

PARCELA 202.1 .-

Terreno solar sito en el polígono "El Caserío", de forma regular, que ocupa la parte anterior de la antigua finca, y se constituye en parcela independiente a todas las demás.

Linda al norte con la calle El Caserío, al sur con las parcelas 202.2 y 202.3 de ella segregadas. Al este con el primer tramo del viario mancomunado número 2, perpendicular al citado paseo y al oeste con la finca 2012 y un fondo de saco del viario mancomunado número 1. Se perfila de este modo como la mayor parcela de entre las inmediatamente adyacentes.

Asimismo, conserva las antiguas edificaciones que han caracterizado y dado nombre a esta zona del sur de Vitoria. Un caserío denominado "Guernica" compuesto de planta baja, dos pisos y desván, con fachada norte de unos quince metros en línea, separada treinta metros de la pared sur de la manzana que contiene a "Las Nieves". Al este presenta una fachada típica vasca de unos catorce metros en línea y por la que se accede al interior. Al sur la fachada posterior de igual dimensión que la norte. Al oeste, también una fachada similar en longitud a la este, a la que se halla adosada una construcción de tres plantas; destinada en planta baja a instalación de maquinaria y gallinero, la intermedia a granero, y la tercera planta como terraza cubierta. "El Caserío" se halla edificado en el año 1906, y hoy día está en total desuso.

Otro edificio denominado "Luno", de aspecto más moderno, construido en 1907, que se halla a la trasera y separado del mismo seis metros, compuesto de una planta baja destinada a cuadra y un piso para habitaciones. Está cubierto por una terraza, y sus dimensiones son doce metros de largo por la fachada este y seis de profundidad hacia el oeste, formando así un paralelogramo.

"Guernica" y "Luno", se hallan unidos por una construcción a modo de puente que salva los seis metros de separación.

Dicho cuerpo de unión tiene una anchura de tres metros

y sirve en planta baja de prolongación adosada a "Guernica" y en planta primera de cocina a "Luno" y acceso a los graneros de dicho adosado. En esta edificación se halla la escalera de "Luno", dando servicio desde el paso. Además, existen las construcciones adosadas de la antigua porqueriza y el pajar, situados en el frente suroeste.

Todas estas edificaciones son consideradas como una única vivienda de las dos que en principio puede albergar según la Información Complementaria al Proyecto de Reparcelación (03.05.78) aprobada en comisión el 11.09.80. De este modo es posible la cesión del derecho edificatorio de la vivienda restante a la parcela 202.3, agotando así todas sus posibilidades. El uso residencial unifamiliar pasaría por rehabilitar a fondo el primitivo caserío, pero sin subdivisión alguna.

Es interesante señalar las pérdidas de terreno en favor de las parcelas de nueva creación 202.2 y 202.3, además de los viarios y el retranqueo necesario para permitir el nuevo acceso por la calle El Caserío.

Superficie	2.702,25m ²
Edificabilidad.....	5.445 m ³ .

Número de viviendas edificadas	1
Número máximo de viviendas edificables	1

Propietario

MODIFICA SUPERFICIE /MANTIENE EDIFICABILIDAD.

PARCELA 202.2 .-

Terreno solar sito en el polígono "El Caserío", de 1227 m2. de superficie. De forma regular menos el frente sur que se adapta oblicuamente al camino de acceso y a las parcelas que tras él existen. Linda al norte con la finca 202.1, al oeste con la 202.3, y al este con la 205 y 208.

Su conexión con la calle de Zumabide se realiza a través del brazo oblicuo que la finca inicial tenía hasta dicha calle. Todo este terreno necesario para el acceso de esta propiedad y su lindante hacia el oeste, está contabilizado como superficie propia, de modo que en este caso lo que se establece es una servidumbre de paso un tanto singular, debido a que se mancomuna el mantenimiento y no la propiedad. De este modo, contabilizan todos los metros a efectos edificatorios. Asimismo, no se pierde el uso público por lo que debe considerarse cada una de las dos parcelas como solar independiente.

Libre de toda edificación por el momento, adquiere el derecho a edificar una única vivienda por el poder que le cede el propietario de la parcela 202 primitiva, susceptible de albergar dos viviendas y quedando la única de la 202.1, y por considerar suficiente la edificación de una única vivienda. Los parámetros para materializar tal intención habrán de ser los fijados por el P P vigente en la zona (30.03.77).

Superficie	1.226,91 m2
Edificabilidad.....	2486 m3.

Número de viviendas edificadas	0
Número máximo de viviendas edificables	1

Propietario

PARCELA 202.3 .-

Terreno solar sito en el polígono "El Caserío", de 1227 m2. de superficie, de forma regular y rectangular, linda al norte con la parcela 202.1 de nueva formación. Al sur con la antigua propiedad del Sr. Aspe, al este con la también nueva finca 202.2, y al oeste con la 2011 y su prolongación. Su acceso desde el exterior, se efectúa por el camino propiedad de la parcela 202.2, con la que mancomuna su mantenimiento.

