

**4ª MODIFICACION
PLAN PARCIAL DE ORDENACION
URBANA. SECTOR Nº. 9. LAKUA
VITORIA-GASTEIZ**

INDICE

- 1- OBJETO DEL DOCUMENTO
- 2- INICIATIVA DE LA MODIFICACION
- 3- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION
- 4- PROPUESTA DE MODIFICACION
- 5- PLANEAMIENTO VIGENTE:
 - I.7.1. Cuadro General de Parcelas Residenciales
 - Plano nº. 12 0-8
- 6- PLANEAMIENTO MODIFICADO:
 - I.7.1. Cuadro General de Parcelas Residenciales
 - Plano nº. 12 0-8

1- OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto la 4ª Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 9 de Lakua, hoy denominado Lakuabizkarra-4, en Vitoria-Gasteiz.

2- INICIATIVA DE LA MODIFICACION

La iniciativa corre a cargo de la Sociedad Pública "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A./Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A." (VISESA), adjudicataria de las parcelas donde se pretende llevar a cabo la modificación.

3- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

El Plan Parcial del Sector 9 de Lakua, hoy Lakuabizkarra-4, fue aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, con fecha 20 de septiembre de 1996.

En dicho plan parcial, complementado por su Proyecto de Compensación correspondiente, se asignan aprovechamientos para todos los usos, en cada una de las parcelas que lo componen. En concreto, VISESA lleva a cabo, en la actualidad, obras de edificación en las parcelas RB-11, 12, 13, 14, RB-21, 23, 24 y RD-22.

Debido a la disposición del espacio para entradas de garajes y plazas de aparcamiento en planta baja, no se ha consumido todo el aprovechamiento comercial previsto por el plan parcial en las parcelas RB-13, 14 y RB-23, 24.

Por tanto, la justificación de la presente modificación viene dada por la posibilidad de trasvase del aprovechamiento comercial no consumido en las parcelas antes citadas a la parcela RD-22, que podría asumirlo, según se explica a continuación.

4- PROPUESTA DE MODIFICACION

El cuadro de aprovechamiento comercial en las parcelas que nos ocupan es, en la actualidad, el siguiente:

	Aprovechamiento plan parcial	Aprovechamiento consumido	Aprovechamiento no consumido
RB-11	0,000 m ² .	0,000 m ² .	0,000 m ² .
RB-12	0,000 m ² .	0,000 m ² .	0,000 m ² .
RB-13	284,130 m ² .	213,250 m ² .	70,880 m ² .
RB-14	284,130 m ² .	184,430 m ² .	99,700 m ² .
RB-1	568,260 m².	397,680 m².	170,580 m².
RB-21	0,000 m ² .	0,000 m ² .	0,000 m ² .
RB-22	0,000 m ² .	0,000 m ² .	0,000 m ² .
RB-23	284,945 m ² .	185,680 m ² .	99,265 m ² .
RB-24	284,945 m ² .	208,610 m ² .	76,335 m ² .
RB-2	569,890 m².	394,290 m².	175,600 m².
RD-21	927,520 m ² .	927,520 m ² .	0,000 m ² .
RD-22	642,830 m ² .	642,830 m ² .	0,000 m ² .
RD2	1.570,350 m².	1.570,350 m².	0,000 m².

El trasvase de Aprovechamiento Comercial no consumido se llevaría a la parcela RD-22. En ella solamente sería posible materializar el aprovechamiento comercial mediante la construcción de una entreplanta en el local comercial de planta baja. Dicha entreplanta no podría rebasar, según el artículo 5.01.26 (Entreplantas) del vigente Plan General, el 50% del aprovechamiento comercial en planta baja, que asciende a 642,830 m². Por tanto, el aprovechamiento susceptible de ser trasvasado a entreplanta es de 321,415 m². construidos.

Otro condicionante para la construcción de la entreplanta es la altura libre del local en planta baja de la parcela RD-22. Esta altura libre es de 5,10 m. de media. Por ello, podría realizarse una entreplanta donde la altura libre de la parte inferior fuera de 2,70 m. (apta para uso de oficina) y la altura libre de la parte superior fuera 2,20 m. (apta para aseos y usos auxiliares).

Por todo lo anteriormente expuesto, puede llevarse a cabo un trasvase de aprovechamiento comercial de las parcelas RB-13, 14 y RB-23, 24, a la parcela RD-22 de una superficie máxima de 321,415 m². construidos, quedando el cuadro de parcelas del modo siguiente:

	Aprovechamiento plan parcial modificado	
RB-11		0,000 m ² .
RB-12		0,000 m ² .
RB-13		213,250 m ² .
RB-14		184,430 m ² .
RB-1		397,680 m².
RB-21		0,000 m ² .
RB-22		0,000 m ² .
RB-23		185,680 m ² .
RB-24		233,365 m ² .
RB-2		419,045 m².
RD-21		927,520 m ² .
RD-22	P.Baja	642,830 m ² .
	Entrepanta (*)	321,415 m ² .
RD2		1.891,765 m².

(*) El aprovechamiento previsto en la parcela RD-22 deberá materializarse cumpliendo con las Normas Generales de Edificación y Usos que se establecen en el Texto Refundido del Plan General Vigente.

Estas modificaciones quedarán reflejadas en todos los documentos del Plan Parcial en los que aparezcan los antiguos valores: **Tabla I.7.1.** de la Memoria y **Plano nº. 12 0-8**, y que se recogen en los anexos.

Y para que surta los efectos oportunos, se propone la presente modificación en

Vitoria-Gasteiz, 5 de junio de 2.003.



Fdo.: Fermín Alaña Ortiz de Anda
Arquitecto



I.7.- RESUMEN DE DATOS BASICOS DEL PLAN PARCIAL

I.7.1. Cuadro General de Parcelas Residenciales (MODIFICADO)

Parcela N°	SUP. (M2)	USO PREFERENTE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA (M2)									Sup. Const. Vivienda	Sup. Máxima Edificable	
			Sótano	PLANTA BAJA					PLANTAS SUPERIORES				COMERCIAL	RESIDENCIAL (6)
				Residencial (1)	Porches Públicos	Comercial	Porches Privados	Libre Privada	N° Plantas	Máximo N°Viv.	Sup. Const.			
RA-1	2.122,18	Residencial (3)	1.708,89 (5)	495	413,29	678,61	--	535,27	B+5	75	8.094,37	114,52	678,61	8.589,37
RA-2	2.160,37	" (3)	1.742,90 (5)	495	417,47	691,75	--	556,15	B+5	75	8.187,76	115,77	691,75	8.682,76
RB-1	3.033,49	" (3) (4)	2.695,26	800	338,23	397,68 (7)	747,13	579,85	B+4/B+5	110	11.142,09	118,56	397,68	11.942,09
RB-2	3.036,35	" (3) (4)	2.697,54	800	338,81	419,05 (8)	747,13	580,52	B+4/B+5	110	11.142,09	108,56	419,05	11.942,09
RC-1	3.502,38	" (3) (4)	3.163,48	942	338,89	571,23	977,50	672,76	B+4/B+5	118	12.515,50	114,04	571,23	13.457,50
RC-2	3.497,82	" (3)	3.159,77	942	338,05	568,64	977,50	671,63	B+4/B+5	118	12.515,50	114,04	568,64	13.457,50
RC-3	3.497,82	" (3)	3.159,77	942	338,05	568,64	977,50	671,63	B+4/B+5	118	12.515,50	114,04	568,64	13.457,50
RD-1	2.304,43	" (3)	1.970,35	400	334,08	1.570,35	--	--	B+5	70	7.676,60	115,38	1.570,35	8.076,60
RD-2	2.304,43	" (3)	1.970,35	400	334,08	1.891,77 (9)	--	--	B+5	70	7.676,60	115,38	1.891,77	8.076,60
RE-1	4.698,00	"	4.408,00	1.230	1.320,00	2.048,00	--	100,00 (2)	B+3+A	156	16.012,64	110,53	2.048,00	17.242,64
RF-1	2.151,83	"	1.847,39	400	304,44	1.447,39	--	--	B+5/B+6	71	7.304,13	108,51	1.447,39	7.704,13
RF-2	2.151,83	"	1.847,39	400	304,44	1.447,39	--	--	B+5/B+6	71	7.304,13	108,51	1.447,39	7.704,13
RG-1	1.550,00	"	1.221,00 (5)	375	329,00	846,00	--	--	B+4+A	56	5.531,65	105,47	846,00	5.906,65
RG-2	1.550,00	"	1.221,00 (5)	375	329,00	846,00	--	--	B+4+A	56	5.531,65	105,47	846,00	5.906,65
RG-3	1.386,94	"	1.144,23 (5)	315	242,71	829,23	--	--	B+4+A	44	4.832,77	116,99	829,23	5.147,77
RG-4	1.386,94	"	1.144,23 (5)	315	242,71	829,23	--	--	B+4+A	44	4.832,77	116,99	829,23	5.147,77
RG-5	3.568,34	"	2.812,00 (5)	750	584,77	2.062,00	--	171,57 (2)	B+5	120	12.724,05	112,28	2.062,00	13.474,05
RH-1	3.295,23	" (3)	2.957,18	876	338,05	563,14	938,44	579,60	B+4/B+5	118	12.166,10	110,53	563,14	13.042,10
RH-2	3.295,23	" (3)	2.957,18	876	338,05	563,14	938,44	579,60	B+4/B+5	118	12.166,10	110,53	563,14	13.042,10
TOTAL	50.493,61	Residencial	43.827,91	12.128	7.524,12	18.839,84	6.303,64	5.698,58		1.718	179.872,00	111,75	18.839,84	192.000,00

- (1) Incluye accesos a sótano de aparcamiento y portales.
- (2) Libre de Uso Público.
- (3) Reservadas a viviendas de protección pública
- (4) De cesión al Ayuntamiento (a concretar en Proyecto de Compensación).
- (5) Además de la superficie indicada en sótano 1º, se permitirá un segundo sótano hasta completar el cumplimiento de la Ordenanza general de dotación de aparcamientos.
- (6) Se incluyen los cuerpos volados, que computarán aprovechamiento en los términos establecidos por las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

(7) Desglose subparcelas RB-1

RB-11	0,00
RB-12	0,00
RB-13	213,25
RB-14	184,43

(8) Desglose subparcelas RB-2

RB-21	0,00
RB-22	0,00
RB-23	185,68
RB-24	233,37

(9) Desglose subparcelas RD-2

RD-21	927,52
RD-22 P. Baja	642,83
Entreplanta (*)	321,42

(*) El aprovechamiento previsto en la parcela RD-22 deberá materializarse cumpliendo con las Normas Generales de Edificación y Usos que se establecen en el Texto Refundido del Plan General Vigente.