

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

INGURUMENEN ETA OBRA HIDRAULIKOETAKO DEPARTAMENTUA

Asteasuko AIU E-0 (Elizmendi) eremuko Erretoretxe eraikinari buruzko hiri antolamenduko Plan Bereziaren Ingurumen txosten estrategikoa.

1. Aurrekariak.

2019ko urriaren 10eko idazki baten bidez, AIU E-0 (Elizmendi) eremuko Erretoretxe eraikinari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren hirigintza dokumentua eta hasierako dokumentu estrategikoa bidali zizkion Asteasuko Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiko (aurrerantzean, GFA) Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiari, eta planaren ingurumen ebaluazio estrategikoa erraztua egiteko prozedura hasteko eskatu zuen.

Beraz, 21/2013 Legearen 29tik 32ra bitarteko artikuluetan zehaztutako prozedura horren esparruan, eta 30. artikuluan xedatutako kontsulten izapidea egin ostean, ingurumen txosten estrategikoa egitea dagokio Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiari. Bertan zehaztuko da, Legearen V. eranskinean ezarritako xedapenen arabera eta egindako kontsulten emaitzak ikusi ondoren, planak ingurumenean eragin adierazgarriak sor ditzakeen eta, hortaz, ingurumen ebaluazio estrategikoa arruntaren prozedura egin behar zaion, edo aldiz, eragin adierazgarriak ez duen, ingurumen txosten estrategikoa ezarritakoaren arabera.

2. Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren helburuak eta proposatutako antolamendua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau Elizmendi nukleoan dagoen Erretoretxe eraikinera mugatzen da. Eraikinaren oinplanoak 218,64 m²-ko azalera du, eta jabetza pribatuko bizitegi erabilera duen eraikin gisa sailkatuta dago Asteasuko Arau Subsidiarioen testu bateginean.

Azken urteetan bete gabe egon denez narriatu egin da, eta hori da orain saihestu nahi dena. Helburu horrekin eta eraikitako ondareari erabilera ematearren, zaharberritu egin nahi da, gehienez ere 6 etxebizitza arte gaitu ahal izateko eta aldi berean gaur egun duen eraikigarritasunari eta higiezinaren kanpoko itxurari eutsirik (profila eta okupazioa).

Aukeren analisia egin da eta, ondorioz, bazter utzi da 0 hautabidea, eraikinaren egungo egoera bere horretan mantentzen zuena. Higiezin horri ez zaio zaharberritzeko lanik egin eraiki zenetik, eta azken hamarkadetan ez du izan okupaziorik; izan ere, ez du interesik sortu higiezinaren merkaturan eta nekez betetzen ditu bizigarritasun baldintzak. Oraingo egoeran, ezinezkoa da lehen eta bigarren solairuetan dauden etxebizitzak saltzea edo alokatzea; hori horrela, apurka-apurka gero eta handiagoa izango da horien narriadura.

Bazter utzi da, halaber, 1. hautabidea, eraikina zaharberritzea eta antolamendu xehatuaren arabera finkatutako etxebizitzaren kopuruari eustea proposatzen duena: hau da, bi etxebizitza mantentzea, 200 m²-tik gorakoa bakoitza. Tamaina horrek so-

DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y OBRAS HIDRÁULICAS

Informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana relativo al edificio del Erretoretxe en el AIU E-0 (Elizmendi) de Asteasu.

1. Antecedentes.

Mediante escrito del 10 de octubre de 2019, el Ayuntamiento de Asteasu remitió, a la Dirección General de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa (DFG en adelante), el documento urbanístico y el documento inicial estratégico del Plan especial de ordenación urbana relativo al edificio del Erretoretxe en el AIU E-0 (Elizmendi), y solicitó el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Por tanto, en el marco de ese procedimiento especificado en los artículos 29 al 32 de la Ley 21/2013, y tras la realización del trámite de consultas dispuesto en su artículo 30, corresponde a la Dirección General de Medio Ambiente emitir el informe ambiental estratégico, en el que, de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley y a la vista del resultado de las consultas realizadas, se determina si el plan puede producir efectos significativos sobre el medio ambiente, y, por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o no los tiene en los términos que establece el informe ambiental estratégico.

2. Objetivos y ordenación propuesta en el Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se circunscribe al edificio del Erretoretxe situado en el núcleo de Elizmendi. Este edificio ocupa en planta una superficie de 218,64 m², y se encuentra calificado como de uso residencial de propiedad privada en el Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Asteasu.

Durante los últimos años, se encuentra sin ocupación, lo que está ocasionando un deterioro del mismo que ahora se pretende evitar. Con dicho objetivo y a fin de dar uso al patrimonio edificado, se quiere reformarlo, posibilitando el que se puedan habilitar hasta un máximo de 6 viviendas en el mismo al mismo tiempo que se mantiene la edificabilidad existente así como el aspecto exterior del inmueble (perfil y ocupación).

Se ha hecho un análisis de alternativas, fruto del cual, se desestima la alternativa 0, que supondría mantener la situación actual del edificio. Este inmueble no ha sido objeto de reformas desde su construcción y permanece sin ocupar durante las últimas décadas sin haber producido ningún interés en el mercado inmobiliario y reuniendo difícilmente las condiciones de habitabilidad. La venta o el arrendamiento de las viviendas que existen en las plantas primera y segunda, en su estado actual, no es posible, por lo que continuaría incrementándose de forma gradual su deterioro.

Se rechaza también la alternativa 1 que correspondería con una reforma del edificio manteniendo el número de viviendas consolidadas según ordenación pormenorizada, es decir, dos viviendas de más de 200 m² cada una. Este tamaño excede con

beran gaintzen ditu familia unitateek egun agertzen dituzten beharrak, eta beraz, merkatuan ez legoke eskaririk horrelako bizitegi elementuetarako. Aurrekoari gaineratu behar zaio gaur-gaurkoz barne eskailera baten bidez egiten dela lehen eta bigarren solairuen arteko sarbidea, eta hortaz, igogailu baten instalazioa sartu beharko litzateke zaharberritzeko lanetan, eta horrek kostua handituko luke, eta are onartezinagoa izango litzateke merkatuan. Ondorioz, hautabide horrek eraikinak erabilerarik gabe jarraitzea ekarriko luke de facto, eta azken markadetako desokupazio egoera luzatuko luke.

Hori horrela, 2. hautabidearen alde egin da; horixe proposatzen da plan berezian, eta honela banatutako 6 etxebizitza erakitzeko planteatzen du:

– *Solairua*: Beheko solairua.

Proposamena: Erabilera komunerako eremua (txokoa, sukalde/biltegia, bilera gela...).

– *Solairua*: 1. solairua.

Proposamena: Esk.: bi logelako etxebizitza, 68 m²-koa. Ezk.: bi logelako etxebizitza, 65 m²-koa.

– *Solairua*: 2. solairua.

Proposamena: Esk.: hiru logelako etxebizitza, 80 m²-koa. Ezk.: bi logelako etxebizitza, 64 m²-koa.

– *Solairua*: 3. solairua eta estalkipea.

Proposamena: Esk.: lau logelako etxebizitza, 107 m²-koa. Ezk.: lau logelako etxebizitza, 100 m²-koa.

3. *Ukitutako administrazioei, interesdunei eta publiko orokorrari kontsulta.*

21/2013 Legearen 30. artikuluan xedatutakoaren arabera, eta plan bereziaren eta ukitutako lurralde eremuaren ezaugarrietan oinarrituta, administrazio eta erakunde hauek identifikatu ditu Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiak interesduntzat, eta kontsulta egin die, organo sustatzaileak prestatutako dokumentazioa ere bidalita:

– GFAREN Kultura Zuzendaritza.

– GFAREN Nekazaritzako eta Lurralde Oreko Zuzendaritza.

– GFAREN Mendietako eta Natura Ingurumeneko Zuzendaritza.

– GFAREN Lurralde Antolaketa Zuzendaritza.

– GFAREN Obra Hidraulikoetako Zuzendaritza.

– GFAREN Errepideetako Zuzendaritza.

– Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritza.

– Eusko Jaurlaritzako Natura Ondare eta Klima Aldaketaren Zuzendaritza.

– Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza.

– Eusko Jaurlaritzako Garraio Azpiegituren Zuzendaritza.

– Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren eta Hirigintzaren Zuzendaritza.

– Eusko Jaurlaritzako Larrialdiei Aurre Egiteko eta Meteorologiako Zuzendaritza.

– Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza.

– Eusko Jaurlaritzako Energiaren, Meategien eta Industria Administrazioaren Zuzendaritza.

– Eusko Jaurlaritzako Osasun Sailaren Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritza.

– IHOBE.

– EEE.

– URA – Uraren Euskal Agentzia.

– Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa.

creces las necesidades que presentan hoy en día las unidades familiares, por lo que no existiría demanda en el mercado para este tipo de elementos residenciales. A lo anterior, se ha de añadir que, en la actualidad, el acceso entre la planta primera y segunda se realiza mediante una escalera interior, por lo que en las obras de reforma habría que incluir la instalación de un ascensor, incrementando su coste y haciéndolo todavía más inasumible por el mercado. Por consiguiente, esta alternativa supondría de facto que el edificio siguiera sin uso, prolongando la situación de desocupación de las últimas décadas.

Por tanto, se opta por la alternativa número 2, que es la que plantea el plan especial, en la que se plantea la edificación de 6 viviendas distribuidas de la siguiente manera:

– *Planta*: Planta baja.

Propuesta: Zona para uso común (txoko, cocina/almacén, sala de reuniones, ...).

– *Planta*: Planta 1.^a

Propuesta: Dcha.: Vivienda de 2 habitaciones de 68 m². Izq.: Vivienda de 2 habitaciones de 65 m².

– *Planta*: Planta 2.^a

Propuesta: Dcha.: Vivienda de 3 habitaciones de 80 m². Izq.: Vivienda de 2 habitaciones de 64 m².

– *Planta*: Planta 3.^a y bajo cubierta.

Propuesta: Dcha.: Vivienda de 4 habitaciones de 107 m². Izq.: Vivienda de 4 habitaciones de 100 m².

3. *Consulta a administraciones afectadas, personas interesadas y público en general.*

De acuerdo con lo dispuesto en artículo 30 de la Ley 21/2013, y basándose en las características del plan especial y del ámbito territorial afectado, esta Dirección General de Medio Ambiente ha identificado como interesadas y ha consultado a las siguientes administraciones y organizaciones, a las que remitió la documentación elaborada por el órgano promotor:

– Dirección de Cultura de la DFG.

– Dirección de Agricultura y Equilibrio Territorial de la DFG.

– Dirección de Montes y Medio Natural de la DFG.

– Dirección de Ordenación del Territorio de la DFG.

– Dirección de Obras Hidráulicas de la DFG.

– Dirección de Carreteras de la DFG.

– Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.

– Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco.

– Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco.

– Dirección de Infraestructuras de Transporte del Gobierno Vasco.

– Dirección de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno Vasco.

– Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología del Gobierno Vasco.

– Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco.

– Dirección de Energía, Minas y Administración Industrial del Gobierno Vasco.

– Delegación Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Salud del Gobierno Vasco.

– IHOBE.

