

1103-U
3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN PARCIAL SECTOR 3 - ZABALGANA
VITORIA - GASTEIZ
MAYO - 2011

ATABARRATE S.L.

barcenayzufiaurarquitectos

javier bárcena

raquel mielgo

luis zufiaur

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR 3 - ZABALGANA VITORIA-GASTEIZ – MAYO 2011

I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector nº 3 – Zabalgana es la realización del ajuste en la manzana R.U.-2.07 posibilitando la realización de 44 viviendas unifamiliares en lugar de las 35 que asignaba como máximo el Plan Parcial.

Las 44 viviendas unifamiliares cumplirán así mismo las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial del Sector nº 3 de Zabalgana.

II.- ENTIDAD PROMOTORA Y EQUIPO REDACTOR

El presente documento lo redacta el equipo formado por Javier Bárcena Marcilla, Raquel Mielgo García y Luis Zufiaur Fernández de Betoño, Arquitectos pertenecientes al Colegio oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Se realiza a iniciativa de la empresa promotora Atabarrate S.L. con C.I.F. B-01295633 y domicilio, a efectos de notificaciones, en la calle Postas 26-1º de Vitoria-Gasteiz.

III.- ANTECEDENTES

El **Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 3 – Zabalgana de Vitoria-Gasteiz**, fue aprobado en pleno el día 22 de Diciembre de 2000 y entró en vigor el 13 de Enero de 2001, siendo publicado en el B.O.T.H.A. nº 5 de 12 de Enero de 2001.

Posteriormente, se han ido aprobando las siguientes modificaciones puntuales:

- 1ª Modificación, aprobada el día 22 de Mayo de 2003 y publicada en el B.O.T.H.A. nº 66 de 09/06/2003.
- 2ª Modificación, aprobada el día 24 de Febrero de 2006 y publicada en el B.O.T.H.A. nº 32 de 17/03/2006.

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR 3 - ZABALGANA
VITORIA-GASTEIZ - MAYO 2011

IV.- CUADRO GENERAL DE PARCELAS RESIDENCIALES SECTOR 3 "ZABALGANA-2"
ESTADO ACTUAL

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m²)	SUP. MEDIA PARCELA POR VIV. (m²)	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SÓTANO (m²)	MÁX. Nº VIVIENDAS (Unifamiliares)	MAX. SUP. EDIFICABLE RESIDENCIAL (m²) (1)	Nº MAX. PLANTAS	MODALIDAD	PROMOCIÓN
RU-2.01	7.587,54	199,69	2.470	38	5.700	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
RU-2.02	3.357,31	209,82	1.040	16	2.400	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
RU-2.03	2.673,94	267,39	850	10	1.500	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
RU-2.04	3.432,70	264,05	1.105	13	1.950	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
RU-2.05	3.921,70	196,08	1.300	20	3.000	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
RU-2.06	4.681,59	212,80	1.430	22	3.300	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
RU-2.07	7.362,43	210,34	2.275	35	5.250	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
RU-2.08	3.690,25	184,51	1.300	20	3.000	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
Total Parcelas Unifamiliares	36.707,46	210,96	11.770,00	174	26.100,00			

(1) Incluidos vuelos.

ESTADO REFORMADO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m²)	SUP. MEDIA PARCELA POR VIV. (m²)	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SÓTANO (m²)	MÁX. Nº VIVIENDAS (Unifamiliares)	MAX. SUP. EDIFICABLE RESIDENCIAL (m²) (1)	Nº MAX. PLANTAS	MODALIDAD	PROMOCIÓN
RU-2.01	7.587,54	199,69	2.470	38	5.700	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
RU-2.02	3.357,31	209,82	1.040	16	2.400	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
RU-2.03	2.673,94	267,39	850	10	1.500	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
RU-2.04	3.432,70	264,05	1.105	13	1.950	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
RU-2.05	3.921,70	196,08	1.300	20	3.000	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
RU-2.06	4.681,59	212,80	1.430	22	3.300	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
RU-2.07	7.362,43	167,33	2.275	44	5.250	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
RU-2.08	3.690,25	184,51	1.300	20	3.000	B+l+e	LIBRE	PRIVADA
Total Parcelas Unifamiliares	36.707,46	200,59	11.770,00	183	26.100,00			

**3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR 3 - ZABALGANA
VITORIA-GASTEIZ – MAYO 2011**

V.- BASE LEGAL

La Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, del Gobierno Vasco, proporciona el **ámbito legal** para conseguir, mediante una Modificación Puntual del Plan Parcial, permitir el aumento del número de viviendas siempre que se mantenga la edificabilidad señalada por el Plan General.

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprobó por unanimidad con fecha 1 de Agosto de 2008, la **"2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y Oeste de Salburua y Zabalgana"**.

El punto QUINTO de la Adenda al Convenio, dice textualmente:

"Se modifican las previsiones sobre el tamaño mínimo y número máximo de viviendas, que permitirán una reducción de la superficie media de las viviendas del 40 por 100, respecto a las previstas actualmente, pero con mantenimiento en todo caso del aprovechamiento residencial en cada parcela; por ello, a igual superficie edificable por parcela, se autorizará un mayor número de viviendas en cada parcela, dentro de citado límite.

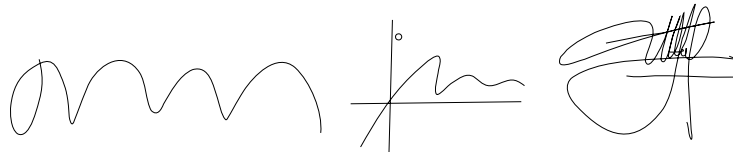
El planeamiento parcial fijará las condiciones de conversión del uso residencial unifamiliar libre en residencial colectivo libre, sin incremento de la edificabilidad total.

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, tramitará las modificaciones del planeamiento necesarias para hacer posible el cumplimiento de dichas previsiones".

Este documento además deberá atenerse a lo preceptuado en el Decreto 105/2008 del Gobierno Vasco, que desarrolla parcialmente la Ley 2/2006; al Real Decreto 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; y al Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, actualmente vigente.

Vitoria-Gasteiz, Mayo de 2011

Los Arquitectos:



Javier Bárcena / Raquel Mielgo / Luis Zufiaur