

SAN SEBASTIÁN. Desarrollos urbanos 1950/2000. Catálogo



Catálogo realizado en 2010 por el Departamento de Urbanismo de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad de Navarra, dentro del marco de la investigación "La práctica del Diseño Urbano en las Capitales Españolas Medias (1950-2000)", realizada de 2008 a 2011.

Autores:

Coordinador General:

José María Ordeig Corsini, profesor agregado de la Universidad de Navarra.

Autor principal a cargo de San Sebastián:

Izaskun Aseguinolaza Braga, profesora asociada de la Universidad de Navarra.

Colaboradores:

Marina Ajubita Díaz, alumna colaboradora, con Beca del Gobierno Vasco: recopilación de información, montaje y comentarios.

Nerea Arambarri Cortabarría, alumna colaboradora: recopilación de información, montaje y comentarios.

Cristina Gortari Chamorro, alumna colaboradora, con Beca de la Universidad de Navarra para la iniciación a la investigación: montaje, comentarios, maquetación y homologación final.

ÍNDICE GENERAL

1. INTRODUCCION HISTÓRICA	7
San Sebastián hasta 1900	
2. VISIÓN GLOBAL: LOS PLANES GENERALES	11
Plan General de Donostia – San Sebastián de 1962	
Plan General de Donostia – San Sebastián de 1995	
Plan General de Donostia – San Sebastián de 2010	
3. IRRUPCIÓN DEL RACIONALISMO	19
Plan Parcial del Polígono 1.3, “Amara”	
Plan Parcial de la Zona 9, “Bidebieta”	
Plan Parcial del Polígono 5.2, “El Antiguo”	
Plan Parcial de Ordenación del Sector Norte de la Zona 3, “Miraconcha”	
Plan Parcial del Polígono 5.2, “Lorea”	
Plan Parcial del Polígono 12, sector polígono 42, “Loyola”	
Plan Parcial de los Polígonos 5.3 y 5.2, “Rezola”	
Plan Parcial del Polígono 32, “Duque de Mandas”	
Plan Parcial de un sector del Polígono 6	
Plan Parcial del Polígono 24 “Añorga Txiki”	
Plan Parcial del Polígono 20, “Beriyó”	

4. RECUPERACIÓN DE LA HISTORIA	43
Plan Parcial del Sector A.I.U., "11.2 Sector Sur de Intxaurreondo"	
Plan Parcial del Polígono 20, "Igeldo"	
Plan Parcial del Polígono 3.3, "Ondarreta"	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "Apéndice 22" (entre Amara y Loyola)	
Plan Parcial de Ordenación del Sector 5.4, "Errotaburu"	
Plan Parcial del Polígono 5.2, "Benta Berri" (Ibaeta)	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "5.2.2 Benta Berri" (Ibaeta)	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "AY.7.1 Melodi"	
5. BLOQUES EN EL PAISAJE	61
Plan Parcial de un sector del Polígono 7.2, "Etxadi"	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "AY.7.2 Puio-Lanberri"	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "5.2.9 Iza" (Ibaeta)	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "AÑ.09.Amasorrain Berri"	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "AY.0.6. Arbaizenea"	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "IG.07 Igeldoko Zabalpena"	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "AO-04 Lugaritz"	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "IB.13 Ilarra"	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "MZ.11 Basozabal"	
Plan Parcial Polígono 7.3., "Ayete".	
Plan Parcial del Polígono 11, "Intxaurreondo Norte"	
6. PERIFERIAS	85
Plan Parcial Polígono 2.2, "Tolare Goia"	
Plan Parcial "Zubietako Zabalpena"	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "MZ.022 Miramon"	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "AÑ.01 Atotxa-Erreka" (Añorga)	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "IB.02 Tolare" (Ibaeta)	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "MZ.032 Ioyola II"	
Plan Parcial del Área "AY.16 Pagola"	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "AY.13 Alto Errondo (II)" (Ayete)	
7. REESTRUCTURACIONES DE MARKETING E ICONOS URBANOS	103
Plan Parcial del Sector A.I.U., "23.3 Igara" (Ibaeta)	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "23.4 Zuatsu" (Ibaeta)	
Plan Parcial Garbera (AR-UR.9 primer cuatrienio)	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "Miramon"	
Plan Especial de Reforma Interior de las manzanas 26 y 32 del Ensanche de Gros	
Plan Especial de Reforma Interior de las manzanas 26 y 32 del Ensanche de Gros	
Plan Especial de Reforma Interior del Mercado de San Martín	
Kursaal: Auditorio y Centro de Congresos	
8. INDUSTRIAS	121
Plan Parcial del Polígono 27, "Martutene"	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "AÑ.10 Belartza"	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "ZU.05 Centro de transportes Zubietza"	
Plan Parcial del Sector A.I.U., "L.M.10 Torrua Zahar"	
Plan Parcial del Sector "L.M. Mateo Gaina" (Loyola Martutene)	
FUENTES DOCUMENTALES	133

INTRODUCCIÓN HISTÓRICA

San Sebastián (en euskera *Donostia*) es una ciudad situada en el norte de España, en la costa del golfo de Vizcaya y en la proximidad de la frontera con Francia, capital de la provincia de Guipúzcoa en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Su población es de 184.248 habitantes (2008), y su área metropolitana alcanza los 405.099 metros cuadrados.

Las primeras noticias escritas de San Sebastián hacen referencia a un monasterio, situado en el barrio que hoy se denomina San Sebastián El Antiguo. A aquel lugar se le conoció primitivamente, según algunos historiadores, como Izurum. Si bien se desconoce de manera exacta su fundación, el primer dato lo aporta un documento — considerado falso por la mayoría de los historiadores — del año 1014.

En los siglos XI y XII, el monasterio de San Sebastián, al mismo tiempo que centro espiritual, lo era de la naciente vida social y administrativa de la población de esta zona.

Hacia 1180 Sancho el Sabio, rey de Navarra, la nombra puerto marítimo de Navarra, e inicialmente cumple su misión como tal. Guipúzcoa, a partir del año 1200 rinde vasallaje al rey castellano Alfonso VIII, enemigo de Sancho el Fuerte. Este cambio será positivo, dado que la monarquía castellana era mucho mayor, más rica y estaba en plena expansión.

Alfonso VIII jurará los fueros e iniciará la larga serie de privilegios otorgados a San Sebastián, tendentes a mantener vivo el tráfico navarro y a privilegiar a los comerciantes. Esta prosperidad la hará resurgir de los múltiples incendios que padecerá a partir de 1266.

Las guerras provocaron, en la segunda mitad del siglo XIV, el desplazamiento de las principales líneas de tráfico hacia Bilbao, sustituyendo a San Sebastián como centro de gravedad del tráfico comercial.

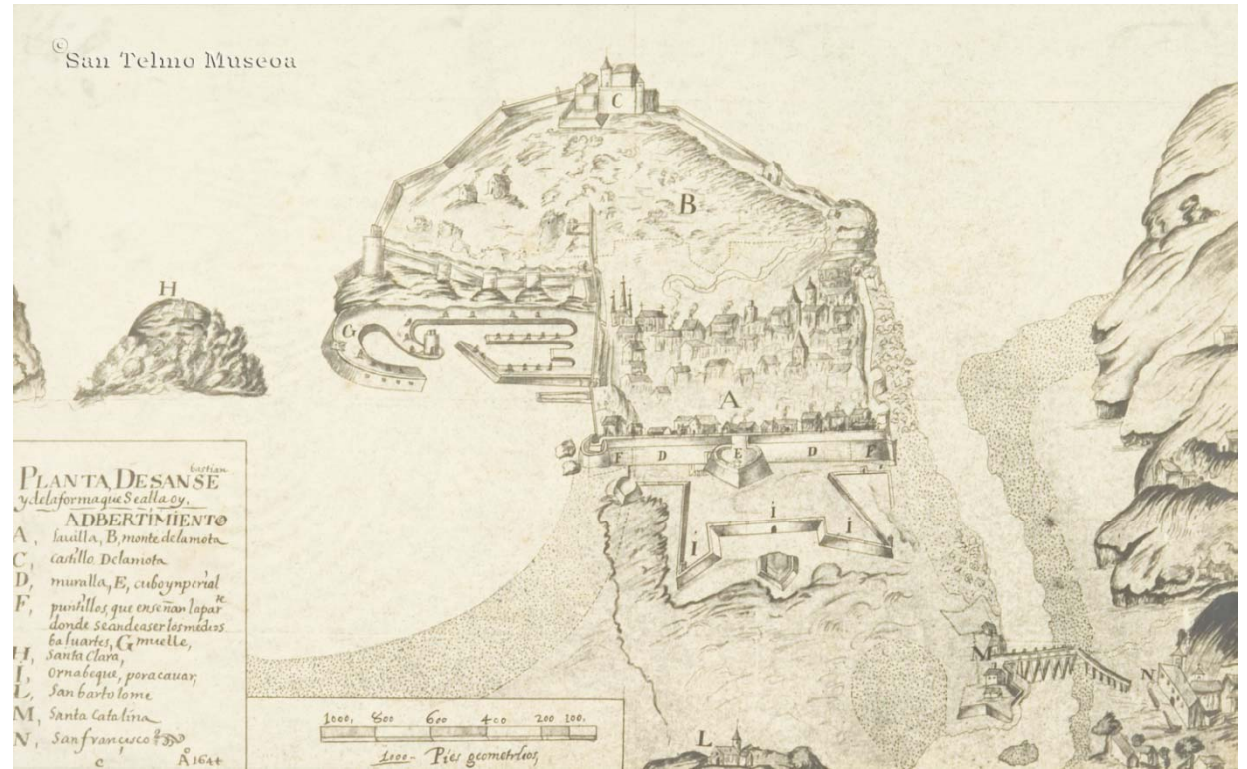
En enero de 1489 un último incendio redujo a cenizas la villa. La consecuente reconstrucción en piedra fue la solución definitiva al problema.

A partir del último cuarto del siglo XV, San Sebastián, pasará, por su situación estratégica, a ser plaza militar; y su puerto principal. Pasajes, cumplirá las funciones de base naval. Este nuevo papel de San Sebastián como fortaleza, encargada de frenar las acometidas de los franceses, dará lugar a numerosos sitios en el periodo entre los Reyes Católicos y Felipe V, trescientos años aproximadamente.

Este continuo estado de guerra supone un fuerte deterioro de su economía, motivado por los gastos militares y la continua caída del comercio marítimo, agravada con la adquisición del monopolio de las transacciones con América por parte de Sevilla. Después de llevar dos siglos cumpliendo heroicamente su misión bélica, Felipe IV, en 1662, le concede el título de Ciudad,

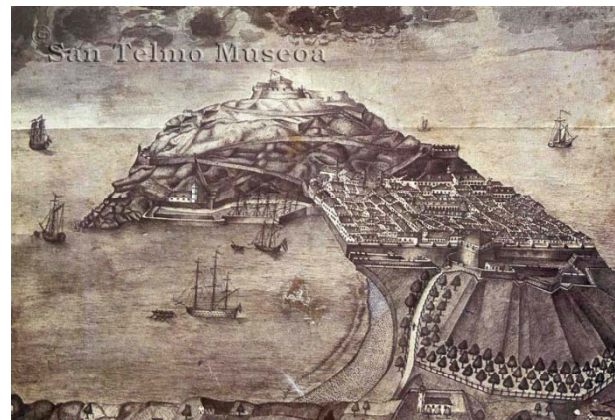
La ciudad es tomada en dos ocasiones representativas. Una en 1719 por los franceses. Otra en 1813, durante la guerra de la Independencia, es ocupada por el ejército napoleónico y sufre el sitio del ejército inglés. En esta ocasión, a la entrada de los ingleses y los consecuentes saqueos e incendios sólo sobreviven dos parroquias y treinta y cinco casas, situadas en la calle Trinidad, que por tal motivo en la actualidad lleva el nombre de 31 de agosto. Tras la guerra, los vecinos más representativos se reunieron en las afueras, en Zubieta, y decidieron reconstruir la ciudad.

San Sebastián hasta 1900



1641.

San Sebastián en 1813.



Cartografía de San Sebastián encargada por Felipe IV 1622.



La división del reino en cincuenta y dos provincias, establece la capitalidad de Guipúzcoa en San Sebastián, (1854). Se decide el retroceso de las aduanas al Ebro y el cierre de San Sebastián como puerto habilitado para el comercio con América.

El 4 de mayo de 1863, y tras un intenso debate, se procede a derribar las murallas, que limitaban el desarrollo de la ciudad. San Sebastián cambia de orientación. Terminada su etapa como fortaleza pasará a cumplir la función de capital de la provincia, comenzando su expansión reflejada en el Plan de Antonio Cortázar para la nueva ciudad.

A la muerte del rey Alfonso XII de España, en 1885, su viuda la Reina Regente María Cristina traslada todos los veranos la corte a San Sebastián, residiendo en el Palacio de Miramar. Más adelante, ya en pleno desarrollo del Ensanche Cortázar, la construcción del Casino en 1887 aumentará el número de veraneantes. De esta etapa son todos los edificios reseñables de la ciudad, todos ellos con un marcado estilo francés que hizo acreedora a San Sebastián del sobrenombre de *Pequeña París* o *París del Sur*.

En 1914, y con el inicio de la I Guerra Mundial, San Sebastián se convierte en la ciudad más cosmopolita de Europa. En su Casino se darán cita todos los personajes de la vida europea, actúan la compañía francesa de opereta, los ballets rusos, cantantes de ópera y muchos otros artistas famosos.

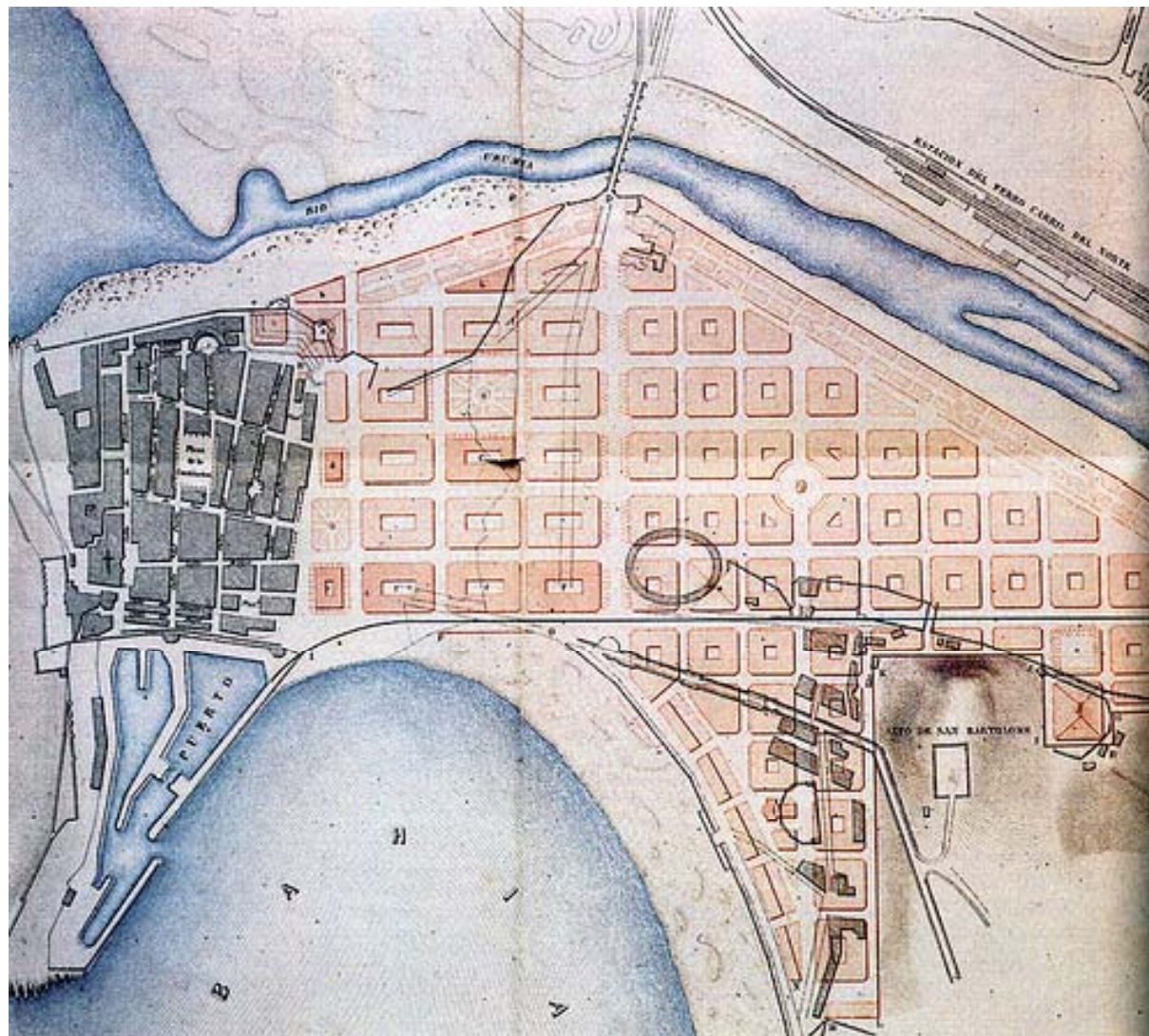
En 1930, la ciudad acogió la reunión de políticos republicanos que se dio en llamar Pacto de San Sebastián, que tendría una gran trascendencia en el posterior advenimiento de la II República el 14 de abril de 1931.

La dictadura mantendrá a San Sebastián el papel de Ciudad Capital de Veraneo. Franco residirá el mes de agosto desde 1940 a 1975 en el palacio de Ayete, que comprado por el ayuntamiento fue ofrecido al general.

En 1946, durante el mandato de Rafael Lataillade Aldecoa, se produce la recuperación del Gran Casino para reconvertirlo en Casa Consistorial.

En 1953, y a iniciativa de un grupo de comerciantes de la ciudad, nace el Festival Internacional de Cine de San Sebastián, que progresivamente irá ganando peso y prestigio hasta convertirse en uno de los mejores festivales de cine del mundo.

En 1955 se inició el segundo y más importante proceso de ensanche de la ciudad, en lo que se denominó *Ensanche de Amara*. Tras ambos ensanches la ciudad consolidó su eje principal, alrededor del cual continúa expandiéndose.



Ensanche de Cortázar, finalizado en 1913.

Visión global: los Planes Generales

Hacia 1951, la ciudad de San Sebastián (113.000 habitantes) se encuentra presidiendo un área en la que viven unas 140.000 personas, sobre unas 616 hectáreas de superficie urbanizada, de las que 407 pertenecen al municipio de la capital. El salto experimentado desde 1850 ha sido considerable; en aquella fecha la población del conjunto era de unas 33.000 personas, que ocupaban una superficie urbanizada de 79 hectáreas.

En esa expansión se puede apreciar varias tendencias que, aunque se solapan en el tiempo, se producen de manera cronológica, siendo esta lógica la que organiza el presente trabajo: por un lado la tendencia racionalista, empleo del bloque abierto, paralelo, igualitario en consonancia con los aires de la nueva arquitectura del Movimiento Moderno; por otro, y ya en los años 70, la recuperación de la historia que reacciona frente a lo anterior en un intento de recuperar las formas tradicionales arrinconadas por el moderno.

Sin embargo, San Sebastián es de difícil orografía y el tejido tradicional de ensanche no es fácil reproducirlo, por lo que, junto a esa recuperación de la historia, se produce paralelamente la experimentación con bloques aislados.

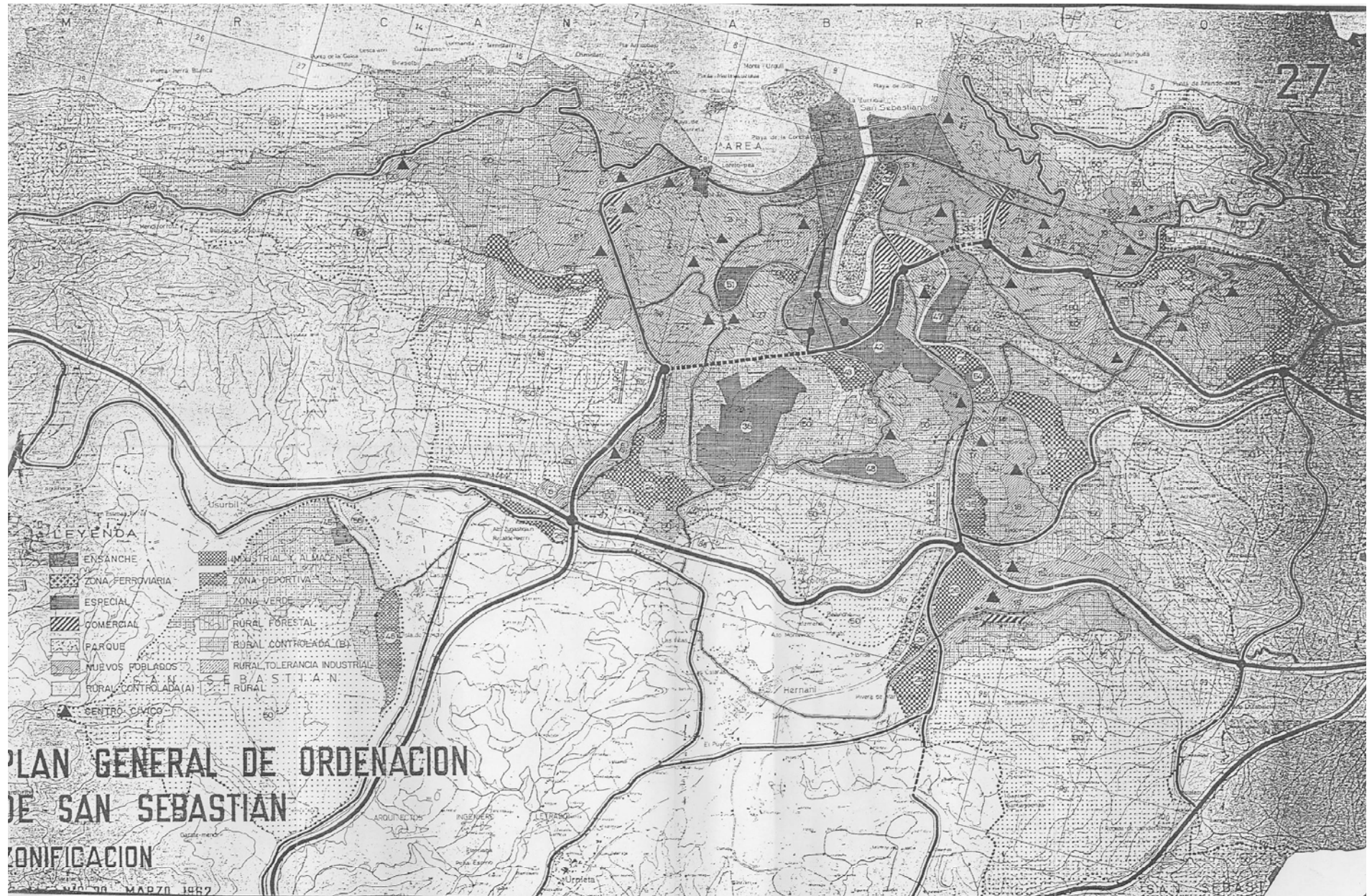
En los últimos años, como en muchos ámbitos españoles, se ha producido una serie de actuaciones que tienen su base geográfica en las periferias de las ciudades y en la reestructuración interna. Éstas se producen mediante el establecimiento de lo que se puede denominar iconos urbanos. En cuanto a las primeras, en San Sebastián en este momento se produce sobre todo actuaciones de baja densidad.

Antes de la consideración de cada uno de los desarrollos habidos, sin embargo, se mencionarán los planes generales (1962 y 1988-95) para tener una visión global de la ciudad. El Plan de 1962 se trata de un Plan General en el que es notorio una cierta preocupación por los resultados obtenidos en el barrio de Amara debido al afán especulativo que guió los desarrollos urbanos. En 1977 se sometió a revisión el Plan General de Ordenación Urbana de 1962, sin embargo por cuestiones diversas el plan no fue aprobado hasta 1995. Este último se comenzó a revisar en 2002 y actualmente todavía sigue en marcha su revisión.

En el caso de San Sebastián, los primeros planes consolidaron el ensanche de Cortázar y el denominado segundo ensanche, el de Amara con claro aire racionalista. A su vez, se desarrollaron zonas residenciales como la de Miracóncha o Ayete caracterizadas por su difícil topografía y que se llevaron a cabo a través de edificaciones de baja densidad que se han convertido en zonas de alto nivel de la ciudad.

En las décadas siguientes se levantaron nuevas barriadas en los bordes de la ciudad, en el Oeste, Berio en los años 70, y en el Sur, Intxaurrondo norte en los años 80. Durante estos años se colmataron también algunas zonas como Amara, Eguía, Ametsagaina y Gros.

Plan General de Donostia – San Sebastián de 1962



Autores

Redacción: no se han recogido datos sobre los redactores de este Plan General.

Fechas

1962, 6 de septiembre: aprobación definitiva.

Análisis

Anteriormente se había redactado un plan previo (1950), que cuatro años después fue aprobado con algunas reservas por la Comisión Central de Urbanismo. También se había comenzado el Plan provincial de Ordenación. Pero el Plan General de Ordenación de San Sebastián se formula con la pretensión de adaptarse a las finalidades perseguidas por la Ley del suelo del 12 de mayo de 1956.

A su vez, buscaba afrontar la necesidad de vivienda derivada por la creciente inmigración a la ciudad. De cualquier manera, es totalmente patente que era necesaria una nueva visión, un planteamiento general para la tendencia expansiva que se impone en la ciudad.

El balance de actuación del Plan General de 1962, en el que se establecían previsiones a 45 años vista, es el siguiente: de los 35 polígonos previstos, se construyeron 32, y de éstos sólo dos conforme a lo establecido en el Plan. De esto se deduce que el grado de incidencia del planeamiento general urbanístico fue muy bajo, y que el desarrollo urbano de la ciudad poco tuvo que ver con él.

El Plan General de 1962 permitió que se elevara la densidad de áreas urbanas que antes no la tenían, como son los casos de Miraconcha, el Antiguo, la Vega del Urumea y el corredor que se dirige hacia Pasajes y Rentería. Con éstos aparece una amplia gama de tejidos urbanos heterogéneos, con diferentes grados de transformación, consolidación y deterioro. Se produce una intensa fragmentación de las áreas urbanas en sectores desordenados con gran variedad de usos del suelo, y girando toda su actividad en torno a la red viaria que se resiente de esta "acometida" urbano-industrial.

Por ello, se puede decir que el crecimiento de la ciudad disfruta de un nuevo marco que con los años se comprobó que tampoco acababa de responder a los problemas de base a los que se quería atender.



Plan General de Donostia – San Sebastián de 1995



Autores

Dirección: Francisco de León Molian, arquitecto.
Redacción: Manuel Arruabarrena Flórez, arquitecto.
Ana Crespo Amado, arquitecto.
Roberto García Azpiri, arquitecto.
Mikel Iriondo Iturrioz, abogado.
Miguel Ángel López Palancar, Ingeniero CCP.
Santiago Peñalba Garmendia, arquitecto.
Loly Sierra Agüero, geógrafa.

Fechas

1988, 27 de mayo: acuerdo para su segunda elaboración.
1996, 25 de octubre: aprobación definitiva.

Análisis

La inoperancia del Plan General anterior provocó que en 1973 se planteara su revisión, acción que se concretó en 1977, encargándose los trabajos a una empresa especializada. Pero el "Avance" presentado en 1984 mereció la consideración negativa tanto del Gobierno Vasco como del Ayuntamiento. El nuevo instrumento de planeamiento, con vigencia hasta el año 2002, presume que la población de la ciudad permanecerá estable entorno a los 190.000 habitantes. Y en función a tal contingente demográfico establece el dimensionamiento de los usos del suelo y supone la adopción de un nuevo modelo de desarrollo para la capital guipuzcoana. La base del plan residió en la idea de mejorar las infraestructuras, promover nuevas viviendas y convertir la ciudad en un núcleo atractivo para actividades de servicios, destacando el tratamiento del tráfico urbano (creación de un segundo cinturón de ronda, nuevos aparcamientos, carriles bici, peatonalización de calles, etc.), medidas a las que se suman:

- La finalización del mallado de la red interna.
- La realización de grandes equipamientos de carácter supramunicipal: el campus universitario de Ibaeta; el Auditorium/Palacio de Congresos (1999), el estadio y zona deportiva de Anoeta (1993) y la posibilidad de un puerto deportivo.
- El soterramiento de las vías del ferrocarril Madrid-Irún y el del Topo y la construcción de una estación intermodal.
- La culminación del desarrollo urbano de los barrios de Intxaurre y Ayete.
- La terminación de las dotaciones deportivas de barrios.
- El desarrollo de nuevas áreas de producción industrial y terciaria en la periferia de la ciudad.



Autores

Redacción: Manu Arruabarrena
Santiago Peñalba
Mikel Iriondo

Fechas

2010, 25 de junio: aprobación definitiva.

Análisis

Los objetivos del plan que se marcaron eran los siguientes:

Integración de la ciudad, del Plan y de sus propuestas en el contexto supramunicipal del que forma parte.

Preservación del medio natural.

Previsión de los desarrollos residenciales y de actividades económicas necesarios para dar respuesta a la demanda existente.

Incentivación y priorización del transporte público y de los medios de movilidad no motorizados, y determinación de las medidas que para ello resulten necesarias.

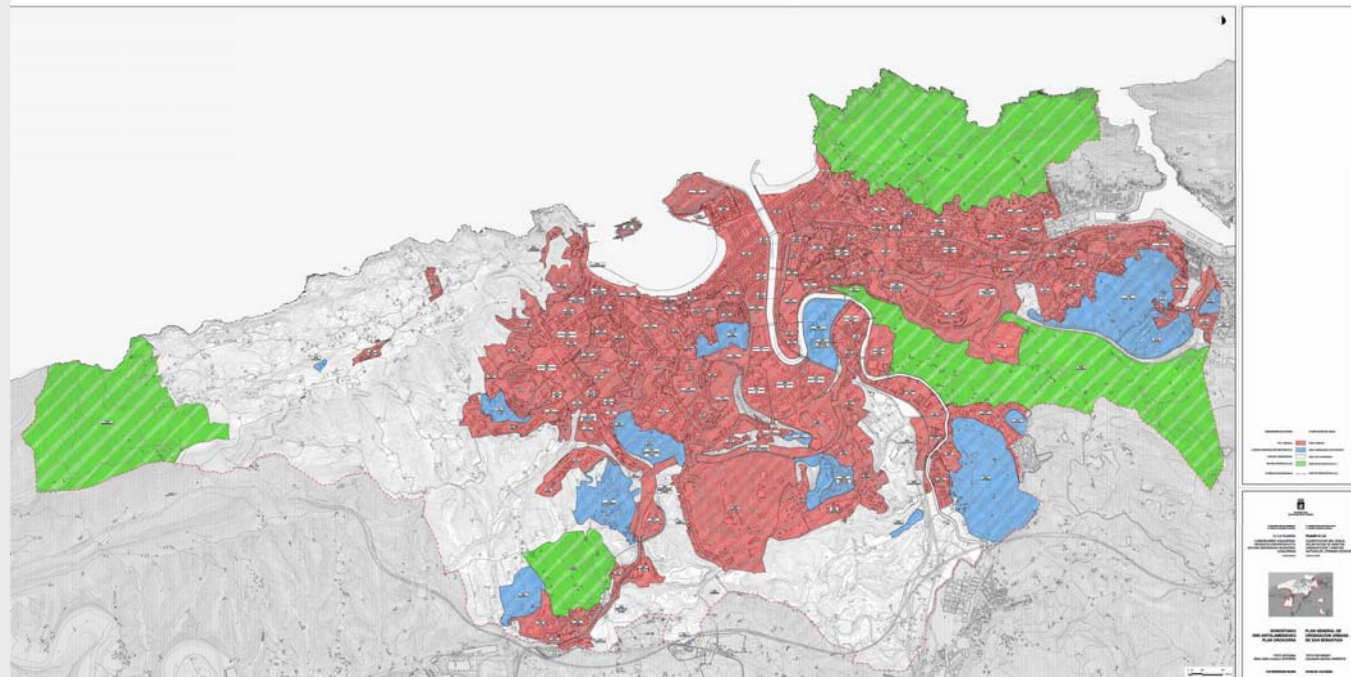
Previsión de los espacios libres y de los equipamientos que una ciudad y unos barrios de calidad demandan.

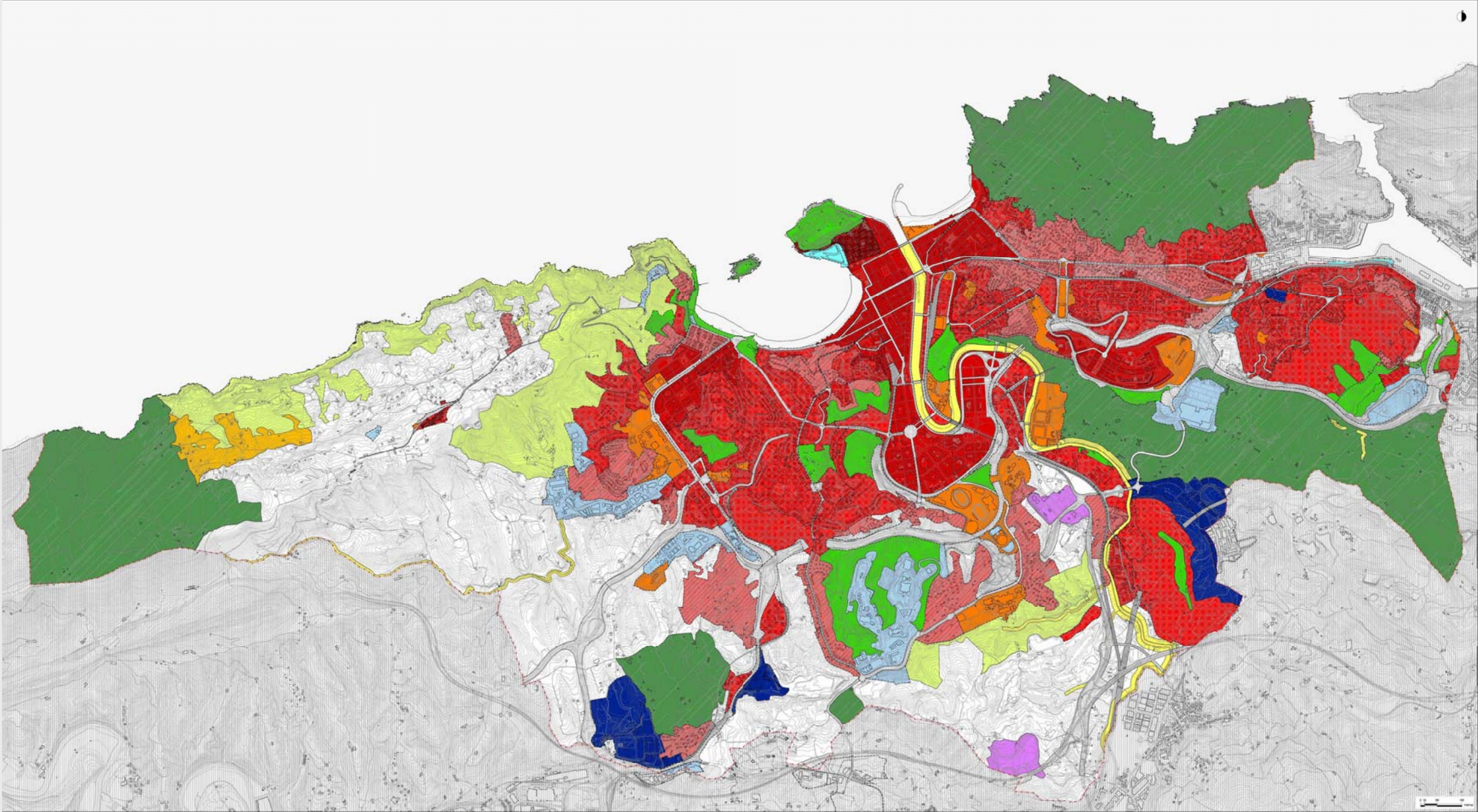
Ordenación de un medio urbano de calidad acorde con los anteriores objetivos, al igual que con, estos otros: optimización de su uso y aprovechamiento; minimización de los procesos de urbanización de nuevos suelos; construcción de un medio urbano social y funcionalmente diverso y mixto; etc.

Respuesta a las demandas de los barrios.

Integración de la ciudad y del Plan en las redes de comunicación supramunicipal –redes viaria y ferroviaria; aeropuerto; puerto; etc.- existentes y/o proyectadas.

Plan General de Donostia – San Sebastián de 2010





A excepción del Plan Parcial del polígono 1.3 de Amara, las actuaciones de este grupo exaltan el bloque abierto, con diferentes formas en planta, dentro de un espacio libre que se concibe como zona libre a veces urbanizado y otras veces verde. En el Plan Parcial de Amara, sin embargo, se mezcla la tipología de bloques con manzanas tradicionales.

Se podrían clasificar estas actuaciones en tres grupos.

En el primero, se emplea la tipología de bloque sin más planteamientos probablemente porque la difícil topografía de cada una de las zonas hace casi imposible experimentar con la tipología desde el planeamiento. Es el caso de los desarrollos de Miraconcha o Beriyo. Es característico de estas actuaciones las numerosas viviendas unifamiliares que se prevén, a veces como adosadas formando los bloques lineales y otras veces como edificaciones aisladas.

En el segundo, los bloques buscan crear una nueva escala, el de la escala vecinal, que buscará proporcionar espacios urbanos para la vida cotidiana en los barrios que ya van quedando un poco lejos del centro de la ciudad. Ejemplos de este tipo pueden ser los desarrollos que se producen en los barrios de Amara, El Antiguo, Lorea o Loyola.

En el tercero de los grupos incluiríamos aquellas actuaciones en las que la búsqueda de espacios urbanos de escala vecinal se lleva a cabo a través de bloques edificatorios de planta singular. Sucede así en las actuaciones que se llevan a cabo en Bidebieta, Rezola, Duque de Mandas o en el Polígono 6.

Autores

Redacción: J. María Uhagon Prado, arquitecto.
J. Manuel Encio Cortázar, arquitecto.
Promotor: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

1964, 28 de enero: aprobación inicial.
1965, 4 de marzo: aprobación provisional.
1965, 21 septiembre: aprobación definitiva.

Análisis

Situación y delimitación:

La actuación queda delimitada por la Calle de D. Pedro Manuel Collado, la Plaza Pio XII, la Calle D. Antonio Cortázar, el Paseo de Juan de Olazabeitia de los Balleneros, el Paseo de Zorroaga y la línea de ferrocarril del "topo".

Características:

- El paso de la autopista por el borde de este ensanche.
- Nueva variante de la carretera de acceso a la ciudad.

Ordenación propuesta:

Ya existen algunas manzanas realizadas en este ámbito, en concreto las nº XI, XIII, XIV, XV, XXI y XXII. La reordenación se refiere al resto del ámbito. Debido a que estos territorios estaban incluidos dentro del perímetro de Ensanche de Amara, se trata de desarrollar la edificabilidad establecida por el mismo, con un criterio de utilización superficialia distinto, pero más racional.

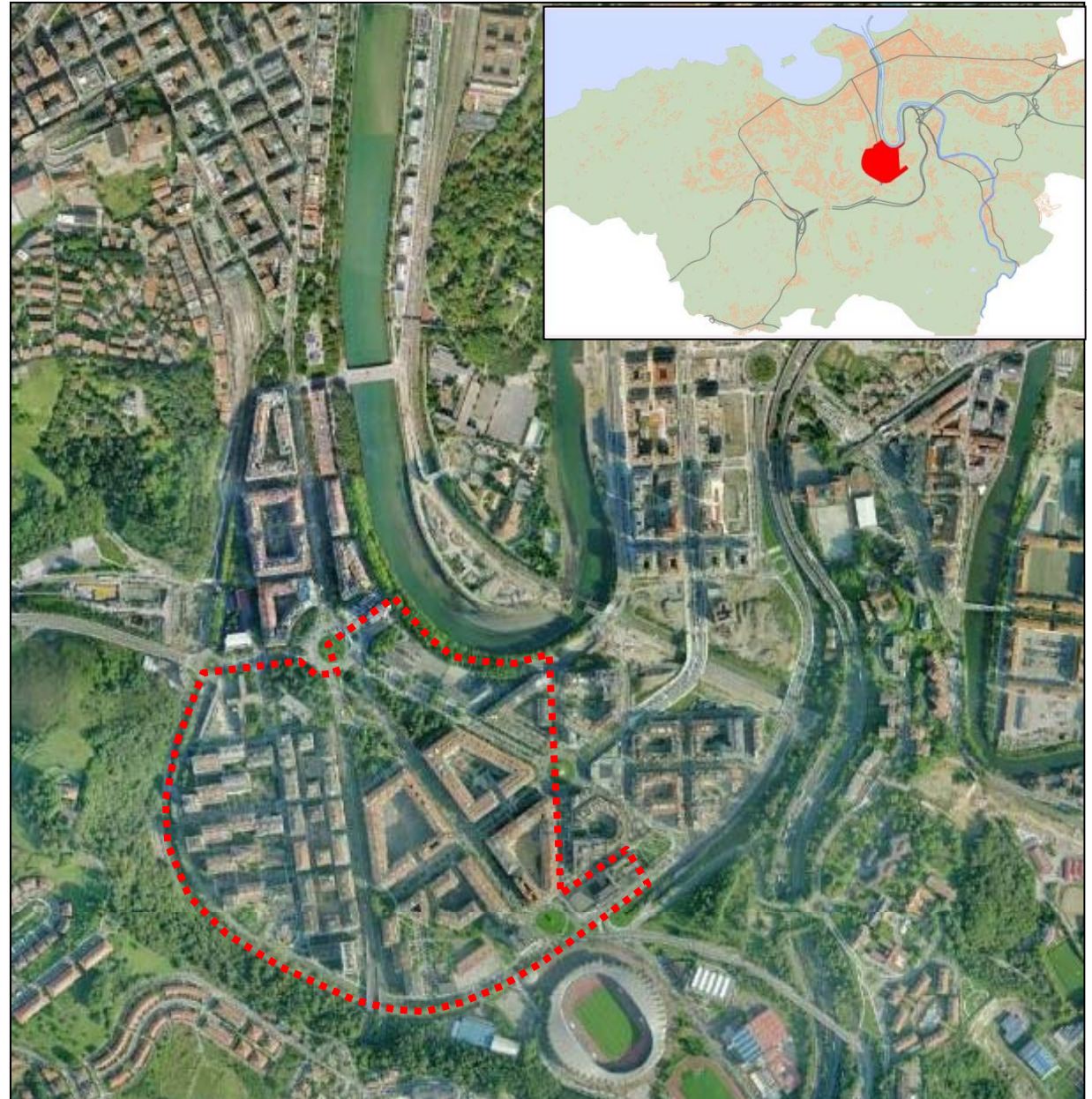
Además, con el fin de aligerar el tráfico en la Plaza Pio XII, se desvía el tráfico creando una ampliación del espacio de jardines entre la Avenida Felipe IV y Carlos I.

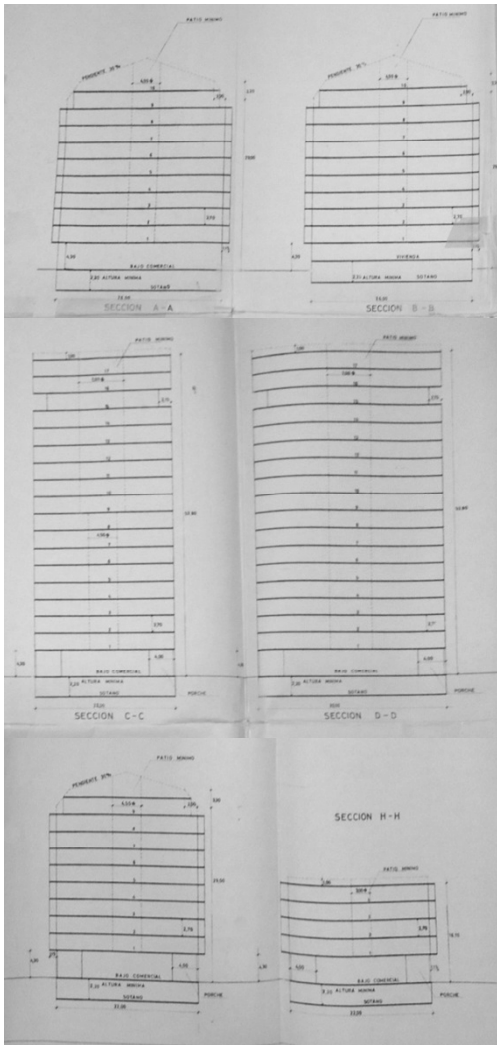
Así, se prevén unas hileras de bloques normales a la Avda. Carlos I, con unos espacios verdes y para aparcamiento intermedios, escalonando los bloques para conseguir cierta variedad en los bloques uniformes con un mejor aspecto estético, y el evitar que el circular sobre la Avda. Carlos I se tropiece la vista con un paredón de construcciones. De este modo se consigue el máximo soleamiento para los espacios verdes interiores.

En las edificaciones en el área comprendida entre el Paseo de Ronda, Avenida de Carlos I, Calle de Pedro Manuel Collado, se mantienen cuatro vías de penetración que arrancan desde el Paseo de Ronda, y se dirigen perpendicularmente hacia la Avda. Carlos I, pero sin llegar a empalmar con ella, sino terminando en los correspondientes fondos de saco. Así, se consigue que los peatones puedan ir paseando desde las inmediaciones de los campos deportivos de Anoeta hasta la Calle de Collado sin necesidad de tener que atravesar ninguna calle. Entre los edificios se establecen cuatro grandes espacios para aparcamiento de automóviles.

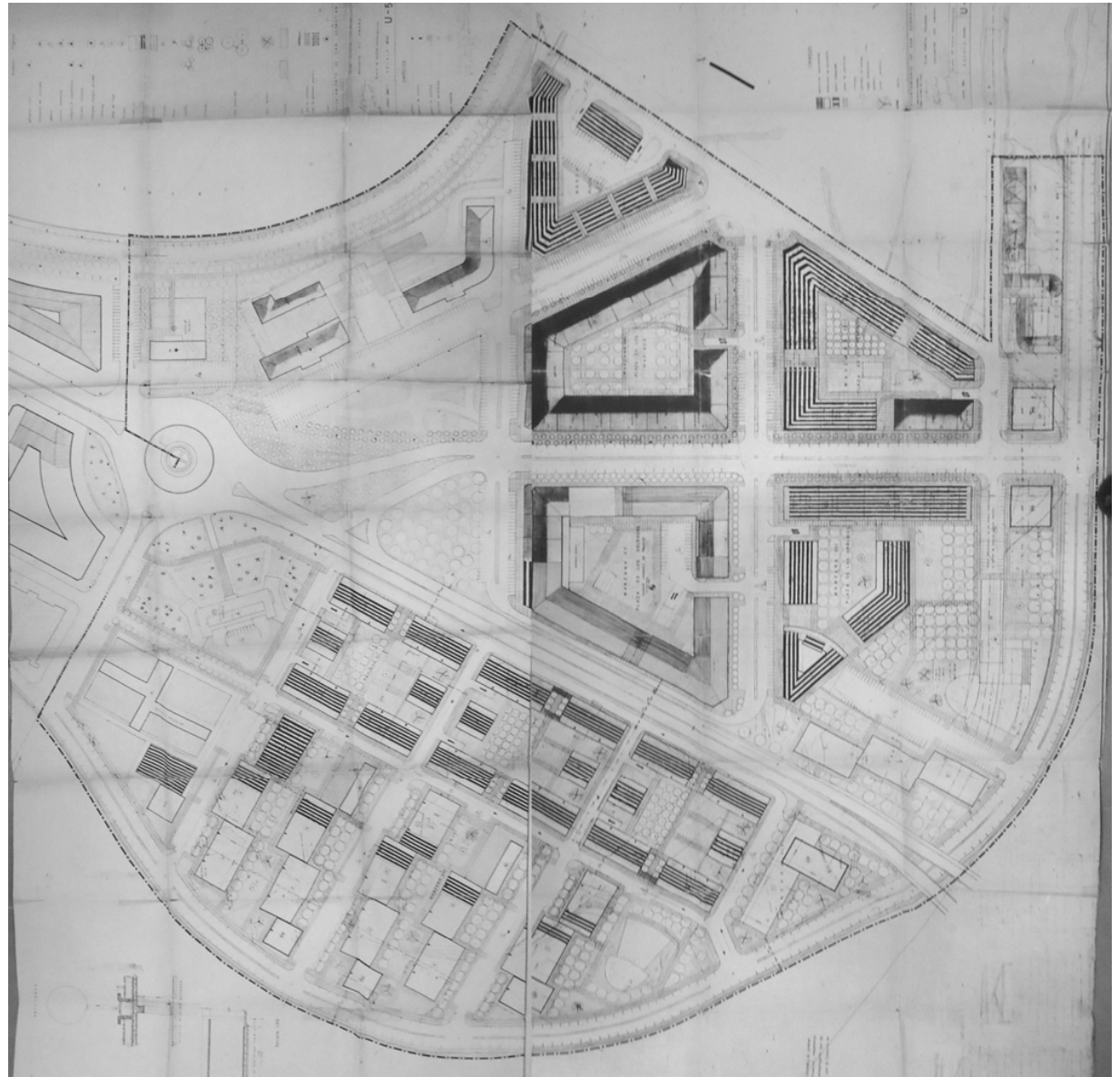
Una cuarta parte de los bajos serán comerciales, sobre todo en los solares cercanos a la Avda. Carlos I, con la finalidad de crear unos espacios comerciales continuos.

Plan Parcial del Polígono 1.3, "AMARA"





Secciones de la edificación.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Plan Parcial, Polígono 1.3, Ensanche de Amara.
Ayuntamiento de San Sebastián.

Autores

Redacción: Luis Alustiza Garagalza, arquitecto.
Promotor: Ministerio de la Vivienda.

Fechas

1961, diciembre: proyecto de Plan Parcial.

Análisis

Situación y delimitación:

La zona corresponde al ensanche inmediato de San Sebastián, al Este de Miracruz y colindante con Pasajes de San Pedro.

Características:

-Superficie: 175.474,18 m².

Ordenación propuesta:

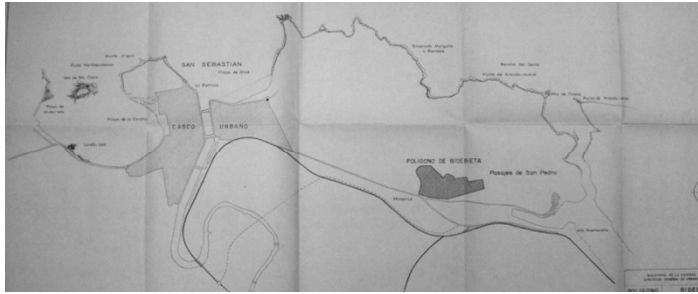
Se proyecta la construcción de 1.908 viviendas.

-Tipología edificatoria: torres de vivienda, con una altura de 15 plantas de viviendas, consiguiéndose así adaptarse a las condiciones del terreno sin disminuir la perspectiva del monte que envuelve el Polígono. El resto de las viviendas se construyen en bloques de cinco plantas normalmente con dos crujías.

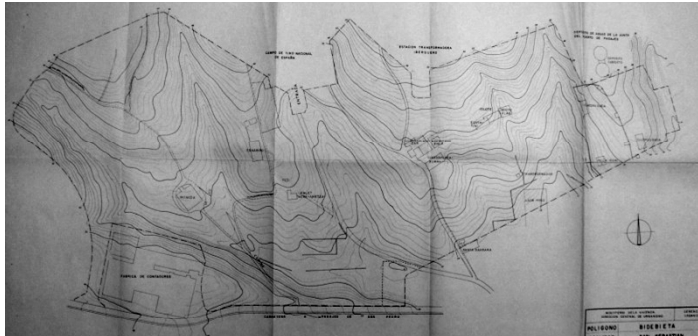
-Red viaria: se sitúa el Polígono al norte de la carretera de San Sebastián a Pasajes y de esta carretera arranca una vía de penetración que enlaza con otra vía que forma una curva cerrada que completada con otras calles comunican con todas las necesidades viales.

Plan Parcial de la Zona 9, "BIDEBIETA"

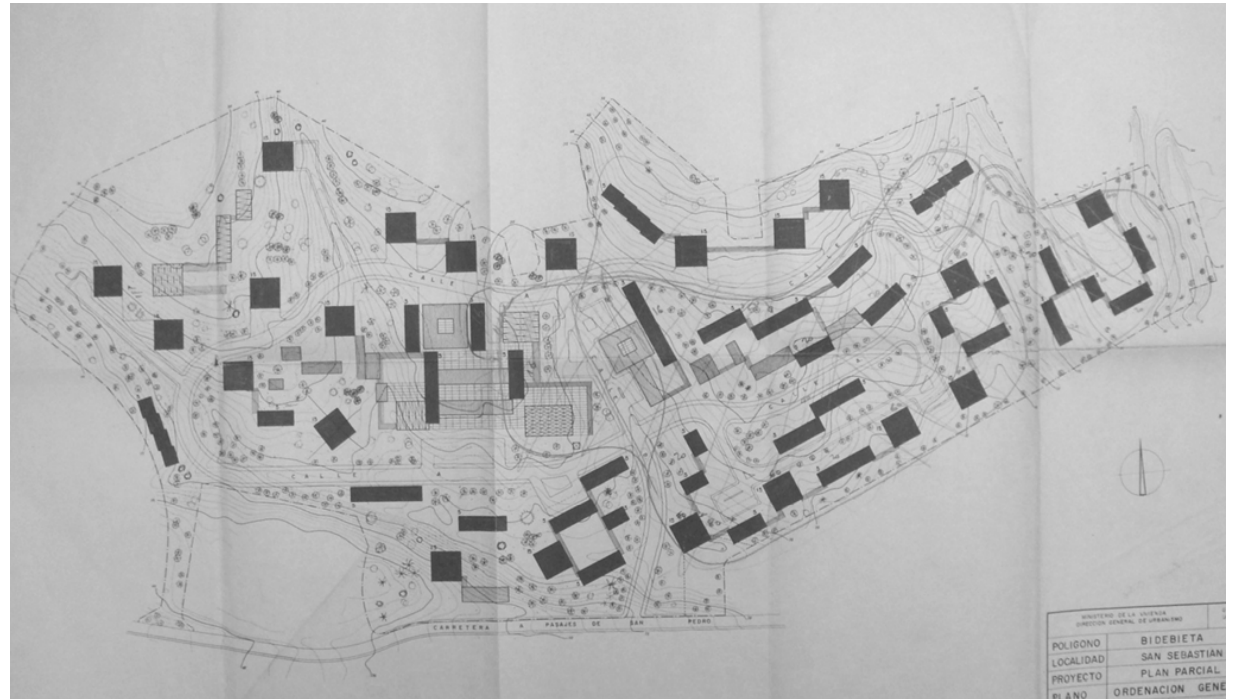




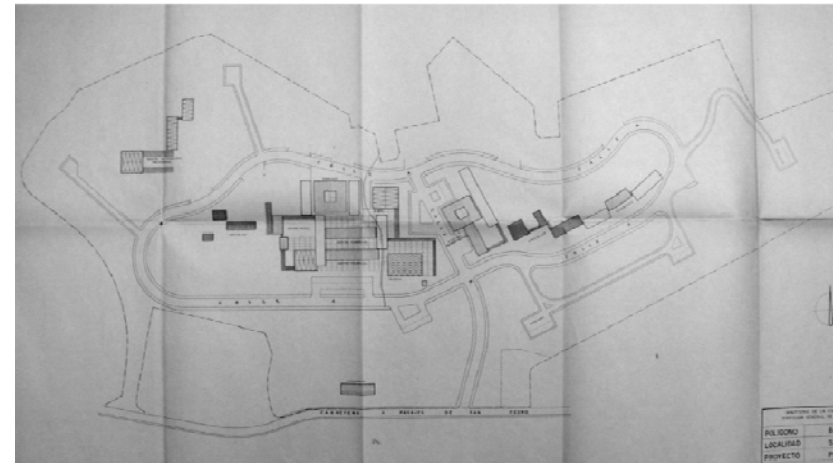
Relación con la ciudad.
Ministerio de la vivienda.



Estado Actual.
Ministerio de la vivienda.



Ordenación general.
Ministerio de la vivienda.



Estructura urbanística.
Ministerio de la vivienda.

Autores

Redacción: D. Pablo Pintado y Riba.

Fechas

1963, 1 de junio: presentación del proyecto técnico.
1964, 27 de enero: aprobación del proyecto técnico.

Análisis

Situación y delimitación:

- Noroeste: línea entre Avda. de Zumalacárregui y la carretera Madrid-Irún.
- Este: montículo existente.
- Sureste: línea que cruza perpendicularmente el eje de la carretera Madrid-Irún, hasta la Avenida de Tolosa.
- Suroeste y Noroeste: Avenida de Tolosa y Avenida de Zumalacárregui.

Características:

-Plan General:

"El Polígono 5 (El Antiguo) ha de tener un carácter eminentemente residencial, con tolerancia de comercios y oficinas". En él se establecería, también, uno de los futuros centros comerciales de San Sebastián.

El conjunto total del Polígono de "El Antiguo" se ha dividido en tres fases, siendo la primera de ellas objeto de este apartado.

Ordenación propuesta:

Se ha tratado el conjunto de todo el Polígono como una futura zona residencial de alto nivel económico.

-Tipología residencial: se prevén un número total de 1.004 viviendas, con plantas bajas porticadas y pequeños locales comerciales.

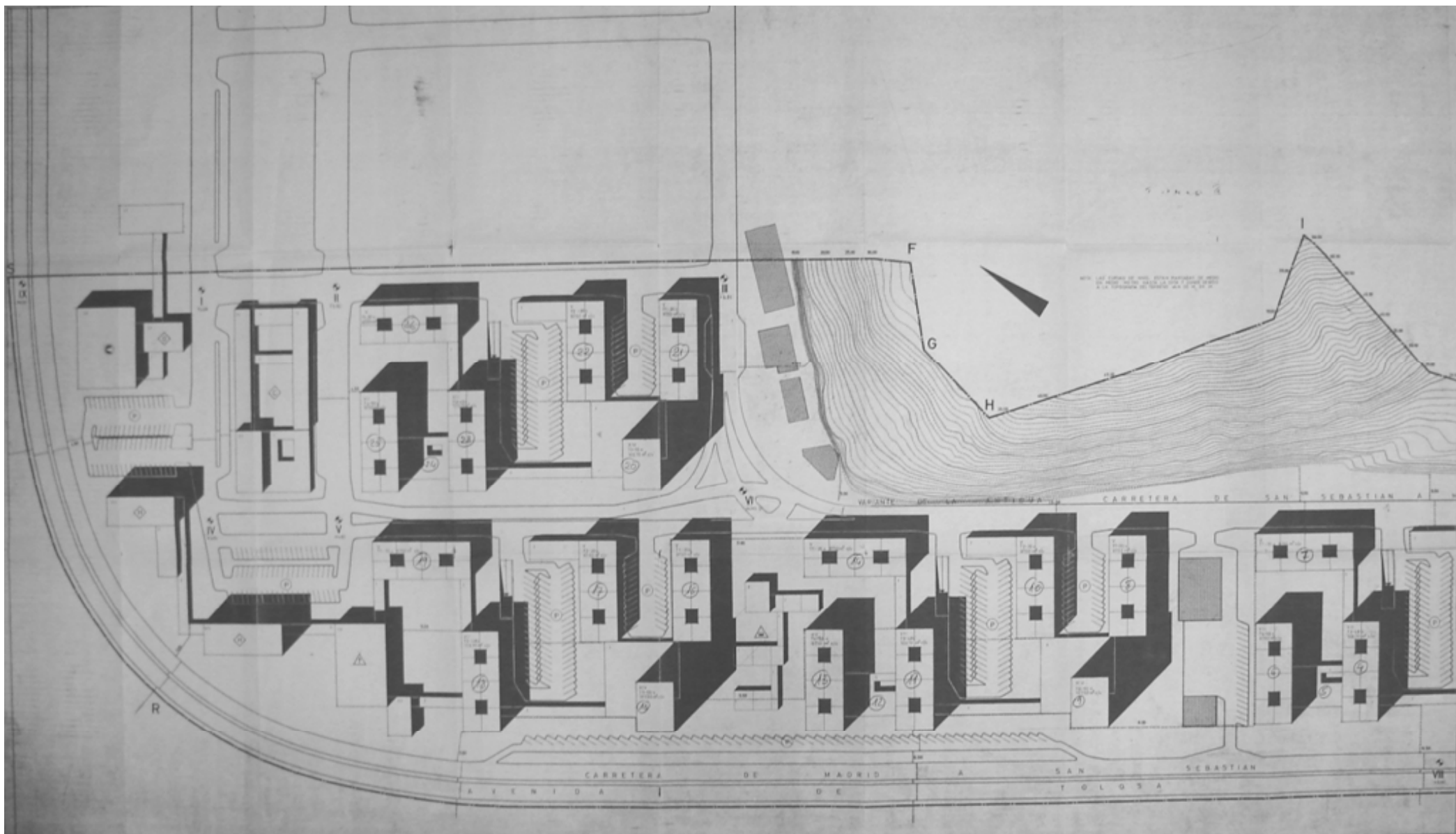
-Dotaciones: se propone un Centro Comercial Principal entre la Avda. de Zumalacárregui y la Avda. de Tolosa, un cine y oficinas de uso particular y una iglesia que crea una plaza.

-Espacios libres: dentro de cada parcela y espacios abiertos entre cada dos parcelas.

Al Este, previsión de zona verde de cara al Polígono, aprovechando la parte montañosa con fuerte pendiente.

Plan Parcial del Polígono 5.2, "EL ANTIGUO"





Plano de Ordenación General.
Plan Parcial de zona residencial, El Antiguo, 1ª fase.

Autores

Redacción: Vicente Olano de Lama, arquitecto.
Maite Iribarren Goicoecheandia, abogada.
Promotor: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

1967, 31 de enero: Aprobación inicial.

Análisis

Características.

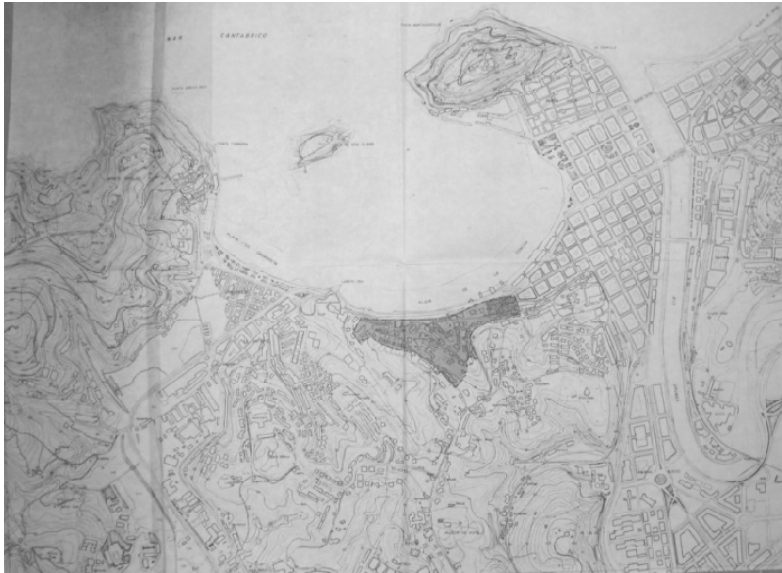
-Plan General: define el área como reserva urbana, de uso residencial, con carácter de "edificación aislada de Lujo", volumen máximo de $1\text{m}^3/\text{m}^2$, etc. Excepto una primera línea de edificaciones situadas más al Norte, con Ordenanza de Casco que pueden consolidarse.

Ordenación propuesta:

Se prevé una Unidad de Actuación para todo el ámbito. Se trata de una ciudad-jardín de densidad media, que crea el primer frente de la Playa de la Concha.

Plan Parcial de Ordenación del Sector Norte de la Zona 3, "MIRACONCHA"





Localización de la Unidad de Actuación.



Plano de Ordenación.
Departamento de Urbanismo, Ayuntamiento de San Sebastián.

Autores

Redacción: Sr. Pintado, arquitecto.

Fechas

1964, 27 de enero: aprobación definitiva del P.P.

1965, 7 de diciembre: aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

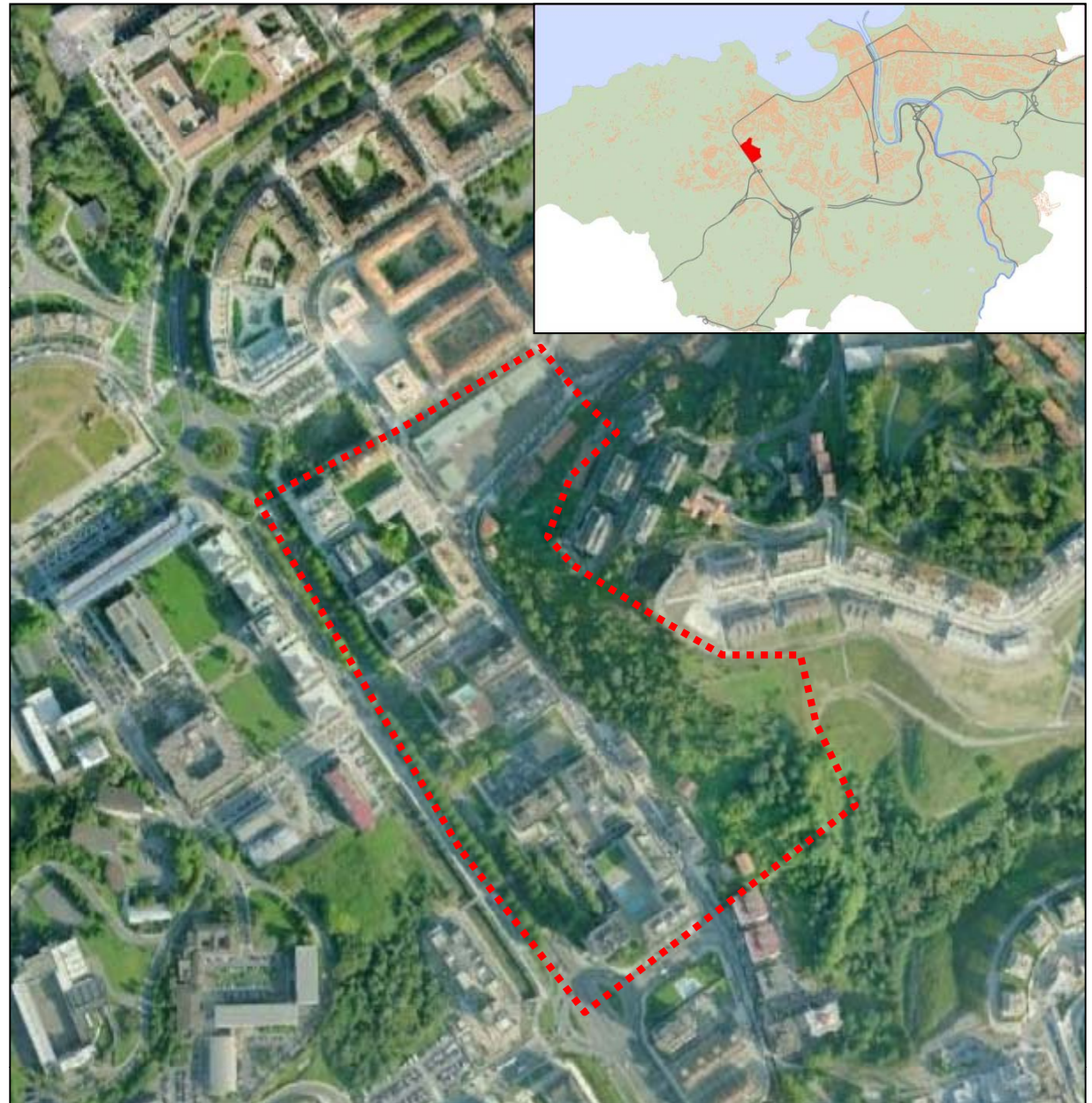
1983, marzo: modificación de elementos del P.P.

Análisis

Situación y delimitación:

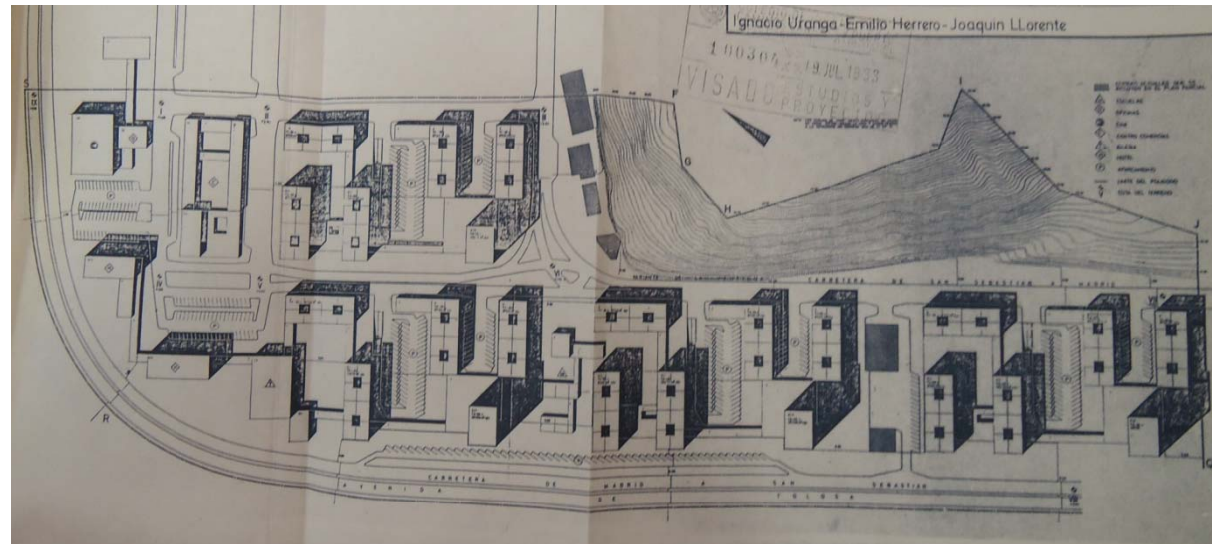
El Polígono 5.2. abarca el espacio comprendido entre la Avda. de Zarauz y Avda. de Tolosa y por otra parte entre Sorrondegui y la fábrica de Cervezas.

Plan Parcial del Polígono 5.2, "LOREA"





Planta de Situación.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Ordenación propuesta el P.P., 1964.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Ordenación propuesta en la modificación, 1983.
Ayuntamiento de San Sebastián.

Autores

Redacción: Manuel de Santo Domingo, arquitecto jefe.
José Ignacio Zuriarrain, arquitecto.
Javier Mainar, ingeniero de caminos.
Agustín Lomba, letrado.

Promotor: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

1967: redacción del Plan Parcial de iniciativa privada, para los Polígonos 12 y 42, por los arquitectos Sobrini y Peñalba: "Liborio-enea".

1968: encargo de la redacción del Plan Parcial.

1973: se abandona el encargo.

1977, julio: proyecto técnico del Plan Parcial.

Análisis

Situación y delimitación:

La actuación queda comprendida entre la autopista Variante de San Sebastián, Río Urumea y Plan Parcial "Liborio-enea".

Características:

Existencia de muchas vías de comunicación: la autopista Variante de San Sebastián, la autovía San Sebastián-Hernani y el ferrocarril de vía estrecha San Sebastián - Hernani.

-Topografía: existen dos zonas diferenciadas:

Zona llana y baja: entre el río Urumea y la autovía San Sebastián - Hernani.

Zona de colina de pendiente variable al Oeste de dicha autovía.

-Antecedentes: La Ciudad Jardín de Loyola queda fuera de Ordenación con el Plan General de San Sebastián.

Plan Parcial del Polígono 12, Sector Polígono 42, "LOYOLA"



Ordenación propuesta:

SECTOR A: Casco Urbano de Loyola

- Manzana Sur: reordenación de las edificaciones en mal estado o inadecuadas, inspirada en la del año 1967.
- Reordenación de los edificios situados junto al río mediante su sustitución por 2 bloques más retrasados.

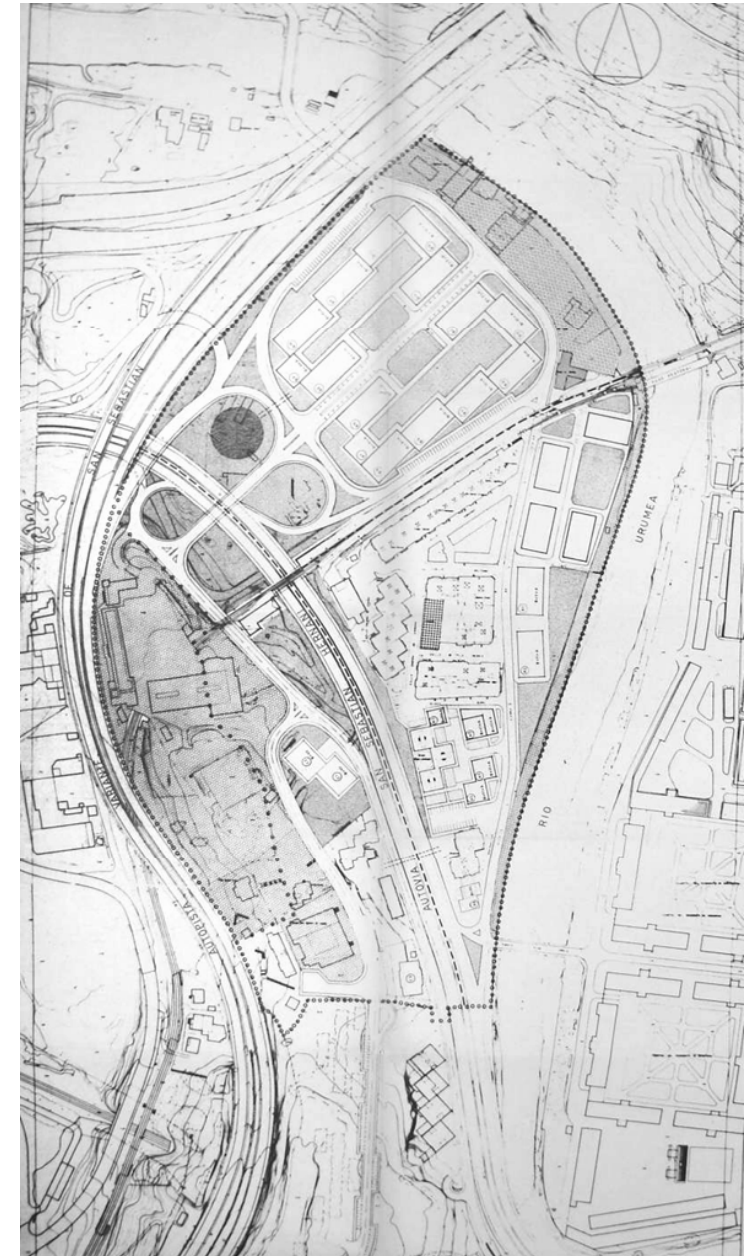
SECTOR B

- Alberga la mayor parte del volumen edificable del polígono en una superficie bastante reducida, por lo que se opta por bloques en una altura moderada.
- Se crea un anillo perimetral, con un eje central de tráfico moderado orientado en dirección Noreste-Suroeste con espacios ajardinados públicos a ambos lados de la vía.

SECTOR C

- La mayor parte de este sector se destina a uso escolar.
- Se proyecta un vial de servicio junto a la autovía San Sebastián - Hernani, que dará acceso a los edificios residenciales existentes en la zona baja de la ladera.
- Se forma un frente de edificación que se prolongará con los bloques previstos en la ordenación de "Liborio-enea".

Plano de ordenación.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Autores

Redacción: Carlos Sobrini Marin, Dr. arquitecto.
Promotor: Cementos Rezola S.A.

Fechas

1967, 30 de mayo, aprobación inicial.
1968, 29 de marzo: aprobación provisional.
1968, 31 de mayo: aprobación definitiva.

Análisis

Situación y delimitación:

Los terrenos están situados al Oeste de San Sebastián en las proximidades de la Avda. de Tolosa junto al Polígono 5.3 del Polígono de Ondarreta con el que linda por su lado Este.

Características:

-Superficie: 169.956,41 m².

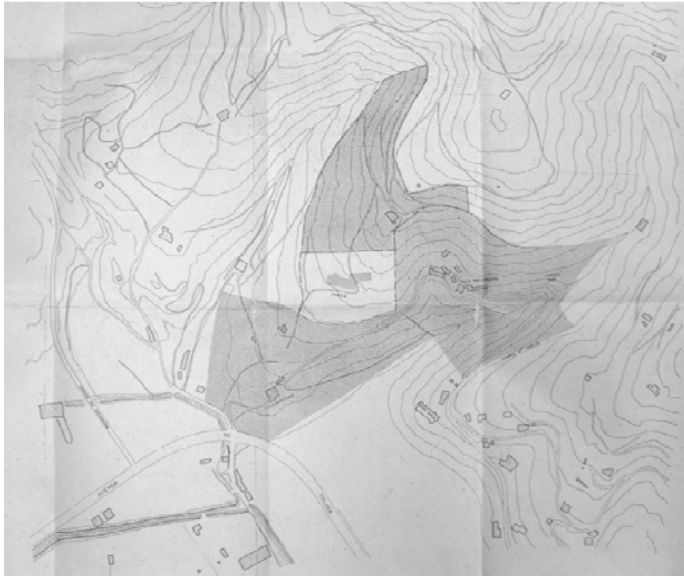
Ordenación propuesta:

-Se trata de ordenar y urbanizar dos zonas: una, de edificios de nueve plantas alternados con otros de una y de dos, con objeto de evitar grandes pantallas de construcción; y otra, de pequeños edificios-villas, con viviendas individuales muy pegadas al terreno y con todas su terrazas ajardinadas con objeto de integrarlos lo más posible al paisaje. Además todas las cubiertas serán ajardinadas para que el panorama desde el monte y desde las casas a cota superior sea agradable.

-Red viaria: de la Avda. de Tolosa arranca la carretera de acceso a la Clínica Pakea, que debidamente modificada y mejorada dará acceso a la totalidad de las construcciones y su posible prolongación.

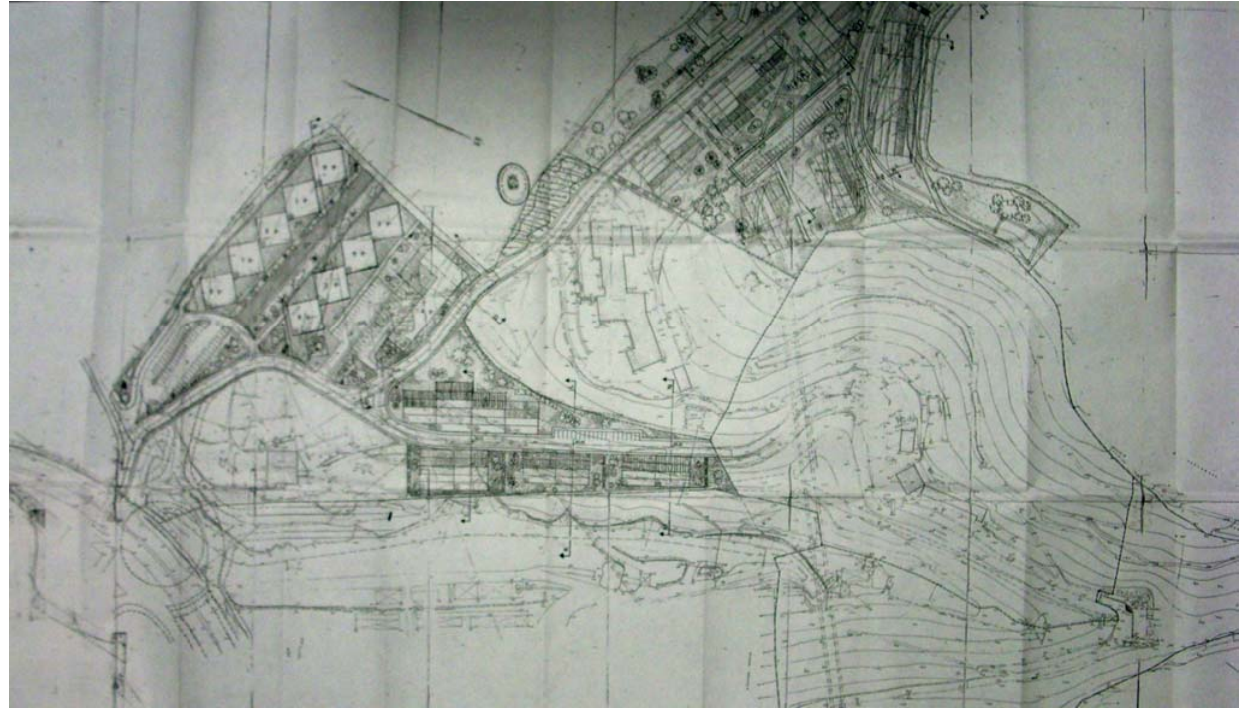
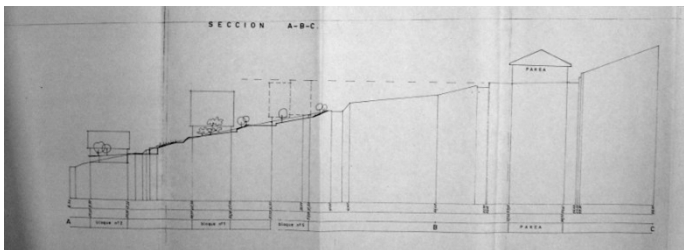
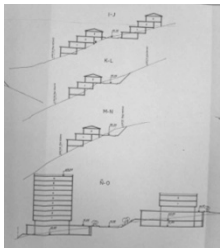
Plan Parcial de los Polígonos 5.3 y 5.2, "REZOLA"





Emplazamiento.
Hermanas Rezola y otros.

Secciones.
Hermanas Rezola y otros.



Planta general.
Hermanas Rezola y otros.

Estado actual.
Hermanas Rezola y otros.



Autores

Redacción: Félix Llanos Goiburú, arquitecto.
Manuel Santos Saralegui, ing. de caminos.
José M^a Muguza Irizarri, abogado.
Pablo Ruiz del Cerro Zabala, abogado.
Promotor: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

1967, 30 de noviembre: aprobación inicial.
1968, 4 de abril: aprobación provisional.
1968, 25 de septiembre: aprobación definitiva.

Análisis

Situación y delimitación:

- Norte: Hospital Mola.
- Este: eje de la calzada del Paseo Duque de Mandas.
- Sur: Tabacalera.
- Oeste: Ferrocarril de Madrid a Irún.

Características:

- Superficie: 42.984 m².

Determinaciones previas:

- Bases del concurso: se propone en este polígono la Estación de autobuses y Agencia de transportes de San Sebastián y debe absorber el número de líneas de autobuses interurbanos que hoy en día comunican San Sebastián con su comarca regional.
- Programa: estación de autobuses que enlace con los ferrocarriles, un centro comercial y un hotel de viajeros de más de 50 habitaciones.

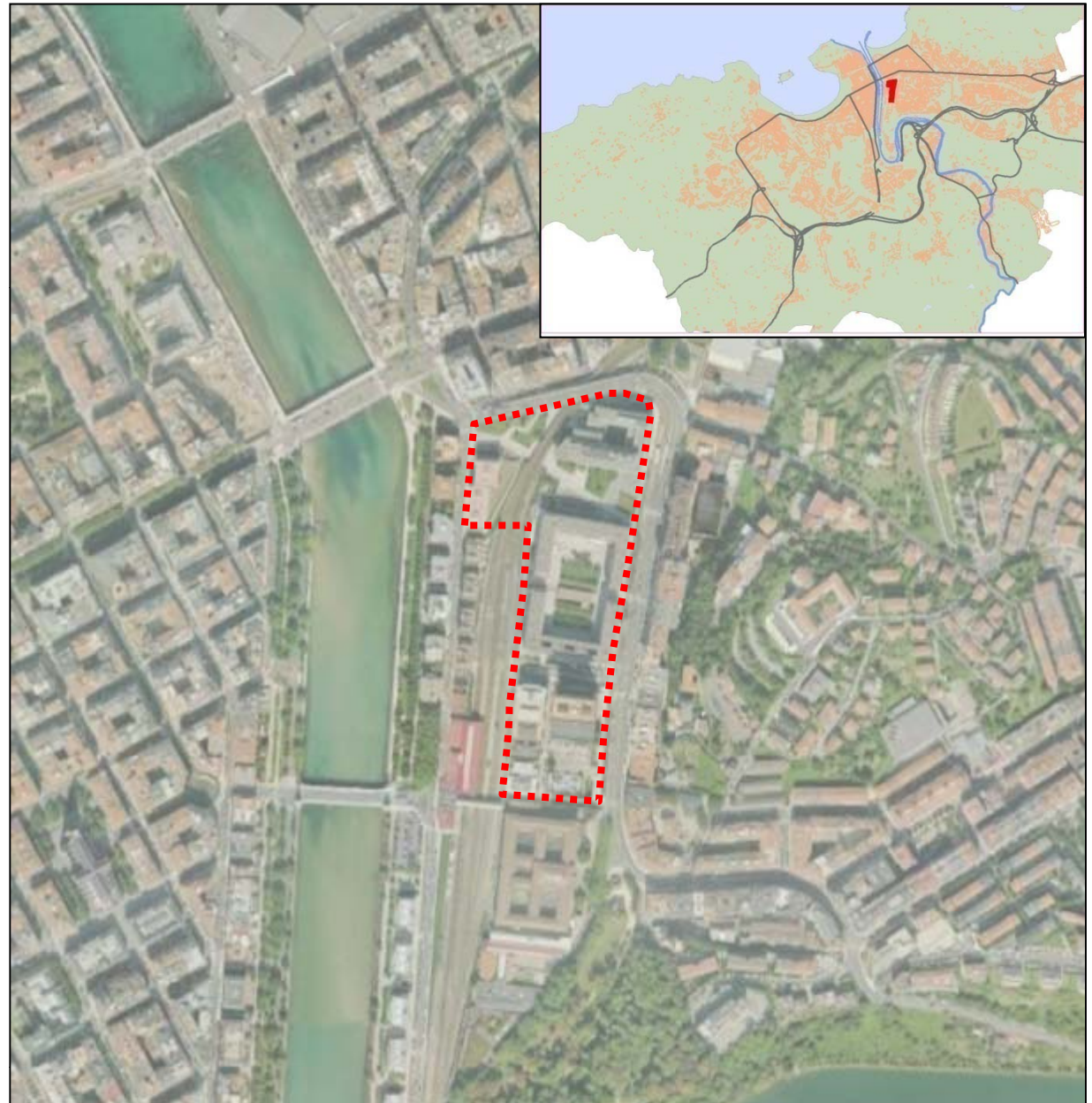
Ordenación propuesta:

Se dispone el programa de auto-estación y otros estacionamientos en un plano situado 2,90 metros más bajo que el nivel medio del Paseo de Duque de Mandas.

Sobre este plano, se sitúa el nivel del Centro Comercial y de todas las plantas bajas de los edificios propuestos para este polígono, 2 metros por encima del nivel del Paseo de Duque de Mandas.

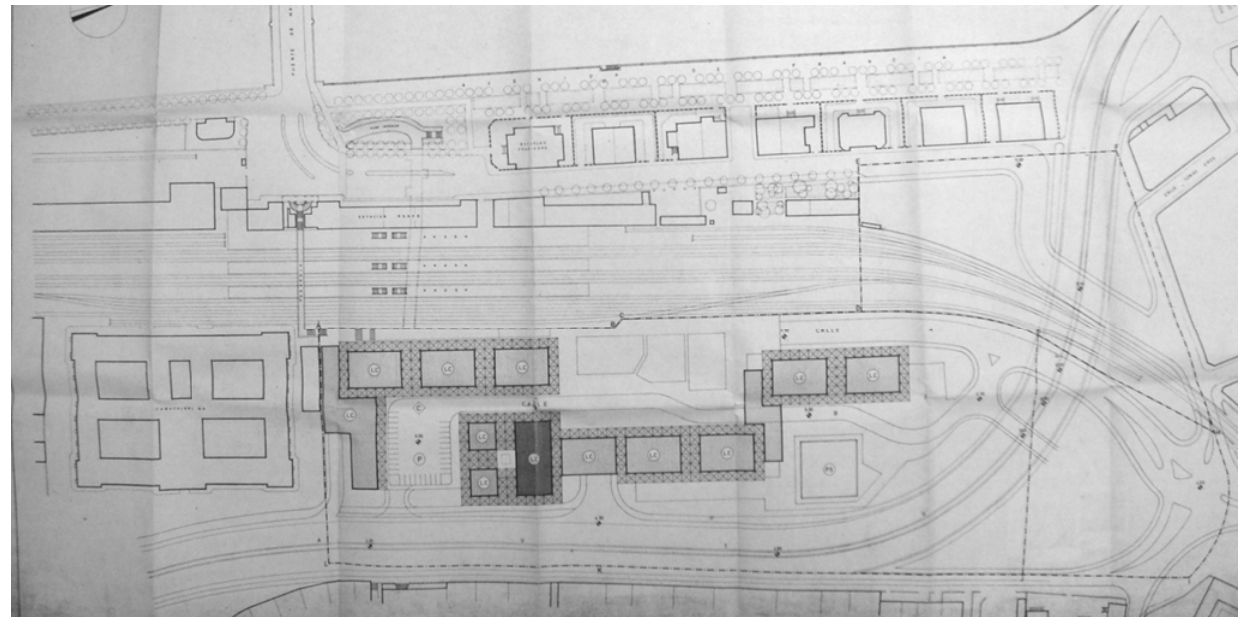
La diferencia de 4,90 metros entre forjados de ambos niveles, permite disponer de los servicios subterráneos. La altura libre será mayor en el centro de la auto-estación y al lado del ferrocarril inclinando el techo ligeramente para facilitar su desagüe.

Plan Parcial del Polígono 32, "DUQUE DE MANDAS"



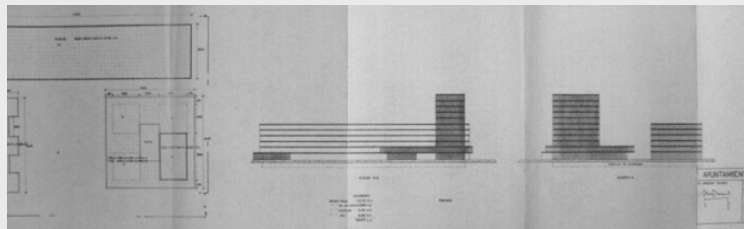
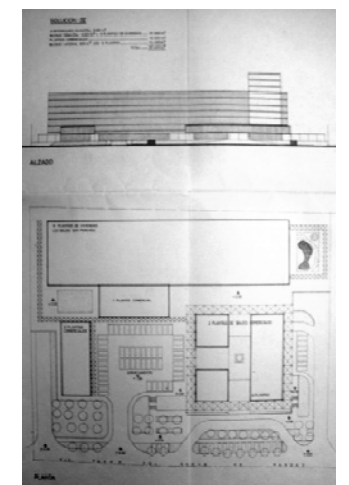
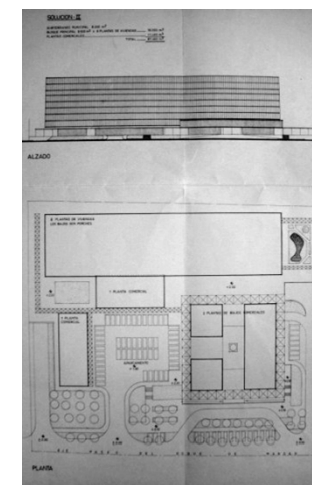
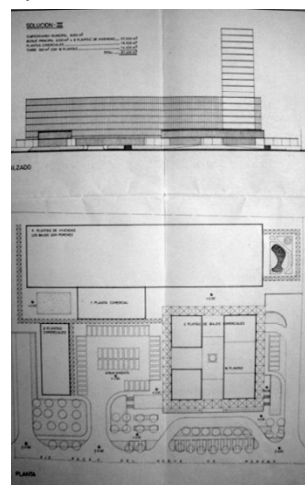
Sobre el plano superior, que resulta ser el auténtico plano de la ordenación urbana, se disponen sobre una retícula modulada de 9 metros de lado, tres bloques de tendencia horizontal, compuesto por planta baja y cinco pisos, con 27 metros de fondo, y longitudes de 108, 72 y 72 metros respectivamente. Un bloque de tendencia vertical de 18 metros de fondo por 36 de longitud compuesto de diecinueve plantas contrasta con ellos.

El conjunto de estos cuatro bloques principales se completa con cuatro elementos bajos destinados a usos comerciales que contribuyen a dar cierta unidad al conjunto.



Estructura urbanística.
Ayuntamiento de San Sebastián.

Posibles soluciones.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Situación y emplazamiento.
Ayuntamiento de San Sebastián.

Autores

Redacción: Ramón Gabarain, arquitecto.
José María Gabarain, ingeniero de caminos.

Promotores: Cementos Rezola S.A.
D. Pío Garmendia Garmendia.

Fechas

1969, 26 de agosto: aprobación del Avance.
1970, 30 de noviembre: aprobación inicial.
1971, 30 de julio: aprobación provisional.
1973: aprobación final.

Análisis

Situación y delimitación:

-Este, Sur: carretera Madrid-Irún (variante de San Sebastián).
-Oeste: polígono 6, según Plan General.

Características:

-Antecedentes: este sector ha sufrido una total transformación de la topografía debido a las obras de la Variante de San Sebastián.

Ordenación propuesta:

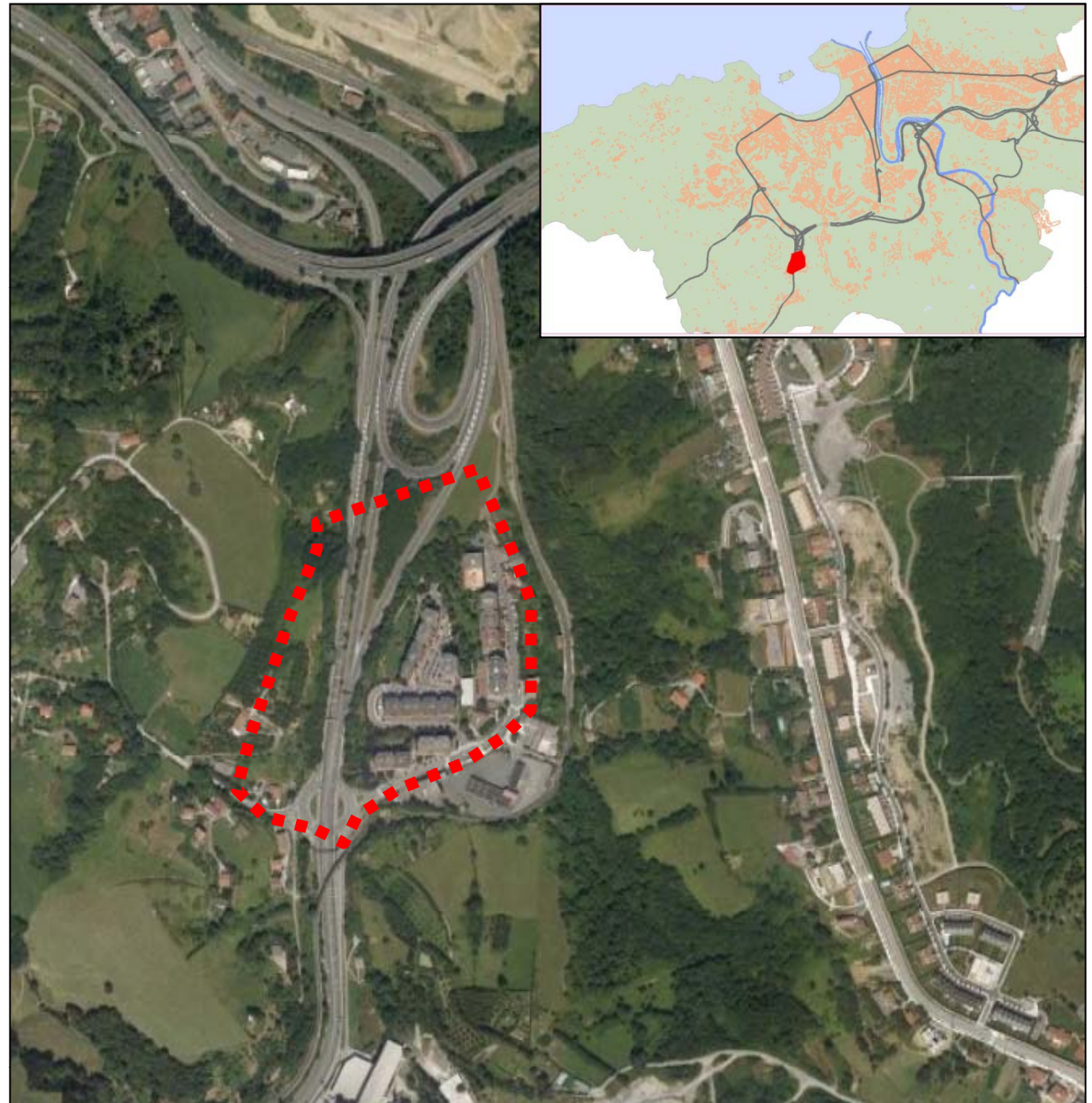
La ordenación propuesta coincide con lo que se contenía en el Avance del Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento, con modificaciones en los viales, a causa de los cambios topográficos que han tenido lugar desde entonces.

-Tipología edificatoria: los volúmenes están distribuidos en base a la premisa de concentrar el máximo de volumen admisible en la zona baja del sector, (poco visible desde la variante) y el resto en la plataforma alta del sector, buscando un contraste entre construcciones extensas en planta y de altura moderada y dos edificios esbeltos, de planta reducida y once pisos de altura, en total, y situados, respecto a la variante, en segunda fila.

-Red viaria: el sistema viario queda constituido por el tramo desafectado de la antigua carretera CN-1, y el vial en ladera modificado, que arranca del anterior en una intersección en ángulo recto.

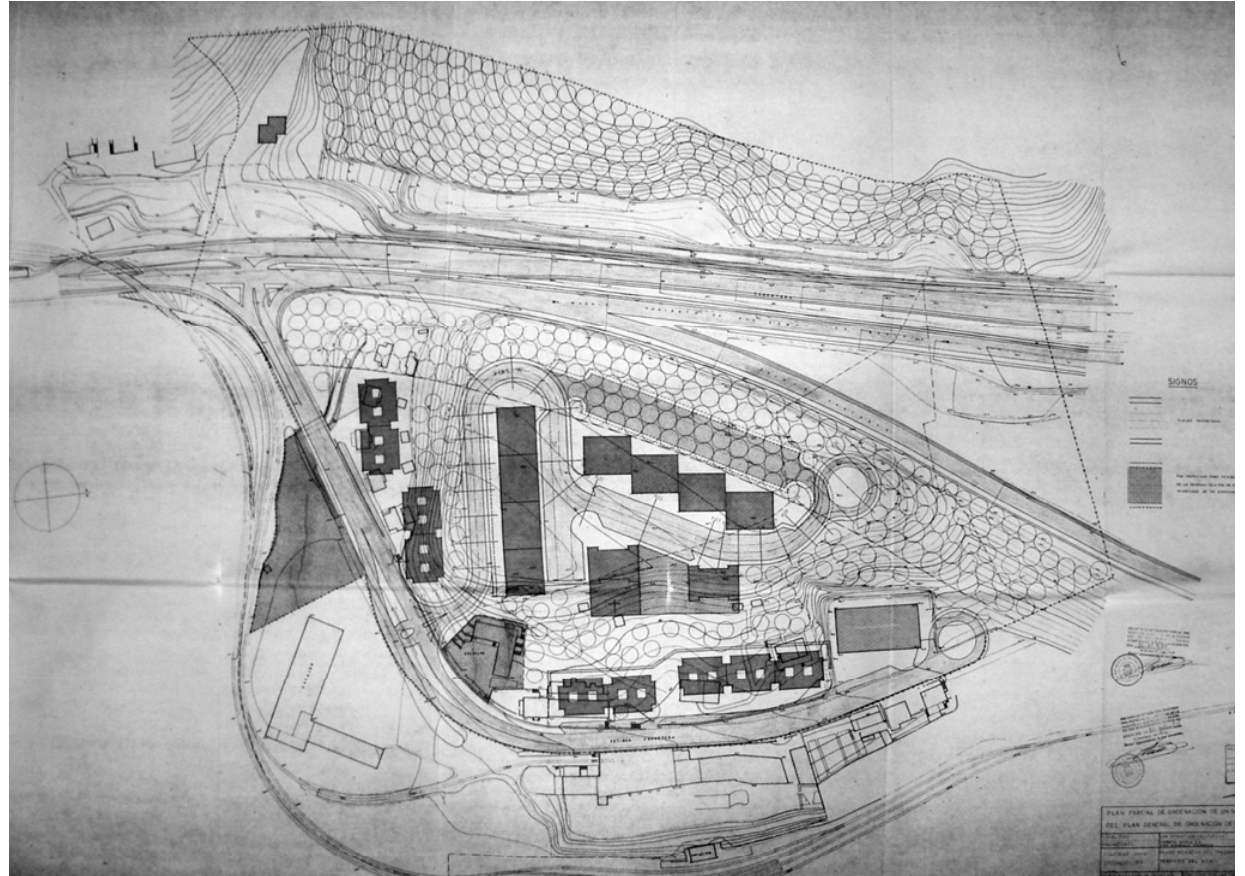
-Equipamiento: el equipamiento comercial se prevé en las plantas bajas de algunas de las edificaciones. Además, se proyecta una nueva zona escolar.

Plan Parcial de Ordenación de un sector del Polígono 6





Imágenes de la maqueta.



Situación del Sector en relación con la Población.

Autores

Redacción: Ramón Gabarain, arquitecto.
José M^a Gabarain, ingeniero de caminos.
Promotor: Cementos Rezola S.A.

Fecha

1970, Diciembre: Proyecto técnico para Aprobación Inicial.

Análisis

Situación y delimitación:

- Este y Sur: límite del Ferrocarril Vascongado.
- Oeste: Sector del Polígono 6.
- Norte: Variante de San Sebastián.

Características:

- Superficie: 25.382 m².
- Plan General: usos de industria y almacenes, con una edificabilidad de 4 m³/m².

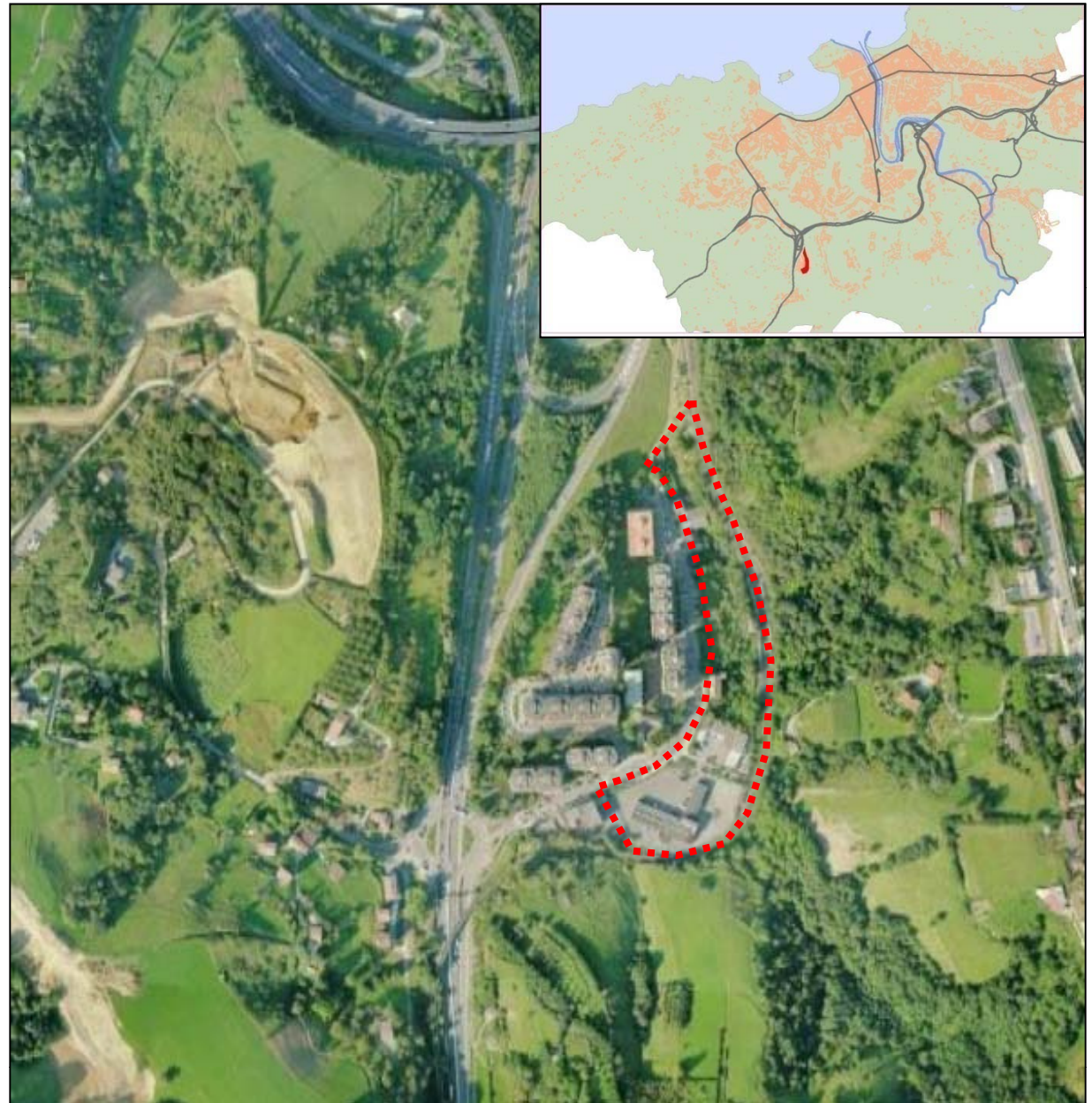
Ordenación propuesta:

Se trata de la ordenación de un sector del Polígono 24, debido a que queda separado del resto del polígono por un estrangulamiento coincidente con el punto en que el tendido del Ferrocarril Vascongado cruza sobre la CN-1.

-Tipología edificatoria: se proyecta edificación industrial como elemento longitudinal que cuenta, teóricamente, con una única solución de continuidad. Se prevé que este elemento longitudinal se desarrolle fraccionadamente.

-Red viaria: eje viario, constituido por el tramo desafectado de la antigua carretera CN-1, que conecta con la nueva Variante de San Sebastián, aunque quede fuera de los límites del Polígono. Se considera innecesaria una calle interior de servicio. Se proyecta un ramal del vial para acceder a la zona Suroeste del sector.

Plan Parcial del Polígono 24, "AÑORGA TXIKI"





Plano de Ordenación.
Cementos Rezola S.A.



Estado Actual.
Cementos Rezola S.A.

Autores

Redacción: D. Jesús M. Tanco Aldanondo. arquitecto.
M. Iriondo, abogado.
Promoción: Copropietarios del Subpolígono 1.

Fechas

1976: aprobación inicial del primer P.P.
1978, 14 de marzo: aprobación definitiva del primer P.P.
1986, 20 de mayo: aprobación inicial y provisional del nuevo P.P.

Análisis

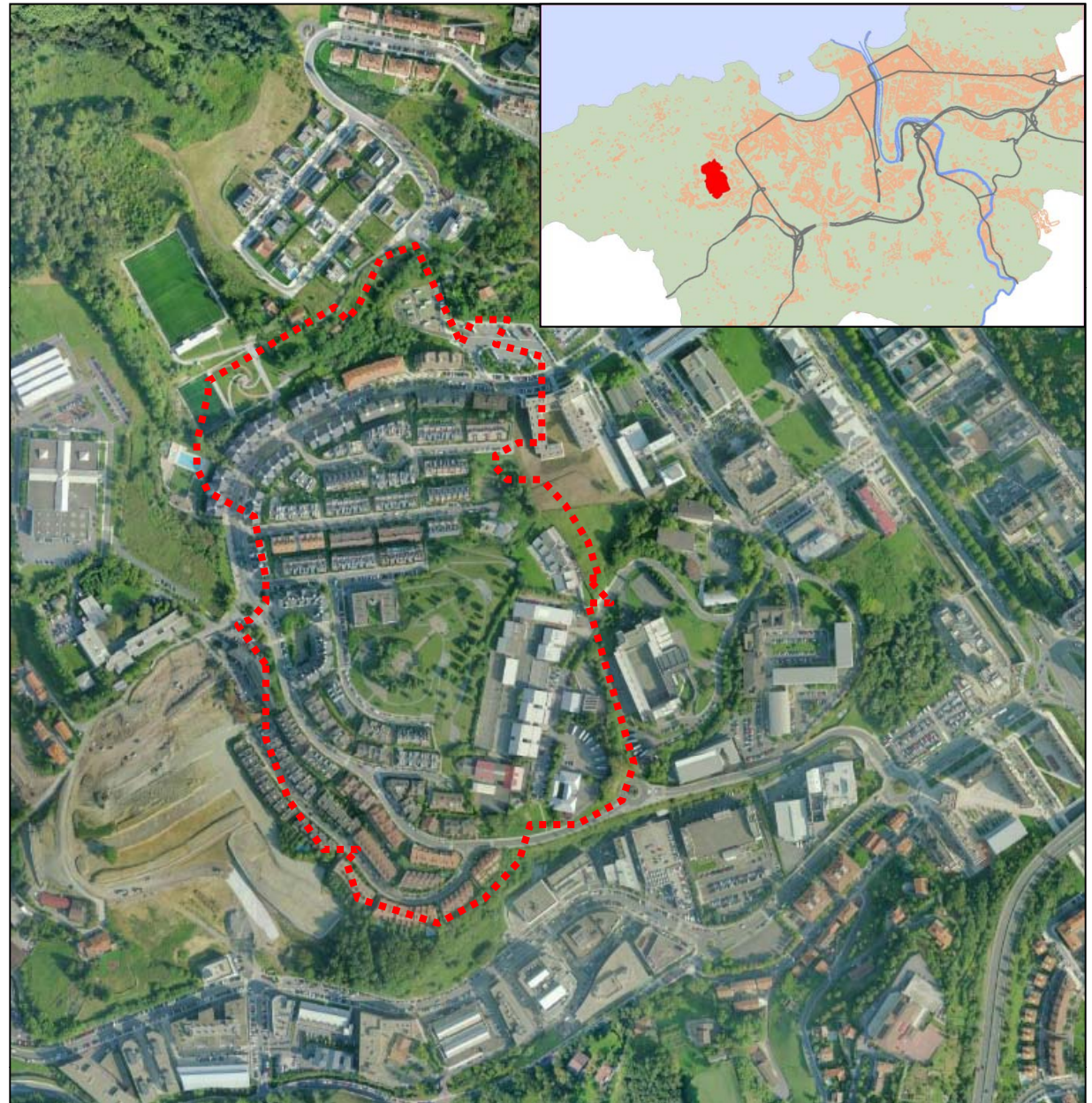
Características:

- Superficie: 228.348,97 m².
- Topografía: montículo, que forma parte de las estribaciones del Monte Igueldo, y cuyo punto más alto está a cota 68. Los accidentes más destacables, son las vaguadas existentes al Norte y al Oeste, así como la abrupta pendiente que existe en la vertiente sobre la regata de Igara.
- Preexistencias: Liceo Santo Tomás y Barandiarán, Colegio Inglés de San Jorge y tres caseríos.

Objetivos:

- Mantenimiento de la zona alta de la colina de Artola, sin edificación de tipo residencial, y concentración en ella de las cesiones para equipamiento.
- Dedicación de la vaguada situada en el lindero Norte de la ordenación para ampliar y mejorar los áreas de equipamiento del polígono.
- Utilización de tipologías edificatorias propias de Ciudad Jardín.
- Consolidación de los centros escolares de carácter privado.

Plan Parcial del Polígono 20, "BERIYO"



El paso de la década de los 70 supone en toda España una mirada a la ciudad existente como portadora de valores a recuperar. Así se redescubre el valor de la manzana y de los trazados urbanos.

Aunque en otros ámbitos se puede diferenciar propuestas que priman más el tejido de otras que sobrevaloran los trazados, en San Sebastián no es el caso. El diseño pormenorizado de muchas propuestas supone una valoración de los dos aspectos al unísono.

Son los ejemplos de Intxaurreondo, Ondarreta, el Apéndice 22 entre Amara y Loyola y los numerosos proyectos para Benta Berri. En este último tomó parte Krier cuya propuesta se encuentra en la base de la actuación que al final allí se realizó.

En esta recuperación de la manzana y de los trazados urbanos podríamos diferenciar las actuaciones de Errotaburu y de Melodi. En ellas se aprecia una voluntad de cierre, a través de formas curvas, que desean conferir significado especial a la zona.

Por último, la actuación en Igueldo, aunque basado en bloques, es una experiencia intermedia, puesto que éstos se distribuyen en recintos prácticamente cerrados.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "11.2 Sector Sur de INTXAURRONDO"

Autores

Redacción: Mikel Aguirre Pérez, arquitecto.
Antón Agirregoitia Aretxabaleta, arquitecto.
Eduardo J. de Felipe Alonso, arquitecto.
Iñaki Peña Gallano, arquitecto.

Promoción: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

1980: aprobación definitiva del proyecto remodelado de la 1ª fase.
1983, enero: descripción del Estado Actual y Propuesta de Criterios y Objetivos de intervención urbanística.
1989, octubre: aprobación provisional del texto refundido.

Análisis

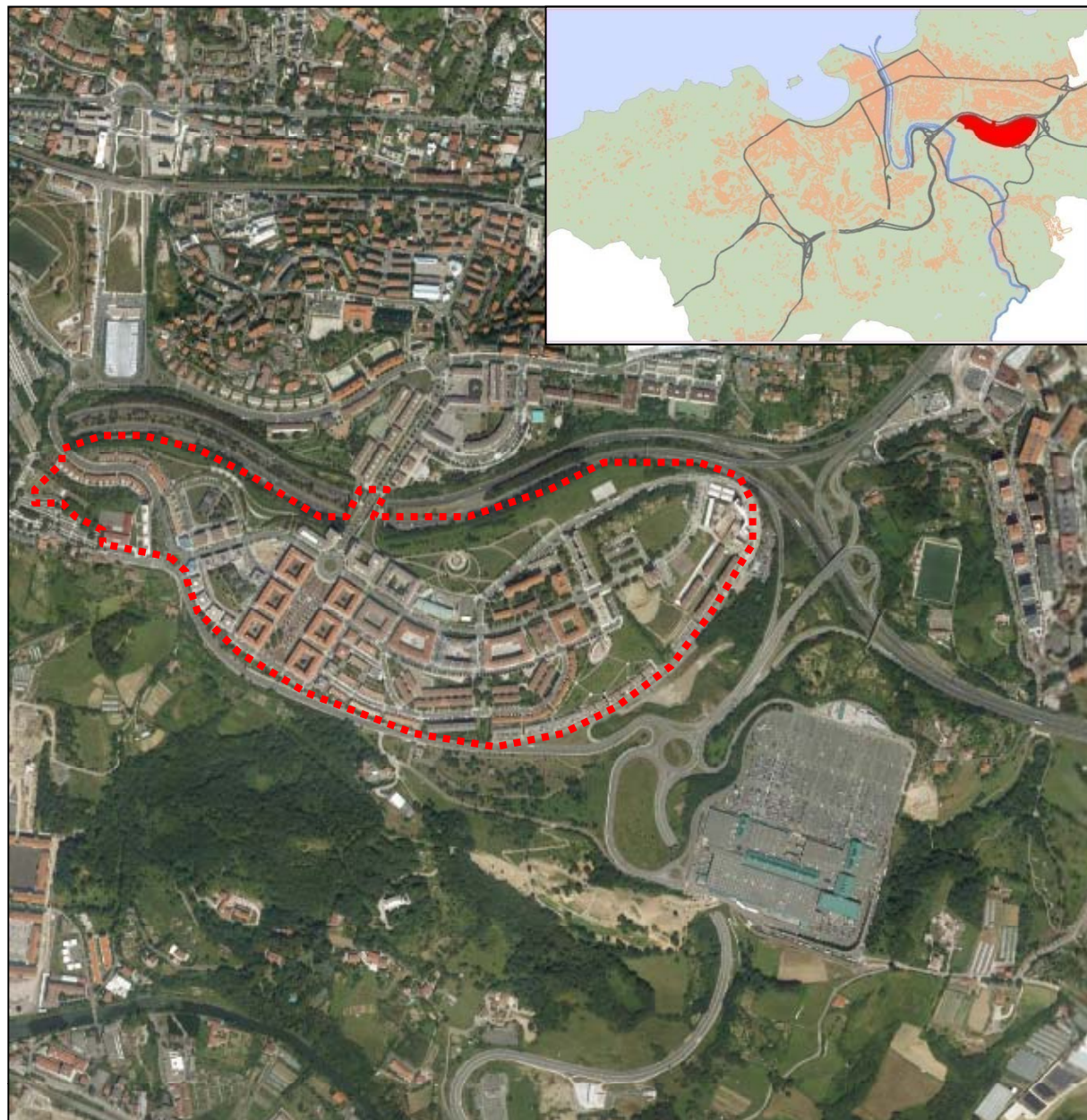
Características:

- Superficie: 471.640 m².
- Preexistencias: edificaciones residenciales de los años 70, Instalaciones de Acuartelamiento dependiente de la Dirección de la Guardia Civil.
- Antecedentes: el área fue urbanizada en los años 70 por el antiguo Instituto Nacional de la Vivienda y las viviendas construidas fueron en casi su totalidad de promoción pública. Por tanto, el sector está urbanizado pero con un nivel que se puede considerar primario.

Ordenación propuesta:

La ordenación ha buscado, con un criterio de utilizar al máximo posible la urbanización existente, completar la incipiente estructura urbana con aquellos elementos que nos permiten adoptar una escala de ciudad más amable y reconocible en nuestra tradición urbana y al mismo tiempo identificar y potenciar los elementos viarios ya ejecutados que poseen la cualidad de crear estructura urbana.

-Tipología edificatoria: la construcción de carácter residencial se agrupa en dos laderas. Los edificios plurifamiliares se alinean a lo largo de la Avda. José de Artetxe, en la zona más baja del subpolígono. Por encima de ellos, y en la misma ladera, se sitúan unos conjuntos de casas unifamiliares adosadas, y posteriormente, se ubica la plaza. La ladera de orientación Suroeste sirve de emplazamiento para otros conjuntos de casas unifamiliares.



-Red viaria: se ha buscado vertebrar la ordenación en base a una "Gran Vía" central realizada en gran parte (actual Paseo de Baratzategi) y a su encuentro con el vial de acceso desde Intxaurrenorte. Además, se propone su continuidad hacia Egia una vez alcanzada la rotonda con el acceso de Intxaurrenorte en su límite Oeste, el cual es la única manera de unir correctamente Intxaurrenorte con el resto de la ciudad.

-Tipología edificatoria:

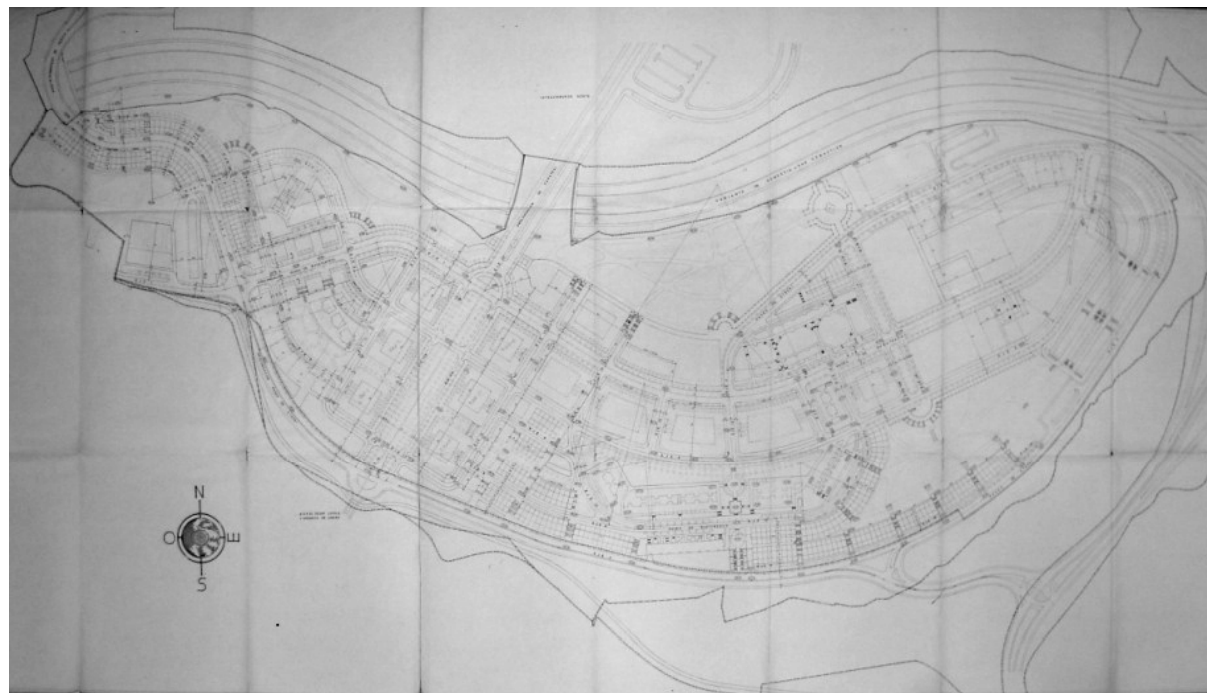
Viviendas unifamiliares en hilera con jardín al extremo Este del sector en su unión con Egia, y también se sitúan dos conjuntos urbanos de baja densidad al Este y Oeste del boulevard central.

Bloques puntuales de 20 x 20 metros para lograr un efecto de transición entre la edificación en manzana (parte central) y la edificación de baja densidad en hilera (situados al Este y Oeste).

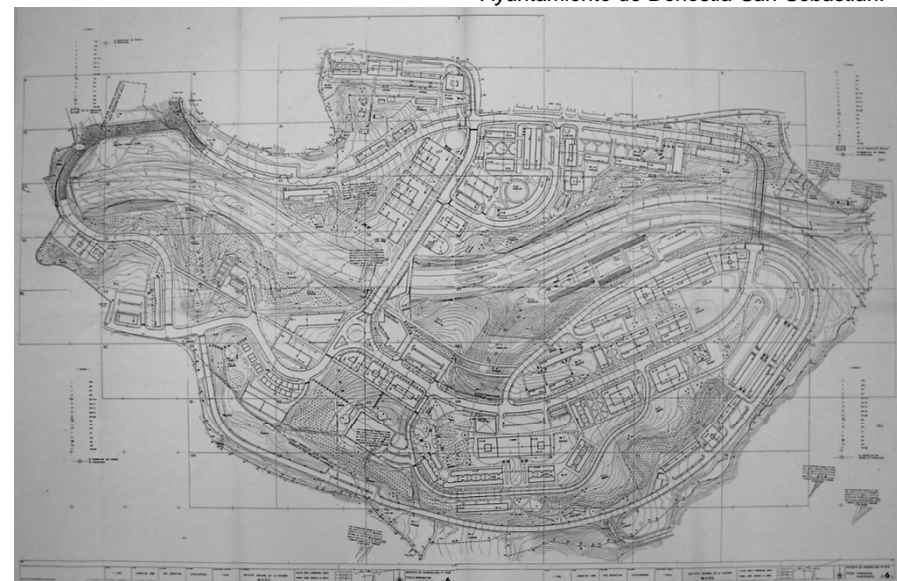
En la parte central de Intxaurrenorte, se ha planteado una continuidad edificada, aproximándose a la imagen de los antiguos Ensanches.

-Dotaciones: se realiza una concentración potente de servicios de interés público y social en el acceso Norte de Intxaurrenorte.

-Espacios Libres: los jardines se sitúan en las dos laderas sobre la autopista a ambos lados del acceso desde Intxaurrenorte. Se ha diseñado una red de caminos peatonales que enlazan estos dos grandes espacios libres con la red de calles.



Definición geométrica de la ordenación Intxaurrenorte (Avance).
Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.



Ordenación del Plan Intxaurrenorte (1ª Fase).
Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Autores

Redacción: I. Ormazabal, arquitecto.
M. Iriondo, abogado.

Fechas

1982: propuesta de trabajo de redacción de un Plan Especial de Protección de Igueldo y zonas rurales adyacentes.
1984, diciembre: avance del P.P.
1985, 26 de marzo: aprobación provisional del P.P.
1987, 30 de septiembre: aprobación definitiva del P.P.

Análisis

Situación y delimitación:

Se sitúa en la zona del actual casco del barrio de Igueldo morfológicamente de adaptación orográfica estando atravesado por el vial de Donostia a Igueldo.

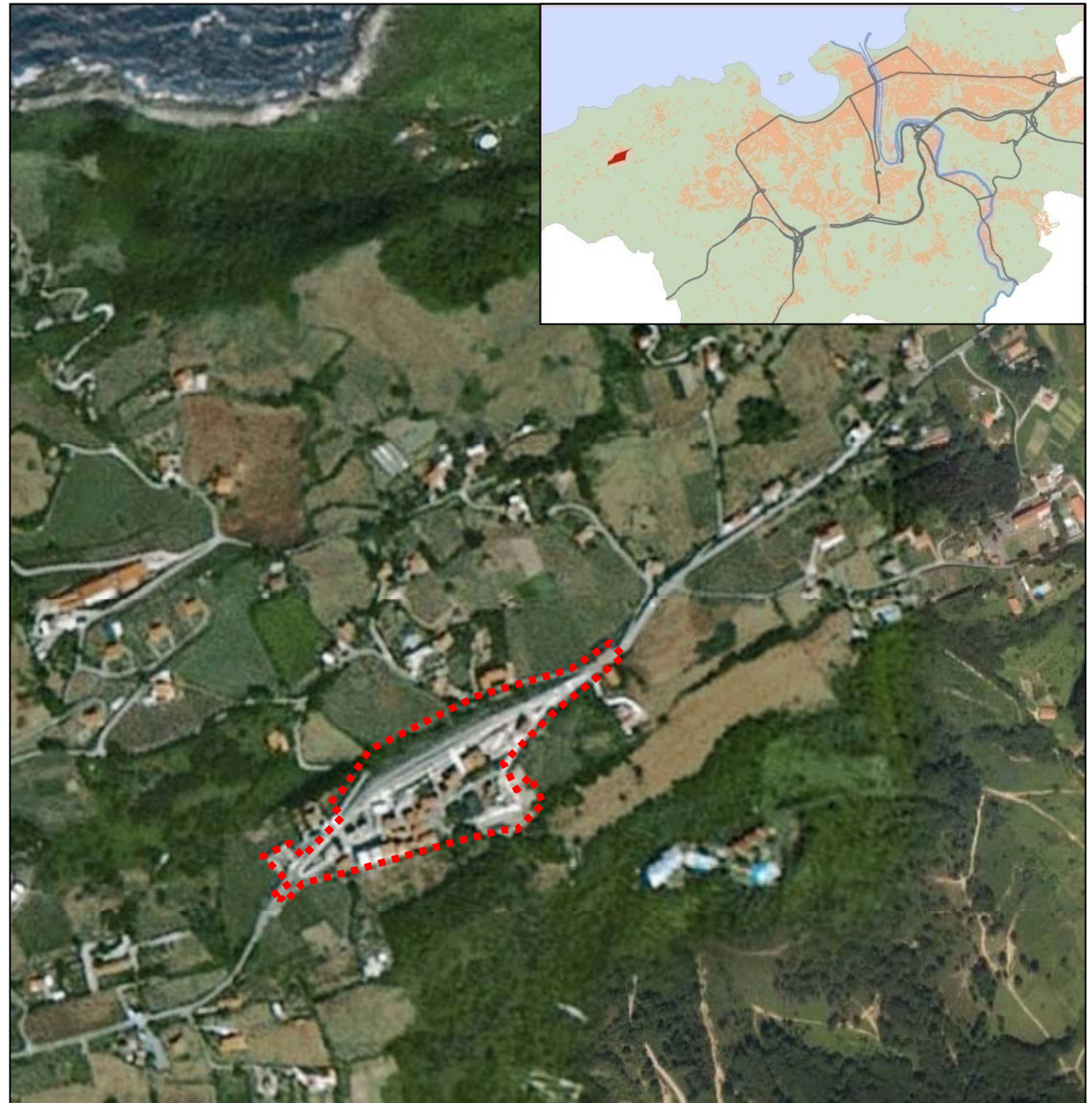
Características:

- Superficie: 123.250 m².
- Topografía: fuertes pendientes en las laderas Norte y Sur con pendientes inferiores al Este.
- Plan General: objetivos:
 - Creación y conformación del núcleo respondiendo a las necesidades de vivienda.
 - Ordenación integral.
 - Permanencia de los valores rurales finalizando con las iniciativas de construcción puntual en la zona.
 - Resolución de la vialidad rodada, anulando el carácter de única vía la existente.

Ordenación propuesta:

La propuesta se centra básicamente en mantener el carácter del casco no incidiendo sobre los elementos edificados en la actualidad más que en aspectos puntuales. Así, se mantienen los elementos principales escuela, iglesia, plaza-probadero y frontón), con dos aspectos significativos de potenciación, cual es la conformación del espacio frontón-plaza-dotación cultural y posibilidad de uso del actual vial rodado en peatonal.

Plan Parcial del Polígono 20, "IGELDO"



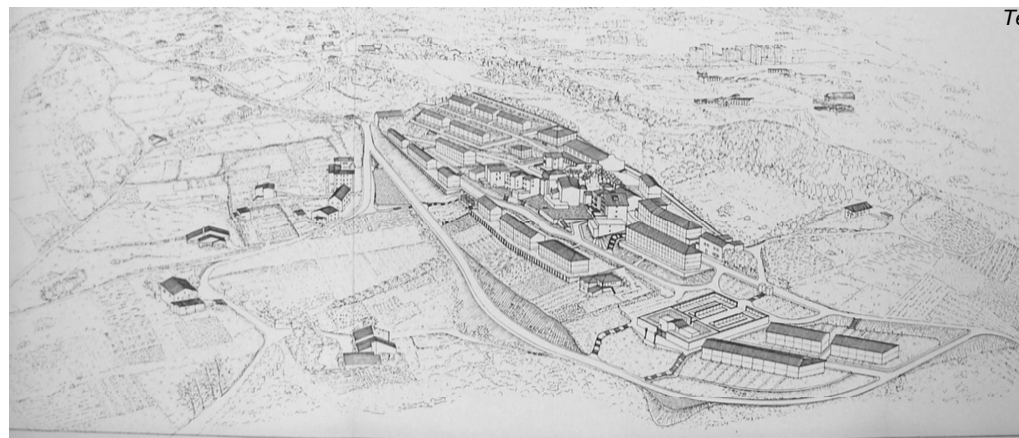
-Tipología edificatoria: la ordenación en la ladera Norte, apoyada en el vial de nueva creación, y de acuerdo a la orografía, viene marcada por un nivel de baja actividad urbana, con una tipología de adaptación al terreno que permite su integración rematando este lado. Al Sur y apoyado sobre el otro vial se establecen tres áreas con tipología diferenciada y en función de su ubicación. La primera y en transición al parque en núcleos, la segunda integrada en la orografía de viviendas unifamiliares adosadas y la tercera en respuesta al casco mediante edificación aislada en eje longitudinal.

-Red viaria: se establece un doble vial de carácter urbano a ambos lados del existente que permite, por un lado, solucionar el tráfico actual a través de un único eje desdoblado éste, y por otro, una ordenación más adecuada de los espacios urbanos.

-Usos: el uso predominante del sector será el residencial, con un número de nuevas viviendas de 250. También se plantean usos comerciales en planta baja.



Ordenación del Plan
Texto Refundido, 1987



Autores

Redacción: Ángel de la Hoz Escalera, arquitecto.
Francisco de León Molina, arquitecto.
Promotor: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

1987, 23 de junio: aprobación definitiva.
1988, diciembre: aprobación inicial de la Modificación.

Análisis

Situación y delimitación:

Se encuentra situado en el borde Oeste del área urbana, al pie de la ladera Sur del Monte Igeldo. Tiene forma de trapecio recto.

Características:

-Superficie: 68.545 m².
-Topografía: llano en un 80% de superficie, con zonas bajas inundables.
-Preexistencias: terrenos baldíos con pobre vegetación y sin edificaciones de importancia. Cabe destacar el "Parque de Kutz", con un arbolado de notable calidad próximo a la playa.

Ordenación propuesta:

Se compone de dos partes diferenciadas que responden a las diferentes tramas urbanas existentes en el área.

"*Ciudad Jardín*" de Ondarreta, la prolongación de la trama residencial existente con vivienda de baja densidad. Ocupa los terrenos que se extienden entre la Avda. de Satrustegui hasta la altura de Zumalacárregui. Constituye el primer frente urbanizado de la playa. La propuesta de ordenación extiende esta trama y completa el trazado de calles cerrando las manzanas con la carretera de Igeldo.

-Tipología edificatoria: vivienda aislada de baja densidad y baja altura, similar a la existente.

"*Nuevo Ensanche*", situado en la parte central del sector. Se constituye una zona de media densidad. En el centro, se dispone una gran plaza central, que pretende ser el centro del nuevo ensanche, aglutinando niveles de actividad urbana intensos.

-Tipología edificatoria: manzanas con alturas de planta baja y cinco plantas más una retranqueada.

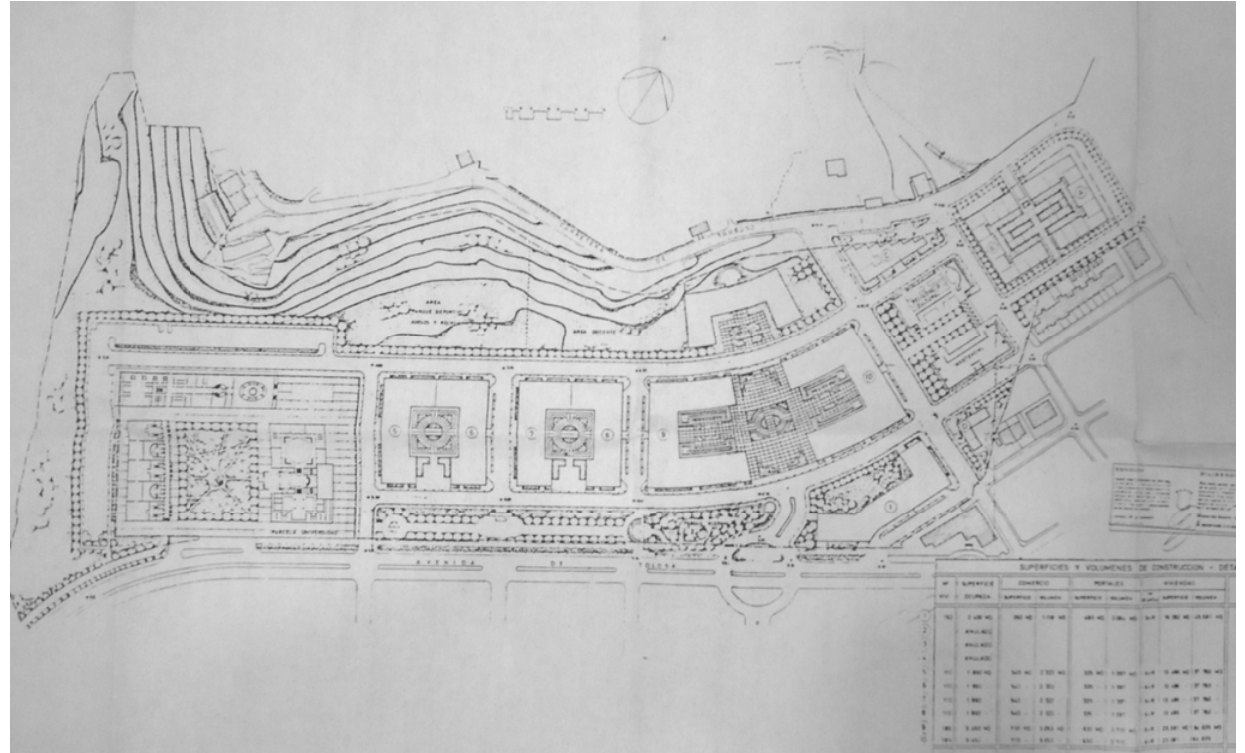
-Red viaria: dos calles longitudinales paralelas a la Avda. de Tolosa, cruzadas por cuatro calles transversales.

Plan Parcial del Polígono 3.3, "ONDARRETA"





Planta de Situación.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Ordenación General.
Ayuntamiento de San Sebastián.

Autores

Redacción: Ángel Martín Ramos, arquitecto.
Edorta Manzanedo Olabarria, arquitecto.
Teodoro Cacho Nazábal, abogado.
Víctor Martínez Segovia, ing. CCP.
José Luis Gómez Ordóñez, ing. CCP.
Miguel Iparraguirre Irigoyen, arq. técnico.

Promoción: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

1988, 9 de agosto: aprobación de la Modificación del PGOU.
1989, mayo: proyecto técnico.
1994, julio: modificación puntual del Plan Parcial.

Análisis

Situación y delimitación:

Terrenos de la margen izquierda de la vega del río Urumea situados entre los barrios de Amara y Loyola. El sector se delimita siguiendo una línea que dibuja el trazado, parcialmente existente. Esta línea sigue el borde izquierdo del cauce, se separa tan sólo del mismo en dos puntos para abarcar espacios destinados a dos nuevos puentes sobre el río ligados al desarrollo del sector. El límite sigue el territorio ocupado por la Variante de San Sebastián en el cruce de la vega de Loyola.

Características:

-Preexistencias: en el Apéndice de Amara, una urbanización parcialmente ejecutada y tres grandes edificios construidos. En el Polígono 22, un conjunto de edificios industriales reunidos al Este y una agrupación menor de edificios residenciales al Norte, junto al cauce del río Urumea.

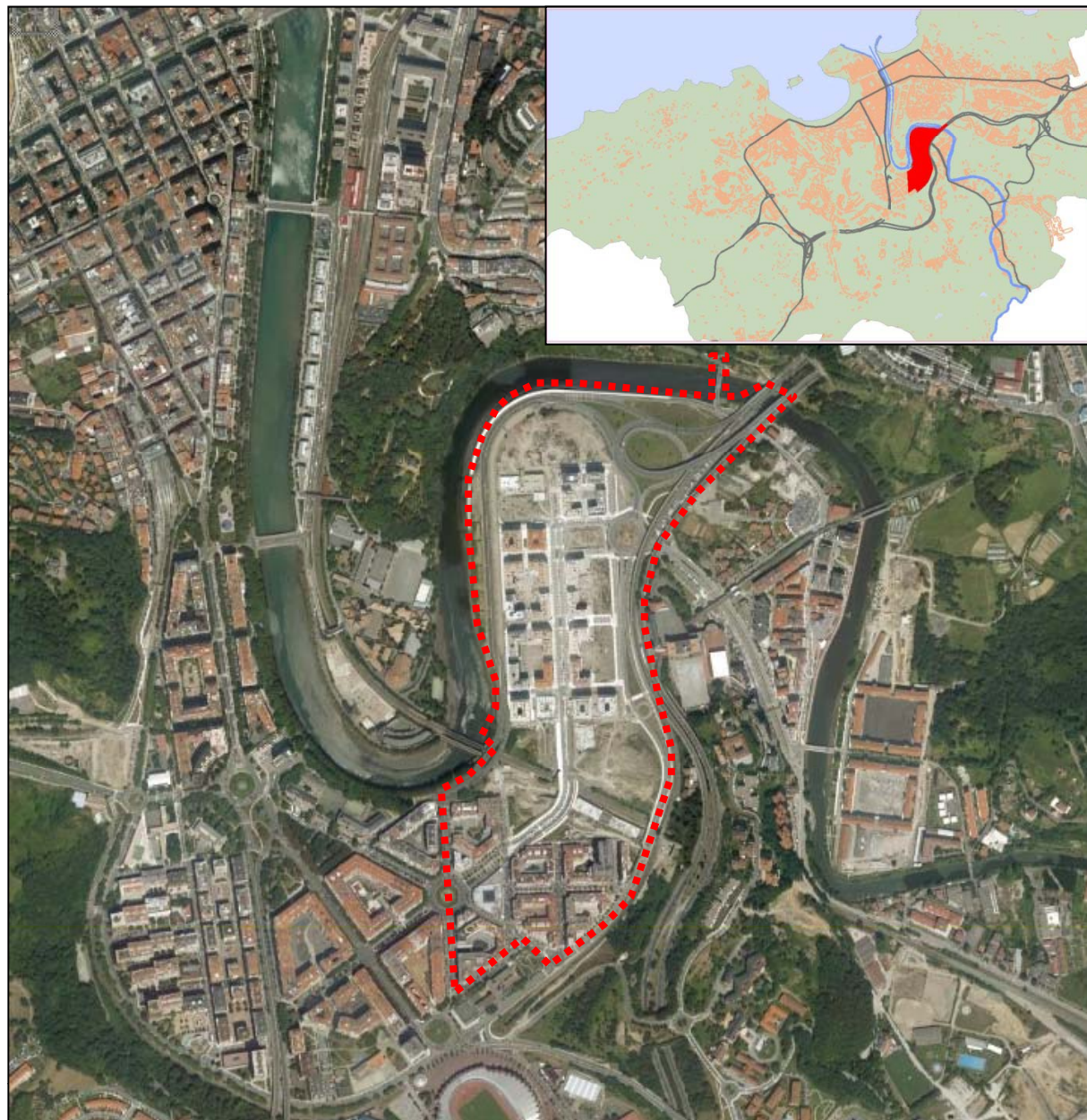
-Plan General: objetivos:

Ordenar el aprovechamiento urbano racional de los terrenos aún no edificados situados en este enclave entre los barrios de Amara, Loyola, Eguía y la península de Mundaiz, ampliando el marco de asentamiento de los usos terciarios del centro urbano y propicie la cohesión entre barrios y áreas próximas entre sí, pero aún desagregadas.

Mejorar los sistemas viarios próximos, adecuándolos a la realidad existente.

Ordenar la conexión entre barrios y áreas que rodean al sector entre sí y con el propio barrio que ahora se ordena.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "APÉNDICE 22" (entre Amara y Loyola)



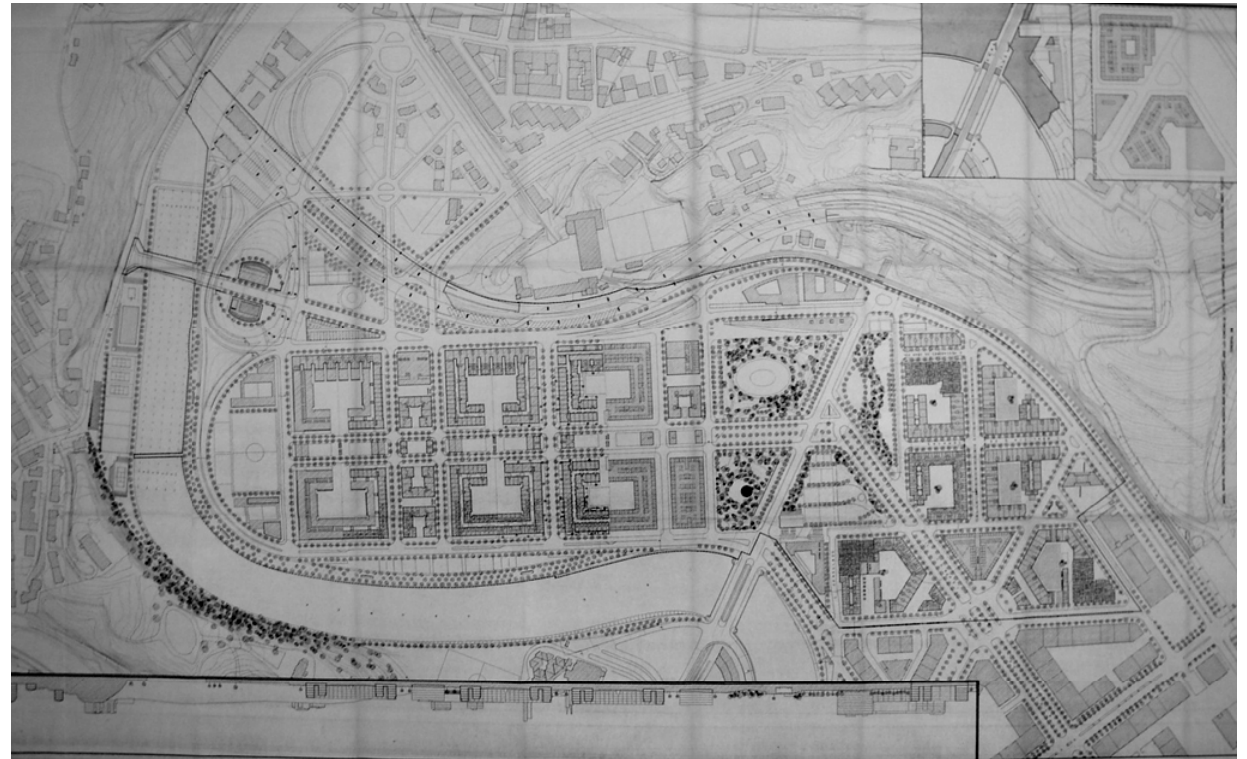
Ordenación propuesta:

La superación del ferrocarril de RENFE, la solución de las conexiones con la variante de una forma más proporcionada a su emplazamiento y el establecimiento de relaciones urbanas entre los barrios de una manera eficaz y confortable, son temas fundamentales de la ordenación, así como el orden interno de la nueva área urbana.

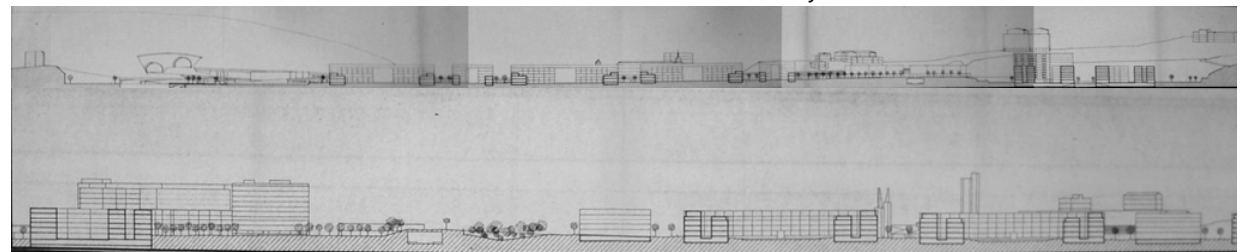
La distribución de usos parte de apreciar las diferencias entre el área del Apéndice de Amara y el área de la vega de Loyola (apéndice 22), marcar la transición entre una y otra con la creación de un espacio público común, crear importantes servicios de complemento a áreas vecinas en los bordes Norte y Sur de contacto con las mismas, y modular la distribución interna, de manera que la dispersión general de la riqueza urbana en la funcionalidad del espacio sea un logro asequible.



Ordenación del área comprendida entre Amara, Loyola y Eguía.
Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.



Ordenación.
Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.



Secciones.
Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Autores

Redacción: Juan Ramón Lonbera García, arquitecto.
Carlos de la Hoz, ingeniero de caminos.
Eliás Mendinueta, abogado.
Promoción: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

1988, 23 de febrero: acuerdo de la redacción.
1989, 20 de diciembre: aprobación definitiva
1990: Texto Refundido.

Análisis

Situación y delimitación:

Se sitúa al Suroeste de la ciudad y sus límites son:

- Noreste y Oeste: Ramal de acceso a la autopista Bilbao-Behobia desde la Avenida de Tolosa y su franja protectora.
- Sur: Autopista Bilbao-Behobia y su franja protectora.
- Sureste: líneas paralelas a Seat-Cano y su prolongación hasta la autopista.
- Nordeste: Avenida de Tolosa.

Características:

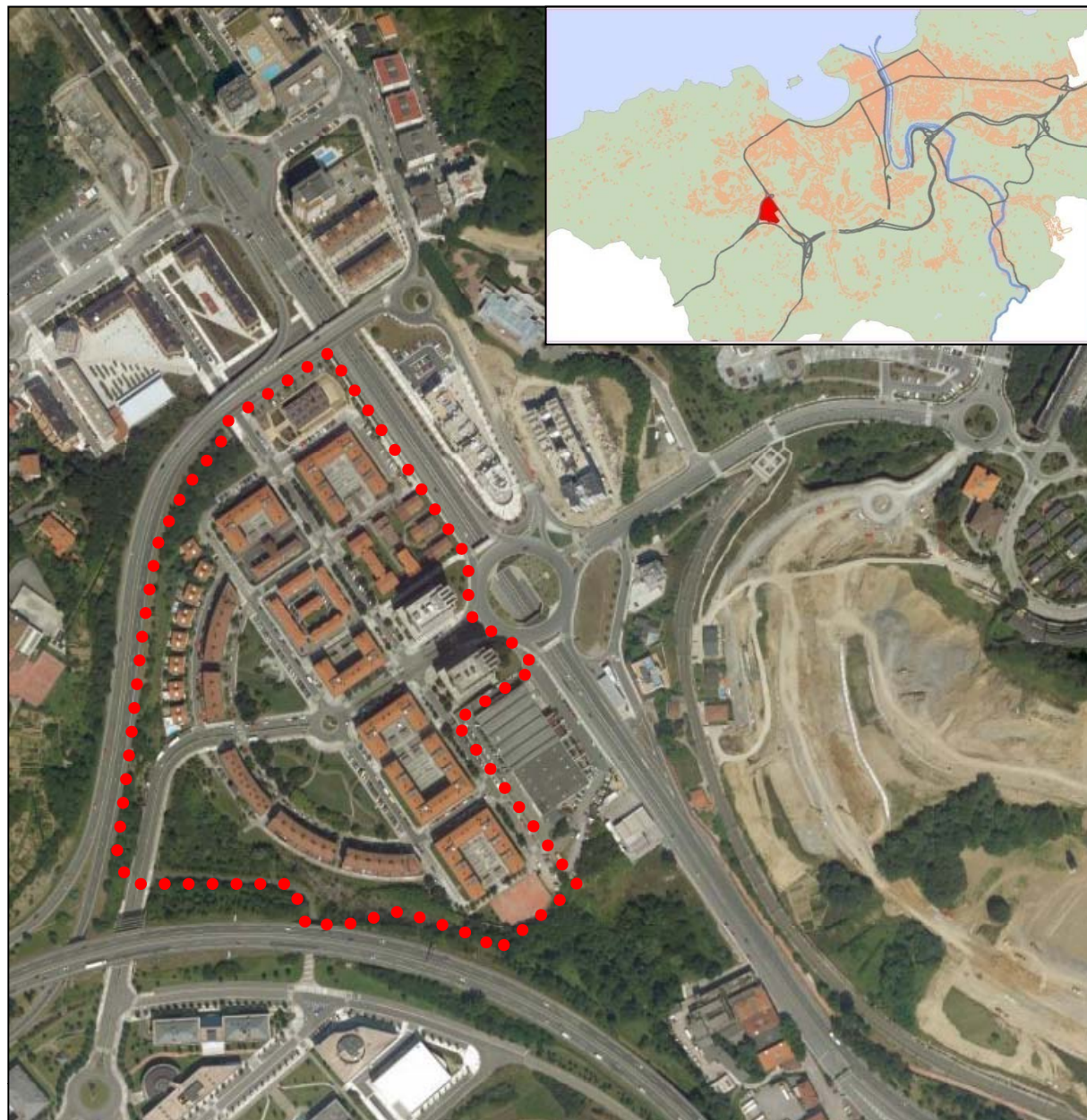
- Preexistencias: edificaciones del "Grupo Zumalacárregui", de los años 50. Compuesto por 12 edificios de 1,3 y 4 plantas, con 134 viviendas.
- Topografía: dos zonas, una llana, situada al Norte y Este del Sector. La otra zona, al Sur, es una colina con cota de coronación en los +50 m, que desciende bruscamente en su perímetro Norte--Noreste y Noroeste.
- Superficie: 1101.432 m².

Ordenación propuesta:

La propuesta pretende dar la espalda a la autopista, considerada como factor negativo e integrar el "Grupo Zumalacárregui".

Así, se crea una pieza de forma de triángulo isósceles, con la base de la Avda. de Tolosa, como elemento de relación, y los otros dos lados, la autopista y su ramal de acceso, como elementos de barrera. Así, tenemos el "crescent", abierto axial y ortogonalmente hacia la Avda. de Tolosa y conteniendo una malla simple, la cual engloba de manera natural al "Grupo Zumalacárregui".

Plan Parcial de Ordenación del Sector 5.4, "ERROTABURU"



-Tipología edificatoria: se plantean dos tipos edificatorios.

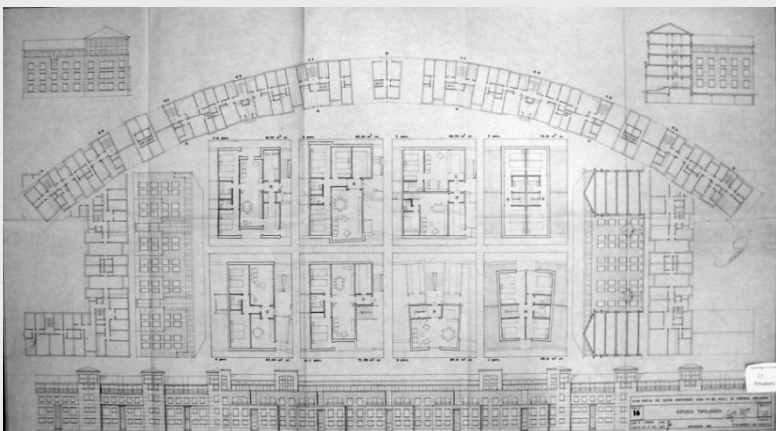
Tipo urbano residencial. Se conforma un "crescent" en edificación de doble crujía, de 13 m. de ancho, perforado regularmente, y también se forman manzanas abiertas, con edificios igualmente de doble crujía, de 12 metros de ancho, con un patio-jardín interior.

Tipología de uso mixto residencial-de servicios, con dos torres gemelas que se alzan como hitos urbanos, "elementos-puerta", para el eje principal urbano de acceso a la ciudad, la Avenida de Tolosa.

Las alturas oscilan entre tres y cinco plantas, incluida planta baja, con alguna excepción puntual.

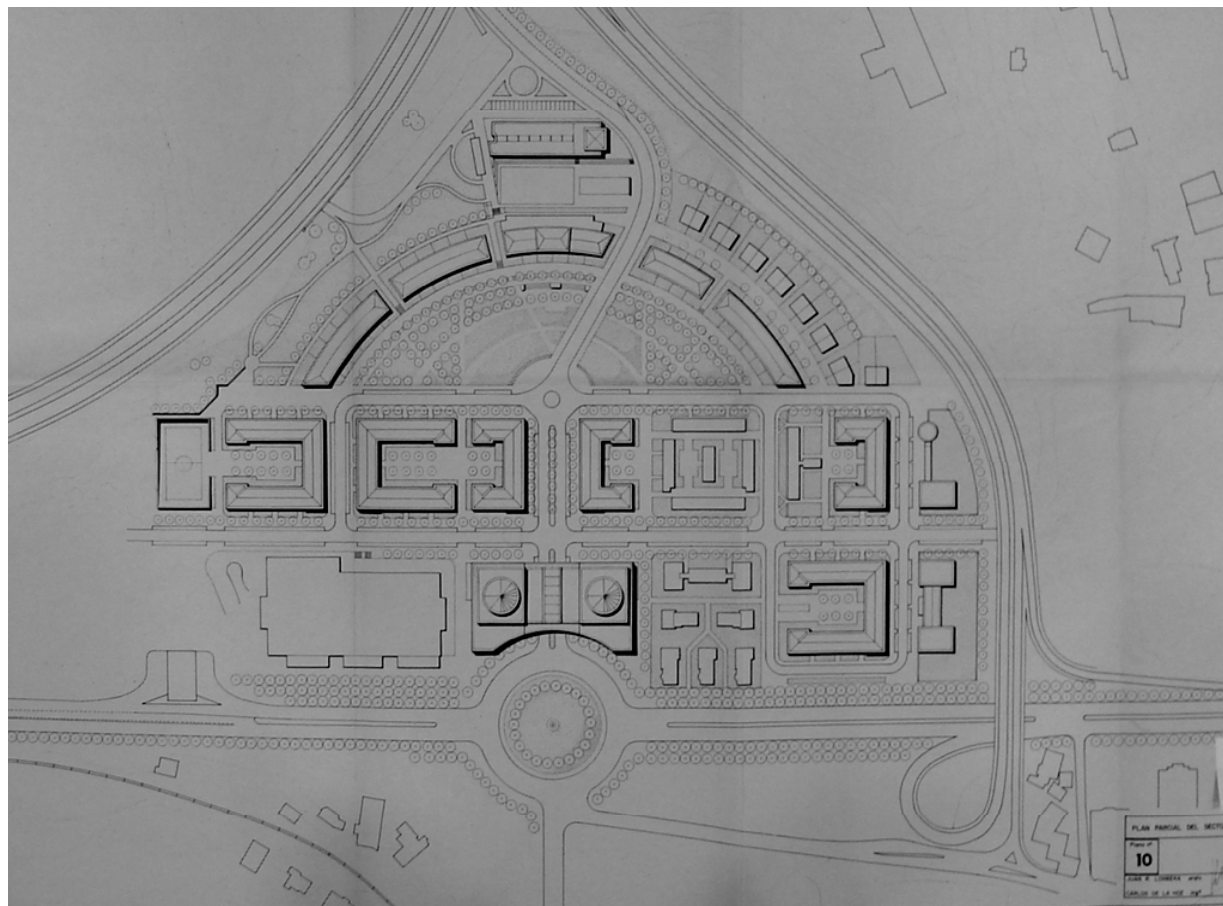
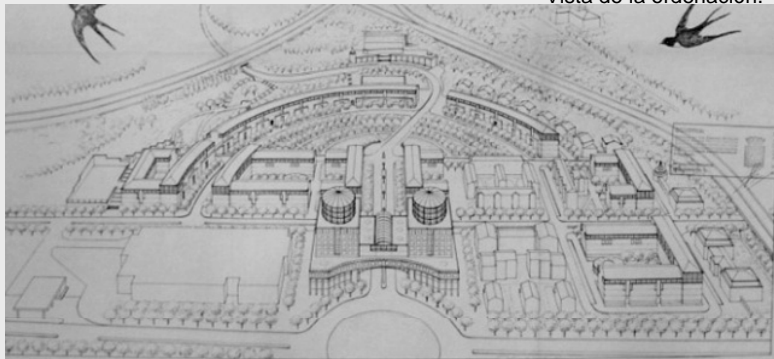
-Red viaria: un vial transverso de la malla establece un enlace fundamental con la potente estructura de la universidad.

La espina de la trama, el eje del Crescent, es el vial de penetración, ortogonal a la Avda. de Tolosa.



Tipologías propuestas

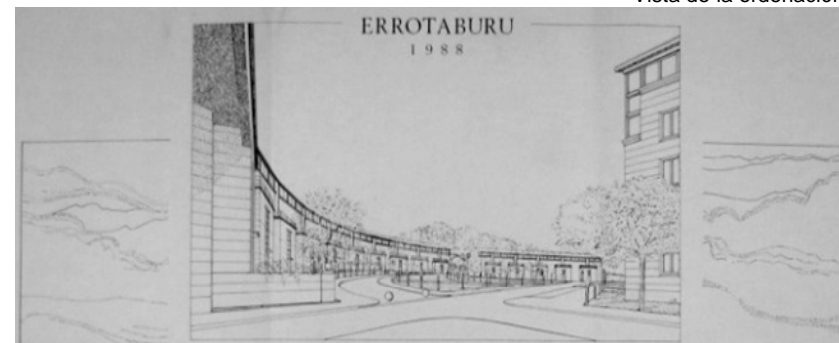
Vista de la ordenación.



Ordenación.

Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Vista de la ordenación.



Autores

Redacción: Robert Krier y Leon Krier, arquitectos.
Ángel Martín Ramos, arquitecto.
Amadeo Valcarce Sagastume, abogado.
Pedro M. Azkue Elozegi, ingeniero de caminos.
Juan Izaguirre Bereciartua, arquitecto técnico.

Promoción: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

1987: redacción.

Análisis

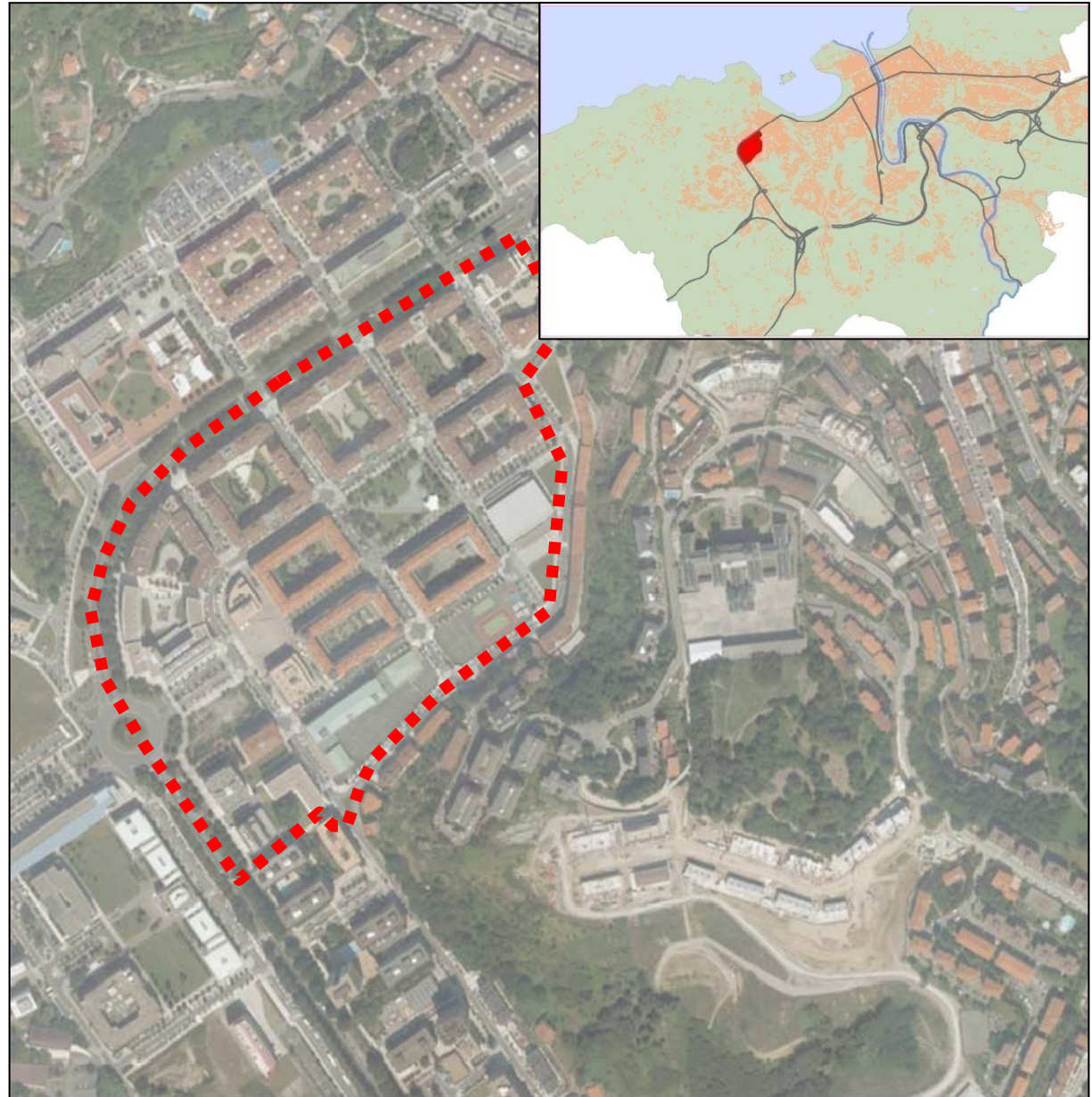
A principios de los 80 se presentaron las bases de un nuevo concurso para la construcción de un nuevo barrio en Venta Berri. El terreno estuvo anteriormente ocupado por grandes fábricas, abandonadas ya desde hace más de veinte años.

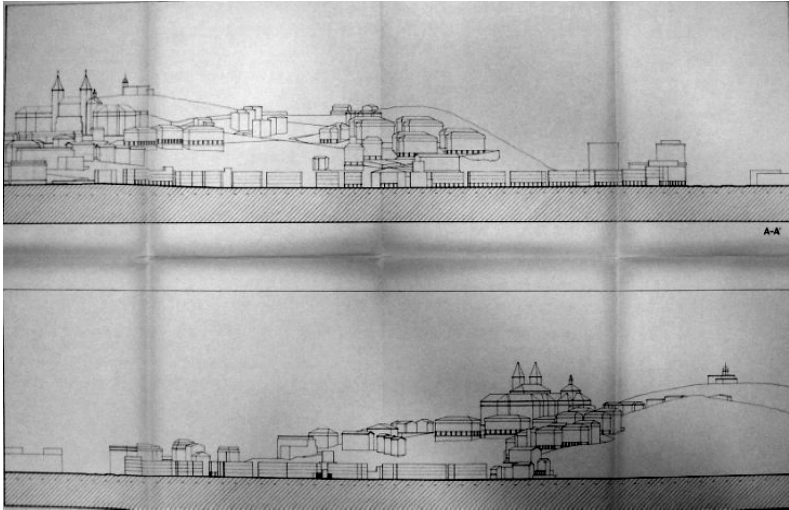
El área de intervención era suficientemente extensa como para dar cabida a todo un barrio urbano de unos 4.000 habitantes, con todos sus servicios y dotaciones públicas y privadas. La ubicación del nuevo barrio, inmediatamente próximo a la playa y circundado por la nueva universidad en construcción, lo hacía estar permanentemente atacado por la especulación inmobiliaria.

Desde su primera concepción hasta la elaboración de una última propuesta, Krier pretendía en este planeamiento crear un espacio público central que ordenara la estructura residencial ubicada en torno a ella. A su vez, cada manzana residencial tendría su propia plaza en forma de patio, con accesos desde las calles.

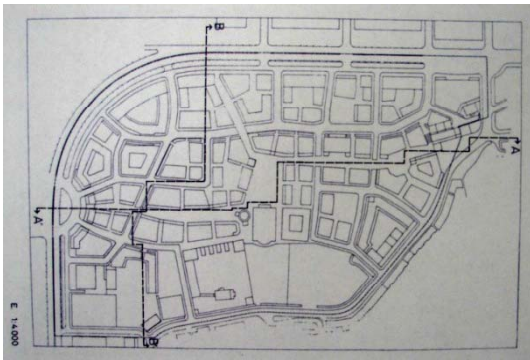
En los bocetos se ve que una calle peatonal central une un barrio urbano existente con el centro de la universidad. Desde la plaza situada en su centro parte en dos direcciones otros enlaces hacia las zonas laterales. Así, el barrio se divide en cuatro zonas construidas, cada una de las cuales desarrolla su propio espacio central público y no supera la cifra de 1.000 habitantes. Cada una de las casas debería ser proyectada por un arquitecto distinto, y como ocurre con todas las concepciones urbanísticas de Krier, también en este caso se obtendría la máxima diversidad posible.

Plan Parcial del Sector 5.2, "BENTA BERRI" (Ibaeta)





Alzados de conjunto de la ordenación.



Ordenación de manzanas y parcelas.

Autores

Redactores: Javier Corta, Guibert
Promotor: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

1992, noviembre: aprobación inicial.
1993, 30 de julio: aprobación definitiva.
1999: modificación puntual.

Análisis

Situación y delimitación:

Netamente delimitado por las infraestructuras de comunicación que discurren por este valle, dedicado en su mayor parte a actividades industriales, hoy en día desaparecidas, y se encuentra rodeado por terrenos ya ocupados por el desarrollo urbano (El Antigua, Ciudad Jardín de Ondarreta, casas de Lizarriturri, barrio de Lorea, ensanche de Ondarreta y Campus Universitario)

Características:

-Superficie: 176.729 m².
-Preexistencias: edificios industriales y pabellones que siguen desarrollando su actividad en este lugar.

Ordenación propuesta:

Se propone extender la malla del ensanche de Ondarreta al Sector Benta Berri. Así, se integra adecuadamente la nueva ordenación con los ensanches de El Antigua y Ondarreta, con la ordenación existente en el área de Lorea y con el Campus Universitario,

-Tipología edificatoria: dos conjuntos de manzanas de dimensiones diferentes: tres manzanas que dan frente a la Avda. Tolosa, de 88 x 110 metros y cuatro manzanas, en el interior del Sector, 78 x 110 metros. Otra manzana de similares dimensiones situada, en posición más central, se vacía dando lugar a un gran espacio ajardinado.

-Usos: todas las manzanas se destinan a uso de vivienda, aunque en las que dan frente a la Avda. de Tolosa, se autorizan oficinas.

En los espacios irregulares que la malla configura en los bordes del sector, con alguna excepción, a usos terciarios o dotacionales.

-Espacios urbanos: estructura espacial jerarquizada y articulada de forma precisa, visual y funcionalmente. El principal eje es la A.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "5.2.2 BENTA BERRI" (Ibaeta)



Sobre este eje se disponen dos espacios singulares en los puntos de penetración principal al sector:

-Plazas de acceso a la universidad: con construcciones de importancia funcional y representativa que dan frente a la plaza en este punto (edificio de Equipamiento Institucional y Conservatorio Superior de Música), con su previsible singularidad arquitectónica. Se resuelve con una semiglorieta.

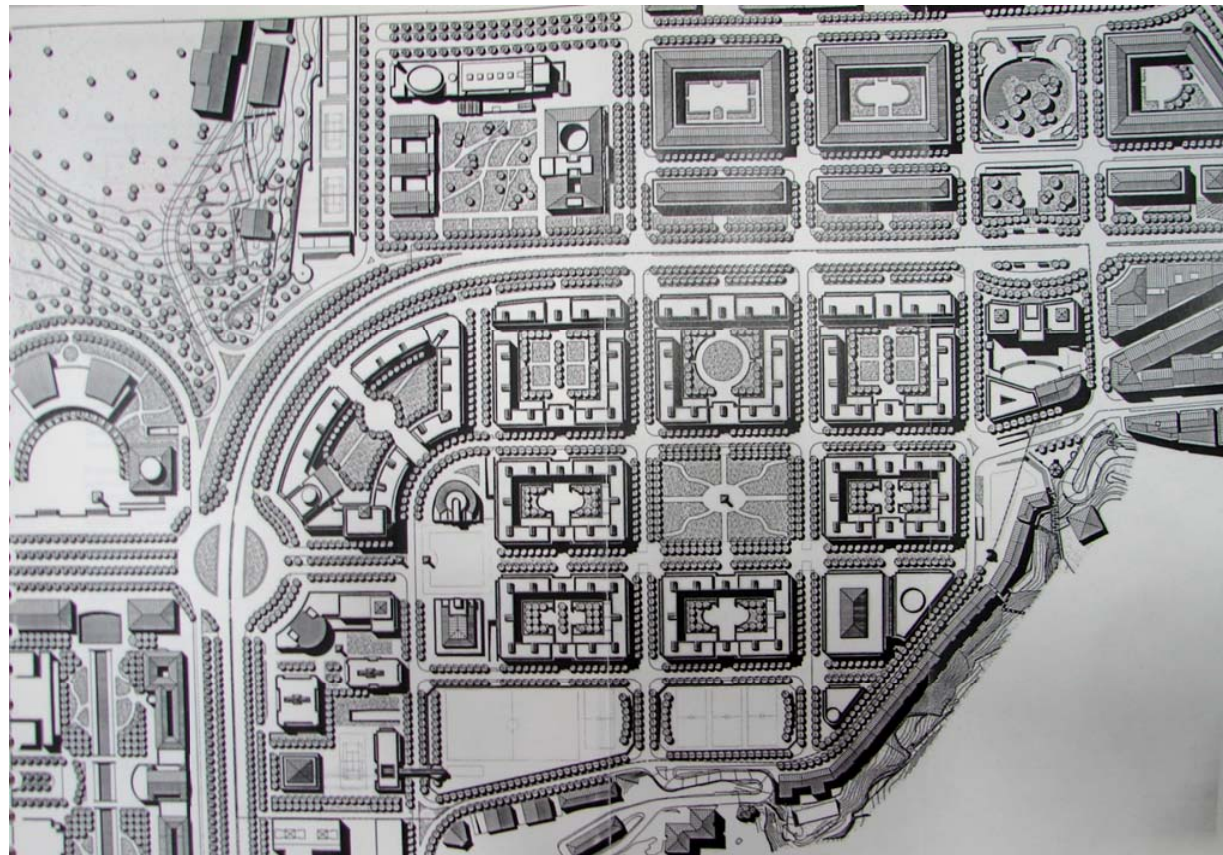
- Plaza del Parque Kutz: se resuelve con una semiglorieta. En el frente de la plaza, se sitúa uno de los edificios destinado exclusivamente a oficinas.

En el interior del sector se define un conjunto de elementos espaciales, separados de la intensa actividad circulatoria, los cuales se pretende que recojan su actividad urbana más rica y viva, y que configuren el centro urbano del conjunto del Área de Ibaeta/El Antiguo.



Situación.

Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.



Ordenación general.

Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Autores

Redacción: José Javier Uranga Uranga, arquitecto.

Promotores: Orbela S.A. y otros.

Fechas

1992.

Análisis

Situación y delimitación:

-Norte: calle Pio Baroja.

-Sur: Palacio de Ayete y sus pertenencias.

-Este: barrio de Morlans.

-Oeste: parcelas de edificios construidos a lo largo de la carretera de Ayete.

-Noreste: se añade un apéndice de unos 2.000 m².

Características:

-Superficie: 60.183,08 m².

Ordenación propuesta:

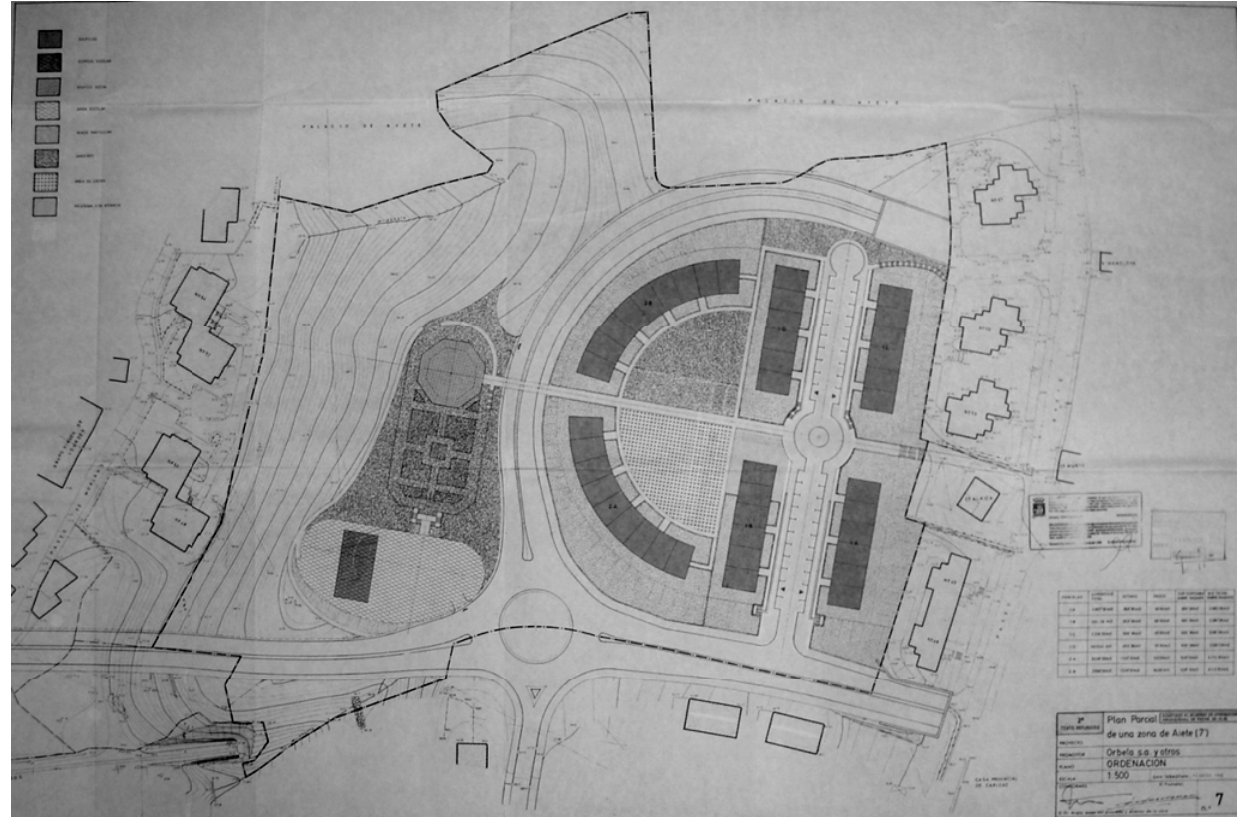
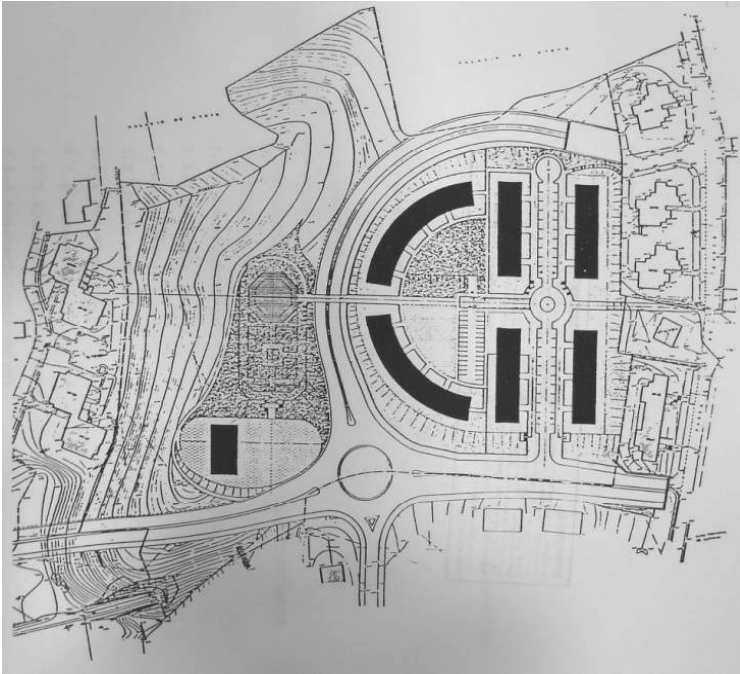
La urbanización donde se ubican los edificios residenciales queda a una cota de forma que el eje Este-Oeste, eje de simetría de la ordenación, pasa por encima del vial Ibaeta-Amara a la zona verde en la que se sitúa el edificio de equipamiento social y cuyo conjunto se comunica con una zona escolar.

Seis edificios de viviendas sobre dos plataformas, tres edificios, sobre el eje peatonal y tres edificios bajo él, de forma que hay dos de ellos que son semicirculares, dejando unos espacios verdes públicos en el interior de la urbanización. Al otro lado del vial, se sitúa una zona verde en una plataforma sobre Morlans, de tal forma que el cerro que se levanta sobre el barrio, se ve considerablemente reducido en altura.

Las edificaciones planteadas siguen un módulo de 8,5 metros de longitud de fachada para las viviendas, de las cuales se podrán hacer todas las variantes posibles.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "AY.7.1 MELODI"





Ordenación.
Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Tal y como ya hemos identificado en la introducción, la topografía de la ciudad ha estado presente en muchos de los desarrollos de la ciudad. Aunque en ocasiones haya podido parecer insalvable en el fondo ha supuesto un factor que ha conducido a que los desarrollos residenciales hayan tenido que trabajar con ella, asumiéndola y sacándole todo el partido posible.

A su vez, la ocupación de territorios en pendiente ha requerido siempre de una adaptación de las formas urbanas. Aspecto sobre el que todavía parece preciso seguir reflexionando tanto en el caso de San Sebastián como en el de la urbanística tradicional que siempre ha buscado asentamientos en terrenos de poca pendiente.

Las experiencias en San Sebastián, de manera dominante, muestran que la configuración urbana pasa por la definición de la linealidad de las curvas de nivel. Esta linealidad se consigue de dos maneras diferentes: a través de un único edificio que se va adaptando a la forma en planta de las curvas de nivel; o a través de un edificio tipo que se repite formando un ritmo que sigue la curva de nivel y que puede alterarse donde sea necesario a través de su interrupción. Como consecuencia, el viario se basa en el mantenimiento de la curva de nivel.

Claros ejemplos del primer tipo son las actuaciones de Puio-Lanberri y de Arbaizena. Del segundo tipo los ejemplos son numerosos, Basozabal, Ilarra, Lugaritz, Etxadi o Igeldo.

Cabe destacar la experiencia singular del Plan Parcial del Polígono 7.3 de Ayete donde se busca una distribución basada en el aterramiento de la edificación. Este plan en el que el planeamiento se acerca mucho a la arquitectura se logra un desarrollo de gran interés tipológico y sobre todo se consigue una mejor comunicación entre las zonas elevadas y las bajas de la vaguada en la que se sitúa.

Autores

Redacción: José María Elosegui Amundarain,
ingeniero de caminos.

Promotor: Construcciones Etxadi, S.A..

Fechas

1974-79: modificación del Plan Parcial.

Análisis

Situación y delimitación:

- Norte: Palacio de Ayete.
- Este: terrenos del caserío Puyo-txiki.
- Sur: terrenos del caserío Merkezabal y carretera de Ayete a Errondo.
- Oeste: esta carretera y la que conduce de Ayete a Hernani.

Características:

- Superficie: 93.518 m².
- Topografía: irregular y accidentada, destacando algunas lomas de pendiente bastante suave y una barrancada.
- Preexistencias: pabellones de dormitorios para la guardia de Franco y algunos caseríos y pequeñas edificaciones.

Ordenación propuesta:

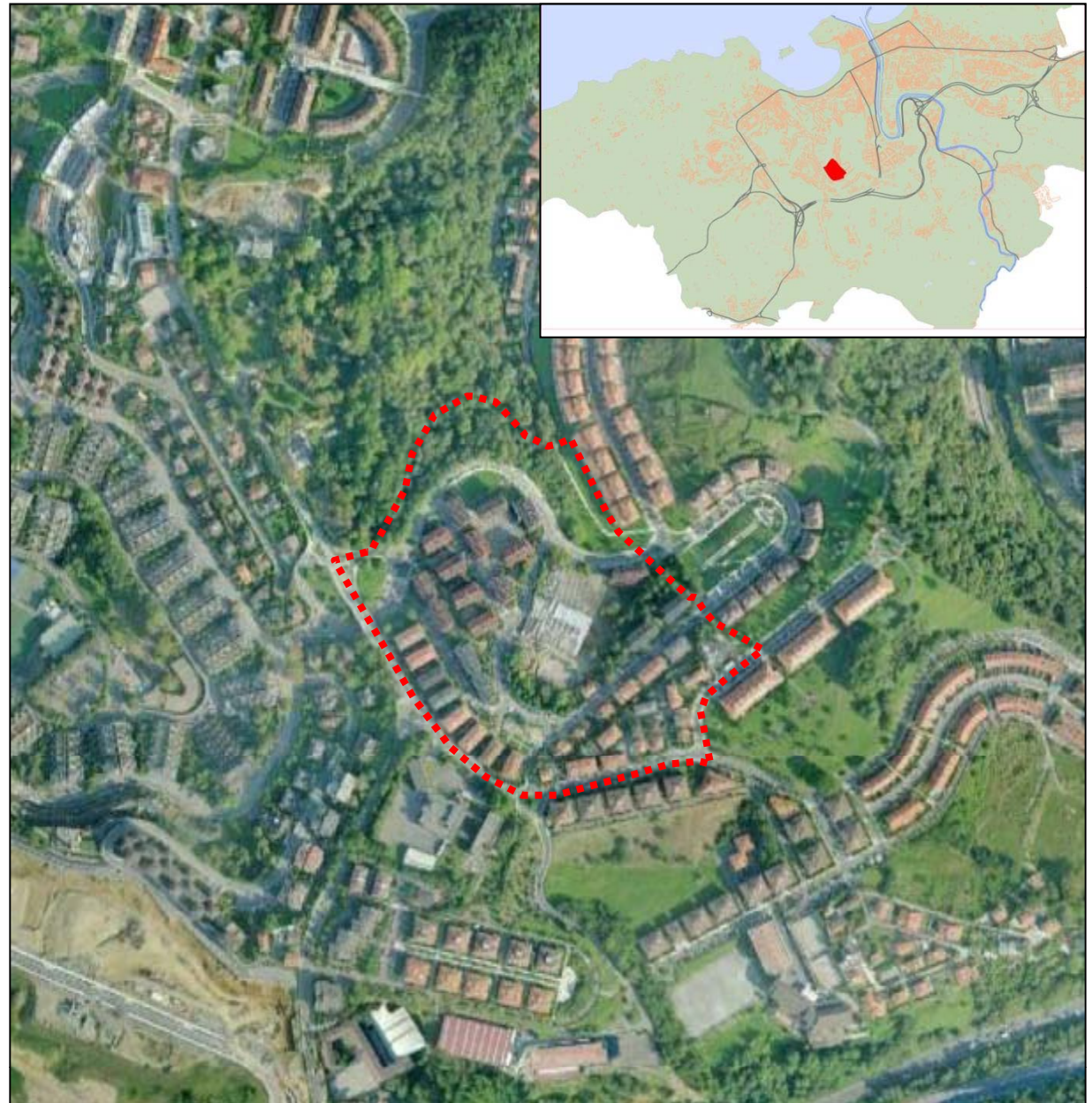
Huyendo de sistemas tipo "ciudad jardín", se propone concentrar por una parte, la edificación y por otra, los espacios libres, haciendo que la mayor parte de estos últimos sean de uso público y contribuyan a una vida de relación del barrio.

Se sitúan en los alrededores de los caseríos Arostegui y Borroto, en una loma de pendiente más suave que el resto, los bloques de viviendas, rellenando de pequeños edificios la parte Sur del subpolígono y reservando el terreno más llano para la zona deportiva.

-Tipología edificatoria: se proponen tres tipologías: bloques de vivienda, edificios en la orilla de la carretera de Errondo, que siguen las mismas características formales que los existentes y edificios educativos considerados como edificios singulares.

-Red viaria: se propone una mejora de las dos vías existentes, la de San Sebastián a Hernani y la de Ayete a Errondo, y se propone un tercer trazado que unirá este barrio con Amara a través de Morlans.

Plan Parcial de un sector del Polígono 7.2, "ETXADI"





Planta de Situación.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Ordenación General.
Ayuntamiento de San Sebastián.

Autores

Redacción: Carlos Arruti, arquitecto.
José R. Luzuriaga, ingeniero de caminos.
José M^a Abad, abogado.
Promotor: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

1992, 22 de diciembre: aprobación provisional.
1993, marzo: Texto Refundido aprobación provisional.

Análisis

Situación y delimitación:

- Norte: vial de Amara-Ayete-Antiguo.
- Este: zona verde nº55 y camino Alto de Errondo.
- Sur: asentamiento del camino de Errondo, vaguada, variante en túnel de Donostia.
- Oeste: Paseo de Oriamendi.

Características:

- Superficie: 394.140 m².
- Topografía: cualidades naturales gratas, pero con desniveles y laderas.
- Preexistencias: varias edificaciones.

Ordenación propuesta:

Objetivos:

- Conseguir como Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes un parque urbano en la collina de Puio.
- Generar una oferta de suelo de uso residencial.
- Mejorar el viario del Camino del Alto de Errondo, del camino de Puio y la accesibilidad a los centros escolares existentes.
- Implementar las zonas deportivas.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "AY.7.2 PUIO-LANBERRI"



Se diferencian grupos por su área y topografía tan irregular:

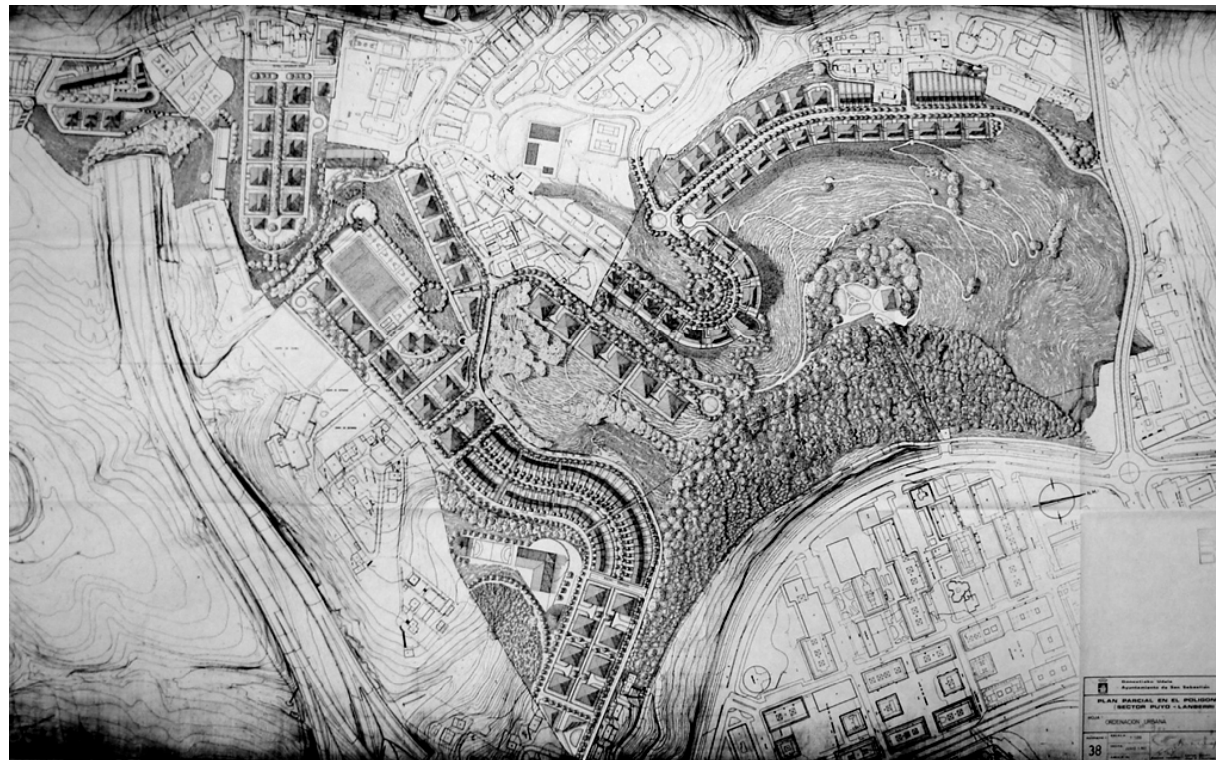
-*Grupo Indiano-enea*: situado en el extremo Norte del Plan de Miramón, se mantienen las edificaciones existentes

-*Grupo Azkarate-enea*: en una lengua de tierra, en altozano, urbanización autosuficiente que consta de una espina peatonal pública en su eje y circunvalada con un vial de coexistencia. Dos hileras de 5 bloques conforman el conjunto, rematado por dos edificaciones comerciales en el mirador de la lengua.

-*Grupo de Puio*: acceso abierto a la terraza inferior de la colina. Al pie del vial, 6 edificios alineados, retirados para mantener como parque la cresta de comunicación entre esta terraza y la colina de Puio.

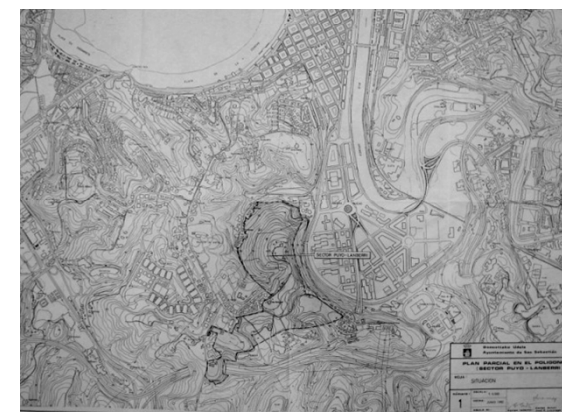
-*Grupo Merkezabal*: herradura en pendiente que inscribe una zona verde en su interior y se plantean 10 edificaciones apoyadas en la ladera de Puio con una dotación social integrada.

-*Grupo Acceso a Amara*: Vial construido en ladera y que sirve a edificaciones a ambos lados del mismo. Contra ladera, 13 edificaciones que se adaptan a la misma. En terraplenado, 2 grupos de viviendas unifamiliares y una serie de 8 edificaciones de las cuales 2 tienen dotación comercial.



Ordenación urbana.

Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.



Situación.

Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Autores

Redacción: Ángel Farinos, arquitecto.
Alejandro Arrospide, arquitecto.
Alfredo Lainsa, arquitecto.
Promotor: Gobierno Vasco.

Fechas

1992, 30 de noviembre: modificación de Elementos del P.G.O.U., referido al área de Ibaeta.

Análisis

Características:

-Superficie: 69.521 m².
-Preexistencias: Hospital geriátrico (se consolida y se rehabilita), la vaquería y edificios anexos y el ERT.

Ordenación propuesta:

Objetivos:

- Construcción del vial Ibaeta-Ayete-Amara.
- Resolver el futuro del Hospital Geriátrico, consolidando y posibilitando su rehabilitación.
- Crear una moderna Residencia para la Tercera Edad.
- Definir el uso residencial con viviendas tasadas de protección.
- Crear una pequeña zona comercial con entidad propia.
- Conformar una plaza peatonal que mejore la accesibilidad a los edificios existentes de Fundación Matía.
- Aprovechar el paso del FEVE para ubicar una estación-apeadero.

En resumen, evitar la marginalidad del barrio, con nuevos viales, nuevas edificaciones, integrando el edificio Hospital Geriátrico en el mismo escenario urbano, mejorando su impacto visual.

Se crean cinco parcelas edificables.

Parcela 1: la edificación define una plaza peatonal de amplias dimensiones, donde viviendas, comercios y Residencia de Tercera Edad se encuentran.

Parcela 2: uso asistencial.

Parcela 3: Hospital Geriátrico: consolida y rehabilita.

Parcela 4: uso escolar, frente al Hospital Matía.

Parcela 5: uso transportes, junto al ferrocarril.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "5.2.9.IZA" (Ibaeta)





Ordenación general.
Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Autores

Redacción: Pilar Amenabar, arquitecto.
Ramón Azurmendi, arquitecto.
Promotor: Orbela S.A.

Fechas

1998, 24 de marzo: aprobación inicial.
1998, junio: aprobación inicial del Texto Refundido.

Análisis

Situación y delimitación:

Se sitúa en el extremo Sur-Suroeste del núcleo de San Sebastián, en el denominado barrio de Añorga, entorno de Amasorrain. Se apoya en la infraestructura viaria de carácter local correspondiente al "Errotazar-Bidea" de comunicación del actual conjunto residencial de Amasorrain, junto a la CN-1 y la infraestructura ferroviaria de Euskotrenbideak.

Características:

-Superficie: 36.743 m².
-Preexistencias: ausencia de construcciones, excepto una pequeña construcción derruida. Sector de carácter rural, destinado a actividades agropecuarias, bosquetes de arbolado mixto y pastizales.

Ordenación propuesta:

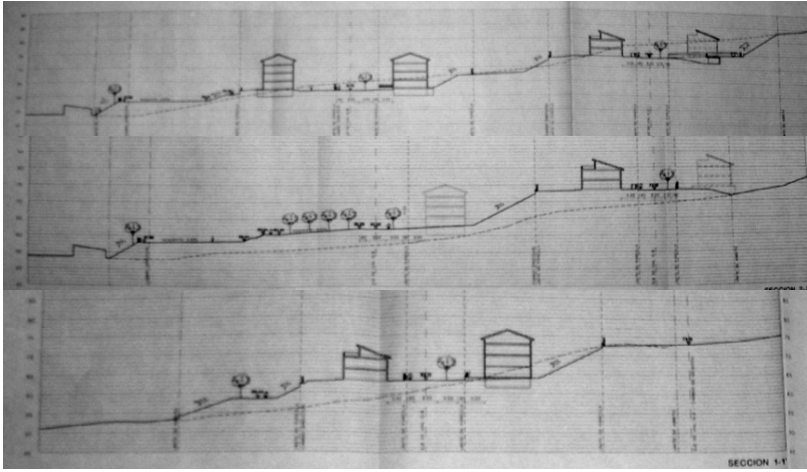
El proyecto ordena un conjunto residencial de bajo desarrollo, integrado y armónico con el preexistente de Amasorrain, desarrollando tipologías de parcelas de edificación abierta, parcelas de edificación de bajo desarrollo y parcelas de edificación unifamiliar adosada.

La ordenación urbana se estructura en torno a un claro sistema viario que articula la diversidad de usos y zonas en el ámbito del Sector Amasorrain-Berri, a través de tres ejes viarios, permitiéndose la generación de circuitos tanto rodados como peatonales.

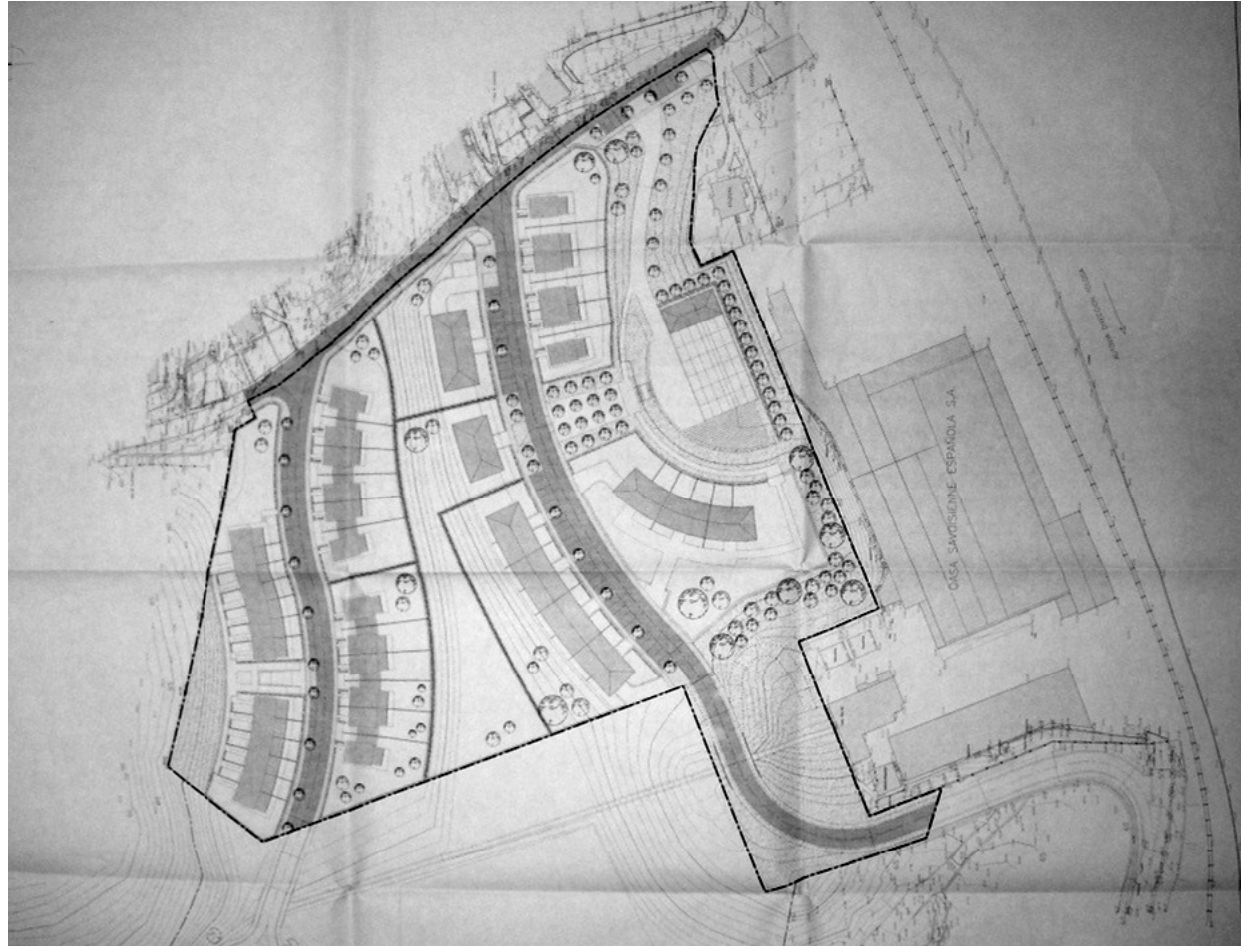
La intervención regula una urbanización o imagen urbana armónica e integrada, que permite la conexión del ámbito con el colindante de Amasorrain, de uso residencial y de Belartza, de uso industrial, previendo la posible continuidad del vial principal hasta el futuro viario de este último.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "AÑ.09 AMASORRAIN BERRI"





Secciones.
Orbela S.A.



Ordenación General.
Orbela S.A.

Autores

Redactores: Blas Urbizu, arquitecto
José Antonio Gurruchaga Iztueta, ingeniero industrial
Promotor: Arbaizenea S.A.

Fechas

1999, 13 de abril: aprobación definitiva de la modificación del PGOU.
1999, diciembre: presentación del Plan Parcial.
2000, 18 de abril: aprobación inicial.
2000, octubre: aprobación definitiva.

Análisis

Situación y delimitación:

Zona de ladera orientada hacia el Sur y hacia el Este que parte desde lo alto de las calles San Roque, Beliz-Gorriti y Lazcano a una cota media de +73 m, y llega hasta la vaguada de Morlans y la calle Amara, a cotas +7 y +20 metros.

Características:

-Superficie: 157.616 m².
-Topografía: las zonas de ladera tienen pendientes elevadas, sobrepasando en algunos tramos del 65%. Conforman dos vaguadas que descienden hacia el Sur. Una de las vaguadas se sitúa al Oeste del área y alcanza la vaguada de Morlans a la altura de la embocadura del túnel del ferrocarril.
-Preexistencias: existen edificios, casetas, invernaderos y cobertizos.

Ordenación propuesta:

Objetivos:

-Desarrollo edificatorio del área para "usos de vivienda", consolidando las zonas de edificación preexistente.
-Destinar una gran parte del área -105.300 m²- al uso de "parque urbano" integrándolo en el gran espacio verde previsto en las lomas de Ayete.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "AY.06 ARBAIZENEA"



Criterios:

-Concentrar la edificación en zonas próximas a los desarrollos existentes de Basoerdi y Lazcano.

-Suavizar el perfil y la tipología de la edificación.

-Eliminar los fondos de saco de las calles.

-Integrar los elementos catalogados en las vías de penetración al nuevo parque.

-Consolidación de las casas principal y auxiliar de Arbaizenea.

-Tipologías edificatorias: edificación de bajo desarrollo y parcelas de edificación unifamiliar adosada.

Las zonas edificables constituyen el borde del parque en su zona alta y la transición entre esta zona verde y las zonas edificadas de Ayete. En ellas predominan los bloques de tres y cuatro plantas rodeados de jardín y con escasa presencia de usos distintos del de vivienda en plantas bajas. Se ha empleado esta tipología para su incorporación a la imagen del parque.

-Red viaria: cuatro tramos viarios pertenecientes a calles preexistentes: calle de San Roque, calle Belizalde, Paseo de Lazcano y calle Gorriti.



Alzados y secciones.

Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.



Ordenación general.

Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.



Autores

Redacción: J.J. Arrizabalaga, arquitecto.
M. Iñiguez, arquitecto.
A. Ustarroz, arquitecto.
F. de Assas, abogado.
Promotor: Donostiako Udala/ Ayto. de San Sebastián.

Fechas

2000, 3 de abril: aprobación definitiva.

Análisis

Situación y delimitación:

Situado en la parte alta de la vertiente Norte del cordal de elevaciones que por la costa une San Sebastián con Orío, se trata de un emplazamiento marcado por la imponente presencia del mar Cantábrico, tanto en lo referente a las vistas (atalaya sobre el golfo de Bizkaia), como en lo que respecta al apartado climático y ambiental (zona muy expuesta).

Características:

-Topografía: en pendiente, aunque bastante uniforme y aprovechable. Pendiente más acusada en algunos puntos excepcionales.

-Preexistencias: conjunto vertebrado a lo largo de la actual carretera de subida hacia Mendizorrotz, concentrándose la mayor parte de edificaciones en el ámbito de la plaza, donde además de viviendas encontramos la iglesia, el frontón, y el resto de edificios públicos.

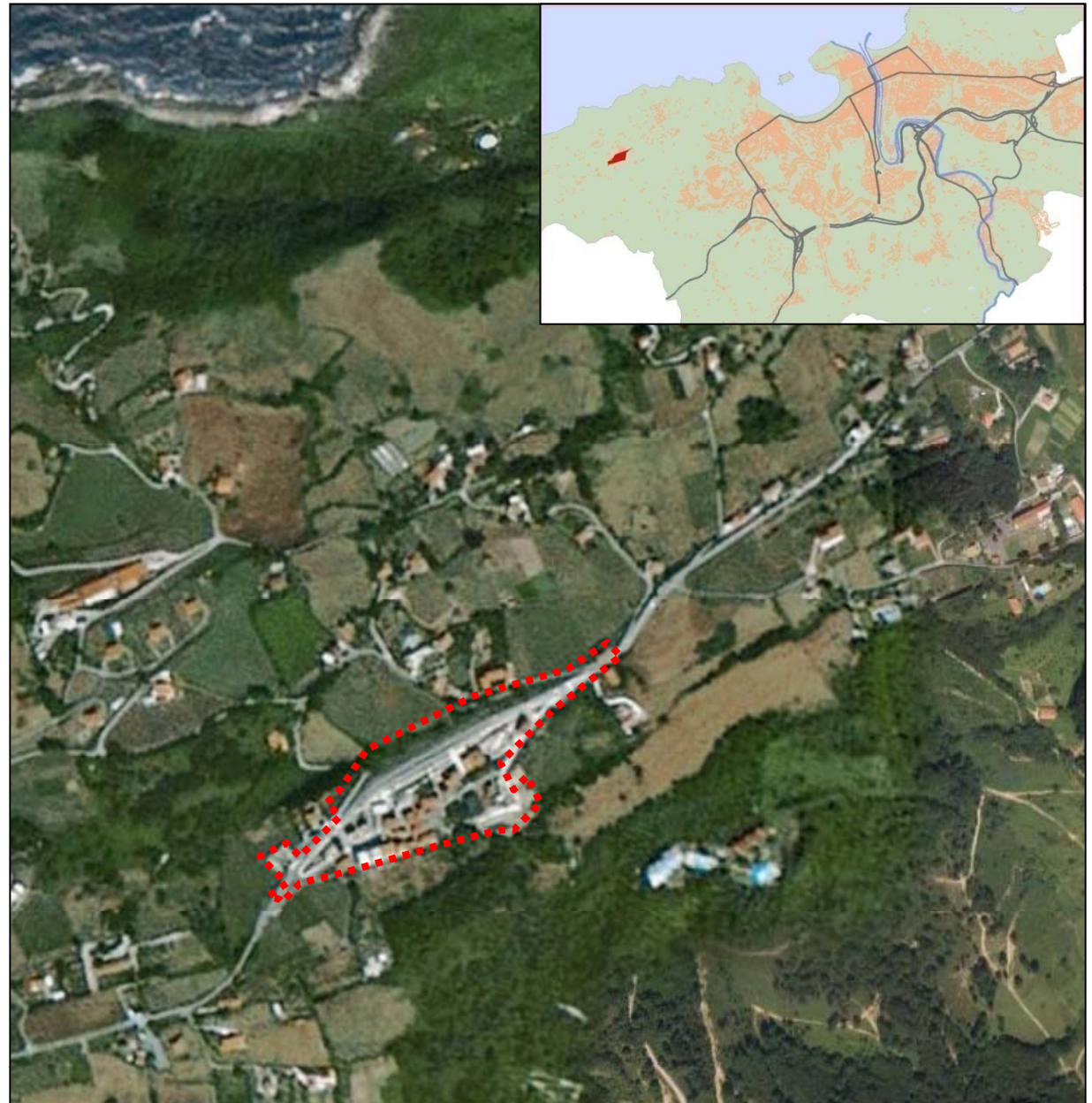
Ordenación propuesta:

-Objetivos: creación de una nueva variante que bordea el actual casco, la ordenación de nuevos espacios residenciales en su modalidad de VPO y vivienda libre y la creación de un nuevo equipamiento docente.

-Tipología edificatoria: el conjunto de las edificaciones residenciales se distribuye en los tres áreas previstos para ello en el PGOU, concentrándose las viviendas de protección oficial en las dos zonas más alejadas de la plaza, y situando las de carácter privado en el extremo Este de la misma.

Éstas se configuran como una continuación del núcleo urbano ya existente. Así, se diseña un conjunto de bloques aislados, apoyados en una serie de plataformas comunes orientados perpendicularmente a los espacios públicos que sirven de acceso, entre los cuales surgen unos espacios intersticiales privados (etxekartes) que posibilitan una relación visual y espacial entre las diferentes partes del conjunto adecuado al entorno en el que se desarrolla la actuación.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "IG.07 IGELDOKO ZABALPENA"



Existen dos tipologías básicas:

-Edificación abierta de protección pública con sótano común, planta baja y dos altas con uso exclusivamente residencial.

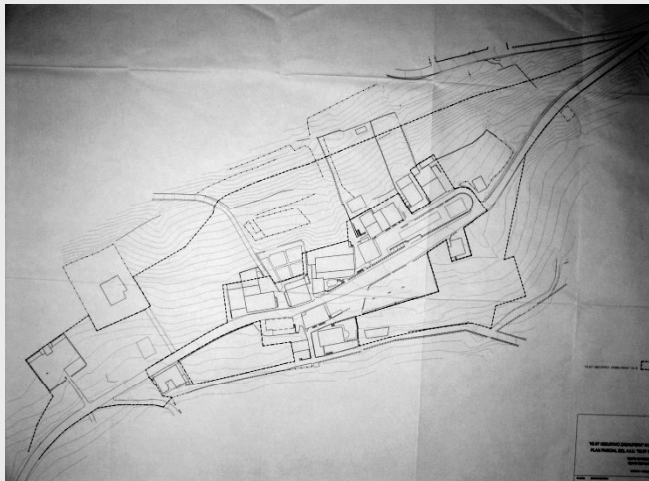
-Edificación abierta de promoción libre con sótano común, planta baja que combina el uso comercial y residencial, y dos altas con uso exclusivamente residencial.

En total, se obtiene un total de 74 viviendas, 48 de ellas de protección pública y 26, privadas.

-Red viaria: se crea una variante para todo el casco urbano de Igueldo. El trazado discurre por la parte baja del núcleo urbano, en la vertiente que mira al mar, salvando el desnivel.

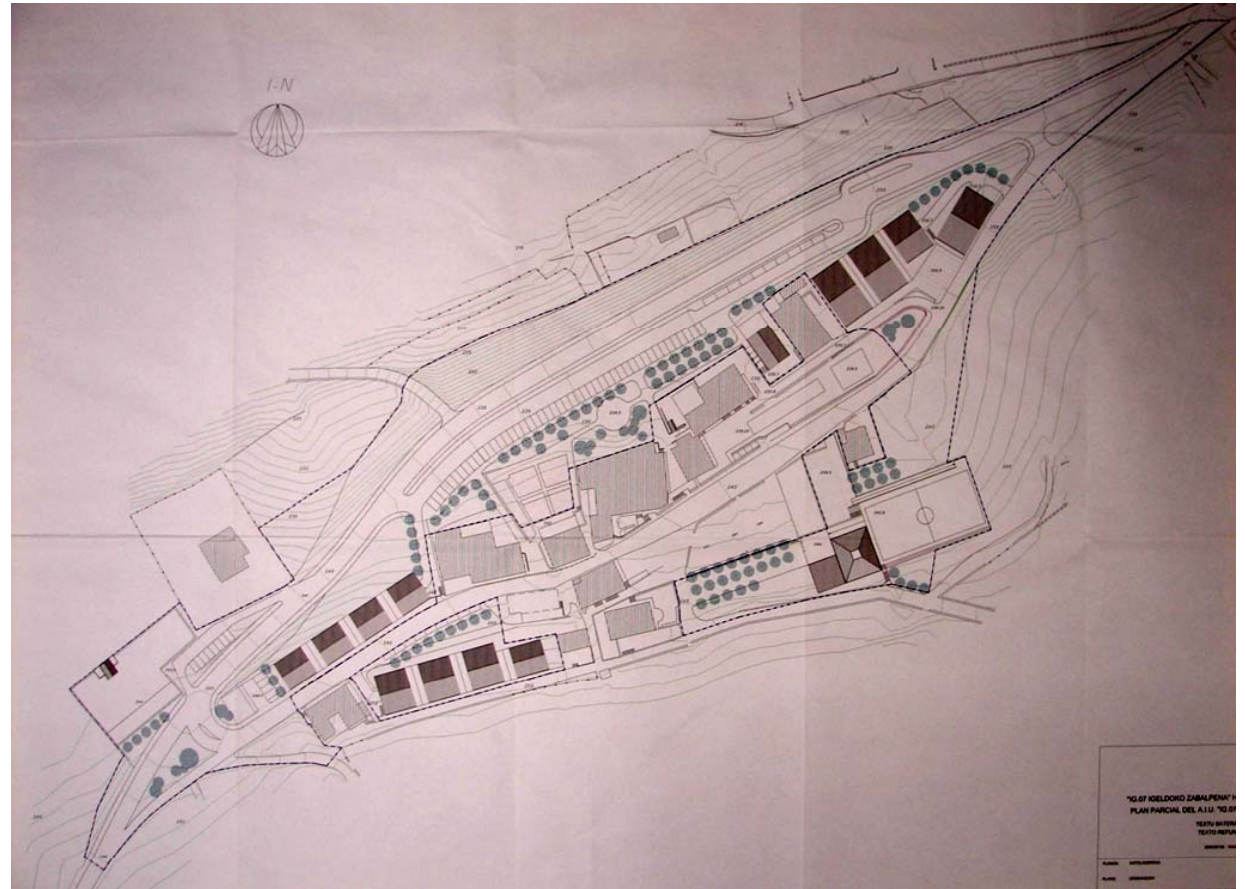
La red se completa con las conexiones que desde los dos extremos de la variante se dirigen hacia el casco urbano de Igueldo y dan servicio a parcelas residenciales, retocándose en aquellos puntos en los que la nueva ordenación lo exija.

-Espacios libres: se ordena una nueva plaza que articula la escuela, el parque existente en las proximidades del frontón y parte de las edificaciones del casco. Además, la actual plaza se extiende y urbaniza en su extremo noreste.



Estado Actual.

Donostiako Udala / Ayuntamiento de San Sebastián.



Ordenación.

Donostiako Udala / Ayuntamiento de San Sebastián.

Autores

Redacción: Francisco de León, arquitecto.
Rafael Aguilar Espizua, arquitecto.
Susana Figueroa Vicente, arquitecto.
Promotor: Propiedad del Sector A0.04.

Fechas

2001. 23 de abril: Aprobación inicial.

Análisis

Situación y delimitación:

-Norte: grupos edificatorios Avanco y Lugaritz Txiki, los terrenos del Seminario Diocesano, el grupo Itxas Aurre.
-Este: camino de Gantxegi.
-Sur: camino de los Pinos, vial de servicio de los edificios de la Fundación Matía y el camino peatonal que asciende hasta estos desde la Avda. de Zarauz.
-Oeste: grupo Zapatari, la casa Etxe Maite, y un tramo de la delimitación del antiguo Plan Parcial de Lorea.

Características:

-Superficie: 183.821 m².
-Topografía: compleja, con importantes desniveles.
-Preexistencias: asentamiento disperso de construcciones de origen fundamentalmente rural, fuera de uso en su práctica totalidad, y en situación de ruina.

Ordenación propuesta:

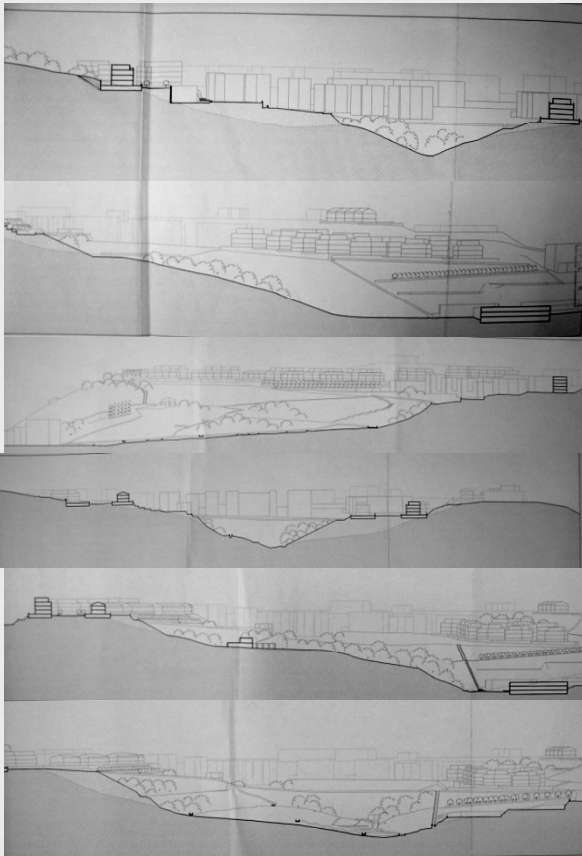
-Tipologías edificatorias: con la intención de reducir el impacto visual se disponen unifamiliares adosadas en el frente hacia la vaguada del Parque, o pequeñas torres de dos viviendas por planta, en lado Sur, apoyadas sobre al prolongación de la calle Iza.
Integración del barrio Gurutze-Alde, en la nueva ordenación. La prolongación de la calle Iza aporta una nueva salida viaria, y lo integra en la calle que acogerá ciertos niveles de actividad eliminando el carácter de fondo de saco de los bordes con el nuevo desarrollo, reordenando el vial existente, creando una pequeña placita que sirve de acceso al parque deportivo privado propuesto, e integrando el barrio en el paseo de cornisa del Parque de Lugaritz.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "AO-04 LUGARITZ"



-Red viaria: pendientes limitadas. Permitirá un apoyo ordenado y homogéneo de la edificación en el territorio, reduciendo los impactos de movimiento de tierras sobre éste, y sobre las vaguadas que configuran el Parque de Lugaritz. Se proponen dos nuevos viales, *Unión Paseo de Heriz / Calle Aizkorri* y unión *Calle Matia / Calle Gurutze Alde*. Estos viales funcionan como una malla secundaria y acceso al nuevo desarrollo residencial.

El viario de distribución para toda la loma Lugaritz /Munto es el Camino de los Pinos.



Secciones.

Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.



Ordenación.

Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Autores

Redacción: Corta y Guibert, S.L.
Promotor: Parte mayoritaria de propietarios.

Fechas

2003, 23 de marzo: aprobación inicial.
2004, mayo: Texto Refundido.
2004, 28 de septiembre: aprobación definitiva.

Análisis

Situación y delimitación:

-Norte: Goienetxe y los terrenos de Cebanc.
-Este: edificios residenciales de Arturo Campión kalea.
-Sur: Igara.
-Oeste: Igara en la parte que limita con Illarra kalea y con Pokopandegi kalea.

Características:

-Topografía: el área presenta una topografía con importantes desniveles. La zona baja corresponde a la cota 10 aproximadamente, situada en el enlace con Portuetxe bidea (al Sur) y la zona más alta corresponde a la cota 57, situada en el acceso a Goienetxe (al Norte).

Plan General:

Desarrollo de una nueva zona residencial de baja densidad con un total de 203 viviendas previstas.
Configuración de una infraestructura viaria básica para la ordenación de la zona.

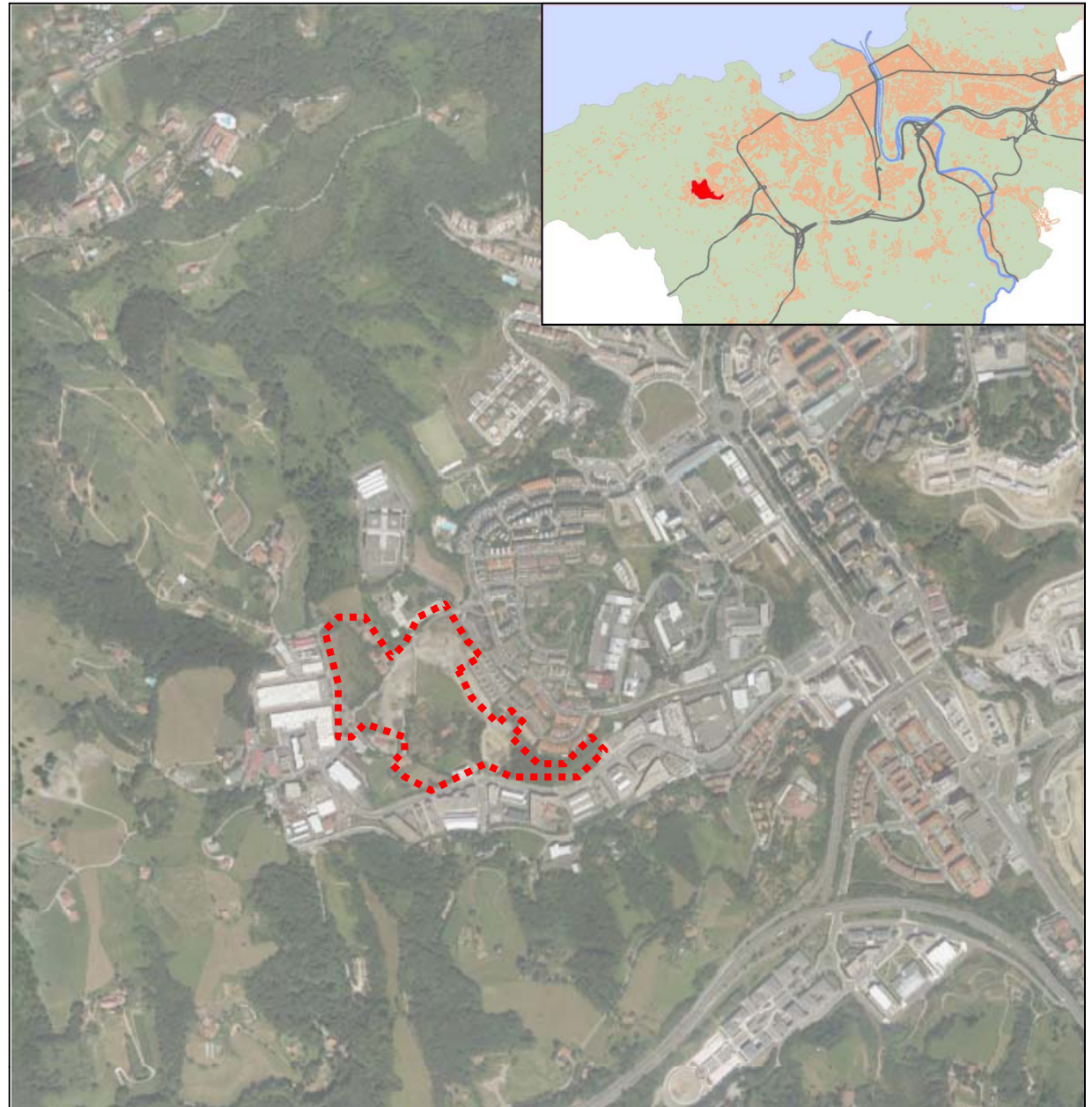
Ordenación propuesta:

La ordenación propuesta parte de los criterios y objetivos previstos en el Plan General y de acuerdo con las dificultades orográficas así como las preexistencias viarias y edificaciones del entorno.

-Tipologías edificatorias: sobre el viario básico se prevé en su mayor parte, una tipología de una altura básica de S+PB+1, una planta inferior a lo permitido en el Plan General, para reducir el impacto de las edificaciones en ladera.

-Sistema viario: vial principal que une la calle Portuetxe (cota 10) con la parte alta de Berio (cota 57) y desemboca en otra rotonda que se prevé en la calle Portuetxe. Este viario se acomoda a la preexistencia de las viviendas existentes, y a la presencia del restaurante Illarra, con sus actuales rasantes.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "IB.13 ILARRA"



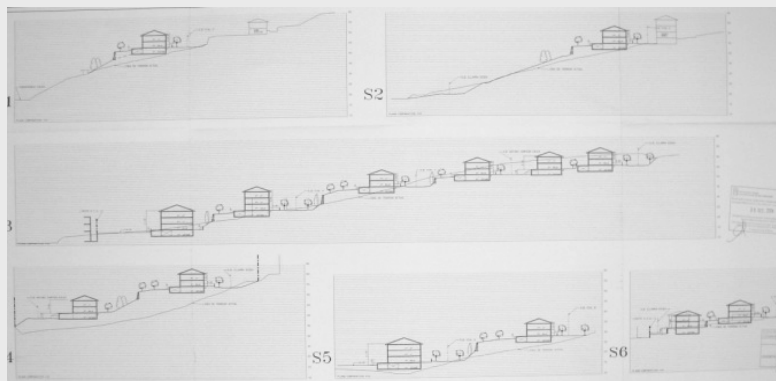
Zonas verdes: el desarrollo de las zonas verdes con un total de 17.442 m² se ha planteado en tres parcelas diferenciadas.

-Situada sobre el territorio que en la actualidad dispone de un bosque ya conformado y aneja a la zona verde del área de Igara.

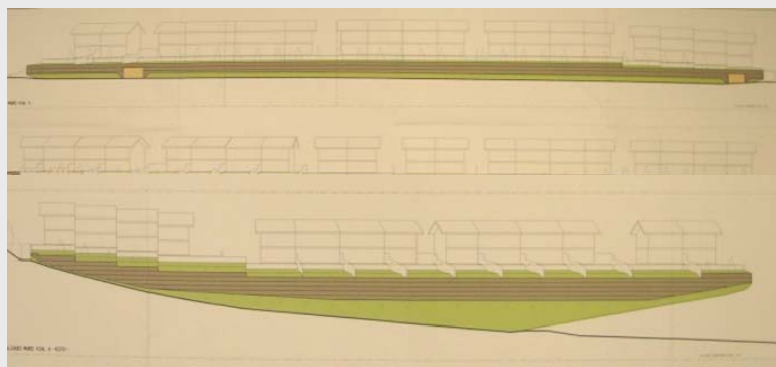
-Situada en los alrededores del restaurante Illarra.

-Situada en las inmediaciones de Pokopandegi kalea y sirve de base a las edificaciones que se van a construir y que en un futuro se completará con la lengua de terrenos entre Pokopandegi kalea y esta área.

La zona de equipamiento comunitario se ubica en la parte baja, la mejor situada, con acceso desde Portuetxe bidea.



Secciones generales.



Alzados de muros de los viales.



Ordenación.



Estado Actual y edificios fuera de ordenación.

Autores

Redacción: Mitxelena Arquitectos, S.L.
Jesús Tanco y Asociados.
José Luis Bueno, abogado.
Inés Soroeta, abogada.

Promotor: CYF Comunidad de Bienes.
Construcciones Juan Garmendia S.L.

Fechas

2005, 27 de Julio: aprobación provisional del Texto Refundido de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, (falta la aprobación definitiva).

Análisis

Situación y delimitación:

Se sitúa al Sur-Sureste del núcleo de San Sebastián, en el entorno del campo de golf de Basozabal, en el barrio de "Miramon-Zorroaga". Concretamente, en el complejo hospitalario y el barrio de Martutene, en la vega del Urumea, desde donde tiene su acceso natural. Presenta una forma alargada, de Noreste a Suroeste, a partir del viario Martutene-Astigarraga.

Características:

- Superficie: 38.669,40 m².
- Topografía: conformada por una loma, con una pendiente pronunciada en su primer tramo, y otra mucho más suave en la mayor parte del ámbito.
- Preexistencias: un pequeño depósito de agua, al Noreste del sector.
- Plan General: desarrollo residencial de baja densidad, en base a la tipología característica de Edificación Abierta, con criterio de generar un entorno urbano armónico con el colindante campo de golf de Basozabal,

Ordenación propuesta:

-Tipología edificatoria: edificaciones de carácter residencial de mayor altura al Norte del ámbito, en la zona más baja, dispuestas en línea, completando su ordenación con la ubicación de 5 parcelas bifamiliares. En la zona alta, edificación residencial de bajo desarrollo, de menor perfil, al objeto de presentar un menor impacto visual desde la vega del Urumea.

En total, 7 nuevos bloques de vivienda colectiva, con 66 viviendas, y 12 parcelas de edificación aislada, con 20 viviendas.

Plan Parcial del Sector A.I.U., " MZ.11 BASOZABAL "



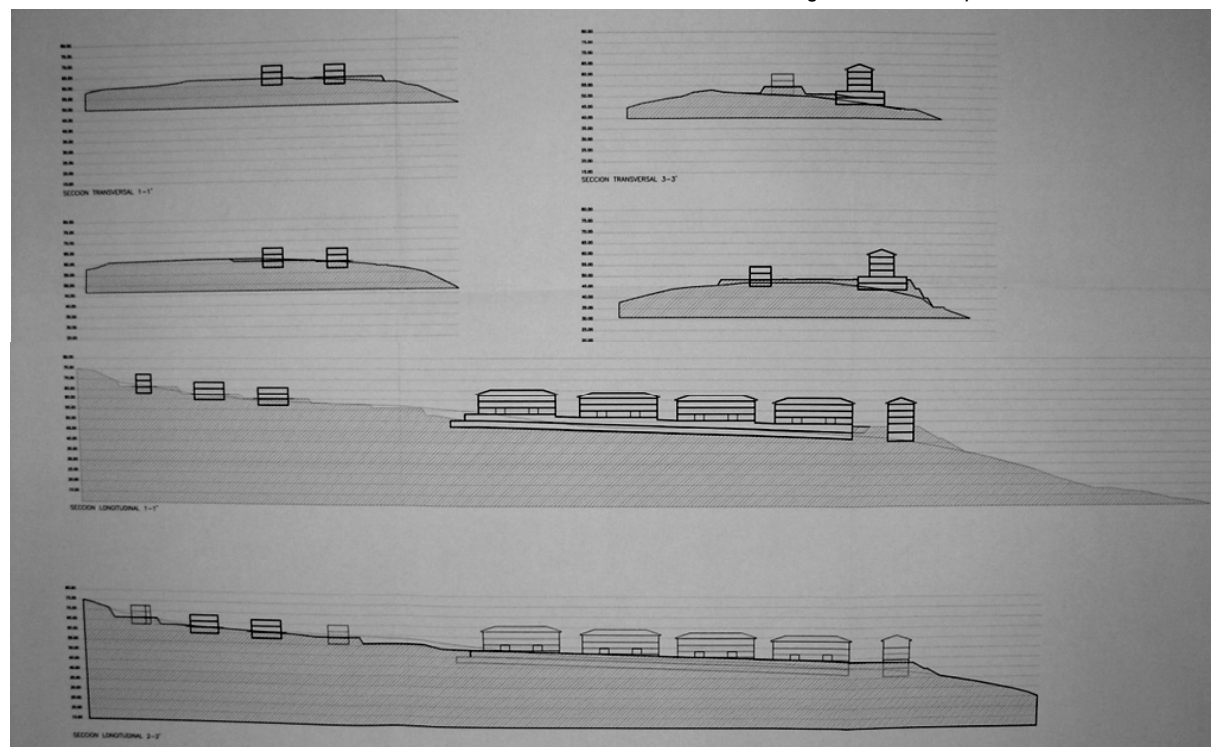
-Red viaria: definición del sistema viario existente al Norte del sector como viario de acceso a la zona, del que arrancan los viales de distribución interior a las dos zonas residenciales previstas.

-Espacios libres: disposición del espacio central entre las dos zonas residenciales definidas, a modo de conexión entre ambas, con destino a albergar la parcela dotacional privada, para usos deportivos y de ocio y esparcimiento al aire libre.

-Dotaciones: las dotaciones públicas, fundamentalmente espacios libres y zonas verdes, se localizan al Norte del ámbito a modo de transición entre la vega del Urumea y la nueva zona residencial, ejerciendo de pantalla vegetal, tanto paisajísticamente como desde el punto de vista del ruido frente a la nueva autovía.



Ordenación general.
Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.



Secciones y alzados.
Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Autores

Redacción: Pablo Pintado, arquitecto.
Promotor: Sr Areizaga, propietario mayoritario.

Fechas

1966,diciembre: redacción del P.P. del Polígono 7.3 Ayete.
Promoción de concurso restringido para la ordenación de una zona, por parte de la propiedad.
Encargo a los Sres. arquitectos Gonzalo Vega de Secane y Francisco Bernabé la redacción del P.P. en base del proyecto premiado.
1972, 30 de mayo: aprobación provisional.
1972, 29 de noviembre: aprobación definitiva.
1973: remodelación del P.P.

Análisis

Situación y delimitación:

El Plan Parcial se sitúa en los terrenos pertenecientes al Municipio de San Sebastián y al de Astigarraga, dándose el caso de parcelas divididas por el límite de ambos.

Características:

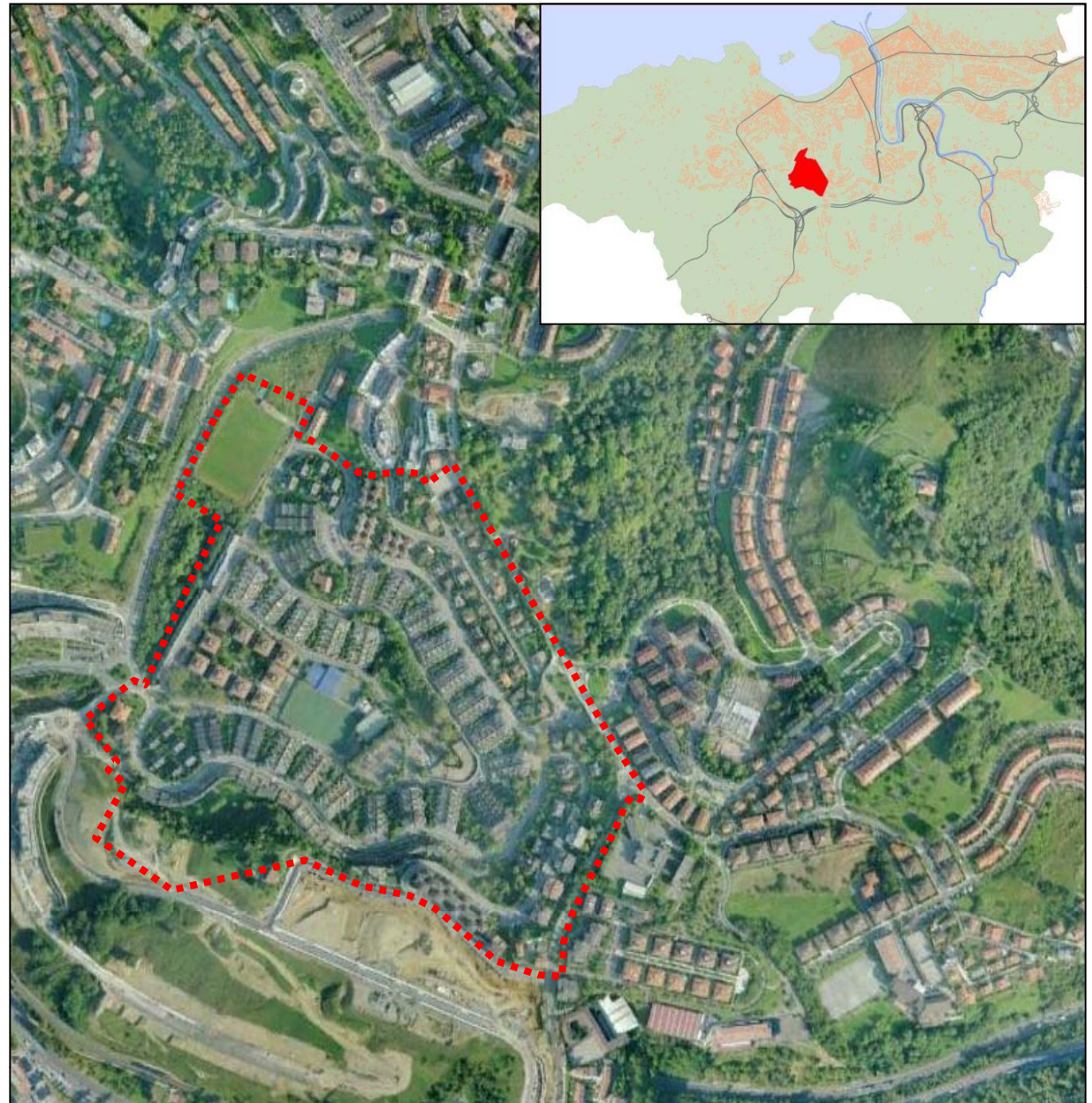
-Topografía: muy accidentada.

Ordenación propuesta:

El criterio principal es aprovechar al máximo una topografía muy accidentada. La solución que se propone, se adapta fundamentalmente a la misma y se ha buscado con idea una solución que encaje precisamente en la fuerte pendiente del terreno.

Se establecen las viviendas en las zonas de laderas, quedando reservadas las vaguadas para instalaciones deportivas del Club Atlético de San Sebastián. Parte de la ladera baja Norte, en contacto con la zona deportiva se destina a zona escolar, religiosa, cultural y comercial, constituyendo un centro cívico de gran importancia, situado en el centro geográfico de la zona.

Plan Parcial del Polígono 7.3, "AYETE"



En los lugares en que el terreno ofrecía la particularidad de un escaso desnivel, se prevén bloques de "tipo tradicional", que se sitúan en el terreno con obras de nivelación y relleno de escasa importancia, sin alterar la fisonomía particular de la zona.

Sin embargo, en aquellas zonas en las que los movimientos supondrían un absurdo quedan sin cambios topográficos, adaptando las edificaciones a las distintas pendientes y construyendo las viviendas escalonadas, siguiendo precisamente las líneas de máxima pendiente. Estas construcciones en terrazas ajardinadas constituye una solución urbanística grata, sin necesidad de cambiar la fisonomía del monte.



Ordenación de volúmenes.
Ayuntamiento de San Sebastián.

Autores

Redacción: Ángel de la Hoz Escalera, arquitecto.
Francisco de León Molina, arquitecto.

Fechas

1984, enero: modificación del Plan General.

Análisis

Situación y delimitación:

Está situado al Norte de la variante, entre ésta y el barrio de Intxaurreondo Viejo.

Características:

-Superficie: 213.480 m².

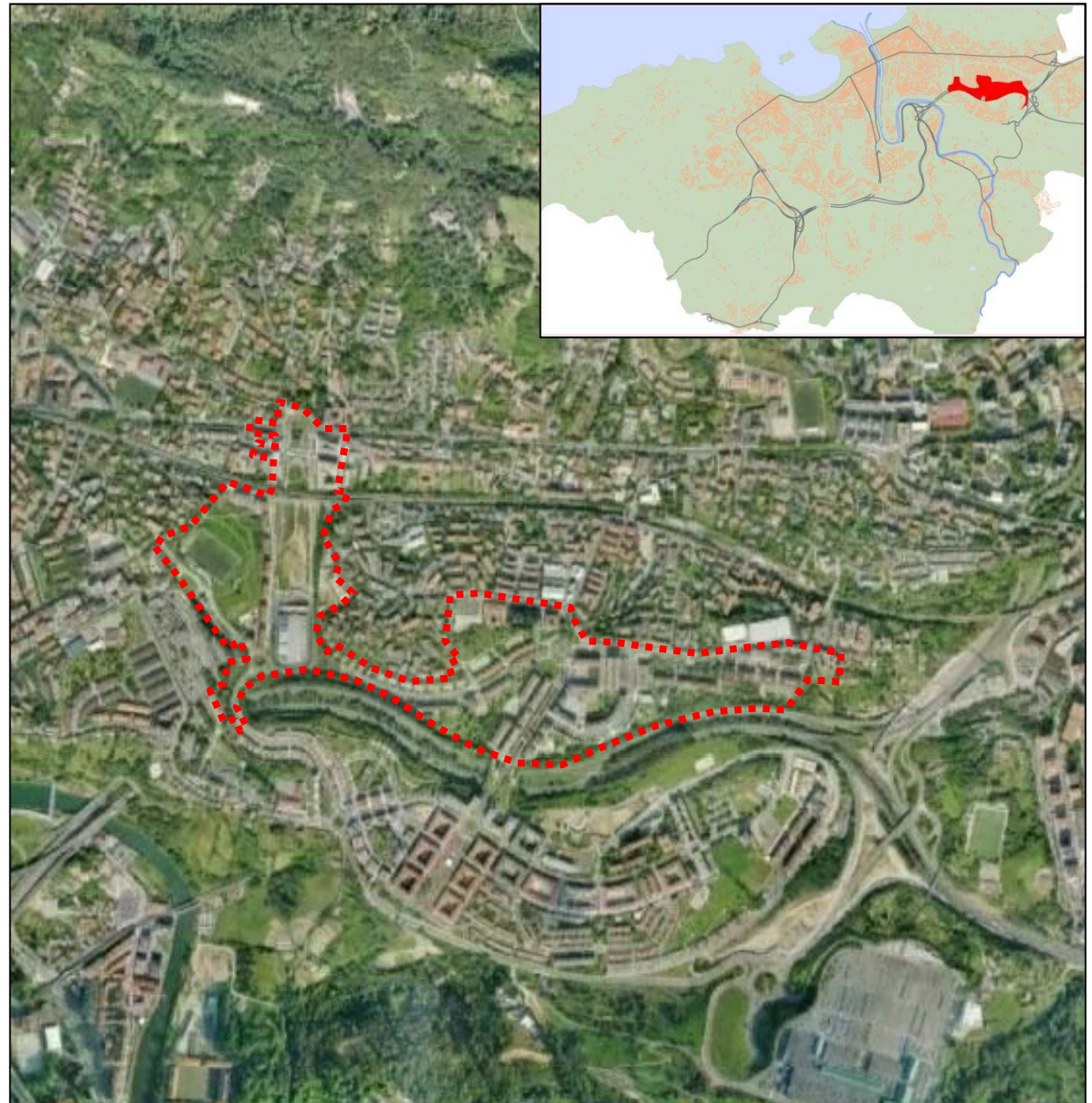
Ordenación propuesta:

-Tipología edificatoria: Se propone la ordenación de 1.253 viviendas, (58.6 viv/Ha) de las que 1.211 responden a una tipología de bloque en altura y 42 son viviendas unifamiliares con jardín adosados.

-Espacio público: en su proximidad adosada al paseo de Mons, se crea una plaza peatonal parcialmente porticada con el objetivo de que se convierta en el espacio representativo del barrio.

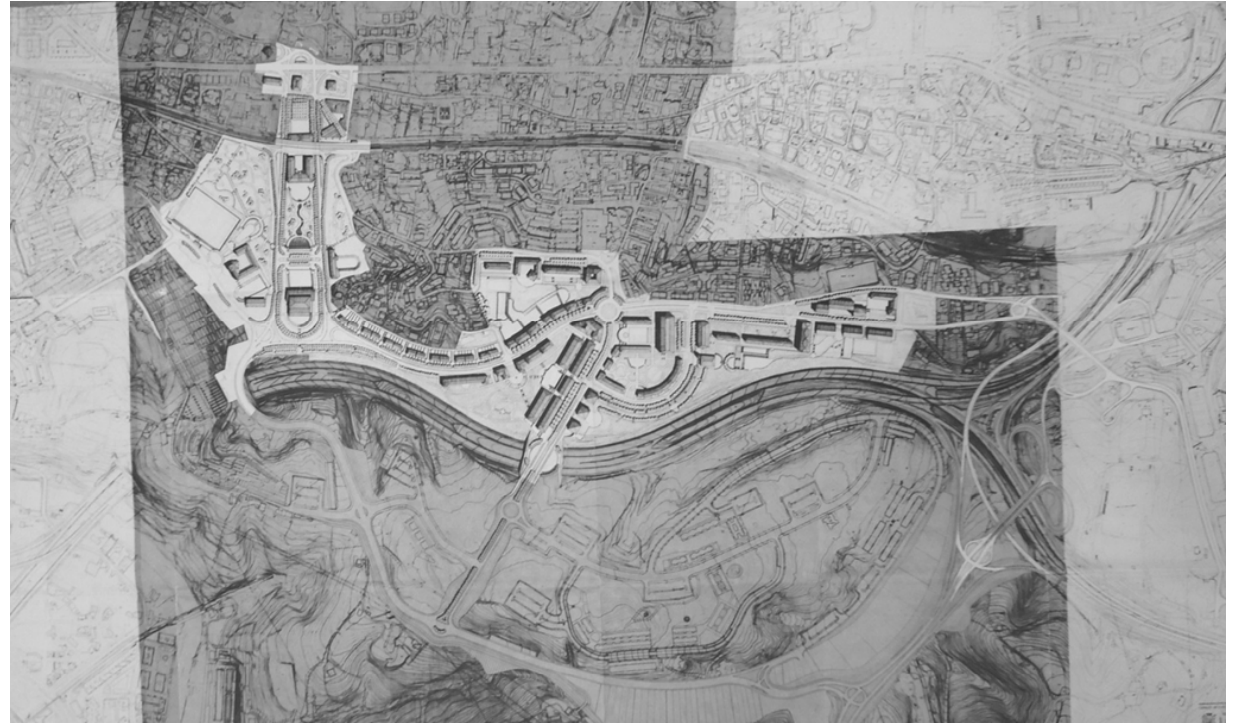
-Zonas verdes: las zonas verdes se agrupan en tres grandes áreas unitarias, en las que se engloban las dotaciones deportivas y escolares.

Plan Parcial del Polígono 11, "INTXAURRONDO NORTE"





Plan General Intxaurreondo.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Ordenación General Intxaurreondo Norte.
Ayuntamiento de San Sebastián.

En los últimos años especialmente, las periferias han sido protagonistas de la expansión urbana que no ha conocido parangón en la historia española anterior.

En la mayoría de los casos se han constituido como asentamientos de baja densidad. Pero especialmente en San Sebastián este fenómeno ha sido prácticamente único. Se trata de pequeños crecimientos residenciales de topografía muy compleja. A excepción de Pagola que contiene otras edificaciones de mayor densidad, el resto de las actuaciones se caracterizan por constituirse con viviendas unifamiliares.

Puede observarse en la distribución que algunos planes, por sus condiciones de relieve más favorables, son más racionalistas y otros más adaptados al territorio. En el primer caso podríamos incluir las actuaciones de Tolare Goia, Zubietako Zabalpena, Tolare mientras que en el segundo las de Iyola o Miramon.

Autores

José Javier Uranga.

Fechas

1986, 21 de abril: aprobación definitiva.

1987, julio: modificación.

Análisis

Características:

Superficie: 61.915 m².

Ordenación propuesta:

La disposición de las viviendas son deudoras del acceso viario que, a excepción de la parte central, se organiza en forma de peine desde los viarios que circundan al lugar. Esto supone una ordenación un tanto rígida que se quiebra por la diferencia de forma que cada uno de los tres distintos conjuntos adquiere. Se podría afirmar que cada uno de ellos responde de manera independiente respecto de los otros a su parte correspondiente.

La tipología, en ese caso, se basa en tres modelos que se repiten en cada una de las partes en que queda dividido el total.

Plan Parcial del Polígono 2.2, "TOLARE GOIA"





Planta de Situación.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Ordenación General.
Ayuntamiento de San Sebastián.

Autores

Dirección: Francisco de León Molina, arquitecto.
Redacción: Santiago Peñalba Garmendia, arquitecto.
Mikel Iriondo Iturrioz, abogado.
Miguel Ángel López Palancar, ing. CCP.
Loly Sierra Agüero, geógrafa.

Fechas

1997, 13 de junio: aprobación inicial.
1998, 2 de octubre: aprobación provisional.
1998, 15 de diciembre: aprobación definitiva.

Análisis

Situación y delimitación:

-Este y Norte: antiguo trazado del ferrocarril.
-Sur: lindes del caserío Araeta y escuela.
-Oeste: viario que une los caseríos Aliri e Iruin.

Características:

-Superficie: 175.474,18 m².
-Terreno: topografía suave, con algún desnivel más pronunciado en proximidad con el caserío Araeta.
-Preexistencias: el terreno constituye una amplia pradera, con pocos árboles, y una pequeña construcción situada en proximidad a la iglesia, un invernadero y un edificio de una única planta destinado a escuela.

Ordenación propuesta:

Se pretende integrar la nueva ordenación en el enclave preexistente, creando un espacio libre central alternativo del frontón de rebote y restringiendo el tráfico rodado de paso por su actual trazado junto a la iglesia. La edificación más intensiva se concentra en el entorno de la plaza mientras que las parcelas independientes destinadas a alojar tipologías residenciales de densidad baja se localizan de forma más perimetral.

-Tipología edificatoria: se proponen 96 nuevas viviendas, de las cuales 30 serán viviendas libres de tipología aislada en parcelas de más de 1.200 m² con capacidad para 2 viviendas, 50 sometidas al régimen de protección pública, también de tipología bifamiliar con jardín, y 16 viviendas de protección pública en sendos bloques abiertos, situando en los bajos de los mismos la dotación comercial prevista.

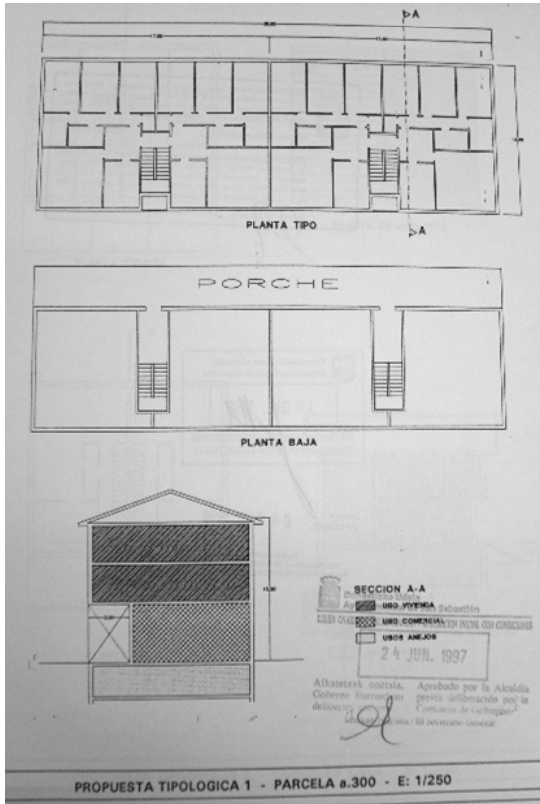
-Espacios libres y equipamientos: se destinan a "espacios libres urbanos" 7.795 m² y tres parcelas con destino a equipamiento comunitario.

