



Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala

205. zenbakia Data 2001-10-25 19661 orria
7 UDAL ADMINISTRAZIOA
PASAIAKO UDALA
Etxebizitzetako eraikinetan balkoiak isteko ordenantza.

PASAIAKO UDALA

Iragarkia

Bide Publikoen Pasaiako etxebizitza-eraikinetan balkoiak itxeko ordenantza arautzailea onetsiz Udal Batzarrak 2001ko maiatzaren 2an hartu zuen erabakia jendeurrean egon den arauzko epean inolako alegaziorik aurkeztu ez denez, aipatu erabakia behin-betikotzat joko da eta testu osoa argitara eraman, toki-Jaurpideko Oinarriak Arauzkotzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legeak bere 70.2 artikuluan aadierazten duena beteaz.

Pasaia, 2001eko urriaren 9a.—Alkatea.

(2480) (10889)

ETXEBIZITZA-ERAIKINETAN BALKOIAK IXTEKO ORDENANTZA ARAUTZAILEA

1. artikulua. Helburua.

Ordenantza honen helburua honakoa da: Udalerriko balkoien itxiera arautzea.

2. artikulua. Eremua.

Bizitegitarako lurzoru hiritarretan dauden etxebizitzetan balkoiak itxeko baimena emango da, ondoren adierazten diren salbuespenekin:

—1990. urteaz geroztik eraiki diren eraikinak.

—San Pedro eta Donibaneko Gune Historikoen Erreabilitazioaren barnean dauden eremuak, hauek badute bere ordenantza arautzailea; hala ere, ordenantza horren arabera balkoia itxeko baimena ematen bada, ordenantza hauetan ezartzen diren baldintzak bete beharrekoak izango dira.

—Hirigintzako araudietan balio estetiko, historiko nahiz kulturalengatik babestutako eraikinak.

—Udaleko zerbitzu teknikoen iritziz, balkoiak itxeko egokiak ez diren eraikinak, kokalekua, kontserbazio-egoera edo balio estetikoak direla eta. Hori dela eta, ordenantza honekin batera doan eranskinean, eraikin horiek zein diren zehaztuta dago.

—Trintxer, Azkuene eta Antxo Iparreko Plan Estrategikoetan aukera horretatik kanpo uzten diren eraikinak.

—Ordenantza honen tramitazioaren ondorioz edo Plan Estrategikoetan horretarako egiten den mugaketaren ondorioz adierazten diren eraikinak, informazio grafikoan adierazten diren eremuei dagokie

Ordenantza honetatik kanpo geratzen diren eraikinen mugaketa hau, Antxo Iparra eta Trintxerpe-Azkuene eremuen plan estrategikoari behin betiko onespena eman aurretik onartu behar du uda-



lak; hala egingo ez balu, mugaketa honen barnean dauden eraikinetan balkoiak itxi ahal izango dira.

—Indarrean dauden AASSetan ordenazioz kanpo dauden eraikinetan guztiz debekatuta dago baimena ematea.

3. artikulua. Balkoiak ixteko baldintzak.

Balkoiak itxi ahal izateko, interesdunek jabekideen komunitatearen akordioa aurkeztu beharko dute, bertan ondoko puntuak jasoko dira:

—4 eta 8 urte bitarteko epe barruan fatxada homogeneousatzeko jabekideen konpromisoa, hau da: Epe horren barruan balkoi guztiak itxiko dituzte, denen artean adostutako diseinuaren arabera.

—Aurrekoa bermatzeko, berme solidarioa aurkeztu beharko dute; fatxada berdintzeko egin beharreko obraren kostuaren % 30ekoa, gutxienez 15.000 pta./m².

—Balkoien itxieraren diseinua.

4. artikulua. Balkoien itxieraren diseinua.

Balkoien itxieraren diseinua goi mailako arkitektoak idatzitako aurreproiektuan datza; diseinua, materialak, sekzioa, kolorea eta modulazioa azalduko dira bertan.

Jabekideek eraikinean egingo diren itxieren diseinua aurkeztu ezean, udalak eredu bat ezarriko du eta jabekideek eredu horren arabera itxi beharko dituzte balkoiak eurek jarritako epe barruan. Horretarako, udalak diseinua eskatuko du eta ondoren eraikineko bizilagunek 15 eguneko epea izango dute alegazioak aurkezteko.

Aurreproiektu horren kostua bizilagunek ordaindu beharko dute, benetako kostuaren arabera.

5. artikulua. Bizilagun-komunitatearen akordio-eredua.

Balkoiak itxi ahal izateko udalean aurkeztu beharreko jabekideen akordioa, ordenantza honi erantsitako I. eranskinean ageri den ereduaren arabera izango da. Era berean, bermea ere normalizatutakoa izango da.

6. artikulua. Obrak egitea.

Obra egiteko, dagokion baimena eskatu beharko da, eta eskaera honekin batera goi mailako arkitekto batek idatzitako proiektua ere aurkeztu behar da. Proiektu horren barnean egongo da balkoi berriak zenbateko karga jasan dezakeen adierazten duen ziurtagiria, eta barneko itxierak kentzeko aukera duten ala ez ere adierazi behar da.

Udalak aukera dauka obrak behar bezala egiteko berme gehigarriak eskatzeko; eta hauen amaiera proiektua idatzi duen teknikariak edo ordezeko teknikari batek ziurtatu beharko du.

7. artikulua. Balkoien itxierak berritzea.

Dagoeneko itxita dauden balkoiak berritu edo aldatzeko baimena emateko aukera dago, bere garaian baimenik gabe itxi baziren ere, baldin eta 3. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen badira; edo dagoeneko eraikin horretako balkoiak ixteko diseinua adostuta egongo balitz, diseinu horretan azaltzen den ereduaren arabera egitekotan.



Dena den, baimenik gabe egindako itxierak, antolamendutik kanpo geratuko dira.

8. artikulua. Baimenik gabeko obrak.

Hirigintza-baimenik gabe balkoiak ixten badira edo itxita daudenak aldatu, hirigintza arau-urratze moduan hartuko da, eta ondoren zehazten diren zigorrak jarriko dira:

Itxiera edo aldaketa legeztatzeko modukoa bada, 2. eta 3. artikuluetako baldintzak betetzen dituelako, obraren balioaren % 5ari dagokion isuna ezarriko zaio, gutxienez 35.000 pta.koa izango da.

Itxiera edo aldaketa legeztatzeko modukoa ez bada, balkoia lehen zegoen moduan uzteko agindua emango da, eta obraren balioaren % 20ari dagokion isuna ezarriko zaio, gutxienez 75.000 pta.koa izango da.

Aipatutako zigorrak obraren titularrari eta obra egin duenari ezarriko zaizkie. Bakoitzari bere zigorra ezarriko zaio eta arau-urratzaileak duen erru-mailaren arabera izango da.

Zigor hauek ez dute zerikusirik hirigintza-legezketasuna berrezartzeko ordaindu beharreko tasa edo zergekin, aparteko isunak dira.

9. artikulua. Nahitaez betearaztea.

Balkoia lehen bezala uzteko agindua bete ezean, udalak ordezeko betearazpena egingo luke edo isunak ezarriko lituzke.

10. artikulua. Epeak ez betetzeagatik bermeak exekutatzeari buruzkoa.

Bizilagunekin adostutako epeak amaitu ondoren, eta nolana ere, obra-baimena eman zenetik 8 urte betetzen direnean, 3. artikuluan aurreikusten diren bermeak exekutatu dira, eta ondoren obrak egiten badira ere, ez dira bermeak itzuliko.

Diru hau, udala eta bizilagunen artean adostutako diseinuan aurreikusitakoa betetzeko erabili ahal izango da.

11. artikulua. Eraikinean aldaketak egitea.

Balkoiak ixtean lortzen den azalera ez da hartuko eskubide edo azalera finkatutzat eraikinean aldaketak egiteko garaian; eskubide horiek eraikinaren hasierazko lizentzian jasotakoak dira. Nolanahi ere, Pasaiako udalerrian indarrean dagoen antolamendua da balioa duena.

Xedapen Gehigarria.

Lehenengoa: Jarduketak gauzatzeko irizpide, teknika eta bitartekoak zabaldu ere zabal daitezke, Pasaiako eraikuntza eta eraikinetan berdintasuna eta koherentzia gordetzeko aitzakian, hala nola, sarrailak, balkoiak, fatxadako zurajeak, gas-instalazioak eta gasak ateratzeko instalazioak etab., 2. artikuluan ezartzen diren mugaketa eta salbuespenak alde batera utzita; igogailu eta antzeko elementuak jarri behar direnean ere erabili daitezke irizpide hau.

Azken Xedapena.

Ordenantza hau indarrean jarriko da behin betiko onartu ondoren, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hamabost egun pasatzen direnean.

I. ERANSKINA



.....an izandako bileran jabekideen komunitateak aho batez ondorengo akordioa hartu du:

1. Eraikinean ixten diren balkoi guztiak, honi erantsitako diseinuaren arabera itxiko dira.
2. urteko abenduaren 31rako, fatxada osoa bateratu egingo da, hau da: Egun horretarako jabekide guztiek balkoiak itxiko dituzte adostutako diseinuaren arabera.
3. Jabekideek ondoko konpromisoa hartzen dute: Jabe berriei akordio honen berri ematea eta betetzera behartuta daudela ohartaraztea.
4. Akordio hau gauzatzeko, udalean eurotako bermea jarriko da.

Adostutakoa betetzea eta betearaztea Jabekideen Komunitatearen erantzukizuna da.