

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ORMAIZTEGIKO UDALA

Ormaiztegin lehendik dauden eraikinetan balkoiak eraikitzea eta handitzea arautzeko ordenantzaren behin betiko onespena.

Ormaiztegi Udalbatzak, 2021eko urtarrilaren 28eko bilkuran, lehendik dauden eraikinetan balkoiak eraikitzea eta handitzea arautzeko ordenantza hasierako onespena eman zion.

Jendaurreko epea bukatuta, ez da iradokizunik edo alegaziorik aurkeztu, ondorioz, Toki Jardunbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeko 49. artikuluko azken paragrafoan ezarrita dagoenez, ordu arte behin-behinekoa zen erabakia behin betiko onartutzat jo behar da.

Ados ez dagoenak bi hilabete du errekurtsioa jartzeko Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietarako Sailaren aurrean.

Esandako epea argitalpen honen hurrengo egunetik aurrera hasiko da kontatzen.

Bestetik, Legea 7/1985, apirilaren 2ko Toki Jaurbidearen Oinarriak Arautzeko 70.2 artikuluan agintzen duena betez, berau argitaratzera goaz.

Ormaiztegi, 2021eko martxoaren 4a.—Jon Enrique Galarza, alkate-lehendakaria. (1641)

Lehendik dauden eraikinetan balkoiak eraikitzea eta handitzea arautzen duen ordenantza.

HITZAURREA

Covid-19ren pandemiaren ondoriozko nahitaezko konfinamenduaren errealitateak, gure egungo etxebizitzek antzeko egoerarako edo telelana bezalako funtzio berrietarako dituzten mugak agerian utzi dituen esperientzia horrek, agerian utzi du, halaber, kanpora emango duen bizi-espazio bat izatearen garrantzia.

Kontuan hartuta botere publikoei dagokiela beharrezko neurriak hartzea, herritarrek beren etxebizitzak Legeak aitortzen dizkien funtzionaltasun-, bizigarritasun-, segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzak bete ditzen eskubidea gauzatzeko.

Gure etxebizitzek izan behar dituzten ezaugarriak arautzeko beharra ikusita, ezaugarri horiek aldakorragoak eta malguagoak izan daitezten eta, denborak aurrera egin ahala, biztanleen baldintzetara eta egungo premietara eta bizimoduetara egokitu daitezten.

Udal honek, Ormaiztegi biztanleen bizi-kalitatea hobetze aldera, balkoiak eraiki edo handitzeko aukera emanez, aire zabaleko, kaleko eta gainerako bizilagunentzako egonleku gisa, bere udalerrian hegaldi irekiak eraikitzeko gutxienezko baldintzak arautzen ditu.

AYUNTAMIENTO DE ORMAIZTEGI

Aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora de la edificación y ampliación de balcones en edificios existentes en Ormaiztegi.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 18 de enero de 2021, aprobó inicialmente la Ordenanza reguladora de la administración electrónica municipal de Ormaiztegi.

Transcurrido el plazo de exposición pública no consta que se haya presentado sugerencia ni reclamación alguna, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en último párrafo del artículo 49 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local, debe entenderse definitivamente adoptado el acuerdo de aprobación inicial.

Este acuerdo pone fin a la vía administrativa y podrá ser impugnado directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses.

Este plazo se computará desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 70.2 de la citada Ley 7/1985, a continuación se procede a su publicación.

Ormaiztegi, a 4 de marzo de 2021.—El alcalde-presidente, Jon Enrique Galarza. (1641)

Ordenanza reguladora de la edificación y ampliación de balcones en edificios existentes.

PREÁMBULO

La realidad del confinamiento forzoso como consecuencia de la pandemia de Covid-19, una experiencia que ha puesto de manifiesto las limitaciones de nuestras actuales viviendas para situaciones similares o para nuevas funciones como el teletrabajo, ha evidenciado asimismo la importancia de disponer de un espacio vital que dé al exterior.

Habida cuenta que corresponde a los poderes públicos la adopción de las medidas necesarias para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a que su vivienda reúna los requisitos de funcionalidad, habitabilidad, seguridad y salubridad que les reconoce la Ley.

Viendo la necesidad de regular las características que deben reunir nuestras viviendas con el fin de que sean más versátiles y flexibles y que se adapten a las circunstancias de sus habitantes con el paso del tiempo, así como a las necesidades y formas de vida actuales.

Este Ayuntamiento, a fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes de Ormaiztegi, permitiendo la construcción o ampliación de balcones como zonas de estancia abiertas al aire libre, a la calle y al resto del vecindario, aborda la regulación de las condiciones mínimas para la edificación de los vuelos abiertos dentro de su término municipal.

1. artikulua. Xedea.

Ordenantza honen xedea da esku hartzeko irizpideak eta neurriak zehaztea eta arautzea, jatorrizko diseinuak aurreikusten ez zituen etxebizitzetan hegalkin irekiak (balkoiak) eraikitzea ahalbidetzeko eta bermatzeko.

2. artikulua. Aplikazio-eremua.

Ordenantza hau aplikatuko zaie indarrean jartzen den unean udal-mugar-tean dauden higiezinei, nagusiki bizitegi-erabilera dutenei, hargatik eragotzi gabe haietan izaera osagarriko beste erabilera batzuk izatea.

Ordenantza honen aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira antolamenduz kanpokotzat jotako eraikinak, bai eta lurzati pribatua dutenak ere; hala ere, salbuespen gisa, lurzati pribatua duten etxebizitzetan hegalkin irekiak (balkoiak) eraikitzeko balmena eman ahal izango da, uniformetasun-irizpideek hala eskatzen dutenean.

3. artikulua. Lehendik zeuden eraikinetan hegaldi irekiak eraikitzea errazteko obren eta jarduketan baldintza teknikoak.

1. Ordenantza honen babesean hegaldi irekiak (balkoiak) bakarrik baimendu ahal izango dira.

2. Balkoi berriak eraiki ahal izango dira, edo daudenak handitu, gehienez metro bateko hegalkina eginez fatxada nagusiko planotik etxebizitza bakoitzeko hegalkin irekien baturaren 4 m²-raino, edozein etxebizitzatara metro bateko gutxieneko distantzia errespetatuz.

3. Balkoiaren azpiko gutxieneko altuera librea 2,25 metrokoa izango da, behekoa jabetza pribatukoa bada, eta 3 metrokoa, behekoa publikoa bada.

4. Balkoi berritik edo dagoen balkoia etxebizitza bakoitzeko gehieneko 4 m²-ra zabaltzetik ateratzen den azalera ez da aprobetxamendu edo eraikigarritasun gisa zenbatuko, hirigintza-ondorioetarako.

5. Ukitutako fatxaden tratamendu estetiko unitarioa bermatzeko, balkoirik ez duten eraikineko solairu guztietan egin behar da obra, edo, bestela, proposamena multzokako tratamendu gisa ulertu ahal izateko moduan (solairu guztien ardatz bertikal beraren gainean jarritako balkoiak).

6. Lehendik dauden balkoiak zabalduz gero, ukitutako balkoietan egin behar da obra, balkoi berrien kasuan ardatz horizontal edo bertikaleko uniformetasun-irizpideari jarraituz.

7. Etxebizitzaren batek jatorriz ireki eta itxi diren balkoiak baditu, itxi den balkoiaren azalera zenbatuko da etxebizitza bakoitzeko baimendu daitekeen gehieneko azaleraren ondorioetarako.

4. artikulua. Lehendik dauden eraikinetan balkoiak eraikitze edo handitzeko baldintza juridiko-administratiboak.

Balkoiak eraikitze edo handitzeko obrak egin daitezkeen etxebizitzetan, horiek baimenduko dira, baldin eta interesdunek higiezinaren jabekideen erkidegoaren akordio bat aurkezten badute, eta akordio horretan honako alderdi hauek jasotzen badira:

– Jabekideen konpromisoa, fatxada erabat homogeneousatuko dela; hau da, balkoi guztiak eraikiko edo handituko direla, guztien artean adostutako diseinuaren arabera, 2026ko abenduaren 31 baino lehen.

– Berme hori finkatzeko, abal solidario bat aurkeztu behar da: egiteko dauden obren kostuaren % 30, gutxienez 650 €/m²-koa.

Artículo 1. Objeto.

El objeto de esta Ordenanza es la determinación y regulación de los criterios y medidas de intervención que posibiliten y garanticen la construcción de vuelos abiertos (balcones) en las viviendas en las que su diseño original no los contemplaba.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza será de aplicación a los inmuebles existentes dentro del término municipal en el momento de su entrada en vigor que estén destinados a un uso predominantemente residencial, sin perjuicio de la existencia en los mismos de otros usos de carácter complementario.

Quedan excluidas del ámbito de aplicación de esta Ordenanza las edificaciones que hayan sido declaradas fuera de ordenación, así como aquellas que disponen de parcela privada, si bien, excepcionalmente, podrá autorizarse la construcción de vuelos abiertos (balcones) en viviendas con parcela privada, cuando los criterios de uniformidad lo hagan necesario.

