



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARTICULARES

PTA2026001

Redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para el desarrollo del
Campus de Vitoria-Gasteiz

Mayo de 2026



1	Objeto.....	2
2	Antecedentes.....	2
3	Alcance de las prestaciones.....	2
3.1	Programa de necesidades	2
3.1.1	Redacción del Plan Parcial del Ámbito S-2, Ampliación Parque Tecnológico de Alava, del Campus de Vitoria-Gasteiz y Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)	2
3.1.2	Redacción del Proyecto de Reparcelación del Ámbito S-2, Ampliación Parque Tecnológico de Alava, del Campus de Vitoria-Gasteiz.....	3
4	Requisitos mínimos del equipo	4
5	Programa de Redacción y Entrega de Proyectos.....	5
5.1	Redacción del Plan Parcial del Ámbito S-2, Ampliación Parque Tecnológico de Alava, del Campus de Vitoria-Gasteiz y Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)	5
5.2	Proyecto de Reparcelación.....	6

1 Objeto

El objeto del presente pliego es establecer las prescripciones técnicas a las que han de ajustarse las ofertas para la adjudicación del contrato de servicios para la Redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para el desarrollo del Ámbito S-2, Ampliación Parque Tecnológico de Alava, del Campus Vitoria-Gasteiz.

2 Antecedentes

Los antecedentes urbanísticos necesarios para la correcta redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística objeto del contrato deberán ser recabados directamente por el adjudicatario.

Será responsabilidad del equipo redactor obtener, verificar y actualizar toda la información urbanística, territorial, sectorial y administrativa precisa para el desarrollo de los trabajos.

3 Alcance de las prestaciones

Las prestaciones objeto de la presente contratación comprenderán los siguientes trabajos:

- Redacción del del Plan Parcial del Ámbito S-2, Ampliación Parque Tecnológico de Alava, del Campus Vitoria-Gasteiz y Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)
- Redacción del Proyecto de Reparcelación del Ámbito S-2, Ampliación Parque Tecnológico de Alava, del Campus Vitoria-Gasteiz

Y, complementariamente, cuantos trabajos y estudios sean precisos para perfeccionar el conjunto de documentos o proyectos técnicos de ejecución material requeridos para el mismo, ajustándose a las previsiones y, en su caso, requerimientos del planeamiento y a la normativa vigente de ámbito estatal, autonómico, sectorial y municipal.

Además, se asistirá técnicamente **al Parque Tecnológico** durante su formulación, tramitación y hasta su aprobación administrativa definitiva.

La redacción de los documentos conlleva la plena responsabilidad técnica y legal sobre su contenido, tanto del conjunto como la de cualquiera de sus partes, debiendo estar dichos documentos siempre suscritos por técnicos habilitados para ello.

En ningún caso podrán servir las instrucciones contenidas en este Pliego para justificar la omisión de estudios o descripciones que por la legislación vigente deban integrar el objeto del presente pliego o vengan exigidas por las características específicas del mismo.

3.1 Programa de necesidades

El adjudicatario deberá redactar los instrumentos urbanísticos y ejecutar, al menos, los trabajos que se detallan a continuación:

3.1.1 Redacción del Plan Parcial del Ámbito S-2, Ampliación Parque Tecnológico de Alava, del Campus Vitoria-Gasteiz y Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

El adjudicatario deberá redactar el documento de Plan Parcial del Ámbito S-2, Ampliación Parque Tecnológico de Alava, del Campus de Vitoria-Gasteiz y Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). Este ámbito,

con una superficie de 887.181 m², fue clasificado como suelo urbanizable sectorizado en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente en Diciembre de 2025.

El Plan Parcial del Ámbito S-2, Ampliación Parque Tecnológico de Alava, del Campus Vitoria-Gasteiz y Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) contendrá, al menos, la siguiente documentación:

