

MEMORIA

M E M O R I A

El presente proyecto se refiere a un estudio de urbanización de la manzana limitada al N. por la calle Santiago, al S. por la de Benito Guínea, al E. por José Mardones y al O. por Judimendi.

Para la redacción del proyecto se ha partido de las siguientes premisas:

a) Que cada propietario de terreno conserve, en lo posible, la integridad del mismo con objeto de evitar interferencias y, por tanto, plazos de edificación ya que en esta manzana existen una serie de industrias cuyo traslado no se puede plantear en principio y por ello una reparcelación completa.

b) Que las calles interiores o de servicio sean las mínimas posibles y cada una de ellas afecte a un mínimo de propietarios.

c) Que la edificación sea del tipo de bloques obligados y baja en general para evitar ascensores dado que la zona tiende más bien a un tipo de vivienda económico.

d) Aprovechar dentro de los límites posibles de un buen planeamiento una calle que D. tiene construída dentro de su solar.

e) Que cualquiera de las calles pueda ser abierta afectando a un mínimo de propietarios.

Partiendo de estas bases generales se toma como vivienda tipo la de doble crujía con fachada a calle o zona posterior ajardinada y la otra fachada a patio de parcela, enlazando los dos bloques de doble crujía que así se producen por medio de una escalera central que irá cortando los diversos patios de parcela. Es decir, se llega a un sistema de unidades en H con fachadas principales a calle o jardín posterior. Las ventajas podemos resumirlas en las siguientes:

a) Inferior costo, por mínimo desarrollo de fachada y aprovechamiento máximo de escalera.

b) Viviendas perfectamente salubres al tener dos fachadas.

c) Evitación de tendederos hacia la calle, elemento difícil de resolver en la edificación abierta.

d) Superficie óptima para lonjas tipo almacén.

e) Acceso al bloque desde una sola fachada con lo que la posterior no necesita calle de acceso rodado ni de peatones y por lo tanto puede quedar ajardinada y tranquila.

f) Densidad más bien alta para una edificación abierta, pero fundamental en el caso que nos ocupa, para que el interés en la edificación de las viviendas consiga revalorizar los terrenos de forma que la enajenación de los mismos permita los gastos de traslado de la industria.

Por todo ello se recurre a situar dos calles que, partiendo desde la de Santiago, una vaya a la de Benito Guinea y la otra, quebrándose en una plazoleta, desemboque en la de Judimendi. Estas calles parcelan la manzana en tres unidades. La primera, lindante con José Mardones, se proyecta en edificación cerrada continuando las construídas o en construcción que existen en la actualidad y que han nacido bajo este sistema de manzana cerrada. La segunda tiene forma de L y es central en la totalidad de la manzana. La primera rama de la L, con fachada sobre la calle Santiago, se proyecta a base de dos unidades una de ellas perfectamente rectangular y la otra con un retanqueo intermedio dejando un paso ajardinado que desemboca en un vial de peatones que enlaza la plazuela mencionada con la primera de las calles. La segunda rama de la L está ocupada actualmente por una zona de chalets que de momento se pueden conservar pero que tienen que tender a desaparecer, por lo que sobre ellos se proyecta otro bloque con fachada sobre Benito Guinea. En la esquina de esta calle con la de Judimendi existe actualmente una casa construída y otras en construcción y que habiendo partido también de la solución de manzana cerrada, no hay más remedio que envolverlas con una nueva edificación dejando un paso de peatones que enlace la plazuela con la calle de Benito Guinea. En la esquina opuesta se proyecta un edificio en altura que, prolongando la altura de la primera manzana, evite el escalón a

calle y lo traslade a los pasos de peatones. Este bloque está situado en la interferencia de las propiedades de D. , Dña y D. , pero este propietario cede su parte a Dña , quedando pues sobre dos fincas con muy fácil reparcelación. La tercera zona, correspondiente a la esquina de Judimendi con Santiago y separada de la anterior por la calle en proyecto que enlaza ambas, se proyecta con características similares al primer tramo de la L pero con los dos bloques oblicuamente situados para ajustarse a las alineaciones de calles existentes. Dado que en la misma esquina de estas dos calles existe construido un grupo de tipo de manzana cerrada el bloque situado sobre la calle Judimendi presentará al Norte un ensanchamiento para encerrar la fachada posterior de este grupo.

Las alturas de los edificios se calculan a base de una altura 4 m. para la planta baja y 2.90 m. en pisos lo que supone 15,80 m. para la de baja y cuatro y 24,50 m. para la de baja y siete, redondeándose en 16 y 25 m. respectivamente, valores con los que se ha calculado el volumen edificado. Dentro de esta altura, el número de plantas podrá ser cualquiera siempre que se respeten alturas mínimas de pisos y lonjas marcadas por las Ordenanzas Municipales. Se hace esta advertencia, puesto que en algunos casos se situarán viviendas en planta baja en lugar de edificios comerciales con lo que resultarían cinco plantas para viviendas o baja destinada a uso distinto y cuatro para viviendas.

Queremos hacer constancia de tres puntos fundamentales:

1ª. Que la aprobación del presente proyecto no implicaría en absoluto la necesidad de iniciar las construcciones a plazo fijo, sino que cada propietario edificaría de acuerdo con sus necesidades en cuanto a fecha para comienzo de las mismas.

2ª. Que el abuso relativo de volumen debe aceptarse para revalorizar tan suficientemente los terrenos como para que sea interesante el destinarlos a viviendas, con eliminación del uso actual de tipo industrial.

3ª. Que las parcelas correspondientes a los chalets de la calle de Benito Guinea, pueden indistintamente, conservar su carácter de zona de cha-

lets, o edificar en altura con el mismo tipo del resto de la manzana, por lo que no se ha solicitado la aquiescencia de sus propietarios para redactar el proyecto.

El proyecto, en cuanto a volumen de edificación, tiene las siguientes densidades, incluso patios de parcela y excepto voladizos. Altura considerada 16 m. en B y 4 y 25 m. en B y 7.

| Propietarios | Superficie terreno | Volumen edificado con 16 m. o 25 m. de altura | Densidad |
|---|--------------------|---|----------|
| | 7.852 | 68.268 | 8,70 |
| | 2.267 | 20.448 | 9,- |
| | 1.752 | 15.094 | 8,75 |
| | 4.421 | 24.220 | 5,50 |
| | 864 | 7.478 | 8,65 |
| | 339 | 2.849 | 8,45 |
| | 1.314 | 7.969 | 6,05 |
| | 818 | 5.738 | 7,05 |
| | 444 | 4.792 | 10,80 |
| | 638 | 7.290 | 11,40 |
| | 639 | 7.290 | 11,40 |
| | 994 | 10.823 | 10,80 |
| Total superficie según se señala en el plano nº 1 | 24.945,49 | 182.259 | 7,306 |

NOTA: La profundidad proyectada en el caso de D.

y

se debe de considerar indicativa solamente, pues dicha profundidad vendrá determinada por las Ordenanzas de manzana cerrada.



Vitoria, Mayo de 1.963

P/ LOS ARQUITECTOS,

AZPIAZU - MARIMON
ARQUITECTOS
VITORIA