

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA CEGASA EN VITORIA-GASTEIZ (ÁLAVA)

EQUIPO REDACTOR:



PROMOTOR



MAYO 2023



Índice • aurkibidea

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. Marco legislativo	1
1.2. Equipo de trabajo.....	2
2. OBJETIVOS Y CRITERIOS.....	3
2.1. Objeto del Plan Especial	3
2.2. Antecedentes.....	3
2.3. Antecedentes urbanísticos	4
3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.....	6
3.1. Identificación de la parcela	6
3.2. Características físicas.....	7
3.3. Análisis de alternativas	7
3.3.1. Alternativa 0 – Estado actual.....	7
3.3.1. Alternativa 1	7
3.3.2. Alternativa 2	8
3.3.3. Análisis ambiental de las alternativas	8
3.4. Características de la ordenación propuesta	9
3.4.1. Descripción de la regulación de la ordenación pormenorizada en la parcela de CEGASA	10
4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	11
5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO	12
5.1. Delimitación y características físicas del ámbito	12
5.2. Clima.....	12
5.3. Calidad del aire.....	15
5.4. Características topográficas	16
5.5. Litología.....	17
5.6. Geología	17
5.7. Edafología y Capacidad Agrológica.....	17
5.8. Hidrología	17
5.8.1. Hidrología superficial	17
5.8.2. Hidrología subterránea	18
5.9. Vegetación y Hábitats	18
5.10. Hábitat	18
5.11. Fauna	19
5.12. Espacios Naturales de Interés Naturalístico y Espacios Naturales Protegidos	19
5.13. Red de Corredores Ecológicos	21
5.14. Paisaje.....	22

5.15.	Patrimonio cultural y patrimonio urbanístico construido.....	23
5.16.	Riesgos ambientales	23
5.16.1.	Riesgo sísmico.....	23
5.16.2.	Riesgo de transporte de mercancías peligrosas	23
5.16.3.	Suelos potencialmente contaminados	23
5.16.4.	Inundabilidad	24
5.16.5.	Contaminación acústica	24
5.16.6.	Servidumbres aeronáuticas	24
5.17.	Medio Socioeconómico	25
6.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN	27
6.1.	Efectos ambientales previsibles del Plan Especial.....	27
6.2.	Matriz de Impactos.....	27
6.3.	Impactos en la fase de construcción	28
6.3.1.	Ocupación y usos del suelo	28
6.3.2.	Afección al ruido y contaminación atmosférica	28
6.3.3.	Afección por la generación de residuos	28
6.3.4.	Afección a la contaminación de acuíferos	29
6.3.5.	Afección a la fauna.....	29
6.3.6.	Afección a la movilidad y el paisaje	29
7.	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	30
7.1.	El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central.....	30
7.2.	Plan Territorial Sectorial Agroforestal	30
7.3.	Plan Territorial Sectorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV.....	30
7.4.	Plan Territorial Sectorial de zonas Húmedas de la CAPV	30
7.5.	Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del País Vasco	30
7.6.	Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava	31
8.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRÁTÉGICA SIMPLIFICADA.....	32
9.	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.....	34
10.	PROPIUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO	35
10.1.	Medidas Generales para la fase previa del desarrollo del Plan Especial	35
10.2.	Fase de Construcción y Explotación	35
11.	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL.....	38
11.1.	Indicadores de control	38
11.2.	Objetivos de los indicadores de control	39
12.	PROPIUESTA DE RELACIÓN DE PÚBLICO INTERESADO	41
13.	ANEXO I CARTOGRÁFICO	42

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Marco legislativo

La Evaluación Ambiental Estratégica introduce la variable ambiental en la toma de decisiones sobre los Planes y Proyectos de Ordenación Territorial con incidencia significativa en el medio ambiente. Esta técnica se ha venido manifestando como la forma más eficaz para evitar impactos sobre la naturaleza, internalizando las externalidades ambientales generadas por la ordenación urbanística del territorio, al poder elegir entre las diferentes alternativas posibles, aquella que mejor salvaguarde los valores ambientales desde su perspectiva global y teniendo en cuenta todos los efectos derivados de las actuaciones proyectadas.

El marco normativo que inicialmente acogió este procedimiento fue el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre, que desarrollaba reglamentariamente el anterior. Posteriormente se publicó el **Real Decreto Legislativo 1/2008**, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

La Unión Europea, consideró insuficientes los diferentes sistemas de evaluación ambiental vigentes en los Estados miembros, porque no incluían los planes y programas fundamentales que establecen el marco de las posteriores decisiones de autorización de proyectos. En este sentido se redactó la **Directiva 2001/42/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente. **La Ley 9/2006** de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente transpuso la citada Directiva, introduciendo así un instrumento de prevención que permitió integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

En el **ámbito autonómico**, por un lado la **Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi**, en el Título V, de evaluación ambiental, actualiza el régimen de la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos recogidos en el Anexo II de la ley en aras a hacer efectiva la integración de los aspectos ambientales en su elaboración, aprobación o autorización, seleccionando las alternativas que resulten ambientalmente viables y estableciendo las medidas de todo tipo para prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente.

Por otro lado, el **Decreto 211/2012** de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, establece el marco de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas y desarrolla las competencias propias de la CAPV en esta materia.

Actualmente, la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental unifica en una sola norma la Ley 9/2006, de 28 de abril y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero**, así como las modificaciones posteriores al texto refundido, estableciendo el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se ha considerado que el **"PLAN ESPECIAL"** se encuentra sometido a Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada (ver apartado 8 Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada).

En todo caso, se debe tener en cuenta que el órgano ambiental en su informe ambiental estratégico con el que culmina el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, podría concluir que el Plan Especial objeto de este estudio, deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria por tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El contenido del **presente documento** se adapta a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, e irá acompañado de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el Documento para Aprobación Inicial del Plan Especial y la documentación exigida por la legislación sectorial.

El documento servirá para que el órgano sustantivo (Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz) solicite al órgano ambiental (Dirección de Administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco) el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

El contenido del presente documento ambiental se ajusta a los bloques señalados por la Ley 21/2013:

- a) Objetivos de la planificación.*
- b) Alcance y contenido de la propuesta.*
- c) Desarrollo previsible de la propuesta.*
- d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la propuesta.*
- e) Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la propuesta, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

1.2. Equipo de trabajo

La iniciativa de la redacción del presente Plan Especial de Ordenación Urbana corresponde a PULSAR KREAN BLUE LOGISTIC BETA SLU, empresa privada de rehabilitación de áreas industriales y logísticas.

La redacción del Plan Especial recae en la arquitecta urbanista Marta Díaz de Cerio Gastón colegiada nº 2.294 COAVN integrada en la empresa KREAN S.Coop, que coordina un amplio equipo de profesionales y empresas vinculadas que desarrollan diferentes ámbitos de especialidad.

AAC.CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA , ha sido la encargada para la elaboración del Estudio de Impacto Acústico.

El presente Documento Ambiental estratégico ha sido realizado por la empresa Geotech Gestión Espacial S.L. Los datos identificativos de los miembros del equipo redactor de este documento son los siguientes:

- **Vicente López Encinas**, Geógrafo, N.º de Colegiado 555, DNI 18.595.199-K, con domicilio a efectos de notificaciones en Parque Tecnológico de Álava, Calle Albert Einstein, 44, 01510 Miñano Menor, Vitoria-Gasteiz (Álava) y tfno. 945 01 09 49.
- **Lorea Dueñas Urcelay**, Ingeniera Técnica en Topografía, DNI 72.742.468-T, con domicilio a efectos de notificaciones en Parque Tecnológico de Álava, Calle Albert Einstein, 44, 01510 Miñano Menor, Vitoria-Gasteiz (Álava) y tfno. 945 01 09 49.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS

2.1. Objeto del Plan Especial

El objeto del PEOU **es únicamente establecer en 15 m la altura máxima de la edificación para nuevos edificios, en caso de subdivisión del espacio edificado**, en la parcela de CEGASA. El resto de parámetros y condicionantes urbanísticos no se modificarían, continuando siendo regulados por la ordenanza de aplicación vigente: OR-11. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.

2.2. Antecedentes

PULSAR KREAN BLUE LOGISTIC BETA SLU desea reactivar la instalación industrial de CEGASA actualmente en desuso, localizada en la calle Artapadura del Polígono Industrial de Gamarra en Vitoria- Gasteiz.

Analizando el mercado, se ha definido que el producto a desarrollar está vinculado al uso logístico, y dadas las dimensiones de la parcela, a multioperador logístico.

En el enclave de la Antigua Cegasa, se pretende rehabilitar naves existentes compatibles y ampliar con nueva edificación.

Tras consulta realizada al Servicio de edificaciones y medio ambiente, se necesita la subdivisión del espacio edificado para asignar diferentes licencias, porque, aunque el propietario sea único, los usuarios pueden ser diferentes.

Consultando la normativa urbanística VIGENTE de dicha parcela ORDENANZA OR-11 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA del PGOU, se establece que:

Si se subdivide el espacio edificado la altura máxima de la edificación para nuevos edificios es de 8 m. Es decir, se podría mantener la altura de los edificios existentes y subdividir, pero si se proyectan ampliaciones o nuevos edificios la altura debe ser de 8 m, insuficiente para la actividad de multioperador logístico.

Es por ello, que se propone modificar el parámetro de la altura máxima en esta situación, asimilándolo al regulado para la edificación aislada sin subdivisión, es decir, 15 m. Para ello se ha seguido el siguiente procedimiento, según indicaciones del Departamento de Territorio y Acción por el Clima del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Solicitud previa de 20 de septiembre de 2022.

Con fecha 20 de septiembre de 2002, se registró entrada ante el SERVICIO DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA, de SOLICITUD del cambio del parámetro de la altura, en la Normativa del Plan Parcial de Jundiz y en la OR-11 del PGOU, con el mismo objetivo de permitir una altura máxima de 15 m en situación de subdivisión del espacio edificado en caso de nueva construcción.

Realizando seguimiento de la solicitud, tras análisis del SERVICIO DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA, y coincidiendo con el periodo de Revisión de PGOU de Vitoria-Gasteiz, de forma interna se aprovechó la definición del documento general en su fase de Aprobación Inicial, para incluir en la Ordenanza Industrial la cuestión solicitada.

Aprobación inicial de la Revisión del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

Con fecha 7 de febrero de 2023, se aprueba inicialmente en PLENO la Revisión del PGOU, publicándose en BOTHA el 8 de febrero de 2023.

Analizando el contenido del documento de Aprobación Inicial de Revisión del PGOU se confirma que en la ORDENANZA INDUSTRIAL se considera que la altura máxima en caso de subdivisión del espacio edificado para edificios de nueva planta es de 15 m, tanto en Jundiz como en Gamarra, ya que en el nuevo documento se integra el polígono de Jundiz en el entorno de aplicación de la Ordenanza General Industrial. (Apartado 6).

Nueva solicitud de 20 de febrero de 2023

Conociendo la nueva situación de la Revisión del PGOU, se realiza nueva SOLICITUD de modificación de normativa, ya que aunque se regule en el documento de aprobación inicial del PGOU la altura solicitada, no cuenta con aprobación definitiva y, por lo tanto, no es de aplicación.

La aprobación definitiva del PGOU se prevé realizar en un plazo de 2 años, plazo que previsiblemente se prolongará, ya que está vinculado a la resolución de alegaciones, emisión de informes sectoriales, próxima renovación de cargos políticos, etc. Plazo excesivamente largo para materializar la intervención propuesta.

Tras análisis del SERVICIO DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA, se indica que la opción más viable para dar respuesta a la petición, sin tener que esperar a la aprobación definitiva de la revisión del PGOU, consistiría en que desde KREAN se impulse un PLAN ESPECIAL. Ello precisaría, una vez presentada la propuesta o el proyecto, de la aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local, una evaluación ambiental estratégica simplificada y la aprobación definitiva por el Pleno. Todo ello supondría una estimación temporal de unos seis meses desde la aprobación inicial.

2.3. Antecedentes urbanísticos

El ámbito objeto del PEOU queda regulado actualmente directamente por el PGOU de Vitoria-Gasteiz, con la clasificación de suelo urbano consolidado y la calificación de uso productivo (industrial).

La aprobación del PGOU vigente se llevó a cabo mediante los siguientes Decretos y Acuerdos Forales:

- Decreto Foral 135/2000, del Consejo de Diputados de 27 de diciembre, que aprueba el expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Publicación en el BOTHA. nº 21 de lunes, 19 de febrero de 2.001.
- Acuerdo Foral 930/2002 del Consejo de Diputados de 12 de noviembre que declara la ejecutoriedad del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en las áreas en las que había quedado suspendido por Decreto Foral del Consejo de Diputados 135/2000, de 27 de diciembre, y señala los aspectos que deben ser objeto de corrección. Publicación en el BOTHA. nº 135 de miércoles, 27 de noviembre de 2.002
- Acuerdo Foral 143/2003 de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en el Acuerdo del Consejo de Diputados número 930/2000, de 12 de noviembre, de declaración de ejecutoriedad del expediente de Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Publicación en el BOTHA. Nº 37 de lunes, 31 de marzo de 2.003
- Acuerdo Foral 1212/2005 del Consejo de Diputados, de 28 de diciembre, que aprueba el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en lo referente al suelo residencial de las Entidades Locales Menores del municipio. Publicación en el BOTHA. nº 7 de miércoles, 18 de enero de 2.006

Posteriormente, se han aprobado las siguientes modificaciones que afectan a la ordenanza reguladora del ámbito ordenanza OR11. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA:

- ACUERDO 78/2007, del Consejo de Diputados de 6 de febrero, que aprueba definitivamente el expediente de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, referido a la compatibilidad de usos en las ordenanzas industriales 11, 12 y 13. (BOTHA 21 febrero 2007).
- Aprobación definitiva de la Modificación puntual pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz relativa a la regulación de los usos industriales para clarificar las categorías en la compatibilidad de usos y su adaptación a las tres ordenanzas de suelo industrial, OR-11, OR-12 y OR-13. (BOTHA 3 octubre 2014 y BOTHA 7 noviembre 2014).

Actualmente se está procediendo a la REVISIÓN DEL PGOU DE VITORIA-GASTEIZ, con las siguientes fases tramitadas:

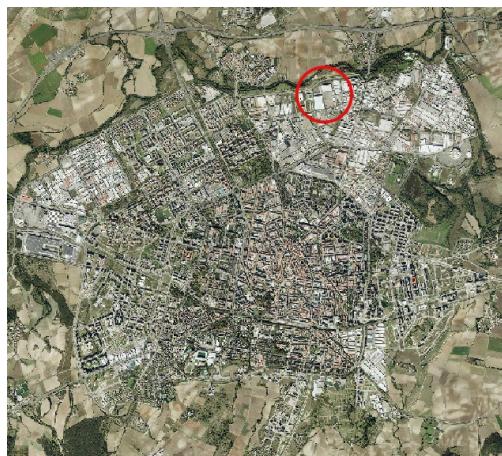
- Disposición de inicio de Revisión. 18 enero 2008.
- Decreto de Reformulación de la Revisión. 25 enero 2013.
- Exposición pública del AVANCE. BOTHA 17 febrero 2020.
- Aprobación de Criterios y Objetivos. BOTHA 11 agosto 2021.
- Aprobación Inicial y exposición pública. BOTHA 8 febrero 2023.

Estando a fecha de hoy (abril 2023) en periodo de exposición pública hasta el 1 de junio de 2023, tras su aprobación inicial.

3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

3.1. Identificación de la parcela

El ámbito se ubica en la zona norte de Vitoria-Gasteiz, en el Polígono industrial de Gamarra.



Ubicación del ámbito dentro de la trama urbana de Vitoria-Gasteiz

El ámbito de estudio se corresponde con la **parcela catastral 99 del Polígono 56 de Vitoria-Gasteiz**, localizada en la calle Artapadura 11, del Polígono Industrial de Gamarra. Tiene una superficie de 128.627 m² y aloja las antiguas instalaciones de Cegasa.

