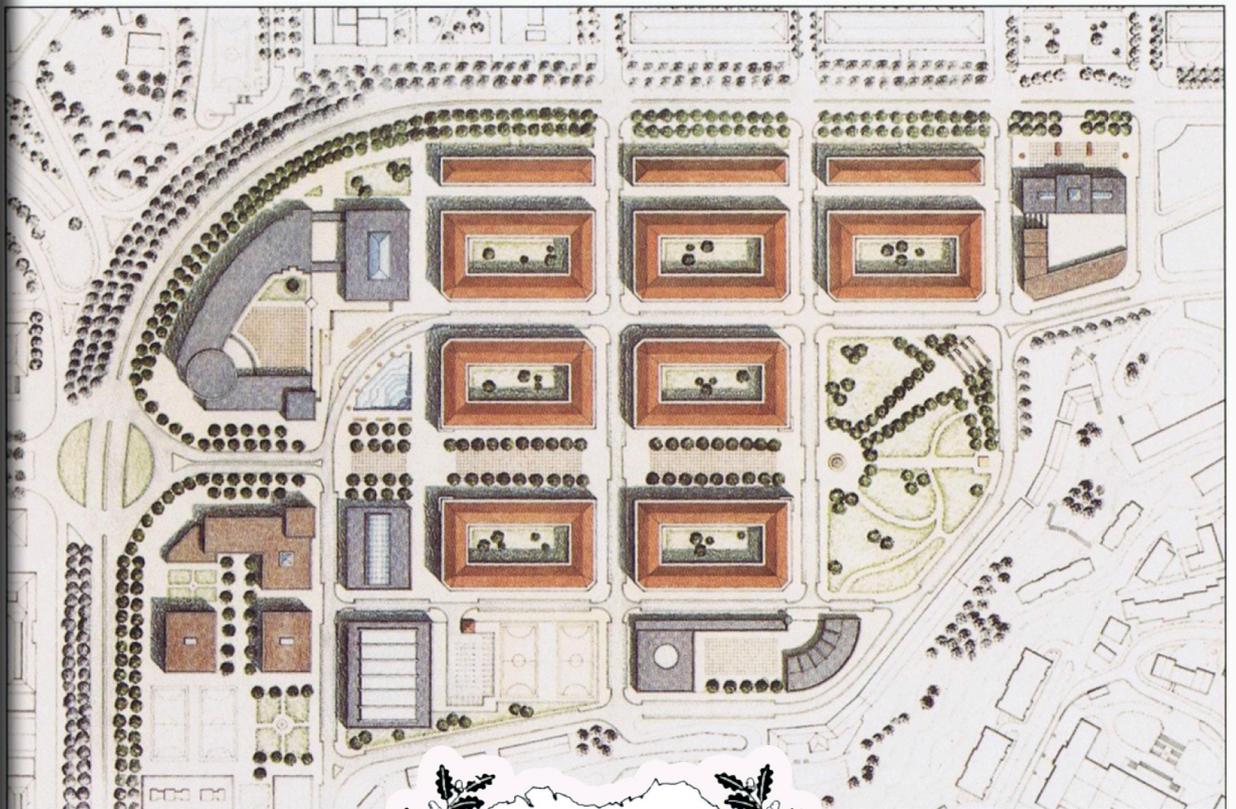


IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS

LA CONFRONTACIÓN DE DOS
MODELOS DE CIUDAD

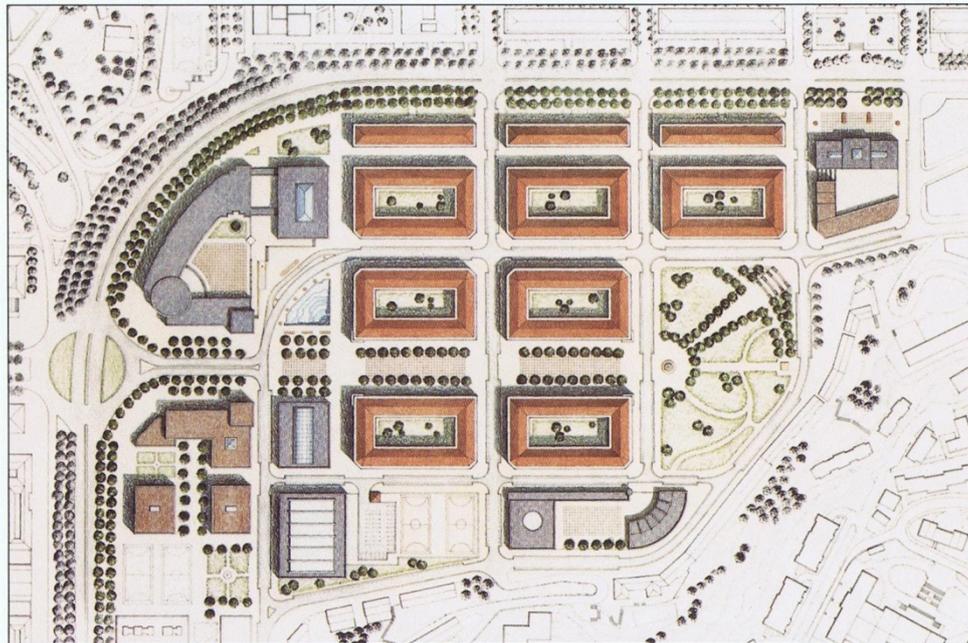
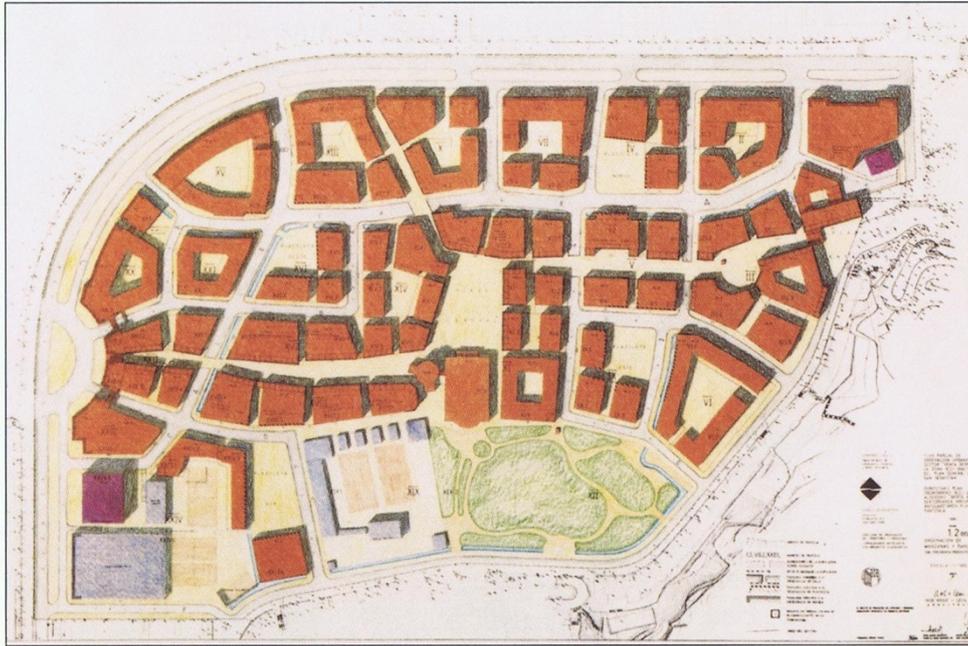
DOS ALTERNATIVAS DE
ORDENACIÓN EN
"VENTA BERRI"
(SAN SEBASTIÁN)



ISBN 978-84-697-1676-2

INGEBA

LA CONFRONTACIÓN DE DOS MODELOS DE CIUDAD



LAS DOS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN EN "VENTA BERRI"

IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS
Septiembre de 2014

ÍNDICE

0. LEYENDA

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

- 1.1. Estado actual del tema
- 1.2. Metodología

2. ANTECEDENTES

- 2.1. Ciudad Rural - Primeras manifestaciones del proceso de urbanización en el Antiguo
- 2.2. Ciudad Residencial - El Plan de Ensanche del Antiguo de 1921 - Luis Elizalde
- 2.3. Modificaciones e incidencias en el Ensanche del Antiguo - Ingeniero Machimbarrena - 1933
- 2.4. Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián 1950 (No aprobado)
- 2.5. Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1962
- 2.6. Desarrollo del Plan General con incidencia en el área de estudio
- 2.7. Anteproyecto sector "Venta Berri" - Ángel Martín

3. LAS ALTERNATIVAS

- 3.1. Análisis urbanístico del ámbito de Venta Berri en 1990
- 3.2. Desarrollo urbano preexistente en el ámbito
- 3.3. Propuesta A - Plan Parcial de Venta Berri, 1990 - Rob & León KRIER y Ángel MARTÍN
- 3.4. Propuesta B - Plan Parcial de Benta Berri, 1993- Oficina del Plan General de San Sebastián

4. DISCUSIÓN - DEBATE

- 4.1. Jornadas COAVN. San Sebastián. El crecimiento de la ciudad. Enero de 1991
- 4.2. Los hermanos Rob & León Krier - Proyecto en Novoli (Florencia)
- 4.3. Cuadro comparativo de las características generales de la ordenación
- 4.4. Confrontación: "Venta Berri" VS. "Benta Berri"

5. CONCLUSIONES

6. AGRADECIMIENTOS

7. BIBLIOGRAFÍA

- 7.1. Bibliografía de trabajo
- 7.2. Bibliografía analítica
- 7.3. Otra bibliografía

8. APÉNDICE FOTOGRÁFICO

(c) Iñigo Peñalba Arribas, 2014

(c) Exclusivamente para la presente edición electrónica: Instituto Geográfico Vasco (ingeba), 2014.
Todos los derechos reservados. Prohibida la copia, reproducción y transmisión.

Publicación accesible de forma libre y gratuita en www.ingeba.org

ISBN 978-84-697-1676-2

O. LEYENDA

A.I.G. (Abreviatura de Archivo de Iñaki Galarraga): GALARRAGA I., *Ejercicios de Urbanismo. Análisis de un Proyecto no realizado II - San Sebastián*. Departamento de Arquitectura. Urbanística y Ordenación del Territorio. Urbanística III. Universidad del País Vasco.

I.A.M. (Abreviatura de Informe de Ángel Martín): MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., Informe referente a la situación administrativa de un territorio de la zona 5 II del Plan General de San Sebastián situado junto a VENTA BERRI. Diciembre 1987.

M.E.P.G. (Abreviatura de Modificación de Elementos del Plan General): MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Modificación de elementos del Plan General de San Sebastián referido a un territorio de la Zona 5 II (IBAETA) situado junto a VENTA BERRI*, Marzo 1988.

P.P.H.K. (Abreviatura de Plan Parcial de los Hermanos Krier): KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990.

M.C.D.P.G. (Abreviatura de Modificación y Complemento de Determinaciones del Plan General): OFICINA DEL PLAN GENERAL (O.P.G.), *Modificación y complemento de determinaciones del P.G.O.U. de San Sebastián referidos al área "5.2.2. Benta Berri"*, Aprobación Inicial, Noviembre 1992.

P.P.O.P.G. (Abreviatura de Plan Parcial de la Oficina del Plan General): OFICINA DEL PLAN GENERAL (O.P.G.), *Plan Parcial del sector "Benta Berri" (A.I.U. 5.2.2./Ibaeta)*. Aprobación provisional (Pleno 11/3/93). Marzo 1993.

R.C.A. (Abreviatura de Revista Composición Arquitectónica): IÑIGUEZ M., USTARROZ A., Instituto de Arte y Humanidades. Revista "Composición Arquitectónica Nº 10" - Robert Krier· Colin Rowe · Norio Hida, Marzo 1993, - ISSN 0214-4832. p. 60-69

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

El presente trabajo es en sí un análisis comparativo y crítico de dos modelos distintos de "hacer ciudad" planteados en su día en el área urbana de San Sebastián, y más concretamente para el mismo ámbito de "Venta Berri". Se trata de analizar y estudiar la confrontación entre dos propuestas de ordenación que se realizaron a principios de los años 90, y que suscitaron mucho interés incluso en el ámbito europeo, ya que abrieron un debate sobre cómo debía ser la nueva ciudad de finales del Siglo XX.

Una de las propuestas fue realizada por los arquitectos y hermanos luxemburgueses Rob y Léon Krier, que son personas de renombre en el marco urbanístico europeo, mientras que la segunda opción fue proyectada por la Oficina del Plan General de la ciudad, con el arquitecto Francisco de León a la cabeza. La primera propuesta fue encargada y secundada por el Gobierno Vasco, mientras que la segunda fue elaborada y defendida por el Ayuntamiento de San Sebastián.

Me parece un tema de interés no sólo por la controversia que suscitó, sino por el proceso global que se produjo en el territorio de "Venta Berri" durante el Siglo XX, ya que anteriormente se trataba de un suelo industrial llano ocupado por grandes fábricas, un caso muy común en las poblaciones del País Vasco, del cual se puede aprender mucho; no sólo por la propia evolución urbana y el resultado físico, sino también desde los puntos de vista jurídico y de la viabilidad de las propuestas.

Se trata en cualquier caso de un claro ejemplo didáctico por la cantidad de alternativas que se barajaron antes de que se propusieran estas dos últimas. El estudio de distintas opciones de ordenación enriquece el resultado final, que, como se puede comprobar hoy en día, ha propiciado un barrio que funciona, y en el que hay una vida y una atmosfera especial, sobre todo porque la solución genera un espacio público amable y amigable en un entorno con la densidad y la mixtura social y de uso suficientes.

El trabajo hace hincapié en la historia del lugar, el territorio, los diferentes planes propuestos para el ámbito, los cambios y transformaciones acaecidos, y en la situación en la que se llega a finales del siglo XX, cuando se proponen estos dos proyectos tan diferentes. Es importante ese proceso lento de desarrollo en el tiempo para entender el resultado final de la construcción de la ciudad, tanto a escala global, como a nivel de barrio.

A mayor abundamiento, hoy somos conscientes de que el futuro próximo de nuestras ciudades reside en su capacidad de transformarse adecuadamente sin proceder necesariamente a la artificialización de nuevos suelos y, en esta línea de actuación sostenible, la intervención en "Venta Berri" ofrece también un interesante ejemplo.

En definitiva, el tema escogido busca reavivar el debate de cómo se debe ordenar la ciudad, y en qué condiciones debe crecer. Y esta reflexión parece apropiada en la coyuntura en la que nos encontramos, en un momento de crisis, que pide que haya una etapa de estudio sobre cuanto se ha hecho, y sobre el camino que se debe seguir en la ordenación de la ciudad del futuro.

1.1. Estado de la cuestión

A pesar de que el desarrollo del barrio de "Venta Berri", y de Ibaeta en general, está considerado como una de las ordenaciones urbanísticas de mayor interés de finales del siglo XX en la ciudad de San Sebastián, aún no ha sido objeto de estudio en profundidad. Probablemente, el hecho de que únicamente hayan transcurrido 25 años desde que se produjera el debate sobre las alternativas de ordenación para el ámbito concreto, no ha dado un margen suficiente como para ser objeto de estudio. Aprovechando esta oportunidad, se escoge el tema en cuestión para un análisis exhaustivo de las diferentes propuestas que se realizaron para el ámbito, así como para elaborar un estudio histórico previo de lo que ocurrió en el lugar desde comienzos del siglo XX.

Son muy pocos los artículos y capítulos de libros que describen lo ocurrido con el barrio de "Venta Berri", siendo los artículos de prensa los más representativos, centrados, por lo tanto, más en la descripción política y efectista de lo ocurrido, y resultando escasa la profundidad con la que se analiza el tema. A día de hoy, no se ha encontrado ninguna tesis doctoral o trabajo de investigación amplio dedicado a este tema en concreto, y menos realizando este trabajo comparativo de confrontación entre dos alternativas de ordenación.

Al final del trabajo, en la bibliografía, se adjunta el listado de libros y documentos a los que se ha tenido acceso, siendo los Planes Parciales los documentos más importantes que se han consultado. Tanto el Plan Parcial realizado por los hermanos Krier, como el Plan Parcial realizado por la Oficina del Plan General, cuentan con una Memoria, un tomo de Ordenanzas, un Plan de etapas, un Estudio financiero, y los planos de ordenación del sector "Venta Berri". Encontrar, leer y estudiar esta documentación ha sido imprescindible para la realización del trabajo, por la cantidad de información que han aportado.

1.2. Metodología

La metodología empleada para la elaboración del trabajo fin de máster comprende cuatro fases: documental, trabajo de campo, análisis y síntesis.

Al tratarse de un tema concreto y determinado, el trabajo primordial reside en dar a conocer aspectos del lugar y el planeamiento que no se encuentren publicados, o no sean conocidos por la mayoría, anécdotas, pensamientos de los autores, procesos de desarrollo, problemas, cambios en el planeamiento, vivencias, situaciones y diferentes contextos; con el objetivo de conocer las dos alternativas principales lo mejor posible para poder realizar la comparación.

1.2.1. Fase documental

El comienzo de esta fase consistió en la recopilación de las referencias existentes acerca del planeamiento de "Venta Berri" en diferentes libros, monografías, revistas, así como de las alusiones al ámbito de "Venta Berri" en entrevistas, congresos y artículos. Esta fase indispensable de la investigación implicó recabar el máximo de información en una primera búsqueda, a sabiendas de que la documentación existente no era demasiado extensa.

A continuación, fue de vital importancia proceder a la búsqueda y recopilación de los documentos del proyecto, que se encontraban repartidos en diferentes archivos, y a su catalogación. El estudio comenzó por el Ayuntamiento de San Sebastián, continuando por los archivos del Gobierno Vasco y del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, en los que se encontró la documentación necesaria para la realización del trabajo de investigación.

1.2.2. Trabajo de campo

Puede parecer una obviedad subrayar que es estrictamente obligatorio realizar una visita, o más, del lugar objeto de estudio; no obstante, conviene recalcarlo.

Así, por un lado, se realizó un riguroso itinerario a pie dentro del ámbito de ordenación de "Venta Berri", para conocer y descubrir cada recoveco de la opción construida, realizando anotaciones de los elementos que funcionaban, y de los que podían ser mejorados. Esto ayudó a entender bien el contexto urbano en el que se encuentra el barrio, así como a conocer la impregnación del ambiente y la vida que se había generado.

Y por otro, se realizaron dos itinerarios más, pero en esta ocasión fueron en bicicleta, y en coche, para poder dar una perspectiva diferente de la peatonal, desde otros dos puntos de vista. El paseo en bicicleta se limitó a recorrer el carril bici proyectado para el ámbito, que desde una perspectiva funcional, se utiliza mucho y resulta muy cómodo; mientras que el recorrido en coche implicó recorrer todas las calzadas del barrio, así como observar la calidad de los cruces y analizar la cantidad de estacionamientos.

El vivir la ciudad de diferentes modos da una mayor riqueza a la hora de conocerla y de describirla, no sólo desde un punto de vista práctico y funcional, sino también desde lo subjetivo y de las sensaciones, con la percepción de un joven arquitecto. Además de todas las anotaciones, se realizó también un reportaje fotográfico del barrio, que ha servido de referencia para el trabajo.

También se mantuvieron distintas conversaciones con personas que tienen una estrecha relación con el caso de la ordenación de "Venta Berri", como lo son el arquitecto Ángel Martín, colaborador en el Plan Parcial de los hermanos Krier; el arquitecto Santiago Peñalba, colaborador en la ordenación de la Oficina del Plan General, el abogado Mikel Iriondo, colaborador en la ordenación de la Oficina del Plan General; y el

arquitecto Iñaki Galarraga, experto en materia de urbanismo en el País Vasco. Todas estas conversaciones han llevado a que el resultado del trabajo haya sido mucho más completo, preciso y documentado.

Por último, con el objeto de un mejor entendimiento de las descripciones a las que adelante se hacen referencia, se ha elaborado un plano en el que se identifica gráficamente el ámbito de "Venta Berri" y su localización en la ciudad, significándose muy diversos topónimos del lugar y de su entorno inmediato.



Fig. 0. Fragmento de Plano de la Plaza de Donostia-San Sebastián y sus inmediaciones - 1852 - Cuerpo de Ingenieros Militares - Plano nº 212 de la Cartoteca del Centro Geográfico del Ejército - Toponimia del lugar

1.2.3. Análisis

Una vez recopilada toda la información y disponiendo de ella, se realizó un análisis exhaustivo de la misma, cuyo objetivo no era otro que llegar a conocer el sistema de relaciones entre el desarrollo que había tenido la vega de Ibaeta durante el siglo XX, y los Planes Parciales que se propusieron. Era tan importante lo que preexistía, como los nuevos planes proyectados, dando un sentido coherente a los pasos proyectuales de cada uno de los Planes Parciales propuestos.

Por ello, el trabajo también abordó el análisis de la vega de Ibaeta durante su evolución en el siglo XX, analizando el entorno, las preexistencias, el paisaje, y los diferentes proyectos que se propusieron, algunos con más éxito que otros.

Una vez conocidos todos los ingredientes a considerar se procedió a la comparación de unos con otros, de manera que el trabajo fuera lo más didáctico posible, buscando los puntos fuertes y débiles de cada una de las propuestas, para poder dar ciertas claves para la ciudad del futuro.

1.2.4. Síntesis

La labor preliminar suele acabar "emborrachando" de información en muchas ocasiones, resultando precisa la elaboración de una síntesis, como herramienta de resumen y aclaración de ideas. Se hizo así una relectura de los elementos y temas del proyecto extraídos del análisis para acotar los temas que eran de mayor interés para el trabajo. De este modo, se hizo un mayor hincapié en las dos alternativas principales de ordenación para el ámbito de "Venta Berri", dando como título al trabajo "La confrontación de dos modelos de ciudad. Las dos alternativas de ordenación en Venta Berri", procediéndose finalmente a una valoración personal del proceso.

2. ANTECEDENTES

La ciudad de Donostia-San Sebastián se encuentra en un marco territorial de frontera y límites; y tal y como decía "Krito" (personaje de la novela "La Vieja Sirena" de José Luis Sampedro), la frontera es un lugar divertido y entretenido, de cambio y conflicto, donde ocurren cosas constantemente. Quiero decir que así ha sido en Donostia-San Sebastián, que ha experimentado numerosos desastres, vaivenes y cambios durante su existencia. Desde el incendio de la ciudad en 1813 y el Plan de Ugartemendia para la reconstrucción de la misma, que no se llevó a cabo en su primera y más utópica e ideal formulación, hasta el Ensanche de Cortazar de 1863, que supuso el salto definitivo para el desarrollo de la ciudad.

En este contexto complejo derivado de la situación y de las características del territorio en el que se encuentra el área urbana de Donostia-San Sebastián se desarrollan los acontecimientos de crecimiento y expansión de la ciudad, aunque este trabajo acotará su análisis al ámbito de Ibaeta-El Antiguo, los barrios periféricos del oeste de la ciudad, que empezarán a desarrollarse sobre todo a principios del Siglo XX, y dentro de este, a "Venta Berri".

Para ello, siguiendo el magnífico informe que realizó el arquitecto Ángel Martín sobre la vega de Ibaeta en diciembre de 1987, se explica a continuación más en detalle la evolución de la misma, antes de entrar a describir y analizar las dos propuestas antagónicas de ordenación de "Venta Berri" de los años 90. De este modo, se podrá entender mucho mejor el proceso que se llevó a cabo en el ámbito, y con él, las propuestas y los debates que surgieron.



Fig. 1. Plano de la Plaza de Donostia-San Sebastián y sus inmediaciones - 1852 - Cuerpo de Ingenieros Militares
Plano nº 212 de la Cartoteca del Centro Geográfico del Ejercito



Fig. 2. Plano de San Sebastián y sus alrededores, con la indicación de las obras construidas para su defensa -
1874 - Plano nº 218 de la Cartoteca del Centro Geográfico del Ejercito

2.1. Ciudad Rural - Primeras manifestaciones del proceso de urbanización en el Antiguo

Durante el siglo XIX, mientras la ciudad de Donostia-San Sebastián se reconstruía y proyectaba hacia el futuro como una capital nueva y moderna, en su periferia del barrio de El Antiguo, se reunía una aglomeración considerable de caseríos y pequeñas casas en torno a la carretera de salida de la ciudad por el oeste, que transcurría por la vega junto a la regata de los Juncales.

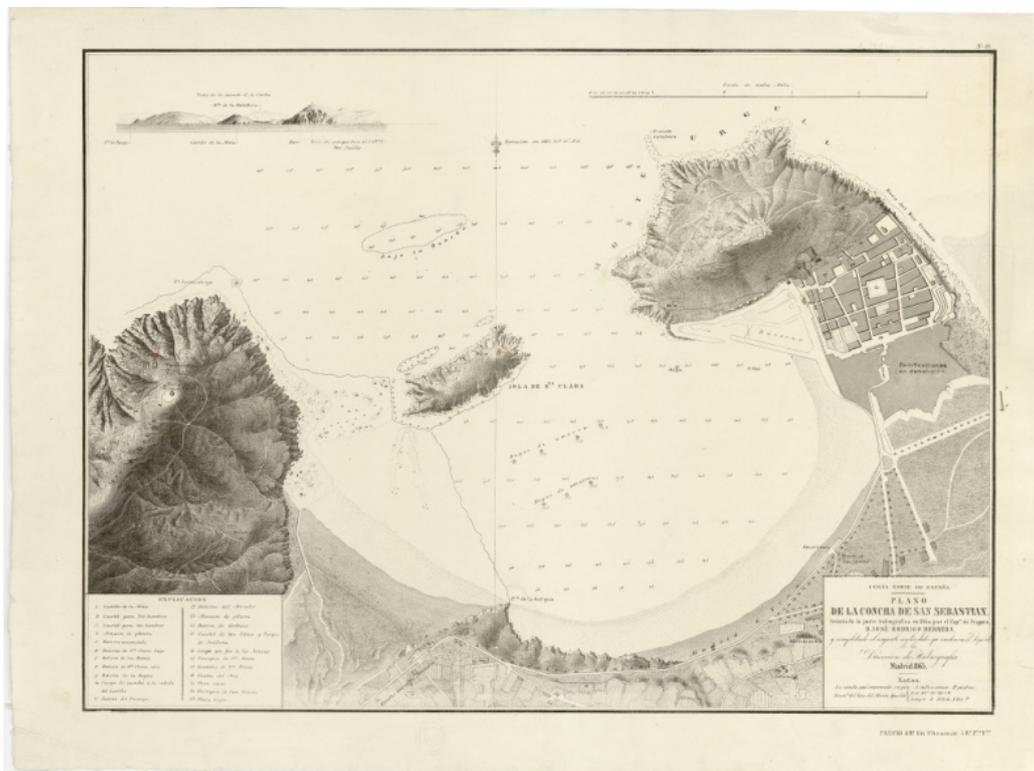


Fig. 3. Plano de la Concha de Donostia-San Sebastián, levantada la hidrografía - 1860 - D. José Rodrigo Herrera - Plano nº 213 de la Cartoteca del Centro Geográfico del Ejército

Tal y como se aprecia en el plano siguiente, Ondarreta, Chillardegui, Venta Berri, Miranda, Zapatari, Julianategui, Andrestegui, Suviaurre, Martenea, Ubalde, Blanchon, etc. eran caseríos y casas de familias que se asentaban en la vega, lugar donde se encontraban los terrenos más inundables e inestables. A diferencia de la principal vega del río Urumea, donde se encontraba implantada la ciudad antigua, aquí solamente se encontraba un desarrollo rural tranquilo, que con el avance del siglo y el progresivo afianzamiento de la dimensión y el rango urbano de la concentración donostiarra, apoyada sobre la bahía de la Concha, empezará a manifestar un avance de la urbanización, sobre todo con tres cambios importantes: la implantación de fábricas, la creación de fincas residenciales de baja densidad lujosas, y las primeras obras de infraestructura y saneamiento de la vega.

En cuanto a la implantación de fábricas, es conocido que en Gipuzkoa el fenómeno de la revolución industrial se manifestó de forma contundente, aunque ocurrió de forma más atenuada en San Sebastián, con la aparición en las áreas urbanas de grandes centros fabriles. Los lugares ventajosos para la colocación de estos nuevos elementos urbanos industriales eran las periferias llanas de las poblaciones, próximas a la ciudad y junto a las carreteras existentes. De este modo, llega al Antiguo la instalación de la fábrica "La Providencia", seguida de otras instalaciones fabriles.

Por otro lado, del mismo modo que en el resto del territorio que rodea la bahía de la Concha, también en este área del Antiguo se manifiesta, en torno al cambio de siglo, un proceso de ocupación de suelo de características particulares, y cuya repercusión perdura aún en la actualidad. Se trata de la formación de grandes fincas residenciales, lujosas por sus dimensiones y equipamiento y, en algunos casos, también por los edificios construidos en las mismas. Esto se debe a que una parte de la población donostiarra se estaba enriqueciendo, y que el lugar también resultaba atractivo como asentamiento residencial.



Fig. 4. Fragmento de plano topográfico de la zona fronteriza de la provincia de Gipuzkoa - 1905 - I.A.M. ¹

Sobre la agrupación de modestas casas y caseríos preexistentes y aprovechando las mismas vías de comunicación se entremezclan grandes recintos verdes privados que, dada la feracidad de los terrenos, se transforman fácilmente en parques románticos al gusto de la época y ofrecen en conjunto un equipamiento residencial de calidad que definirá a la ciudad particularmente.

En el Antiguo, el Palacio Real de Miramar tendrá un impacto sobresaliente. Pero también se forman otras fincas de este tipo -"El Mirador", "Villa Concha", "Julianategui", "Villa Rosario", etc.- siguiendo variados procedimientos.

Tanto las fábricas como alguna de estas grandes fincas se habían implantado sobre los terrenos llanos de la vega. Estos terrenos ofrecían tan buenas condiciones topográficas, en relación a las rigurosas pendientes que formaban los territorios limítrofes, como malas condiciones de saneamiento, lo que anulaba parcialmente la atracción de uso de los mismos.

Por ello, a finales del siglo XIX y principios del XX, se afrontan los primeros proyectos con el objetivo general de contribuir a la resolución de los problemas derivados de la subsistencia de las marismas, la frecuencia de las inundaciones y, en general, el incorrecto saneamiento de la vega.

Con el siglo XX en el Antiguo se afianzarán las promociones de conjuntos de fincas residenciales que, aunque de diversidad de categorías, aportarán una particular homogeneidad al barrio.

¹ I.A.M.: MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Informe referente a la situación administrativa de un territorio de la zona 5 II del Plan General de San Sebastián situado junto a VENTA BERRI*. Diciembre 1987. Pág. 8

Así, la promoción del Sr. Brunet ordena el extenso conjunto de las villas de Ondarreta, que es objeto de un rápido desarrollo. Y también se forman las agrupaciones residenciales de la calle Eguiola, del Paseo de Heriz y del Grupo Nuestra Señora de Aránzazu, que reúnen edificios adosados de baja altura con jardín individual. Además, se construye un buen número de casas de pisos en solares organizados en torno a la calle Matía, tramo de la carretera de acceso a la ciudad que adopta funciones de espacio urbano central en el barrio.

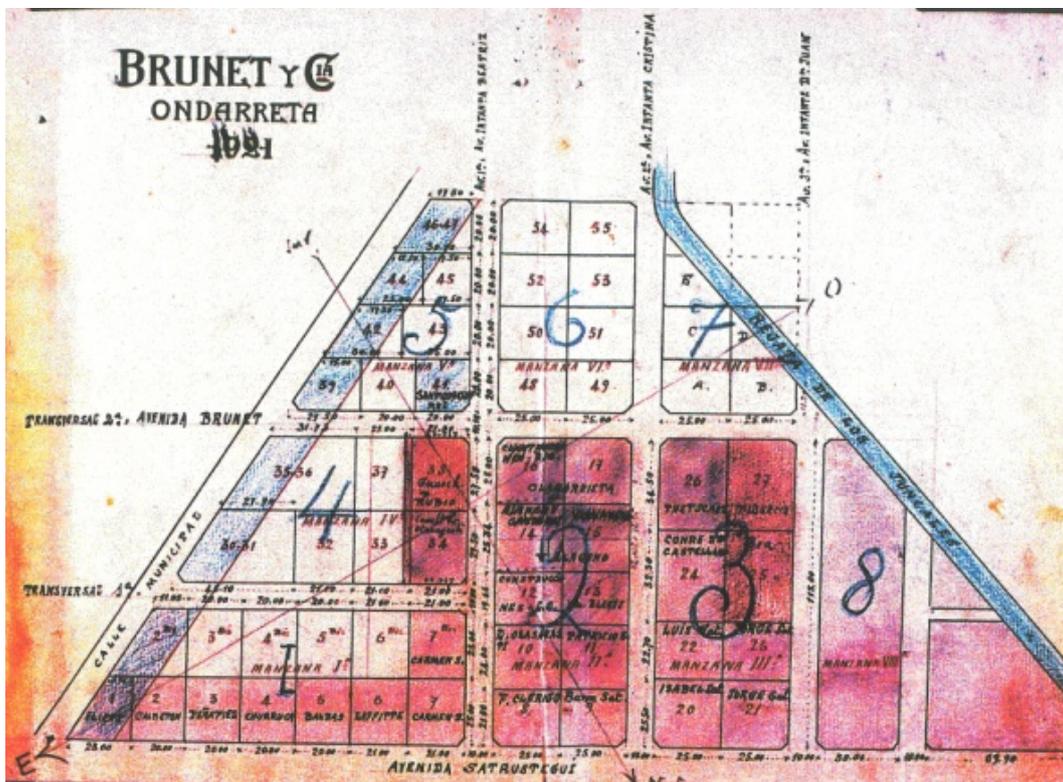


Fig. 5. Plano de Brunet y Cia para la ordenación de la Ciudad Jardín de Ondarreta - 1921 - A.I.G.²

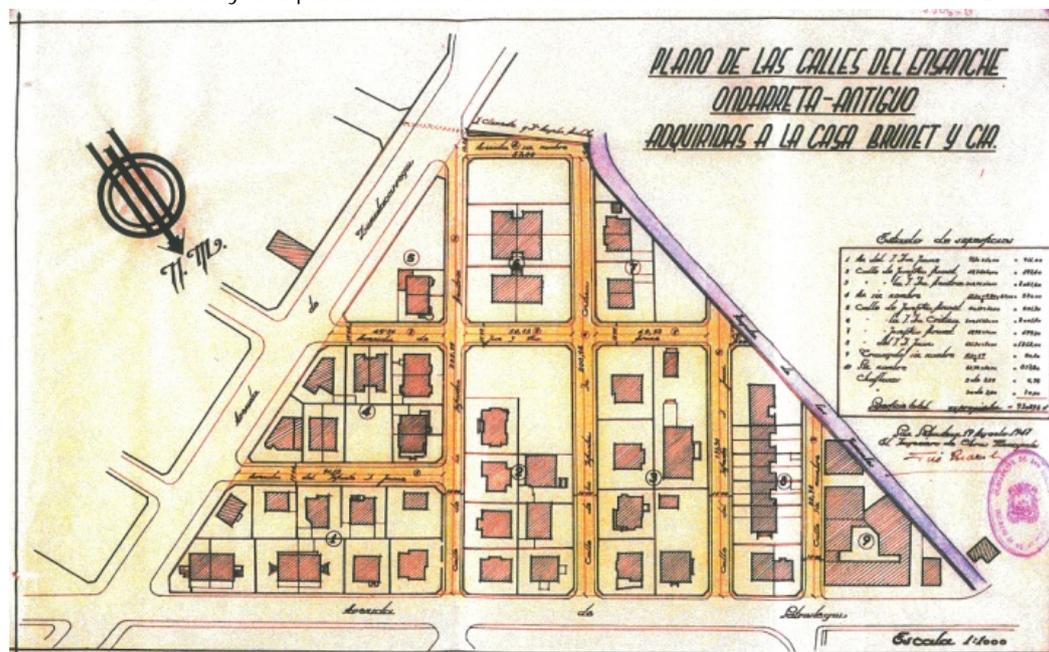


Fig. 6. Plano de las calles del ensanche Ondarreta-Antiguo adquiridas a la casa Brunet y Cia - 1947 - A.I.G.

² A.I.G.: GALARRAGA I., *Ejercicios de Urbanismo. Análisis de un Proyecto no realizado II - San Sebastián*. Departamento de Arquitectura. Urbanística y Ordenación del Territorio. Urbanística III. Universidad del País Vasco.

2.2. Ciudad Residencial - El Plan de Ensanche del Antiguo de 1921 - Luis Elizalde

El primer plan importante que se da en el área de Ibaeta es el llamado Plan Elizalde, que comienza a gestarse en el año 1919. La Comisión de Ensanches propone en 1918 la convocatoria de un Concurso de Proyectos para el Ensanche del Antiguo, que es convocado por el Ayuntamiento en ese mismo año. Al concurso se presentan dos proyectos suscritos por los arquitectos D. Luis Elizalde y D. Rafael Bergamín.

El Ayuntamiento adopta finalmente el proyecto de D. Luis Elizalde con la aprobación de los técnicos municipales Sres. Alday y Gurruchaga, por lo que el Proyecto de Ensanche del Antiguo es aprobado en 1921.

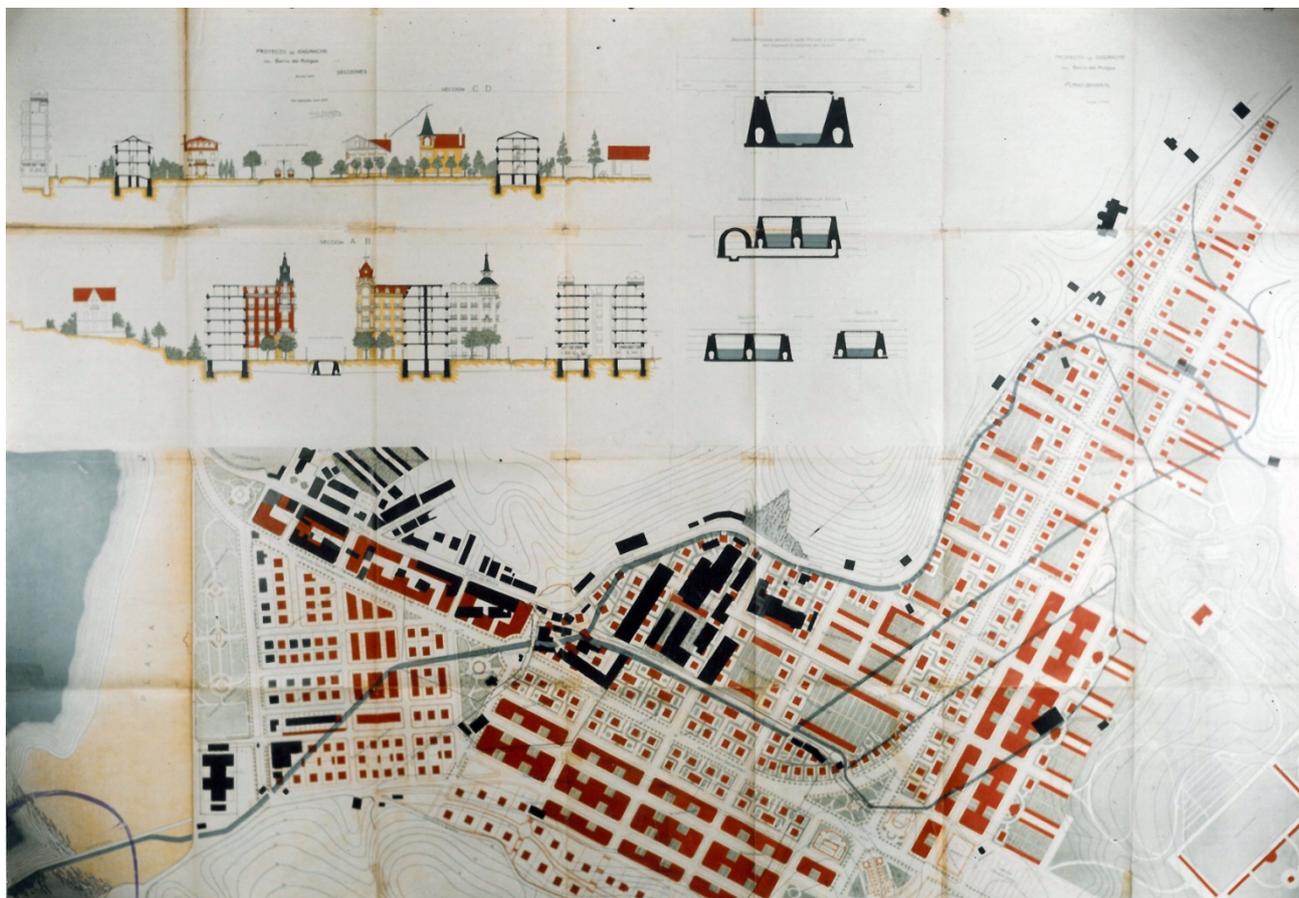


Fig. 7. Plano de Proyecto de Ensanche del barrio del Antiguo - Luis Elizalde - 1921 - A.I.G.

El proyecto aprobado comprendía un área de 63,85 Hectáreas de suelo, que se extendían fundamentalmente en la zona llana de la vega de Ibaeta, entre la playa y las laderas de los montes que la rodean. Se pretendía dar alojamiento a unas 30,000 personas, siendo exclusivo el uso residencial con los servicios complementarios básicos necesarios.

El proyecto se ordena en torno a un eje viario principal que recorre la vega de extremo a extremo. Este trazado en forma de "L" se plantea como variante de la carretera de Madrid existente, que circundaba más pegada al monte. A su vez, da servicio y regulariza la distribución de usos según un orden ortogonal, exceptuando la curvatura en el ángulo de la "L".

El plan es una especie de mezcla de tipologías, que intentan relacionarse, por un lado, con la Ciudad Jardín situada en Ondarreta, y por otro, con el grano de las viviendas de la calle Matía, generando una malla ortogonal variada. Resuelve con sutileza los encuentros de unas tramas con otras, realizando un desarrollo extensivo a toda la vega. Resulta significativo que las regatas existentes queden soterradas mediante canalizaciones en el subsuelo, y sorprende observar unas secciones transversales del viario tan dispares de unas tipologías a otras, que puedan casar, sin embargo, de manera armoniosa.

Luis Elizalde apuesta por un variado repertorio de usos residenciales en manzanas de cuatro tipos distintos, dejando de lado el sector terciario e integrando, en un primer momento, la industria preexistente en su propuesta:

- **tipos M y N**, para construcciones de casas de vecindad.
- **tipo O**, para casas de campo con sus correspondientes garajes.
- **tipo P**, para casas de empleados.
- **tipo Q**, construcciones económicas para obreros.

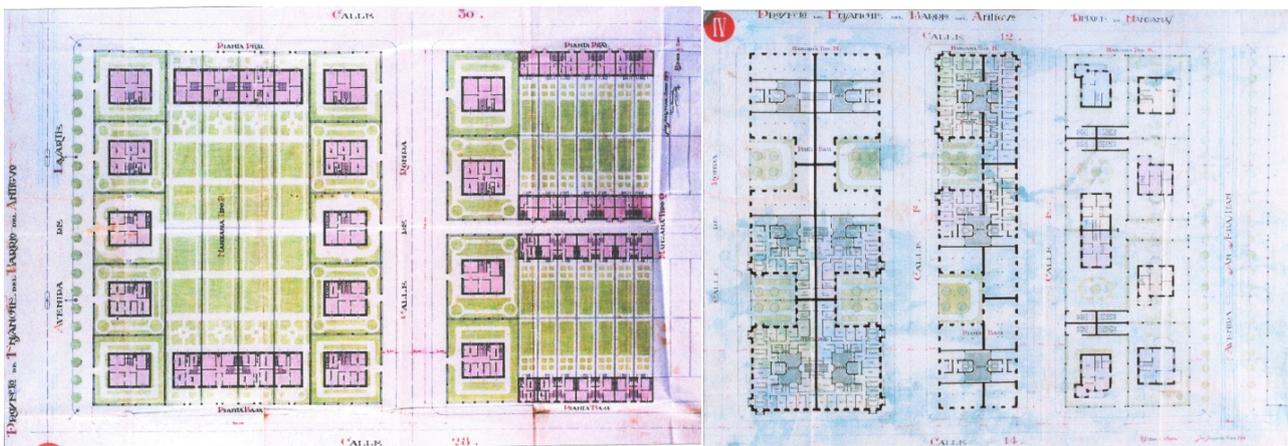


Fig. 8 y 9. Planos de detalle de los tipos de manzana del Plan Elizalde - 1921 - TIPO P y TIPO Q - TIPO M Y TIPO N - A.I.G.

Las viviendas se disponen en diferentes grupos a lo largo de la vega, con un orden claro de jerarquías. Cada tipo de manzana ocupa una posición relativa distinta en función de la valoración más o menos apreciada que se dé al emplazamiento, por lo que las márgenes de la nueva vía principal se dedican a manzanas de tipo O (casas de campo unifamiliares), mientras que tras ellas, se localizan repartidos los demás tipos. Resulta fácil de creer este sistema discriminatorio, ya que el que tenía más poder adquisitivo, se situaba en un lugar más privilegiado, aunque es más complicado de entender en cuanto a su funcionamiento urbano.

Por otro lado, se constata la existencia de tres fábricas en el área: "La Providencia", "Chocolates Suchard" y "Cervezas de los Sres. Kutz", que ocupan una extensión importante. Desde un primer momento Elizalde había optado por una solución que permitiera la subsistencia de las mismas, de modo que el proyecto resultara menos problemático, ya que las industrias se encontraban en pleno funcionamiento.

Sin embargo, el Ayuntamiento encarga al arquitecto un estudio pormenorizado de la urbanización de la zona ocupada por las fábricas, y finalmente expone que "la zona fabril será incluida como las demás en el plan de la nueva población", alcanzándole "las mismas disposiciones y reglamentos que al resto de los terrenos y construcciones". En dicho estudio se programa la expropiación de terreno y edificios afectados, así como la indemnización a la industria por los perjuicios que su traslado ocasiona.

De este modo, todos los terrenos situados dentro del Plan de Ensanche del Antiguo quedaron adscritos al uso residencial, sin dar opción a la mixtura de usos. Como consecuencia, quedó limitado el crecimiento de los usos industriales en la vega, que en aquel momento era el uso predominante y más extenso.

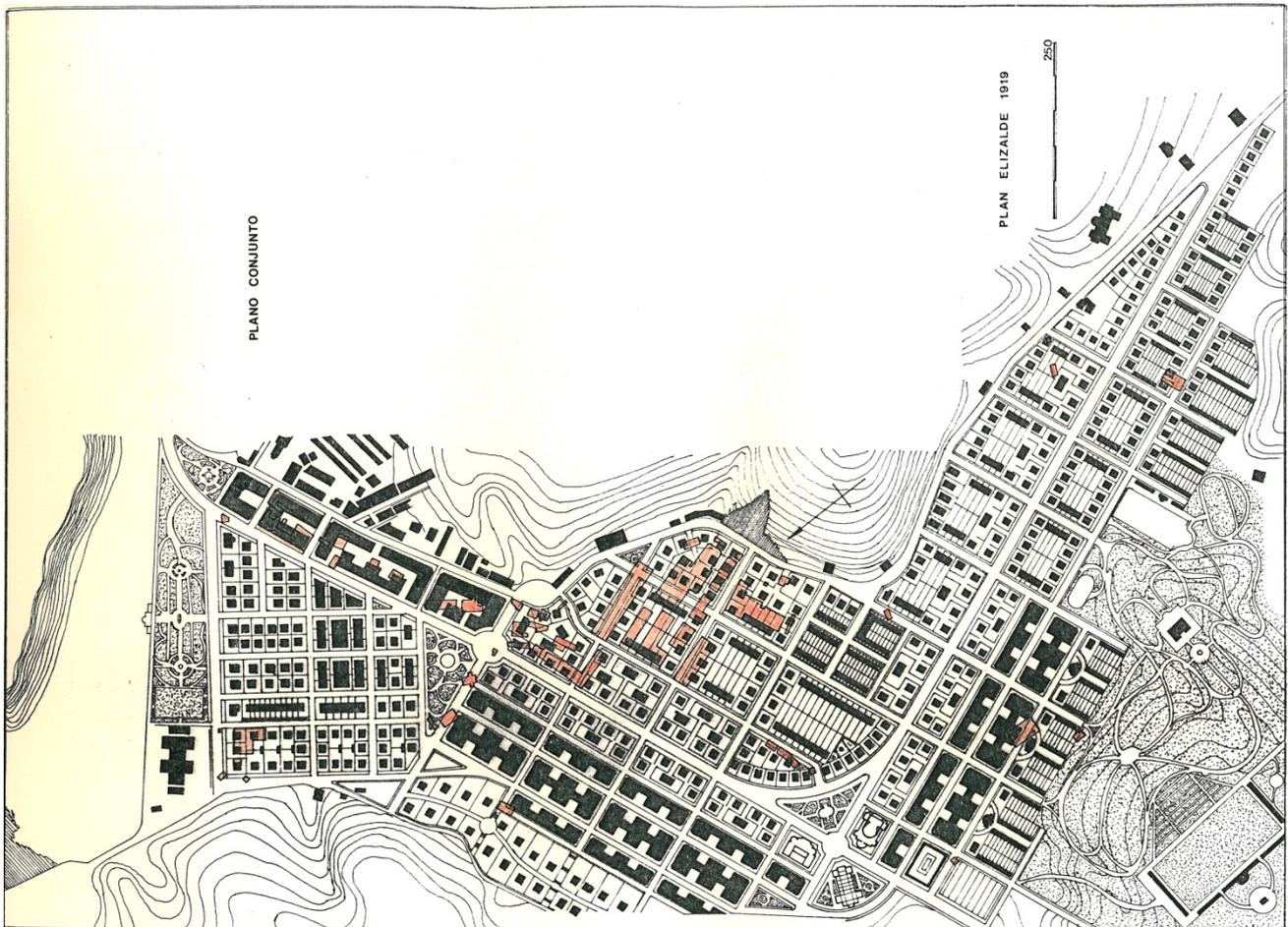


Fig. 10. Plano de la propuesta de Luis Elizalde superpuesta sobre las edificaciones a derruir - 1921 - A.I.G.

2.3. Modificaciones e incidencias en el Ensanche del Antiguo - Ingeniero Machimbarrena - 1933

El plan no se llegó a desarrollar en su totalidad, pero sí que fue clave en el devenir del territorio de Ibaeta-El Antiguo a nivel de infraestructuras, ya que en 1925 se proyectó la ejecución del primer tramo de la gran avenida prevista en el Plan, desde la confluencia con la antigua carretera junto al túnel de Miramar, hasta la plaza circular y enlace con "Venta Berri", aunque con pequeñas diferencias con respecto a las previsiones del plan en alineaciones y rasantes. Se ejecutó más elevada de lo previsto en la plaza circular y algo más separada de la calle Matía de lo que se disponía en el Plan.



Fig. 11 y 12. Planos de la evolución de la actual calle Matía, antiguo Ensanche del Antiguo - 1925 - A.I.G.

A su vez, con el fin de adaptar el planeamiento al nuevo vial realizado, y con la intención de resolver la ordenación de algunas nuevas calles y la sustitución de la Cárcel de Ondarreta, se redacta en 1929 un Proyecto de Reforma al de Ensanche del barrio del Antiguo (Ibaeta) por D. Gumersindo Birebén, Ingeniero de Obras Municipales, que fue aprobado en 1930. Algo después, tras un discutido trámite, se aprobó una modificación de la Manzana E (la situada entre la actual calle Maestro Guridi y la calle Matía) permitiendo el cierre por todos los frentes de la misma, y dando lugar a la ordenación que hoy conocemos.

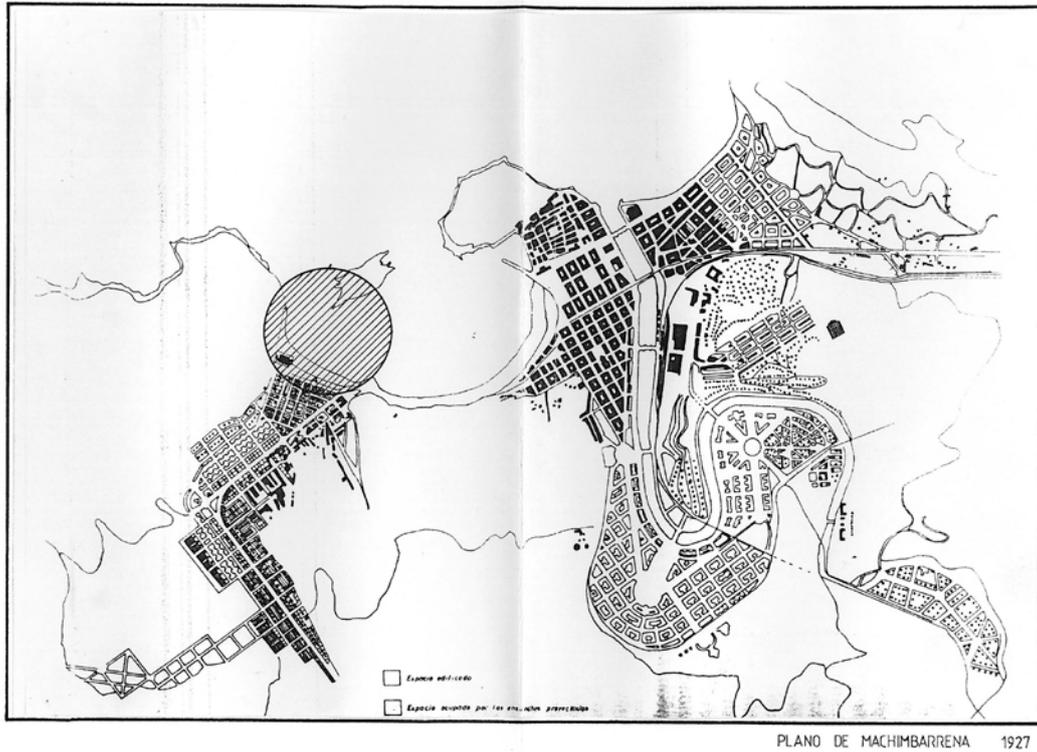


Fig. 13. Plano de las propuestas de ensanche de Donostia-San Sebastián. Machimbarrena - 1927 - A.I.G.

El conjunto de modificaciones realizadas sobre el Plan Elizalde, todas ellas de orden menor, fueron recogidas en un plano realizado por el Ingeniero Machimbarrena en 1933. A su vez, este realizó un plano del conjunto de San Sebastián con las propuestas de ensanche que se estaban dando en las diferentes partes de la ciudad, dibujando lo construido en relleno negro, y lo proyectado en relleno blanco.

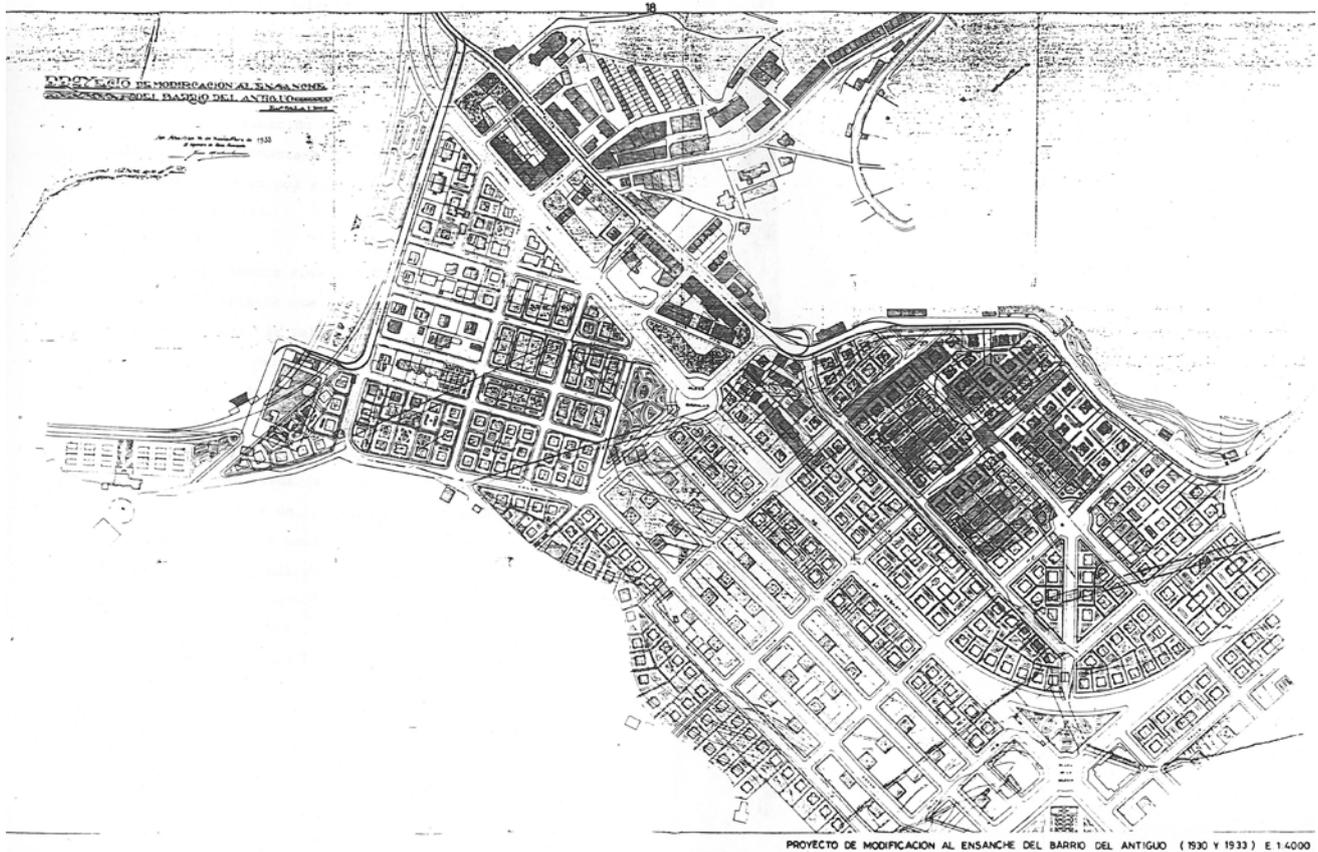


Fig. 14. Plano de Proyecto de Modificación de Ensanche del barrio del Antiguo - 1930 y 1933 - I.A.M. Pág. 16

Tal y como se ha citado anteriormente, el Plan Elizalde original apenas fue desarrollado, tampoco con las debidas correcciones y modificaciones de Machimbarrena; pero la determinación más importante que se llevó a cabo fue la urbanización de la Avenida de Tolosa hasta confluir con la antigua carretera en el origen de la vega, imponiendo la rotundidad de su trazado sobre la llanura de Ibaeta, y marcando lo que sería un límite ordenador claro para los futuros proyectos e intervenciones, ya que la nueva avenida partió el parcelario preexistente a uno y otro lado de la misma. *"Tanto los terrenos de "Suchard", de pertenecidos del Caserío "Miranda", como unos que poseía la fábrica "La Providencia" junto a aquellos, quedaron partidos y separados por la carretera. También los de la finca "El Mirador" del Conde de Caudilla, así como los de parcelas aledañas a la misma, sufrieron la misma operación al ser cruzados por el trazado de la nueva vía."*³

En 1943, fueron aprobadas por el Ayuntamiento las "Ordenanzas Municipales de Edificación", que sufrieron modificaciones en los años 1944, 1946 y siguientes.

2.4. Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián 1950 (No aprobado)

En la coyuntura existente, sin demasiados éxitos en el desarrollo de planes ambiciosos para diferentes puntos de la ciudad, se pensó en realizar una reflexión global del conjunto de la ciudad de San Sebastián. Por ello, en 1950 se redactó un Plan General para la ciudad de San Sebastián que no se llegó a aprobar por falta de consenso, pero que incluyó un apartado de proyectos parciales dentro de la ciudad, donde se estudió minuciosamente el "Ensanche del Antiguo", del que se realizó un "Proyecto de Alineaciones y Ordenación del Antiguo".

El Ensanche del Antiguo era ya la conocida "ciudad de verano" de San Sebastián, y desde el plan de 1950 se quiso reforzar esta idea con la ubicación de construcciones propias de una ciudad turística. Se habla de actuar en el barrio con equilibrio, medida, prudencia y tacto; aunque con ambición por las características especiales y delicada personalidad que posee la ciudad, que daría pie a acometer programas de atrevida planificación.

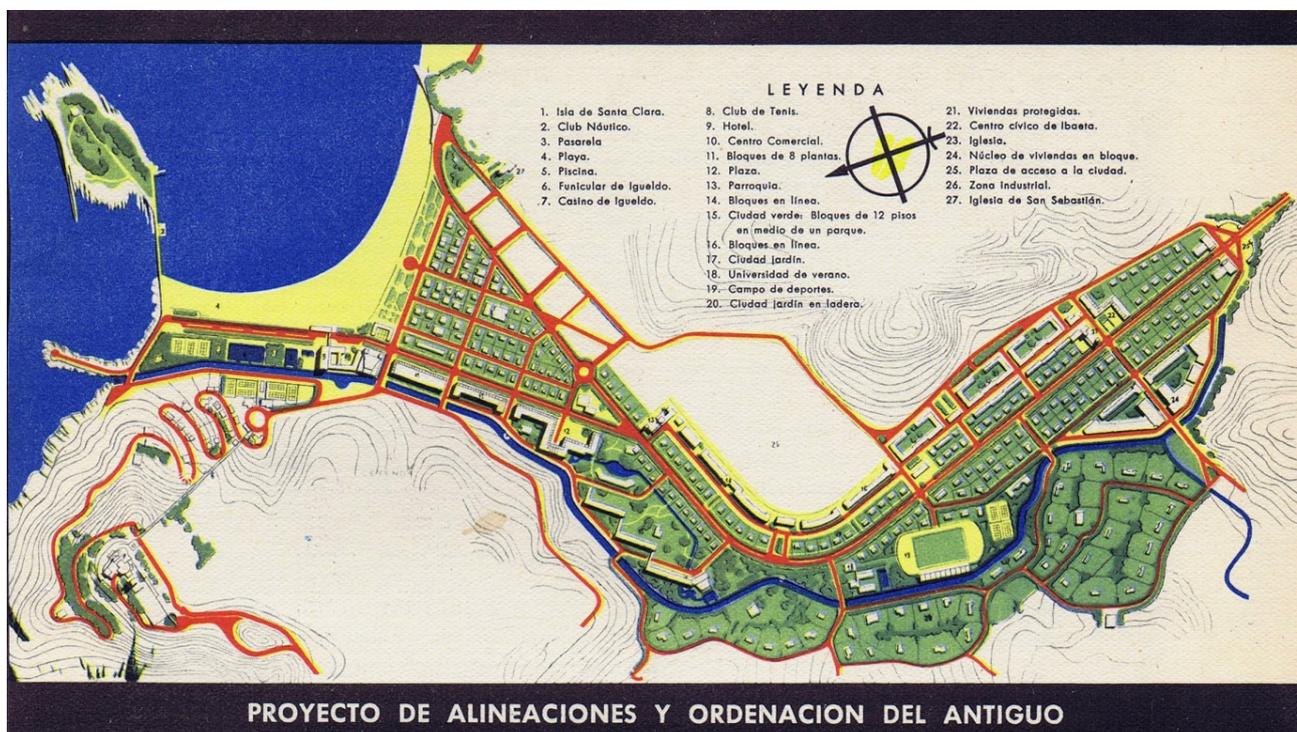


Fig. 15. Plano del proyecto de alineaciones y ordenación del Antiguo - PGOU 1950. Pág. 41

³ MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., Informe referente a la situación administrativa de un territorio de la zona 5 II del Plan General de San Sebastián situado junto a VENTA BERRI. Diciembre 1987. Pág. 17

El proyecto desarrollado recoge una gran diversidad de ordenaciones, localizando elementos de todas las clases, desde equipamientos y viviendas unifamiliares ligadas a la parte más atractiva inmediata al mar, hasta las viviendas obreras más modestas con los servicios adecuados, situadas hacia el interior. En este caso, a diferencia del plan Elizalde, se propone un trazado con un programa urbano muy variado y mixto, que planifica el ámbito con vistas a diez o veinte años, protegiendo aspiraciones importantes de conjunto, como el nuevo trazado de la playa de Ondarreta, que propone la ampliación de las playas, y cambiaría sustancialmente la bahía de la Concha. El plan promueve soluciones elásticas, que hagan factibles la realización de programas específicos, pero siempre con un amplio margen de adaptación.

El saneamiento de la vega es otra de las preocupaciones prioritarias del plan, que propone la resolución definitiva para evacuar las aguas sucias y pluviales, que competen no sólo al municipio, sino también al Estado, sobrepasando el campo de actuación municipal. Por ello, se propone el encauzamiento de la regata a modo de río, alterando el parcelario. A su vez, se evitan peligros de inundaciones respetando la distancia a dicho río generando un gran parque fluvial con elementos arbóreos y florales.

Otra de las preocupaciones del Plan es la de ordenar los centros cívicos y las zonas comerciales del barrio del Antiguo, que se vertebra mediante una gran avenida de acceso directo a la playa. Este eje dispondrá en los bajos de las construcciones los comercios y locales públicos, que complementará los servicios situados más cercanos a la playa, como el gran hotel, un teatro, pequeñas tiendas, cafés,... todo ello bien agrupado para constituir la pieza esencial de atracción veraniego-turística de San Sebastián.



Fig. 16. Dibujos de la Ciudad Verde de Ondarreta y el Centro de verano de Ondarreta - PGOU 1950.
Pág. 43 y Pág. 45

En la primera imagen se pueden observar los bloques lineales situados junto a la regata encauzada, en un entorno idílico de jardines y zonas arboladas, mientras que la segunda imagen muestra esa pieza veraniego-turística de servicios situada junto al mar, junto con el nuevo puente proyectado para dar acceso a la isla de Santa Clara.

Entre 1950 y 1951, técnicos municipales redactaron un "Proyecto de alineaciones y ordenación del Antiguo" (que se integró en el llamado "Plan de Ordenación de San Sebastián y su zona de influencia" de 1950), con el mismo ámbito del Plan de Ensanche salvo el espacio ocupado por las industrias del Antiguo, que quedaba fuera del mismo. El Proyecto, que contenía un diseño urbano sustancialmente distinto al del Arquitecto Elizalde, no fue objeto de aprobación.

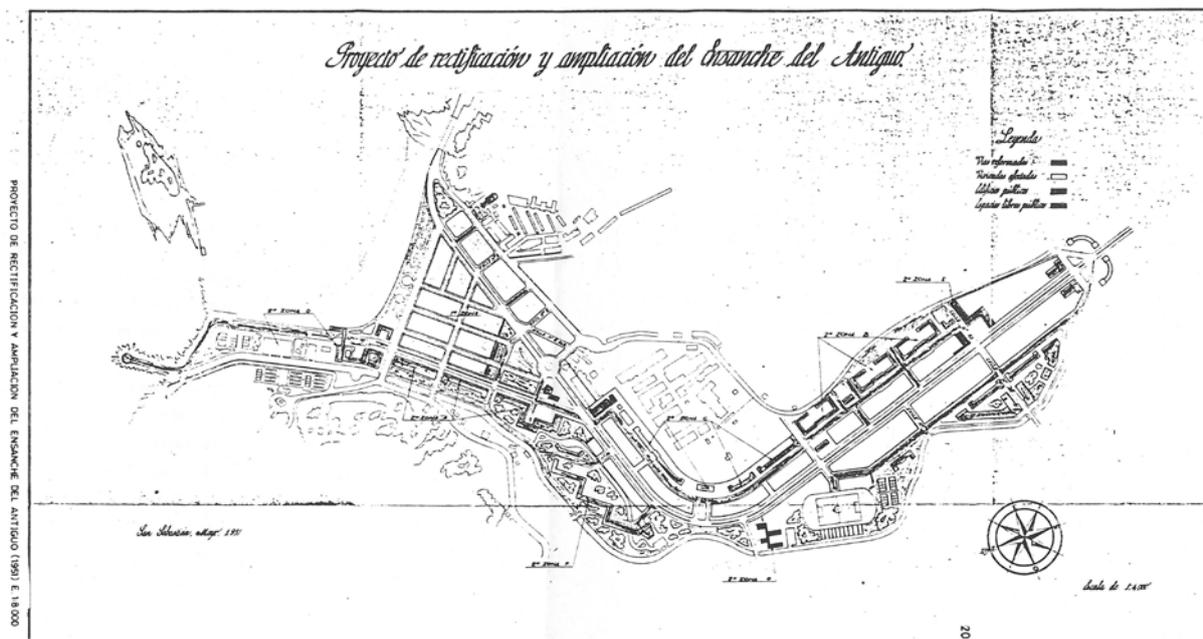


Fig. 17. Plano del proyecto de rectificación y ampliación del ensanche del antiguo - 1951 - I. A. M.. Pág. 20

En definitiva, este plan de 1950-1951 no fue objeto de aprobación, y por lo tanto no significó ninguna modificación de ningún trazado existente, pero sí demuestra la ambición y las claves que se estaban manejando en la época.

En 1956 fue promulgada la "Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana" y en aplicación de la misma en 1962 el Ayuntamiento elaboró el Plan General de Ordenación Urbana, que tras ser aprobado definitivamente siguió en vigencia hasta 1996, por lo tanto, estaba vigente cuando se acometieron los dos proyectos objeto de estudio en este trabajo, si bien fue objeto de su modificación puntual precisamente en todo el ámbito de Ibaeta.

2.5. Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1962

El Plan General de Ordenación Urbana de 1962 sí que tuvo una incidencia importante en la planificación posterior del ámbito de "Venta Berri", si bien sus normas y determinaciones, vigentes en el momento de la ejecución y proyección de los planes parciales que se realizaron, fueron paralelamente objeto de modificación y reajuste. Por ello, se revelarán a continuación todas las incidencias que el plan tuvo en el posterior devenir del área.

2.5.1. Trámite del Plan General. Incidencias y aprobación definitiva

Una vez presentado a trámite y aprobado en mayo de 1962, el Plan redactado por el arquitecto Alustiza, fue sometido a información pública, siguiendo el mandato de la Ley del Suelo de 1956, iniciándose hace ya 50 años lo que hoy conocemos como "participación ciudadana". En este periodo se presentaron "ochenta y un" escritos de impugnación o alegaciones al mismo. Hubo expresamente dos escritos que influían al área de Venta Berri, formulados, uno por Entidades Mercantiles "Lizarriturry y Rezola S.A." y "Chocolates Suchard S.A.E.", que la suscribieron conjuntamente, y otro, por la razón social "Juan y Teodoro Kutz S.R.C.".

Sintetizando, las dos primeras Empresas aducen que la expresión "La industria establecida en la actualidad deberá trasladarse a zona industrial", determinación imperativa dispuesta por el epígrafe "Observaciones" del documento del Plan General Normas de Ordenanzas, debe ser sustituida por la de "La industria establecida, se trasladará a Zona Industrial cuando las circunstancias económicas y de nuevo emplazamiento lo permitan, circunstancias que serán apreciadas por las empresas interesadas".

Esto es, el Plan General establecía que ese suelo ya no sería industrial, sino residencial, y por lo tanto, ordenaba de forma contundente el traslado de la industria a otros polígonos previstos para ello, concretamente a Igara,

al sur del mismo valle de Ibaeta. Las empresas aceptan la declaración de fuera de ordenación de las industrias, pero rechazan en todo momento la imposición en cuanto al momento, plazo, y circunstancias de su traslado a otro lugar acondicionado para esa finalidad.

Así como en el plan de 1950 no se entraba a dictaminar absolutamente nada sobre la zona industrial, que se mantenía tal cual estaba, en 1962 se dan los primeros intentos de movilización de la industria a polígonos más alejados, con el consiguiente problema que supone recolocar, tirar y rehacer una empresa que está en pleno funcionamiento.

El equipo redactor del Plan General rechazó de forma contundente estas dos alegaciones, ya que aceptarlas implicaría la renuncia a la línea marcada por el Ayuntamiento respondiendo a la función urbanística ordenadora, de competencia municipal. Esta función ordenadora, -manifiesta el equipo redactor-, no comporta el expolio de los derechos legítimos que puedan ostentar las industrias, convenientemente tratados, y para los que se han habilitado las soluciones adecuadas.

Es más, el Plan General asigna a los territorios de dichas industrias un coeficiente de edificabilidad alto, de forma que se garantice la viabilidad económica de los traslados de las empresas; previendo el Póligono 23 de Igara para su relocalización como solución a sus problemas de emplazamiento.

El asunto fue debatido intensamente, suscitándose la cuestión de si era excesiva o no la extensión de la zona industrial prevista en Igara. Finalmente, el Pleno Municipal acordó la aprobación provisional del Plan General, - con la incorporación, "como parte integrante del Plan General de mención", del informe de las alegaciones emitido por el equipo redactor-, y la elevación del expediente a la Comisión Central de Urbanismo para su aprobación definitiva.

Por último, el Plan fue definitivamente aprobado por resolución del Ministro de la Vivienda en Septiembre de 1962, publicada, tras darse por enterado el Pleno de la Corporación Municipal, en el Boletín Oficial de la Provincia al mes siguiente. En la resolución se corrobora lo expresado en el acto de aprobación:

"...ha acordado aprobar dicho Plan General con las precisiones contenidas en el informe de contestación a las reclamaciones..."

y, entre las observaciones efectuadas, la primera dice lo siguiente:

"1ª. La posibilidad de disminuir la superficie de la zona industrial prevista en Igara, a través del desarrollo del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con la estimación que se efectúe sobre las necesidades de terrenos industriales para la eliminación de las industrias existentes principalmente en el sector del Antiguo".⁴

Una vez conocida la aprobación del Plan, las tres empresas mencionadas anteriormente interpusieron recurso de reposición contra el acuerdo municipal plenario de julio de 1962, de aprobación provisional del Plan General, reiterando sus mismas alegaciones.

Como se puede observar, no resulta nada fácil hacer urbanismo al gusto de todos. Y siempre hay alguien que queda descontento o disconforme con el planeamiento planteado. En este caso, ¿a quién se le debería dar la razón? ¿A las empresas que intentan defender su posición y emplazamiento donde han estado hasta entonces funcionando, o a los urbanistas que poseen una visión más global y ordenan el territorio de la mejor forma posible para la ciudad, proponiendo los usos más adecuados en un enclave llano de la ciudad que se encuentra a escasos metros del mar ocupado por asentamientos industriales de gran dimensión. La respuesta no es otra que al interés público. Y así, por decisión municipal, estos recursos fueron informados por el letrado de Urbanismo, que propuso su desestimación, siendo desestimados por acuerdo municipal plenario en marzo de 1963.

⁴ MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., Informe referente a la situación administrativa de un territorio de la zona 5 II del Plan General de San Sebastián situado junto a VENTA BERRI. Diciembre 1987. Pág. 24

Las empresas no se dieron por vencidas, y en desacuerdo con esta desestimación, interpusieron recurso contencioso-administrativo contra la misma, el cual fue declarado inadmisibile por la Audiencia Territorial de Pamplona en Sentencia de octubre de 1964.

Recurrida la Sentencia en apelación, el Tribunal Supremo la revocó mediante la suya en Mayo de 1966, ordenando al Ayuntamiento la notificación en forma a los interesados del acuerdo municipal plenario de marzo de 1963, (desestimación de los recursos de reposición).

Practicada la notificación, las empresas "Lizarriturry y Rezola S.A." y "Juan Teodoro Kutz S.R.C." formularon recurso de alzada contra dicho acuerdo municipal.

Este recurso les fue estimado por resolución del Ministerio de la Vivienda en mayo de 1968, disponiéndose que "debe suprimirse en las Normas de Ordenanzas la indicación de traslado forzoso de las industrias establecidas en el sector 5", siendo sustituida por la expresión de que "las industrias situadas en dicho sector se considerarán como fuera de ordenación a los efectos determinados por la Ley del Suelo".

Después de seis años duros de pelea continua sin que la ciudad pudiera seguir evolucionando y avanzando en la vega de Ibaeta, las empresas obtuvieron su premio a la persistencia, en detrimento del criterio de la iniciativa pública local, y consiguieron que no fuera obligatoria la marcha inmediata al polígono de Igara. De este modo, se retrasó mucho la intervención en "Venta Berri", ya que la industria siguió funcionando hasta los años 80.

2.5.2. Determinaciones del Plan General de San Sebastián para la zona

El Plan incluía el área de "Venta Berri" dentro del denominado "Ensanche del Antiguo", y lo describía de la siguiente manera: *"Un barrio, caracterizado por estar ligado al centro de la Ciudad, pero manteniendo una independencia motivada por su desarrollo con vida propia, en parte como consecuencia de las industrias en él establecidas, en cuyo entorno se ha creado un núcleo con construcción de tipo de casco urbano, y en otra parte originado por la existencia de la playa de Ondarreta, con su complemento de villas lindante con la misma"*.

Como bien indica el Plan General, el barrio contaba con un Proyecto de Ensanche tramitado y aprobado legalmente, el Plan Elizalde modificado por el Ingeniero Machimbarrena. No obstante, lo cierto era que el barrio apenas había crecido, y que las obras de saneamiento habían generado distorsiones de planeamiento, circunstancias que obligaron a la reconsideración de dicho Plan de Ensanche proyectado hacía ya cuarenta y un años.

La reordenación del ámbito se basó en tres líneas fundamentales, propuestas en el Plan General de 1962: el traslado de las industrias establecidas en el barrio, que a juicio de los redactores se situaban en un lugar inadecuado para el desarrollo y evolución de la ciudad de San Sebastián; la consolidación de lo construido en base a lo dictaminado por el Plan Elizalde, y la aplicación para el resto del territorio de la regulación urbanística dispuesta por el Plan General.

Dentro del "Ensanche del Antiguo", el área de Venta Berri se situaba en la Zona 5 II, denominada Ibaeta, que completaban las Zonas 5 III y 5 IV, de las delimitadas por el Plan General.

En este punto, es importante explicar que hubo un cambio en la forma de dibujar y proyectar la ciudad desde el punto de vista urbanístico, y es que desde el planeamiento general se promovió la segregación de usos en diferentes "Zonas". Esto dio lugar al conocido "Zonning", que se denomina al tipo de urbanismo que se dio a mediados del siglo XX, y que dividió la ciudad por usos y zonas, generando barrios dormitorio, a la vez que polígonos exclusivamente industriales.

Este movimiento influyó mucho en el desarrollo de las ciudades a lo largo del siglo XX, y condicionó sobre todo las periferias, que quedaron desintegradas del centro de la ciudad, siendo nuevos focos aislados de vida. Hasta finales del siglo XX no se cambia esta manera de "hacer ciudad", que, por lo general, no fue beneficiosa para el desarrollo de las ciudades.

A partir de ese momento de nuevo cambio, se promoverá la mixtura de usos en las ciudades, la convivencia de los diferentes usos, como el industrial compatible, el terciario, el comercial y el residencial, generando nuevas viviendas junto a lugares de trabajo, oficinas y tiendas. También es cierto que algunos usos industriales son incompatibles con el uso residencial, por lo que se considerarán en el diseño de forma independiente esos polígonos "industrias pesadas"

De este modo, tal y como se puede observar en el plano adjunto a continuación, la Zona 5 II abarca un territorio prácticamente llano, exceptuando la ladera del macizo de Lugaritz, de pendiente pronunciada. La Zona se sitúa junto a la Avenida de Tolosa, teniendo a dicha vía como límite por el norte y el oeste, y se extiende desde el Infierno, al sur, hasta la plaza de Venta Berri, al norte. Por el este, el límite es una línea curva que discurre por la ladera situada sobre la Avenida de Zarautz. La Zona 5 II propuesta por el Plan General tiene una extensión aproximada de 278.470m².

En esa época el ámbito se hallaba parcialmente edificado, principalmente en sus lados norte y sur. Al norte, en el área de Venta Berri, se ubicaban diferentes construcciones residenciales e industriales ya antiguas, incluso bastantes de ellas se encontraban en un estado semiderruido; y al sur, desde donde se iniciará después el desarrollo de la Zona, se alzan distintas edificaciones de nueva planta, (el complejo Lorea y otras), que en su progresión y desarrollo van alcanzando a la parte central del territorio en cuestión.

A su vez, existen instalaciones de gran envergadura, Agencia Renault entre otras, y algunas otras edificaciones menores junto a la Avenida de Zarautz.

Esto demuestra que el ámbito se estaba desarrollando de manera desperdigada y algo descontrolada, por lo que el Plan estableció una serie de regulaciones urbanísticas que ayudarán a una mejor evolución del área.

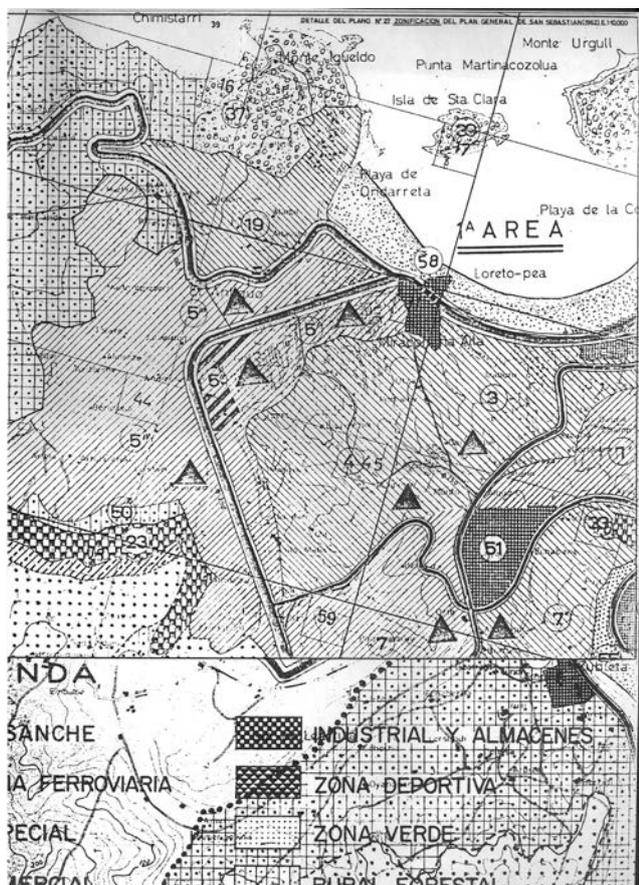


Fig. 18. Plano nº 27 de Zonificación del PGOU de 1962 - I. A. M. Pág. 39

Fig. 19. Plano 29 de Organización del PGOU de 1962 - I. A. M. Pág. 38

En primer lugar, se califica el ámbito como suelo de reserva urbana, lo que hoy se considera "urbanizable", con uso residencial y desarrollo comercial. Se sitúa dentro del uso residencial (Nuevos Poblados) y comercial de la 4º área, que significaba que tendría un centro comercial.

El uso comercial, diferenciado con trama listada, de una extensión aproximada de 58.390m², se ubica junto a la curva que sufre el trazado de la Avenida Tolosa. Esta misma delimitación del uso comercial viene recogida también en el plano nº 29 del Plan General, denominado de "Organización". Los límites de este uso comercial vienen definidos por los siguientes elementos: el sistema viario general (Avenida de Tolosa), la proyección del tendido eléctrico de alta tensión de alimentación a la zona, y dos líneas rectas, paralelas entre sí, que unen los dos límites anteriores.

Resulta realmente raro que delimitaran el ámbito comercial con un polígono tan irregular y justamente en la rótula de la Avenida de Tolosa, algo que acarreará problemas a las posteriores ordenaciones que se propondrán para la zona.

Por otro lado, el uso residencial, diferenciado con un rayado de línea fina, ocupa el resto de la Zona 5 II, con una superficie de 220.080m² aproximadamente, que rodea al área comercial. Asimismo, el Plan General prevé la implantación de un Centro Cívico, que se representa por un triángulo en el plano.

En lo que respecta al uso industrial, el Plan permite la implantación en la zona de Industria de Segunda Categoría, -compatible con la vivienda-, y garajes con informe favorable en las siguientes situaciones: situación 2ª, -en edificios de vivienda, en planta baja o anejos a vivienda unifamiliar-; situación 3ª, -en naves o edificios exclusivos o independientes en patio de manzana o parcelas interiores-; y situación 4ª, -edificios exclusivos con fachada a la calle-. Por lo tanto, declara fuera de ordenación la industria que se establecía en la Zona 5 II y dispone que deberá de trasladarse a Zona Industrial, marcada con un rallado en trama "X", sin perjuicio en cuanto resulta finalmente como consecuencia de la sentencia precitada.



Fig. 19. Plano nº3 Topográfico del PGOU de 1962 - I. A. M.. Pág. 41

En el anterior plano nº3 de la documentación del Plan General, Topográfico del Barrio del Antiguo, se recoge la situación del área en el momento de la aprobación del planeamiento, quedando plenamente visibles los edificios industriales, que ocupaban una superficie de 62.070m², una cantidad notable dentro del ámbito.

Como se ha citado con anterioridad, el exceso de edificabilidad atribuido a los terrenos ocupados por las industrias establecidas se disponía con el fin de que permitiera afrontar las operaciones de traslado de las mismas a la zona industrial de Igara (polígono nº23), según resulta del Plan General aprobado.

Por otro lado, el Plan dictamina que en los terrenos con edificabilidad de 6m³/m² ⁵, el tipo de edificación será Urbana Intensiva a base de manzanas cerradas de edificación alta, adosada, con patios interiores, de forma análoga a la desarrollada en el casco urbano, mientras que en los que tienen asignada una edificabilidad de 3 m³/m², la edificación será Abierta sin Patios Interiores, de Bloques de escasa profundidad. Parece lógico que a mayor densidad, mayor agrupación de bloques y la consiguiente generación de patios, mientras que a menor densidad, mayor esparcimiento, sin la existencia de patios.

A su vez, no se fija ninguna superficie de parcela mínima; la longitud de fachada de la edificación no podrá ser inferior a 8 metros, y los parámetros referentes a ocupación de parcela y altura de los edificios se determinarán en el Proyecto de Plan Parcial, algo que da cierta libertad a la hora de proyectar en detalle.

En cuanto a las condiciones estéticas, la Zona 5 II queda enmarcada en el Primer Grado, lo que significa que en la edificación se utilizarán materiales de buena calidad y permanentes. Parece curioso hoy que se exija algo así desde la normativa general, ya que es prácticamente un deber que sea así en todo lugar, pero no lo era entonces.

La regulación urbanística redactada por el Plan General para la Zona se desarrollará y concretará mediante los oportunos Planes Parciales redactados al efecto, con arreglo a las condiciones de división en unidades urbanísticas previstas.

Otro de los lados sensatos del urbanismo aportado por la Ley del Suelo de 1956 es que el Plan General debe contar con un Programa de Actuación que ha de contener un Plan de Etapas para su desarrollo y ejecución, dividido en tres periodos de cinco años, ya que se pretende que pueda tener quince años de vida, si bien en este caso su vigencia fue de treinta y cuatro años, y no llegando a desarrollarse en su totalidad al no responder la dinámica de los años siguientes a las previsiones consideradas.

