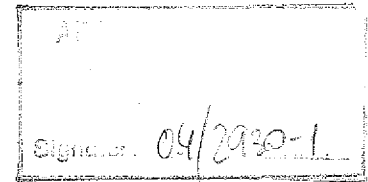


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VITORIA  
Sección de Urbanismo



PROYECTO  
DE  
ORDENACION DEL EJE NORTE-SUR  
Y SU ZONA DE INFLUENCIA  
EN  
VITORIA

Polígono Nº 4

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VITORIA

PROYECTO  
DE  
ORDENACION DEL EJE NOROCCIDENTAL - SURE  
Y  
SU ZONA DE INFLUENCIA EN VITORIA

POLIGONO Nº 4

OBJETO DEL PROYECTO.-

El presente Proyecto se refiere a la redacción del Plan Parcial del polígono de referencia, conteniendo todos los documentos exigidos por la Ley.

SITUACION Y DELIMITACION.-

Este Polígono se encuentra situado en la zona central del eje Norte-Sur y abarca una serie de solares distribuidos en cuatro manzanas, de las que tres de ellas se encuentran casi totalmente edificadas, por lo que en esta Ordenación se completan mediante la fijación de unos volúmenes edificables en las correspondientes Ordenanzas Reguladoras incluidas en este Plan Parcial.

Está delimitado al Norte por la calle del Beato T. de Zúñiga; al Sur por la calle de la Madre Vedruna; al Este por las de Sancho el Sabio, Bastiturrá y Plaza de Lovaina; y al Oeste por la Factoría Ajuria y por el Polígono de futura Ordenación denominado "Olano". La superficie que abarca es de 43.000,-- metros cuadrados y la situación exacta de sus límites se encuentra especificada en los planos adjuntos.

JUSTIFICACION URBANISTICA.-

Este Plan Parcial de Ordenación excede ligeramente del coeficiente de edificabilidad máxima dictado por las normas del Plan General. Ello es debido principalmente a que los proyectistas han creído conveniente el sacrificar este pequeño exceso (un 10 % aproximadamente) para mejorar las condiciones estéticas de la manzana, unificando alturas y adaptándolas a las Ordenanzas actuales de la Ciudad.

Es necesario insistir que si bien los Planos de Ordenación de la zona de influencia del eje Norte-Sur, se tratan en su mayor parte como Planos Parciales, non sin embargo como puede observarse

en el plano de superposición, una continuación de unas manzanas ya iniciadas según el Plan de Alineaciones anterior al actual, completándolas, por lo que parece conveniente adaptarse a lo existente adoptando una posición realista.

#### ELIACIÓN DE VOLÚMENES.-

Estando como se decía en el párrafo anterior establecidas con toda precisión las alineaciones de la zona afectada, corresponde seguidamente fijar los volúmenes edificables, basándose en parte en las Ordenanzas en vigor (anexo 1º, Condiciones de Volumen) y en parte en el presente estudio, mucho más completo que el que figura en el Plan de Alineaciones en el que se base la ordenación impuesta.

a)- Manzana eje Norte-Sur, Bastiturri, Sancho el Sabio.- Los solares no edificados en esta manzana y que la completarán, absorben un volumen edificable equivalente a ocho plantas (bajo y 7 pisos), al igual que el resto de las edificaciones actuales de la misma manzana, estableciéndose un fondo máximo edificable de 12 metros.

b)- Manzana Ajuria S.A.- La edificación de pantalla adosada a la actual factoría Ajuria S.A., absorber también un volumen de ocho plantas con lo que se consigue una completa uniformidad de alturas dentro de este tramo central.

En cuanto a l fondo máximo edificable, se deja en libertad a los propietarios de parcelas, siempre que cumplan las condiciones impuestas por el Código Civil en cuanto a luces y vistas. El relativamente poco fondo de las parcelas hace aconsejable esta medida con la que se consigue un mayor aprovechamiento del suelo.

c)- Manzana Bastiturri, Sancho el Sabio, Adriano VI.- En esta manzana, casi totalmente edificada, queda por construir el solar equidistante a eje Norte-Sur, entre Bastiturri y Adriano VI.

Para este solar se fijan dos volúmenes distintos, el primero de los cuales, inmediatamente después de las casas construidas en

Adriano VI, con siete plantas de acuerdo con las Ordenanzas vigentes, aumentándose una planta más en el solar de esquina hasta 37,50 metros de la misma. Este solar de esquina dada su singular y situación en relación con su emplazamiento dentro de las vías que lo delimitan, podría ser susceptible de una mayor elevación, si bien en una superficie más reducida, con lo que se produciría una ruptura en la uniformidad de alturas, precisamente en un punto en el que las características urbanísticas del eje Norte-Sur suponen cambio importante.

El fondo máximo edificable será de 24 metros habiéndose estudiado en función del resto de las edificaciones existentes que componen la manzana.

d)- Manzana eje Norte-Sur, Adriano VI, Madre Vedruna.- En su situación actual esta manzana aloja una serie de edificaciones a extinguir en el futuro. Se trata de una casa de labor para explotación hortícola, un chalet y una instalación industrial para confección de géneros de punto. Todas estas edificaciones ocupan una pequeña zona superficial, destinándose el resto a huerta y granja. La propiedad se divide entre tres distintos propietarios, pudiendo actuar cada uno de los mismos de forma independiente sin necesidad de recurrir a reparcelaciones.

Las alineaciones perimetrales quedan perfectamente resueltas de acuerdo con el antiguo Plan General de Alineaciones, situación consolidada al encontrarse urbanizada totalmente la calle de Adriano VI, en parte el eje Norte-Sur y aprobado oficialmente el trazado de Madre Vedruna.

Los volúmenes impuestos provienen en una gran parte de la aplicación de la vigente Ordenanza (Anexo nº 19, Condiciones de Volumen), con planta baja, seis pisos y ático a lo largo de las calles Adriano VI y Vedruna. El tramo correspondiente al eje Norte-Sur absorbe un volumen equivalente a nueve plantas, volumen que se hace extensivo a todo lo largo de esta vía, en este primer tramo, entre

Adriano VI y el puente de Castilla. La diferencia de alturas entre los volúmenes resultantes se resuelve estableciendo en los encuentros los mismos, edificaciones de alrededor de 25 metros, (una casa), de fachada, con alturas intermedias.

Los fondos máximos edificables fijados para la totalidad de la manzana son de 25,-- metros, no permitiéndose dada la categoría de las viviendas a construir, la edificación, dentro de este fondo de viviendas que no tengan vistas directas a la calle, por lo menos desde una habitación.

#### SERVICIOS URBANOS.--

Estando en gran parte edificado el Polígono en cuestión la dotación de los correspondientes servicios urbanos, está prácticamente resuelta según puede verse en el plano correspondiente. Unicamente se realizarán en su totalidad los pertenecientes a la calle Madre Verduna, proyecto por otra parte estudiado y aprobado por el Ayuntamiento.

#### PLAN DE TIEMPOS.--

Dentro del Programa de Actuación, adjunto al Plan General, la conclusión de este Polígono está prevista para el primer quinquenio período de tiempo en que indudablemente se llevará a cabo dadas las grandes posibilidades del mismo, motivadas por su localización.

#### SISTEMA DE ACTUACIÓN.--

El Sistema de Actuación a seguir para la total terminación de este Polígono será el de Cesión de terrenos viales, con imposición de contribuciones especiales de acuerdo con lo establecido por la Ley.

Vitoria, Diciembre de 1.963

LOS ARQUITECTOS,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VITORIA.

PROYECTO  
DE  
ORDENACION DEL EJE NORTE-SUR  
Y  
SU ZONA DE INFLUENCIA EN VITORIA

---

ORDENANZAS REGULADORAS DEL "PLAN"

ORDENANZAS REGULADORAS GENERALES.-

Para que el conjunto de las edificaciones y urbanizaciones complementarias que efectúen los promotores de viviendas esté coordinado de manera que resulten un todo armónico, de acuerdo con los criterios de la ordenación General prevista para este Polígono, se establecen las siguientes Ordenanzas Reguladoras. Ellas permitirán a los promotores efectuar las distintas obras dentro de las normas generales del Plan General de Ordenación de la Ciudad, las cuales proporcionan la elasticidad necesaria para satisfacer los deseos particulares, sin que por ello se pierda la unidad de criterio en la ordenación ni se malogre la organización urbanística general dentro de las directrices urbanísticas que se han previsto en el conjunto.

ORDENANZA PRIMERA.- Volumen de las edificaciones.-

Art. 1º.- Alineaciones y fondos edificables.- Los volúmenes son los señalados en el Plano de Ordenación que se adjunta, tanto en cuanto se refiere a las alineaciones como a los fondos edificables y al número de plantas.

Se señalan sin embargo las máximas alturas permitidas para los edificios, entendiéndose por altura la distancia desde la acera en el punto medio de la fachada del edificio hasta el techo de la última planta, permitiéndose por encima de esta altura el elevar la cornisa hasta un metro sobre dicho nivel.

Las alturas máximas correspondientes a los distintos números de plantas son las siguientes:

Para cinco plantas. . . . .	16,20 metros
" Seis            " . . . . .	19,25    "
" siete           " . . . . .	22,30    "
" ocho            " . . . . .	25,35    "
" nueve           " . . . . .	28,40    "

Para diez plantas. . . . .	31,45 metros
" once " . . . . .	34,50 "

Es de advertir que cuando se habla de número de plantas se incluye tanto en estas Ordenanzas como en los Planos de Ordenación la planta baja en el cómputo total.