– EVE.

– Agencia Vasca del Agua URA.

– Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

- Gipuzkoako Ur Partzuergoa.
- Tolosaldeko Hondakinen Mankomunitatea.
- Tolosaldea Garatzen.
- Tolomendi.
- EHNE.
- ENBA.
- Aranzadi Zientzia Elkartea.
- Eguzki Talde Ekologista.
- Ekologistak Martxan.
- Haritzalde Naturzaleen Elkartea.
- Itsas Enara Ornitologia Elkartea.

Era berean, Aldundiko Ingurumen Zuzendaritzaren Interneteko atarian (<https://www.gipuzkoa.eus/es/web/ingurumena>) eskuragai egon da dokumentazioa, jendeak, oro har, eta edozein interesdunek ingurumen alorrean egokitzat dituen ekarpenak egin ahal izateko.

Epea amaitu ondoren, eta txosten hau egin arteko datan, erantzun hauek jaso dira:

– Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzari ez zaio beharrezkoa iruditu txostena egitea.

– Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzak jakinarazi du hiri antolamenduko plan bereziak ukitutako higiezin ez dagoela 6/2019 Legeak, maiatzaren 9koak, Euskal Kultura Ondarearenak, ezarritakoaren babespean. Hala ere, balio kulturalak dituen higiezin bat da, eta toki edo udal mailan babesteko proposamena du. Beraz, Erretoretxen egindako esku hartzeek eraikinaren bolumetria, kanpoko itxura eta oinarriko tipologiaren eta egituraren banaketa gorde ditzatela gomendatzen du, eta egituraren material generikoa manten dadila. Obra motak esku hartzeko kategoria hauek hartuko ditu erreferentziatzat: 317/2002 Dekretuan zehaztutako sendotzea eta/edo zaindu eta apaintzea izenekoak, baita zaharberritzekoak ere.

– Eusko Jaurlaritzako Garraio Azpiegituren Zuzendaritzak Euskal Trenbide Sarearen erantzunaren kopia helarazi du. Haren bidez, jakinarazten du ez dela zuzeneko edo zeharkako eraginik ikusten erakunde horrek gaur egun administratzen dituen trenbideen gain, ezta epe labur eta ertainean proiektatuta dituenen gain ere.

– Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzak hirigintzako dokumentuan baldintzatzaile sorta bat jaso dadila eskatu du, Erretoretxe eraikina aterpe gisa erabiltzen egon litezkeen kiropteroei eta gaueko harrapariei kalterik ez egiteko.

– IHOBEk jakinarazi duenez, plan berezi horren kokalekua aztertu ondoren ez da ikusi bertan lurzorua kutsa dezakeen jarduerarik egin denik eta, hortaz, ez dago Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak dituzten edo izan dituzten lurzoru inbentarioan sartuta. Hala ere, eremu horretan lurzorua kutsa dezakeen jarduerarik egin dela jakiten bada, inbentarioa egin beharko zaio, eta inbentarioaren barruan egongo balitz izango litzuzkeen ondorio berberak izango ditu. Era berean, kutsadura zantzurik hautematen bada, gertaera horren berri eman beharko zaio Ingurumen Sailburuordetzari.

– URA - Uraren Euskal Agentziak adierazi du plan bereziaren xede den lurzatie Asteasu ibaiaren eta erreka hurbiluen (Amusiturri eta Opinerreka) ubideen polizia eremutik at egongo dela; beraz, ez da beharrezkoa izango egindako jarduketek arroko erakundearen nahitaezko baimen administratiboa lortzea. Ez dago uholde arriskuarekin lotutako arazorik eta ez du eraginik, ezta ere, Plan Hidrologikoko Eremu Babestuen Erregistroan sartutako ezin elementuren gain. Azkenik, baliabide hi-

- Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- Mancomunidad de residuos de Tolosaldea.
- Tolosaldea Garatzen.
- Tolomendi.
- EHNE.
- ENBA.
- Aranzadi Zientzia Elkartea.
- Grupo ecologista Eguzki.
- Ekologistak Martxan.
- Haritzalde Naturzaleen Elkartea.
- Itsas Enara Ornitologia Elkartea.

Asimismo, la documentación ha estado accesible en el portal de Internet de la Dirección General de Medio Ambiente -<https://www.gipuzkoa.eus/es/web/ingurumena>-, para que el público en general y cualquier interesado pudieran realizar las aportaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Finalizado el plazo y hasta la fecha de emisión de este informe, se han recibido las siguientes respuestas:

– La Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco no considera necesario emitir informe.

– La Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco informa que, el inmueble afectado por el plan especial de ordenación urbana no se encuentra protegido al amparo de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. No obstante, se trata de un inmueble con valores culturales y que cuenta con propuesta de protección a nivel local/municipal. Por tanto, recomienda que las intervenciones que se realicen sobre el edificio Erretoretxe respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura. El tipo de obra tomará como referencia las categorías de intervención denominadas Consolidación y/o Conservación y Ornato definidas en el Decreto 317/2002, así como las de restauración.

– La Dirección de Infraestructuras de Transporte del Gobierno Vasco remite copia de la respuesta de Euskal Trenbide Sarea en la que se informa que no se han apreciado afecciones directas ni indirectas en las líneas ferroviarias actuales administradas por este organismo, ni en las proyectadas a corto-medio plazo.

– La Dirección de Patrimonio Cultural y Cambio Climático del Gobierno Vasco solicita que el documento urbanístico recoja una serie de condicionantes para evitar afecciones a quirópteros y rapaces nocturnas que puedan estar utilizando el edificio de Erretoretxe como lugar de refugio.

– IHOBE informa que, una vez analizado el emplazamiento de dicho plan especial no consta que el mismo haya soportado actividad alguna potencialmente contaminante del suelo y por tanto no se encuentra incluido en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. No obstante, en el hipotético caso de que se conociera que la zona hubiera soportado alguna actividad potencialmente contaminante, debería ser objeto de inventario con iguales implicaciones que si formara parte del mismo. Igualmente, en caso de detectarse indicios de contaminación, se deberá comunicar este hecho a la Viceconsejería de Medio Ambiente.

– La Agencia Vasca del Agua URA informa que, la parcela objeto del plan especial se localiza fuera de la zona de policía de cauces tanto del río Asteasu como de las regatas más próximas -Amusiturri y Opinerreka-, por lo que no es necesario que las actuaciones que se lleven a cabo requiera de la preceptiva autorización administrativa del organismo de cuenca. No hay problemas de inundabilidad y tampoco incide sobre ningún elemento incluido en el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hi-

drikoak eraikigarritasuna handitzearen ondoriozko eskariari erantzuteko nahikoak direla zenbatetsi du.

– Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak ez du oharrik egin.

Aztertu egin dira jasotako erantzunetan eta ekarpenetan adierazi diren alderdiak, plan bereziaren ingurumen ebaluazio estrategikoko prozeduraren berezko edukietan eta helburuetan eragina dutenak, eta kontuan hartu dira ingurumen txosten estrategikoen ataletan.

Era berean, Asteasuko Udalari bidaliko zaizkio jasotako erantzun guztiak, baita txosten hau egin ondoren iristen direnak ere, beharrezkoa bada kontuan har daitezzen plan berezia egi-tean eta izapidetzean.

4. *Ingurumen ebaluazioaren 21/2013 Legeak V. eranskin-jasotako irizpideetan oinarritutako analisia.*

1. Planaren ezaugarriak.

Asteasuko Arau Subsidiarioen testu bateginaren arabera, Erretoretxe eraikinaren lurzattia barnean hartzen duen E-0 Hirigintzako Esku Hartzeko Eremua garatutako eremu bat da. Ondorioz, eremu horretako hirigintza egoera eta zonakatzeari finkatzen ditu, eta aldaketa nabarmenik edo eraikinaren aprobetxamendua handitzerik ez dakarten eraikuntza eta urbanizazio jarduerak besterik ez ditu onartzen, oraingo egoera kontserbazeko eta hobetzeko.

Erretoretxe eraikinari bagagozkio zehazki, testu bateginak bertan dauden eraikina eta bi etxebizitzak finkatzen ditu. Kontuan harturik ezen, aipatutako 2/2006 Legearen 56. artikuluko xedatutakoaren arabera, etxebizitza kopurua zehazteari buruzko aurreikuspena hirigintzako antolamendu xehatuaren zehaztapen bat dela, plan berezia idatzi da, eraikin horretarako ezarritako etxebizitza kopurua 6 unitatera arte handitu ahal izan dadin eta hala erabilera eman ahal izan dakion. Bidalitako plan bereziaren zirriborroan ez da zehazten zer tresnaren bitartez garatuko den, baina pentsatzekoa da eraikina zaharberritzeko lanak eraikuntza proiektu baten bitartez gauzatuko direla. Ez da zehazten, ezta ere, eraikinaz gain inguruko lurzatiaren ere jardungo den; hala balitz, urbanizazio proiektu bat idatzi beharko litzateke.

Asteasuko Arau Subsidiarioei ingurumen inpaktuaren bate-rako ebaluazioa egin zitzaion, eta haren barruan, E-0 hirigintzako esku hartzeko eremua ebaluatu zen eta ingurumen zehazta-pen batzuk ezarri ziren, plan berezi honen garapenean ere kon-tuan hartu beharko direnak.

2. Ondorioen eta ziurrenik eragina jasango duen eremua-ren ezaugarriak.

Erretoretxe eraikina Elizmendi nukleoan dago kokatuta, Done Petri parrokiaren ingurumarietan. Finkatutako bizitegi lur-zoru batean dago. Erdisotoa, behe solairua, bi goi solairu eta es-talkipeko solairu bat ditu, eta azken horretan azalera guztiak ez du arau subsidiarioen 43. artikuluan gutxienezkotzat ezarritako altuera. Eraikinaren lehen solairua parrokia mugakidearen zelaigunearekin lotuta dago, bide publiko baten gaineko zubi txiki bat zeharkatzen duen korridore baten bidez. Eraikinaren ipar-mendebaldeko fatxadatik doan bide publiko hori kenduta, belar-kiz beteta dago eraikina inguratzen duen lurzatiaren gainerako eremua.

Hauek dira plan bereziaren eremuko ingurumen ezauga-riak:

– Interes naturalistikoko guneak eta korridore ekologikoak. Ez dator bat ezin eremu babesturekin, inbentarioan jasotako interes naturalistikoko beste gune batzuekin, ezta EAEko korri-dore ekologikoen sareko egiturazko ezin elementurekin ere.

– Landaredia eta fauna. Done Petri parrokiako eliza XIV. mendekoa da; beraz, aztergai den eremua duela zenbait men-

drológico. Finalmente, se estima que los recursos hídricos son suficientes para atender la demanda generada por el incre-mento de edificabilidad.

– Confederación Hidrográfica del Cantábrico no formula ob-servaciones.

Aquellos aspectos señalados por las respuestas y aportacio-nes recibidas que inciden en los contenidos y objetivos propios del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del plan especial se han analizado y tenido en cuenta en los distintos apartados de este informe ambiental estratégico.

Asimismo, todas las respuestas recibidas, y las que lleguen de forma posterior a la emisión de este informe, serán remitidas al Ayuntamiento de Asteasu a fin de que, en su caso, sean teni-das en cuenta en la elaboración y tramitación del plan especial.

4. *Análisis en base a los criterios recogidos en el anexo V de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.*

1. Características del plan.

El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Asteasu considera como ámbito desarrollado el Área de Intervención Ur-banística E-0 en la que se ubica la parcela que acoge el edificio Erretoretxe. En consecuencia consolida la situación urbanística y zonificación existentes de dicho ámbito, y únicamente contem-pla acciones edificatorias y urbanizatorias de conservación y mejora de la situación existente que no conlleven cambios sus-tanciales ni incrementos de aprovechamiento edificatorio.

En cuanto al edificio Erretoretxe en concreto, el Texto refun-dido consolida la edificación y las dos viviendas existentes en el mismo. Dado que, a tenor de lo dispuesto en el art. 56 de la re-señada Ley 2/2006, la previsión relativa a la concreción del nú-mero de viviendas constituye una determinación de la ordena-ción urbanística pormenorizada, se redacta el plan especial con objeto de permitir el aumento en el número de viviendas esta-blecidas para este edificio hasta 6 unidades y, así conseguir darle un uso. Aunque en el borrador del plan especial remitido no se concretan los instrumentos que desarrollaran el mismo, es de suponer que las obras de reforma del edificio se ejecuta-ran mediante un proyecto de edificación. Tampoco se define si se actuará además del edificio en la parcela que lo rodea, lo cual implicaría la redacción de un proyecto de urbanización.

Las NNS de Asteasu fueron sometidas al procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, en el marco del cual, se evaluó el ámbito de intervención urbanística E-0 y se es-tablecieron unas determinaciones ambientales que deberán tener-se en cuenta igualmente durante el desarrollo de este plan especial.

2. Las características de los efectos y del área probable-mente afectada.

El edificio de Erretoretxe se localiza en el núcleo Elizmendi en las inmediaciones de la Parroquia San Pedro. Se emplaza sobre suelo residencial urbano consolidado. Cuenta con un se-misótano, una planta baja, dos plantas altas y una planta bajo cubierta, la cual no toda dispone de la altura que el art. 43 de las normas urbanísticas determina como mínima. La planta pri-mera del edificio se comunica con la explanada de la parroquia colindante mediante un pasillo que discurre sobre un pequeño puente existente sobre un vial público. Quitando dicho vial pú-blico que discurre por la fachada noroeste del edificio, el resto de la parcela que rodea el edificio está ocupada por vegetación herbácea.

Las características ambientales del ámbito del plan especial son las siguientes:

– Lugares de interés naturalístico y corredores ecológicos. No coincide con ningún espacio protegido, u otros lugares de in-terés naturalístico inventariados, tampoco con un elemento es-tructural de la Red de corredores ecológicos de la CAPV.

– Vegetación y fauna. La Iglesia Parroquial de San Pedro data del siglo XIV, por lo que la zona de estudio lleva antropi-

detik dago antropizatuta. Erretoretxe eraikinak sega belardi atlantikoak ditu 3 fatxaden inguruan; horiek Batasunaren intereseko 6510 habitat gisa sailkatzen dira (altuera txikiko sega-belardi pobreak). Habitat hori oso ohikoa da EAEn. Eraikina barnean hartzen duen 1 x 1 laukian ez da aurkitu mehatxupeko flora espezierik. Faunari dagokionez, mehatxatutako fauna espezieak kudeatzeko plan batek ere ez du barnean hartzen gune hori. Natura Ondarearen eta Klima Aldaketaren Zuzendaritzak, kontsultei erantzunez, azaldu du Erretoretxeren moduko eraikin zaharrak interesgarriak izan daitezkeela natura ondarearen ikuspegitik, askotariko kiroptero eta gau harrapari espezieen ohiko babeslekuak izaten direlako (besteak beste, urubienak eta gau hontzenak), eta ingurumen agirian ez da kontuan hartu alderdi hori. Ondorioz, beharrezkoa iruditu zaio teknikari kualifikatuek prospekzio azterketak egitea, kasu honetan hala den egiaztatzeko eta, hortaz, dagozkion babes neurriak hartzeko.

– Hidrologia eta hidrogeologia. Aztergai den eremutik ez da ur ibilgurik igarotzen, eta euri urak Amusiturri isurtzen dira. Erreka hori Done Petri parrokia dagoen mendixkaren beheko aldetik doa, eta Asteasu II ur masan isurtzen ditu urak, Asteasuko industrialdearen mailan. Elizmendiko nukleoak akuiferoen kalteberatasun oso handia agertzen du. Ur puntu hurbilena Amusiturri errekatik hurbil dago, Erretoretxe eraikinetik 250 metro baino gehiagora. Ez dago uholde arriskurik.

– Edefologia. Eraikina hirikotzat sailkatutako ingurune batean dago kokatuta eta, beraz, Nekazaritzako eta Basogintzako Lurralde Plan Sektorialak antolatutako eremutik kanpo dago. Hasierako dokumentu estrategikoan erantsitako inbentarioaren arabera, eraikina dagoen lurzorua oso ahalmen agrológico urria du. Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruei dagokienez, aztertzen ari garen eremua ez dago sartuta Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak dituzten edo izan dituzten lurzorio inbentarioan.

– Kultura Ondarea. Eraikinak toki edo udal mailako babes proposamen bat du. Asteasuko Arau Subsidiarioen testu bateginararen arabera, Elizmendiko herriguneko eraikin tradizionala da, eta halakoa izanik, alde zaharreko tipologiaren eta eraikuntzaren tradizioarekin bat etorri beharko da. Bestalde, eraikinaren alboan, saihets batean, Asteasuko hilerri zaharraren ustezko zona arkeologikoa dago.

