



LKS KREAN
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



10ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA (Sector ST5, antiguo sector 11) referente a la transferencia de aprovechamientos

en VITORIA-GASTEIZ

Promotor

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

Fecha

V07. Octubre 2020

Referencia

17401234.2



INDICE

DOCUMENTO A. MEMORIA	4
1. OBJETO	6
2. INICIATIVA	8
3. TRAMITACIÓN	8
4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	9
5. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	11
6. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	18
7. AFECCIONES POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	18
8. AFECCIÓN A LAS REDES DE TELECOMUNICACIONES	19
9. ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO	19
10. IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO	20
11. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	20
12. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	21
13. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA	21
DOCUMENTO B1. ORDENANZAS REGULADORAS VIGENTES	24
DOCUMENTO B2. ORDENANZAS REGULADORAS MODIFICADAS	54
DOCUMENTO B3. AFECCIONES POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	86
DOCUMENTO C. PLANOS	90
ANEXO 1. ANÁLISIS JUSTIFICATIVO DE LA FACTIBILIDAD DE LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO	
ANEXO 2. TABLA RESUMEN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD POR PARCELAS Y ZONAS	
ANEXO 3. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO	
RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN	

DOCUMENTO A. MEMORIA

1. OBJETO

La sociedad PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA-ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A., es una empresa pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que se constituyó con el fin de proyectar en Álava, mediante la adecuada ordenación urbanística, desarrollo urbanizador y edificatorio, un área industrial y de servicios de alta calidad, que superase formal y funcionalmente el concepto tradicional de polígono industrial, y para el cumplimiento de tales objetivos promovió en el año 1.993 la creación de un parque industrial de alta tecnología ubicado en el Sector nº 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

El objetivo perseguido desde entonces en el Parque Tecnológico de Álava responde a una política industrial dirigida a conseguir una mejora en el entorno industrial del municipio de Vitoria-Gasteiz y por extensión de la provincia de Álava, siendo en la actualidad una realidad consolidada, que ofrece una amplia gama de espacios inmobiliarios dotados de un alto nivel de calidad medio ambiental y urbanística, destinados a albergar actividades empresariales, tanto industriales como de servicios, todas ellas caracterizadas por el empleo de tecnologías avanzadas o el desarrollo de innovaciones de todo tipo.

A día de hoy un total de 144 empresas están instaladas en el Parque Tecnológico de Álava, contando con la presencia de diversos Centros Tecnológicos y Unidades de I+D de prestigio internacional que actúan como agentes de transferencia tecnológica, ofreciendo a las empresas una amplia gama de servicios de alto valor añadido, concentrando representantes importantes de la industria 4.0, de la I+D+I y de la diversificación de sectores potencialmente interesantes para el tejido industrial vasco como puede ser la aeronáutica, aeroespacial, energía y medioambiente, farmacia o biotecnología, entre otros.

Teniendo en cuenta lo anterior La sociedad PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA-ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A., en aras de actualizar el modelo de área tecnológica y favorecer la ocupación de las parcelas vacantes existentes en el Sector ST-5 Parque Tecnológico de Álava, ha realizado un profundo análisis sobre la oferta y demanda existente para este tipo de suelos, habiendo obtenido las siguientes conclusiones:

- El modelo de Parque Tecnológico actual ha evolucionado. Los índices de edificabilidades y ratio de ocupación bajos (0,5 m²c/m² y 50%) actualmente vigentes, difieren de las nuevas demandas edificatorias tecnológicas caracterizadas por una mayor intensidad.
- Del total de las parcelas, 10 permanecen vacantes, el 20% del total y son parcelas clasificadas dentro de las zonas PT2, PT4, PT5 y PTi-1 fundamentalmente.
- Por otro lado, se han detectado parcelas ocupadas, que disponen de una edificabilidad no materializada latente que por sus características internas no han utilizado.
- El vigente Plan Parcial del Parque Tecnológico ya permite la transferencia de edificabilidades entre las distintas parcelas, pero deja sin describir el procedimiento, y sin regular la edificabilidad máxima y mínima que podrían albergar las parcelas vinculadas a dicha acción.

- Se propone, por tanto, la posibilidad de transferir edificabilidad no materializada de parcelas ya ocupadas a las parcelas vacantes, aplicando la técnica de la transferencia de aprovechamientos, hasta un máximo de 0,6 m²c/m² en la zona PT2 y de 0,75 m²c/m² en el resto de zonas, manteniendo una edificabilidad mínima de 0,20 m²c/m².

El objeto de la presente 10ª Modificación del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector ST-5 Parque Tecnológico de Álava es:

- permitir la transferencia de aprovechamiento entre parcelas, incrementando los parámetros de ocupación y edificabilidad máximas de las parcelas que permanecen vacantes en el caso de acuerdo de transferencia que cuente con la aprobación de la sociedad PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA-ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A., sin incrementar la edificabilidad global asignada al Sector ST-5 Parque Tecnológico de Álava y estableciendo los parámetros de ocupación y edificabilidad mínimas de las parcelas que podrían ceder parte de su aprovechamiento.
- Integrar las parcelas PT3-1 y PT3-3 actualmente calificadas como Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo, en el Sistema de Asentamientos de Infraestructuras Básicas respondiendo a su actual finalidad (balsa de riego y depósito de agua potable).
- Adecuar el ratio de aparcamientos a las necesidades reales de las actividades, reduciendo el mismo a 1 plaza/65 m²c en las zonas PT4, PT5, PTi-1, PTi-2 y PTi-3.

Así se introduce la definición de la técnica de la transferencia de aprovechamientos y su aplicación concreta a las parcelas del Parque Tecnológico de Alava, se modifica la ocupación máxima (50%) y edificabilidad máxima (0,6 m²c/m²) de la zona PT2, y la ocupación máxima (60%) y edificabilidad máxima (0,75 m²c/m²) en el resto de zonas, así como la edificabilidad mínima (0,20 m²c/m²) asignada, sólo en caso de acuerdo de transferencia y se reduce el ratio de reserva de aparcamientos vinculados en estas zonas a 1 plaza/65 m²c de cualquier uso.

Documento que se modifica

El documento de Plan Parcial ha seguido la siguiente tramitación, desde 1995, fecha de su primera aprobación:

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

El documento vigente actualmente, es la Revisión aprobada en octubre de 2009 constitutiva de su 9ª Modificación y que se aprobó como Texto Refundido.

Por lo tanto, el presente documento se enumera como la 10ª Modificación y modifica en parte, el documento de Revisión de la 9ª modificación.

2. INICIATIVA

La iniciativa para la redacción de la presente "10ª Modificación del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Alava referente a la transferencia de aprovechamientos", 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 "10ª Modificación del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Alava referente a la transferencia de aprovechamientos", 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@krean.com

3. TRAMITACIÓN

En marzo de 2018, se entrega al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, la primera versión del documento para su tramitación.

Tras diversas reuniones con técnicos municipales, se elabora la versión 6 (V06.junio2020) del documento, registrando su entrada el 23 de junio de 2020.

Con fecha 3 de agosto de 2020 se emite informe del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística de Vitoria-Gasteiz, que indica la realización de una serie de correcciones para proceder a su correspondiente tramitación. Estas correcciones se resumen en:

1. Incorporar información de las parcelas ya edificadas, señalando la edificabilidad máxima permitida, edificabilidad consumida y la pendiente de materializar.

2. Aportación de una tabla justificativa del aprovechamiento para cada uno de los tipos de polígonos, en su situación actual y en la prevista según la modificación que se plantea.
3. Incluir un análisis que justifique si se podrá materializar todo el aprovechamiento previsto para este sector incluyendo los traspasos.
4. Aportación de tabla justificativa del número de plazas de aparcamiento en la situación actual y en la modificada.
5. Respecto a la edificabilidad máxima del polígono se deberá regular primeramente la situación posible sin transferencia y después la ampliación permitida por esta modificación.
6. Corregir errata en tablas de superficies las correspondientes a las parcelas PT3-1 y PT3-3.
7. Apartado 6. Afecciones por las servidumbres aeronáuticas. Corregir que la remisión del documento se realiza al inicio de la tramitación, de manera previa a la aprobación inicial.
8. Organizar la documentación gráfica en Planos de Información y Planos de Ordenación.

Se redacta la versión 7 del documento (V07. octubre 2020) en el que se incluyen las correcciones indicadas en informe descrito.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En el plan parcial se establece una zonificación: Sistema de Comunicaciones, Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, Servicios de interés público y social, Sistemas de Asentamientos y Sistema de Asentamientos de infraestructuras Básicas.

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

Respecto a cada Sistema de Asentamiento, parcelas con aprovechamiento lucrativo, el Plan Parcial fija las Normas de Edificación, insertas en las Ordenanzas relativas a los sistemas de asentamientos, estableciendo el régimen de la edificación, fundamentalmente edificabilidad y ocupación máxima.

	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		OCUPACIÓN MÁXIMA
Zona PT-1	0,3693	27.932 m2c	25%
Zona PT-2	0,40	34.974 m2c	40%
Zona PT-3	0,25	5.627 m2c	25%
Zona PT-4	0,50	32.881 m2c	50%
Zona PT-5	0,50	81.834 m2c	50%
Zona PTi-1	0,50	29.950 m2c	50%
Zona PTi-2	0,50	26.811 m2c	50%
ZonaPTi-3	0,50	39.480 m2c	50%
TOTAL		279.489 m2c	

Por lo tanto, la regulación urbanística de las parcelas de las distintas zonas del PTA se realiza en base a edificabilidades y ratios de ocupación muy bajos (0,5 y 50%), en comparación con otras áreas de actividades económicas de la ciudad, en las que se permite una edificabilidad del 0,9 y ocupaciones máximas próximas al 75-65%.

La Sociedad del Parque Tecnológico de Alava-Arabako Teknologei Elkartegia SA ha detectado que los parámetros actuales de ocupación y edificabilidad máxima, dificultan la localización de nuevas empresas en el Parque Tecnológico y la ocupación de las parcelas vacantes.

El vigente Texto Refundido del Plan Parcial del Sector ST-5 Parque Tecnológico de Álava permite la transferencia de aprovechamientos entre parcelas de diferentes zonas, si bien hasta la fecha ha sido imposible utilizar dicho mecanismo al no estar regulado el procedimiento para materializar las transferencias de aprovechamiento.

Por ello, tras analizar el grado de ocupación actual del Sector, se ha estimado conveniente permitir incrementar la edificabilidad de las parcelas vacantes en base a edificabilidad no materializada en parcelas ya ocupadas a través de la aplicación de la transferencia de aprovechamientos entre parcelas, sin incrementar las edificabilidad global asignada al sector.

Así, se propone concretar dentro de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial la transferencia de aprovechamientos entre parcelas. Con ese objetivo, se introduce un nuevo

artículo en las Ordenanzas, se incrementa la ocupación y edificabilidad máxima de las parcelas con aprovechamiento lucrativo localizadas en las zonas PTi-1, PTi-2, PTi-3, PT-2, PT-4 y PT-5 y sólo en el caso de transferencia y se define una edificabilidad mínima para las mismas, originando y justificando la Modificación del Plan Parcial.

La edificabilidad global asignada al ámbito se mantiene invariable, por lo que la modificación propuesta es de carácter pormenorizado y se vincula a las ordenanzas del propio plan parcial.

Acreditación del interés público que legitima la modificación:

El interés público que legitima la modificación de Texto Refundido del Plan Parcial vigente se acredita a través de la ordenación del Sector ST-5 Parque Tecnológico de Álava de una forma más eficiente, adecuando la normativa urbanística a las circunstancias del mercado existentes al día de hoy y a las previstas en el futuro mediante la regulación del mecanismo de transferencias de aprovechamientos entre parcelas de diferentes zonas, ya contemplado de forma genérica en el artículo 12 de las vigentes Ordenanzas Reguladoras del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector ST-5 Parque Tecnológico de Álava.

La propuesta favorece la permanencia y el impulso del desarrollo de actividades económicas vinculadas a las nuevas tecnologías y por tanto la generación de nuevos empleos, atrayendo el talento al territorio, ayudando a que Vitoria-Gasteiz sea referente en empresas de estas características.

La modificación del vigente Texto Refundido del Plan Parcial ha sido debatida y negociada con el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, recogándose en el presente documento muchas de las propuestas planteadas a través de sus observaciones y sugerencias.

El carácter y la naturaleza de la modificación propuesta no altera la estructura de asentamientos del Plan Parcial, ni merma en ningún caso el Sistema generoso de zonas verdes, parques y bosques.

Además de la filosofía, se mantiene la delimitación del ámbito, el sistema de espacios libres de Dominio y Uso Público, el sistema de asentamientos y de los servicios de interés público y social, la edificabilidad global, la estructura viaria y peatonal, etc.

La presente modificación supone, simplemente, el establecimiento de la regulación del mecanismo de transferencia de aprovechamientos entre parcelas, garantizando el mantenimiento del Modelo de Parque Tecnológico.

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

5. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se propone regular la transferencia de aprovechamientos en un nuevo artículo (denominado Artículo 12.b. Transferencia de Aprovechamientos), a incluir dentro del Capítulo II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO de las ORDENANZAS REGULADORAS del Plan Parcial.

La técnica de la transferencia de aprovechamientos, ya se aplica en otros entornos industriales como el Sector 21 de Jundiz Oeste y consiste en establecer un aprovechamiento remanente, aprovechamiento no materializado por parcelas ya ocupadas, que pueda transferirse a otras parcelas que requieran mayor aprovechamiento que el asignado, estableciendo una horquilla de edificabilidad máxima de 0,6 m²c/m² en la zona PT2 y de 0,75 m²c/m² en el resto de zonas (a excepción de las zonas PT1 y PT3) y edificabilidad mínima de 0,20 m²c/m².

1. Como primer paso habría que generar el "banco de aprovechamiento remanente", es decir, identificar qué parcelas podrían transmitir el aprovechamiento sobrante y cuantificar dicho aprovechamiento y edificabilidad.
2. Se procedería a la solicitud de adquisición del Aprovechamiento Adicional de parcela, justificada en la necesidad de incrementar el aprovechamiento para conseguir el correcto desarrollo del proyecto empresarial previsto en una parcela concreta, con una edificabilidad máxima de 0,6 m²c/m² en la zona PT2 y de 0,75 m²c/m². El incremento de edificabilidad máxima se aplicaría en las parcelas vinculadas a las zonas PT2, PT4, PT5, PTi-1, PTi-2 y PTi-3.
3. PTA redactará informe valorando la procedencia del aprovechamiento solicitado, estableciendo el valor monetarizado del aprovechamiento a transferir, en aplicación de los estándares y coeficientes de homogeneización previos aprobados.
4. El titular del aprovechamiento a transferir emitirá escrito favorable a la enajenación del aprovechamiento.
5. Se procederá al pago del precio correspondiente según tarifas vigentes aprobadas por la sociedad PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA-ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.
6. Publicación del cuadro de asignación de aprovechamientos y edificabilidades actualizado.

Este procedimiento permite adecuar las edificabilidades y aprovechamientos de las parcelas a sus necesidades concretas, sin alterar el modelo de Parque Tecnológico definido, ni modificar el aprovechamiento ni la edificabilidad inicialmente asignados al conjunto del sector.

Además en el artículo 12 del Texto Refundido del Plan Parcial se indica 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 pertenecen a un determinado tipo de Ordenanza, constituyéndose en polígonos, **que admitirán trasvase de sus aprovechamientos entre los mismos.**

Es decir, que el propio Plan Parcial ya permite el trasvase de aprovechamientos entre las distintas zonas establecidas, por lo que la aplicación de la técnica de transferencia de aprovechamientos entra dentro de las consideraciones del Plan Parcial.

Parámetros de ocupación máxima y edificabilidad actuales:

	CARACTERIZACIÓN DE ZONA	EDIFICABILIDAD MAXIMA		OCUPACIÓN MÁXIMA
Zona PT-1	Oficinas centrales, usos colectivos, centros de empresas, edificios productivos y terciarios.	0,3693	27.932 m2c	25%
Zona PT-2	Actividades productivas y terciarias en parcelas de superficie media o pequeña.	0,40	34.974 m2c	40%
Zona PT-3	Elementos representativos o usos terciarios	0,25	5.627 m2c	25%
Zona PT-4	Actividades productivas y terciarias en parcelas de superficie media o pequeña.	0,50	32.881 m2c	50%
Zona PT-5	Actividades y empresas en parcelas con superficies medianas o grandes.	0,50	81.834 m2c	50%
Zona PTi-1	Actividades y empresas en parcelas con superficies grandes.	0,50	29.950 m2c	50%
Zona PTi-2	Actividades y empresas en parcelas con superficies medianas o grandes.	0,50	26.811 m2c	50%
ZonaPTi-3	Gran industria especializada con necesidad de una gran ocupación de suelo.	0,50	39.480 m2c	50%
TOTAL			279.489 m2c	

Parámetros de ocupación y edificabilidad máxima y mínima propuestos (sólo en caso de acuerdo de transferencia de aprovechamiento):

	EDIFICABILIDAD MÍNIMA	EDIFICABILIDAD MAXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA
Zona PT-1	0,20	0,3693	25%
Zona PT-2	0,20	0,60	50%
Zona PT-3	0,25	0,561	25%
Zona PT-4	0,20	0,75	60%
Zona PT-5	0,20	0,75	60%
Zona PTi-1	0,20	0,75	60%
Zona PTi-2	0,20	0,75	60%
ZonaPTi-3	0,20	0,75	60%

Se propone por tanto incrementar la ocupación y edificabilidad máxima en las Zonas PT-2, PT-4, PT-5, PTi-1, PTi-2 y PTi-3, sólo en el caso de acuerdo de transferencia, dado que son las zonas donde se ubican las parcelas vacantes y/o parcelas posibilistas. Así estas zonas podrán ocupar un 50% de la parcela y podrán edificar con un coeficiente del 0,6 m2c/m2 en la zona PT2 y podrán ocupar un 60% de la parcela y podrán edificar con un coeficiente del 0,75 m2c/m2s como máximo en el resto de zonas.

Justificación de la edificabilidad máxima en caso de transferencia (0,60 m²c/m² y 0,75 m²c/m²):

Se ha establecido el ratio de 0,60 m²c/m² en la zona PT2 y de 0,75 m²c/m² como máxima en el resto de zonas, tras haber realizado un estudio detallado de encaje geométrico, en el que se comprueba la factibilidad de la materialización de la edificabilidad máxima propuesta.

En dicho estudio se ha analizado de forma paralela, que la estructura de las parcelas de las zonas en las que se permite la transferencia no se modifica al incrementar la edificabilidad. Es decir, se respeta la zonificación actual, y se compatibiliza la misma con la edificabilidad propuesta, valorando la ordenación del Area.

Permanece la diferenciación por zonas, vinculadas sobre todo al tamaño de la parcela. Se ratifica, por sus dimensiones parcelarias, la asignación de una menor edificabilidad máxima a la zona PT2, pasando de 0,4 a 0,6 m²c/m².

Se introduce además el concepto de edificabilidad mínima, 0,20 m²c/m², evitando así la desertización de zonas y la ruptura actual del modelo.

La reserva de plazas de aparcamiento en estas zonas que se incrementa la edificabilidad se reduce ligeramente, proponiéndose la reserva de 1 plaza/65 m²c de cualquier uso, salvo en la zona PT2 que se mantiene el ratio de 1 plaza/50 m²c.

Justificación de la reducción del ratio de reserva de plazas de aparcamiento:

El ratio actual de 1 plaza/ 50 m²c se ha comprobado que es excesivo. Se aplica actualmente en las zonas consolidadas del parque y conlleva la aparición de grandes explanadas reservadas para el uso de aparcamiento, que habitualmente aparecen ocupadas tan solo al 50-60 % de su superficie. Por lo tanto, la situación actual justifica la propuesta de reducir la reserva a un mínimo de 1/65 m²c.

Con este nuevo ratio, se responde también al posible porcentaje mayor de ocupación en planta de la edificación. En la zona PT2 se mantiene el ratio de 1 plaza/50 m²c, dado que el porcentaje de ocupación de la edificación es menor.

Con ello se garantiza una reserva adecuada de número de plazas de aparcamiento.

Descripción de las modificaciones propuestas por zonas:

1. Modificación de los parámetros de la zona PT1:

- Edificabilidad mínima: 0,20 m²c/m²

El área PT1 está integrada por parcelas institucionales y sin vocación de ser desarrollada, por lo que no se le asigna una edificabilidad máxima superior a la actual (0,3693 m²c/m²), limitándose la edificabilidad mínima a 0,20 m²c/m² en caso de ser donante de aprovechamiento.

2. Modificación de los parámetros de la zona PT2:

- Edificabilidad máxima: 0,60 m²c/m²
- Edificabilidad mínima: 0,20 m²c/m².

- Ocupación máxima: 50%
- Dotación de aparcamientos: 1plaza/50 m2c.

El área PT2 integra 5 parcelas vacantes, susceptibles de acoger transferencia de aprovechamientos, por lo que se les asigna una edificabilidad máxima de 0,60 m2c/m2, limitándose la edificabilidad mínima en caso de, por el contrario, ser la parcela donante de aprovechamiento.

Se les asigna esos parámetros dada la pequeña dimensión de las mismas.

3. Modificación de los parámetros de la zona PT3:

Se mantiene únicamente en este polígono la parcela PT3-2. Las parcelas PT3-1 y PT3-3 se integran en el Sistema de Asentamientos de Infraestructuras Básicas.

La actual finalidad de las parcelas PT3-1 (balsa de riego) y PT3-3 (depósito de agua potable) y su ubicación, aconsejan el cambio de calificación.

- Superficie total de polígonos: 8.829 m2.
- Edificabilidad máxima: 4.957 m2c (0,561 m2c/m2)
- Edificabilidad mínima: 2.207 m2c (0,25 m2c/m2).

El polígono mantiene la edificabilidad total anterior pero minorada por la nueva edificabilidad asignada a las parcelas de infraestructuras básicas (0,049 m2c/m2).

4. Modificación de los parámetros de la zona PT4:

- Edificabilidad máxima: 0,75 m2c/m2
- Edificabilidad mínima: 0,20 m2c/m2.
- Ocupación máxima: 60%
- Dotación de aparcamientos: 1plaza/65 m2c.

El área PT4 integra parcelas vacantes, susceptibles de acoger transferencia de aprovechamientos, por lo que se les asigna una edificabilidad máxima de 0,75 m2c/m2, limitándose la edificabilidad mínima en caso de, por el contrario, ser la parcela donante de aprovechamiento.

Se les asigna esos parámetros dada la dimensión mediana-grande de la tipología parcelaria. Todo ello para favorecer el asentamiento de empresas y el posible crecimiento de empresas ya establecidas.

5. Modificación de los parámetros de la zona PT5:

- Edificabilidad máxima: 0,75 m2c/m2
- Edificabilidad mínima: 0,20 m2c/m2.
- Ocupación máxima: 60%
- Dotación de aparcamientos: 1plaza/65 m2c.

El área PT5, similar a la zona PT4, integra parcelas vacantes, susceptibles de acoger transferencia de aprovechamientos, por lo que se les asigna una edificabilidad máxima de 0,75 m2c/m2, limitándose la edificabilidad mínima en caso de, por el contrario, ser la parcela donante de aprovechamiento.

Se les asigna esos parámetros dada la gran dimensión de la tipología parcelaria. Todo ello para favorecer el asentamiento de empresas y el posible crecimiento de empresas ya establecidas.

6. Modificación de los parámetros de la zona PTi-1:

- Edificabilidad máxima: 0,75 m²c/m²
- Edificabilidad mínima: 0,20 m²c/m².
- Ocupación máxima: 60%
- Dotación de aparcamientos: 1plaza/65 m²c.

El área PTi-1, integra una única parcela vacante, susceptible de acoger transferencia de aprovechamientos, por lo que se le asigna una edificabilidad máxima de 0,75 m²c/m², limitándose la edificabilidad mínima en caso de, por el contrario, ser la parcela donante de aprovechamiento.

Se les asigna esos parámetros dada la dimensión mediana de la tipología parcelaria. Todo ello para favorecer el asentamiento de empresas y el posible crecimiento de empresas ya establecidas.

Singularmente en esta zona se localiza el aparcamiento de Aernnova que podría transferir parte de su edificabilidad potencial asignada a la parcela edificada de la empresa localizada en la zona PTi-3.

7. Modificación de los parámetros de la zona PTi-2:

- Edificabilidad máxima: 0,75 m²c/m²
- Edificabilidad mínima: 0,20 m²c/m².
- Ocupación máxima: 60%
- Dotación de aparcamientos: 1plaza/65 m²c.

El área PTi-2, es un área consolidada, aunque se asignan los nuevos parámetros de aplicación de transferencia de edificabilidades para permitir el ligero crecimiento de empresas ya establecidas.

Se les asigna esos parámetros dada la dimensión mediana de la tipología parcelaria.

8. Modificación de los parámetros de la zona PTi-3:

- Edificabilidad máxima: 0,75 m²c/m²
- Edificabilidad mínima: 0,20 m²c/m².
- Ocupación máxima: 60%
- Dotación de aparcamientos: 1plaza/65 m²c.

El área PTi-3, de forma similar al área PTi-2, es un área consolidada, aunque se asignan los nuevos parámetros de aplicación de transferencia de edificabilidades para permitir el ligero crecimiento de empresas ya establecidas.

Se les asigna esos parámetros dada la dimensión mediana-grande de la tipología parcelaria.

Como ya se ha descrito anteriormente en este área se localiza la parte edificada de la empresa Aernnova que podría recepcionar parte del aprovechamiento de la parcela de aparcamientos localizada en la zona PTi-1.

9. Modificación de la zona de Asentamientos de Infraestructuras Básicas:

- Se incluyen las parcelas PT3-1 y PT3-2, provenientes de la zona PT3 de parcelas con aprovechamiento lucrativo.
- Se identifican como las parcelas INF-2, INF-3, mientras que a la parcela ya existente se identifica con la parcela INF-1.
- Se les asigna la misma regulación y edificabilidad que a la existente.

Se produce el cambio de calificación y zonificación de dichas parcelas porque responden mejor a los usos regulados en la Zona de Asentamiento de Infraestructuras Básicas que en la zona PT-3.

Se mantienen los parámetros reguladores originales de carácter menor, para los 2 asentamientos, evitando así posibles conflictos de encaje urbanístico real.

Se homogeneizan los parámetros de mayor carácter: usos y edificabilidad (0,049 m²c/m²).

Por todo ello, se modifican los siguientes artículos de las Ordenanzas Reguladoras del plan parcial:

Artículo 12. División de Zonas.

Artículo 32. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT1.

Artículo 33. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT2.

Artículo 34. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT3.

Artículo 35. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT4.

Artículo 36. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT5.

Artículo 37. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-1.

Artículo 38. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-2.

Artículo 39. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-3.

Artículo 50. Definición (Sistema de Asentamientos de Infraestructuras Básicas).

Artículo 51. Elementos de la Parcela de Servicios y Niveles de Intensidad.

Artículo 52. Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización.

Artículo 53. Condiciones Técnicas de los Asentamientos de Infraestructuras Básicas y de Servicios.

Artículo 54. Características de las Redes Fundamentales de Servicios y Redes Internas de la Parcela.

Artículo 55. Condiciones de la Edificación.

Artículo 56. Condiciones estéticas.

Artículo 57. Gestión de la Actuación.

Anexos justificativos

Se incorpora al documento el Anexo 1. Justificación de la factibilidad de la transferencia de aprovechamientos, en el que se incluye:

1. Información de las parcelas ya edificadas, señalando la edificabilidad máxima permitida, edificabilidad consumida y la pendiente de materializar.
2. Tabla justificativa del aprovechamiento para cada uno de los tipos de polígonos, en su situación actual y en la prevista según la modificación que se plantea.

3. Análisis que justifique si se podrá materializar todo el aprovechamiento previsto para este sector incluyendo los traspasos.
4. Tabla justificativa del número de plazas de aparcamiento en la situación actual y en la modificada.

Y el Anexo 2 en el que se incorpora una tabla resumen de ocupación y edificabilidad por parcelas y zonas.

6. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De conformidad con la Ley de Evaluación Ambiental Estatal y la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, se entiende que el presente DOCUMENTO no está sujeto a evaluación ambiental, porque no puede causar efectos significativos en el medio ambiente: no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, ni afecta a un espacio de la Red Natura 2000, ni a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas generales dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural o biodiversidad, o de legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma, si bien este es un extremo sobre el que deberá resolver el Órgano Ambiental, por lo que se requiere de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

A los efectos previstos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la Modificación de Plan Parcial da cobertura a "futuros desarrollos" por lo que se ha elaborado Estudio de Impacto Acústico que se adjunta al documento urbanístico y al documento medio ambiental.

El Estudio de Impacto Acústico realizado concluye que, respecto a las parcelas objeto de estudio (parcelas vacantes), no existen incumplimientos de los objetivos de calidad, ni necesidad de medidas de mejora, ni plan de actuación.

7. AFECCIONES POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Aparte de los informes sectoriales habituales, para la tramitación de la figuras de planeamiento, es preciso recabar informe de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) antes de la aprobación inicial (Disposición Adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio) no solo en la zona afectada por el cono de vuelos, sino en todo el área de servidumbres aeronáuticas, que incluye la proyección ortogonal del área de Servidumbres de Operación de Aeronaves, que cubre la práctica totalidad del término municipal de Vitoria-Gasteiz.

Actualmente, las servidumbres aeronáuticas recogidas en el PGOU están ya adaptadas a las previsiones del Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, por el que se recogen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria.

Desde la Dirección General de Aviación Civil, se interpreta (cuando es más restrictiva) que la cartografía vinculante es la recogida bajo el epígrafe de Desarrollo Previsible en el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria, aprobado mediante Orden Ministerial de 17 de julio de 2001.

La DGAC viene interpretando que el plazo de resolución es de seis meses y el silencio es negativo, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

La documentación incorpora, como plano normativo, dos planos de servidumbres aeronáuticas y recoge, en la ordenanza del plan, la normativa aplicable. Todo ello en el Documento B3. AFECCIONES POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

8. AFECCIÓN A LAS REDES DE TELECOMUNICACIONES

De acuerdo con lo previsto en el art. 35.2 de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones:

Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.

El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular al régimen establecido por la presente Ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto a los cuales se emite con carácter vinculante.

La modificación propuesta, no incide en las redes de telecomunicaciones, por lo que queda exenta de emisión de informe.

9. ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO

Marco normativo

La Ley 4/2005, de 18 de febrero para la igualdad de mujeres y hombres del País Vasco, establece las siguientes determinaciones:

Artículo 19.1: Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaria del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Consideraciones sobre la naturaleza y contenido del presente expediente en relación con la evaluación previa del impacto de género

El documento de "10ª Modificación del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Alava", tiene por objeto permitir la transferencia de aprovechamiento entre parcelas, incrementando los parámetros de ocupación y edificabilidad máximas de las parcelas que permanecen vacantes, sin incrementar la edificabilidad global asignada al ámbito del Parque Tecnológico de Alava y estableciendo los parámetros de ocupación y edificabilidad mínimas de las parcelas que podrían ceder parte de su aprovechamiento.

El uso urbanístico previsto se mantiene, y queda fuera del ámbito competencial del presente expediente urbanístico la incidencia en materia de género que pueda venir derivada de la implantación descrita.

Por otro lado, la ordenación pormenorizada establecida en el presente Plan Parcial está condicionada por la normativa general y particular para este ámbito recogidas en el PGOU de Vitoria-Gasteiz, además de por el cumplimiento del resto de normativa vigente que le es de aplicación.

El impacto del presente documento en materia de género podría referirse al espacio público ordenado. En este sentido el documento no genera ningún espacio público, manteniendo los actuales.

Conclusiones

La presente Modificación del Plan Parcial tiene una incidencia nula en materia de género ya que, por un lado, constituye un desarrollo del PGOU de Vitoria-Gasteiz y, por otro, afecta a un ámbito territorial muy reducido, con lo que se encontraría dentro del supuesto a) de las excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012, en relación a la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en dicha Directriz.

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.

Del contenido de las determinaciones de la Modificación de Plan Parcial, ampliamente descrito y justificado en su Memoria, se puede claramente concluir que su aprobación no resulta sustancial por lo que respecta a la situación de hombres y mujeres.

De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas y que este aspecto será evaluado por el órgano administrativo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz competente en las materias de la Ley 4/2005.

10.IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

El artículo 7.7 de la Ley 2/2016 de Instituciones Locales de Euskadi establece que, en el procedimiento de aprobación de planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera y se propondrán las medidas pertinentes.

No se aprecia que la modificación del Plan Parcial propuesta incida en la situación sociolingüística del municipio.

11.ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

La modificación propuesta no conlleva nuevos gastos de urbanización ni cargas urbanísticas. Por lo tanto, no es necesario evaluar el coste económico que supone su aprobación, ya que su viabilidad no depende de aspectos financieros ni económicos.

12.MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se redacta el presente apartado en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 31.1.f del Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

Con carácter global, el hecho de regular la transferencia de aprovechamientos entre parcelas, promoviendo la actividad tecnológica e innovadora, desarrollando el modelo actual de Parque Tecnológico, tendrá un impacto económico positivo porque supone fomentar la actividad económica.

La modificación propuesta no conlleva nuevos gastos de urbanización ni cargas urbanísticas, por lo que no supone afección a las arcas municipales del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Tampoco genera nuevos costes de mantenimiento de servicios e infraestructuras.

Finalmente constatar que el impacto negativo en el sector primario es nulo ya que la modificación propuesta no afecta a suelo destinado a dicho sector.

13. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

Se modifica el DOCUMENTO B. ORDENANZAS REGULADORAS del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Alava (9ª Modificación que constituye Texto Refundido).

Se incluyen los artículos:

Artículo 12.b. Transferencia de Aprovechamientos.

Artículo 58. Condiciones de las parcelas INF-2 e INF-3.

Se modifica la redacción de los Artículos 12, Artículos del 32 al 39 y los Artículos del 50 al 57.

Y se modifica el DOCUMENTO C. PLANOS del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Alava (9ª Modificación que constituye Texto Refundido). La nueva documentación gráfica sería:

PLANOS DE INFORMACIÓN:

INF.01. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE (9ª Modificación).

INF.02. ALINEACIONES Y RASANTES VIGENTES (9ª Modificación).

PLANOS DE ORDENACIÓN:

ORD.01. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA (10ª Modificación).

ORD.02. ALINEACIONES Y RASANTES MODIFICADO (10ª Modificación).

Para su expresión se definen cuatro DOCUMENTOS:

DOCUMENTO B1. ORDENANZAS REGULADORAS VIGENTES

DOCUMENTO B2. ORDENANZAS REGULADORAS MODIFICADAS

DOCUMENTO B3. AFECCIONES POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

DOCUMENTO C. PLANOS

Y se incluyen TRES anexos:

ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA FACTIBILIDAD DE LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS

ANEXO 2. TABLA RESUMEN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD POR ZONAS Y PARCELAS

ANEXO 3. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

Finalmente se incluye el RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN.

En Vitoria-Gasteiz, a 29 de octubre de 2020

Fdo. **Marta Díaz de Cerio Gastón**

arquitecta urbanista

COAVN nº 2.294

DOCUMENTO B1. ORDENANZAS REGULADORAS VIGENTES

Código: **17401234.2**

Promotor: **PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA-ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA S.A.**
DOCUMENTO B1. ORDENANZAS REGULADORAS VIGENTES



ORDENANZAS REGULADORAS VIGENTES

INDICE DE LAS ORDENANZAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Ambito Territorial de Aplicación
- Artículo 2. Contenido
- Artículo 3. Obligatoriedad
- Artículo 4. Ejecución
- Artículo 5. Vigencia
- Artículo 6. Documentación
- Artículo 7. Alcance Normativo de la Documentación
- Artículo 8. Instrumentos de Ejecución
- Artículo 9. Tramitación de las Actuaciones
- Artículo 10. Gestión de Actuación.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección 1ª. Calificación del Suelo

- Artículo 11. Calificación Global y Pormenorizada.
- Artículo 12. División de Zonas**

Sección 2ª. Regulación de los Estudios de Detalle

- Artículo 13. Definición
- Artículo 14. Redacción de Estudios de Detalle
- Artículo 15. Reajuste de Rasantes y Alineaciones

Sección 3ª. Relativo a las Parcelaciones

- Artículo 16. Aplicabilidad
- Artículo 17. Parcelas indivisibles
- Artículo 18. Definición de Parcelación Urbanística
- Artículo 19. Posibilidad de parcelación
- Artículo 20. Agrupaciones
- Artículo 21. Reparcelaciones Urbanísticas

Sección 4ª. Regulación de los Proyectos de Urbanización

- Artículo 22. Definición

CAPÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Ordenanzas de la Edificación y Usos

- Artículo 23. Ordenanzas de la Edificación
- Artículo 24. Ordenanzas de Usos

Sección 2ª. Ordenanzas Particulares para cada Zona

- Artículo 25. Calificación
- Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de Dominio y Uso Público
- Artículo 26. Condiciones de carácter general
- Artículo 27. Zonas verdes públicas
- Artículo 28. Espacios Libres de uso público
- Artículo 29. Sistemas de Comunicaciones
- Ordenanzas relativas a los servicios de interés público y social
- Artículo 30. Ambito de aplicación
- Ordenanzas relativas a los Sistemas de Asentamientos
- Artículo 31. División de las zonas
- Artículo 32. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT1**
- Artículo 33. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT2**
- Artículo 34. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT3**
- Artículo 35. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT4**
- Artículo 36. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT5**
- Artículo 37. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-1**
- Artículo 38. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-2**
- Artículo 39. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-3**

Sección 3ª. Condiciones Funcionales, Constructivas, Higiénico-Sanitarias y de Seguridad

Artículo 40. Condiciones Generales

Artículo 41. Condiciones del Uso de Estacionamiento

Sección 4ª. Condiciones Estéticas

Artículo 42. Condiciones Estéticas de las parcelas

Artículo 43. Condiciones Estéticas de la edificación

Sección 5ª. Condiciones y Niveles de Emisión de Contaminantes a la Atmósfera y a las Aguas

Artículo 44. Introducción

Artículo 45. Niveles acústicos

Artículo 46. Niveles atmosféricos

Artículo 47. Niveles de vertido

Artículo 48. Reglamentación Complementaria de Vertidos

Artículo 49. Gases o Vapores en la Red de Saneamiento

Sección 6ª. Sistemas de Asentamientos de infraestructuras básicas

Artículo 50. Definición

Artículo 51. Elementos de la Parcela de Servicios y Niveles de intensidad

Artículo 52. Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización

Artículo 53. C.T. de los Asentamientos de infraestructuras básicas y de servicios

Artículo 54. Características de las Redes Fundamentales de Servicios y Redes Internas de la Parcela.

Artículo 55. Condiciones de la Edificación

Artículo 56. Condiciones estéticas

Artículo 57. Gestión de Actuación.

ORDENANZAS REGULADORAS VIGENTES

Artículo 12. División de Zonas

A la vista de las calificaciones anteriores 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:

- Sistema de Comunicaciones		
- Red viaria y aparcamientos	122.370 m2	
- Senda peatonal	29.007 m2	
Total Sistema de Comunicaciones:		151.377 m2
- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público		
- Zonas verdes públicas	256.827 m2	
Parque-bosque		
- Espacios libres de uso público	79.303 m2	
Jardines		
Zonas estanciales		
Áreas peatonales		
Total Sistema de Espacios Libres:		336.130 m2
- Servicios de Interés Público y Social		
- Reserva de parque deportivo	23.028 m2	
- Reserva de equipamiento comercial	11.554 m2	
- Reserva de equipamiento social	14.521 m2	
Total Servicios de Interés Público y Social:		49.103 m2
- Sistema de Asentamientos		
- Parcelas con aprovechamiento lucrativo		
Zona P.T.1	75.629 m2	
Zona P.T.2	87.436 m2	
Zona P.T.3 (11.486+8.829+2.190)	22.505 m2	
Zona P.T.4	65.763 m2	
Zona P.T.5	163.667 m2	
Zona P.Ti-1	59.901 m2	
Zona P.Ti-2	53.622 m2	
Zona P.Ti-3	78.959 m2	
Total Sistemas de Asentamientos:		607.482 m2
- Sistema de Asentamientos de Infraestructuras Básicas		
- Parcela de Servicios	27.772 m2	
Total Sistemas de Asentamientos de I.B.:		27.772 m2
TOTAL SUPERFICIE SECTOR ST-5 PTA		1.171.864 m2

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

Las alineaciones, rasantes y localización espacial son aquellas que figuran en los correspondientes Planos de Ordenación, siendo en todos los casos vinculantes la situación y posición de cada calificación.

Artículo 32. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT1

Planteadas como lugar de ubicación de las oficinas centrales, usos colectivos y administrativos, centros de empresas e innovación, edificios productivos y terciarios, y todas aquellas instalaciones necesarias para la organización, control y representación del Parque.

a) Régimen de Edificación

- **Superficie total del polígono:** 75.629 m²
- **Edificabilidad del polígono:** 0,3693 m²/m²s.
- **Superficie total construída** (aprovechamiento límite): 27.932 m²c.

Se refiere al aprovechamiento total del ámbito, es decir, la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las normas generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Parcela mínima:** 4.000 m² y un frente mínimo de 50 mts al sistema viario público. En el establecimiento de las posibles parcelaciones se estará a lo determinado en el oportuno documento urbanístico de gestión.
- **Aprovechamiento urbanístico:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en 0,40 m²/m²s.
- **Ocupación máxima:** 25% conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación (explicitada en el apartado "alineaciones" de este artículo) y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en el oportuno Estudio de Detalle.
- **Número de plantas:** PB+3
- **Altura máxima de la edificación:** Será de 24 mts. conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del PGOU de Vitoria-Gasteiz. Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesite mayor altura de la permitida, podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del PGOU.

- **Edificación bajo rasante:** Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos, para albergar instalaciones, almacenaje, servicios y estacionamiento de vehículos, no computando a los efectos de aprovechamiento, conforme a lo estipulado en el citado artículo 5.01.17 y al supuesto de aparcamientos obligatorios por aplicación del artículo 5.03.64 ambos del Texto Refundido del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

Viales de acceso: 10 m
Parcelas colindantes: 10 m
Espacios libres: 5 m

Los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos al aire libre son:

Viales de acceso: 5 m
Parcelas colindantes: 5 m
Espacios libres: 5 m.

La separación mínima entre distintos edificios será como mínimo de 5 m.

- **Dotación de aparcamientos:** La dotación de aparcamientos para esta zona es de 1 plaza por cada 22 m² de techo construido de aprovechamiento lucrativo (con una superficie de 22 m² por cada plaza de vehículo). El Ayuntamiento, a propuesta de la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologgi Elkartegia SA" podrá estudiar y aprobar aquellos casos especiales en los que se justifique una importante desviación con respecto a los parámetros anteriores, si bien no será inferior a 1 plaza por cada 50 m² de techo construido, similar a otros sistemas de asentamientos del ámbito del Plan Parcial.
- **Sistema de gestión:** Estudio de Detalle a instancia de la Administración Municipal 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.

b) Régimen de Usos

Los usos característicos corresponden al uso productivo tecnológico o especializado y al uso terciario industrial o de servicios avanzados:

- Industrial tecnológico
- Almacenes y talleres
- Oficinas

Los usos compatibles con un límite de techo construido sobre el total del aprovechamiento límite de la zona del 25% son los siguientes, con un máximo de 6.983 m²c:

Uso terciario:

- Comercio
- Bancos
- Agencias
- Establecimientos públicos (Hostelería)
- Asociaciones recreativas, sólo para aquellas asociaciones relacionadas con el Parque Tecnológico o con las empresas ubicadas en el Sector.
- Hotelero
- Guardería

Uso equipamiento Comunitario: En todas sus clases como actividad de complemento del uso principal (cultural, auditorio, etc.)

Uso Residencial: Solamente para el servicio de guarda e indivisible con su uso servidor, con una superficie máxima construída de 120 m2 y en cualquier caso una única unidad por parcela y/o empresa o actividad justificado por el peticionario y aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

Usos prohibidos: *El resto de los usos se consideran prohibidos.*

También quedan excluídas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961) aquellas que no se ajusten a las medidas de higiene, seguridad o nivel de molestias reguladas por estas Ordenanzas, o a las medidas que en su momento pueda definir con mayor precisión la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

b.1) *El uso preferente del industrial corresponderá a empresas industriales dedicadas a la fabricación de alta cualificación o que demanden tecnologías avanzadas, principalmente en las siguientes áreas:*

- Aeronáutica
- Tecnologías del Medio Ambiente
- Nuevos materiales
- Electrónica
- Informática
- Telecomunicaciones
- Automatización industrial
- Optoelectrónica
- Tecnología del bienestar social
- Energía
- Robótica
- Mecatrónica
- Biotecnología
- Aquellas otras que la Comisión Técnica del Parque considere oportuno, como las que siguen:
 - Instituciones tecnológicas
 - Delegaciones de instituciones tecnológicas
 - Centros de investigación pura o aplicada
 - Delegaciones técnicas o comerciales de entidades dedicadas a I+D
 - Centros de homologación, normalización, certificación.
 - Centros, asociaciones y fundaciones cuyo objetivo específico y fundamental sea la difusión o el fomento de la investigación y desarrollo.
 - Centros de aplicación e investigación tecnológica de la universidad y/o administración autónoma, provincial o municipal.
 - Actividades de formación relacionadas con la promoción del propio parque y para la divulgación técnica, científica y empresarial.

b.2) *El uso preferente de las empresas a ubicar del sector terciario avanzado, responderán a aquellas cuyo principal recurso es el capital humano y que están orientadas a las transferencias de conocimientos organizativos y empresariales, o a la potenciación de la capacidad de comercialización, marketing, seguros, ingeniería, diseño industrial, publicidad, control, etc. como son:*

- Empresas, centros, departamentos de empresa, agrupaciones de empresas, instituciones públicas o privadas con fines de investigación y desarrollo o de servicio a la industria.
- Empresas de ingeniería civil, agraria, urbanismo, ingeniería industrial, minera...
- Empresas de consultoría sobre recursos humanos, asesoría legal, organización informática, control...
- Empresas y centros de servicios complementarios que presten servicio para el Parque, sus instituciones y empresas en él instaladas.

Artículo 33. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT2

Planteadas como lugar de asentamiento de actividades productivas y terciarias, principalmente, sobre parcelas receptoras de superficie media o pequeña, incluyéndose en esta zona las agrupaciones empresariales de estas actividades.

c) Régimen de Edificación

- **Superficie total del polígono:** 87.436 m²
- **Edificabilidad del polígono:** 0,40 m²t/m²s.
- **Superficie total construída** (aprovechamiento límite del polígono): 34.974 m²c.

Se refiere al aprovechamiento total del ámbito, es decir, la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las normas generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Parcela mínima:** 2.000 m² y un frente mínimo de 25 mts al sistema viario público. En el establecimiento de las respectivas parcelaciones se estará a lo indicado en los artículos 10 y 18 de las presentes Ordenanzas así como al contenido del presente artículo.
- **Aprovechamiento urbanístico:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en 0,40 m²t/m²s.
- **Ocupación máxima:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un 40% conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación (explicitada en el apartado "alineaciones" de este artículo) y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en los oportunos Estudios de Detalle.
- **Número de plantas:** PB+3
- **Altura máxima de la edificación:** La altura se medirá en aquel punto del terreno en contacto con la edificación que tenga la cota de altitud más baja. En dicho punto la altura medida hasta el intradós del forjado será como máximo de 24 m, no pudiendo ninguna parte de la edificación sobrepasar esta cota.

Si por alguna circunstancia existiese algún elemento que necesite mayor altura de la permitida, podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del PGOU.

- **Edificación bajo rasante:** Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos, para albergar instalaciones, almacenaje, servicios y estacionamiento de vehículos, no computando en el citado artículo 5.01.17 y al supuesto de aparcamientos obligatorios por aplicación del artículo 5.03.64 ambos del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

Viales de acceso: 10 m

Parcelas colindantes: 8 m

Espacios libres: 3 m

Los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos al aire libre son:

Viales de acceso: 5 m

Parcelas colindantes: 2 m

Espacios libres: 2 m.

- **Dotación de aparcamientos:** La dotación de aparcamientos para esta zona es de una plaza por cada 25 m² de techo construido de aprovechamiento lucrativo (con una superficie de 22m² por cada plaza de vehículo). El Ayuntamiento, a propuesta de la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologgi Elkartegia SA" podrá estudiar y aprobar aquellos casos especiales en los que se justifique una importante desviación con respecto a los parámetros anteriores, si bien no será inferior a 1 plaza por cada 50 m² de techo construido, similar a otros sistemas de asentamientos del ámbito del Plan Parcial.

- **Sistema de gestión:** Estudio de Detalle a instancia de la Administración Municipal 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.

d) Régimen de Usos

Idéntico régimen de usos que en el artículo 32. Además se permiten diversas actividades ubicadas en una construcción modular o subdivisión de módulos.

Artículo 34. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT3

Planteadas como lugar de asentamiento de ubicación bien de elementos representativos y administrativos del Parque o para usos terciarios, en lugares jerárquicamente preeminentes y singularizados, siendo éstos los que siguen:

- PT3-1: Montículo al SE del PT1: 11.486 m²
- PT3-2: Montículo al NE del PT1: 8.829 m²
- PT3-3: Montículo al O del Parque: 2.190 m²

e) Régimen de Edificación

- **Superficie total de polígonos (PT3-1, PT3-2, PT3-3):** 22.505 m²
- **Edificabilidad de cada polígono:** 0,25 m²t/m²s.
- **Superficie total construída** (aprovechamiento límite del polígono): 5.627 m²c.

Se refiere al aprovechamiento total del ámbito, es decir, la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las normas generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, permitiéndose la posibilidad de concentrar todo o parte del aprovechamiento total en uno sólo de los polígonos.

Este aprovechamiento dispone de la siguiente secuencia:

PT3-1: 2.872 m²c
PT3-2: 2.207 m²c
PT3-3: 548 m²c

- **Parcela mínima:** La parcela mínima corresponde con cada una de las unidades, ya que no se permiten subdivisiones.
- **Ocupación máxima:** 25% conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación (explicitada en el apartado "alineaciones" de este artículo) y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en los oportunos Estudios de Detalle.
- **Número de plantas:** PB+3
- **Altura máxima de la edificación:** Será de 24 mts. conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del PGOU.

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del PGOU.

- **Edificación bajo rasante:** Idéntica regulación a la del artículo 33.
- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación así como los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos tendrán un retiro mínimo respecto a los límites de la zona calificada de 5 m. y a los espacios libres y viario de 3 m.

- **Dotación de aparcamientos:** La dotación de aparcamientos para esta zona es de una plaza por cada 50 m2 de techo construido de aprovechamiento lucrativo.
- **Sistema de gestión:** Actuación directa.

f) Régimen de Usos

El uso característico de las parcelas de las 3 zonas PT3 es el uso terciario industrial o de servicios avanzados:

- Oficinas
- Establecimientos Públicos (Hostelería)
- Hoteleros

Los usos compatibles. que se permiten dentro de estas 3 zonas siempre como auxiliares y complemento del principal, son los siguientes:

Uso terciario: Asociaciones recreativas, sólo para aquellas asociaciones relacionadas con el Parque Tecnológico o con las empresas ubicadas en el Sector.

Uso de Infraestructuras de Servicios: Depósitos de agua, instalaciones de comunicaciones, helipuertos, antenas...

Usos prohibidos: El resto de usos se consideran prohibidos.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961) aquellas que no se ajusten a las medidas de higiene, seguridad o nivel de molestias reguladas por estas Ordenanzas, o a las medidas que en su momento pueda definir con mayor precisión la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologgi Elkartegia S.A."

Artículo 35. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT4

Planteadas como lugar de asentamiento de actividades productivas y terciarias, principalmente, sobre parcelas receptoras de superficie media o pequeña, incluyéndose en esta zona las agrupaciones empresariales de estas actividades.

g) Régimen de Edificación

- **Superficie total del polígono:** 65.763 m²
- **Edificabilidad máxima del polígono:** 0,50 m²t/m²s.
- **Superficie total construída** (aprovechamiento límite del polígono): 32.881 m²c.

Se refiere al aprovechamiento total del ámbito, es decir, la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las normas generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Parcela mínima:** 2.000 m² y un frente mínimo de 25 mts al sistema viario público.
- **Aprovechamiento urbanístico:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en 0,50 m²t/m²s.
- **Ocupación máxima:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un 50% conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación (explicitada en el apartado "alineaciones" de este artículo) y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en los oportunos Estudios de Detalle.
- **Número de plantas:** PB+3
- **Altura máxima de la edificación:** La altura se medirá en aquel punto del terreno en contacto con la edificación que tenga la cota de altitud más baja. En dicho punto la altura medida hasta el intradós del forjado será como máximo de 24 m, no pudiendo ninguna parte de la edificación sobrepasar esta cota.

Si por alguna circunstancia existiese algún elemento que necesite mayor altura de la permitida, podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del PGOU.

- **Edificación bajo rasante:** Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos, para albergar instalaciones, almacenaje, servicios y estacionamiento de vehículos, no computando en el citado artículo 5.01.17 y al supuesto de aparcamientos obligatorios por aplicación del artículo 5.03.64 ambos del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

Viales de acceso: 10 m

Parcelas colindantes: 8 m

Espacios libres: 3 m

Los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos al aire libre son:

Viales de acceso: 5 m

Parcelas colindantes: 2 m

Espacios libres: 2 m.

- **Dotación de aparcamientos:** La dotación de aparcamientos para esta zona es de una plaza por cada 25 m² de techo construido de aprovechamiento lucrativo (con una superficie de 22m² por cada plaza de vehículo). El Ayuntamiento, a propuesta de la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia SA" podrá estudiar y aprobar aquellos casos especiales en los que se justifique una importante desviación con respecto a los parámetros anteriores, si bien no será inferior a 1 plaza por cada 50 m² de techo construido, similar a otros sistemas de asentamientos del ámbito del Plan Parcial.

- **Sistema de gestión:** Estudio de Detalle a instancia de la Administración Municipal 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.

h) Régimen de Usos

Idéntico régimen de usos que en el artículo 32.

Artículo 36. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT5

Planteadas con ubicación de actividades y empresas que requieran parcelas con superficies medianas o grandes.

i) Régimen de Edificación

- **Superficie total del polígono:** 163.667 m²
- **Edificabilidad máxima del polígono:** 0,50 m²/m²s.
- **Superficie total construída** (aprovechamiento límite del polígono): 81.834 m²c.

Se refiere al aprovechamiento total del ámbito, es decir, la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las normas generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Parcela mínima:** 6.000 m² y un frente mínimo de 50 mts al sistema viario público.
- **Aprovechamiento urbanístico:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en 0,50 m²/m²s.
- **Ocupación máxima:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un 50% conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación (explicitada en el apartado "alineaciones" de este artículo) y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en los oportunos Estudios de Detalle.
- **Número de plantas:** PB+3
- **Altura máxima de la edificación:** Será de 24 m. conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del PGOU, si por alguna circunstancia existiese algún elemento que necesite mayor altura de la permitida, podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartergia S.A."

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores. En el caso de tratarse de la tipología de pabellón los 9 m se medirán al cordón inferior de la estructura de cubrición.

Las construcciones por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del PGOU.

- **Edificación bajo rasante:** Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos, para albergar instalaciones, almacenaje, servicios y estacionamiento de vehículos, no computando a los efectos de aprovechamiento, conforme a lo estipulado en el citado artículo 5.01.17 y al supuesto de aparcamientos obligatorios por aplicación del artículo 5.03.64 ambos del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

Viales de acceso: 10 m

Parcelas colindantes: 8 m

Espacios libres y otros viales: 5 m. Con excepción de la zona colindante con la PTi-2 (parcela consolidada 11.2.1) en la que el retiro mínimo será de 10 m por coherencia con las zonas contiguas.

Los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos al aire libre son:

Viales de acceso: 5 m

Parcelas colindantes: 2 m

Espacios libres: 2 m.

- **Dotación de aparcamientos:** La dotación de aparcamientos para esta zona es de una plaza por cada 30 m² de techo construido de aprovechamiento lucrativo (con una superficie de 22m² por cada plaza de vehículo). El Ayuntamiento, a propuesta de la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia SA" podrá estudiar y aprobar aquellos casos especiales en los que se justifique una importante desviación con respecto a los parámetros anteriores, si bien no será inferior a 1 plaza por cada 50 m² de techo construido, similar a otros sistemas de asentamientos del ámbito del Plan Parcial.
- **Sistema de gestión:** Estudio de Detalle a instancia de la Administración Municipal 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.

j) Régimen de Usos

Los usos característicos corresponden al uso productivo tecnológico o especializado y al uso terciario industrial o de servicios avanzados:

- Industrial tecnológico
- Almacenes y talleres
- Oficinas

Los usos compatibles que se permiten, siempre como auxiliar y complemento del principal, son los que siguen, con un techo máximo del 10% sobre el total del aprovechamiento límite de la zona:

Uso terciario:

- Establecimientos públicos (hostelería y recreativos)
- Asociaciones recreativas
- Hotelero

Uso equipamiento comunitario: En todas sus clases como actividad de complemento del uso principal.

Uso residencial. Sólo como auxiliar de la empresa o actividad y para el servicio de guarda, siendo indivisible del uso servidor, y en cualquier caso una única unidad por parcela, con una superficie máxima construida de 120 m² siendo justificado por el peticionario y aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia SA".

Usos prohibidos: *El resto de los usos se consideran prohibidos.*

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961) aquellas que no se ajusten a las medidas de higiene, seguridad o nivel de molestias reguladas por estas Ordenanzas, o a las medidas que en su momento pueda definir con mayor precisión la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologj Elkartegia SA".

Igualmente son de aplicación los contenidos de los puntos b.1 y b.2 del artículo 32.

Artículo 37. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-1

Planteadas con ubicación de actividades y empresas que requieran parcelas con las mayores superficies del Parque:

a) Régimen de Edificación

- **Superficie total del polígono:** 59.901 m²
- **Edificabilidad máxima del polígono:** 0,50 m²/m²s.
- **Superficie total construída** (aprovechamiento límite del polígono): 29.950 m²c.

Se refiere al aprovechamiento total del ámbito, es decir, la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las normas generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Parcela mínima:** 8.000 m² y un frente mínimo de 60 mts al sistema viario público, con idéntica regulación para las parcelaciones a lo establecido en el artículo 34.
- **Aprovechamiento urbanístico:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en 0,50 m²/m²s.
- **Ocupación máxima:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un 50% conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación (explicitada en el apartado "alineaciones" de este artículo) y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en los oportunos Estudios de Detalle.
- **Número de plantas:** PB+3
- **Altura máxima de la edificación:** Será de 24 m. conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del PGOU, si por alguna circunstancia existiese algún elemento que necesite mayor altura de la permitida, podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartergia S.A."

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores. En el caso de tratarse de la tipología de pabellón los 9 m se medirán al cordón inferior de la estructura de cubrición.

Las construcciones por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del PGOU.

- **Edificación bajo rasante:** Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos, para albergar instalaciones, almacenaje, servicios y estacionamiento de vehículos, no computando a los efectos de aprovechamiento, conforme a lo estipulado en el citado artículo 5.01.17 y al supuesto de aparcamientos obligatorios por aplicación del artículo 5.03.64 ambos del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

Viales de acceso: 10 m

Parcelas colindantes: 10 m incluidos los aparcamientos.

Espacios libres: 5 m. Incluidas sendas peatonales.

Los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos al aire libre son:

Viales de acceso: 5 m

Parcelas colindantes: 2 m

Espacios libres: 3 m.

- **Dotación de aparcamientos:** La dotación de aparcamientos para esta zona es de una plaza por cada 30 m² de techo construido de aprovechamiento lucrativo (con una superficie de 22m² por cada plaza de vehículo). El Ayuntamiento, a propuesta de la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia SA" podrá estudiar y aprobar aquellos casos especiales en los que se justifique una importante desviación con respecto a los parámetros anteriores, si bien no será inferior a 1 plaza por cada 50 m² de techo construido, similar a otros sistemas de asentamientos del ámbito del Plan Parcial.

- **Sistema de gestión:** Estudio de Detalle a instancia de la Administración Municipal 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.

b) Régimen de Usos

Los usos característicos corresponden al uso productivo tecnológico o especializado y al uso terciario industrial o de servicios avanzados:

- Industrial tecnológico
- Almacenes y talleres
- Oficinas

Los usos compatibles que se permiten, siempre como auxiliar y complemento del principal, son los que siguen, con un techo máximo del 10% sobre el total del aprovechamiento límite de la zona:

Uso terciario:

- Establecimientos públicos (hostelería y recreativos)
- Asociaciones recreativas
- Hotelero

Uso equipamiento comunitario: En todas sus clases como actividad de complemento del uso principal.

Uso residencial: Sólo como auxiliar de la empresa o actividad y para el servicio de guarda, siendo indivisible del uso servidor, y en cualquier caso una única unidad por parcela, con una superficie máxima construida de 120 m² siendo justificado por el peticionario y aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia SA".

Usos prohibidos: El resto de los usos se consideran prohibidos.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961) aquellas que no se ajusten a las medidas de higiene, seguridad o nivel de molestias reguladas por estas Ordenanzas, o a las medidas que en su momento pueda definir con mayor precisión la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologji Elkartegia SA".

Igualmente son de aplicación los contenidos de los puntos b.1 y b.2 del artículo 32.

Artículo 38. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-2

Planteadas con ubicación de actividades y empresas que requieran parcelas con superficies medianas o grandes.

c) Régimen de Edificación

- **Superficie total del polígono:** 53.622 m²
- **Edificabilidad del polígono:** 0,50 m²t/m²s.
- **Superficie total construida** (aprovechamiento límite del polígono): 26.811 m²c., con idéntica regulación a lo expresado en el artículo 37.
- **Parcela mínima:** 6.000 m² y un frente mínimo de 50 mts al sistema viario público, con idéntica regulación a lo expresado en el artículo 37.
- **Aprovechamiento urbanístico:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en 0,50 m²t/m²s.
- **Ocupación máxima:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un 50% conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación (explicitada en el apartado "alineaciones" de este artículo) y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en los oportunos Estudios de Detalle.
- **Número de plantas:** Idéntica regulación a la del artº 37.
- **Altura máxima de la edificación:** Idéntica regulación a la del artº 37.
- **Edificación bajo rasante:** Idéntica regulación a la del artº 37.
- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:
 - Viales de acceso: 10 m
 - Parcelas colindantes: 10 m
 - Espacios libres: 10 m.Los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos al aire libre son:
 - Viales de acceso: 5 m
 - Parcelas colindantes: 2 m
 - Espacios libres: 3 m.
- **Dotación de aparcamientos:** Idéntica regulación a la del artº 37.
- **Sistema de gestión:** Estudio de Detalle a instancia de la Administración Municipal 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.

d) Régimen de Usos

Idéntico régimen de usos que el artículo 38. Además en el área de 10.010 m² (parcela consolidada 11.1), situada en el extremo SE de la zona, se permiten diversas actividades ubicadas en una construcción modular o subdivisible en módulos.

Artículo 39. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-3

Planteadas como lugar de ubicación de gran industria especializada con necesidad de una gran ocupación de suelo debido a sus procesos de producción.

e) Régimen de Edificación

- **Superficie total del polígono:** 78.959 m²
- **Edificabilidad del polígono:** 0,50 m²t/m²s.
- **Superficie total construida** (aprovechamiento límite del polígono): 39.480 m²c., con idéntica regulación a lo expresado en el artículo 37.
- **Parcela mínima:** 20.000 m² y un frente mínimo de 100 mts al sistema viario público. La parcelación que se establece en el presente artículo deberá quedar regulada, alternativamente al obligado Estudio de Detalle del total de la zona, mediante el oportuno documento urbanístico.
- **Ocupación de la edificación:** La ocupación máxima de la edificación se fija en el 50%, con idéntica regulación a la del artículo 37.
- **Número de plantas:** PB+2
- **Altura máxima de la edificación:** Será de 24 m. conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del PGOU, si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesite mayor altura de la permitida, podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartergia S.A."

Igualmente son de aplicación los párrafos 2 y 3 del apartado concordante del artº 37.

En el caso de tratarse de la tipología de pabellón la altura al cordón inferior de la estructura será como máximo de 10 m.

- **Edificación bajo rasante:** Idéntica regulación a la del artº 37.
- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:
 - Viales de acceso: 10 m
 - Parcelas colindantes: 10 m
 - Espacios libres: 5 m.Los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos al aire libre son:
 - Viales de acceso: 2 m en eje N-S y 5 m. en paseo central.
 - Parcelas colindantes: 2 m
 - Espacios libres: 3 m.
- **Dotación de aparcamientos:** La dotación de aparcamientos para esta zona se fija en una plaza por cada 75 m² de techo construido de aprovechamiento lucrativo (con una superficie de 22 m² por cada plaza de vehículo).

Dada la excepcionalidad de las actividades a ubicar en este polígono la situación de las superficies podrán ser bien al interior del mismo o en parcelas de polígonos colindantes, cumpliendo siempre los mínimos y características de diseño reglamentados y siempre que

sea autorizado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

- **Nivelación de parcela:** *Dadas las características topográficas de la parcela se admitirán taludes de relación 1:1.*
- **Sistema de gestión:** *En el desarrollo de este polígono se exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle para su totalidad.*

f) Régimen de Usos

Idéntico régimen de usos que el artículo 37.

Sección 6ª Sistema de Asentamientos de Infraestructuras Básicas

Artículo 50. Definición

El sistema de Asentamientos de Infraestructuras Básicas está constituido por la denominada Parcela de Servicios, con una extensión de 27.772 m²s y cuya localización y límites es la que aparece en los Planos de Ordenación, siendo su calificación la de "Servicios Urbanos" y teniendo por finalidad: "dotar de los servicios necesarios y suficientes para el perfecto funcionamiento del Parque, en lo referente a las diversas acometidas de las redes fundamentales de servicios, así como su regulación al interior de la misma y la delimitación de los elementos infraestructurales necesarios para las redes internas del Sector S.T.5".

La regulación-limitación de usos queda detallada a continuación:

Usos y actividades no constructivas permitidos:

- Los específicos de protección, conservación y mejora del arbolado.
- Repoblaciones forestales con finalidad primordial protectora.

Usos y actividades constructivas permitidas:

- Infraestructuras y redes de servicio subterráneas.
- Elementos construidos de las diversas infraestructuras básicas y de servicio, así como las necesarias instalaciones complementarias, con una superficie total de techo construido de 1.380 m². En esta categoría tienen cabida las siguientes implantaciones.
 - Estación depuradora de aguas residuales del Parque.
 - Instalaciones ligadas a la red de abastecimiento de agua.
 - Central de mando y distribución (CMD) para el suministro de energía eléctrica y alumbrado público del PTA.
 - Central telefónica y de comunicaciones.
 - Depósitos de GLP para el almacenamiento de gas.
 - Central de telepuerto (vía satélite).
 - Laboratorio de control de aguas.
 - Caseta de jardinería.
 - Casa y jardín de aves
 - Y aquellas otras que se estimasen para el correcto funcionamiento del PTA.

Asimismo, la Parcela de Servicios contendrá los viarios y espacios libres necesarios para la funcionalidad de la misma y para garantizar la plena integración paisajística de todos los elementos dentro del suelo receptor.

Usos y actividades prohibidas:

- Todas las restantes.

Artículo 51. Elementos de la Parcela de Servicios y Niveles de Intensidad

Los elementos que conforman la Parcela de Servicios y que constituyen la ordenación de la misma, son los siguientes, quedando localizados espacialmente en cuanto a sus alineaciones y rasantes en el plano II.6 "Ordenación de los Asentamientos de Infraestructuras Básicas. Parcela de Servicios".

Comunicaciones

- Viario 1.679 m²

Espacios libres y Protección de Cursos de Aguas

- Protección de Río 1.684 m²
- Protección de Canal Emisario 517 m²
- Zona Verde 9.945 m²
- Espacios Libres 6.349 m²

Asentamientos de Infraestructuras Básicas y de Servicios*- Área de Movimiento de la Edificación*

S1	1.021 m ²
S2	1.405 m ²
S3	4.202 m ²
S4	893 m ²
Total	7.521 m ²

- Área de Movimiento de Instalaciones Aéreas

Torre de Alta Tensión	77 m ²
	7.598 m ²

Superficie Total Parcela de Servicios 27.772 m²

El presente Plan Parcial prevé diversas áreas para acoger las necesidades de elementos constructivos complementarios y/o vinculados a las diversas infraestructuras, instalaciones y servicios. Estos son los siguientes:

- S1: actualmente acoge la central de mando y distribución (CMD) para el suministro de energía eléctrica y alumbrado público del PTA. Acoge también la estación de bombeo de agua potable y otros usos.
- S2: alberga la estación depuradora de aguas residuales del Parque junto con sus instalaciones complementarias.
- S3: en esta área se ubica la caseta de telefonía y depósitos de gas.
- S4: constituye una superficie de reserva para futuras implantaciones.

La capacidad edificatoria en el conjunto del Sistema de Asentamientos de Infraestructuras Básicas, se distribuye de la siguiente manera:

	m ² SUELO	m ² TECHO CONST.
S1	1.021	300
S2	1.405	200
S3	4.202	330
S4	893	400
ESPACIOS LIBRES*	6.349	150
TOTAL	-	1.380

*Se admiten edificaciones ligadas a los usos citados en el artículo 50 y no contempladas en cada una de las áreas específicamente prevista para el movimiento de la edificación.

En esta superficie máxima de techo construido no se contemplan las instalaciones propias derivadas de cada infraestructura o red como son los tanques de gasóleo, antenas, etc., suponiendo los 1.380 m² enunciados una edificabilidad de 0,049 m²c/m² coincidente con la establecida por el Texto Refundido del PAU Sector ST5 para esta calificación de Servicios Urbanos.

Artículo 52. Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización

Al igual que para el conjunto del Parque Tecnológico, existe un Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y parcialmente ejecutado. Cualquier modificación del mismo mantendrá los mismos criterios que el proyecto vigente.

En cualquier caso se respetarán una serie de criterios básicos que se exponen a continuación:

1. Comunicaciones

Se ejecutará el viario diseñado, admitiéndose únicamente el uso de aparcamiento en la zona de contacto con el CMD (S1).

2. Protección de Río

Los usos permitidos únicamente los de Conservación, Protección y Mejora del arbolado, por lo que las únicas acciones urbanizadoras serán las de restauración forestal.

Se admiten, las imprescindibles obras de colectores y conducciones subterráneas de saneamiento o aquellas otras que por necesidad de su trazado deberán atravesarla.

3. Protección de Canal Emisario

Consiste en una banda de 3 metros a cada lado del eje del canal emisario de aguas pluviales del PTA. En esta banda únicamente se permiten acciones de revegetación arbustiva y herbácea.

Se admiten, las imprescindibles obras de colectores y conducciones subterráneas de saneamiento o aquellas otras que por necesidad de su trazado deberán atravesarla.

4. Zona Verde

Los usos permitidos corresponden únicamente a los de estancia de personas, en zonas arboladas y/o ajardinadas, que mejoren las condiciones estéticas y ambientales de la Parcela de Servicios, quedando prohibido todo tipo de edificación.

Se admiten los trazados de redes de servicios, tanto fundamentales como de las propias internas de la Parcela.

5. Espacios Libres

Los usos permitidos son coincidentes con los propios del apartado precedente, admitiéndose la ubicación de aquellas edificaciones previstas en el artículo 50 y que no disponen de una localización específica en el apartado de Asentamientos. El límite de techo construible es de 150 m²t, tal como se recoge en el artículo 51. Su localización y distribución es competencia de Su límite superficial será el que figura en el artículo 62 siendo su localización y distribución competencia de la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia S.A.".

Se admiten los trazados de redes de servicios, tanto fundamentales como de las propias internas de la Parcela.

Artículo 53. Condiciones Técnicas de los Asentamientos de Infraestructuras Básicas y de Servicios

Estos asentamientos corresponden a los espacios definidos para acoger los usos enumerados en el artículo 50 (S1, S2, S3 y S4).

La superficie de techo construido máximo de cada una de ellas es la recogida en el artículo 51, considerando los suelos definidos como áreas de movimiento de la edificación, a excepción de la S4 (zona de reserva) donde se exige un retranqueo de 5 metros respecto al límite Este del ámbito de la Parcela de Servicios.

Los usos a asignar a la zona de reserva, corresponderán únicamente a los enumerados en el arto SO de la presente Memoria y en cualquier caso estarán vinculados a las infraestructuras básicas y al funcionamiento de las instalaciones de la Parcela y del Parque, correspondiendo su selección Sociedad "Parque Tecnológico de Alava- Arabako Teknologi Elkartegia S.A.".

Artículo 54. Características de las Redes Fundamentales de Servicios y Redes Internas de la Parcela

Los proyectos de urbanización de cada red contemplarán lo indicado en el Reglamento de Planeamiento, y las normas urbanísticas correspondientes del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

Todas las redes discurrirán subterráneamente.

Artículo 55. Condiciones de la Edificación

En todos los aspectos no regulados específicamente en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de Edificación del Texto Refundido del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, debiéndose cumplimentar en cualquier caso las siguientes determinaciones:

1. Áreas de Movimiento de la Edificación

Las zonas denominadas S1, S2, S3 y S4 disponen de la consideración de áreas de movimiento de la edificación.

En estas áreas podrán definirse las edificaciones complementarias o vinculadas a cada instalación o servicio, con el límite de superficie fijado en el artículo 51, pudiendo alcanzar cualquiera de las alineaciones definidas en el 11.6.

En la S4 (zona de reserva), se exige un retranqueo de la edificación de 5 metros respecto al linde oriental del ámbito.

2. Edificaciones en Espacios libres

Estas edificaciones quedarán sujetas en su situación a los criterios de la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia S.A." siendo su lado mínimo de 7 metros.

3. Altura de la Edificación

La altura máxima de la edificación será de una única planta, siendo la altura métrica de cornisa, coronación o cumbreira la precisa para cada tipo de instalación.

En la zona de cantera la altura máxima de la edificación nunca excederá la rasante superior de la misma en sus lados Norte y Oeste.

4. Condiciones Constructivas de las Edificaciones

Cada edificación contemplará los requisitos necesarios de cada tipo de instalación o servicio, conforme las normas de las diversas compañías suministradoras.

Artículo 56. Condiciones Estéticas

Las actuaciones deberán responder a los requisitos funcionales y constructivos de las diversas tipologías de las infraestructuras que coexisten en la parcela. Complementariamente se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. Condiciones Estéticas del Terreno

Se dispondrán perfiles reformados del terreno, con la finalidad de aminorar los impactos visuales producidos por las instalaciones, especialmente en el caso de estación depuradora, creando suaves transiciones y ondulaciones, que quedarán contemplados en el Proyecto de Urbanización de la Parcela.

Igualmente se crearán pantallas vegetales, con especies arbóreas de crecimiento rápido, alrededor de las diversas instalaciones, y cuya disposición vendrá fijada por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia S.A...."

2. Cierres

Las diversas instalaciones, conforme a sus requisitos y características, podrán dotarse de cierres a base de mallas metálicas o similares, que en cualquier caso deberán ir acompañadas de setos vegetales. La altura de estos cierres quedará regulada por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

La totalidad de la Parcela quedará vallada, mediante cierre de tipo vegetal que podrá acompañarse de elementos metálicos del tipo verja o similar.

3. Protección de la Vegetación

En el borde del arroyo de Retana existen unos arcos que aparecen reflejados en el plano 11.6, que serán merecedores de las tareas de mantenimiento y conservación, dentro del apartado de restauración forestal del Proyecto de Urbanización correspondiente a la Parcela de Servicios.

4. Rótulos y Señalización

Cada instalación quedará señalizada, indicándose su actividad, condiciones de seguridad y protección, así como las restricciones de utilización y acceso a la misma.

Los rótulos se dispondrán en lugar visible, con una altura máxima de 1,60 metros y conforme a normas de diseño marcadas por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

Artículo 57. Gestión de la Actuación

La totalidad de la actuación constituye una única parcela indivisible, con un único Proyecto de Urbanización para los elementos definidos en el artículo 52, y las redes internas del artO 54, que podrán ejecutarse previamente o en paralelo a los diversos asentamientos de infraestructuras definidos en el artículo 53 y a las redes fundamentales de servicios del artículo 54.

DOCUMENTO B2. ORDENANZAS REGULADORAS MODIFICADAS

ORDENANZAS REGULADORAS MODIFICADAS

INDICE DE LAS ORDENANZAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Ambito Territorial de Aplicación
- Artículo 2. Contenido
- Artículo 3. Obligatoriedad
- Artículo 4. Ejecución
- Artículo 5. Vigencia
- Artículo 6. Documentación
- Artículo 7. Alcance Normativo de la Documentación
- Artículo 8. Instrumentos de Ejecución
- Artículo 9. Tramitación de las Actuaciones
- Artículo 10. Gestión de Actuación.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección 1ª. Calificación del Suelo

- Artículo 11. Calificación Global y Pormenorizada.

Artículo 12. División de Zonas

Artículo 12b. Transferencia de Aprovechamientos

Sección 2ª. Regulación de los Estudios de Detalle

- Artículo 13. Definición
- Artículo 14. Redacción de Estudios de Detalle
- Artículo 15. Reajuste de Rasantes y Alineaciones

Sección 3ª. Relativo a las Parcelaciones

- Artículo 16. Aplicabilidad
- Artículo 17. Parcelas indivisibles
- Artículo 18. Definición de Parcelación Urbanística
- Artículo 19. Posibilidad de parcelación
- Artículo 20. Agrupaciones
- Artículo 21. Reparcelaciones Urbanísticas

Sección 4ª. Regulación de los Proyectos de Urbanización

- Artículo 22. Definición

CAPÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Ordenanzas de la Edificación y Usos

- Artículo 23. Ordenanzas de la Edificación
- Artículo 24. Ordenanzas de Usos

Sección 2ª. Ordenanzas Particulares para cada Zona

- Artículo 25. Calificación
- Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de Dominio y Uso Público
- Artículo 26. Condiciones de carácter general
- Artículo 27. Zonas verdes públicas
- Artículo 28. Espacios Libres de uso público
- Artículo 29. Sistemas de Comunicaciones
- Ordenanzas relativas a los servicios de interés público y social
- Artículo 30. Ambito de aplicación
- Ordenanzas relativas a los Sistemas de Asentamientos
- Artículo 31. División de las zonas**
- Artículo 32. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT1**
- Artículo 33. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT2**
- Artículo 34. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT3**
- Artículo 35. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT4**
- Artículo 36. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT5**
- Artículo 37. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-1**
- Artículo 38. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-2**
- Artículo 39. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-3**

Sección 3ª. Condiciones Funcionales, Constructivas, Higiénico-Sanitarias y de Seguridad

Artículo 40. Condiciones Generales

Artículo 41. Condiciones del Uso de Estacionamiento

Sección 4ª. Condiciones Estéticas

Artículo 42. Condiciones Estéticas de las parcelas

Artículo 43. Condiciones Estéticas de la edificación

Sección 5ª. Condiciones y Niveles de Emisión de Contaminantes a la Atmósfera y a las Aguas

Artículo 44. Introducción

Artículo 45. Niveles acústicos

Artículo 46. Niveles atmosféricos

Artículo 47. Niveles de vertido

Artículo 48. Reglamentación Complementaria de Vertidos

Artículo 49. Gases o Vapores en la Red de Saneamiento

Sección 6ª. Sistemas de Asentamientos de infraestructuras básicas

Artículo 50. Definición

Artículo 51. Elementos de la Parcela de Servicios INF-1 y Niveles de intensidad

Artículo 52. Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización. PARCELA INF-1

Artículo 53. C.T. del Asentamiento de infraestructuras básicas y de servicios. PARCELA INF-1

Artículo 54. Características de las Redes Fundamentales de Servicios y Redes Internas de la Parcela INF-1.

Artículo 55. Condiciones de la Edificación. PARCELA INF-1

Artículo 56. Condiciones estéticas. PARCELA INF-1

Artículo 57. Gestión de Actuación. PARCELA INF-1

Artículo 58. Condiciones de las parcelas INF-2 e INF-3.

ORDENANZAS REGULADORAS MODIFICADAS

(se indican en azul las modificaciones introducidas)

Artículo 12. División de Zonas

A la vista de las calificaciones anteriores 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:

-	Sistema de Comunicaciones	
-	Red viaria y aparcamientos	122.370 m2
-	Senda peatonal	29.007 m2
	Total Sistema de Comunicaciones:	151.377 m2
-	Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público	
-	Zonas verdes públicas	256.827 m2
	Parque-bosque	
-	Espacios libres de uso público	79.303 m2
	Jardines	
	Zonas estanciales	
	Áreas peatonales	
	Total Sistema de Espacios Libres:	336.130 m2
-	Servicios de Interés Público y Social	
-	Reserva de parque deportivo	23.028 m2
-	Reserva de equipamiento comercial	11.554 m2
-	Reserva de equipamiento social	14.521 m2
	Total Servicios de Interés Público y Social:	49.103 m2
-	Sistema de Asentamientos	
-	Parcelas con aprovechamiento lucrativo	
	Zona P.T.1	75.629 m2
	Zona P.T.2	87.436 m2
	Zona P.T.3	8.829 m2
	Zona P.T.4	65.763 m2
	Zona P.T.5	163.667 m2
	Zona P.Ti-1	59.901 m2
	Zona P.Ti-2	53.622 m2
	Zona P.Ti-3	78.959 m2
	Total Sistemas de Asentamientos:	593.816 m2
-	Sistema de Asentamientos de Infraestructuras Básicas	
-	Parcela de Servicios. INF-1	27.772 m2
-	Parcela de Servicios. INF-2	11.486 m2
-	Parcela de Servicios. INF-3	2.180 m2
	Total Sistemas de Asentamientos de I.B.:	41.448 m2
	TOTAL SUPERFICIE SECTOR ST-5 PTA	1.171.864 m2

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

Las alineaciones, rasantes y localización espacial son aquellas que figuran en los correspondientes Planos de Ordenación, siendo en todos los casos vinculantes la situación y posición de cada calificación.

Artículo 12b. Transferencia de Aprovechamientos (ARTICULO NUEVO)

La técnica de la transferencia de aprovechamientos, consiste en establecer un aprovechamiento remanente, aprovechamiento no materializado por parcelas ya ocupadas, que pueda transferirse a otras parcelas que requieran mayor aprovechamiento que el asignado, estableciendo una horquilla de edificabilidad máxima de 0,6 m²c/m² en la zona PT2 y de 0,75 m²c/m² en el resto de zonas (a excepción de las zonas PT1 y PT3) y edificabilidad mínima de 0,20 m²c/m².

1. Como primer paso habría que generar el "banco de aprovechamiento remanente", es decir, identificar qué parcelas podrían transmitir el aprovechamiento sobrante y cuantificar dicho aprovechamiento y edificabilidad.
2. Se procedería a la solicitud de adquisición del Aprovechamiento Adicional de parcela, justificada en la necesidad de incrementar el aprovechamiento para conseguir el correcto desarrollo del proyecto empresarial previsto en una parcela concreta, con una edificabilidad máxima de 0,6 m²c/m² en la zona PT2 y de 0,75 m²c/m². El incremento de edificabilidad máxima se aplica en las parcelas vinculadas a las zonas PT2, PT4, PT5, PTi-1, PTi-2 y PTi-3.
3. PTA redactará informe valorando la procedencia del aprovechamiento solicitado, estableciendo el valor monetarizado del aprovechamiento a transferir, en aplicación de los estándares y coeficientes de homogeneización previos aprobados.
4. El titular del aprovechamiento a transferir emitirá escrito favorable a la enajenación del aprovechamiento.
5. Se procederá al pago del precio correspondiente según tarifas vigentes aprobadas por la sociedad PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA-ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.
6. Publicación del cuadro de asignación de aprovechamientos y edificabilidades actualizado.

Este procedimiento permite adecuar las edificabilidades y aprovechamientos de las parcelas a sus necesidades concretas, sin alterar el modelo de Parque Tecnológico definido, ni modificar el aprovechamiento ni la edificabilidad inicialmente asignados al conjunto del sector.

Artículo 32. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT1

Planteadas como lugar de ubicación de las oficinas centrales, usos colectivos y administrativos, centros de empresas e innovación, edificios productivos y terciarios, y todas aquellas instalaciones necesarias para la organización, control y representación del Parque.

k) Régimen de Edificación

- **Superficie total del polígono:** 75.629 m²
- **Edificabilidad del polígono:** 0,3693 m²/m²s.
- **Superficie total construida** (aprovechamiento límite): 27.932 m²c.

Se refiere al aprovechamiento total del ámbito, es decir, la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las normas generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Edificabilidad mínima:** En caso de que una parcela se constituya en zona de origen de la transferencia de aprovechamiento, deberá mantener una edificabilidad mínima asignada de 0,20 m²/m²s.
- **Parcela mínima:** 4.000 m² y un frente mínimo de 50 mts al sistema viario público. En el establecimiento de las posibles parcelaciones se estará a lo determinado en el oportuno documento urbanístico de gestión.
- **Aprovechamiento urbanístico:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en 0,40 m²/m²s.
- **Ocupación máxima:** 25% conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación (explicitada en el apartado "alineaciones" de este artículo) y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en el oportuno Estudio de Detalle.
- **Número de plantas:** PB+3
- **Altura máxima de la edificación:** Será de 24 mts. conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del PGOU de Vitoria-Gasteiz. Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesite mayor altura de la permitida, podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del PGOU.

- **Edificación bajo rasante**: Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos, para albergar instalaciones, almacenaje, servicios y estacionamiento de vehículos, no computando a los efectos de aprovechamiento, conforme a lo estipulado en el citado artículo 5.01.17 y al supuesto de aparcamientos obligatorios por aplicación del artículo 5.03.64 ambos del Texto Refundido del PGOU de Vitoria-Gasteiz.
- **Alineaciones**: Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

Viales de acceso: 10 m
Parcelas colindantes: 10 m
Espacios libres: 5 m

Los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos al aire libre son:

Viales de acceso: 5 m
Parcelas colindantes: 5 m
Espacios libres: 5 m.

La separación mínima entre distintos edificios será como mínimo de 5 m.

- **Dotación de aparcamientos**: La dotación de aparcamientos para esta zona es de 1 plaza por cada 22 m² de techo construido de aprovechamiento lucrativo (con una superficie de 22 m² por cada plaza de vehículo). El Ayuntamiento, a propuesta de la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologgi Elkartegia SA" podrá estudiar y aprobar aquellos casos especiales en los que se justifique una importante desviación con respecto a los parámetros anteriores, si bien no será inferior a 1 plaza por cada 50 m² de techo construido, similar a otros sistemas de asentamientos del ámbito del Plan Parcial.
- **Sistema de gestión**: Estudio de Detalle a instancia de la Administración Municipal 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.

I) Régimen de Usos

Los usos característicos corresponden al uso productivo tecnológico o especializado y al uso terciario industrial o de servicios avanzados:

- Industrial tecnológico
- Almacenes y talleres
- Oficinas

Los usos compatibles con un límite de techo construido sobre el total del aprovechamiento límite de la zona del 25% son los siguientes, con un máximo de 6.983 m²c:

Uso terciario:

- Comercio
- Bancos
- Agencias
- Establecimientos públicos (Hostelería)
- Asociaciones recreativas, sólo para aquellas asociaciones relacionadas con el Parque Tecnológico o con las empresas ubicadas en el Sector.

- Hotelero
- Guardería

Uso equipamiento Comunitario: En todas sus clases como actividad de complemento del uso principal (cultural, auditorio, etc.)

Uso Residencial: Solamente para el servicio de guarda e indivisible con su uso servidor, con una superficie máxima construída de 120 m² y en cualquier caso una única unidad por parcela y/o empresa o actividad justificado por el peticionario y aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

Usos prohibidos: El resto de los usos se consideran prohibidos.

También quedan excluídas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961) aquellas que no se ajusten a las medidas de higiene, seguridad o nivel de molestias reguladas por estas Ordenanzas, o a las medidas que en su momento pueda definir con mayor precisión la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

b.1) El uso preferente del industrial corresponderá a empresas industriales dedicadas a la fabricación de alta cualificación o que demanden tecnologías avanzadas, principalmente en las siguientes áreas:

- Aeronáutica
- Tecnologías del Medio Ambiente
- Nuevos materiales
- Electrónica
- Informática
- Telecomunicaciones
- Automatización industrial
- Optoelectrónica
- Tecnología del bienestar social
- Energía
- Robótica
- Mecatrónica
- Biotecnología
- Aquellas otras que la Comisión Técnica del Parque considere oportuno, como las que siguen:
 - Instituciones tecnológicas
 - Delegaciones de instituciones tecnológicas
 - Centros de investigación pura o aplicada
 - Delegaciones técnicas o comerciales de entidades dedicadas a I+D
 - Centros de homologación, normalización, certificación.
 - Centros, asociaciones y fundaciones cuyo objetivo específico y fundamental sea la difusión o el fomento de la investigación y desarrollo.
 - Centros de aplicación e investigación tecnológica de la universidad y/o administración autónoma, provincial o municipal.
 - Actividades de formación relacionadas con la promoción del propio parque y para la divulgación técnica, científica y empresarial.

b.2) El uso preferente de las empresas a ubicar del sector terciario avanzado, responderán a aquellas cuyo principal recurso es el capital humano y que están orientadas a las transferencias de conocimientos organizativos y empresariales, o a la potenciación de la capacidad de comercialización, marketing, seguros, ingeniería, diseño industrial, publicidad, control, etc. como son:

- Empresas, centros, departamentos de empresa, agrupaciones de empresas, instituciones públicas o privadas con fines de investigación y desarrollo o de servicio a la industria.

- Empresas de ingeniería civil, agraria, urbanismo, ingeniería industrial, minera...
- Empresas de consultoría sobre recursos humanos, asesoría legal, organización informática, control...
- Empresas y centros de servicios complementarios que presten servicio para el Parque, sus instituciones y empresas en él instaladas.

Artículo 33. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT2

Planteadas como lugar de asentamiento de actividades productivas y terciarias, principalmente, sobre parcelas receptoras de superficie media o pequeña, incluyéndose en esta zona las agrupaciones empresariales de estas actividades.

m) Régimen de Edificación

- **Superficie total del polígono:** 87.436 m²
- **Edificabilidad máxima del polígono:** Se establece con carácter general una edificabilidad máxima de 0,40 m²t/m²s. Para llegar a materializar una edificabilidad superior, con límite en 0,60 m²t/m² en cada parcela, se aplicará el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, justificando la procedencia del aprovechamiento extra asignado.
- **Superficie total construida** (aprovechamiento límite del polígono): 34.974 m²c. **Este límite podrá superarse hasta un total de 52.460 m²c, aplicando el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, de forma justificada y minorando la superficie total construida de la Zona origen del aprovechamiento transferido.**

Se refiere al aprovechamiento total del ámbito, es decir, la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las normas generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Parcela mínima:** 2.000 m² y un frente mínimo de 25 mts al sistema viario público. En el establecimiento de las respectivas parcelaciones se estará a lo indicado en los artículos 10 y 18 de las presentes Ordenanzas así como al contenido del presente artículo.
- **Aprovechamiento urbanístico:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en 0,40 m²t/m²s. **Este aprovechamiento urbanístico podrá incrementarse hasta un máximo de 0,60 m²t/m²s aplicando el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, minorando el aprovechamiento urbanístico de la Zona origen del aprovechamiento transferido.**
- **Edificabilidad mínima:** En caso de que una parcela se constituya en zona de origen de la transferencia de aprovechamiento, deberá mantener una edificabilidad mínima asignada de 0,20 m²t/m²s.
- **Ocupación máxima:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un 50% conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación (explicitada en el apartado "alineaciones" de este artículo) y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en los oportunos Estudios de Detalle.
- **Número de plantas:** PB+3
- **Altura máxima de la edificación:** La altura se medirá en aquel punto del terreno en contacto con la edificación que tenga la cota de altitud más baja. En dicho punto la altura medida hasta el intradós del forjado será como máximo de 24 m, no pudiendo ninguna parte de la edificación sobrepasar esta cota.

Si por alguna circunstancia existiese algún elemento que necesite mayor altura de la permitida, podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del PGOU.

- **Edificación bajo rasante:** Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos, para albergar instalaciones, almacenaje, servicios y estacionamiento de vehículos, no computando en el citado artículo 5.01.17 y al supuesto de aparcamientos obligatorios por aplicación del artículo 5.03.64 ambos del PGOU de Vitoria-Gasteiz.
- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:
 - Viales de acceso: 10 m
 - Parcelas colindantes: 8 m
 - Espacios libres: 3 mLos retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos al aire libre son:
 - Viales de acceso: 5 m
 - Parcelas colindantes: 2 m
 - Espacios libres: 2 m.
- **Dotación de aparcamientos:** La dotación mínima de aparcamientos para esta zona es de una plaza por cada 50 m² de techo construido de cualquier uso.
- **Sistema de gestión:** Estudio de Detalle a instancia de la Administración Municipal 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.

n) Régimen de Usos

Idéntico régimen de usos que en el artículo 32. Además se permiten diversas actividades ubicadas en una construcción modular o subdivisión de módulos.

Artículo 34. Parcela con Aprovechamiento Lucrativo PT3

Planteada como lugar de asentamiento de ubicación bien de elementos representativos y administrativos del Parque o para usos terciarios, se identifica como:

- PT3-2: Montículo al NE del PT1: 8.829 m2

o) Régimen de Edificación

- **Superficie total de polígono (PT3-2):** 8.829 m2
- **Edificabilidad máxima:** 0,561 m2t/m2s.
- **Superficie total construída** (aprovechamiento límite del polígono): 4.957 m2c.

Se refiere al aprovechamiento total del ámbito, es decir, la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las normas generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, permitiéndose la posibilidad de concentrar todo o parte del aprovechamiento total en uno sólo de los polígonos.

Este aprovechamiento es el siguiente:

PT3-2: 4.957 m2c

Parcela mínima: La parcela mínima corresponde con la definida, ya que no se permiten subdivisiones.

- **Edificabilidad mínima:** En caso de que la parcela se constituya en zona de origen de la transferencia de aprovechamiento, deberá mantener una edificabilidad mínima asignada de 0,25 m2t/m2s equivalente a 2.207 m2c.
- **Ocupación máxima:** 25% conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación (explicitada en el apartado "alineaciones" de este artículo) y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en los oportunos Estudios de Detalle.
- **Número de plantas:** PB+3
- **Altura máxima de la edificación:** Será de 24 mts. conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del PGOU.

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del PGOU.

- **Edificación bajo rasante:** Idéntica regulación a la del artículo 33.
- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación así como los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos tendrán un retiro mínimo respecto a los límites de la zona calificada de 5 m. y a los espacios libres y viario de 3 m.

- **Dotación de aparcamientos:** La dotación de aparcamientos para esta zona es de una plaza por cada 50 m2 de techo construido de aprovechamiento lucrativo.
- **Sistema de gestión:** Actuación directa.

p) Régimen de Usos

El uso característico de la **parcela PT3-2** es el uso terciario industrial o de servicios avanzados:

- Oficinas
- Establecimientos Públicos (Hostelería)
- Hoteleros

Los usos compatibles, que se permiten dentro **de esta parcela,** siempre como auxiliares y complemento del principal, son los siguientes:

Uso terciario: Asociaciones recreativas, sólo para aquellas asociaciones relacionadas con el Parque Tecnológico o con las empresas ubicadas en el Sector.

Uso de Infraestructuras de Servicios: Depósitos de agua, instalaciones de comunicaciones, helipuertos, antenas...

Usos prohibidos: El resto de usos se consideran prohibidos.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961) aquellas que no se ajusten a las medidas de higiene, seguridad o nivel de molestias reguladas por estas Ordenanzas, o a las medidas que en su momento pueda definir con mayor precisión la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako TeknologI Elkartegia S.A."

Artículo 35. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT4

Planteadas como lugar de asentamiento de actividades productivas y terciarias, principalmente, sobre parcelas receptoras de superficie media o pequeña, incluyéndose en esta zona las agrupaciones empresariales de estas actividades.

q) Régimen de Edificación

- **Superficie total del polígono:** 65.763 m²
- **Edificabilidad máxima del polígono:** Se establece con carácter general una edificabilidad máxima de 0,50 m²t/m²s. Para llegar a materializar una edificabilidad superior, con límite en 0,75 m²t/m² en cada parcela, se aplicará el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, justificando la procedencia del aprovechamiento extra asignado.
- **Superficie total construida** (aprovechamiento límite del polígono): 32.881 m²c. Este límite podrá superarse hasta un total de 49.322 m²c, aplicando el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, de forma justificada y minorando la superficie total construida de la Zona origen del aprovechamiento transferido.

Se refiere al aprovechamiento total del ámbito, es decir, la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las normas generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Parcela mínima:** 2.000 m² y un frente mínimo de 25 mts al sistema viario público. En el establecimiento de las respectivas parcelaciones se estará a lo indicado en los artículos 10 y 18 de las presentes Ordenanzas así como al contenido del presente artículo.
- **Aprovechamiento urbanístico:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en 0,50 m²t/m²s. Este aprovechamiento urbanístico podrá incrementarse hasta un máximo de 0,75 m²t/m²s aplicando el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, minorando el aprovechamiento urbanístico de la Zona origen del aprovechamiento transferido.
- **Edificabilidad mínima:** En caso de que una parcela se constituya en zona de origen de la transferencia de aprovechamiento, deberá mantener una edificabilidad mínima asignada de 0,20 m²t/m²s.
- **Ocupación máxima:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un 60% conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación (explicitada en el apartado "alineaciones" de este artículo) y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en los oportunos Estudios de Detalle.
- **Número de plantas:** PB+3
- **Altura máxima de la edificación:** La altura se medirá en aquel punto del terreno en contacto con la edificación que tenga la cota de altitud más baja. En dicho punto la altura medida hasta el intradós del forjado será como máximo de 24 m, no pudiendo ninguna parte de la edificación sobrepasar esta cota.

Si por alguna circunstancia existiese algún elemento que necesite mayor altura de la permitida, podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologia Elkartegia S.A."

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del PGOU.

- **Edificación bajo rasante:** Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos, para albergar instalaciones, almacenaje, servicios y estacionamiento de vehículos, no computando en el citado artículo 5.01.17 y al supuesto de aparcamientos obligatorios por aplicación del artículo 5.03.64 ambos del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

Viales de acceso: 10 m
Parcelas colindantes: 8 m
Espacios libres: 3 m

Los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos al aire libre son:

Viales de acceso: 5 m
Parcelas colindantes: 2 m
Espacios libres: 2 m.

- **Dotación de aparcamientos:** La dotación mínima de aparcamientos para esta zona es de una plaza por cada 65 m² de techo construido de cualquier uso.
- **Sistema de gestión:** Estudio de Detalle a instancia de la Administración Municipal 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.

r) Régimen de Usos

Idéntico régimen de usos que en el artículo 32.

Artículo 36. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PT5

Planteadas con ubicación de actividades y empresas que requieran parcelas con superficies medianas o grandes.

s) Régimen de Edificación

- **Superficie total del polígono:** 163.667 m²
- **Edificabilidad máxima del polígono:** Se establece con carácter general una edificabilidad máxima de 0,50 m²t/m²s. Para llegar a materializar una edificabilidad superior, con límite en 0,75 m²t/m² en cada parcela, se aplicará el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, justificando la procedencia del aprovechamiento extra asignado.
- **Superficie total construida** (aprovechamiento límite del polígono): 81.834 m²c. Este límite podrá superarse hasta un total de 122.750 m²c, aplicando el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, de forma justificada y minorando la superficie total construida de la Zona origen del aprovechamiento transferido.

Se refiere al aprovechamiento total del ámbito, es decir, la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las normas generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Parcela mínima:** 6.000 m² y un frente mínimo de 50 mts al sistema viario público.
- **Aprovechamiento urbanístico:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en 0,50 m²t/m²s. Este aprovechamiento urbanístico podrá incrementarse hasta un máximo de 0,75 m²t/m²s aplicando el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, minorando el aprovechamiento urbanístico de la Zona origen del aprovechamiento transferido.
- **Edificabilidad mínima:** En caso de que una parcela se constituya en zona de origen de la transferencia de aprovechamiento, deberá mantener una edificabilidad mínima asignada de 0,20 m²t/m²s.
- **Ocupación máxima:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un 60% conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación (explicitada en el apartado "alineaciones" de este artículo) y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en los oportunos Estudios de Detalle.
- **Número de plantas:** PB+3
- **Altura máxima de la edificación:** Será de 24 m. conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del PGOU, si por alguna circunstancia existiese algún elemento que necesite mayor altura de la permitida, podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores. En el caso de tratarse de la tipología de pabellón los 9 m se medirán al cordón inferior de la estructura de cubrición.

Las construcciones por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del PGOU.

- **Edificación bajo rasante:** Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos, para albergar instalaciones, almacenaje, servicios y estacionamiento de vehículos, no computando a los efectos de aprovechamiento, conforme a lo estipulado en el citado artículo 5.01.17 y al supuesto de aparcamientos obligatorios por aplicación del artículo 5.03.64 ambos del PGOU de Vitoria-Gasteiz.
- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:
 - Viales de acceso: 10 m
 - Parcelas colindantes: 8 m
 - Espacios libres y otros viales: 5 m. Con excepción de la zona colindante con la PTi-2 (parcela consolidada 11.2.1) en la que el retiro mínimo será de 10 m por coherencia con las zonas contiguas.Los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos al aire libre son:
 - Viales de acceso: 5 m
 - Parcelas colindantes: 2 m
 - Espacios libres: 2 m.
- **Dotación de aparcamientos:** La dotación mínima de aparcamientos para esta zona es de una plaza por cada 65 m² de techo construido de cualquier uso.
- **Sistema de gestión:** Estudio de Detalle a instancia de la Administración Municipal 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.

t) Régimen de Usos

Los usos característicos corresponden al uso productivo tecnológico o especializado y al uso terciario industrial o de servicios avanzados:

- Industrial tecnológico
- Almacenes y talleres
- Oficinas

Los usos compatibles que se permiten, siempre como auxiliar y complemento del principal, son los que siguen, con un techo máximo del 10% sobre el total del aprovechamiento límite de la zona:

Uso terciario:

- Establecimientos públicos (hostelería y recreativos)
- Asociaciones recreativas

- Hotelero

Uso equipamiento comunitario: En todas sus clases como actividad de complemento del uso principal.

Uso residencial. Sólo como auxiliar de la empresa o actividad y para el servicio de guarda, siendo indivisible del uso servidor, y en cualquier caso una única unidad por parcela, con una superficie máxima construida de 120 m2 siendo justificado por el peticionario y aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia SA".

Usos prohibidos: El resto de los usos se consideran prohibidos.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961) aquellas que no se ajusten a las medidas de higiene, seguridad o nivel de molestias reguladas por estas Ordenanzas, o a las medidas que en su momento pueda definir con mayor precisión la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia SA".

Igualmente son de aplicación los contenidos de los puntos b.1 y b.2 del artículo 32.

Artículo 37. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-1

Planteadas con ubicación de actividades y empresas que requieran parcelas con las mayores superficies del Parque:

g) Régimen de Edificación

- **Superficie total del polígono:** 59.901 m²
- **Edificabilidad máxima del polígono:** Se establece con carácter general una edificabilidad máxima de 0,50 m²t/m²s. Para llegar a materializar una edificabilidad superior, con límite en 0,75 m²t/m² en cada parcela, se aplicará el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, justificando la procedencia del aprovechamiento extra asignado.
- **Superficie total construida** (aprovechamiento límite del polígono): 29.950 m²c. **Este límite podrá superarse hasta un total de 44.925 m²c, aplicando el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, de forma justificada y minorando la superficie total construida de la Zona origen del aprovechamiento transferido.**

Se refiere al aprovechamiento total del ámbito, es decir, la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las normas generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Parcela mínima:** 8.000 m² y un frente mínimo de 60 mts al sistema viario público, con idéntica regulación para las parcelaciones a lo establecido en el artículo 34.
- **Aprovechamiento urbanístico:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en 0,50 m²t/m²s. **Este aprovechamiento urbanístico podrá incrementarse hasta un máximo de 0,75 m²t/m²s aplicando el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, minorando el aprovechamiento urbanístico de la Zona origen del aprovechamiento transferido.**
- **Edificabilidad mínima:** En caso de que una parcela se constituya en zona de origen de la transferencia de aprovechamiento, deberá mantener una edificabilidad mínima asignada de 0,20 m²t/m²s.
- **Ocupación máxima:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un **60%** conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación (explicitada en el apartado "alineaciones" de este artículo) y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en los oportunos Estudios de Detalle.
- **Número de plantas:** PB+3
- **Altura máxima de la edificación:** Será de 24 m. conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del PGOU, si por alguna circunstancia existiese algún elemento que necesite mayor altura de la permitida, podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores. En el caso de tratarse de la tipología de pabellón los 9 m se medirán al cordón inferior de la estructura de cubrición.

Las construcciones por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del PGOU.

- **Edificación bajo rasante:** Se podrán ejecutar sótanos y semisótanos, para albergar instalaciones, almacenaje, servicios y estacionamiento de vehículos, no computando a los efectos de aprovechamiento, conforme a lo estipulado en el citado artículo 5.01.17 y al supuesto de aparcamientos obligatorios por aplicación del artículo 5.03.64 ambos del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

Viales de acceso: 10 m

Parcelas colindantes: 10 m incluidos los aparcamientos.

Espacios libres: 5 m. Incluidas sendas peatonales.

Los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos al aire libre son:

Viales de acceso: 5 m

Parcelas colindantes: 2 m

Espacios libres: 3 m.

- **Dotación de aparcamientos:** La dotación mínima de aparcamientos para esta zona es de una plaza por cada 65 m² de techo construido cualquier uso.

- **Sistema de gestión:** Estudio de Detalle a instancia de la Administración Municipal 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.

h) Régimen de Usos

Los usos característicos corresponden al uso productivo tecnológico o especializado y al uso terciario industrial o de servicios avanzados:

- Industrial tecnológico
- Almacenes y talleres
- Oficinas

Los usos compatibles que se permiten, siempre como auxiliar y complemento del principal, son los que siguen, con un techo máximo del 10% sobre el total del aprovechamiento límite de la zona:

Uso terciario:

- Establecimientos públicos (hostelería y recreativos)
- Asociaciones recreativas
- Hotelero

Uso equipamiento comunitario: En todas sus clases como actividad de complemento del uso principal.

Uso residencia!. Sólo como auxiliar de la empresa o actividad y para el servicio de guarda, siendo indivisible del uso servidor, y en cualquier caso una única unidad por parcela, con una superficie máxima construida de 120 m2 siendo justificado por el peticionario y aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia SA".

Usos prohibidos: El resto de los usos se consideran prohibidos.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961) aquellas que no se ajusten a las medidas de higiene, seguridad o nivel de molestias reguladas por estas Ordenanzas, o a las medidas que en su momento pueda definir con mayor precisión la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartegia SA".

Igualmente son de aplicación los contenidos de los puntos b.1 y b.2 del artículo 32.

Artículo 38. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-2

Planteadas con ubicación de actividades y empresas que requieran parcelas con superficies medianas o grandes.

i) Régimen de Edificación

- **Superficie total del polígono:** 53.622 m²
- **Edificabilidad del polígono:** Se establece con carácter general una edificabilidad máxima de 0,50 m²t/m²s. Para llegar a materializar una edificabilidad superior, con límite en 0,75 m²t/m² en cada parcela, se aplicará el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, justificando la procedencia del aprovechamiento extra asignado.
- **Superficie total construida** (aprovechamiento límite del polígono): 26.811 m²c., con idéntica regulación a lo expresado en el artículo 37. Este límite podrá superarse hasta un total de 40.216 m²c, aplicando el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, de forma justificada y minorando la superficie total construida de la Zona origen del aprovechamiento transferido.
- **Parcela mínima:** 6.000 m² y un frente mínimo de 50 mts al sistema viario público, con idéntica regulación a lo expresado en el artículo 37.
- **Aprovechamiento urbanístico:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en 0,50 m²t/m²s. Este aprovechamiento urbanístico podrá incrementarse hasta un máximo de 0,75 m²t/m²s aplicando el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, minorando el aprovechamiento urbanístico de la Zona origen del aprovechamiento transferido.
- **Edificabilidad mínima:** En caso de que una parcela se constituya en zona de origen de la transferencia de aprovechamiento, deberá mantener una edificabilidad mínima asignada de 0,20 m²t/m²s.
- **Ocupación máxima:** Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un 60% conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación (explicitada en el apartado "alineaciones" de este artículo) y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en los oportunos Estudios de Detalle.
- **Número de plantas:** Idéntica regulación a la del artº 37.
- **Altura máxima de la edificación:** Idéntica regulación a la del artº 37.
- **Edificación bajo rasante:** Idéntica regulación a la del artº 37.
- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

Viales de acceso: 10 m

Parcelas colindantes: 10 m

Espacios libres: 10 m.

Los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos al aire libre son:

Viales de acceso: 5 m

Parcelas colindantes: 2 m

Espacios libres: 3 m.

- **Dotación de aparcamientos**: Idéntica regulación a la del artº 37.
- **Sistema de gestión**: Estudio de Detalle a instancia de la Administración Municipal 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.

j) Régimen de Usos

Idéntico régimen de usos que el artículo 38. Además en el área de 10.010 m² (parcela consolidada 11.1), situada en el extremo SE de la zona, se permiten diversas actividades ubicadas en una construcción modular o subdivisible en módulos.

Artículo 39. Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-3

Planteadas como lugar de ubicación de gran industria especializada con necesidad de una gran ocupación de suelo debido a sus procesos de producción.

k) Régimen de Edificación

- **Superficie total del polígono:** 78.959 m²
- **Edificabilidad del polígono:** Se establece con carácter general una edificabilidad máxima de 0,50 m²t/m²s. Para llegar a materializar una edificabilidad superior, con límite en 0,75 m²t/m² en cada parcela, se aplicará el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, justificando la procedencia del aprovechamiento extra asignado.
- **Superficie total construida** (aprovechamiento límite del polígono): 39.480 m²c., con idéntica regulación a lo expresado en el artículo 37. Este límite podrá superarse hasta un total de 59.219 m²c, aplicando el procedimiento de transferencia de aprovechamiento regulado en el Artículo 12b, de forma justificada y minorando la superficie total construida de la Zona origen del aprovechamiento transferido.
- **Parcela mínima:** 20.000 m² y un frente mínimo de 100 mts al sistema viario público. La parcelación que se establece en el presente artículo deberá quedar regulada, alternativamente al obligado Estudio de Detalle del total de la zona, mediante el oportuno documento urbanístico.
- **Ocupación de la edificación:** La ocupación máxima de la edificación se fija en el 60%, con idéntica regulación a la del artículo 37.
- **Número de plantas:** PB+2
- **Altura máxima de la edificación:** Será de 24 m. conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del PGOU, si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesite mayor altura de la permitida, podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknologi Elkartergia S.A."

Igualmente son de aplicación los párrafos 2 y 3 del apartado concordante del artº 37.

En el caso de tratarse de la tipología de pabellón la altura al cordón inferior de la estructura será como máximo de 10 m.

- **Edificación bajo rasante:** Idéntica regulación a la del artº 37.
- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:
 - Viales de acceso: 10 m
 - Parcelas colindantes: 10 m
 - Espacios libres: 5 m.Los retranqueos exigibles a los estacionamientos de vehículos al aire libre son:
 - Viales de acceso: 2 m en eje N-S y 5 m. en paseo central.
 - Parcelas colindantes: 2 m
 - Espacios libres: 3 m.

- **Dotación de aparcamientos:** La dotación **mínima** de aparcamientos para esta zona se fija en una plaza por cada **65** m2 de techo construido de aprovechamiento lucrativo

Dada la excepcionalidad de las actividades a ubicar en este polígono la situación de las superficies podrán ser bien al interior del mismo o en parcelas de polígonos colindantes, cumpliendo siempre los mínimos y características de diseño reglamentados y siempre que sea autorizado por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava – Arabako Teknolog Elkartegia S.A."

- **Nivelación de parcela:** Dadas las características topográficas de la parcela se admitirán taludes de relación 1:1.
- **Sistema de gestión:** En el desarrollo de este polígono se exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle para su totalidad.

I) Régimen de Usos

Idéntico régimen de usos que el artículo 37.

Sección 6ª Sistema de Asentamientos de Infraestructuras Básicas

Artículo 50. Definición

El sistema de Asentamientos de Infraestructuras Básicas está constituido por tres Parcelas de Servicios (INF-1, INF-2, INF-3), con una extensión total de 41.448 m².

INF-1: 27.772 m²s

INF-2: 11.486 m²s

INF-3: 2.190 m²s

y cuya localización y límites es la que aparece en los Planos de Ordenación, siendo su calificación la de "Servicios Urbanos" y teniendo por finalidad: "dotar de los servicios necesarios y suficientes para el perfecto funcionamiento del Parque, en lo referente a las diversas acometidas de las redes fundamentales de servicios, así como su regulación al interior de la misma y la delimitación de los elementos infraestructurales necesarios para las redes internas del Sector S.T.5".

La regulación-limitación de usos queda detallada a continuación:

Usos y actividades no constructivas permitidos:

- Los específicos de protección, conservación y mejora del arbolado.
- Replantaciones forestales con finalidad primordial protectora.

Usos y actividades constructivas permitidas:

- Infraestructuras y redes de servicio subterráneas.
- Elementos construidos de las diversas infraestructuras básicas y de servicio, así como las necesarias instalaciones complementarias, con una superficie total de techo construido de 2.031 m². En esta categoría tienen cabida las siguientes implantaciones.
 - Estación depuradora de aguas residuales del Parque.
 - Instalaciones ligadas a la red de abastecimiento de agua.
 - Central de mando y distribución (CMD) para el suministro de energía eléctrica y alumbrado público del PTA.
 - Central telefónica y de comunicaciones.
 - Depósitos de GLP para el almacenamiento de gas.
 - Central de telepuerto (vía satélite).
 - Laboratorio de control de aguas.
 - Caseta de jardinería.
 - Casa y jardín de aves
 - Y aquellas otras que se estimasen para el correcto funcionamiento del PTA.

Asimismo, las Parcelas de Servicios contendrán los viarios y espacios libres necesarios para la funcionalidad de la misma y para garantizar la plena integración paisajística de todos los elementos dentro del suelo receptor.

Usos y actividades prohibidas:

- Todas las restantes.

Artículo 51. Elementos de la Parcela de Servicios INF-1 y Niveles de Intensidad

Los elementos que conforman la Parcela de Servicios INF-1 y que constituyen la ordenación de la misma, son los siguientes, quedando localizados espacialmente en cuanto a sus alineaciones y rasantes en el plano II.6 "Ordenación de los Asentamientos de Infraestructuras Básicas. Parcela de Servicios".

Comunicaciones

- Viario 1.679 m²

Espacios libres y Protección de Cursos de Aguas

- Protección de Río 1.684 m²
- Protección de Canal Emisario 517 m²

- Zona Verde 9.945 m²
- Espacios Libres 6.349 m²

Asentamientos de Infraestructuras Básicas y de Servicios INF-1

- Area de Movimiento de la Edificación
 - S1 1.021 m²
 - S2 1.405 m²
 - S3 4.202 m²
 - S4 893 m²
 - Total 7.521 m²
 - Area de Movimiento de Instalaciones Aéreas
 - Torre de Alta Tensión 77 m²
- 7.598 m²

Superficie Total Parcela de Servicios INF-1 27.772 m²

El presente Plan Parcial prevé diversas áreas para acoger las necesidades de elementos constructivos complementarios y/o vinculados a las diversas infraestructuras, instalaciones y servicios. Estos son los siguientes:

- S1: actualmente acoge la central de mando y distribución (CMD) para el suministro de energía eléctrica y alumbrado público del PTA. Acoge también la estación de bombeo de agua potable y otros usos.
- S2: alberga la estación depuradora de aguas residuales del Parque junto con sus instalaciones complementarias.
- S3: en esta área se ubica la caseta de telefonía y depósitos de gas.
- S4: constituye una superficie de reserva para futuras implantaciones.

La capacidad edificatoria de la parcela INF-1, se distribuye de la siguiente manera:

	m ² SUELO	m ² TECHO CONST.
S1	1.021	300
S2	1.405	200
S3	4.202	330
S4	893	400
ESPACIOS LIBRES*	6.349	150
TOTAL	-	1.380

*Se admiten edificaciones ligadas a los usos citados en el artículo 50 y no contempladas en cada una de las áreas específicamente prevista para el movimiento de la edificación.

En esta superficie máxima de techo construido no se contemplan las instalaciones propias derivadas de cada infraestructura o red como son los tanques de gasóleo, antenas, etc., suponiendo los 1.380 m² enunciados una edificabilidad de 0,049 m²c/m² coincidente con la establecida por el Texto Refundido del PAU Sector ST5 para esta calificación de Servicios Urbanos.

Artículo 52. Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización. PARCELA INF-1

Al igual que para el conjunto del Parque Tecnológico, existe un Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y parcialmente ejecutado. Cualquier modificación del mismo mantendrá los mismos criterios que el proyecto vigente.

En cualquier caso se respetarán una serie de criterios básicos que se exponen a continuación:

6. Comunicaciones

Se ejecutará el viario diseñado, admitiéndose únicamente el uso de aparcamiento en la zona de contacto con el CMD (S1).

7. Protección de Río

Los usos permitidos únicamente los de Conservación, Protección y Mejora del arbolado, por lo que las únicas acciones urbanizadoras serán las de restauración forestal.

Se admiten, las imprescindibles obras de colectores y conducciones subterráneas de saneamiento o aquellas otras que por necesidad de su trazado deberán atravesarla.

8. Protección de Canal Emisario

Consiste en una banda de 3 metros a cada lado del eje del canal emisario de aguas pluviales del PTA. En esta banda únicamente se permiten acciones de revegetación arbustiva y herbácea.

Se admiten, las imprescindibles obras de colectores y conducciones subterráneas de saneamiento o aquellas otras que por necesidad de su trazado deberán atravesarla.

9. Zona Verde

Los usos permitidos corresponden únicamente a los de estancia de personas, en zonas arboladas y/o ajardinadas, que mejoren las condiciones estéticas y ambientales de la Parcela de Servicios, quedando prohibido todo tipo de edificación.

Se admiten los trazados de redes de servicios, tanto fundamentales como de las propias internas de la Parcela.

10. Espacios Libres

Los usos permitidos son coincidentes con los propios del apartado precedente, admitiéndose la ubicación de aquellas edificaciones previstas en el artículo 50 y que no disponen de una localización específica en el apartado de Asentamientos. El límite de techo construible es de 150 m²t, tal como se recoge en el artículo 51. Su localización y distribución es competencia de Su límite superficial será el que figura en el artículo 62 siendo su localización y distribución competencia de la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia S.A.".

Se admiten los trazados de redes de servicios, tanto fundamentales como de las propias internas de la Parcela.

Artículo 53. Condiciones Técnicas de los Asentamientos de Infraestructuras Básicas y de Servicios PARCELA INF-1

Estos asentamientos corresponden a los espacios definidos para acoger los usos enumerados en el artículo 50 (S1, S2, S3 y S4).

La superficie de techo construido máximo de cada una de ellas es la recogida en el artículo 51, considerando los suelos definidos como áreas de movimiento de la edificación, a excepción de la S4 (zona de reserva) donde se exige un retranqueo de 5 metros respecto al límite Este del ámbito de la Parcela de Servicios.

Los usos a asignar a la zona de reserva, corresponderán únicamente a los enumerados en el arto SO de la presente Memoria y en cualquier caso estarán vinculados a las infraestructuras básicas y al

funcionamiento de las instalaciones de la Parcela y del Parque, correspondiendo su selección Sociedad "Parque Tecnológico de Alava- Arabako TeknologI Elkartegia S.A."

Artículo 54. Características de las Redes Fundamentales de Servicios y Redes Internas de la PARCELA INF-1

Los proyectos de urbanización de cada red contemplarán lo indicado en el Reglamento de Planeamiento, y las normas urbanísticas correspondientes del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

Todas las redes discurrirán subterráneamente.

Artículo 55. Condiciones de la Edificación PARCELA INF-1

En todos los aspectos no regulados específicamente en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de Edificación del Texto Refundido del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, debiéndose cumplimentar en cualquier caso las siguientes determinaciones:

1. Areas de Movimiento de la Edificación

Las zonas denominadas S1, S2, S3 y S4 disponen de la consideración de áreas de movimiento de la edificación.

En estas áreas podrán definirse las edificaciones complementarias o vinculadas a cada instalación o servicio, con el límite de superficie fijado en el artículo 51, pudiendo alcanzar cualquiera de las alineaciones definidas en el 11.6.

En la S4 (zona de reserva), se exige un retranqueo de la edificación de 5 metros respecto al linde oriental del ámbito.

2. Edificaciones en Espacios libres

Estas edificaciones quedarán sujetas en su situación a los criterios de la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako TeknologI Elkartegia S.A." siendo su lado mínimo de 7 metros.

3. Altura de la Edificación

La altura máxima de la edificación será de una única planta, siendo la altura métrica de cornisa, coronación o cumbre la precisa para cada tipo de instalación.

En la zona de cantera la altura máxima de la edificación nunca excederá la rasante superior de la misma en sus lados Norte y Oeste.

4. Condiciones Constructivas de las Edificaciones

Cada edificación contemplará los requisitos necesarios de cada tipo de instalación o servicio, conforme las normas de las diversas compañías suministradoras.

Artículo 56. Condiciones Estéticas [PARCELA INF-1](#)

Las actuaciones deberán responder a los requisitos funcionales y constructivos de las diversas tipologías de las infraestructuras que coexisten en la parcela. Complementariamente se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. Condiciones Estéticas del Terreno

Se dispondrán perfiles reformados del terreno, con la finalidad de aminorar los impactos visuales producidos por las instalaciones, especialmente en el caso de estación depuradora, creando suaves transiciones y ondulaciones, que quedarán contemplados en el Proyecto de Urbanización de la Parcela.

Igualmente se crearán pantallas vegetales, con especies arbóreas de crecimiento rápido, alrededor de las diversas instalaciones, y cuya disposición vendrá fijada por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia S.A...."

2. Cierres

Las diversas instalaciones, conforme a sus requisitos y características, podrán dotarse de cierres a base de mallas metálicas o similares, que en cualquier caso deberán ir acompañadas de setos vegetales, La altura de estos cierres quedará regulada por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

La totalidad de la Parcela quedará vallada, mediante cierre de tipo vegetal que podrá acompañarse de elementos metálicos del tipo verja o similar.

3. Protección de la Vegetación

En el borde del arroyo de Retana existen unos arcos que aparecen reflejados en el plano 11.6, que serán mercedores de las tareas de mantenimiento y conservación, dentro del apartado de restauración forestal del Proyecto de Urbanización correspondiente a la Parcela de Servicios.

4. Rótulos y Señalización

Cada instalación quedará señalizada, indicándose su actividad, condiciones de seguridad y protección, así como las restricciones de utilización y acceso a la misma.

Los rótulos se dispondrán en lugar visible, con una altura máxima de 1,60 metros y conforme a normas de diseño marcadas por la Sociedad "Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia S.A."

Artículo 57. Gestión de la Actuación [PARCELA INF-1](#)

La totalidad de la actuación constituye una única parcela indivisible, con un único Proyecto de Urbanización para los elementos definidos en el artículo 52, y las redes internas del artO 54, que podrán ejecutarse previamente o en paralelo a los diversos asentamientos de infraestructuras definidos en el artículo 53 y a las redes fundamentales de servicios del artículo 54.

Artículo 58. Condiciones de las parcelas INF-2 e INF-3 (ARTICULO NUEVO)

Parámetros regulativos parcelas INF-2 e INF-3:

- Edificabilidad: 0,049 m²c/m²
- Régimen de usos, según Artículo 50.

Para el resto de condicionantes, se aplicarán los parámetros del sistema de Asentamientos de uso lucrativo PT-3.

DOCUMENTO B3. AFECCIONES POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Código: **17401234.2**

Promotor: **PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA-ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA S.A.**
DOCUMENTO B3. AFECCIONES POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



B3. AFECCIONES POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El término municipal de Vitoria-Gasteiz se ve afectado por las siguientes áreas de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Foronda:

- Servidumbres de aeródromo y radioeléctrica
- Servidumbres de la operación de aeronaves
- Servidumbres acústicas del aeropuerto

Las áreas de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctrica y de Servidumbres Acústicas del Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, está recogida en los adjuntos Planos Normativos de Servidumbres Aeronáuticas.

Serán de aplicación las limitaciones que se desarrollan a continuación:

1. El plano de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas 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.

2. En el área de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

3. En la zona definida por la proyección ortogonal sobre el terreno de la superficie horizontal interna del área de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas, no podrán ubicarse instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves, incluidas las instalaciones utilizadas como refugio de aves en régimen de libertad.

4. En el área de Servidumbres de Operación de Aeronaves, cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

5. El área de Servidumbres de Operación de Aeronaves queda sujeto a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcarán entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Se adjuntan los Planos Normativos vinculados a las Servidumbres Aeronáuticas:

1. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS
2. SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES

En Vitoria-Gasteiz, a 29 de octubre de 2020

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



DOCUMENTO C. PLANOS

- INF.01. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE (9ª Modificación).
- ORD.01. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA (10ª Modificación).

ZONAS DE USO PORMENORIZADO			
	suelo m2	e m2/m2	techo construido m2
SISTEMA DE COMUNICACIONES			
Red viaria y aparcamiento	122.370		
Senda peatonal	29.007		
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO			
Parque-bosque	256.827		
Espacios libres	79.303		
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL			
Reserva de equipamiento deportivo/comercial/social	49.103	0.25	12.275
SISTEMA DE ASENTAMIENTOS			
607.482			
PT-1 Zona PT-1	75.629	0.3693	27.932
PT-2 Zona PT-2	87.436	0.4	34.974
PT-3 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
PT-4 Zona PT-4	65.763	0.5	32.881
PT-5 Zona PT-5	163.667	0.5	81.834
PTi-1 Zona PTi-1	59.901	0.5	29.950
PTi-2 Zona PTi-2	53.622	0.5	26.811
PTi-3 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



proyecto fecha nº
17401234.2
V07. OCTUBRE 2020

situación
VITORIA-GASTEIZ

promotor
Parke
EUSKADIKO PARKE ARABA
TEKNOLOGIKOAK

revisión

escala
A3:1/5.500

plano
ZONIFICACIÓN VIGENTE

nº plano
INF_01
INF_01 ZONIFICACION vigente.dwg

proyectista
La arquitecta
Colegiada nº : 2.294 COAVN
Marta Díaz de Cerio Gastón

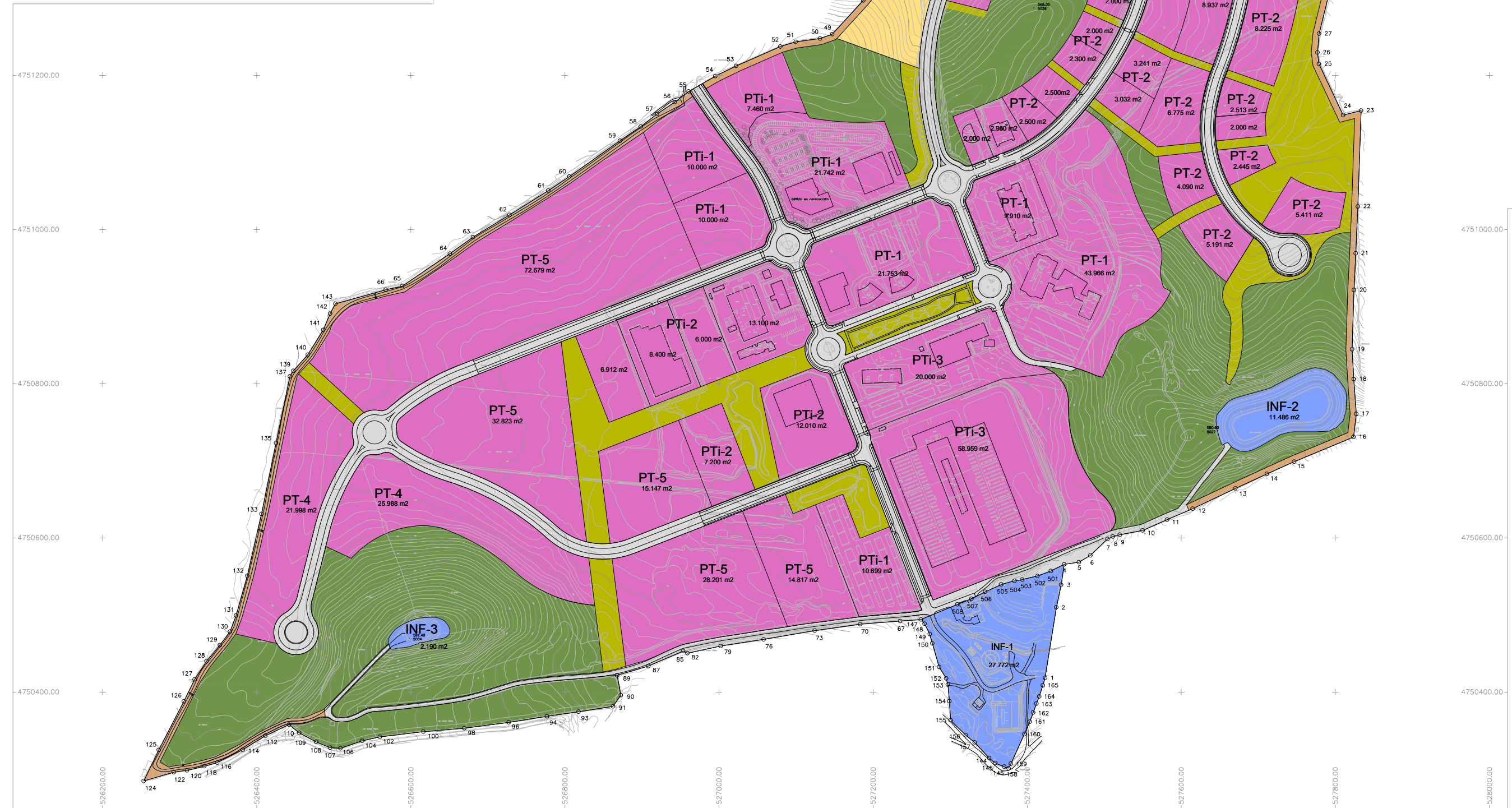
VALIDACIÓN
R00 Validación MDI
15/06/2020

La firma de la arquitecta se comprará en obra

LKS INGENIERIA, S. COOP. · www.kresn.com
FR.E02.03

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/comercial/social	49.103	0.25	12.275
SISTEMA DE ASENTAMIENTOS	593.816		
PT-1 Zona PT-1	75.629	0.3693	27.932
PT-2 Zona PT-2	87.436	0.4	34.974
PT-3 Zona PT-3 PT3-2	8.829	0.5614	4.957
PT-4 Zona PT-4	65.763	0.5	32.881
PT-5 Zona PT-5	163.667	0.5	81.834
PTi-1 Zona PTi-1	59.901	0.5	29.950
PTi-2 Zona PTi-2	53.622	0.5	26.811
PTi-3 Zona PTi-3	78.959	0.5	39.480
SISTEMA DE ASENTAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS	41.448		
Parcela de servicios INF-1	27.772	0.049	1.380
Parcela de servicios INF-2	11.486	0.049	563
Parcela de servicios INF-3	2.190	0.049	107
TOTAL	1.171.864		280.869

(*) estas edificabilidades y el techo construido por zona, podrán variar si se aplica la transferencia de aprovechamientos entre parcelas, según valores y procedimiento regulados en la Normativa del Plan



proyecto	fecha nº	17401234.2
		V07. OCTUBRE 2020
10ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL		
PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA, ST-5, ANTIGUO SECTOR 11 DEL P.G.O.U. DE VITORIA-GASTEIZ		
situación	VITORIA-GASTEIZ	
promotor	Parke EUSKADIKO PARKE ARABA TEKNOLOGIKOAK	
revisión		
escala	A3:1/5.500	
plano	ZONIFICACIÓN MODIFICADA	
nº plano	ORD.01	
proyectorista	La arquitecta Colegiada nº: 2.294 COAVN Marta Díaz de Cerio Gastón	
	