Art. 2º.- Alturas de las distintas plantas.- La altura mínima de planta baja para los edificios de viviendas del tipo "A", será de cuatro metros y la máxima de cinco metros.

En cuanto a los edificios de viviendas del tipo "B" la altura de planta baja deberá ser de cuatro metros como máximo.

En los edificios de viviendas del tipo "C" la altura máxima será igualmente de cuatro metros.

Las alturas de las plantas superiores en los edificios de viviendas del tipo "A", serán como mínimo de dos metros y ochenta centímetros de suelo a suelo. En las de tipo "B" de dos metros y noventa centímetros como mínimo y en las de tipo "C" de tres metros y cinco centímetros como mínimo.

Art. 3º.- Voladizos.- Sobre los volúmenes señalados en el Plano de Ordenación se permitirán según los distintos tipos de viviendas los siguientes vuelos máximos:

Para los edificios de las viviendas de los tipos "A" y "B" los vuelos máximos autorizados serán los que actualmente rigen en las Ordenanzas vigentes, con la salvedad de que podrán realizarse en mayor longitud que lo estipulado, siempre que exista equivalencia en superficie.

En ambos tipos podrá comenzarse a resaltar los vuelos a partir del piso 1º siempre que el edificio esté proyectado con menos de siete plantas. En el caso de que tenga siete o más plantas, el vuelo comenzará a sobresalir a partir del piso segundo.

En cuanto al tipo "C", obligatoriamente debe realizar el vuelo a partir del piso segundo. Los vuelos de las solanas serán como máximo de un metro y ochenta centímetros, y los de los miradores de un metro y veinte centímetros, estos últimos en una longitud máxima de dos tercios

de la fachada. Podrá igualmente disminuirse el vuelo máximo de los miradores o cuerpos cerrados volados, ampliando la longitud de los mismos siempre que la superficie total sea la equivalente a la autorizada.

ORDEMANZA SEGUNDA.- Características de los diversos tipos de viviendas.-

Art. 1º.- Superficie útil mínima de viviendas.- La superficie útil mínima para los edificios de viviendas del tipo "A", será de treinta y ocho metros cuadrados. Para los del tipo "B" de sesenta y cinco metros cuadrados. Y para los del tipo "C", de cien metros cuadrados.

Se entiende por superficie útil, la superficie construida, menos tabiques y escaleras o galerías exteriores de acceso.

Art. 2º.- Superficie útil mínima de estancias.- La superficie mínima del estar-comedor, será para las del tipo "A" de diez metros cuadrados, y en el caso de ser cocina-comedor de catorce metros cuadrados. Para las del tipo "B", la superficie mínima del estar-comedor será de quince metros cuadrados. Y para las del tipo "C" la superficie mínima será de dieciocho metros cuadrados.

Art. 3º.- Superficie útil mínima de dormitorio doble.- La superficie mínima para el dormitorio de dos camas será para el tipo "A", de diez metros cuadrados. Para el tipo "B" también de diez metros cuadrados. Y para el tipo "C" de doce metros cuadrados.

Art. 4º.- Superficie útil mínima de dormitorio individual.- La superficie mínima de dormitorios de una cama será respectivamente para los tres tipos "A", "B" y "C" de seis metros cuadrados, siete metros cuadrados y siete metros cuadrados.

Art. 5º.- Aseos.- Será obligatoria la instalación de un aseo completo con bañaseo o plato de ducha en las viviendas del tipo "A". Un baño completo, con bañera o bañaseo en las viviendas del tipo "B". Y un baño completo con bañera y un aseo con plato de ducha como mínimo en las viviendas del tipo "C".

Siendo los aseos interiores sin posibilidad de ventilación directa, se admite para el tipo "A" la ventilación con chimenea individual o bien con chimenea de ventilación de colector general.

Para el tipo "B" y el tipo "C", además de las admitidas para el tipo "A" se permitirá la construcción de pequeños patios con una dimensión mínima de setenta por setenta centímetros, o superficie equivalente siempre que el lado menor sea como mínimo de cuarenta centímetros

Art. 6º.- Ascensores.- Las medidas mínimas interiores de ascensores, deben ser respectivamente para los tipos "A", "B" y "C" de noventa y cinco centímetros por un metro y diez centímetros; y un metro y diez centímetros por un metro y veinte centímetros.

Para las viviendas del tipo "A" deberá existir un ascensor para veintiocho viviendas o menos y dos ascensores para más de veintiocho viviendas.

Para las viviendas del tipo "B", se exigirá un ascensor para veintiún viviendas o menos y dos ascensores para más de veintiún viviendas. Para ambas situaciones de viviendas de los tipos "A" y "B" se exceptúan la obligatoriedad de la instalación del ascensor cuando se trate de edificios de menos de seis plantas.