Artículo 3. Condiciones técnicas de las obras y actuaciones para facilitar la construcción de vuelos abiertos en edificios preexistentes.

1. Al amparo de esta ordenanza únicamente podrán autorizarse vuelos abiertos (balcones).

2. Se podrán construir nuevos balcones, o ampliar los existentes, con un vuelo máximo de un metro desde el plano de fachada principal y hasta una superficie máxima de 4 m² de la suma de los vuelos abiertos de cada vivienda, respetando una distancia mínima de 1 m a cualquier vivienda.

3. La altura libre mínima por debajo del balcón será de 2,25 metros, en el caso de que la parte inferior sea de propiedad privada, y de 3 metros, en el caso de que la parte inferior tenga carácter público.

4. La superficie resultante del nuevo balcón, o de la ampliación del balcón existente hasta los 4 m² de superficie máxima por vivienda, no computará como aprovechamiento, o edificabilidad, a efectos urbanísticos.

5. Para garantizar el tratamiento estético unitario de las fachadas afectadas la obra habrá de ejecutarse en todas las plantas del edificio que no cuenten con balcón, o de tal manera que la propuesta pueda entenderse como un tratamiento de conjunto (balcones dispuestos sobre el mismo eje vertical de todas las plantas).

6. En caso de ampliación de los balcones existentes la obra deberá ejecutarse en los balcones que se vean afectados siguiendo el mismo criterio de uniformidad de eje horizontal o vertical contemplado para el caso de nuevos balcones.

7. Para el caso de que alguna vivienda tuviera balcones que originariamente fueron abiertos y se hubieran cerrado, la superficie del balcón que se hubiera cerrado computará a los efectos de la superficie máxima autorizable por vivienda.

Artículo 4. Condiciones jurídico-administrativas de la construcción o ampliación de balcones en edificios preexistentes.

En las viviendas en que se puedan realizar obras de construcción o ampliación de balcones, éstas se autorizarán siempre y cuando los interesados presenten un acuerdo de la Comunidad de Propietarios del inmueble en el que se hagan constar los siguientes extremos:

– El compromiso de los copropietarios de que se procederá a la total homogeneización de la fachada, esto es, que procederán a la construcción o ampliación de todos los balcones conforme al diseño consensuado entre todos, antes del 31 de diciembre de 2026.

– Esta garantía se afianzará mediante la presentación de un aval solidario consistente en el 30 % del coste de las obras pendientes de realización homogénea, con un mínimo de 650 €/m².

– Balkoiak eraikitze edo handitzeko lanak egiteko erabili den diseinua.

5. artikulua. *Higiezinaren jabekideen erkidegoaren erabakia.*

Balkoirik ez duten eta eraikitze eskatzen duten etxebizitzaren titularrek, bai eta beren etxebizitzan 4 m² baino gutxiagoko hegalkin-azalera irekia dutenek eta handitzea eskatzen dutenek ere, higiezinaren jabekideen erkidegoaren ahobatezko akordioa aurkeztu beharko dute.

Udalari aurkeztu beharreko balkoiak eraikitze edo handitzeko jarduketetarako eskatzen den erkidego-akordioa ordenantza honen I. eranskinean jasotako ereduaren arabera izango da.

6. artikulua. *Babes Bereziko Araubidean sartutako eraikinak.*

1. Ormaiztegi Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Babes Bereziko Araubidean sartutako ondasunak eta eraikinak direnean, obra horiek baimentzeko, kasu bakoitzean higiezin horiek erregimen horretan zehaztutako baldintzetan zaintzeko eta mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

2. Ez da inola ere baimenduko obrak egitea, ezta ondasunak eta eraikin horien balioak degradatzen edo desitxuratzen dituzten instalazioak ezartzea ere.

3. Udal-mailatik gorako eraikin babestuen kasuan, Aldundiaren edo agintaritzaren eskudunaren aldeko txostena beharko da.

7. artikulua. *Balkoi berrien diseinua.*

Ordenantza honen babesean eraiki edo handitu nahi diren balkoien diseinua arkitekto gorenak idatzi eta elkargo ofizialak ikus-onetsitako proiektuan jasotakoa izango da.

8. artikulua. *Obrak egitea.*

Obrak egiteko, aldeaz aurretik udalaren hirigintza-lizentziaren eskaera aurkeztu beharko da, arkitekto gorenak idatzitako eta haren elkargo ofizialak ikus-onetsitako proiektu egokiarekin batera.