Libre de toda edificación por el momento, adquiere el derecho de edificar una única vivienda por el poder que le cede el propietario de la parcela 2010 que considera suficiente la construcción de una única vivienda en su solar. Los parámetros para materializar tal intención habrán de ser los fijados por el P P vigente en la zona (30.03.77).

Superficie 1.226,91 m2

Edificabilidad 2486 m3.

Número de viviendas

edificadas 0

Número máximo de viviendas

edificables 1

Propietario

MODIFICA SUPERFICIE / MANTIENE EDIFICABILIDAD.

PARCELA 203 .-

Terreno solar sito en el polígono "El Caserío" ; de forma aproximadamente rectangular al ver incrementada su superficie por la anexión de parte de la finca matriz hasta dar frente a la calle de Zumabide, con la que linda por el sur. Al norte queda delimitada por la finca 206, al este con la urbanización de "Los Alamos" y la parcela 161 según el proyecto de reparcelación (03.05.78). Al oeste con la 204.

El acceso actual se produce a través del viario mancomunado número 2, y desde la calle El Caserío, presentándose a la izquierda del último de los giros en él existentes.

El acceso a esta subparcela se produce desde el viario por un proindiviso señalado en el plano correspondiente.

Actualmente existen ya dos viviendas construidas, por lo que está colmatado el número máximo de las mismas según el planeamiento vigente.

Superficie 1308,63 m2.

Edificabilidad 2096 m3.

Número de viviendas

edificadas 2

Número máximo de viviendas

edificables 2

Propietarios

PARCELA 204 .-

Terreno solar sito en el polígono "El Caserío", de forma prácticamente rectangular al anexionar una parte de la finca matriz que le permite alcanzar frente a la calle de Zumabide ; con la que linda al sur. Al norte con la parte correspondiente del viario número 2, que le comunica con la calle El Caserío. Al este con la parcela 203.2 y al oeste con la 205.

En la actualidad existe una única vivienda edificada a pesar de tener hasta un total de dos según el planeamiento. Por lo tanto conserva el derecho a una vivienda más, atendiendo a los parámetros de edificabilidad del terreno antiguo más los de la nueva adquisición.

Superficie 1442,53 m2.

Edificabilidad 2363 m3.

Número de viviendas

edificadas 1

Número máximo de viviendas

edificables 2

Propietario

PARCELA 205 .-

Terreno solar sito en el polígono "El Caserío", de 1023,28 m². de superficie. De forma trapezoidal, linda al norte con la parcela 208, haciendo efectiva una pequeña ampliación en esta dirección. Al sur, y por su lado irregular, con el viario número 3, de nueva creación y sobre el que no posee ni deber ni derechos. Al este con la parcela 204, y al oeste con la 202.2, también de nueva creación e independiente.

El acceso se realiza por el viario mancomunado número 2, desde el Paseo de la Zumaquera, constituyéndose en el final del mismo.

En la actualidad tiene edificada una única vivienda, aunque el planeamiento le concede el derecho de materializar hasta dos. Por supuesto, dentro de los parámetros fijados por el Plan Parcial efectivo en la zona.

Superficie	1023,28 m ² .
Edificabilidad	1483 m ³ .
Número de viviendas edificadas	1
Número máximo de viviendas edificables	2
Propietario	

PARCELA 206 .-

Terreno solar sito en el polígono "El Caserío", de 1000 m2. de superficie. De forma rectangular regular, linda al norte con la parcela 209, fuera del ámbito tratado. Al sur con la parcela 203, al este con la urbanización "Los Alamos", y al oeste con el viario mancomunado número 2 por el que se accede desde el Paseo de la Zumaquera.

En la actualidad se encuentra libre de toda edificación, atribuyéndole el planeamiento un número máximo de dos viviendas por edificar. Mantiene este derecho con los parámetros correspondientes fijados según el proyecto de reparcelación (03.05.78).

Superficie 1000 m2.

Edificabilidad 1483 m3.

Número de viviendas

edificadas 0

Número máximo de viviendas

edificables 2

Propietario

PARCELA 207 .-

Terreno solar sito en el polígono "El Caserío", de 1000 m2. de superficie. De forma rectangular, linda al norte, este y sur con la parte correspondiente de viario de propiedad mancomunada y uso público. Al oeste con la parcela 208 de D. MIGUEL APRAIZ BUESA.

La edificación existente colmata las posibilidades de dicho dominio, dos viviendas adosadas.

Superficie	1000 m2.	1483
Edificabilidad	1766 m3.	129
		<hr/>
		1766

A efectos de edificabilidad, la parcela n° 208 propiedad de D. MIGUEL APRAIZ BUESA, cede a la parcela n° 207 la superficie de 283 m2.

Número de viviendas edificadas	2
Número máximo de viviendas edificables	2

Propietarios

PARCELA 208 .-

Terreno solar sito en el polígono "El Caserío", de 1020,14 m². de superficie. De forma rectangular, linda al norte, con la parte correspondiente de viario de propiedad mancomunada y uso público. Al este con la parcela 207 anteriormente descrita, al oeste con las parcelas 202.1 y 202.2 y al sur con las parcelas 202.2 y 205.

La edificación existente en la actualidad consta de una vivienda unifamiliar, quedando la posibilidad de aprovechar hasta los parámetros del plan. (Fijados en dos viviendas adosadas, con la limitación de la edificabilidad 1 m²/m³, y la ocupación de parcela 25%).

Superficie	1.020,14 m ²
Edificabilidad	1200 m ³ .

1522

A efectos de edificabilidad, la parcela nº 208 propiedad de D. MIGUEL APRAIZ BUESA, cede 283 m². a la parcela nº 207.1, propiedad de D. JOSE BUESA BELACORTU.

Número de viviendas edificadas	1
Número máximo de viviendas edificables	2

Propietario

AUMENTA SUPERFICIE / MANTIENE EDIFICABILIDAD.

PARCELA 2010 .-

Terreno solar sito en el polígono "El Caserío", de 1021,36 m². de superficie. De forma rectangular, linda al norte con el Paseo de la Zumaquera, al este con el límite señalado del ámbito de la presente reparcelación, y al sur y al oeste con el viario de propiedad mancomunado y uso público. El transformador situado en su esquina noroeste permanece en su lugar, y marca la entrada del viario privado este.

La edificación existente, una vivienda unifamiliar, permite el traspaso de la restante permitida a una de las parcelas de nueva creación. El acuerdo así expresado por el propietario agota las posibilidades de este terreno.

Superficie	1021,36 m ² .
Edificabilidad	1483 m ³ .

Número de viviendas edificadas	1
Número máximo de viviendas edificables	1

Propietario

PARCELA 2011 .-

Terreno solar sito en el polígono "El Caserío", de 1153,56 m². de superficie. De forma rectangular, linda al norte con la parcela 2010. Al sur con la antigua propiedad del Sr. Aspe que queda fuera del ámbito aquí tratado. Al este con la finca de nueva formación 202.3, y al oeste con la ampliación hecha efectiva en al 2013.

El acceso se realiza a través del viario mancomunado número 1, del cual participa en obligaciones y derechos. Es uno el número de viviendas a que tiene derecho según el proyecto de reparcelación (03.05.78), albergando en la actualidad una única vivienda unifamiliar.

Superficie	1153,56 m ² .
Edificabilidad	1788 m ³ .

Número de viviendas edificadas	1
Número máximo de viviendas edificables	1

Propietario

PARCELA 2012 .-

Terreno solar sito en el polígono "El Caserío", de 998,34 m2. de superficie. De forma rectangular, que linda al sur con la parcela 2011 de D^a. Teresa Buesa Buesa, al norte con la parte correspondiente de viario de propiedad mancomunada y uso público, idem que al oeste, y al este con la finca central 202 que contiene los edificios más antiguos.

La construcción existente es el antiguo pajar, con acceso desde el suroeste, y que no está considerado como vivienda. Por tanto, y atendiendo al PP vigente, pueden edificarse hasta un máximo de 2 viviendas adosadas. (Adjudicadas según acuerdo entre las partes y de modo que no se superen el número máximo establecido por el planeamiento).

Superficie	998,34 m2.
Edificabilidad	1483 m3.
Número de viviendas edificadas	0
Número máximo de viviendas edificables	2
Propietario s.....	

PARCELA 2013 .-

Terreno solar sito en el polígono "El Caserío", de forma trapezoidal que ve incrementada su superficie inicial al anexionar parte de la finca matriz en su flanco este. Linda al norte con la parcela libre de edificación que da al Paseo de la Zumaquera, 381 según el proyecto de reparcelación (03.05.78). Al sur con la propiedad considerada fuera del ámbito del Sr. Aspe, al este con la 2011, y al oeste con el Instituto de Estudios Franceses Nazareth.

El acceso se realiza a través del viario mancomunado número 1, estableciéndose las cargas y derechos del mismo a dividirse entre sus propietarios.

El número máximo de viviendas fijado por el planeamiento y que corresponden a este dominio es de seis. En la actualidad ya se hallan materializadas dichas seis viviendas, por lo que se ha agotado toda posibilidad edificatoria. Con la adquisición del nuevo terreno, no se logra más que una regularización del solar sin obtener ningún otro beneficio urbanístico.

Superficie	3548,98 m ² .
Edificabilidad	5494 m ³ .
Número de viviendas edificadas	6
Número máximo de viviendas edificables	6
Propietarios	