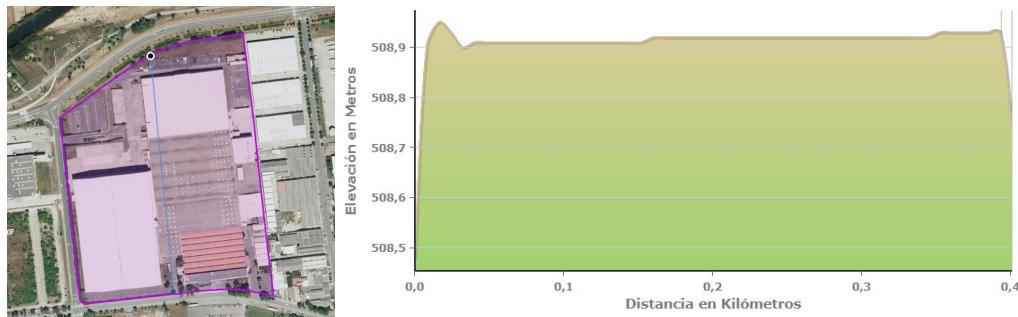
Según catastro, la parcela aloja 19 edificaciones de uso industrial diferenciadas, construidas entre los años 1967 y 2007.



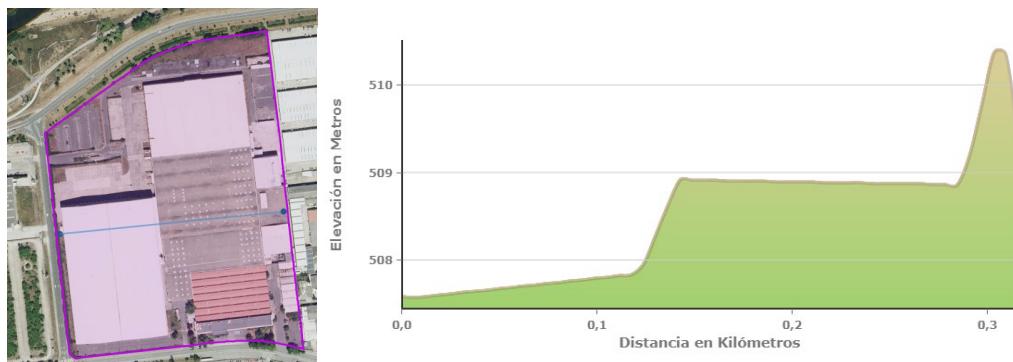
Estado actual edificaciones

3.2. Características físicas

La parcela se ubica en una zona prácticamente llana, a una cota media de 508m y con apenas 1m de desnivel.



Perfil longitudinal del ámbito en dirección N-S



Perfil longitudinal del ámbito en dirección O-E

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 otras opciones.

Se han analizado 3 alternativas para su consideración en la Evaluación Ambiental.

3.3.1. Alternativa 0 – Estado actual

La alternativa 0, o de no intervención es la Alternativa consistente en la no redacción del PEOU. En este caso no se podría intervenir en la puesta en valor del enclave de CEGASA, ya que parte de su aprovechamiento no se podría materializar ni constituir una acción a favor de la rehabilitación logística con implementación de sistemas óptimos de protección contra incendios y tecnología de estanterías y vehículos de almacén.

3.3.1. Alternativa 1

Alternativa consistente en subdivisión parcelaria. Dada la dimensión de la parcela, no se conseguirían frentes parcelarios óptimos ni se optimizarían los espacios de maniobra de los vehículos pesados, generando múltiples puntos de entrada y salida de vehículos, así como múltiples puntos de acometidas de servicios. No podrían unificarse los servicios comunes de protección contra incendios, accesos, vigilancia, que suponen una ventaja competitiva y más sostenible, economizando recursos, a

la hora de plantear la inversión. No será posible adaptarse a la variabilidad de las superficies necesaria para atender las demandas de contratos de almacenamiento y logística, que deben ajustarse a las cambiantes demandas del proveedor.

3.3.2. Alternativa 2

Alternativa consistente en la subdivisión del espacio edificado, homogeneizando la altura máxima en 15 m. Se optimizan los espacios de movimiento de vehículos, unificando accesos, espacios comunes, redes y servicios, generando una ordenación acorde con la dimensión de la parcela. Se permite la versatilidad en la ocupación de los distintos productos y actividades, más acorde con la demanda actual de este tipo de inmuebles.

3.3.3. Análisis ambiental de las alternativas

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 (arbolado urbano)	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 urbanizable	NO	SI	SI
Afección a zonas de vulnerabilidad de acuíferos alta	NO	SI	SI

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**, porque, en condiciones similares de afección medioambiental, es la única que da respuesta a los planteamientos de todas las partes implicadas.

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

El objetivo del presente PEOU CEGASA no es definir una ordenación definitiva en su ámbito de aplicación, **sino, como ya se ha indicado, sólo modificar el parámetro de altura máxima en caso de subdivisión del espacio edificado homogeneizándolo en 15 m tanto para edificación existente como para edificios de nueva planta.**

En la alternativa elegida, se optimizan los espacios de movimiento de vehículos, unificando accesos, espacios comunes, redes y servicios, generando una ordenación acorde con la dimensión de la parcela. Se permite la versatilidad en la ocupación de los distintos productos y actividades, más acorde con la demanda actual de este tipo de inmuebles.

Se adjunta una imagen de la futura ocupación de la parcela, no vinculante, en planta y en sección en la que se aplicaría el nuevo parámetro regulado, manteniendo el resto de parámetros edificatorios: retranqueos, ocupación, etc.

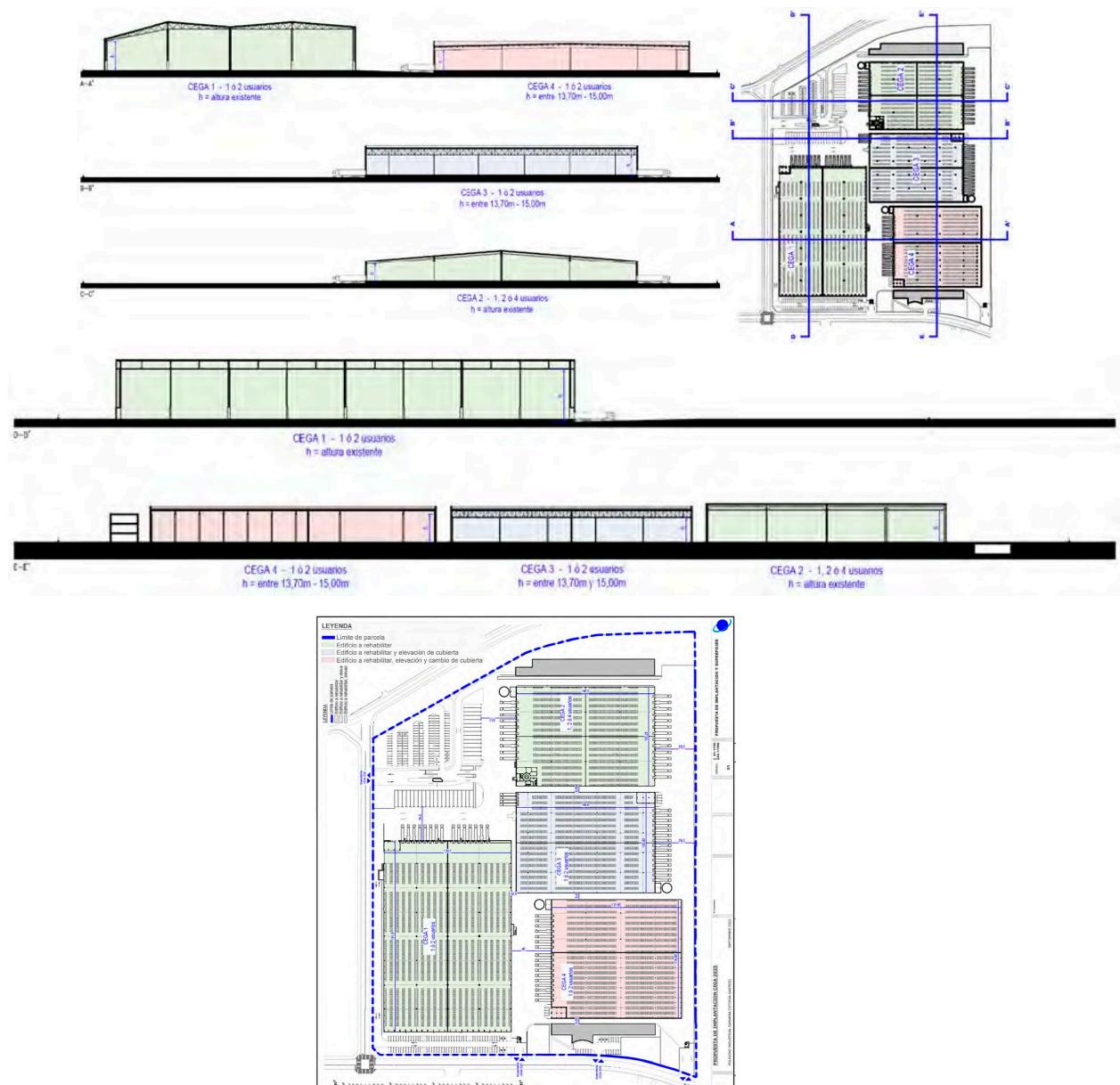


Imagen de posible ocupación de la edificación, no vinculante, con subdivisión del espacio edificado, en edificios existentes y en edificios de nueva planta.

Para homogeneizar la aplicación de la altura máxima también se incorpora a la Normativa, que en la situación de subdivisión del espacio edificado se pueda superar dicha altura siempre que se incrementen los retranqueos establecidos, tal y como se regula en el artículo general de altura máxima.

3.4.1. Descripción de la regulación de la ordenación pormenorizada en la parcela de CEGASA

REDACCIÓN ACTUAL

Artículo 6.11.05. Condiciones de la edificación.

5. Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

d) Condiciones de la edificación

- Altura máxima

En las actuaciones de nueva planta se fija una altura máxima a cornisa, alero o base de cubierta en diente de sierra de 8 ml para los edificios destinados a pabellones y almacenes, siendo su número máximo de planta el de una, permitiéndose la construcción de entreplantas cuya superficie se ajustará al tope máximo permitido por la edificabilidad permitida en la parcela. En los casos de subdivisión de pabellones, cada una de las partes resultantes tendrá derecho a la parte proporcional de aprovechamiento en entreplanta sobre el total correspondiente al espacio subdividido.

Se permite la construcción de edificios destinados a oficinas y actividades comerciales o de exposición en la parte delantera de las parcelas, aunque no se trate de edificios aislados y con el carácter de anexo inseparable de los pabellones edificados en la unidad parcelaria.

NUEVA REDACCIÓN.

Artículo 6.11.05. Condiciones de la edificación.

5. Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

d) Condiciones de la edificación

- Altura máxima

En las actuaciones de nueva planta se fija una altura máxima a cornisa, alero o base de cubierta en diente de sierra de **15 ml** para los edificios destinados a pabellones y almacenes, siendo su número máximo de planta el de una, permitiéndose la construcción de entreplantas cuya superficie se ajustará al tope máximo permitido por la edificabilidad permitida en la parcela. En los casos de subdivisión de pabellones, cada una de las partes resultantes tendrá derecho a la parte proporcional de aprovechamiento en entreplanta sobre el total correspondiente al espacio subdividido.

Para los pabellones de almacenaje en los casos que, previa justificación expresa, se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas se admitirá un incremento de la altura máxima de cornisa de hasta un 50% siempre y cuando los retranqueos obligatorios regulados en el artículo 6.11.04-1 se incrementen en el doble de la altura que sobrepase los 15m. con respecto a la/s alineación/es de la parcela, y en la altura que sobrepase los 15m. con respecto al fondo y linderos.

Se permite la construcción de edificios destinados a oficinas y actividades comerciales o de exposición en la parte delantera de las parcelas, aunque no se trate de edificios aislados y con el carácter de anexo inseparable de los pabellones edificados en la unidad parcelaria.

4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

- **Plan Especial:** tras la Solicitud de Inicio de la EAE Simplificada, seguirá el procedimiento de tramitación según lo indicado en los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE n 296, miércoles 11 de diciembre de 2013), y de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de suelo y urbanismo.
- Aprobación inicial: acordada por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- Información pública: tras la aprobación inicial el documento se someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del T.H. de Álava y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de 20 días a partir de la última publicación.
- Informe Ambiental Estratégico, que pone fin a la tramitación ambiental.
- Aprobación definitiva: el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz procederá a la aprobación definitiva del documento con los ajustes derivados del procedimiento anterior.
- Proyecto: se desarrollará el proyecto objeto del Plan Especial.

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

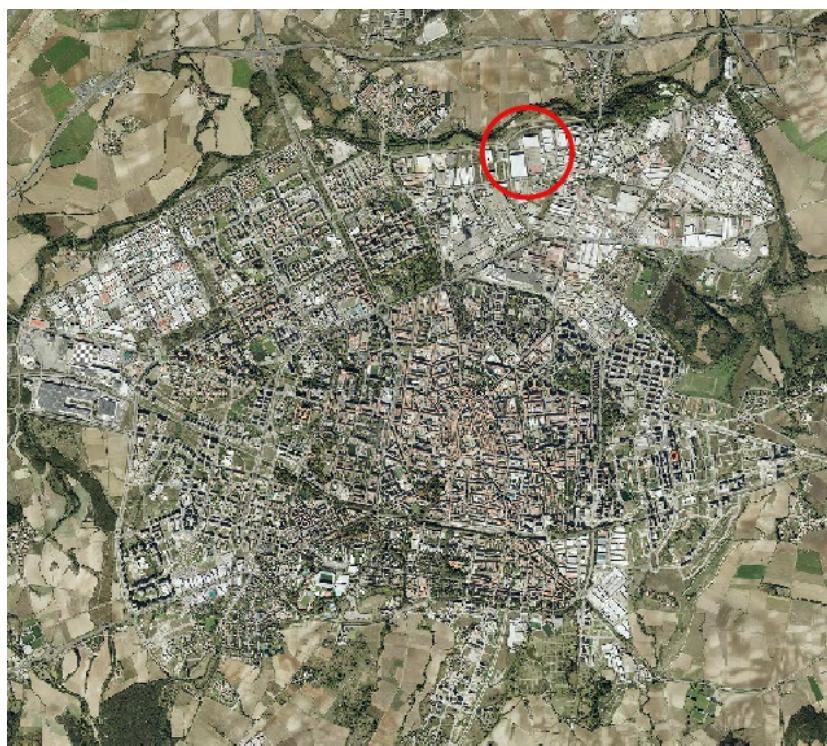
5.1. Delimitación y características físicas del ámbito

El ámbito se ubica en la zona norte de Vitoria-Gasteiz, en el Polígono industrial de Gamarra

El ámbito de estudio se corresponde con la **parcela catastral 99 del Polígono 56 de Vitoria-Gasteiz**, localizada en la calle Artapadura 11, del Polígono Industrial de Gamarra.

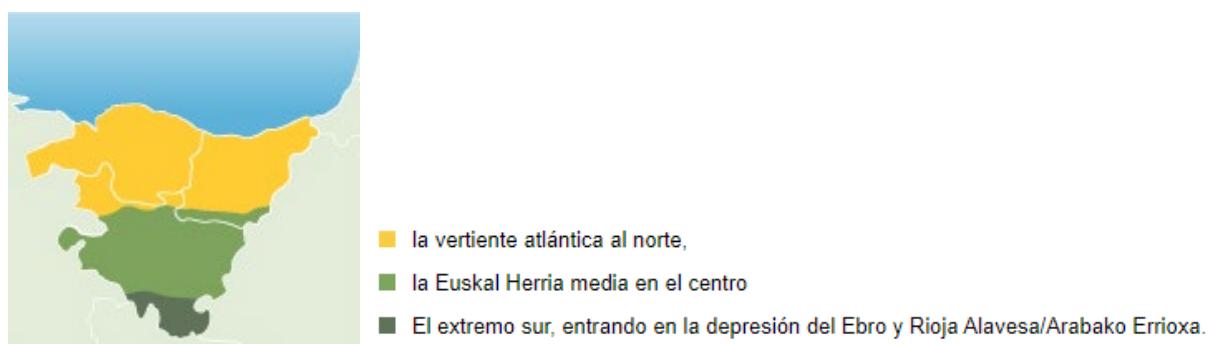
Tiene una superficie de 128.627 m² y aloja las antiguas instalaciones de Cegasa.

