ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS PTi-2 Y PARCELA PT-5 (MARIE CURIE, 4)
DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA
PARQUE TECNOLOGICO DE ÁLAVA. ST-5
VITORIA-GASTEIZ (ALAVA)

FEBRERO 2025

Promotor

ALESTIS AEROSPACE S.L.

Arquitectos

Cristina Zárate – Javier Zárate

Zarate arquitectos s.l.p estudio@zaratearquitectos.com **c/Juan Ramón Jiménez 41** 09200 Miranda de Ebro **Tfno.947314400**

A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A1. Objeto del documento

A2. Iniciativa y redacción del documento

A3. Conveniencia y oportunidad

A4. Tramitación seguida por el documento

A5. Descripción del ámbito de actuación

A6. Antecedentes urbanísticos

A7. Condicionantes urbanísticos

A8. Condicionantes sectoriales

A9. Descripción y justificación de la ordenación adoptada

A.10. Determinaciones específicas en relación a la gestión y materialización.

B. REGULACION PROPUESTA

C. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

E. DOCUMENTACION GRAFICA

F. RESUMEN EJECUTIVO

G. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

G.1. Estudio de impacto acústico

G.2. Informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista de género

A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A1. Objeto del documento

El presente Estudio de Detalle se redacta de según lo establecido en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la rectificación de alineaciones:

1. Modificación del área de movimiento de la edificación a linderos con espacio libre público colindante:

   - En todos los linderos de parcelas PTi-2
   - En el lindero posterior de parcela PT-5 (Marie Curie, 4)

2. En todo el ámbito de actuación: En caso de acuerdo entre los colindantes no será necesario mantener el retranqueo del área de movimiento de la edificación, pudiendo reducirse o eliminarse.

3. Se adapta el cuadro de Retranqueos de áreas de estacionamiento con espacio libres y otros viales de parcelas de parcelas PT-5 a 3 metros para hacerlo coincidir con la documentación gráfica.

A2. Iniciativa y redacción del documento

La iniciativa del presente Estudio de Detalle corresponde a la empresa ALESTIS AEROSPACE S.L. que desarrolla su actividad en las parcelas PT-5 (Marie Curie, 4) y parcela colindante a derecha PTi-2 (Marie Curie, 2).

El Estudio de Detalle está redactado por Cristina Zárate Alonso, arquitecta colegiada nº 3027 COACYLE y Javier Zárate Alonso, arquitecto colegiado nº 3588 COACYLE designados por la sociedad Zárate Arquitectos S.L.P.

A3. Conveniencia y oportunidad

El artículo 14 del Plan Parcial permite la rectificación de alineaciones, ya que en cada zona las alineaciones vienen muy claras desde el propio Plan Parcial.

La propiedad por necesidades de ampliación de las edificaciones existentes, necesita reducir los retranqueos del área de movimiento de la edificación actuales.

En la parcela PT-5 (Marie Curie, 4) en su lindero posterior con espacio libre y en la parcela colindante PTi-2 (Marie Curie, 2) en su lindero lateral derecho y posterior con espacio libre tienen definidos los retranqueos del área de movimiento de la edificación en 10 m.

Con la oportunidad de este Estudio de Detalle, también se solicita que todas las parcelas PTi-2 existentes en la manzana definida por los viales Albert Einstein, Marie Curie y Leonardo da Vinci tengan el mismo retranqueo con respecto al espacio libre que el que se solicita para las parcelas propiedad de ALESTIS AEROSPACE S.L.

En la actualidad ya existen en esta manzana, retranqueos diferentes de parcelas con respecto al espacio libre como sucede con la parcela PT-5 (Albert Einstein, 37) y la parcela PT-5 (Marie Curie, 4) en su lindero oeste.

A4. Tramitación seguida por el documento

V01. Documento para Aprobación Inicial, con fecha septiembre 2024. El 25 de septiembre de 2024 se registró Estudio de Detalle versión 01.

Con fecha 31 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprobó inicialmente el Estudio de detalle.

Previamente, con fecha 21 de octubre de 2024, se emitió informe técnico favorable sobre el ajuste del Estudio de Detalle al PGOU de Vitoria-Gasteiz y al vigente Plan Parcial del ámbito, en el que en síntesis se informa:

- *Deberá incorporarse entre los condicionantes sectoriales, el derivado de la potencial contaminación del suelo*
- *Deberán actualizarse las referencias normativas relativas al género*
- *Deberá adecuarse el índice en su epígrafe "G Documentación Complementaria"*
- *Podrá eliminarse del epígrafe A.9.8. el informe justificativo de ausencia de relevancia desde el punto de vista de género, según modelo del anexo II de la resolución 40/2012, dado que se aporta como documentación complementaria.*
- *En este mismo epígrafe deberá eliminarse la mención a la La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres, dado que ha sido derogada por el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres.*

V02. Documento actual para Aprobación Definitiva versión 02, con fecha febrero de 2025, se hace referencia a los informes de Aviación Civil y del Ministerio de Defensa y se realizan los ajustes solicitados en el informe de Aprobación Inicial.

A5. Descripción del ámbito de actuación

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle son las definidas como PTi-2 y la parcela PT-5 (Marie Curie 4) situadas en la manzana configurada por los viales Albert Einstein, Marie Curie y Leonardo da Vinci, del Parque Tecnológico de Álava (ST-5).

Imagen 1: 10º Modificación Plan Parcial. Plano ordenación ORD.1
Imagen 2: Estudio de Detalle parcela PTi2 y PT5. Plano 01. Ámbito Estudio de Detalle

A6. Antecedentes urbanísticos

La normativa de aplicación es la correspondiente al PGOU de Vitoria-Gasteiz que se desarrolla en el Plan Parcial del Parque Tecnológico de Álava ST-5, antiguo Sector 11 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

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

PLAN PARCIAL SECTOR 11. PARQUE TECNOLOGICO DE ÁLAVA

Fecha publicación BOTHA aprobación definitiva: 11 octubre 1995

1º MODIFICACIÓN referente zona Pti-2.

Fecha publicación BOTHA aprobación definitiva: 4 diciembre 1996

2º MODIFICACIÓN referente zona Pt-2.

Fecha publicación BOTHA aprobación definitiva: 5 septiembre 1997

3º MODIFICACION referente zonas Pti-2, PT-1 y PT-2.

Fecha publicación BOTHA aprobación definitiva: 13 diciembre 1999

4º MODIFICACION referente zonas Pti-1 y PT-2

Fecha publicación BOTHA aprobación definitiva: 27 octubre 2000

5º MODIFICACION. REVISION PLAN PARCIAL

Fecha publicación BOTHA aprobación definitiva: 4 enero 2006

6º MODIFICACION. Parcelas 14.1 14.2 y sistema de gestión

Fecha publicación BOTHA aprobación definitiva: 26 enero 2009

7º MODIFICACION. Zonas verdes públicas

Fecha publicación BOTHA aprobación definitiva: 15 mayo 2009

8º MODIFICACION. Condiciones estéticas de la edificación

Fecha publicación BOTHA aprobación definitiva: 16 septiembre 2009

9º MODIFICACION. REVISION PLAN PARCIAL

Fecha publicación BOTHA aprobación definitiva: 19 octubre 2009

10º MODIFICACION. REVISION PLAN PARCIAL

Fecha publicación BOTHA aprobación definitiva: 3 enero 2022

El documento vigente actualmente, es la Revisión aprobada en PLENO DEL 26 de noviembre de 2021 constitutiva de su 10º Modificación: *10ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA (Sector ST5, antiguo sector 11) referente a la transferencia de aprovechamientos*

A7. Condicionantes urbanísticos

Las parcelas objeto del Estudio de Detalle proceden del proyecto de Compensación del Plan Parcial Sector 11 (actual sector ST-5) Parque Tecnológico de Álava con aprobación definitiva y publicación en el BOTHA el 11 de octubre de 1995.

Los Estudios de Detalle están regulados por ps artículos 13,14 y 15 del Plan Parcial.

A8. Condicionantes sectoriales

A8.1. Suelos potencialmente contaminados

Según la información del VISOR GEOEUSKADI, la parcela está incluida en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados con el código 01059-01803.

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

Imagen: Visor geoEuskadi

A8.2. Zona de interés para la Defensa Nacional

El Parque Tecnológico de Miñano se encuentra afectado por la zona de interés para la Defensa Nacional "Base de Araca y su campo de Maniobras y Tiro", según establece el Real Decreto 284/2018, de 11 de Mayo.

El Ministerio de Defensa ha emitido Informe favorable al Estudio de Detalle.

A8.3. 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

La zona que se está revisando en este documento está en suelos afectados por las Servidumbres de aeródromo y radioeléctrica y de operaciones de aeronaves.

La Dirección General de Aviación Civil ha emitido informe favorable al estudio de Detalle con fecha 8 de enero de 2025.

SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES

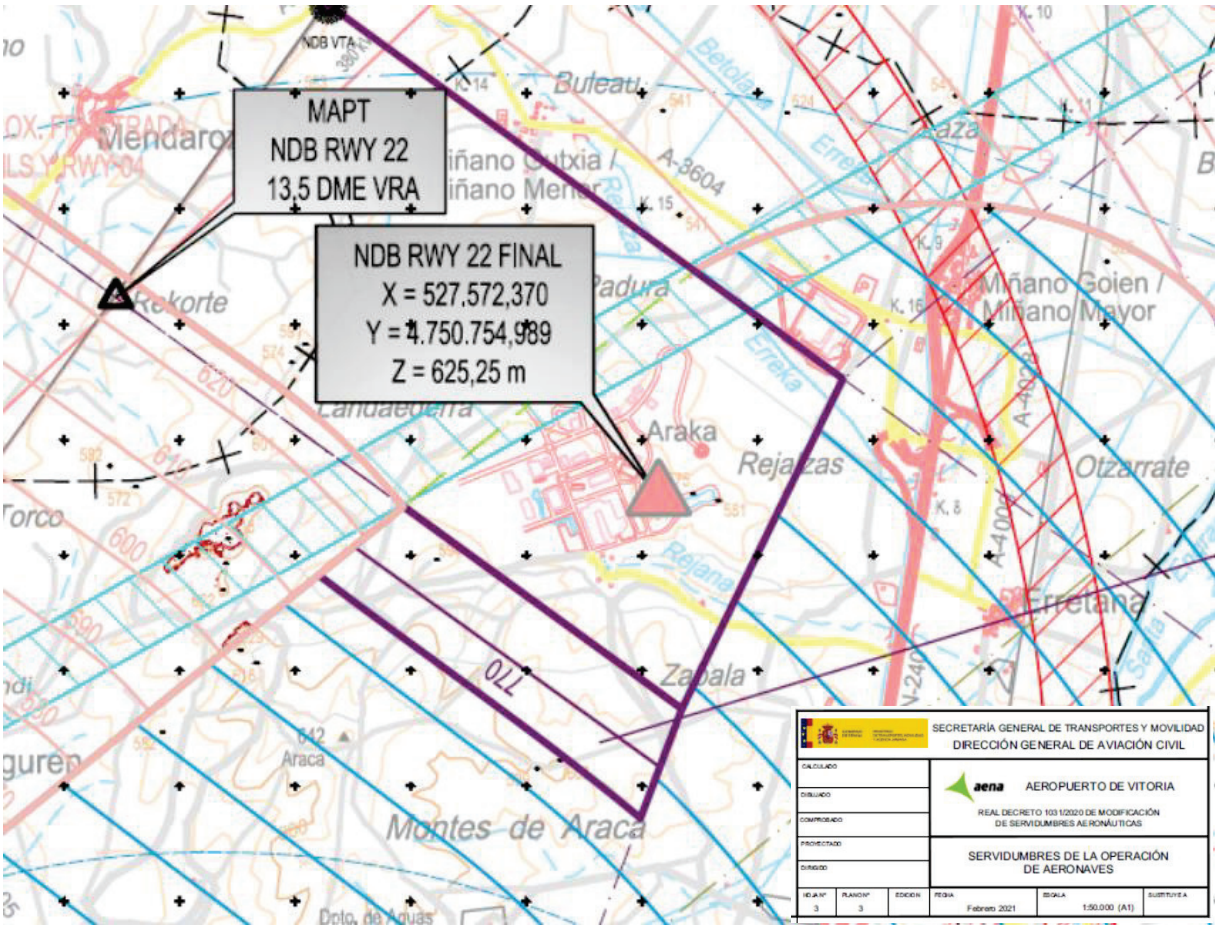

Imagen: R.D. 1031/2020. Plano Aeropuerto de Vitoria. Servidumbres de la operación de aeronaves

