

# **BORRADOR DE PLAN PARCIAL DE SECTOR S.AE.-3 DEPÓSITOS DE SANTURTZI..**

**OCTUBRE 2023**



**PROMOTOR:**

**PORTU GARBIA**

**REDACTORES:**

**SPANIARQ T10 SERVICIOS DE ARQUITECTURA S.L.P**  
B-90112723. SP 157 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla  
José Luis Pérez Halcón.

Arquitecto, colegiado 5456 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla  
Francisco Buenaventura Santisteban Serrano.

Arquitecto, colegiado 5955 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.  
C/ San Pablo 2, primero derecha · 41001 · Sevilla  
[www.t10team.com](http://www.t10team.com) ·

**JOSEBA MARTINEZ GOIRI.**  
Arquitecto, colegiado 1542 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.  
**MGA ARQUITECTURA Y URBANISMO**  
c/ María Díaz de Haro 4 - 2º. 48920 Portugalete (Bizkaia)  
[www.mga-au.com](http://www.mga-au.com)

## ÍNDICE

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Introducción .....   | 1  |
| 1.1.   | Objeto del documento .....   | 1  |
| 1.2.   | Promotor.....  | 1  |
| 1.3.   | Autoría y revisión del documento.....  | 1  |
| 1.4.   | Antecedentes .....   | 2  |
| 2.     | Objetivos de la planificación. ....  | 3  |
| 3.     | Alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. .... | 3  |
| 3.1.   | Alternativas .....   | 3  |
| 3.1.1. | Alternativa 0: No desarrollo de la parcela .....   | 3  |
| 3.1.2. | Alternativa 1: Viario próximo al acceso .....  | 4  |
| 3.1.3. | Alternativa 2: Viario trasero y parcela de oficinas alargada .....   | 5  |
| 3.1.4. | Alternativa 3: Viario sin bifurcación y parcelas logísticas alargadas.....   | 6  |
| 3.1.5. | Alternativa 4: Viario en S y Parcelas logísticas de reducidas dimensiones .....  | 7  |
| 3.1.6. | Alternativa 5: Viario perimetral .....   | 8  |
| 3.2.   | Justificación de la alternativa 6: solución adoptada .....   | 9  |
| 4.     | Desarrollo previsible del plan o programa. ....  | 10 |
| 5.     | Proyectos o planes futuros para el desarrollo del Plan Parcial .....   | 10 |
| 6.     | Propuesta de relación de público interesado y administraciones .....   | 10 |

# **1.Introducción**

## **1.1. Objeto del documento**

El presente documento tiene por objeto formalizar la documentación técnica denominada borrador de plan por la normativa vigente para la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Parcial del Sector S.AE.-3 “Depósitos” de Santurtzi, que, en el momento de redacción del presente documento, se encuentra en fase de Aprobación Provisional.

## **1.2. Promotor**

El autor del encargo y promotor de la actuación es PORTU GARBIA (GINKGO + OHLA DESARROLLOS).

## **1.3. Autoría y revisión del documento**

Autoría del documento:

- SPANIARQ T10 SERVICIOS DE ARQUITECTURA S.L.P B-90112723. SP 157 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

José Luis Pérez Halcón. Arquitecto, colegiado 5456 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

Francisco Buenaventura Santisteban Serrano. Arquitecto, colegiado 5955 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

C/ San Pablo 2, primero derecha · 41001 · Sevilla  
www.t10team.com ·

- JOSEBA MARTINEZ GOIRI, arquitecto, colegiado 1542 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.  
MGA ARQUITECTURA Y URBANISMO  
c/ María Díaz de Haro 4 - 2º. 48920 Portugalete (Bizkaia)  
www.mga-au.com

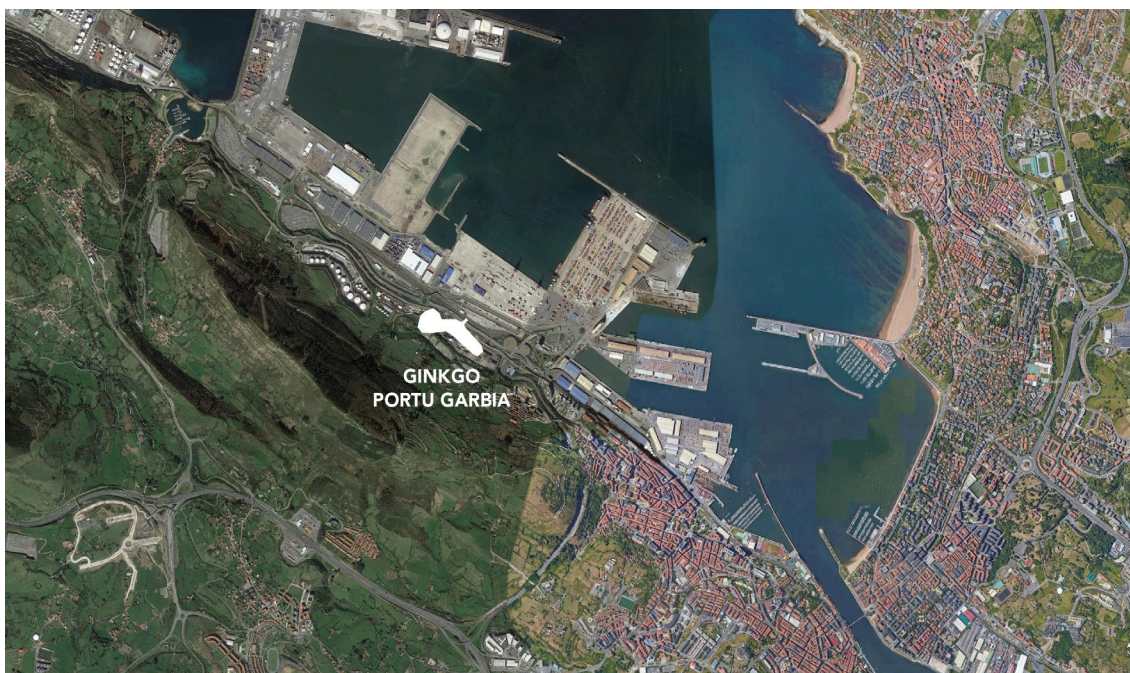
## 1.4. Antecedentes

GINKGO ([www.ginkgo-advisor.com](http://www.ginkgo-advisor.com)) es un importante grupo de inversión dedicado a la transformación y revitalización, mediante su descontaminación y posterior desarrollo urbanístico, de suelos contaminados en los que han venido desarrollándose usos industriales.

En el marco de estos procesos de puesta en valor y reordenación urbana de zonas industriales abandonadas, GINKGO, ha adquirido a IBERDROLA una parte de los terrenos que albergan la antigua central térmica, actualmente en desuso, ubicada junto al Puerto.

En concreto, el proyecto liderado por GINKGO se centra en la descontaminación y regeneración de una superficie de aproximadamente 60.000 m<sup>2</sup> para la posterior implantación de edificaciones de arquitectura singular que albergarán actividades empresariales (uso logístico y oficinas), recuperando así el dinamismo económico y social de éste área degradada y abandonada y creando un nuevo centro de negocios en un enclave privilegiado por su integración en un entorno destinado a actividades empresariales y su proximidad a zonas industriales y al Puerto.

Se inserta documentación gráfica identificativa de la concreta localización del suelo señalado:



## **2.Objetivos de la planificación.**

Se trata de un Sector de Suelo Urbanizable de unos 59.000 m<sup>2</sup> dispuesto junto a la carretera N-639, a la altura del Km 3, donde se situaban los depósitos de fuel, ya desmantelados, que alimentaban los antiguos grupos de ciclo convencional de la Central Térmica.

El objetivo de definir este sector es el de procurar la regeneración de unos suelos contaminados y degradados por la actividad industrial y su puesta en valor tras su descontaminación y recuperación, posibilitando la implantación de nuevos usos de actividades económicas con una edificabilidad que permita su viabilidad.

Con el desarrollo de esta área se pretende regenerar un ámbito de unos suelos ya transformados para el uso industrial, degradados por la potencial contaminación de suelos. De esta forma, se generan nuevos suelos destinadas a la actividad económica, ampliando la oferta de este tipo de suelo en el municipio. Servirá asimismo para la obtención de los suelos ocupados por las antiguas piscinas de Iberdrola (Av. Iparragirre nº 56), que deberán ser transformados y cedidos, mediante un procedimiento independiente al de la tramitación del Plan Parcial, para su integración en el Sistema General de Espacios Libres SGEL-1.

## **3.Alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**

Se analizan a continuación las alternativas elaboradas durante la redacción del borrador del Plan Parcial, así como de sus ventajas e inconvenientes.