- a) Antecedentes e información preliminar: Justificación del Plan Parcial
- b) Descripción: Encaje con el PGOU vigente. Objetivos del planeamiento. Criterios de ordenación. Justificación del modelo urbano y funcional. Relación con otros planes y programas. Gestión urbanística. **Delimitación, si procede, de Unidades de Ejecución.**
- c) Normativa urbanística.
- d) **Planos:** Situación y emplazamiento. Estado actual del ámbito. Clasificación y calificación del suelo. Infraestructuras existentes. Afecciones (hidráulicas, acústicas, servidumbres, etc.).
- e) **Planos de ordenación:** Ordenación pormenorizada. Usos pormenorizados. Parcelación orientativa. Alineaciones y rasantes. Sistemas generales y locales. Espacios libres y dotaciones. Red viaria. Accesos y movilidad
- f) Normas Urbanísticas del Plan Parcial: Régimen urbanístico del suelo. Parámetros edificatorios. Condiciones de uso y edificación. Condiciones ambientales incorporadas como normativa vinculante
- g) **Documentación ambiental (Evaluación Ambiental Estratégica):** Iniciación de procedimiento ambiental, Documento de alcance, Informe ambiental estratégico, Informe Acústico, Informe de Sostenibilidad Energética y otros documentos complementarios que puedan ser exigibles.
- h) **Estudio de accesos:** Análisis de movilidad y cargas de tráfico.
- i) Estudio acústico
- j) Estudio hidráulico / inundabilidad
- k) Estudio de suelos potencialmente contaminados
- l) Estudio de afecciones paisajísticas
- m) Estudio energético y climático
- n) Estudio de impacto de género (muy habitual)
- o) Estudio de impacto lingüístico (euskera)
- p) **Informes Sectoriales: URA (inundabilidad), Aviación Civil, etc.**
- q) **Infraestructuras: Informe de suficiencia de redes (Abastecimiento y Saneamiento – Consorcio, ...)**
- r) **Suelos contaminados: Informes de calidad del suelo y planes de excavación si procede.**

3.1.2 Redacción del Proyecto de Reparcelación del Ámbito S-2, Ampliación Parque Tecnológico de Alava, del Campus Vitoria-Gasteiz.

El adjudicatario deberá redactar el Proyecto de Reparcelación del Ámbito S-2, Ampliación Parque Tecnológico de Alava con el objetivo de garantizar la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución.

El contenido material y formal de la reparcelación será el determinado reglamentariamente de acuerdo con lo previsto en el artículo 43 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (, en lo sucesivo, «Ley del Suelo»). **Si a la fecha de ejecución del contrato no se hubiera producido tal desarrollo reglamentario**, el contenido del Proyecto de Reparcelación se ajustará, como mínimo, a los siguientes puntos:

- a) Memoria.
- b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de sus derechos
- c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios
- d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- e) Cargas urbanísticas y localización de los terrenos de cesión obligatoria.
- f) Cuenta de liquidación provisional.
- g) Planos:
 - Plano de situación y relación con la ciudad
 - Plano de delimitación e información
 - Plano de Ordenación
 - Plano de clasificación
 - Plano de adjudicación
 - Plano superpuesto de los de información y adjudicación.

En todo caso, el Proyecto de Reparcelación deberá ajustarse a los criterios establecidos en el artículo 44 de la Ley del Suelo y deberá recoger expresamente, si los hubiere, la relación de los ocupantes legales de viviendas y de los titulares de actividades económicas en funcionamiento, y se incorporarán los acuerdos alcanzados con los mismos para su indemnización, realojo o traslado, que deberán constar en escritura pública.

En defecto de acuerdo, se acompañará al proyecto de reparcelación una propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad, en su caso, en el que se establecerá el contenido mínimo previsto en la Ley del Suelo.

4 Requisitos mínimos del equipo

Los servicios profesionales deberán ser prestados por un equipo cualificado, debiendo contar con la habilitación necesaria para la tramitación de las solicitudes, licencias o informes requeridos. Será necesaria la presencia al menos de un/a abogado/a y un/a profesional técnico urbanista que serán adscritos a la prestación directa y material del contrato.

Con carácter general, el contratista no podrá sustituir con carácter permanente el equipo adscrito a la prestación del servicio y cualquier sustitución deberá ser previamente aprobada por el órgano de contratación de la entidad contratante.

Siempre que se considere necesario, se requerirá la presencia in situ de cualquiera de los miembros del equipo propuesto, asistiendo personalmente a las reuniones internas o externas que sean necesarias para prestar su asesoramiento.

Deberán adscribirse a la ejecución de los servicios, **como “equipo mínimo”**, los siguientes recursos humanos:

- Al menos un profesional que ejerza las funciones de asesoría técnica en materia de urbanismo, con al menos la siguiente cualificación/experiencia:
 - Un/a profesional que ejerza las funciones de técnico urbanista con al menos cinco (5) años de experiencia.

- Un (1) año ininterrumpido de asesoramiento en materia de urbanismo.
- La elaboración, en los últimos diez (10) años, bien en calidad de miembro de un equipo, o bien de supervisor o bien como redactor, de los siguientes instrumentos urbanísticos (o sus modificaciones) que en la fecha de presentación de las proposiciones hubieran sido presentados a tramitación ante la Administración competente o hubieran alcanzado la aprobación inicial o provisional o la aprobación definitiva:
 - Tres (3) documentos de planeamiento estructural (Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias de Planeamiento o sus modificaciones).
 - Dos (2) documentos de planeamiento pormenorizado (Plan Parcial o Especial o sus modificaciones).
 - Dos (2) documentos de equidistribución (Proyecto de Reparcelación o sus modificaciones).
- Al menos un/a profesional que ejerza las funciones de asesoría jurídica en materia de urbanismo, con al menos la siguiente cualificación/experiencia:
 - Cinco (5) años como abogado ejerciente, colegiado en algún Colegio de Abogados con habilitación para trabajar en Euskadi.
 - Dos (2) años ininterrumpidos de asesoramiento en materia de urbanismo.
 - La elaboración, en los últimos diez (10) años, bien en calidad de asesor jurídico de un equipo, bien de supervisor, o bien como redactor, de los siguientes instrumentos urbanísticos (o sus modificaciones) que a la fecha de presentación de las proposiciones hubieran sido presentados a tramitación ante la Administración competente, o hubieran alcanzado la aprobación inicial, provisional o la aprobación definitiva:
 - Un (1) documento de Ordenación Estructural / Planeamiento General
 - Dos (2) documentos de planeamiento pormenorizado (Plan Parcial o Especial o sus modificaciones).
 - Tres (3) documentos de equidistribución (Proyecto de Reparcelación o sus modificaciones).

Se exige el compromiso de adscripción a la ejecución del contrato de medios personales especializados, conforme al artículo 76 de la LCSP.

5 Programa de Redacción y Entrega de Proyectos

5.1 Redacción del Plan Parcial del Ámbito S-2, Ampliación Parque Tecnológico de Álava, del Campus Vitoria-Gasteiz y Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

El plazo para la redacción del Plan Parcial y Evaluación ambiental estratégica será el establecido en el punto 5 de la Carátula del Pliego de cláusulas administrativas particulares.

Al inicio del trabajo se realizará una reunión para tratar sobre contactos mantenidos con el Ayuntamiento hasta la fecha. El objetivo final será establecer un calendario de desarrollo del trabajo consensuado, de carácter orientativo, ya que se trata de un trabajo que depende también de la respuesta municipal. La empresa adjudicataria deberá aportar informe de la reunión en el mes siguiente a la realización de ésta, en el que se detallen los aspectos principales.



Esta misma mecánica se seguirá en el resto de reuniones que se consideren necesarias terminando con una reunión final, antes de la redacción definitiva del documento para aprobación inicial. El equipo redactor deberá introducir las modificaciones que sean solicitadas por el Ayuntamiento o promotor del expediente durante el proceso de aprobación.

Una vez realizado el trámite de aprobación inicial se redactará el documento para aprobación definitiva. El equipo redactor deberá introducir las modificaciones que sean solicitadas por el Ayuntamiento durante el proceso de aprobación.

5.2 Proyecto de Reparcelación

El plazo para la redacción del Proyecto de Reparcelación será el establecido en el punto 5 de la Carátula del Pliego de cláusulas administrativas particulares.

El trabajo se iniciará en el momento que se apruebe definitivamente el Plan Parcial. Al inicio se realizará una reunión para tratar sobre los aspectos más relevantes que se considere respecto a la solución planteada en el avance, alternativas a la misma, propuestas de mejora, materiales, que una vez confrontados con el Servicio de Gestión de Suelo permita establecer un punto de partida para la redacción del futuro Proyecto de Urbanización. Así mismo habrá estado en contacto con el Ayuntamiento para cotejar los requerimientos de éste a nivel de diseño urbano.

Esta misma mecánica se seguirá en el resto de reuniones que se consideren necesarias terminando con una reunión final, antes de la redacción definitiva del documento para aprobación inicial. El equipo redactor deberá introducir las modificaciones que sean solicitadas por el Ayuntamiento durante el proceso de aprobación.

Una vez realizado el trámite de aprobación inicial se redactará el documento para aprobación definitiva. El equipo redactor deberá introducir las modificaciones que sean solicitadas por el Ayuntamiento durante el proceso de aprobación.