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELECTRICAS

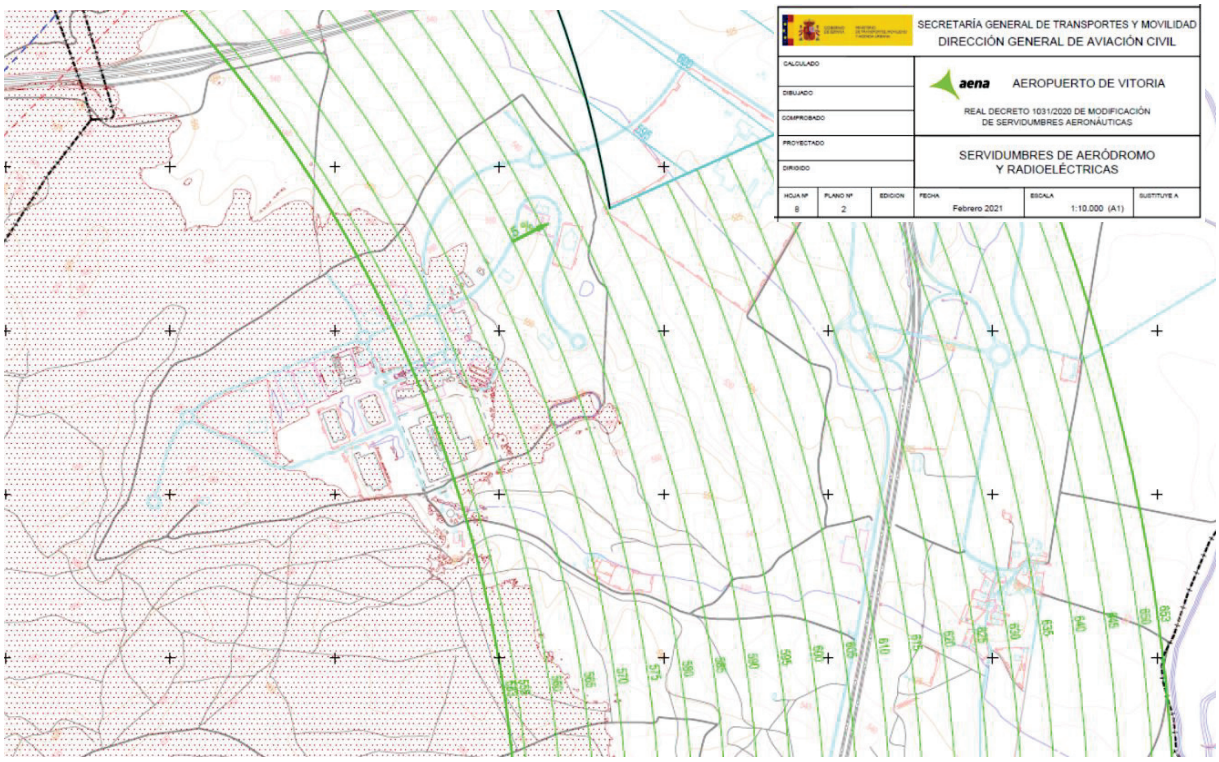

Imagen: R.D. 1031/2020. Plano Aeropuerto de Vitoria. Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas

Las servidumbres de aeródromo tratan de asegurar que sus operaciones, básicamente las salidas y llegadas, se ejecuten en adecuadas condiciones de seguridad. El objeto de las servidumbres radioeléctricas es que las aeronaves reciban adecuadamente las emisiones radioeléctricas necesarias para la navegación aérea.

Por otro lado, las servidumbres de la operación de aeronaves, tienen como finalidad el que las operaciones de las aeronaves que se basan en las radioayudas se efectúen de manera segura.

Las servidumbres aeronáuticas están establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo (B.O.E. nº 131, de 2 de junio) por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, mediante el cual queda derogado el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

El Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, regula en su artículo 27 los informes de planes o instrumentos de ordenación.

Asimismo, la Disposición Adicional segunda del RD 2591/1998, establece que las administraciones u organismos competentes para la tramitación de los planes o instrumentos de ordenación territorial o urbanístico remitirán al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria o espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores.

El vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz recoge los condicionantes derivados de estas servidumbres en el apartado 15 de los "condicionantes superpuestos III" que están en la sección 2º "Normativa para categoría del suelo no urbanizable" del capítulo 5 "Régimen del suelo no urbanizable" del Título IV "Clasificación y régimen del suelo" del Tomo II "Disposiciones generales y régimen del suelo" del PGOU.

La serie de planos "8.2. Condicionantes superpuestos. Servidumbres aeronáuticas y zonas de seguridad de las instalaciones militares" incorpora la delimitación de las servidumbres actuales y las del desarrollo previsible establecidas en el Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria (BOE núm. 77, de 31/03/2011) y en la Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria (BOE nº 188, de 7 de agosto de 2001).

La zona que se está revisando está afectada en su totalidad por las Servidumbre de Operación de Aeronaves y se halla contenida concretamente en la Hoja 3, Plano 3.

Sin embargo, las servidumbres han sido actualizadas por la aprobación del Real Decreto 1031/2020 por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria (B.O.E. nº 335, de 24 de diciembre), Decreto al que la documentación del Plan General de Ordenación Urbana no ha sido adaptada. Es por ello que el documento aportará la regulación en cuanto a servidumbres aeronáuticas.

No resulta de aplicación el Real Decreto 537/2023, de 20 de junio, (B.O.E. nº 147, de 21 de junio), por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Cantabria, Galicia, La Rioja, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco y Principado de Asturias, dado que no se contempla la instalación de aerogeneradores.

Tendrán carácter normativo y serán de aplicación obligatoria las siguientes condiciones:

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de ordenación, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, que vienen representadas en el plano normativo de este Estudio de Detalle.

2. 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), conforme a los artículos 31 y 33 del Decreto 369/2023.

