

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE IRUN PARA LA PROMOCIÓN DE LA
ACCESIBILIDAD A LAS VIVIENDAS SITUADAS
EN LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES
DEL MUNICIPIO.**

Abril 2007

ÍNDICE GENERAL

- * DOCUMENTO "1. MEMORIA".
- * DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS".

DOCUMENTO "1. MEMORIA"

ÍNDICE

- I.- Objeto del proyecto.
 - II.- Marco legal de elaboración del proyecto.
 - III.- Contenido formal del proyecto.
 - IV.- Ámbito material de afección del proyecto y de sus propuestas.
 - V.- La condición de persona con discapacidad a los efectos de la aplicación de este proyecto y de sus propuestas expropiatorias.
 - VI.- Objetivos generales y propuestas del proyecto. Justificación de los mismos.
 - VII.- Condiciones de aplicación y vigencia del proyecto y sus propuestas.
 - VIII.- Justificación de la elaboración de un proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana. Naturaleza y rango normativo de sus previsiones. Condiciones de aplicación de dichas previsiones.
-

I.- OBJETO DEL PROYECTO.

La determinación de medidas y soluciones para, en lo posible, garantizar el acceso de todas las personas, incluidas las que cuenten con alguna discapacidad, a las viviendas existentes en el municipio de Irún constituye el objetivo de este proyecto.

Ese objetivo tiene una estrecha relación con distintos principios y derechos generales regulados en la Constitución Española de 1978, a los que se hace referencia en el siguiente epígrafe, ratificados y desarrollados en la legislación específica vigente en materia de promoción de la accesibilidad.

Así, la Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, considera que el acceso al medio físico (conformado por el entorno urbano, los espacios públicos tanto edificados como no edificados, las edificaciones, etc.) constituye una premisa fundamental para que el disfrute de una serie de derechos básicos por parte de todas las personas, incluidas las de movilidad reducida, resulte posible.

También cabe citar en esa misma línea la Ley de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, de 2 de diciembre de 2.003.

De conformidad con ese tipo de criterios y principios, la efectiva materialización del derecho básico a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y en particular de la vivienda que constituye el domicilio de cada persona, requiere, entre otros extremos y como premisa necesaria, que la misma sea accesible por parte de los residentes en ella, incluidas las personas con discapacidad.

En consonancia con el reconocimiento y la regulación de ese tipo de principios y derechos, tanto aquella Constitución como estas otras disposiciones legales emplazan a los poderes públicos y a la sociedad en su conjunto a adoptar las medidas necesarias para la efectiva consecución de dicho objetivo de accesibilidad en el contexto de, entre otras, todas las actuaciones promovidas en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación.

En lo que a Irún se refiere, un mayor o menor número de viviendas ubicadas en edificaciones existentes, e incluso estas mismas, presentan mayores o menores dificultades de acceso.

De ser construidas ahora, esas edificaciones y viviendas deberían contar con el correspondiente acceso ejecutado de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes, y la mayor parte de ellas deberían disponer de, entre otros extremos, el consiguiente ascensor. Pero lo cierto es que fueron construidas hace tiempo, tienen mayores o menores problemas de acceso y carecen de ascensor, con las consiguientes dificultades reales de uso y disfrute de las indicadas viviendas por parte de, cuando menos, algunos de los residentes en las mismas.

En esas circunstancias, de acuerdo con lo establecido en la citada legislación de accesibilidad, es del todo razonable que el urbanismo y dentro de él el planeamiento hagan suyo, en lo posible y dentro de su específico campo de intervención, el objetivo de dar respuesta a la indicada problemática de la accesibilidad, estableciendo para ello las medidas y soluciones que se estimen adecuadas.

Conforme a lo indicado, ese es precisamente el objetivo de este proyecto: contribuir en lo posible a, desde el planeamiento urbanístico, dar una respuesta al indicado problema.

II.- MARCO LEGAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO.

1.- La Constitución Española.

Interesa iniciar el proceso de conocimiento del marco legal en el que se elabora este proyecto con el recordatorio de, entre otras, las diversas previsiones de la vigente Constitución Española que se exponen a continuación, de directa incidencia en el tema que nos ocupa. En concreto:

* Artículo "9.2":

"Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social".

* Artículo "10.1":

"La dignidad de la persona, los derechos inviolables que le son inherentes, el libre desarrollo de la personalidad, el respeto a la ley y a los derechos de los demás son fundamento del orden político y de la paz social".

* Artículo "14":

"Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social".

* Artículo "47":

"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho (...)"

* Artículo "49":

"Los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que este Título otorga a todos los ciudadanos".

El conjunto de esas previsiones, así como otras también incluidas en la citada Constitución, constituyen el marco general de elaboración de este proyecto y de, en definitiva, de determinación de las medidas planteadas en el mismo para, en lo posible, garantizar el acceso de las personas, incluidos las disminuidas¹, a las viviendas en las que residen.

2.- Disposiciones legales de naturaleza administrativa.

2.1.- La Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, promulgada y vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y disposiciones promulgadas en su desarrollo.

Esta Ley ha sido desarrollada mediante, entre otros, el Decreto de 11 de abril de 2000, regulador de las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Algunas de las previsiones establecidas en aquella Ley y este Decreto son concretamente las siguientes:

A.- Previsiones de carácter general:

- a) La accesibilidad al medio físico constituye un elemento fundamental para “posibilitar el disfrute por toda la ciudadanía de unos derechos definidos como básicos”, y, con ese fin, la “sociedad en su conjunto, y los poderes públicos como representantes de aquélla, deben favorecer y garantizar el acceso al medio físico, ..., de toda la ciudadanía” (exposición de motivos de la Ley).
- b) En consonancia con lo anterior, el objetivo fundamental de la indicada Ley es el de “garantizar la accesibilidad del entorno urbano, de los espacios públicos, de los edificios, ..., para su uso y disfrute de forma autónoma por todas las personas y en particular por aquéllas con movilidad reducida, dificultades de comunicación o cualquier otra limitación psíquica o sensorial, de carácter temporal o permanente” (artículo 1.1 de la Ley).
- c) Los poderes públicos promoverán la “adopción de las medidas de acción positiva necesarias para la efectiva aplicación de la Ley, así como en su caso la utilización de las ayudas técnicas que contribuyan a mejorar la calidad de vida de las personas” (artículo 1.2 de la Ley).
- d) La “acción de los poderes públicos no debe, en ningún caso, sustituir o coartar la acción directa de la comunidad, sino muy al contrario impulsar aquellas iniciativas de entidades ciudadanas cuyo objetivo sea el logro de una mejora de la calidad de vida de aquellas personas con mayores dificultades de accesibilidad al medio físico y a la comunicación” (exposición de motivos de la Ley).

¹ Como se ve a lo largo del proyecto, las disposiciones legales vigentes en la materia utilizan términos diversos para referirse a las personas cuyas condiciones físicas o de otra índole les generan dificultades y problemas de acceso al medio físico, y, dentro del mismo y en particular, a la vivienda en la que residen. Así, en esas disposiciones se recurre a términos como los de personas disminuidas, con discapacidad, minusválidos, personas con movilidad reducida de carácter temporal o permanente, etc. A ese respecto y en lo que se refiere a este proyecto, se ha de estar a lo expuesto en, entre otros, el epígrafe “V” de esta Memoria.

- e) Las previsiones establecidas en la citada Ley son de aplicación en todas las "actuaciones en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación realizadas por cualquier sujeto con personalidad física o jurídica, pública o privada" (artículo 2 de la Ley).

Más en concreto, esas previsiones son de aplicación en los "instrumentos de planeamiento urbanístico y proyectos de urbanización aprobados inicialmente en la fecha de entrada en vigor de la ley" (disposición transitoria segunda de la Ley).

B.- Criterios de accesibilidad a las nuevas edificaciones.

- a) Con carácter general, las "obras de construcción de edificaciones de nueva planta, incluidas las subterráneas, con excepción de las relativas a viviendas unifamiliares, se ejecutarán de forma que garanticen su accesibilidad en los términos establecidos en la presente ley y en sus normas de desarrollo" (apartado "1" del artículo 4 de la Ley).

- b) Más en concreto, se ha de garantizar la accesibilidad a las nuevas edificaciones destinadas a usos residenciales de acuerdo con los siguientes criterios:

* "Los accesos y comunicaciones del edificio con la vía pública, con los servicios o edificaciones anexas de uso comunitario, con los garajes y con los edificios vecinos deberán permitir su utilización de forma autónoma por todas las personas".

* "Las comunicaciones de las viviendas con los elementos comunes, con los garajes, con los trasteros y dependencias anejas deberán permitir su utilización de forma autónoma por todas las personas".

Esas previsiones están contenidas en el apartado "2" del artículo "4" de la referida Ley.

- c) En ese mismo sentido, dichas edificaciones han de cumplir las condiciones técnicas establecidas en el citado Decreto de 11 de abril de 2000, en el que se regulan, entre otros aspectos, los requisitos a cumplir en materia de:

* Acceso interior al edificio (artículo 4 del Anejo "III").

* Comunicaciones interiores, tanto de carácter horizontal -pasillos, puertas, ...- como vertical -escaleras, rampas, ascensores, otro tipo de elementos mecánicos, ...- (artículo 5 del Anejo "III").

C.- Criterios de accesibilidad a cumplimentar en las obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones existentes:

- a) Las "obras de reforma, ampliación o modificación, conforme a la acepción conferida por la normativa urbanística, de los edificios y locales de uso o servicio público existentes se ejecutarán ajustándose a los requerimientos funcionales y de dimensión que garanticen su accesibilidad en los términos establecidos en la presente ley y en sus normas de desarrollo. En los demás casos, las citadas obras se ejecutarán, cuando afecten a elementos relativos a la accesibilidad de los edificios, ajustándose igualmente a los requerimientos funcionales y de dimensión que garanticen su accesibilidad en los mencionados términos" (artículo 4.4 de la Ley).

Esos requisitos funcionales y de dimensión a los que se tienen que ajustar las obras de reforma, ampliación o modificación de las edificaciones son, en principio y con carácter general, aunque sin perjuicio de las excepciones que se indican a continuación, los previstos en la referida normativa para las nuevas edificaciones.

- b) Más en concreto, las citadas obras han de ajustarse a los criterios establecidos en el Anejo "V" del reiterado Decreto de 11 de abril de 2000.

Entre esos criterios podemos a su vez diferenciar, por un lado, los de aplicación general o preferente, y, por otro, los de aplicación alternativa o excepcional.

En principio y con carácter preferente, las citadas obras se han de ajustar a los criterios establecidos para las nuevas edificaciones en la legislación vigente en la materia, algunos de los cuales han sido mencionados en el anterior apartado "B".

En todo caso, se prevé y regula alguna que otra excepción a la aplicación de los anteriores criterios generales, siempre que se den y se justifiquen determinadas circunstancias. En esas ocasiones, los criterios de accesibilidad propiamente dichos se sustituyen por los de practicabilidad que, sin tener el alcance de aquellos, posibilitan la utilización autónoma de edificios, locales, viviendas, etc. por parte de los usuarios y residentes en las mismas, incluidas las personas de movilidad reducida. Así:

- * En el caso de que en atención a las características orográficas, estructurales o de forma no sea posible la aplicación de los anteriores criterios generales, así como en aquellos otros en los que "atendiendo al presupuesto económico disponible la adaptación constituye un gasto desproporcionado", las obras se han de ajustar a los criterios establecidos en los apartados "3.1" y "3.2" del artículo "3" del indicado Anejo "V" del Decreto.

En concreto, en esos apartados, tras indicarse que se "consideran practicables los edificios, locales o instalaciones que no ajustándose a los parámetros especificados en la normativa de desarrollo de la Ley para la promoción de la accesibilidad, no impiden su utilización de manera autónoma por personas con movilidad reducida", se determinan una serie de medidas específicas en diversas cuestiones - dimensionamiento de las puertas; ancho mínimo de pasillos y rampas; dimensionamiento de las plataformas de acceso a los ascensores y de las cabinas de éstos, etc.-, añadiéndose que, en lo referente a otras que no son objeto de atención expresa en esos mismos apartados "se procurará aplicar los Anejos II, sobre condiciones técnicas de accesibilidad en el entorno urbano, III, sobre condiciones técnicas de accesibilidad de edificios,, en la medida de lo posible".

En todo caso, la aplicación de estos últimos criterios requiere la adecuada justificación, dado su carácter excepcional frente a los generales anteriores.

- * Además, en el caso de que tampoco resulte posible la aplicación de los criterios establecidos en los citados apartados "3.1" y "3.2" y de que, en concreto, los elementos mencionados en los mismos "no puedan adaptarse a las condiciones mínimas de accesibilidad reflejadas en el presente Anejo, deberá justificarse documentalmente dicha circunstancia, siendo preceptivo en dichos casos, con carácter previo a la aprobación de la licencia, la emisión de un informe por los

servicios municipales en relación con tales aspectos, dándose traslado del expediente al Consejo Vasco para la Accesibilidad para su oportuno conocimiento" (apartado "3.3" del artículo "3" del indicado Anejo "V" de Decreto).

A su vez, estos últimos criterios son de aplicación excepcional respecto de todos los anteriores.

2.2.-Decreto nº 317, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, de 30 de diciembre de 2002.

Tal como se indica en él, éste Decreto regula el *"régimen jurídico de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado radicado en la Comunidad Autónoma del País Vasco, tanto en el medio urbano como en el rural, al objeto de promocionar y fomentar el sector de la vivienda principalmente en áreas de interés urbanístico"*.

Dada la incidencia de las propuestas de este proyecto en las edificaciones residenciales de Irun y en las viviendas existentes en las mismas, los criterios de rehabilitación fijados en ese Decreto deben ser objeto de la debida atención y, en su caso, aplicación.

2.3.-La Ley de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, de 2 de diciembre de 2.003, vigente en el conjunto del Estado español.

Su objetivo general es el de *"establecer medidas para garantizar y hacer efectivo el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad"* en el contexto de la consideración de dicha igualdad de oportunidades como la *"ausencia de discriminación, directa o indirecta, que tenga su causa en una discapacidad así como la adopción de medidas de acción positiva orientadas a evitar o compensar las desventajas de una persona con discapacidad para participar plenamente en la vida política, económica, cultural y social"* (artículo 1 de la Ley).

En esa misma línea la propia Ley considera como tales medidas de acción positiva los *"apoyos de carácter específico destinados a prevenir o compensar las desventajas o especiales dificultades que tienen las personas con discapacidad en la incorporación y participación plena en los ámbitos de la vida política, económica, cultural y social, atendiendo a los diferentes tipos y grados de discapacidad"* (artículo 8.2).

2.4.-Código Técnico de la Edificación.

Aprobado mediante Real Decreto de 17 de marzo de 2006, dicho Código regula, entre otras, las exigencias básicas en materia de seguridad en caso de incendio, incluidas las condiciones reguladoras de los medios de evacuación de los ocupantes.

