



MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ
Para recalificar como zona verde la parcela de terciario T del antiguo sector 7 Salburúa
y ampliar la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde

ANEXO 1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ
Para recalificar como zona verde la parcela de terciario T del antiguo sector 7 Salburúa
y ampliar la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde



Documento Ambiental Estratégico
Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

Modificación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz
Para recalificar como zona verde la parcela de terciario T del antiguo sector 7 Salburúa y ampliar la
parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde

2018/URBIP00004

Marzo 2018



Índice:

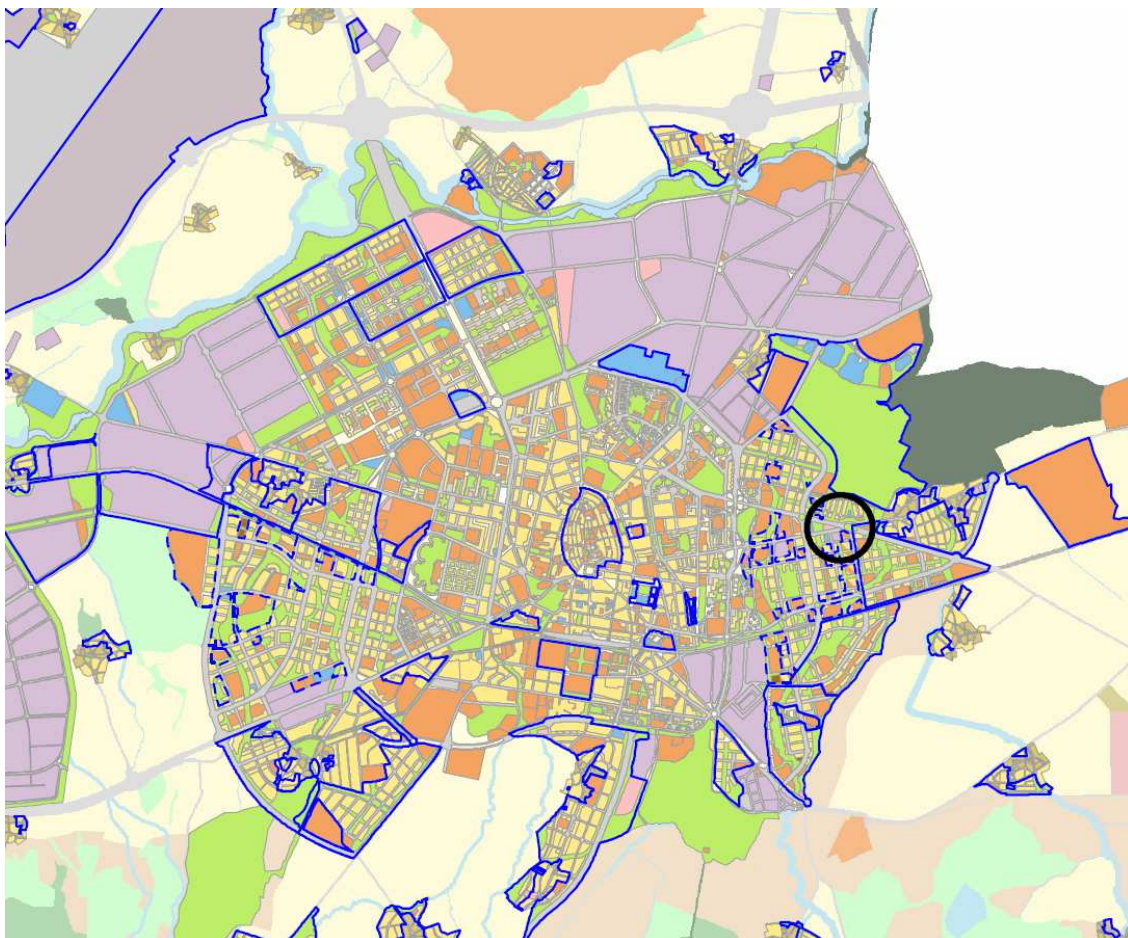
Introducción	4
a) Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables	6
b) Desarrollo previsible del plan	7
c) Caracterización de la situación del medioambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado	7
d) Efectos ambientales previsibles	9
e) Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.....	10
f) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada	10
g) Resumen de los motivos de la selección de alternativas contempladas	10
h) Medidas previstas para prevenir, reducir, y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.....	10
i) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan	10



MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ
Para recalificar como zona verde la parcela de terciario T del antiguo sector 7 Salburúa
y ampliar la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde

Introducción

Éste es el Documento ambiental estratégico previsto en el artículo 29 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a efectos de la solicitud al órgano ambiental del inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Estructural del Plan General de Vitoria-Gasteiz, para recalificar como zona verde la parcela de terciario T del antiguo sector 7 Salburúa y ampliar la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde.



PLANO DE SITUACIÓN

El ámbito que se va a modificar es el correspondiente a las dos parcelas que se modifican: La parcela T del sector 7, Salburúa y la parcela M7 del sector 11, Ibaialde y el entorno inmediato de ésta última.



MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ
Para recalificar como zona verde la parcela de terciario T del antiguo sector 7 Salburúa
y ampliar la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde

La parcela T del sector 7, de forma sensiblemente triangular, con una superficie de 1.144 metros, tiene una edificabilidad de 1.144 metros cuadrados, de uso terciario exclusivo, con una ocupación máxima del 100 por ciento y una altura máxima de 9,50 metros a desarrollar en planta baja más una altura, admitiéndose un sótano o semisótano que nunca podrá alcanzar una profundidad superior a 3,50 metros respecto de la rasante del espacio público a que da fachada.



La parcela M7 del sector 11, de forma rectangular, con una superficie de 1.686 metros, tiene una edificabilidad de 2.308,11 metros cuadrados, de uso terciario exclusivo, con una ocupación máxima del 100 por ciento y una altura máxima de 10 metros a cornisa, a desarrollar en planta baja más una altura, admitiéndose únicamente una planta de sótano bajo rasante, para proteger el acuífero subyacente.



Objetivos de la planificación

El objetivo de la planificación es ampliar la zona verde en que se enclava la parcela T del sector 7, ubicada en la zona periférica de protección de los humedales de Salburúa, trasladando su edificabilidad a la parcela M7 del sector 11, y reajustar esta última, para resolver la imposibilidad de edificarla, por carecer en la actualidad de frente a viario público, alineándola con las calles adyacentes, para dar continuidad al frente urbano.

a) Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables

Se han contemplado cuatro alternativas:

Alternativa 0: Mantener la situación actual

Alternativa 1: Recalificar a zona verde la parcela T y ampliar la M7 hacia el Este, hasta la calle Toni Morrison.

Alternativa 2: Igual a la alternativa 1, retirando la parcela M7 seis metros de la parcela residencial adyacente.

Alternativa 3. Igual a la alternativa 2, llevando la parcela M7 hasta el borde de la calle Portal de Elorriaga.

Se ha optado por la alternativa 3, que se concreta en la definición de una Unidad de Ejecución discontinua en suelo urbano, llamada Terciario en Salburúa e Ibaialde, que sería la número 9 del vigente PGOU y abarcaría la actual parcela T del sector 7 y la parcela M7 del sector 11 y su entorno, con las siguientes características:

- Superficie del ámbito:4.193 m²s
- Superficie calificada como terciario:2.662 m²s
- Edificabilidad urbanística: 3.452 m²c de uso terciario
- Superficie calificada como zona verde local:.....1.531 m²s



b) Desarrollo previsible del plan

El ámbito es suelo urbano, por lo que solo resta urbanizar como zona verde el espacio ocupado por la parcela T del sector 7 y la franja aledaña a la parcela 7 del sector 11 y edificar, en su caso, esta última parcela de terciario. No hay previsiones de plazos al respecto.

c) Caracterización de la situación del medioambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado

En la actualidad, el ámbito tiene el carácter de una zona urbana, de carácter residencial, en la ampliación Este de Vitoria-Gasteiz, próxima a los humedales de Salburúa.

Las dos parcelas cuya calificación se modifica se encuentran incluidas en la Zona Periférica de Protección de los humedales de Salburúa, Lugar de Importancia Comunitaria integrado en la red Natura 2000 y acogido al Convenio de Ramsar, Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas, sobre suelos de vulnerabilidad de acuíferos Alta, ya que se ubican sobre uno de los ejes de alimentación del acuífero cuaternario de Vitoria. La zona en que se ubican está declarada, también, Zona de Protección de la Avifauna frente a Tendidos Eléctricos.

La parcela T del sector 7 está rodeada de zonas verdes a 3,70 metros de altura sobre el fondo de la parcela, que está parcialmente rellena por los taludes de borde de esas zonas verdes. El fondo de la parcela está a la cota 516,5, las zonas verdes que la rodean, a la cota 520,20 y la calle Portal de Elorriaga, que discurre por sus cercanías a la cota 520,0.

La parcela M7 del sector 11 está a la cota 519, es decir 1,25 metros por debajo de la cota de calle Portal de Elorriaga, en sus inmediaciones, que vendrá a ser el nivel de la rasante de los edificios a construir, en su día.

El área no es inundable, pese a la proximidad de los humedales. El paisaje está dominado, en la lejanía, por la perspectiva de los Montes de Vitoria y la sierra de Entzia al Sur y al Este y los Montes Vascos, la secuencia formada por las sierras de Aizkorri, Alzania y Elgea, al Norte. El entorno próximo se caracteriza por la proximidad de los humedales, al Norte y la presencia de la nueva ciudad, al Sur y Oeste. El escenario concreto de esta modificación, su ámbito tiene un



carácter de zona de borde de ciudad, bien cuidada, pero muy cotidiano, en que los numerosos vacíos en la trama urbana (espacios libres y parcelas sin desarrollar) generan un espacio desabrigado, poco acogedor, particularmente a lo largo de la calle Portal de Elorriaga.

El conjunto se inserta en la en la cuenca visual de Vitoria, de muy baja calidad paisajística, como corresponde a los paisajes más humanizados de los fondos planos o suavemente ondulados de la Llanada, con superficies ocupadas por actividades agrícolas e industriales, infraestructuras y urbanizaciones etc. y de muy alta fragilidad por la elevada presencia de observadores potenciales y su gran visibilidad.

Bajo el terreno natural se encuentran unos rellenos antropogénicos, de poco espesor, situados sobre depósitos aluviales de potencia superior a cuatro metros, formados por gravas y arenas gruesas arcillosas coronadas por un paquete de arcillas oscuras con bastante materia orgánica. Bajo el aluvial, se encuentran las margas calcáreas del Cretácico Superior, la característica “cayuela” de la zona, que puede presentarse meteorizada en su primer metro.

El clima es subatlántico, templado oceánico de veranos frescos, un clima oceánico típicamente europeo con heladas frecuentes, verano suave y precipitaciones abundantes, menores durante el verano. El promedio de los datos de la Agencia Estatal de Meteorología, entre 1981 y 2010, muestra 1.887 horas de sol al año, 742,5 mm de precipitaciones y una temperatura media de 11,7 °C con una media de las máximas de 17,1 °C y de las mínimas de 6,2 °C.

Las previsiones sobre el cambio climático hacen esperar, para mediados del siglo, un aumento de temperaturas (entre 1, 5 y 3,5 las máximas, medio grado menos las mínimas) y una reducción de las precipitaciones, de un 15 a un 20 por ciento, con aumento en invierno y disminución en verano, todo ello acompañado de una mayor frecuencia y amplitud de episodios climáticos extremos.

Las consecuencias serían un aumento de las sequías e incendios forestales en verano y de las inundaciones en invierno (por ser más irregulares las precipitaciones) así como un posible descenso del nivel freático en el acuífero y consiguientemente, de la lámina de agua en los humedales.



Según el Mapa de Peligrosidad Sísmica, la aceleración sísmica básica (a_b) más desfavorable de la zona de estudio es $< 0,04$ g. Por lo tanto, de acuerdo con los Criterios de aplicación de la Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-02) no es obligatoria la aplicación de la norma en las obras y servicios a proyectar. Tampoco se aprecian riesgos erosivos, ni existen zonas de presunción arqueológica en el ámbito propuesto.

Al producirse una modificación la calificación pormenorizada de ciertos suelos, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se adjunta a este documento un Estudio de Impacto Acústico.

El ámbito se define como Zona Acústica Residencial, a los efectos previstos en el artículo 13 del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas* y se considera un área urbanizada existente.

La conclusión del estudio es que se cumplen, en la actualidad y en una perspectiva razonable de futuro, los objetivos de calidad acústica en el ámbito de esta modificación.

d) Efectos ambientales previsibles

Con la modificación propuesta, se ampliará la zona verde más próxima a los humedales de Salburúa, concentrándose la edificabilidad en la calle Portal de Arriaga, alineándola con respecto a la misma, para dar continuidad a ese frente urbano.

La modificación propuesta, que se desarrolla sobre suelos con vulnerabilidad de acuíferos Alta, incorpora, así, los siguientes criterios ambientales estratégicos:

- Priorizar la utilización de suelos ya artificializados
- Evitar la dispersión urbana
- Fomentar estructuras urbanas densas, compactas y complejas

No se prevén efectos ambientales adversos.



e) Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes

No se prevén efectos sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

f) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada

La modificación propuesta es una modificación menor, tanto por su contenido, como por su extensión, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

g) Resumen de los motivos de la selección de alternativas contempladas

Se ha optado por la alternativa 3 porque, no solamente libera como zona verde la parcela T del sector 7, sino que también configura la parcela 7 del sector 11 alejándola de la parcela residencial aledaña y alineándola con las calles adyacentes para configurar frentes urbanos.

h) Medidas previstas para prevenir, reducir, y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático

No se prevén efectos ambientales adversos.

i) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

No se establece ninguna propuesta específica de seguimiento ambiental, pero se realizará el seguimiento ordinario, por vía de las preceptivas licencias municipales de obra, actividad y apertura, así como por los servicios municipales de inspección y control de obras y actividades.

En Vitoria-Gasteiz, Mayo de 2018



MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ
Para recalificar como zona verde la parcela de terciario T del antiguo sector 7 Salburúa
y ampliar la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde



.Alfredo Piris Pinilla (D.N.I. 03.060.988-X)
Ingeniero de Caminos (Col. 5848)
Jefatura de Gestión Urbanística del
Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz