

## **APROBACION DEFINITIVA MODIFICACION NNSS MEJORA ACCESIBILIDAD**

El Pleno de este Ayuntamiento, reunido en Sesión Ordinaria, de fecha 2 de Mayo de 2013, adoptó el acuerdo de aprobar con carácter definitivo la **“Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal para la mejora de la accesibilidad”**.

### ***Normas urbanísticas contenidas en la Modificación aprobada:***

Se modifican las Ordenanzas de edificación mediante la ampliación del art. 65 “condiciones de salubridad e higiene” de la normativa de las NN.SS. de Lemoa.

#### **ART. 65. 4- Mejora de la accesibilidad**

- 4.1-Ambito y desarrollo de las previsiones**
- 4.2-Garantías generales derivadas del marco reglamentario**
- 4.3-Orden jerárquico de las soluciones y excepcionalidad de la ocupación del dominio público.**
- 4.4-Reajuste del régimen urbanístico vigente**
- 4.5- Gestión del suelo e interés social a efectos de expropiación**
- 4.6-Vigencia de las soluciones.**

#### **ART. 65. 4- Mejora de la accesibilidad**

##### **4.1- Ambito de las previsiones**

1.- Podrá mejorarse la accesibilidad de los edificios destinados a viviendas, tanto los equipamentales como los residenciales, que no cumplan las exigencias normativas actuales en dicha materia, y no estén sometidos al régimen de fuera de ordenación expresa.

##### **4.2-Garantías generales derivadas del marco reglamentario**

1.- En los supuestos en que no sea posible aplicar los criterios de accesibilidad, se aceptará la aplicación de los criterios de practicabilidad del artículo 3 del anexo V del Decreto 68/2000.

Cuando alguno de los elementos no pueda adaptarse a dichas condiciones mínimas deberá justificarse documentalmente dicha circunstancia, admitiéndose una reducción de la anchura de las escaleras siempre que se cumplan una serie de exigencias, según el siguiente apartado.

2.-Se admitirá que en edificios existentes, donde el uso principal sea el de vivienda, se puedan instalar ascensores que permitan mejorar las condiciones de accesibilidad de los interesados siempre y cuando la anchura útil resultante de la escalera y/o pasillos de evacuación, sea igual o superior a 85cm, medidos en el punto más desfavorable.

Las exigencias a cumplir serán las siguientes:

a) Que no exista otra alternativa técnica y económica viable para que no se disminuya la anchura de la escalera. Esto deberá sustanciarse mediante escrito “ad hoc” realizado por técnico titulado competente con el visto bueno de los Servicios municipales correspondientes.

b) La Comunidad de Propietarios deberá aceptar el incremento de riesgo que supone la reducción del ancho del pasillo y/o escalera, tanto para la evacuación como para la intervención de los equipos de emergencia.

Para ello se realizará un documento específico que recoja al acuerdo de la Comunidad en donde figure que se ha informado a todos y cada uno de los titulares de las viviendas del inmueble.

c) Se deberá ir a paramentos de cierre del hueco del ascensor del menor espesor posible (láminas de cristal, paneles, etc).

d) Se dotará de alumbrado de emergencia a toda la escalera y/o pasillos de forma que haya, al menos, 5 lux en todo punto del recorrido de evacuación hasta llegar al exterior del edificio.

e) Se colocarán extintores a razón de uno cada dos plantas de eficacia 21A-113B y colocado de tal forma que no se reduzca en ningún caso la anchura de la escalera y/o pasillo a menos de 85cm.

f) Se dotará de detección automática de incendios y sistema de transmisión de la alarma a todo el inmueble, conforme a la UNE 23007-14:2009 y teniendo en cuenta que el nivel sonoro mínimo será de 75dB(A). Esta instalación se colocará en zonas comunes y la señal acústica llegará a todas las viviendas. Esta señal acústica se complementará con señal luminosa en el interior de las propias viviendas donde haya personas mayores (>65años) y/o con discapacidad que les impida percatarse de la alarma.

3.- La posible incompatibilidad de aplicación del Código Técnico de Edificación deberá justificarse en el Proyecto, y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables, según lo expresado en el art.2.3 de aquél.