2.5.-La Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, promulgada en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Aunque se trate de una Ley de carácter urbanístico, también contiene previsiones relacionadas con la citada problemática de la accesibilidad. Sin idea alguna de restar importancia a otras previsiones de esa Ley, merecen una particular atención las siguientes:

- A.- Las Ordenanzas municipales reguladas en la misma tienen, entre otras, la finalidad de determinar las condiciones de accesibilidad a las construcciones y edificaciones (art. "75.3").
- B.- Se regula y posibilita la intervención mediante expropiación con el fin de garantizar la accesibilidad. Es posiblemente la previsión más novedosa y de mayor relevancia de la Ley en materia de accesibilidad.

Así, según se indica en ella, la *"inobservancia del deber de actualizar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente"* constituye uno de los supuestos de expropiación por motivos urbanísticos (artículo "177.j" de la Ley).

Esa misma disposición establece que, en ese caso, la *"administración expropiante será el ayuntamiento correspondiente, y el beneficiario la comunidad de propietarios o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión"*, y añade que el *"beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta, o es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados"*.

2.6.- El planeamiento urbanístico vigente en Irún.

Dada su relevancia, merece una particular atención a este respecto el Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado definitivamente mediante resoluciones de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 30 de octubre de 1998 (parcialmente) y 15 de octubre de 1999 (en su integridad).

Entre las previsiones de ese Plan a tomar en consideración desde este proyecto cabría citar las siguientes:

- A.- Los criterios reguladores del rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan, con la diferenciación de los rangos propios del planeamiento general, el planeamiento pormenorizado, la configuración física de la edificación y la urbanización, y las condiciones de ejecución (artículo "0.4" de las Normas Urbanísticas del Plan).
 - B.- Los criterios de formulación de modificaciones puntuales del Plan General, incluidas las que conlleven un incremento del volumen edificable residencial, con la consiguiente ordenación complementaria de nuevos espacios libres y aparcamientos (artículo "0.6" de las Normas Urbanísticas del Plan).
 - C.- Los criterios reguladores del aprovechamiento edificatorio y de su distribución, así como de cómputo del mismo (artículos "2.2.2", "2.3.6", "3.1.2", etc. de las Normas Urbanísticas del Plan).
 - D.- Los criterios de definición y regulación de, entre otros, los patios de manzana, interiores y exteriores (artículo "3.1.1.24" de las Normas Urbanísticas del Plan").
 - E.- Las condiciones generales de habitabilidad de los locales ubicados en edificios residenciales, incluidos los patios, así como de los espacios y elementos de uso común de
-

acceso a la viviendas (portales, escaleras, etc.), regulados en los artículos "3.3.2", "3.3.3", etc. de las Normas Urbanísticas del Plan.

- F.- Las condiciones específicas reguladoras de las distintas zonas de uso pormenorizado, incluidas las de carácter residencial, referidas a, entre otras, cuestiones como las condiciones de parcelación, las alineaciones de edificación, el aprovechamiento edificatorio, los patios en sus diversas modalidades, la composición de las fachadas, etc. (Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del Plan).

En otro orden, las Ordenanzas Urbanísticas Municipales previstas en el artículo "0.5" de las reiteradas Normas Urbanísticas del Plan no han sido ni formuladas ni aprobadas hasta la fecha.

3.- Previsiones legales de naturaleza civil en materia de promoción de la accesibilidad.

El hecho de que este proyecto sea de naturaleza administrativa, no debe entenderse como un obstáculo para recordar y conocer el contenido de una serie de disposiciones legales de naturaleza civil con incidencia en la materia objeto del mismo. Su recordatorio contribuye a, entre otros extremos, una consideración global de la legalidad actual en materia de promoción de la accesibilidad, así como a una contextualización general de este proyecto y de sus propuestas.

En este caso vamos a centrar directamente nuestra atención en, por un lado, la Ley de 30 de mayo de 1995, reguladora de límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, y, por otro, la Ley de 6 de abril de 1999, de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, y exponer algunas de las previsiones contenidas en las mismas. Así:

- A.- La primera de las citadas Leyes tiene por *"objeto, de acuerdo con la función social que ha de cumplir la propiedad, hacer efectivo a las personas minusválidas el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada"* (artículo 1 de la Ley de 30 de mayo de 1995).
- B.- Los titulares o usuarios de una vivienda que tengan la condición de "discapacitado" con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de *ruedas "tienen derecho a promover y llevar a cabo las obras de adecuación de la finca urbana y de los accesos a la misma desde la vía pública"* siempre que dichas obras sean necesarias para *"salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por discapacitados, siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio"* (artículo 3 de la Ley de 30 de mayo de 1995).
- C.- La realización de las obras y la instalación de los elementos necesarios para dar respuesta a la citada problemática está sujeta a determinado tipo de criterios de carácter formal o procedimental, incluidos, en su caso, los referidos a la necesidad o no de mayores o menores consensos entre los propietarios afectados. Algunos de ellos son los siguientes:
-

- a) En principio, el *“establecimiento de los servicios de ascensor (...), incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación”* (artículo 13 de la Ley de 6 de abril de 1999).

En ese caso, la responsabilidad de abono de los correspondientes costes es de la totalidad de los propietarios, de acuerdo con las cuotas de participación de cada uno de ellos.

- b) Ahora bien, siempre que las obras a realizar o los servicios a instalar tengan como fin la supresión de barreras para dar acceso a personas con alguna que otra minusvalía, los criterios de intervención son diversos a los anteriores.

En ese caso, la premisa de partida es que todo discapacitado tiene derecho a promover y ejecutar las obras necesarias con el indicado fin (artículo 3 de la Ley de 30 de mayo de 1995).

Si para ello se cuenta con el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, salvo acuerdos de orden diverso, los correspondientes gastos han de ser abonados por el conjunto de la comunidad de propietarios, en atención a las cuotas de participación de cada uno de ellos (artículo 13 de la Ley de 6 de abril de 1999).

Si no se cuenta con esa mayoría los gastos han de ser abonados por el solicitante o promotor tanto de las correspondientes obras como de la instalación del consiguiente servicio (artículo 7 de la Ley de 30 de mayo de 1995).

- D.- Es obligación de cada propietario *“consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general¹”* (artículo “5” de la Ley de 6 de abril de 1999, referido a su vez al artículo “9” de la Ley de 21 de julio de 1960).
- E.- El propietario mencionado en el párrafo anterior tiene derecho a *“que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados”* (artículo “5” de la Ley de 6 de abril de 1999, referido a su vez al artículo “9” de la Ley de 21 de julio de 1960).
- F.- En otro orden, a los efectos del ejercicio de los correspondientes derechos, las personas mayores de setenta años se equiparan a las personas con minusvalía física (artículo 7 de la Ley de 30 de mayo de 1995).

Amparándose en esas disposiciones y premisas, así como en otras complementarias, los Tribunales de Justicia han declarado en sucesivas ocasiones la legalidad de acuerdos de colocación de ascensores, adoptados por determinadas comunidades de propietarios.

La lectura de esas sentencias permite destacar tres cuestiones diversas que, en atención a su relevancia, pueden ser consideradas incluso como premisas y fundamento de aquellas.

¹ Se consideran como tales servicios comunes: ascensor, portería, conserjería, vigilancia, etc.

Por un lado, la justificación, en cada caso, de la necesidad del ascensor, estrechamente asociada a, entre otros extremos, la propia existencia de discapacitados en la comunidad.

Por otro, la justificación de la idoneidad y racionalidad de la solución técnica propuesta en cada supuesto, previa evaluación de las diversas alternativas en su caso posibles.

Por último, la evaluación, en cada caso, de las afecciones derivadas de la instalación del ascensor en locales y partes privadas de la edificación, complementada con la determinación de las medidas de resarcimiento e indemnización de los daños y perjuicios derivados de aquellas.

En relación con esta última cuestión cabe indicar que dichos Tribunales han sancionado la legalidad de ocupaciones directas y materiales, de mayor o menor extensión, de locales y/o espacios privados situados en planta baja, sótano, bajo cubierta, etc. de la edificación, siempre que se haya justificado la necesidad de las mismas para la colocación del ascensor. Eso sí, si bien en el campo del derecho público una ocupación como ésta sería tratada normalmente como expropiación, en el derecho civil, en el que no cabe esa expropiación, es tratada como servidumbre.

III.- CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO.

El conjunto de propuestas de este proyecto se integra en los siguientes documentos.

- * Documento "1. Memoria".
- * Documento "2. Normas Urbanísticas".

IV.- ÁMBITO MATERIAL DE AFECCIÓN DEL PROYECTO Y DE SUS PROPUESTAS.

Con carácter general, este proyecto y sus propuestas inciden en las parcelas y edificaciones residenciales existentes en Irún con características y circunstancias físicas y materiales, exteriores y/o interiores, que dificultan o impiden el acceso a las viviendas ubicadas en las mismas por parte de las personas residentes en ellas. En todo caso, esa incidencia general puede y debe ser matizada en distintos extremos, incluidos, en particular, los que se exponen a continuación, debiendo cumplirse las condiciones que asimismo se indican:

A.- Ha de tratarse de edificaciones consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente, ubicadas en parcelas que ese mismo planeamiento califica como residenciales y destina a usos preferentemente residenciales, sin perjuicio de la autorización y existencia o no en las mismas de otros usos de naturaleza diversa, sean o no auxiliares de las viviendas.

Así, en esas parcelas y edificaciones es posible encontrarse con otro tipo de usos complementarios y/o compatibles con la vivienda como pueden ser: usos comerciales, oficinas, equipamientos, garajes, trasteros, u otros autorizados.

A esos efectos, se entienden consolidadas tanto las edificaciones residenciales existentes acordes en su integridad con el citado planeamiento vigente, como aquellas otras que

cuenten con algún elemento o parte tácita o explícitamente disconforme con dicho planeamiento, siempre que se cumplan, entre otras, las tres condiciones siguientes.

Por un lado, tratarse de una disconformidad asimilable a la regulada en el apartado "3.b" del artículo 101 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Por otro, en el supuesto de estar declarada como fuera de ordenación, no estar prevista la eliminación de las partes afectadas por la misma a corto plazo, sino a largo o muy largo plazo, en circunstancias asimilables a la indicada situación de disconformidad.

Por último, vincularse la eliminación de las citadas partes a la sustitución de la edificación, o a la ejecución de un tipo de actuación asimilable a dicha sustitución. Como tal puede ser considerado, por ejemplo, el supuesto de las edificaciones que cuenten con plantas de edificación por encima de las autorizadas con carácter general.

- B.- Las viviendas ubicadas en las citadas parcelas y edificaciones han de estar igualmente consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.

Esa idea de consolidación ha de entenderse referida a la unidad de vivienda como tal, sin perjuicio de que la misma pueda contar con elementos y/o circunstancias no acordes con la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

En línea con lo comentado, se entenderán consolidadas las viviendas existentes en plantas de las citadas edificaciones no acordes con el planeamiento vigente, siempre que éste vincule su eliminación a la sustitución de la citada edificación, o a la ejecución de un tipo de actuación asimilable a dicha sustitución.

- C.- alguna o algunas de las referidas viviendas, o todas ellas, o, incluso, las también citadas edificaciones y parcelas en las que se encuentren aquellas, han de contar con problemas o dificultades de accesibilidad física, en condiciones que justifiquen la aplicación de las medidas reguladas en este proyecto.

Frente a ello, de ser nuevas, esas edificaciones y viviendas no deberían tener problema alguno de esa naturaleza en la medida en que, ya en el momento de su proyección y construcción, resultaría preceptiva su adecuación a los criterios establecidos en materia de promoción de la accesibilidad.

- D.- A su vez, las afecciones de las obras y actuaciones proyectadas con el indicado fin de dar acceso a las citadas viviendas pueden tener un alcance diverso, y, en concreto, pueden incidir en:

- a) Locales y espacios o partes de los mismos situados en el interior de las edificaciones en las que se ubican esas viviendas.

Esos locales y espacios o partes de los mismos pueden estar situados tanto sobre como bajo rasante, y pueden estar destinados a usos diversos (trastero, aparcamiento, comercial o terciario o cualesquiera otros usos), o carecer de uso.

- b) Locales y espacios o partes de los mismos ubicados en otras edificaciones complementarias de las anteriores, situadas en la misma parcela residencial vinculada a las edificaciones en las que se ubican las viviendas.
- c) Terrenos no edificados integrados en la parcela residencial vinculada a la edificación residencial en la que se ubiquen las viviendas a las que se pretende dar acceso.
- d) Terrenos exteriores y/o ajenos a la parcela residencial mencionada en el párrafo anterior, colindantes tanto con esa parcela como con la edificación residencial en la que se ubiquen las viviendas a las que se pretende dar acceso, de titularidad bien privada, bien pública.

En todo caso, con la salvedad que se indica a continuación, las afecciones de esas obras y actuaciones no pueden extenderse a viviendas o partes de ellas existentes en la edificación o edificaciones afectadas por las mismas, implantadas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente, cualquiera que sea la planta en la que se ubiquen.

A su vez, la indicada salvedad afecta a las viviendas o partes de las mismas cuyos titulares autoricen la realización de las correspondientes obras o actuaciones; en ese caso se autoriza su ejecución.

- E.- Además, unas mismas obras y actuaciones planteadas con el referido fin pueden ser proyectadas con el fin de que den servicio a las viviendas ubicadas en edificaciones diversas situadas en parcelas asimismo diversas.

Un supuesto de esa naturaleza puede ser el conformado por una determinada instalación, por ejemplo un ascensor, colocada en un patio mancomunado en condiciones que permitan que la misma pueda dar acceso a viviendas ubicadas en las diversas edificaciones que se sirven de ese patio.

V.- LA CONDICIÓN DE PERSONA CON DISCAPACIDAD A LOS EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE ESTE PROYECTO Y DE SUS PROPUESTAS EXPROPIATORIAS.

Tal como se indica en el siguiente epígrafe "VI", la aplicación de las propuestas expropiatorias planteadas en este proyecto está asociada a la presencia de persona o personas con discapacidad en las viviendas afectadas por problemas de accesibilidad y a las que se pretenda dar acceso.

De ahí que, la correcta y completa consideración y determinación de los criterios de aplicación de este proyecto y de, en concreto, las propuestas expropiatorias planteadas en el mismo requieran una mínima aclaración de lo que se ha de entender por persona con discapacidad. Algunas de las cuestiones a tener presentes a ese respecto son concretamente las siguientes:

- 1.- En primer lugar y como criterio general, a los efectos de determinar lo que se ha de entender por persona con discapacidad o asimilable a la misma se ha de estar a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En atención, tanto al contexto legal al que se ha hecho referencia en el anterior epígrafe "II", como a los propios objetivos del mismo, este proyecto no constituye el marco

adecuado para reajustar el concepto y la definición de lo que se ha de entender por persona con discapacidad o asimilable a la misma.

- 2.- La diversidad de la terminología utilizada en las disposiciones legales vigentes en la materia para referirse a un mismo tipo de personas requiere una mínima aclaración.

Así, sin perjuicio de las correspondientes salvedades y diferencias, esas disposiciones legales utilizan términos y expresiones diversas para referirse a un mismo tipo de personas, o, dicho en otras palabras, a personas con problemas de accesibilidad al entorno físico, incluidas sus respectivas viviendas.

