



LKS INGENIERÍA, S. COOP.
Parque Tecnológico de Álava
Albert Einstein 27, 1º. Edif. E4
Ctra N240, km9
01510 MIÑANO (Araba)
T: 945 29 69 20
F: 945 29 69 21



BORRADOR



2ª MODIFICACIÓN DEL "ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA PT1 DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA" referente al sector B.

en VITORIA-GASTEIZ

Promotor

**PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA -ARABAKO
TEKNOLOGI ELKARTEGIA S.A.**

Fecha

V02. Febrero 2018

Referencia

17401234.2



INDICE

DOCUMENTO A. MEMORIA	2
1. OBJETO	6
2. INICIATIVA	7
3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	8
4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	13
5. ZONIFICACIÓN SECTOR B	15
6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS ZONA PT1	19

DOCUMENTO B. PLANOS	22
----------------------------	-----------





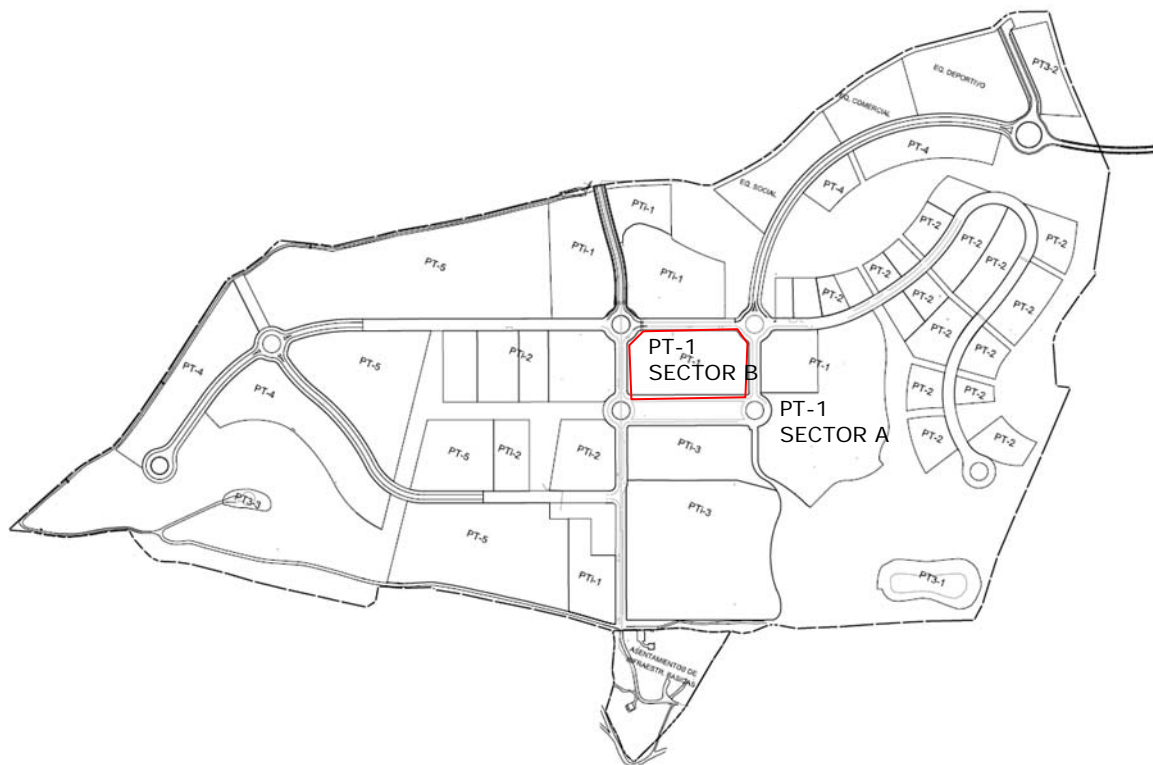
DOCUMENTO A. MEMORIA



1. OBJETO

El Parque Tecnológico de Alava localizado en el municipio de Vitoria-Gasteiz, al norte de la ciudad, queda regulado urbanísticamente por el "Plan Parcial del Parque Tecnológico" y sus modificaciones.

En el artículo 12 de la Normativa del Plan Parcial, se establece una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, definiéndose 8 zonas diferenciadas con aprovechamiento lucrativo: PT1, PT2, PT3, PT4, PT-5, PTi-1, PTi-2 y PTi-3.



En 1995 y con modificación posterior en 1999, se redacta el Estudio de Detalle de la Zona PT-1, zona destinada a constituir el núcleo central y representativo del parque, acogiendo los servicios administrativos y de relación, así como el Centro de Innovación de Empresas CEI y superficies para pequeñas empresas en régimen de alquiler y/o venta, siendo la construcción de toda la edificación a cargo de la Sociedad Gestora del Parque.

El objeto del Estudio de Detalle de la zona PT-1 redactado era definir el Sistema de Asentamiento en dicha zona en cumplimiento de las Ordenanzas del Plan Parcial. Y a su vez, delimita tres Sectores diferenciados:

- Sector A-1, que localiza los elementos más representativos y administrativos del parque.
- Sector A-2, en el que se localizan las dos fases del CEI (Centro de Empresas e Innovación) y un tercer edificio de oficinas.

- Sector B, en el que se define la localización de cinco edificios de oficinas.

El objeto de la presente "2ª Modificación del Estudio de Detalle de la Zona PT1 del Parque Tecnológico de Alava" es permitir la redefinición de las áreas de movimiento de la edificación no edificadas **en el Sector B**, generando nuevas subparcelas que puedan recepcionar la ocupación y edificabilidad no materializada. [Así mismo, se permite el Uso Tecnológico/Terciario industrial en los dos enclaves vacantes y se regula la reserva de plazas de aparcamiento definiendo 1 plaza por cada 50 m2c.](#)

Documento que se modifica

El Estudio de Detalle de la zona PT1 fue aprobado definitivamente en Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de 15 de septiembre de 1995 y publicada su aprobación en BOTHA 120 de 9 de octubre de 1995.

Posteriormente se tramitó una Modificación de Estudio de Detalle de la zona PT1, aprobada definitivamente en Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de 17 de septiembre de 1999 y publicada su normativa en BOTHA nº 1 de 3 de enero de 2000. Este documento se redacta como Texto Refundido del Estudio de Detalle original.

Por lo tanto, el presente documento de 2ª Modificación, modifica el documento de Texto Refundido de la 1ª Modificación aprobada en 1999.

El presente documento sustituirá al texto vigente en lo referente al Sector B.

2. INICIATIVA

La iniciativa para la redacción de la presente "2ª Modificación del Estudio de Detalle de la zona PT1 del Parque Tecnológico de Alava referente al Sector B", corre a cargo de la propia sociedad PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA- ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA S.A.

Hermanos Lumiere, 11
01510 VITORIA-GASTEIZ
Miren Bilbao, Directora Técnica
945 010 055
alava@parke.eus

El equipo redactor de la "2ª Modificación del Estudio de Detalle de la zona PT1 del Parque Tecnológico de Alava referente al Sector B", es **LKS Ingeniería S.Coop.** personalizado en la arquitecta **Marta Díaz de Cerio Gastón**, colegiada nº 2.294 de la Delegación de Alava del COAVN.

Marta Díaz de Cerio Gastón.
LKS Ingeniería S.Coop.
Parque Tecnológico de Alava . Edificio E-4 1º
01510 Miñano
945 296 920
mdiazdecerio@lksgroup.com

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La Sociedad del Parque Tecnológico de Alava-Arabako Teknologi Elkartegia SA ha detectado que la ordenación actual definida en el Estudio de Detalle vigente que regula el Sector B de la zona PT-1, dificulta la localización de nuevas empresas en el Parque Tecnológico y la ocupación de las parcelas vacantes.

Es por ello, que considera oportuno actualizar el documento aprobado en 1999 y promover la modificación de las áreas de movimiento de edificación que definen las subparcelas vacantes, definiendo bases edificatorias más acordes a la demanda detectada y a las nuevas necesidades de las empresas.

El Estudio de Detalle define dos sectores dentro de la zona PT-1, el sector A y el sector B, que denominaremos, zona PT1-A y zona PT1-B, que se mantienen en su delimitación.

En la zona PT1-B, se definen 5 áreas de movimiento de la edificación, de las cuales 3 están ocupadas y 2 libres de edificación. Todas con uso de oficinas.

Así, se propone redefinir geométricamente el área de movimiento de la edificación de las 2 parcelas vacantes, manteniendo los parámetros globales de ocupación y edificabilidad establecidos en el Plan Parcial, ajustándolos de forma pormenorizada a las nuevas áreas definidas.

Condiciones urbanísticas y Normativa Reguladora:

La 2ª Modificación del Estudio de Detalle dispone de su cobertura legal en el "Plan Parcial de Ordenación del Sector 11 Parque Tecnológico de Alava" que ha seguido la siguiente tramitación:

DOCUMENTO	PUBLICACIÓN EN BOTHA APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN PARCIAL SECTOR 11. PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA	11 octubre 1995
1ª MODIFICACIÓN referente zona PTi-2	4 diciembre 1996
2ª MODIFICACIÓN referente zona PT-2	5 septiembre 1997
3ª MODIFICACIÓN referente zonas PTi-2, PT-1 y PT-2	13 diciembre 1999
4ª MODIFICACIÓN referente zonas PTi-1 y PT-2	27 octubre 2000
5ª MODIFICACIÓN. REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL	4 enero 2006
6ª MODIFICACIÓN. Parcelas 14.1 14.2 y sistema de gestión.	26 enero 2009
7ª MODIFICACIÓN. Zonas verdes públicas	15 mayo 2009
8ª MODIFICACIÓN. Condiciones estéticas de la edificación	16 septiembre 2009
9ª MODIFICACIÓN. REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL	19 octubre 2009

Por lo tanto, la Modificación del Estudio de Detalle desarrolla y contempla las determinaciones expuestas en el citado Plan Parcial, concretamente en la Revisión aprobada en octubre de 2009 constitutiva de su 9ª Modificación, sujetándose en todo momento a lo indicado en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Determinaciones del Plan Parcial (Revisión contemplada en la 9ª Modificación de 2009)

Artículo 12. División de Zonas. El Sector ST-5 "Parque Tecnológico de Alava" se subdivide en una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

ZONA	SUPERFICIE
Sistema de Comunicaciones	151.377 m2
Red viaria y aparcamientos	122.370 m2
Senda peatonal	29.007 m2
Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público	336.130 m2
Zonas verdes públicas (Parque bosque)	256.827 m2
Espacios libres de uso público (Jardines, zonas estanciales, áreas peatonales)	79.303 m2
Servicios de interés público y social	49.103 m2
Reserva de parque deportivo	23.028 m2
Reserva de equipamiento comercial	11.554 m2
Reserva de equipamiento social	14.521 m2
Sistemas de Asentamientos	607.482 m2
Parcelas con aprovechamiento lucrativo:	
Zona PT-1	75.629 m2
Zona PT-2	87.436 m2
Zona PT-3	22.505 m2
Zona PT-4	65.763 m2
Zona PT-5	163.667 m2
Zona PTi-1	59.901 m2
Zona PTi-2	53.622 m2
ZonaPTi-3	78.959 m2
Sistema de Asentamientos de Infraestructura Básicas	27.772 m2
TOTAL SUPERFICIE SECTOR ST-5 PTA	1.171.864 m2

Así se define la zona PT-1 dentro del Sistema de Asentamientos y Parcelas con aprovechamiento lucrativo con una superficie total de 75.629 m2.

En el artículo 12 también se establece que todas las superficies del Sector ST-5 PTA quedan adscritas a una única calificación pormenorizada y además, en los casos de parcelas con

aprovechamiento lucrativo éstas pertenecen a un determinado tipo de Ordenanza, constituyéndose en polígonos, que admitirán trasvase de sus aprovechamientos entre los mismos.

Artículo 13. Regulación de los Estudios de Detalle. Definición.

Los Estudios de Detalle, en el contexto del presente Plan Parcial, consisten en los instrumentos de desarrollo cuya finalidad es prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y/o el señalamiento de alineaciones y rasantes, contemplando cuantas condiciones se impongan en el Texto Refundido del PGOU del Vitoria-Gasteiz y en el presente Plan Parcial.

Los Estudios de Detalle contendrán en su memoria la justificación de la parcelación que se proponga en función de las zonas de asentamientos de aprovechamiento lucrativo, características de la actividad y condiciones de la edificación y usos, contando, en cualquier caso, con la sanción positiva de la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia SA".

Artículo 14. Regulación de los Estudios de Detalle. Redacción.

Será potestativo para la Administración Municipal exigir la redacción de los oportunos Estudios de Detalle en los siguientes casos:

Para la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan Parcial.

Para la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes establecidos por el Plan Parcial, pudiendo comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales.

Indicar que en el Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan Parcial de 2009, se ha suprimido el artículo donde se establecía la obligatoriedad de redacción de Estudio de Detalle para la zona PT-1.

Artículo 32. Parcelas con Aprovechamiento lucrativo PT1

Superficie total polígono	75.629 m2
Edificabilidad del polígono	0,3693 m2t/m2s
Superficie total construída: Se refiere al aprovechamiento total del ámbito, es decir a la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 del PGOU.	27.932 m2c
Parcela mínima:	4.000 m2
Frente mínimo: (a viario público)	50 m
Ocupación máxima:	25%
Número de plantas	B+3

Altura máxima de la edificación	24 m
Edificación bajo rasante: Para albergar instalaciones, almacenaje, servicios y estacionamiento de vehículos.	Sótanos y semisótanos
Alineaciones de la edificación: Viales de acceso: Parcelas colindantes: Espacios libres:	10 m 10 m 5 m
Alineaciones de las áreas de estacionamiento: Viales de acceso: Parcelas colindantes: Espacios libres:	5 m 5 m 5 m
Separación entre edificios:	5 m
Dotación de aparcamientos: Nunca inferior a 1 plaza/50 m ²	1 plaza/22 m ²
Sistema de gestión	Estudio de Detalle
Usos característicos:	Industrial tecnológico Almacenes y talleres Oficinas
Usos compatibles: Con un máximo del 25% del aprovechamiento (6.983 m ² c)	Uso terciario, equipamiento, residencial (guardia)
Usos prohibidos:	El resto. Industrias potencialmente insalubres y peligrosas

La Modificación del Estudio de Detalle redactada no altera los parámetros regulados en el Texto Refundido del Plan Parcial vigente y se justifica su redacción en el contexto del artículo 14 ya que ajusta volúmenes y alineaciones definidos en este caso en el Estudio de Detalle vigente.

Determinaciones de la 1ª Modificación del Estudio de Detalle de la zona PT-1 (Texto Refundido de 1999-Documento vigente)

El Texto Refundido del Estudio de Detalle de la zona PT-1 está compuesto por dos documentos Memoria y Planos y regula las siguientes determinaciones del ámbito:

- División en dos Sectores de la zona: Sector A y Sector B, con sus respectivas superficies y usos concretos.
- El Sector 2 se subdivide en dos: Subsector A1 (elementos representativos) y Subsector A2 (Centro de Empresas y oficinas).
- Establece una Zonificación dentro de los Sectores y les asigna una superficie:
 - Areas de movimiento de la edificación.
 - Zonas verdes y espacios ajardinados.
 - Pasos y zonas estanciales.
 - Areas de aparcamiento.
- Respecto a las Areas de Movimiento de la Edificación:
 - Define 8 áreas en el Sector A, vinculadas a 8 edificios: A1-E1, A1-E2, A1-E3, A1-E4.1, A1-E4.2, A2-E5.1, A2-E5.2 y A2-E6. Y 5 áreas en el Sector B: B-E1, B-E2, B-E3, B-E4 y B-E5.

- Para cada área establece:
 - Superficie del Area
 - Cota de asentamiento.
 - Superficie computable (m2 construidos).
 - Alturas
 - Usos.
 - Accesos.
- Respecto a las zonas verdes y espacios ajardinados:
 - Define sus superficies y extensión
 - Se vincula la redacción de un proyecto de urbanización
- Respecto a los pasos y zonas estanciales:
 - Define sus superficies y extensión, pudiendo reducirse por incremento de zonas verdes.
 - Se vincula la redacción de un proyecto de urbanización
- Respecto a las áreas de aparcamiento:
 - Se definen en superficie y número de plazas vinculadas a cada Area de movimiento de la Edificación. En total 1.271 plazas.
- Destacar que el Estudio de Detalle no regula la ocupación máxima definida desde el plan parcial. La ocupación máxima establecida por el plan parcial es del 25%, es decir, 18.907 m2 y la ocupación máxima regulada por el ED es de 17.233 m2.
- Las superficies principales reguladas por el TR del Estudio de Detalle en referencia al Sector B son:

AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	SUP. ORDENADA	SUP. EDIFICABLE	USOS
B-E1	902	1.690	Oficinas
B-E2	1.000	1.690	Oficinas
B-E3	890	1.585	Oficinas
B-E4	867	1.585	Oficinas
B-E5	1.445	2.840	Oficinas
SUBTOTAL	5.104	9.390 m2c	

ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE
AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION	5.104
ZONAS VERDES Y ESPACIOS AJARDINADOS	6.286
PASOS Y ZONAS ESTANCIALES	1.080
AREAS DE APARCAMIENTOS	9.283
TOTAL	21.753

Justificación de la Redacción de la 2ª Modificación del Estudio de Detalle de la zona PT-1 del PTA referente al Sector B

Dado que en el TR del Estudio de Detalle se regulan las Areas de Movimiento de la Edificación del sector B, cuya definición se pretende modificar, se redacta la 2ª Modificación del Estudio de Detalle, adecuándolo a las nuevas Areas propuestas y justificando el cumplimiento de la normativa jerárquicamente superior: Plan Parcial, PGOU, Legislación urbanística vigente...

El presente documento sustituirá al texto vigente en lo referente al Sector B.

Gráficamente se definen dos series de planos: Información y Ordenación. En la serie de Planos de Información se refleja la ordenación vigente y en los planos de Ordenación se refleja la ordenación propuesta que sustituirá a la anterior. En las dos series se definen los planos referentes a: Zonificación, Alineaciones y Rasantes, y Secciones.

Queda así justificada la procedencia de la redacción de la Modificación del Estudio de Detalle y su contenido, en cumplimiento de la Normativa y legislación vigente.

4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se propone mantener la delimitación de la zona PT1-B, redefiniendo geométricamente, en superficie y en m2c asignados, aquellas áreas de edificación que están vacantes. Estas acogerán tanto la ocupación y la edificabilidad no consumida por permanecer vacantes así como la ocupación y la edificabilidad no consumida por las áreas de edificación actualmente ocupadas.

Propuesta en la Zona PT1-B:

Regulación actual Sector B:

AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SECTOR B	SUPERFICIE	M2C PERMITIDOS
B-E1. Oficinas	902 m2	1.690 m2c
B-E2. Oficinas	1.000 m2	1.690 m2c
B-E3. Oficinas	890 m2	1.585 m2c
B-E4. Oficinas	867 m2	1.585 m2c
B-E5. Oficinas	1.445 m2	2.840 m2c
TOTAL:	5.104 m2	9.390 m2c

Ocupación actual REAL Sector B:

AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SECTOR B	GRADO DE OCUPACIÓN	SUPERFICIE OCUPADA EN PLANTA	M2C EDIFICADOS
B-E1. Oficinas	VACANTE	- m2	- m2c
B-E2. Oficinas	VACANTE	- m2	- m2c
B-E3. Oficinas	OCUPADA	547 m2	1.582 m2c
B-E4. Oficinas	OCUPADA	547 m2	1.582 m2c
B-E5. Oficinas	OCUPADA	995 m2	2.834 m2c
TOTAL:		2.089 m2	5.998 m2c

Superficie vacante Sector B:

AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SECTOR B	SUPERFICIE VACANTE	M2C NO EDIFICADOS
B-E1. Uso Tecnológico/Terciario industrial	902 m2	1.690 m2c
B-E2. Uso Tecnológico/Terciario industrial	1.000 m2	1.690 m2c
B-E3. Oficinas	343 m2	3 m2c
B-E4. Oficinas	320 m2	3 m2c
B-E5. Oficinas	450 m2	6 m2c
TOTAL:	3.015 m2	3.392 m2c

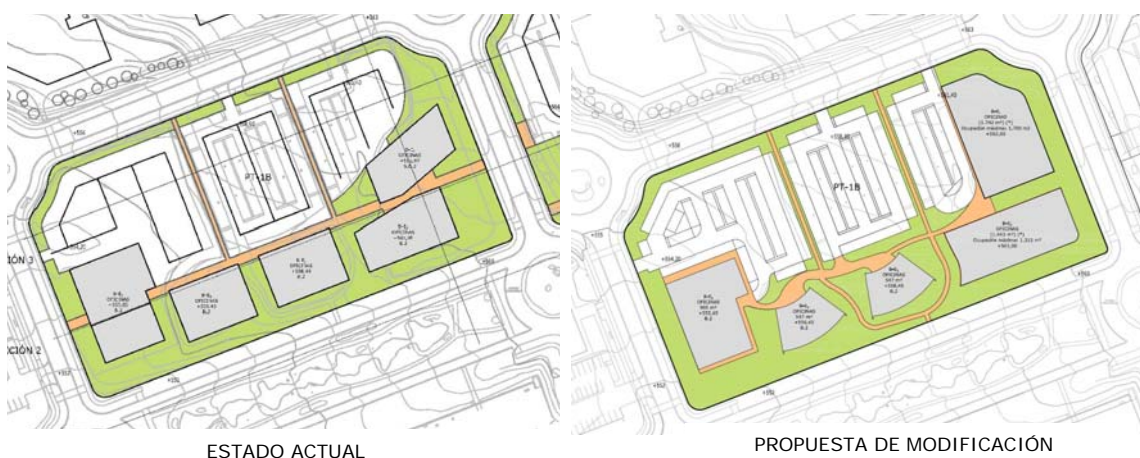
Tal y como se refleja en los cuadros previos, permanecen vacantes en la zona PTB, 2 áreas de edificación, las denominadas: B-E1 oficinas y B-E2 oficinas. Y el resto de áreas de

edificación B-E3 oficinas, B-E4 oficinas y B-E5 oficinas, las ocupadas, no han agotado tanto en ocupación como en edificabilidad los parámetros establecidos.

Así partimos de una superficie total de **3.015 m²** con posibilidad de redefinir su ocupación, 1.113 m² provenientes de áreas ya ocupadas y el resto, 1.902 m² de áreas vacantes.

Con respecto a la edificabilidad, son **3.392 m^{2c}** los no materializados. En este caso las áreas de edificación vacantes aportarían 3.380 m^{2c} por materializar, y el resto, 12 m^{2c} lo aportarían las áreas ya ocupadas.

En base a los datos de partida, se propone reordenar las 2 Áreas de Edificación vacantes, B-E1 oficinas y B-E2 oficinas y ajustar en su delimitación y edificabilidad las ya ocupadas.



Las dos áreas vacantes, E1 y E2, se definen con la ocupación total vacante. A la E1 se le asignan 1.700 m² de ocupación en planta y a la E2 1.315 m², respetando los retranqueos establecidos.

Las nuevas Áreas de Movimiento de la Edificación se definen como:

AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SECTOR B	SUPERFICIE	M2C PERMITIDOS
B-E1. Uso Tecnológico/Terciario industrial	1.700 m ²	1.700 m ^{2c}
B-E2. Uso Tecnológico/Terciario industrial	1.315 m ²	1.692 m ^{2c}
B-E3. Oficinas	547 m ²	1.582 m ^{2c}
B-E4. Oficinas	547 m ²	1.582 m ^{2c}
B-E5. Oficinas	995 m ²	2.834 m ^{2c}
TOTAL:	5.104 m ²	9.390 m ^{2c}

Manteniéndose en su conjunto los m² regulados en el Estudio de Detalle vigente.

En paralelo, se asigna el **Uso Tecnológico/Terciario Industrial** a los enclaves B-E1 y B-E2, uso contemplado en el Plan Parcial que permite una mayor flexibilidad de cara al asentamiento de nuevas iniciativas empresariales. El uso exclusivo de oficinas está cubierto con espacios ya construidos para tal fin y en espera de ocupación.

Finalmente se adecúa la reserva de plazas de aparcamiento a las necesidades reales contrastadas en el resto de enclaves, considerando que el ratio de 1 plaza cada 22 m²c es excesivo incluso para el uso de oficinas, siendo el de 1 plaza cada 50 m²c el más aproximado a las necesidades reales. El plan parcial consideraba aplicar este ratio, de 1/50 en aquellas situaciones justificadas, por lo que el Estudio de Detalle no contradice en este sentido las indicaciones del Plan Parcial.

5. ZONIFICACIÓN SECTOR B

Manteniendo la estructura del Estudio de Detalle vigente se establece la siguiente zonificación en la zona PT1-B:

ZONIFICACIÓN	SECTOR B
AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	5.104 m ²
ZONAS VERDES Y ESPACIOS AJARDINADOS	7.443 m ²
PASOS Y ZONAS ESTANCIALES	1.445 m ²
AREAS DE APARCAMIENTO	7.761 m ²
TOTAL	
TOTAL ZONA PT1-B	21.753 m ²

En el Sector B (zona Oeste del PT1) se localizan edificios de oficinas y limita:

- Al Norte: Avenida Albert Einstein.
- Al Sur: Calle Juan de la Cierva
- Al Este: Calle Hermanos Lumiere
- Al Oeste: Calle Leonardo da Vinci.

5.1. AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. PT1-B

Se definen así las diversas áreas que contienen o contendrán las edificaciones. Figuran en los planos de Ordenación y se identifican como:

AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SECTOR B:

- B-E1. Uso Tecnológico/Terciario industrial
- B-E2. Uso Tecnológico/Terciario industrial
- B-E3. Oficinas
- B-E4. Oficinas
- B-E5. Oficinas

5.1.1. AREA B-E1. Uso tecnológico/Terciario industrial

Superficie del Area:	1.700 m ² (*)
Superficie máxima construida:	1.700 m ² c
Altura máxima de la edificación:	B+2, 24 m (según plan parcial).
Edificación bajo rasante:	Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos (según plan parcial)
Alineaciones:	La edificación se localizará en el interior del Area de Movimiento de la Edificación definida (*). La ocupación máxima en planta es de 1.700 m ² .
Separación entre edificios:	La separación entre edificios será al menos de 8 m.

Dotación de aparcamientos:	1 plaza por cada 50 m ² c
Usos:	Industrial tecnológico, almacenes y talleres, oficinas así como los usos definidos en las Normas de Edificación del plan parcial.

() El área de movimiento de la edificación grafiada en planos permite un ajuste formal de la futura edificación en planta, por lo que es superior a la superficie máxima de ocupación en planta, que se define en 1.700 m².*

5.1.2. AREA B-E2. Uso tecnológico/Terciario industrial

Superficie del Area:	1.315 m ² (*)
Superficie máxima construida:	1.692 m ² c
Altura máxima de la edificación:	B+2, 24 m (según plan parcial).
Edificación bajo rasante:	Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos (según plan parcial)
Alineaciones:	La edificación se localizará en el interior del Area de Movimiento de la Edificación definida. (*). La ocupación máxima en planta es de 1.315 m ² .
Separación entre edificios:	La separación entre edificios será al menos de 8 m.
Dotación de aparcamientos:	1 plaza por cada 50 m ² c
Usos:	Industrial tecnológico, almacenes y talleres, oficinas así como los usos definidos en las Normas de Edificación del plan parcial.

() El área de movimiento de la edificación grafiada en planos permite un ajuste formal de la futura edificación en planta, por lo que es superior a la superficie máxima de ocupación en planta, que se define en 1.315 m².*

5.1.3. AREA B-E3. Oficinas

Superficie del Area:	547 m ²
Superficie máxima construida:	1.582 m ² c
Altura máxima de la edificación:	B+2, 24 m (según plan parcial).
Edificación bajo rasante:	Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos (según plan parcial)
Alineaciones:	La edificación se localizará en el interior del Area de Movimiento de la Edificación definida.
Separación entre edificios:	La separación entre edificios será al menos de 8 m.
Dotación de aparcamientos:	1 plaza por cada 50 m ² c
Usos:	Oficinas y dependencias complementarias, así como los usos definidos en las Normas de Edificación del plan parcial.

5.1.4. AREA B-E4. Oficinas

Superficie del Area:	547 m ²
Superficie máxima construida:	1.582 m ² c
Altura máxima de la edificación:	B+2, 24 m (según plan parcial).
Edificación bajo rasante:	Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos (según plan parcial)
Alineaciones:	La edificación se localizará en el interior del Area de Movimiento de la Edificación definida.
Separación entre edificios:	La separación entre edificios será al menos de 8 m.
Dotación de aparcamientos:	1 plaza por cada 50 m ² c
Usos:	Oficinas y dependencias complementarias, así como los usos definidos en las Normas de Edificación del plan parcial.

5.1.5. AREA B-E5. Oficinas

Superficie del Area:	995 m ²
Superficie máxima construida:	2.834 m ² c
Altura máxima de la edificación:	B+2, 24 m (según plan parcial).
Edificación bajo rasante:	Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos (según plan parcial)

Alineaciones:	La edificación se localizará en el interior del Area de Movimiento de la Edificación definida.
Separación entre edificios:	La separación entre edificios será al menos de 8 m.
Dotación de aparcamientos:	1 plaza por cada 50 m ² c
Usos:	Oficinas y dependencias complementarias, así como los usos definidos en las Normas de Edificación del plan parcial.

5.2. ZONAS VERDES Y ESPACIOS AJARDINADOS. PT1-B

Siguiendo con la nomenclatura del Estudio de Detalle anterior se definen las zonas verdes y espacios ajardinados correspondientes a la zona PT1-B. Figuran en los planos de Ordenación y adquieren una superficie total de 7.443 m².

Esta superficie no es vinculante, sino referencial pudiendo variar en incremento o decremento, según la localización definitiva de las edificaciones, los pasos y zonas estanciales y las áreas de aparcamiento. En todo caso, se debe garantizar la continuidad de las mismas según los planos de Ordenación. Las condiciones técnicas exigibles las establecerá la Sociedad Gestora del Parque.

Se aplica el Régimen de Edificación y el Régimen de Uso de la Zona de Espacios Libres de Uso Público definidos en el Artículo 28 del Plan Parcial.

Aunque el dominio de las Zonas Verdes y Espacio Ajardinados sea privado o de la Sociedad Gestora, el uso del mismo será público.

5.3. PASOS Y ZONAS ESTANCIALES. PT1-B

El Area de Pasos y Zonas estanciales correspondientes a la zona PT1-B se grafía en los planos de Ordenación y adquiere una superficie total de 1.445 m².

Esta superficie no es vinculante, sino referencial pudiendo variar en incremento o decremento, según la localización definitiva de las edificaciones, las zonas verdes y espacios ajardinados y las áreas de aparcamiento. En todo caso, se debe garantizar la continuidad de las mismas según los planos de Ordenación.

Se aplica el Régimen de Edificación y el Régimen de Uso de la Zona de Espacios Libres de Uso Público definidos en el Artículo 28 del Plan Parcial.

Aunque el dominio de los Pasos y Zonas Estanciales sea privado o de la Sociedad Gestora, el uso del mismo será público.

5.4.AREAS DE APARCAMIENTO. PT1-B

Las Areas de Aparcamiento correspondientes a la zona PT1 se grafia en los planos de Ordenación y adquiere una superficie total de 7.761 m2.

Esta superficie no es vinculante, sino referencial pudiendo variar en incremento o decremento, según la localización definitiva de las edificaciones, las zonas verdes y espacios ajardinados y los pasos y zonas estanciales. En todo caso, se debe garantizar la dotación de plazas de aparcamiento exigidas para cada Area de Movimiento de la Edificación. Las condiciones técnicas exigibles las establecerá la Sociedad Gestora del Parque.

Aunque el dominio de las Areas de Aparcamiento sea privado o de la Sociedad Gestora del Parque, el uso del mismo será público.

A continuación se muestra el cómputo de vehículos efectuado:

Sector B:

AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SECTOR B	M2C PERMITIDOS	APARCAMIENTOS EXIGIDOS
B-E1. Uso Tecnológico/Terciario industrial	1.700 m2c	34
B-E2. Uso Tecnológico/Terciario industrial	1.692 m2c	34
B-E3. Oficinas	1.582 m2c	32
B-E4. Oficinas	1.582 m2c	32
B-E5. Oficinas	2.834 m2c	57
TOTAL:	9.390 m2c	189 plazas

Se exige la reserva de al menos 189 plazas (1 plaza/50 m2c). Actualmente en los tres aparcamientos existentes se localizan 329 plazas (130+130+69) por lo que el ratio exigido se cumple de antemano.

En todo caso, se podrán completar según exigencias técnicas y de los propios edificios a ubicar.

6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PT1

A continuación se transcribe el Cuadro de Características del Estudio de Detalle del conjunto de la zona PT1, con las nuevas superficies ordenadas, incluyendo Sector 1 y Sector 2:

1) Superficie total del ámbito del Estudio de Detalle: 75.629 m²

2) Superficie de los usos ordenados por el Estudio de Detalle:

2.1) Areas de Movimiento de la Edificación:

AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	SUP. ORDENADA	SUP. EDIFICABLE	USOS
A1-E1	2.064	3.040	Oficinas
A1-E2	2.248	1.390 **	Auditorio
A1-E3	837	1.640 **	Centro Social
A1-E4.1 A1-E4.2 A1-E4.2	2.116	4.400	Oficinas
A2-E5.1	2.264	3.660	CEI-1
A2-E5.2	1.845	3.000	CEI-2
A2-E6	755	1.412	Oficinas
B-E1	1.700	1.700	Uso Tecnológico/Terciario Industrial
B-E2	1.315	1.692	Uso Tecnológico/Terciario Industrial
B-E3	547	1.582	Oficinas
B-E4	547	1.582	Oficinas
B-E5	995	2.834	Oficinas
SUBTOTAL	17.233 m ² *	27.932 m ² c	

* La ocupación no alcanza al 25% fijado en TRPP (18.907,25 m²)

** Los usos compatibles (3.030) no alcanzan los 6.983 m²c permitidos por el TRPP.

2.2) Zonas verdes y Espacios Ajardinados. Sup. Ordenada: 21.101 m²

2.3) Pasos y Zonas Estanciales. Sup. Ordenada: 7.622 m²

2.4) Areas de Aparcamientos. Sup. Ordenada: 29.673 m²

TOTAL SUPERFICIE ESTUDIO DE DETALLE: 75.629 m²

3) Edificabilidad del Estudio de Detalle:

Es de 0,3693 m²/m² coincidente con la del artº 45 del TR del PP del PTA con la siguiente expresión:

Sup. Total construida (aprovechamiento límite) / Superficie total del ámbito Estudio de Detalle = $27.932 / 75.629 = 0,3693 \text{ m}^2/\text{m}^2$

En Vitoria-Gasteiz, a 26 de febrero de 2018

Fdo. **Marta Díaz de Cerio Gastón**
arquitecta urbanista
COAVN nº 2.294

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'MARTA', is written over a horizontal line.



DOCUMENTO B. PLANOS



PLANOS:

SERIE INFORMACIÓN:

I-00. SITUACIÓN

I-01. TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL

I-02. ESTADO ACTUAL. ZONIFICACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES. PT1-B

I-03. ESTADO ACTUAL. PERFILES Y VOLUMENES. PT1-B

SERIE ORDENACIÓN:

O-01. MODIFICADO. ZONIFICACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES. PT1-B

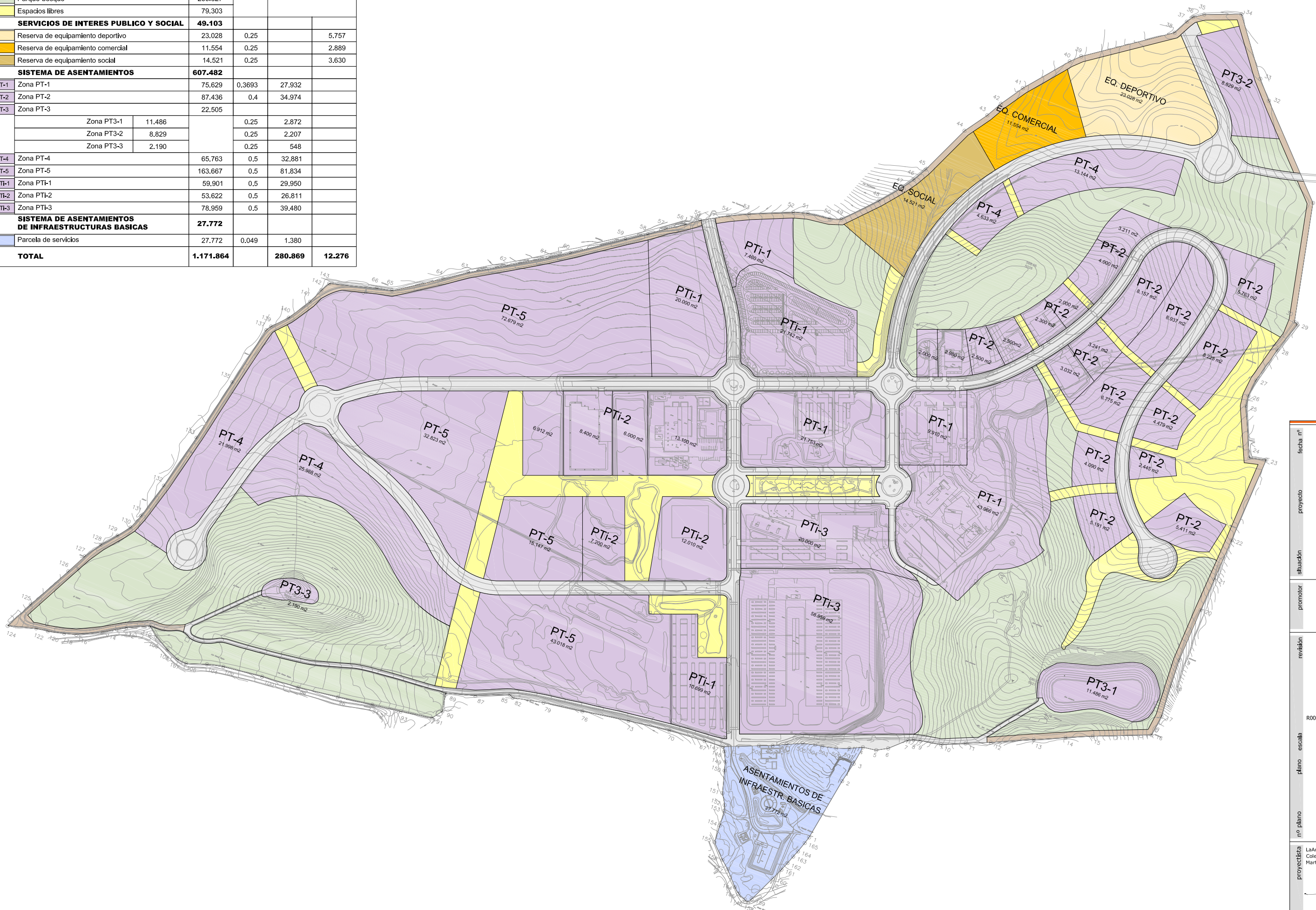
O-02. MODIFICADO. PERFILES Y VOLUMENES. PT1-B







fecha nº	17401234.2 V02.DICIEMBRE 2017
proyecto	2ª MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE ZONA PT-1 REFERENTE AL SECTOR B. PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA.
situación	VITORIA-GASTEIZ
promotor	Parke EUSKADIKO PARKE TEKNOLOGIKOAK
revisión	
escala	R00 Validación MEC A3: 1/10000 09/2017
plano	SITUACIÓN
nº plano	1.00
proyectista	LaArquitectura Colegiada nº: 2.294 COAVN Marta Díez de Cerio