– Soinu kalitatea. Asteasuko udalerrriak 2016ko zarata mapa bat du. Haren arabera, Elizmendi auzoa bizitegi eremu akustikoa da. Azterketa akustikoak ondorioztatu zuenez, Elizmendi auzoa –Erretoretxe eraikina barnean hartzen duena– «eremu lasaitzat» har daiteke; hau da, 213/2012 Dekretuko definizioaren arabera, zonakateak ezarritakoa baino 5 dBA baxuagoa den kalitateko helburua agertzen eta betetzen duen bizitegi eremu akustikoa da.

– Paisaia. Lurzatia ez dago EAeko Paisaia Berezien eta Bikainen Inbentarioaren barruan. Paisaia Berezien eta Bikainen Katalogoaren aurreproiektuaren arabera, eremua Asteasuko arroan dago. Hiria leheneratzeko inbentarioaren arabera, Asteasuko alde zahar historiko osoak du eremu narriatuaren adierazpena, eta hor sartzen da Elizmendi ere. Gaur egun, Erretoretxe eraikina bertan behera utzia dago, eta beraz, haren itxura narriatuak (bai fatxadena bai eraikinaren ipar-mendebaldean dagoen gainerako lurzatiarena) eragin negatiboa du hiriguneko paisaiaren gainean.

Ikusirik zer ingurumen balio dituen ukitutako eremuak, zein garrantzi eskasa duten plan bereziaren bitartez egin nahi diren jarduketek eta, antza denez, jadanik gune urbanizatu batean jasotako eraikin bati soilik eragingo dietela jarduketa horiek, hautemandako inpaktuak bateragarritzat hartu dira, baldin eta dagozkion neurri babesgarriak eta zuzentzaileak aplikatzen badira. Are gehiago, ustiapen fasean eragin onuragarriak ere izango

zada varios siglos. El edificio de Erretoretxe está rodeado en 3 de sus fachadas por prados de siega atlánticos, que se catalogan como hábitat de interés comunitario 6510 –prados pobres de siega de baja altitud–, hábitat que es muy común en la CAPV. En la cuadrícula 1 x 1 que contiene el edificio no se encuentra ninguna especie de flora amenazada. En cuanto a la fauna, el emplazamiento no está incluido en ningún Plan de Gestión de especies de fauna amenazada. La respuesta a consultas de la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio climático, expone que, edificios antiguos como el de Erretoretxe, pueden ser de interés desde el punto de vista del patrimonio natural por ser zonas habituales de refugio de diversas especies de quirópteros y de rapaces nocturnas como el cárabo, la lechuza u otras, aspecto que no ha sido tenido en cuenta en el documento ambiental. En consecuencia considera necesario la realización de prospecciones por parte de personal técnico cualificado para comprobar si ocurre así en este caso y, de esa forma, adoptar las medidas protectoras correspondientes.

– Hidrología y Hidrogeología. Por el ámbito de estudio no discurre ningún curso de agua y las aguas pluviales vierten al arroyo Amusiturri, que corre por la parte baja de la colina en la que se sitúa la parroquia de San Pedro, desembocando en la masa de agua Asteasu II a nivel del polígono industrial de Asteasu. El núcleo de Elizmendi presenta una vulnerabilidad de acuíferos muy alta. El punto de agua más cercano se encuentra cerca del arroyo Amusiturri, a más de 250 metros del edificio Erretoretxe. No hay riesgos de inundabilidad.

– Edefología. El edificio se encuentra en un entorno clasificado como urbano por lo que se encuentra fuera del ámbito ordenado por el PTS Agroforestal. Según el inventario incorporado al documento inicial estratégico, la capacidad agrológica del suelo donde se ubica el edificio es muy baja. En cuanto a suelos potencialmente contaminados, el ámbito de estudio no está incluido en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

– Patrimonio Cultural. El edificio cuenta con propuesta de protección a nivel local/municipal. Según el Texto refundido de las NNSS de Asteasu, es un Edificio Tradicional del Casco (ETC) de Elizmendi, y como tal, su tratamiento estético, deberá armonizar con la tradición tipológica y constructiva del casco antiguo. Por otra parte, contigua al edificio, en un lateral, se encuentra la zona de presunción arqueológica del cementerio viejo de Asteasu.

– Calidad sonora. El municipio de Asteasu cuenta con un mapa de ruido del año 2016. Según el mismo, el barrio de Elizmendi es un área acústica residencial. El estudio acústico concluye que, el barrio de Elizmendi donde se asienta la edificación de Erretoretxe, se puede considerar «zona tranquila», es decir, según la definición del Decreto 213/2012, un área acústica residencial que presenta un objetivo de calidad al menos 5 dB(A) inferior a lo establecido por la zonificación y lo cumple.

– Paisaje. La parcela no se encuentra enmarcada dentro del Inventario de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV. Según el Anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes el ámbito pertenece a la cuenca de Asteasu. Según el inventario de regeneración urbana, todo el casco histórico de Asteasu, dentro del cual se incluye el de Elizmendi, dispone de declaración como área degradada. Actualmente, el edificio de Erretoretxe se encuentra abandonado, por lo que su aspecto degradado (tanto de las fachadas como del resto de la parcela que se encuentra al noreste del edificio) incide negativamente sobre el paisaje del núcleo urbano.

A la vista de los valores ambientales del ámbito afectado, de la escasa relevancia de las actuaciones que se pretenden llevar a cabo a través del plan especial y que éstas parecen afectar únicamente a un edificio ya construido en un entorno urbanizado, los impactos detectados se consideran que, con la aplicación de las medidas protectoras y correctoras correspondientes, serán compatibles. Durante la fase de explotación tendrá in-

ditu: adibidez, bertan behera utzita dagoen eraikinak gaur-gaurkoz paisaian duen inpaktua murriztuko da, eta, gaur egun erabiltzen ari ez den eraikin bat etxebizitza berriak kokatzeko berrera-biltzea ahalbidetuko duenez, lurzorua baliabideari erabilera jasangarria ematen lagunduko du. Inpaktu adierazgarri bakarria suerta liteke; hain zuzen, obra fasean giza habitataren kalitatearen gain eragitea, eraikinaren kanpoaldean lanak egiten badira eta makineriaren eta langileen igaroaren ondoriozko eragozpenengatik, baina horiek gutxienera murriztu daitezke neurri babesgarri eta zuzentzaile egokiak ezartzen badira.

Hori horrela, aintzat harturik planteatu diren jarduketan ezaugarri dagokien egin diren gogoeta guztiak eta ukitutako ingurunearen sentikortasuna, ondorioztatu da plan berezian proposatutako jarduketa txikiak ez duela sortuko kontrako ingurumen inpaktu larriegirik, Asteasuko Arau Subsidiarioen testu bateginaren ingurumen ebaluazioak eremu horretarako kontuan hartutakoei dagokien egin diren, eta hortaz, ez dela eskatu behar harko xehetasun eta sakontasun maila handiagoko ingurumen ebaluazioko prozedurarik, baldin eta kontuan hartzen badira, txosten honetan xedatutakoarekin bat etorritik, plan berezian bertan eta berori garatzeko tresnetan (eraikuntza proiektua eta urbanizazio proiektua, halakorik bada) zehaztu eta barnean hartu behar diren irizpideak eta ingurumena babesteko eta integrazteko neurriak.

Ondorioz, aurreko guztiarekin bat etorritik eta 21/2013 Legeak, abenduaren 9koak, ingurumen ebaluaziokoak, 31. artikuluan xedatutakoaren arabera eta uztailaren 19ko 22/2016 Foru Dekretuak aurreikusitakoak betetz, Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusi honek ingurumen txosten estrategikoa egin du, baldintza hauen arabera:

Lehen. Ez egitea ingurumen ebaluazio estrategiko arrunta AUI E-O (Elizmendi) eremuko Erretoretxe eraikinari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Bereziari; izan ere, abenduaren 9ko 21/2013 Legearen V. eranskinean ezarritako irizpideen arabera, eta kontuan harturik egindako kontsulten emaitza, ondorioztatu da ez duela eragingo ondorio kaltegarriak ingurumenaren gainean, baldin eta ingurumen txosten estrategikoa honen bigarren atalean ezarritako baldintzak betetzen badira.

Bigarrena. AUI E-O (Elizmendi) eremuko Erretoretxe eraikinari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak eta haren ingurumen dokumentu estrategikoa zehaztapen hauek hartuko dituzte barnean, ingurumena babesteko eta zuzentzeko neurriak dagokien egin.

1. Ingurumen dokumentu estrategikoa plan bereziko hirigintza dokumentuetan txertatzea. Ingurumen dokumentu estrategikoa txertatuko da plan berezia osatzen eta haren Hirigintza Arauetan sartzen diren dokumentuen zerrendan. Era berean, dokumentu horren 11. kapituluaren prebenitzeko, murrizteko, zuzentzeko eta orekatzeko neurriak, klima aldaketa kontuan hartuta eta 12. kapituluaren ingurumena zaintzeko programa-jasotako edukia, baita ebazpen honen hurrengo ataletan sartuko diren neurriak ere, nahitaez bete beharrekoak izan behar dira eta kontuan hartu behar dira plana garatzeko tresnetan (obra proiektuak).

2. Asteasuko Arau Subsidiarioen testu bategineko neurri babesgarriak txertatzea. Plan bereziaren garapenean, kontuan hartu behar da zer neurri babesgarri ezartzen diren Arau Subsidiarioen testu bateginean Elizmendi herriguneko eraikin tradizionalen ondare balioak babesteko –halakoa baita Erretoretxe eraikina– eta inguruko akuiferoek kutsadurari dagokionez agertzen duten kalteberatasun handiari lotutako arriskuak saihesteko.

3. Kiropteroak eta gau harrapariak babestea. Obrak hasi aurretik, teknikari kualifikatu batek prospekzio bat egingo du halako faunaren koloniarik edo habiarik ez dagoela egiaztatze-

klusio impactos positivos, tales como disminuir el impacto paisajístico actual del edificio abandonado y permitir la reutilización un edificio actualmente sin uso para la ubicación de nuevas viviendas, lo cual contribuye a un uso sostenible del recurso suelo. El único impacto significativo que se podría dar es la afectación a la calidad del hábitat humano durante la fase de obras, si se desarrollan trabajos en el exterior del edificio y por molestias derivadas del tránsito de maquinaria y operarios, pero pueden minimizarse con la aplicación de las medidas protectoras y correctoras correspondientes.

Por tanto, teniendo en cuenta el conjunto de las consideraciones anteriores en relación con las características de las actuaciones planteadas y la sensibilidad del medio afectado, se concluye que, la pequeña actuación que se plantea en el plan especial, no va a producir nuevos impactos ambientales adversos en relación con los considerados para ese ámbito en la evaluación ambiental del Texto refundido de las NNSS de Asteasu lo suficientemente significativos como para exigir un procedimiento de evaluación ambiental con mayor grado de detalle y profundidad, siempre y cuando se tengan en cuenta de acuerdo con lo dispuesto en este informe, los criterios y medidas protectoras y de integración ambiental que deben de detallarse e incorporarse en el propio plan especial y en los instrumentos de desarrollo del mismo (proyecto de edificación y si hay proyecto de urbanización).

En consecuencia, de acuerdo con todo lo anterior y según lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y, en virtud de lo previsto en el Decreto Foral 22/2016, de 19 de julio, esta Dirección General de Medio Ambiente emite Informe Ambiental Estratégico en los términos siguientes:

Primero. No someter el Plan Especial de Ordenación Urbana relativo al edificio del Erretoretxe, en el AUI E-O (Elizmendi) a evaluación ambiental estratégica ordinaria ya que de acuerdo con el análisis efectuado de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, se concluye que no va a producir efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan los términos que se establecen en el apartado segundo de este informe ambiental estratégico.

Segundo. El Plan Especial de Ordenación Urbana relativo al edificio del Erretoretxe, en el AUI E-O (Elizmendi) y su documento ambiental estratégico incorporarán las siguientes determinaciones en relación con las medidas de protección y corrección ambiental.

1. Integración del Documento Ambiental Estratégico en los documentos urbanísticos del plan especial. El documento ambiental estratégico se incluirá en la relación de los documentos constitutivos del plan especial que se incluyan en sus Normas Urbanísticas. Asimismo, se deberá establecer que el contenido de los capítulos 11 –medidas preventivas, reductoras, correctoras y compensatorias tomando en consideración el cambio climático– y capítulo 12 –programa de vigilancia ambiental– de dicho documento, así como las medidas que se incluirán en los siguientes apartados de esta resolución, son de obligado cumplimiento y deberán tenerse en cuenta en los instrumentos de desarrollo del mismo (proyectos de obra).

2. Incorporación de las medidas protectoras del Texto refundido de las NNSS de Asteasu. En el desarrollo del plan especial, se deberán tener en cuenta las medidas protectoras establecidas en el texto refundido de las NNSS para la protección de los valores patrimoniales de los edificios tradicionales de casco de Elizmendi como es el caso del Edificio Erretoretxe, así como para evitar los riesgos asociados a la muy alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos que presenta la zona.

3. Protección de quirópteros y rapaces nocturnas. Previamente al inicio de las obras, se llevará a cabo una prospección por parte de técnico cualificado para comprobar que no existen

ko. Halakoak daudela egiaztatzen badu, haiei kalterik ez egiteko neurri babesgarri eta zuzentzaile egokienak diseinatu eta abiarazi beharko dira –besteak beste, egitekoak diren lanen kronograma egokitu beharko da– eta ingurumen dokumentu estrategikoaren 11. kapituluari sartu beharko dira. Azkenik, ingurumena zaintzeko programaren operazio aurreko fasean jasoko da kontrol hori egin behar dela.

4. Kultura ondarearen babesa. Kontuan hartuko dira Euskal Kultura Ondarearen Zentroak Erretoretxe eraikinean egingo diren esku hartzeei buruz azaldutako gomendioak. Era berean, azken batean urbanizazio jarduketarik egiten bada eraikinaren inguruan, eta horrek eragina izan badezake Asteasu hilerri zaharren ustezko arkeologia eremuan, eremu horren balio arkeologikoari eta proiektuak izan dezakeen eraginari buruzko azterlan bat egin beharko da, ebazpen honetan ezarri bezala: 1997ko irailaren 17ko erabakia, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearena; horren bidez, 1997ko irailaren 11ko erabakiak iragartzen dira, hau da, Gipuzkoako Lurralde Historikoko hainbat udalerrri ustezko arkeologia gunetzat adierazten dituztenak.

Hirugarrena. 21/ 2013 Legeak 31.4 artikuluan ezarritakoren arabera, ingurumen txosten estrategiko honek indarra galduko du eta dagozkion ondorioak izateari utzi egingo dio, baldin eta, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondoren, plana ez bada onetsi argitaratu eta gehienez ere lau urteko epean.

Laugarrena. Ingurumen txosten estrategiko hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta Zuzendaritza honen web orrian argitaratzeko agindua ematea.

Donostia, 2020ko otsailaren 5a.—Mónica Pedreira Lanchas, Ingurumeneko zuzendari nagusia. (812)

colonias o nidos de este tipo de fauna. En el caso de confirmar su presencia, se deberán diseñar y poner en marcha las medidas protectoras y correctoras más adecuadas a fin de evitar afecciones –entre ellas la de adaptar el cronograma de los trabajos a desarrollar– e incorporarlas al capítulo 11 del documento ambiental estratégico. Finalmente, se incluirá la necesidad de realizar este control en la fase preoperacional dentro del programa de vigilancia ambiental.

4. Protección del Patrimonio cultural. Se tendrán en cuenta las recomendaciones expuestas por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco en relación con las intervenciones que se realicen sobre el edificio Erretoretxe. Asimismo, en el caso de que finalmente se vayan a realizar actuaciones de urbanización en el entorno del edificio que pudieran afectar a la zona de presunción arqueológica del cementerio viejo de Asteasu, se tendrá que realizar un estudio referente al valor arqueológico de esta área y a la incidencia que pueda tener el proyecto, tal y como se establece en la resolución del 17 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes por la que se da publicidad a las resoluciones del 11 de septiembre de 1997 por la que se emite la Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de diversos municipios del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Tercero. De acuerdo a lo establecido en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, no se hubiera procedido a la aprobación del plan especial en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

Cuarto. Ordenar la publicación del presente informe ambiental estratégico en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y en la página web de esta Dirección.

San Sebastián, a 5 de febrero de 2020.—La directora general de Medio Ambiente, Mónica Pedreira Lanchas. (812)