### **3.1. Alternativas**

#### **3.1.1. Alternativa 0: No desarrollo de la parcela**

Esta alternativa se caracteriza por mantener el terreno en su actual estado, es decir, mantener una gran plataforma horizontal de hormigón y una ladera que se ha estado usando de vertedero durante años.

Se descarta esta alternativa por no aportar las mejoras ambientales que caracterizan la actuación propuesta.

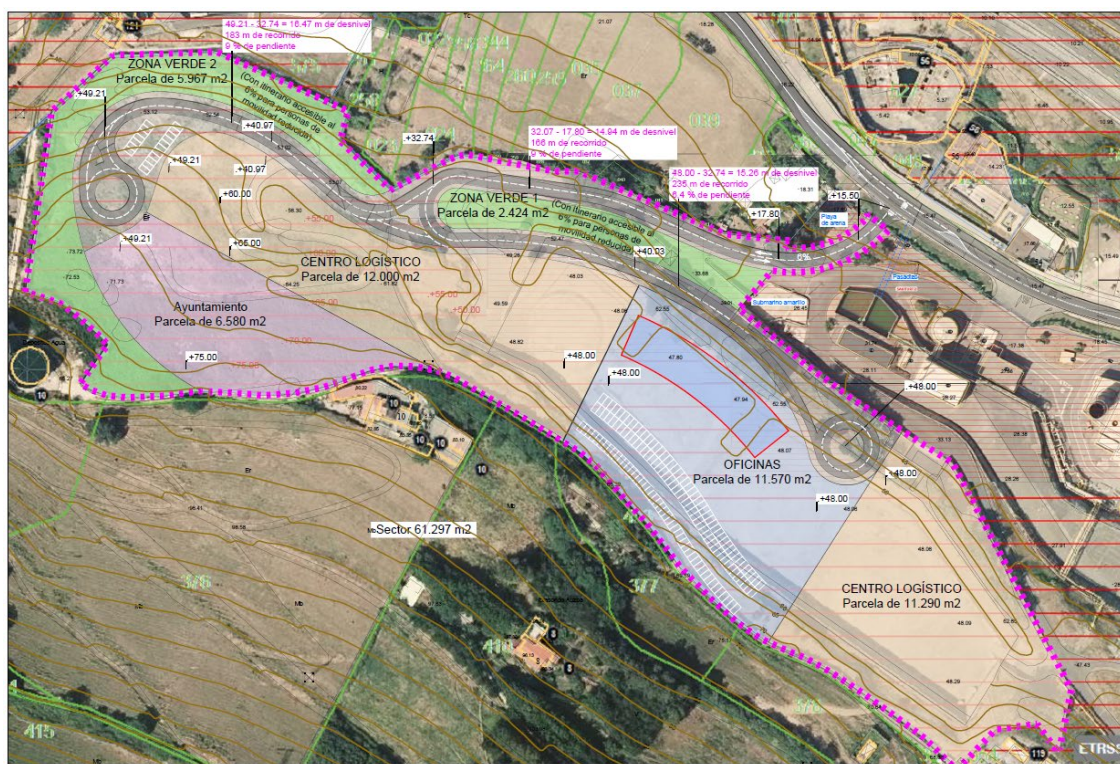


### 3.1.2. Alternativa 1: Viario próximo al acceso

Esta alternativa se caracteriza por un viario que dispone de una bifurcación en dos y su situación de forma paralela a la carretera y lo más próxima posible a ésta.

Se descarta esta alternativa por:

- Disposición de parcela edificable en la zona alta de donde actualmente se sitúa un vertedero, de difícil acceso por topografía, no destinándose esta zona a zona verde pública integrada con el monte y la adecuación paisajística que se prevé en el PGOU en el mismo.
- Se destina a zona verde pública nº 1 una zona que no se integraría en el monte y tendría una pendiente muy acusada.