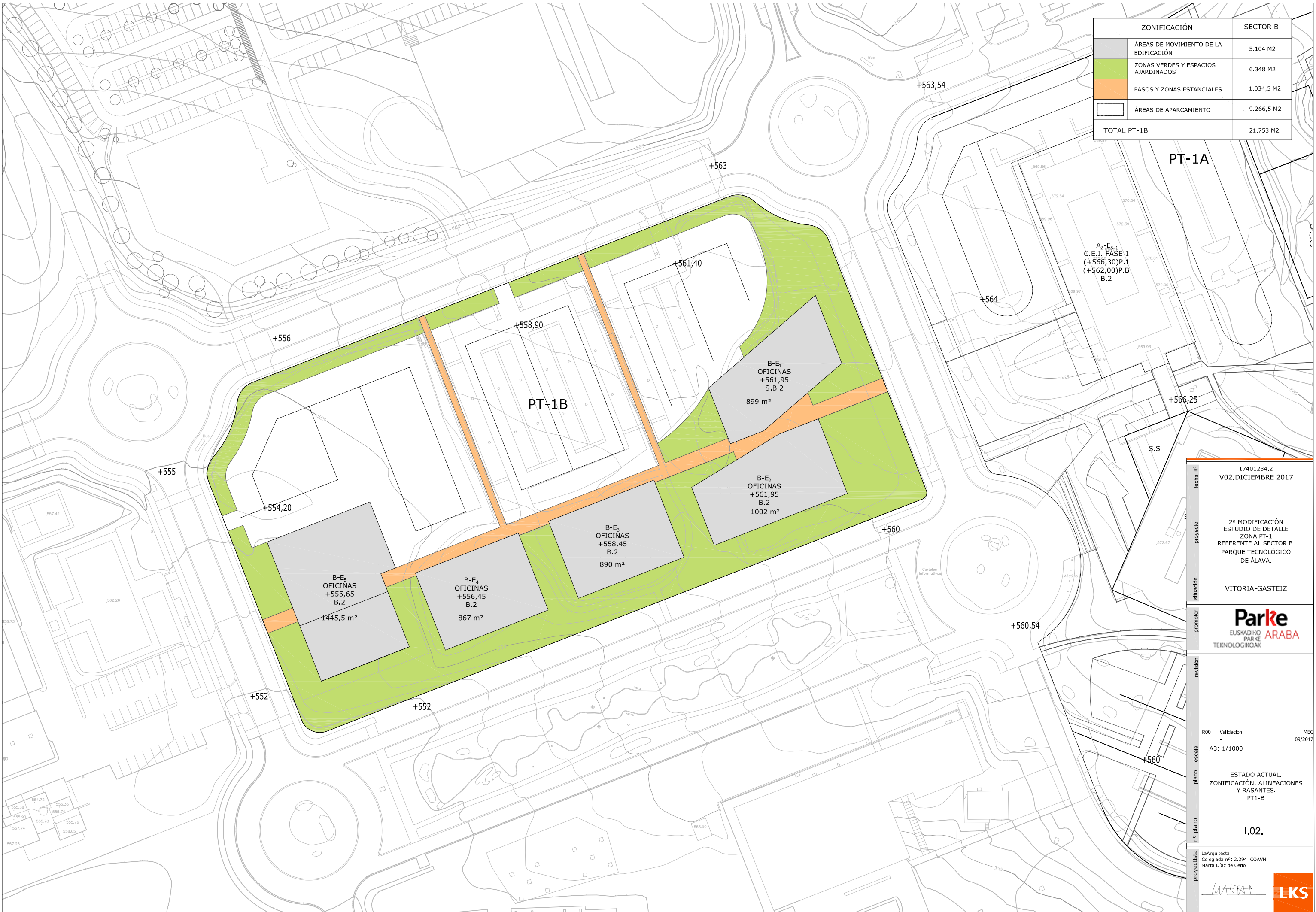


ZONAS DE USO PORMENORIZADO		suelo m2	e m2/m2	techo construido m2
SISTEMA DE COMUNICACIONES		151.377		
Red viaria y aparcamiento		122.370		
Senda peatonal		29.007		
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO		336.130		
Parque-bosque		256.827		
Espacios libres		79.303		
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL		49.103		
Reserva de equipamiento deportivo		23.028	0,25	5.757
Reserva de equipamiento comercial		11.554	0,25	2.889
Reserva de equipamiento social		14.521	0,25	3.630
SISTEMA DE ASENTAMIENTOS		607.482		
Zona PT-1		75.629	0,3693	27.932
Zona PT-2		87.436	0,4	34.974
Zona PT-3		22.505		
Zona PT3-1		11.486	0,25	2.872
Zona PT3-2		8.829	0,25	2.207
Zona PT3-3		2.190	0,25	548
Zona PT-4		65.763	0,5	32.881
Zona PT-5		163.667	0,5	81.834
Zona PTi-1		59.901	0,5	29.950
Zona PTi-2		53.622	0,5	26.811
Zona PTi-3		78.959	0,5	39.480
SISTEMA DE ASENTAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS		27.772		
Parcela de servicios		27.772	0,049	1.380
TOTAL		1.171.864		280.869
				12.276



fecha nº	17401234.2	
	V01.SEPTIEMBRE 2017	
proyecto	2ª MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE ZONA PT-1 REFERENTE AL SECTOR B. PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA.	
situación	VITORIA-GASTEIZ	
promotor	 EUSKADIKO PARKE TEKNOLOGIKOAK	
revisión		
escala	R00 Validación MEC A3: 1/5000	09/2017
plano	TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL	
nº plano	I.01.	
proyectista	LaArquitecta Colegiada nº: 2.294 COAVN Marta Diaz de Cerio	

ZONIFICACIÓN		SECTOR B
	ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	5.104 M2
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS AJARDINADOS	6.348 M2
	PASOS Y ZONAS ESTANCIALES	1.034,5 M2
	ÁREAS DE APARCAMIENTO	9.266,5 M2
TOTAL PT-1B		21.753 M2



PT-1A

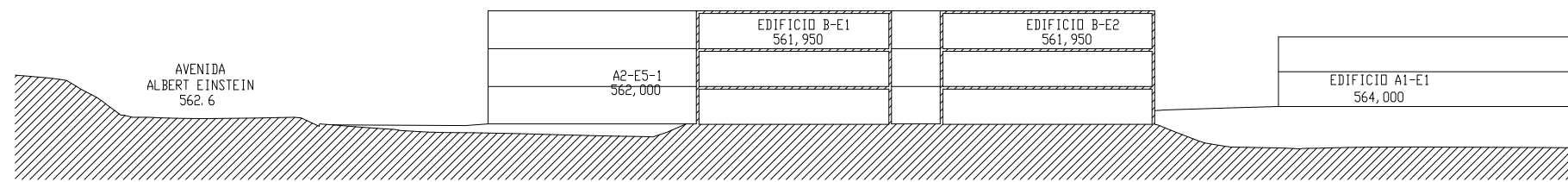
A₂-E₂-1
C.E.I. FASE 1
(+566,30)P.1
(+562,00)P.B
B.2

S.S

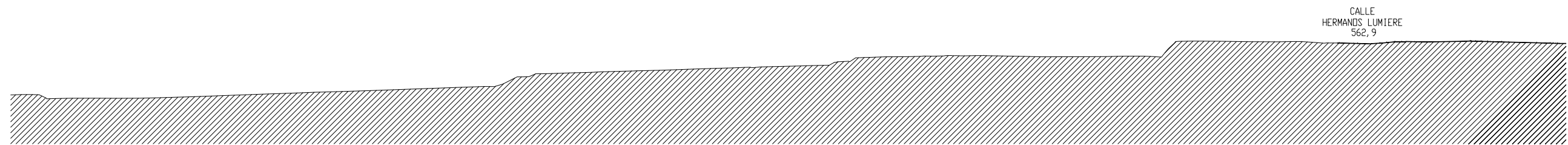
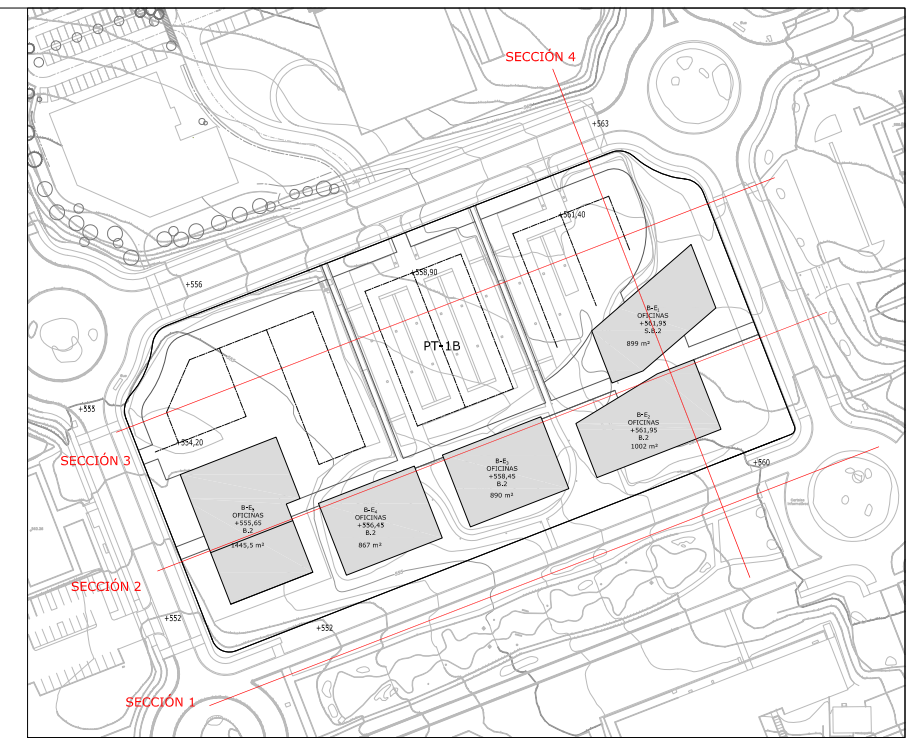
fecha nº	17401234.2
proyecto	V02.DICIEMBRE 2017
situación	2ª MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE ZONA PT-1 REFERENTE AL SECTOR B. PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA.
promotor	VITORIA-GASTEIZ
revisión	Parke EUSKADIKO PARKE ARABA TEKNOLOGIKOAK
escala	R00 Validación MEC 09/2017 A3: 1/1000
plano	ESTADO ACTUAL. ZONIFICACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES. PT1-B
no plano	I.02.
proyectista	LaArquitecta Colegiada nº: 2.294 COAVN Marta Diaz de Cerio

MARTA

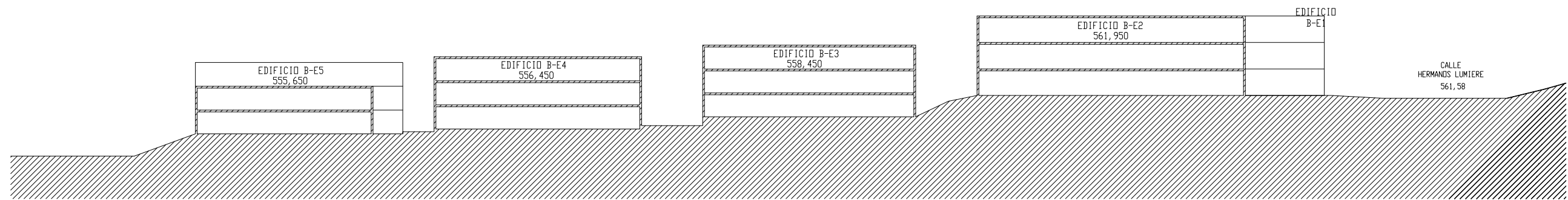
LKS



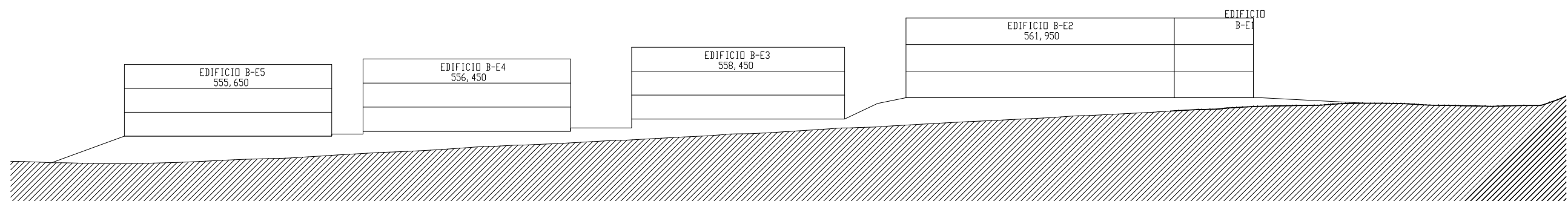
EJE 4



EJE 3



EJE 2



EJE 1

fecha nº	17401234.2
fecha	02.DICIEMBRE 2017
proyecto	2ª MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE ZONA PT-1 REFERENTE AL SECTOR B. PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA.
situación	VITORIA-GASTEIZ
promotor	Parke EUSKADIKO PARKE ARABA TEKNOLOGIKOAK
revisión	
escala	R00 Validación MEC 09/2017 A3: 1/750
plano	ESTADO ACTUAL. PERFILES Y VOLÚMENES. (1-2-3-4) PT1-B
nº plano	1.03.
proyectista	La Arquitecta Colegiada nº: 2.294 COAVN Marta Díaz de Cerio
	MARTA
	LKS



ZONIFICACIÓN	SECTOR B
ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	5.104 m ²
ZONAS VERDES Y ESPACIOS AJARDINADOS	7.443 m ²
PASOS Y ZONAS ESTANCIALES	1.445 m ²
ÁREAS DE APARCAMIENTO	7.761 m ²
TOTAL PT-1B	21.753 m²

PT-1A

A₂-E₅-2
C.E.I. FASE 2
(+554,00)P.B
(+559,00)P.1
B.1

A₂-E₅-1
C.E.I. FASE 1
(+566,30)P.1
(+562,00)P.B
B.2

A₁-E₁
SEDE PTA
+564,00
B.1

B-E₅
OFICINAS
995 m²
+555,65
B.2

B-E₄
OFICINAS
547 m²
+556,45
B.2

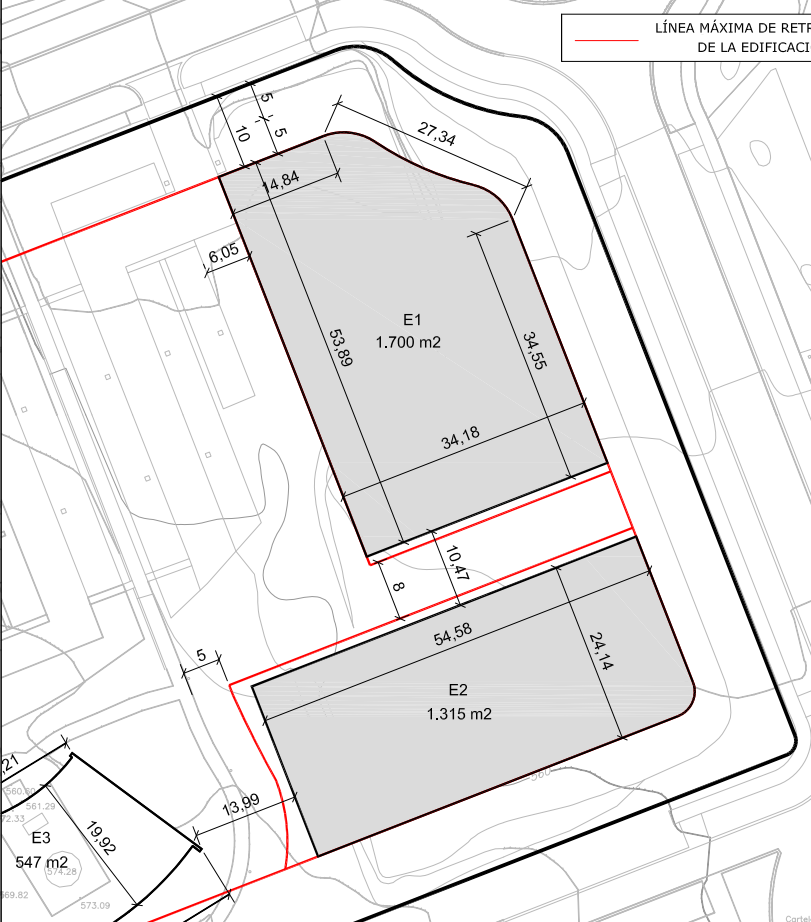
B-E₃
OFICINAS
547 m²
+558,45
B.2

B-E₂
OFICINAS
1.315 m²
+561,00

B-E₁
OFICINAS
1.700 m²
+562,00

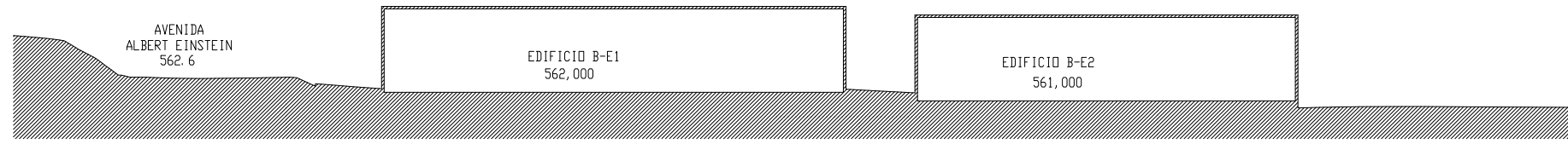
PT-1B

LÍNEA MÁXIMA DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN

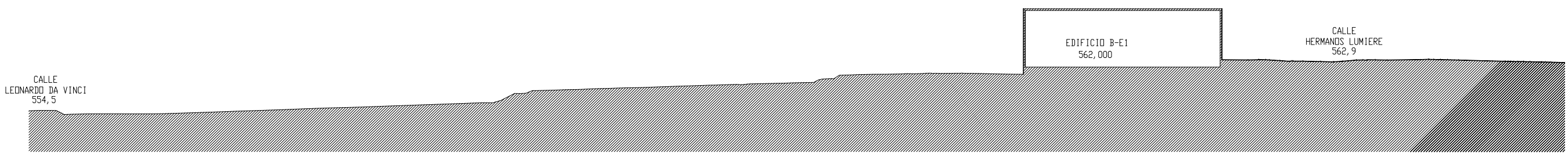
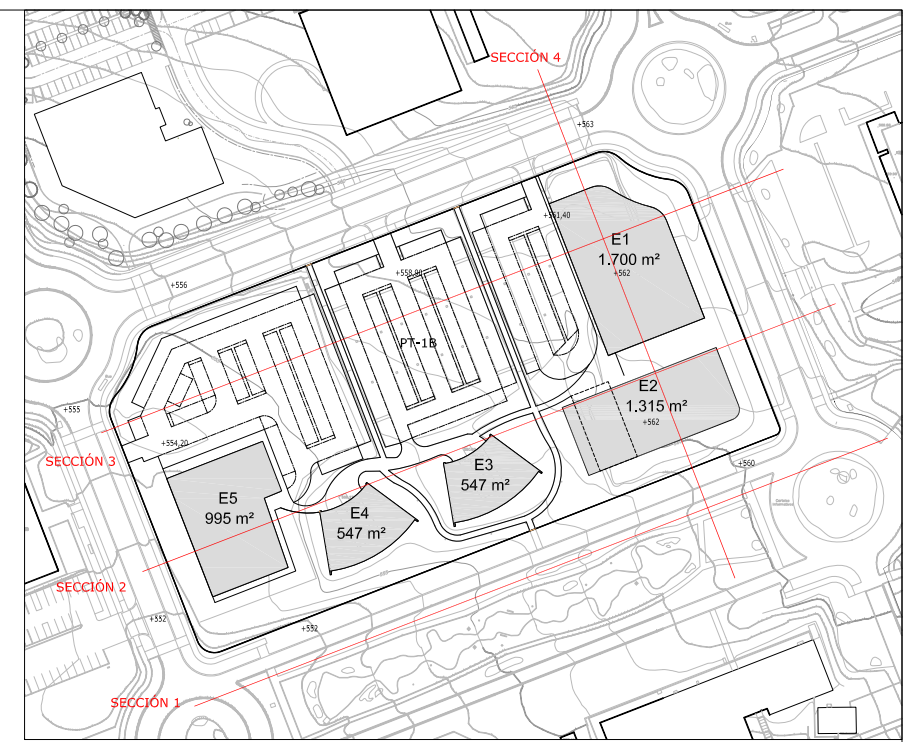


fecha nº	17401234.2
proyecto	V02.DICIEMBRE 2017
situación	2º MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE ZONA PT-1 REFERENTE AL SECTOR B. PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA.
promotor	VITORIA-GASTEIZ
revisión	Parke EUSKADIKO PARKE ARABA TEKNOLOGIKOAK
R00 Validación	MEC 09/2017
A3: 1/1000	
plano	MODIFICADO. ZONIFICACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES. PT1-B
nº plano	0.01.

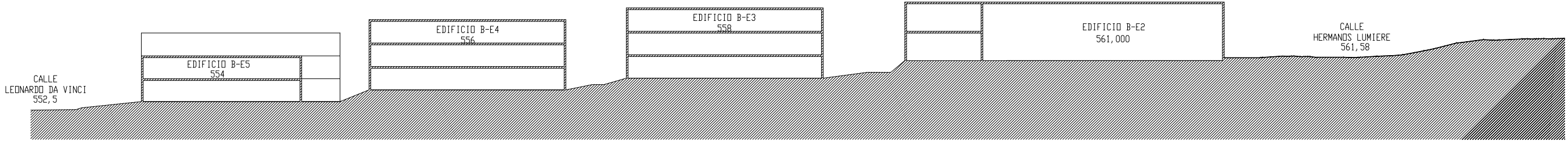
proyectista
LaArquitecta Colegiada nº: 2.294 COAVN
Marta Diaz de Cerio
MARTA
LKS



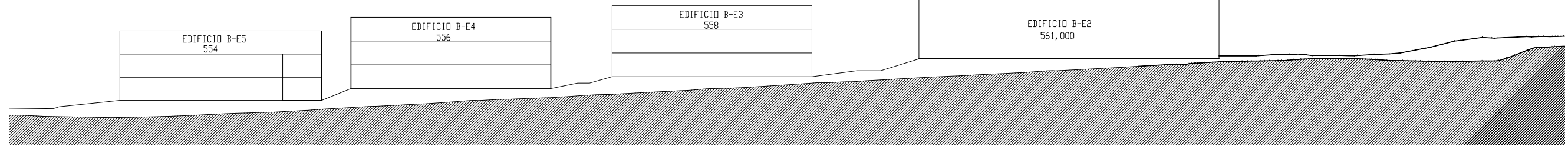
EJE 4



EJE 3



EJE 2 - ZONA B



EJE 1

fecha nº	17401234.2	
	V02.DICIEMBRE 2017	
proyecto	2ª MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE ZONA PT-1 REFERENTE AL SECTOR B. PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA.	
situación	VITORIA-GASTEIZ	
promotor		
revisión		
R00	Validación	MEC 09/2017
escala	A3: 1/750	
plano	MODIFICADO. PERFILES Y VOLÚMENES. (1-2-3-4) PT1-B	
nº plano	0.02.	

proyectista
 LaArquitecta Colegiada nº: 2.294 COAVN
 Marta Diaz de Cerio