El Plan de Etapas propone en relación con la Zona 5 II un desarrollo gradual a razón de un tercio del total por cada cinco años de tiempo, en el que el volumen total asciende a 980.000 m³. Esto supone construir un volumen de 65.333,33m³ cada año.

Por último, el Plan General determina como Sistema de Actuación el de Cesión de Viales.

Después de haber explicado la normativa urbanística específica establecida por el Plan General para la Zona 5 II, se pasa a desarrollar las prescripciones del planeamiento de carácter más general, que de la misma manera afectan al ámbito en cuestión.

Resulta obligado hacer referencia así a la existencia de la Avenida de Tolosa, elemento de infraestructura general, que atraviesa la Zona 5 II, y condiciona sustancialmente su ordenación urbanística, por su gran influencia en el territorio.

Existía una calificación de las vías de tráfico que las nombraba de la siguiente manera, según su importancia y tráfico: calles con tráfico particular, calles de tráfico elemental, calles de tráfico moderado, vías de tráfico importante o con transporte colectivo, y vías de tráfico rápido.

⁵ Más adelante, una modificación del Plan General hace equivaler esta edificabilidad residencial a la correspondiente a 2m²(t)/m², considerando una altura libre media de 3 metros.

Por las características de la Avenida de Tolosa como principal acceso al centro de la ciudad por el oeste, y eje de vertebración de la vega de Ibaeta, se le atribuye una muy notable relevancia, que la sitúa entre la calificación de "vías de tráfico rápido" y "vías de tráfico importante o con transporte público".

Así, la normativa general del Plan General de 1962 establece una determinación diferente para cada categoría calificada, estableciendo para las vías de tráfico importante que la separación mínima entre alineaciones debe tener un ancho superior a 40 metros, mientras que para las vías de tráfico rápido debe tener un ancho superior a 100 metros.

Del mismo modo, se dispone que las calles de tráfico importante tendrán una calzada mínima de 14 metros, con bandas de estacionamiento de 2,70 metros; a su vez, las vías de tráfico rápido contarán con una doble calzada de 10,50 metros, separadas mediante seto de un ancho mínimo de 2 metros, con vías laterales de servicio de 10,50 metros.

En cuanto a las sendas de peatones, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, que irá en aumento (por múltiplos de 60cms.), de acuerdo con las aglomeraciones previstas.

Actualmente la Avenida Tolosa cuenta con anchos de calzada de 8 metros por sentido, donde circulan dos carriles por cada dirección, con una mediana con seto de 2 metros de anchura, lo que hace un ancho total de 18 metros. Por otro lado, la separación entre edificaciones es de aproximadamente 60 metros, lo que indica que el espacio reservado para el ciclista y el peatón es proporcionalmente alto, con respecto al vehículo. A su vez, la presencia de dos alineaciones de arbolado de gran porte, que en ciertos tramos de la Avenida se convierten en tres, remarcan la importancia y monumentalidad del eje, dotándolo de una variada riqueza vegetal.

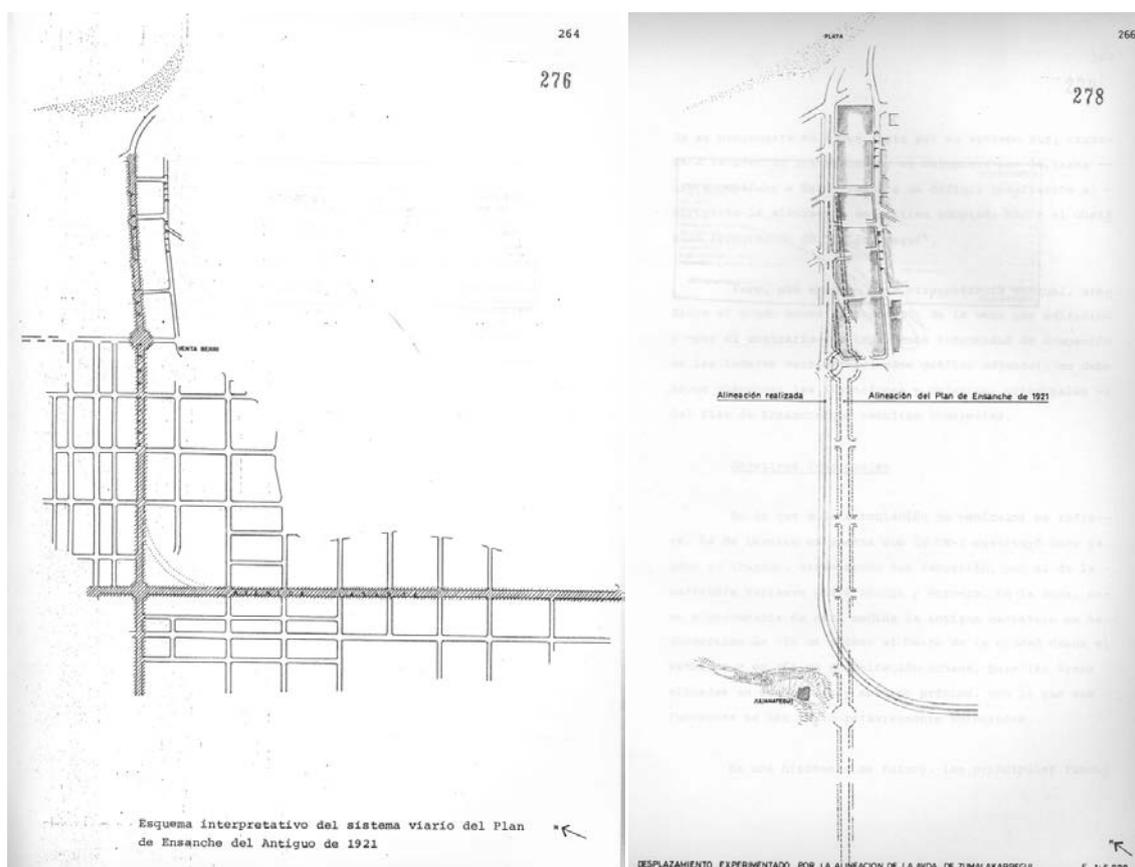


Fig. 20 y 21. Evolución de trazados de la Avenida de Tolosa - M.E.P.G.. Pág. 264 y Pág. 266 ⁶

⁶ M.E.P.G.: MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Modificación de elementos del Plan General de San Sebastián referido a un territorio de la Zona 5 II (IBAETA) situado junto a VENTA BERRI*, Marzo 1988.

Estas son las líneas fundamentales del régimen urbanístico vigente en el territorio objeto de estudio a finales de los años 80 cuando el pulso entre la ciudad y las empresas instaladas en "Venta Berri" parece decantarse por fin a favor de la transformación urbana del ámbito. Estaban por llegar sin embargo nuevos pulsos.

2.6. Desarrollo del Plan General con incidencia en el área de estudio

Una vez aprobado el Plan General de 1962, en el área objeto de estudio o en su proximidad se desarrollaron diferentes iniciativas que han tenido incidencia en la misma. En este apartado se analizarán aquellos proyectos que fueron aprobados y los resultados que se han obtenido de los mismos.

2.6.1. El Plan Parcial del Polígono 5 II El Antigo (1ª fase) de 1964, redactado por el Arquitecto D. Pablo Pintado

2.6.1.1. Contenido del Plan Parcial. Características de su ordenación

No se tardó mucho en comenzar a proyectar soluciones para la Zona 5 II, ya que en mayo de 1963 el arquitecto D. Pablo Pintado, por encargo del Ayuntamiento, redacta un Plan Parcial de una parte del territorio, que comprende el ámbito de lo que hoy se denomina Lorea.

Pintado obtuvo al mismo tiempo el encargo de redactar el Plan Parcial del Polígono 23 (Igara), con el fin de planear el nuevo polígono industrial donde afinar la industria que se encontraba en el barrio de "Venta Berri", y proceder a su traslado al nuevo asentamiento.

Entre los documentos del Plan Parcial se encuentra el plano que recoge la delimitación del denominado Polígono Residencial del Antigo, que se dividía en tres fases, siendo la primera de ellas la que fue objeto de ordenación, y siguiendo el Plan de Etapas del Plan General.

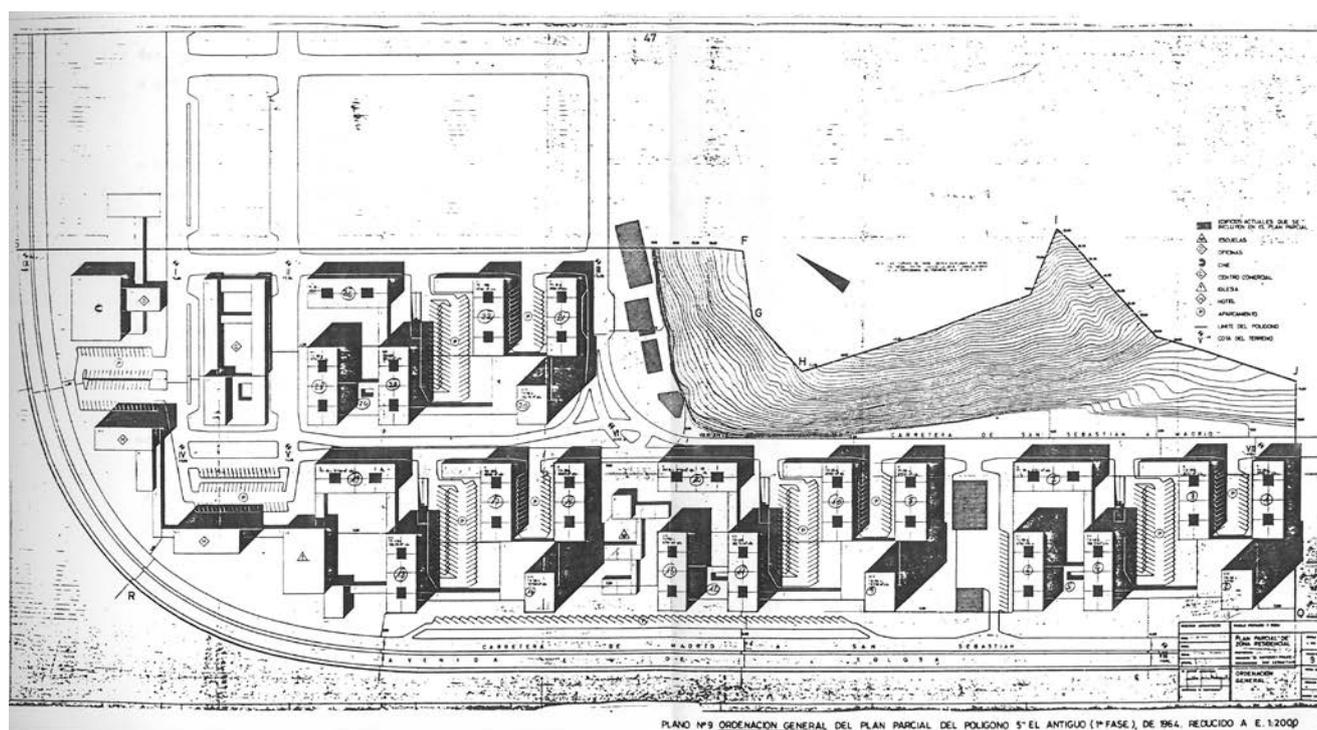


Fig. 22. Plano de ordenación general del Plan Parcial - Pablo Pintado - 1964 - I. A. M.. Pág. 47

Por otro lado, la delimitación del Polígono Residencial fijada en los planos rebasaba el ámbito identificado por el Plan General para la Zona 5 II, saliéndose de sus límites, algo que resulta realmente incomprensible hoy, tratándose de un Plan Parcial realizado tan sólo nueve meses después de la aprobación del Plan General. Esto suscitará ciertos problemas que se explicarán más adelante, si bien hay que entender que la aprobación de la ley del suelo de 1956 era todavía muy reciente.

Siguiendo con la descripción de la propuesta de Pintado, el terreno abarcaba desde las fábricas establecidas en el Antiguo y "Venta Berri", hasta los terrenos próximos a la conexión viaria con la vega de Igara, con una superficie total de 152.612,16m².

Este lugar se componía de dos partes bien diferenciadas. La mayor parte se situaba entre la Avenida de Tolosa y la antigua carretera a Madrid o Avenida de Zarautz, tratándose de terrenos muy bajos, invadidos por marismas y atravesados por pequeñas regatas. Esta zona se encontraba libre de edificaciones, a excepción de un taller de automóviles y alguna que otra construcción vieja en el Camino de Comporta. La segunda parte la forman los terrenos en pendiente ubicados al este de la Avenida de Zarautz, con la existencia de un buen número de casas en la parte baja de la ladera, al borde del vial, resultando elevado e inaccesible el monte que se encontraba inmediatamente encima.

El proyecto contaba con un programa residencial de 1.004 viviendas, con un total de 101.408m² edificados, y pensado para una población de unos 5.020 habitantes⁷. A su vez, se consolidaban las edificaciones preexistentes citadas anteriormente, al borde de la ladera y limitrofes a la Avenida de Zarautz.

Tal y como se puede apreciar en el plano anterior, las nuevas edificaciones residenciales tienen un carácter de edificación urbana intensiva, propio del movimiento moderno, con bloques exentos de gran anchura que tienen necesidad de patios interiores de ventilación. Estos bloques se ordenaban de forma seriada sobre la superficie llana del ámbito, a base de las denominadas "supermanzanas", agrupando cinco bloques de cinco y siete plantas de altura y una torre de quince, por cada una de ellas. A su vez, estas "supermanzanas" se dividían en dos manzanas de menor tamaño que se componían de 3 bloques, o de 2 bloques y la torre, que formaban una plaza en su intersticio. A su vez, los diferentes edificios se hallaban unidos entre sí mediante zonas de una única planta y pasos porticados.

En cuanto a las dotaciones comerciales, el Plan Parcial preveía, por un lado, los comercios pequeños de uso diario en las plantas bajas de los edificios de viviendas, y por otro, una agrupación de comercio especializado reunido en el denominado Centro Comercial. Asimismo, se proyectaban espacios diferenciados de Cine, Iglesia, dos Hoteles y Escuelas docentes, generando un volumen total ordenado de 533.260m³.

Para las zonas verdes del Polígono se reserva el terreno de relieve accidentado y de pronunciada pendiente citado anteriormente, situado al este de la Avenida de Zarautz, algo que resulta incomprensible, sin embargo propio en la época, ya que se trataba de un terreno inaccesible de monte, que jamás podría cumplir las funciones de espacio verde, de uso para el ciudadano.

La dotación de aparcamientos se resuelve a razón de una plaza por cada dos viviendas, lo que resulta una plaza de aparcamiento cada diez habitantes⁸, que se distribuyen junto a los edificios residenciales, en el intersticio que resulta entre las dos manzanas de menor tamaño, dentro de la "supermanzana".

Por último, el sistema viario empleado se organiza en base a una red interior, que se traza a partir de la Avenida de Zarautz, desde la que se accede. Sin embargo, no existe ningún tipo de acceso ni conexión desde la Avenida de Tolosa. Esto se debe a que la misma Avenida se denomina como "autopista de Madrid a Irún", y se trata por tanto de una carretera de primer orden. Esto obliga a su aislamiento de la zona residencial proyectada mediante una zona verde de "colchón", y la separación de las edificaciones veinticinco metros del eje del vial. Se aprovecha también este espacio para el acondicionamiento de otra batería de aparcamientos en superficie.

El plan queda completado con unas Ordenanzas reguladoras de distintos aspectos de la ordenación, y un estudio económico-financiero de la propuesta de urbanización.

2.6.1.2. Irregularidades del Plan Parcial del Polígono 5 II El Antiguo (1ª fase) de 1964

⁷ Como cabe observar, el ratio de ocupación media por vivienda estimado era del doble del que actualmente se considera, sin que el tamaño medio de estas haya variado sensiblemente.

⁸ El Plan se corresponde con los años 60.

Me parece importante citar también las irregularidades que presenta dicho Plan, ya que son muchas, y afectarán directamente al desarrollo del área de "Venta Berri".

Algunas irregularidades están originadas en la discordancia de las previsiones del Plan Parcial con las del Plan General, que debiera servirle de soporte, que desarrolla y al que debe atenerse ineludiblemente, mientras que otras son derivadas del propio contenido del Plan Parcial.

A continuación se citan las irregularidades del Plan Parcial más significativas a los efectos de este trabajo, que se recogen de forma más exhaustiva en el Informe del arquitecto Ángel Martín precitado.

- *Incluye dentro de los límites del área de planeamiento terrenos que pertenecen al Polígono 4 (Hériz) del Plan General.*
- *El Plan Parcial infringe las determinaciones de zonificación y asignación de usos, establecidas por el Plan General para el Polígono 5 II.*
- *El Plan Parcial ordena un importante exceso de volumen sobre el establecido en el Plan General para los terrenos objeto de ordenación.*

- *Incumplimiento de la normativa establecida en el Plan General, sobre el tipo de edificación a ordenar en el área de planeamiento. Las normas de Ordenanzas del Plan General establecen para los terrenos objeto del Plan Parcial, la edificación abierta sin patios interiores.*

- *Infracción del artículo 6º.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en cuanto a la superficie mínima destinada a parques y protección de la red viaria general.*

- *Incumplimiento de las condiciones de circulación, establecidas por las Normas Urbanísticas del Plan General.*

- *El Plan Parcial no contiene previsión alguna sobre las etapas de realización de la ordenación.*

- *El Plan Parcial carece, asimismo, de la memoria referida a los medios económico-financieros disponibles, y que deberán quedar afectos a la ejecución del Plan.*⁹

Los planes de ordenación poseen naturaleza jurídica normativa, y como tal, están sometidos al principio de jerarquía entre las mismas. Así, en aplicación de este principio, el Plan General es de rango superior al Plan Parcial, algo que se impone con carácter vinculante. La infracción del cumplimiento de esta clara jerarquía normativa en la relación Plan General-Plan Parcial, se sanciona con la nulidad íntegra del Plan Parcial, esto es, su invalidez e inaplicación. Resulta manifiesta, por tanto, la total nulidad del referido Plan Parcial, del Polígono 5 II El Antiguo (1ª fase) de 1964, motivada principalmente en las infracciones anteriormente citadas en relación al incumplimiento del Plan General.

Por si esto fuera poco, el propio Plan Parcial por sí mismo considerado se halla afectado también de invalidez. Así se sustenta de hecho en el informe de Ángel Martín, que cita al efecto la Sentencia del Tribunal Supremo de mayo de 1985 que declara la procedencia de la denegación de la aprobación de un Plan Parcial, fundamentada en defectos de proyección de equipamientos escolar, parques y jardines "que aparecen como elementos residuales y no integrados dentro de la estructura de la urbanización, con dificultad de utilización". Así, señala que la correspondiente jurisprudencia es aplicable al ámbito de estudio, en el que no se trata de que la superficie destinada a parques o zonas verdes no tenga la extensión mínima exigible, sea residual y no integrada en la estructura de la urbanización, sino que además resulta inutilizable, abrupta, impracticable, de fuerte desnivel, y que el propio proyecto no se "corta" en denominar "Zona verde de montaña", absolutamente escarpada. En definitiva, el tratamiento y disposición de estas áreas verdes y de equipamiento por el Plan Parcial son más que dudosas.

⁹ I.A.M.: MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., Informe referente a la situación administrativa de un territorio de la zona 5 II del Plan General de San Sebastián situado junto a VENTA BERRI. Diciembre 1987. Pág. 53-72

Por otro lado, una sentencia del Tribunal Supremo de junio de 1984 declara que la falta del obligatorio "plan de etapas y el consiguiente estudio económico-financiero", exigidos en la legislación urbanística, motiva a su vez la invalidez del Proyecto, situación de aplicación asimismo en el caso que nos ocupa.

Sin embargo, el Plan Pintado se aprobó en su día y resultó complejo ponerlo en cuestión, llevándose a cabo en buena parte.

2.6.2. El Proyecto de Reparcelación del Polígono 5 II El Antiguo (1ª Fase) de 1967

En septiembre de 1966 se finalizó la redacción del Proyecto de Reparcelación para poder desarrollar el Plan Parcial del polígono 5 II El Antiguo (1ª fase). Este fue redactado por encargo del Ayuntamiento por los técnicos municipales D. Juan M. Encío Cortazar, arquitecto y José M. Uhagán, letrado.

El proyecto parte de una superficie del polígono de 149.309,35m², de la que 137.219,35m² eran de propiedad privada. Asimismo, de estos últimos, 110.497,05m² se situaban en la zona llana, mientras que pertenecían a la ladera 26.722,30m². De entre las parcelas, una de 1.572m² se dedujo finalmente del reparto de beneficios al haber sido ya objeto de aprovechamiento como adscrita al polígono 4, evidenciándose esta situación, anteriormente apuntada entre las disconformidades del Plan Parcial.

Por otro lado, el volumen que se pretende edificar comprende la suma de los volúmenes consolidados y de nueva planta. 12.407,04 m³ de volumen consolidado y 452.776m³ de nueva planta, lo que hace un total de 465.183,04m³.

Como se puede comprobar, tanto el volumen de edificios consolidados como el volumen total superan los establecidos en el Plan Parcial como asignables a particulares.

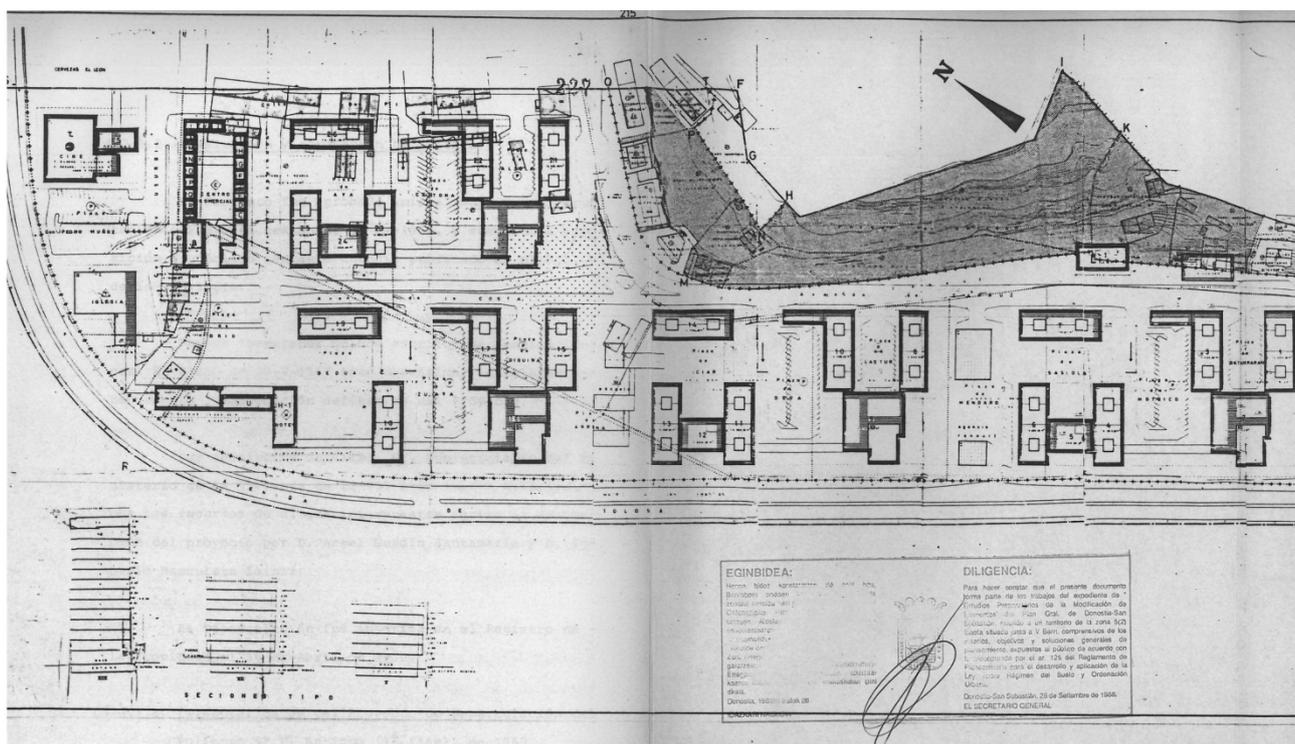


Fig. 23. Plano de Reparcelación del Polígono 5 II - 1967 - M.E.P.G.. Pág. 215

El Proyecto de Reparcelación se debería de haber atendido rigurosamente al Plan Parcial, sin posibilidad de modificación, ni de elaboración de uno nuevo, sin embargo, reordena volúmenes, crea parcelas nuevas y reubica parcelas edificables, algo difícil de entender, si bien habitual en aquella época.

Todo ello, en cualquier caso, vicia de nulidad a la Reparcelación propuesta, conforme al artículo 47 de la Ley de Procedimiento Administrativo, pero aún así, los bloques 15, 16 y 17 del Plan Pintado se acaban

construyendo con licencias del Ayuntamiento. No cabe asimismo olvidar que las pautas de actuación eran otras, que el urbanismo ha evolucionado considerablemente y que la democracia no había llegado todavía, aunque ésta nos ofrezca hoy también casos sorprendentes.

2.6.3. El Proyecto de "Plan Parcial de Ordenación Urbana "El Antiguo-Venta Berri de 1978

En 1972, el Plan Parcial del polígono 5 II El Antiguo (1ª fase) de 1964 apenas había iniciado su desarrollo por los grandes errores e imperfecciones que sufría, por lo que los propietarios de las industrias situadas en el Antiguo ("Lizarriturry y Rezola S.A.", "Chocolates Suchard S.A.E. y "Juan Teodoro Kutz S.A.") se juntan para promover la redacción de un nuevo planeamiento parcial para los terrenos ocupados por sus fábricas.

En este momento son las industrias las que parecen tener claro que desean abandonar el lugar que ocupan, siguiendo en cierta manera lo que dictaminaba el Plan General. De este modo, se comenzó un largo y accidentado periodo de consultas y desarrollo de alternativas, para que finalmente, en septiembre de 1976, se presente el Proyecto de Plan Parcial de Ordenación "El Antiguo-Venta Berri", redactado por el Arquitecto D. Juan M. Encío Cortazar. Este Plan es en cuanto al ámbito que abarca, el que más se parecerá a los dos casos que se estudiarán a fondo en este trabajo, por lo que tiene vital importancia conocerlo.

La ordenación del Proyecto parte de suprimir la totalidad de los edificios y usos ya establecidos, como las industrias y las viviendas que se situaban al oeste de la Avenida de Zarautz, para proyectar una continuación del Plan Pintado, disponiendo una intensa agrupación de viviendas; mantener los usos especiales previstos de hotel, centro comercial, oficinas y cine; y ordenar unas complejas conexiones viarias con los barrios adyacentes., sobre todo con el localizado al norte del área del proyecto y la calle Matía.

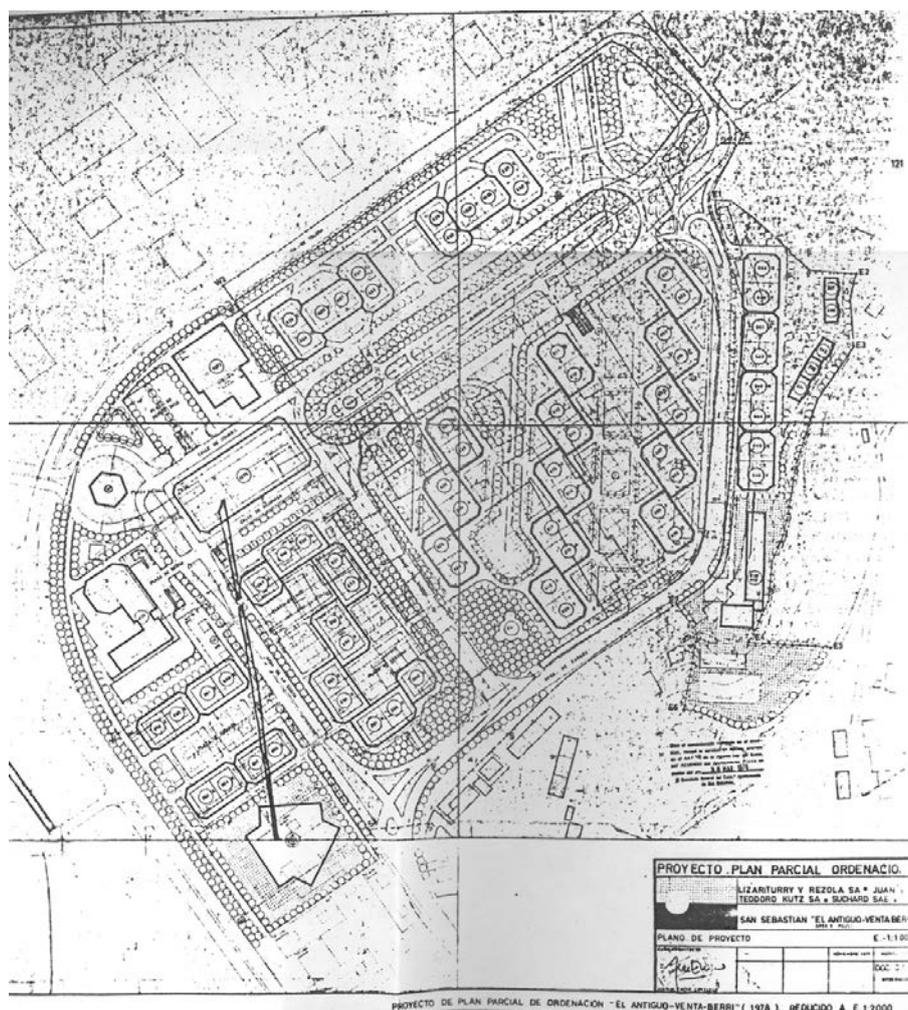


Fig. 24. Plano de Proyecto de Plan Parcial de Ordenación -El Antiguo-Venta Berri- 1978 - Encío Cortazar - I.A.M.. Pág. 121

La distribución de los usos y los bloques de viviendas se realiza sobre la continuación del sistema viario ordenado por el Plan Parcial Pintado, y queda aislado completamente de la Avenida de Tolosa, sin establecer ninguna conexión con la misma, hasta el punto de que se proyectan dos pasos a distinto nivel para poder franquearla.

En cuanto a la vivienda, se opta por un tipo de edificación profunda, de 24x20 metros de superficie en planta aproximada, que se repite de manera modular por todo el ámbito. Se juega con el propio módulo adosándolo y girándolo de diversas maneras, dando lugar a distintos conjuntos y agrupaciones, de lo que resultan espacios exteriores e intersticios irregulares. Se trata de edificios altos de entre 6 y 9 alturas.

Constituye otro ejemplo de ordenación digno de mención, para que se pueda observar la cantidad de alternativas que se barajaron para la ordenación del ámbito. Pero como en ocasiones anteriores, tras alegaciones y recursos, se acabó por desestimar el Plan, sobre todo porque incumplía muchos de los requisitos señalados por el Plan General de 1962.

Por otro lado, el proyecto también denota una clara falta de relación con lo existente, ya que la primera decisión que toma es derribar la totalidad de las edificaciones preexistentes; mientras que acto seguido, evita relacionarse con el resto de la ciudad, con un sistema viario complejo y dudoso.

Además, el proyecto muestra una excesiva confianza en el Plan Pintado, suponiendo que éste fuera a funcionar, utilizando un parecido sistema de bloques de viviendas altos, aunque algo menos estilizados. Una herencia del Movimiento Moderno que hace ignorar tanto lo preexistente, como la parcelación, que responde al urbanismo en boga en el momento; y que adopta para la morfología urbana la tipología de la edificación abierta del Movimiento Moderno y de la Carta de Atenas.

Por suerte, ni siquiera es llevado a cabo el proyecto de derribo de los edificios de viviendas de Lizarriturri, que posteriormente consolidaría el nuevo planeamiento.

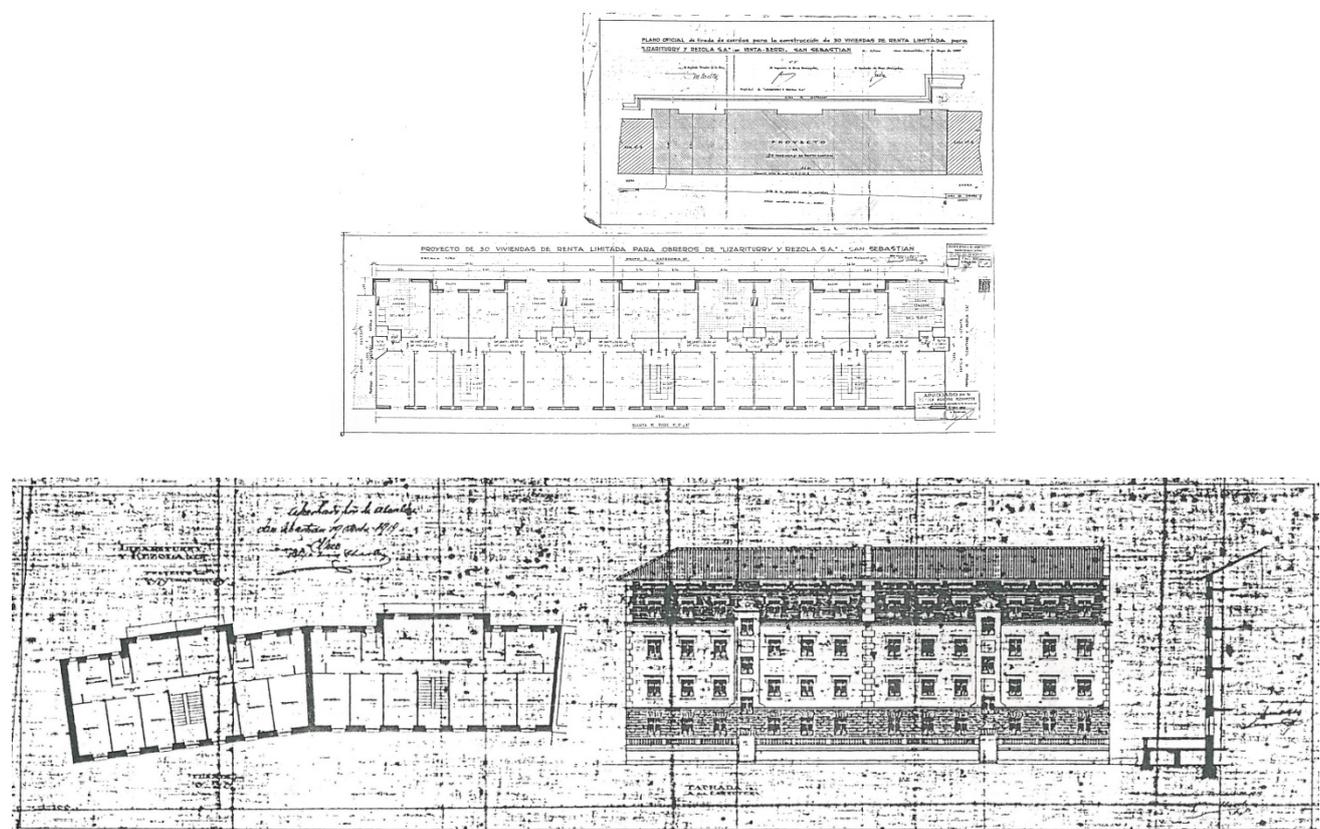


Fig. 25. Casas para obreros de Lizarriturri 1919 - F. Urkola - M.E.P.G.. Pág. 37

2.6.4. Cambio de circunstancias y nuevas facetas de la cuestión. 1978-1988

Entre los años 1978 y 1988 transcurren diez años de grandes cambios, también en relación con el planeamiento urbanístico. Resulta preciso citar y examinar las muchas novedades que ocurren en esta década, para poder entender mejor los dos proyectos siguientes.

a) Efectos de la promulgación del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio)

b) Dos de las industrias establecidas, de las tres preexistentes, dejan de fabricar sus productos en El Antiguo, y la tercera está en proceso de transformación y traslado.

c) Se venden a particulares gran parte de las viviendas cuyo derribo está previsto en el Plan Parcial, y que en 1978 pertenecían a uno de los promotores del planeamiento.

d) Porciones importantes de terrenos ordenados son enajenados a terceros, que han emprendido actuaciones dirigidas a ejecutar planeamientos anteriores.

e) Las exigencias públicas en materia de urbanismo, tanto las que reclama la sociedad en general a los planes de ordenación, como las que órganos de la Administración usualmente requieren, se depuran e incrementan con el paso del tiempo.¹⁰

Como se puede observar, se presenta una nueva situación, además de que el Plan General de 1962 se había planificado a quince años vista, y ya habían pasado veintiséis. Con tanto cambio, era indispensable un nuevo Plan General.

Este periodo se corresponde con el momento del cambio sustancial que protagonizan la muerte del caudillo y las primeras elecciones democráticas, a raíz del cual la Administración, y en particular la administración municipal, los ayuntamientos, se recomponen y cobran protagonismo, primero en lo político, y pronto también en el campo del urbanismo. Así, en el año 1978, el Ayuntamiento promueve un primer intento de revisión del Plan General de 1962, y, en el año 1982, otro segundo, sin éxito; planteándose paralelamente acciones puntuales, hasta que en el año 1987 cobra forma una tercera y definitiva iniciativa.

En este contexto general, en julio de 1987, por medio de tres solicitudes distintas, la Sociedad "Antiguo Berri S.A.", propietaria mayoritaria del ámbito en ese momento, pidió la licencia de edificación para 48 viviendas, locales y garajes en la parcela nº 18 del Plan Parcial del Polígono 5 II El Antiguo (1ª Fase) de 1964, para dos hoteles en las parcelas H1 y H2, y para 80 viviendas, locales y garajes en las parcelas 23, 24 y 26 del mismo Plan Parcial.

Antiguo Berri S.A. se había hecho con la titularidad de una importante superficie del suelo del ámbito de "Venta Berri" y pretendía, en buena lógica empresarial, desarrollar su objetivo de comercializar viviendas en particular y los demás aprovechamientos del Plan Pintado en general, solicitando en consecuencia las oportunas licencias para ya alcanzar sus objetivos directamente, de concederse éstas, ya afianzar su posición, dando los pasos urbanísticos oportunos en la ejecución del planeamiento para ir adquiriendo derechos, y evitar la incertidumbre de los cambios que se empezaban a intuir como posibles, que podían retrasar el proceso de desarrollo del ámbito con las correspondientes incógnitas que podía comprometer las inversiones realizadas.

En esa pugna, estas solicitudes fueron motivadamente denegadas por las correspondientes resoluciones de alcaldía.

¹⁰ I.A.M.: MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Informe referente a la situación administrativa de un territorio de la zona 5 II del Plan General de San Sebastián situado junto a VENTA BERRI*. Diciembre 1987. Pág. 124-128

En el contexto descrito hasta el momento, el informe de Ángel Martín señala expresamente que *"conviene evitar la concesión de nuevas licencias en el área, denegándose las solicitudes que puedan cursarse al respecto, y resolviendo puntualmente cuantos recursos se han formulado o lleguen a formularse contras esas denegaciones"*.

"Estas resoluciones denegatorias se fundamentarán en la inaplicabilidad del Plan Parcial del Polígono 5 II El Antiguo (1ª fase) de 1964, y la Reparcelación que lo desarrolla, así como en la inejecución de la urbanización prevista, y las carencias del Proyecto de Urbanización, y, además, en las infracciones que puedan concurrir en los Proyectos de edificación, atendido el propio planeamiento que digan desarrollar".¹¹

Esta es la conclusión técnica, a la vez que el criterio que adopta el Ayuntamiento es poner decididamente en marcha el proceso de reordenación del ámbito, quedando atrás definitivamente, las soluciones morfológicas de Elizalde, y también, de ordenación con bloques abiertos y torres de los arquitectos Pablo Pintado y Encio Cortazar.

2.7. Anteproyecto sector "Venta Berri" - Ángel Martín - 1988

Una vez explicada la historia de los proyectos y del desarrollo urbanístico de la vega de Ibaeta durante el siglo XX, hay que detenerse más a fondo en el estado real del ámbito de "Venta Berri", a finales de los años 80. Una conversación con el arquitecto Ángel Martín, me permite desvelar ciertas claves que fueron determinantes para el desarrollo posterior del sector, tarea que no fue nada sencilla.

Por entonces, el promotor Osinalde se estaba encargando de construir el sector de Ondarreta, situado al noroeste de "Venta Berri", mientras que Lorea también se ejecutaba según las directrices del Plan Pintado. "Venta Berri" era el único ámbito que quedaba sin desarrollar, al margen de las diferentes ordenaciones que se estaban proponiendo y ejecutando a su alrededor.

El problema de la carestía de la vivienda en San Sebastián era patente, y había un especial interés en que esta situación cambiara, y pudieran ofrecerse viviendas por precios razonables en la ciudad.

Este momento coincidió con un cambio en la formación del Gobierno Vasco, al que accedió una coalición entre PNV y PSOE, con el arquitecto José Miguel Martín Herrera (PSOE) como consejero de Urbanismo. Este nuevo Gobierno pretendió la expropiación de los suelos de "Venta Berri" para generar vivienda accesible para la población, complementario al que ya se venía desarrollando, al este de la ciudad, en Intxaurre.

Desde el Gobierno Vasco se pretendía aportar un nuevo "paquete" de vivienda atractiva, céntrica y en la llanura, para romper los precios de mercado, mediante esa expropiación de suelos, y el entonces alcalde del Ayuntamiento de San Sebastian Xabier Albistur, de EA, que gobernaba junto con EE en coalición, accedió a tal iniciativa superior.

Esta iniciativa generó consternación entre los propietarios que habían adquirido la práctica totalidad de los suelos de "Venta Berri", cuya iniciativa de promoción no querían perder, abriéndose un periodo de enfrentamiento difícil entre los sectores público y privado.

De esta manera, se promovió la idea de forma conjunta entre el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de San Sebastián, contratando al arquitecto Ángel Martín, como gran conocedor del ámbito y su problemática. Este realizó una Modificación de Elementos del Plan General para "Venta Berri" en Marzo de 1988, en el que adaptó las premisas del Plan General de Ordenación Urbana de 1962 a su propuesta de "Anteproyecto" de Plan Parcial para la ordenación del ámbito.

¹¹ I.A.M.: MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Informe referente a la situación administrativa de un territorio de la zona 5 II del Plan General de San Sebastián situado junto a VENTA BERRI*. Diciembre 1987. Pág. 213

El Arquitecto Ángel Martín manejaba el siguiente plano vertebrador de la vega, en el que aparecen bien marcadas la Avenida de Zumalakarregi y la Avenida Tolosa, por un lado; y los 3 espacios públicos principales por otro, los jardines del Palacio Miramar, los jardines de la playa de Ondarreta, y el parque de Julianategi.

Con estos elementos bien posicionados, y ensalzando su importancia dentro de la organización del ámbito de "Venta Berri", y el conjunto de la vega, Martín ordena una serie de pequeñas manzanas modestas, de poca profundidad, que van amoldándose a los límites viarios de manera armónica. Estas manzanas, sin embargo, no fueron el elemento más importante del "Anteproyecto" de Ángel Martín, sino que lo fueron los parques.

El arquitecto pretendía recuperar el accidente orográfico de Julianategi mediante una conexión verde, sobre un pequeño túnel artificial, que conectaría el barrio de Arriola con el futuro "Venta Berri". Esta potente idea viene de realizar un guiño a la curva viaria del Palacio Miramar y el Pico del Loro, que sirve de referente. De este modo, se establece una relación entre parques, a la que Martín le gusta denominar de la siguiente manera: " *De parque a parque en curva, y tiro porque me toca*".