Algunos ejemplos de esa variopinta terminología son concretamente los siguientes:

- * La Constitución Española alude a los disminuidos.
- * La Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997 alude a, entre otras, las personas con movilidad reducida de carácter temporal o permanente.
- * La Ley de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, de 2 de diciembre de 2.003, alude a, entre otras, las personas con discapacidad.
- * La Ley de 30 de mayo de 1995, reguladora de límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, utiliza tanto esta última expresión como la de personas minusválidas.

Merece una singular mención, en este contexto, el citado Decreto de 11 de abril de 2000, regulador de las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad, que contiene una sistematización al tiempo que una definición de términos como los siguientes: deficiencia; discapacidad; minusvalía; personas con movilidad reducida; etc.

Si bien la relación de términos utilizados es mayor, los expuestos son suficiente muestra de la variedad terminológica existente a ese respecto.

En lo que se refiere a este proyecto y a la aplicación de sus propuestas expropiatorias, todos esos términos y expresiones o incluso otros de naturaleza y significado similar pueden considerarse correctos y adecuados, siempre que las personas a las que se hace referencia con ellos cumplan, entre otras, todas las condiciones que se exponen a continuación.

- A.- Ha de tratarse de personas con discapacidad o movilidad reducida de carácter permanente.
 - B.- Esa discapacidad o movilidad reducida permanente ha de ser de un tipo o grado que impida o dificulte el acceso de la persona a la correspondiente vivienda en condiciones normales y con la mayor autonomía posible.
 - C.- Se ha de acreditar en cada caso la cumplimentación de, entre otras, las dos condiciones anteriores, y, en definitiva, la existencia de una minusvalía permanente calificada y valorada por la Administración competente en la materia.
-

Así, se ha de acreditar que la persona o personas afectadas en cada caso cuentan con alguna discapacidad que dificulte o impida el acceso a la vivienda, así como el tipo o grado concreto de la misma.

Siempre que con ese fin se estime necesario, se ha de presentar y/o solicitar el correspondiente informe y/o acreditación de la citada Administración competente.

- D.- En todo caso, en atención a los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales, a los efectos de la aplicación de este proyecto y de sus previsiones expropiatorias también se han de considerar asimilables a las personas con discapacidad todas aquellas que reúnan las condiciones establecidas a ese respecto en las citadas disposiciones legales. Ese es, por ejemplo, el supuesto de las personas mayores de setenta (70) años que, de acuerdo con lo establecido en la citada Ley de 30 de mayo de 1.995, a los efectos del ejercicio de los correspondientes derechos se equiparan a las personas con discapacidad física.

VI.- OBJETIVOS GENERALES Y PROPUESTAS DEL PROYECTO. JUSTIFICACIÓN DE LOS MISMOS.

1.- Justificación y premisas generales del proyecto.

Promovido en el contexto expuesto en los epígrafes anteriores, tal como ya se ha indicado, el objetivo general de este proyecto es el de determinar las medidas y soluciones necesarias para, en lo posible, promover y garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas mencionadas en el anterior epígrafe "IV" por parte de, en particular, las personas residentes en las mismas.

Su consecución se fundamenta y justifica en premisas generales como las siguientes:

- A.- El acceso físico a las edificaciones y viviendas afectadas por este proyecto por parte de las personas residentes en las mismas es necesario e imprescindible para garantizar el uso y disfrute, en las debidas condiciones de dignidad, calidad y autonomía, de su propia vivienda por parte de dichas personas, y, con ello y en definitiva, su derecho a la vivienda.
- B.- Los poderes públicos tienen la obligación de promover las medidas activas y positivas que resulten necesarias para dotar de acceso físico a las indicadas edificaciones y viviendas.
- C.- Las previsiones y los objetivos de la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad han de ser considerados como propios del urbanismo y/o del planeamiento urbanístico.

En ese sentido, la consecución de dicha accesibilidad forma parte de los fines de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

De ahí que ese tipo de objetivos deban formar parte del planeamiento urbanístico de Irún, con la consiguiente incorporación al mismo de las medidas que para ello se estimen necesarias.

- D.- La función social del derecho de propiedad delimita y configura su contenido, en los términos y de acuerdo con los criterios establecidos en las Leyes, incluidas las vigentes en materia de accesibilidad, y en el planeamiento urbanístico.

En ese sentido, de acuerdo con lo establecido, entre otros, tanto en la Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, como en la Ley reguladora de límites sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, de 30 de mayo de 1995, las propias medidas y soluciones adoptadas con el fin de hacer posible el indicado acceso físico delimitan y configuran el contenido del derecho de propiedad.

En esa misma línea se ha de tener presente que las facultades urbanísticas del derecho de propiedad han de ser ejercitadas "siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento ..." (artículo "1" de la Ley sobre régimen del suelo y valoraciones urbanísticas, de 13 de abril de 1998).

- E.- La aprobación de los planes de ordenación urbana implica la "declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres" (art. "33" de la citada Ley de 13 de abril de 1998).
- F.- La apuesta general en pro de soluciones activas y positivas que hagan posible el acceso físico a las indicadas edificaciones y viviendas no ha de confundirse con la viabilidad específica de la misma, incluso en lo referente a la colocación del ascensor, en todos y cada uno de los supuestos afectados por dicha problemática.

La casuística de las citadas edificaciones existentes hace que no resulten posibles ni razonables soluciones generalistas a dicha problemática. Pero, precisamente por ello, resulta necesaria la determinación de unos criterios generales de intervención cuya cumplimentación o no ha de evaluarse en cada caso.

La decisión última y válida ha de ser adoptada en cada caso, en atención a, por un lado, el grado de cumplimentación o no de esos criterios generales, y, por otro, los efectos derivados de las correspondientes soluciones técnicas concretas. La valoración de todos esos extremos puede justificar la ejecución de unas u otras soluciones técnicas, o incluso y en su caso, la no realización de obra alguna y la no instalación de ascensor o elemento alguno en atención a, por ejemplo, ser física o técnicamente inviable, a su inadecuación, a las excesivas o injustificadas afecciones derivadas de las mismas, etc.

- G.- La respuesta a la problemática de la accesibilidad a las edificaciones y viviendas afectadas por este proyecto requiere su consideración desde, como mínimo, las tres perspectivas siguientes

a) Perspectiva física.

La consecución del objetivo de dotar a las referidas edificaciones y viviendas del necesario y adecuado acceso físico requiere la ejecución de mayores o menores obras, e incluso, en la mayor parte de los casos, la instalación de los elementos mecánicos o de otra naturaleza, incluido ascensor, que para ello resulten necesarios.

De ahí que resulte necesaria la precisa determinación de las obras a ejecutar, así como, de las instalaciones a implantar, con la consiguiente adaptación de aquellas y éstas a la problemática detectada en cada caso.

b) Perspectiva temporal.

La respuesta a problemas reales e inmediatos como los relacionados con el acceso físico y material a las mencionadas viviendas por parte de los residentes en las mismas requiere medidas y soluciones lo más inmediatas posibles, sin que se justifique su remisión a futuros inciertos. Las medidas que con ese fin resulten necesarias han de ser definidas y materializadas, en lo posible, en el mismo momento de existencia de ese tipo de problemas.

De ahí que resulte necesaria la determinación de un programa y unas pautas temporales de ejecución de las obras, y de implantación de las instalaciones.

c) Perspectiva jurídica.

La ejecución de las soluciones y medidas técnicas que en cada caso se consideren razonables requiere la disponibilidad del conjunto de los bienes –terrenos; partes privativas de la edificación; etc.- afectados por aquéllas.

Se ha de tener presente a ese respecto que ese tipo de soluciones pueden afectar a bienes y derechos de un mayor o menor número de titulares, y que entre estos pueden suscitarse mayores o menores tensiones y conflictos que pueden, a su vez, afectar a la disponibilidad de dichos bienes.

En todo caso, la ejecución de las soluciones planteadas en cada caso, en los tiempos definidos asimismo en cada caso, requerirá la disponibilidad del conjunto de los bienes afectados en esos mismos tiempos. De ahí que también resulte necesaria la determinación de las medidas de intervención que con ese fin se estimen necesarias.

En ocasiones, la consecución del referido objetivo requerirá la determinación y puesta en marcha de, complementariamente, medidas de esa triple naturaleza. Este es o puede ser el supuesto de, por ejemplo, las intervenciones que tengan como fin el acceso físico de personas con discapacidad permanente o asimilables a las mismas a su domicilio. En esos casos, toda visión parcial de dicha cuestión, centrada exclusivamente en alguna de aquellas perspectivas podría incluir en sí mismo mayores o menores posibilidades de fracaso. Así, si se contemplase la problemática desde una perspectiva exclusivamente física, y no se determinasen los mecanismos necesarios para garantizar la ejecución de las correspondientes soluciones en el momento concreto en el que existen los problemas y debe darse respuesta a los mismos, previa disponibilidad de los bienes afectados, podrían llegar a definirse soluciones maravillosas pero inútiles, bien por que no puedan llevarse a cabo, bien por no llegar a tiempo con las mismas.

En otras ocasiones, la consecución del citado objetivo podrá necesitar de, exclusivamente, medidas físicas o materiales, sin que resulte posible la puesta en marcha de medidas jurídicas que garanticen la disponibilidad de los bienes afectados en unos determinados tiempos o plazos. Este es o puede ser el supuesto de, por ejemplo, las intervenciones que

tengan como fin el acceso físico de las personas a sus respectivas viviendas, sin que dichas personas tengan discapacidad alguna.

2.- Objetivos y propuestas de carácter material y/o físico, y justificación de los mismos.

2.1.- Diversas cuestiones generales.

Conforme a lo indicado, la atención de este proyecto y de sus propuestas no está centrada en las nuevas edificaciones y viviendas de Irún, sino en las preexistentes a las que se alude en el anterior epígrafe "IV".

Construidas hace más o menos años, un mayor o menor número de esas últimas edificaciones y viviendas presentan mayores o menores dificultades de acceso a las mismas que justifican la adopción y ejecución de las medidas y soluciones materiales concretas necesarias para, poniendo fin a esas dificultades, facilitar y hacer posible dicho acceso.

Algunas de esas medidas y soluciones conllevan la ejecución de las obras necesarias para la consecución del objetivo propuesto, así como la instalación de los elementos (ascensor, rampa, etc.) que para ello sean adecuados.

Ante una tarea como ésta, se ha de tener presente la complejidad, la casuística y las dificultades propias de esas edificaciones preexistentes.

En principio y con carácter general, resulta del todo razonable considerar que las obras a realizar y los elementos a instalar en dichas edificaciones con el indicado fin han de ajustarse a las previsiones urbanísticas y técnicas generales y específicas establecidas en las disposiciones vigentes con anterioridad a la aprobación de este proyecto, incluido el planeamiento urbanístico vigente.

Ahora bien, esa respuesta general puede ser insuficiente para dar solución a la problemática que ahora nos ocupa. Salvo alguna que otra excepción, aquellas previsiones están referidas normalmente a las nuevas edificaciones promovidas con posterioridad a su promulgación. Y sin perjuicio de que las consideremos en todo caso como guía o referente importante, lo cierto es que su aplicación de principio a fin en muchas de las edificaciones preexistentes plantea mayores o menores dificultades para la ejecución de soluciones de acceso a las viviendas existentes en las mismas. Las características de esas edificaciones pueden justificar un mayor o menor reajuste de dichas previsiones, en aras a posibilitar y/o facilitar el acceso a las viviendas.

En atención a dichas circunstancias, podrían diferenciarse un mínimo de dos situaciones diversas entre esas edificaciones preexistentes.

La primera de esas situaciones puede ser identificada con edificaciones preexistentes que cuentan con problemas de acceso físico a un mayor o menor número de las viviendas situadas en las mismas, y cuyas características hacen que pueda resultar posible la ejecución de las obras y la instalación de los elementos necesarios para dar respuesta al citado problema de conformidad con las indicadas y vigentes previsiones urbanísticas y técnicas. Resulta razonable entender que, en esos casos, las intervenciones propuestas deben realizarse de acuerdo con esas previsiones.

En la segunda de las indicadas situaciones se encontrarían las edificaciones preexistentes con problemas de acceso físico a un mayor o menor número de las viviendas situadas en las mismas, cuyas características materiales hacen que pueda ser difícil o inviable la ejecución de las obras y la instalación de los elementos necesarios para dar respuesta al indicado problema de acuerdo con las referidas y vigentes previsiones urbanísticas y técnicas.

La consideración de las circunstancias de hecho de esas últimas edificaciones, y la previsión de excepciones en la aplicación de las condiciones técnicas generales vigentes en unas u otras materias está de hecho contemplada en un mayor o menor número de disposiciones legales vigentes. Se citan a continuación dos supuestos o ejemplos de esa índole.

El primero es el conformado por la normativa vigente en materia de actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado –Decreto nº 317, de 30 de diciembre de 2002-, en la que se regulan, entre otros aspectos, las condiciones mínimas que, a los efectos de su posible rehabilitación, han de reunir las edificaciones objeto de dicha normativa en cuanto a su adecuación en materias como las siguientes: urbanística; estructural y/o constructiva; habitabilidad; acabado general de los elementos comunes y/o privativos de los edificios y de las viviendas y locales a los principios de la buena construcción; condiciones de las viviendas y locales, así como de los accesos a los mismos, para su uso por personas con minusvalía.

El segundo ejemplo es el conformado por la reiterada normativa vigente en materia de promoción de la accesibilidad. Tal como se ha indicado en el apartado "2.1" del anterior epígrafe "II", a la regulación de toda una serie de condiciones técnicas generales de accesibilidad le sucede la previsión de una serie de excepciones en su aplicación, referidas concretamente a las obras de reforma, ampliación o modificación en las urbanizaciones y edificaciones existentes.

En todo caso, la casuística de las citadas edificaciones existentes hace que no resulten posibles ni razonables soluciones generalistas a la citada problemática. Conforme a lo indicado, la decisión última y válida ha de ser adoptada en cada caso, en atención a, entre otros extremos, el grado de cumplimentación o no de los criterios generales de intervención establecidos en este proyecto, y a los efectos derivados de las correspondientes soluciones técnicas concretas. La valoración de todos esos extremos puede justificar bien la ejecución de unas u otras soluciones técnicas, bien la no ejecución de ninguna de ellas siempre que las mismas y sus afecciones se estimen inadecuadas, injustificadas, y/o física o técnicamente inviables.

En otro orden, la previsión, ejecución y autorización de obras y actuaciones como las comentadas en bienes y edificaciones incluidos en el Patrimonio Urbanístico Catalogado ha de entenderse supeditada a la consiguiente determinación y ejecución de las medidas que, en cada caso, se estimen necesarias para la preservación y el mantenimiento de dichos bienes y edificaciones, y de sus respectivos valores, en las condiciones adecuadas, teniendo en cuenta, eso sí, que la propia Ley sobre promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997 prevé expresamente en su artículo "3.c" que se *"contemplará la paulatina adaptación del patrimonio histórico-artístico de la Comunidad Autónoma del País Vasco a los criterios de accesibilidad marcados por esta ley"*.

No procede ni la ejecución ni la autorización de obras y la implantación de instalaciones que degraden y/o desvirtúen los valores de esos bienes y edificaciones.

2.2.- Orden de preferencia o jerarquía en lo referente al lugar o espacio de realización de las obras y/o de implantación de las correspondientes instalaciones.

La respuesta a la reiterada problemática de la accesibilidad puede ser planteada, cuando menos teóricamente, mediante la realización de las correspondientes obras y la instalación de los elementos necesarios en ámbitos o espacios diversos, algunos de ellos situados en el interior de la edificación –patio; caja de escaleras; ...- y otros en el exterior de la misma – fachada; ...-.

En principio, resulta razonable viabilizar la materialización de posibles soluciones bien desde el interior de la edificación, bien desde el exterior de la misma, sin descartar ninguna de esas opciones. Frente a concepciones y planteamientos apriorísticos, la estimación o desestimación de la solución que pueda plantearse en cada caso ha de entenderse asociada a la racionalidad o irracionalidad de la misma, evaluada en el contexto de las circunstancias y características de la edificación afectada en cada caso y de las afecciones que de aquella pudieran derivarse.

Eso sí, en aras tanto a racionalizar ese tipo de actuaciones y soluciones, como a evitar, corregir o prevenir posibles afecciones y perjuicios, resulta adecuado establecer una mínima y razonada sistematización a ese respecto. De ahí la conveniencia de determinar un orden de preferencia o jerarquía en cuanto a la determinación del lugar o espacio desde el que acometer la respuesta a la referida problemática de accesibilidad, en atención a, entre extremos, sus afecciones en: el interior y/o exterior de la edificación afectada; las condiciones de habitabilidad y, en definitiva, la calidad de los espacios directa o indirectamente afectados; los espacios privados y públicos afectados, y la función y calidad de los mismos; etc.

En atención a los efectos derivados de las diversas opciones materiales que pudieran plantearse a ese respecto, se propone el siguiente orden de intervención:

- * La caja de escaleras, siempre que sea posible, al tiempo que más razonable que cualesquiera otras alternativas.
- * Dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio, en el caso de que bien la alternativa anterior no sea posible, bien ésta resulte más justificada y razonable que cualesquiera otras alternativas.
- * En fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación, siempre que bien las anteriores no sean posibles o aconsejables, bien ésta 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, afectando a terrenos privados o públicos.
- * Otras posibles opciones que pudieran justificarse.

En todo caso, en atención a las características y condicionantes inherentes a las edificaciones propias de las zonas de uso pormenorizado o parcelas “Residencial Casco Antiguo (RA)” y “Residencial Alineación de Vial (RV)”, y a la relevancia que en su propia configuración tienen los espacios públicos colindantes, en particular la malla viaria y/o los espacios libres circundantes, no resulta ni razonable ni prudente que las correspondientes soluciones de

respuesta a la indicada problemática de la accesibilidad incidan en esos espacios públicos colindantes.

De ahí que, en esos casos, deban incentivarse y promoverse otro tipo de soluciones, sin que proceda la autorización de aquéllas que incidan en ese tipo de espacios.

De igual manera, siempre que, en atención a sus características específicas se estime conveniente, esa prohibición podrá también extenderse a los espacios públicos colindantes con las zonas pomenorizadas o parcelas de tipología "Residencial Colectiva en Bloque (RB)".

Además, y con esas salvedades, no han de descartarse posibles soluciones que, en mayor o menor medida, puedan afectar a dos o más tipos de espacios o ámbitos diversos.

En cada supuesto deben sopesarse los pros y contras de dichas opciones y, en función de ellos y de sus afecciones, determinarse la viabilidad o inviabilidad de unas u otras soluciones.

Eso sí, debe garantizarse en todo caso el mantenimiento y la preservación de las condiciones mínimas necesarias para que, por un lado y sin perjuicio de la modificación de algunas de sus características actuales, el espacio o ámbito afectado –caja de escaleras, patio, ...- siga siendo apto para el correspondiente fin y pueda seguir prestando el servicio propio del mismo, y, por otro, las viviendas, locales, etc., que se sirven de los mismos sigan manteniendo las condiciones de calidad básicas.

Con el fin de garantizar el mantenimiento de esas condiciones mínimas, procede, por un lado, la evaluación en cada caso y con el detalle necesario de los impactos y las afecciones de cualquier naturaleza –física, estética, acústica, ...- que las soluciones planteadas puedan conllevar en los espacios o ámbitos afectados por las mismas, y, por otro, la determinación de los mecanismos de corrección o eliminación de los mismos, incluyendo la utilización de los materiales y maquinarias que con ese fin resulten más adecuados.

2.3.- Reajuste y complementación de determinadas previsiones del planeamiento vigente.

En el contexto general al que se ha hecho referencia en el anterior apartado "2.1", y en aras a dotar de acceso físico a las edificaciones y viviendas preexistentes que se encuentran en la segunda de las situaciones mencionadas en ese mismo apartado (edificaciones en las que no resulte posible la ejecución de soluciones materiales de acceso a las viviendas, de conformidad con las previsiones urbanísticas establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este proyecto), resulta razonable el reajuste y/o complementación de algunas de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, con la justificación y el alcance que se expone a continuación:

- A.- En todos los extremos en los que resulte posible, la ejecución de las obras proyectadas y la implantación de las correspondientes instalaciones se ha de adecuar a los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento vigente con anterioridad a la promulgación y aprobación de este proyecto.
 - B.- Por su parte, en aquellas otras cuestiones y materias reguladas en dicho planeamiento vigente, cuya aplicación dificulte o impida la consecución del indicado objetivo de dar acceso físico a las reiteradas viviendas, las pautas de intervención serán, entre otras, las siguientes:
-

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.

En ese sentido, siempre que se actúe de conformidad con lo establecido en el apartado "3.3" del artículo "3" de ese Anejo "V" se deberá dar traslado del expediente al Consejo Vasco para la Accesibilidad u órgano que lo sustituye en sus funciones, a los efectos del conocimiento oportuno.

- * Esas obras se adecuarán asimismo a los criterios establecidos en, entre otros, el vigente y citado Código Técnico de Edificación, o en la disposición que en su caso la sustituya.

Así, se estará a lo establecido en dicho Código en lo referente a, entre otros extremos, las exigencias básicas en materia de seguridad ante incendios.

b) A esos efectos, 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 nº 317, de 30 de diciembre de 2002-.

c) Con carácter general, y siempre que las concretas soluciones que se planteen se estimen correctas y así se justifique, y, además, se adecuen a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidas las antes mencionadas, se considerarán reajustadas las previsiones urbanísticas a las que se hace referencia en el siguiente apartado "D", en la medida necesaria para, dentro del necesario equilibrio y previa la debida y rigurosa justificación, garantizar conjuntamente:

- * El acceso físico a las correspondientes viviendas.
- * Que los espacios y ámbitos afectados –caja de escaleras, patios , fachadas, ...- tengan las características y condiciones adecuadas para prestar la función y el servicio propio de los mismos.

En el supuesto de no garantizarse la consecución de ese equilibrio no procederá la ejecución de las obras propuestas y la instalación de los referidos elementos.

C.- Los reajustes mencionados en el anterior apartado "C.c" pueden afectar a las previsiones contenidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún siguientes, siempre que los mismos se adecuen a, entre otras, las disposiciones legales mencionadas en el anterior apartado "C" (Código Técnico de Edificación, etc.):

- a) Los criterios de definición y regulación de, entre otros, los patios de manzana, interiores y exteriores establecidos en el artículo "3.1.1.24" de las Normas Urbanísticas del Plan.
 - b) Las condiciones generales de habitabilidad, configuración, etc. de los patios interiores, los portales, las escaleras, etc., regulados en los artículos "3.3.2", "3.3.3", etc. de las Normas Urbanísticas del Plan.
-

Algunas de esas condiciones son las siguientes:

- * Anchura mínima de los portales: 2,50 m.
 - * Dimensionamiento mínimo del espacio de espera del ascensor: 1,30 x 1,30 m.
 - * Condiciones referidas a las escaleras:
 - Anchura mínima del tramo de escalera entre los elementos que la delimiten: 1,00 m.
 - Fondo mínimo de las mesetas con puerta de acceso a locales o viviendas: 1,20 m.
 - Anchura mínima de las escaleras curvas: 1.20 m.
 - Fondo mínimo de las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas: 1.20 m.
 - Fondo mínimo de las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas: igual a la longitud del peldaño.
 - Distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas: 25 cm.
 - Separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medida horizontalmente: 12 cm.
 - La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.
 - Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con una ventana, al menos, por piso, cuya superficie será mayor de 1 m². Se autoriza la iluminación cenital en los casos contemplados en la normativa vigente en materia de vivienda de protección oficial, siempre que se asegure la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuado.
 - Las escaleras han de disponer de ventilación permanente en la parte superior, y de entrada de aire en la parte baja, bien a través de la puerta del portal o a través de algún patio en la primera planta de la que arranque el mismo.
- c) Las condiciones específicas reguladoras de los patios, de la composición y acabado de fachadas, etc. establecidas en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del citado Plan General para las diversas tipologías residenciales.

En ese contexto se regulan, entre otras, las características básicas de los patios.

Así, tratándose de parcelas de tipología "residencial de Casco Antiguo", los patios de nueva construcción han de reunir las características necesarias para inscribir un círculo con un diámetro mínimo de 3 metros, y contar con una superficie mínima de 9 m.

A su vez, tratándose de parcelas de tipología "residencial alineación a vial", los patios de parcela han de reunir las características necesarias para inscribir un círculo con un diámetro mínimo de 3 metros, y contar con una superficie mínima de 10 m. Y en esa misma tipología, los patios mancomunados ha de tener las características necesarias para inscribir un círculo con un diámetro mínimo de 3,50 metros, y contar con una superficie mínima de 14 m.

- d) Cualesquiera otras previsiones cuyo reajuste, en aras a la consecución del reiterado objetivo de dar acceso a las indicadas viviendas, y previa la necesaria y rigurosa justificación, se estime oportuno y justificado, sin que los efectos derivados de dicho reajuste se consideren y/o resulten contraproducentes.
-

En todo caso, en línea con lo ya comentado, tratándose de todo ese tipo de cuestiones, se han de entender de aplicación, preferentemente, los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este proyecto, incluido el mencionado Plan General. La aplicación de los reajustes propuestos tiene carácter excepcional y requiere la previa justificación de, simultáneamente y entre otros extremos:

- * La inviabilidad de materializar soluciones de acceso a las indicadas viviendas de acuerdo con esas previsiones vigentes.
- * La conveniencia de reajustar esas previsiones en aras a posibilitar la determinación y materialización de soluciones de acceso razonables y justificadas.
- * La adecuación de las soluciones que se propongan a las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las mencionadas en el anterior B".
- * La acreditación y justificación de que las soluciones propuestas en el contexto de los citados reajustes no genera afecciones y/o impactos contraproducentes e inadecuados que no puedan ser objeto de la debida compensación y/o minimización.

Todo eso hace que la validez de todos esos reajustes deba entenderse supeditada y asociada a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia para la ejecución de las obras, así como para la instalación de los elementos, incluido ascensor, proyectados.

2.4.- Otras cuestiones de carácter urbanístico, relacionadas con previsiones del planeamiento vigente.

La consecución del objetivo propuesto mediante este proyecto justifica asimismo prestar la debida atención a otra serie de cuestiones directamente relacionadas con otras previsiones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún. Algunas de ellas son concretamente las siguientes:

A.- El cómputo o no de las construcciones e instalaciones proyectadas y autorizadas.

Las construcciones, instalaciones y elementos, incluido ascensor, que en determinadas ocasiones y circunstancias pudieran ser razonables para hacer posible el acceso físico a las citadas edificaciones y viviendas tienen o pueden tener en la actualidad carácter computable como aprovechamiento edificatorio o edificabilidad urbanística en el contexto del planeamiento vigente. En atención a las características específicas de unas y otras soluciones, y a su incidencia en unos u otros espacios, serían o no computables en la actualidad.

En todo caso, en atención al objetivo de este proyecto, y de esas construcciones e instalaciones, resulta razonable considerarlas, con carácter general y con independencia del espacio o ámbito en el que incidan las mismas, como no computables a los efectos indicados y en todos los casos.

Dicho reajuste afecta a las previsiones contenidas en el artículo "3.1.2" de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

Las citadas construcciones e instalaciones también han de ser consideradas como no computables a los efectos de la distribución del citado aprovechamiento o edificabilidad.

Y en atención a esas circunstancias, su construcción o implantación no debe ser considerada, a ningún efecto, como un incremento de la edificabilidad ponderada que justifique la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones de dotación.

- B.- La calificación urbanística de los terrenos, en lo referente a, concretamente, su integración en una u otra (sub)zona de zonificación pormenorizada.

Se ha de entender a todos los efectos que la calificación urbanística de esos terrenos es la resultante de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este expediente, reajustadas en la medida y con el alcance necesarios para posibilitar la implantación de las instalaciones de accesibilidad que este mismo expediente autoriza.

A todos los efectos, esos reajustes se han de considerar incorporados a la calificación urbanística de los citados terrenos resultante del planeamiento urbanístico, incluido este mismo expediente.

Complementariamente, el contenido y alcance material de dichos reajustes será, en cada caso, el que resulte:

- * Bien directamente de la consideración conjunta de este proyecto y de las soluciones específicas determinadas en el correspondiente proyecto técnico de obra, 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.

A los efectos de la correcta comprensión de esa propuesta se ha de tener presente que la calificación urbanística de los terrenos afectados es la resultante de la consideración conjunta y coordinada de las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este expediente, reajustadas por las planteadas en este expediente, y complementadas con las que se prevean en, en su caso, los planes especiales y estudios de detalle a promover en su desarrollo.

Dicha calificación no es en ningún caso la resultante de las propuestas del correspondiente proyecto técnico de obra, cuya labor se limita a dar forma a la referida previsión del citado planeamiento urbanístico.

- C.- Reajuste de las alineaciones de la edificación.

Se han de entender modificadas las alineaciones de edificación establecidas en el planeamiento vigente en la medida en que la propia ejecución de las soluciones de accesibilidad planteadas y aprobadas lo justifique.

Esos reajustes podrán afectar de igual modo a las condiciones reguladoras de las alineaciones y/o condiciones de los patios afectados.

Se ha de entender a todos los efectos que las citadas alineaciones son las resultantes de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este expediente, reajustadas en la medida y con el alcance necesarios para posibilitar la implantación de las instalaciones de accesibilidad que este mismo expediente autoriza.

A todos los efectos, esos reajustes se han de considerar incorporados al régimen urbanístico de los citados terrenos resultante del planeamiento urbanístico, incluido este mismo expediente.

Complementariamente, el contenido y alcance material de dichos reajustes será, en cada caso, el que resulte:

- * Bien directamente de la consideración conjunta de este proyecto y de las soluciones específicas determinadas en el correspondiente proyecto técnico de obra, 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.

De cara a la correcta comprensión de esa propuesta se ha de tener presente que las alineaciones de la edificación afectada en cada caso son las resultantes de la consideración conjunta y coordinada de las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este expediente, reajustadas por las planteadas en este expediente, y complementadas con las que se prevean en, en su caso, los planes especiales y estudios de detalle a promover en su desarrollo.

Dichas alineaciones no tienen su origen en las propuestas del correspondiente proyecto técnico de obra sino en el planeamiento urbanístico, limitándose la labor de aquél a dar forma a la referida previsión de éste.