Para las viviendas del tipo "C", será obligatoria la instalación de un ascensor para catorce viviendas o menos, de un ascensor y además un montacargas u otro ascensor cuando sirvan a un número de viviendas entre quince y veintiocho ambos inclusive. Y de dos ascensores y además un montacargas cuando se trate de edificios de más de veintiocho viviendas

En caso de edificios de apartamentos u oficinas, será obligatorio la instalación de un ascensor de un metro y diez centímetros por un metro y veinte centímetros para mil quinientos metros cuadrados construidos o menos. De dos ascensores para mil quinientos a cuatro mil metros cuadrados construidos. Y de tres ascensores para más de cuatro mil metros cuadrados construidos. La superficie construida se refiere a la de pisos, quedando, por tanto, exceptuada la de planta baja.

Art. 7º.- Ventanas.- La superficie de iluminación de todas las habitaciones vivideras en los edificios de viviendas del tipo "A", deberá ser como mínimo un noveno de la superficie de la habitación, siendo este coeficiente el de un séptimo en el caso de las viviendas del tipo "B", y el de un quinto en el caso de las viviendas del tipo "C".

Se exceptúa en los tres tipos esta mínima obligatoriedad de iluminación, cuando la fachada de referencia tenga una orientación al Norte más o menos cuarenta y cinco grados sexagesimales, en cuyo caso el mínimo será de un noveno en cualquiera de los tipos.

Art. 8º.- Cubiertas.- Las pendientes máximas de cubiertas y los materiales a emplear tanto en los tipos de edificios de viviendas "A" y "B" serán respectivamente de cuarenta y cinco grados sexagesimales no permitiéndose construcción alguna en el faldón correspondiente a la fachada por encima de la línea envolvente de este ángulo. En todo caso y sobre la última planta de viviendas, podrán construirse viviendas de portero, trasteros, maquinaria de ascensores, etc., siempre que sus volúmenes no se acusen sobre el mencionado faldón delantero de cubierta. El material de cubrición a emplear será también libre.

ORDENANZA TERCERA.- Ordenanzas de Usa.-

Art. 1º.- Uso de vivienda.- En todo caso y en todos los tipos de viviendas, podrán utilizarse todas las plantas exceptuada la baja, para uso de vivienda.

Exclusivamente en los edificios destinados a viviendas del tipo "C" podrán proyectarse apartamentos de superficie inferior a la estipulada para el tipo de vivienda, así como otros usos: hoteles, residencias, etc.

Art. 2º.- Uso comercial o de oficina.- Se limita la superficie destinada a estos usos para los tipos de edificios de viviendas "A" y "B" al treinta por ciento de la superficie total construida si se sitúan solamente en planta baja o bien al veinte por ciento si se sitúan en planta baja y pisos.

No se exige limitación alguna para los edificios destinados a las viviendas del tipo "C".

ORDENANZA CUARTA.- Ordenanzas Industriales.-

*En este punto se hace a lo que dispone la Ordenanza*  
Art. 1º.- ~~Las Ordenanzas industriales vendrán regidas por las aprobadas en la redacción del Plan General de Ordenación y de acuerdo con sus normas urbanísticas.~~ *J. U. de la d. g.*

ORDENANZA QUINTA.- Ordenanza de Garajes.-

Art. 1º.- Se regirán por las actuales Ordenanzas vigentes generales de la Ciudad.

ORDENANZAS SEXTA.- Patios.-

Art. 1º.- Los patios para escalera y habitaciones no vivideras en los tres tipos de viviendas tendrán unas dimensiones mínimas de tres metros por tres metros.

Art. 2º.- Los patios a los que recaigan habitaciones vivideras en los tres tipos de viviendas deberán atenerse a las dimensiones mínimas exigidas por las Ordenanzas Generales vigentes actualmente, es decir, se podrá inscribir en ellos una circunferencia con un diámetro mínimo de un cuarto de la altura del patio.

ORDENANZA SEPTIMA.- Ordenanza Estética.-

Art. 1º.- Materiales de fachada.- Se admitirá como máximo estucos de primera calidad en un cincuenta por ciento de la superficie de la fachada en los edificios de viviendas del tipo "A", siendo en los del tipo "B" el máximo de superficie el de un veinticinco por ciento y prohibiéndose la fachada estucada en absoluto en los edificios de viviendas del tipo "C".

A pesar de ello, se permitirá estucar los fondos de solanas aunque pasen de los tantos por cientos especificados, pero computándose siempre su superficie para los porcentajes anteriormente indicados.

Se entiende que el resto de los materiales no especificados con la denominación de estuco, se refiere a materiales nobles como granito, mármol, piedra natural y ladrillo a cara vista.

Vitoria, Diciembre de 1.963

LOS ARQUITECTOS,