



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA RELATIVO AL
EDIFICIO DEL ERRETORETXE, EN EL A.I.U. “ E - 0 “
(ELIZMENDI) DE ASTEASU.**

**BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN
AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.**

Mayo 2019 Maiatza

Jon Orue – Etxebarria Iturri – Abogado

ÍNDICE

- I.- Antecedentes sobre el planeamiento estructural.
- II.- Promotor del Plan Especial de Ordenación Urbana.
- III.- Ámbito del P.E.O.U.
- IV.- Estado actual del edificio.
- V.- Criterios y objetivos del Plan Especial.
- VI.- Alternativas que se han barajado.
- VII.- Sometimiento del P.E.O.U. a la Evaluación Ambiental Simplificada.

Planos.

- 1.- Emplazamiento y ubicación del Erretoretxe.
- 2.- Ordenación Pormenorizada en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- 3.- Propuesta de Ordenación Pormenorizada.

I.- ANTECEDENTES SOBRE EL PLANEAMIENTO ESTRUCTURAL.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Asteasu – Texto Refundido-, fueron aprobadas con carácter definitivo mediante acuerdo adoptado por el Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión celebrada el 21-10-2008. Con arreglo a lo dispuesto en el art. 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el acuerdo aprobatorio y las normas urbanísticas se publicaron en los Boletines Oficiales de Gipuzkoa números 9 y 82, de 15-01-2009 y 30-04-2018, respectivamente.

Entre los distintos ámbitos urbanísticos que delimita y ordena el reseñado documento de planeamiento estructural, se encuentra el Área de Intervención Urbanística “ E-0 “, que se corresponde con una parte de núcleo de Elizmendi, y que abarca una superficie de 29.433,00 m², ámbito que se considera desarrollado, en el que se consolida la situación urbanística y zonificación existentes, y en el que únicamente se contemplan acciones edificatorias y urbanizatorias de conservación y mejora de la situación existente, que no conlleven cambios sustanciales ni incrementos de aprovechamiento edificatorio respecto de la vigente ordenación urbanística, si bien se posibilita que en desarrollo del planeamiento estructural aprobado la Administración Municipal pueda formular un Plan Especial de Rehabilitación del Integrada del Casco Histórico de Elizmendi, en el que se podrán reconsiderar con mayor detalle algunos aspectos puntuales de la ordenación.

Dentro del A.I.U. “ E - 0”, entre otras edificaciones y suelos, se encuentra la parcela que acoge la Erretoretxe ó Apaiz Etxea), localizada en las inmediaciones de la Parroquia.

II.- PROMOTOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.

El presente documento de planeamiento pormenorizado lo formula la " *IGLESIA DE ASTEASUKO SAN PEDRO APOSTOLUA PARROKIA* ".

III.- ÁMBITO DEL P.E.O.U..-

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se circunscribe al edificio del Erretoretxe, que ocupa en planta una superficie de 218,64 m², y QUE se encuentra calificado como de uso residencial de propiedad privada en el plano 5.2 de ordenación pormenorizada, consolidándose la edificación y las dos viviendas existentes.

El régimen de usos autorizados viene regulado en el capítulo IV.2 de las normas urbanísticas - ordenanzas de edificación de suelo residencial -, así como en la Sección IV.2. 2 - ordenanzas particulares para los edificios tradicionales de los cascos (ETC) de Asteasu y Elizmendi.

IV.- ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO.-

El edificio dispone de un perfil de semisótano, planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta.

Se trata de una edificación de forma cuadrada, con una superficie construida de 218,64 m² en cada una de las plantas (en la planta bajo cubierta únicamente parte de la misma dispone de la altura que el art. 43 de las normas urbanísticas determina como mínima.

El edificio cuenta con la particularidad de que a la planta primera, y desde ésta a la segunda, se accede mediante un pasillo que discurre sobre un pequeño puente existente sobre el vial público, pasillo que arranca en la explanada de la parroquia.