-Red viaria: la estructura viaria recoge la circulación rodada según la denominada alternativa Sur proponiendo el acceso a las parcelas residenciales mediante viales de "coexistencia".

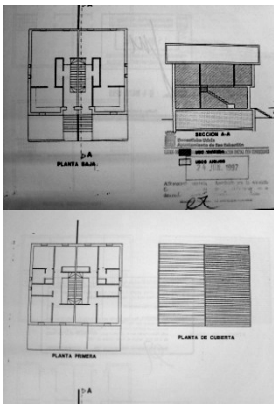
Nota: la situación queda fuera del plano de localización de las actuaciones.

Plan Parcial "ZUBIETAKO ZABALPENA"

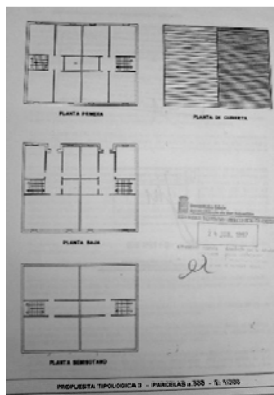




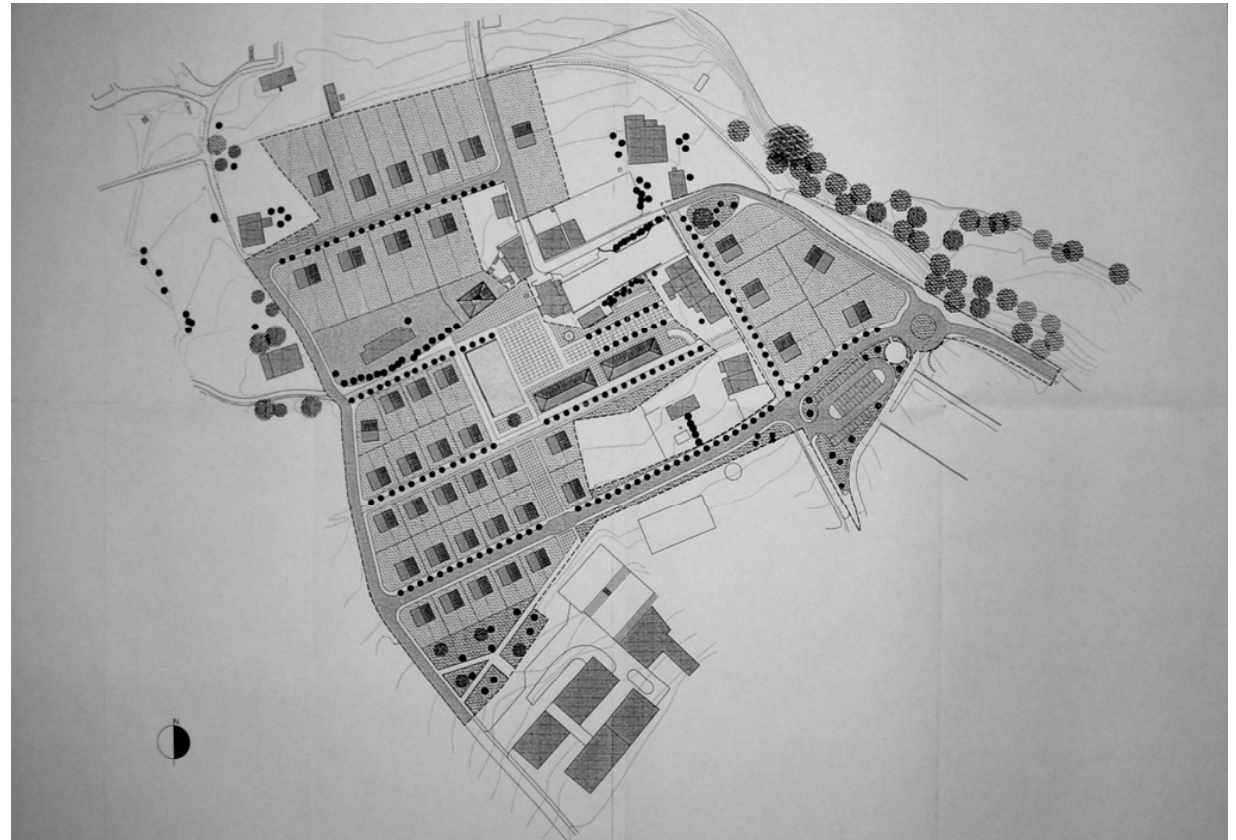
Propuesta tipológica 1.



Propuesta tipológica 2.



Propuesta tipológica 3.



Ordenación.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Estado actual y delimitación del sector.
Ayuntamiento de San Sebastián.

Autores

Redacción: J.J. Garmendia, arquitecto.
J. Intxausti, arquitecto.
J. Orue-Etxeberria, abogado.
Promotor: Urialde S.A.
J.M. González.

Fechas

1999, 21 de mayo: aprobación inicial.
2000, 8 de mayo: aprobación definitiva.

Análisis

Características:

-Superficie: 142.110 m².

Ordenación propuesta:

Se plantea, siguiendo las determinaciones del Plan General, el desarrollo de una zona residencial de 80 viviendas en régimen de baja densidad compatibilizando esta actuación con el desdoblamiento de la carretera.

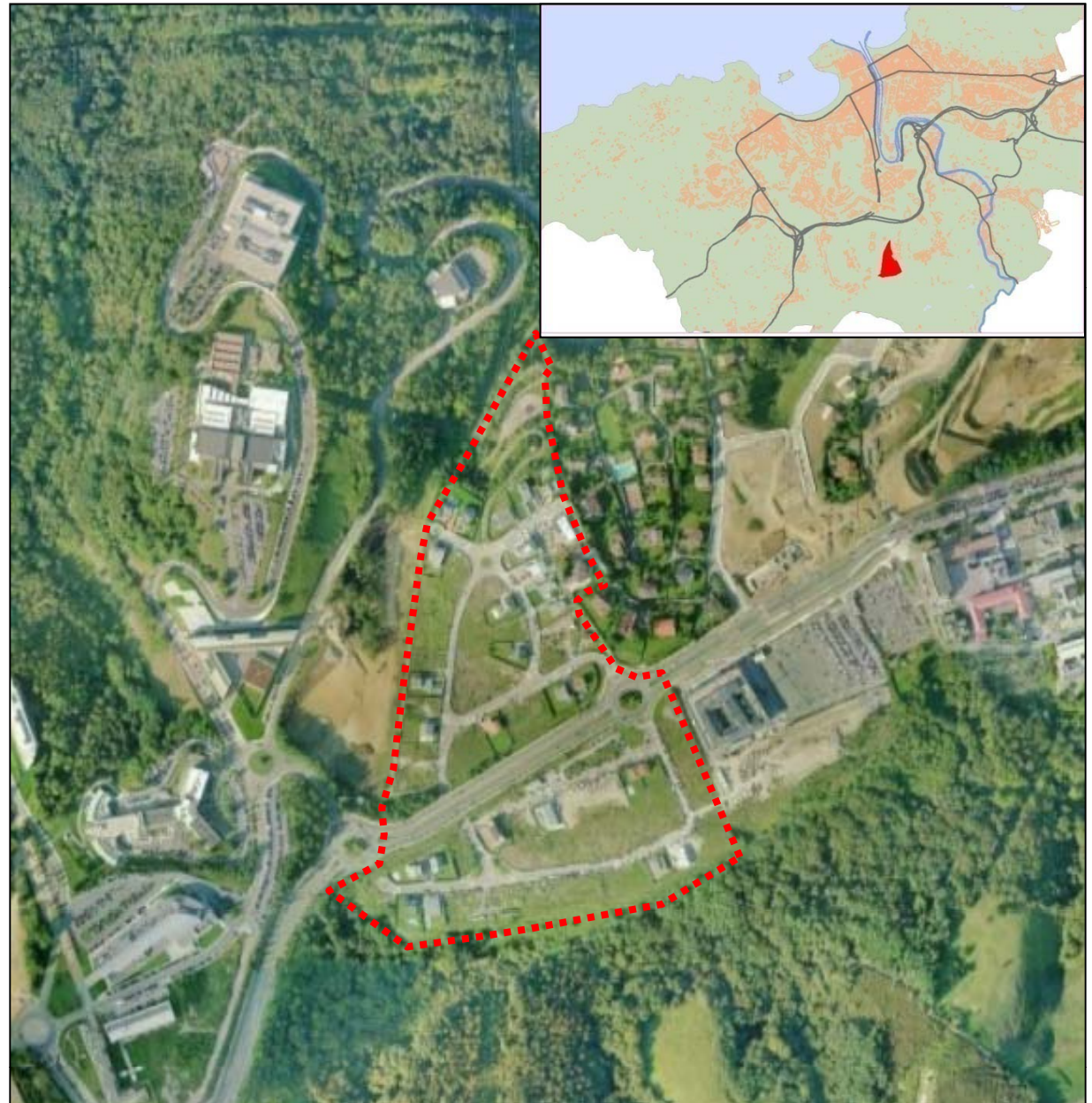
Este vial, divide el ámbito en dos zonas diferenciadas, Norte y Sur.

Teniendo en cuenta las características del terreno, la ordenación proyectada trata de ajustarse al máximo a la orografía existente, rematando la zona de rellenos actuales mediante el menor movimiento de tierras posibles para el desarrollo de las viviendas.

Las dotaciones de espacios libres se agrupan en dos zonas; la primera se localiza en los bordes de la carretera San Sebastián-Hernani, donde se crea una zona verde visible desde el vial, protegiendo visual y acústicamente las viviendas. La segunda, situada en el extremo norte del ámbito, se une al parque del área Miramón I, ampliando la zona verde existente.

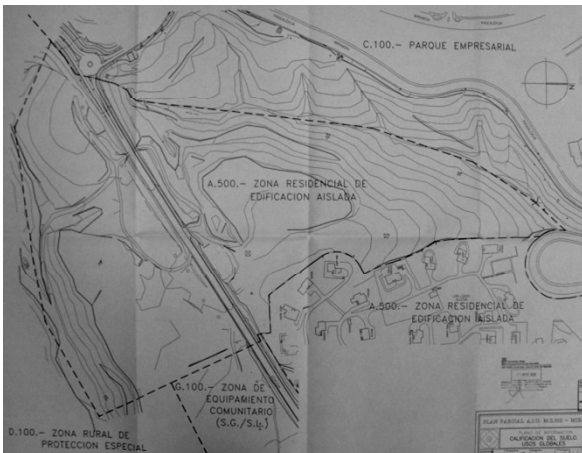
La conexión entre el área y la carretera de San Sebastián-Hernani, se realiza mediante la nueva glorieta cerrada que se construirá.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "MZ.022 MIRAMON"

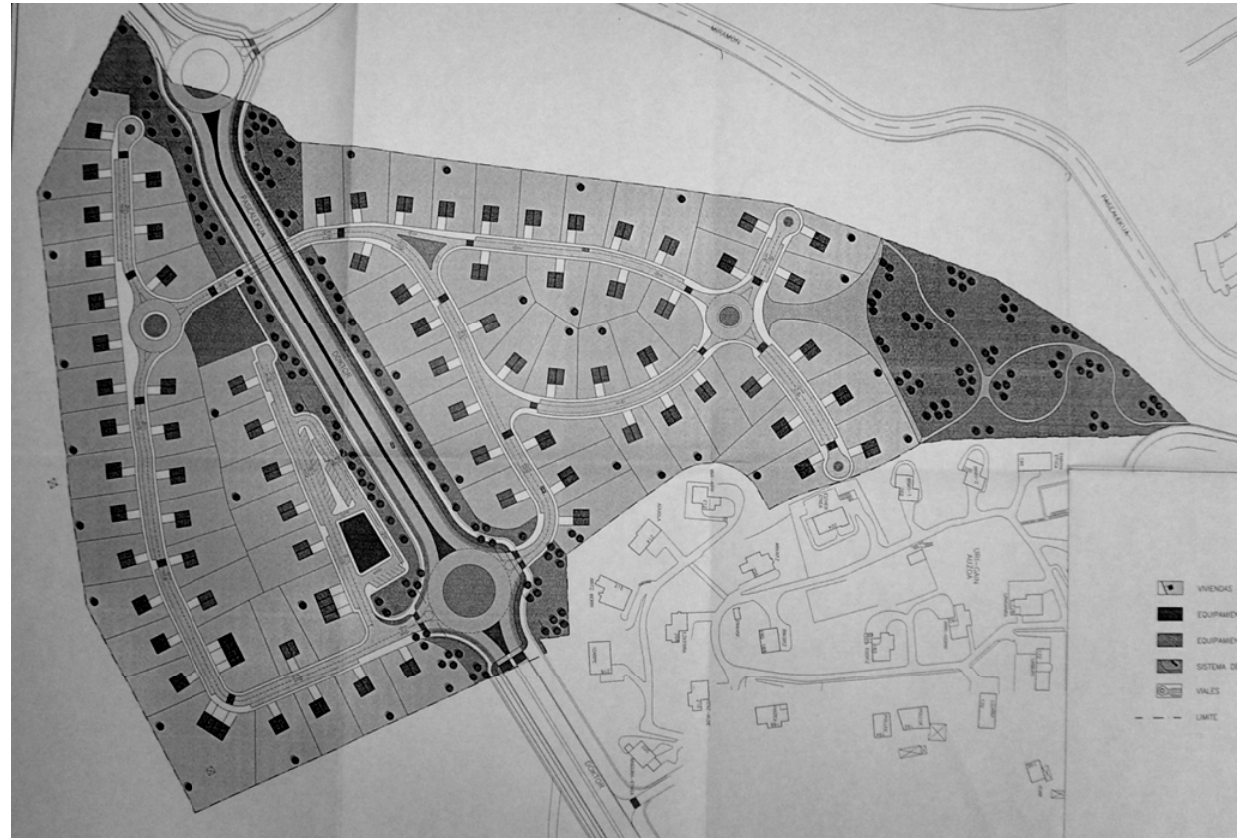




Situación.
Urialde S.A. - J.M. González.



Usos Globales.
Urialde S.A. - J.M. González.



Ordenación.
Urialde S.A. - J.M. González.

Autores

Redacción: Pilar Amenabar, arquitecto
Colaborador: Ignacio Garbizu, ingeniero.
Letrados: Arrue-Jauregui abogados.
Promotor: Propietarios Atotxa-Erreka.

Fechas

1998, 24 de noviembre: aprobación inicial.
2004, 14 de mayo: aprobación definitiva de la modificación del PGOU para este ámbito.
2004, septiembre: Texto Refundido de la aprobación inicial.

Análisis

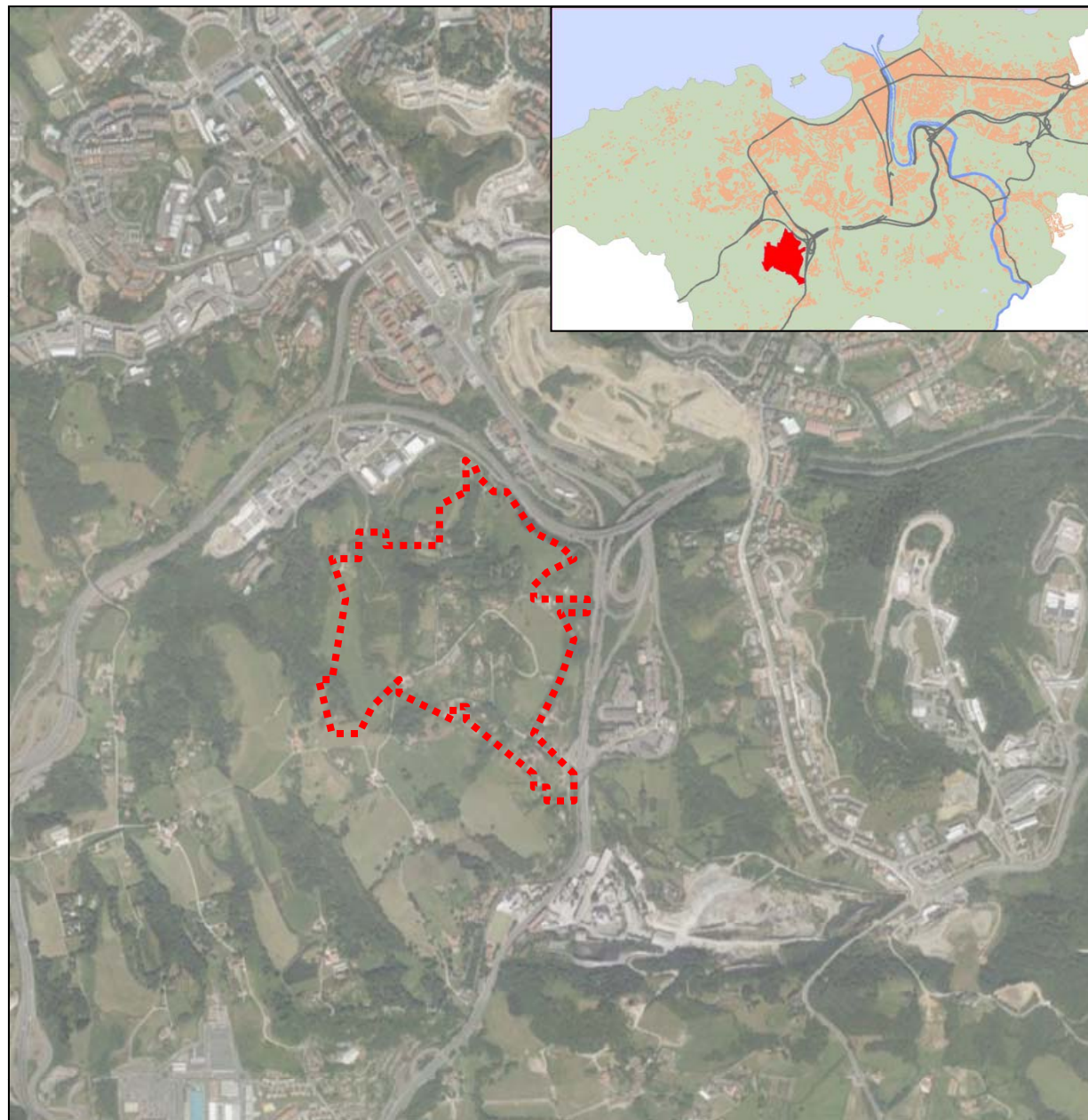
Situación y delimitación:

- Noroeste: suelo no urbanizable lindante con el área de actividad económica de "Zuatsu".
- Noreste: sistema local vial de Infierno y autopista A-8 y carretera CN1.
- Este: terrenos no urbanizables de protección especial, y suelo perteneciente a "AÑ.31 AÑORGA TXIKI".
- Sur y oeste: terrenos rurales del entorno de Añorga.

Características:

- Superficie: 410.027 m².
- Topografía: se trata de un terreno en ladera, con pendientes muy pronunciadas, entre 5% y 100%.
- Preexistencias: numerosas edificaciones de uso diverso, en total, 32 viviendas de diversa tipología y dos edificaciones con 3 locales de destino a alguna actividad económica.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "AÑ.01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga)



Ordenación propuesta:

-Tipología edificatoria:

Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo: parcelas ocupadas por edificaciones exentas en "bloque" con espacios no edificados anejos, con un perfil máximo de planta baja y dos plantas altas residenciales.

Parcelas residenciales de edificación aislada: edificaciones en tipología "aislada" con una o dos unidades de vivienda, con espacios no edificados anejos, con un perfil máximo de planta baja y dos plantas altas residenciales.

Se pretende consolidar la edificación residencial existente, adecuando la nueva al medio en que se asienta.

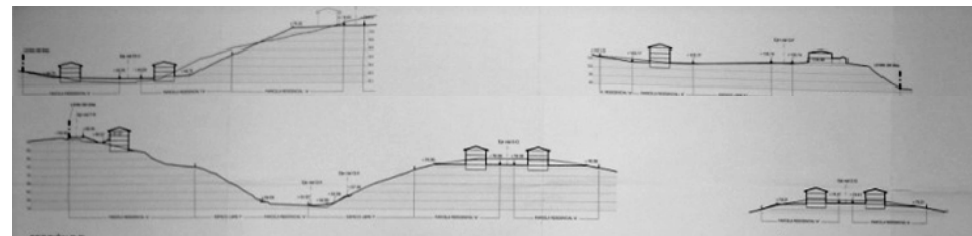
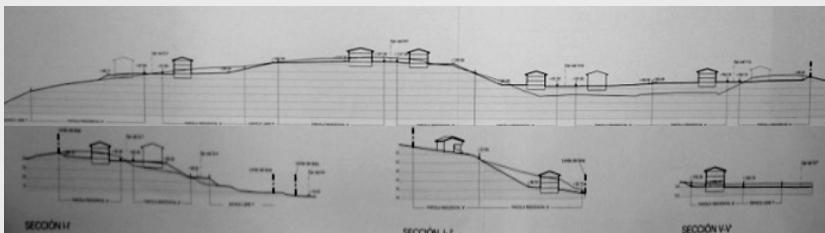
-Red viaria: mejora y complementación de los accesos a la zona, con la ejecución de un nuevo vial de conexión de Atotxa-Erreka con el próximo área de actividades económicas de Zuatsu.

-Espacios libres: ordenación de una secuencia de tránsitos peatonales y espacios públicos que adquieran relevancia en el conjunto urbano. Se proyecta un paseo arbolado, integrado en el vial principal, que atraviesa todo el área, conectando y relacionando las diversas zonas verdes, áreas peatonales y equipamientos ordenados.

-Dotaciones: equipamiento, zonas verdes y aparcamientos públicos anejos a la red viaria proyectada.



Definición geométrica de la ordenación.
Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.



Perfiles y secciones generales.
Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Autores

Redacción: Iñigo Arzelus Aramendi, arquitecto.
José Antonio Gurruchaga Iztueta, ingeniero industrial.

Promotor: propietarios.

Fechas

2000, 4 de diciembre: aprobación definitiva.

Análisis

Situación y delimitación:

Situado en la ladera de Igueldo orientada hacia el Sur, entre el Sector Arriola, el campus Universitario de Ibaeta, el Área Residencial de Berio y el Área de Equipamiento Comunitario "IB.09 Muitegi".

Características:

-Superficie: 94.640 m².

-Topografía: en ladera, con pendientes moderadamente suaves, que en su zona Norte está atravesada, de Oeste a Este, por la regata Arrialeneko-Erreka, que genera una vaguada profunda y desniveles relativamente importantes. El borde Sur colindante con el Polígono Berio y el Campus universitario está cortado verticalmente por antiguas explotaciones de canteras de piedra caliza, sobre la que se asienta un arbolado de cierto interés.

-Preexistencias: el terreno está ocupado por parcelas de uso agrícola con cultivos de huerta, por prados y zonas de vegetación autóctona y arbolado. Hay tres viviendas unifamiliares habitadas con carácter permanente.

-Plan General: objetivos:

Implantación de un nuevo desarrollo residencial de reducida densidad.

Construcción de 88 viviendas en "bloque abierto" y 24 viviendas en "villas".

Plan Parcial del Sector A.I.U. "IB.02 TOLARE" (Ibaeta)



Ordenación propuesta:

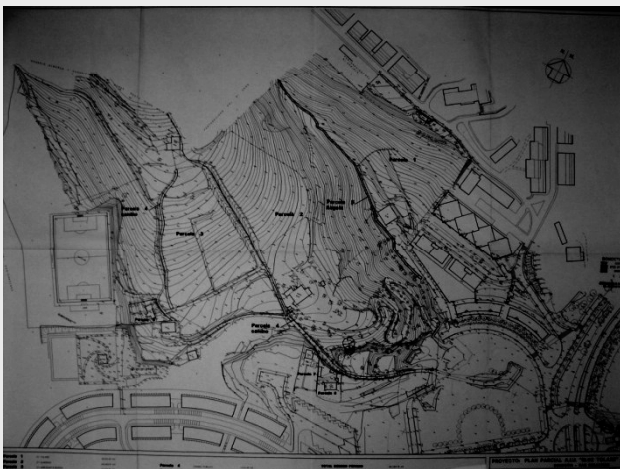
Se propone una zonificación que permite el desarrollo adecuado de las diferentes tipologías y usos previstos con el menor impacto ambiental posible. Para ello se divide el área en dos zonas, una para la ubicación de los usos residenciales en "villa" que se sitúa en la ladera de la vaguada de Arrialeneko Erreka orientada al Sur, y una segunda zona, en las proximidades del actual emplazamiento del C^a Almorza, para ubicar el segundo tipo residencial en "bloque libre" y reservas de espacios libres y equipamiento.

-Red viaria: se apoya en la Calle Urnieta, a la que se accede a través del Paseo de Arriola.



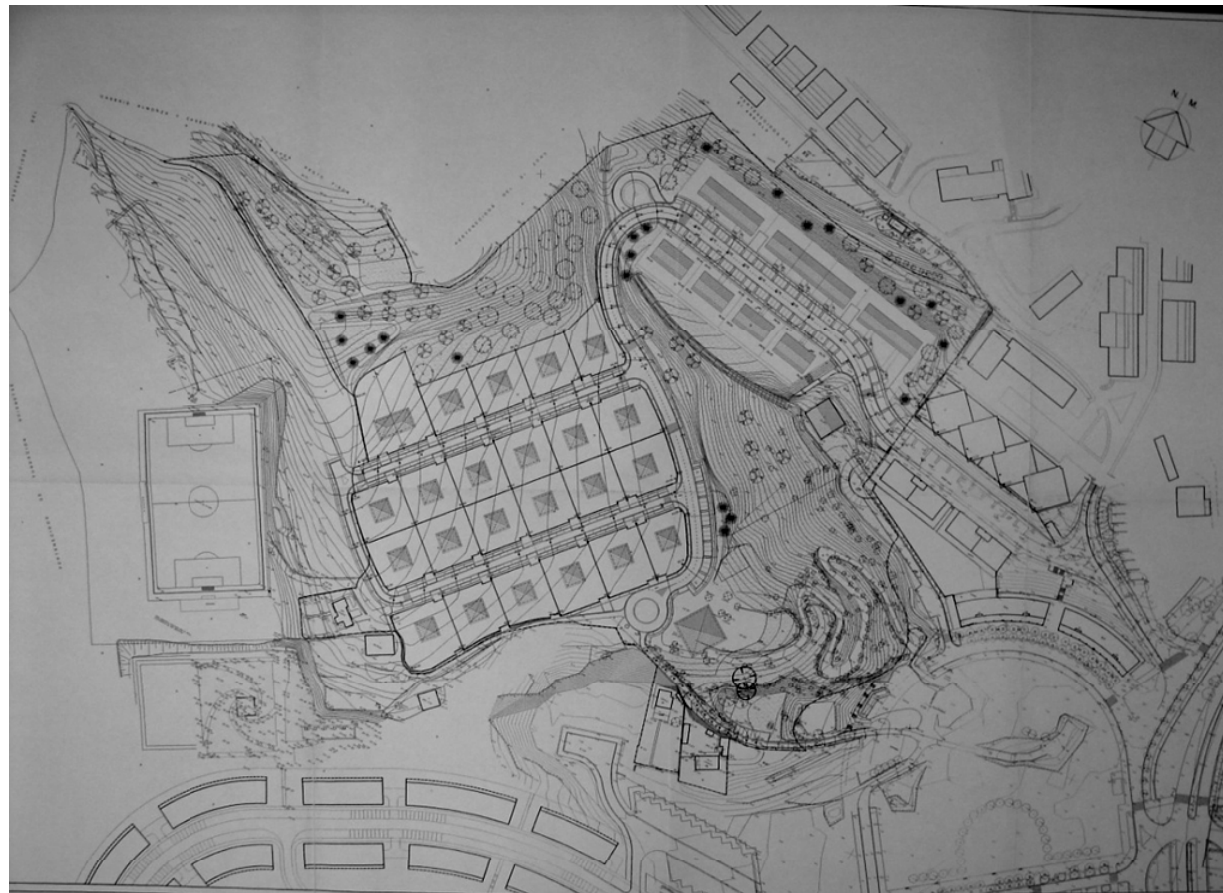
Situación general.

Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.



Estado actual.

Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.



Ordenación general.

Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Autores

Redactor: Marta Hernández Ruiz, arquitecto.
Promotores: conjunto de propietarios.

Fechas

2002, 23 de mayo: presentación.
2002, 17 de mayo: aprobación inicial.
2004, abril: Texto Refundido para aprobación definitiva.

Análisis

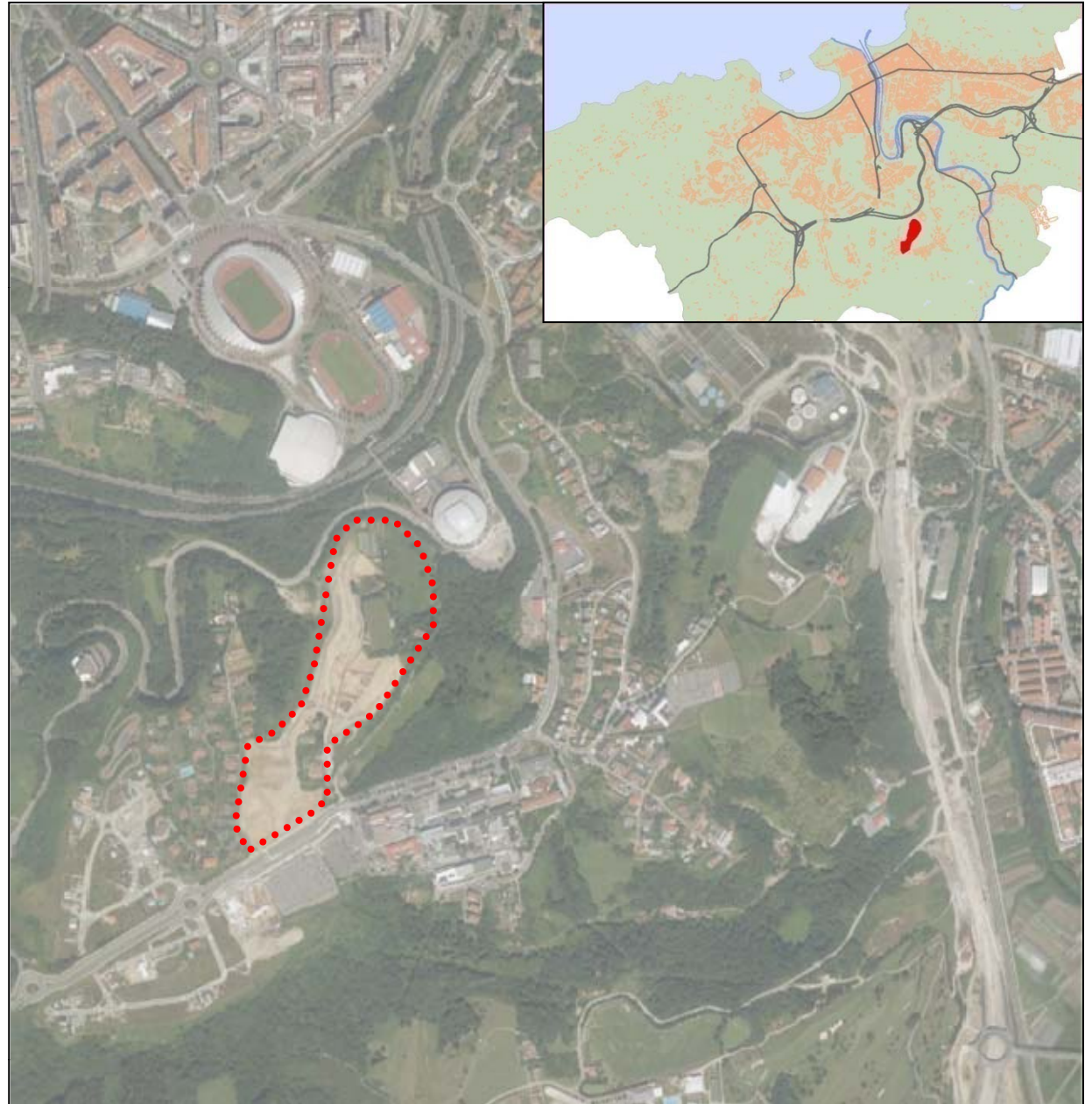
Situación y delimitación:

- Norte y Este: terrenos libres destinados a ubicar el futuro enlace entre la variante de Donostia-San Sebastián y la carretera de los hospitales.
- Sur: vial de acceso a los hospitales.
- Oeste: A.I.U. IYOLA I y terrenos rurales libres de edificación.

Características:

- Superficie: 107.994,11 m².
- Plan General: objetivos:
 - Desarrollo de un área residencial de edificación aislada de baja densidad.
 - Ordenación unitaria de los accesos al A.I.U. de Iyola II y al colindante Iyola I.
 - Consolidación del depósito de agua en su actual localización, uso y características.
 - Autorización del uso de la estación de servicio.
- Topografía: laderas de diversas pendientes, destacando una gran loma y una vaguada, ambas siguiendo la dirección norte-sur, que dividen la zona en dos. Forma alargada del área, con eje norte-sur, con una regata en la zona sur-oeste.
- Preexistencias: 5 edificaciones residenciales, 4 de las cuales se prevé consolidar alterándose únicamente la morfología de las parcelas y elementos añadidos.

Plan Parcial del Sector "A.I.U. MZ.032 IYOLA II"



Autores

Redacción: Manuel Arruabarrena Florez, arquitecto.
Santiago Peñalba Garmendia, arquitecto.
Jesús Tanco y Asociados S.L., arquitectos.
Colaborador: Juan José Garmendía Soria, arquitecto.
Gain S.A. Ingenieros de C.C.P.

Fechas

2004, 3 de marzo: aprobación definitiva.
2003, 6 de mayo: aprobación definitiva de una modificación del PGOU para este ámbito.

Análisis

Situación:

- Norte: áreas de "Bera-Bera" y "Azken-Portu"
- Sur: variante viaria de la ciudad.
- Este: carretera de Ayete a Oriamendi.
- Oeste: vega de Ibaeta, ajustándose al trazado del ferrocarril de Eusko Trenbideak.

Características:

- Topografía: el área dispone de una configuración geográfica en ladera orientada al suroeste con características topográficas desiguales, aunque aptas para el desarrollo urbanístico propuesto.
- Preexistencias: tres edificaciones en el extremo oeste del área, con condiciones de accesibilidad precarias. Otras tres edificaciones en el resto del área, la casa Gure Pakea, al borde de la carretera de Ayete a Oriamendi, y los caseríos Pagola-azpi y Pagola-gain.

Ordenación propuesta:

Se siguen dos criterios: la creación de un vial que, conectando la glorieta de Bera-Bera con la carretera de Ayete a la altura del Colegio Alemán, venga a complementar la estructura viaria del barrio ampliando la malla existente y la menor ocupación posible de la ladera para su destino a espacios libres, concentrando la edificación en la parte más alta, más llana y en los bordes del vial al que se aludía.

El área se configura en dos grupos de edificación, el superior en la parte alta y el inferior bordeando el vial, entre los cuales se genera una banda de suelo destinada a la ubicación de las dotaciones de espacios libres y equipamientos.

Plan Parcial del Área "AY.16 PAGOLA"



-Tipologías edificatorias. Hay dos grupos diferenciados:

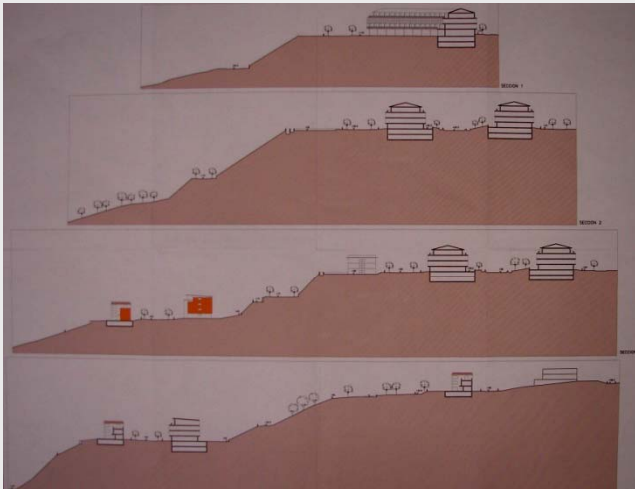
El ubicado en la parte más alta, responde a una morfología compacta, con bloques de edificación de planta cuadrada, situados en torno a un gran espacio libre, con la singularidad del edificio en forma de "L" que delimita la plaza junto al Paseo Oriamendi. Todo el conjunto se destina a vivienda de Protección Oficial.

El resto de la edificación residencial será de promoción libre, y se ubica a lo largo del vial de conexión de la glorieta de Bera-Bera con la carretera de Ayete, en bloques lineales de vivienda colectiva y edificios bifamiliares.

-Red Viaria: la ordenación se estructura sobre un eje principal, el que conecta la glorieta de Bera-Bera con el Paseo de Ayete, y que se bifurca en dos ramales, el que conecta con la glorieta sobre el Paseo de Oriamendi, y el vial ascendente a la parte alta del área. El estacionamiento de los vehículos se da a los lados de los viales.

Secciones y alzados.

Ayuntamiento de San Sebastián.

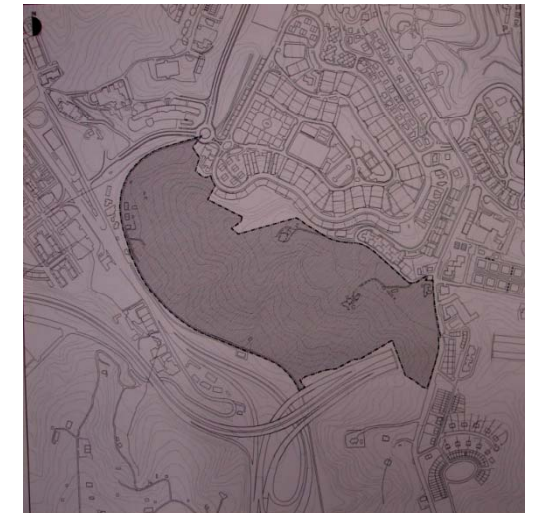


Plan Parcial área "AY.16 PAGOLA"



Ordenación.

Ayuntamiento de San Sebastián.



Situación del área.

Ayuntamiento de San Sebastián.

Autores

Redacción: José M^a Alberdi Alberdi.

Promotor: Propietarios del suelo.

Fechas

2001: encargo.

2003, 9 de mayo: aprobación definitiva.

Análisis

Situación y delimitación:

-Norte: suelo no urbanizable en ladera y el ámbito AM.08 Anoeta.

-Este: ámbito AM.08 Anoeta.

-Sur: suelo no urbanizable en ladera.

-Oeste: ámbito AY.12 Alto de Errondo (I)

Características:

-Plan General: toda la superficie del sector (30.300 m²) se califica como Zona A.400/AY.13 (Residencial de Bajo desarrollo).

Ordenación propuesta:

-Criterios:

1. Desarrollo edificatorio de intensidad reducido, a base de viviendas unifamiliares adosadas y ordenando un espacio único, en posición central.

2. Implantación de la edificación teniendo en cuenta la topografía existente, consiguiendo la mayor integración posible.

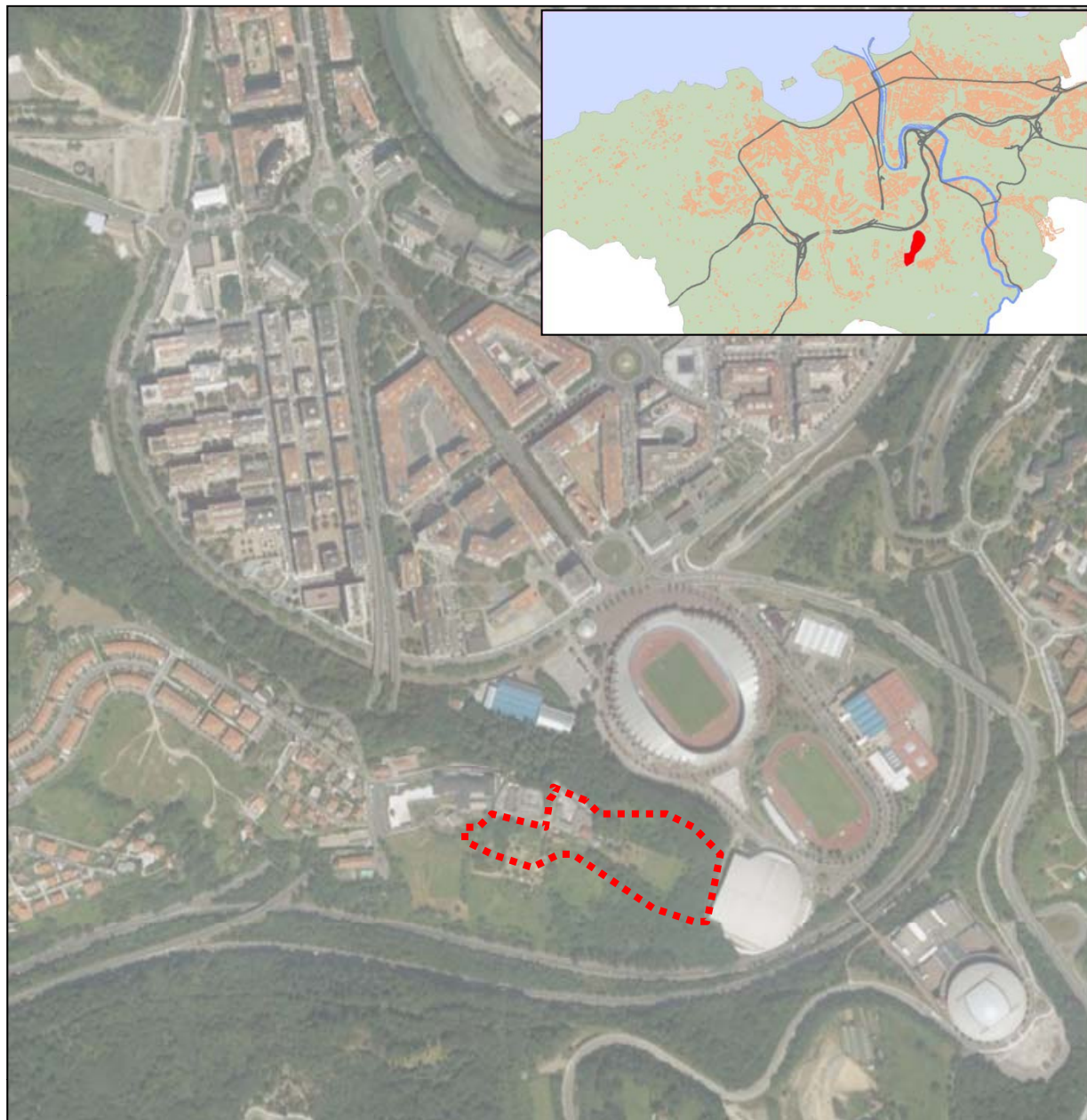
A partir de estos condicionantes se ha desarrollado la ordenación localizando los aprovechamientos edificatorios longitudinalmente apoyados en la estructura viaria.

-Tipologías edificatorias: se determina en este plan una tipología edificatoria unifamiliar adosada, con un máximo de número de módulos de vivienda adosados no mayor de 8, con acceso individualizado y jardines o espacios no edificados sobre rasante anejos a ambas fachadas, cuya superficie no sea superior a 90 m² y la ocupación de parcela bajo rasante sea inferior al 70 % en todo caso.

-Red viaria: se plantea un vial central de doble sentido que da la vuelta a un espacio central donde se localizan las zonas de uso dotacional. El estacionamiento de vehículos se realiza a lo largo del vial.

-Espacios libres: se sitúan al Oeste del sector y al Sur de la subestación de la compañía eléctrica Iberdrola, considerándolo un lugar idóneo por la topografía de suave pendiente.

Plan Parcial de Ordenación A.I.U. "AY. 13. ALTO DE ERRONDO (II) " (Ayete)



-Equipamientos: Los servicios de interés público y social, y equipamiento docente en el suelo conformado por el anillo viario que ocupa una posición central en el ámbito buscando un equilibrio entre la proximidad a las edificaciones y a los espacios libres, de tal modo que las posibles edificaciones que alberguen estas dotaciones cumplan su cometido lo más adecuadamente posible.



Estado Actual.
Promotor y redactor del Plan.



Situación.
Promotor y redactor del Plan.



Ordenación, planta de cubiertas.
Promotor y redactor del Plan.

Reestructuraciones de marketing e iconos urbanos

Las experiencias de la década de los 70 condujeron a una atención al interior de la ciudad que desembocaría en actuaciones de rehabilitación, pero también de renovación urbana que supondría el paso de la ciudad eficiente a la ciudad fruitiva. Este proceso sería imparable, especialmente en ciudades que, como San Sebastián, pudieran ofrecer una imagen atractiva turísticamente.

Podemos observar tres tipos de actuaciones. Por un lado conjuntos de actividades empresariales o comerciales, por otro reformas interiores sobre todo en el ensanche y por último el establecimiento de grandes iconos urbanos como el Kursaal.

Entre los primeros podemos destacar las actuaciones empresariales de Miramon, Igara y Zuatsu y el desarrollo del área comercial de Garbera. Todas estas zonas se sitúan en la periferia de urbana y quedan accesibles sobre todo en coche. Sobre todo las de Miramón y la de Zuatsu resultan de gran interés por su peculiar forma de asentamiento en el territorio en el primer caso y por la potencia de las formas edificatorias en el segundo caso.

Las reformas interiores se refieren a las reestructuraciones de la Plaza Nafarroa en Gros y el mercado de San Martín en el centro. Las dos actuaciones liberan un espacio urbano para el peatón en dos tejidos muy compactos. En el caso de la plaza Nafarroa se trata de una plaza, sin embargo en el caso del Mercado de San Martín se trata de la remodelación de una manzana del ensanche en la que se prevé en medio de la manzana una nueva calle que se utiliza como plaza cubierta.

Por último, se recoge la actuación del kursaal como gran icono urbano. Con ella se consigue un nuevo frente al mar, el de la Avenida de La Zurriola de modo que queda así completada toda la fachada de la ciudad al Cantábrico.

Autores

Redacción: Iñaki Rezabal, arquitecto.
Josu A. Gil, arquitecto.
Ignacio Uranga, ingeniero de caminos.
José M. Abad, abogado.

Promotor: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

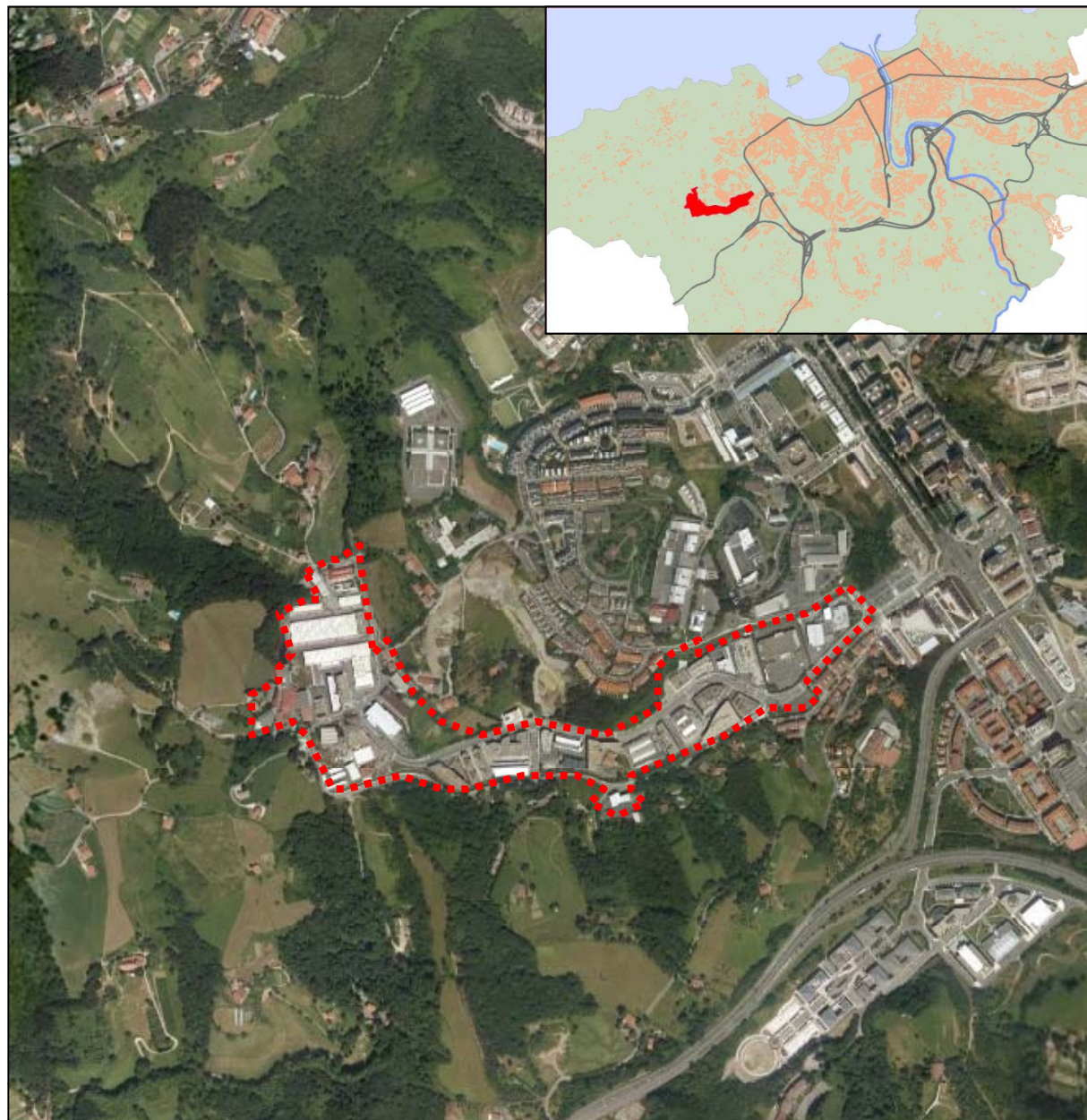
1989, mayo: encargo de redacción.
1990, 1 de octubre: aprobación inicial.
1991, 28 de febrero: aprobación provisional.
1991, noviembre: aprobación definitiva.

Análisis

Características:

- Superficie: 259.840 m².
- Preexistencias: varias edificaciones.
- Plan General: objetivos:
 - Resolución de la trama viaria propia del área y sus conexiones con las áreas limítrofes.
 - Reducción de interferencias entre usos industriales y residenciales de Iarra Berri.
 - Definición de un ámbito homogéneo.
 - Fijación de bases para el asentamiento de pequeña y mediana industria, talleres e incluso oficinas.
 - Urbanización del ámbito.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "23.3 IGARA" (Ibaeta)



Ordenación propuesta:

Objetivos:

Delimitar el área en función de la realidad construida y de la realidad existente.

Resolución de la trama viaria del área.

Calificación de nuevas zonas verdes.

Así, se distinguen tres zonas. Por una parte está el área más edificada, la del fondo de la vaguada, donde la ocupación del territorio es grande, y la disponibilidad de terrenos, escasa. En ella se propone una ordenación basada en la trama viaria actual de manera que las actuaciones sobre las parcelas se hagan sólo cuando sea necesario y de manera mínima. Por otra parte está la parte Este, parcialmente edificada, dotada de una trama viaria. La "carretera de Igara", que da acceso a todo el Área 23.3, no se altera en el plan, al no prever por ella el tráfico industrial. La "Variante Provisional", producto de nueva urbanización, que tiene, solamente, la función de dar servicio a las industrias existentes allí, conecta con el exterior mediante la "carretera de Igara". Se le dota de accesos y de continuidad por lo que asumirá también los accesos a áreas colindantes.

El área intermedia, la menos edificada, permite prolongar sin más trabas que las topográficas, la "Variante Provisional" hasta enlazar con la trama viaria del fondo de la vaguada.

A partir de este esquema viario se estructura la ordenación, que de esta manera adquiere una homogeneidad funcional interna, que mejora y completa la relación y las conexiones con las áreas colindantes, y que permite obtener el resto de los objetivos perseguidos con la redacción del plan.

-Espacios libres: se disponen de espacios libres, con carácter de jardín, al Norte, y en menores dimensiones al Este y Oeste del Área, con función separadora del uso industrial y residencial.



Ordenación general.
Ayuntamiento de Donostía-San Sebastián.



Estado actual y topografía.
Ayuntamiento de Donostía-San Sebastián.

Autores

Redacción: J.J. Gurruchaga Chacón, arquitecto.
I. Ochotorena Odriozola, arquitecto.
A. Rodríguez Badiola, arquitecto.
J.A. Renedo Peral, arquitecto.
I. Rodrigo Frediani, arquitecto.

Fechas

1991, mayo: modificación del P.G.O.U..
1993, Octubre: proyecto técnico.
1994, 30 de junio: aprobación inicial del P.P..
1994, 18 de noviembre: Texto Refundido de aprobación provisional.

Análisis

Situación y delimitación:

-Noreste y Oeste: autopista Bilbao-Behobia.
-Sur: Colegio Eskibel y laderas de los montes que enmarcan las vaguadas.

Características:

-Superficie: 150.259 m².
-Topografía: se obtiene una plataforma sensiblemente horizontal en dos niveles.

Ordenación propuesta:

Se proponen tres tipos de actividades, y consecuentemente tres zonas correspondientes a los tres usos principales:

-Centro de Empresas e Innovación (CEI): junto al acceso y presidiendo el desarrollo de las otras dos zonas. Es centro de empresas en el que se desarrollarán las tareas de informar, formar, asesorar y ubicar a los nuevos emprendedores que a partir de una idea intenten crear una empresa.

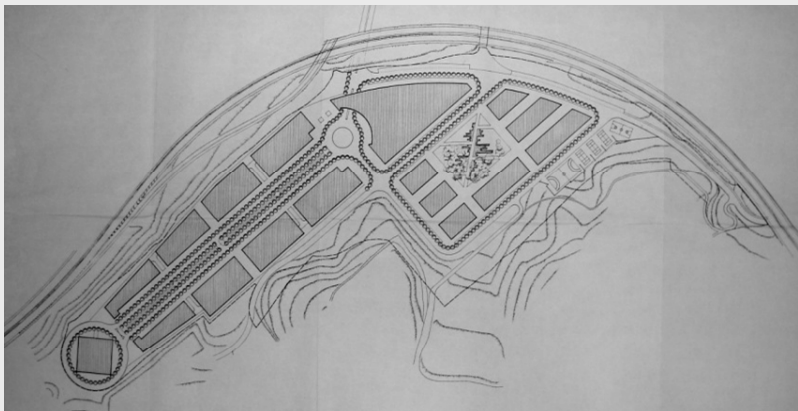
-Parque Industrial de alto nivel tecnológico: a lo largo y a ambos lados del eje longitudinal de la vaguada de Zuatsu. Se plantea en unidades de edificación independientes, que permiten la permeabilización del espacio central.

-Centro de Exposiciones y Congresos, que se completa con parcelas de uso industrial. En el centro, frente al C.E.I. se dispone una zona verde que constituirá el parque del área.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "23.4 ZUATSU" (Ibaeta)



-Red viaria: el acceso principal se resuelve con la continuación del eje transversal principal de Errotaburu. Para el acceso de servicio, en cambio, se crea un nuevo vial desde la Avenida de Tolosa a partir del paraje "El Infierno", que atraviesa la autopista Bilbao-Behobia por su parte inferior.



Ordenación.
Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

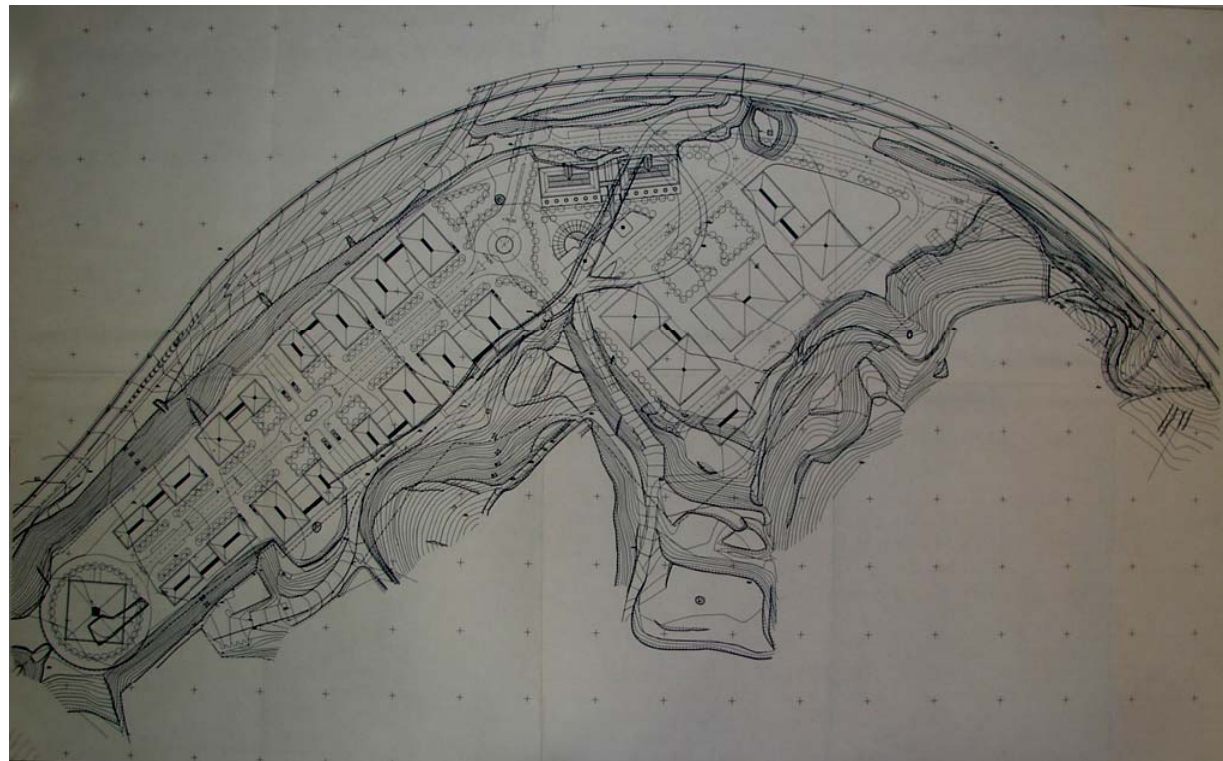


Imagen de ordenación y topografía.
Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Autores

Redacción: LANTEC S.L. Ingeniería y Arquitectura:
Gonzalo Ispíza, arquitecto urbanista.
Román Monasterio, ingeniero industrial.
Pedro Hernández, ingeniero industrial.
José Luis Ruiz de la Torre, ingeniero agrónomo.
Promotor: EROSKI S.COOP.

Fechas

1994, 9 de agosto: aprobación inicial.
1995, 8 de febrero: aprobación provisional.
1996, 11 de enero: aprobación definitiva.

Análisis

Situación y delimitación:

Los terrenos están circundados por el Parque de Lau-Haizeta y lindan en su extremo Noroeste con el suelo residencial de Intxaurreondo.

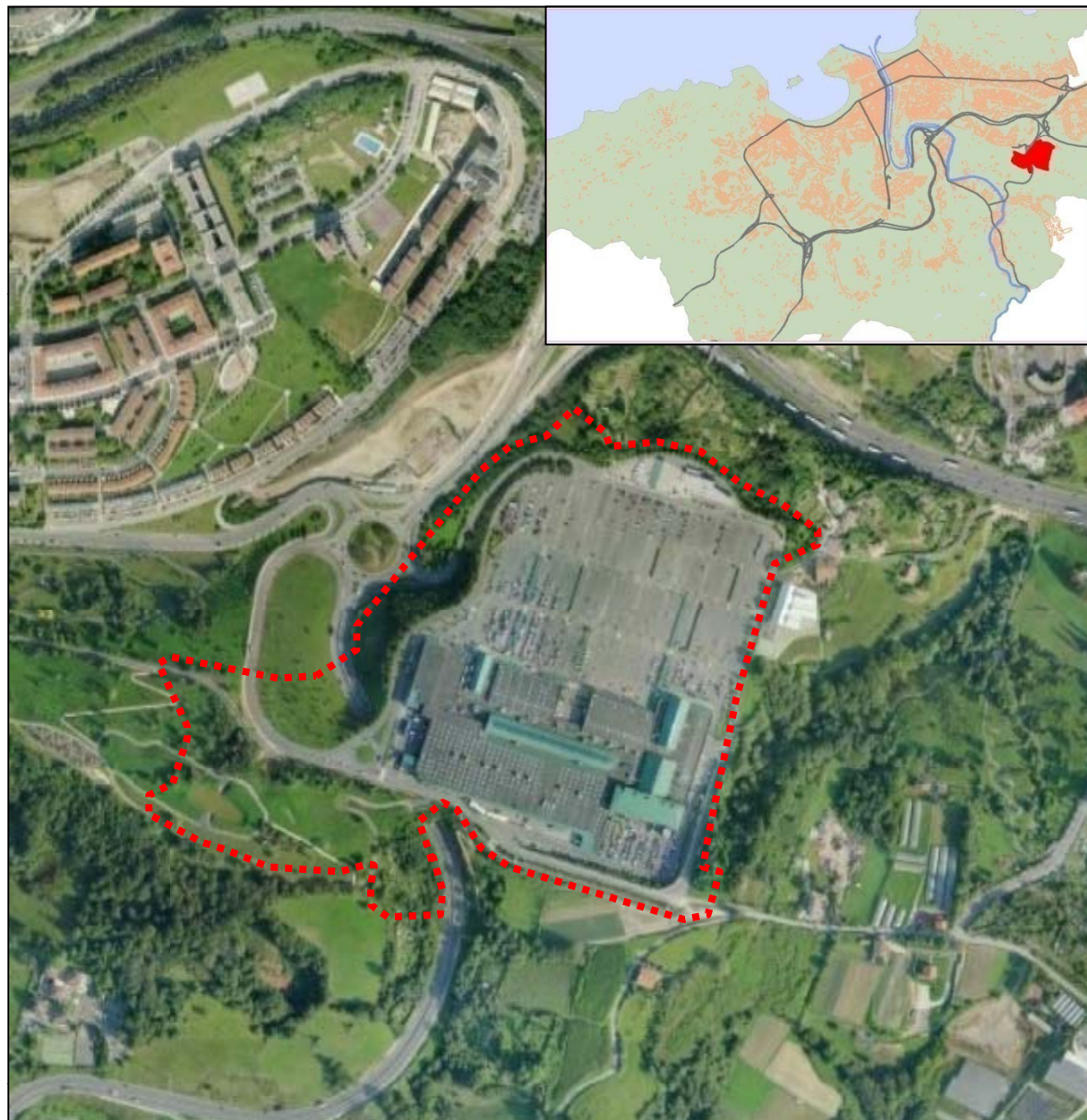
Características:

-Superficie: 234.676 m².
-Topografía: orografía movida. Las pendientes de los terrenos son del orden del 20% al 25%, alcanzando en algunos puntos pendientes superiores al 60%.
-Preexistencias: ruinas de una antigua edificación rural.

Ordenación propuesta:

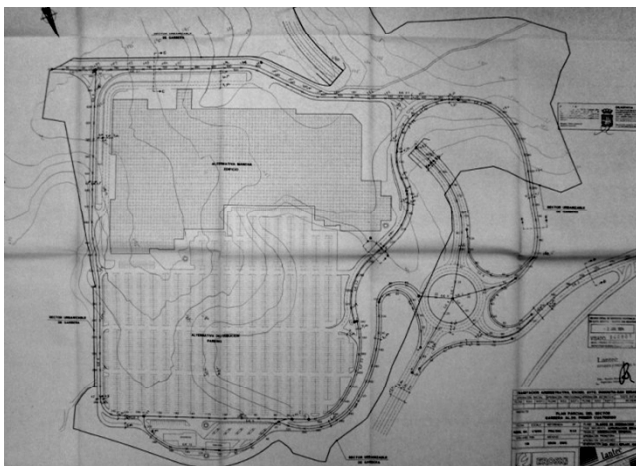
Se propone la construcción de un centro comercial de hasta 47.250 m² de superficie, con una dotación de aparcamiento de entorno a 3.000 plazas.

Plan Parcial "GARBERA" (AR-UR.9 primer cuatrienio)

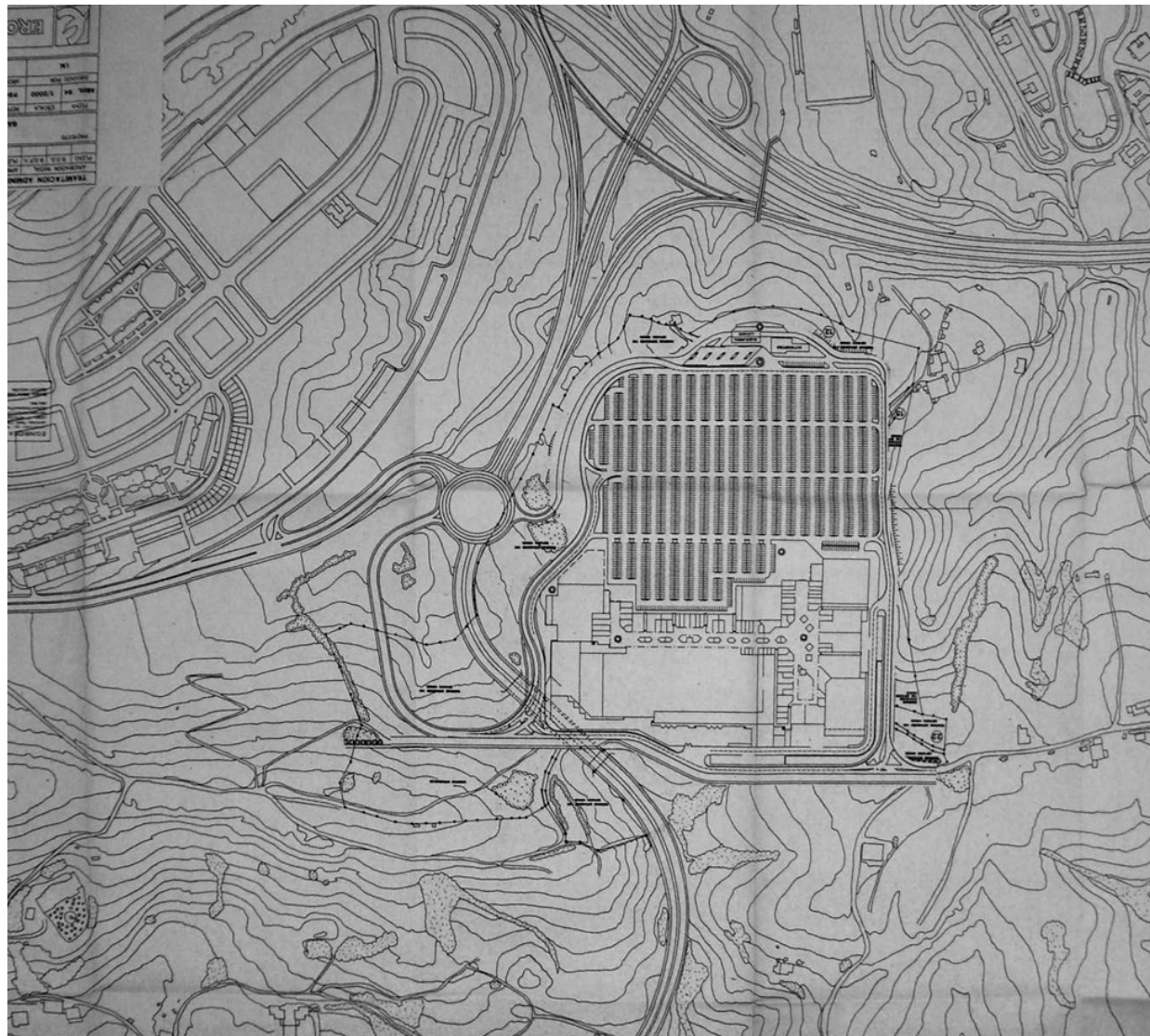




Situación.
EROSKI S.COOP.



Ordenación general.
EROSKI S.COOP.



Emplazamiento.
EROSKI S.COOP.

Autores

Redacción: No hay información sobre los autores del proyecto.

Promotor: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

1991.

Análisis

Situación y delimitación:

-Norte: variante de San Sebastián.

-Sur y Este: viales de acceso a la ciudad Sanitaria y terrenos colindantes.

-Oeste: carretera San Sebastián a Hernani.

Características:

-Superficie: 1.343.845 m².

-Topografía: dos vaguadas recorren la finca en dirección Norte-Sur, lo cual confiere a la misma forma de tridente. Carácter longitudinal.

-Preexistencias: seis parcelas consolidadas que cuentan con una edificación, destinadas a diversos usos.

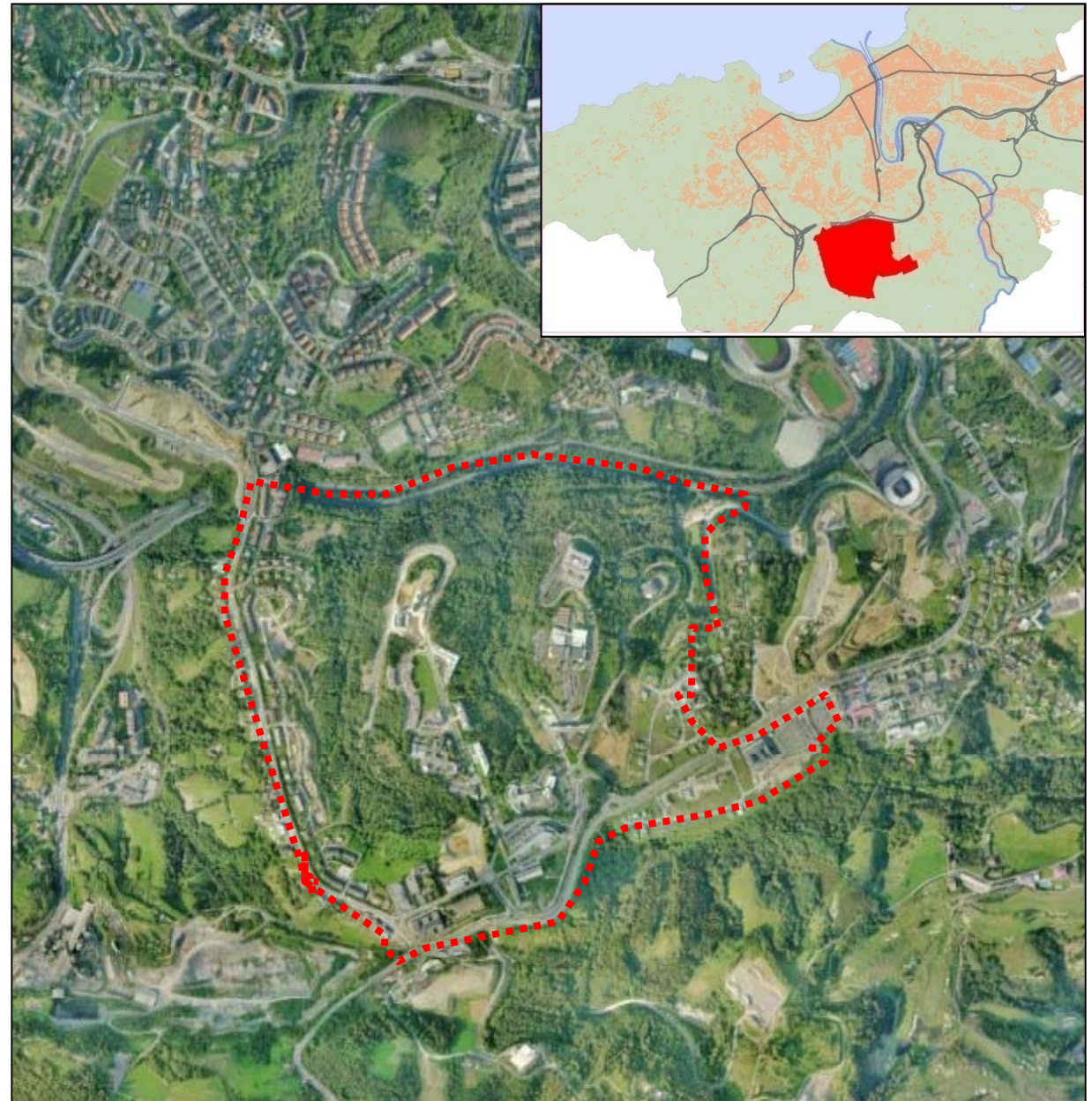
Ordenación propuesta:

Se propone la realización de un parque empresarial, una zona de industrias de alta tecnología y oficinas de empresa y equipamientos públicos singulares, con el apoyo de servicios comerciales y recreativos y viviendas de baja densidad, preservando y potenciando el entorno paisajístico y el ecosistema existente.

-Tipologías edificatorias:

Edificación empresarial: Entorno a las Torres de Arbide, se crea una superposición de dos tramas ortogonales donde se propone la creación del espacio más urbano de la propuesta. Se sitúan las edificaciones de modo que organiza dos recintos a modo de plazas cuyo punto de macla serán las torres. El resto de la edificación empresarial se localiza, por una parte a lo largo del eje ordenador, apoyando la edificación a ambos lados del vial y por otra parte, emplazados en grandes parcelas distribuidas por el terreno, haciéndose elegido las zonas topográficamente más adecuadas para la ubicación de los mismos.

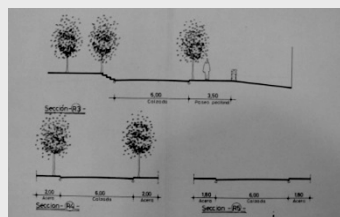
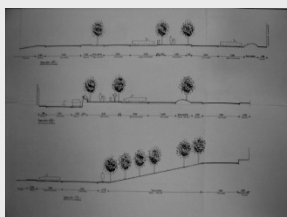
Plan Parcial del Sector A.I.U., "MIRAMON"



Zona Residencial: se ubica en el conjunto de lomas que limitan el sector en su zona occidental. Se prevé la construcción del 200 viviendas unifamiliares dividiéndose en dos tipologías: pareadas 88 y adosadas 112, todas ellas con dos plantas por vivienda.

-Red viaria: se ha procurado mantener el trazado de la casi totalidad del viario existente. El eje principal, viario primario, distribuye internamente el tráfico.

-Espacio libre: a lo largo del eje se han creado tres espacios públicos o plazas, una al Norte, de forma ovalada, rodeada de viviendas adosadas; otra en el centro, y otra al sur, también rodeada de viviendas adosadas.



Secciones transversales.
Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.



Plano ordenación general y volúmenes.
Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Autores

Redacción: Jesús M. Tanco Aldanondo, arquitecto.

Fechas

1982, marzo: Avance.

Análisis

Situación y delimitación:

Se sitúa en el Ensanche de Gros, corresponde a la zona del actual mercado y entorno próximo del mismo.

- Norte: eje de la calle Bermingham.
- Este: límite Calle Chofre.
- Sur: eje Gran Vía.
- Oeste: alineación de las casas de Secundino Esnaola.

Características:

- Superficie: 13.078 m².
- Topografía: planimetría sensiblemente llana, con un desnivel máximo de 1,75 m.
- Preexistencias: bloques residenciales, mercado y lavadero municipales, y otras casas.

Ordenación propuesta:

Objetivos:

- Ampliar la superficie de zonas libres, eliminando los patios de manzana y destinando este espacio a plaza pública.
- Establecer una ordenación más abierta que la del Plan de Ensanche, disminuyendo el volumen edificado.
- Mantener los perfiles de ordenanza.
- Ubicar el edificio destinado a equipamiento aislado el resto de las construcciones.

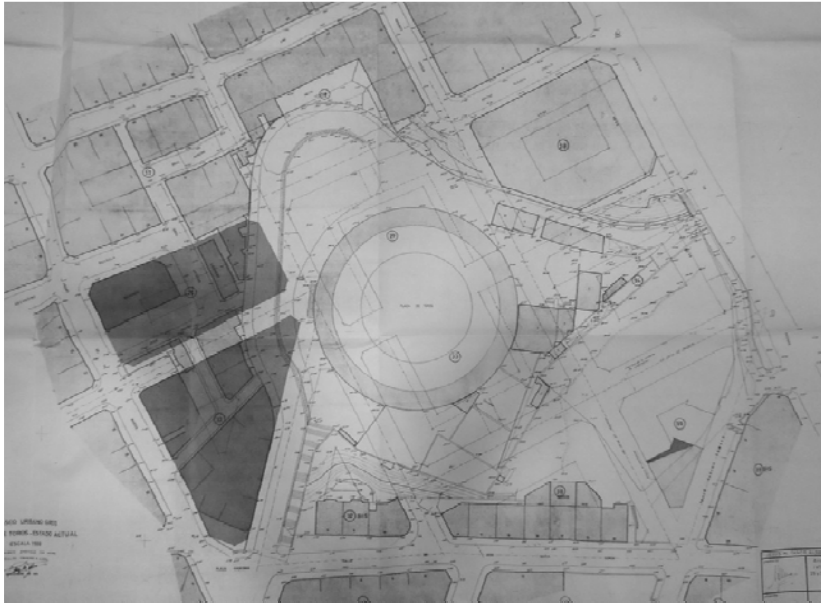
La ordenación propuesta se basa en concentrar toda la edificación en el perímetro de ambas manzanas, dando frente a la calle Gran Vía, Secundino Esnaola y Bermingham. Así, las nuevas edificaciones, junto con las ya existentes, definen una gran plaza porticada de forma irregular, destinada exclusivamente a uso peatonal en su superficie.

Para ello, son objeto de derribo los edificios del mercado y lavadero municipales, algunas casas así como la antigua fábrica de chocolates.

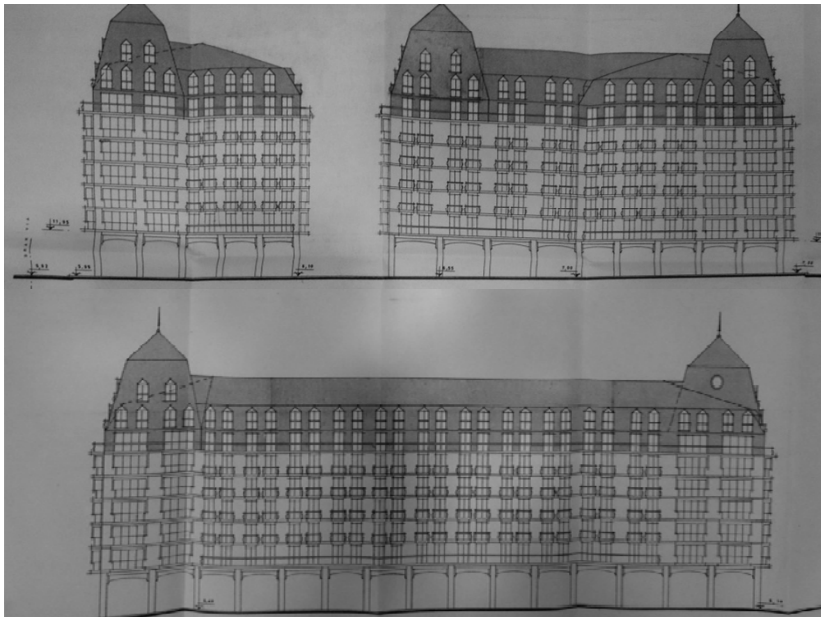
Se proyectan tres volúmenes, dos de ellos destinados a vivienda y el tercero a equipamiento.

Plan Especial de Reforma Interior de las manzanas 26 y 32 del Ensanche de Gros

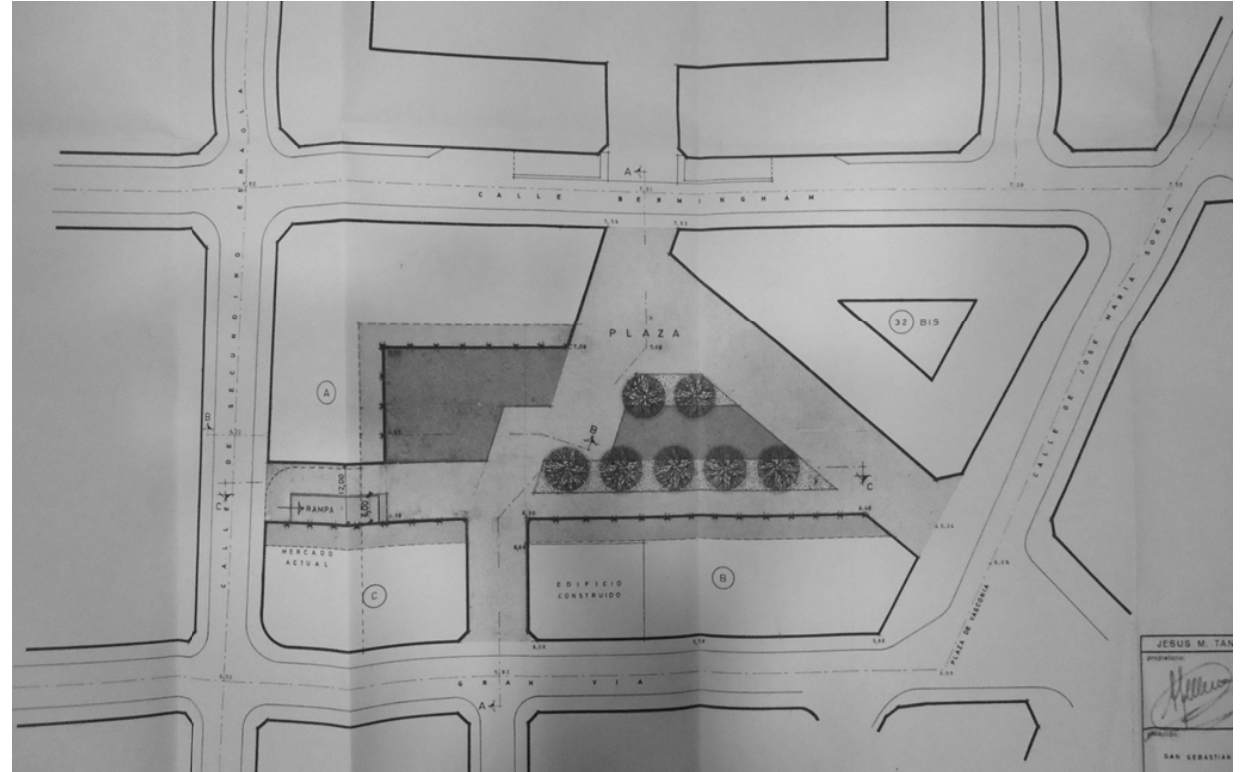




Plan de Ensanche.



Alzados (1982).
Ayuntamiento de San Sebastián.



Ordenación General (1982).
Ayuntamiento de San Sebastián.

Autores

Redacción: J.A. Chavarri, arquitecto.
Manuel Blasco, abogado.

Fechas

1993, abril: aprobación inicial Plan 2.

Análisis

Situación y delimitación:

Se sitúa en el Ensanche de Gros, corresponde a la zona del actual mercado y entorno próximo del mismo.

- Norte: eje Calle Bermingham.
- Este: límite Calle Chofre.
- Sur: eje Gran Vía.
- Oeste: Alineación casas de Secundino Esnaola.

Características:

- Superficie: 13.078 m².
- Topografía: planimetría sensiblemente llana, con un desnivel máximo de 1,75 m.
- Preexistencias: bloques residenciales, mercado y lavadero municipales, y otras casas.
- Antecedentes: esta zona ha sido objeto de muchos estudios y planes, pero hasta los 90 no se han llevado a cabo por los problemas que conlleva el derribo de varias casas.

Ordenación propuesta:

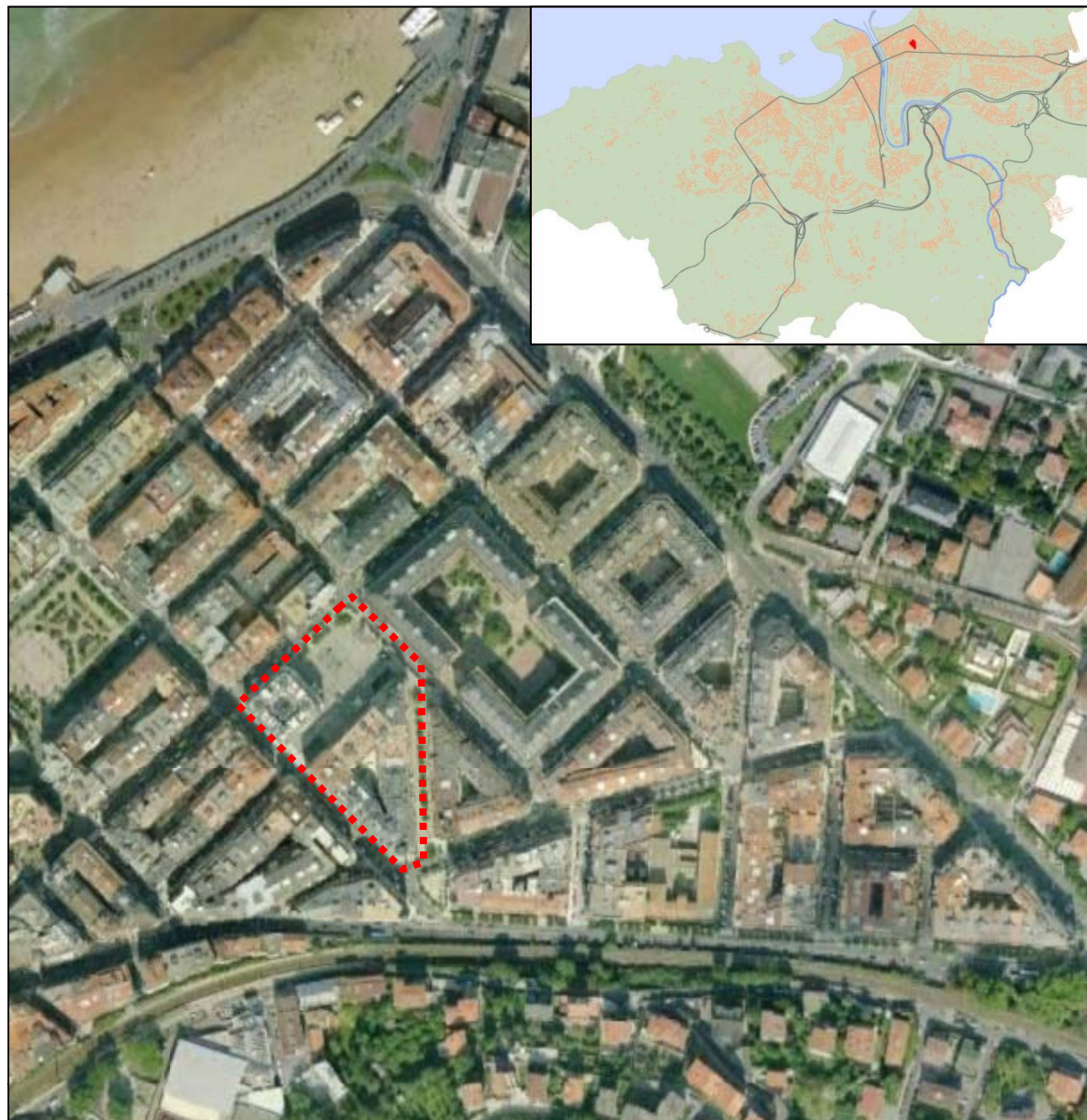
Objetivos:

- Apertura y prolongación de la Calle Secundino Esnaola entre las Calles Gran Vía y Bermingham.
- Sustitución del mercado por un edificio residencial, ordenando frente al mismo un amplio espacio libre.
- Colmatación de la Manzana 32 del Plan Machimbarrena.

Estos criterios se traducen en la intervención sobre un tejido urbano preexistente, desordenado, y en evidente contradicción con la retícula del ensanche donde se encuentra inserto, adecuándolo mediante operaciones de demolición e intervenciones constructivas de nueva planta acordes con la tipología edificatoria de Ensanche de manzana cerrada, a la morfología urbana del conjunto del área.

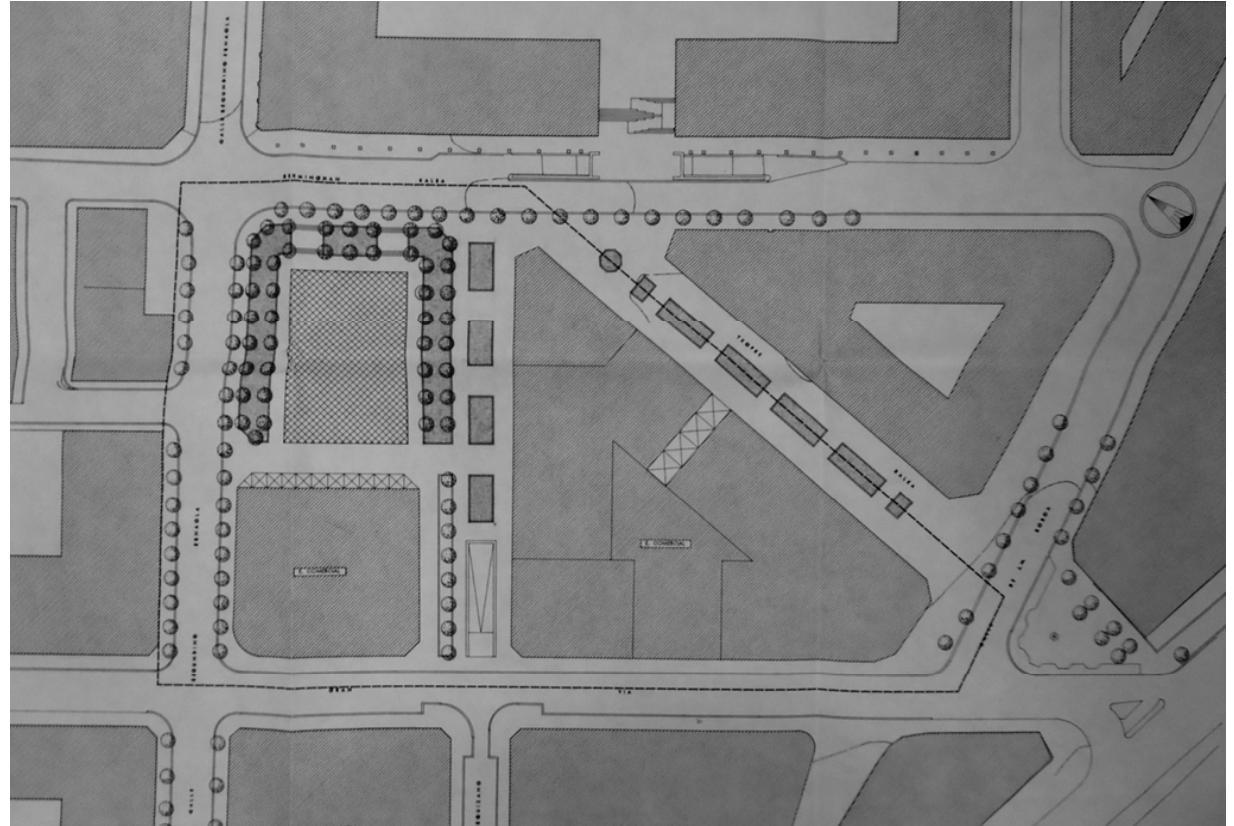
También se crean nuevas plazas de garaje en subsuelo liberando así el espacio actualmente ocupado en Nafarroa Plaza, e introduciendo en su lugar zonas con arbolado y áreas de estancia, juego y recreo, subsanando parcialmente al menos el déficit de espacios libres del Área del Ensanche de Gros.

Plan Especial de Reforma Interior de las manzanas 26 y 32 del Ensanche de Gros





Planta de Situación.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Ordenación General (1993).
Ayuntamiento de San Sebastián.

Autores

Redacción: Estudio de Arquitectura Luis Uzcanga.
Promotor: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

2001, 30 de abril: resolución del concurso para la construcción del nuevo mercado.
2002, 11 de octubre: proyecto de aprobación inicial.
2003, 28 de febrero: proyecto de aprobación definitiva.

Análisis

Situación y delimitación:

Actual solar del Mercado de San Martín, sus calles adyacentes, Loyola, Arrasate, San Marcial y la calle Urbieta.

Características:

-Superficie: 9.105 m².
-Preexistencias: el Mercado de San Martín, con una superficie en planta de 2.725 m².

Ordenación propuesta:

La intención del Ayuntamiento es construir un edificio capaz de resolver adecuadamente la recuperación del actual mercado, pero entendiendo que esto último sólo será posible complementándolo con otros usos comerciales con la suficiente entidad como para garantizar el buen funcionamiento del conjunto. Asimismo, el edificio deberá contener plazas de aparcamiento.

Se plantea crear una nueva calle cubierta, con anchura muy cercana a la de cualquiera del ensanche. A ambos lados de la nueva calle se construyen dos piezas diferenciadas volumétricamente, pero conectadas en cuanto a los usos.

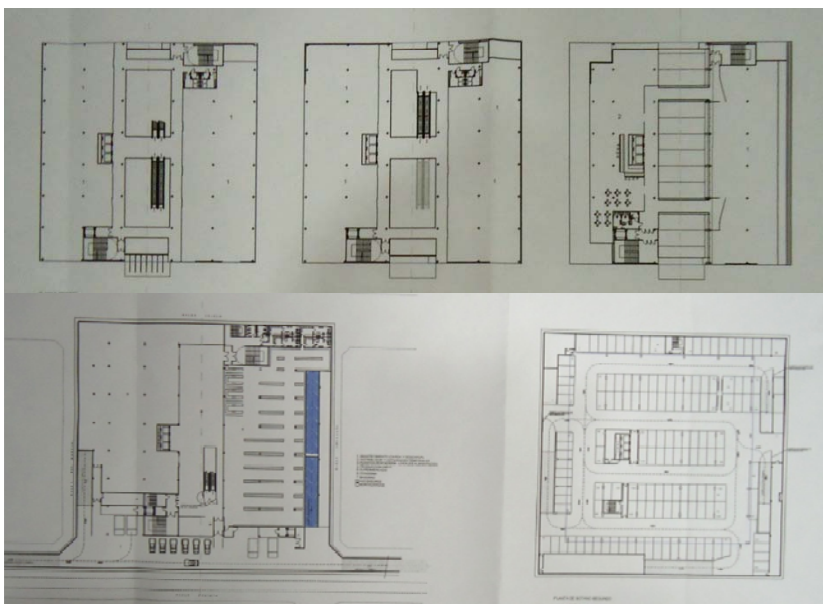
El nuevo espacio quedará totalmente envuelto en vidrio traslúcido, en techo y frentes, con lo que la percepción del exterior será total, igual que el interior desde el exterior.

Plan Especial de Reforma Interior del Mercado de San Martín

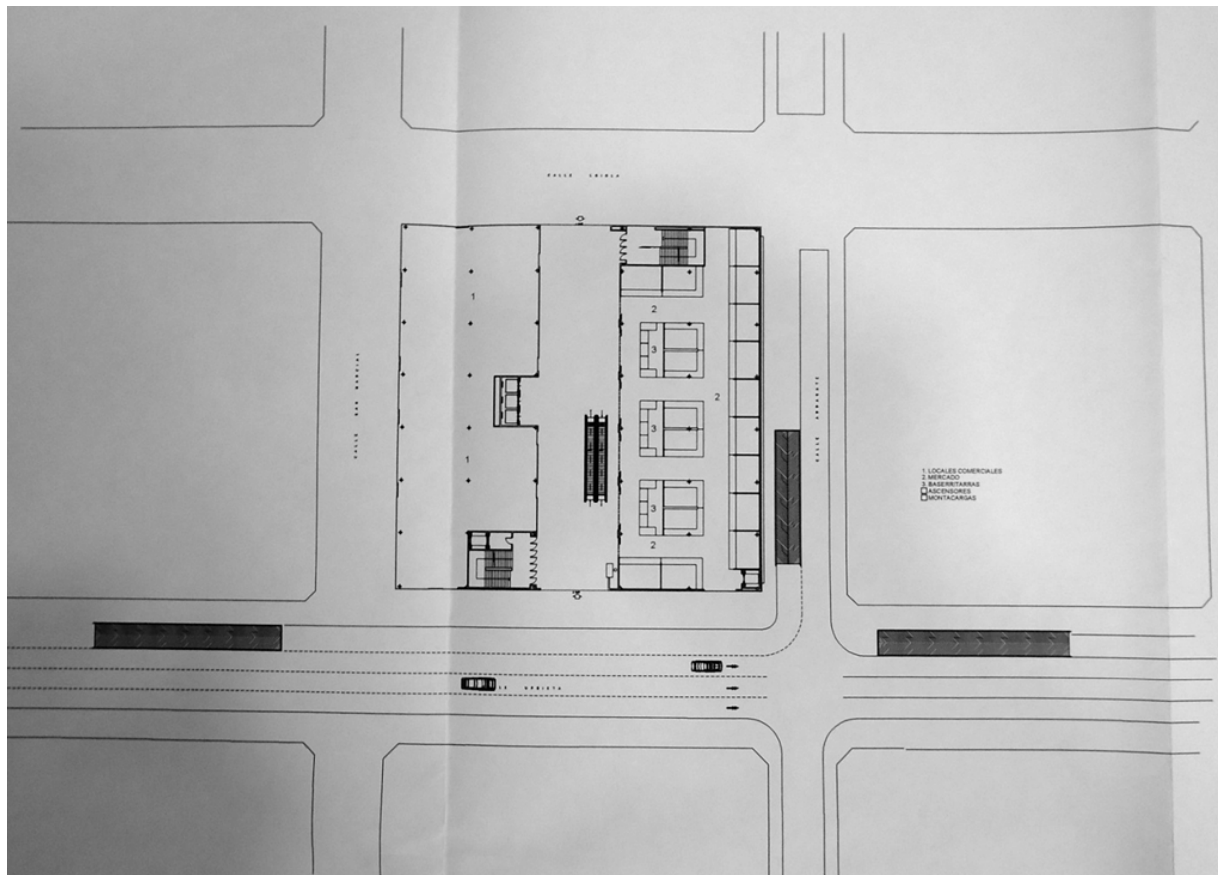




Situación y Delimitación del P.E.R.I.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Plantas de proyecto.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Plantas baja del proyecto.
Ayuntamiento de San Sebastián.

Autores

Redacción: Rafael Moneo.

Fechas

1991-1994: redacción del proyecto.

1995: aprobación definitiva para el inicio de las obras.

1996: inicio de las obras.

1999, 23 de agosto: inauguración del edificio.

Análisis

Situación y delimitación:

Está situado a la derecha de la desembocadura del río Urumea, en una situación excepcional, en un terreno ganado al mar.

Características:

Antecedentes: el antiguo edificio Gran Kursaal (con un casino, salas de cine, etc.) fue inaugurado en 1921 y era de propiedad privada. En los años 60 se iniciaron proyectos para derribar el edificio. Se convocó un concurso público de proyectos y se aprobó un primer proyecto en 1965, pero debido a la dificultad de construcción del mismo, se optó por desecharlo. Un nuevo proyecto fue presentado en 1972. Se comenzó la construcción de éste en 1975, pero las obras se paralizaron por un tiempo tras la construcción del muro de cimentación. En este periodo de tiempo, el solar pasó de manos privadas a manos públicas, con lo cual, se aparcó el proyecto de 1972 y se convocó una consulta técnica a la que se invitó a seis arquitectos de nivel internacional: Mario Botta, Norman Foster, Arata Isozaki, Rafael Moneo, Juan Navarro Baldeweg y Luis Peña Ganchegui. Rafael Moneo resultó el ganador.

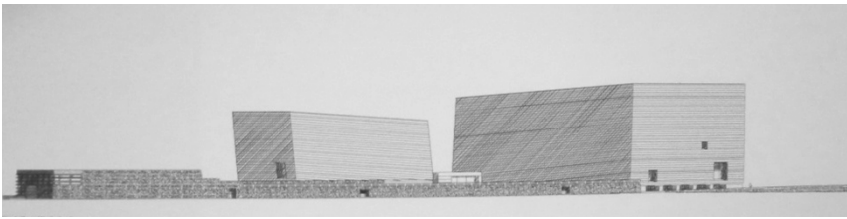
Ordenación propuesta:

El proyecto consiste en dos gigantescas rocas que quedaron varadas en la desembocadura del Urumea: no pertenecen a la ciudad, son parte del paisaje.