4.- Las actuaciones para la mejora de la accesibilidad habrán de respetar los requisitos mínimos de habitabilidad fijados por las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

#### **4.3-Orden jerárquico de las soluciones y excepcionalidad de la ocupación del dominio público.**

1.- Antes de afectar al dominio público habrán de descartarse, de forma debidamente justificada en el proyecto técnico otras soluciones, por lo que la mejora de la accesibilidad se desarrollará respetando el siguiente orden de preferencia:

-en primer lugar, afectará a la caja de escaleras

-cuando lo anterior no sea técnicamente posible, se ubicará dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio

-si las anteriores alternativas no fueran válidas, se situará en la fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación.

2.- En el caso de que ninguna de las precedentes opciones, o cualesquiera otras que puedan proponerse dentro de la propiedad privada, sean factibles, la solución podrá ubicarse fuera de la parcela vinculada a la edificación, en dominio público.

3.-En los casos en que el ascensor se sitúe en la fachada, el castillete del ascensor se realizará mediante un entramado de acero y paredes de vidrio laminado transparente a fin de minimizar su impacto medio-ambiental.

#### **4.4-Reajuste del régimen urbanístico vigente**

1.- Cuando las mejoras de la accesibilidad requieran algún reajuste de determinaciones urbanísticas —tales como el régimen de calificación, las condiciones de parcelación y dominio, las alineaciones de la edificación, las normas de la edificación o cualesquiera otras—, se entiende que el contenido y alcance de los mismos se producirá por la aplicación conjunta de los preceptos de esta Sección, de los de la Ordenanza Local correspondiente así como del Proyecto Técnico, Anteproyecto común, Estudio de Detalle o Plan Especial que se promueva con ese fin.

2.- Las mejoras de accesibilidad que sólo afecten al interior de las alineaciones exteriores de la edificación se tramitarán a través de la licencia de obras y el proyecto técnico correspondiente. Si afectan al exterior de las alineaciones de un bloque o manzana que sólo disponga de un núcleo vertical de comunicaciones también se tramitarán por el procedimiento señalado anteriormente.

Cuando el bloque o manzana disponga de más de un núcleo vertical y la intervención se sitúe fuera de las alineaciones exteriores, se precisará de un Anteproyecto Común, si bien el Ayuntamiento podrá imponer, en caso necesario, la tramitación de un Estudio de Detalle.

#### **4.5- Gestión del suelo e interés social a efectos expropiatorios.**

1.- En el caso excepcional de que las soluciones propuestas afecten a terrenos municipales que tengan la condición de bienes de dominio público la consiguiente desafectación, así como su contenido y alcance se entenderá producida en virtud de las NN.SS. o Plan Especial, y concretada a través del Proyecto Técnico, Anteproyecto comun o Estudio de Detalle. Los terrenos así desafectados podrán ser ocupados por quienes promuevan la mejora de accesibilidad, de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente, en el correspondiente expediente de cesión de uso.

2.- En cualquier caso, las instalaciones que tengan por finalidad mejorar el acceso a las edificaciones no serán computables a los efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio.

3.- Se entenderá de interés social a efectos expropiatorios las obras y ocupaciones de los bienes necesarios para facilitar la accesibilidad a las viviendas.

#### **4.6-Vigencia de las soluciones.**

La regulación para la mejora de la accesibilidad tiene por objeto la mejora de las edificaciones existentes. Por ello, en el caso de sustitución o reforma integral de las mismas, los terrenos públicos ocupados serán restituidos a la Administración titular.”

## **IRISGARRITASUNA HOBETZEKO AASS-EN BEHIN BETIKO ONARPENA**

Udal honetako Osoko Bilkurak, 2013ko maiatzaren 2an Ohiko Batzaraldian bilduta, erabagia hartu du behin betiko izaeraz onartzeko **"Irisgarritasuna hobetzeko Udal Hirigintzako Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala"**.

Onartuan dauden hirigintzako arauak :

Aldatzen dira eraikuntzazko Ordenantzak, Lemoako AASSen araudiaren "Osasun eta garbitasunezko baldintzak" 65artikulua hedatuz.

### **65. 4.a ARTIKULUA – Irisgarritasuna hobetzea**

- 4.1- Aurreikuspenen eremu eta garapena**
- 4.2- Araubidezko markotik ondorioztatzen diren berme orokorrak**
- 4.3- Soluzioen hurrenkera hierarkikoa eta herri-jabaria atzematearen ohikotasunik eza.**
- 4.4- Indarrean den hirigintzako araubidea birdoitzea**
- 4.5- Lurzoruaren kudeaketa eta herri-interesa desjabetzearen ondorioetarako**
- 4.6- Soluzioen indarraldia.**

### **65. 4.a ARTIKULUA – Irisgarritasuna hobetzea**

#### **4.1-Aurreikuspenen eremua**

1.- Etxebizitzarako diren eraikinen irisgarritasuna hobetu ahalko da, bai ekipamenduzkoak zein egoitzazkoak direla, ez badituzte betetzen arlo horretan egun dauden arau-eskakizunak eta berariazko antolamenduz kanpoko araubidearen pean ez badaude.

#### **4.2- Araubidezko markotik ondorioztatzen diren berme orokorrak**

1.- Irisgarritasunaren irizpideak aplikatzea ezinezkoa den balizkoetan onartuko da 68/2000 Dekretuaren V eranskinaren 3. artikuluan dauden praktikagarritasunaren irizpideak.

Elementuen arteko bat egokitu ezin denean aipatu diren gutxieneko baldintzetara agiri bidez justifikatu beharko da inguruabar hori, onartuz eskaileren zabaleraren murriztapen bat beti zenbait eskakizun betetzen badira, honako apartatu honen arabera.

2.- Onartuko da, erabilera nagusia etxebizitzakoa duten bertan diren eraikinetan, interesdunen irisgarritasun-baldintzak hobetzea ahalbidetzen dituzten igogailuak instalatu ahal izatea, beti ere eskaileraren eta/edo husteko pasabideen emaitzazko zabalera erabilgarria 85 cm-koa edo handiagoa bada, punturik txarrean neurtuak.

Betetzeko eskakizunak honako hauek izango dira:

g) Eskaileraren zabalera murriztu ez egiteko beste aukera teknikoki eta ekonomikoki bideragarria ez egotea. Hau egin beharko da, teknikari tituludun eskumendunak egindako “ad hoc” idazkiaren bidez, Udal Zerbitzuen on iritziarekin.

h) Jabekideen Elkartek onartu beharko du pasabidearen eta/edo eskaileraren zabalera murrizteak suposatzen duen arriskuaren gehikuntza, bai husteko eta baita larrialdiko ekipoen esku-hartzerako ere.

Horretarako berariazko agiri bat egingo da, Elkartearen akordioa jaso duena, agerraraziz higiezinako etxebizitzaren titular guztiak informatu egin direla.

i) Ahal denik eta zabalerrarik gutxieneko igogailuaren hutsunea ixteko paramentutara jo beharko da (beirazko laminak, panelak e.a.).

j) Larrialdiko argitasunez hornituko da eskailera eta/edo pasabide osoa, nola eta egon daitezkeen, gutxienez, 5 lux husteko ibilbidearen puntu denetan eraikinaren kanpoaldera ailegatu arte.

k) Su-itzalguak ipiniko dira, solairu biko bana 21A-113B eraginkortasunekoak eta jarriz gero, nola eta inongo kasutan murriztu gabe eskaileraren eta/edo pasabidearen zabalera 85 cm baino gutxiago.

l) Suteen sumatze automatikoaz eta alarma higiezin denera hedatzeko sistemaz hornituko da higiezin osoa, UNE 23007-14:2009ren arabera eta kontuan izanik gutxieneko soinu-maila 75dB(A)koa izango dela. Instalazio hau jarriko da leku komunetan eta seinale akustikoa etxebizitza denetara ailegatuko da. Seinale akustiko hau osatuko da argizko seinaleaz adineko (>65 urte) edo alarmaz jabetzea eragozten dieten ezgaitasundun pertsonak dauden etxebizitzetan.

3.- Eraikuntzazko Kode Teknikoa aplikatzearen balizko bateraezintasuna justifikatu beharko da Proiektuan eta, hala badagokio, teknikoki eta ekonomikoki bideragarriak diren aukerazko neurriekin konpentsatu beharko da, haren 2.3 artikuluan adieraziaren arabera.

4.- Irisgarritasuna hobetzeko jarduketek errespetatu beharko dituzte Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuzko Ordenantzek finkaturiko bizigarritasunaren gutxieneko betekizunak.

