

1. - MEMORIA

1.1. - OBJETO.-

El Objeto es la modificación puntual del Plan Parcial del Sector 9 de Lakua y que más concretamente afecta dicha modificación a las parcelas TB-1 y TB-2 de dicho Polígono.

1.2. - PROMOTOR.-

Los solicitantes de dicha modificación son los propietarios de ambas parcelas de mutuo acuerdo, Bachabe S.A.(Parcela TB-1) y URVASCO(Parcela TB-2)

1.3. – AUTOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL.-

El autor de la presente Modificación puntual es D.Adrian Lasquibar Otegui, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con el Nº- 1.712.

1.4. – JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

Las parcelas en cuestion con un fuerte carácter lineal, (140 m de longitud), con tan solo planta baja + 3 alturas y cubierta plana, plantean un bloque excesivamente rígido compositivamente y formalmente. El hecho de disponer de una planta mas, ocupando solo parte de esta cubierta, mejora notablemente esta imagen formal de bloque en una mejor relación de longitud/altura, además de dotar de una mayor calidad urbanística al entorno, debido a la situación privilegiada que ocupan estas parcelas.

La posibilidad de elevar en la parte de la cubierta que coincide con el centro del acceso a los edificios una planta mas, permite una mejor comprensión visual de las edificaciones desde cualquier punto de vista, realizándose una mejor relación entre la significación de la edificaciones , ya que se trata de edificios singulares de uso terciario , y el entorno urbanístico en las que se ubica.

Por otra parte, esta modificacion no implica un aumento en el aprovechamiento total para la parcela, puesto que se respeta el aprovechamiento indicado en el Cuadro General de Parcelas de Uso Terciario.

1.5. – PLANEAMIENTO VIGENTE.

Parcelas TB-1 y TB-2:

-Generalidades:

Son dos parcelas similares, situadas en el frente del Sector hacia la calle Portal de Foronda.

De forma acusadamente alargada, asimilable a un rectángulo que en uno de sus extremos curva uno de sus lados mayores hasta encontrarse con el otro.

La tipología edificatoria se corresponde a un bloque con una alineación obligatoria y un fondo o alineación trasera libre, limitado exclusivamente por índice máximo de ocupación en plantas superiores, y sobre una planta baja que ocupa la totalidad de la parcela.

-Usos:

Predominante de uso Terciario, regulándose de manera general en los Art.5.03.15 al 5.03.17 y 5.03.19 (Categoría II, Situación 3) de la normativa del Plan General.

De acuerdo con lo indicado en el plano nº 11/O-7 "*Usos en planta baja y ordenanzas de aplicación*", se deberá dejar una banda de 3,50 m. a lo largo de sus alineaciones hacia Portal de Foronda y hacia VL-8 0 VL-9, como Porche de uso publico y propiedad privada. El resto de la parcela se podrá ocupar en su totalidad, destinándose al uso terciario y compatibles según Ordenanza General así como alojar en su caso los portales de acceso a plantas superiores, y el acceso a planta de sótanos de aparcamientos.

-Condiciones de Edificabilidad:

- En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo la proyección de la banda de porches de uso publico en planta baja. Sus accesos se deberán de hacer desde el viario trasero interior al Sector (calles VL-5 o VL-6, cumpliendo lo estipulado en el Art. 7 a) (*"Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria"*). Se podrá hacer una segunda planta de sótano, hasta completar la ordenanza general de dotación de aparcamientos.

Los porches de uso publico de planta baja deberán cumplir las condiciones iniciadas para las parcelas residenciales RA-1 y RA-2.

La ocupación en planta baja podrá ser la total de la parcela, excepto los porches de uso publico.

La ocupación máxima en plantas superiores(1ª a 3ª) será del 85% de la superficie de la parcela, teniendo alienaciones obligadas hacia Portal de Foronda así como a VL-8 o VL-9. El resto de la alineación trasera (hacia VL-5 o VL-6) es libre. No se admiten patios abiertos hacia las fachadas con alineación obligatoria.

La rasante de la cara inferior del forjado del techo de planta baja será la establecida el plano Nº 10/O-6 de *"Condiciones vinculantes de la edificación"*.

La rasante del resto de forjados de las distintas plantas será idéntico para cada parcela, aun en el caso de parcelaciones.

Las alturas edificables son de P.Baja+ 3 alturas(12m. respecto de la rasante indicada para el techo de planta baja).

La cubierta será plana, en las mismas condiciones establecidas para las parcelas TA-1 y TA-2

El tratamiento de fachadas será libre, sin admitirse ningún tipo de vuelos fuera de las alineaciones de parcela.