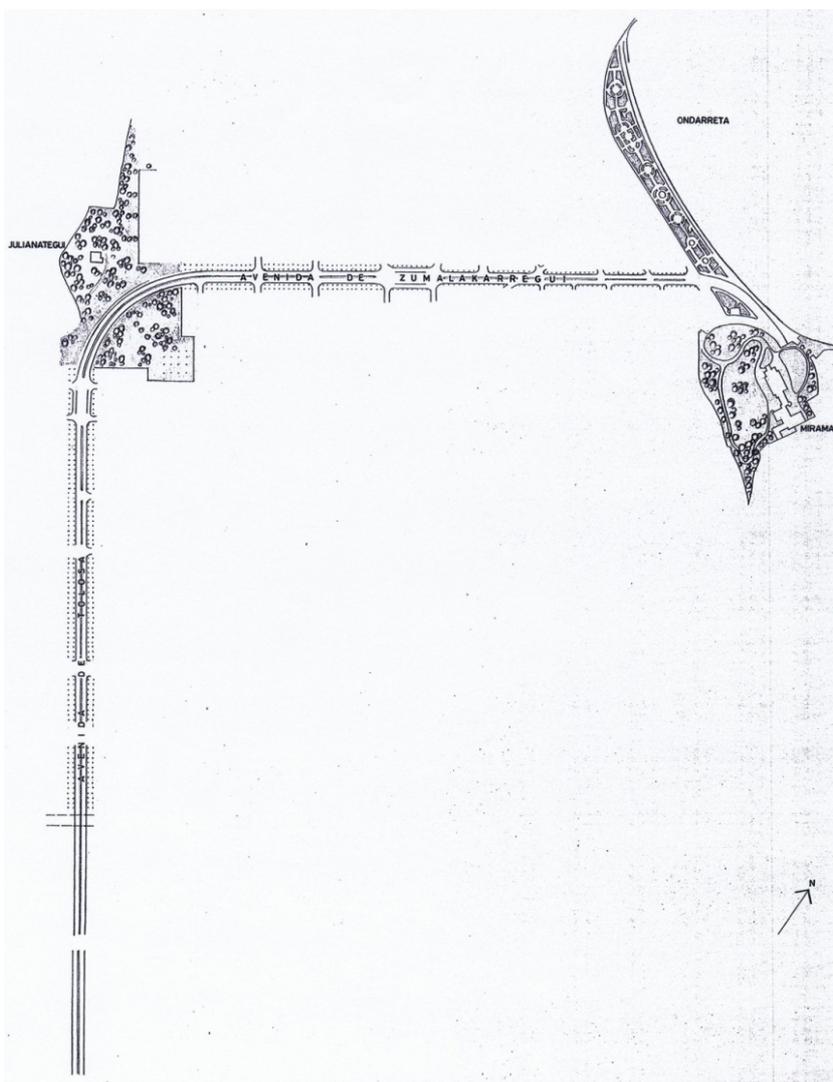


Fig. 26. Vías de circulación y espacios verdes en la vega de Ibaeta - M.E.P.G.. Pág. 280

Me resulta una propuesta interesante por su escala, y su apuesta por un trazado de redes viarias que conecta con los barrios vecinos, así como esa conexión diagonal con Arriola a través del parque de Julianategi. Si bien, es cierto que se genera una topografía artificial que resultaría, en gran medida, un obstáculo visual para la vega de Ibaeta, y que partiría el valle en dos en plena curva. A pesar de esto, pienso que la colocación del parque público en la curva es una solución inteligente para resolver la esquina, y no tener edificaciones "no ortogonales", y por lo tanto, difíciles de resolver y distribuir.

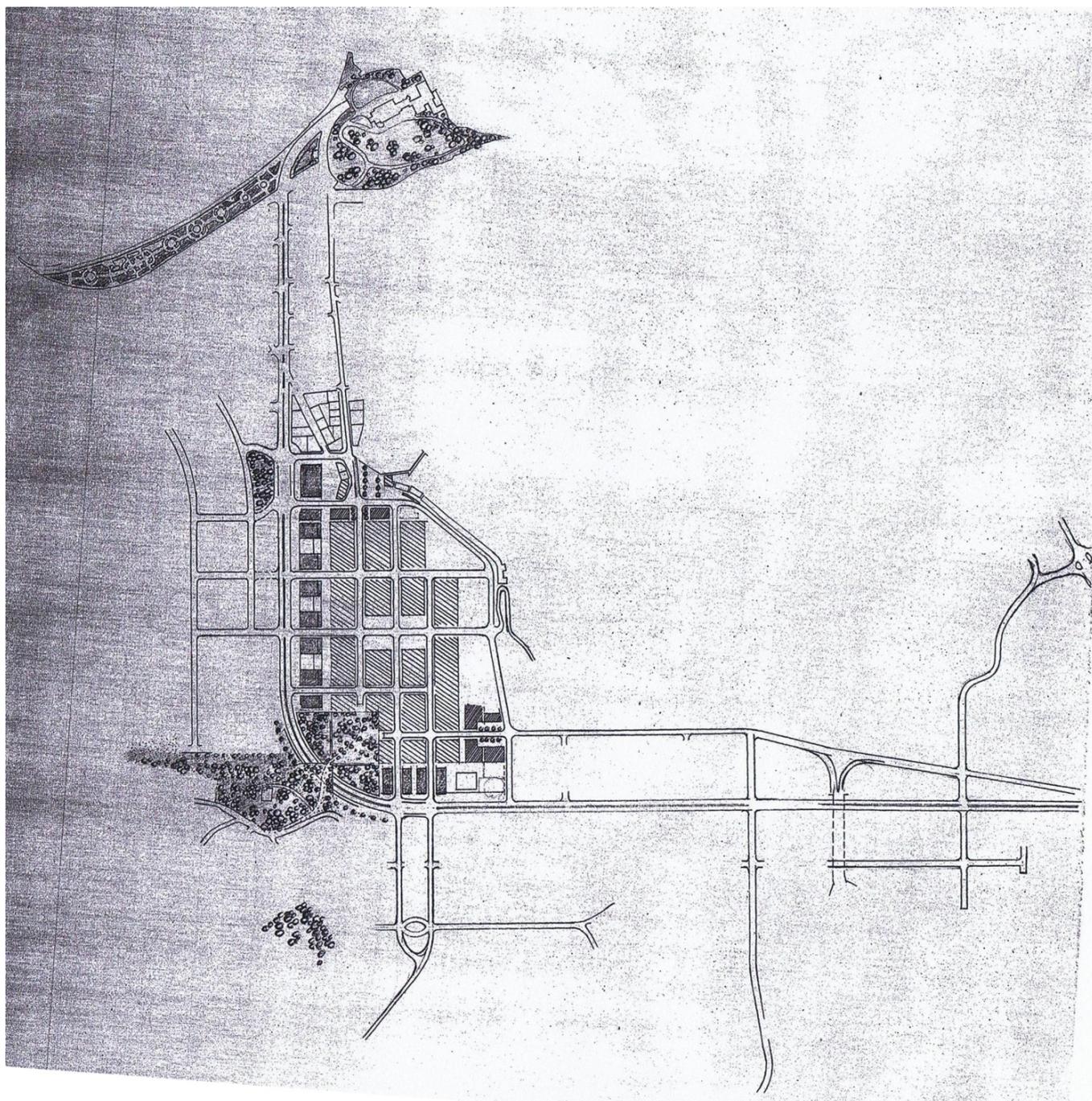


Fig. 27. Plano de directrices de "Anteproyecto" para "Venta Berri" - 1988 - Ángel Martín

A su vez, el arquitecto ordena cada una de las plantas de las manzanas, con seis y ocho portales por manzana, y una distribución de viviendas razonable y sensata. A continuación se muestra un plano de ordenación en detalle de las distribuciones de las viviendas por planta resueltas, algo que no se verá en las alternativas que se mostrarán a continuación.

Esta propuesta de "Anteproyecto" fue la primera ordenación que se propuso para el ámbito de "Venta Berri" como tal, y que, como veremos más adelante, tiene más que ver con la Propuesta B, que con la Propuesta A de las alternativas que se explicarán, analizarán y contrastarán en el siguiente capítulo.



Fig. 28. Plano de detalle de "Anteproyecto" para "Venta Berri" - 1988 - Ángel Martín

Este trabajo de "Anteproyecto" encontró inconvenientes en el Ayuntamiento, aunque no se profundiza en cuales fueron los motivos de desestimación de la propuesta. Así, el consejero del Gobierno Vasco, Martín Herrera, propone invitar a los hermanos Krier, como arquitectos de renombre europeo, para realizar un diseño "diferente" y "revolucionario", relegando a Ángel Martín a un segundo plano, como colaborador.

Con ello, a la cuestionable oportunidad de la elección del sistema expropiatorio para la actuación en el ámbito, el consejero añade la apuesta por un "bombazo", dando total libertad a los hermanos Krier para realizar su propuesta de ordenación, donde Ángel Martín se adaptará al equipo, y realizará un trabajo leal de colaboración con los arquitectos luxemburgueses. El consejero, también arquitecto de profesión, buscaba con esta decisión generar un efecto político o "boom", que impactara en la sociedad del momento; y, para ello, no escatimó ningún medio a su alcance, utilizando al efecto incluso la capacidad legislativa, procediendo al impulso de una Ley de Valoración del suelo del País Vasco, que aprobó el Parlamento Vasco en el año 1989 (ley 9/1989, de 17/11).

3. LAS ALTERNATIVAS

Una vez explicados los antecedentes de ordenación del ámbito general de la vega de Ibaeta durante el siglo XX, serán objeto de estudio y debate los dos proyectos que se realizaron para el área de "Venta Berri" en 1990 y 1993, que se analizarán a fondo en este trabajo.

Antes de volcar los esfuerzos en la explicación de ambas propuestas, se pasará a analizar el estado del ámbito concreto de Venta Berri en 1990, después de la multitud de proyectos y procesos descritos anteriormente.

3.1. Análisis urbanístico del ámbito de "Venta Berri" en 1990

3.1.1. Situación y delimitación del ámbito

Como ya se ha descrito anteriormente, el sector Venta Berri comprende un territorio que forma parte de la vega de Ibaeta, en la cual discurría la regata de "Los Juncales". Dicho territorio se encontraba casi completamente delimitado por las infraestructuras de comunicación que transcurrían ya por entonces en el área. Si bien ya se había producido un cambio sustancial en el ámbito, y es que las actividades industriales empezaron a desaparecer, tras quedarse obsoletas o abandonadas.

La delimitación del ámbito se representa en los dos Planes Parciales, con sendos planos de situación del área que se muestran a continuación. La zona queda rodeada por terrenos ya ocupados por el desarrollo urbano como el ensanche del Antiguo, la Ciudad jardín de Ondarreta, las viviendas obreras de Lizarriturri, y el barrio de Lorea; mientras que aún se encontraban en fase de urbanización el ensanche de Ondarreta y la zona del Campus Universitario.



Fig. 29. Plano 0.1 de Situación del Sector y Relaciones Urbanas con el exterior - P.P.H.K.¹²

Fig. 30. Plano I.1 de Situación del sector Benta Berri - P.P.O.P.G.¹³

El límite del sector se muestra en detalle en los siguientes planos. En su extremo norte arranca desde el eje de la Avenida de Zumalakarregi para continuar la línea por el eje de la calle Venta Berri. Acto seguido, esquiva los edificios nº2 y nº4 de la Avenida de Zarautz, que quedan fuera del ámbito, para cruzar la Plaza de Venta Berri desde el extremo sur de la casa nº4, y tomar el eje de la Avenida de Zarautz durante aproximadamente 500 metros serpenteantes, para después separarse del mismo y cruzar hasta la Avenida de Tolosa. El límite continúa por el eje de esta Avenida hacia el norte hasta encontrarse con el punto de origen a la altura de la calle Venta Berri, transversal a la misma. La superficie delimitada por este trazado es de 176.729 m².

¹² P.P.H.K.: KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián, 1990.*

¹³ P.P.O.P.G.: OFICINA DEL PLAN GENERAL (O.P.G.). *Plan Parcial del sector "Benta Berri" (A.I.U. 5.2.2./Ibaeta). Aprobación provisional (Pleno 11/3/93). Marzo 1993.*



Fig. 31. Plano 0.2 de Emplazamiento, Parcelario y Situación del Sector - P.P.H.K.

Fig. 32. Plano 0.6 de Análisis de las Circulaciones del Estado Actual - P.P.H.K.

3.1.2. Características geológicas

Las características geológicas del sector Venta Berri son similares a las del resto de terrenos de la vega de Ibaeta, ya que responden a un proceso de formación parecido, que resulta conocido gracias a las actuaciones que se emprendieron sobre la misma, y al estudio geotécnico realizado en la zona por el Gobierno Vasco y parte de la propiedad del sector.

El ámbito está constituido por un depósito de sedimentos de gran potencia, que condicionan considerablemente la edificación y urbanización del mismo. El estudio geotécnico cita que los terrenos del sector presentan una historia definida por una época de meteorización del macizo rocoso, sobre el que se situó un ecosistema lagunar o lacustre que depositó limos orgánicos hasta la cota de -8,00 metros. Esta situación se vio alterada por la invasión del mar que depositó sedimentos de barra costera en forma de arenas limpias con un porcentaje bajo de finos. Posteriormente, a fines del siglo XIX y principios del XX, se comenzó la desecación y colmatación del área con rellenos diversos con el objeto de hacerla edificable.

Cabe recordar aquí que toda la zona fue incluso en algún tiempo navegable, encontrándose tierra adentro topónimos que ilustran esa realidad, tales como el de "Portuetxe", en Igara.

Según los sondeos y catas realizados, se observó que bajo la superficie del terreno aparecía un relleno artificial heterogéneo de naturaleza granular, que oscila entre los 2,50 y los 5,00 metros sobre el nivel del mar. Este relleno estaba constituido por bloques, bolos y grava con contenidos de arcilla y arena variables de consistencia densa. Esto es, materiales de construcción y vertidos no compactados, con abundante cerámica, y coloración y litología variadas.

La heterogeneidad de los rellenos empeora la capacidad portante del terreno y lo hace susceptible de sufrir asentamientos diversos, desde pequeños movimientos hasta afecciones a largo plazo.

Por debajo del relleno artificial se encuentra una densa capa de arenas grises con limos y abundantes restos orgánicos carbonatados de conchas machacadas. Esta capa en la que predominan arenas desciende hasta la cota -7,00 metros, con un espesor máximo de aproximadamente 9,50 metros, siendo menor su incidencia en las apariciones del macizo rocoso.

El final de la capa de arenas se mezcla con un limo gris oscuro blando, que también contiene mucha materia orgánica, por la cual se percibe un olor característico de procesos de descomposición. Esta alcanza una profundidad de hasta -8,00 metros, limitado siempre por el macizo rocoso.

Inmediatamente debajo se encuentra una delgada capa de 1,50 metros de espesor de suelo residual del macizo rocoso, formado por arcilla de color gris azulado firme. Conforme se profundiza aparecen pequeños tamaños de grava de naturaleza caliza, procedentes del macizo rocoso.

Por último, todo este amalgama de suelos descansa sobre el propio macizo rocoso compuesto por piedra caliza arcillosa gris azulada y tosa, sana. La primera capa superficial del macizo presenta características margosas por disolución de carbonatos y alta fracturación, aunque el grado de meteorización mejora rápidamente con más profundidad. Este estrato oscila entre los -8,00 y -9,50 metros en mayor o menor medida, mientras que es absoluto a partir de esa profundidad.

Se localiza esta formación en las facies flysch datada en el Maestrichtiense-Daniense, al final de Cretácico superior.

El nivel freático se sitúa en la cota +2,20 metros, entre el estrato de rellenos y la capa de arenas grises con limos y materia orgánica. Y para que quede claro, la Avenida de Tolosa oscila entre las rasantes +5.00 metros y +6.00 metros.

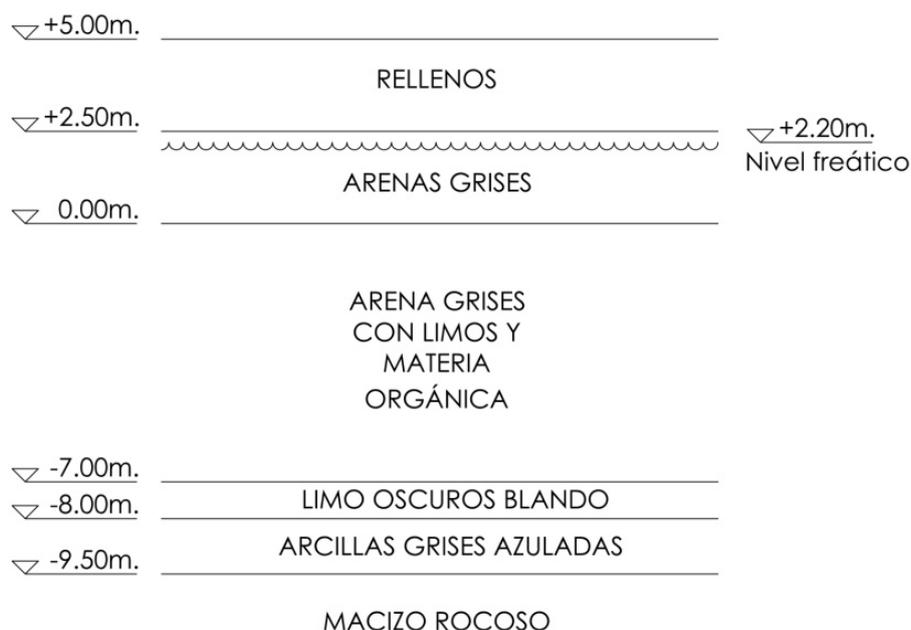


Fig. 33. Diagrama de los estratos del terreno realizado por el autor

Las obras de urbanización llevadas a cabo en el ámbito debían de tener muy en cuenta estos condicionantes del suelo, por lo que se consideró necesaria la sustitución de la capa de rellenos superficial, de muy mala capacidad portante, por un relleno granular compactado de buenas características portantes.

Las canalizaciones, sin embargo, se optó por cimentarlas en la capa de arenas, que debido a su densidad, posee suficiente capacidad portante para soportarlas, con una resistencia de 2,5 kg/cm². Se consideró que la capa de arenas poseía el suficiente espesor como para que los esfuerzos que soportase debidos a las obras de urbanización no alcanzaran, con su radio de influencia, la capa de limos, lo que provocaría asientos diferenciales.

En caso de necesidad de excavar por debajo de la cota del nivel freático, el informe geotécnico recomendaba realizar un agotamiento tipo Well-point.

En cuanto a la cimentación de las edificaciones, se dan dos soluciones posibles. La primera recomendaba cimentar sobre pilotes empotrados en la roca, solución práctica pero cara, que además creaba problemas entre la cimentación flotante de la urbanización sobre las arenas y la cimentación rígida de los edificios. La segunda contemplaba cimentar sobre las arenas, aproximadamente a la cota +1,00 metros, una vez deprimido el nivel freático.

Por último, para el dimensionamiento de soleras o losas de reparto, se requiere tener en cuenta el empuje hidroestático producido por el nivel freático, considerando una oscilación máxima del mismo hasta la cota +2,50 metros, debida a la subida de mareas.

Finalmente, la ejecución de las edificaciones se realizó con una estructura de cimentación a base de pilotes prefabricados, bajo una losa de cimentación capaz de absorber la subpresión producida por el nivel freático. A su vez, las plantas de parking se ejecutaron con muros de contención sumergidos bajo el nivel freático.

3.2. Desarrollo urbano preexistente en el ámbito

3.2.1. Parcelación del suelo

El plano topográfico, junto con el parcelario del área, vienen recogidos en ambos Planes Parciales. En ellos se puede apreciar que hay una diferenciación clara entre dos áreas con distinto tipo de parcelación, que se reparten aproximadamente la mitad de los terrenos cada una de ellas.

Por un lado, en la mitad norte, subsiste fundamentalmente la parcelación de los grandes lotes industriales asentados sobre la marisma, entre los surcos de regatas. La suma de estas parcelas, predominantemente de antiguo uso industrial, resulta ser de 75.128 m². A su vez, junto a la Plaza de Venta Berri, se encuentran un grupo de parcelas de mucha menor entidad, que proceden de la formación suburbial derivada de las antiguas vías del Camino de Comporta y de acceso a la ciudad por el oeste (carretera de Madrid), función que desempeñaba la Avenida de Zarautz antes de que se ejecutara la Avenida de Tolosa. Una de estas parcelas estuvo ocupada por un lavadero municipal. La suma de todas ellas solo asciende a 1.701m².

Por otro lado, en la mitad sur del ámbito, existe una mayor variedad de parcelación producto de la aprobación e inscripción del Proyecto de Reparcelación del arquitecto Pablo Pintado, que afecta a gran parte del sector "Venta Berri". Gran parte del territorio aún conserva la parcelación de grandes fincas, pero las parcelas situadas más al sur se ordenan según el planeamiento parcial anteriormente vigente. También existe cierta variedad en cuanto a las propiedades. Los solares pertenecientes a particulares suman 15.113m², los espacios de dominio público ascienden a 53.370m², y las parcelas de titularidad municipal reúnen 4.420m².

De esta parcelación, únicamente dos solares presentan un desarrollo constructivo, a raíz de la ordenación propuesta por el arquitecto Pintado, y se encuentran en el límite sureste del ámbito, algo que condicionará sustancialmente las siguientes propuestas de ordenación.

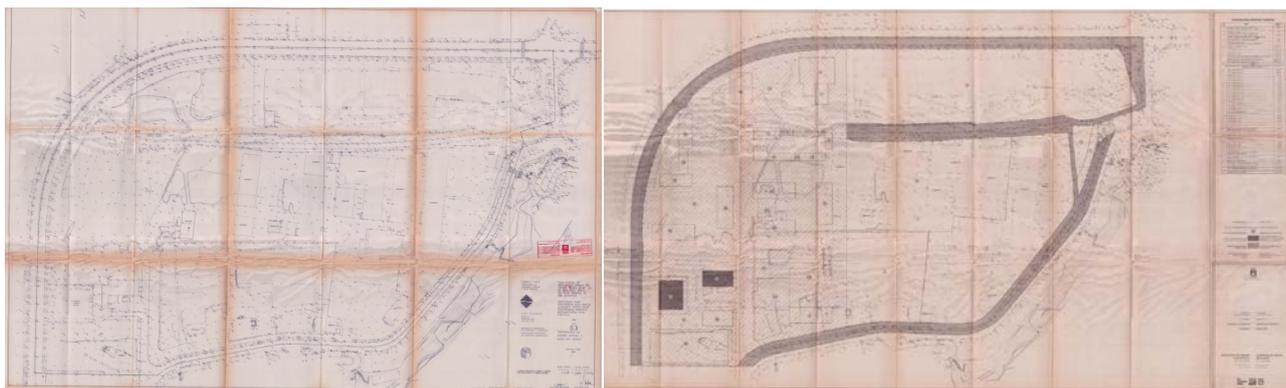


Fig. 34. Plano 0.3 Topográfico de estado actual y Usos del suelo - P.P.H.K.

Fig. 35. Plano I.2 de la delimitación del parcelario - P.P.O.P.G.

3.2.2. Usos existentes

Tal y como se ha citado anteriormente, aproximadamente la mitad del ámbito está ocupado por parcelas de las tres industrias para entonces ya en desuso, en proceso de derribo en parte. No obstante, aún subsisten, por entonces, en el sector edificios de una de las industrias que desarrollaban su actividad en la zona.

Al norte, entre la Avenida de Zumalakarregi y el Camino de Comporta aún queda, en la época, una acumulación de pabellones y almacenes de la fábrica de cervezas "El León", que se encuentran en avanzado estado de deterioro, tras el traslado de sus instalaciones a Arano, en la vega del Urumea. Sin embargo, las parcelas de las otras dos fábricas "Lizarriturry y Rezola" y "Chocolates Suchard" se encuentran libres de edificación, y son destinadas a aparcamiento.

Por otro lado, también existen otros usos de menor entidad, que también se deben tener en consideración, y se reparten en tres emplazamientos diferentes.

Junto a la "Plaza Venta Berri" se encuentran una edificación aislada y el pabellón de la sociedad "Vidriera Vasca S.A.". El primero se sitúa frente al Camino de Comporta y alberga seis viviendas y locales, mientras que el pabellón es un edificio de construcción industrial modesta.

Avanzando hacia la Avenida de Tolosa, pero aún en el Camino de Comporta, existe otra agrupación de edificaciones antiguas en utilización precaria. Ocupan desde el número 37 hasta el número 41 del propio Camino y se componen básicamente de locales, viviendas y un edificio dedicado a almacén.

La última agrupación se encuentra al sur y la conforman dos bloques de la ordenación del Plan Pintado, más concretamente el nº 16 y el nº 17, de los cuales uno se encuentra construido y otro en proceso de construcción. El bloque nº 16 consta de dos plantas de sótano de aparcamiento, una planta baja de locales comerciales y seis plantas altas de vivienda, con un total de 48 viviendas, mientras que el bloque nº 17 tiene ejecutado el vaso de dos plantas de sótano y el primer forjado de la primera de ellas.



Fig. 36. Plano 004 de Usos Existentes - M.E.P.G.14

¹⁴ M.E.P.G.: MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Modificación de elementos del Plan General de San Sebastián referido a un territorio de la Zona 5 II (IBAETA) situado junto a VENTA BERRI*, Marzo 1988.

3.2.3. Sistema viario existente

A continuación se explica el trazado del sistema viario existente que se encuentra ejecutado en "Venta Berri".

El ámbito incluye la mitad de las Avenidas de Zumalakarregi y Tolosa, abarcándolas hasta el eje central de sus calzadas y en un tramo de 850 metros de longitud, en su paso por Venta Berri, que gira 90 grados mediante una curva de 200 metros de radio medio. Se trata de una vía de rasante prácticamente horizontal que alberga la nueva entrada a la ciudad por el oeste. Cuenta con árboles en hilera en sus bordes y posee, en aquel momento, ciertas aceras sin urbanizar completamente.

En el otro extremo, se encuentra la Avenida de Zarautz, que también se incluye hasta el eje de su calzada sobre un tramo de 55' metros de longitud, que comprende desde la Plaza Venta Berri hasta el número 55 de la misma Avenida. Se trata de una vía de doble sentido de trazado irregular, por encontrarse pegada a la ladera del monte, y descendiendo de norte a sur. La anchura de la calzada es variable, en torno a los 9 metros de anchura, y cuenta con aceras pavimentadas.

Conectando la Avenida Zumalakarregi, la calle Matia y el inicio de la Avenida de Zarautz, existe la calle Venta Berri, con un trazado de 100 metros de longitud. El ámbito solo la incluye hasta el eje de la calzada de doble circulación y 9 metros de anchura, con pendiente descendente hacia el oeste, no disponiendo acera en su lado sur.

Por otro lado, con la construcción del bloque nº 16 del Plan Pintado, se habían urbanizado los accesos al aparcamiento del nuevo edificio, aunque las obras no se finalizaron por resolución municipal.

La Avenida de Tolosa pertenece al sistema general viario de la ciudad, por su inmediata conexión con la Autopista A-8 Bilbao-Behobia, y su continuidad por la Avenida de Zumalakarregi con el Paseo de la Concha.

La Avenida Zarautz, sin embargo, pasa a ser una vía secundaria, que da servicio a las áreas que la bordean, y conectando en su extremo norte con el Barrio de el Antiguo en la calle Matia.

Ambas articulan y ordenan el territorio del ámbito de una manera clara, siendo dos elementos con trazado consolidado, que presentan una importante reserva de capacidad de tráfico. La Avenida Tolosa acoge, por entonces, una intensidad media diaria de aproximadamente 30.000 vehículos/día, cuando tenía una capacidad teórica de 50.000 vehículos/día; mientras que la Avenida de Zarautz se situaba en los 9.500 vehículos/día, con un límite teórico de 25.000 vehículos día.

Este hecho no significa que no haya ciertos problemas de funcionamiento, por la capacidad e inadecuación a las demandas de los nuevos desarrollos en proceso de ejecución en la vega de Ibaeta, sobre todo por la solución en las intersecciones con "Venta Berri", "La Universidad", "Zapatari/Igara" y "El Infierno".

Ese hecho hizo que posteriormente se realizara una modificación de elementos del Plan General con respecto a los trazados viarios para resolver de una manera más sensata y apropiada las intersecciones de acceso y salida de los nuevos barrios que estaban en proceso de desarrollo y construcción.

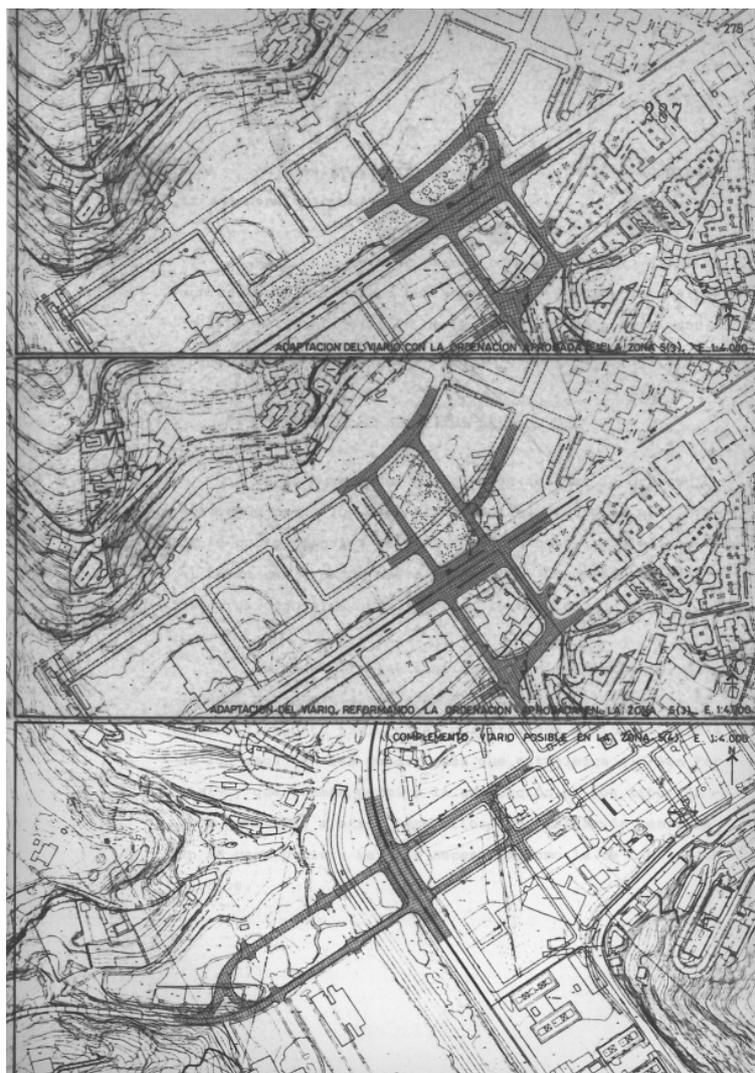


Fig. 39. Plano de la Modificación de trazados en las intersecciones y accesos - M.E.P.G.

3.2.4. El entorno

En aquel momento, como ya se ha dicho, el instrumento de planeamiento general en la ciudad era el Plan General del año 1962, necesitado de una urgente revisión que el Ayuntamiento venía tratando de poner en marcha desde los albores de la democracia.

A los primeros intentos del año 1979 primero, y del año 1982 después, siguió un tercero, con la creación en el año 1988 de la Oficina del Plan General, que abordaría de forma inmediata aquella revisión, y, de forma urgente, la ordenación del Área de Ibaeta, tramitándose así un documento de planeamiento (Modificación del Plan General) que, al fin, consideró la ordenación más apropiada para "Venta Berri" desde la perspectiva global de toda la zona oeste de la ciudad, y, por lo tanto, desde la imprescindible consideración del entorno del ámbito en cuestión. Dicho documento fue aprobado definitivamente en agosto de 1992.

Esa Modificación dejó, sin embargo, en suspenso las determinaciones concretas del ámbito de "Venta Berri", que fueron posteriormente objeto, una vez resuelto el debate, de una Modificación puntual del Plan General, referido exclusivamente al ámbito y redactado en noviembre de 1992 por la Oficina del Plan General.

Así, el Antiguo y las ordenaciones de la Universidad, Ondarreta, Lorea y alrededores, encontraron en "Venta Berri" el necesario nexo de unión, buscándose la continuidad urbana y una identidad común.

La incorporación en el debate de la ordenación de "Venta Berri" de una escala territorial más amplia legitimó en buena parte la línea de actuación emprendida por el Ayuntamiento.

3.2.5. Infraestructuras de servicios urbanos existentes

Como se recoge expresamente en el Plan Parcial de los hermanos Krier, "La información básica sobre el estado de las redes de servicio se extrae de la aportada por los Servicios Técnicos Municipales, la Fábrica Municipal de Gas, Iberduero y Telefónica"

"Del mismo modo, se ha contado con el documento de "Información y Avance" del "Plan Especial de sistemas viarios generales y de redes primarias de infraestructura de las zonas 5 del Plan General", redactado en Marzo de 1985 por los ingenieros Sres. Luzuriaga y Morales de Rada, con los Proyectos de urbanización del Sector 5(III), de la Zona Universitaria y del Polígono Errotaburu, redactados en los años 1989 y 1990, con el Proyecto de encauzamiento de la regata Añorga en la Zona Universitaria, 1ª etapa, del año 1968 y con el Proyecto de saneamiento de la vega de Ibaeta, 1ª etapa, redactado el año 1989".¹⁵

Los Planes Parciales redactados recabaron la información a partir de estos documentos, pero no se detallará este apartado en este Trabajo de Investigación por acotarlo a otros objetivos, para el mejor entendimiento y desarrollo de las propuestas que se expondrán a continuación. De todos modos, se adjunta la documentación gráfica encontrada al respecto.



Fig. 40. Plano I.3.2 de Esquemas de Trazado de las Redes de Servicios I (Detalles) - P.P.O.P.G.



Fig. 41. Plano I.3.2 de Esquemas de Trazado de las Redes de Servicios II (Detalles) - P.P.O.P.G.

¹⁵ KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990. Pág. 14

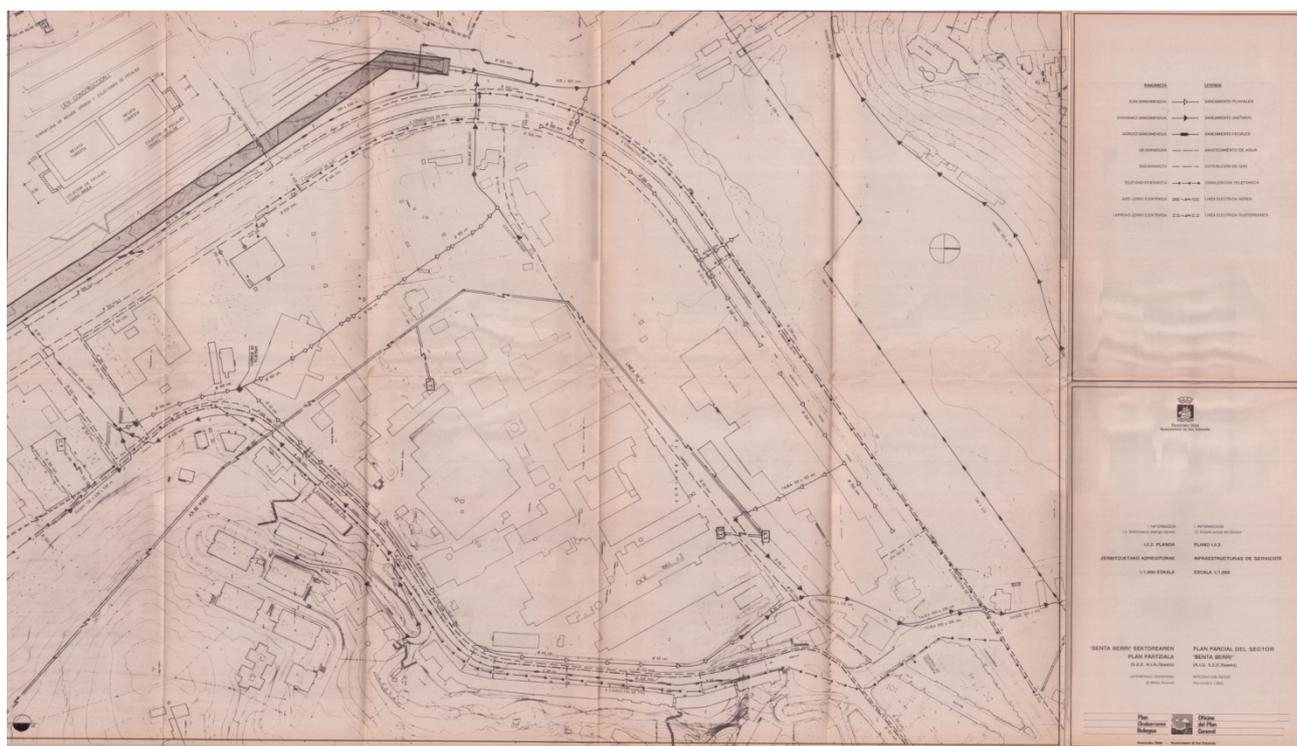


Fig. 42. Plano I.2.2. de Infraestructuras y Servicios - P.P.O.P.G.

Una vez explicada la situación del ámbito en el año 1990, tal y como se encontraba antes de la realización de las dos soluciones para su ordenación que se propusieron, se pasa a explicar ambas propuestas por separado, para poder llegar a un grado exhaustivo de detalle. Esta descripción está fundamentada en la documentación encontrada en ambos Planes Parciales redactados, que irá acompañada por juicios y valoraciones del autor, algo que permitirá entender mejor el contraste y las diferencias que existen entre ambas propuestas.

3.3. Propuesta A - Plan Parcial de Venta Berri, 1990 - Rob & León KRIER y Ángel MARTÍN

La primera propuesta de ordenación pormenorizada que se presentó para el ámbito de Venta Berri en desarrollo de la Modificación del Plan General de Ibaeta fue realizada por los arquitectos Rob & León Krier, y Ángel Martín. Este trabajo, correspondiente a un de Plan Parcial urbanístico, fue encargado por el Gobierno Vasco a estos dos arquitectos luxemburgueses, que en aquella época de finales del siglo XX, trabajaron mucho por el País Vasco, realizando proyectos también en las ciudades de Bilbao e Irún, colaborando con ellos el arquitecto local Ángel Martín.

Son dos arquitectos predominantemente clasicistas, a los que les preocupa mucho la ordenación de la ciudad y el espacio urbano resultante. Su arquitectura no pasa desapercibida por su arraigo con lo tradicional y su interés por la ciudad antigua, generando unas formas, que parten de figuras simples, pero que acaban complejizándose de forma intencionada y razonada.

Este trabajo de Proyecto de Plan Parcial, que finalmente no fue el elegido para llevarse a cabo, es un claro ejemplo de cómo entendían ellos que debían ser la ciudad y sus espacios, generando una trama y unos trazados, que partiendo de una trama ortogonal, acaba convirtiéndose en algo complejo y difícil de entender a simple vista.

Todas estos gestos y decisiones de proyecto tienen una justificación de fondo clara y entendible, y revelarlo es uno de los objetivos de este trabajo, esto es, dar a conocer las razones por las que los arquitectos decidieron proponer una ordenación de tipo "neogótico" en un entorno, por entonces, de periferia de la ciudad de San Sebastián, que ya tiene su propio Casco Histórico, con una gran historia a sus espaldas.

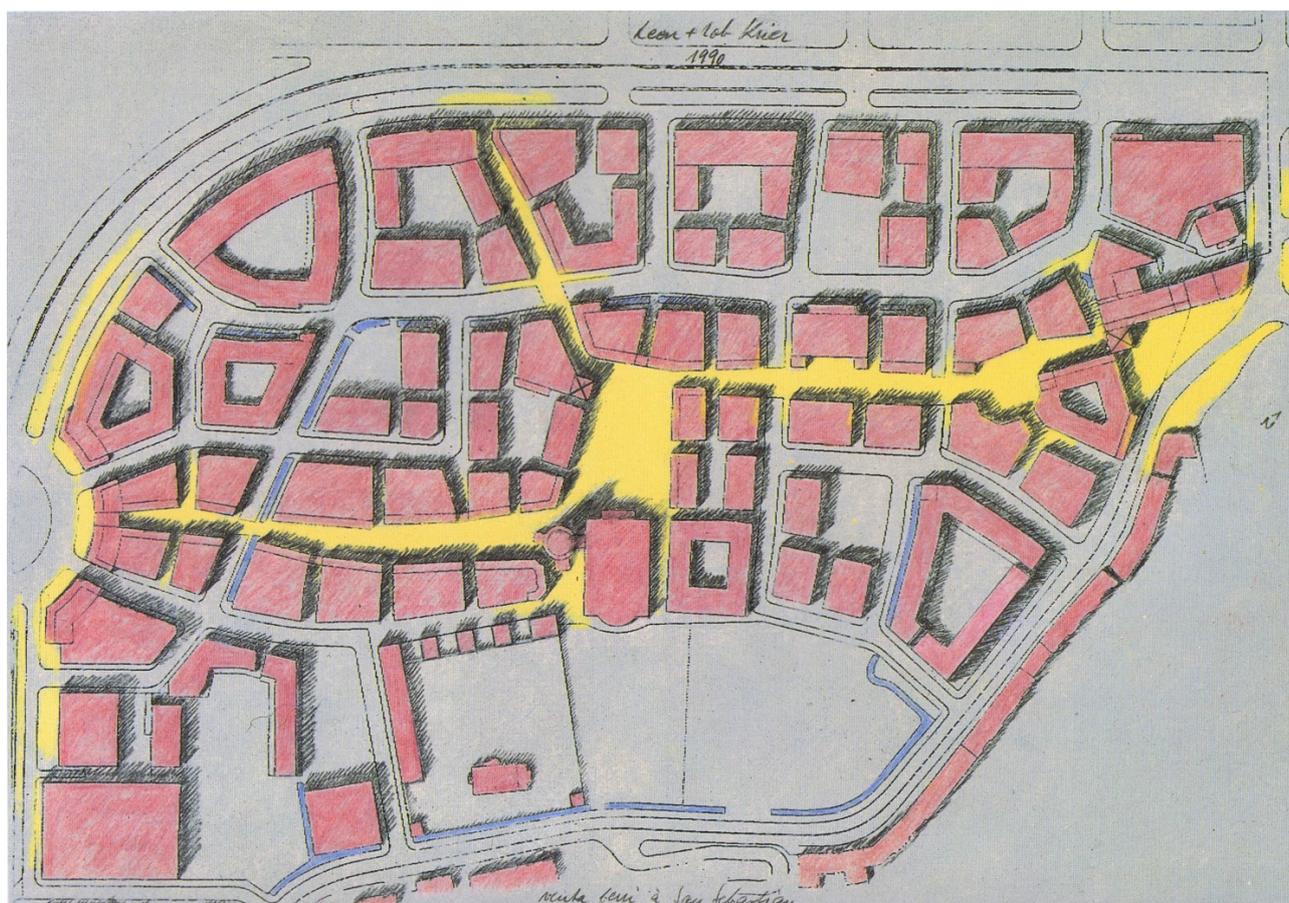


Fig. 43. Dibujo de la propuesta de ordenación de los arquitectos Rob & Léon Krier - R.C.A. Pág. 66 ¹⁶

A continuación se muestran una serie de diagramas que explican la evolución del "grano" que manejaron los arquitectos para la formulación de su propuesta. Se puede apreciar que probaron diferentes soluciones, conservando la totalidad de las industrias o sin conservarlas, dando lugar a una gran variedad de alternativas, pero todas ellas buscando una misma línea geoméricamente irregular. Se valora el esfuerzo en la búsqueda del mejor patrón de ordenación, aunque a simple vista todas ellas parezcan realmente aleatorias.

Existe un desarrollo bastante profundo de la evolución de la propuesta de los hermanos Krier, realizando una primera propuesta de la que también hicieron una bonita maqueta, aunque se advierte que la diferencia entre la primera propuesta y la propuesta final no es sustancial.

El elemento que más llama la atención de la primera propuesta es la iglesia situada en una orientación este-oeste, que se localiza en el centro del sector, en la zona peatonal, y que va acompañada de una torre. También llama la atención el cambio que se experimenta en la ordenación de los equipamientos, en los cuales los arquitectos no pusieron la menor atención, queriendo incluso "llenar" el ámbito completo de "grano residencial".

En ambas propuestas se reproduce la misma tipología de vivienda "Neogótica", con fondos edificatorios similares, dando lugar a un resultado parecido, aunque sí que parece que la propuesta final está algo más "ordenada" y clara que la primera aproximación. La iglesia desaparece, sustituyéndose por un equipamiento civil, esta vez orientado en la dirección norte-sur.

¹⁶ R.C.A.: IÑIGUEZ M., USTARROZ A., Instituto de Arte y Humanidades. Revista "Composición Arquitectónica N° 10" - Robert Krier · Colin Rowe · Norio Hida, Marzo 1993, - ISSN 0214-4832.

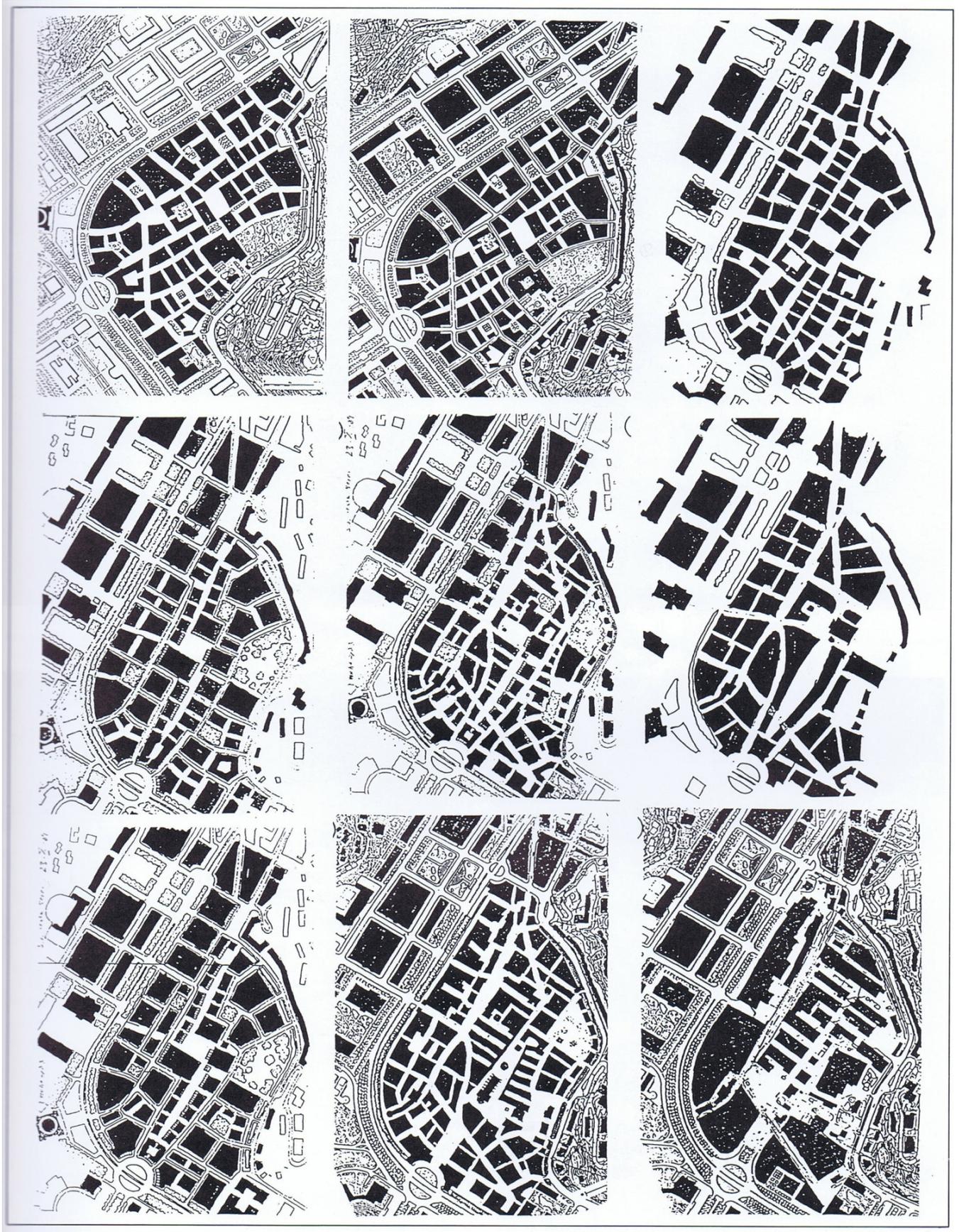


Fig. 44. Diferentes esquemas o diagramas explicativos trazado de ordenación para Venta Berri - R.C.A. Pág. 63

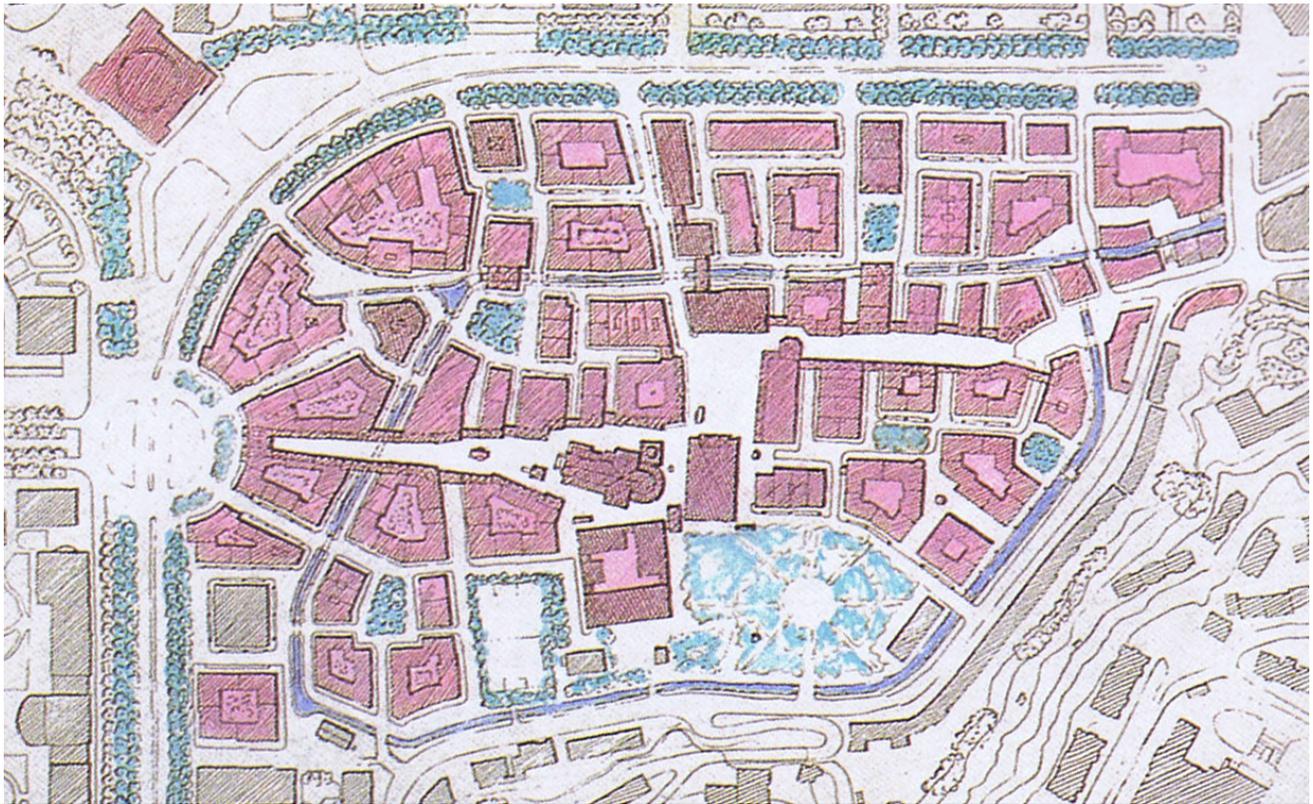


Fig. 45. Plano de la primera propuesta de los hermanos Krier retocado por el autor - R.C.A. Pág. 64

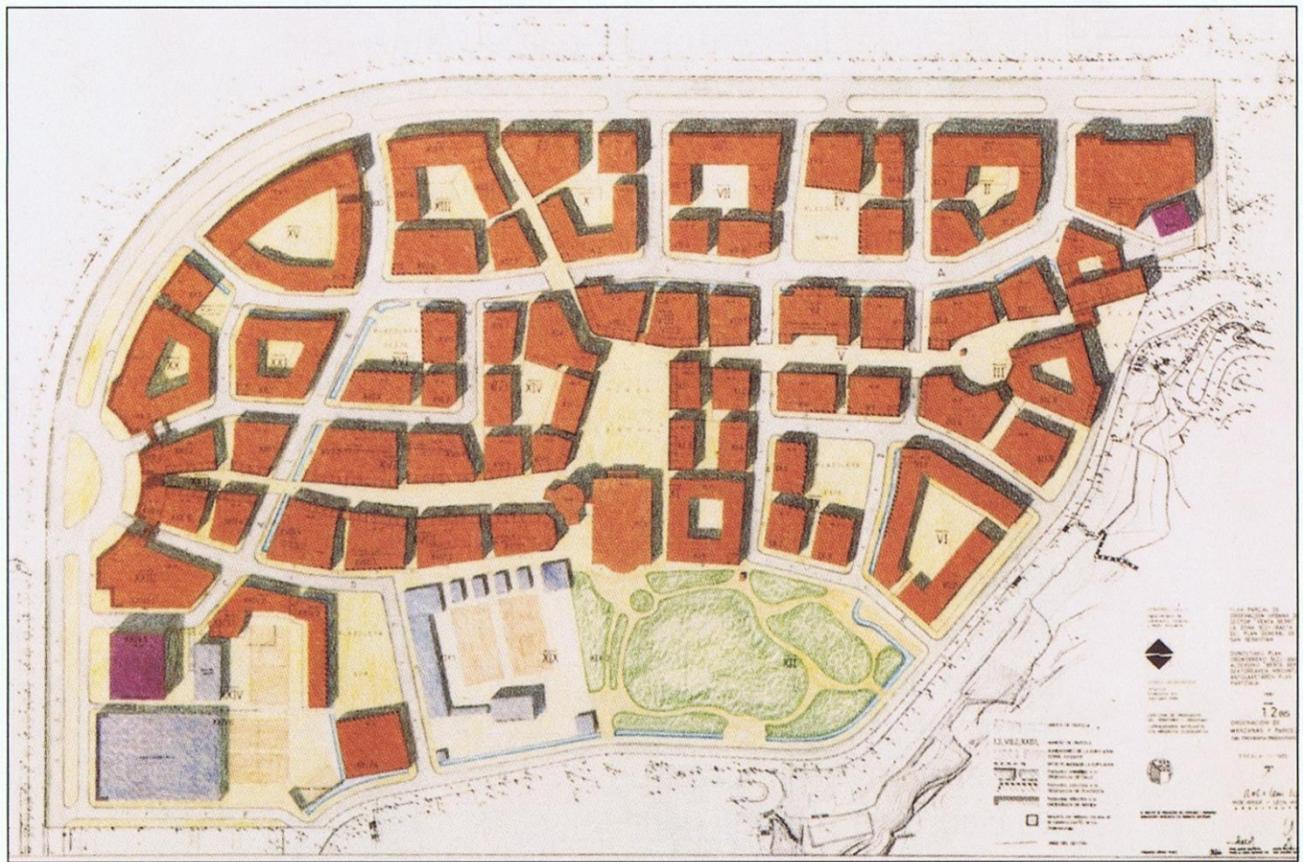


Fig. 46. Plano 1.2. (bis) de la propuesta final de los hermanos Krier - P.P.H.K.

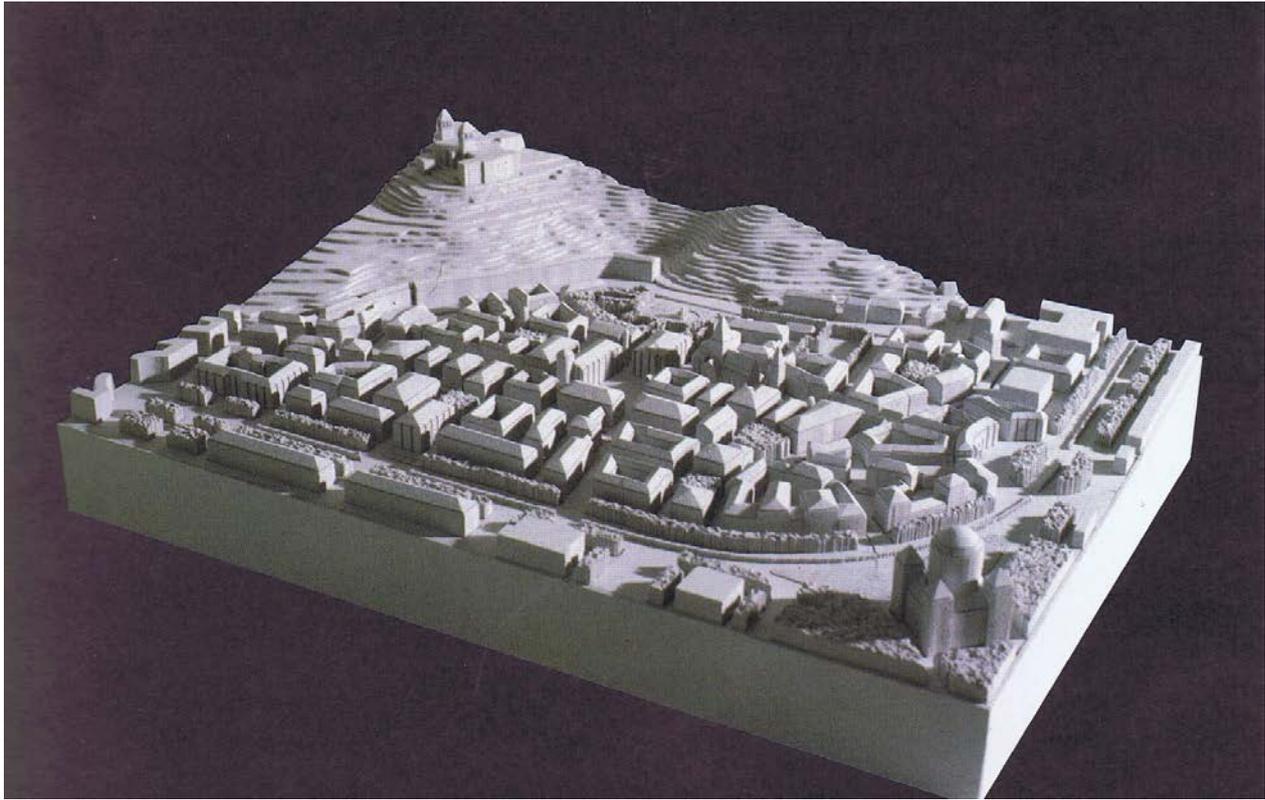


Fig. 47. Maqueta de la primera propuesta de los hermanos Krier - R.C.A. Pág. 65



Fig. 48. Maqueta de la propuesta final de los hermanos Krier - R.C.A. Pág. 67

posición del sector, obliga a que su ordenación asuma la responsabilidad de ofrecer como complemento necesario al barrio del Antiguo y al resto de la vega, como núcleo central y referencia común para los ámbitos que le rodean o le rodearán en un futuro próximo. (Barrio del Antiguo, Grupo Lorea, Conjunto residencial de la calle Aitzgorri, Universidad, Conjunto residencial del Paseo de Arriola y nuevo sector "Ondarreta").

Tal y como se puede observar en el anterior plano, es cierto que la ordenación propuesta es un reducto en sí mismo, y que trata de integrarse fundamentalmente siguiendo el grano urbano del barrio del Antiguo. Pero estas decisiones, perjudican de algún modo el resto de objetivos del Plan, de relación con los demás entornos próximos.

3.3.2. Fundamentos legales de la propuesta

El Plan General de 1962, vigente en 1990, generaba una serie de complicaciones para la ordenación de cualquier Plan Parcial, como consecuencia del "Zonning" o la separación de usos planteados, mientras que los nuevos desarrollos urbanos se estaban empezando a proyectar con una equilibrada mixtura de usos. Resultaba obvio que el antiguo Plan General se encontraba obsoleto, y que era necesario uno nuevo, pero mientras no se produjera ese relevo, se introdujeron ciertas modificaciones con el objeto de solucionar cuestiones concretas.

De este modo, se le encargó al arquitecto Ángel Martín que realizara el proyecto de "Modificación de Elementos del Plan General de San Sebastián", referido a un territorio de la Zona 5 II, -Ibaeta- situado junto a "Venta Berri", que constituye el fundamento básico y primario de la ordenación urbanística del Sector. Este documento tenía como objetivos primordiales integrar adecuadamente el ámbito de "Venta Berri" al desarrollo urbano de la ciudad y mitigar los graves problemas de alta especulación inmobiliaria y consiguiente encarecimiento del precio de las viviendas, muy por encima de las posibilidades económicas de los ciudadanos, acudiendo a la actuación del sector por el sistema de expropiación, por iniciativa del Gobierno Vasco. Se pretendía poder ofrecer al ciudadano viviendas a precios razonables, un problema que afectaba a la mayoría de la sociedad donostiarra de ese momento.

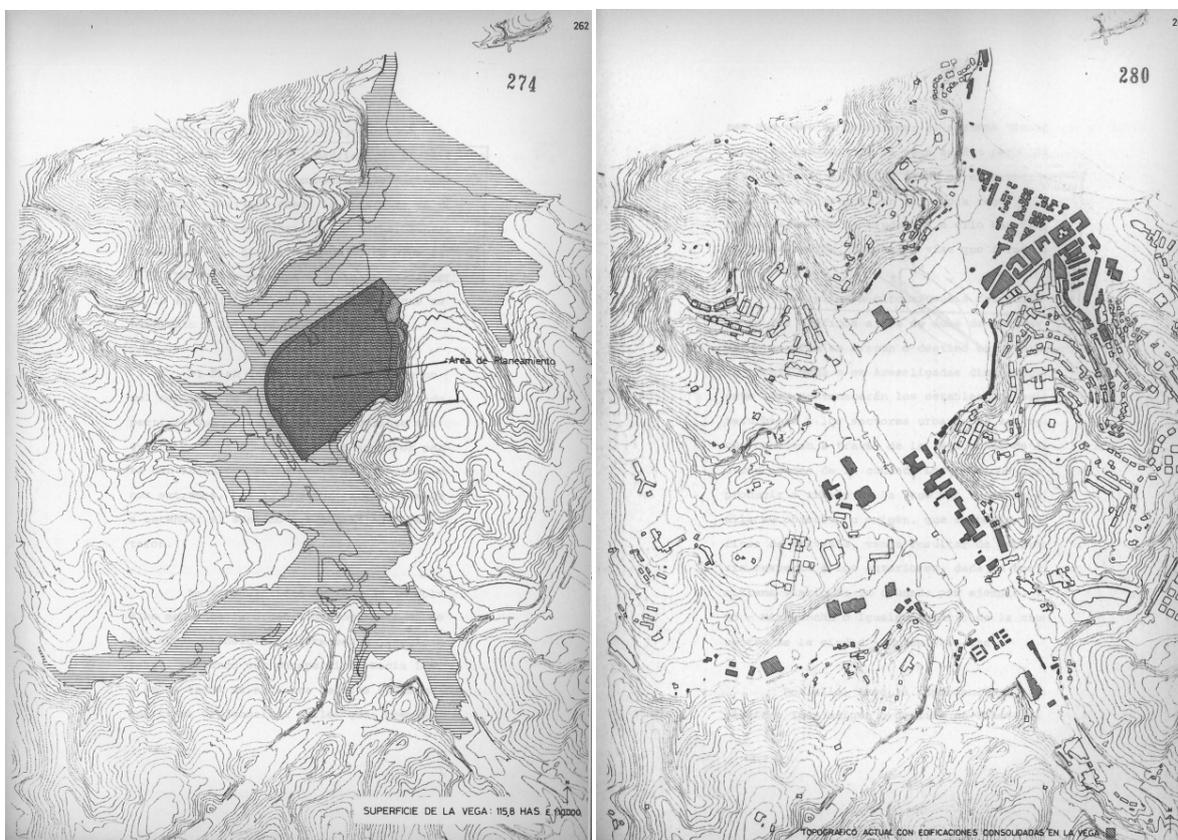


Fig. 50. Plano de Modificación. Nueva superficie - M.E.P.G. Pág. 262

Fig. 51. Plano de Modificación. Edificación consolidada - M.E.P.G. Pág. 268

3.3.3. Descripción de la propuesta

El Plan Parcial se basa en la característica morfológica sobresaliente de las ciudades y pueblos vascos pre-modernos para la configuración de su propuesta, que no es otra que la conformación de calles y plazas como espacios públicos. Las ciudades pre-industriales vascas mostraban generalmente calles no paralelas y plazas de anchura, longitud y altura continuamente variables, siguiendo las palabras de Le Corbusier, la "*libre geometría del sendero de un burro*"¹⁸, de colinas valles y ríos, como si hubieran crecido orgánicamente del suelo.

Los arquitectos redactores se posicionan en contra del sistema moderno que consiste en calles y plazas dispuestas paralela y geoméricamente, impuestas artificialmente sobre las ciudades o los paisajes, a menudo en contra de las condiciones del terreno y la topografía. La tipología llamada ensanche de los siglos XIX y XX se caracteriza por pertenecer a este sistema de trazados ortogonales. El ángulo recto y la línea recta fueron universalmente considerados como la única forma de racionalidad urbanizadora, expresando, entre otras cosas, el triunfo de la razón, la civilización, el progreso y la velocidad.

A mi entender, y de ello tratará cuanto sigue: ¿No es igualmente artificial una ordenación ortogonal que otra irregular? Ambas propuestas están originadas por el hombre, son más o menos racionales, y nunca naturales, sino artificiosas. Y cada época ha hecho uso de diferentes tipos de ordenaciones según las necesidades sociales y de habitabilidad del momento.

Con un posicionamiento rotundo, el Plan Parcial defiende la propuesta con ataques al Ensanche de San Sebastián, al que se tacha de impuesto con soberana indiferencia por las condiciones naturales mediante técnicas artificiales como la rectificación de cauces de río y ribera, el desmonte de colinas y laderas, y el relleno de vaguadas y valles. El Plan Parcial se basa, así, en el descubrimiento de las teorías del desorden y las geometrías fraccionales, ampliamente aceptadas, donde la racionalidad, el orden y la belleza no se funda únicamente en formulas matemáticas y purismo geométrico, sino que organismos altamente organizados abarcan una infinita variedad de formas y geometrías.

Es cierto que dicho con estas palabras suena realmente bello, pero... ¿Puede y debe plantearse ese modelo de ciudad? Este será uno de los temas de debate.

La propuesta se basa a su vez en la investigación urbanística de las posguerra, donde se aprecia que los modelos irregulares, que constituyen el sello de algunos de los más bellos pueblos y ciudades, al igual que los modelos ortogonales, son sistemas de urbanización rigurosamente racionales y lógicos. Por ello, los redactores no ven ambos sistemas de ordenación como excluyentes y contradictorios, sino, por el contrario, como complementarios y como fundamento de una bella complejidad.

Se ejemplifica con la siguiente cita: "*En función de las condiciones del terreno está aceptado que una curva "S" puede ser una forma más racional de unir A con B que una línea recta. Más aún, está aceptado que las líneas y los ángulos rectos son abstracciones filosóficas que en el mundo material se encuentran meramente como aproximaciones prácticas*".¹⁹

Y con esta ideología de pensamiento se ordena el modelo de calles de "Venta Berri", utilizando tanto la geometría ortogonal, como la irregular, eligiendo la más adecuada para cada lugar. En el caso de las Avenidas de Tolosa y Zumalakarregi, los frentes edificados siguen rigurosamente los trazados geométricos de dichas avenidas, tal y como estaba previsto en el Plan General, mientras que una vez nos sumergimos en el interior del barrio, las calles se vuelven más sinuosas, con trazados irregulares y giros inesperados; siguiendo las líneas curvas de los arroyos, muros, y otros vestigios preexistentes, que determinan un carácter profundo del lugar.

¹⁸ KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990. Pág. 51

¹⁹ Op. Cit. Pág. 52

Las decisiones de proyecto dictaminan adecuado para las anchas avenidas el ser flanqueadas por edificios de amplia escala y cinco plantas de altura, así como que las calles y plazas locales sean de longitudes, anchos y alturas más íntimos, y conformadas por edificios más bajos, de tres a cuatro plantas, y menos escala e intensidad de uso.

El plan urbanístico puede parecer realmente irregular a simple vista, pero las manzanas de edificios y la trama son esencialmente ortogonales, y permiten fáciles y racionales subdivisiones internas, según las anotaciones del Plan Parcial, aunque nunca serán tan sencillas como las de cualquier bloque moderno lineal, en donde las viviendas pueden tener más fácilmente una doble orientación.

En mi opinión, aquí es donde reside el mayor problema de esta ordenación irregular. El tipo edificatorio proyectado utiliza unos fondos edificatorios de alrededor de 20 metros, lo que genera problemas en la ordenación y distribución de las viviendas en su interior. La mayoría de las viviendas acaban teniendo una única orientación, y muchas de ellas solamente se abren a pequeños patios de manzana o de luces, que no alcanzan el mínimo de habitabilidad que se demanda para una vivienda nueva de finales del siglo XX.

Los nuevos planeamientos del movimiento moderno generaron con las distribuciones en bloques lineales, una mejor calidad de vivienda, en cuanto a higiene, salubridad, soleamiento, ventilación y confort; algo no conocido en las ciudades antiguas, y que hoy en día no se puede pasar por alto. Parece que tiene poco sentido volver a proponer soluciones de vivienda de tipo medieval, porque las necesidades de la sociedad son completamente diferentes, y los tiempos han cambiado mucho.

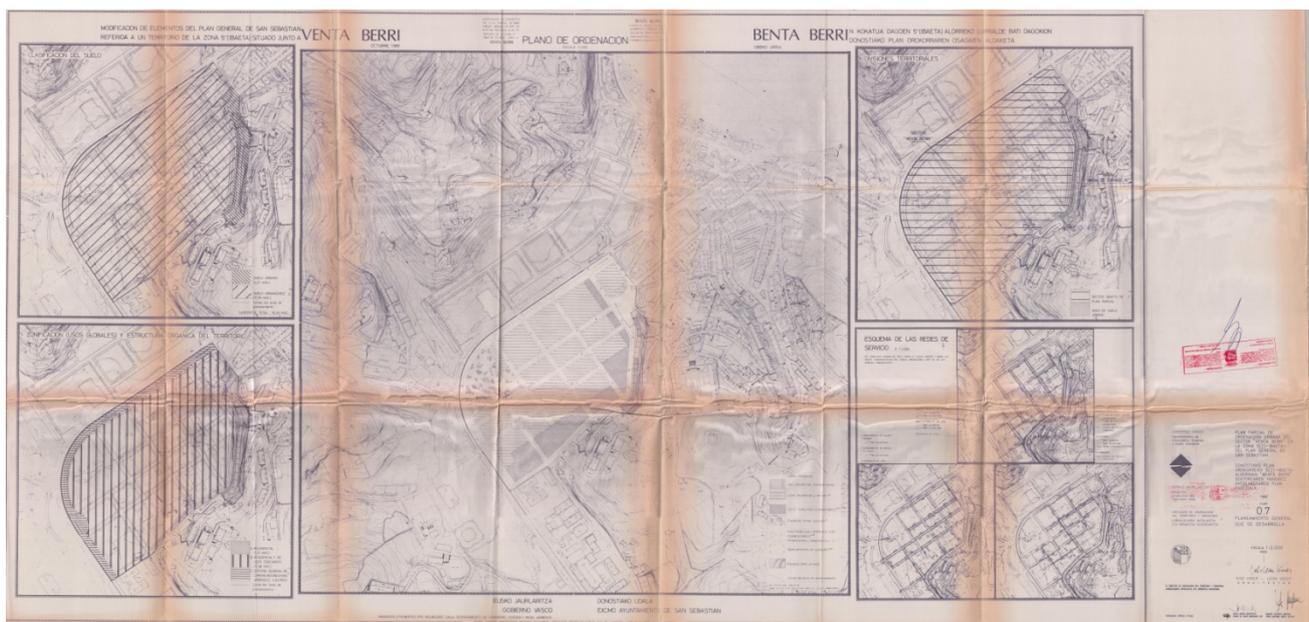


Fig. 52. Plano 0.7 de Planeamiento general que se desarrolla - P.P.H.K.

De todos modos, el Plan Parcial cuenta con una serie de diagramas explicativos de la propuesta realmente interesantes, donde explican cómo la geometría irregular escogida no es un capricho casual.

a) Edificios significativos situados en ejes visuales principales

"El nuevo barrio de Venta Berri se ordena mediante un sistema claramente jerarquizado de calles, plazas, edificios y perspectivas que son comprensibles para el "hombre de la calle" sin más explicaciones".²⁰

Es de tal complejidad el sistema de ejes visuales empleado que debiera tener una explicación más concreta del porqué de estas líneas tan marcadas. Aunque es interesante adivinar cómo diferentes hitos o edificios

²⁰ KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990. Pág. 54

representativos se sitúan al final del eje de una calle, en una visual en escorzo, o en lo alto de una colina como referente.

Este modelo urbano de calles complementa las existentes con las de su alrededor al norte y al oeste, de tal modo que lo nuevo y lo viejo, forman un conjunto sensiblemente unido y cosido, en una armonía visual coherente.

b) Naturaleza: Canales, plazas y parques

"El modelo de calles interiores de Venta Berri está determinado en primer lugar por la intención de suministrar al nuevo barrio un fuerte sentido de centralidad, y en segundo lugar, por las nuevas calles que adoptan los trazados y las geometrías de los senderos, arroyos, muros y otros importantes vestigios locales, que aportarán al nuevo desarrollo un innegable carácter local y una identidad morfológicamente establecida".²¹

Esta laberíntica estrategia de ordenación del territorio consigue exactamente lo que se propone, ya que una vez dentro del barrio, no será fácil salir de él. Calles estrechas, recovecos, esquinas, callejones, patios, plazuelas, porches, canales, fuentes y zonas verdes. Esta será la constante en el interior de la trama urbana, que, exageradamente hablando, bien podría parecerse al laberinto del fauno.

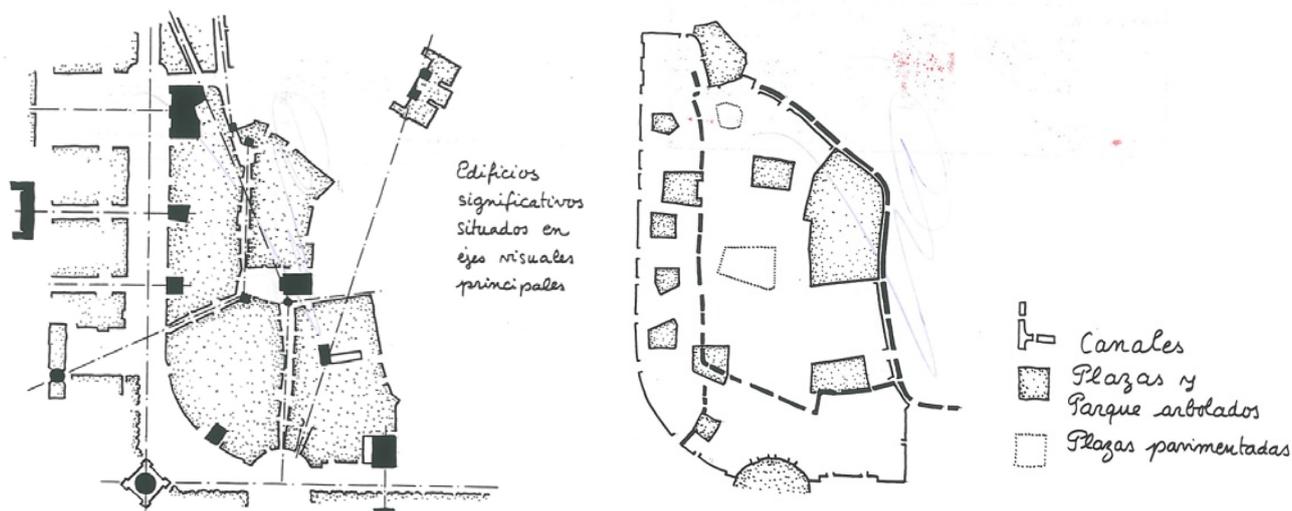


Fig. 53. y Fig. 54. Plano de edificios significativos y Plano de naturaleza - P.P.H.K. Pág. 54 y Pág. 55

c) Venta Berri: 4 Barrios Urbanos

"Cuatro calles peatonales centrales irradian desde la Plaza central formando la columna vertebral de Venta Berri, y su conexión con los barrios vecinos. Aquellas dividen Venta Berri en cuatro barrios individuales que tienen sendas plazas arboladas en su centro".²²

La intención de ordenación es sugerente, pero creo que el ámbito de Venta Berri no es lo suficientemente extenso como para dividirlo en cuatro pequeños subdistritos, aunque esto ayude en la organización urbana, generando un centro claro justo en el centro de gravedad del área.

d) Plazas: una plaza central, cuatro plazas principales

"El auditorio del conservatorio de música y la torre forman el foco visual de la plaza central, el Parque y las cuatro calles peatonales radiales. La torre es también visible desde más allá de Venta Berri. Se convierte en su símbolo central e hito destacado".²³

²¹ KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990. Pág. 55

²² Op. Cit. Pág. 56

²³ Op. Cit. Pág. 57

En este sentido, creo que la propuesta acierta en dar tanta importancia al espacio público, generando una serie de plazas y plazoletas realmente interesantes, ya que cada una de ellas se ve apoyada por diferentes equipamientos e hitos, que, al fin y al cabo, generan lugares de encuentro agradables para el ciudadano.

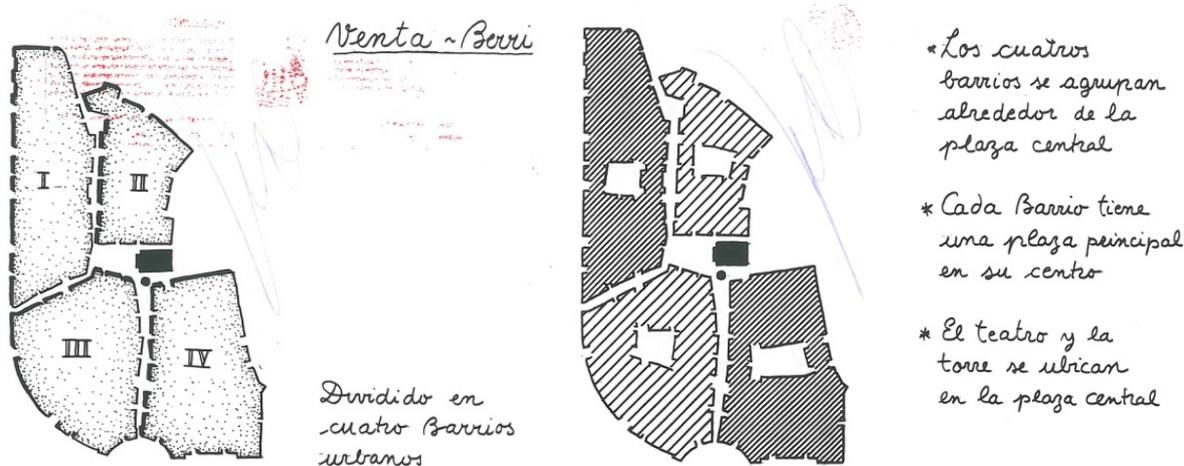


Fig. 55. y Fig. 56. Plano de barrios y Plano de plazas - P.P.H.K. Pág. 56 y Pág. 57

e) Grano: edificios grandes al borde y edificios pequeños al interior

"El modelo de ordenación de Venta Berri está constituido por manzanas de variados tamaños; las mayores se localizan en su perímetro y las más reducidas hacia el centro, creando de esta manera una óptima transparencia y acceso hacia las calles centrales y la plaza".

"Las manzanas más grandes a lo largo de las Avenidas servirán de pantalla a las calles interiores y las plazas, frente al ruido del tráfico metropolitano".²⁴

Creo que hay contradicciones entre estas dos afirmaciones en cuanto al grano de la propuesta. O las manzanas grandes perimetrales de perfiles más altos sirven de pantalla, o crean una óptima transparencia hacia el interior, pero las dos, explicadas de este modo, son difíciles de compaginar.

Entiendo el sentido que tiene construir el perímetro más potente y con un perfil más alto, que da una sensación de solidez, de muralla frente a los ruidos de la Avenida de Tolosa. Y a su vez, el abrir pequeñas brechas en la muralla (calles hacia el interior), hace que los flujos de gente penetren en ella de una forma controlada y pensada para acceder a las calles centrales y la plaza.

Esta estrategia resulta realmente interesante, porque podría compararse con cualquier casco medieval amurallado o fortificado, en donde la muralla jugaba ese papel divisor de defensa frente al medio natural. Algo que en este caso, sin embargo, no es necesario, porque sigue habiendo ciudad a su alrededor, y la estrategia debería ser la contraria, relacionarse con lo que le rodea, no cerrarse en banda.

Aún así, la decisión de proyecto es contundente y rotunda, con un objetivo claro, generar un nuevo centro o núcleo de gravedad, que la gente pudiera identificar y apropiar.

f) Edificios públicos: junto a las plazas

"Las manzanas grandes están ocupadas por importantes instituciones y servicios como almacén comercial, hotel, centros deportivos y administrativos y edificios de oficinas. Estos están así ubicados lógicamente sobre los mayores espacios metropolitanos, la Avenida, la Plaza grande, el "Crescent"²⁵.

²⁴ KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990. Pág. 58

²⁵ Op. Cit. Pág. 59

Como se ha citado anteriormente, las plazas y plazoletas vienen acompañadas de equipamientos, decisión inteligente que, además, se refuerza con servicios locales y tiendas en las calles que las comunican. Por último, los centros escolares se sitúan frente al parque, el lugar idóneo para que los niños puedan jugar.

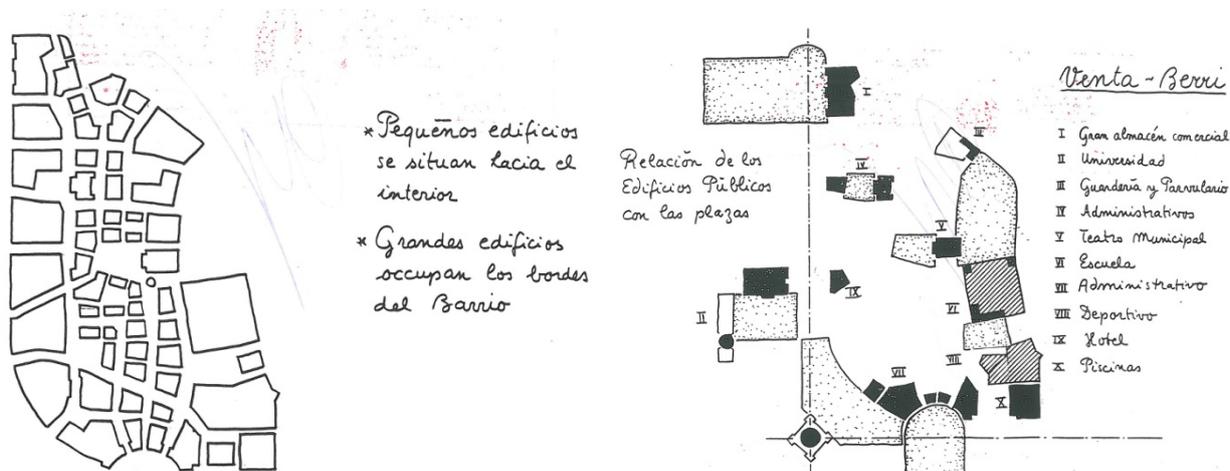


Fig. 57. y Fig. 58. Plano de grano y Plano de edificios públicos - P.P.H.K. Pág 58 y Pág. 59

g) Sistema viario

"La circulación rodada está jerarquizada en tráfico rápido exterior y tráfico lento interior. Todas las manzanas dan como mínimo frente a un vial rodado que permite el acceso individual a los garajes situados bajo cada una de ellas".²⁶

La organización viaria de trazado no rectilíneo sigue una lógica clara y jerarquizada en cuanto a su funcionamiento interior, pero hace caso omiso a lo que pasa fuera de ella, y las calles que las componen no se ven continuadas con las de otros barrios, exceptuando un caso. Este hecho refuerza todo lo explicado anteriormente, dando lugar a una propuesta "autista" en sí misma, aunque de especial interés.

h) Espacios peatonales

"Las calles centrales peatonales y la plaza constituyen una barrera psicológica para los automóviles, y el tráfico rápido de paso es eficazmente disuadido por una serie de medidas como el no alineamiento de las calles de unión entre los cuatro barrios, la geometría de las calles rodadas, el suave arqueado de los puentes viarios sobre los canales, el estacionamiento junto al bordillo, la plantación de árboles, etc".

"Las calles centrales peatonales, los tranquilos patios interiores y el parque están unidos por estrechos pasajes que forman un coherente sistema de senderos ajardinados a través de los cuatro barrios".²⁷

Se valora muy positivamente la importancia dada al peatón en la propuesta. En esa época, aún no se daba ningún proceso de peatonalización de calles, y no era nada habitual proponer calles enteramente peatonales en los nuevos desarrollos urbanos, mientras que esta propuesta ordenaba grandes espacios reservados para el peatón, en detrimento del coche, algo que se valora mucho en las transformaciones urbanas de hoy en día.

²⁶ KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990. Pág. 60

²⁷ Op. Cit. Pág. 61

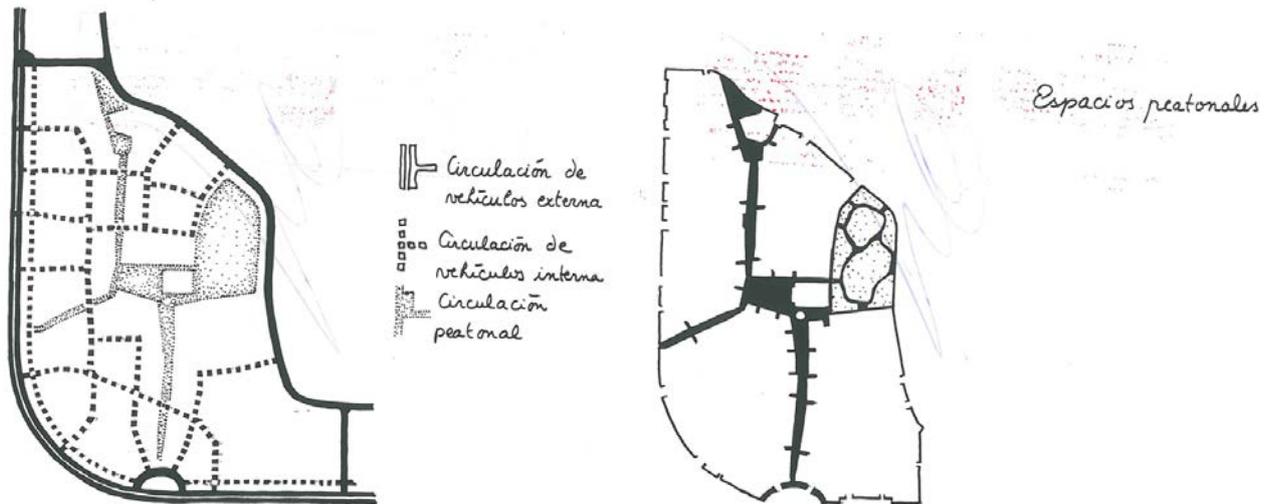


Fig. 59. y Fig. 60. Plano de viario y Plano de espacios peatonales - P.P.H.K. Pág. 60 y Pág. 61

3.3.4. Distribución general de usos propuestos

De acuerdo con lo dispuesto en la Modificación de Elementos del Plan General de San Sebastián de septiembre de 1989 redactada por el arquitecto Ángel Martín, es posible que se diferencien tres áreas o espacios que ordenan el asentamiento de los nuevos usos posibles: residencial, comercial y equipamiento.

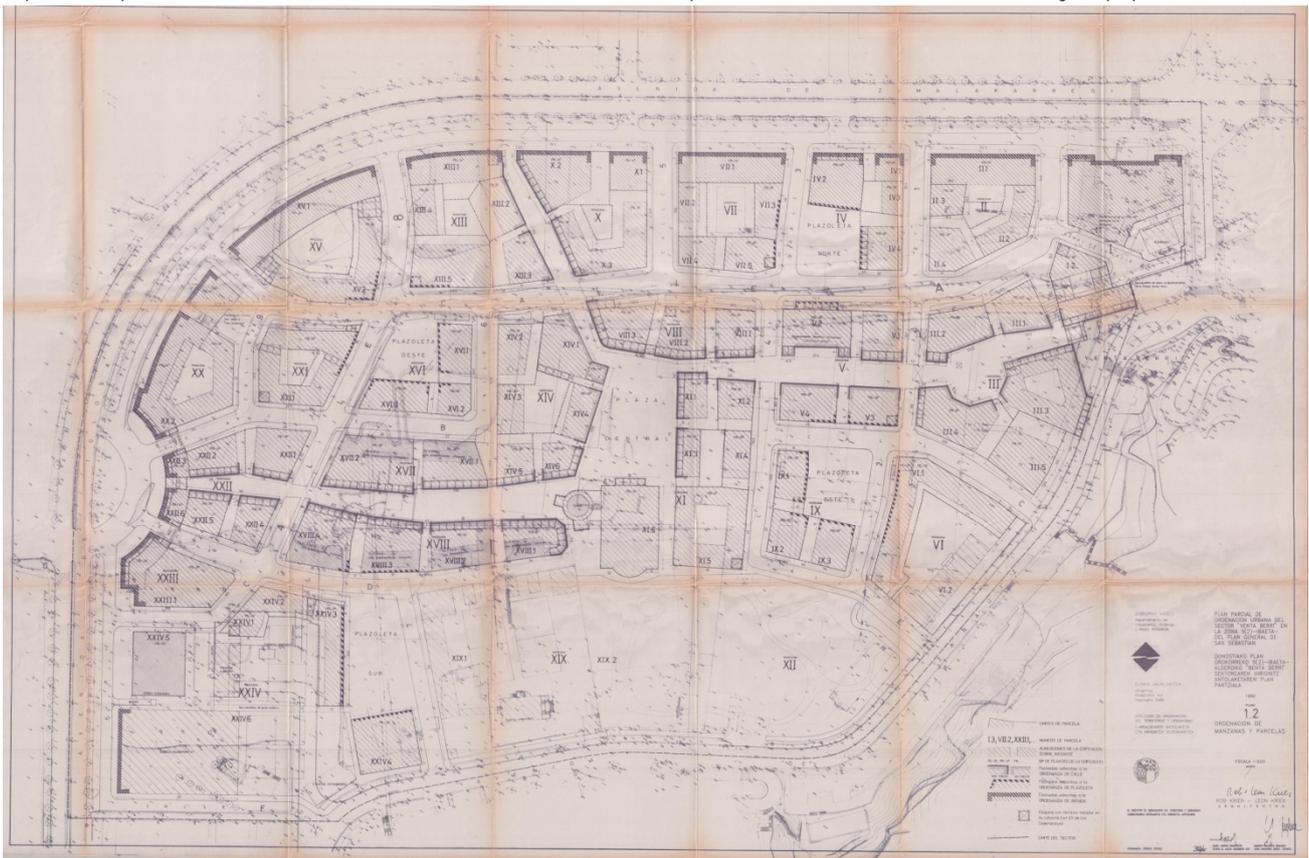


Fig. 61. Plano 1.2. de Ordenación de manzanas y parcelas - P.P.H.K.

De este modo, en primer lugar, en el borde de las Avenidas Zumalakarregi y Tolosa se instala la concentración de usos terciarios, con el objetivo de enriquecer la cualificación de la vía principal con la presencia de empresas y oficinas, que atraen proyección externa. En un segundo área, junto a la Avenida de Zarautz, y más próxima a la ladera del monte, se sitúa la zona de equipamientos, deportivo, docente y jardín público, con capacidad de dar servicio también a las áreas urbanas próximas, en un espacio más apartado.

Por último, la tercera zona se encuentra en la parte interior, donde se ordena el conjunto residencial, formando un tejido urbano propio e irregular, mezclado de espacios libres ligados a locales comerciales en planta baja y equipamientos públicos.

3.3.5. Asignación de usos pormenorizados de suelo

Dentro de esa ordenación a escala más global realizada en el apartado anterior, se detalla cada espacio de forma pormenorizada, distinguiéndose cinco tipos de sistemas diferentes. Las parcelas de uso residencial, las parcelas de usos terciarios, los sistemas de comunicaciones, los sistemas de espacios libres y el sistema de equipamiento comunitario.

Una vez divididos los espacios, dentro de cada uno de ellos se efectúan diferenciaciones en función de su intensidad, forma o condición de los edificio o espacios, que se describe a continuación.

a) Parcelas de uso residencial

- Edificación de intensidad media
- Edificación consolidada intensiva

"Se diferencia la edificación consolidada existente de la residencial de nueva creación, que es de densidad más moderada".

b) Parcelas de usos terciarios

- Edificación agrupada
- Edificación aislada

"Esta distinción separa aquellos edificios que se adosan a otros pertenecientes a distinta Zona (edificación agrupada), de los que se pueden desarrollar en altura con independencia de cualquier otra edificación (edificación aislada)".

c) Sistema de comunicaciones

General: - Vías urbanas (rodadas y peatonales)

Local: - Vías de circulación rodada y peatonal

- Vía rodada y peatonal con aparcamiento en subsuelo

"El planeamiento general vigente establece la distinción entre el viario de rango local y el establecido como sistema general para la ciudad. A su vez, en el propio del sector se establece una diferenciación básica en las vías que cuentan con aparcamiento en subsuelo".

d) Sistema de espacios libres

- Plazas y jardines
- Áreas de juego y recreo

"Siguiendo la distinción que efectúa el Reglamento de Planeamiento en orden a distinguir entre los espacios libres de dominio público de uno u otro tipo, se incluyen en la categoría de "Plazas y Jardines" los que se pueden conceptualizar bajo la definición de "Jardines" del Reglamento, y en el segundo tipo, aquellos que entran en la categoría de áreas de juego y recreo del mismo".

e) Sistema de equipamiento comunitario

- Docente
- Cultural y recreativo
- Administrativo y de servicios oficiales
- Deportivo

"El uso previsto para cada tipo de espacio sirve de diferencia para encuadrarlo en una u otra categoría".²⁸

La distribución de todos estos usos pormenorizados viene recogida en el siguiente plano.

²⁸ KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990. Pág. 62-65

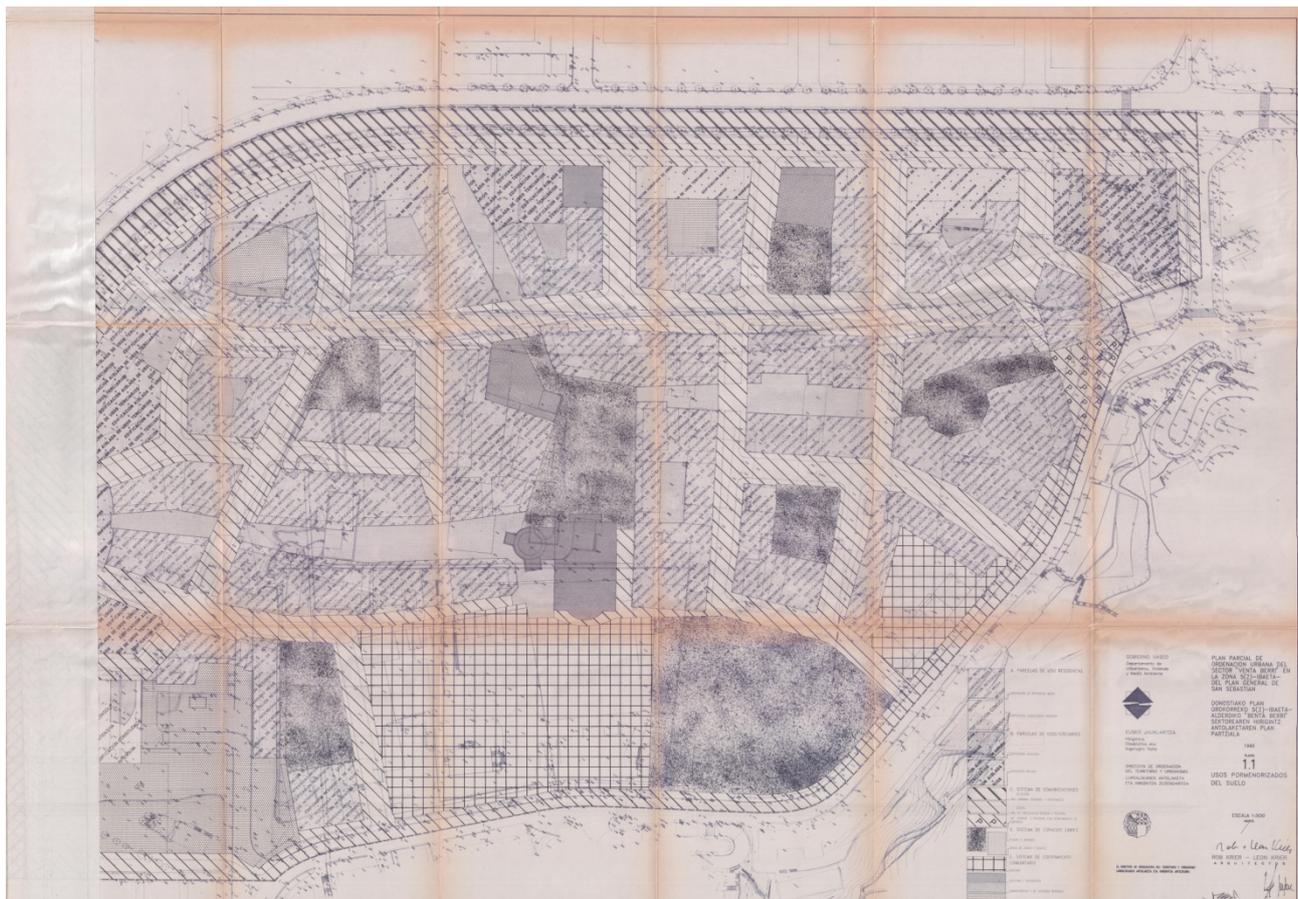


Fig. 62. Plano 1.1 de Usos pormenorizados del suelo - P.P.H.K.

3.3.6. Ordenación de los usos privados

Tal y como se ha explicado en el apartado anterior, la ordenación de los usos privados sigue las pautas marcadas en el documento de Modificación de Elementos del Plan General. Los usos se distribuyen en edificios de altura moderada, considerando la vía principal como elemento urbano que garantiza la proyección del ámbito a las áreas vecinas de los usos no residenciales a implantar. Se refiere a muralla que da frente a la Avenida de Tolosa.

Los edificios privados se van alternando en la trama urbana configurando espacios particulares y diferenciados, pero manteniendo el perfil establecido. La mayor parte de los edificios no sobrepasan los 13 metros de altura, planta baja más tres plantas, aunque se permite alcanzar los 17 metros, planta baja más cuatro plantas, en la alineación con las Avenidas de Tolosa y de Zumalakarregi. Por último, se propone la conformación de un hito junto al barrio del Antiguo, con una edificación que alcance los 20 metros de altura, como solución singular.

Como se ha citado anteriormente, los usos terciarios los albergan las edificaciones situadas junto a la Avenida de Tolosa, que contienen una planta más. De este modo, se enriquece la densidad funcional de la Avenida, uno de los espacios públicos más importantes del entorno.

Tras la alineación de edificios más altos se conforma el conjunto residencial, distribuido en torno a una gran plaza central, cuatro calles peatonales en forma radial y cuatro plazoletas en cada uno de los subdistritos al norte, sur, este y oeste del sector. Este esquema acoge un programa de viviendas y locales de planta baja más tres alturas.

Entre los edificios privados se adecuan e incorporan los equipamientos comunitarios. A su vez, se consolida el edificio preexistente al sur del sector, más concretamente el bloque nº16 del antiguo "Plan Pintado". A continuación se muestra el plano de alzados del conjunto de la propuesta, donde se refleja el grado de integración del nuevo barrio en el entorno más próximo.

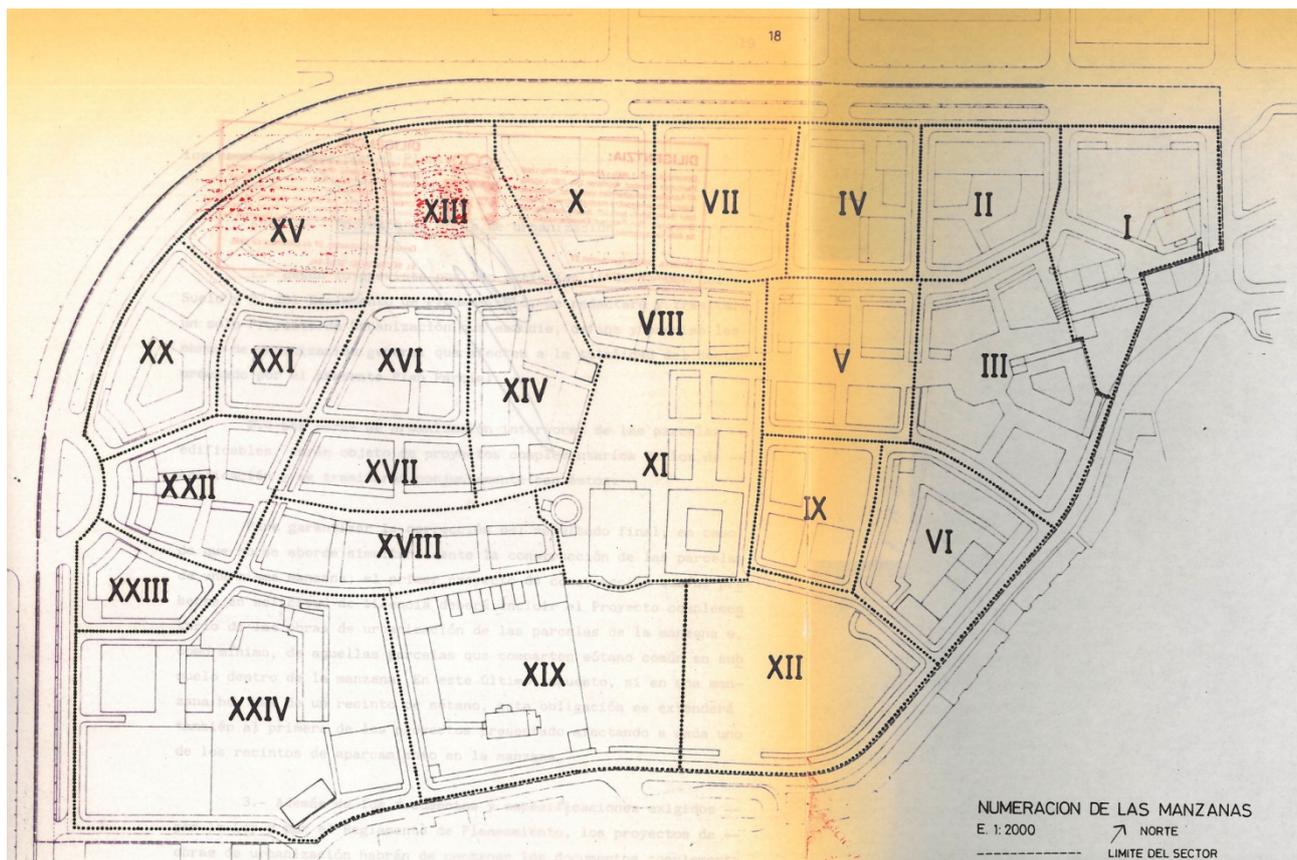


Fig. 64. Plano de Numeración de las manzanas - P.P.H.K. Ordenanzas. Pág. 19

"Por regla general, en cada manzana se forma un aparcamiento común en subsuelo para los edificios ordenados sobre la misma. No obstante, hay casos (como las manzanas I, III o V) en que se forman dos aparcamientos separados, porque, en realidad, en la manzana se han integrado dos submanzanas menores, en orden a simplificar la relación de estas y para homogeneizar de alguna manera los tamaños de los espacio delimitados".²⁹

3.3.8. Ordenación de la vivienda

Las viviendas se ordenan predominantemente en el interior del ámbito, en edificaciones de menor altura. Esta condición permite una mejor condición de utilización de los espacios urbanos y una mayor proporción de viviendas en cómoda relación con la calle. A su vez, la relación con los espacios del interior de la parcela no es tan agresivo, gracias a la estrategia de desarrollo horizontal de la edificación sobre la vertical.

La distribución de viviendas se organiza en edificaciones de cuatro plantas, donde normalmente la planta baja es comercial, y las tres plantas altas vivienda; excepto en las zonas separadas de las calles comerciales, donde las cuatro plantas son de vivienda. Existe algún caso aislado de viviendas situadas en las plantas más altas de los edificios que dan a la Avenida de Zumalakarregi. Esto sucede en las parcelas II.1, VII.1, XIII.1 y XV.1.

Los aparcamientos en subsuelo se disponen en todos los casos con capacidad suficiente. En las manzanas del interior se plantea una única planta de sótano para aparcamiento, que generalmente ocupa mayor extensión que los edificios en altura. Sin embargo, en las manzanas situadas al borde de la Avenida de Tolosa y Zumalakarregi se proyectan dos plantas de sótano de aparcamientos bajo rasante, por la situación de mayor densidad y mixtura de usos.

²⁹ KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990. Pág. 68

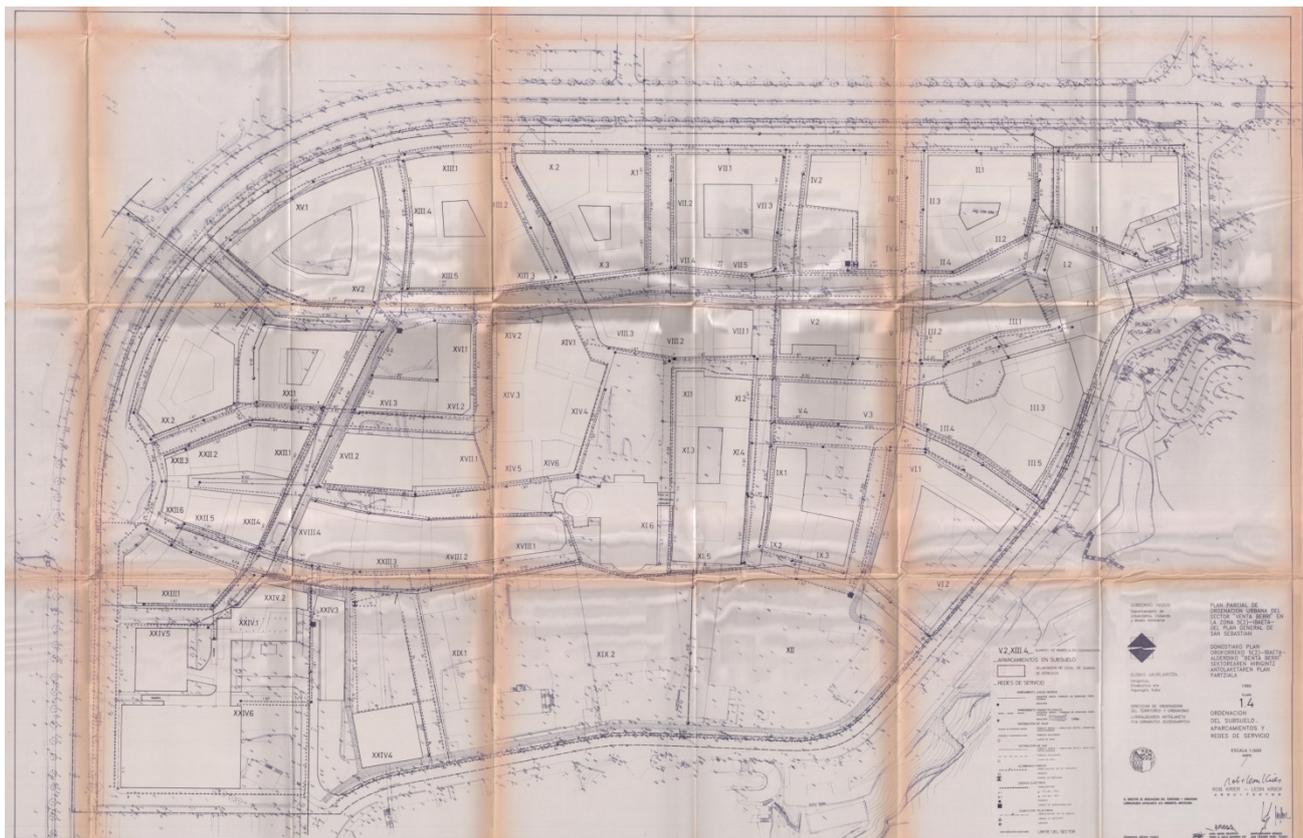


Fig. 65. Plano 1.4 de Ordenación del subsuelo, aparcamientos y redes de servicio - P.P.H.K.

La totalidad de las viviendas de nueva planta serán adscritas al régimen de Viviendas de Protección Oficial, algo que demuestra las intenciones del Gobierno Vasco de hacer accesible la vivienda al ciudadano, abaratando al máximo los costes. La intención del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, como promotor de la operación, es promover el 25% de los solares ordenados, mientras que el restante 75% será llevado a cabo por promociones privadas.

3.3.9. Ordenación de los usos terciarios privados

El barrio residencial interior se complementa con locales comerciales en los bajos de las calles peatonales porticadas, así como el área más próxima a la Avenida de Zumalakarregi y la Plaza de Venta Berri. Esta idea de generar porches para los locales en las zonas peatonales no hace sino reforzar y mejorar el espacio urbano para el peatón, habilitando recorridos peatonales a cubierto.

La capacidad terciaria del sector es de rango superior al simple servicio al barrio, por lo que las edificaciones en el borde de las Avenidas de Zumalakarregi y de Tolosa se destinan predominantemente a usos terciarios de oficinas, con un desarrollo de planta baja más cuatro plantas.

A su vez, hay parcelas concretas en la trama donde se genera una concentración de usos terciarios por el lugar en el que se encuentran. En la parcela I.1, junto al barrio del Antiguo, se proyecta un gran almacén comercial; mientras que en las parcelas XX.1, XX.2, XXII.3, XXII.6 y XXIII.1, agrupadas en la glorieta de la Avenida de Tolosa, se destinan a dependencias de la Administración de Justicia, y otros usos. La parcela I.1 posee otra peculiaridad, y es que se permiten cuatro plantas de sótano bajo rasante, por la mayor afluencia de vehículos al centro comercial.

También es destacable dentro de las parcelas terciarias que componen el frente de la Avenida de Tolosa la parcela X.2, de mayor tamaño que las demás, que acoge un uso hotelero. Por otro lado, tanto la parcela X.1, como la IV.2, tienen especial interés por situarse al final del de la calle de la ordenación del sector Ondarreta, reforzando el rango urbano de la Avenida y como telón de fondo de la perspectiva de la calle. Estas parcelas X.1 y IV.2, se reservan como parcelas de titularidad pública.

3.3.10. Programa desarrollado

El sector cuenta con 52 viviendas construidas en el edificio existente que se consolida del "Plan Pintado", que sumadas a las 1.138 nuevas viviendas programadas adscritas al régimen de Viviendas de Protección Oficial (VPO), hacen un total de 1.190 viviendas. En conjunto, por lo tanto, resulta una densidad de 75 viviendas/Hectárea de suelo computable, desarrollándose un volumen de 423.304 m³, ajustado al máximo legal establecido por la Ley del Suelo del año 1975.

Los usos terciarios consolidados y proyectados alcanzan un volumen de 211.648m³, que podrán dar cabida a 63.630m² edificables.

Resulta, en consecuencia, un volumen total sobre rasante de 634.952m³, que queda completado con sótanos de aparcamiento bajo rasante con capacidad para 2.875 plazas, incluidas las existentes, que se consolidan.

3.3.11. Calidad de la arquitectura

Este es un apartado que no resulta habitual encontrar en los planeamientos actuales, y que resulta de especial interés, por la importancia que se le da en el Plan Parcial a que la ordenación urbanística quede bien rematada arquitectónicamente.

Se habla de que es necesaria una calidad básica en la arquitectura de los edificios propuestos, y que para ello, se establecen unas normas elementales que deben cumplir las fachadas de los edificios, para evitar distorsiones impropias del carácter de la ordenación proyectada. De este modo, los diferentes espacios urbanos se regulan con ordenanzas diferentes, para conseguir una definición arquitectónica más precisa de los espacios urbanos relevantes.

"La denominada "Ordenanza de Calle" afecta a las fachadas de los edificios que dan hacia las calles peatonales que estructuran el interior del Barrio. La llamada "Ordenanza de Plazoleta" es aplicable a las fachadas de los edificios que dan sobre las cuatro plazoletas del sector. Y la "Ordenanza de Avenida" afecta a las fachadas que dan sobre las Avenidas de Zumalakarregi y de Tolosa. Se definen materiales básicos a utilizar, orden de los cuerpos salientes y otras características constructivas con el fin de garantizar una homogeneidad básica de la calidad de la arquitectura de las fachadas a que cada Ordenanza se refiere".³⁰

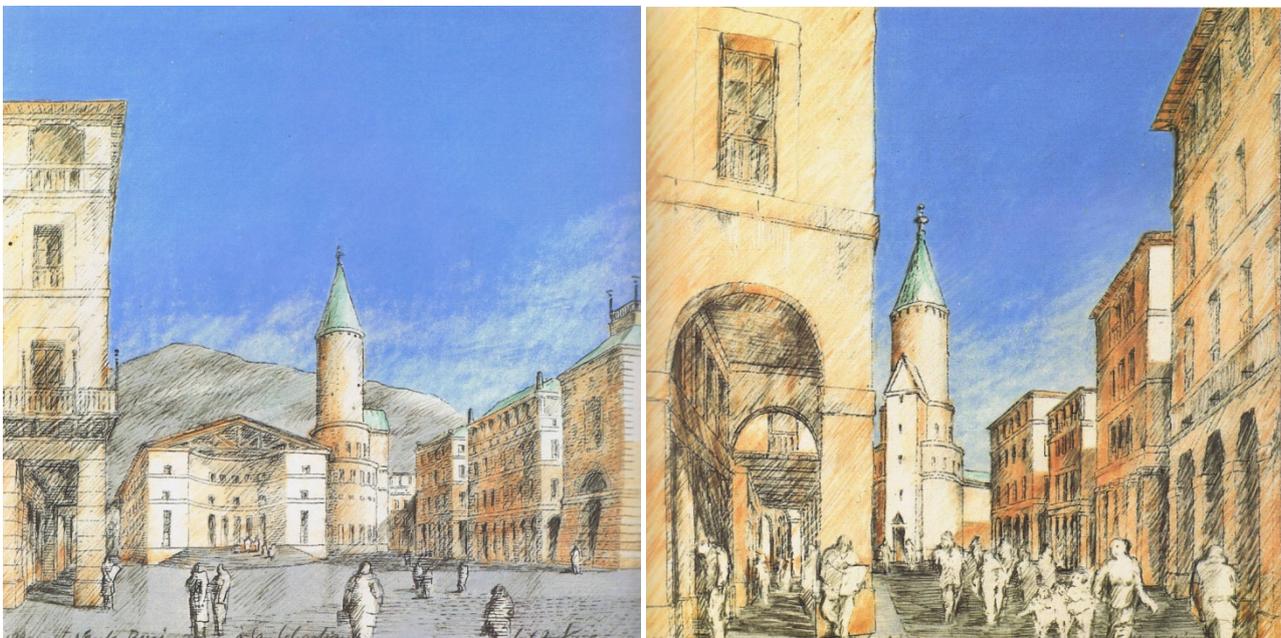


Fig. 66. Perspectivas de la propuesta de los Krier - R.C.A. Pág. 68 y Pág. 69

³⁰ KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990. Pág. 73

Por otro lado, se hace especial hincapié en la calidad de la arquitectura, para la que se adoptan medidas y se siguen criterios dirigidos a conseguir una riqueza fundamental en la concepción arquitectónica del nuevo barrio. El primer concepto es la "variedad" que se propone de manera que no se repitan en posición contigua arquitecturas del mismo arquitecto. Dentro del orden del conjunto, se persigue que haya diferentes arquitectos, y que nunca proyecten dos edificios que sean adyacentes.

Parece ser que los redactores tenían muy claro la imagen resultante del barrio que querían crear, tanto que dibujaron una serie de perspectivas de los espacios urbanos más importantes, lo que, por otra parte, no dejaba de ser excesivamente pretencioso y escasamente libre.

A su vez, se pensó en cómo gestionar este tipo de decisiones, por lo que se propuso crear una Comisión con los Arquitectos autores del proyecto, para que hubiera un control democrático del proceso de la selección de los arquitectos candidatos a proyectar edificios del barrio. Esta comisión estaría compuesta también por representantes del Ayuntamiento de San Sebastián, del Colegio Oficial de Arquitectos, y otras instituciones o entidades apropiadas. Era una manera inteligente de controlar el resultado final de la propuesta, aunque, a la vez, muy dirigista, ya que los redactores mantenían una amplia potestad de decisión, imponiendo un modelo y una arquitectura muy concretos.

La última cosa que sorprende de este apartado tan peculiar es que se fomenta la participación de artistas en el desarrollo del nuevo barrio. Se propone que diferentes artistas colaboren con los arquitectos que vayan a llevar a cabo la ejecución del sector para generar un ambiente y una atmósfera culturalmente rica en el barrio. Se establece una reserva de presupuestos para este efecto, necesaria para el buen fin del resultado que se pretende conseguir.

3.3.12. Ordenación del sistema viario

Se distinguen claramente dos tipos de trazados diferentes en el sector, los que dan servicio a nivel ciudad, y los que son de uso local del interior del barrio.

Por un lado, se parte del trazado actual de las Avenidas perimetrales, consolidando el tráfico general de la vega, que no necesita inmiscuirse en el interior del sector para su desenvolvimiento. De este modo, se amplían las vías de la Avenida de Tolosa y de Zumalakarregi, de acuerdo con las directrices del planeamiento municipal.

En la mitad de la vía perteneciente al sector, se distribuyen, a partir de la mediana, tres carriles de circulación urbana, diferente a los dos que tenemos hoy en día, y una acera peatonal de 7.5 metros de anchura. A esta sección tipo se le adosa, en el ámbito del sector "Venta Berri", una vía adicional para el servicio periférico al nuevo barrio, de seis metros de anchura y una acera junto a las edificaciones de cinco metros de anchura.

Esta vía adicional genera diferentes nudos y nexos con la calzada principal y el nuevo barrio, puntos singulares que serán objeto de estudio en función del ordenamiento municipal.

Otra de las operaciones importantes abarca la conexión entre la "Plaza Venta Berri" y la Avenida de Zumalakarregi, que se mejora mediante el ensanchamiento de la calle Venta Berri a dos carriles para cada sentido de circulación. El sistema viario perimetral lo completa la Avenida de Zarautz, que se consolida para crear un anillo alrededor del ámbito de "Venta Berri".

Por otro lado, el sistema viario interior está diseñado para dar servicio a todos los edificios ordenados, pero al mismo tiempo, su geometría disuade el tráfico en el interior del ámbito. Las vías no se encuentran alineadas y su trazado y longitud no admiten amplias perspectivas, de manera que fomenta la preferente utilización de las vías de borde, como alternativa natural a los trayectos que no tengan su destino en el interior del sector. Se trata de una estrategia realmente clara de sistema viario jerarquizado, donde cada una de las vías desempeña una función diferente.

El trazado rodado del interior del sector se complementa con las calles peatonales, con las que de manera conjunta, componen una trama variada y eficaz, que da servicio al interior del conjunto residencial.

Las calles interiores poseen unas anchuras variables de entre 14 y 20 metros, en función de su rango, admitiendo calzadas de circulación, hileras de aparcamiento y aceras de anchura variable de en torno a los 3 metros de anchura.

Es curioso que ninguna de las calles interiores posea una anchura constante, aunque ya se han explicado las razones que se utilizan para escapar de ese tipo de propuestas de malla ortogonal.

A su vez, alguna de las calles complementa estos elementos con canales abiertos de aguas pluviales, que se sitúan junto a las aceras y calzadas, y siguen un recorrido en bucle cerrado dentro del ámbito del barrio. Esto es, lo que parecía que podía ser la antigua regata de "Los Juncales", acaba convirtiéndose en un canal cerrado con bomba, que recoge las aguas pluviales del sector. Resulta algo decepcionante por su nivel de artificialidad en cuanto a su funcionamiento ingenieril, cuando se está continuamente defendiendo la naturalidad de los elementos. Todo es artificioso de hecho, a pesar de que la negación de la ortogonalidad pretenda negarlo.

El aparcamiento en superficie se distribuye homogéneamente en el sector, ordenando 803 plazas en posición aneja a las vías públicas.

Las rasantes de las calles reproducen predominantemente las condiciones del territorio, adaptándose a la topografía y al viario de borde, generando pendientes muy moderadas.

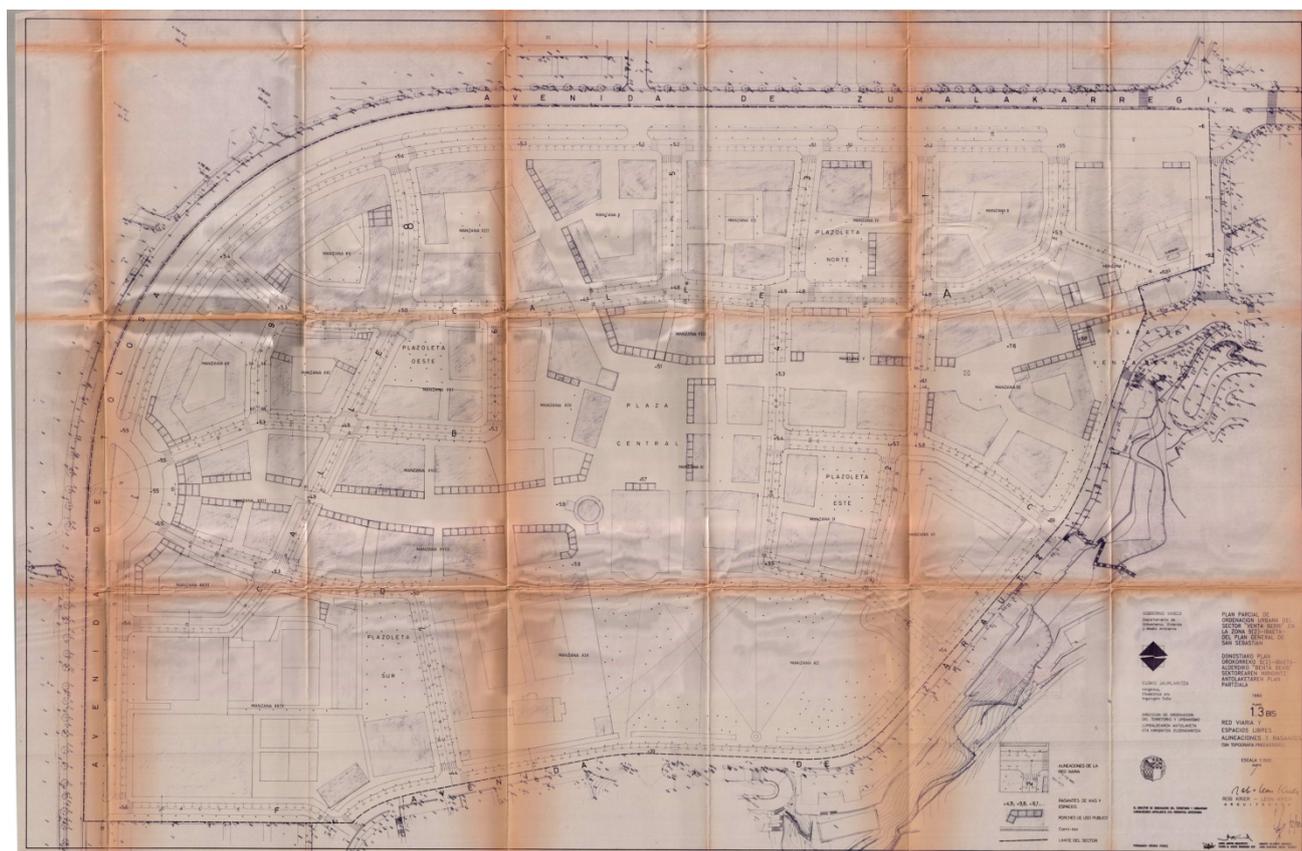


Fig. 67. Plano 1.3(bis) de Red viaria, espacios libres, alineaciones y rasantes - P.P.H.K.

"Con la precaución básica de elevar la rasante de algunos terrenos bajos que en la actualidad son inundables fácilmente, la mayor parte de las calles se mantienen en torno a la cota +5 metros, intermedia entre la Avenida de Zarautz -con su punto más bajo en la cota +3.8 metros-, y la Avenida de Zumalakarregi -con su punto más elevado en la cota +6 metros-. Solamente en proximidad a la Plaza de Venta Berri las vías deben superar el desnivel que separa la vega de la rasante de esta Plaza (a la cota 10,6 metros), para lo que adoptan ligeras elevaciones de la rasante. Como las conexiones con esta plaza se forman, principalmente,

con calles peatonales, los desniveles de las calles rodadas acusan en muy pequeña medida este accidente, de forma que la Avenida de Zarautz y la calle Venta Berri, con sus perfiles actuales, son las únicas vías rodadas con pendiente claramente marcada. La calle peatonal que se dirige al interior del barrio desde la Plaza Venta Berri también acusa la pendiente principalmente en su tramo más próximo a la plaza".³¹

3.3.13. Ordenación del sistema de espacios libres

Los espacios libres se dividen en cuatro categorías diferentes según sus condiciones, dimensiones y características.

El primer grupo se denomina jardín urbano y se caracteriza por ser un espacio público verde. Se sitúa junto a la Avenida de Zarautz y abarca un espacio de 8.000m² ampliable a 11.000m². Es un lugar prácticamente llano con grandes áreas de arbolado, donde se integra uno de los canales que se proyectan en el sector. En sus bordes se ordenan edificios públicos, como los dos centros escolares y el edificio municipal principal de la Plaza Central.

Un segundo grupo alberga los espacios públicos principales dentro de la concepción del sector, que son la Plaza Central y las cuatro plazoletas. La primera, y de rango superior, contiene 3.000m² de superficie plana, y es el centro de gravedad del barrio, configurado por las edificaciones que le rodean, y pavimentado como espacio de uso continuo y capaz de asumir variadas funciones. Por su parte, las plazoletas, dimensionadas a escala de los subdistritos, se reparten en los cuatro barrios con dimensiones entre los 1.000 y 1.800m², al nivel de las calles de borde y con una función más doméstica. Admiten la presencia de arbolado y su principal cometido es generar un espacio de estancia y juegos al aire libre para los más pequeños.

El tercer tipo de espacios lo componen las áreas peatonales por sí mismas, dispuestas de modo radial a la Plaza Central, donde confluyen. Tienen un papel predominante dentro del orden funcional del sector, ya que conectan con el barrio de el Antiguo y la Zona Universitaria, dando continuación a la calle Matía, y al acceso principal de las universidades. Su dotación comercial porticada favorece esta provechosa relación entre áreas urbanas, donde el peatón es el principal protagonista.

Estas áreas peatonales se configuran entre las fachadas de los edificios, generando calles de anchuras variables fundamentalmente llanas, con la excepción de la que conecta las Plazas Central y de Venta Berri, que adopta un perfil en pendiente creciente de sur a norte, sin exceder el 6% máximo permitido en su punto más desfavorable, junto al pórtico de acceso al conjunto de la Plaza de Venta Berri.

Por último, el cuarto tipo de espacios libres lo conforman las áreas de juego y recreo, que son espacios menores que ocupan áreas del interior de las manzanas rodeadas o bordeadas por edificaciones, y se sitúan al nivel de las calles adyacentes. Estos intersticios son generalmente patios de manzana, y admiten la plantación de arbolado.

Estas áreas de juego y recreo se encuentran en las manzanas II, X, XI, XIII, XX, XXI y XXIV, y cuando ocupan el patio de manzana, se complementan con espacios anejos pavimentados de uso público, que sirven de ampliación natural y permiten incrementar las prestaciones de servicio de los espacios públicos delimitados.

Adaptando esta jerarquía de espacios libres públicos conforme a los requisitos del Reglamento de Planeamiento vigente, se integran en dos categorías: "Plazas y jardines" y "Áreas de juego y recreo". Los espacios de "plazas y jardines" abarcan una superficie de 17.901m², mientras que las "áreas de juego y recreo" un total de 7.244m². En conjunto, los espacios libres de dominio público suman 25.145m².

³¹ KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990. Pág. 77



Fig. 68. Plano de ordenación general de la primera propuesta de los hermanos Krier - R.C.A. Pág. 64

3.3.14. Ordenación del sistema de equipamiento comunitario

a) Equipamiento docente

Se reservan dos parcelas al sureste del ámbito para el equipamiento docente. Ambas manzanas lindan con la Avenida de Zarautz y el jardín urbano descrito anteriormente. La parcela VI.2, de 2.380m², está destinada a acoger un Centro Preescolar y Guardería, y forma manzana con una parcela residencial con edificación, por lo que el equipamiento escolar debe adaptarse a unas alineaciones definidas, sin invadir el espacio interior de la manzana, ni acercarse excesivamente a los edificios de vivienda. El edificio será de 1.600m² edificables en construcciones de entre 11 y 14 metros de altura.

La parcela XIX, de 11.912m², se reserva para la implantación de un Centro de Educación General Básica, que ocupa un emplazamiento preferente en el sector, por lindar además con el edificio municipal situado sobre la Plaza Central, y contar con plantaciones de calidad en su interior, que anteriormente pertenecían a la antigua fábrica de "Chocolates Suchard, S.A."

La parcela cuenta con las condiciones suficientes para acoger un Centro de E.G.B. de 18 unidades, y se subdivide en dos subparcelas, que separan la parte edificable, de la no edificable. La subparcela XIX.1 reúne los edificios de la escuela, y de las preexistencias, se consolida el edificio que acogía a las oficinas de la fábrica de Suchard, ya que se trata de una construcción en aparente buen estado de conservación y con suficiente condición de adaptabilidad a diferentes usos. La edificación cuenta con tres plantas de altura y una superficie construida de 786m². Por otro lado, el nuevo equipamiento docente se adaptará al perímetro del recinto, dando frente a la plazoleta sur y las calles de borde. Los edificios podrán alcanzar los 12 metros de altura y la superficie total edificable, incluyendo la consolidada, alcanza los 4.000m².

La subparcela XIX.2 acoge los espacios no edificados del equipamiento docente, conectado las edificaciones escolares con el jardín urbano. Los presupuestos ajustados para centros docentes recomiendan ocupar el espacio estrictamente necesario, reservando este tipo de espacios para canchas al aire libre, o funciones ligadas tanto a la mejora del servicio docente, como de la comunidad.

La extensión de las parcelas escolares ocupa un total de 14.292m².

b) Equipamiento sanitario-asistencial

El servicio de equipamiento sanitario-asistencial reserva la planta baja de la parcela V.2 para dar servicio al nuevo barrio, ya que ocupa una posición central dentro del sector, al lado de la calle peatonal con mayor flujo de personas. Además, posee un segundo acceso desde la calle A, a la altura de la plazoleta norte, y cuenta con una superficie edificable de 635m².

c) Equipamiento cultural y recreativo

Se reservan a estos efectos las parcelas XI.6 y X.1. La parcela XI.6 está destinada a acoger uno de los edificios más importantes del sector, y está formada por dos edificaciones sobre rasante y un único sótano común. El edificio principal se enfrenta a la Plaza central, presidiéndola, con una superficie de 5.680m² en cuatro plantas de altura. A su lado, la torre tiene 245m² de planta, y sobresale del resto de edificaciones que la rodean, convirtiéndose en hito de referencia urbana. Este conjunto albergará el nuevo Conservatorio Municipal de Música, aunque será capaz de acoger otros usos, si el Ayuntamiento lo estimase oportuno. La superficie edificable sobre rasante es de 6.597m² en el conjunto de la parcela, y el sótano incorporará 35 plazas de aparcamiento. Dada la singularidad y privilegiado emplazamiento del equipamiento dentro del sector, sus fachadas tendrán un acabado en piedra, bien natural o artificial.

Por otro lado, el edificio de la parcela X.1 se ubica junto a la Avenida de Zumalakarregi, como telón de fondo del eje denominado "vial D" del Plan Parcial del sector "Ondarreta", ordenado al otro lado de la Avenida. Este edificio de titularidad pública posee 392m² de planta, y puede alcanzar una altura de 17 metros, con cinco plantas sobre rasante. La superficie total edificable sobre rasante es de 1.960m².

Y por lo tanto, la superficie total edificable para equipamiento cultural y recreativo es de 8.557m².

d) Equipamiento administrativo y de servicios oficiales

Se reservan a estos efectos las parcelas IV.2 y XIV.1. La parcela IV.2 de titularidad pública se sitúa sobre la Avenida de Zumalakarregi, esta vez como telón de fondo del "vial E" del Plan Parcial del sector "Ondarreta", ordenado al otro lado de la Avenida. Su otro frente da sobre la plazoleta norte, dotándolo de presencia e importancia en el conjunto urbano.

La parcela tiene una superficie en planta de 765m² y puede alcanzar las cinco plantas sobre rasante, dejando un porche a pie de su fachada principal que se enfrenta a la avenida. La superficie total edificable es de 3.765m², que cuenta a su vez con una planta de aparcamientos en el subsuelo.

La parcela XIV.1, por su parte, ocupa un emplazamiento privilegiado dentro del sector, articulando la relación entre el trazado peatonal y la Plaza Central. Es una parcela de 810m² de planta con cuatro posibles plantas sobre rasante y una quinta planta sobresaliente en su extremo este en una extensión menor. La superficie total edificable es de 3.261m², además de contar con un sótano de aparcamientos.

En conjunto, se ordenan un total de 6.996m² edificables de equipamiento administrativo y de servicios oficiales.

e) Equipamiento deportivo

Se reservan a estos efectos tres parcelas, de las cuales una es más amplia que las otras dos.

El área deportiva principal ocupa la parcela XXIV.6, de 7.887m² de superficie, en un emplazamiento al sur del sector, situado entre la Avenida de Tolosa y el bloque nº 16 del "Plan Pintado". En la parcela se propone la construcción de un edificio polideportivo, dos frontones y diversas pistas y espacios al aire libre. El edificio deportivo se ubica frente a la Avenida de Tolosa con una planta rectangular de 2.700m² de superficie, y acoge piscinas y pistas polideportivas en niveles superpuestos, de manera que resulta una edificación de altura notable al borde de la Avenida principal de la vega. Además, la fachada a la Avenida se acabará como los demás edificios del sector, en piedra natural o artificial.

Los frontones, por su parte, se ordenan en el perímetro de la parcela, a modo de cierre de las pistas polideportivas al aire libre. Uno de ellos podrá ser cubierto y cerrado con una superficie de 370m². Una parte de estos espacios al aire libre y frontones, se ubica donde ya se había comenzado a construir los sótanos para aparcamiento de uno de los bloques del "Plan Pintado". El planeamiento propone utilizar estos sótanos con el mismo fin de aparcamiento, disponiendo los usos públicos citados en superficie, y dando titularidad pública al aprovechamiento del subsuelo.

Por otro lado, en el interior de las manzanas VII y XV, se reservan dos espacios al aire libre para usos deportivos, de 694m² y 970m² de superficie, respectivamente. Estos espacios recogidos son aptos para la ubicación de pequeñas pistas deportivas.

La totalidad de estos espacios suman una superficie de 9.551m² para el equipamiento deportivo.

3.3.15. Aspectos legales y de gestión

a) Adecuación de la propuesta al Plan General. Superficie ordenada y aprovechamiento edificables privados

El Plan Parcial respeta en todo momento el aprovechamiento marcado para el sector "Venta Berri" por la Modificación de Elementos del Plan General de San Sebastián de septiembre de 1989. La delimitación del sector es la misma que en dicho documento, pero existe una pequeña variación de superficies, ya que en enero de 1990 se realizó un nuevo plano topográfico a escala 1/500, con mayor grado de detalle que lo que había hasta la fecha. El ámbito ocupa 176.729m² en el nuevo plano, superficie algo inferior a la marcada en la Modificación de Elementos del Plan General, que dictaba 17,78 Hectáreas.

El número máximo de viviendas ordenado respeta la máxima densidad para el ámbito, situada en 75 viviendas/Hectárea en la zona "Residencial y de usos terciarios". La superficie ocupada por esta zona en el nuevo plano topográfico es de 158.740m², frente a las 15.96 Hectáreas citado en el Plan General. En consecuencia, el número de viviendas ordenado (1190 viviendas, incluidas las consolidadas), se encuentra dentro del límite máximo permitido por la norma. Además, las nuevas viviendas están adscritas al régimen de Viviendas de Protección Oficial.

El volumen máximo edificable sobre rasante para el conjunto de aprovechamientos ordenados es de 634.962m³, que no supera aquel dispuesto en el planeamiento general, que sería igual a $4 \times 158.740 \text{m}^2 = 634.960 \text{m}^3$. A su vez, de este volumen, no más de un tercio se dedica a los usos terciarios programados, ya que el volumen ordenado para estos es de 211.648m³, que es inferior a $634.960 : 3 = 211.653,3 \text{m}^3$.

A continuación se muestra un cuadro de características generales de la ordenación, con los datos numéricos más relevantes de la propuesta.

CUADRO I. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACION

USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO (Superficie en m ²)	SUPERFICIE DEL SECTOR "VENTA-BERRI": 176.729 m ²
A. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	
- Edificación de intensidad media	45.540
- Edificación consolidada intensiva	1.470
B. PARCELAS DE USOS TERCIARIOS	
- Edificación agrupada	5.200
- Edificación aislada	8.166
C. SISTEMA DE COMUNICACIONES	
- GENERAL	
. Vías urbanas (rodadas y peatonales)	17.989
- LOCAL	
. Vías de circulación rodada y peatonal	44.571
. Vía rodada y peatonal con aparcamiento en subsuelo	981
D. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	
- Plazas y jardines	17.901
- Areas de juego y recreo	7.244
E. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
- Docente	14.292
- Cultural y recreativo	2.182
- Administrativo y de servicios oficiales	1.642
- Deportivo	9.551

Fig. 69. Cuadro de características generales de la ordenación - Memoria del P.P.H.K. Pág. 107

Con los datos expresados se puede comprobar que en el Proyecto se cumplen todos los módulos o estándares establecidos por el Reglamento de Planeamiento del año 1978, entonces vigente, para dotaciones en planes de esta naturaleza. Hay capítulos en los que, incluso, las dotaciones previstas son muy superiores a las reglamentadas, destacadamente en lo que concierne al Equipamiento social (más del doble de la superficie edificable requerida) y al Aparcamiento (más del doble del número de plazas de aparcamiento exigidas).

b) Sistema de actuación

El sistema de actuación seguirá todo lo marcado anteriormente por el Proyecto de Modificación de Elementos del Plan General, que establece para el sector "Venta Berri" el Sistema de Actuación por Expropiación, a cargo del Gobierno de la Comunidad Autónoma, como órgano actuante, expropiador y beneficiario de la actuación.

El Plan Parcial hace suyo este Sistema de Actuación predeterminado y la ratifica en el sector ordenado. Por lo tanto, el desarrollo de la actuación urbanística corresponde a la Administración Pública señalada, que garantiza la ejecución del planeamiento en el tiempo y forma establecidos.

La paralela redacción del Plan Parcial y de la Modificación de Plan General favorece ese cumplimiento de las determinaciones de rango general.

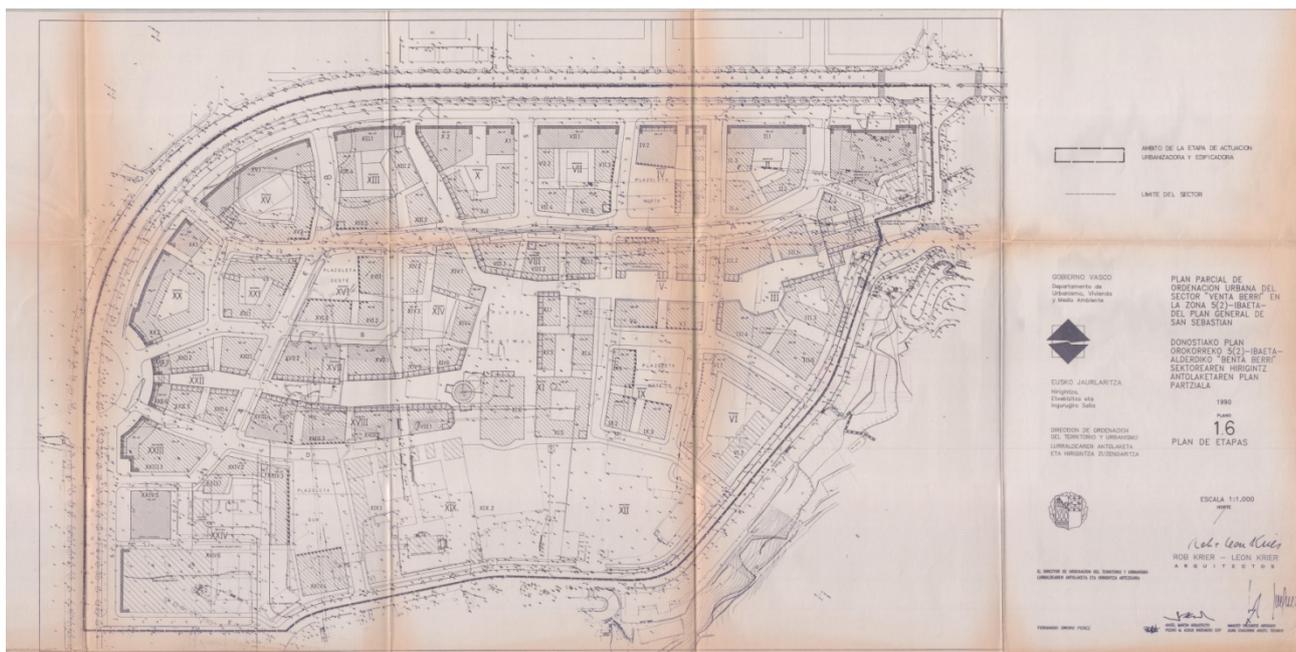


Fig. 70. Plano 1.6 de Plan de etapas - P.P.H.K.

3.3.16. Ordenanzas

El Plan Parcial contiene un tomo dedicado a las Ordenanzas de edificación, del cual se han destacado las siguientes anotaciones por su especial interés dentro de la propuesta.

Como se ha citado anteriormente, y se quiere recalcar en este apartado, lo más dudoso de esta ordenación es la tipología de la vivienda que se utiliza, de fondos variables de alrededor de 20 metros, y con únicas orientaciones. Al no haber encontrado ninguna planta de distribución de viviendas del Plan Parcial, se ha realizado un esfuerzo por adivinar desde las ordenanzas propuestas las intenciones del equipo redactor en cuanto a la vivienda.

a) Condiciones de habitabilidad e higiene

Iluminación y ventilación

Resulta obligatorio que los espacios destinados a estancia o dormitorio tengan huecos para iluminación y ventilación natural que abran directamente al exterior, aunque diferencien las fachadas exteriores del edificio, los patios abiertos, o bien, los interiores de parcela.

Aquí se puede apreciar, que no es lo mismo que un salón de a un frente de fachada abierto, o que mire a un patio de manzana interior y estrecho; y por lo tanto, se demuestran las carencias de la propuesta a estos efectos.

Las dimensiones de huecos y cuestiones de iluminación y ventilación vienen reguladas en lo establecido por las Ordenanzas vigentes para Viviendas de Protección Oficial.

Patios

Como me he referido que a mi juicio las carencias de la ordenación residen en la tipología de vivienda resultante, se quiere hacer énfasis en las diferentes soluciones que se dan para las viviendas que dan a los patios, tanto exteriores como interiores, a modo de justificar y defender la propuesta del Plan Parcial.

Se denomina patio al espacio vacío configurado entre fachadas de edificación o bien abierto en uno de sus frentes a los espacios exteriores del edificio, y el propio Plan parcial hace una distinción entre los diferentes tipos de Patios que ordena en la propuesta.

- Patio de Manzana, o espacio libre interior de manzana o parcela: Es el espacio libre de edificación o edificable, en su caso, sólo en plantas de sótano que resulta de la disposición perimetral de la edificación en una manzana o parcela. Es un espacio descubierto, amplio y soleado, considerado exterior a todos los efectos.

- Patio Interior, es el configurado en el interior de la edificación en altura y cubierto con claraboyas o lucernarios, que tiene la función de ventilar e iluminar algunas dependencias de las viviendas y, en su caso, de los locales de la planta o plantas inferiores.

Se atenderá en sus características a lo dispuesto por las Ordenanzas vigentes para Viviendas de Protección Oficial al respecto.

- Patio abierto a fachada, es aquel que forma un entrante en la edificación en altura pero queda abierto por uno de sus lados, al menos, a algún espacio exterior.

- Patio Mancomunado: Es el que se constituye formando parte de los volúmenes de inmuebles colindantes, formalizándose el reglamento correspondiente sobre su uso, conservación y demás condiciones que le afecten.³²

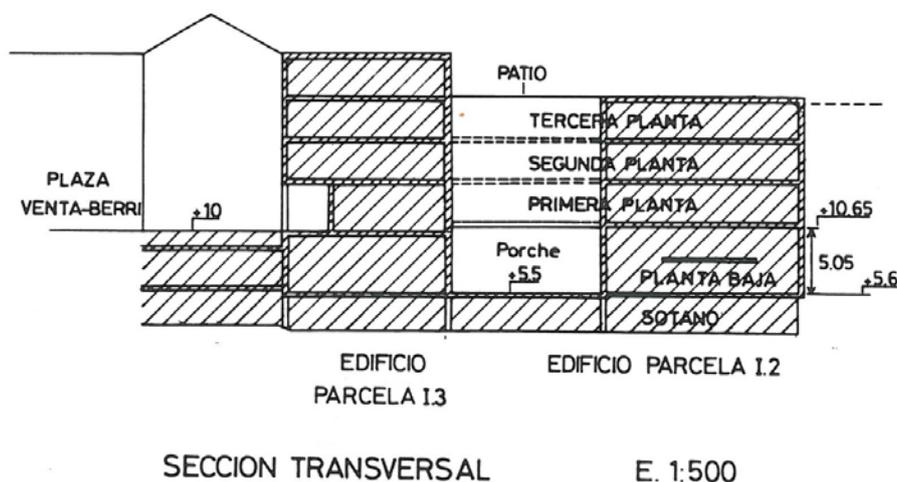


Fig. 71. Sección trasversal - Ordenanzas del P.P.H.K. Pág. 101

Esta amplia clasificación de Patios muestra que existe una gran diferencia entre ellos, y que, tal y como se puede observar en la sección, muchos de ellos son excesivamente estrechos para la iluminación y el grado de confort de los espacios interiores de la vivienda.

b) Condiciones de los patios

Al hilo de lo anterior, parece de interés no sólo focalizar este trabajo en la calidad de los espacios urbanos como plazas, calles, plazoletas o jardines, sino mostrar especial atención en el resultado de los espacios interiores, tanto de patios, como de calidad de espacios de las viviendas, que es por donde el proyecto parece que muestra alguna debilidad.

Los patios pueden cubrirse en su coronación con claraboyas y lucernarios traslúcidos o transparentes, exceptuando los patios de manzana. Este hecho demuestra que únicamente los patios de manzana tienen la dimensión suficiente, como para que las condiciones de habitabilidad sean adecuadas a los tiempos que corren para piezas como los salones de las viviendas.

³² KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990. Ordenanzas. Pág. 68

También se hace hincapié en los espacios de ventilación, señalándose, que en caso de colocación de claraboya en los patios interiores, se dejará un espacio perimetral desprovisto de cierre alguno, que ofrezca una superficie de ventilación mínima igual a la superficie en planta del patio. A su vez, para asegurar un buen funcionamiento del mecanismo de ventilación mediante patios, se dispondrá de una comunicación con el exterior situada en su parte inferior, bien por conductos de sección suficiente o a través de espacios comunes.

A este efecto, no se permite la reducción de las dimensiones mínimas exigidas en los patios con volúmenes salientes o conductos, algo evidente por la estrechez del mismo.

Todo patio dispone de acceso directo desde el interior del edificio, con suelo impermeabilizado y dotado de desagüe y sifón registrable, para un uso cómodo del mismo.

Por último, las paredes de los patios abiertos a fachada se tratan y acaban de la misma manera que las fachadas exteriores, aunque si el patio es utilizado como tendedero, la protección necesaria de vistas desde la calle se hará permitiendo la ventilación e iluminación del patio en todo el frente abierto, con celosía de lamas inclinadas en dirección transversal a las vistas, o procedimiento similar.

Como se puede observar, se tiene un especial cuidado en las condiciones estéticas de cara al exterior de las fachadas del edificio, pero se presta quizás menor atención al funcionamiento interior del mismo.

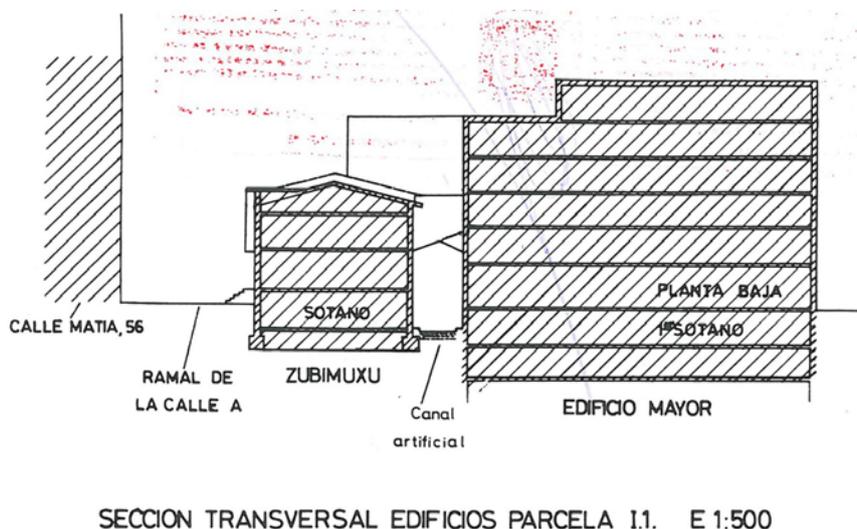


Fig. 72. Sección trasversal - Ordenanzas del P.P.H.K. Pág. 100

c) Condiciones estéticas

Se pone especial interés en la estética homogénea del conjunto de la ordenación, estableciendo una serie de criterios para el diseño de las fachadas en las ordenanzas de edificación.

En primer lugar, se permite un porcentaje del 40% de huecos sobre las fachadas, para la disposición de aperturas para iluminación y ventilación de las dependencias interiores. A su vez, en cada fachada de edificio al menos el 80% del número de huecos de las plantas altas serán rectangulares de formato vertical y de proporción 1 a 2. Resulta sorprendente que se delimite incluso la dimensión de los huecos de fachada de las plantas altas desde el planeamiento, algo no habitual hoy en día, salvo en los planes de rehabilitación de cascos históricos, donde incluso este planteamiento se cuestiona en algunos casos.

También se define un porcentaje de apertura de huecos para las fachadas de las plantas bajas, que será de un máximo de un 60% de huecos. Las partes macizas se alinean verticalmente con los paramentos del mismo tipo de las plantas altas, mientras que las persianas y cierres de los huecos seguirán el orden de las aberturas. Se dispone un mayor porcentaje de huecos en la planta baja para favorecer el diálogo de los comercios con la calle, algo que mejora la calidad urbana de la calle, donde se hace especial esfuerzo en este Plan Parcial.

Estas determinaciones que pueden tener sentido en la ciudad medieval y en la ciudad medieval heredada, debido a las técnicas constructivas del momento, pierde sentido y credibilidad en este momento, y, a mi juicio, cuestiona la posición que se adopta, por excesivamente extrema.

Por si esto fuera poco, el Plan Parcial hace referencia a determinados emplazamientos especiales, en los que establece las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza de Calle

Esta ordenanza es aplicable a las fachadas situadas a ambos lados de la calle peatonal que cruza el sector de norte a sur a través de la Plaza central.

En tales fachadas serán de aplicación las siguientes reglas:

- En la altura de la planta baja, la fachada se terminará con piedra natural o piedra artificial (del tipo piedra reconstituida tratada al ácido) con piezas cuyo formato mínimo sean las placas de 5 cms. de espesor, hasta alcanzar el nivel del balcón corrido ordenado para estas fachadas en la planta primera.

- En la altura de las plantas primera y segunda, la fachada se acabará en revoco de mortero de cemento terminado en colores claros, incorporando los balcones regulados para la misma.

- En la tercera planta, se cambiará la composición de la fachada respecto a la dispuesta en las plantas inferiores, teniendo en cuenta el inicio de la formación de la cubierta e integrando la relación con la misma.

- Los antepechos de los balcones serán de herrería calada, pintada en colores oscuros (no de aluminio)³³

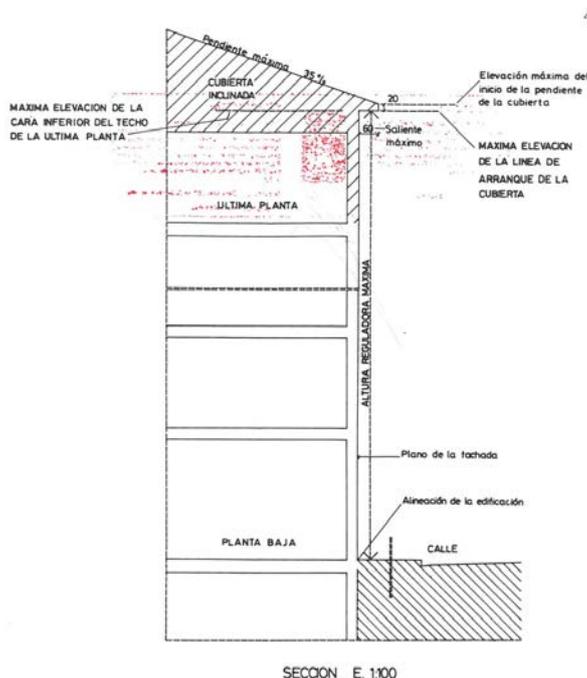


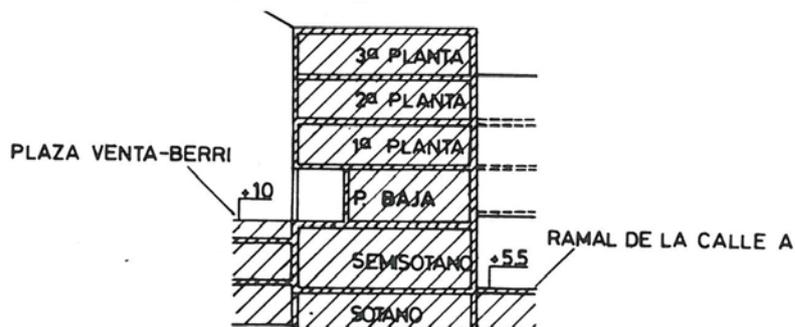
Fig. 73. Sección del Perfil - Ordenanzas del P.P.H.K. Pág. 48

- Ordenanza de Plazoleta

Es aplicable a las fachadas situadas en torno a las plazoletas norte, sur, este y oeste ordenadas en el sector. En estas fachadas se permite formar miradores acristalados en las salas de estar de las viviendas de las plantas 1ª, 2ª y 3ª.

³³ KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990. Ordenanzas. Pág. 81

La composición de la planta tercera será diferente de la dispuesta para las plantas inferiores (permitiéndose mirador continuo), teniendo en cuenta el inicio de la cubierta y la relación con la misma.



SECCION TRANSVERSAL EDIFICIO PARCELA I.3. E.1:500

Fig. 74. Sección trasversal - Ordenanzas del P.P.H.K. Pág. 102

- Ordenanza de Avenida

Es aplicable a las fachadas situadas al borde de las Avenidas de Zumalakarregi y de Tolosa.

A estas fachadas son aplicables las siguientes reglas:

- En la altura de las plantas baja, primera, segunda y tercera, la fachada se terminará con piedra natural o piedra artificial (del tipo piedra reconstituída tratada al ácido) con piezas cuyo formato mínimo sean las placas de 5 cms de espesor. Son excepción, a este respecto, las plantas terceras dedicadas a vivienda.

- En la altura de la planta cuarta, se cambiará la composición de la fachada respecto a la dispuesta en las plantas inferiores, teniendo en cuenta el inicio de la formación de la cubierta e integrando la relación con la misma. A este respecto se permite la formación de un balcón continuo.

- Como excepción en el sector, en las fachadas afectas a esta Ordenanza la disposición de huecos de las dependencias interiores podrá realizarse de manera que la proporción de paramento macizo en cada fachada no resulte inferior al 50% de la superficie de manzana.³⁴

La composición de las fachadas de los edificios será definida en su conjunto (todas las fachadas) y en la totalidad de su altura, ordenando sus elemento en todas sus plantas.

En lo que concierne a las plantas bajas dedicadas a locales, el Proyecto del edificio acabará la fachada de estas plantas en sus elementos macizos, como mínimo, en cualquier caso, aunque no comprenda la habilitación de los locales.

Para las fachadas de los edificios del sector se utilizarán materiales de difícil deterioro, y de uniforme apariencia con el paso del tiempo, de manera que los edificios presenten un aspecto decoroso a pesar del efecto de la intemperie.

Las reformas que se deseen introducir en las fachadas obedecerán a un proyecto de conjunto que las justifique y demuestre el cumplimiento de las ordenanzas. No son admisibles reformas parciales que alteren elementos aislados, (como carpinterías de ventanas, barandillas, revestimientos, colores de los acabados, etc.), y vengan a modificar la composición del conjunto del edificio.

Podrá denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético, cuando las fachadas resulten, de modo manifiesto, impropias para un edificio en relación a su emplazamiento, o a la manzana de que forme parte.

³⁴ KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990. Ordenanzas. Pág. 82

Este tipo de consideraciones demuestra la sensibilidad de los redactores del Plan Parcial, aunque también su forma de ser ambiciosa, que pretende controlar hasta la construcción y la estética arquitectónica de las edificaciones a construir, sin permitir a los arquitectos que vengan dar rienda suelta a su imaginación, dentro de unos límites menos exigentes.

Al final del trabajo se muestra un anejo del concurso para las manzanas de Venta Berri realizado por el Gobierno Vasco, en el que se muestran la cantidad de soluciones diferentes de tipos de vivienda y materialidad que se propusieron para la ordenación que finalmente se llevó a cabo, que por razones diversas, no fue esta primera.

La propuesta de los hermanos Krier y Ángel Martín no fue bien acogida entre la sociedad donostiarra, por lo que el Plan Parcial quedó paralizado por desacuerdo entre el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de San Sebastián. Se enfriaron las relaciones después de largas negociaciones también con la "Propiedad", y la propuesta de los hermanos Krier acaba difuminándose, prevaleciendo la alternativa que a continuación se analiza.



Fig. 75. Fragmento de plano de Integración de la propuesta en el entorno urbano - P.P.H.K.

Tal y como el primer Plan Parcial explicado, el Plan Parcial promovido por el Ayuntamiento se ceñía a un proyecto de Modificación de Elementos del Plan General, hecho paralelamente "ex-profeso". En este caso, el segundo Plan Parcial se basa en el marco de "planeamiento general" definido por el expediente denominado "Modificación y Complemento de Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, referidos al Area 5.2.2. Benta Berri (Ibaeta)", que se tramita de forma paralela al mismo para adaptar un documento a otro, pero de forma autónoma, a cuya "aprobación definitiva" quedará condicionada la del Plan Parcial. Y dicha Modificación de Plan General levanta la suspensión de la aprobación definitiva de la Modificación previa referida al ámbito global de Ibaeta en "Benta Berri", concretando las pautas de ordenación finalmente consensuadas tras el largo debate suscitado durante el periodo 1988-1992.

En lo que respecta a la ordenación física y de usos propuesta, los elementos y determinaciones más destacables que contiene este documento de "planeamiento general" son los siguientes:

- *Destino de Área a la implantación predominante de "usos residenciales" y "terciarios" en base a una tipología edificatoria de "manzanas" configuradas por "bloques" de fondo limitado y sin patios interiores, con un "perfil sobre rasante" de siete plantas.*

- *Asignación de una edificabilidad de 1.25 m²(t)/m², que da lugar a un "aprovechamiento edificatorio" total de 198.425 m²(t), de los cuales pueden destinarse a "usos terciarios", como máximo, una tercera parte, es decir, 66.142m²(t).*

- *Desarrollo de una intensidad máxima del "uso residencial" de 90 viv/Ha., es decir de un total de 1.428 viviendas. De ellas, 675 se desarrollarán bajo el régimen de V.P.O., 540 con un coeficiente "1,40/1.54" y las 135 restantes bajo la modalidad de "viviendas tasadas", con un coeficiente de "1.70/1.84". Se decide en consecuencia aumentar la intensidad de uso, utilizando por primera vez en la Comunidad Autónoma la excepcionalidad al efecto prevista por la vigente Ley del Suelo. Y se plantea que el 56% de la oferta residencial se destine a viviendas con precio limitado.*

Las otras 705 viviendas de nuevo desarrollo se venderán a un "precio convenido" medio de 218.000 pts./m²(t), no pudiendo superar en ningún caso las 250.000 pts./m²(t). Las 48 viviendas restantes corresponden al bloque "16" del denominado "Plan Parcial Pintado" (Lorea), ya construido, e incorporado al ámbito del sector, el cual se consolida. Esta decisión facilita el acuerdo con la propiedad y permite alcanzar el oportuno acuerdo que garantiza finalmente la viabilidad de la intervención.

- *Ordenación del sector en base a una malla ortogonal, cuyos elementos fundamentales son, en dirección nordeste/suroeste, las Avenidas de Tolosa y Zarautz, cuyo trazado se consolida, y la prolongación de la calle Matia paralela a la Avenida Tolosa; y, en dirección noroeste/sureste, la prolongación de la malla transversal del sector "Ondarreta". El acceso principal a la red viaria interior del sector desde la Avenida de Tolosa, se realizará a través de dos "glorietas abiertas", previstas frente al "Parque Kutz" por el norte, y frente a la zona central del "Campus Universitario" por el suroeste. La propuesta plantea por otra parte localizar el parque del ámbito en una localización más central, en lugar de la inicialmente prevista junto a la Avenida de Zarautz.*

- *Previsión de un aparcamiento en el subsuelo de la "Plaza de Benta Berri", el cual afecta parcialmente a terrenos incluidos en el Área "5.2.1. Lizarrituri", destinado a residentes del barrio de "El Antiguo", el cual presenta en la actualidad un importante déficit al respecto.³⁵*

De forma inteligente se marcan claramente las reglas de juego, al gusto del Ayuntamiento y del equipo redactor del Plan Parcial, para que no haya ningún tipo de obstáculo a la hora de adaptar la normativa general a la parcial. Se aprecia el cambio del tipo de edificatorio a "manzana", se aumenta la edificabilidad del ámbito con una consiguiente aumento de la densidad, y se ordena el sector en base a una malla ortogonal.

³⁵ P.P.O.P.G.: OFICINA DEL PLAN GENERAL (O.P.G.). *Plan Parcial del sector "Benta Berri" (A.I.U. 5.2.2./Ibaeta). Aprobación provisional (Pleno 11/3/93). Marzo 1993. Memoria. Pág. 18*

Del mismo modo, esta oferta de vivienda de tipo medio, tendrá consecuencias sustanciales en el mercado de suelo, al establecer una situación clara de competencia con otras intervenciones de iniciativa privada, como los nuevos desarrollos de Amara, Berio o Aiete, de características similares, incluso peor localizadas, pero cotizado al alza por la elevada capacidad adquisitiva de los sectores más solventes de la demanda, que propician precios que deben calificarse de desproporcionados y especulativos, y todo ello, a pesar de la importancia cualitativa de la oferta global de vivienda, pública y privada, construida en los años 80 y 90.

Si bien el objetivo inicial del Gobierno Vasco era de destinar el 100% de la oferta residencial de "Benta Berri" a viviendas de protección pública, hacer viable el desarrollo del ámbito con más de un 50% de la oferta destinada a tal finalidad, tasando además el precio de la vivienda libre puede considerarse un importante logro, a la vez que supuso el antecedente de la nueva legislación vasca (Ley "Maturana", 1994), que obligaría por primera vez a la previsión obligada de viviendas de protección oficial en los nuevos desarrollos residenciales.

Asimismo, la oferta para usos terciarios que el proyecto incorpora, tendrá incidencia relevante en el mercado, ya que este ofrece también precios muy elevados, con consecuencias realmente negativas para el sector "servicios" de una ciudad como San Sebastián, en la que constituyen una de las principales fuentes de actividad productiva. La escasez de la oferta, generalmente locales de pequeño tamaño en el centro de la ciudad, y la poca oferta que se ha generado en barrios como Amara han hecho que los precios del sector terciario se hayan disparado, pero con la nueva oferta del sector "Benta Berri" volverá a haber competencia en el mercado.

Por último, desde la perspectiva del proceso de desarrollo de la ciudad, la ejecución del sector, resulta prioritaria para la configuración del planeamiento de la vega de Ibaeta, que junto con los sectores de Amara-Osinaga-Riberas de Loiola, e Intxaurrenondo-Baratzategi, constituyen el frente más importante de crecimiento de la ciudad en ese momento.

Como ya se ha citado en ocasiones anteriores, "Benta Berri" es una pieza central dentro de la vega de Ibaeta, que juega un papel estructurante y articulador, integrando los desarrollos del barrio del Antiguo con la zona universitaria y Lorea, y garantizando un continuo urbano. A su vez, es un nuevo centro urbano funcional en sí mismo, a nivel local, que aúna actividades terciarias y de equipamiento público más intenso, e incorpora espacios y edificios públicos de gran representatividad ciudadana. La oferta de suelo para parcelas de equipamiento que ofrece este Plan Parcial es muy generosa, como acredita la actual realidad que acoge un polideportivo con piscina, un centro escolar, una zona deportiva al aire libre, el edificio Politécnico de la Universidad del País Vasco (Escuela de Ingenieros), Musikene (en construcción), y diversos equipamientos locales de planta baja.

Por lo tanto, se da respuesta tanto a la problemática de la situación de la vivienda, como a la ocupación de un territorio central articulador y de gran importancia dentro de la ciudad de San Sebastián, a través de este Plan Parcial que lo desarrolla y materializa, definiendo una ordenación física y de usos acorde con todo lo establecido, que permitirá la realización efectiva, a corto plazo, de esta pieza urbana fundamental para la vega de Ibaeta y la ciudad de San Sebastián.

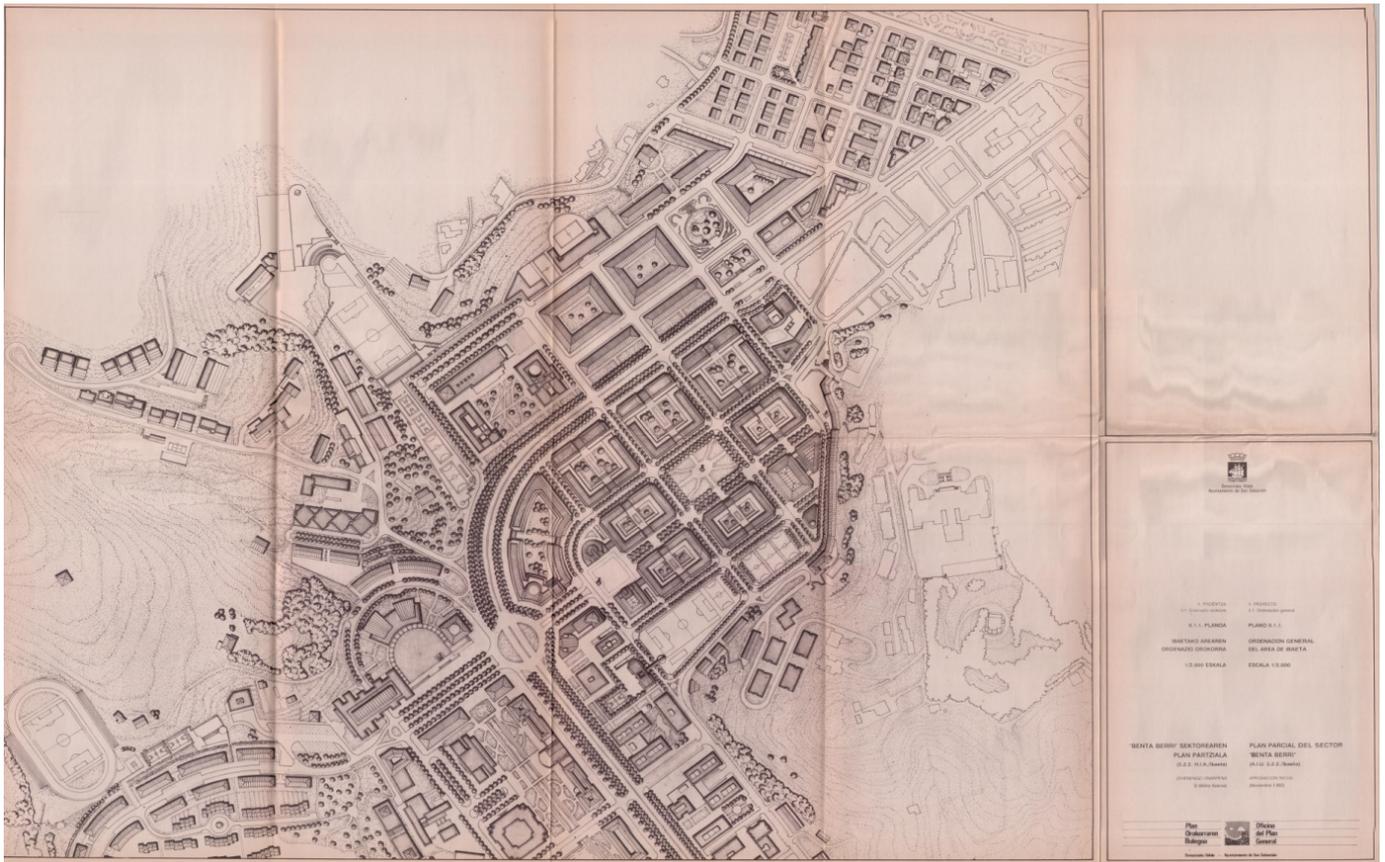


Fig. 79. Plano II.1.1. de ordenación general del área de Ibaeta - P.P.O.P.G.

Como cabe esperar, tampoco la Oficina del Plan General elaboró una única propuesta, sino que se siguió un desarrollo, y hubo una evolución entre la primera propuesta que se generó, y la propuesta final que se construyó.

Las distintas propuestas estudiadas, al igual que en el caso de aquella de los hermanos Krier, siguen un mismo patrón de ordenación, que en este caso es la tipología de manzana de gran tamaño, con espacio público interior, y tampoco se experimentan grandes cambios entre ellas, sino ajustes que buscan la mejora a nivel de detalle del espacio urbano y de la calidad de las viviendas.

La mayor diferencia advertida entre las distintas soluciones estudiadas reside en la colocación del espacio público ajardinado o parque, que en la primera propuesta se sitúa pegado a la ladera, al sureste del ámbito; mientras que en la propuesta final se vacía una de las manzanas centrales para implementar ese espacio ajardinado central, de carácter más urbano. También existen pequeños ajustes en cuanto a la disposición de los equipamientos, que se ordenan finalmente de forma más acorde con la malla urbana. La última diferenciación destacable reside en los bloques que se sitúan frente a la Avenida de Tolosa, que en el primer caso son lineales y exentos, y en la propuesta final se integran como parte de unas manzanas de mayor tamaño que las demás. En mi opinión, la propuesta final mejora la primera versión, sobre todo por la colocación del espacio ajardinado en el centro de gravedad del sector, a la vez que esta opción significa en mayor medida la "Plaza de Benta Berri" como remate de la calle Matía, y acota más adecuadamente la plaza diseñada al oeste.