3. Según el artículo 14 del decreto 369/2023 que regula la limitación de actividades, El área afectada por las servidumbres de aeródromo y por las servidumbres de instalaciones radioeléctricas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud, la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

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

b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;

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

d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;

e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;

f) Las actividades 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;

g) 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;

h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y

i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.

4. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

A9. Descripción y justificación de la ordenación adoptada

A.9.1. Descripción de la ordenación adoptada

El presente Estudio de Detalle se redacta de según lo establecido en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la rectificación de alineaciones:

1. Modificación del área de movimiento de la edificación a linderos con espacio libre público colindante:

    - En todos los linderos de parcelas PTi-2
    - En el lindero posterior de parcela PT-5 (Marie Curie, 4)

Todas ellas situadas en la manzana definida por los viales Albert Einstein, Marie Curie y Leonardo da Vinci del Parque Tecnológico de Álava ST-5. Se justifica esta ordenación, en el sentido de unificar la medida de este retranqueo pues son las únicas parcelas del sector que tiene definido un retranqueo de 10 m, siendo menor en el resto de parcelas (3 metros o 5 metros).

2. En todo el ámbito de actuación: En caso de acuerdo entre los colindantes no será necesario mantener el retranqueo del área de movimiento de la edificación, pudiendo reducirse o eliminarse.

3. Se adapta el cuadro de Retranqueos de áreas de estacionamiento con espacio libres y otros viales de parcelas de parcelas PT-5 a 3 metros para hacerlo coincidir con la documentación gráfica.

En la 10ª modificación del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Álava (ST-5) existe discrepancia en el apartado Retranqueos áreas de estacionamiento con espacio libres y otros viales de parcelas PT-5, se mantiene la definición gráfica que hace que el retranqueo sea uniforme: 3 metros.

Parcelas PTi-2

En la actualidad en las parcelas PTi-2 el retranqueo del área de movimiento de la edificación en los linderos con el espacio libre colindante es de 10 metros, cuando el resto de parcelas del sector que lindan con espacio libre tienen definidos retranqueos de la edificación de 3 m. y 5 m.

Se modifica el retranqueo del área de movimiento de la edificación con respecto al espacio libre quedando en 5 m.

Parcela PT-5 (Marie Curie, 4)

En la actualidad el retranqueo del área de movimiento de la edificación con el espacio libre en su lindero norte es de 10 m. y en su lindero oeste es de 5 m.

En el resto de las parcelas PT-5 del sector, el retranqueo de la edificación con respecto al lindero con espacio libre colindante es de 5 m.

Se modifica el retranqueo posterior (Norte) con respecto al espacio libre quedando en 5 m.

Alineaciones y rasantes vigentes

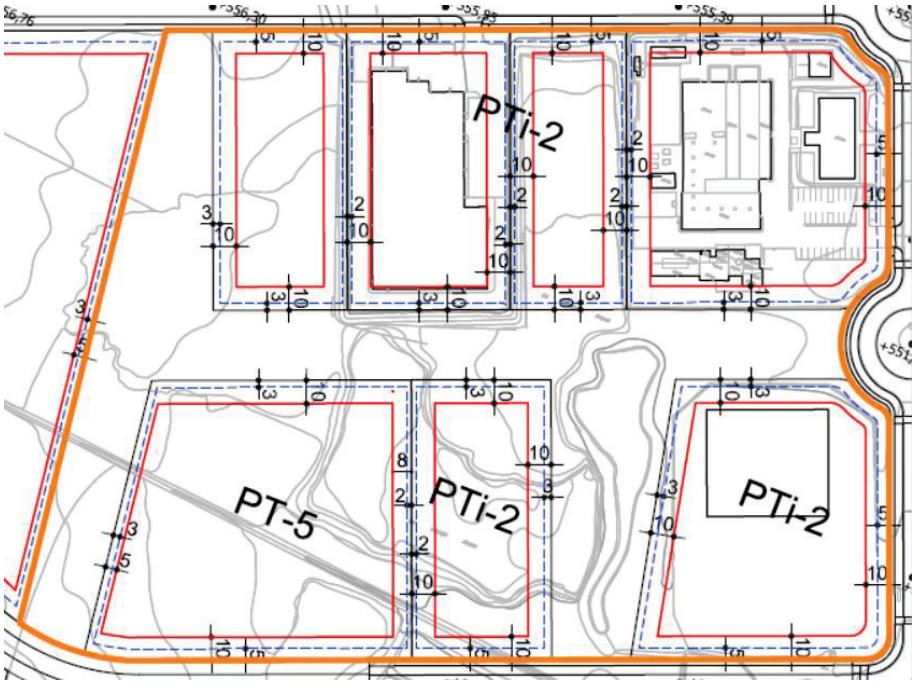

Imagen: Estudio de Detalle parcela PTi2 y PT5. Plano 02. Alineaciones y rasantes vigentes

Alineaciones y rasantes modificadas

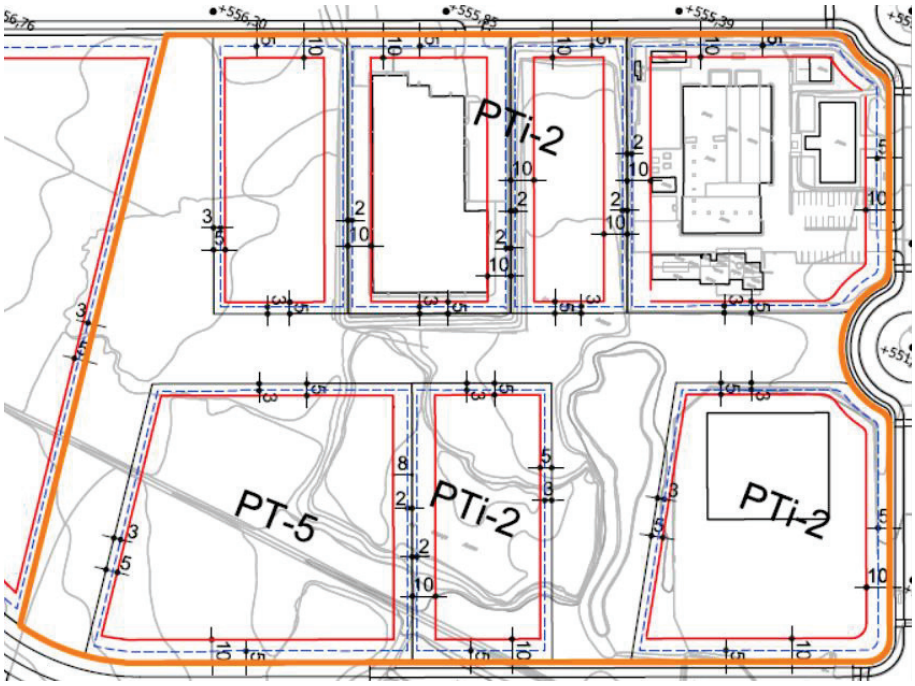

Imagen: Estudio de Detalle parcela PTi2 y PT5. Plano 03. Alineaciones y rasantes modificadas

A.9.2. Justificación del cumplimiento de los condicionantes urbanísticos de ordenación.

Este Estudio de Detalle se circunscribe a la rectificación de los retranqueos del área de movimiento de la edificación en el ámbito definido, sin modificar ninguna de las condiciones urbanísticas restantes del sector, conforme al Art. 73 apartado 2a de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

El Estudio de Detalle, se limita a modificar el retranqueo de la edificación en las parcelas objeto de este Estudio de Detalle y por lo tanto el área de movimiento de la edificación en las mismas, sin modificar ninguna de las condiciones urbanísticas restantes del sector.

A.9.3. Análisis de la posibilidad de ejecutar la edificabilidad máxima

Con la ampliación del área de movimiento de la edificación se mantiene la posibilidad de ejecutar la edificabilidad máxima de las parcelas.

A.9.4. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI5.

Este Estudio de Detalle no modifica las condiciones establecidas de aproximación y entorno dado de las edificaciones pues se mantiene el retranqueo de la edificación con respecto a los viales de aproximación en 10m superior a 3,5m de anchura mínima según la CTE-DB-SI5 1.1 Aproximación a los edificios.

A.9.5. Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad en el exterior del edificio.

Este Estudio de Detalle no modifica la urbanización exterior de las parcelas, por lo tanto, no se modifican las condiciones actuales de accesibilidad.

A.9.6. Justificación de la innecesaridad de Evaluación Ambiental.

Este Estudio de Detalle no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, tal como establece el artículo 6 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística: *"Los estudios de detalle; las ordenanzas de edificación o de urbanización, así como los catálogos de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística."*

A.9.7. Justificación de innecesaridad de Estudio de Impacto Acústico.

Es de aplicación el artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Este Estudio de Detalle no supone cambios de calificación urbanística, por lo tanto, no es necesaria la realización de un Estudio de impacto acústico.

A.9.8. Justificación del cumplimiento del informe de impacto de género o su innecesaridad.

El Decreto Legislativo 1/2023 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres, en el apartado de Medidas para promover la igualdad normativa y actividad administrativa, en su Artículo 19. Normativa y actividad administrativa, apartado 1, establece que ¨los poderes públicos vascos han de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad entre mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas y de los planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas, así como de los contratos, de los programas subvencionables y de los actos administrativos¨.

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, indica 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, así como las normas o actos administrativos en que aquella evaluación no es preceptiva". De acuerdo con estas Directrices, se considera que el presente Estudio de Detalle carece de relevancia desde el punto de vista del género.

Se acompaña como documentación complementaria, informe justificativo de ausencia de relevancia desde el punto de vista de género, según modelo del anexo II de la Resolución 40/2012.

A.9.9. Justificación del cumplimiento de los condicionantes sectoriales.

A.9.9.1. Zona de interés para la Defensa Nacional

El Parque Tecnológico de Miñano se encuentra afectado por la zona de interés para la Defensa Nacional "Base de Araca y su campo de Maniobras y Tiro", según establece el Real Decreto 284/2018, de 11 de Mayo.

El Ministerio de Defensa ha emitido Informe favorable al Estudio de Detalle con fecha 3 de enero de 2025.

A.9.9.2 Servidumbres aeronáuticas

La Dirección General de Aviación Civil ha emitido informe favorable al estudio de Detalle. No obstante, como todo el ámbito del Estudio de Detalle está incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

A.9.10. Justificación del cumplimiento de la suficiencia de las redes de servicios existentes.

El Estudio de Detalle no representa un aumento de edificabilidad, por lo tanto, se considera que las redes de servicios existentes son suficientes.

A.10. Determinaciones específicas en relación a la gestión y materialización.

No es necesario elaborar documentos de gestión, ni la realización de ningún tipo de obra.

B. REGULACION PROPUESTA

Descripción del ámbito de actuación

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle son las definidas como PTi-2 y la parcela PT-5 (Marie Curie 4) situadas en la manzana configurada por los viales Albert Einstein, Marie Curie y Leonardo da Vinci, del Parque Tecnológico de Álava (ST-5).

Imagen 1: 10º Modificación Plan Parcial. Plano ordenación ORD.1
Imagen 2: Estudio de Detalle parcela PTi2 y PT5. Plano 01. Ámbito Estudio de Detalle

Objeto del Estudio de detalle

El presente Estudio de Detalle se redacta de según lo establecido en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la rectificación de alineaciones:

1. Modificación del área de movimiento de la edificación a linderos con espacio libre público colindante:

   - En todos los linderos de parcelas PTi-2

   - En el lindero posterior de parcela PT-5 (Marie Curie, 4)

2. En todo el ámbito de actuación: En caso de acuerdo entre los colindantes no será necesario mantener el retranqueo del área de movimiento de la edificación, pudiendo reducirse o eliminarse.

3. Se adapta el cuadro de Retranqueos de áreas de estacionamiento con espacio libres y otros viales de parcelas de parcelas PT-5 a 3 metros para hacerlo coincidir con la documentación gráfica.

Ordenación vigente y propuesta

1. AREA MOVIMIENTO EDIFICACION	
ORDENACION VIGENTE	**ORDENACION PROPUESTA**
PARCELAS PTi-2. Retranqueo del área de movimiento de la edificacion respecto a Espacio Libre: 10 metros PARCELA PT-5. Retranqueo del área de movimiento de la edificacion respecto a Espacio Libre en lindero norte: 10 metros	PARCELAS PTi-2. Retranqueo del área de movimiento de la edificacion respecto a Espacio Libre: 5 metros PARCELA PT-5. Retranqueo del área de movimiento de la edificacion respecto a Espacio Libre en lindero norte: 5 metros

2. CUESTION RELATIVA A LOS COLINDANTES	
ORDENACION VIGENTE	**ORDENACION PROPUESTA**
(Sin regular)	En todo el ámbito de actuación: En caso de acuerdo entre los colindantes no será necesario mantener el retranqueo del área de movimiento de la edificación, pudiendo reducirse o eliminarse

3. RETRANQUEOS AREAS ESTACIONAMIENTO PARCELAS PT-5	
ORDENACION VIGENTE	**ORDENACION PROPUESTA**
PARCELAS PT-5. Retranqueos de áreas de estacionamiento con espacio libres y otros viales de parcelas: Artículo 36: 2 metros; Documentacion gráfica: 3 metros; Tabla documentación gráfica: 2 metros.	PARCELAS PT-5. Retranqueos de áreas de estacionamiento con espacio libres y otros viales de parcelas: 3 metros

Alineaciones y rasantes vigentes

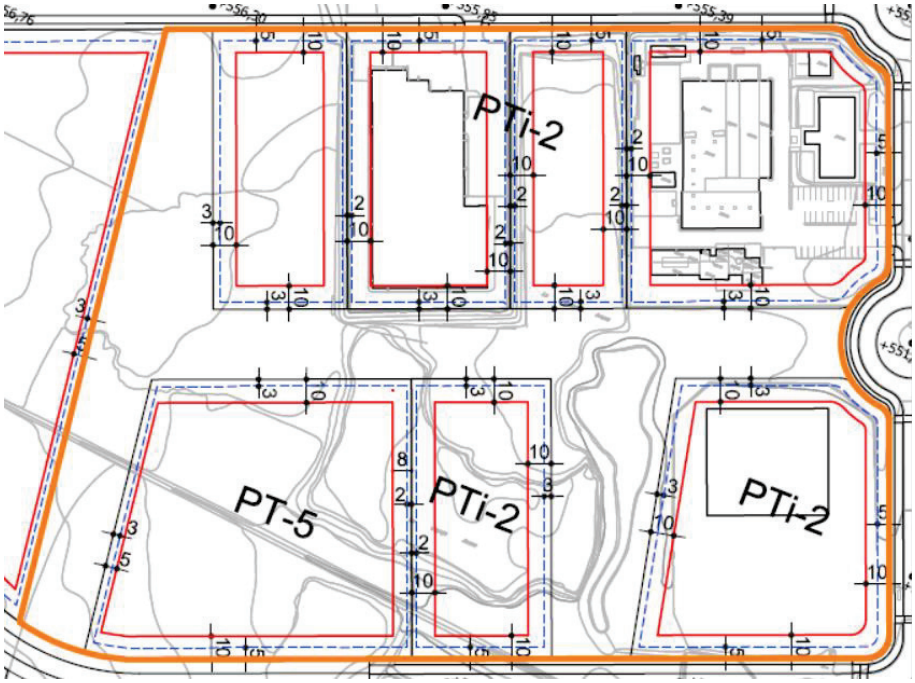

Imagen: Estudio de Detalle parcela PTi2 y PT5. Plano 02. Alineaciones y rasantes vigentes

Alineaciones y rasantes modificadas

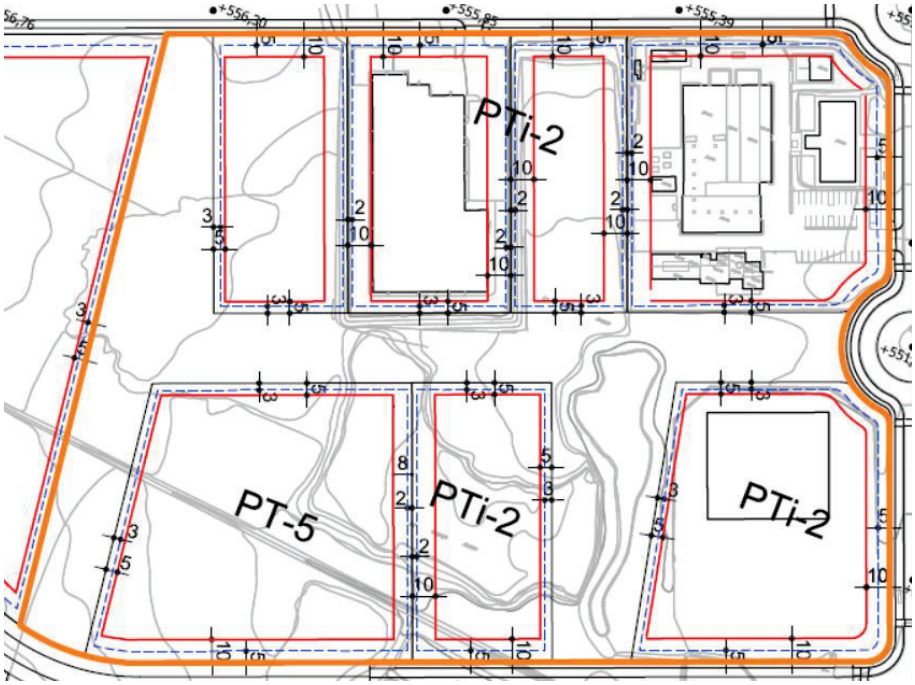

Imagen: Estudio de Detalle parcela PTi2 y PT5. Plano 03. Alineaciones y rasantes modificadas

Condicionantes sectoriales: Servidumbres aeronáuticas

La zona que se está revisando en este documento está en suelos afectados por las Servidumbres de aeródromo y radioeléctrica y de operaciones de aeronaves.

La Dirección General de Aviación Civil ha emitido informe favorable al estudio de Detalle con fecha 8 de enero de 2025.

SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES

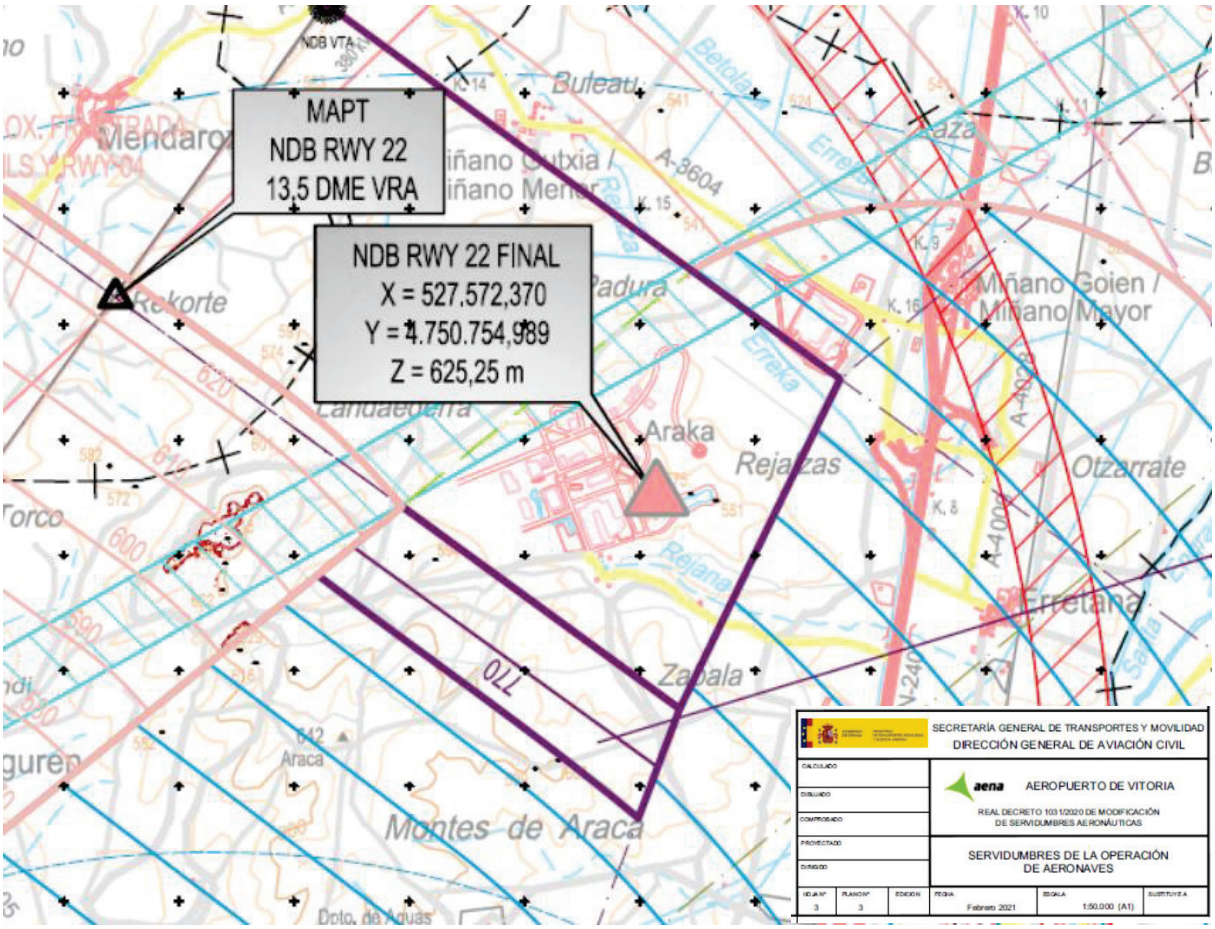

Imagen: R.D. 1031/2020. Plano Aeropuerto de Vitoria. Servidumbres de la operación de aeronaves

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELECTRICAS

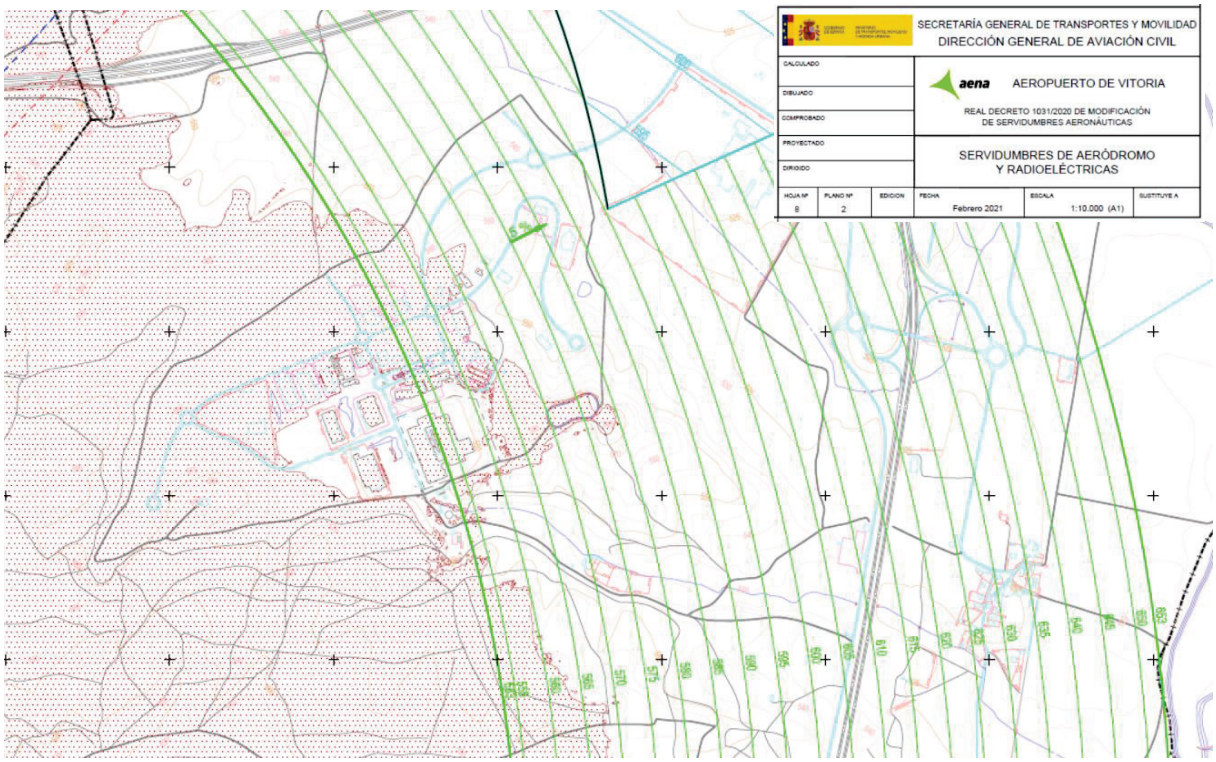

Imagen: R.D. 1031/2020. Plano Aeropuerto de Vitoria. Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas

Tendrán carácter normativo y serán de aplicación obligatoria las siguientes condiciones:

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de ordenación, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, que vienen representadas en el plano normativo de este Estudio de Detalle.

2. 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), conforme a los artículos 31 y 33 del Decreto 369/2023.

3. Según el artículo 14 del decreto 369/2023 que regula la limitación de actividades, El área afectada por las servidumbres de aeródromo y por las servidumbres de instalaciones radioeléctricas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud, la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las

instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

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

b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;

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

d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;

e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;

f) Las actividades 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;

g) 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;

h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y

i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.

4. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Suspensión de licencias

El artículo 85.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula la eventual suspensión de licencias urbanísticas a los efectos de la elaboración, modificación o revisión de planes urbanísticos. En este caso, no se considera precisa la suspensión de licencias urbanísticas de modo general, es decir, las licencias que se otorguen tendrán que cumplir las condiciones del plan vigente y las del presente Estudio de Detalle

C. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Este Estudio de Detalle no comprende la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas, por lo tanto, no es necesaria la justificación de sostenibilidad económica (Art. 22.4 LSRU).

D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

Este Estudio de Detalle no tiene por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, ni existen situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas que afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos por aplicación del art. 22.5. de la LSRU, por lo tanto, no es necesaria la realización de un estudio de viabilidad económica.

F. RESUMEN EJECUTIVO

Descripción del ámbito de actuación

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle son las definidas como PTi-2 y la parcela PT-5 (Marie Curie 4) situadas en la manzana configurada por los viales Albert Einstein, Marie Curie y Leonardo da Vinci, del Parque Tecnológico de Álava (ST-5).

Imagen 1: 10º Modificación Plan Parcial. Plano ordenación ORD.1
Imagen 2: Estudio de Detalle parcela PTi2 y PT5. Plano 01. Ámbito Estudio de Detalle

Objeto del Estudio de detalle

El presente Estudio de Detalle se redacta de según lo establecido en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la rectificación de alineaciones:

1. Modificación del área de movimiento de la edificación a linderos con espacio libre público colindante:

   - En todos los linderos de parcelas PTi-2

   - En el lindero posterior de parcela PT-5 (Marie Curie, 4)

2. En todo el ámbito de actuación: En caso de acuerdo entre los colindantes no será necesario mantener el retranqueo del área de movimiento de la edificación, pudiendo reducirse o eliminarse.

3. Se adapta el cuadro de Retranqueos de áreas de estacionamiento con espacio libres y otros viales de parcelas de parcelas PT-5 a 3 metros para hacerlo coincidir con la documentación gráfica.

Ordenación vigente y propuesta

1. AREA MOVIMIENTO EDIFICACION	
ORDENACION VIGENTE	**ORDENACION PROPUESTA**
PARCELAS PTi-2. Retranqueo del área de movimiento de la edificacion respecto a Espacio Libre: 10 metros PARCELA PT-5. Retranqueo del área de movimiento de la edificacion respecto a Espacio Libre en lindero norte: 10 metros	PARCELAS PTi-2. Retranqueo del área de movimiento de la edificacion respecto a Espacio Libre: 5 metros PARCELA PT-5. Retranqueo del área de movimiento de la edificacion respecto a Espacio Libre en lindero norte: 5 metros

2. CUESTION RELATIVA A LOS COLINDANTES	
ORDENACION VIGENTE	**ORDENACION PROPUESTA**
(Sin regular)	En todo el ámbito de actuación: En caso de acuerdo entre los colindantes no será necesario mantener el retranqueo del área de movimiento de la edificación, pudiendo reducirse o eliminarse

3. RETRANQUEOS AREAS ESTACIONAMIENTO PARCELAS PT-5	
ORDENACION VIGENTE	**ORDENACION PROPUESTA**
PARCELAS PT-5. Retranqueos de áreas de estacionamiento con espacio libres y otros viales de parcelas: Artículo 36: 2 metros; Documentacion gráfica: 3 metros; Tabla documentación gráfica: 2 metros.	PARCELAS PT-5. Retranqueos de áreas de estacionamiento con espacio libres y otros viales de parcelas: 3 metros

Suspensión de licencias

El artículo 85.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula la eventual suspensión de licencias urbanísticas a los efectos de la elaboración, modificación o revisión de planes urbanísticos. En este caso, no se considera precisa la suspensión de licencias urbanísticas de modo general, es decir, las licencias que se otorguen tendrán que cumplir las condiciones del plan vigente y las del presente Estudio de Detalle

G. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

G.1. Estudio de impacto acústico

Es de aplicación el artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Este Estudio de Detalle no supone cambios de calificación urbanística, por lo tanto, no es necesaria la realización de un Estudio de impacto acústico.

G.2. Informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista de género

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, indica 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, así como las normas o actos administrativos en que aquella evaluación no es preceptiva". De acuerdo con estas Directrices, se considera que el presente Estudio de Detalle carece de relevancia desde el punto de vista del género.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1.– Indicar la denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Estudio de Detalle. Parcelas PTi-2 y parcela PT-5 (Marie Curie, 4).
ST-5. Parque Tecnológico de Álava

2.– Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve:

Alestis Aerospace S.L.

3.– Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:

PGOU de Vitoria Gasteiz y sus posteriores modificaciones

Plan Parcial Parque Tecnológico de Álava. ST-5. Antiguo Sector 11 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz y sus posteriores modificaciones

4.– Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Rectificación de los retranqueos del área de movimiento de la edificación en el ámbito definido

JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

5.– Indicar los motivos por los que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género:

El Estudio de Detalle regula condiciones urbanísticas de las parcelas, sin afectar desde el punto de vista del género.