Dada la situación singular de estas parcelas, que constituyen el frente del sector hacia el Portal de Foronda, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones especiales al diseño de fachadas(incluidos porches) y tratamiento general de la edificación.

-Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo en cada parcela será el indicado en el Cuadro General de Parcelas de Uso Terciario, (Apartado 1.7.2. de la Memoria del Plan Parcial) y en el plano nº 12/O-8 "Plano General de Parcelas".

1.6. – PLANEAMIENTO MODIFICADO. (Se refleja en negrita y cursiva, las modificaciones realizadas)

Parcelas TB-1 y TB-2:

-Generalidades:

Son dos parcelas similares, situadas en el frente del Sector hacia la calle Portal de Foronda.

De forma acusadamente alargada, asimilable a un rectángulo que en uno de sus extremos curva uno de sus lados mayores hasta encontrarse con el otro.

La tipología edificatoria se corresponde a un bloque con una alineación obligatoria y un fondo o alineación trasera libre, limitado exclusivamente por índice máximo de ocupación en plantas superiores, y sobre una planta baja que ocupa la totalidad de la parcela.

-Usos:

Predominante de uso Terciario, regulándose de manera general en los Art.5.03.15 al 5.03.17 y 5.03.19 (Categoría II, Situación 3) de la normativa del Plan General.

De acuerdo con lo indicado en el plano nº 11/O-7 "*Usos en planta baja y ordenanzas de aplicación*", se deberá dejar una banda de 3,50 m. a lo largo de sus alineaciones hacia Portal de Foronda y hacia VL-8 0 VL-9, como Porche de uso publico y propiedad privada. El resto de la parcela se podrá ocupar en su totalidad, destinándose al uso terciario y compatibles según Ordenanza General así como alojar en su caso los portales de acceso a plantas superiores, y el acceso a planta de sótanos de aparcamientos.

-Condiciones de Edificabilidad:

- En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo la proyección de la banda de porches de uso publico en planta baja. Sus accesos se deberán de hacer desde el viario trasero interior al Sector (calles VL-5 o VL-6, cumpliendo lo estipulado en el Art. 7 a) ("*Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria*"). Se podrá hacer una segunda planta de sótano, hasta completar la ordenanza general de dotación de aparcamientos.

Los porches de uso publico de planta baja deberán cumplir las condiciones iniciadas para las parcelas residenciales RA-1 y RA-2.

La ocupación en planta baja podrá ser la total de la parcela, excepto los porches de uso publico.

La ocupación máxima en plantas superiores(1ª a 3ª) será del 85% de la superficie de la parcela, teniendo alienaciones obligadas hacia Portal de Foronda así como a VL-8 o VL-9. El resto de la alineación trasera (hacia VL-5 o VL-6) es libre. No se admiten patios abiertos hacia las fachadas con alineación obligatoria.

La rasante de la cara inferior del forjado del techo de planta baja será la establecida el plano Nº 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la edificación*".

La rasante del resto de forjados de las distintas plantas será idéntico para cada parcela, aun en el caso de parcelaciones.

Las alturas edificables son de P.Baja+ 3 alturas + ático (12m. respecto de la rasante indicada para el techo de planta baja; y 16m. para el ático).

En planta de ático se permite un aprovechamiento lucrativo de un 15% de la superficie de dicha cubierta.

Las alineaciones máximas en planta de ático vienen definidas de la siguiente manera:

-Retranqueo mínimo de 3,50 m. equivalente al de porche de planta baja, en alineación a Portal de Foronda.

- ***Retranqueo mínimo de 15 m. VL-8, VL-9, y calles Artapadura y Landaverde.***
- ***Libre en alineación trasera VL-5 y VL-6.***

ADRIAN LASQUIBAR OTEGUI
ARQUITECTO
C/ Portal de Castilla, Nº 4. Bajo.
Telefono.945154602-670609853
VITORIA-GASTEIZ

La cubierta será plana, en las mismas condiciones establecidas para las parcelas TA-1 y TA-2

El tratamiento de fachadas será libre, sin admitirse ningún tipo de vuelos fuera de las alineaciones de parcela.

Dada la situación singular de estas parcelas, que constituyen el frente del sector hacia el Portal de Foronda, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones especiales al diseño de fachadas(incluidos porches) y tratamiento general de la edificación.

-Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo en cada parcela será el indicado en el Cuadro General de Parcelas de Uso Terciario, (Apartado 1.7.2. de la Memoria del Plan Parcial) y en el plano nº 12/O-8 "Plano General de Parcelas".

En Vitoria-Gasteiz, 19 de Enero del 2000.

Adrian Lasquibar Otegui, Arquitecto.