D.- Reajuste del régimen de parcelación de los terrenos.

Se entenderán asimismo modificadas las condiciones vigentes reguladoras del régimen de parcelación de esos terrenos, en la medida y con el alcance en que su reajuste resulte necesario para la propia ejecución de las soluciones planteadas y aprobadas. El contenido y alcance de dicho reajuste será el que resulte:

- * Bien directamente de la consideración conjunta de este proyecto y de las soluciones específicas determinadas en el correspondiente proyecto técnico de obra, 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.

A los efectos de la correcta comprensión de esa propuesta se ha de tener presente que las condiciones de parcelación de los terrenos afectados son las resultantes de la consideración conjunta y coordinada de las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este expediente, reajustadas

por las planteadas en este expediente, y complementadas con las que se prevean en, en su caso, los planes especiales y estudios de detalle a promover en su desarrollo.

Dichas condiciones de parcelación no tienen su origen en las propuestas del correspondiente proyecto técnico de obra, sino en el planeamiento urbanístico, limitándose la labor de aquél a dar forma a la referida previsión de éste.

E.- Modificación de la naturaleza jurídica de los terrenos afectados.

En el caso de que las soluciones propuestas afecten a terrenos municipales que tengan la condición de bienes de dominio y uso público, se entenderá modificada la naturaleza jurídica de los mismos, que pasarán a tener la condición de bienes patrimoniales, con el contenido y alcance 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,

Siempre que se estime oportuno, se podrá acordar la sujeción del citado proyecto técnico a los requisitos formales y procedimentales de aprobación establecidos para los expedientes de desafectación de la naturaleza jurídica de los terrenos municipales de dominio público a los efectos de entender que la tramitación de aquél conlleva asimismo este otro efecto.

De cara a la correcta comprensión de esa propuesta se ha de tener presente que la naturaleza jurídica de los terrenos afectados es la resultante de la consideración conjunta y coordinada de las previsiones de esa índole establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este expediente, reajustadas por las planteadas en este expediente, y complementadas con las que se prevean en, en su caso, los planes especiales y estudios de detalle a promover en su desarrollo.

Dicha naturaleza jurídica no tiene su origen en las propuestas del correspondiente proyecto técnico de obra, sino en el planeamiento urbanístico, limitándose la labor de aquél a dar forma a la referida previsión de éste.

F.- Otros reajustes.

Los mencionados reajustes pueden asimismo afectar a otras cuestiones como las condiciones de tratamiento e intervención en los espacios no edificados sobre rasante de las parcelas residenciales, el retiro tanto respecto del límite de la propia parcela como de otras colindantes con la misma, etc.

También en esos casos, se ha de entender que los citados reajustes tiene su origen en las propias previsiones del planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este expediente, reajustadas por las planteadas en este expediente, y complementadas con las

que se prevean en, en su caso, los planes especiales y estudios de detalle a promover en su desarrollo.

Esos reajustes no tienen su origen en las propuestas del correspondiente proyecto técnico de obra, sino en el planeamiento urbanístico, limitándose la labor de aquél a dar forma a la referida previsión de éste.

En todo caso, en línea con lo ya comentado, tratándose de todo ese tipo de cuestiones, se ha de entender que son de aplicación preferente los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este proyecto, incluido el mencionado Plan General, condicionándose la aplicación de los correspondientes e hipotéticos reajustes a la previa justificación de las distintas circunstancias comentadas en la parte final del anterior apartado "2.3".

Todo eso hace que también en este caso, la validez de todos esos reajustes deba entenderse supeditada y asociada a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia para la ejecución de las obras, así como para la instalación de los elementos, incluido ascensor, proyectados.

Dichos reajustes serán especificados y reflejados en cada caso en el correspondiente proyecto técnico.

2.5.- Condiciones de aplicación de los reajustes urbanísticos mencionados.

Con carácter general, se plantea la aplicación de los reajustes de las previsiones urbanísticas contenidas en el vigente Plan General mencionados en los apartados anteriores en todos aquellos supuestos en los que se acredite y argumente la existencia de razones que justifiquen su aplicación, con independencia de que alguna o algunas de las viviendas afectadas constituya o no el domicilio habitual de persona o personas con discapacidad o movilidad reducida de carácter permanente.

Al igual que la acreditación de la existencia de personas con discapacidad, residentes en la vivienda o viviendas afectadas, se considera imprescindible para la aplicación de las medidas expropiatorias reguladas en este proyecto, no sucede lo mismo en el caso de la aplicación de esos otros reajustes de las previsiones urbanísticas vigentes.

En todo caso, si en todos los supuestos (haya o no presencia de personas con discapacidad) el correspondiente proyecto técnico de obra ha de incluir la precisa y rigurosa exposición de las razones que justifiquen la aplicación al caso de los indicados reajustes urbanísticos, con la consiguiente adaptación del proyecto y de sus propuestas a los mismos, cabe entender que la ausencia de personas con discapacidad acrecienta la necesidad y la importancia de dicha justificación, así como la de la posterior evaluación de la misma por parte de los correspondientes servicios municipales que deban analizar dicho proyecto.

3.- Contenido y tramitación de los proyectos técnicos de obra y de implantación de las correspondientes instalaciones.

Tal como ya se ha comentado, la casuística de las edificaciones existentes hace que no resulten posibles ni razonables soluciones generalistas a la problemática de constante referencia. Precisamente por ello, la decisión última y válida ha de ser adoptada en cada caso,

en atención a, por un lado, el grado de cumplimentación o no de los criterios generales de intervención establecidos en este proyecto, y, por otro, las afecciones derivadas de las correspondientes soluciones técnicas concretas.

Estas soluciones concretas han de ser definidas en cada caso y con la precisión necesaria en el correspondiente proyecto técnico de obra a elaborar a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal. De ahí que, dada su relevancia en el contexto que nos ocupa, dicho proyecto deba ser objeto de la debida atención en lo referente a, entre otros, los distintos extremos que se indican a continuación:

3.1.- Consulta previa.

Siempre que se estime oportuno, previamente a la elaboración y presentación al Ayuntamiento del correspondiente proyecto técnico podrá procederse a la presentación de una consulta ante la citada entidad a los efectos de, por un lado, conocer y concretar las pautas y las medidas de intervención que en cada caso se estimen adecuadas y, por otro, elaborar el consiguiente proyecto conforme a las mismas.

La respuesta a la consulta por parte de la citada entidad se entenderá condicionada por el mayor o menor grado concreción y de información contenida en la misma.

3.2.- Contenido del proyecto.

Resulta conveniente que, además de las propias y habituales del mismo, el proyecto técnico incluya, entre otras, las previsiones correspondientes en lo referente a las siguientes cuestiones:

- * La precisa identificación de la totalidad de los espacios, locales o partes de los mismos, etc. afectados por las obras y actuaciones planteadas.
 - * La exposición de las razones que justifiquen la aplicación de las medidas reguladas en este proyecto, incluidas las relacionadas con la adecuación de las soluciones de acceso planteadas bien a las previsiones urbanísticas vigentes con anterioridad a la aprobación de este proyecto, bien a los reajustes de las mismas planteados en este mismo proyecto.
 - * La justificación de la solución de acceso planteada, tanto en sí misma como frente a otras posibles propuestas que pudieran plantearse, con el debido análisis de las ventajas y desventajas de cada una de ellas.
 - * Tratándose de bienes y edificaciones, o partes de los mismos, incluidos en el Patrimonio Urbanístico Catalogado, las medidas de tratamiento y mantenimiento de los mismos en las condiciones adecuadas que garanticen tanto su preservación general como la de, en particular, los valores propios de los mismos.
 - * La evaluación de los impactos y afecciones de cualquier naturaleza (física, estética, acústica, económica, etc.) derivados de la solución propuesta.
 - * Las propuestas de corrección o eliminación de esos impactos y afecciones.
-

- * La relación de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados, incluidas actividades, por la solución propuesta, la descripción de sus características, y la identificación de sus titulares.
- * La determinación del coste económico de las obras y actuaciones proyectadas, incluidos todos los extremos que en la posterior expropiación debieran ser objeto de valoración. Su finalidad vendría a ser la de conocer ya en esta misma fase del proceso el alcance y las repercusiones económicas de la actuación proyectada.
- * La acreditación de la residencia o no en las viviendas afectadas de personas con discapacidad o con movilidad reducida de carácter permanente que constituyan su domicilio habitual.

Justificación de las razones que, en el supuesto de no residencia de personas con discapacidad en las viviendas afectadas, justifiquen, en su caso, la adecuación del proyecto técnico a las previsiones mencionadas en los anteriores apartados "2.3" y "2.4", y no a las contenidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este proyecto.

- * Cualesquiera otras circunstancias y extremos que resulten necesarios.

3.3.- Valoración del proyecto.

La complejidad de un tema como este hace que deba destacarse la importancia de la valoración de ese proyecto técnico por parte de los servicios municipales, tanto antes como después del trámite de exposición pública al que se hace referencia en el siguiente apartado. Esa valoración ha de incidir en, entre otras y en particular, las cuestiones siguientes:

- * La racionalidad de la solución planteada, así como de las afecciones e impactos derivados de la misma, en el contexto de los criterios y condiciones establecidos en esta Modificación del Plan General.
- * La idoneidad o no de las soluciones planteadas y del propio proyecto técnico a efectos de la consecución de los objetivos planteados, incluida, en su caso, la determinación de las condiciones en las que dichas soluciones pudieran ser estimadas.

3.4.- Exposición pública del proyecto.

Salvo en los supuestos en los que el proyecto presentado contenga previsiones que por razones bien materiales bien formales no puedan ser aprobadas, ni siquiera mediante su reajuste, se procederá a la preceptiva exposición pública del mismo durante un período de veinte (20) días, previa notificación individualizada a cada uno de los titulares de los bienes y derechos (propietarios, arrendatarios, etc.) afectados por las obras y actuaciones planteadas en él.

Los objetivos de ese trámite son los de, por un lado, dar a conocer el proyecto a los afectados, por otro, poder conocer las opiniones de dichos afectados, y, por último, dar oportunidad a la presentación de, en su caso, ideas, sugerencias o propuestas alternativas.

De ser presentadas, esas ideas, sugerencias, etc. han de ser objeto del consiguiente análisis por parte de los servicios municipales, con carácter previo a la adopción por parte del

Ayuntamiento del acuerdo de concesión o denegación de la licencia municipal que estime oportuno.

En todo caso, la indicada notificación individualizada a los referidos titulares de bienes y derechos será efectuada a quienes consten como tales en el proyecto presentado al Ayuntamiento. El promotor o los promotores del proyecto serán los únicos responsables de los vacíos y/o irregularidades en los que pudiera incurrirse con ocasión de dichas notificaciones, siempre que aquellos tengan su origen en el propio contenido del proyecto presentado al Ayuntamiento.

3.5.- Alcance de la función y del servicio de los accesos previstos en un mismo proyecto.

Cabe pensar, con carácter general que las obras de acceso previstas en un determinado proyecto técnico darán servicio a las viviendas existentes en la parcela y en la edificación afectada por el mismo.

En todo caso, no se han de descartar otro tipo de situaciones, por más o menos excepcionales que puedan ser.

Así, no se ha de descartar la proyección y ejecución de unas mismas obras o actuaciones con el fin de dar servicio y acceso, de forma simultánea y/o complementaria a viviendas ubicadas en edificaciones diversas situadas en una misma parcela o en parcelas diferenciadas.

Un supuesto de esa naturaleza puede ser el asociado al emplazamiento de una determinada instalación (por ejemplo un ascensor) en un determinado lugar o espacio (por ejemplo un patio o espacio compartido por diversas edificaciones) en condiciones que permitan dar servicio y acceso a viviendas situadas en edificaciones diferenciadas.

En ese caso, las exigencias asociadas a la presentación de permisos, autorizaciones, etc. de los propietarios afectados se entenderán extendidas a todas y cada una de las comunidades de propietarios de las parcelas y edificaciones afectadas.

4.- Otros objetivos y propuestas, incluidas las planteadas en materia de expropiación, y justificación de los mismos.

En consonancia con lo expuesto en el apartado "1.F" de este mismo epígrafe, las medidas y propuestas expuestas hasta el momento, se complementan con otras de carácter temporal y jurídico que se exponen a continuación, justificadas en las razones y premisas que asimismo se indican. En concreto:

4.1.- Medidas de carácter temporal.

Conforme a lo indicado, la efectiva y real respuesta a la citada problemática de la accesibilidad requiere de, además de las de carácter material o físico expuestas hasta el momento, otro tipo de medidas de carácter temporal que garanticen la ejecución de las obras y actuaciones en el momento en el que se detecten situaciones que las hagan necesarias, sin remitirlas a un futuro incierto.

De ahí la conveniencia de fijar unos determinados plazos para el inicio y la ejecución de esas obras y actuaciones. Se plantean a este respecto dos tipos de medidas complementarias:

- * Por un lado, un plazo general de tres meses para la inicio del proceso de ejecución de las obras y demás actuaciones contempladas en el proyecto técnico elaborado y autorizado con ese fin por el Ayuntamiento, contado a partir de la concesión de la correspondiente licencia.
- * Por otro, la posibilidad de reajustar ese plazo general, bien reduciéndolo bien incrementándolo, con ocasión de la concesión de la correspondiente licencia municipal, en atención a las circunstancias y a la problemática específica de cada caso.

4.2.- Intervención mediante expropiación.

De igual manera, la efectiva y real respuesta a esa problemática de accesibilidad también requiere de otro tipo de medidas de carácter jurídico que garanticen la disponibilidad de los terrenos y/o partes de las correspondientes edificaciones afectados por las obras y actuaciones proyectadas, en aras a posibilitar la ejecución de éstas en unos plazos razonables, especialmente en el supuesto de que hayan transcurrido los antes mencionados.

La consecución de ese objetivo justifica la expresa previsión de la intervención mediante expropiación en los supuestos en los que la misma se adecue a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, y se estime necesaria, de acuerdo con las condiciones que se consideren adecuadas. Eso es así debido a que, en el contexto de la legislación vigente, la intervención expropiatoria es el único mecanismo legal que en determinados supuestos y en último extremo vendría a garantizar la respuesta a la reiterada problemática en el momento necesario, con la consiguiente puesta a disposición de los bienes afectados en dicho momento.

Una previsión como esa se fundamenta en las premisas que se exponen a continuación, y justifica la determinación de medidas de actuación como las que asimismo se indican. En todo caso, su aplicación ha de entenderse supeditada a la debida acreditación del cumplimiento de las condiciones justificativas de la misma, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente. En concreto:

A.- La actuación expropiatoria en un supuesto como el que nos ocupa se ampara en, entre otras, previsiones legales como las siguientes:

- * En términos generales, la aprobación de los planes de ordenación urbana implica la “declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres” (art. “33” de la Ley sobre régimen de suelo y valoraciones, de 13 de abril de 1998).
- * Procede la intervención mediante expropiación en los supuestos y con los fines previstos en la legislación urbanística.

En ese sentido, y en lo referente a la Comunidad Autónoma del País Vasco, la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, prevé expresamente que la *“inobservancia del deber de actualizar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente”* constituye uno de los supuestos de expropiación por motivos urbanísticos (art. “177.j”).

* Cabe apuntar, además, que desde la perspectiva de la legislación vigente en materia de accesibilidad, dicha intervención expropiatoria debe ser considerada como una "medida de acción positiva" promovida para la efectiva aplicación y materialización de las previsiones y de los objetivos establecidos en aquella.

B.- En consonancia con lo indicado en el citado artículo "177.j", la intervención mediante expropiación ha de entenderse supeditada a la debida justificación de que con la misma se pretende hacer "*efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente*".

En el caso que ahora nos ocupa, dicha intervención se supedita y condiciona a la justificación de que con la misma se pretende y persigue posibilitar y garantizar el acceso de personas con discapacidad a la vivienda que constituye su domicilio habitual. A este respecto, a los efectos de su consideración como tal persona con discapacidad se ha de estar a los criterios y condiciones expuestos en el anterior epígrafe "V" de este documento.

C.- Complementariamente a lo establecido en las citadas disposiciones legales, se considera a todos los efectos que la aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente proyecto técnico conlleva la específica declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las obras y actuaciones previstas en el mismo y autorizadas mediante la consiguiente licencia municipal de obras, a los efectos de su expropiación definitiva o temporal, incluida la imposición de las servidumbres necesarias.

D.- En todo caso, resulta conveniente complementar la previsión anterior con una serie de condiciones de aplicación de la misma, planteadas, entre otros extremos, con el fin de evaluar y constatar el cumplimiento, por parte del beneficiario o beneficiarios que soliciten la expropiación, de, entre otros y además del mencionado en el anterior apartado "B", los dos requisitos establecidos en ese mismo artículo "177.j", que se exponen a continuación:

* Por una lado, la acreditación de la promoción por su parte de "*un proyecto que cuente, o es susceptible de contar, con licencia municipal*".

* Por otro, la acreditación de la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

En estrecha relación con este último requisito, cabe apuntar que la expropiación tiene un carácter subsidiario de otro tipo de mecanismos (acuerdos de adquisición o compra, etc.) que de dar sus frutos harían innecesaria la aplicación de aquella.

E.- Esas otras condiciones son concretamente las siguientes:

a) En el supuesto de que, una vez transcurridos los plazos mencionados en el anterior apartado "4.1", no haya sido iniciada la ejecución de las obras y actuaciones proyectadas, y de que ello se deba al hecho de no haber sido conseguida la disponibilidad de la totalidad de los bienes o partes de los mismos afectados por aquéllas, el Ayuntamiento podrá incoar el correspondiente expediente de expropiación a petición del promotor o los promotores de las obras, siempre que éstos reúnan las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación, de conformidad con lo establecido a este respecto en la legislación vigente.

b) Toda solicitud de intervención mediante expropiación planteada en ese contexto ha de ser debidamente expuesta y justificada con la precisión necesaria en el correspondiente proyecto de expropiación a elaborar con esa finalidad. Dicho proyecto ha de incluir, entre otros extremos, la justificación y los datos necesarios referidos a:

* Distintas cuestiones estrechamente relacionadas con el mencionado proyecto técnico y su contenido y aprobación, como las siguientes:

- La necesidad de ejecutar determinadas obras y actuaciones, y de, en su caso, instalar determinados elementos, incluido ascensor, con el fin de dar acceso a las viviendas afectadas en cada caso.
- La idoneidad y racionalidad de la solución de acceso planteada, tanto en lo referente a sus condiciones técnicas, como a sus afecciones en la parte de la edificación y el entorno afectados, así como en las actividades desarrolladas en los mismos.

Esa descripción se complementará con la más precisa exposición posible de las afecciones económicas, materiales, etc. derivadas de las obras y actuaciones proyectadas a los efectos de la adecuada estimación de la proporcionalidad o desproporcionalidad de las afecciones resultantes.

En todo caso, cabe considerar que la concesión de la correspondiente y previa licencia municipal para la ejecución de las obras y actuaciones previstas en el proyecto técnico elaborado con ese fin, conlleva y/o incluye dicha justificación.

* La exposición y justificación específica de las razones que, en cada caso, fundamenten la intervención mediante expropiación, con particular atención a, entre otras, las siguientes cuestiones:

- La cumplimentación de las condiciones expuestas en el epígrafe "V" de este mismo documento.
- La residencia de persona o personas con discapacidad en alguna o algunas de las viviendas afectadas.

En otras palabras, la vivienda ha de constituir el domicilio habitual de la citada o citadas personas, que, además, han de estar empadronadas en la misma.

- Las dificultades de disposición u obtención de los bienes afectados por las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas.
 - El transcurso de los plazos establecidos para el inicio de esas obras y actuaciones sin que se haya procedido a ello, con exposición de las gestiones realizadas con ese fin por el promotor o promotores, incluidos los acuerdos de cualquier tipo adoptados al respecto (acuerdos adoptados por la o las comunidades de propietarios afectadas a favor o en contra de las obras y actuaciones proyectadas, mediante la presentación bien de los correspondientes libros de actas, bien de documentación oficial acreditativa de los mismos, etc.).
-

- Cualesquiera otras que se estimen de interés.

A ese respecto y con carácter general se entenderá que, en atención a la función social de la propiedad, dicha intervención puede estar justificada si, una vez acreditadas las restantes condiciones, justificada la proporcionalidad de las afecciones e impactos económicos, materiales, etc. derivados de la propia expropiación, y transcurrido el plazo fijado al respecto –sea este el de tres meses establecido con carácter general en proyecto, o el que, reajustando el anterior, se fije con ocasión de la concesión de la licencia municipal para la ejecución de las obras de accesibilidad-, la ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas no ha sido iniciada debido a la no disponibilidad de todos o de parte de los bienes afectados.

- * La relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, así como la de los titulares de los mismos, incluido su domicilio, salvo que éste sea desconocido, en cuyo caso así se dará a entender.

Dicha expropiación afectará, en concreto, a los bienes y derechos no disponibles para la ejecución de las soluciones técnicas proyectadas y autorizadas.

- * La evaluación económica de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o complementación tras la aprobación de la relación de bienes, derechos y titulares afectados. Dicha valoración se extenderá, además de a los terrenos y locales o partes de los mismos afectados, a las actividades que asimismo pudieran resultar afectadas.
- * El compromiso del beneficiario de la expropiación de abonar el valor económico de la totalidad de los bienes y derechos afectados por la expropiación, cualquiera que sea la cuantía del mismo.

- F.- Podrán tener la referida condición de beneficiario de la expropiación cualesquiera persona o personas físicas o jurídicas que cumplan los requisitos establecidos a ese respecto en el artículo "177.j" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el que se alude a, como tal, la *"comunidad de propietarios o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión"*.

Para ello, el proyecto de expropiación deberá identificar expresamente a la comunidad o a la parte de la misma y/o a las personas que vayan a ostentar en cada caso esa condición de beneficiario de la expropiación.

Una vez obtenida la ocupación de los bienes afectados por la expropiación, éstos serán puestos a disposición de dicho beneficiario o beneficiarios, de acuerdo con lo dispuesto, entre otros, en el artículo "75.b" de la Ley de Expropiación Forzosa.

La identificación del beneficiario de la expropiación de acuerdo con esa condición hace que difícilmente pueda ser ostentada esa condición por un arrendatario u otro titular de derechos diverso del propietario.

- G.- Tanto la solicitud de expropiación, como el correspondiente proyecto elaborado de acuerdo con los criterios establecidos en las disposiciones legales generales vigentes en

la materia y en este mismo proyecto, han de ser objeto del necesario y preciso análisis por parte de los correspondientes servicios municipales.

Han de ser objeto de particular atención, en ese contexto, cuestiones como las relacionadas con el cumplimiento o no de los indicados criterios, incluidos entre ellos los referidos a la justificación de la expropiación solicitada en el contexto de las previsiones y condiciones establecidas a ese respecto en este proyecto.

Además, dicho análisis se ha de complementar con la consiguiente propuesta, debidamente justificada, de estimación o desestimación de la solicitud de expropiación planteada.

- H.- Tras el citado análisis, el Ayuntamiento adoptará en cada caso la resolución que considere adecuada, estimando o desestimando la solicitud.

En el supuesto de estimación de la misma, se procederá a la tramitación del proyecto de expropiación de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, acordándose en cada caso su tramitación de acuerdo con el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

La solicitud de expropiación podrá ser desestimada por, entre otras, causas asociadas a las afecciones e impactos negativos resultantes de la misma, siempre que éstos se consideren desproporcionados en atención a bien su excesivo coste económico, bien sus excesivas afecciones en las actividades desarrolladas en los locales o partes de los mismos afectados (en particular en los casos en los que implique la extinción o eliminación de dichas actividades), bien por otras razones que se estimen de peso.

- I.- Tanto a los efectos de la elaboración del proyecto de expropiación como a los de su tramitación se diferenciarán las fases o tareas referidas, por un lado, a la determinación de la relación de los bienes, derechos y titulares afectados, y, por otro, a la determinación de su valor económico.
- J.- En todo caso, esa viabilidad genérica para intervenir mediante expropiación con el referido fin no ha de confundirse con la viabilidad específica de la misma en todos y cada uno de los supuestos. Esta última debe ser justificada en cada caso, en estrecha relación tanto con la propia determinación de la viabilidad o no de ejecutar una concreta solución de accesibilidad, o de colocar materialmente las correspondientes instalaciones (ascensor, etc.), como con la evaluación del cumplimiento o no de los restantes requisitos establecidos. Si aquella solución no es viable y racional y/o no se cumplen estas condiciones, ha de entenderse que no es posible la expropiación.
- K.- Por lo demás, la expropiación ha de entenderse sujeta a los criterios y requisitos generales establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos los reguladores de su incoación y tramitación, y de la determinación del justiprecio, incluso en lo referente al hipotético desistimiento de la expropiación por parte del beneficiario de la misma, y a las consecuencias derivadas del mismo.

En ese contexto, la obligación del beneficiario de la expropiación de abonar la totalidad de los costes de la expropiación incluye el abono del importe de la indemnización de los

perjuicios que la actuación expropiatoria y el desistimiento de la misma por parte del beneficiario pudiera acarrear en el expropiado.

Y con el fin de garantizar el abono de dichos costes, se propone que, en los supuestos en los que se estime conveniente, el Ayuntamiento pueda exigir al beneficiario de la expropiación el depósito de un aval o fianza.

En concreto y con carácter general, siempre que se considere conveniente su depósito y sin perjuicio de que en determinados supuestos debidamente justificados deba ser mayor o menor, se propone la fijación del importe de dicho aval en una cuantía equivalente al 20 % del coste del valor económico de los bienes estimado en el mencionado proyecto de expropiación, y al que se ha hecho referencia en el anterior apartado "B.d".

VII.- CONDICIONES DE APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PROYECTO Y SUS PROPUESTAS.

El proyecto y sus propuestas se promueven rodeados de una serie de circunstancias que condicionan directamente su aplicación y su vigencia.

Así, en atención a lo indicado, dichas propuestas son de aplicación en las edificaciones residenciales preexistentes a las que se ha hecho referencia en el anterior epígrafe "IV", y no en las nuevas de esa misma naturaleza y destino.

En todo caso, tampoco en esas edificaciones residenciales preexistentes son de aplicación en cualquier momento y circunstancia sino, exclusivamente, en tanto se mantengan las mismas.

El proyecto y sus propuestas no son de aplicación en caso de sustitución o reforma integral de dichas edificaciones. En este supuesto, la nueva construcción proyectada ha de ajustarse en su integridad a las previsiones urbanísticas y técnicas vigentes con anterioridad a su entrada en vigor, incluidas las referidas a la naturaleza jurídica de los terrenos afectados. En ese caso, dejarán de tener operatividad alguna los reajustes de esas previsiones ahora propuestos.

VIII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ELABORACIÓN DE UN PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. NATURALEZA Y RANGO NORMATIVO DE SUS PREVISIONES. CONDICIONES DE APLICACIÓN DE DICHAS PREVISIONES.

Tal como ya se ha comentado, este proyecto tiene la naturaleza propia de una modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

La elaboración de un documento de esa naturaleza jurídico-urbanística responde a razones de orden diverso.

Por un lado, las previsiones afectadas por las propuestas planteadas son de orden y rango diversos. Algunas de ellas tienen el rango propio del planeamiento general. Así sucede, por ejemplo, con la propuesta de que en determinadas ocasiones las construcciones e instalaciones necesarias para la consecución del objetivo planteado no computen como aprovechamiento edificatorio o edificabilidad urbanística, o de otras que afectan a

determinadas condiciones de edificación establecidas en el vigente Plan General. Otras tienen la naturaleza propia de unas ordenanzas. Así sucede, por ejemplo, con las reguladoras tanto del contenido de los proyectos técnicos de obra como con la intervención mediante expropiación a los efectos de la consecución del objetivo planteado.

Por otro, y en esas circunstancias, se ha entendido razonable y aconsejable la agrupación del conjunto de las propuestas en un mismo documento, pese al diverso rango normativo de las mismas. Esa agrupación permite la determinación y consideración conjunta de todas esas propuestas.

Y dado que en todo caso hubiese sido necesario un documento de modificación del Plan General, se considera razonable la agrupación de todas esas propuestas en este proyecto.

Ahora bien, no debe entenderse con ello que todas las propuestas contenidas en el mismo pasan a tener el rango propio del planeamiento general. Se prevé que cada una de ellas siga teniendo su rango y naturaleza actuales.

Así, siempre que las previsiones afectadas por los reajustes propuestos estén establecidas en el vigente Plan General, y en éste se les otorgue esa naturaleza, se entenderá que las mismas tienen y siguen teniendo el rango propio del planeamiento general.

A su vez, siempre que las previsiones afectadas por los reajustes propuestos estén establecidas en el vigente Plan General, y en éste se les otorgue una naturaleza diversa a la anterior, se entenderá que las mismas tienen y siguen teniendo el rango actualmente atribuido en cada caso en ese Plan.

Por su parte, se entenderá a todos los efectos que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, las previsiones de este proyecto que se mencionan a continuación tienen el rango propio de unas ordenanzas municipales. Dichas previsiones son concretamente las siguientes:

- * Las reguladoras del contenido y de la tramitación de los proyectos técnicos a elaborar a los efectos de la determinación de las obras y actuaciones a acometer con el fin de dar acceso a las viviendas afectadas.
- * Las reguladoras de los plazos de ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas.
- * Las reguladoras de la intervención mediante expropiación en aras a la consecución del indicado objetivo, incluidas las relacionadas con el contenido y la tramitación de los proyectos a elaborar con ese fin.

En otro orden y conforme a lo indicado, se entenderá que la aplicación de las previsiones expropiatorias, y la propia intervención mediante ese mecanismo, se condiciona a la debida y rigurosa acreditación de la circunstancia de que la o las viviendas afectadas por las soluciones de acceso planteadas constituyen el domicilio habitual de persona o personas con discapacidad o movilidad reducida permanente, debiendo estar éstas empadronadas en aquellas.

Por su parte, los reajustes de las previsiones propiamente urbanísticas o materiales del planeamiento vigente planteadas en este proyecto se entenderán de aplicación incluso en el caso de que la o las viviendas afectadas por las soluciones de acceso planteadas no constituyan el domicilio habitual de persona o personas con discapacidad o movilidad reducida permanente. En todo caso, la aplicación de esos reajustes y no de las previsiones vigentes con anterioridad a la aprobación de este proyecto deberá ser objeto de la debida y rigurosa justificación.

Donostia-San Sebastián, Abril de 2007.

Fdo.: Mikel Iriondo

DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS"

ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS GENERALES.

- Artículo 1.- Objetivo del proyecto.
- Artículo 2.- Ámbito material de aplicación del proyecto y de sus previsiones.
- Artículo 3.- Rango y vinculación normativa de las previsiones del proyecto.
- Artículo 4.- Interpretación y aplicación de las previsiones del proyecto.

CAPÍTULO II. CONDICIONES MATERIALES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES Y VIVIENDAS AFECTADAS, ASÍ COMO DE INSTALACIÓN DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA ELLO, INCLUIDO ASCENSOR.

- Artículo 5.- Criterio general.
- Artículo 6.- Reajuste de condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.
- Artículo 7.- Contenido del proyecto técnico de obra.
- Artículo 8.- Condiciones de tramitación y aprobación del proyecto técnico de obra. Consulta previa.

CAPÍTULO III. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y ACTUACIONES PROYECTADAS.

- Artículo 9.- Plazos de ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas.

CAPÍTULO IV. INTERVENCIÓN MEDIANTE EXPROPIACIÓN CON EL FIN DE GARANTIZAR EL ACCESO A LAS EDIFICACIONES Y VIVIENDAS AFECTADAS.

- Artículo 10.- Justificación de la intervención mediante expropiación. Criterios generales.
 - Artículo 11.- La condición de persona con discapacidad a los efectos de la intervención mediante expropiación
 - Artículo 12.- Solicitud de expropiación.
 - Artículo 13.- Valoración de la solicitud de expropiación. Tramitación del expediente.
 - Artículo 14.- Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente.
-

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN. CRITERIOS GENERALES.

Artículo 1.- Objetivo del Proyecto.

La determinación y regulación, en el contexto de la legislación vigente, de los criterios y medidas de intervención que posibiliten y garanticen el acceso de las personas a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales existentes en Irún, y que constituyen su domicilio habitual, mediante la ejecución de las obras y actuaciones, incluida la implantación de instalaciones (ascensor, rampa, etc.) que con ese fin se estimen necesarias, constituye el objetivo general de este proyecto.

Promovido en ese contexto, este proyecto tiene la finalidad más específica de adaptar el planeamiento urbanístico de Irún a ese objetivo general, introduciendo en él las medidas que se estiman necesarias.

Artículo 2.- Ámbito material de aplicación del proyecto y de sus previsiones.

- 1.- Con carácter general, este proyecto y sus previsiones son de aplicación en los terrenos y/o edificaciones afectados por las obras y actuaciones previstas y autorizadas en cada caso para dar acceso a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales existentes en la ciudad a las que se hace referencia en el siguiente apartado 2 de este mismo artículo.

En concreto, esas obras y actuaciones son las previstas en cada caso en el correspondiente proyecto técnico, elaborado de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente artículo 7, autorizadas mediante la consiguiente licencia municipal.

- 2.- Este proyecto y sus previsiones son de aplicación en las viviendas y edificaciones residenciales que cumplan todas las condiciones siguientes:
 - A.- Las citadas edificaciones han de estar consolidadas y destinadas a uso preferentemente residencial en el planeamiento urbanístico vigente, sin perjuicio de la existencia o no en las mismas de otros usos de naturaleza diversa, sean o no auxiliares de las viviendas.
 - B.- Las viviendas ubicadas en esas edificaciones, cuando menos las afectadas por problemas de acceso por parte de residentes en las mismas, han de estar consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.
 - C.- Esas viviendas, o, incluso, las propias edificaciones y parcelas vinculadas a las mismas, han de contar con problemas o dificultades de accesibilidad, en condiciones que justifiquen la aplicación de las previsiones materiales reguladas en este proyecto.
 - D.- Esa o esas viviendas han de constituir el domicilio habitual de las personas promotoras de las obras y actuaciones proyectadas, que, además, han de estar empadronadas en Irún en dicho domicilio.
-

- 3.- Las obras y actuaciones proyectadas con el indicado fin pueden incidir en:
- A.- Locales y espacios, o partes de los mismos, situados en el interior de las edificaciones en las que se ubican las citadas viviendas, tanto sobre como bajo rasante, cualquiera que sea el uso al que se destinen.
 - B.- Locales y espacios, o partes de los mismos, ubicados en otras edificaciones complementarias de las anteriores, situadas en la misma parcela residencial vinculada a las citadas edificaciones en las que se ubican las referidas viviendas.
 - C.- Terrenos no edificados integrados en la parcela residencial vinculada a la referida edificación residencial.
 - D.- Terrenos exteriores y/o ajenos a la citada parcela residencial, colindantes tanto con ésta como con la edificación residencial de la que formen parte las viviendas con dificultades de acceso, de titularidad privada o pública.

En cualquier caso, no se autorizarán obras y actuaciones que incidan en viviendas o partes de las mismas existentes en las edificaciones afectadas por aquéllas, implantadas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, cualquiera que sea la planta en la que se ubiquen, salvo que sus titulares y/o ocupantes legales de las mismas manifiesten su acuerdo al respecto.

- 4.- Unas mismas obras y actuaciones pueden ser planteadas con el fin dar acceso a viviendas ubicadas en edificaciones diversas situadas en parcelas asimismo diversas.
- 5.- Además, la aplicación de las medidas de expropiación reguladas en el capítulo "IV" de este proyecto se condiciona a la previa justificación de la presencia de que la vivienda o viviendas afectadas constituyen el domicilio habitual de persona o personas con discapacidad, de conformidad con los criterios expuestos a ese respecto en el siguiente artículo 11.

A su vez, previa justificación de su necesidad y conveniencia, las medidas y condiciones materiales reguladas en el siguiente capítulo "II" podrán ser de aplicación incluso en el supuesto de que las viviendas afectadas no constituyan el domicilio habitual de personas con discapacidad alguna.

Artículo 3.- Rango y vinculación normativa de las previsiones del proyecto.

- 1.- Las propuestas urbanísticas de este proyecto, relacionadas con previsiones establecidas en el vigente Plan General a las que éste les otorga el rango propio del planeamiento general, tienen y seguirán teniendo ese mismo rango normativo.
 - 2.- Las propuestas urbanísticas de este proyecto, relacionadas con previsiones establecidas en el vigente Plan General a las que éste les otorga un rango diverso al anterior, tienen y seguirán teniendo el rango actualmente atribuido a las mismas en dicho Plan.
-

- 3.- De conformidad con lo establecido a ese respecto en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se entenderá a todos los efectos que las previsiones que se indican a continuación tienen el rango propio de unas ordenanzas municipales. Dichas previsiones son concretamente las siguientes:
- A.- Las reguladoras del contenido y de la tramitación de los proyectos técnicos de a elaborar a los efectos de la determinación de las obras y actuaciones a acometer con el fin de dar acceso a las viviendas afectadas, incluidas en los artículos 7 y 8 de este documento.
 - B.- Las reguladoras de los plazos de ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas, incluidas en el artículo 9 de este documento.
 - C.- Las reguladoras de la intervención mediante expropiación en aras a la consecución del indicado objetivo, incluidas las relacionadas con el contenido y la tramitación de los proyectos a elaborar con ese fin, incluidas en los artículos 10 á 14, ambos incluidos, de este documento.

Artículo 4.- 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.

CAPÍTULO II.

CONDICIONES MATERIALES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES Y VIVIENDAS AFECTADAS, ASÍ COMO DE INSTALACIÓN DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA ELLO, INCLUIDO ASCENSOR.

Artículo 5.- 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 preferentemente a las condiciones urbanísticas y técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este proyecto, y, en particular, en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

Artículo 6.- Reajuste de condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.

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 urbanísticas y técnicas a las que se ha hecho referencia en el artículo anterior, 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 incidirán 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 o bien la alternativa anterior no sea posible, o bien ésta resulte más adecuada que cualesquiera otras alternativas.
- * En fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación afectada, siempre que o bien las anteriores no sean posibles o aconsejables, o bien ésta 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.- Prohibición.

No se autorizarán soluciones de acceso a las viviendas existentes en las edificaciones ubicadas en parcelas de tipología "Residencial Casco Antiguo (RA)" y "Residencial Alineación de Vial (RV)" que incidan en los espacios públicos colindantes con las mismas.

Además, siempre que, en atención a sus características específicas se estime conveniente, esa prohibición se extenderá a los espacios públicos colindantes con las zonas pormenorizadas o parcelas de tipología "Residencial Colectiva en Bloque (RB)".

C.- 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.

D.- Las soluciones de acceso a las viviendas bien desde la caja de escaleras, bien desde el patio, bien mediante otro tipo de medidas, incluidas aquellas que conlleven afecciones a fachada, se adecuarán a, entre otros, los siguientes criterios:

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

- * El Anejo "V" del Decreto de 11 de abril de 2000, regulador de las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o disposición legal que lo sustituya.
- * En lo referente a las condiciones básicas en materia de seguridad en caso de incendio se actuará de conformidad con los criterios establecidos en, entre otros, el Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante Real Decreto de 17 de marzo de 2006, o disposición que lo sustituya.

En concreto, el ancho mínimo de escalera será el que resulte de la aplicación de las previsiones contenidas en dicho Código.

- * 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 nº 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, incluido el Plan General de Ordenación Urbana, en dichas materias, 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.

Ese reajuste podrá afectar a, entre otras, las condiciones reguladoras de los patios, los portales, las escaleras comunes, la composición de la fachada, etc., contenidas en, entre otros, los artículos "3.3.2" y "3.3.3", así como en el Título Cuarto, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación urbana, así como a otras que se estimen adecuadas.

E.- Reajuste de otras previsiones reguladoras del régimen urbanístico vigente.

Siempre que las soluciones de acceso físico a las indicadas edificaciones y viviendas definidas en el correspondiente proyecto técnico de obra se consideren razonables y adecuadas, y afecten a terrenos situados en colindancia con aquéllas, y su desarrollo y ejecución conlleve 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; tratamiento de los espacios no edificados sobre rasante; retiro al límite de la parcela; 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 concretas soluciones que se definan en el correspondiente proyecto técnico de obra, 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 planteadas en el proyecto técnico de obra 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.

En todo caso, a los efectos de su correcta comprensión, se entenderá que todos esos reajustes tienen su origen en el propio planeamiento urbanístico y en ningún caso en el citado proyecto técnico de obra, cuya labor se limita a dar forma a las previsiones de ese planeamiento.

- 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 o edificabilidad urbanística autorizado en la parcela o ámbito afectado. Tampoco serán computables a los efectos de la distribución de dicho aprovechamiento o edificabilidad. En atención a esas circunstancias, su construcción o implantación no será considerada, a ningún efecto, como un incremento de la edificabilidad ponderada que justifique la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones de dotación.
-

4.- En el supuesto de que las soluciones técnicas propuestas y autorizadas afecten a terrenos municipales, se actuará de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

A.- 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.

B.- En el caso de que dichos terrenos municipales tengan la condición de bienes de dominio y uso público, resultará necesaria la previa modificación de dicha naturaleza jurídica. Esa modificación, 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,

Siempre que se estime oportuno, se podrá acordar la sujeción del citado proyecto técnico a los requisitos formales y procedimentales de aprobación establecidos para los expedientes de desafectación de la naturaleza jurídica de los terrenos municipales de dominio público a los efectos de entender que la tramitación de aquél conlleva asimismo este otro efecto.

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 dos citados, se estime adecuado.

5.- Unas mismas obras o actuaciones planteadas en un mismo proyecto técnico podrán dar servicio y acceso, de forma simultánea y/o complementaria, a viviendas ubicadas en edificaciones diversas situadas en una misma parcela o en parcelas diferenciadas.

En esos casos, las exigencias asociadas a la presentación de permisos, autorizaciones, etc. de los propietarios afectados se entenderán extendidas a todas y cada una de las comunidades de propietarios de las parcelas y edificaciones afectadas.

6.- Tratándose de bienes y edificaciones incluidos en el Patrimonio Urbanístico Catalogado, 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 dichos bienes y edificaciones en las condiciones adecuadas.

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

- 7.- Los reajustes urbanísticos mencionados a lo largo de este artículo serán de aplicación tanto en el supuesto de que alguna o algunas de las viviendas afectadas constituya el domicilio habitual de alguna o algunas personas con discapacidad / movilidad reducida permanente, como en el de inexistencia de ese tipo de personas.

En todo caso, dicha aplicación deberá ser objeto de la necesaria justificación en cualquiera de esos supuestos, y con mayor razón en el segundo.

- 8.- 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 o privados ajenos en origen a la parcela afectada, que hayan podido resultar necesarios para la ejecución de las soluciones de accesibilidad planteadas. Con las salvedades que, en su caso, se justifiquen, la titularidad de esos terrenos será restituida a los antiguos propietarios, incluida la Administración. Se procederá, con ese fin, a la incoación del correspondiente proceso de reversión.

Artículo 7.- Contenido del proyecto técnico de obra.

El proyecto técnico de obra a elaborar a los efectos de la determinación y, en su caso, posterior autorización de las obras proyectadas con el indicado fin de dar acceso a las viviendas afectadas expondrá e incluirá, en cada caso, además de las previsiones generales propias de los mismos, con la debida precisión:

- A.- Su adecuación a los criterios establecidos en este proyecto, incluida la exposición de las circunstancias que justifiquen tanto su elaboración como sus propuestas.
- B.- La lógica y la racionalidad de la solución propuesta, tanto en sí misma, como frente a otras posibles soluciones que pudieran plantearse, en el contexto de los criterios expuestos en entre otros, los anteriores artículos 5 y 6.

Deberán ser objeto de la debida y rigurosa exposición las razones que justifiquen la adaptación, en cada caso, de las soluciones planteadas a las previsiones mencionadas en el primero o en el segundo de esos artículos.

En ese contexto, serán objeto de particular atención y justificación las razones que, en el supuesto de no residencia de personas con discapacidad en las viviendas afectadas, justifiquen, en su caso, la adecuación del proyecto técnico a las previsiones mencionadas en el anterior artículo 6 y no a las del artículo 5.