#### **4.3- Soluzioen hurrenkerak hierarkikoa eta herri-jabaria atzematearen ohikotasunak eza.**

1.- Herri-jabarian afekzioa izan aurretik baztertu beharko dira, proiektu teknikoan modu egokian justifikatuz gero, beste soluzioak; hortaz, irisgarritasuna hobetzea garatuko da honako lehentasun-hurrenkerak hau errespetatuz:

-lehenengo eta, bat, eskaileren kaxan izango du afekzioa.

-lehenagokoa teknikoki ezinezkoa denean, eraikuntzaren estalduraren barruan kokatuko da, patioa barne.

-lehenagoko aukerak baliodunak ez balira fatxadaren kokatutako oda, eraikuntzari lotua den partzelaren barruan.

2.- Lehenagoko aukeren arteko bat bera ere, edo jabetza pribatuaren barnean proposatu litezkeen beste edozein ezinezkoak balira, soluzioa kokatu ahalko da eraikuntzari loturiko partzelaz kanpoko, herri-jabarian.

3.- Igogailua fatxadaren kokatzearen kasuetan, igogailuaren armazoiak egingo da altzairuzko egituratze eta beira laminatu gardenezko hormekin, ingurumeneko afekzioa minimizatzeko xedez.

#### **4.4- Indarrean den hirigintzako araubidea birdoitzea**

1.- Irisgarritasunaren hobekuntzek hirigintzako zehaztapenen birdoitzearen bat behar dutenean —hala nola kalifikatzeko erregimena, zatiketazko eta jabariaren baldintzak, eraikuntzaren lerroakadurak, eraikuntzaren arauak edo beste edozein— ulertzen da horien edukia eta hedapena egingo dela aldi berean aplikatuz honako xedapen hauek: Sekzio honetakoak, dagokion Toki Ordenantzarenak eta, baita, Proiektu Teknikoaren, baterako Aurreproiektuaren, Xehetasun-Azterketaren edo horretarako sustatzen den Plan Bereziarenak.

2.- Eraikuntzaren kanpoko lerroakaduren barrualdean bakarrik afekzioa duten irisgarritasun-hobetzeak izapidetuko dira obren lizentzien eta dagokien proiektu teknikoaren bidez. Komunikabideen gune bertikal bakar bat duen etxemultzo baten lerroakaduren kanpoaldean afekzioa badute ere, gorago adierazi den prozeduraz izapidetuko dira.

Etxemultzoak gune bertikal bat baino gehiago eduki eta esku-hartzea kanpoko lerroakaduretatik kanpo kokatzen denean beharrezkoa da Aurreproiektu Komun bat egitea, Udalak inposatu ahali zango badu ere, beharrezkoa den kasuan, Xehetasun-Azterketa bat.

#### **4.5- Lurzoruaren kudeaketa eta herri-interesa desjabetzearen ondorioetarako**

1.- Soluzio proposatuek, herri-jabariko izaera ez duten udal lursailetan afekzioa izatearen ezohiko kasuan, ondoriozkoa den afekzioa galtzea eta baita horren eduki eta hedapena ere ulertuko da egina AASSen edo Plan Bereziaren bidez, gauzatua izanik Proiektu Teknikoaren, baterako Aurreproiektuaren edo Xehetasun-Azterketaren bidez. Lursail afekziorik gabe horrela geratu direnak okupatu ahalko dituzte irisgarritasuna hobetzea sustatzen dutenen aldetik, indarrean den legediak ezarritakoarekin bat etorriz, erabilera lagatzeko espedientearen bidez.

2.- Edozein kasutan, eraikuntzetara sarbidea hobetzea helburutzat duten instalazioak ez dira konputagarriak izango eraikuntzazko aprobetxamendua zehazteko.

3.- Gizarte-interesekoa iritziko dira desjabetzearen ondorioetarako etxebizitzetara irisgarritasuna errazteko beharrezkoak diren ondasunen obra eta atzemateak.

#### **4.6- Soluzioen indarraldia.**

Irisgarritasuna hobetzeko arautzearen helburua da bertan diren eraikuntzak hobetzea. Hori dela eta, horiek ordeztu edo osoro eraberritzearen kasuan, lursail publiko okupatuak itzuliko zaizkio Administrazio titularrari.”