

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****URBANISMO****Aprobación definitiva de la novena modificación del plan parcial del sector 9, Santo Tomás**

En relación con la novena modificación puntual del Plan Parcial del sector 9, Santo Tomás, con fecha 31 de julio de 2015, el Ayuntamiento Pleno ha adoptado el siguiente acuerdo:

1. Aprobar definitivamente la novena modificación del Plan Parcial del sector 9, Santo Tomás, promovida por Álava Lascaray SA y redactada por el arquitecto D. JDC.
2. Remitir una copia del plan, para su depósito, a la Diputación Foral de Álava y publicar el presente acuerdo de la sexta modificación del Plan Parcial del sector 9, Santo Tomás, en el BOTHA y en un diario de mayor difusión, a tenor de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.
3. Notificar este acuerdo a la Junta de Compensación del sector 9 Santo Tomás.
4. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra él puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación.

En Vitoria-Gasteiz, a 3 de agosto de 2015

*El Alcalde Presidente*  
**GORKA URTARAN AGIRRE**

**Ordenanzas modificadas**

## Capítulo II. Régimen urbanístico del suelo

*Sección 3ª Relativo a las parcelaciones***Artículo 15 Condiciones de parcelación**

Con el fin de reducir en lo posible proindivisos, parece conveniente permitir subdivisiones o parcelaciones, según las reglas siguientes:

## a) Manzanas de uso residencial colectivo

La parcela mínima se fija en 500,00 m<sup>2</sup> de superficie y con un frente mínimo de 16,00 m a viario público en manzanas cerradas, y en 192,00 m<sup>2</sup> de superficie y con un frente mínimo de 12,00 m a viario público en manzanas abiertas y semiabiertas.

El sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria.

En cada parcela o manzana, los espacios no ocupados por la edificación pasarán al régimen de espacios libres de dominio y uso privado. El perímetro, en aquella parte no ocupada por la edificación en planta baja de la manzana o parcela, dispondrá de un cierre de diseño unitario.

En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m y total de 1,85 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

#### b) Manzanas de uso residencial unifamiliar

La parcela mínima se fija en 175,00 m<sup>2</sup> y con un frente mínimo de 6,50 m a espacio público. En el caso de las manzanas RUL1 y RUL2 y más concretamente en las tres parcelas de esquina con testero a viario VL-5, la superficie mínima se fija en 250,00 m<sup>2</sup>.; resultando orientativa la expresión correspondiente señalada en el cuadro del plano "condiciones vinculantes de la edificación".

El sótano de aparcamiento de cada parcela definida en el Plan Parcial será común, lo que deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria, todo ello con el fin de eliminar la proliferación de accesos independientes.

Las manzanas RUL-1, 2, 3, 4 y 5, admiten agrupaciones, que facultan la definición de unidades registrales diferenciadas, manteniendo el sótano de aparcamiento, rampas de acceso, emergencias y zona libre privada de modo mancomunado, conforme a las siguientes determinaciones:

– Definición, conforme a planos de ordenación "condiciones vinculantes de la edificación. variantes de agrupaciones, manzanas RUL 1, 2, 3, 4 y 5"; de las posibles agrupaciones-agregaciones partiendo de 4 submanzanas en RUL 2, 4 y 5 y de 2 submanzanas de RUL 1 y 3, que dan lugar a manzanas con 1, 2, 3 ó 4 unidades registrales diferenciadas, con las oportunas servidumbres recíprocas entre las mismas

– Delimitación de franjas de acceso a garaje común, emergencias, rampas, zona libre privada de modo vinculante, tanto en sótano como en planta baja, creando en el aparcamiento las oportunas servidumbres recíprocas de acceso-salida para el conjunto de cada manzana, agrupadas las submanzanas o no, lo que deberá tenerse en cuenta en el proyecto de compensación.

– Creación en manzanas RUL- 2, 4 y 5 de dos subtipos, Aa y Ab, en función de garaje unitario, o fraccionado en dos, conforme a accesos-salidas independientes en alineación este y oeste

La manzana RUL-7, con acceso desde viario VL-1, podrá disponer de accesos individualizados, en cuanto al uso de aparcamiento en planta baja, admitiendo asimismo la posibilidad de sótano de aparcamiento mancomunado, con las correspondientes servidumbres recíprocas y acceso único. Aspectos éstos que deberá recoger el precitado expediente compensatorio.

#### c) Manzanas uso residencial manzana jardín

Las manzanas RJL se podrán subdividir (excepto la RJL-1) como máximo, en dos parcelas diferenciadas con sus accesos y sótanos independientes, sin necesidad de mancomunar los mismos, con las siguientes condiciones:

· La superficie mínima de cada parcela resultante se obtendrá multiplicando el número de viviendas de cada una de ellas por el ratio de superficie calificada de manzanas RJL respecto al total de viviendas de las mismas, siendo este ratio el que sigue:

· La suma de las viviendas, así como la superficie de aprovechamiento lucrativo, de la parcelación de cada manzana no superará la que se indica en el plano de "condiciones vinculantes de la edificación" para cada manzana RJL.

- La separación de la edificación en plantas sobre rasante respecto al nuevo lindero de la parcelación, será de 8,00 metros.
- La delimitación entre las parcelas resultantes quedará constituida por una alineación de sentido O-E, ortogonal a la alineación en VL-2.
- Las parcelas resultantes deberán cumplir, en todo caso, con las ordenanzas de aplicación para las manzanas RJJ.
- N° mínimo de viviendas por parcela obtenida en la subdivisión: 10 unidades.

d) Parcela de uso productivo

Se admiten parcelaciones que cumplan con lo establecido en el punto 1° “parcela mínima” apartado b, punto 2° “frente mínimo de parcela” y punto 3° “fondo mínimo”, del artículo 6.13.03 de la OR-13.

Capítulo III – Ordenanzas particulares para cada zona  
en lo relativo a la edificación y los usos

*Sección 2ª Ordenanzas relativas a zonas de aprovechamiento. Uso productivo.*

**Artículo 39. Ordenanzas relativas a zonas de aprovechamiento. Uso productivo**

Se trata de una parcela de 14.305,00 m<sup>2</sup>s que en la actualidad dispone de actividad comercial sobre edificación junto al viario de la antigua N-1.

a) Régimen de usos

Según los indicados para la ordenanza OR-13 del Plan General vigente (artículo 6.13.07 y 6.13.08 de la Normativa).

b) Régimen de edificación

Edificación. Según ordenanza OR-13 del Plan General vigente (con la condición añadida del retranqueo mínimo a linderos de la edificación de 6,00 m libre de obstáculos, urbanizado de manera que permita el paso del servicio de protección contra incendios.

Altura máxima edificable (B+1 altura, 10 m).

R	m <sup>2</sup> s/viv
RJJ-2	57,87
RJJ-3	62
RJJ-4	62,8