

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y ACCIÓN POR EL CLIMA**

Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística

**Aprobación definitiva de la décima modificación del plan parcial del Parque Tecnológico de Álava
(sector ST5, antiguo sector 11)**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 26 de noviembre de 2021 se acordó:

**Asunto: Aprobación definitiva de la décima modificación del plan parcial
del Parque Tecnológico de Álava (PTA) (sector ST5, antiguo sector 11)**

Propuesta de acuerdo

A la vista del proyecto de la décima modificación del plan parcial del Parque Tecnológico de Álava (sector ST5, antiguo sector 11) referente a la transferencia de aprovechamientos, redactada por la arquitecta M. D.d. C. G. de LKS Ingeniería S. Coop. a iniciativa del Parque Tecnológico de Álava- Arabako Teknologji Elkartegia, SA. que tuvo entrada en el registro del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el 26 de marzo de 2018 se realizan las siguientes consideraciones:

El 11 de octubre de 1995 se publicó en el BOTHA la aprobación definitiva del plan parcial de ordenación urbana del sector número 11 (Parque Tecnológico de Álava) Texto refundido.

Este plan parcial ha sido modificado en 9 ocasiones, siendo publicada la aprobación definitiva de la última modificación en el BOTHA de 19 de octubre de 2009.

Con este proyecto se persiguen los siguientes fines:

– Permitir la transferencia de aprovechamiento entre parcelas, incrementando los parámetros de ocupación y edificabilidad máximas de las parcelas, en el caso de acuerdo de transferencia que cuente con la aprobación de la sociedad Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologji Elkartegia, SA., 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 / 65m²c en las zonas PT4, PT5, PTi-1, PTi-2 y PTi-3.

– Permitir la subdivisión de la edificación en una misma parcela en la zona PT5, de forma similar a otras zonas del Parque.

En cuanto a la tramitación seguida por este expediente, resultan reseñables los siguientes hitos:

Mediante providencia de la Concejala Delegada de Territorio y Acción por el Clima de 13 de noviembre de 2020 se admitió a trámite esta décima modificación. En la misma, se determinaba también la remisión del borrador para que emitan del informe correspondiente de acuerdo a sus competencias a las siguientes administraciones/órganos: Dirección de Administración Ambiental de Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, Dirección General de Aviación Civil, Agencia Vasca del Agua, Servicio Municipal de Igualdad y de Euskera del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

La solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada, una vez atendido el requerimiento efectuado por la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco, fue presentada el 19 de enero de 2021.

El 16 de marzo de 2021 se recibió el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil a la presente modificación en lo referente a las servidumbres aeronáuticas, con el recordatorio de que la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea al encontrarse todo el ámbito de estudio en zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas.

Con fecha 30 de marzo de 2021 tuvieron entrada en el registro del ayuntamiento los informes de la Agencia Vasca del Agua y de la Confederación Hidrográfica. En el correspondiente a la citada Agencia se establecía como conclusión que esta modificación del plan parcial debía incorporar un análisis hidráulico que justifique que los desarrollos urbanísticos previstos en la parcela vacante de la zona PT5B, que se sitúan dentro de la zona de policía de cauces, se realizarán fuera de zona inundable. Para atender esto, en la versión final del documento, tal y como se ha referido previamente, se incluye el estudio hidráulico del arroyo Retana.

La Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula el informe ambiental estratégico tuvo entrada el 20 de abril en el registro del Ayuntamiento. En la misma se determinaba que no se prevé que la décima modificación del plan parcial del Parque Tecnológico de Álava (...) vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la misma resolución y las planteadas por el promotor que sean compatibles con estas. Por tanto, concluye, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El 12 de mayo de 2021 se recibió el informe relativo al impacto sociolingüístico en el que se concluye que la modificación presentada no produce ningún impacto lingüístico relevante y por ello, no es necesaria la realización del estudio de este impacto.

El informe relativo al impacto en función del género de esta modificación se recepcionó el 14 de mayo de 2021, en el se determinaba que la modificación analizada no tendrá un impacto negativo en función del género.

Tras el informe técnico favorable de 22 de julio de 2021 del Servicio de Planeamiento y del Departamento de Urbanismo, la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 30 de julio de 2021 aprobó inicialmente la décima modificación del plan parcial del Parque Tecnológico de Álava (sector ST5, antiguo sector 11).