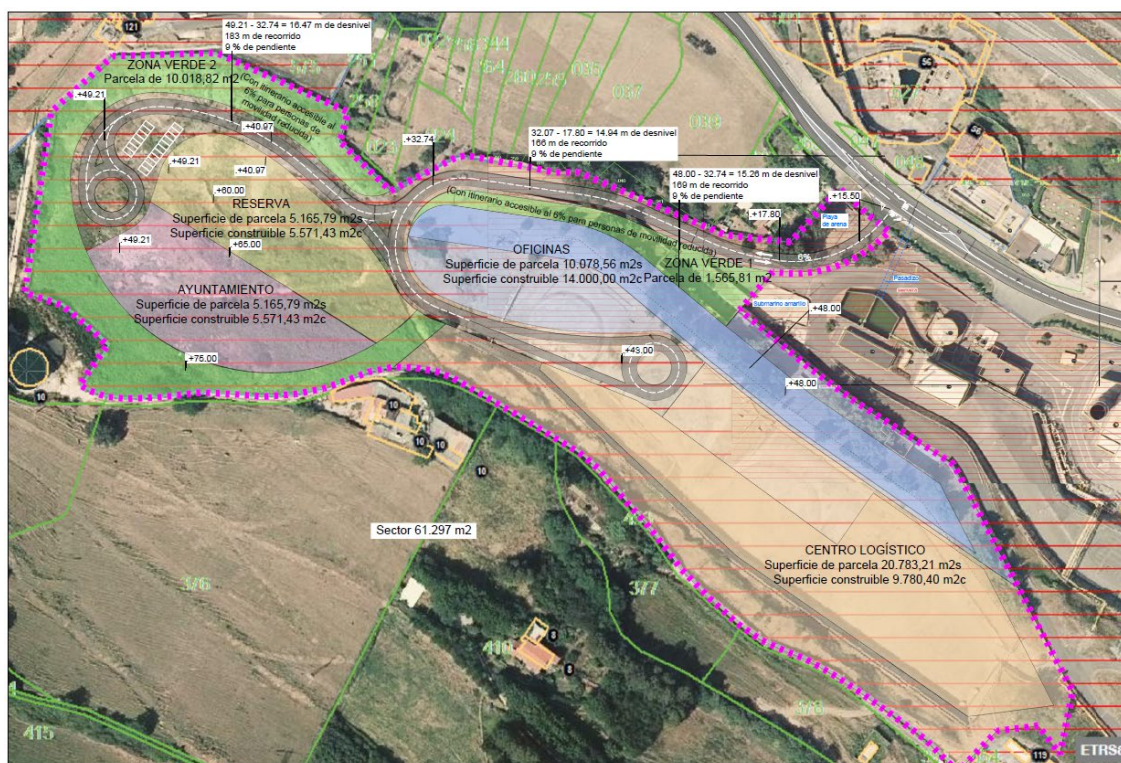


### 3.1.3. Alternativa 2: Viario trasero y parcela de oficinas alargada

La alternativa 2 es similar a la alternativa 1, pero se desplaza una de las bifurcaciones del viario a la parte trasera y se dispone la parcela de oficinas de forma alargada.

Se descarta esta alternativa por:

- Los motivos enumerados en la alternativa 1
- Falta de eficiencia que se daría en el edificio de oficinas, no solo en cuanto a eficiencia energética en el funcionamiento del propio edificio, sino en las actividades humanas que se desarrollarían en el interior del mismo.



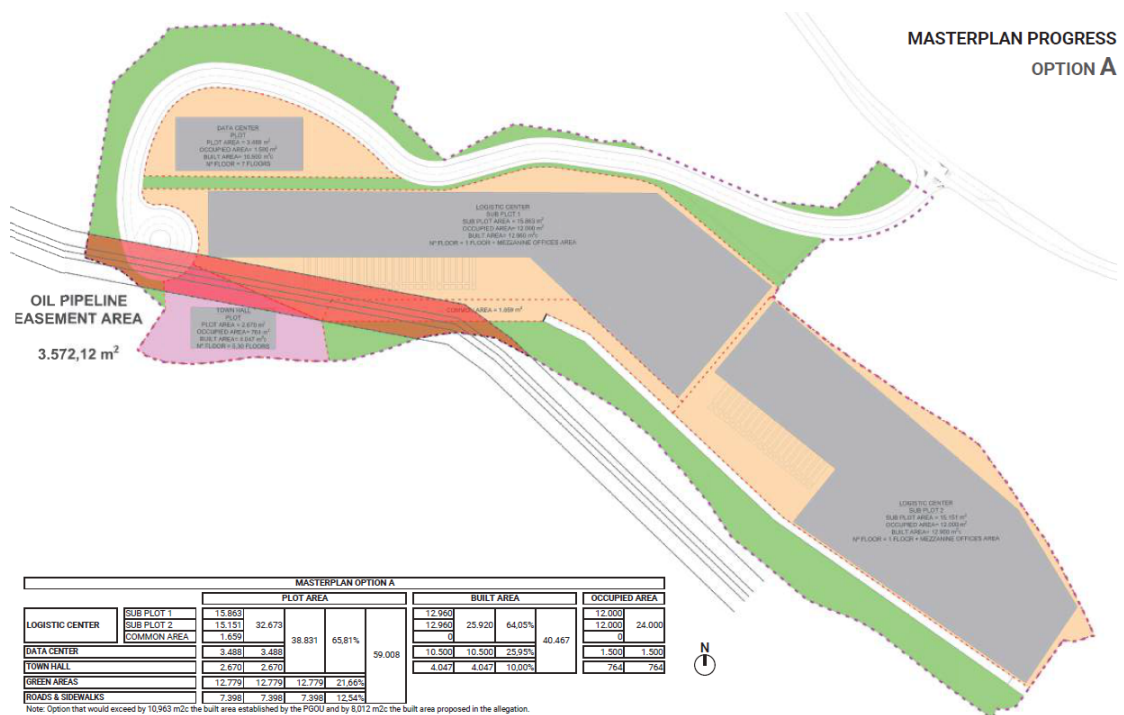


### 3.1.4. Alternativa 3: Viario sin bifurcación y parcelas logísticas alargadas

En esta alternativa se contempla un único viario sin bifurcación, se elimina prácticamente la zona verde pública nº 1 y se contempla el mantenimiento de un muro de contención existente cercano al monte, disponiéndose como zona verde pública la zona entre éste y el monte.

Se descarta esta alternativa por:

- Disposición de parcela edificable en la zona alta de donde actualmente se sitúa un vertedero, de difícil acceso por topografía, no destinándose esta zona a zona verde pública integrada con el monte y la adecuación paisajística que se prevé en el PGOU en el mismo.
- La forma de los edificios de uso logístico, de poco fondo, los haría inviables funcionalmente



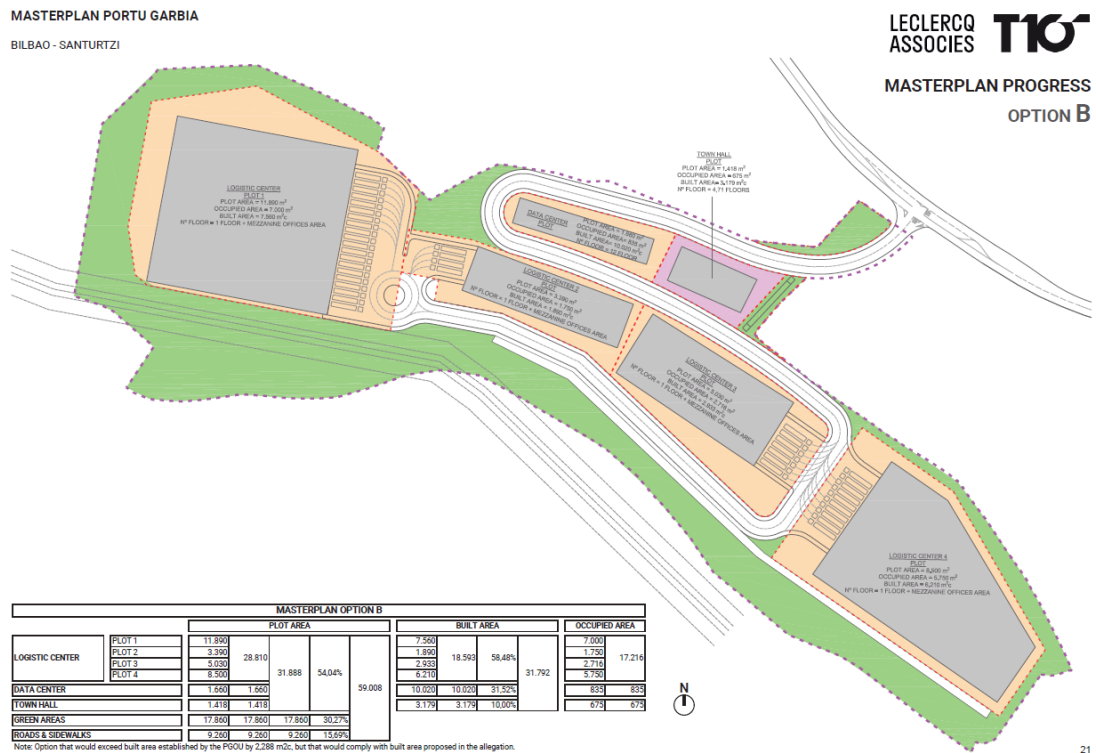


### 3.1.5. Alternativa 4: Viario en S y Parcelas logísticas de reducidas dimensiones

Esta alternativa se caracteriza por la disposición de un viario en forma de S y por integrar la zona verde pública junto al monte.

Se descarta esta alternativa por:

- La forma de los edificios de uso logístico, de poco fondo, los haría inviables funcionalmente

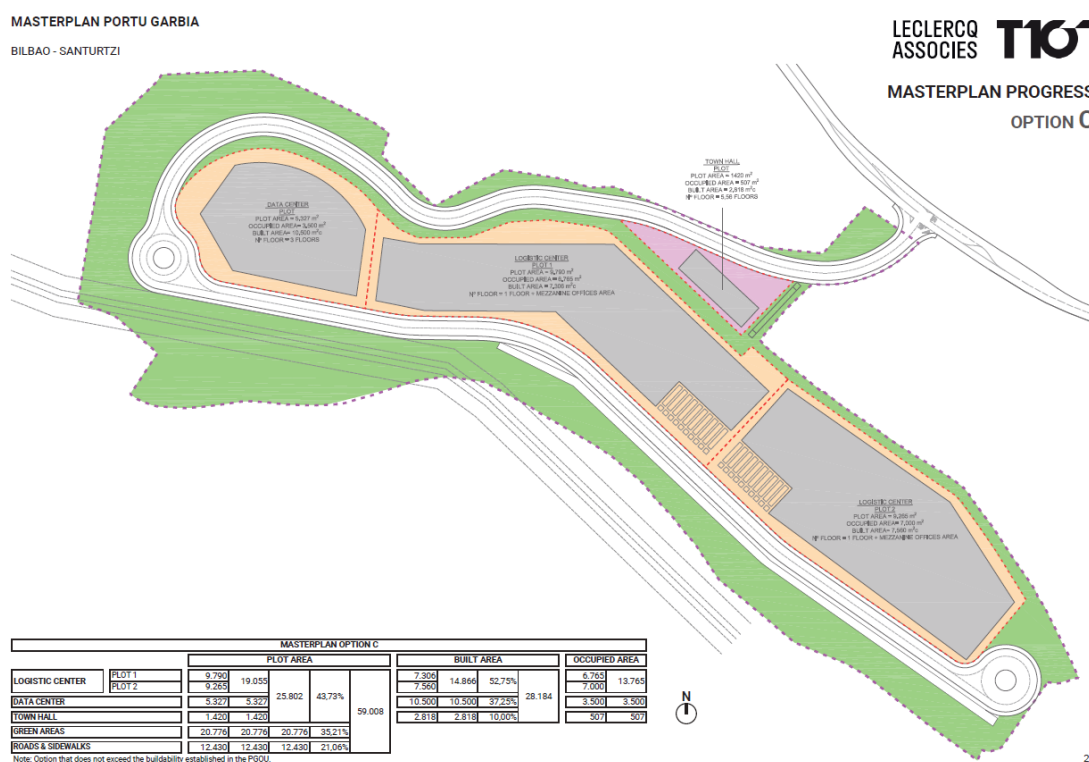


### 3.1.6. Alternativa 5: Viario perimetral

Esta alternativa se caracteriza por la disposición de un viario perimetral y por integrar la zona verde pública junto al monte.

Se descarta esta alternativa por:

- La forma de los edificios de uso logístico, de poco fondo, los haría inviables funcionalmente

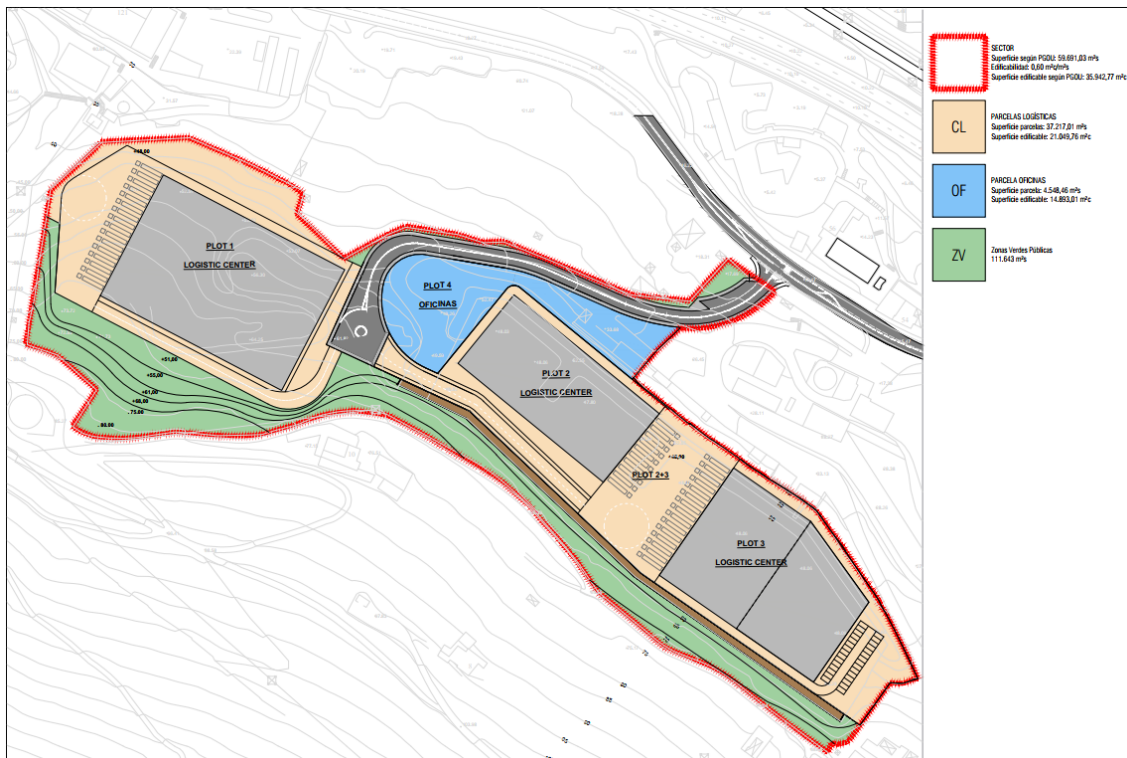


### 3.2. Justificación de la alternativa 6: solución adoptada

La alternativa 6, que se corresponde con la solución adoptada, se caracteriza por la disposición de un viario público hasta la zona central y viarios privados internos de las parcelas que llegan hasta las cotas de éstas.

Se adopta esta alternativa por:

- Las formas de los edificios de uso logístico tienen fondo suficiente para que sean viables.
- La zona verde pública se integra con el monte.
- La parcela de oficinas puede desarrollarse en uno o dos edificios compactos, que permitan una mayor eficiencia y sostenibilidad que un edificio excesivamente alargado



## **4.Desarrollo previsible del plan o programa.**

El gran interés del promotor en el desarrollo de la actuación deriva en que se prevea un desarrollo del plan lo más reducido en plazos que permita la tramitación administrativa, contemplándose la tramitación simultánea del Plan Parcial y el PAU.

En cuanto a las obras, se prevé la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación

Bajo estas premisas se prevé que el inicio de las obras de urbanización y edificación se realice a los 20 meses desde la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica.

## **5.Proyectos o planes futuros para el desarrollo del Plan Parcial**

Para el desarrollo de la actuación serán necesarios los siguientes planes y proyectos urbanísticos:

- Plan Parcial
- Proyecto de Actuación Urbanística (PAU)
- Proyecto de Urbanización
- Proyecto de Reparcelación

Además, estos planes y proyectos, llevarán asociados como trámites ambientales la Evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial y los correspondientes al Proyecto de Urbanización y a las actividades de los edificios de uso logístico y de oficinas.

## **6.Propuesta de relación de público interesado y administraciones**

Tal y como establece el artículo 9 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, al entregar el presente Documento de Inicio, se abrirá un periodo de consultas previas en el que el órgano ambiental consultará a las administraciones públicas afectadas por el plan o programa y al público interesado.

Con el fin de facilitar dicha labor, se indica a continuación una propuesta de administraciones públicas afectadas y público interesado, entre otros:

- Ayuntamiento de Santurtzi
- Diputación Foral de Bizkaia
- Gobierno Vasco



- Otras administraciones, empresas públicas o empresas de interés en infraestructuras básicas
- Asociaciones municipales, entre ellas; Amezti Taldea (asociación para la reforestación y promoción de la actividad socio-cultural del Serantes)