

**Boletín Oficial de Gipuzkoa****Número 77****Fecha 20-04-2007****Página 10878****4 ADMINISTRACION DEL T.H. DE GIPUZKOA**

DFG-ORDENACION Y PROMOCION TERRITORIAL

**Modificación del plan general de ordenación urbana de Donostia-San Sebastián para la promoción de la accesibilidad a las viviendas. (GHI-010/04-P03-A)**

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA

DEPARTAMENTO PARA LA ORDENACION  
Y PROMOCION TERRITORIAL

Dirección General de Ordenación Territorial

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián para la promoción de la accesibilidad a las viviendas. (GHI-010/04-P03-A).

El Consejo de Diputados en sesión de 3 de abril de 2007, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Por este Consejo de Diputados, en sesión celebrada el 27 de julio de 2004, se acordó suspender la aprobación definitiva del expediente de «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián para la Promoción de la Accesibilidad a las viviendas», hasta que se materializara su integración en la normativa del Plan General vigente, al tiempo que no se aprobaban las determinaciones contenidas en el Capítulo III de la nueva normativa dedicado a regular la intervención mediante expropiación ni las determinaciones y referencias propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación, por las razones que se señalaban en la parte expositiva del citado acuerdo.

Además, en el referido acuerdo de 27 de julio de 2004 se señalaba que para el levantamiento de la suspensión se consideraba necesaria la redacción de un nuevo documento que subsanara las deficiencias indicadas, ello a efectos de publicación del plan y entrada en vigor del mismo.

Con fecha 4 de octubre de 2006 el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián solicitó a la Diputación Foral el levantamiento de la suspensión y a tal efecto, remitió la documentación redactada por la Oficina del Plan General de fecha agosto 2006, en la que se practica la subsanación de deficiencias requerida, documentación aprobada en sesión plenaria municipal de 26 de setiembre de 2006.

El expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana tiene como objeto, en base a lo establecido en la Ley del Parlamento Vasco para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, satisfacer dicho objetivo estableciendo en el campo del planeamiento urbanístico las condiciones necesarias para que las personas con movilidad reducida vean facilitado el acceso a las viviendas que constituyen su residencia habitual.

Sus previsiones afectan a las viviendas y edificaciones residenciales de la ciudad que se encuentren en las situaciones que, tanto desde el ámbito objetivo como subjetivo, se definen en el Capítulo I de la nueva normativa, en el que a modo de introducción, aparecen además las advertencias oportunas acerca del rango y vinculación normativa de sus determinaciones y sobre la interpretación de las mismas, remitiendo a la Memoria del plan, para resolver las dudas que se puedan plantear en el momento de su ejecución.

El nuevo documento remitido consta de Memoria, y de Normas Urbanísticas en las que se han modificado los

artículos 2 y 5, se ha incorporado un nuevo artículo 6 y se ha eliminado el Capítulo III. «Intervención mediante expropiación» (artículos 6, 7 y 8) del documento aprobado provisionalmente en diciembre de 2003.

Este documento solventa de distinta forma las dos cuestiones fundamentales planteadas en el acuerdo del Consejo de Diputados de 27 de julio de 2004, esto es, la referida a la existencia dentro del documento primitivo de determinaciones de rango o naturaleza diversa (planeamiento general, pormenorizado, y ordenanza municipal), y la relativa a la legitimidad expropiatoria que acompañaría a las actuaciones previstas.

En cuanto a la primera de las cuestiones, se han corregido determinados extremos del contenido del documento, integrando en este únicamente «las disposiciones de rango de planeamiento general» y excluyendo las que tienen la «naturaleza propia de las Ordenanzas Municipales de Edificación,» modificando para ello el contenido de los artículos 2 y 5 del proyecto.

En cuanto a la segunda de las cuestiones, la relativa a las previsiones reguladoras de la intervención mediante expropiación para la consecución de los objetivos planteados, y en concreto «las determinaciones contenidas en el Capítulo III de la nueva normativa dedicado a regular la intervención mediante expropiación», que no fueron aprobadas, se ha optado por que desaparezcan del documento aprobado el 4 de octubre de 2006 eliminando el Capítulo III. Intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas afectadas.

Así pues, a la vista del análisis favorable realizado por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral del documento redactado en agosto de 2006 por la Oficina del Plan General, procede ahora levantar la suspensión y con ello otorgar la aprobación definitiva a la presente Modificación.

En consecuencia, y habiéndose observado en cuanto a su tramitación las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística en vigor, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta del Diputado Foral para la Ordenación y Promoción Territorial y previa deliberación,

## ACUERDA

Aprobar definitivamente el expediente de «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián para la Promoción de la Accesibilidad a las viviendas» en los términos del documento de fecha agosto 2006.

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer recurso de reposición ante este Consejo de Diputados en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que se resuelva expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación presunta».

*Anexo:* Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

Donostia-San Sebastián, a 16 de abril de 2007.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero.

(3272) (4439)

## ANEXO

### DOCUMENTO

#### «2. NORMAS URBANISTICAS»

### CAPITULO I

## INTRODUCCION

### Artículo 1. Ambito material del proyecto y de sus previsiones.

Este proyecto y sus previsiones afectan a las edificaciones y viviendas en las que se cumple la totalidad de las siguientes condiciones:

\* Edificaciones existentes ocupadas por un mayor o menor número de viviendas en su interior y con dificultades de acceso físico bien a aquéllas bien a éstas, y que de ser nuevas no debieran tener problema alguno de esa naturaleza dado el preceptivo ajuste de las mismas a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad desde el mismo momento de su proyección y construcción.

\* Tanto las edificaciones en sí mismas como las viviendas ubicadas en ellas han de estar consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.

\* Cualquiera que sea el régimen de titularidad, uso y disfrute de las mismas, alguna o algunas de esas viviendas con problemas y dificultades de acceso físico han de estar ocupadas por personas con alguna que otra discapacidad física.

A los efectos de este proyecto y de sus previsiones se considera persona con discapacidad física a toda aquella que es considerada como tal en la legislación vigente. A los efectos del disfrute de los correspondientes derechos se equiparan a las anteriores las personas mayores de setenta años (Ley de 30 de mayo de 1995, reguladora de límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad).

\* La o las viviendas ocupadas por las citadas personas han de constituir el domicilio habitual de las mismas.

### Artículo 2. Rango y vinculación normativa de las previsiones del proyecto.

Las previsiones contenidas en este proyecto seguirán teniendo el rango y la vinculación normativa que las mismas tienen en el contexto del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a su aprobación.

Así, en atención a la naturaleza y alcance de cada una de ellas, dichas previsiones tendrán el rango propio bien de la ordenación general o estructural, bien de la ordenación pormenorizada.

### Artículo 3. Interpretación y aplicación de las previsiones del proyecto.

Las dudas e interrogantes que puedan plantearse en la lectura y aplicación de las previsiones contenidas en estas Normas Urbanísticas serán respondidas de acuerdo con los criterios y objetivos expuestos en el documento «1. Memoria» de este mismo proyecto.

## CAPITULO II

### CONDICIONES MATERIALES DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES Y VIVIENDAS AFECTADAS, ASI COMO DE INSTALACION DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA ELLO, INCLUIDO ASCENSOR

#### Artículo 4. Criterio general.

Con carácter general y sin perjuicio de lo que se indica en los siguientes artículos, tanto las obras a ejecutar con el fin de dar acceso a las edificaciones y viviendas afectadas por este proyecto como la instalación de los elementos, incluido ascensor, que con ese mismo fin resulten necesarias, se ajustarán a las condiciones urbanísticas y técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este proyecto, incluidas las disposiciones promulgadas en su desarrollo –ordenanzas de edificación, etc.–.

Artículo 5. Reajuste de condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.

En el supuesto de que las características físicas y materiales de las edificaciones afectadas por este proyecto no hagan posible la ejecución de las obras y la instalación de los elementos, incluido ascensor, necesarios para dar acceso a las viviendas situadas en las mismas de acuerdo con todas y cada una de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

1) Las obras a ejecutar y los elementos a instalar con el indicado fin de dar acceso a las citadas viviendas se ajustarán a las citadas previsiones vigentes en todos aquellos extremos y materias cuya aplicación no dificulte o imposibilite la consecución del objetivo propuesto.

2) Por su parte, en lo referente a los extremos y materias regulados en las citadas previsiones vigentes cuya aplicación dificulte o impida la consecución del objetivo propuesto de dar acceso físico a las viviendas situadas en las referidas edificaciones se actuará de acuerdo con los criterios y condiciones que se exponen a continuación:

#### A. Orden de preferencia:

Las obras a realizar y los elementos a instalar con el referido fin se realizarán en los ámbitos o espacios que se indican a continuación, de acuerdo con el orden de preferencia que asimismo se expone:

\* La caja de escaleras, siempre que sea posible, al tiempo que más razonable que cualquier otra alternativa.

\* Dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio, en el caso de que la alternativa anterior no sea posible o resulte preferente a cualquier otra alternativa.

\* En fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación, siempre que las anteriores no sean posibles o aconsejables, o resulte más adecuada que cualquier otra alternativa.

\* En fachada, fuera de la parcela vinculada a la edificación, siempre que las soluciones anteriores no sean posibles o aconsejables.

\* Otras posibles opciones que pudieran justificarse.

#### B. Garantías generales:

Cualquiera que sea la solución que a ese respecto se proponga, deberá garantizarse el mantenimiento y la preservación de las condiciones básicas necesarias para que, por un lado y sin perjuicio de la modificación de algunas de sus características actuales, los ámbitos o espacios directamente afectados –portal, patio, fachada– sigan siendo aptos para el correspondiente fin y puedan seguir prestando el servicio propio de los mismos, y, por otro, las viviendas y locales que se sirvan de ellos sigan manteniendo las condiciones básicas necesarias para su destino al correspondiente uso o actividad.

A los efectos de garantizar la cumplimentación de las indicadas condiciones, se evaluarán en cada caso y con el detalle necesario los impactos y las afecciones de cualquier naturaleza –física, estética, acústica, etc.– que las propuestas planteadas puedan conllevar en los referidos espacios o ámbitos, y se determinarán los mecanismos de corrección o eliminación de los mismos, incluyendo la utilización de los materiales y maquinarias que con ese fin se entiendan adecuados.

C. Acceso a las viviendas bien desde la caja de escaleras, bien desde el patio, bien mediante otras soluciones, incluidas aquellas que conlleven afecciones a fachada.

Las soluciones de acceso se adecuarán a los siguientes criterios:

a) Las obras a ejecutar y los elementos a instalar se adecuarán a los criterios establecidos en:

\* El Anejo «V» del citado Decreto de 11 de abril de 2000, o disposición legal que pueda promulgarse en el futuro en su sustitución.

\* A los efectos de determinar las condiciones mínimas de protección contra incendios se actuará de conformidad con lo establecido en, entre otros, el apartado «3.3» del artículo «3. Régimen de aplicación» de la Norma Básica de Edificación «NBE-CPI/96», aprobada mediante Real Decreto de 4 de octubre de 1996, o en la disposición que lo sustituya (El citado apartado «3.3» del artículo 3 de la «NBE-CPI/96» establece expresamente: «Las entidades que intervengan preceptivamente en el visado técnico, la supervisión y el informe del proyecto, así como en la concesión de las autorizaciones y licencias preceptivas, podrán admitir soluciones diferentes a las establecidas en esta norma básica cuando juzguen suficientemente justificadas, técnica y documentalmente, su necesidad, derivada de la singularidad del proyecto, y su validez técnica en relación con la adecuada protección frente al riesgo de incendio, y siempre que se alcancen las condiciones de seguridad establecidas en esta norma básica»).

En concreto, el ancho mínimo de escalera será el que resulte de la aplicación de las previsiones contenidas en dicha normativa, incluidas las expuestas en ese apartado «3.3».

\* También serán de aplicación, siquiera por analogía, los criterios establecidos en la normativa vigente en materia de actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado –Decreto n.º 317, de 30 de diciembre de 2002–.

b) Sea uno u otro el ámbito o espacio afectado por las obras a ejecutar y los elementos, incluido ascensor, a instalar con el referido fin, se considerarán reajustadas las previsiones establecidas en el planeamiento vigente en la medida necesaria para, dentro del necesario equilibrio, garantizar conjuntamente:

\* El acceso físico a las correspondientes viviendas.

\* Que el ámbito o espacio afectado –caja de escaleras, patio, fachada, etc.– tenga las características y condiciones adecuadas para prestar el servicio propio del mismo.

D. Reajuste de otras previsiones reguladoras del régimen urbanístico vigente.

Siempre que las soluciones de acceso físico a las indicadas edificaciones y viviendas se consideren razonables y adecuadas, y afecten a terrenos situados en colindancia con aquéllas, y su desarrollo y ejecución requiera el reajuste de otras previsiones vigentes -régimen de calificación urbanística de esos terrenos; condiciones de parcelación y dominio, incluida la naturaleza jurídica de los mismos; alineaciones de la edificación; cualesquiera otras que se justifiquen debidamente-, se entenderá que el contenido y alcance de esos reajustes es el que resulta:

\* Bien directamente de la consideración conjunta de este proyecto y de las indicadas soluciones, o,

\* Bien del Plan Especial o Estudio de Detalle que, en su caso y en atención a las circunstancias específicas de los correspondientes supuestos, se acuerde promover con ese fin.

En atención a la problemática y a las circunstancias específicas de cada caso se acordará, bien que los indicados reajustes resultan directamente de la consideración conjunta de este proyecto y de las soluciones propuestas y aprobadas, bien que para ello es necesaria la previa elaboración y aprobación de, según sea el alcance y naturaleza de esos reajustes, un Plan Especial o un Estudio de Detalle».

E. Contenido de los proyectos técnicos:

Las soluciones de acceso a las referidas edificaciones y viviendas serán reflejadas en cada caso y con la precisión necesaria en el correspondiente proyecto técnico. Con esa finalidad, dicho proyecto incluirá, además

de las generales propias del mismo, las previsiones específicas que resulten necesarias para la definición de dichas soluciones. Tanto su contenido como su tramitación se ajustarán a los criterios que a ese respecto se establezcan en los documentos que se elaboren y aprueben en desarrollo de este proyecto.

3) Las construcciones, instalaciones y elementos, incluido ascensor, a colocar con el fin de dar acceso físico a las citadas edificaciones y viviendas no serán computables a los efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio autorizado en la parcela o ámbito afectado.

4) Terrenos municipales afectados por las soluciones propuestas. Modificación de su naturaleza jurídica, y puesta a disposición de los mismos para la ejecución de aquellas soluciones:

A. En el caso de que las soluciones propuestas afecten a terrenos municipales que tengan la condición de bienes de dominio y uso público, la modificación de esa naturaleza jurídica, así como el contenido y alcance de la misma, se entenderá asociada a lo que resulte:

\* Bien directamente de la consideración conjunta de este proyecto y de las indicadas soluciones, o,

\* Bien del Plan Especial o Estudio de Detalle que, en su caso y en atención a las circunstancias específicas de los correspondientes supuestos, se acuerde promover a los efectos de la recalificación del régimen de calificación urbanística de los terrenos afectados, o,

\* Bien del expediente que, en su caso y conforme a lo establecido en la legislación vigente en la materia, se acuerde promover a los efectos de la desafectación de la naturaleza jurídica de los terrenos municipales de dominio público.

La modificación o no de la naturaleza jurídica del bien, y el alcance material, temporal y formal de la misma serán los definidos y acordados en cada caso, en atención a la problemática y a las circunstancias presentes, en el contexto formal y procedimental que, de los tres citados, se estimen adecuado.

B. Los terrenos municipales afectados por las soluciones de acceso acordadas serán puestos a disposición de los promotores de las mismas en las condiciones jurídicas y económicas que, de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, se consideren adecuados en cada caso.

5) Las propuestas y condiciones técnicas expuestas en este artículo serán de aplicación en los supuestos de realización de obras de reforma y rehabilitación en las edificaciones afectadas, y la vigencia y aplicación de aquellas se entenderá asociada al mantenimiento de éstas.

En caso de sustitución o reforma integral de las citadas edificaciones, la nueva construcción proyectada ha de ajustarse en su integridad a las previsiones urbanísticas y técnicas vigentes con anterioridad a la entrada en vigor de este proyecto. En ese supuesto dejarán de tener operatividad alguna los reajustes de esas previsiones ahora propuestos.

De igual manera, dejarán de tener validez las decisiones que se hayan podido adoptar en materia de puesta a disposición de los afectados de terrenos públicos que hayan podido resultar necesarios para la ejecución de las soluciones de accesibilidad. La titularidad de esos terrenos será restituida a la Administración.

Artículo 6. Desarrollo de las previsiones de este proyecto.

A los efectos de la adecuada consecución y ejecución material y formal, técnica y jurídica, e incluso temporal, de los objetivos y propuestas de este proyecto, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián procederá a la formulación y aprobación de los restantes documentos (planes, ordenanzas, etc.) que, en desarrollo del mismo, se estimen necesarios.