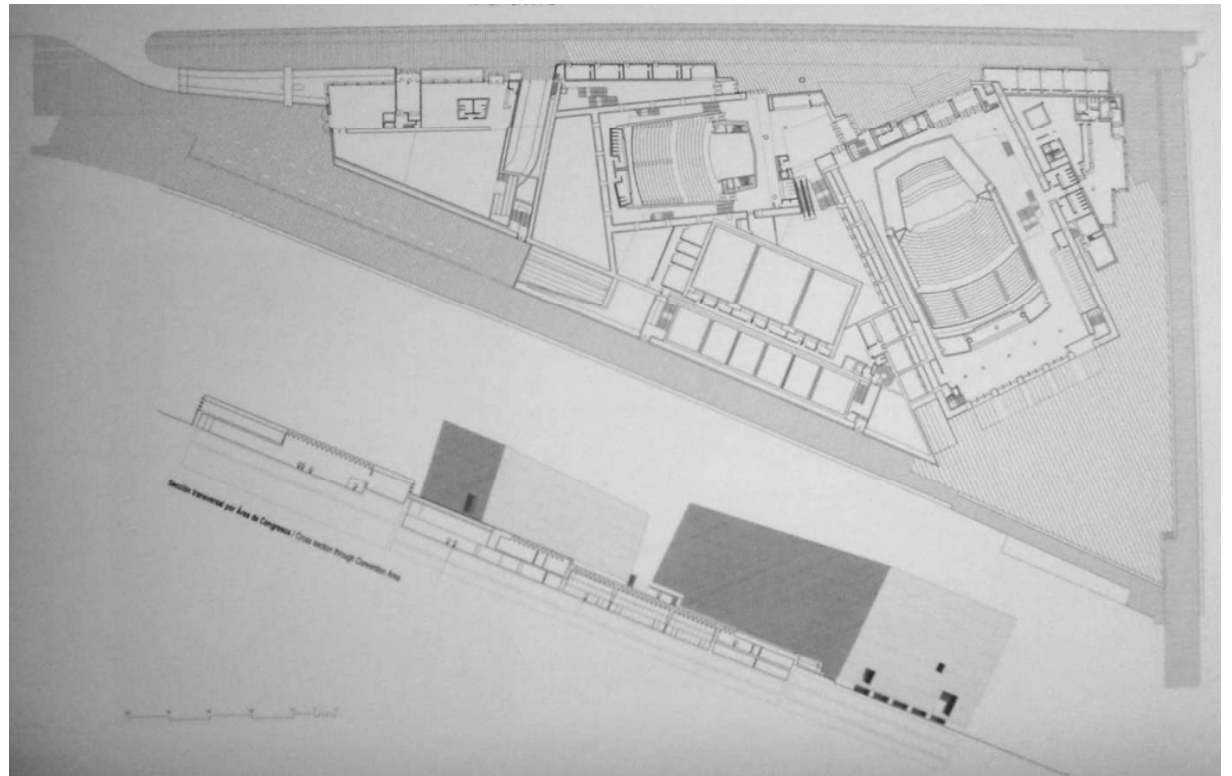
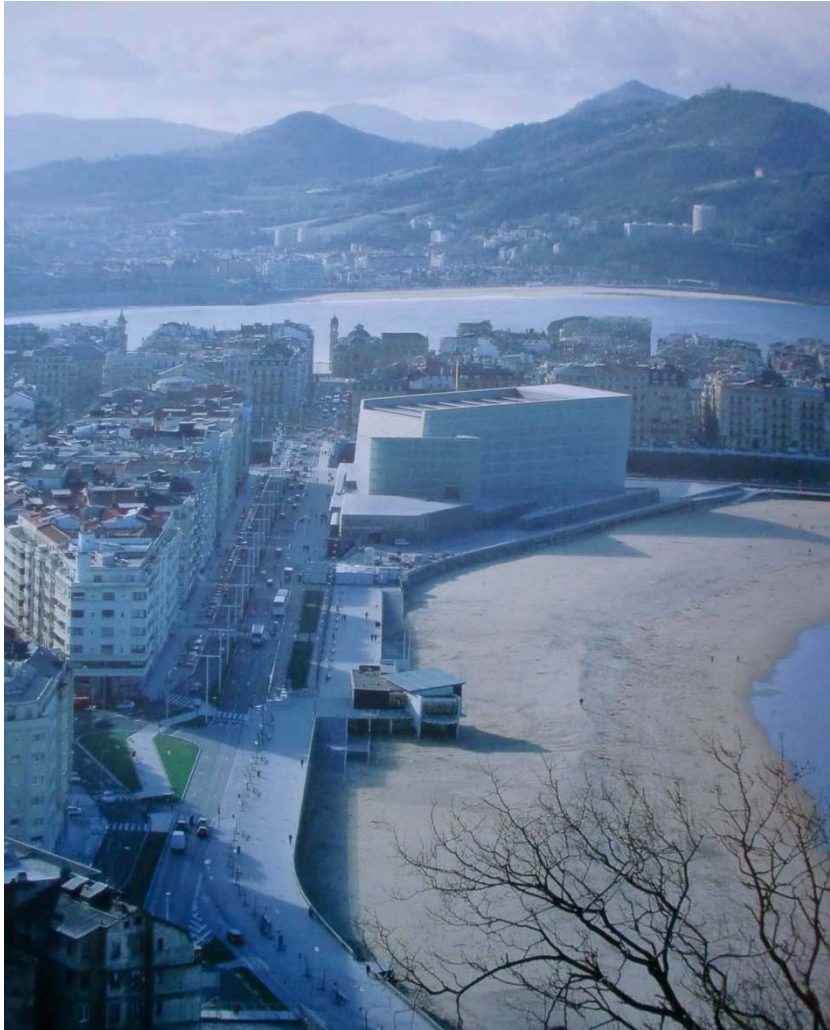
Tan sólo el Auditorio y la Sala de Cámara se manifestarán como volúmenes autónomos, exentos. Las salas de exposiciones, las salas de reuniones, los servicios que tales usos implican, los restaurantes, etc., quedan contenidos en la plataforma, proporcionando el debido asiento a las masas cúbicas a la vez que potencian su protagonismo. Esta plataforma queda abierta al paseo de la Zurriola, donde se produce un generoso espacio abierto en el que coinciden el acceso al Auditorio, a la Sala de Cámara, a las salas de reuniones y a las salas de exposiciones. Este espacio es considerado como un espacio crucial para la estructura del complejo, dado que en él se produce el encuentro entre el citado complejo y la ciudad.

KURSAAL: Auditorio y Centro de Congresos

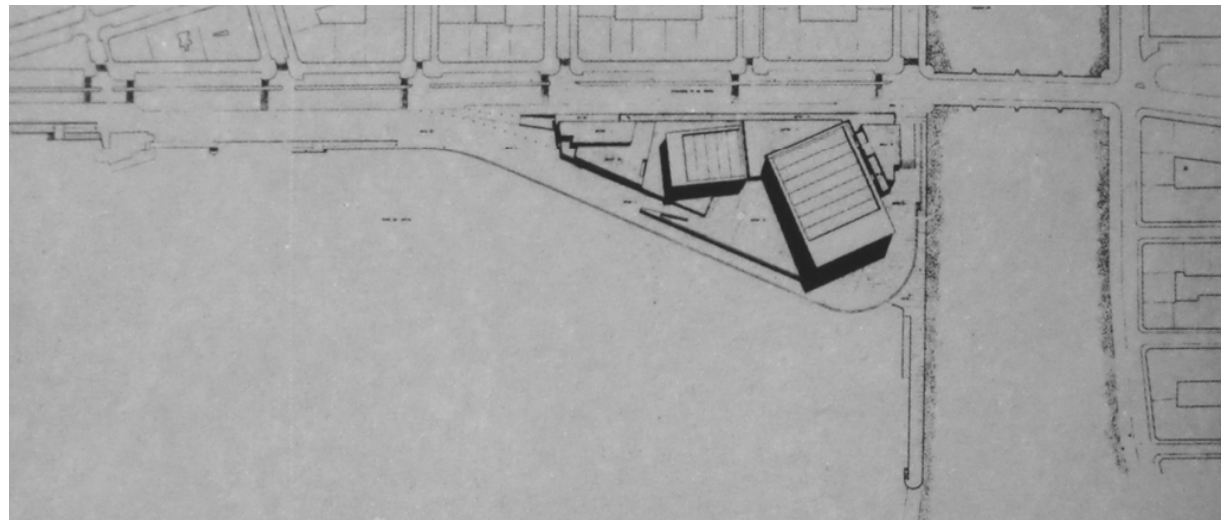




Alzado.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Planta Baja, accesos.
Ayuntamiento de San Sebastián.



Planta de situación.
Ayuntamiento de San Sebastián.

Por último, se analizan algunas actuaciones de asentamientos industriales, para obtener una visión más completa del desarrollo de la ciudad.

Autor

Redacción: Francisco Miner Urdampilleta, ingeniero de caminos.

Promotor: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

1967, 28 de julio: aprobación inicial.

1968, 31 de enero: aprobación provisional.

Análisis

Situación y delimitación:

El polígono alcanza prácticamente toda la vaguada formada por la regata Erraki-Erreka, con sus afluentes, que discurre en sentido Este-Oeste, hasta su desembocadura en el río Urumea, límite Oeste del polígono y lindando con el Polígono 28.

Características:

-Superficie: 309.730 m².

-Plan General: único polígono del Plan General destinado especialmente a la industria situada en el casco urbano.

-Otros: aproximadamente el 20% del polígono es inundable.

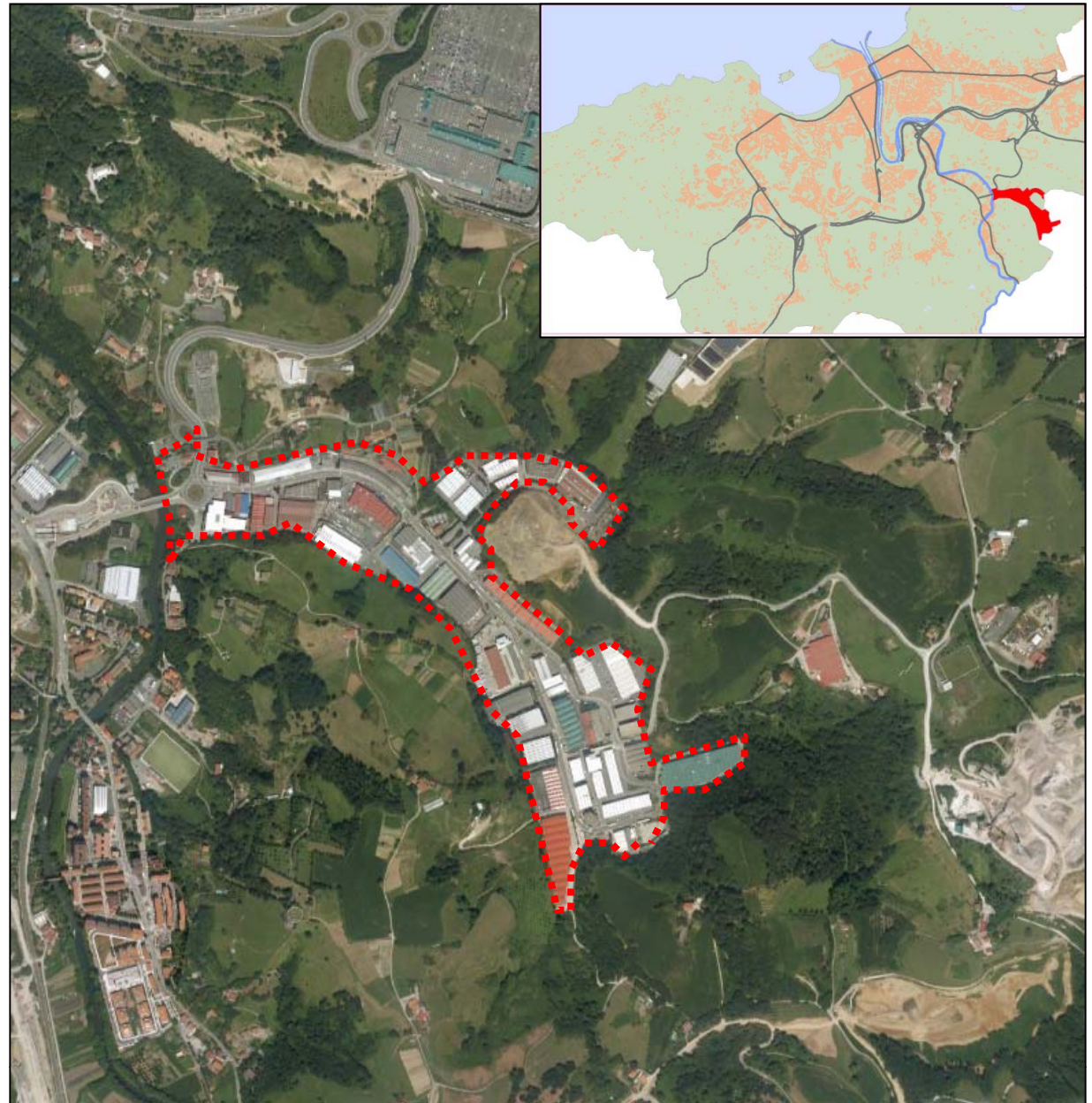
Ordenación propuesta:

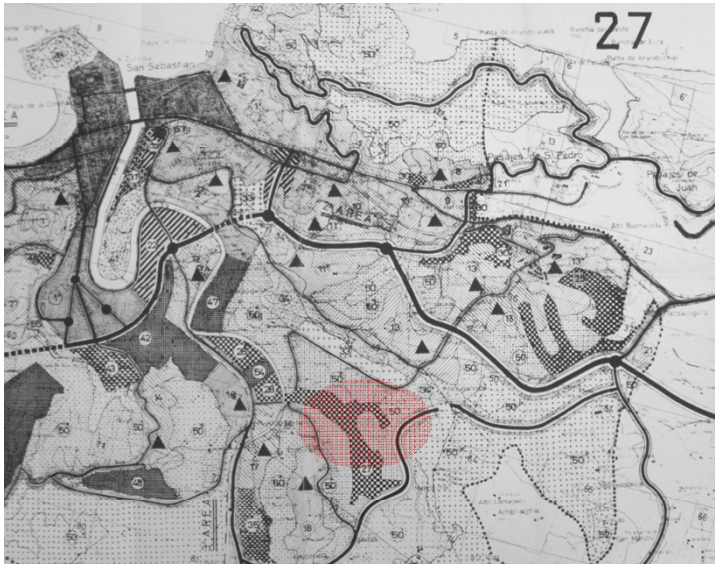
Dado el carácter industrial al que se destina el polígono, el objetivo se basa en obtener un mayor porcentaje de parcelas de dimensiones correspondientes a pequeña industria, de 2100 y 5000 m². Se han respetado en la medida de lo posible las instalaciones industriales y residenciales ya existentes en el polígono.

-Tipología parcelaria: se proponen dos tipos de parcela. El mayor porcentaje se destina a pequeña industria, con parcelas de una superficie comprendida entre 2.100 y 5.000 m². Por otra parte, también se proponen parcelas de entre 5.000 y 10.000 m² para industria media. En la parte más accidentada del terreno, existen parcelas con superficies mayores, que se han estimado convenientes.

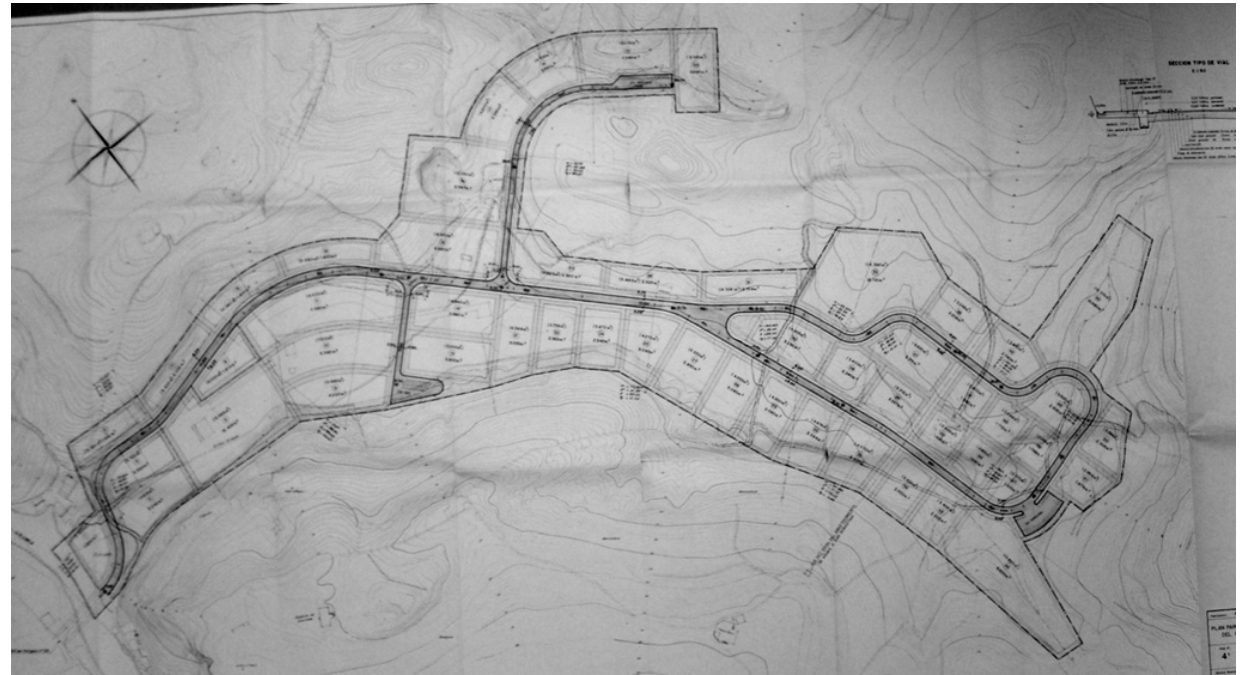
-Red viaria: único acceso a través de un puente sobre el río Urumea, que comunica el polígono con la carretera de Hernani-San Sebastián a través del Polígono 28. Además, dos viales secundarios que tienen su origen en el principal. Uno de ellos para aprovechar una pequeña vaguada y el otro y el otro, para dar acceso directo a parcelas.

Plan Parcial del Polígono 27, "MARTUTENE"





Situación y emplazamiento.



Ordenación general.

Autores

Redacción: Pilar Amenábar, arquitecto.
Ignacio Garbizu, ingeniero industrial.
Promotor: Belartza S.A.

Fechas

1997, 26 de febrero: presentación del Plan Parcial.
1998, 5 de febrero: visado colegio.

Análisis

Situación y delimitación:

Área verde, arbolada y surcada por dos regatas, una de las cuales, la situada más al Oeste, sirve de límite del ámbito.

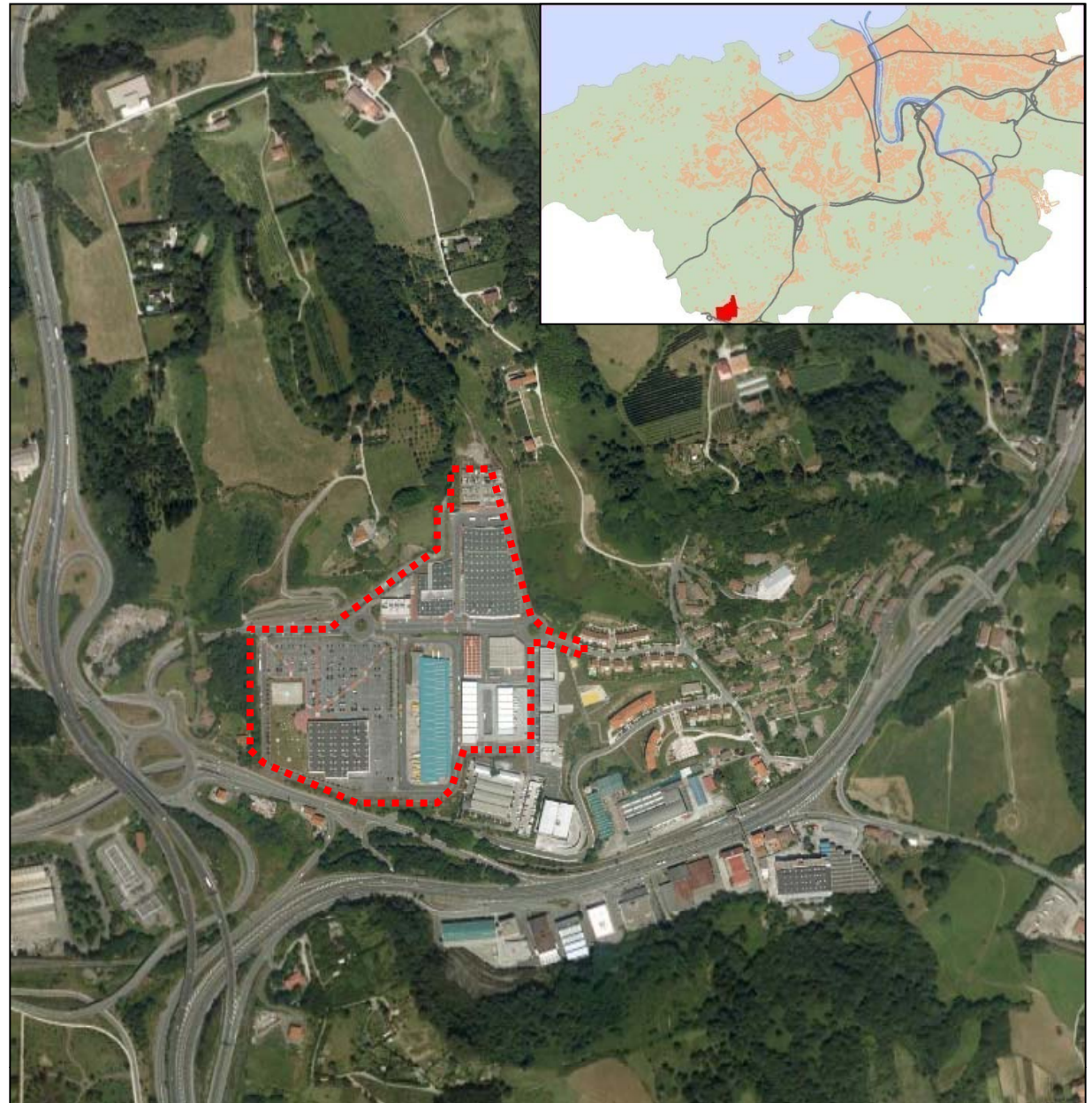
Características:

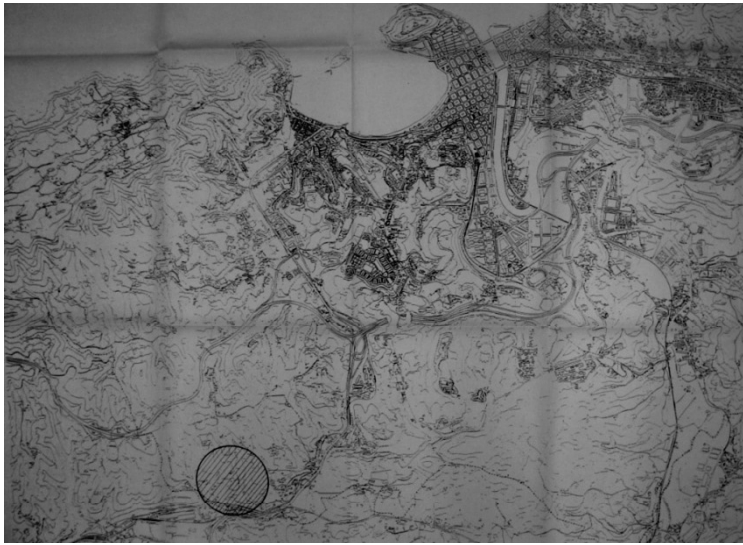
-Superficie: 151.475 m².
-Topografía: accidentada, con importantes desniveles.

Ordenación propuesta:

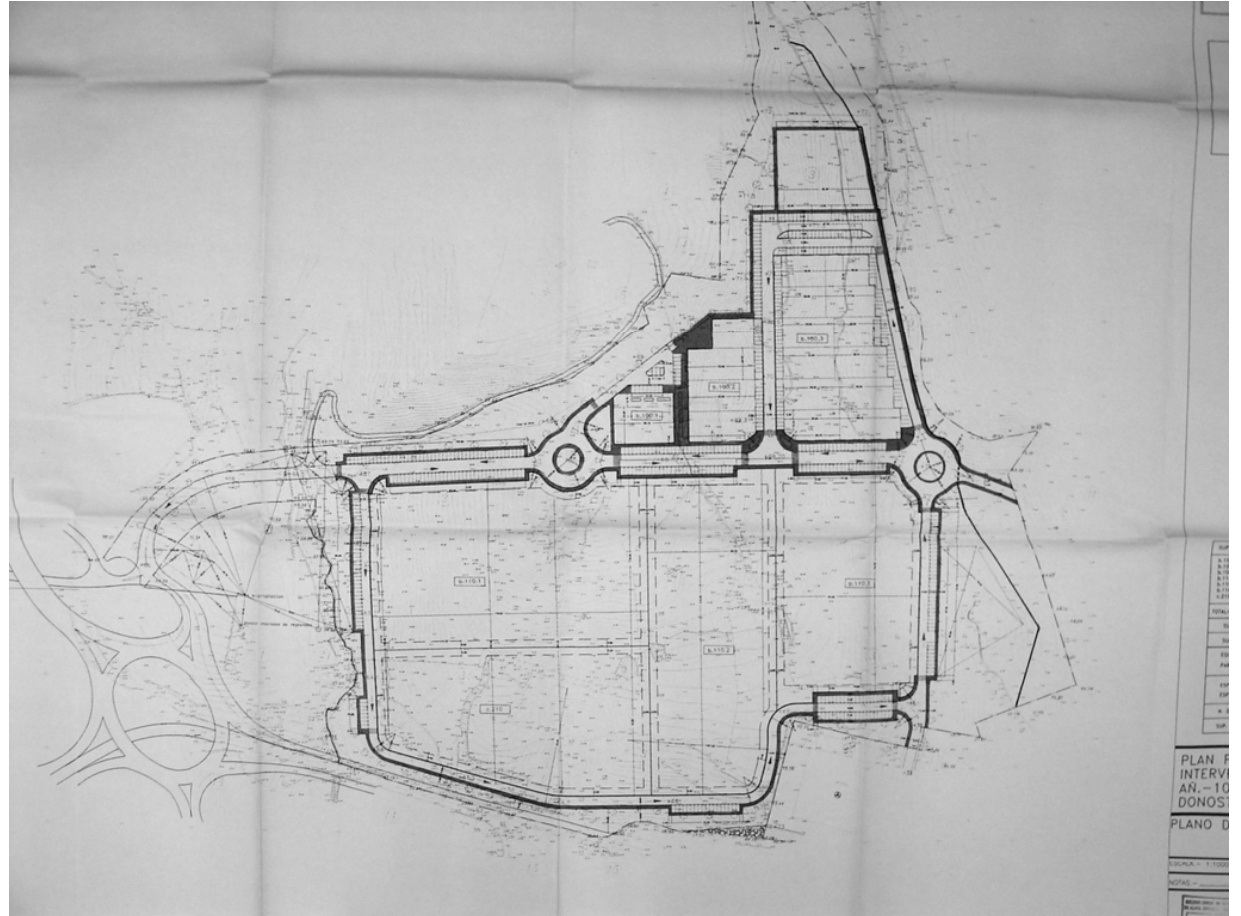
-Topografía: la complicada orografía va a obligar a la creación de cuantiosas excavaciones y rellenos, que inevitablemente llevarán a la ejecución de muros y taludes de considerable entidad. Así, se crean plataformas de asiento para la edificación.
-Usos previstos para este área son industria intensiva, industria aislada y grandes superficies comerciales. Por tanto, se trata de un área de carácter totalmente industrial.
-Red viaria: punto de acceso desde el "nudo" previsto, con parte de la "autovía de unión de la carretera N-1 en Lasarte y la Autopista A-8 en Aritzeta".

Plan Parcial del Sector A.I.U., "AÑ.10 BELARTZA"

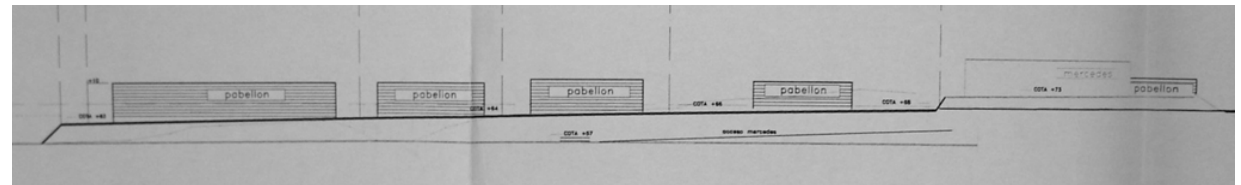
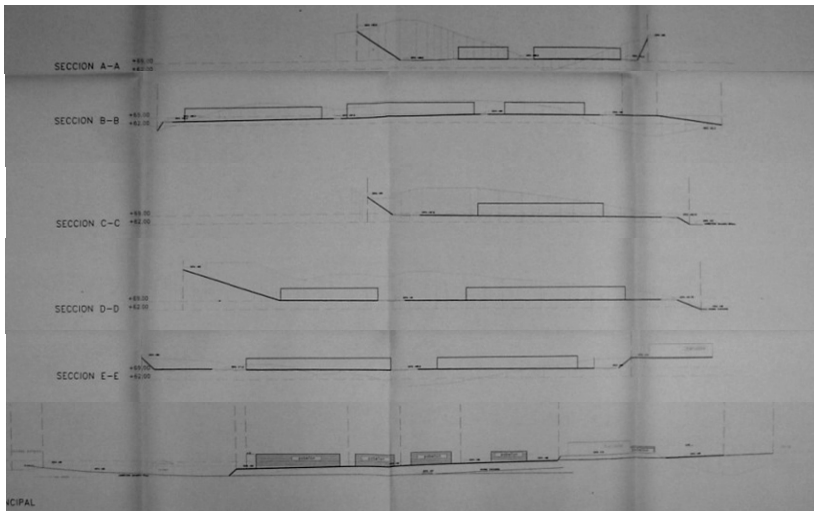




Emplazamiento del Sector.



Definición geométrica de la ordenación.
Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.



Alzados y secciones.
Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Autores

Redacción: José Manuel Elicegui Saroabe, arquitecto.

Fechas

2001, 3 de diciembre: aprobación definitiva.

2001, julio: Texto Refundido.

Análisis

Situación y delimitación:

El área se sitúa en Zubieta junto a la autovía y el área denominado Bugali. El área tiene su desarrollo de forma longitudinal a lo largo de la autovía, ocupando la zona interior de la ladera.

Características:

-Superficie: 162.042 m².

-Topografía: accidentada con pendientes en sentido Oeste a Este.

Ordenación propuesta:

La ordenación resuelve los usos terciarios en el acceso al área con dos parcelas destinadas a usos de hotel, oficinas, etc.; otra parcela destinada a uso social y otra a gasolinera, vinculada de forma exclusiva a las asociaciones de Transportes de Gipuzkoa.

Las parcelas de uso propiamente industrial se ordenan en dos parcelas situadas en dos niveles buscando la adaptación al terreno. Éstas, se destinan al uso industrial vinculado al transporte de mercancías por carretera.

En el fondo de la ordenación se sitúa una parcela destinada al aparcamiento de 238 camiones con control previo y aparcamiento para 64 coches.

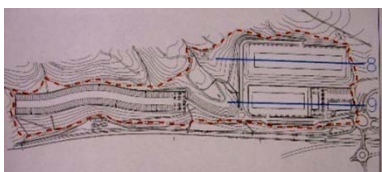
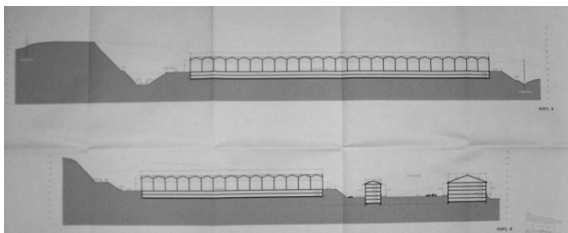
-Espacios libres y equipamientos: la zona central entre las parcelas destinadas al uso industrial y la parcela de aparcamiento se sitúa el espacio libre destinado a parque y un equipamiento deportivo, que permiten la penetración y prolongación hacia el resto de la ladera, así como los usos deportivos acordes con un lugar de estas características.

-Red viaria: la conexión con el Sistema General Viario, con la CN-1, se realiza mediante la reforma de la glorieta ya existente, la construcción de una nueva junto a la Estación de Servicio Allerru, y la mejora del ramal de incorporación a la CN-1.

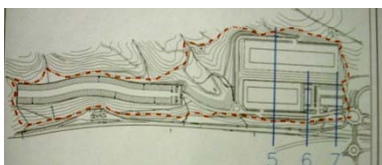
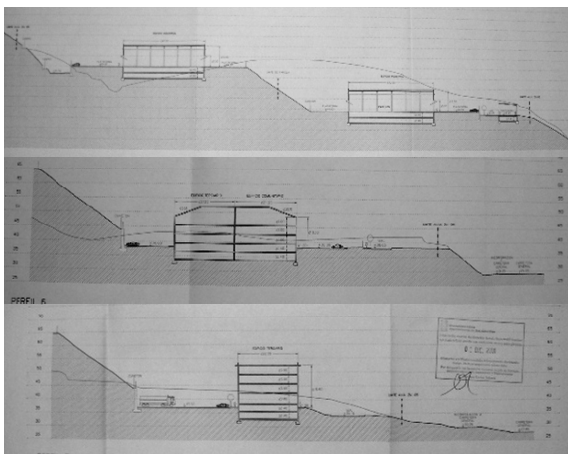
Nota: la situación queda fuera del plano de localización de las actuaciones.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "ZU.05 CENTRO DE TRANSPORTES ZUBIETA"

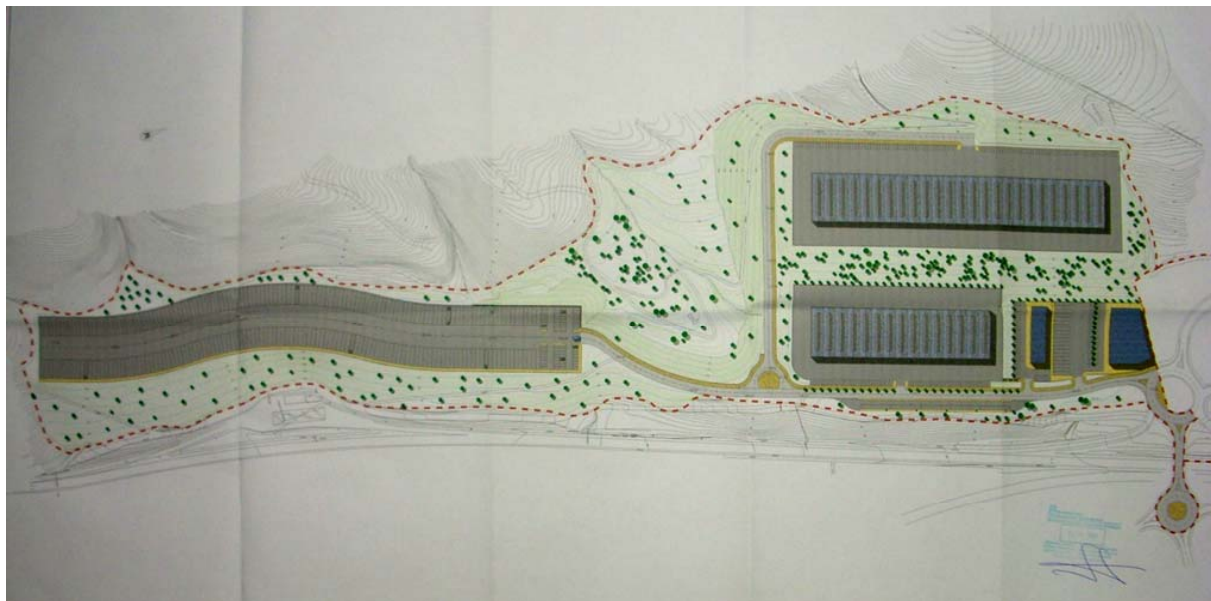




Secciones 1.
Diputación de Guipúzcoa.



Secciones 2.
Diputación de Guipúzcoa.



Ordenación.
Diputación de Guipúzcoa.

Autores

Redacción: Iñaki Rezabal Taffet, arquitecto.
José María Abad Urruzola, abogado.
Mónica Zarate Aguirre, abogada.
Promotor: Ayuntamiento de San Sebastián.

Fechas

2002, septiembre: presentación.
2003, 28 de marzo: aprobación inicial.
2004, abril: aprobación definitiva.

Análisis

Situación y delimitación:

El Plan Parcial se sitúa en los terrenos pertenecientes al municipio de San Sebastián y al de Astigarraga, dándose el caso de parcelas divididas por el límite de ambos.

Ordenación propuesta:

Objetivos: consolidación del desarrollo edificatorio existente y ejecución de las parcelas vacantes.

Consolidación de los edificios industriales actuales, permitiéndose obras de conservación, mantenimiento, sustitución y reforma.

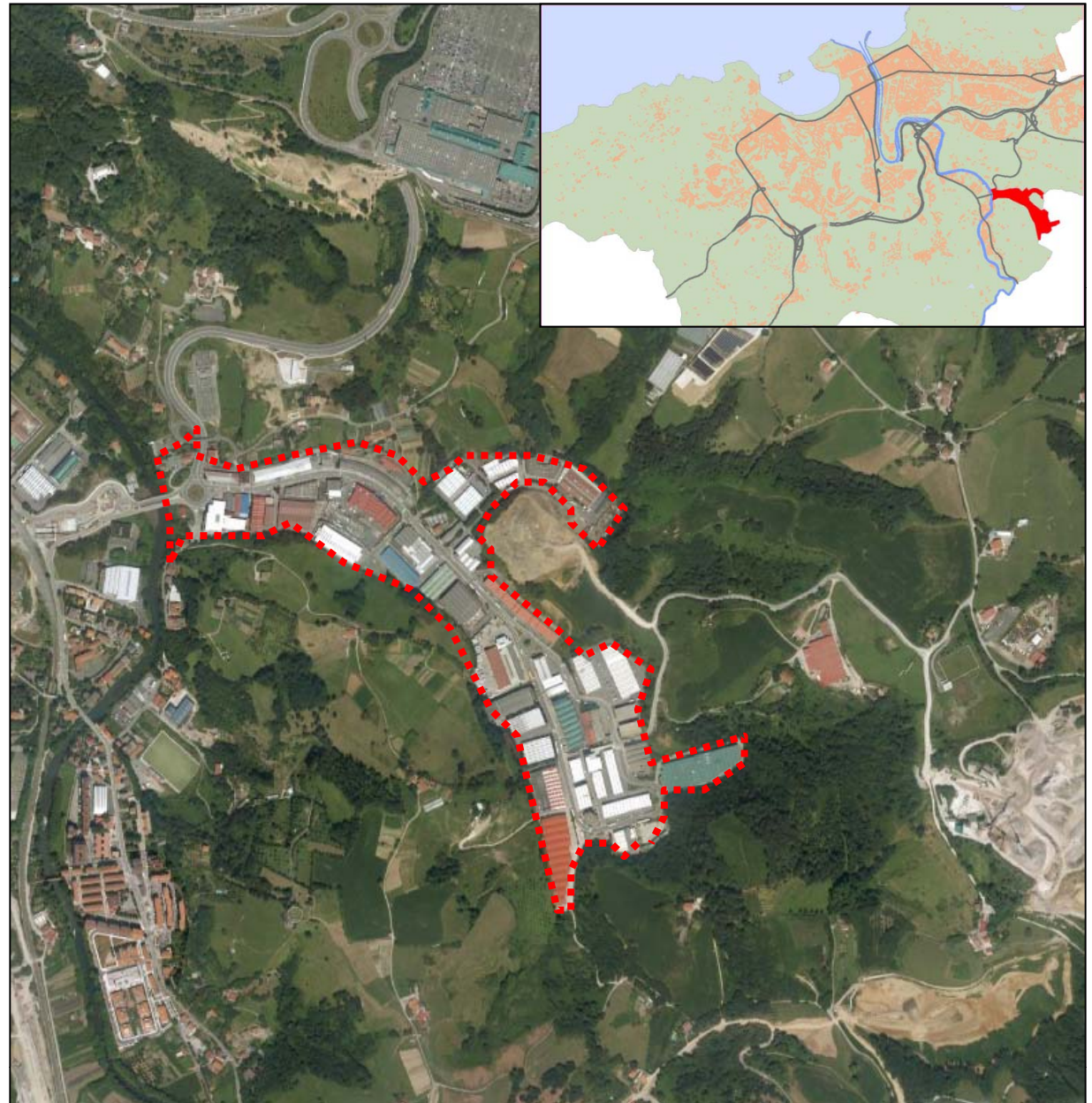
Construcción de nuevos pabellones o ampliaciones de los actuales, como complementación de los mismos. Los edificios previstos en el Plan Parcial y pendientes de construcción se consolidarán en sus alineaciones y perfiles.

-Usos: el uso principal de las parcelas privadas es el industrial, sea de edificación, patio o aparcamiento, compatible con otros usos. En general, se permiten talleres, almacenes, oficinas, garajes, etc. y otros usos complementarios. Se trata de pequeña y mediana industria, y sistemas locales. Queda prohibido el uso de vivienda y expresamente los usos agropecuarios.

Los espacios libres privados de las parcelas con aprovechamiento industrial se destinarán a aparcamiento y usos complementarios, siempre y cuando no requieran edificación.

El resto de terrenos serán de uso público, viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

Plan Parcial del Sector A.I.U., "L.M.10 TORRUA ZAHAR"





Plano de Situación.
Ayuntamiento de San Sebastián, Ayuntamiento de Astigarraga.



Ordenación.
Ayuntamiento de San Sebastián, Ayuntamiento de Astigarraga.

Autores:

Redacción: Corta y Guibert, arquitectos.
Iñigo Arruti Narvaiza, abogado.
Promotor: Parte mayoritaria propietarios

Fechas:

2001, diciembre: proyecto técnico visado.
2003, 16 de mayo: aprobación inicial.
2004, 26 de octubre: aprobación definitiva.

Análisis:

Situación y delimitación:

- Norte: Mateo Errota Kalea
- Este: término municipal de Astigarraga.
- Sur: pabellones del Polígono 27.
- Oeste: área de Torrua-Zahar.

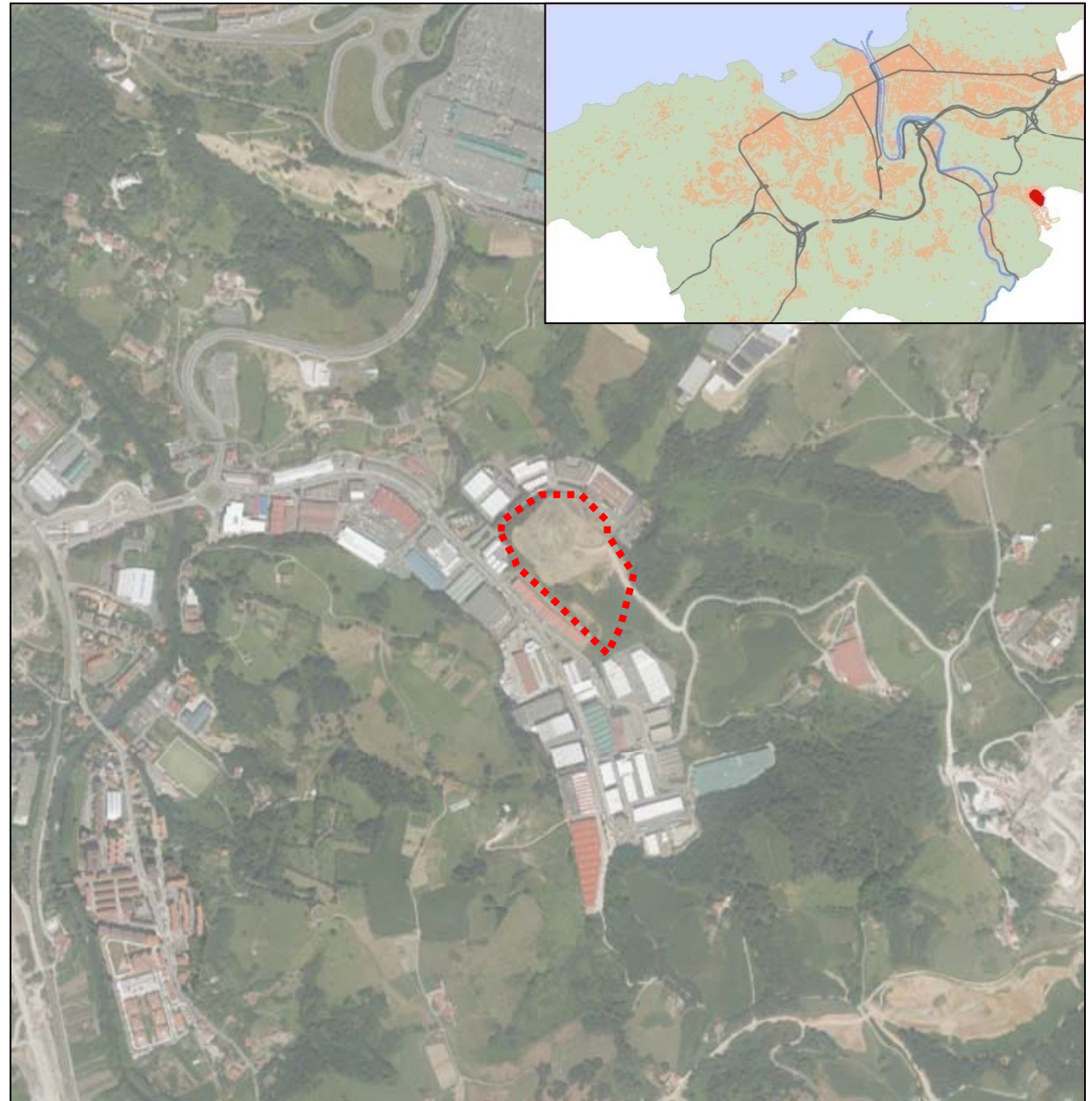
Características:

- Superficie: 52.766 m²
- Plan General: objetivos:
 - Desarrollo de un área de "uso industrial", en continuidad con la existente y prácticamente colmatada por el área de "Torrua Zahar".
- Topografía: compleja, la cota media del solar se sitúa elevada respecto a los viales del entorno y hay una diferencia de cotas de 32 metros dentro del área. Además, está previsto el paso para la Red Ferroviaria.

Ordenación propuesta:

- Tipologías edificatorias: las edificaciones que se desarrollan en el vial "D" y el ferrocarril tendrían una tipología de pabellones a un único nivel, con acceso desde el frente del vial "D".
- Red viaria: el acceso se ha previsto desde la parte alta de Mateo Errota kalea (al Norte) y a partir de este acceso se conforman tres viales interiores que se han dispuesto paralelos al eje previsto en el P.T.S. para un mejor aprovechamiento de las parcelas industriales.
- Equipamientos: la parcela destinada a equipamiento comunitario (social y deportivo) se ubica al lado opuesto del desarrollo industrial, con acceso desde el Polígono 27 colindante, fuera de los ámbitos de la banda de afección del lado sudeste del PTS.

Plan Parcial del Sector "L.M. MATEO GAINA" (Loyola-Martutene)





Plano de Situación.
 Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.



Ordenación propuesta.
 Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

FUENTES DOCUMENTALES

ARCHIVOS

- Gerencia municipal de Urbanismo
- Archivo Municipal de San Sebastián-Donostia
- Archivo de la Delegación de San Sebastián-Donostia del Colegio de Arquitectos Vasconavarro

BIBLIOGRAFÍA PARTICULAR SOBRE SAN SEBASTIÁN-DONOSTIA

- Artola, Miguel. " *Historia de Donostia-San Sebastián*", Nerea, San Sebastián, 2000.
- Calvo Sánchez, María Jesús. " *Crecimiento y estructura urbana de San Sebastián*". Sociedad Guipuzcoana de Ediciones y Publicaciones, San Sebastián, 1981.
- Gómez Piñeiro, Francisco Javier. " *San Sebastián y su área periférica*". Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa, San Sebastián, 1982.
- Gómez Piñeiro, Francisco Javier y Sáez García Juan Antonio. " *Geografía e historia de Donostia-San Sebastián*". Diputación Foral de Gipuzkoa, San Sebastián, 1999.
- " *Futuro urbanístico para la comarca de San Sebastián*". Jornadas de estudio organizadas por la Delegación en Guipúzcoa del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, San Sebastián, Mayo-Junio 1979. San Sebastián, 1980.
- Martín Ramos, Ángel. " *Los orígenes del ensanche Cortázar de San Sebastián*". Fundación Caja de Arquitectos ; [San Sebastián] : Ayuntamiento de San Sebastián, 2004.
- Luengo Teixidor, Félix. " *San Sebastián: de su destrucción a la ciudad contemporánea*". Txertoa, San Sebastián, 2003.
- Pérez Arregui Fort, Ignacio. " *Historia de San Sebastián*", Caja de Ahorros Municipal, San Sebastián, 1977.
- Pérez Arregui Fort, Ignacio. " *San Sebastián, historia y alma de sus calles*", Caja de Ahorros Municipal, San Sebastián, 1977.
- Página web www.ingeba.org, Instituto Geográfico Vasco "Andrés de Urdaneta".

REVISTAS SOBRE SAN SEBASTIÁN-DONOSTIA

- Font, José María; Jiménez, Manuel, Martín, Ángel. " *La comarca de San Sebastián: Crónica de una realidad urbana*", en CIUDAD Y TERRITORIO nº3, 1980.
- Unzarrunzaga Goikoetxea, Xavier. " *La enseñanza de urbanismo para arquitectos. Experiencia en la escuela de Arquitectura de Donostia- San Sebastián*", en URBANISMO COAM nº21, 1993.
- Cano Lasso, Julio. " *Concurso del Kursaal en San Sebastián*", en ARQUITECTURA COAM nº78, 1965.
- de la Hoz de la Escalera, Ángel. " *Puerto de Pasajes. Propuestas para la ordenación de la dársena de La Herrera*" en URBANISMO COAM nº27, 1996.
- Oñoro, Fernando. " *La problemática del planeamiento en los asentamientos urbanos del CA País Vasco*", en URBANISMO COAM nº5, 1988.