Según catastro, la parcela aloja 19 edificaciones de uso industrial diferenciadas, construidas entre los años 1967 y 2007. **Ver Plano 1.- Ámbito.**



Localización de la zona de actuación

5.2. Clima



Fuente:

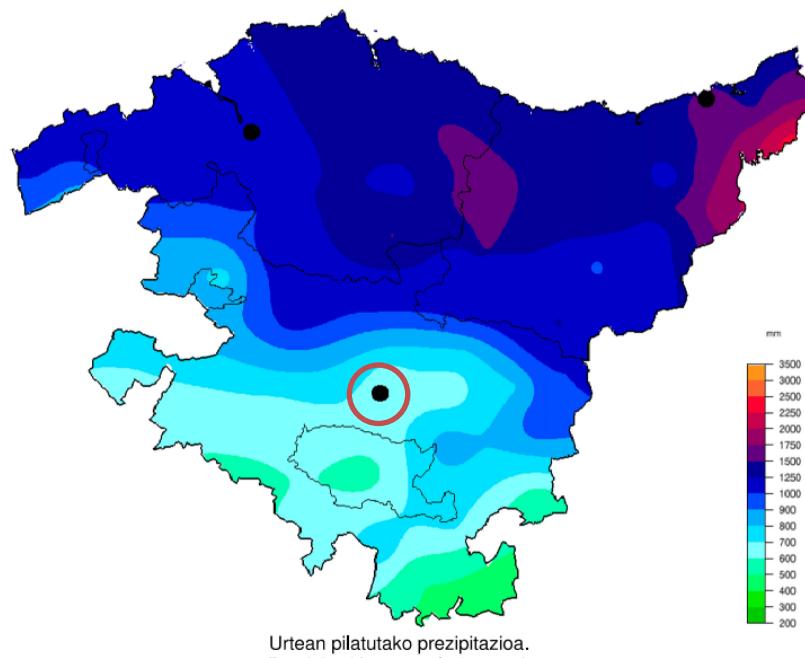
Euskalmet

El municipio de Vitoria-Gasteiz pertenece a la Euskal Herria media en el centro.

La zona media o zona de transición de Euskal Herria, que ocupa gran parte de Álava/Araba, se presenta como una zona de transición entre el clima oceánico y el clima mediterráneo, predominando las características atlánticas, ya que no existe un auténtico verano seco.

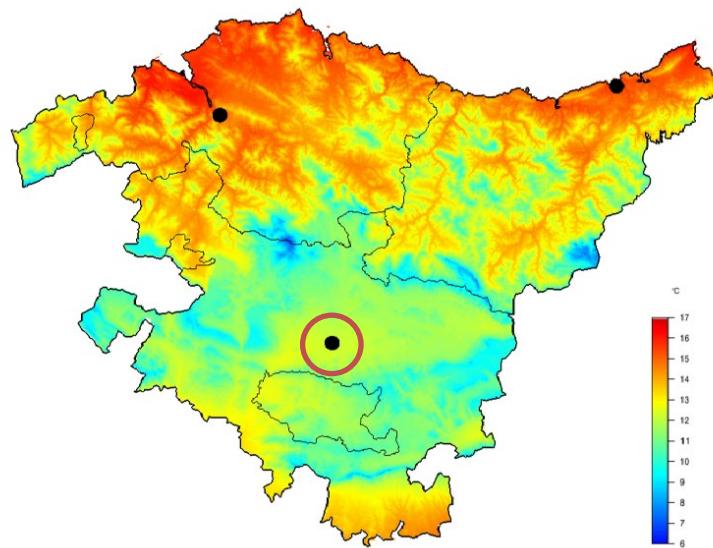
- **Clima subatlántico:** Comprende los Valles Occidentales de Álava/Araba y la Llanada Alavesa, continúa siendo del tipo atlántico, si bien con precipitaciones menores que en la vertiente atlántica.
- **Clima Submediterráneo:** Más al sur, en una zona que comprende aproximadamente Trebiño, Montaña Alavesa, se va pasando a un tipo mediterráneo, es decir, a un clima templado con verano más cálido y algo más seco, y con lluvias anuales moderadas.

Según los mapas de parámetros meteorológicos del año 2021, elaborados por Euskalmet, el ámbito en estudio presenta una precipitación acumulada anual de entre 600 y 700 mm. Los días de precipitación oscilan los 160 días anuales.



Fuente: Euskalmet

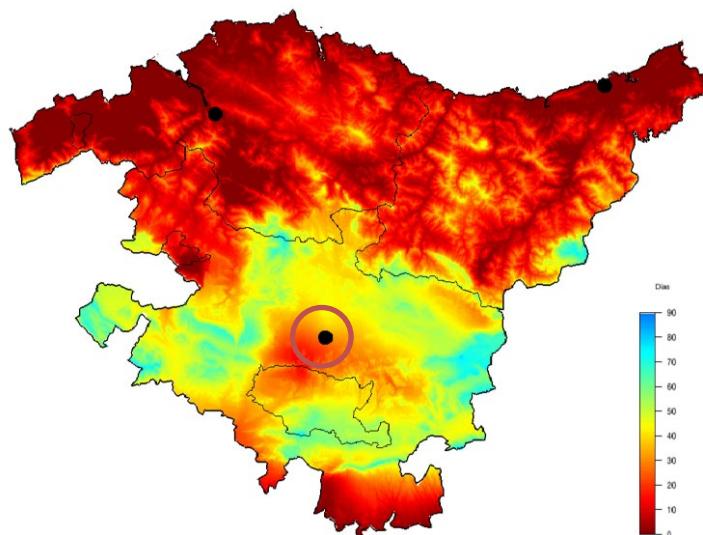
La temperatura media, oscila entre los 12 y 13°C



Urteko batez besteko tenperatura.
Temperatura media anual.

Fuente: Euskalmet

Los días de helada anuales son en torno a 40 días.



Izozte-egunak.
Días de helada.

Fuente: Euskalmet

5.3. Calidad del aire

La evaluación de la calidad del aire es el proceso por el que se valora unos determinados niveles de contaminantes en el aire ambiente.

Los contaminantes que tienen límites para la protección de la salud son: SO₂ (dióxido de azufre), NO₂ (dióxido de nitrógeno), PM₁₀ (partículas con diámetro inferior a 10 micras), PM_{2,5} (partículas con diámetro inferior a 2,5 micras), CO (monóxido de carbono), O₃ (ozono), C₆H₆ (benceno), Pb (plomo), As (arsénico), Cd (cadmio), Ni (níquel) y B(a) (Benzo(a)pireno).

La mayoría de los contaminantes (SO₂, NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}, CO y O₃) se miden en todas las zonas del territorio y en el caso del benceno, los metales pesados y Benzo(a)pireno las estaciones de medida son menos ya que la evaluación se hace de forma global para toda la CAPV.

La red de vigilancia de la calidad del aire de la CAPV divide el territorio de la CAPV en 8 unidades. El ámbito de estudio se incluye en la unidad Llanada Alavesa (ES1607) con un área de 1305,6 Km² y una población de 267.717 habitantes.

A escala local, en la ciudad de Vitoria-Gasteiz se localizan cuatro estaciones de control.

NOMBRE	SITUACIÓN	TIPO	PARÁMETROS							
Tres Marzo	Plaza Tres de Marzo	Urbana-Tráfico	SO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}	CO	NOx	-	HAPs	Metales
Gasteiz	Avenida Gasteiz	Urbana-Tráfico	-	PM ₁₀	PM _{2,5}	CO	NOx	-	BTEX	-
Judizmendi	Parque Judizmendi	Urbana-Fondo	-	PM ₁₀	PM _{2,5}	-	NOx	-	-	-
Farmacia	Facultad de Farmacia	Urbana-Fondo	-	-	-	-	-	O ₃	-	-

Estaciones de control atmosférico en Vitoria-Gasteiz. Fuente Departamento de Medio Ambiente y Espacio Público de Vitoria-Gasteiz. Año 2021.

Los resultados del último informe (año 2021), en base a las mediciones de las estaciones antes mencionadas, se resumen a continuación:

En relación a las **partículas PM₁₀**: En ninguna estación se ha superado el valor límite diario, 50 µg/m³, en más de 35 ocasiones. La concentración media anual está muy por debajo del valor límite anual, 40 µg/m³, en todas las estaciones.

La evolución mensual de las **concentraciones de PM_{2,5}**: Las concentraciones medias anuales de PM_{2,5} están muy por debajo del valor límite anual de 25 µg/m³.

En relación a los **metales pesados**, el valor límite anual de plomo (Pb) para la protección de la salud es de 0,5 µg/m³. La media anual en la estación Tres de Marzo ha sido inferior a 0,02 µg/m³, siendo su concentración máxima de 0,08 µg/m³. Por tanto, el plomo no parece representar un problema de salud en la ciudad, estando muy por debajo del valor límite anual.

Los otros tres metales pesados, As, Cd, y Ni no tienen legislados un valor límite sino un valor objetivo anual, es decir un nivel de concentración promedio que deberá alcanzarse (31 de enero de 2013) en la medida de lo posible. En el caso del As y Cd las concentraciones medias anuales han sido < 0,40 ng/m³ para ambos contaminantes. Lo mismo sucede en el caso del Ni, con un valor objetivo de 20 ng/m³, y una concentración media inferior a 4 ng/m³, y una concentración máxima de 32,0 ng/m³. Por tanto, las concentraciones de estos tres metales pesados están muy alejadas de sus valores objetivo. Además, las concentraciones medidas están por debajo del umbral inferior de evaluación, de forma que, de acuerdo con la legislación vigente, es posible limitarse al empleo de técnicas de modelización.

En relación al **Dióxido de Azufre**, se cuenta con las mediciones de dióxido de azufre en la estación Tres de Marzo. El resto de estaciones no cuentan ya con medidor de este contaminante, al

considerarse suficiente con una sola ubicación de medida para caracterizar satisfactoriamente la ciudad en su conjunto. La concentración media anual registrada de dióxido de azufre en 2021 en Tres de Marzo ha sido extremadamente baja, 3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Las concentraciones de SO₂ están por debajo del umbral de evaluación inferior, lo cual posibilitaría a limitarse al empleo de técnicas de modelización o de estimación objetiva para valorar la calidad del aire con respecto a este contaminante.

En relación al **Monóxido de carbono**, se cuenta con las mediciones en las estaciones Tres de Marzo y Gasteiz. Las concentraciones medias anuales registradas de monóxido de carbono en 2017 en Tres de Marzo y Gasteiz han sido muy bajas, 278 y 228 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, respectivamente. Los valores máximos de las medias móviles octohorarias obtenidos han sido de 1.069 y 1.171 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, mientras que los valores máximos diarios han alcanzado los 701 y 774 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Los datos de **Óxidos de Nitrógeno**, se recogen en las estaciones de Tres de Marzo, Gasteiz y Judizmendi. El valor límite horario (VLH) para la protección de la salud, 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, no se ha superado en ninguna ocasión en ninguna estación

En relación al **Ozono**, en el año 2021 no se ha superado el umbral de información a la población (180 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ horario). Con respecto al valor objetivo para la protección de la salud, 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ octohorario 24/d, no se ha rebasado ningún día. En la estación Farmacia, el valor objetivo de protección de la salud no se alcanza, ya que no se superan, ni con mucho, más de 25 días por cada año civil de promedio en un periodo de 3 años.

Los compuestos **Orgánicos volátiles**, en el año 2021 se han determinado las concentraciones de benceno y algunos otros COVs, como el tolueno, etilbenceno, y xilenos en la estación Gasteiz. Los valores medio anuales obtenidos han sido, muy por debajo de valor límite anual, y del umbral inferior de evaluación.

Por último, la medición **de los HAPs** (Hidrocarburos aromáticos policíclicos), en la fracción PM10 se ha llevado a cabo en la estación Tres de Marzo, utilizando periodos de muestreo de 24 horas. Se han analizado un total de 86 muestras, distribuidas regularmente a lo largo del año, lo que supone un 24% del total. La concentración medida está muy por debajo del valor objetivo anual para el benzo(a)pireno, y es inferior al umbral de evaluación inferior. Esto significa que se está cumpliendo el valor objetivo para este contaminante. En resumen, se han cumplido los Valores Guía de la OMS para todos los contaminantes determinados en el año 2021, en todas las estaciones de medida.

5.4. Características topográficas

El ámbito se ubica en una zona llana, a una cota media de unos 508m.



Cotas en la zona de estudio. Fuente Geoeuskadi.

5.5.Litología

La litología del ámbito está constituida por depósitos superficiales aluviales, con una permeabilidad media por porosidad.

Ver *Plano 2.- Mapa de litología.*

5.6.Geología

No se han detectado áreas ni puntos de interés geológico.

En relación a las condiciones geotécnicas, aunque no se consideran muy favorables, se pueden contrastar con las soluciones básicas constructivas ya existentes que no han sufrido asientos ni deformaciones.

Ver *Plano3.- Mapa de geología.*

5.7.Edafología y Capacidad Agrológica

En el ámbito de estudio la totalidad de la superficie se corresponde con una zona periurbana, clasificada como suelo urbano consolidado, cuyas características han sido modificadas por la acción antropogénica. Se trata de suelos sin valor agrario (parques urbanos y jardines), cuya superficie está totalmente antropizada.

5.8.Hidroología

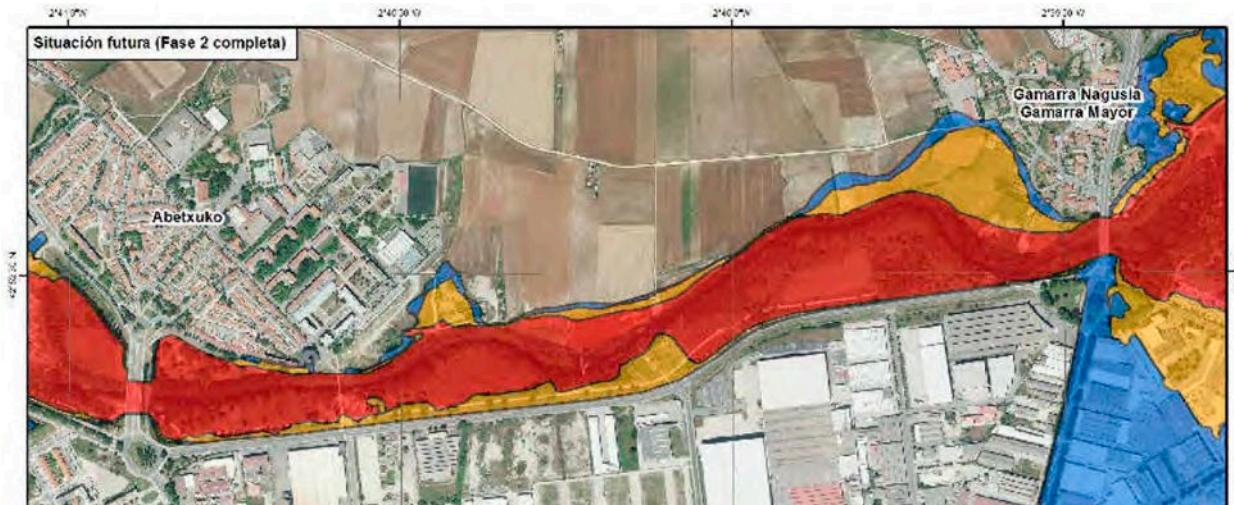
5.8.1. Hidroología superficial

No se identifica en el ámbito de estudio ninguna masa de agua en superficie, ni escorrentías asociadas.

El ámbito en estudio no está afectado por ninguna mancha de inundación, a pesar de que en el visor GEOEUSKADI si aparece que la parcela queda afectada por la inundabilidad de 100 y 500 años de periodo de retorno. Esto se debe a que esta cartografía no ha sido actualizada aún con las obras de defensa contra las inundaciones del río Zadorra consistentes en la ampliación de la capacidad hidráulica del río en este tramo y la conformación de caballones y elementos de contención para eliminar la inundabilidad de toda la zona industrial al sur del Zadorra.

Por lo tanto, la parcela no quedaría ya afectada por las líneas de inundabilidad descritas, tal y como se muestra en la siguiente imagen, extracto del Anejo Hidráulico del Proyecto de Prevención de Inundaciones del Zadorra – Fase II entre Gamarra y Abetxuko.

Ver *Plano 4.- Hidroología.*



Inundabilidad del ámbito una vez realizado el proyecto de defensa contra inundaciones. Fuente: Anejo Hidráulico del Proyecto de Prevención de Inundaciones del Zadorra – Fase II entre Gamarra y Abetxuko

5.8.2. Hidrología subterránea

La parcela se ubica en su mayoría sobre el acuífero cuaternario de Aluvial de Vitoria. Si se analiza el informe del año 2019 sobre el mantenimiento de la red de control de aguas subterráneas de la Comunidad Autónoma del País Vasco se obtiene para la masa de agua subterránea Aluvial de Vitoria un estado químico que no alcanza el buen estado, resultado idéntico al registrado en los cuatro años anteriores. Y en general el estado es peor que bueno

Como se ha comentado con anterioridad, el ámbito de estudio se ubica en una zona con vulnerabilidad alta a la contaminación de acuíferos.

Comentar además, que la zona pertenece a un emplazamiento de interés hidrogeológico, precisamente de tipo "Depósitos aluviales y aluvio-coluviales".

5.9. Vegetación y Hábitats

La vegetación potencial del ámbito se correspondería con Robledal eútrofo subatlántico.

La situación actual del emplazamiento se caracteriza por la ausencia de arbolado, siendo la vegetación a día de hoy inexistente.

Ver plano 5: Vegetación

5.10. Hábitat

En el ámbito objeto de estudio, no se han identificado Hábitats de Interés Comunitario, ni la presencia de flora amenazada.

Según hábitat EUNIS 2019 es una zona de construcciones de pueblos y ciudades con alta densidad.

Ver plano 6: Hábitat.

5.11. Fauna

Las comunidades faunísticas y la potencial presencia de las mismas en un determinado territorio están estrechamente ligadas al tipo de unidades de vegetación existentes en él, debido, por una parte, a la relación que los vertebrados terrestres mantienen con la vegetación y por otra parte con la estructura de la misma.

En consecuencia, existe una tendencia acentuada de los vertebrados por ocupar los hábitats de forma preferente y por establecer relaciones ecológicas entre las especies que los ocupan. En todo caso, las comunidades faunísticas esperables en el ámbito de estudio son las asociadas a comunidades de áreas urbanizadas.

El ámbito se engloba, dentro de las llamadas Zonas de distribución preferente (ZDP) de las siguientes especies:

- Rana ágil
- Lagarto ocelado
- Blenio de río
- Cigüeña blanca
- Avión Zapador

Comentar también, que la zona norte está dentro de una zona de protección de aves en tendidos eléctricos.

En visitas de campo realizadas, no se han identificado especies de interés de fauna en el ámbito del Plan Especial. Las potenciales especies faunísticas serán las correspondientes a un hábitat de carácter urbano.

Ver plano 7: Fauna y flora.

5.12. Espacios Naturales de Interés Naturalístico y Espacios Naturales Protegidos

El artículo 28 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, define como espacios naturales protegidos a aquellos espacios del territorio nacional, incluidas las aguas continentales, y el medio marino, que cumplan al menos uno de los requisitos siguientes y sean declarados como tales:

- a) Contener sistemas o elementos naturales representativos, singulares, frágiles, amenazados o de especial interés ecológico, científico, paisajístico, geológico o educativo.
- b) Estar dedicados especialmente a la protección y el mantenimiento de la diversidad biológica, de la geodiversidad y de los recursos naturales y culturales asociados.

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, establece un sistema de espacios protegidos divididos en 3 categorías:

- 1.- Espacios Naturales Protegidos.
- 2.- Espacios Protegidos Red Natura 2000.
- 3.- Áreas protegidas por instrumentos internacionales.

Los espacios naturales protegidos se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Parques.
- b) Reservas Naturales.
- c) Áreas Marinas Protegidas.
- d) Monumentos Naturales.

e) Paisajes Protegidos.

Por su parte, el Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, establece en su artículo 13 que los espacios naturales protegidos se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

- a) Parque natural.
- b) Biotope protegido.
- c) Árbol singular.
- d) Zona o lugar incluido en la Red Europea Natura 2000 (lugares de importancia comunitaria (LIC), zonas especiales de conservación (ZEC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA), sin perjuicio de coincidir espacialmente, de forma total o parcial, con las categorías anteriores a), b) y c).

De esta manera a la red de espacios naturales protegidos por la legislación básica se añaden los biotopos protegidos y los árboles singulares.

Los espacios protegidos Red Natura 2000 comprenden los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), hasta su transformación en Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA). La gestión de estos espacios tiene en cuenta las exigencias ecológicas, económicas, sociales y culturales, así como las particularidades regionales y locales.

De acuerdo al artículo 50 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, tendrán la consideración de áreas protegidas por instrumentos internacionales todos aquellos espacios naturales que sean formalmente designados de conformidad con lo dispuesto en los Convenios y Acuerdos internacionales de los que sea parte España y, en particular, los siguientes:

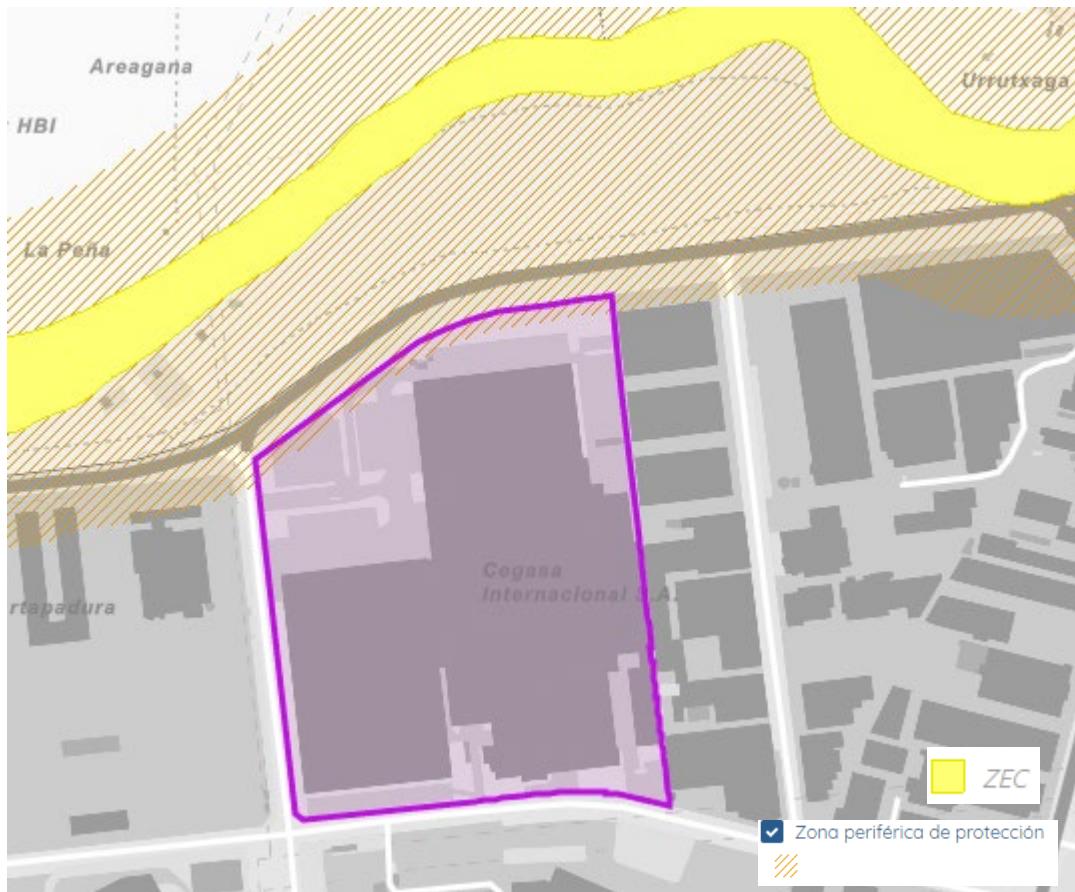
- a) Los humedales de Importancia Internacional, del Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas.
- b) Los sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
- c) Las áreas protegidas, del Convenio para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del noreste (OSPAR).
- d) Las Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM), del Convenio para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo.
- e) Los Geoparques, declarados por la UNESCO.
- f) Las Reservas de la Biosfera, declaradas por la UNESCO.
- g) Las Reservas biogenéticas del Consejo de Europa.

A estos espacios se unen las reservas naturales fluviales que constituyen una figura de protección que tiene como objetivo preservar aquellos tramos de ríos con escasa o nula intervención humana y en muy buen estado ecológico. Se declaran en cumplimiento del artículo 42 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, que contempla la incorporación obligatoria en los Planes Hidrológicos competencia del Estado de estos espacios que merecen ser declarados reserva natural fluvial.

En relación a los puntos anteriores, se ha superpuesto el ámbito de actuación con las principales figuras de Protección Ambiental de la CAPV, y los resultados obtenidos son los siguientes:

- No se han detectado Espacios Naturales Protegidos.
- No se han detectado espacios Red Natura 2000.

En relación a la Red Natura 2000, el límite de la parcela, linda con la "Zona periférica de protección" del Espacio Red Natura 2000 ES2110010 de Río Zadorra, siendo a priori la zona ajardina colindante, el límite de la misma. Dadas las características del Plan Especial, la afección se espera que sea nula.



Red Natura 2000. Fuente Geoeuskadi

- No se han detectado áreas de interés naturalístico incluidas en las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco (DOT).
- No se han detectado áreas del Catálogo Abierto de Espacios Naturales Relevantes de la Comunidad Autónoma Vasca.
- No se han detectado humedales Ramsar.
- El ámbito de actuación no se incluye dentro de los paisajes catalogados, englobados en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV.
- No se ha detectado ninguna Especie de Flora y Fauna Protegida, ni vegetación de interés.

5.13. Red de Corredores Ecológicos

El ámbito de estudio no coincide con ninguna Red de Corredores, ni elementos estructurantes de la misma definidos en la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV y de la DFA.

5.14. Paisaje

La zona de estudio se ubica en la cuenca visual de Vitoria-Gasteiz. La unidad de paisaje predominante es un paisaje urbano en dominio antropogénico. La parcela no está dentro del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV, al recogerse en dicho catálogo que la cuenca visual de Vitoria-Gasteiz presenta un valor paisajístico muy bajo.

UNIDAD DE PAISAJE						
El ámbito de estudio pertenece a la Unidad de Paisaje denominada urbano en dominio antropogénico. El paisaje está caracterizado por un continuo urbano y espacios periurbanos.						
COMPONENTES DEL PAISAJE	5 PUNTOS		3 PUNTOS		1 PUNTO	
MORFOLOGÍA DEL TERRITORIO	Relieve muy montañoso formado por grandes acantilados o formaciones rocosas, gran variedad superficial. Algun rasgo singular sobresaliente.	<input type="checkbox"/>	Formas erosivas importantes, pero no dominantes o excepcionales.	<input type="checkbox"/>	Fondos o valles planos. Ningún detalle singular.	<input checked="" type="checkbox"/>
VEGETACIÓN	Gran variedad de tipos de vegetación, con formas texturas y distribuciones importantes.	<input type="checkbox"/>	Variedad de vegetación pero sólo uno o dos tipos.	<input type="checkbox"/>	Poca o ninguna variedad o contraste de la vegetación.	<input checked="" type="checkbox"/>
AGUA	Como factor dominante del paisaje.	<input type="checkbox"/>	Agua en movimiento o en reposo pero no dominante.	<input type="checkbox"/>	Ausente o inapreciable.	<input checked="" type="checkbox"/>
COLOR	Combinaciones de colores intensos o variados o contrastes agradables en el suelo, vegetación, agua y roca.	<input type="checkbox"/>	Alguna variedad e intensidad en los colores y contrastes del suelo, roca y vegetación.	<input type="checkbox"/>	Muy poca variedad. Colores apagados.	<input checked="" type="checkbox"/>
FONDO ESCÉNICO	El paisaje circundante potencia la calidad visual.	<input type="checkbox"/>	El paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual del entorno.	<input type="checkbox"/>	El paisaje adyacente no ejerce influencia en la calidad del conjunto.	<input checked="" type="checkbox"/>
RAREZA	Único, poco corriente o muy raro en la región, posibilidad de contemplar vegetación y fauna excepcional.	<input type="checkbox"/>	Característico, aunque similar a otros en la región.	<input type="checkbox"/>	Bastante común en la región.	<input checked="" type="checkbox"/>
ACTUACIONES HUMANAS	Libre de actuaciones estéticamente no deseadas o con modificaciones que inciden favorablemente en la calidad visual.	<input type="checkbox"/>	La calidad estética está afectada por modificaciones poco armoniosas, aunque no en su totalidad o las actuaciones no añaden calidad visual.	<input type="checkbox"/>	Modificaciones intensas y extensas que reducen o anulan la calidad escénica.	<input checked="" type="checkbox"/>
PUNTUACIÓN GLOBAL CALIDAD ESCÉNICA					7-MUY-BAJA	

5.15. Patrimonio cultural y patrimonio urbanístico construido

Se ha consultado la información y la geolocalización de los elementos integrantes del patrimonio cultural vasco, tanto en lo referente al patrimonio construido como al patrimonio arqueológico. En el ámbito de estudio no se encuentran edificios contenidos en el INVENTARIO DE PATRIMONIO PROTEGIDO NI ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA.

5.16. Riesgos ambientales

5.16.1. Riesgo sísmico

El País Vasco se puede considerar como una zona de actividad sísmica baja. La actualización del Mapa de Peligrosidad Sísmica de España en el año 2003 llevó a modificar la Directriz Básica de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico adaptándola al nuevo Mapa de Peligrosidad. En dicha actualización se introducen nuevas áreas de peligrosidad sísmica en las provincias de Araba y Gipuzkoa de la Comunidad Autónoma Vasca y, de acuerdo con dicha Directriz Básica modificada, se ha elaborado el Plan de Emergencia ante Riesgo Sísmico.

De dicho Plan se concluye que no existe ninguna zona en el País Vasco con intensidades iguales o superiores a VII, por lo que, no existen municipios obligados a realizar Plan de Emergencia Sísmico.

Los municipios con peligrosidad igual o superior a VI están limitados a los más orientales de la Comunidad Autónoma que, en este caso, estarían en la necesidad de realizar estudios más detallados a nivel municipal, tales como estudios de vulnerabilidad o catalogación de edificios singulares o de especial importancia.

Para el caso del municipio de Vitoria-Gasteiz, y en concreto en el ámbito de estudio, el riesgo sísmico se ha clasificado como de nivel V-VI.

5.16.2. Riesgo de transporte de mercancías peligrosas

No hay ninguna afección en cuanto a la línea FFCC.

En cuanto al riesgo por el transporte de mercancías peligrosas en las carreteras cercanas, la parte este de la parcela queda dentro de la banda de 600m de afección a carreteras, siendo la carretera de referencia la calle Portal de Gamarra, con un riesgo muy bajo.

Ver *Plano 9.- Riesgo carreteras.*

5.16.3. Suelos potencialmente contaminados

La totalidad del ámbito urbanístico **está incluido dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados** con el código 01059-01607 de tipo industrial.

Ver *plano 8: Inventario de suelos potencialmente contaminados.*

Es por ello por lo que las actuaciones a desarrollar en el emplazamiento están sujetas al cumplimiento de lo establecido en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo lo cual implica la obligación de obtener la Declaración de la calidad del suelo de la parcela.

5.16.4. Inundabilidad

Tal y como se ha comentado en el apartado de hidrología, El ámbito en estudio no está afectado por ninguna mancha de inundación, a pesar de que en el visor GEOEUSKADI si aparece que la parcela queda afectada por la inundabilidad de 100 y 500 años de periodo de retorno.

5.16.5. Contaminación acústica

El presente Plan Especial ha incorporado un Estudio de Impacto Acústico de la parcela tal y como se requiere en el Decreto 231/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por tener la consideración de "futuro desarrollo" según la definición recogida en dicho Decreto.

Dicho Estudio de Impacto Acústico, concluye que, de acuerdo con los valores obtenidos en la simulación acústica a nivel de fachada, se determina el cumplimiento de los valores límite establecidos por el citado Decreto con margen de seguridad.

5.16.6. Servidumbres aeronáuticas

El ámbito se encuentra dentro de las áreas de Servidumbre Aeronáutica y de Servidumbres de Operación del aeropuerto de Foronda, de Vitoria, conforme recogen los Planos Normativos de servidumbres aeronáuticas y de servidumbres de operación, del Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria.

Según lo estipulado en la Disposición Adicional 2^a del RD 2591/1998, las Administraciones competentes remitirán a la Dirección General de Aviación Civil, para su informe vinculante, los proyectos de planes o instrumentos generales de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a la zona de servicio de un aeropuerto de interés general o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas, previamente a la aprobación inicial de cualquier instrumento de ordenación urbanística.

El plano de servidumbres aeronáuticas determina las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

Conforme establecen los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas, actualizado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, 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 (AES).

Igualmente, cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

5.17. Medio Socioeconómico

En relación a la estructura de la población, *la pirámide de población de Vitoria-Gasteiz cuenta con base todavía ancha, con estrechamiento en la población joven y aumento de la población mayor. Si comparamos la foto actual de la población con la foto de hace dos décadas observamos un aumento de la población en su conjunto con un saldo positivo de más de 33mil efectivos, sin embargo no se produce un incremento en todas las edades; en concreto la población de 13 a 36 años experimenta en todas las edades una pérdida de cerca de 23mil efectivos, mientras que la base de la pirámide hasta los 13 años aumenta y a partir de 37 en todas las edades el saldo es positivo. El índice de mayores alcanza ya el 20,9% de la población y el índice de menores (de 18) desciende al 17,5%; también se observa un incremento de la población mayor de 84 años, que ya alcanza el 3,4% de la población total y el 16,4% de la población mayor.*

El descenso de la población joven tiene implicaciones demográficas en varios sentidos: una de descenso de la fecundidad y, por consiguiente, descenso de los nacimientos y otra de descenso de la población potencialmente activa. En el primer caso hablamos de la tasa de reemplazo reproductivo.

El Índice sintético de fecundidad (ISF) en la actualidad es de 1,5 hijos/mujer en Araba, por debajo del mítico 2,1, pero que se compensa por el alargamiento de la duración de la vida, por el aumento de la esperanza de vida, esto es, menos nacimientos pero con más años de vida, en definitiva por lo que viene a denominarse "eficiencia reproductiva". En el segundo caso hablamos de la tasa de recambio de la población activa, desde el punto de vista demográfico:

En el año 2019, en Vitoria-Gasteiz, el 63,4% de la población es potencialmente activa, se encuentra entre 16 y 64 años, es decir, en edad de trabajar. Su relación con el resto de edades es de 1,7: es decir 1,7 activos por cada 1 inactivo, no llega a 2 activos/1 inactivo. Además, la cohorte de población que se acerca a la jubilación (de 60 a 64 años) no se reemplaza en su totalidad por la generación que se acerca a la vida laboral (de 15 a 19 años), ya que el cociente es de 138, es decir, hay 138 personas que van a salir del mundo laboral por cada 100 que van a entrar.

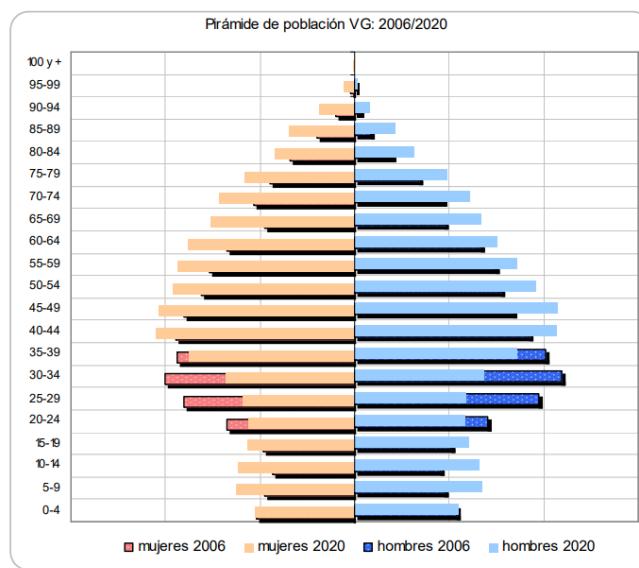
Las expectativas poblacionales, apuntan a que la población seguirá creciendo, a pesar del saldo vegetativo a cero o negativo a medio plazo, dado que el aumento de la esperanza de vida y la llegada de población inmigrante frenarán la caída de población en Araba/Álava, tal y como indican las proyecciones de población publicadas recientemente por el EUSTAT, para el año 2031.

Se estima que en el 2031 Araba/Álava tendrá 10mil efectivos más, un 4% más que en la actualidad (Vitoria-Gasteiz, con el 75% de la población del territorio podemos estimar en 260mil habitantes dentro de 15 años).

El aspecto demográfico más significativo será el cambio en la estructura de edades, el alargamiento de la vida, el descenso de la natalidad provocará un estrechamiento de la base de la pirámide, una pérdida de población adulta y un ensanchamiento de la población de edades más avanzadas (por encima de los 85 años), tanto en hombres como en mujeres.

Para dentro de quince años se estima una esperanza de vida al nacer (EV) para las mujeres en Araba de 90,0 años y para los hombres de 85,9. Por edades, se estima una pérdida de población en la base de la pirámide, de los menores de 10 años, de 3mil efectivos menos y un estrechamiento de la población de 30 a 49 años, de 22mil personas menos.

Si la población en su totalidad aumenta un 4,7% en previsión para el 2031 en Vitoria-Gasteiz, desciende en la misma proporción la población potencialmente activa un 4,7%. Es el grupo de 35 a 49 años el que experimenta un descenso significativo del 31%, mientras que aumenta la población que va entrando a la vida activa (un 9,7%) y aumenta la población activa de más edad (un 12,6%).



Pirámide de población de Vitoria-Gasteiz del año 2020. Fuente: Ayto. de Vitoria-Gasteiz.

Actividad Económica

Según el EUSTAT, La tasa de paro de Vitoria-Gasteiz para el año 2021 era del 12,1%

Si nos fijamos en las actividades económicas, para el año 2019 en Vitoria-Gasteiz se distribuye de la siguiente manera:

- Industria: 22,4%
- Servicios: 68,9%
- Construcción: 5,1%
- Sector primario: 0,2%

Así, se concluye que el sector servicios es el sector mayoritario del total de las actividades que se desarrollan en el municipio de Vitoria-Gasteiz.

El PIB de Vitoria-Gasteiz para el año 2019 se sitúa en 103, que es prácticamente a la media de Euskadi que es de 100.

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN

6.1. Efectos ambientales previsibles del Plan Especial.

El objeto del PEOU es únicamente establecer **en 15 m la altura máxima de la edificación para nuevos edificios, en caso de subdivisión del espacio edificado, en la parcela de CEGASA**. El resto de parámetros y condicionantes urbanísticos no se modificarían, continuando siendo regulados por la ordenanza de aplicación vigente: OR-11. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA

Por tanto, quedan descartados en este sentido, las afecciones propias de entornos naturales en suelo no urbanizables, tales como la afección a hábitats, vegetación natural protegida, fauna con plan de gestión, afección sectorial agraria, corredores ecológicos, etc., al no interaccionar este Plan Especial con este tipo de elementos ambientales.

No se han considerado impactos como la afección a especies de fauna y flora catalogada, hábitats, espacios naturales protegidos, Red Natura 2000, corredores ecológicos, hidrología o patrimonio cultural por no haberse localizado ninguno de estos elementos en el ámbito. En el caso de la zona periférica asociada al espacio Red Natura 2000, ésta se localiza en el límite norte de la parcela, y dado el objeto del Plan Especial, se considera que no se afectaría a dicho espacio Red Natura 2000.

A pesar de que la parcela actualmente ya no está afectada por la inundabilidad, la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, está clasificada como alta. Además, se detecta la presencia de suelos potencialmente contaminados.

No se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior considerado.

El Plan Especial, se efectúa sobre un área edificable, en un suelo urbano consolidado. **Por lo tanto, este Plan Especial no generaría a priori impactos ambientales destacados.**

La afección más significativa y que podría determinarse **como un impacto negativo compatible, sería la afección paisajística al incrementarse en 15 metros la altura máxima. No obstante, el entorno industrial del ámbito disminuye el impacto producido.**

Otros impactos ambientales compatible, se prevén durante la fase de construcción derivados del desarrollo del plan. Obras que, en cualquier caso, serían desarrolladas en un futuro a posteriori.

En la fase de explotación no se esperan impactos ambientales salvo los propios mencionados en la fase de construcción.

6.2. Matriz de Impactos

A continuación, se presenta una matriz de impactos, donde se reflejan los mismos :

Actuaciones		Impacto	Fase de Obras	Fase de explotación
1	-Construcción de las edificaciones. Desarrollo urbanístico	Ocupación del suelo		
		Ruido y contaminación atmosférica		
		Generación de residuos		
		Contaminación de acuíferos		
		Fauna		
		Movilidad y paisaje		

 Impactos Negativos

 Impactos Positivos

6.3. Impactos en la fase de construcción

6.3.1. Ocupación y usos del suelo

El impacto de ocupación del suelo se generará en fase de obras y se mantiene en la fase de explotación.

El presente Plan Especial, no supondrá un aumento de la ocupación de nuevo suelo no urbanizable, limitando el consumo de suelo, recurso limitado y no renovable, que representa el soporte de muchos de los recursos naturales de un territorio. Por tanto, se considera **un impacto Compatible**.

6.3.2. Afección al ruido y contaminación atmosférica

En relación a las emisiones atmosféricas, el impacto estaría asociado a la fase de ejecución de las futuras obras y sería producido por la maquinaria (y actividades asociadas a la obra) empleada en los trabajos de construcción, que emite componentes como CO₂, CO o NOx y produce un aumento de partículas en suspensión (principalmente polvo y partículas derivadas del movimiento de tierras y tráfico de camiones).

Se considera un impacto de intensidad baja, negativo, directo, acumulativo, temporal, reversible, recuperable, irregular y extensivo. Este impacto se **considera Compatible**.

Las obras de construcción provocarán una serie de molestias, ocasionadas básicamente por el aumento de los niveles sonoros y por el aumento de partículas en suspensión en el entorno más inmediato al ámbito. Dado que las obras se desarrollarán en un entorno docente será imprescindible tomar las medidas oportunas para minimizar estas molestias (horario de trabajo diurno, limitación de la velocidad de camiones, limpieza y/o riego de superficies de tránsito de maquinaria, etc.) y, en general, asegurarse de que la obra se desarrolla de acuerdo al manual de buenas prácticas ambientales. Teniendo en cuenta las características de la actuación y la posibilidad de aplicar medidas correctoras, se caracteriza el impacto en fase de obras como temporal, reversible, recuperable y de magnitud **Compatible**.

En relación con los objetivos de calidad acústica del ámbito, según el estudio elaborado, se concluye que se cumplen los objetivos de calidad acústica en todos los períodos estudiados. Por tanto, la modificación del Plan Especial, no va a generar a priori ningún impacto significativo en la zonificación acústica del municipio de Vitoria-Gasteiz.

6.3.3. Afección por la generación de residuos

En la fase de ejecución de las futuras obras se producirá un aumento en la generación de residuos, producido por el propio desarrollo de la obra civil, los medios y recursos utilizados para la consecución de las mismas.

Se trata del impacto generado por la producción tanto de residuos inertes y asimilables a los residuos sólidos urbanos, como residuos peligrosos procedentes del mantenimiento de la maquinaria y los propios generados en la obra.

Durante la fase de obras, sería necesario que la empresa adjudicataria realizará un inventario de los residuos, y que prevea su retirada selectiva, asegurando su envío a gestores autorizados.

Para ello, se llevará a cabo un Plan que refleje cómo se realizará la gestión de residuos, constituyendo parte integrante del proyecto de ejecución de la obra. Este Plan, tendrá especial consideración con la generación de residuos en la fase de excavación y movimientos de tierras.

Los residuos generados durante la fase de obras constituyen un impacto de intensidad baja, es un impacto negativo, directo, acumulativo, temporal, reversible, recuperable, irregular y extensivo, que precisa de medidas preventivas, así como del seguimiento y control de la aplicación de las mismas. Se valora como un **impacto Compatible**.

Durante la fase de explotación, los diferentes usos contemplados gestionarán sus residuos en base a la normativa en vigor y a posibles requerimientos y recomendaciones del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Se considera un impacto **Compatible**.

6.3.4. Afección a la contaminación de acuíferos

El ámbito de estudio es coincidente con la masa de agua subterránea ES091MSBT012 Aluvial de Vitoria, Situada en el sector occidental de la Llanada Alavesa, en la cuenca alta del río Zadorra.

Por las características de la zona, con presencia de suelos de alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, existe un cierto riesgo de que se vea afectada la calidad de las aguas subterráneas durante las actuaciones proyectadas. Esta contaminación podría producirse por acceso a los estratos de aguas con gran concentración de sólidos en suspensión, o en caso de que ocurriese algún vertido o escape accidental de la maquinaria de obra.

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que el aumento del riesgo de contaminación de las aguas subterráneas es un impacto que se produce durante la fase de obras, de carácter negativo, temporal, acumulativo, indirecto, reversible, recuperable, irregular, discontinuo, y por lo tanto compatible, aunque para garantizar unas condiciones de seguridad y control de la contaminación, será necesario poner en práctica medidas correctoras y protectoras específicas y, en caso de producirse un vertido accidental, la recuperación de las condiciones del medio requerirá asimismo que se tomen medidas correctoras.

En cualquier caso, mediante el cumplimiento de las prescripciones en relación con la ubicación de las instalaciones auxiliares y punto limpio y la puesta en marcha de las medidas oportunas de caracterización y gestión de los residuos, es posible alcanzar una seguridad frente a la contaminación bastante elevada, por lo que se considera que se trata de un impacto residual de magnitud poco importante. Se considera un impacto **Compatible**.

6.3.5. Afección a la fauna

El desarrollo de las obras podrá generar molestias a las especies que viven en el entorno de las obras debido sobre todo a la generación de ruidos en la fase de construcción. También provocará la pérdida de hábitat a las especies propias de estos ambientes urbanos y la eliminación de especies de reducida movilidad, no obstante, ninguna especie está catalogada de interés por lo que se trataría de un impacto de escasa magnitud y la avifauna afectadas. El impacto ha sido, por tanto, caracterizado como **Compatible**.

Durante la fase de explotación no se espera ningún impacto.

6.3.6. Afección a la movilidad y el paisaje

Durante las obras de ejecución se producirán molestias a los usuarios de las calles aledañas al ámbito de estudio. Constituye un impacto negativo. Se valora como un impacto **Compatible**.

En la fase de explotación, el incremento de altura máxima, en el contexto de situación industrial del Plan Especial, se considera de escasa magnitud y por tanto **Compatible**.

7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

7.1. El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central

El Plan Territorial Parcial (PTP en adelante) de Álava Central fue aprobado definitivamente por el Decreto 277/2004, de 28 de diciembre y publicado en el BOPV el 6 de junio del 2005.

En la parcela ámbito de estudio, el PTP no establece ningún condicionante.

7.2. Plan Territorial Sectorial Agroforestal

El P.T.S. Agroforestal de la CAPV aprobado definitivamente por Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, se centra en la regulación de los usos agrarios y forestales en el Suelo No Urbanizable (SNU), y su ámbito de ordenación abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de su aprobación definitiva estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar.

El PTS Agroforestal no queda afectado por el Plan Especial en este ámbito.

7.3. Plan Territorial Sectorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV

El Plan Territorial Sectorial (PTS en adelante) de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV fue aprobado definitivamente por el Decreto 449/2013, de 19 de noviembre.

Aunque el Zadorra discurre en la zona norte, en el ámbito de estudio, El Plan Especial **no afecta al PTS de ordenación de ríos y arroyos**.

7.4. Plan Territorial Sectorial de zonas Húmedas de la CAPV

Este Plan Territorial Sectorial, fue aprobado definitivamente por el Decreto 160/2004, de 27 de Julio. La aprobación del Plan supuso la dotación de un documento de ordenación muy valioso en orden a otorgar a las Zonas Húmedas o Humedales en general, tanto costeros como interiores que constituyen uno de los ecosistemas más ricos y singulares y a la vez más frágiles de la biosfera, la debida protección así como un tratamiento integrador compatible con el ordenamiento territorial.

En dicho plan se han inventariado y caracterizado las zonas húmedas de la CAPV, independientemente de si su origen es artificial o natural. Las zonas húmedas están lejanas, por tanto, este Plan Especial **no afecta al PTS de zonas húmedas**.

7.5. Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del País Vasco

Se trata de un documento técnico promovido por el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco en 2005 con carácter de Anteproyecto. Está concebido para identificar aquellos elementos o aspectos que confieran singularidad o una cualidad sobresaliente a los paisajes que lo compongan, para que más adelante se puedan proponer los objetivos de calidad paisajística y las medidas que aseguren su conservación.

Se trata de un primer intento de análisis paisajístico que, por su relativa antigüedad y por su amplia escala (el conjunto de la CAPV) se ha visto superado por trabajos posteriores en algunas áreas funcionales.

La zona de estudio pertenece a la unidad paisajística "urbano en dominio antropogénico". El ámbito en estudio no se ubica dentro del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes (CPSS) de la CAPV, por lo que este Plan Especial, **no afecta al Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes.**

7.6. Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava

Por medio del Acuerdo 829/2005, del Consejo de Diputados de 27 de septiembre, se aprueba el Catálogo de paisajes singulares y sobresalientes del Territorio Histórico de Álava.

El objetivo principal del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de Álava es identificar y delimitar los paisajes de mayor valor del Territorio Histórico, basándose en los criterios definidos por el Convenio Europeo del Paisaje. Se pretende que sea un instrumento que ayude a cualificar, conservar y, en aquellos casos que sean precisos, restaurar los paisajes catalogados, complementando las normas y disposiciones vigentes.

El Catálogo distingue dos clases de paisajes, los singulares y los sobresalientes:

- Se considera sobresaliente un paisaje de belleza y calidad claramente destacables, que normalmente precisa medidas de conservación, sean pasivas (preventivas) o activas (de gestión y rehabilitación, por ejemplo de setos).
- Se considera singular un paisaje único, excepcional, aunque no necesariamente de gran calidad estética, modelado en gran medida por la intervención humana. Normalmente estos paisajes, al depender de actividades que pueden haber caído en desuso o tener una viabilidad económica delicada, precisan medidas de intervención más importantes, de restauración y revalorización fundamentalmente, y contienen elementos del patrimonio histórico.

En la parcela en estudio no se han definido paisajes Singulares o Sobresalientes dentro de este Catálogo, pero cercanos a ella se incluyen los siguientes paisajes calificados con la categoría de sobresalientes:

- Zadorra – Anillo Verde.

Por lo que este Plan Especial, **no afecta al Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes.**

8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece para la Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE) de Planes y programas dos tipos de procedimiento, el ordinario y el simplificado.

El artículo 6 de la citada Ley establece los supuestos en los que un plan o programa deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica:

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

En este sentido, se considera que el Plan Especial, no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y tampoco establece el marco para futuros proyectos sometidos a EIA.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Además, hay que tener en cuenta que el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, en su disposición final primera modifica el apartado A del anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, que queda redactado como sigue:

"A) Lista de planes y programas sometidos al procedimiento de EAE:

1. Directrices de Ordenación del Territorio.

2. Planes Territoriales Parciales.

3. Planes Territoriales Sectoriales.

4. *Planes Generales de Ordenación Urbana.*

5. *Planes de Sectorización.*

6. *Planes de Compatibilización del planeamiento general, Planes Parciales de ordenación urbana y Planes Especiales de ordenación urbana que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*

7. *Modificaciones de los planes anteriores que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*

(....)"

Según esa misma disposición final, se entenderá que en los siguientes supuestos se dan circunstancias o características que suponen la necesidad de su sometimiento a EAE, por inferirse efectos significativos sobre el medio ambiente:

a) Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Se entiende que un plan o programa establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, cuando contenga criterios o condicionantes, con respecto, entre otros, a la ubicación, las características, las dimensiones, o el funcionamiento de los proyectos o que establezcan de forma específica e identificable cómo se van a conceder las autorizaciones de los proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos o en la legislación general de protección del medio ambiente del País Vasco.

b) Cuando, puedan afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000, requiriendo por tanto una evaluación conforme a su normativa reguladora, establecida en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco.»

En base a lo anterior, se considera que la redacción del Plan Especial estaría sometido al procedimiento de EAE simplificada.

No obstante, se debe tener siempre en cuenta que el órgano ambiental podría determinar en su informe de impacto ambiental, con el que culmina el procedimiento de EIA simplificada, que la modificación puntual estructural debe someterse a EAE ordinaria por considerar que tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

La alternativa 0, o de no intervención, se ha descartado porque no se podría intervenir en la puesta en valor del enclave de CEGASA, ya que parte de su aprovechamiento no se podría materializar ni constituir una acción a favor de la rehabilitación logística con implementación de sistemas óptimos de protección contra incendios y tecnología de estanterías y vehículos de almacén.

La Alternativa 1 consistente en subdivisión parcelaria se descarta porque dada la dimensión de la parcela, no se conseguirían frentes parcelarios óptimos ni se optimizarían los espacios de maniobra de los vehículos pesados, generando múltiples puntos de entrada y salida de vehículos, así como múltiples puntos de acometidas de servicios. No podrían unificarse los servicios comunes de protección contra incendios, accesos, vigilancia, que suponen una ventaja competitiva y más sostenible, economizando recursos.

Se opta por la ALTERNATIVA 2, consistente en la subdivisión del espacio edificado, homogeneizando la altura máxima en 15 m. Se optimizan los espacios de movimiento de vehículos, unificando accesos, espacios comunes, redes y servicios, siendo la alternativa más sostenible y la que más economiza recursos.

10. PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Una vez identificadas y valoradas las principales afecciones derivadas del desarrollo del Plan Especial, se procede a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar dichas afecciones.

10.1. Medidas Generales para la fase previa del desarrollo del Plan Especial

Todas las medidas serán de aplicación para todos los proyectos que desarrolle el Plan Especial:

- **La delimitación de la superficie que va a ser afectada, será únicamente la perteneciente a la propuesta actual del Plan Especial.**
- Se redactará un **Manual de buenas prácticas ambientales** para su utilización por el personal de obra.
- La Contrata deberá garantizar que en la zona de **ubicación del parque de maquinaria y las zonas de acopio, el suelo esté impermeabilizado**, y en el caso de que se generen vertidos accidentales, tener preparado un protocolo de actuación. Se instalará un punto limpio en la zona de obras.
- Se contarán con los **diferentes informes preceptivos de las diferentes administraciones y con los respectivos condicionantes arquitectónicos**.
- Se respetará un horario de trabajo diurno (8,00h a 20,00 h).
- Los viales utilizados por los camiones que entren o salgan de las obras deberán mantenerse limpios utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.
- Se estará **a lo dispuesto en las diferentes Ordenanzas municipales, que puedan afectar a la reforma interior del edificio**.
- Se ejecutará una **limpieza al finalizar la obra**, garantizando que se retiran todos los materiales sobrantes y los residuos generados durante las obras, así como su gestión.

10.2. Fase de Construcción y Explotación

Medida protectora y/o correctora	Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)
Implantación de todas las medidas contempladas derivadas del Informe Ambiental Estratégico del Gobierno Vasco y del presente documento.	Todos los que se vean afectados.

Medida protectora y/o correctora	Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)
<p>La gestión de los residuos se realizará según el anexo correspondiente del proyecto. La gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se ajustará a las directrices establecidas en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.</p>	
<p>Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.</p>	<p>Suelo (contaminación de suelo y subsuelo).</p>
<p>La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco</p>	
<p>Durante las obras, maquinaria y vehículos circularán a una velocidad no superior a 20 km/h en la zona de trazado.</p> <p>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.</p> <p>Se humedecerán los viales de acceso para reducir la cantidad de sólidos en suspensión derivados del paso del transporte de materiales por los mismos en el caso de que sea necesario.</p>	<p>Aire (aumento de sólidos en suspensión emisión de partículas de NOx, CO...).</p>
<p>Cumplimiento de las normas sobre ruidos y vibraciones establecidas en la legislación vigente, como el R.D 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002.</p> <p>El horario de las obras deberá ser diurno, incluyendo restricciones en los días festivos y en los fines de semana.</p> <p>Cumplimiento de las recomendaciones del estudio acústico realizado.</p>	<p>Ruidos (corrección del impacto acústico).</p>
<p>Se procederá a la delimitación precisa del ámbito de actuación, a fin de evitar cualquier afección innecesaria sobre los árboles próximos.</p> <p>Se recomienda efectuar una plantación autóctona de refuerzo en la zona verde del norte del ámbito para incrementar la superficie arbolada del sector</p>	<p>Vegetación y fauna. Zona periférica Red Natura 2000.</p>
<p>Para evitar vertidos accidentales o negligentes de aceites, hidrocarburos o cualquier material contaminante, en el Programa de Vigilancia Ambiental se deberán incorporar pautas y prescripciones de obligado cumplimiento a tener en cuenta por la Dirección Ambiental, como la prohibición de depósitos temporales o permanentes no proyectados en áreas desde las que por escorrentía se pueda afectar a los cursos de agua vía escorrentía o por medio de la red de saneamiento actual. De igual forma, el parque de maquinaria se deberá instalar en áreas impermeabilizadas.</p> <p>La conservación de la calidad de las aguas subterráneas debe basarse en el principio de prevención, evitando que se produzca su contaminación, estableciendo los medios y las debidas medidas de seguridad necesarias.</p>	<p>Hidrología</p>

Medida protectora y/o correctora	Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)
<p>Se recomienda la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que traduzcan con fidelidad la lógica de los procesos productivos y sean de buena conservación.</p> <p>Los materiales de fachada y cubiertas serán de calidad, debiéndose cuidar compositivamente los volúmenes, colores y texturas. Coherencia cromática con el entorno. Tener en cuenta el cambio de color de los materiales con el paso del tiempo.</p> <p>Durante la fase de funcionamiento se recomienda un mantenimiento eficaz y sistemático de los edificios, que incluye limpieza, orden general y retirada de elementos obsoletos.</p>	Paisaje
<p>Se deberá aumentar la eficacia en la utilización de los recursos naturales (materias primas, agua, energía, etc.) y dar el máximo valor a los subproductos generados. Para ello se propone el desarrollo de sistemas para el ahorro de agua y energía, nuevas tecnologías, elaboración de planes de ecodiseño, etc. Se fomentará el ahorro energético.</p> <p>Las actuaciones urbanísticas deberán cumplir la legislación vigente en materia de edificación, en las que se establecen las medidas concretas a aplicar para reducir la emisión de gases invernadero: aislamiento térmico, uso de energías renovables para el sistema de calefacción y agua caliente sanitaria, etc.</p>	Cambio climático. Eficiencia energética.
<p>Si al efectuarse movimientos de tierras se detectasen materiales arqueológicos o yacimientos desconocidos, se actuará de acuerdo con lo estipulado en el artículo 48 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo de Patrimonio Cultural Vasco.</p>	Patrimonio Cultural
<p>Se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se asegure la iluminación de las calles y lugares comunes y minimice la contaminación lumínica ascendente.</p>	Contaminación lumínica.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL

El programa de Vigilancia Ambiental tiene como finalidad controlar el desarrollo de las actuaciones, minimizar o evitar las afecciones ambientales identificadas y supervisar la ejecución de las medidas de integración ambiental que se establecen en este documento ambiental y que pueda establecer el órgano ambiental en su informe. De esta forma, los objetivos fundamentales que se persiguen son:

- Verificar la correcta ejecución de todas las obras que desarrollará el Plan Especial, de forma que se cumplan las medidas preventivas y correctoras previstas.
- Comprobar que los impactos producidos son los previstos, tanto en magnitud como en lo que se refiere al elemento afectado.
- Detectar si se producen impactos no previstos en este documento ambiental, y poner en marcha las medidas correctoras pertinentes en caso necesario.
- Seguir la evolución de las medidas preventivas y correctoras adoptadas, y comprobar la eficacia de las mismas. Determinar, en caso negativo, las causas que han provocado su fracaso y establecer las nuevas medidas a adoptar en este caso.
- Asesorar a la Dirección de Obra en aspectos ambientales del proyecto.

11.1. Indicadores de control

Será la Dirección de Obra y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, los encargados de garantizar la adecuada implantación y la eficacia de las medidas correctoras propuestas y de establecer en su caso nuevas medidas.

Se han diferenciado varias fases para cada una de las cuales se proponen diversos controles:

- Fase de redacción proyectos de reforma.
- Fase de obras.

1.- Fase de control de los Documentos de Desarrollo

Se comprobará que el proyecto de reforma interior contiene toda la documentación y estudios específicos necesarios, incluido el estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición, así como los diferentes informes sectoriales y permisos de obra del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

2.- Fase de obras

- Control del manual de buenas prácticas ambientales.
- Control de la aplicación de todas las medidas del presente documento y del Informe de Impacto Ambiental por parte de Gobierno Vasco.
- Control sobre el arbolado afectado y a mantener.
- Control de la gestión de residuos.
- Control del ruido y de la calidad del aire.

- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra.

3.- Control Documental del Plan de Vigilancia Ambiental

- Archivo de medios materiales: Toda la documentación relativa a los medios materiales que se utilicen en las obras deberá ser recopilada sistemáticamente en un Archivo específico.

11.2. Objetivos de los indicadores de control

Las medidas de control necesarias para llevar a cabo el seguimiento de los impactos generados por las intervenciones previstas, así como de la ejecución y eficacia de las medidas correctoras propuestas, en especial en la fase de obras, se centran en la vigilancia del cumplimiento de:

- Las medidas especificadas en el apartado correspondiente de este documento ambiental.
- Las medidas que imponga el órgano ambiental en su Informe de impacto ambiental (art. 47 Ley 21/2013).

Se proponen los siguientes indicadores cuantitativos para el seguimiento.

Control	Indicador de control	Objetivo de cumplimiento	Periodicidad
Cumplimiento normativo.	Cumplimiento normativo e inclusión de los criterios ambientales a los Proyectos derivados del Plan Especial.	<p>En los proyectos y obras que desarrolle el presente Plan Especial se garantizará el cumplimiento de las determinaciones de carácter ambiental recogidas en las diferentes autorizaciones, licencias, informes, etc., de las diferentes administraciones implicadas.</p> <p>Vista previa a obra para evitar afecciones innecesarias sobre la flora y fauna y otros elementos del medio natural.</p>	Antes del inicio de las obras.
Control de la presencia de partículas en suspensión que disminuyan la calidad del aire y del nivel sonoro.	<p>Estado actualizado de la maquinaria empleada, cumplimiento de los horarios de trabajo.</p> <p>Presencia de sistemas de limpieza de camiones de obra, y buen funcionamiento en las zonas de salida de camiones en el límite del recinto de obras.</p>	<p>Cumplimiento de la legislación en materia de contaminación acústica y atmosférica. Mantenimiento del ruido ambiental dentro de los límites legalmente establecidos (Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y norma UNE 22-381-93 de vibraciones).</p> <p>Reducir las emisiones de partículas en suspensión y mantenimiento de la limpieza de los accesos a la obra y de las carreteras aledañas.</p>	Semanal.
Control Geotécnico	Cumplimiento de todas las pautas y recomendaciones mencionadas en los diferentes estudios geotécnicos elaborados en el ámbito.	Reducir el riesgo geotécnico del ámbito durante la fase de explotación.	Antes del inicio de las obras y durante ellas.

Control del medio edáfico.	Presencia de área impermeabilizada. Verificar la localización de las áreas impermeables en la zona de maquinaria para su mantenimiento.	Evitar la aparición de erosiones e infiltraciones en el medio edáfico.	Semanal.
Control de la gestión de los residuos.	Presencia de punto limpio en la obra y correcta gestión de los mismos.	<p>La dirección facultativa de la obra tiene la responsabilidad de controlar la ejecución de la obra, siendo parte de la misma el seguimiento del plan de la gestión de residuos.</p> <p>Tratamiento y gestión adecuada de residuos peligrosos y de aceites usados y evitar vertidos incontrolados o ilegales.</p>	Mensual.
Paisaje	<p>Integración paisajística del proyecto.</p> <p>Proyecto de restauración.</p>	<p>Integrar sistemas sostenibles.</p> <p>Diseño de la edificación que cumpla los cánones tradicionales del territorio donde se pretende edificar, siguiendo tipologías tradicionales, tanto en volumetrías, materiales, acabados y disposición de elementos arquitectónicos.</p>	Durante la fase de obras.

12. PROPUESTA DE RELACIÓN DE PÚBLICO INTERESADO

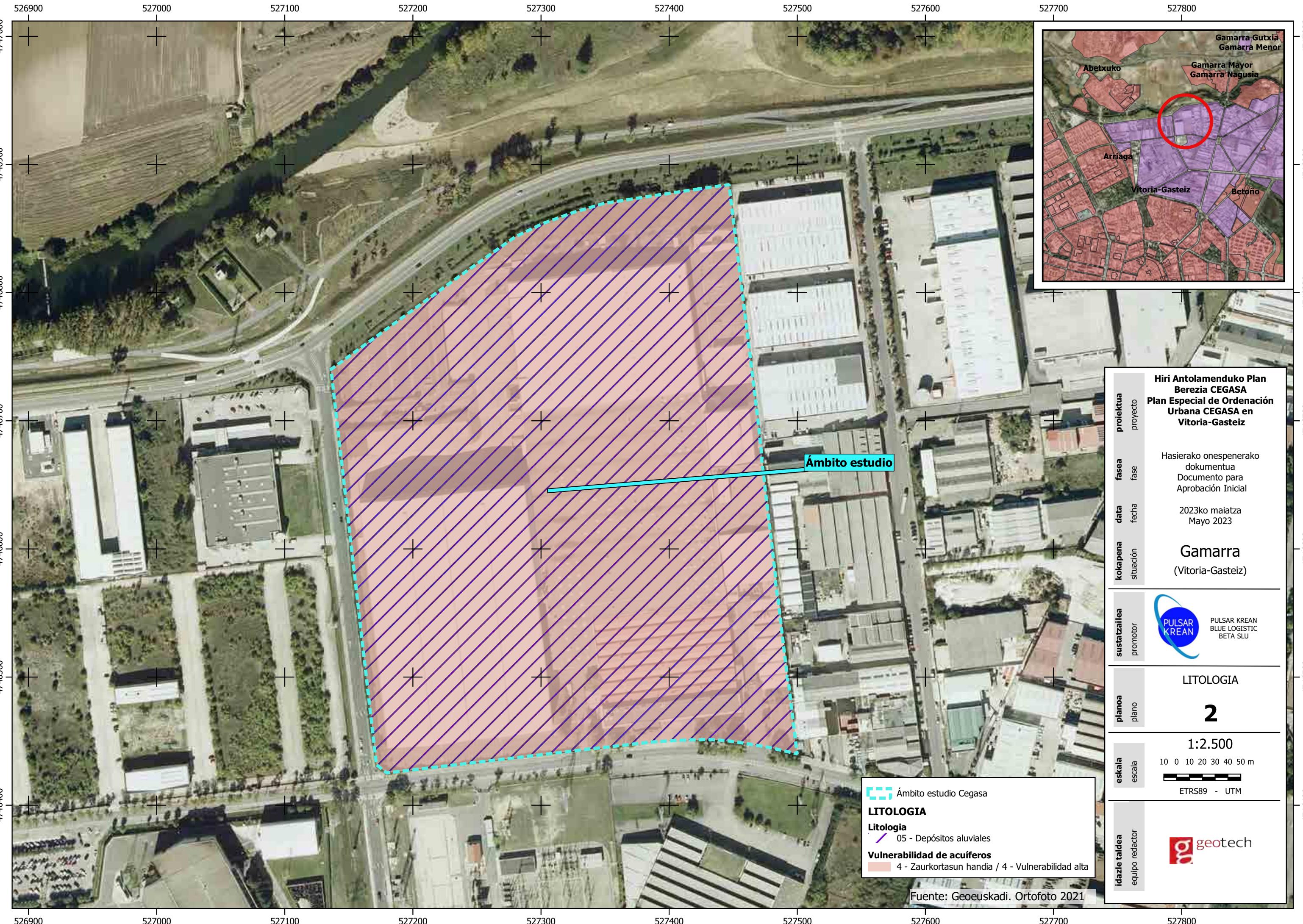
De acuerdo a legislación vigente se considera público interesado a:

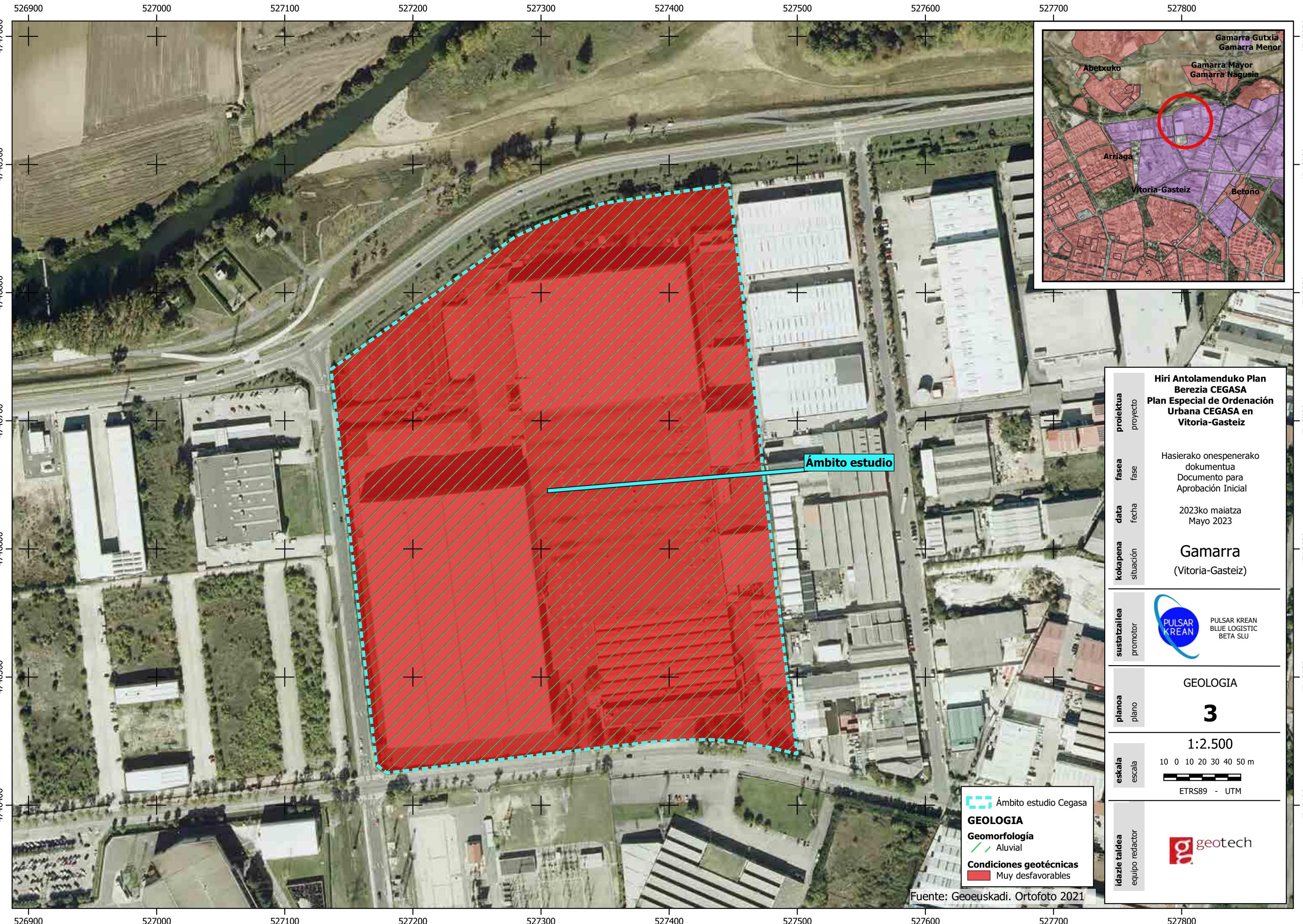
- Los promotores y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- Quienes, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.
- Las asociaciones y organizaciones representativas de intereses económicos y sociales serán titulares de intereses legítimos colectivos en los términos que la Ley reconozca.
- Asociaciones, fundaciones u otras personas jurídicas sin ánimo de lucro que tengan como fines acreditados en sus estatutos la protección del patrimonio, natural, cultural y paisajístico y en general del medio ambiente (...) y que desarrollem su actividad en el ámbito afectado por el plan o programa de que se trate.

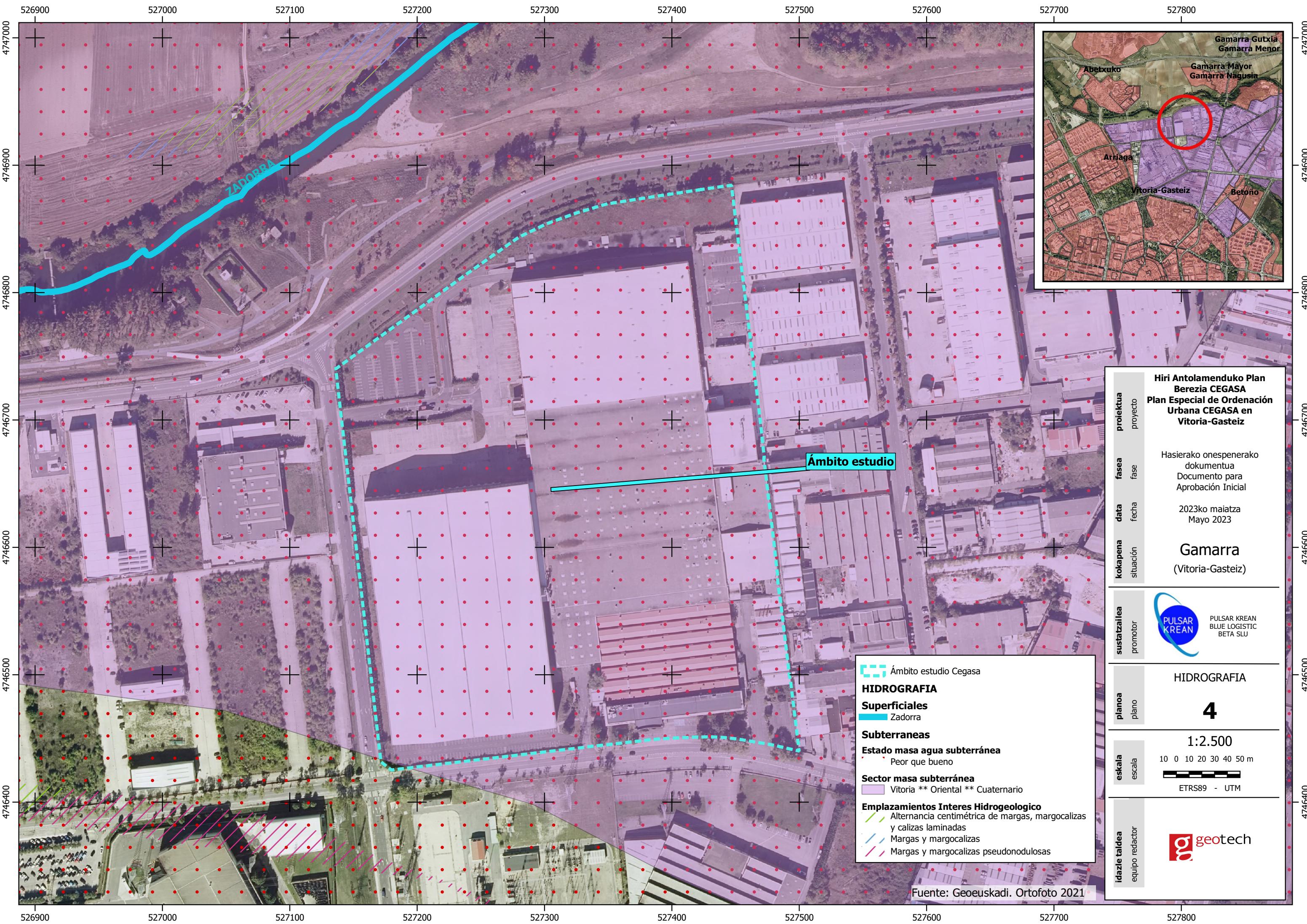
13. ANEXO I CARTOGRÁFICO

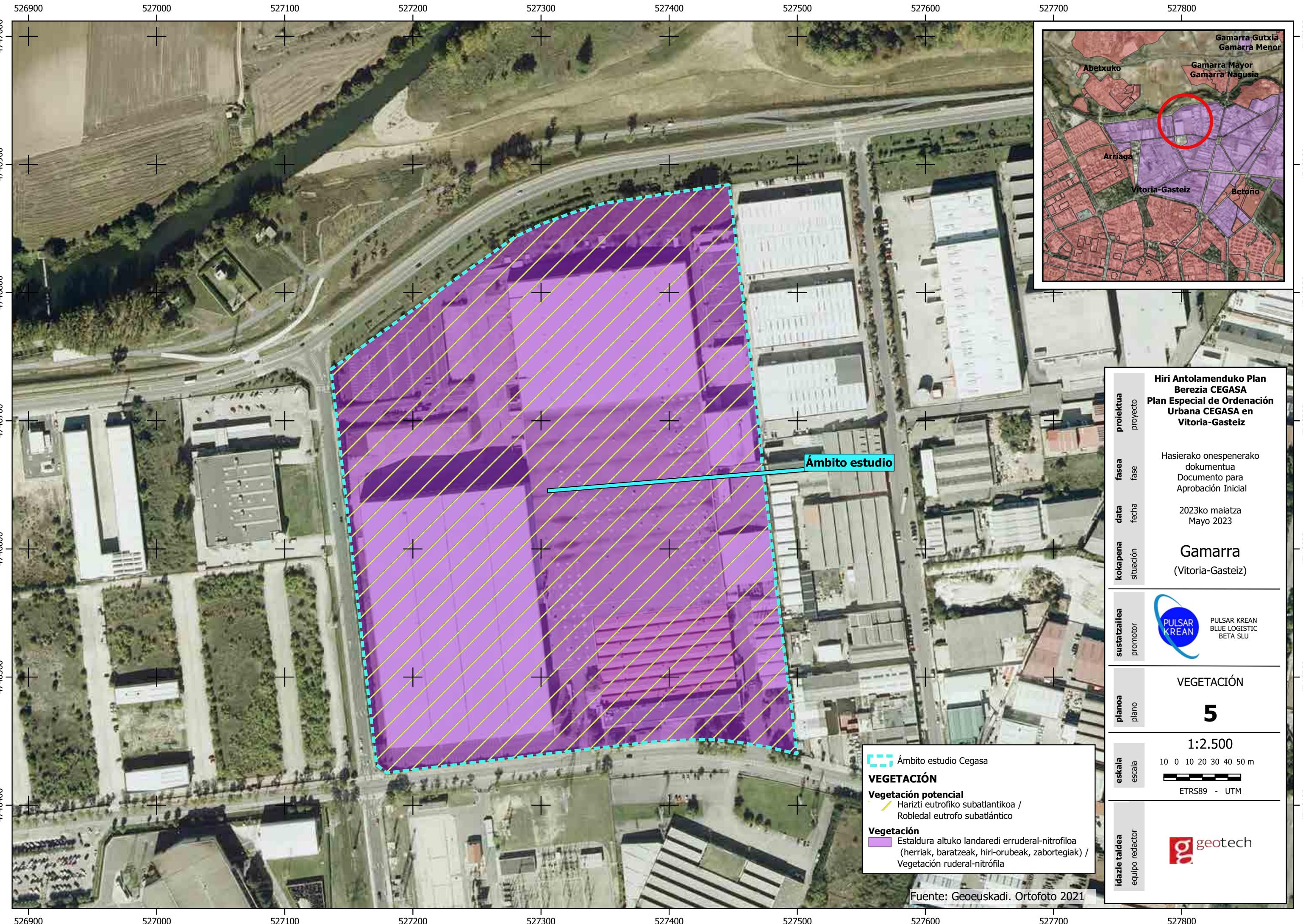
- 1.- Mapa del ámbito de Estudio.
- 2.- Mapa de Litología.
- 3.- Mapa de Geología.
- 4.- Mapa de Hidrografía.
- 5.- Mapa de Vegetación.
- 6.- Mapa de Hábitat.
- 7.- Mapa de fauna y flora.
- 8.- Mapa de inventario de suelos potencialmente contaminados.
- 9.- Mapa de Riesgos de carreteras.

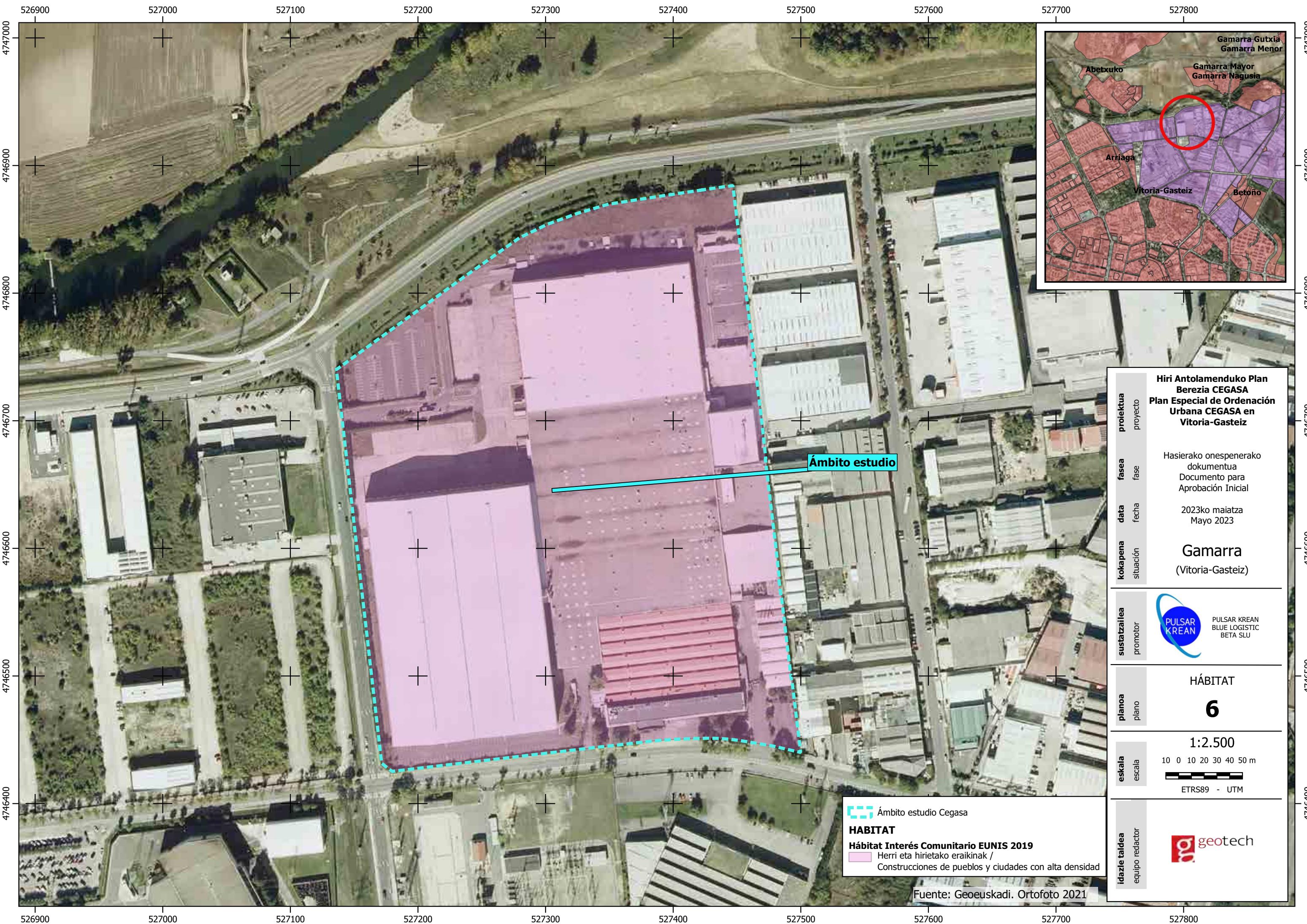


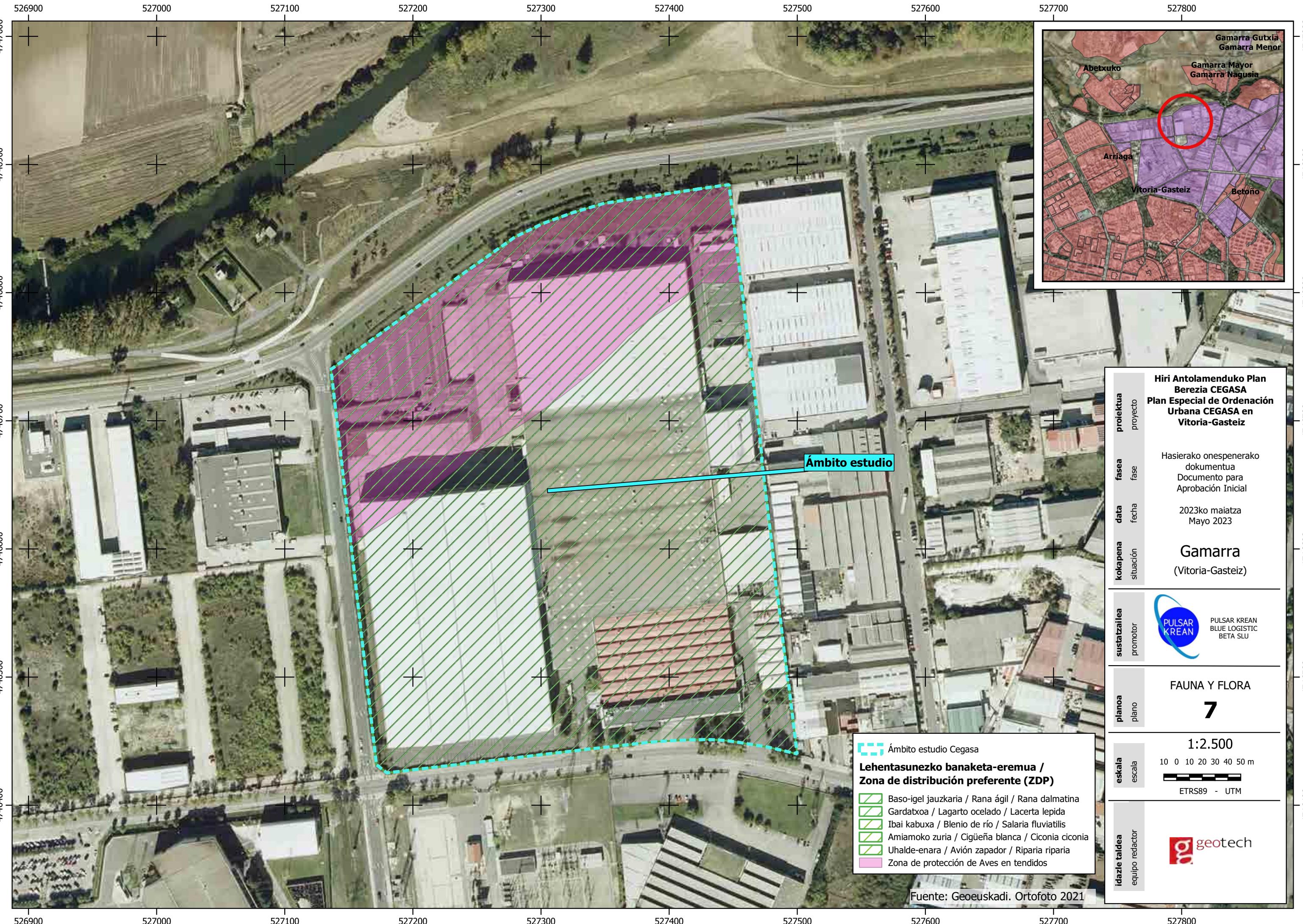


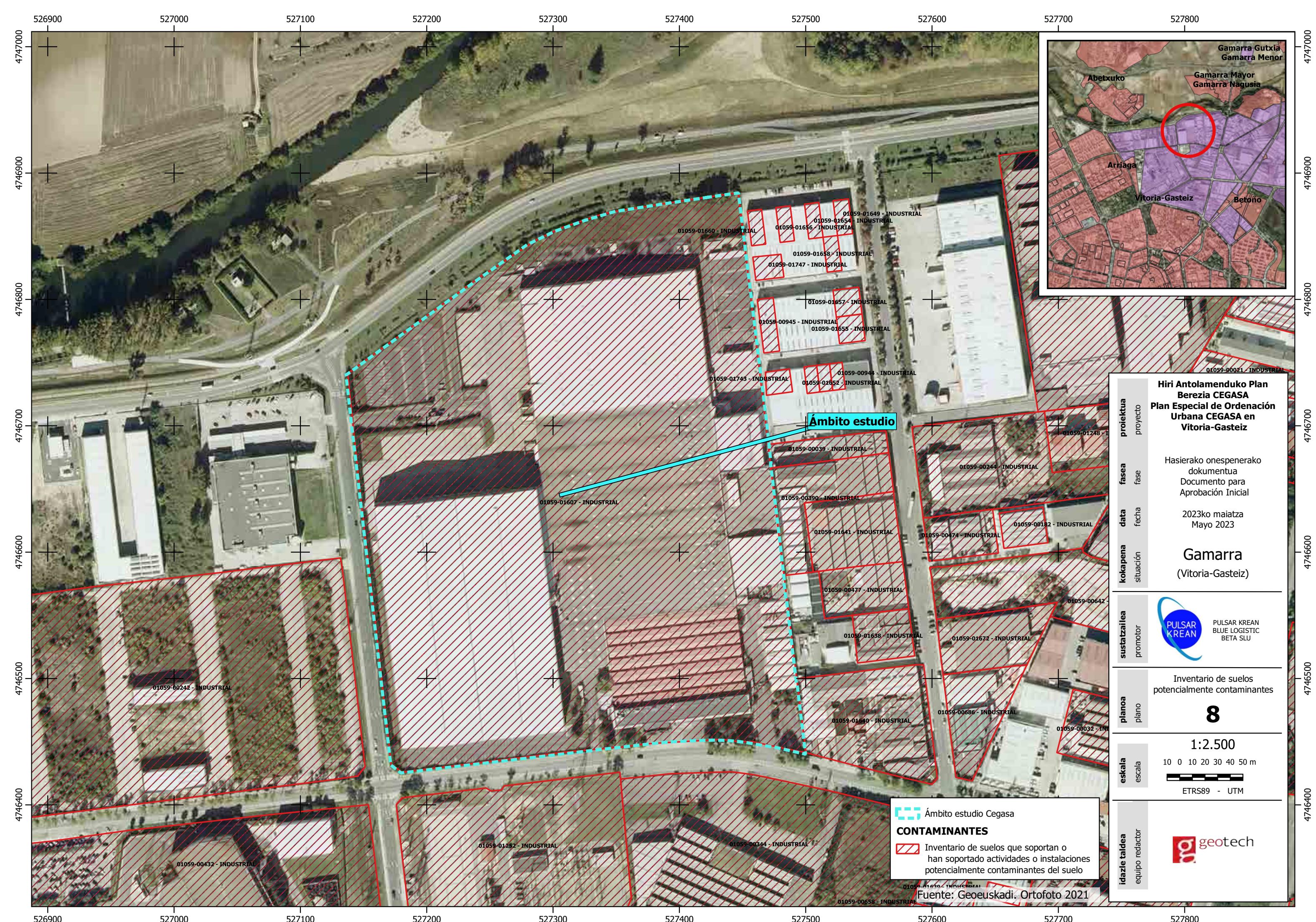


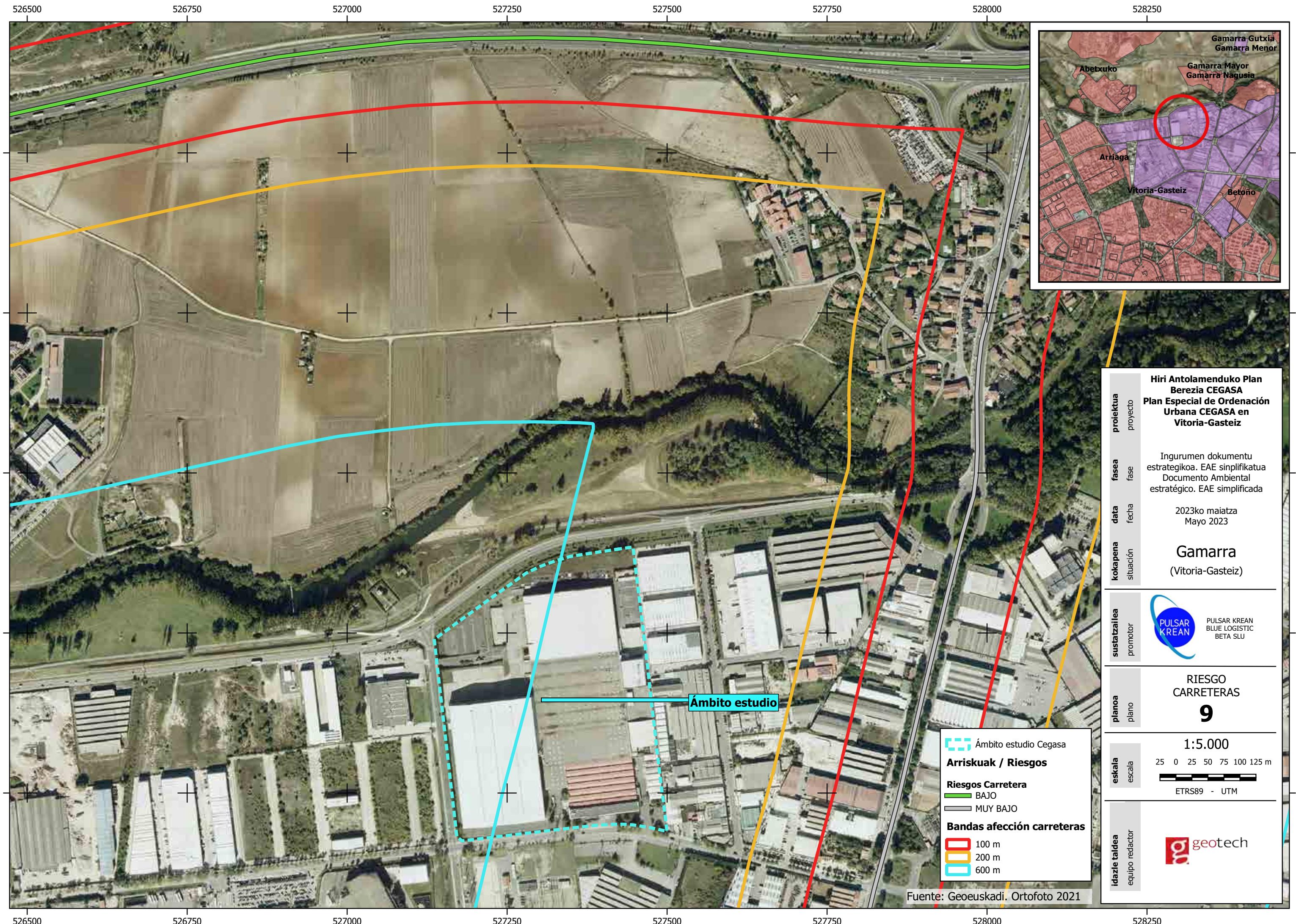












mayo 2023 maiatza

Por parte del Equipo Redactor



Vicente López

Geógrafo



A handwritten signature in black ink that appears to read 'Vicente López'.

Lorea Dueñas

Ing. Topografía



A handwritten signature in black ink that appears to read 'Lorea Dueñas'.