- C.- Tratándose de bienes y edificaciones, o partes de los mismos, incluidos en el Patrimonio Urbanístico Catalogado, las medidas de tratamiento y mantenimiento de los mismos en las condiciones adecuadas que garanticen tanto su preservación general como la de, en particular, los valores propios de los mismos.
- D.- La evaluación de los impactos y afecciones de cualquier naturaleza –física, estética, acústica, etc.- que se deriven de la solución planteada en el ámbito afectado por la misma.
- E.- Las propuestas de corrección o eliminación de dichos impactos y afecciones, incluso en lo referente a la utilización de los materiales y maquinarias que con ese fin resulten adecuados.
- F.- Los reajustes que, en su caso, conlleve la solución planteada en el régimen urbanístico de los terrenos afectados, las condiciones de parcelación de los mismos, las alineaciones de la edificación, la naturaleza jurídica de esos terrenos, etc., y su adecuación a los criterios establecidos a ese respecto en este proyecto.
- G.- La relación de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la solución propuesta, la descripción de sus características, y la identificación de sus titulares.
- H.- El coste de ejecución de las obras proyectadas y de implantación de las instalaciones, incluido el de, en su caso, adquisición y/o disposición de los terrenos y/o locales o espacios de la edificación afectados por las mismas. Dicha evaluación económica se extenderá al conjunto de los terrenos, espacios, locales, actividades, etc. que resulten afectados.
- I.- El grado de autorización y apoyo de las obras planteadas en el proyecto por parte de la comunidad de propietarios afectada, incluida la exposición de las gestiones realizadas con ese fin, así como de las desavenencias existentes en su caso a ese respecto.
- J.- La acreditación de la residencia o no en las viviendas afectadas de personas con discapacidad o con movilidad reducida de carácter permanente que constituyan su domicilio habitual.
- K.- La necesidad o no de intervenir mediante expropiación a los efectos de la posterior ejecución de las obras y actuaciones planteadas, complementada con la correspondiente justificación de la misma.
- L.- Cualesquiera otras circunstancias y extremos que, de acuerdo con lo indicado en el planeamiento vigente, incluido este proyecto, se estimen necesarios.

**Artículo 8.- Condiciones de tramitación y aprobación del proyecto técnico de obra.
Consulta previa.**

1.- Consulta previa.

Siempre que se estime oportuno, previamente a la elaboración y presentación al Ayuntamiento del correspondiente proyecto técnico podrá procederse a la presentación de una consulta ante la citada entidad a los efectos de, por un lado, conocer y concretar las pautas y las medidas de

intervención que en cada caso se estimen adecuadas y, por otro, elaborar el consiguiente proyecto conforme a las mismas.

La respuesta a la consulta por parte de la citada entidad se entenderá condicionada por el mayor o menor grado concreción y de información de la misma.

2.- Tramitación del proyecto técnico.

Con carácter general y sin perjuicio de las complementaciones previstas en este mismo expediente, incluidas las reguladas en el siguiente apartado 3, el proyecto técnico será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes a los efectos de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de obras e instalaciones.

En ese contexto, los servicios técnicos municipales analizarán con la debida precisión, tanto antes como después del trámite de exposición pública al que se alude a continuación, las soluciones propuestas en dicho proyecto para el acceso a las viviendas y edificaciones afectadas. Dicho análisis se extenderá a, entre otros, los siguientes extremos:

- * La racionalidad de la solución planteada, así como de las afecciones e impactos derivados de la misma, en el contexto de los criterios y condiciones establecidos en esta Modificación del Plan General.
- * La idoneidad o no de las soluciones planteadas y del propio proyecto técnico a efectos de la consecución de los objetivos planteados, incluida, en su caso, la determinación de las condiciones en las que dichas soluciones pudieran ser estimadas.

3.- Exposición pública del proyecto.

Salvo en los supuestos en los que el proyecto presentado contenga previsiones que por razones bien materiales bien formales no puedan ser aprobadas, ni siquiera mediante su reajuste, y a los efectos de la presentación de las correspondiente alegaciones, sugerencias o, incluso, propuestas alternativas, se procederá a la preceptiva exposición pública del mismo durante un período de veinte (20) días, previa notificación individualizada a cada uno de los titulares de los bienes y derechos (propietarios, arrendatarios, etc.) afectados por las obras y actuaciones planteadas en él.

Las alegaciones y sugerencias que se presenten deberán ser objeto de la consiguiente valoración por parte de los servicios técnicos municipales.

En todo caso, la indicada notificación individualizada a los referidos titulares de bienes y derechos será efectuada a quienes consten como tales en el proyecto presentado al Ayuntamiento. El promotor o los promotores del proyecto serán los únicos responsables de los vacíos y/o irregularidades en los que pudiera incurrirse con ocasión de dichas notificaciones, siempre que aquellos tengan su origen en el propio contenido del proyecto presentado al Ayuntamiento.

4.- Acuerdo municipal.

Una vez finalizados los trámites y análisis anteriores, el Ayuntamiento adoptará el correspondiente acuerdo de concesión o denegación de la licencia municipal.

5.- Otras cuestiones.

- * Las obras proyectadas de conformidad con los criterios expuestos en el anterior artículo "6" con el fin de dar acceso a las correspondientes viviendas afectadas podrán ser autorizadas incluso en el caso de que ninguna de esas viviendas constituya el domicilio habitual de persona con discapacidad o asimilable a la misma.

En todo caso, en el supuesto de inexistencia de ese tipo de personas, el promotor o promotores de las obras deberán exponer y precisar en cada caso, con el debido rigor, las razones que justifiquen la adaptación de las mismas a los criterios expuestos bien en el artículo "5" bien en el artículo "6".

- * Sin perjuicio de lo establecido en el artículo "3.c" de la Ley sobre promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, en cuanto a la "paulatina adaptación" de los mismos a los criterios de accesibilidad regulados en la propia Ley, no se autorizará la ejecución de obras y la implantación de instalaciones que degraden y/o desvirtúen los valores propios de los bienes y edificaciones incluidos en el Patrimonio Urbanístico Catalogado.

CAPÍTULO III.

PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y ACTUACIONES PROYECTADAS.

Artículo 9.- Plazos de ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas.

- 1.- Con carácter general, la ejecución de las obras y actuaciones planteadas en el proyecto técnico y autorizadas mediante la correspondiente licencia municipal deberá ser iniciada en el plazo de tres meses contado a partir de la concesión de dicha licencia.
 - 2.- Ese plazo general podrá ser reajustado, bien al alza, bien a la baja, con ocasión de la concesión de la citada licencia municipal de obra, en atención a las circunstancias y a la problemática específica de cada caso.
-

**CAPÍTULO IV.
INTERVENCIÓN MEDIANTE EXPROPIACIÓN CON EL FIN DE GARANTIZAR EL ACCESO
A LAS EDIFICACIONES Y VIVIENDAS AFECTADAS.**

Artículo 10.- Justificación de la intervención mediante expropiación. Criterios generales.

- 1.- Se considera de utilidad pública e interés general, a los efectos de la expropiación definitiva o temporal de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las mismas, la ejecución de las obras y actuaciones que tengan como fin dotar de acceso físico a las viviendas y edificaciones residenciales afectadas por las mismas, que, en sus condiciones actuales, cuenten con problemas de acceso, en particular por parte de personas con discapacidad y/o asimilables a las mismas.
- 2.- La citada actuación expropiatoria se entenderá en todo caso supeditada a la previa justificación de la presencia de personas con discapacidad en las viviendas y edificaciones afectadas, de conformidad con los criterios expuestos a ese respecto en el siguiente artículo "11".
- 3.- En el supuesto de que no haya sido iniciada la ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas en los plazos mencionados en el anterior artículo "9", y de que ello se deba al hecho de no disponerse de la totalidad o parte de los bienes afectados por aquéllas, el Ayuntamiento podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación.

En todo caso, ese acuerdo municipal deberá sustentarse en una solicitud expresa de incoación de dicho expediente planteada por el promotor o los promotores de las obras, quienes, a su vez y con ese fin, deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación, de conformidad con lo establecido a este respecto en la legislación vigente.

En concreto, a los efectos de la consideración de dichos promotores como tales beneficiarios de la expropiación, aquellos deberán cumplir los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo "177.j" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Para ello, el proyecto al que se hace referencia en el siguiente artículo "12.2" deberá identificar expresamente a la comunidad o a la parte de la misma que en cada caso fuese a ostentar esa condición de beneficiario de la expropiación.

- 4.- La solicitud de expropiación se adecuará a los criterios establecidos en el siguiente artículo "12".
- 5.- Con carácter general, la expropiación podrá incidir en la totalidad de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las obras y actuaciones de acceso proyectadas y autorizadas.

En todo caso, dicha expropiación afectará en cada supuesto únicamente a los bienes que, en los plazos establecidos, no estén a disposición de los promotores de las obras y actuaciones a los efectos de su ejecución.

Artículo 11.- La condición de persona con discapacidad a los efectos de la intervención mediante expropiación.

A los efectos de esta proyecto y de la intervención mediante expropiación regulada en el, tendrá la condición de persona con discapacidad toda aquella persona con movilidad reducida de carácter permanente que acredite minusvalía calificada y valorada por la Administración competente, en la que se determine el tipo y grado de disminución en relación con sus capacidades para acceso a la correspondiente vivienda.

De conformidad con la previsión legal que establece su carácter asimilable a persona con discapacidad, a los efectos de la eliminación de barreras para el disfrute de una vivienda digna, y de la aplicación con ese fin de las medidas reguladas en esta Ordenanza, tendrá, asimismo, la consideración de persona con discapacidad toda persona mayor de setenta años.

Artículo 12.- Solicitud de expropiación.

- 1.- La solicitud de incoación del expediente de expropiación se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en este mismo expediente.

De conformidad con lo establecido en el apartado 3 del anterior artículo 10, dicha solicitud deberá ser planteada por el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas, quienes a su vez deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación.

- 2.- Toda solicitud de intervención mediante expropiación con los fines previstos en este expediente deberá ser expuesta y justificada con la precisión necesaria en el correspondiente proyecto a elaborar con ese fin. Dicho proyecto incluirá, entre otras, las previsiones siguientes:

- A.- La justificación de la necesidad de ejecutar determinadas obras y actuaciones, y, en su caso, de implantar las correspondientes instalaciones mecánicas o de cualquier otra naturaleza, incluido ascensor, con el fin de dar acceso a las edificaciones y viviendas afectadas en cada caso.

Dicha justificación incluirá las relacionadas con, entre otros extremos, la cumplimentación de las condiciones expuestas en el artículo "2" de este documento, y la idoneidad de la solución de acceso planteada, tanto en lo referente a sus condiciones técnicas, como a sus afecciones en la parte de la edificación y el entorno afectados.

En todo caso, esa justificación se entenderá asociada a la concesión de la previa y correspondiente licencia municipal para la ejecución de las obras y actuaciones previstas en el proyecto técnico elaborado con ese fin.

B.- La exposición y justificación específica de las razones que, en cada caso, fundamenten la intervención mediante expropiación, con particular atención a, entre otras, las siguientes cuestiones:

- * La residencia de persona o personas con discapacidad en alguna o algunas de las viviendas afectadas. Éstas han de constituir el domicilio habitual de aquellas, que, a esos efectos, han de estar empadronadas en las mismas.
- * Las dificultades o imposibilidad de disposición u obtención por otros medios de los bienes afectados por las obras y actuaciones proyectadas.
- * El transcurso de los plazos establecidos para el inicio de esas obras y actuaciones sin que se haya procedido a ello, con exposición de: las gestiones realizadas con ese fin por el promotor o promotores, incluidos los acuerdos de cualquier tipo adoptados al respecto (acuerdos de la o las comunidades de propietarios afectadas a favor o en contra de las obras y actuaciones proyectadas, mediante la presentación bien de los correspondientes libros de actas, bien de documentación oficial acreditativa de los mismos, etc.).
- * Cualesquiera otras que se estimen de interés.

Se entenderá a ese respecto que la intervención expropiatoria puede estar justificada si, una vez acreditadas las restantes condiciones establecidas, justificada la proporcionalidad de las afecciones económicas y materiales derivadas de la expropiación, y transcurrido el plazo fijado para ello, el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas no puedan disponer de los bienes afectados, para su ejecución en las condiciones y en el momento en el que resulten necesarias para dar respuesta a la citada problemática de acceso.

C.- La relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, con indicación de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad a que se destinan dichos bienes, así como la de los titulares de los mismos.

D.- El valor económico de todos y cada uno los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o complementación tras la aprobación de la relación de bienes, derechos y titulares afectados.

E.- La exposición de las afecciones económicas, materiales, etc. derivadas de las obras y actuaciones proyectadas a los efectos de la adecuada estimación de la proporcionalidad o desproporcionalidad de aquellas.

F.- La precisa e individualizada identificación del promotor o promotores de las obras, así como de los posibles beneficiarios de la expropiación.

Se dará cuenta en ese contexto de los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios afectadas en lo referente a la promoción o no de las obras y actuaciones, adjuntándose la correspondiente acreditación oficial de los mismos.

G.- El compromiso del beneficiario de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados por la misma, cualquiera que sea la cuantía del mismo.

Artículo 13.- Valoración de la solicitud de expropiación. Tramitación del expediente.

1.- Tanto la solicitud de expropiación, como el correspondiente proyecto elaborado de acuerdo con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en este proyecto serán analizados por los correspondientes servicios municipales. Dicho análisis se extenderá a, entre otras, las siguientes cuestiones:

A.- El cumplimiento o no de los indicados criterios, incluidos entre ellos los referidos a la justificación de la expropiación solicitada.

B.- La determinación, debidamente justificada, de las correspondientes propuestas en lo referente a:

a) La desestimación de la solicitud de intervención mediante expropiación al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello.

b) La tramitación de la solicitud y del proyecto de acuerdo con los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente.

Tanto a los efectos de la elaboración del proyecto como a los de su tramitación se estará a lo dispuesto en dicha legislación, diferenciándose, siempre que resulte necesario, las fases o tareas referidas a la determinación de, por un lado, la relación de los bienes, derechos y titulares afectados, y, por otro, el valor económico de esos bienes y derechos.

A ese respecto, el proyecto mencionado en el anterior artículo "12.2" podrá tener el tratamiento previsto en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa para la relación de bienes y derechos afectados, y ser considerado y tramitado como tal.

2.- En cualesquiera de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento adoptará la o las resoluciones que se estimen adecuadas.

La solicitud de expropiación podrá ser desestimada por, entre otras, causas asociadas a las afecciones e impactos negativos resultantes de la misma, siempre que éstos, tanto por razones económicas como materiales, se consideren desproporcionados.

En el supuesto de que se acuerde la tramitación del expediente de expropiación, el Ayuntamiento determinará en cada caso la sujeción de la actuación bien al procedimiento de tasación conjunta, bien al de tasación individual.

Artículo 14.- Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

Complementariamente a lo expuesto en la misma, la expropiación prevista en este proyecto se adecuará, con carácter general, a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos los reguladores de su incoación y tramitación, y de la determinación del justiprecio.

También se estará a lo resultante de la aplicación de dichos criterios en lo referente al posible desistimiento de la expropiación por parte del beneficiario de la misma.

En ese contexto, la totalidad de los costes de la expropiación deberán ser abonados por el beneficiario de la misma. Esta obligación incluye el abono del importe de la indemnización de los perjuicios que la actuación expropiatoria y el desistimiento de la misma por parte del beneficiario pudiera acarrear en el expropiado.

A los efectos de garantizar el abono de dichos costes, la incoación del correspondiente expediente de expropiación se condicionará al depósito del aval o fianza que en cada caso se estime adecuado. Con carácter general, y sin perjuicio de que en determinados supuestos debidamente justificados su cuantía deba ser mayor o menor, el importe de dicho aval se corresponderá con el 20 % del coste del valor económico de los bienes al que se hace referencia en el anterior artículo "12.2.D".

Donostia-San Sebastián, Abril de 2007.

Fdo.: Mikel Iriondo.
