



MODIFICACION **5ª MODIFICACION**
PLAN PARCIAL: PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA

SITUACION: SECTOR 9 (ANTIGUO LAKUABIZCARRA-4)
LAKUA, VITORIA - GASTEIZ

PROMOTOR: EUROIDEAS PROYECTOS S.L.

ARQUITECTOS: JAVIER BARCENA / RAQUEL MIELGO / LUIS ZUFIAUR



MEMORIA DE DOCUMENTOS

Memoria

- Objeto
- Promotor
- Autor de la modificación puntual
- Justificación de la modificación
- Planeamiento vigente.
- Planeamiento modificado

Lista de planos

10/O-6	Condiciones Vinculantes de la Edificación. Planeamiento Vigente
10/O-6	Condiciones Vinculantes de la Edificación. Planeamiento Modificado

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 TA-1 y TA-2 de dicho Polígono.

PROMOTOR

El solicitante de dicha modificación es el propietario de ambas parcelas, Euroideas Proyectos S.L.

AUTOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL

Los autores de la presente Modificación puntual son:

- D. Javier Bárcena Marcilla, colegiado en el COAVN con el N° 2397
- Dña. Raquel Mielgo García, colegiada en el COAVN con el N° 3370
- D. Luis Zufiaur Fdz. De Betoño, colegiado en el COAVN con el N° 1568

JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

En el Polígono en el que se encuentran las dos parcelas en cuestión, prácticamente la totalidad de los porches afectan sólo a la planta baja, por tanto, parece coherente unificar los criterios para conseguir un aspecto más uniforme del conjunto de edificaciones igualando la altura de todos los porches. En consecuencia, se plantea reducir la altura del porche en la zona de la alineación curva hacia VL-1 a la planta baja.

Se mejorará el aspecto estético tanto de los dos edificios en proyecto como del entorno en general, ganando en rotundidad y homogeneidad.

Con esta modificación conseguimos mejores soluciones constructivas en el proyecto, así como una mayor facilidad en la ejecución.

La perspectiva que proyecta, de esta manera, el doble elemento porticado, genera una elegante escenografía donde los viandantes se convierten en actores de la vida cotidiana.

Por otra parte, esta modificación 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.

En lo referente a las secciones de los pilares del porche, desde el punto de vista compositivo esos pilares en planta baja mantienen las mismas dimensiones que los machones de fachada, generando, de esta manera, un ritmo más adecuado y que garantiza una solución más idónea compositivamente hablando.

PLANEAMIENTO VIGENTE

Artículo 27

b) Zona Terciaria Comercial

b.1.) Parcelas TA-1 Y TA-2

Generalidades

Son dos parcelas muy similares, situadas en la parte central del frente del sector hacia la Calle Duque de Wellington.

De forma irregular, similar a un rectángulo del que se suprime un sector circular en uno de sus ángulos.

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

Usos

Predominante el 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 VL-1 (parte recta y curva), y Duque de Wellington, como porche de uso público 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 a alojar los portales de acceso a plantas superiores, y acceso a 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 públicos en planta baja. Su acceso único deberá hacerse desde el viario trasero VL-2, cumpliendo lo estipulado en el Art. 7 a) (“Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria”). Se permitirá una segunda planta de sótano, hasta completar la ordenanza general de dotación de aparcamientos.

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

Además y como se indica en el Plano nº 10/O-6 de “*Condiciones vinculantes de la Edificación*” el porche de la alineación curva hacia VL-1, afectará a la planta primera, adquiriendo por tanto doble altura.

En planta baja podrá ocuparse la totalidad de la parcela, excepto la banda de porches de uso público.

La ocupación máxima en plantas superiores (1ª a 3ª) será del 80% de la superficie de parcela, teniendo alineaciones obligadas hacia VL-1 (parte recta y curva), así como a Duque de Wellington, (y una vuelta o remate mínimo de 10 m. hacia las otras alineaciones), con la particularidad indicada del porche de alineación curva para la planta primera. El resto de la alineación trasera será libre.

La rasante de la cara inferior del forjado de techo de planta baja será la establecida en el Plano nº 10/O-6 antes citado.

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

La cubierta será plana, lo mismo que para la zona de planta baja no construida en plantas superiores. Sobre ella sólo podrán elevarse casetones de ascensores, chimeneas, maquinaria de aire acondicionado e instalaciones, lucernarios y otros elementos constructivos similares y ornamentales.

El tratamiento de fachadas será plano, no admitiéndose vuelos. Se sugiere un acabado tipo muro cortina o similar como adecuado al uso Terciario-Comercial, reflejo externo de la función que contiene. Dada su situación singular en el Sector, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones especiales al diseño de fachadas (incluidos porches) y tratamiento general de la edificación.

Aprovechamiento

El aprovechamiento máximo de cada parcela será el indicado en el Cuadro General de Parcelas de Uso Terciario, (Apartado I.7.2. de la Memoria del Plan Parcial) y en el Plano nº 12/O-8 "*Plano General de Parcelas*".

PLANEAMIENTO MODIFICADO

Artículo 27

b) Zona Terciaria Comercial

b.1.) Parcelas TA-1 Y TA-2

Generalidades

Son dos parcelas muy similares, situadas en la parte central del frente del sector hacia la Calle Duque de Wellington.

De forma irregular, similar a un rectángulo del que se suprime un sector circular en uno de sus ángulos.

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

Usos

Predominante el 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 VL-1 (parte recta y curva), y Duque de Wellington, como porche de uso público 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 a alojar los portales de acceso a plantas superiores, y acceso a 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 públicos en planta baja. Su acceso único deberá hacerse desde el viario trasero VL-2, cumpliendo lo estipulado en el Art. 7 a) ("Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria"). Se permitirá una segunda planta de sótano, hasta completar la ordenanza general de dotación de aparcamientos.

Los porches de uso público de planta baja deberán cumplir las condiciones indicadas para las parcelas residenciales RA-1 y RA-2, exceptuando las secciones máximas longitudinales (alineación de fachada) de pilares que será de 1,10 m. y mínimas de 0,40 m. incluyendo su recubrimiento de acabado y las secciones transversales (perpendicular a alineación de parcela) de pilares mínimas de 0,30 m. y máximas de 0,45 m.

Además y como se indica en el Plano nº 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la Edificación*" el porche de la alineación curva hacia VL-1, afectará a la planta baja, siguiendo el criterio del resto del Plan.

En planta baja podrá ocuparse la totalidad de la parcela, excepto la banda de porches de uso público.

La ocupación máxima en plantas superiores (1ª a 3ª) será del 80% de la superficie de parcela, teniendo alineaciones obligadas hacia VL-1 (parte recta y curva), así como a Duque de Wellington, (y una vuelta o remate mínimo de 10 m. hacia las otras alineaciones). El resto de la alineación trasera será libre.

La rasante de la cara inferior del forjado de techo de planta baja será la establecida en el Plano nº 10/O-6 antes citado.

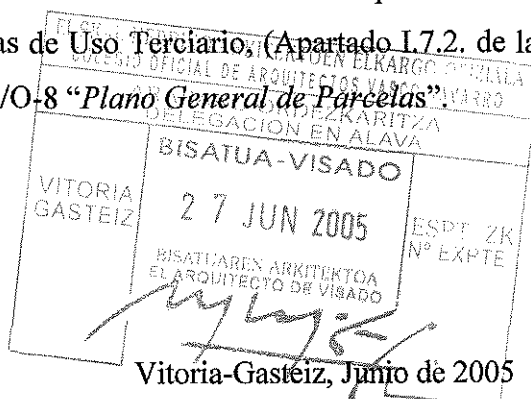
Las alturas edificables son de P. Baja + 3 alturas (12 m. respecto de la rasante indicada para el techo de planta baja).

La cubierta será plana, lo mismo que para la zona de planta baja no construida en plantas superiores. Sobre ella sólo podrán elevarse casetones de ascensores, chimeneas, maquinaria de aire acondicionado e instalaciones, lucernarios y otros elementos constructivos similares y ornamentales.

El tratamiento de fachadas será plano, no admitiéndose vuelos. Se sugiere un acabado tipo muro cortina o similar como adecuado al uso Terciario-Comercial, reflejo externo de la función que contiene. Dada su situación singular en el Sector, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones especiales al diseño de fachadas (incluidos porches) y tratamiento general de la edificación.

Aprovechamiento

El aprovechamiento máximo de cada parcela será el indicado en el Cuadro General de Parcelas de Uso Terciario, (Apartado I.7.2. de la Memoria del Plan Parcial) y en el Plano nº 12/O-8 "Plano General de Parcelas".



Los Arquitectos:

Javier Bárcena / Raquel Mielgo / Luis Zufiaur