En ese acuerdo de la Junta de Gobierno Local se determinó someterlo a información pública durante 20 días para que pudiese ser examinado y se presentasen las alegaciones procedentes, siendo publicada la parte dispositiva el 11 de agosto en el BOTHA número 90 y el 25 de agosto en El Correo (Edición Álava) y el Diario de Noticias de Álava. Durante este periodo de exposición pública de la presente modificación no se ha recibido ninguna alegación. También se notificó el contenido del acuerdo a las Juntas Administrativas territorialmente afectadas para emisión de informe en el plazo de veinte días. Transcurrido este, no se ha producido contestación o resolución.

El 25 de octubre de 2021 se registró el informe de la Agencia Vasca del Agua junto con el de la Confederación Hidrográfica del Ebro, favorables a la aprobación inicial.

Finalmente, el 27 de octubre de 2021 se ha emitido informe técnico por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación definitiva de la presente modificación.

Esta versión del documento propuesta para la aprobación definitiva es la novena y se presentó el 7 de julio de 2021 en el registro del Ayuntamiento, siendo completada con el anexo II incorporado el 22 de julio. En la memoria de la misma, se ha dejado constancia del objeto, la iniciativa, descripción y justificación de la solución adoptada, las afecciones sectoriales, la normativa urbanística vigente a modificar y la modificada. Se adjunta la documentación gráfica, el estudio de impacto acústico, el resumen ejecutivo, el informe ambiental estratégico emitido el 20 de abril de 2020 y el estudio hidráulico del arroyo de Retana. Este documento es el mismo que el aprobado inicialmente.

Teniendo en cuenta los antecedentes expuestos, la regulación legal a considerar es la siguiente:

De acuerdo al artículo 67 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006 de Suelo y Urbanismo, los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el Plan General o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable. En el artículo 68 de la misma se regula el contenido de los planes parciales así como la documentación en la que se formaliza su contenido.

La tramitación y aprobación de los planes parciales está recogida, por un lado, en los artículos 95 y 96 de la ley citada y, por otro, en el artículo 31 del Decreto 46/2020.

El artículo 103 de la misma Ley 2/2006 dispone que toda reconsideración del contenido de los planes urbanísticos requerirá su modificación señalando el artículo 104 que la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

En este sentido, el Decreto 46/2020 en su artículo 34 señala que la alteración del contenido de los planes de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos, o su modificación, a lo que añade en el artículo 36.1 que la revisión y modificación del planeamiento seguirá el mismo procedimiento que el previsto en este decreto para su aprobación, incluyendo la evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, según proceda, a tenor de la normativa de evaluación ambiental.

En cuanto a la competencia para la aprobación definitiva, el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local atribuye al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con la modificación del planeamiento propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vista la regulación a la que se ha hecho referencia, esta Comisión de Territorio en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, eleva al Pleno de la Corporación el siguiente:

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente la décima modificación del plan parcial del Parque Tecnológico de Álava (sector ST5, antiguo sector 11) redactada por la arquitecta M. D.d. C. G. de LKS Ingeniería, S. Coop. a iniciativa del Parque Tecnológico de Álava- Arabako Teknologi Elkartegia, SA.

2. Publicar el presente acuerdo en el BOTHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El informe ambiental estratégico fue publicado en el BOPV número 92, de 12 de mayo de 2021. El acceso a la documentación técnica del expediente está disponible en el siguiente enlace: www.vitoria-gasteiz.org/ptm-plansec1.

Ordenanzas reguladoras modificadas

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 PT1	75.629 m2	
Zona PT2	87.436 m2	
Zona PT3	8.829 m2	
Zona PT4	65.763 m2	
Zona PT5	163.667 m2	
Zona PTi-1	59.901 m2	
Zona PTi-2	53.622 m2	
Zona PTi-3	78.959 m2	
Total sistemas de asentamientos:		593.806 m2
- Sistema de asentamientos de infraestructuras básicas (IB)		
- Parcela de servicios. INF-1	27.772 m2	
- Parcela de servicios. INF-2	11.486 m2	
- Parcela de servicios. INF-3	2.190 m2	
Total sistemas de asentamientos de IB:		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

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, SA.

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.

a) Régimen de Edificación

- Superficie total del polígono: 75.629 m²

- Edificabilidad del polígono: 0,3693 m²t/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 m²t/m²s.

- Parcela mínima: 4.000 m² y un frente mínimo de 50 m 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 m²t/m²s.

