

**2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE  
REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE  
AZKOITIA**

**TXOSTENA-MEMORIA**

**NOVIEMBRE DE 2.015**

## ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES

2.-NORMATIVA DEL CASCO HISTÓRICO DE AZKOITIA

2.1. Normativa de Patrimonio Cultural.

2.2. Normativa Urbanística

2.3. Normativa de Vivienda

2.4. Otras fuentes

3.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA MODIFICACIÓN

4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

5.- LA MODIFICACIÓN PLANTEADA Y LA ORDENACIÓN MUNICIPAL PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

## **1.-ANTECEDENTES**

<b>Actividad Urbanística en el Planeamiento Especial</b>			
Expediente urbanístico y patrimonio cultural	Última tramitación	Fecha	Publicación Normativa
Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Azkoitia	Aprobación definitiva	29/11/1.994	02/01/1.995
Declaración del Casco Histórico de Azkoitia como Área de Rehabilitación Integrada	Aprobación definitiva	15/03/1.996	11/04/1.996
Declaración del Casco Histórico como Conjunto Histórico Monumental	Aprobación definitiva	25/01/2.005	04/02/2.005
Desafectación parcial Kale Nagusia nº80	Aprobación definitiva	12/12/2.006	22/12/2.006
Nuevo Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Azkoitia	Aprobación definitiva	23/05/2.007	29/10/2.007
1ª modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Azkoitia	Aprobación definitiva	19/05/2011	15/07/2.011

El Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Guipúzcoa aprobó definitivamente, mediante acuerdo de 29 de Noviembre de 1.994 (Publicado en los Boletines Oficiales del País Vasco de 18 de Enero de 1.995 y del Territorio Histórico de Guipúzcoa de fecha 2 de Enero de 1.995), el expediente del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Azkoitia.

Mediante Orden de 15 de Marzo de 1.996, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, publicada en el Boletín Oficial del País Vasco de fecha 11 de Abril de 1.996, se procede a declarar el Casco Histórico de Azkoitia como Área de Rehabilitación Integrada, de acuerdo con la delimitación recogida en el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del mismo, aprobado definitivamente mediante acuerdo de 29 de Noviembre de 1.994 y que figura como plano anexo a la presente Orden (En aquel momento, tenía vigencia el Decreto 189/1.990, de 17 de Julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Actualmente, Decreto 317/2.002).

El Gobierno Vasco, mediante Decreto 17/2.005, de 25 de Enero, calificó como Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Azkoitia, siendo objeto de publicación en el Boletín Oficial del País Vasco con fecha 4 de Febrero de 2.005.

El Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Guipúzcoa, en sesión celebrada el 19 de Junio de 2.007, aprobó definitivamente el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, y que fueron objeto de publicación

en el Boletín Oficial de Guipúzcoa (Nº 193) de fecha 2 de Octubre de 2.007. El Casco Histórico de Azkoitia configura el Área Urbana 1 “Casco Histórico” del citado Texto.

El Ayuntamiento de Azkoitia, en sesión plenaria de 23 de Mayo de 2.007, aprobó con carácter definitivo el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Azkoitia (PERCHA), publicado el 29 de Octubre de 2.007 en el Boletín Oficial de Guipúzcoa (Nº 211). El citado Plan desarrolla el contenido del Decreto 17/2.005, de 25 de Enero.

El Ayuntamiento de Azkoitia, en sesión plenaria de 19 de Mayo de 2.011, aprobó con carácter definitivo la 1ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Azkoitia (PERCHA), publicado el 15 de Julio de 2.011.

## **2.-NORMATIVA DEL CASCO HISTÓRICO DE AZKOITIA**

### **2.1.-Normativa de Patrimonio Cultural**

.Ley 7/1.990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

.Decreto 17/2.005, de 25 de Enero, del Gobierno Vasco.

.Decreto 254/2.006, de 12 de Diciembre, del Gobierno Vasco.

.Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Azkoitia.

### **2.2.-Normativa Urbanística**

.Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de Junio, por el que se aprueba del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

.Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

.Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

.Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia.

### **2.3.-Normativa de Vivienda**

.Decreto 317/2.002 de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación en el patrimonio urbanizado y edificado.

Orden de 15 de Marzo de 1.996, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, sobre declaración del Casco Histórico de Azkoitia como Área de Rehabilitación Integrado.

## 2.4.-Otras Fuentes

.Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco nº 730/2.008 de 6 de Noviembre.

## 3.-DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación del Plan Especial de Rehabilitación sustituye en parte, diversas determinaciones de los documentos constitutivos del mismo. Dichos documentos afectados son :

-Documento D. Planos. Los Planos generales que se modifican son los siguientes:

Plano 3. Zonificación Global

Plano 4. Zonificación Pormenorizada

Plano 5. Ordenación

Plano 6. Grados de Protección y Formas de Intervención.

Plano 7. Parcelación, alineaciones y rasantes.

Plano 8. Dominio y Uso del Suelo.

Plano 9. Actuaciones aisladas, actuaciones integradas, actuaciones dotacionales.

-Documento E. Ficha Individualizada. Intervenciones y Actuaciones Urbanísticas. De los diversos tomos de los que se compone el presente documento, se ven afectados los siguientes :

Tomo 3. Correspondiente a las Fichas F.

Documento F. Estudio Económico Financiero.

Por lo tanto, los documentos constitutivos de la presente modificación serán los siguientes :

**-Documento A. Memoria**

El resto de documentos se ceñirán única y exclusivamente a las modificaciones operadas en los mismos :

**-Documento D. Planos. (Modificados según relación descrita con anterioridad).**

**-Documento E. Ficha Individualizada. Intervenciones y Actuaciones Urbanísticas (Modificadas según relación descrita con anterioridad).**

**-Documento F. Estudio Económico Financiero**

Teniendo en cuenta la inexistencia de afección alguna a suelo no urbanizable u otros elementos o zonas ambientalmente sensibles, según el criterio establecido en el art.4 del Decreto 183/2.003, de 22 de Julio, regulador del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, en relación a los arts. 50 y 51 de la Ley 3/1.998, no se considera necesaria la redacción del Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA).

## **4.-OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **4.1.-Objetivo**

El objetivo de la presente modificación es la autorización para la instalación de un ascensor y la modificación exterior de las alineaciones exteriores del edificio de la Calle Aingeru nº12, edificación que no goza de ningún grado de protección según la Ficha Individualizada F-2.

### **4.2.-Justificación**

Con esta modificación se pretende instalar un ascensor por el interior y modificar la escalera interior trasladándola hacia el exterior (fachada trasera) para dejar hueco para el propio ascensor en el edificio de la Calle Aingeru nº12 para garantizar la accesibilidad universal en el Casco Histórico del municipio.

La tendencia urbanística municipal es y debe ser tratar de adaptar sus planes a la posibilidad de instalar ascensores en diversos emplazamientos y la modificación obedece a una razón de necesidad social vinculada con los derechos fundamentales consagrados en la Constitución, extensible también a los principios rectores de la vida política, económica y social de la norma fundamental, así como a otras normativas de carácter internacional, estatal, autonómico e, incluso de derecho privado.

Así, el art. 14 de la Constitución, consagra el derecho a la igualdad, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra circunstancia personal o social.

El art. 9, 2 reconoce ese principio de igualdad material y la responsabilidad que tienen los poderes públicos en promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integran sean reales y efectivas.

El art. 47 de la Constitución reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada y la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. El art. 49 señala que los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos (...) 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.

Como desarrollo normativo de los principios constitucionales que acabamos de citar, tanto el legislador estatal, como autonómico, han dictado una serie de Leyes para la aplicación práctica en sus ámbitos correspondientes. Así, en el ámbito de la Comunidad Autónoma Vasca podemos citar la Ley 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, con objeto de garantizar la accesibilidad del entorno urbano, espacios públicos, edificios, medios de transporte y sistemas de comunicación por todas las personas y, en particular, por aquellas con movilidad reducida. Ejemplo de ello también lo constituye la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, concretamente en sus artículos 4, 3, a) y 177, j), así como el Decreto 317/2.002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio, que en su art. 3, 1, e) señala como objetivo de las actuaciones de rehabilitación, la adecuación de las viviendas y locales y sus accesos por personas con minusvalías.

En el mismo sentido, no debemos olvidar varios textos legales, propios incluso, del derecho privado, tales como la Ley 51/2.003, de 2 de Diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad; la Ley 49/1.960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal; o la Ley 15/1.995, de 30 de Mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Como corolario de lo que se acaba de exponer, citaremos también normas de derecho internacional tales como la Resolución 48/46, de la Asamblea General de las Naciones Unidas de 20 de Diciembre de 1.993, mediante la cual se adoptaron las normas estándar en materia de igualdad de oportunidades de las personas con minusvalía; o la Carta Comunitaria de los derechos sociales fundamentales de los trabajadores, adoptada en el Consejo Europeo de Estrasburgo el 9 de Diciembre de 1.989. En definitiva, como se puede comprobar, el ordenamiento jurídico, en su conjunto, reconoce e impulsa expresamente las políticas tendentes a eliminar barreras arquitectónicas

## **5.-LA MODIFICACIÓN PLANTEADA Y LA ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD**

La modificación que se plantea en este proyecto, plantea cambiar las alineaciones existentes del edificio de la Calle Aingeru nº12 para llevar a cabo la instalación de un ascensor.

Al tratarse de la la instalación de un nuevo ascensor en el citado edificio, es de obligado cumplimiento la Ordenanza Municipal para la promoción de la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales de la Villa de Azkoitia.

*Artículo 2. Ambito material de aplicación de la Ordenanza y de sus previsiones. Terrenos y edificaciones afectados. Condiciones de aplicación de la misma.*

*1. Con carácter general, esta Ordenanza y sus previsiones son de aplicación en los terrenos y/o edificaciones afectados por las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas en cada caso para adaptar el acceso a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales existentes en Azkoitia a las que se hace referencia a continuación....*

2. La aplicación de la Ordenanza requiere la cumplimentación, en lo referente a las citadas viviendas y edificaciones residenciales, de todas las condiciones siguientes:

A) Dichas 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 y con dificultades de acceso físico, bien a aquellas, bien a estas y que de ser nuevas no deberían de tener problema alguno de esa naturaleza dado el preceptivo ajuste de las mismas a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad desde el mismo momento de su proyección y construcción.

B) Las viviendas ubicadas en esas edificaciones, cuando menos las afectadas por problemas de accesibilidad 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 ésta ordenanza para la promoción de la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales de Azkoitia.

D) Cualquiera que sea el régimen de titularidad, uso y disfrute de las mismas, alguna o algunas de las referidas viviendas han de estar legalmente ocupadas por persona o personas con discapacidad.

E) Esa o esas viviendas han de constituir el domicilio habitual de dichas personas con discapacidad que, además, han de estar empadronadas en Azkoitia.

Para el bloque residencial de la Calle Aingeru se cumplen todas las especificaciones de los apartados A,B,C,D y E.

*Artículo 2. Ambito material de aplicación de la Ordenanza y de sus previsiones. Terrenos y edificaciones afectados. Condiciones de aplicación de la misma.*

...

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.*

En el caso del bloque residencial de la Calle Aingeru nº12, se plantea la instalación de un ascensor en el interior de la caja de escaleras y modificar la caja de escaleras actual, trasladándola hacia el exterior, por la fachada trasera del edificio en terrenos privados, por lo que las obras y actuaciones se llevaría a cabo en terrenos no edificados integrados en la parcela residencial vinculada al edificio residencial, tal como se describe en el apartado C.

*Artículo 2. Ambito material de aplicación de la Ordenanza y de sus previsiones. Terrenos y edificaciones afectados. Condiciones de aplicación de la misma.*

...

*3. Las obras y actuaciones proyectadas con el indicado fin pueden incidir en:*

...

*«E) Únicamente 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, siempre que se den las siguientes condiciones:*

*— Que las intervenciones proyectadas no priven a la vivienda o viviendas en cuestión de sus condiciones de habitabilidad conforme a la normativa vigente.*

*—Que exista una proporcionalidad entre la intervención propuesta y el perjuicio ocasionado en el inmueble destinado a uso residencial privado.*

*—Que exista previo informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes, acerca de la intervención propuesta, su encaje dentro de la presente Ordenanza, y la proporcionalidad de aquélla.».*

En este caso la intervención proyectada, la instalación de un ascensor en el interior del edificio ( caja de escaleras actual) modificando la caja de escaleras actual llevándola hacia el exterior de la fachada trasera del edificio, no priva a las viviendas en cuestión de sus condiciones de habitabilidad y creemos que existe una proporcionalidad entre la intervención propuesta y el perjuicio ocasionado en el inmueble.

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

...

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

*«A) Orden de preferencia:*

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

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

*—Dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio, y sin afectar a las viviendas, en el caso de que la alternativa anterior no sea posible o resulte preferente a cualquier otra alternativa. Debiendo garantizarse la ventilación e iluminación de las piezas.*

*—Dentro de la envolvente de la edificación, y afectando a las viviendas, en los supuestos y condiciones expresados en el art. 2.E) de la presente Ordenanza.*

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

*—En fachada, fuera de la parcela vinculada a la edificación, siempre que las soluciones anteriores no sean posibles o aconsejables. En los edificios emplazados en la zona declarada como Conjunto Monumental se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Rehabilitación y en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural de Euskadi.*

En el caso que nos ocupa, siguiendo el orden de preferencia se plantea la instalación del ascensor en la caja de escaleras actual,. Al no disponer de suficiente espacio la caja de escaleras actual para introducir en ella el ascensor junto a la escalera, y teniendo en cuenta la gran repercusión económica que tendría la modificación estructural de todas las plantas del edificio para ubicar la nueva de caja de escaleras, se plantea trasladar la caja de escaleras a la fachada trasera del edificio, saliendo de las alineaciones existentes, en fachada dentro de la parcela vinculada a la edificación. Esta opción económicamente sería factible teniendo en consideración que no invadimos ningún local de la planta baja y estructuralmente no habría ninguna modificación importante de la estructura existente.

El ascensor lo instalaríamos en como orden de preferencia en el primer punto ; es decir en la caja de escaleras. En el caso de la nueva escalera de comunicación, el orden de preferencia primeramente sería la caja de escaleras existente. En la actual caja de escaleras no hay espacio para poder introducir el ascensor y la escalera. Siguiendo el orden de preferencia el siguiente punto sería realizar la nueva escalera dentro de la envolvente de la edificación y sin afectar a las viviendas. Este apartado no es realizable al no disponer la caja de escaleras el suficiente espacio para acometer en ella el ascensor y la escalera sin afectar a las viviendas. Siguiendo el orden de preferencia el siguiente punto sería realizar la nueva escalera dentro de la edificación y afectando a las viviendas. Tal como hemos comentado anteriormente esto acarrearía por una parte la afección en el local de la planta baja para ejecutar la nueva escalera y por otra parte traería consigo una importante modificación estructural del edificio residencial,

resultando inviable económicamente poder realizar las obras requeridas para cumplir con este apartado. De este modo la opción más lógica y racional económicamente sería la que se plantea en el Proyecto de Instalación del ascensor, instalando el ascensor en la caja de escaleras existente, sin invadir ningún local privado y utilizando la zona común existente y por otra parte, la nueva escalera lo llevaríamos a la fachada trasera, modificando las alineaciones exteriores del edificio.

Azkoitia, Noviembre de 2.015

Kele Lasa  
Arquitecto

Ibon Astegia  
Arquitecto