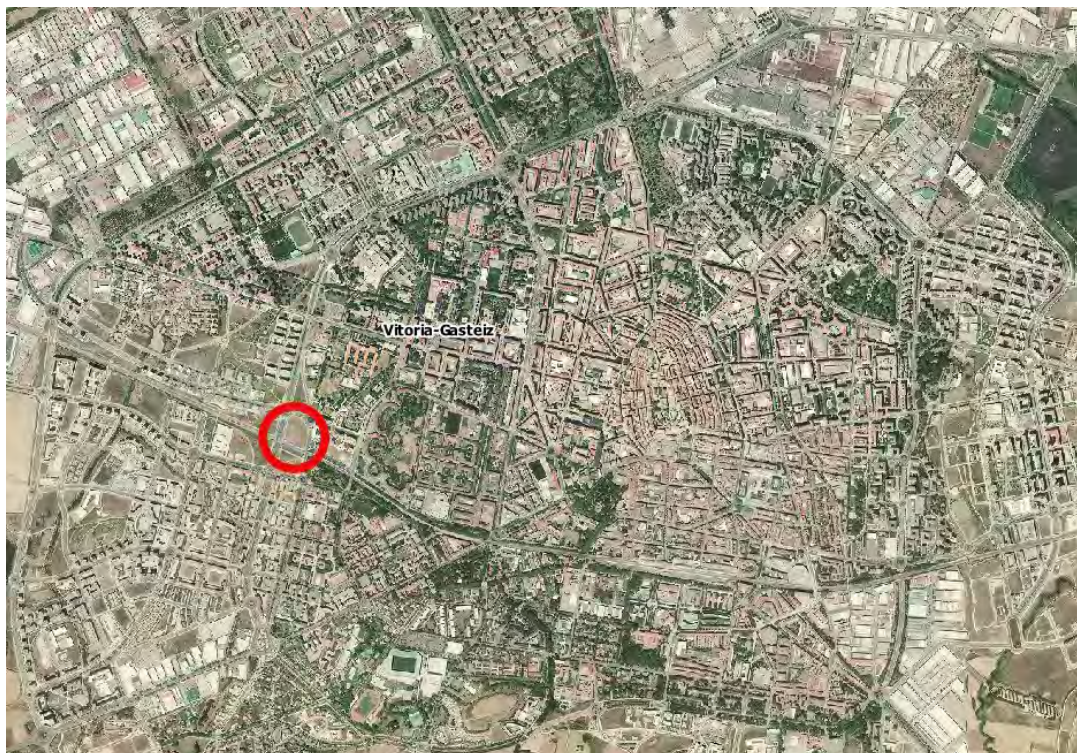


### 3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

#### 3.1. Identificación de la parcela

El ámbito se ubica en el Sector-1 Borinbizkarra, en el oeste de Vitoria-Gasteiz, en el barrio de Zabalgana.





El ámbito de la modificación se corresponde con las parcelas M-42 y EM-9 del Sector 1 "Borinbizkarra" de Zabalzana



*Imagen PGOU Vitoria-Gasteiz*

La parcela M-42 linda al Norte con la residencial M-7; al Este y Sur con la de equipamiento EM-9; y al Oeste con la Avda. de Zabalzana.

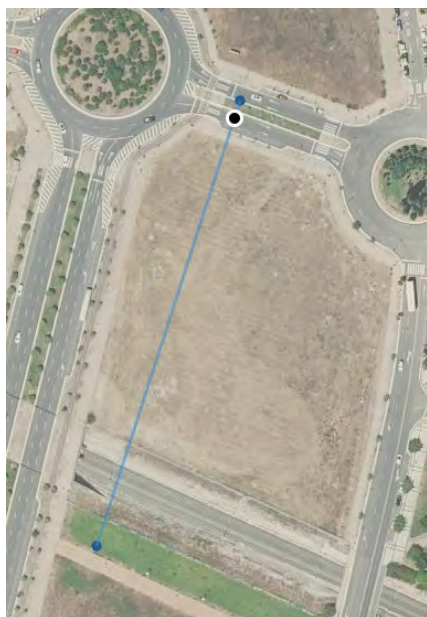
La parcela EM-9 de equipamiento linda al Norte con la parcela M-7 residencial y con rotonda; al Este con Avda. Mediterráneo; al sur con zona verde de protección de vía del ferrocarril; y al Oeste con parcela M-42 y Avda. Zabalzana.

Son parcelas urbanizadas que disponen de todos los servicios urbanísticos y su entorno está en buena parte edificado, sus superficies son las siguientes:

- Parcela M-42 ..... 1.953,00 m<sup>2</sup>.
- Parcela EM-9..... 7.939,00 m<sup>2</sup>.

### 3.2. Características físicas

La parcela se ubica en una zona prácticamente llana, a una cota media de 525m.



Perfil longitudinal del ámbito en dirección N-S

### 3.3. Análisis de alternativas

Se deben valorar todas las alternativas posibles sobre el ámbito en estudio, analizando tanto la opción de no intervenir sobre el ámbito en estudio como las opciones de que albergue en un futuro un nuevo desarrollo, teniendo en cuenta la situación normativa actual.

Se presentan a continuación las alternativas posibles relacionadas con la parcela objeto de estudio.

#### 3.3.1. Alternativa 0 – Estado actual

La **alternativa 0**, o de no intervención, supondría consolidar de forma permanente una situación extraordinaria como es la situación vacante y ociosa de unos suelos ya antropizados y con la **clasificación de suelo urbano**, situados, además, en una posición integrada en la trama urbana del barrio de Borinbizkarra. Supondría la pérdida de oportunidades para desarrollar el ámbito y recuperar una zona en estado degradado, además de no desarrollar la Ordenación del PGOU de Vitoria-Gasteiz mediante el Plan Parcial del Sector 1 de "Borinbizkarra".





Aspecto de la parcela del ámbito de actuación

### 3.3.1. Alternativa 1

Se corresponde con el estado actual contemplado por el vigente Plan General de Vitoria-Gasteiz.

El diseño de la parcela M-42 se realiza en el P.P. de modo simétrico al de la M-41. Sin embargo, es un hecho diferencial la ubicación de las dos parcelas respecto a la colindante de equipamiento. Mientras que en la M-41 comparten lindero Norte y Oeste, en la M-42 comparten Este y Sur.

Dada la ubicación de los edificios en las parcelas, es tan solo la M-42 la que no puede realizar vuelos ni abrir vistas sobre el equipamiento. Esto condiciona extraordinariamente la calidad de diseño de las viviendas al impedir la orientación Sur y sus posibilidades edificatorias al imposibilitar vuelos en esta dirección. No es posible el desplazamiento del área de movimiento hacia el Norte en la propia parcela por comprometer la distancia al edificio de la parcela colindante, que viene fijada por el propio Plan Parcial. El acceso a la parcela de equipamiento se desarrolla por la zona en la que existe mayor desnivel entre el viario y la parcela.

La zona libre de urbanización privada de la parcela residencial queda situada al Noreste, en la zona más sombría de la misma.



Imagen correspondiente a la alternativa 1.

### 3.3.2. Alternativa 2. Nueva propuesta

Se modifica la situación y forma de la parcela M-42, desplazándola al Sur hasta la zona verde colindante con la vía del ferrocarril.

La forma rectangular de la parcela se cambia por una en forma de “ele” para adaptarse a una envolvente de la edificación más longitudinal en planta y menor fondo y para tener posibilidad de una tipología de vivienda de doble orientación.

Se reduce la altura máxima de la edificación a B+9 únicamente, suprimiéndose la posibilidad de B+14.

La línea envolvente de la posible edificación se separa 13 m. del límite Sur del sector 1 respetando las servidumbres del ferrocarril; y 3 metros del linde Este, para permitir apertura de luces y vuelos abiertos.

La parcela EM-9 se modifica, trasladando su conexión con la Avda. de Zabalzana del Sur de la parcela M-42 al Norte de esta. No se altera su superficie, ni se produce ninguna afección que repercuta en las posibilidades edificatorias en ella, dadas sus amplias dimensiones y el carácter periférico de la modificación.

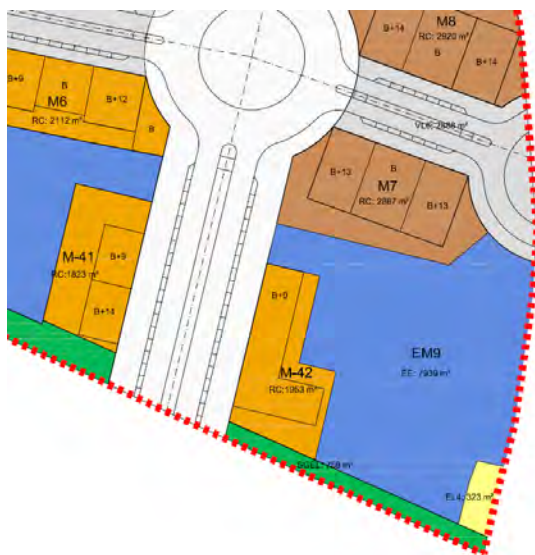


Imagen correspondiente a la alternativa 2.

### 3.3.3. Análisis ambiental de las alternativas

La **alternativa 0**, o de no intervención, **se ha descartado** porque supondría consolidar de forma permanente una situación extraordinaria como es la situación vacante y ociosa de unos suelos ya antropizados y con la clasificación de suelo urbano, situados, además, en una posición integrada en la trama urbana del barrio de Borinbizkarra.

Esta situación **va en contra de los criterios de sostenibilidad urbana** más evidentes como son la optimización del aprovechamiento del suelo ya antropizado situado en el interior de la trama urbana y el crecimiento urbano de forma continuada mediante tramas urbanas compactas y continuas.

Además, no existe ningún valor ambiental que justifique la apuesta por dicha alternativa, al contrario el no mantenimiento de dicha parcela puede dar lugar a que se convierta en zona degradada ambientalmente (acopios de basura, peligros para la población, zona de colonización de plantas invasoras, etc.).

Desde el punto de vista medioambiental, no se han identificado diferencias relevantes entre las **alternativas 1, 2**. Ambas se desarrollan en el mismo ámbito de suelo urbano antropizado. La alternativa 2 conlleva **optimizar el aprovechamiento actual y permitir un mejor desarrollo y diseño de las viviendas**.

El presente documento analiza de manera más detallada la incidencia ambiental de esta alternativa, tanto de manera escrita como gráfica, para establecer las medidas más adecuadas al objeto de minimizar sus posibles impactos ambientales.

Se han elaborado una serie de mapas temáticos, para poder realizar un análisis ambiental en función de las variables del medio físico afectadas. Los planos se adjuntan en un anexo denominado Anexo I.- Cartográfico.

A continuación se presenta una tabla con las dos alternativas analizadas y su impacto sobre el medio natural.

Posibles efectos sobre el Medio Ambiente.	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Ocupación de suelo no antropizado (suelo no urbanizable)	NO	NO	NO
Afección a la vegetación	NO	NO	NO
Afección a hábitats no prioritarios	NO	NO	NO
Afección a hábitats prioritarios	NO	NO	NO
Afección a suelos de valor agrario	NO	NO	NO
Afección a las condiciones de inundabilidad	NO	NO	NO
Afección a fauna de interés.	NO	NO	NO
Afección a Paisajes Catalogados	NO	NO	NO
Aprovechamiento del suelo ya antropizado	NO	SI	SI
Afección a acuíferos	NO	NO	NO

*Tabla comparación de las alternativas planteadas en relación a la afección sobre el medio ambiente.*

En base al análisis anterior, se considera que **la alternativa 2 es la más adecuada**, ya que siendo ambas alternativas una buena opción en cuanto a los efectos sobre el medio ambiente, **ésta última responde a las siguientes necesidades**:

- Se permite la orientación y el vuelo al sur de la edificación residencial.
- Se genera un área de movimiento de la edificación que favorece tipologías de vivienda de doble orientación, Norte-Sur y Este-Oeste.
- Se posibilita el aprovechamiento de la edificabilidad y la diversidad de tamaño y tipología de las viviendas. Se reduce la altura de B+14 a B+9, reduciendo los riesgos en caso de incendio y la necesidad de dobles escaleras, así como la afección a la parcela colindante de equipamiento.
- Se mejora el acceso a nivel a la parcela de equipamiento sin mermar las capacidades edificatorias de la misma dado que sus dimensiones son amplias y su superficie no se altera.