- Ocupación máxima: 25 por ciento 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 m. 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 SA.

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 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 con un límite de techo construido sobre el total del aprovechamiento límite de la zona del 25 por ciento 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 construida 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 Teknologik Elkarteia, 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 Teknologik Elkarteia, SA.

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 proio 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.

a) 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 m²/m²s. Para llegar a materializar una edificabilidad superior, con límite en 0,60 m²/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 52.462 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 m 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 m²/m²s. Este aprovechamiento urbanístico podrá incrementarse hasta un máximo de 0,60 m²/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 m²/m²s.

- Ocupación máxima: Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un 50 por ciento 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, SA.

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 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.

b) 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

a) Régimen de edificación

- Superficie total de polígono (PT3-2): 8.829 m²

- Edificabilidad máxima: 0,5603 m²/m²s.

- Superficie total construida (aprovechamiento límite del polígono): 4.947 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: 4.947 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 m²/m²s equivalente a 2.207 m²c.

- Ocupación máxima: 25 por ciento 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.

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.

b) 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 SA.

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.

a) 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 m²/m²s. Para llegar a materializar una edificabilidad superior, con límite en 0,75 m²/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 m 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 m²/m²s. Este aprovechamiento urbanístico podrá incrementarse hasta un máximo de 0,75 m²/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 m²/m²s.

- Ocupación máxima: Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un 60 por ciento 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 Elkartergia, SA.

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.

b) 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 incluyéndose en esta zona las agrupaciones empresariales de estas actividades.

a) 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 m²/m²s. Para llegar a materializar una edificabilidad superior, con límite en 0,75 m²/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 m al sistema viario público.

- Aprovechamiento urbanístico: Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en 0,50 m²/m²s. Este aprovechamiento urbanístico podrá incrementarse hasta un máximo de 0,75 m²/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 m²/m²s.

- Ocupación máxima: Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un 60 por ciento 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, SA.

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.

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

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

Se permite la ubicación de distintas actividades en una misma parcela, subdividiendo el espacio edificado.

- Los usos compatibles que se permiten, siempre como auxiliar y complemento del principal, son los que siguen, con un techo máximo del 10 por ciento 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.

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: Se establece con carácter general una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m²s. Para llegar a materializar una edificabilidad superior, con límite en 0,75 m²/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 m 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. Este aprovechamiento urbanístico podrá incrementarse hasta un máximo de 0,75 m²/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 m²/m²s.

- Ocupación máxima: Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un 60 por ciento 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, SA.

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.

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 por ciento 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 Teknologgi 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 Teknologgi 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.

a) Régimen de edificación

- Superficie total del polígono: 53.622 m²

- Edificabilidad del polígono: Se establece con carácter general una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m²s. Para llegar a materializar una edificabilidad superior, con límite en 0,75 m²/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 m 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 m²/m²s. Este aprovechamiento urbanístico podrá incrementarse hasta un máximo de 0,75 m²/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 m²/m²s.

- Ocupación máxima: Se establece con carácter general, para las parcelas de este ámbito, en un 60 por ciento 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 artículo 37.

- Altura máxima de la edificación: Idéntica regulación a la del artículo 37.

- Edificación bajo rasante: Idéntica regulación a la del artículo 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 artículo 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.

b) 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.

a) Régimen de Edificación

- Superficie total del polígono: 78.959 m²

- Edificabilidad del polígono: Se establece con carácter general una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m²s. Para llegar a materializar una edificabilidad superior, con límite en 0,75 m²/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 m 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 por ciento, 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 Elkartegia, SA.

Igualmente son de aplicación los párrafos 2 y 3 del apartado concordante del artículo 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 artículo 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 Teknologi Elkartegia, SA.

- 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.

b) 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 ST 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 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	
- Área de movimiento de la edificación	
S1	1.021 m2
S2	1.405 m2
S3	4.202 m2
S4	893 m2
Total	7.521 m2
- Área 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:

	m2 SUELO	m2 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 0,04969 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, SA.

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 artículo 50 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, SA.

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 PGOU 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 PGOU 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 Teknologik Elkartegia, SA. 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 Teknologik Elkartegia, SA.

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, SA.

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, SA.

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 artículo 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

Parámetros regulativos parcelas INF-2 e INF-3:

- Edificabilidad: 0,04969 m²/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.

En Vitoria-Gasteiz, a 22 de diciembre de 2021

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE