

ANEXO-3

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

01.- INTRODUCCIÓN

02.- ANTECEDENTES

03.- REDACTOR DEL DOCUMENTO

04.- OBJETIVO DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7

05.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

06.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7

07.- MOTIVACIÓN DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

08.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

09.- EFECTOS MEDIOAMBIENTALES PREVISIBLES DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7

10.-RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

11.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

12.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7

01.- INTRODUCCIÓN

El artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de Evaluación Ambiental, define la forma en la que debe desarrollarse la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, procedimiento al que está sometida la 3ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 7 (Salburua) del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

Concretamente, indica que “(...) el promotor presentará ante el órgano sustantivo (...) una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y un documento ambiental estratégico (...)”. Dicha documentación debe ser remitida por el órgano sustantivo al órgano ambiental, para la emisión de su informe ambiental estratégico (art. 31 de la Ley), una vez se haya cumplimentado la correspondiente fase de consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas (art. 30).

Este documento tiene por objeto constituir el Documento ambiental estratégico al que hace referencia el artículo 29 de la Ley 21/2013, de modo que pueda solicitarse al órgano ambiental la emisión del informe ambiental estratégico para la 3ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 7 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

Los contenidos de este documento se ajustan a lo estipulado por la citada normativa.

02.- ANTECEDENTES

El Sector 7 de la expansión Este de Salburua, constituye un ámbito completamente urbanizado y con alto grado de consolidación de la edificación residencial y de sus equipamientos. El presente documento se tramita como elemento de desarrollo dentro del mismo y afecta a la totalidad de las parcelas del sector.

El Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 7, Expansión Este de Salburua, de Vitoria-Gasteiz, fue redactado en enero de 2001 y fue aprobado definitivamente con fecha 2 de mayo de 2001.

Posteriormente, se han ido aprobando las siguientes modificaciones puntuales:

1ª Modificación: 18 de junio de 2004

2ª Modificación: 27 de marzo de 2009

03.- REDACTORES DEL DOCUMENTO

Los autores del trabajo son los arquitectos Fernando Bajo Martínez de Murguía y Javier González-Lizasoain, arquitectos urbanistas pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, cuyos números de colegiado son 1567 y 719 respectivamente.

04.- OBJETIVO DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7

El objeto del presente documento es establecer el marco normativo (ordenanzas) necesario para permitir en las manzanas del sector 7 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz el desarrollo de tipologías similares a las definidas en la ordenanza OR-7 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, como alternativa a la tipología ya contemplada en el Plan Parcial de dicho sector. Dichas tipologías de la ordenanza OR-7 se corresponden con un modelo de vivienda colectiva de pequeño volumen, propio de Ciudad-Jardín y podrá desarrollarse sobre manzanas completas mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Esta 3ª modificación mantiene el número de viviendas ya previsto en la 2ª modificación, sin alterar la edificabilidad máxima de la solución inicial del Plan Parcial. Se comparte, por tanto, la voluntad de las anteriores modificaciones puntuales del Plan Parcial del S-7, que posibilitan la ampliación del número de viviendas del documento inicial (satisfaciendo más necesidades en el mismo suelo); disminuyendo la superficie útil de las mismas, y manteniendo el índice de edificabilidad máxima permitida.

Los parámetros que regulan el número de alturas, rasantes, alineaciones y edificabilidad máxima se definen en el artículo 26 de las ordenanzas.

05.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

El ámbito de la 3ª Modificación Puntual se limita al perímetro del Sector 7 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, cuyo Plan Parcial fue aprobado inicialmente el 20 de febrero de 2001 y definitivamente el 2 de mayo de 2001.

La Segunda Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 7, vigente en la actualidad, establece entre otras regulaciones:

- El máximo número de vivienda susceptible de edificar en cada manzana existente (ver cuadro general).
- La edificabilidad máxima de cada parcela
- El máximo número de plantas edificables (sótano+B+2+e)
- La posibilidad de adoptar tipologías de vivienda similares a las de la ordenanza OR-7 (Ciudad Jardín mixta) por medio de Estudios de Detalle.

Entre las diferentes soluciones alternativas que pueden considerarse para el desarrollo del ámbito que nos ocupa podemos enumerar las siguientes:

Alternativa 0; (no redacción del presente documento) mantener el planeamiento vigente en la actualidad, según la Segunda Modificación Puntual del Plan parcial. Si bien se ha demostrado que para posibilitar tipologías similares a las definidas en la ordenanza OR-7 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, es necesario definir las correspondientes ordenanzas.

Alternativa 1; Se propone una nueva modificación (tercera) que mantiene inalterables las citadas regulaciones, así como la regulación de las parcelas de terciario y de equipamiento, y establece las nuevas ordenanzas de edificación aplicables (ocupación, retranqueos, alineaciones, alturas, vuelos, condiciones de parcelación, etc.).

Los nuevos estudios de detalle que se elaboren deberán mantener la coherencia, proporción volumétrica y armonía compositiva de la nueva edificación y en relación con las edificaciones próximas existentes.

Por lo demás, se mantiene inalterable tanto la calificación pormenorizada como las demás determinaciones del Plan Parcial (salvo el plazo de construcción), por lo que esta modificación únicamente afecta al área con calificación residencial. El plazo para la construcción de los edificios, que no tengan calificación residencial VPO, se amplía en 1 año respecto al fijado en el Convenio, si bien este plazo será revisable anualmente por la Comisión de Seguimiento del Convenio (según establece el acuerdo PRIMERO de la "2ª Adenda al Convenio para la ampliación de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana").

De esta manera se modifican las Ordenanzas Regulatoras de la Edificación y usos, así como la figura de Estudios de Detalle, en lo que afecta a las parcelas residenciales.

06.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7

El objeto de la 3ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 7 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, es definir el marco normativo para completar el desarrollo edificatorio de las manzanas residenciales del sector, permitiendo la adopción de una tipología diferente a la prevista en el Plan Parcial original, pero ya definida en la 2ª Modificación Puntual de dicho plan.

Por lo tanto se mantiene el mismo uso residencial, acorde con los usos del entorno. Esto supone que se mantiene la situación actual pre-existente y en ningún caso se empeora.

Tratándose de una modificación puntual que afecta únicamente a la tipología de la vivienda a desarrollar sobre manzanas de uso residencial, la previsión razonable es el desarrollo edificatorio de dichas manzanas, respetando en todo caso las determinaciones del Plan Parcial. Por lo tanto cualquier intervención en dichas manzanas residenciales se analizará en base a la normativa, en los mismos términos que en el resto de las manzanas del sector, y por tanto no se van a ejecutar proyectos sometidos a evaluación del impacto ambiental.

07.- MOTIVACIÓN DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La Modificación Puntual presentada se encuentra en los supuestos contemplados en el artículo 7, apartado 2 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental:

2. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada:

- a) Los proyectos comprendidos en el anexo II
- b) Los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
- c) Cualquier modificación de las características de un proyecto del anexo I o del anexo II, distinta de las modificaciones descritas en el artículo 7.1.c) ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Se entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:

- 1º. Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera
- 2º. Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral
- 3º. Incremento significativo de la generación de residuos
- 4º. Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales
- 5º. Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000
- 6º. Una afección significativa al patrimonio cultural.

- d) Los proyecto que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo II mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
- e) Los proyectos del anexo I que sirven exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos, siempre que la duración del proyecto no sea superior a dos años.

08.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

A continuación se detallan las afecciones de los distintos condicionantes territoriales superpuestos en el ámbito objeto de esta 3ª Modificación Puntual.

– Vulnerabilidad de los acuíferos

De conformidad al art. 4.05.55 (Definición de áreas de vulnerabilidad de Acuíferos) y los planos 8.1.05 y 8.106 (Condiciones superpuesto I Y II del vigente PGOU), el Sector 7 presenta un grado medio de vulnerabilidad de acuíferos, o bien está en un área que constituye un acuífero subterráneo o bien corresponde a un área de recarga de acuíferos, y presenta un alto grado de

vulnerabilidad a la contaminación, según la Orden de 21 de enero de 2014, de las Consejeras de Desarrollo Económico y Competitividad y de Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se aprueba mantener las zonas declaradas vulnerables a la contaminación de las aguas por los nitratos procedentes de la actividad agraria (BOPV de 20 de febrero de 2014).

En las actuaciones posteriores, edificación, urbanización y en especial en la ejecución de la red de saneamiento y su entronque con la red general, deberán tomarse las medidas pertinentes para evitar cualquier fuga o vertido al terreno y en cualquier caso se deberá cumplir el "Código de Buenas Prácticas Agrarias" establecida en la Orden de 15 de octubre de 2008, de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y del Consejero de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se aprueba el plan de actuación sobre las zonas declaradas vulnerables a la contaminación de las aguas por los nitratos procedentes de la actividad agraria, modificada por la Orden de 2 de noviembre de 2009, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca (BOPV de 4 de diciembre de 2008).

Dada la situación del ámbito especial de la modificación señaladas en el punto 2 dentro del área de Salburua, en las condiciones de edificación de las ordenanzas solo se admitirá un único sótano.

– **Servidumbres aeroportuarias**

El término municipal de Vitoria-Gasteiz se ve afectado por las siguientes áreas de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Foronda, conforme al documento gráfico "Plano normativo de servidumbres aeronáuticas" que se adjunta:

- Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas
- Servidumbres de la operación de aeronaves
- Huella de ruido del aeropuerto

El ámbito del Sector 7 se encuentra en su totalidad fuera de las áreas de Huella de Ruido y de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas, pero bajo el área de Servidumbre de la Operación de Aeronaves, por lo que en la página de este documento se han recogido las siguientes limitaciones:

1. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
2. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

3. El ámbito queda sujeto a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcarán entre otras:
 - a. Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
 - b. El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error
 - c. Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
 - d. Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 - e. Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de ellos sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
 - f. Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
 - g. El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportiva, o de cualquier otra índole.

En el caso de que las instalaciones y requisitos impuestos por las servidumbre aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

09.- EFECTOS MEDIOAMBIENTALES PREVISIBLES DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7

Por encontrarse el ámbito de esta modificación puntual en un medio totalmente urbanizado, la modificación representa una afección nula al medio ambiente, con respecto a la propuesta actual del Plan Parcial del sector 7.

Desde el punto de vista acústico, la modificación propuesta no supondrá una alteración de los niveles de ruido generados con respecto a la ordenación actual. El impacto previsible más destacable se relaciona con la generación de ruidos y molestias a la ciudadanía durante las obras. Dado que se interviene en un entorno urbano, y que las obras se desarrollarán durante el periodo diurno, no se espera que las molestias generadas sean significativas. En todo caso, se deberán adoptar precauciones relacionadas con la circulación de la maquinaria y los niveles de emisión de la misma.

En lo relativo a los niveles de ruido generados por el tráfico rodado tampoco se verán afectados al mantener el uso residencial de la manzana, más allá que lo señalado en el párrafo anterior.

Por todo ello, no existen efectos medioambientales en las actuaciones que se deriven de la presente modificación, ni tampoco incidencia en el espacio Red Natura 2000 de Salburua.

– **Efectos previsibles sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes**

El uso residencial enmarcado dentro del ámbito de esta modificación puntual, no se considera potencialmente emisor de contaminantes al suelo, razón por la que se cumplen las determinaciones de la Regulación Ambiental RA-8 del PTP de Álava Central (Texto de Aprobación Definitiva diciembre 2004).

10.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

En la memoria de la Segunda Modificación Puntual, se explica razonablemente la necesidad de adecuar el tamaño de las viviendas a construir en los Sectores de expansión de la Ciudad, a las circunstancias de la demanda real, en cuanto al tamaño de las mismas y en cuanto a su coste.

Además con objeto de mejorar la accesibilidad a las viviendas, es más razonable la propuesta de tipologías similares a la de la ordenanzas OR-7 (viviendas desarrolladas en una planta y sin barreras arquitectónicas), frente a la tipología de la ordenanza OR-8 (vivienda unifamiliar desarrollada en varios niveles).

Para permitir dicho cambio de tipología, es necesario definir el correspondiente marco normativo, de donde se deduce la procedencia y oportunidad de la presente modificación.

La **alternativa 1** se muestra como la más equilibrada pues mantiene el espíritu de redacción de la Segunda Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 7, mantiene inalterables sus principales regulaciones citadas en el apartado 05 del presente documento, así como la regulación de las parcelas de terciario y de equipamiento, y establece las nuevas ordenanzas de edificación aplicables (ocupación, retranqueos, alineaciones, alturas, vuelos, condiciones de parcelación, etc.). De esta manera se modifican las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación y usos, así como la figura de Estudios de Detalle, en lo que afecta a las parcelas residenciales.

Por ello se elige la **alternativa 1** como la más adecuada, no solo para el conjunto de los diferentes agentes intervinientes y afectados, sino para la trama urbana de la ciudad en general.

11.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

En el apartado 09 de este documento se analizan el alcance y magnitud de los impactos ambientales esperados como resultado de la modificación puntual planteada, concluyéndose que no son previsibles efectos negativos.

Si bien la actividad prevista no representa un impacto ambiental, motivado por posibles vertidos de aguas fecales que pudieran afectar a los acuíferos durante las obras, y en especial en la ejecución de la red de saneamiento y su entronque con la red general, deberán tomarse las medidas pertinentes para evitar cualquier fuga o vertido al terreno y en cualquier caso se deberá cumplir el "Código de Buenas Prácticas Agrarias" establecida en la Orden 15 de octubre de 2008, de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y del Consejero de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se aprueba el plan de actuación sobre las zonas declaradas vulnerables a la contaminación de las aguas por los nitratos procedentes de la actividad agraria, modificada por la Orden 2 de noviembre de 2009, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca (BOPV de 4 de diciembre de 2008).

Dada la situación del ámbito espacial de la modificación señaladas en el punto 2 dentro del área de Salburua, en las condiciones de edificación de las ordenanzas solo se admitirá un único sótano.

En lo referente al impacto relacionado con el ruido ambiente generado por el tráfico rodado, y conforme al Estudio de Impacto Acústico, se desprende que no es necesario realizar medidas correctoras para reducir los niveles de ruido en el exterior, al cumplirse los objetivos de calidad acústica (OCA).

En cuanto al impacto ambiental previsible en el ámbito relacionado con la generación de ruidos, vibraciones y otras emisiones durante las obras, que pueden generar molestias a la población, si bien las mismas se verán atenuadas por el hecho de que se interviene en un entorno urbano, que ya actualmente soporta niveles de actividad importantes, resulta de interés adoptar medidas que aseguren que los parámetros de emisión se mantendrán en niveles asumibles. Por ello se proponen las siguientes medidas a adoptar durante la fase de obras; estas medidas se recogerán en el pliego de condiciones, para que el contratista se haga cargo de las mismas:

- Toda actividad constructiva se desarrollará únicamente en horario diurno y días laborables.
- La maquinaria y vehículos circularán a una velocidad no superior a 20 km/h.
- Se abordará una revisión documental de las tarjetas de homologación e ITV de la maquinaria de obra, en lo referente a combustión, emisiones y nivel de ruidos, para comprobar el cumplimiento de la normativa de emisiones.
- En caso de quejas por parte de los vecinos, se solicitará al contratista la realización de controles de emisión de ruidos y vibraciones y la

presentación de los resultados al ayuntamiento. En caso de sobrepasarse los niveles de emisión recomendados, se adoptarán medidas de contención.

No existen efectos negativos, relevantes, ni tampoco específicos, para el medio ambiente en la aplicación práctica de la modificación propuesta, ni deben adoptarse medidas específicas en relación al cambio climático.

En cualquier caso, cualquier actividad deberá estar sometida al control previo de la licencia correspondiente.

12.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7

Será responsabilidad del contratista el cumplimiento de las medidas recogidas en el apartado anterior de este documento, y dará cuenta al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de las mismas.

En caso de quejas por parte de los vecinos, será el Ayuntamiento el que imponga las medidas que estime oportunas para su resolución.

No se consideran necesarias medidas de seguimiento adicionales, en particular de carácter ambiental, más allá de las ordinarias controlables a través de las licencias administrativas.

Vitoria-Gasteiz, Junio de 2022



Fernando Bajo Martínez de Murguía



Javier González-Lizasoin