- La zona libre de la parcela queda situada al sur, mejorando sus posibilidades de uso y visualmente queda como una prolongación de la zona verde colindante.

Esta alternativa es la que se desarrolla y la que se analiza en el presente documento, para establecer las medidas más adecuadas al objeto de minimizar sus posibles impactos ambientales.

### 3.4. Características de la ordenación propuesta

- No se alteran los parámetros urbanísticos de ordenación establecidos por el Plan parcial para ambas parcelas.
- Se modifica la situación y forma de la parcela M-42, desplazándola al Sur hasta la zona verde colindante con la vía del ferrocarril. La forma rectangular de la parcela se cambia por una en forma de "ele" para adaptarse a una envolvente de la edificación más longitudinal en planta y menor fondo y para tener posibilidad de una tipología de vivienda de doble orientación.
- Se reduce la altura máxima de la edificación a B+9 únicamente, suprimiéndose la posibilidad de B+14.
- La línea envolvente de la posible edificación se separa 13 m. del límite Sur del sector 1 respetando las servidumbres del ferrocarril; y 3 metros del linde Este, para permitir apertura de luces y vuelos abiertos.
- La parcela EM-9 se modifica, trasladando su conexión con la Avda. de Zabalgana del Sur de la parcela M-42 al Norte de esta. No se altera su superficie, ni se produce ninguna afección que repercuta en las posibilidades edificatorias en ella, dadas sus amplias dimensiones y el carácter periférico de la modificación.
- En la parcela M-42 se mantiene inalterada la superficie de la parcela, edificabilidad, ocupación y número de viviendas. La altura se limita a B+9 suprimiendo la posibilidad de mayores alturas, mejorando así la afección a la parcela colindante.
- Se respeta las servidumbres de la vía del ferrocarril y la separación establecido por el P.P. con la edificación colindante al Norte.
- Al no modificar el número de viviendas y la edificabilidad se mantiene inalterado el cumplimiento de los estándares urbanísticos en cuanto a equipamientos, viario y aparcamientos y zonas verdes.
- Respecto a la capacidad de las redes de servicios urbanísticos existentes, está no se ve alterada por los mismos motivos expuestos en el párrafo anterior y porque se mantiene un frente superior para realizar las acometidas desde la Avda. de Zabalgana.
- La parcela EM-9 no se modifica en sus condiciones urbanísticas excepto el cambio de su acceso del Sur al Norte desde la Avda. de Zabalgana. Su frente principal Avda. del Mediterráneo permanece inalterado y la edificación de 14 plantas sobre su linda Sur Oeste se ha rebajado a 9 plantas.

#### Parcela M-42:

La parcela M-42 tiene una superficie edificable entre alineaciones de 1.153,00 m<sup>2</sup>., lo que nos da una superficie total construida en 9 plantas de 10.377,00 m<sup>2</sup>., en la que claramente cabe la edificabilidad de 8.100,10 m<sup>2</sup>. para uso residencial que disponemos, además de los núcleos de comunicación vertical que no computan en ella. Aparte de esto disponemos de la posibilidad de vuelos de 1,50 m. de longitud que aportan mayor holgura y versatilidad al posible diseño de las viviendas.

En planta baja la superficie edificable diseñada tiene una superficie de 1.153,00 m<sup>2</sup>., que permite realizar los 500,00 m<sup>2</sup>. para uso terciario, quedando 653,00 m<sup>2</sup>. para portales y trasteros u otros usos comunes.

La edificabilidad bajo rasante no se modifica por mantenerse la misma superficie de parcela y edificabilidad.

La parcela EM-9 no sufre modificación en su superficie y mantiene las posibilidades edificatorias definidas por el P.P.

Se mantienen todos los parámetros urbanísticos de la misma excepto la altura que se reduce en la totalidad de la parcela a B+9.

Se modifica la definición de la parcela que se desplaza al Sur se proyecta una nueva área de movimiento de la edificación.

#### **Parcela equipamiento EM-9**

Se mantienen sus parámetros urbanísticos y se traslada el acceso a la parcela del Suroeste al Noroeste desde la Avda. de Zabalgana.

**Ver Plano 2.- Ordenación.**