Seguidamente se insertan una serie de fotografías en las que se plasma el estado actual del edificio visto desde distintos ángulos :

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA RELATIVO AL EDIFICIO DEL ERRETORETXE,
EN EL A.I.U. " E - 0 " (ELIZMENDI) DE ASTEASU.
BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE LA EVALUACION AMBIENTAL SIMPLIFICADA
(Mayo – 2019)**



Vista del edificio desde el lindero noreste, en el que se observa el acceso a la planta baja.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA RELATIVO AL EDIFICIO DEL ERRETORETXE,
EN EL A.I.U. " E - 0 " (ELIZMENDI) DE ASTEASU.
BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE LA EVALUACION AMBIENTAL SIMPLIFICADA
(Mayo – 2019)**



Vista del edificio desde el lindero noroeste, en el que se observan las fachadas norte y oeste, así como parte del acceso peatonal a la planta primera.



Detalle del pasillo para acceder a la planta primera, visto desde el vial.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA RELATIVO AL EDIFICIO DEL ERRETORETXE,
EN EL A.I.U. " E - 0 " (ELIZMENDI) DE ASTEASU.
BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE LA EVALUACION AMBIENTAL SIMPLIFICADA
(Mayo – 2019)**



Detalle del pasillo para acceder a la planta primera, visto desde la explanada de la parroquia.



Vista del edificio del Erretoretxe desde el lindero sur.

V.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.-

Durante los últimos años el edificio se encuentra sin ocupación (al igual que muchos otros edificios de otros municipios que se han destinado a la vivienda del párroco), lo que está ocasionando un deterioro del mismo.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en su art. 3.3.c), dispone como una de las actuaciones para el desarrollo racional de los recursos naturales, el de *la ocupación sostenible del suelo, que contemple su rehabilitación y reutilización, así como el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento.*

En el orden indicado, y con el objetivo indicado, esto es, evitar el deterioro y dar uso al patrimonio edificado, se pretende reformarlo, posibilitando el que se puedan habilitar hasta un máximo de 6 viviendas en el mismo, manteniendo la edificabilidad existente así como el aspecto exterior del inmueble (perfil y ocupación).

A tenor de lo dispuesto en el art. 56 de la reseñada Ley 2/2006, la previsión relativa a la concreción del número de viviendas, constituye una determinación de la ordenación urbanística pormenorizada, motivo por el que se redacta el presente Plan Especial, con el objeto indicado.

Por consiguiente, se elabora el presente borrador de Plan Especial de Ordenación Urbana, en el que se exponen y detallan las alternativas que se han barajado, así como la opción por la que finalmente se ha decantado, borrador que se adjunta al Documento Ambiental Estratégico, al objeto de que se proceda a su evaluación ambiental estratégica simplificada.

VI.- ALTERNATIVAS QUE SE HAN BARAJADO.-

El art. 68 de la Ley 2/2006, por remisión del art. 69, dispone que la memoria de los documentos de planeamiento pormenorizado como el que nos ocupa, debe de contener un análisis sobre las alternativas que se han barajado.

En este orden, en las distintas opciones en las que se ha venido trabajando, se han barajado las alternativas que se pasan a exponer seguidamente.

1.- Alternativa 0.-

Esta alternativa implica mantener la situación actual del edificio.

Se trata de un inmueble que no ha sido objeto de reformas desde su construcción, y que permanece sin ocupar durante las últimas décadas, por el que el mercado no se ha interesado y que difícilmente reúne las condiciones de habitabilidad. La venta ó el arrendamiento de las viviendas que existen en las plantas primera y segunda, en su estado actual, resulta inasequible.

Por consiguiente, la opción de dejarlo en estado actual, con el consiguiente incremento gradual de su deterioro, constituye la antítesis de lo que ha de ser un desarrollo urbanístico sostenible.

2.- Alternativa 1.-

Como se ha indicado en el apartado precedente, la superficie que ocupa cada una de las viviendas actualmente, supera los 200,00 m², superficies que exceden con creces de las necesidades que presentan hoy en día las viviendas, por lo que no existe demanda para elementos residenciales de estas características en el mercado.

A lo anterior se ha de añadir que en la actualidad, el acceso entre las plantas primera y segunda se realiza mediante una escalera interior, lo que obligaría a instalar un ascensor, y a un coste añadido.

La habilitación de las dos viviendas para uso residencial, conllevaría un importante desembolso económico que resulta inasumible por el mercado.

Por consiguiente, esta alternativa supone de facto que el edificio siga sin uso, incrementándose su deterioro y prolongando la situación de las últimas décadas en que ha permanecido vacío, alternativa que también se abandona.

3.- Alternativa 2.-

La tercera de las alternativas, que es por la que se opta en este Plan, pasa por reformar interiormente el inmueble, habilitando en el mismo un máximo de 6 viviendas.

Con arreglo a los borradores en los se ha venido trabajando, esta alternativa posibilita 4 viviendas de dos dormitorios y 2 viviendas de 3 dormitorios, distribuciones que dan respuesta a las necesidades que presenta el mercado inmobiliario.

Con ello, también se cumple el objetivo que marca la Ley 2/2006, al que nos hemos referido anteriormente.

VII.- SOMETIMIENTO DEL P.E.O.U. A LA EVALUACION AMBIENTAL SIMPLIFICADA.-

El art. 22.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, entre los que resulta incardinable el Plan Especial que nos ocupa, están sometidos a evaluación ambiental en los términos previstos en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, esto es, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

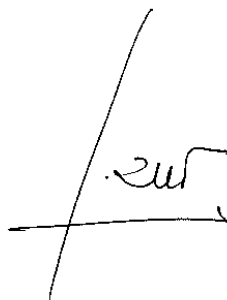
El art. 6 de de la reseñada norma relaciona los casos en los que los planes y programas, así como sus modificaciones, deben de ser objeto de evaluación ambiental.

Por lo que respecta a la normativa autonómica, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los planes y programas, en su Disposición Final, modificó el apartado A) del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente, incluyendo a los Planes Especiales de Ordenación Urbana en la lista de los planes sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, junto con otros planes y programas, cuando éstos puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, en el art. 6, regula dos tipos de evaluación : la ordinaria (art. 6.1) y la simplificada (art. 6.2).

Los objetivos que se persiguen con el P.E.O.U. que nos ocupa, son acordes con la evaluación simplificada, para lo cual se elabora el presente borrador.

Donostia – San Sebastián, Mayo de 2019

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping vertical stroke on the left and a horizontal stroke at the bottom, with the initials 'J.O.' written in the center.

Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri
Abogado.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA RELATIVO AL EDIFICIO
DEL ERRETORETXE, EN EL
A.I.U. "E-0" (ELIZMENDI) DE ASTEASU

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN
AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

MAIATZA 2019 MAYO

1.
EMPLAZAMIENTO Y UBICACIÓN
DEL ERRETORETXE (APAIZ ÉTXEA)

JON ORUE-ETXEBARRIA ITURRI
ABOGADO



**ZONAKATZE XEHETUA ETA LURZORUAREN JABARIA
ZONIFICACION PORMENORIZADA Y DOMINIO DEL SUELO**

- JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO BIDE, KALE ETA APARKAMENTUAK VIALES, CALLES Y APARCAMENTOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ESPAZIO LIBREAK, BERDEGUNEAK ETA KOEXISTENTZIA ETA ONEZKONEN GUNEAK ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y AREAS RECONOCIDAS Y DE COEXISTENCIA DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- JABETA PUBLIKO ZEIN PRIVATUKO EKIPAMENDU ERAKINAK EDIFICACION DOTACIONAL DE PROPIEDAD PUBLICA O PRIVADA
- EKIPAMENDU PUBLIKO ZEIN PRIVATUKO PARTEZEI ATXIKITAKO ERAIKIGARRITASUNIK GABEKO LURZORU LIBREA SUELO LIBRE NO EDIFICABLE ADSCRITO A PARCELA DOTACIONAL PUBLICA O PRIVADA
- JABETA PRIVATUKO INDUSTRIAL ERAIKIGARRIA INDUSTRIAL EDIFICABLE DE PROPIEDAD PRIVADA
- JABETA PRIVATUKO PARTZELA INDUSTRIAL EZ ERAIKIGARRIA PARCELA INDUSTRIAL NO EDIFICABLE DE PROPIEDAD PRIVADA
- JABETA PRIVATUKO BIZITEGI ERAKINA EDIFICACION RESIDENCIAL DE PROPIEDAD PRIVADA
- ERDISOTOKO EDO BEHE SOLARUKO ERAKIN OSAGARRIA JABETA PRIVATUKO BIZITEGI ERAKINEI ERANTSIA CONSTRUCCIONES AUXILIARES DE PLANTA BAJA O SEMISOTANO ANEXAS A LA EDIFICACION RESIDENCIAL DE PROPIEDAD PRIVADA
- AZALEAN ERABILERA PUBLIKOKO ZORDUN SOTOKO APARKALEKU PRIVATUA SOTANO DE APARCAMIENTO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE
- JABETA PRIVATUKO BIZITEGI PARTZELARI ATXIKITAKO LURZORU LIBRE EZ ERAIKIGARRIA SUELO LIBRE NO EDIFICABLE ADSCRITO A PARCELA RESIDENCIAL DE PROPIEDAD PRIVADA

**ERAKUNTZA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION**

- II+BC ERAIKINAREN MUGAKO LERROKADURA ETA GEHEZKORO PROFILA ALINEACIONES LIMITE Y PERFILES MAXIMOS DE LA EDIFICACION
- ② KONTSOLIDATUTAKO EGLUNO ETXEBIZITZA ZENBAKIA Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES CONSOLIDADAS
- E PROPOSATUTAKO ETXEBIZITZA ZENBAKIA Nº DE NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS
- (ETC) BIZITEGI ERAIKINAREN TIPOLOGIA TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL
- (EABD)

**KUDEAKETA UNITATEAK
UNIDADES DE GESTION**

- A.I.U. E-0 KONTSOLIDATUTAKO ANTOLAMENDU PLANGINTZAKO A.I.U. E-0 EREMUIAN EXEKUZIO ZUZENEKO UNITATE MODUJAN KONFIGURATUTAKO LURZORU HIRITARREKO PARTZELEN MUGAKETA EZBERDINAK DELIMITACION DE LAS DIFERENTES PARCELAS DEL SUELO URBANO CONFIGURADAS COMO UNIDADES DE EJECUCION DIRECTA EN EL AMBITO DE PLANEAMIENTO DE ORDENACION CONSOLIDADA A.I.U. E-0
- A.I.U. E-1 ANTOLAMENDU BERRIA PROPOSATZEN DEN HIRIGINTZA INTERBENTZIO EREMUIEN MUGAKETA DELIMITACION DE LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA PARA LAS QUE SE PLANTEA UNA NUEVA ORDENACION

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION
URBANA RELATIVO AL EDIFICIO
DEL ERRETORETXE, EN EL
A.I.U. "E-0" (ELIZMENDI) DE ASTEASU**

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

MAIATZA 2019 MAYO

2.
ORDENACION PORMENORIZADA EN EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

JON ORUE-ETXEBARRIA ITURRI
ABOGADO



**ZONAKATZE XEHETUA ETA LURZORUAREN JABARIA
ZONIFICACION PORMENORIZADA Y DOMINIO DEL SUELO**

- JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO BIDE, KALE ETA APARKAMENTUAK VIALES, CALLES Y APARCAMENTOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ESPAZIO LIBREAK, BERDEGUNEAK ETA KOEXISTENTZIA ETA OINEZKOR GUNEAK ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y AREAS FEATONALES Y DE COEXISTENCIA DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- JABETA PUBLIKO ZEIN PRIVATUKO EKIPAMENDU ERAIKINAK EDIFICACION DOTACIONAL, DE PROPIEDAD PUBLICA O PRIVADA
- EKIPAMENDU PUBLIKO ZEIN PRIVATUKO PARTEZEI ATXIKITAKO ERAIKIGARRITASUNIK GABEKO LURZORU LIBREA SUELO LIBRE NO EDIFICABLE ADSCRITO A PARCELA DOTACIONAL PUBLICA O PRIVADA
- JABETA PRIVATUKO INDUSTRIAL ERAIKIGARRIA INDUSTRIAL EDIFICABLE, DE PROPIEDAD PRIVADA
- JABETA PRIVATUKO PARTZELA INDUSTRIAL EZ ERAIKIGARRIA PARCELA INDUSTRIAL NO EDIFICABLE, DE PROPIEDAD PRIVADA
- JABETA PRIVATUKO BIZITEGI ERAIKINA EDIFICACION RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
- ERDISOTOKO EDO BEHE SOLAIRUKO ERAIKIN OSAGARRIA JABETA PRIVATUKO BIZITEGI ERAIKINEI ERANTSIA CONSTRUCCIONES AUXILIARES DE PLANTA BAJA O SEMISOTANO ANEXAS A LA EDIFICACION RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
- AZALEAN ERABILERA PUBLIKOKO ZORDUN SOTOKO APARKALEKU PRIBATUA SOTANO DE APARCAMIENTO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE
- JABETA PRIVATUKO BIZITEGI PARTZELARI ATXIKITAKO LURZORU LIBRE EZ ERAIKIGARRIA SUELO LIBRE NO EDIFICABLE ADSCRITO A PARCELA RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA

**ERAKUNTZA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION**

- II+BC ERAIKINAREN MUGAKO LERROKADURA ETA GEHIENIKO PROFILA ALINEACIONES LIMITE Y PERFILES MAXIMOS DE LA EDIFICACION
- 2 KONTSOLIDATUTAKO EGUNGO ETXEBIZITZA ZENBAKIA Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES CONSOLIDADAS
- 6 PROPOSATUTAKO ETXEBIZITZA ZENBAKIA Nº DE NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS
- (ETC) BIZITEGI ERAIKINAREN TIPOLOGIA TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL
- (EABD)

**KUDEAKETA UNITATEAK
UNIDADES DE GESTION**

- A.I.U. E-0 KONTSOLIDATUTAKO ANTOLAMENDU PLANGINTZAKO A.I.U. E-0 EREMIAN EREKUZIO ZUZENEKO UNITATE MODUAN KONFIGURATUTAKO LURZORU HIRITARREKO PARTZELEN MUGAKETA EZBERDINAK DELIMITACION DE LAS DIFERENTES PARCELAS DEL SUELO URBANO CONFIGURADAS COMO UNIDADES DE EJECUCION DIRECTA EN EL AMBITO DE PLANEAMIENTO DE ORDENACION CONSOLIDADA A.I.U. E-0
- A.I.U. E-1 ANTOLAMENDU BERRIA PROPOSATZEN DEN HIRIGINTZA INTERBENTZIO EREMEN MUGAKETA DELIMITACION DE LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA PARA LAS QUE SE PLANTEA UNA NUEVA ORDENACION

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION
URBANA RELATIVO AL EDIFICIO
DEL ERRETORETXE, EN EL
A.I.U. "E-0" (ELIZMENDI) DE ASTEASU**

BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION
AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

MAIATZA 2019 MAYO
3.
ELIZMENDI
ANTOLAMENDU XEHETUA PROPOSAMENA
ELIZMENDI
PROPOSTA DE ORDENACION PORMENORIZADA

JON ORUE-ETXEBARRIA ITURRI
ABOGADO