Udalak abal gehigarriak eskatu ahal izango ditu obrak behar bezala egiteko, eta proiektua idatzi duen teknikariak edo haren ordezkariak egiaztatuko du horien amaiera.

9. artikulua. *Lizentziarik gabeko obrak.*

Aurretik zeuden balkoi berriak edo balkoien handitzeak dagokion hirigintza-lizentziarik gabe eraikitzea hirigintzako arau-haustetzat hartuko da, eta honela zehatuko da:

– Eraikuntza edo handitzea legeztatu badaiteke 3. eta 4. artikuluetako baldintzak betetzeagatik, obraren balioaren 100eko 5eko isuna ezarriko da, gutxienez 500 eurokoa.

– Lizentziarik gabe egindako eraikuntza edo handitzea legeztatzerik ez badago, fatxada aurreko egoerara aldatzeko aginduko da, eta eraikitze- edo handitze-obren balioaren 100eko 20ko isuna jarriko da, gutxienez 500 eurokoa.

– Aipatutako zehapenak obraren titularrari eta horiek gauzatu dituenari ezarriko zaizkio.

– Subjektuei ezartzen zaizkien zehapenak independenteak izango dira elkarren artean, eta arau-hausle bakoitzaren erruduntasun- eta berrerortze-maila hartuko dute kontuan.

– Zehapen horiek ez dute zerikusirik hirigintza-legezkotasuna berrezartzeko udal-ekintzaren ondoriozko tasa edo zerga guztiekin.

– El diseño conforme al cual se ejecutarán las obras de construcción o ampliación de los balcones.

Artículo 5. *Acuerdo de la Comunidad de Propietarios del inmueble.*

Los titulares de viviendas que carezcan de balcón y soliciten su construcción, así como aquellos que cuenten en su vivienda con una superficie menor de 4 m² de vuelo abierto y soliciten su ampliación, deberán presentar el acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios del inmueble.

El acuerdo de Comunidad exigido para las actuaciones de construcción o ampliación de balcones que habrá de presentarse ante el Ayuntamiento se ajustará al modelo recogido en el anexo I de la presente Ordenanza.

Artículo 6. *Edificaciones incluidas en el Régimen de Protección Especial.*

1. Cuando se trate de bienes y edificaciones incluidos en el Régimen de Protección Especial del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, la autorización de las citadas obras se supeditará a la determinación y ejecución de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para la preservación y el mantenimiento de tales inmuebles en las condiciones determinadas por dicho régimen.

2. No se autorizará en ningún caso la ejecución de obras ni la implantación de instalaciones que degraden o desvirtúen los valores de esos bienes y edificaciones.

3. En el caso de los edificios protegidos por encima del nivel municipal, será necesario informe favorable de la Diputación o de la autoridad competente.

Artículo 7. *El diseño de los nuevos balcones.*

El diseño de los balcones que pretendan construirse o ampliarse al amparo de la presente ordenanza será el que se recoja en el proyecto redactado por Arquitecto o Arquitecta Superior y visado por su Colegio Oficial.

Artículo 8. *La realización de las obras.*

Para la realización de las obras se deberá presentar previamente la solicitud de la licencia urbanística municipal, acompañada del correspondiente proyecto redactado por Arquitecto o Arquitecta Superior y visado por su Colegio Oficial.

El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de avales adicionales para la correcta realización de las obras, cuya finalización será certificada por el técnico redactor del proyecto o técnico que le sustituya.

Artículo 9. *Obras sin licencia.*

La construcción de nuevos balcones o ampliaciones de balcones preexistentes sin contar con la correspondiente licencia urbanística se considerará una infracción urbanística y se sancionará del siguiente modo:

– Si la construcción o ampliación fuera legalizable por cumplir con las condiciones de los artículos 3 y 4, se impondrá multa por cuantía equivalente al 5 por 100 del valor de la obra, con una cuantía mínima de 500 €.

– Si la construcción o ampliación ejecutada sin licencia no pudiera legalizarse, se ordenará la reposición de la fachada a su estado anterior y se impondrá multa por cuantía equivalente al 20 por 100 del valor de las obras de construcción o ampliación, con una cuantía mínima de 500 €.

– Las sanciones mencionadas se impondrán al titular de las obras y a quien las hubiese ejecutado.

– Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos tendrán entre sí carácter independiente, y se atenderán al grado de culpabilidad y reincidencia de cada uno de los infractores.

– Estas sanciones son independientes de cuantas tasas o impuestos se deriven de la acción municipal para la reposición de la legalidad urbanística.

10. artikulua. Nahitaezko betearazpena.

Balkoia lehengo egoerara aldatzeko agindua betetzen ez bada, ordezkotako betearazpena eta isunak ezarri ahal izango dira.

11. artikulua. Epeak ez betetzeagatiko abalak betearaztea.

Erkidegoarekin adostutako epeak igarotakoan eta, edozein kasutan, 4 urte betetakoa.

Obra-lizentzia ematen denetik aurrera, eta gehieneko denbora-muga 2026ko abenduaren 31 izanik, 4. artikuluan aurreikusitako abalak gauzatuko dira, eta horiek ez dira itzuliko ondoren obrak egin arte.

Diru hori Jabeen Erkidegoak eta Udalak adostutako diseinuan aurreikusitakoa betetzeko erabili ahal izango da.

12. artikulua. Eraikina ordeztea.

Balkoi berriak eraikiz edo lehendik zeuden balkoiak handituz lortutako azalera ezingo dira eskubide edo azalera finkatu gisa zenbatu eraikina ordeztuz gero, eta horiek eraikinaren jatorrizko lizentzia ematearen ondoriozkoak izango dira.

Azken xedapena. Indarrean jartzea eta indarra dia.

Ordenantza hau behin betiko onartzen denean jarriko da indarrean, eta bere testu osoa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta 15 egunera, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 70.2 artikulua betez.

Artículo 10. Ejecución forzosa.

El incumplimiento de la orden de reposición del balcón a su estado anterior podrá dar lugar a la ejecución subsidiaria y a la imposición de multas.

Artículo 11. Ejecución de avales por incumplimiento de plazos.

Transcurridos los plazos acordados con la Comunidad, y en cualquier caso, cumplidos 4 años.

desde la concesión de la licencia de obras, con el límite temporal máximo de fecha 31 de diciembre de 2026, se ejecutarán los avales previstos en el artículo 4, sin que dé a lugar a la devolución de los mismos la posterior ejecución de las obras.

Este dinero podrá destinarse al efectivo cumplimiento de lo previsto en el diseño acordado entre la Comunidad de Propietarios y el Ayuntamiento.

Artículo 12. Sustitución del edificio.

Las superficies obtenidas mediante la construcción de nuevos balcones o ampliación de balcones preexistentes no podrán computarse como derechos o superficies consolidadas en caso de sustitución del edificio, siendo estos los que se deriven de la concesión de la licencia original del edificio.

Disposición final. Entrada en vigor y vigencia.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y a los 15 días de publicarse su texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, en cumplimiento del artículo 70.2 de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local.



Ormaiztegui Udala

I. ERANSKINA

20__ (e)ko _____aren __ (e) (a) n _____ (e) (a) n egindako bilkuran, Ormaiztegui udalerriko _____(helbidea)_____ higiezinaren jabekideen erkidegoak honako erabaki hau hartu du aho batez:

1. Eraikineko etxebizitzetan egiten diren balkoi guztiak erantsitako proiektuan jasotako diseinura egokituko dira.
2. 2026ko abenduaren 31rako fatxada osoa homogeneizatuko da; hau da, data horretarako, jabekide guztiek beren balkoiak eraiki edo handitu beharko dituzte, adostutako diseinuaren arabera.
- 3.- Auzotarrek jabe berriei erabaki horren berri emateko konpromisoa hartzen dute, jabe berriek ere erabaki hori betetzeko obligazioa dutela jakinaraziz.

Jabeen Erkidegoaren erantzukizuna izango da adostutakoa betetzea eta betearaztea.

Ormaiztegin, 20__ (e)ko _____aren __ (e) (a) n.

Jabekideen Erkidegoko lehendakaria,

Sin.: _____ (Izena, abizenak eta NAN) _____



Ormaiztegi Udala

ANEXO I

En sesión celebrada el día _____, la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en _____ de la villa de Ormaiztegi ha adoptado por unanimidad el siguiente Acuerdo:

1. Todos los balcones que se construyan en las viviendas del edificio se adecuarán al diseño recogido en el proyecto adjunto.
2. Para el 31 de diciembre del año 2026 se habrá homogeneizado la totalidad de la fachada, esto es, para dicha fecha todos los copropietarios habrán construido o ampliado sus balcones de conformidad con el diseño acordado.
3. Los vecinos se comprometen a informar del presente acuerdo a los nuevos propietarios, advirtiéndoles de la obligatoriedad de asumirlo.

Será responsabilidad de la Comunidad de Propietarios cumplir y hacer cumplir lo acordado.

En Ormaiztegi, a __ de _____ de 20__.

El/La Presidente/a de la Comunidad de Propietarios,

Fdo.: _____(Nombre, apellidos y DNI)_____