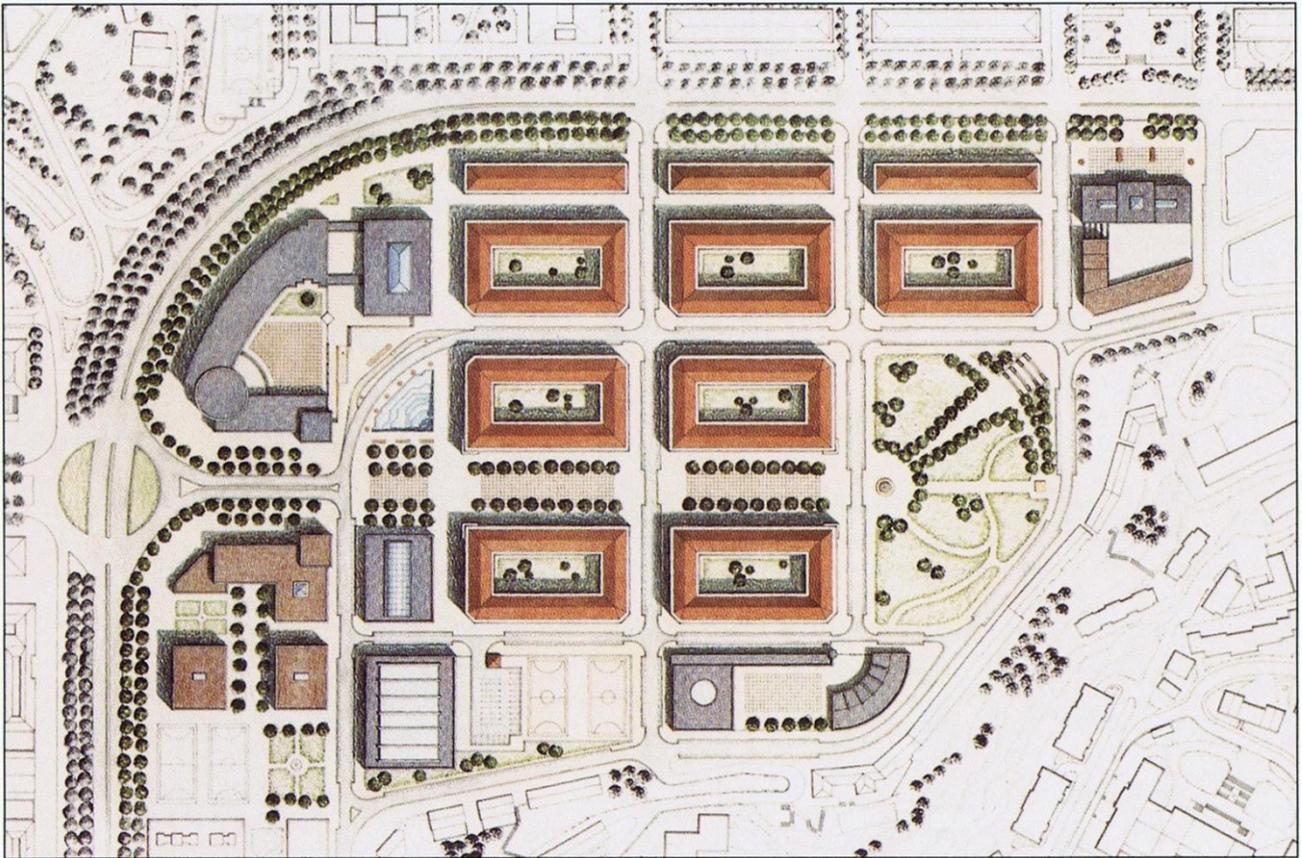


Fig. 80. Plano de la primera propuesta de ordenación de la Oficina del Plan General - P.P.O.P.G.

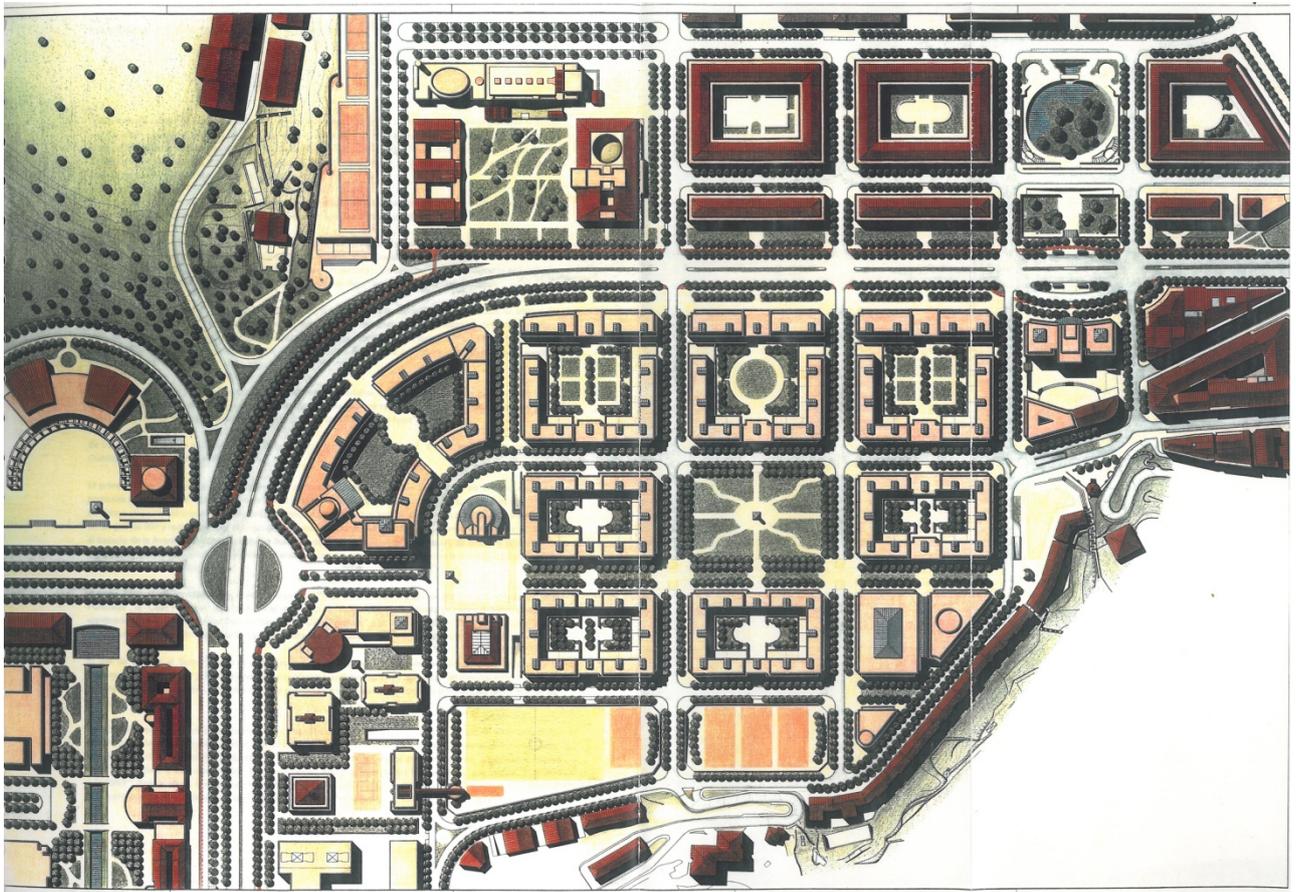


Fig. 81. Plano de la propuesta final de la Oficina del Plan General. Planta de cubiertas - P.P.O.P.G.. Pág. 25

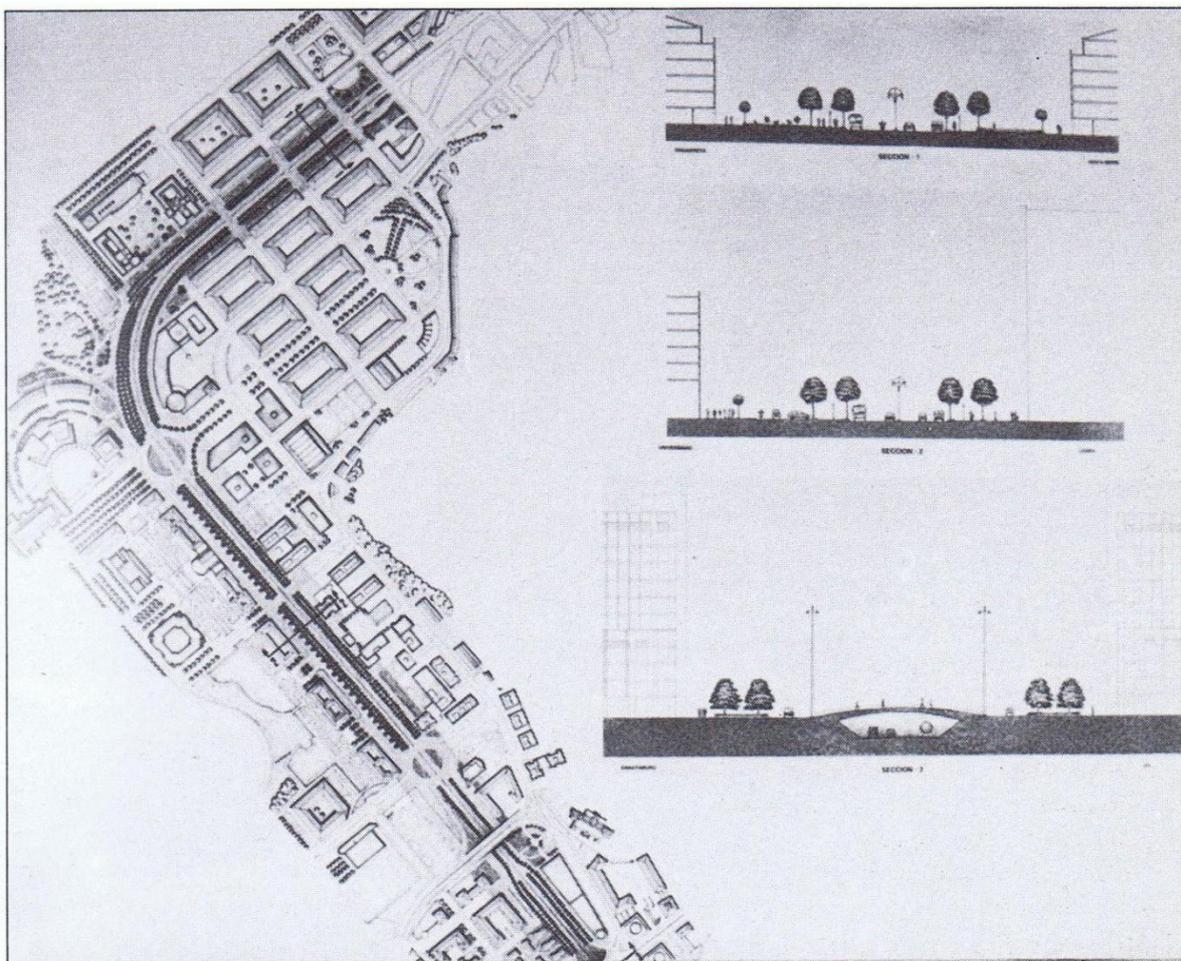


Fig. 82. Plano de la primera propuesta de la Oficina del Plan General - Revista Ayunt. San Sebastián nº 9. Pág. 7

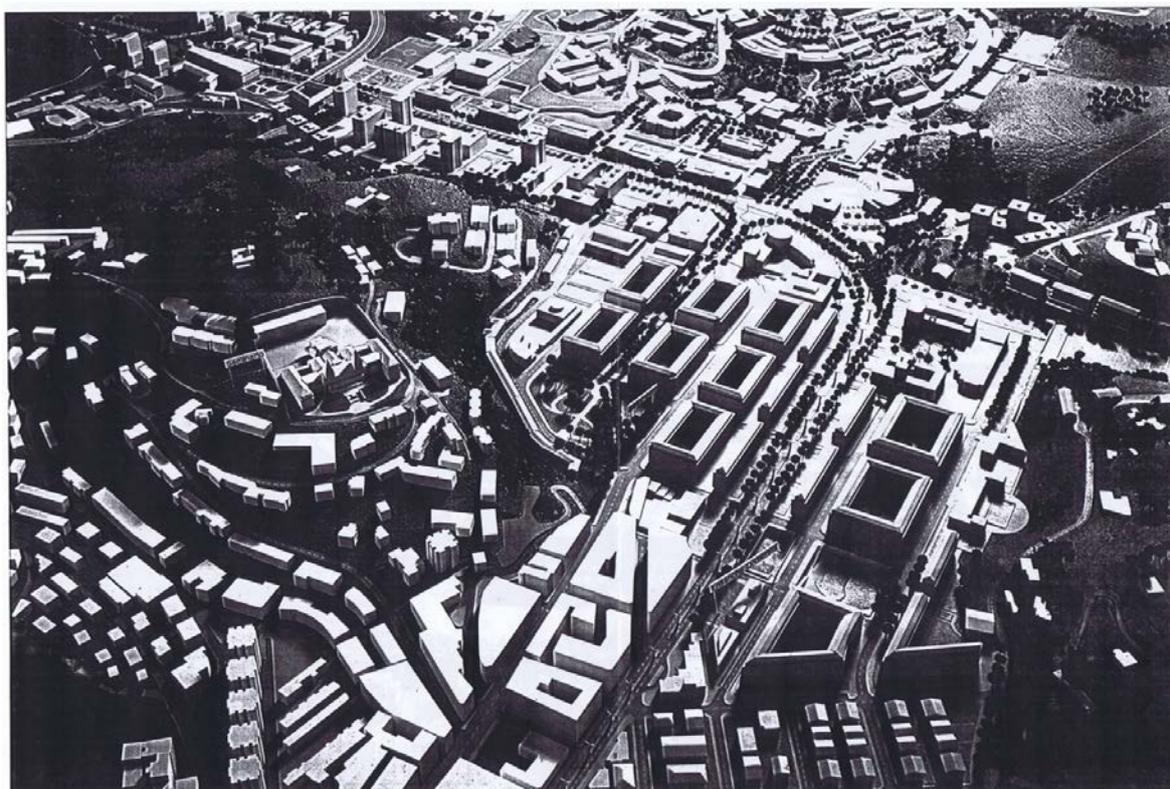


Fig. 83. Fotografía de la maqueta de la primera propuesta de ordenación de la Oficina del Plan General - 1990

3.4.3. Descripción de la propuesta final de ordenación

a) El territorio, los trazados y la distribución de los usos

Los límites urbanos del territorio son claros y nítidos, y vienen dados por las Avenidas de Tolosa y de Zarautz, de las cuales se tomarán las rasantes de referencia a las que se nivelará el interior del sector, adecuándose a los bordes del mismo, entendiéndose que el territorio carece de elementos de referencia relevantes, al encontrarse muy transformado.

Se toma la importante decisión de no realizar ninguna intervención de mantenimiento de las preexistencias edificatorias, asimismo de difícil integración en los nuevos programas de usos e intensidad de uso proyectados para el ámbito. La idea básica de configuración del área se basa en la extensión de la malla de "ensanche" establecida ya en el sector "Ondarreta", al sector "Benta Berri", que se situará entre los dos elementos viarios límite descritos anteriormente.

De este modo, la dimensión longitudinal de la malla de "Ondarreta", en dirección noroeste/sureste, paralela a la Avenida de Tolosa, con 110 metros entre ejes y 90 metros entre fachadas exteriores de las manzanas, se convierte en el primer elemento de definición del trazado propuesto.

Una posible reflexión invita a pensar lo siguiente. ¿Es justificable una ordenación de tal calibre con el razonamiento de que el trazado anexo al ámbito genera las directrices base para la propuesta de malla del ámbito? ¿Copiar y continuar los trazados de la ordenación colindante justifica hacer exactamente lo mismo? No creo que la mejor opción de justificación sea basarse simplemente en la opción vecina, cogerla como primer directriz del trazado propuesto, sobre todo porque la Avenida de Tolosa supone una gran barrera entre ambos sectores por su amplia sección, algo que hace perder en alguna medida el sentido de esta referencia.

No obstante, no se trata de una decisión gratuita. Antes del año 1988, se habían tramitado diversas propuestas de ordenación de Ondarreta, que fueron modificándose sucesivamente de forma que, la solución finalmente adoptada, responde a una visión de ordenación conjunta de Ondarreta y Benta Berri, por lo que no es un ámbito el que se adapta al otro, sino ambos que se conciben conjuntamente, con ocasión de la tramitación de la Modificación del PGOU referida a Ibaeta.

En la dirección transversal, sin embargo, la dimensión de la malla viene dada por la prolongación hacia el suroeste de la calle Matía, paralelamente a la Avenida de Tolosa, y llegando hasta el eje de la glorieta de acceso a las universidades, de forma perpendicular al segundo tramo de la Avenida de Tolosa, tras girar paralelamente a esta.

Este razonamiento cobra más sentido por la inmediata relación del ámbito con el barrio del Antiguo, y la intención de articular esta zona con las universidades. Asimismo, ambas pautas de trazado, permiten integrar adecuadamente la ordenación con el barrio del Antiguo, el "ensanche de "Ondarreta", la trama de "Lorea" y la "Ciudad universitaria", que dan lugar a dos conjuntos de manzanas cuya configuración que se explica a continuación.

El primer grupo lo componen las tres manzanas que dan al frente de la Avenida de Tolosa, y tienen una dimensión exterior en esta dirección de 88 metros, 108x110 metros a ejes de viales. El segundo grupo, sin embargo, comprende las cuatro manzanas resultantes en el interior del sector, que tienen 58 metros de lado menor, 78x110 metros a ejes de viales. La manzana situada en la posición central del ámbito se vacía para generar un gran espacio ajardinado.

Con el mismo planteamiento que la "Propuesta A", la mayoría de las manzanas alberga el uso de vivienda, reservando el espacio terciario a algún bloque que da frente a la Avenida de Tolosa. A su vez, los bloques irregulares que surgen del acomodo de la ordenación a los bordes, albergan ya usos terciarios o dotacionales, exceptuando algún caso de uso residencial.

La manzana irregular resultante entre la Plaza Benta Berri y la Avenida de Tolosa se ocupa por un edificio singular que albergará usos terciarios, y dará frente a la Avenida y al Parque Kutz, al otro lado de vía, incorporado en el ámbito "Ondarreta". Hacia el sur es una edificación residencial la que se adapta a las

alineaciones exteriores de la manzana como prolongación de los edificios nº2 y 4 de la Avenida de Zarautz, que se encuentran fuera del ámbito del sector, y dan fachada a la calle Matia y la Plaza de Benta Berri. Entre los usos terciarios y los residenciales se crea un espacio únicamente edificable en planta baja, que será accesible al público desde las calles laterales.

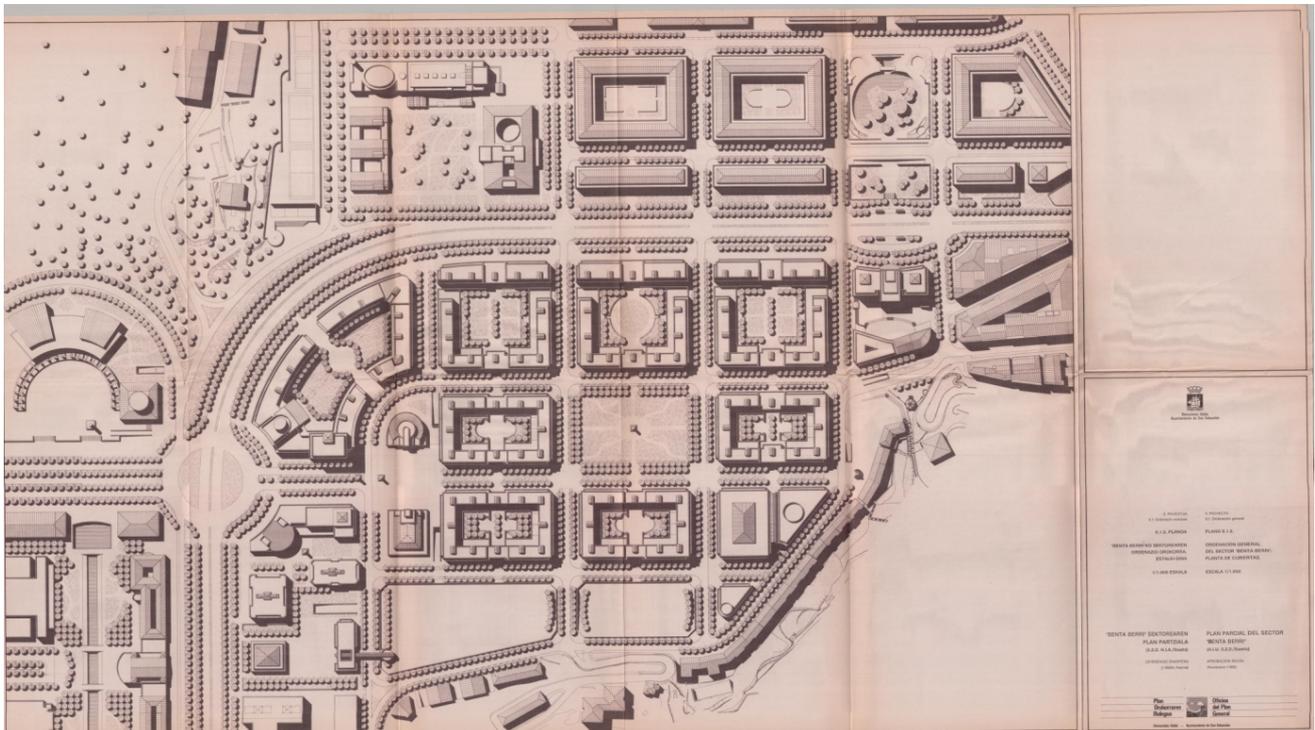


Fig. 84. Plano II.1.2. de ordenación general del sector "Benta Berri". Planta de cubiertas - P.P.O.P.G.

En las 3 manzanas iguales que dan frente a la Avenida de Tolosa, por otra parte, en el frente a la prolongación de la calle Matia, se proyectan portales centrados, exclusivamente destinado a usos terciarios, dejando en planta baja los accesos a las plazas interiores de las manzanas de uso público.

La gran manzana curva que se sitúa frente a la Avenida Tolosa y la plaza de acceso al Campus Universitario se divide en dos grandes piezas edificatorias, de las cuales, la que se emplaza más al sur se destina a "Usos de Equipamiento Institucional" y la otra, a "Usos residenciales y terciarios".

La parcela resultante entre los edificios nº 16, ya construido, y nº 17, parcialmente realizado, del "Plan Pintado" se resuelve mediante la consolidación de los mismos, de conformidad con el acuerdo alcanzado con la propiedad mayoritaria del ámbito, y la implementación de un vial que conecta la "Glorieta de la Universidad" con la "Plaza Porticada". A su vez, se prevé la posible implantación de "Usos escolares" en la parcela, más concretamente la implantación del nuevo "Conservatorio Superior de Música", y otros servicios culturales complementarios.

Las manzanas resultantes del borde sureste del sector, de diferentes formas y medidas por la consolidación y la adecuación a los bloques nº 16 y nº 17 del "Plan Pintado", se reservan para el resto de dotaciones escolares y deportivas exigidas reglamentariamente.

Las dos manzanas situadas más al sur son las que albergan los Centros Escolares, concentrándose las edificaciones en la parcela situada más hacia el oeste, mientras que las situadas más al este se destinan a "Usos Deportivos", ocupándose la más próxima a la Plaza de "Benta Berri", que da frente a la calle peatonal principal, por un pabellón polideportivo, que unos años después lo proyectarán los arquitectos Astigarraga y Lasarte, ganadores del concurso que se realizó para dicha parcela deportiva.

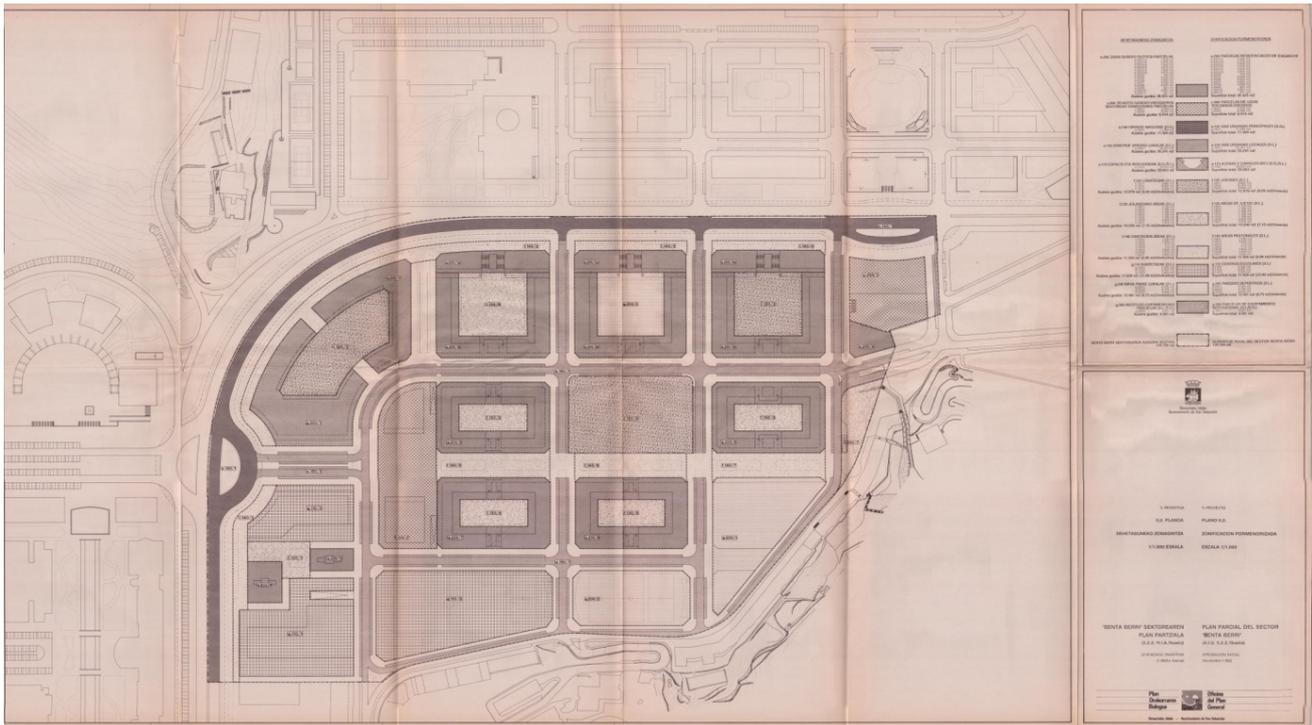


Fig. 85. Plano II.2 de Zonificación Pormenorizada - P.P.O.P.G.

La propuesta ordena 3 espacios públicos importantes, que quedan bien articulados mediante una "Calle Peatonal", que será precursora en este tipo de planeamientos. El primero es la "Plaza Porticada o Central", que se sitúa al suroeste del barrio, frente a la Glorieta universitaria, que se proyecta a modo de punto de reunión del barrio, con un pavimento continuo. El segundo se sitúa en una posición centrada dentro del sector, y alberga los jardines y el parque, pensado para oxigenar el barrio mediante el vaciado de una de las manzanas. El tercero y último es la "Plaza de Benta Berri", que se sitúa al noreste del ámbito, ampliando se la que se encontraba entonces y dotándola de un mayor número de servicios.

La prolongación de la calle Matía se resuelve también mediante la larga "Calle Peatonal" porticada a ambos lados que acaba sobre la gran "Plaza porticada o Central", que posee el rango de plaza más importante del barrio y se encuentra rodeada por dos edificaciones aisladas de "Usos terciarios".

Por último, el nuevo trazado propuesto para la Avenida de Zarautz mejora sustancialmente la "Plaza de Benta Berri", en el extremo norte del sector, ampliándola y dotándola de unas dimensiones significativas. En ella se proyecta un aparcamiento en el subsuelo, destinado a resolver el problema de aparcamiento del barrio del Antiguo, inmediato.

Cabe destacar también que la Propuesta A tiene cierta sensibilidad por el respeto de las preexistencias, y las integra dentro de la ordenación propuesta, si bien esta se limita únicamente a conservar un edificio de oficinas de la antigua fábrica de Suchard S.A..

b) La estructura y la arquitectura de los espacios urbanos

Se define una estructura espacial jerarquizada y articulada de forma precisa, sobre una trama ortogonal de calles, que definen la retícula en su concepción tanto visual, como en su organización funcional. Desde la perspectiva urbana la Avenida de Tolosa cobra una relevancia importante, concebida y concretada como el gran eje funcional y visual de la vega, que da servicio al sector "Benta Berri". Este papel se consolida mediante la aprobación del proyecto de Modificación del P.G.O.U. referido al área de Ibaeta.

"Así, se ha definido definitivamente su sección, con un retiro mínimo de la edificación de 25,00 metros desde el eje, una plataforma de circulación rodada configurada por una mediana y dos calzadas de tres carriles, y una gran acera de dimensión y tratamiento variables -en el "Campus sur" incluye un vial de servicio- que en todos

los casos dispone de una doble hilera de arbolado, un "parterre" de defensa en el que se aloja la primera alineación de arbolado, un "carril bici" de 2,00 metros y un andén peatonal de 3,00 metros, organizándose el resto de la misma como un área de carácter más estancial o de circulación longitudinal de apoyo a la edificación que se apoya en su borde"³⁷

La Avenida es atravesada por la malla transversal en múltiples puntos del sector, con la intención de coser los barrios de "Benta Berri", "Ondarreta" y Universidades, con una caracterización netamente urbana.

Sobre el eje principal configurada que es la Avenida de Tolosa se sitúan dos puntos de penetración singulares en ambos extremos del sector. Al sur se localiza la plaza de acceso a la Universidad, que facilita la unión con el sector "Benta Berri", mientras que al norte se dispone el acceso del Parque Kutz, que mejora las conexiones con el sector Ondarreta y el barrio del Antiguo.

El acceso sur se soluciona mediante una intersección viaria a modo de glorieta partida, limitándose la ordenación propuesta a dar respuesta a la forma circular con una fachada porticada. Esta fachada representativa y singular será el reflejo de los edificios de Equipamiento Institucional y Conservatorio Superior de Música, que se implementarán en ese punto de referencia.

Por otro lado, el acceso norte se resuelva mediante una glorieta de "media luna" prevista para garantizar los giros de penetración al sector "Benta Berri" y "Ondarreta". Este espacio se continua mediante el "Parque Kutz", uno de los espacios libres principales del sector "Ondarreta". Enfrentado a este espacio público se sitúa uno de los edificios de usos terciarios, destinado mayoritariamente a oficinas y comercios.

El interior del sector se concibe separado de la intensidad viaria del perímetro, y acogiendo la actividad urbana más rica y viva, que configure el "centro urbano" del conjunto del Área de Ibaeta/El Antiguo. Se trata de implementar un doble eje longitudinal que une la calle Matía con la glorieta de acceso al "Campus Universitario", pasando por la "Plaza central" del sector.

El primero de los ejes es la propia prolongación de la calle Matía, con circulación rodada en un único sentido, y porticada a ambos lados, que comienza en la "Plaza Benta Berri", y discurre paralela a la Avenida de Tolosa. En su trayecto atraviesa el gran espacio central ajardinado por su lado norte, para realizar una curva de 90 grados de radio reducido, definida por la fachada curva del edificio de Equipamiento Institucional y llegando a la Plaza Porticada o Central del sector, bordeándola por el sur y cruzando el vial de penetración al sector desde la Glorieta de las Universidades, para acabar encontrándose con la Avenida de Zarautz en la curva junto a la casa "Miranda Alde".

El segundo eje lo configura el vial de acceso sur al sector, desde la Glorieta de las Universidades que da a parar a la Plaza Porticada o Central del ámbito. En esta plaza peatonal el eje se convierte en calle peatonal, que sustituye al vial rodado. Atraviesa también el espacio ajardinado central, pero por su lado sureste, dando a parar a la "Plaza de Benta Berri", a través de la cual se produce la articulación del eje descrito con la calle Matía y con el "Parque Kutz".

El vial de acceso al sector desde la glorieta del Campus Universitario está flanqueado por los edificios destinados a Equipamiento Institucional y Docente citados, y se configura con doble calzada y mediana intermedia. Dispone de aceras de 10 metros de anchura y porches a ambos lados, autorizándose que elementos porticados de los edificios sobresalgan hasta 5 metros de la alineación marcada.

La "Plaza Porticada o Central" de la propuesta tiene unas dimensiones entre fachadas de 67x52 metros, y de 54x52 metros de superficie peatonal, ampliándose a 58x60 si se consideran los porches. Comparando las dimensiones de esta plaza principal, con la "Plaza Central" de la propuesta de los hermanos Krier, que tiene unas dimensiones de aproximadamente 59x39 metros, se aprecia que la escala urbana de ambos espacios es muy similar. La gran diferencia entre ambas es que la primera está flanqueada únicamente por dos

³⁷ P.P.O.P.G.: OFICINA DEL PLAN GENERAL (O.P.G.). *Plan Parcial del sector "Benta Berri" (A.I.U. 5.2.2./Ibaeta). Aprobación provisional (Pleno 11/3/93)*. Marzo 1993. Memoria. Pág. 24

edificaciones, mientras que la segunda posee edificaciones en todos sus lados, y además, no se disponen de forma ortogonal, sino generando un vacío en forma de trapecio.

Estas dos edificaciones que enmarcan la plaza en sus lados noroeste y sureste son edificios destinados a usos terciarios, mientras que bajo la plaza, e integrando los sótanos de estos dos edificios se sitúa un garaje, del cual una de las plantas se destinará a "uso público", como garaje de rotación.

De esta "Plaza Porticada o Central" nace la "Calle Peatonal" principal, con una sección entre fachadas de 20 metros, al igual que el resto de calles de circulación rodada, y se encuentra flanqueada por manzanas porticadas de uso residencial. A ella se abren locales comerciales y de equipamiento previstos en planta baja, así como los accesos a los patios ajardinados del interior de las manzanas.

En este punto hay una observación que no se debe pasar por alto, y es la sección de la calle. Es curioso que una calle destinada únicamente al paso de peatones esté concebida con el mismo ancho que una calle que alberga tráfico rodado y peatones. En este caso, todas las calles interiores tienen una sección de 20 metros, que es lo impuesto por la malla ortogonal rígida e inamovible, independientemente de la función que vaya a desempeñar cada una de ellas. En comparación con el Plan Parcial de los Krier, donde las calles peatonales tienen una sección variable de entre 14 y 20 metros, dependiendo de la función o el espacio urbano que se pretende conseguir.

La "Calle Peatonal" atraviesa el espacio ajardinado central por su lado sureste, y posteriormente la fachada principal del Pabellón Polideportivo, para cruzar la Avenida de Zarautz y desembocar en el extremo sureste de la nueva "Plaza de Benta Berri". Por la propia plaza, y la fachada porticada de la manzana que la configura se pretende unir este trazado peatonal con la calle Matía, generando un nuevo tránsito fluido de peatones.

Tanto en esta propuesta, como en la formulada por los hermanos Krier, cabe advertir una misma acertada preocupación por el diseño urbano. El plano de ordenación de cubiertas anterior, y el correspondiente a la Propuesta A, evidencian un interés por el resultado urbano, propio del urbanismo del momento, muy distinto del urbanismo precedente, basado casi exclusivamente en la zonificación, heredado del movimiento moderno (Le Corbusier y la carta de Atenas).

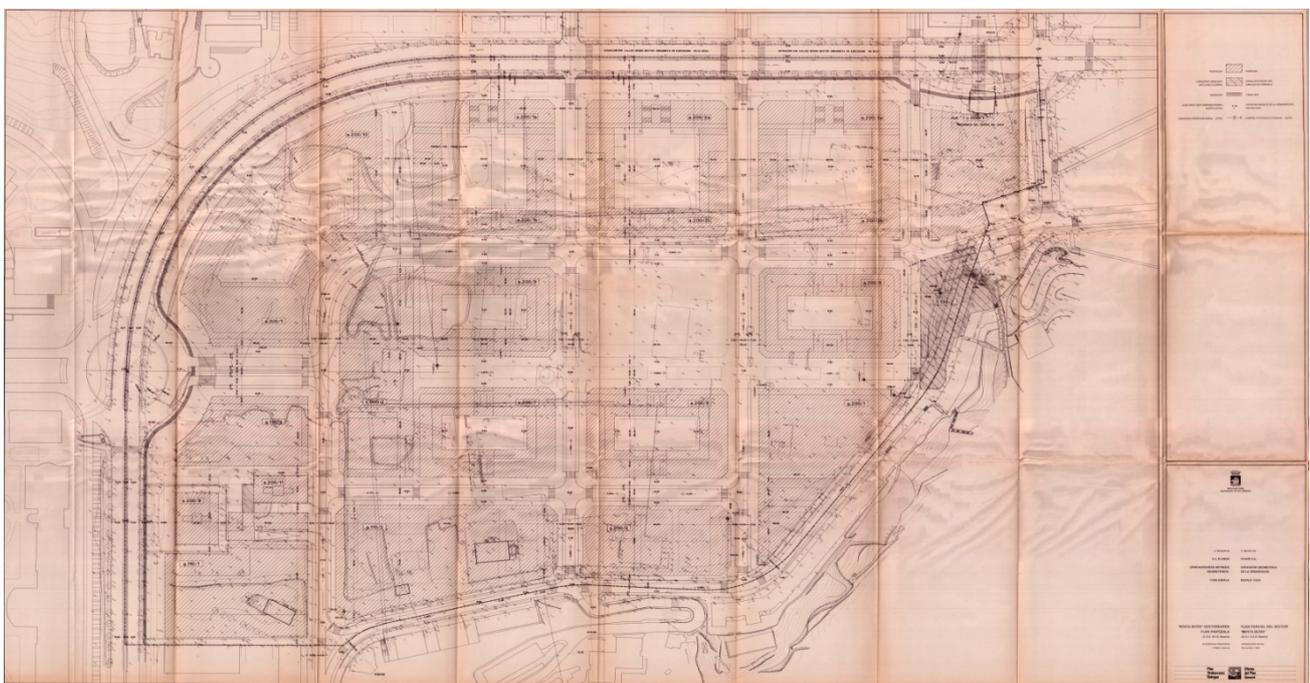


Fig. 87. Plano II.3. de definición geométrica de la ordenación - P.P.O.P.G.

3.4.4. El programa de vivienda

El proyecto de Plan Parcial agota la intensidad de uso residencial marcada por el Plan General de 90 viv./Ha., referida a la superficie de la zona de "Uso global" residencial definida de 158.750 m², permitiendo la implantación de 1.428 viviendas, de las cuales 48 pertenecen al bloque nº 16 del Plan Pintado, ya construido, que se consolida.

Como resultado del debate, la densidad inicialmente propuesta de 75viv./Ha., se supera excepcionalmente por debajo, sin embargo, del máximo admisible por la legislación del suelo vigente (100viv./Ha.) al permitir concluir, gracias a la pormenorización de los trabajos realizados, que esa densidad, aún con numerosos equipamientos y usos terciarios, es posible y oportuna en un suelo llano como "Benta Berri". Esta lectura y su resultado una vez ejecutado el Plan son, por otra parte, una interesante lección del proyecto en cuestión.

Por lo tanto, se ordenan para "Usos de Vivienda" un total de 143.860 m²(t), de los que 6.060 m²(t) corresponden al bloque consolidado, y 137.800 m²(t) son de nuevo desarrollo. Esta edificabilidad residencial se divide en viviendas situadas en las plantas altas, que ocupan 140.151 m²(t), y en portales y espacios auxiliares en plantas bajas, que abarcan 3.709 m²(t).

Este aprovechamiento se dispone principalmente en siete manzanas rectangulares, tal y como se aprecia en el plano que se muestra al final de este apartado, desde la parcela "a.200/1" hasta la "a.200/8", exceptuando la parcela "a.200/4", de forma más irregular. Sus dimensiones son de 88x90 m², en el caso de las tres manzanas que dan frente a la Avenida de Tolosa, mientras que las cuatro que se disponen en el interior tienen unas dimensiones de 58x90 m². El fondo edificable de los bloques que configuran las manzanas es de 12 metros, con excepción de los frentes de la Avenida de Tolosa, en los que se amplía a 15 metros. El perfil de la edificación, sin embargo, es siempre constante, y consta de planta baja, cinco plantas y un ático, y una altura de alrededor de 22 metros.

La diferencia entre una tipología de vivienda en manzanas de fondos de 12 o 15 metros, y lo que se propone en la propuesta A de Plan Parcial, con fondos de vivienda de hasta 20 metros, es sustancial. Las viviendas resueltas con este tipo de fondo tienen, en general, doble orientación, y pueden ajustarse a las dimensiones necesarias, según la demanda, siendo siempre razonable el tamaño de la misma, y donde el único punto singular a resolver se encontraría en la esquina. La aparente sencillez no lo es tanto, cuando de una misma manzana surgen hasta 190 proyectos diferentes, de los cuales se muestra a continuación un resumen del concurso convocado por el Gobierno Vasco en 1993, para el diseño de las manzanas correspondientes a las 3 manzanas correspondientes a las viviendas de promoción pública, con propuestas de arquitectos de la talla de Tuñón y Mansilla, Nieto y Sobejano, María José Aranguren, o Eusebio Alonso García y José Ángel Iglesias.

Los "Usos de Vivienda" quedan completados por la parcela "a.200/4", adosada al edificio nº4 de la Avenida de Zarautz; los bloques nº16 y nº17 del Plan Pintado, que pasan a denominarse parcela "a.200/9" y "a.200/11"; y la mitad norte de la manzana curva situada frente a la Avenida de Tolosa, que será la parcela "a.200/10".

La distribución propuesta de fondos edificatorios de 12 y 15 metros da lugar a viviendas sin patios interiores y, en general, de doble orientación y fachada. De entre ellas, las viviendas de primera planta dispondrán de terrazas hacia los patios de manzana, sobre el techo de los locales de planta baja, los cuales presentan en todos los casos un fondo de 18 metros, sobresaliendo hacia el interior de los patios.

En los edificios del Plan Pintado que se consolidan, y en la parcela "a.200/4" resultará, previsiblemente, necesaria la disposición de patios interiores para la distribución de las viviendas.

Se autoriza, por otro lado, la utilización de los espacios de bajo-cubierta para usos auxiliares de la vivienda, como trasteros, incluso, en determinadas condiciones, como ampliación de las viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior.

La planta baja, por su parte, acoge los portales y las rampas de acceso a garajes, estableciéndose unos límites para cada uno de los elementos. Los portales ocuparán una superficie mínima de 30 m²(t), mientras que las rampas serán de 65 o 90 m²(t), según sean de uno o de dos sentidos de circulación.

FINALISTAS CONCURSO 1993

RELACION DE PREMIOS OTORGADOS POR EL JURADO

Reunidos durante los días 21, 22 y 23 de Julio y examinadas en detalle de 190 propuestas presentadas por los concursantes, el Jurado con la asistencia total de sus miembros ha procedido a conceder los premios y accesits especificados en las bases. La metodología empleada ha sido la de ir eliminando en rondas sucesivas aquellas propuestas que no sean defendidas por un número mayoritario o significativo de los miembros del Jurado, hasta seleccionar las 24 propuestas más interesantes. De entre ellas y tras una discusión y análisis más minuciosa de las mismas, se han seleccionado 12 propuestas a tenor de lo especificado en el punto 7 de las Bases. El Jurado por tanto acuerda otorgar por unanimidad los siguientes premios y accesits a las propuestas identificadas en los siguientes temas:

12 premios a las propuestas identificadas con los lemas:

- **Babilonia**, Gingo. 200 metros cúbicos de arquitectura. A mi mamá, Ibaeta. Ema (lema repetido), el premio correspondiente al N 58), V+P&O, Mexuar, Siete, Berri, Dominó, Sol de Mañana.

12 accesits, a las propuestas identificadas con los lemas: Itsas-Lur, Marinas, Enko, Jardín elevado, Arne, Almar, El mundo que vibra, Mo.Mo, Kutxa, Casa de Cristal, S.E.I.S., 247.

Así mismo el Jurado decide otorgar por unanimidad la cantidad extra de 1.000.000 de pesetas repartida ex-aequo a dos propuestas identificadas bajo los lemas de Dominó y Sol de Mañana por una especial consideración a su voluntad innovadora y al estuero de creatividad intelectual en ellas contenido.

Dictaminados los premios y accesits, el Secretario presenta al Jurado los sobres cerrados y señalados con los lemas correspondientes a los mismos, procediéndose seguidamente a su apertura para su identificación, con el siguiente resultado:

PREMIOS

- **BABILONIA** - Eusebio Alonso García, Ángel Iglesias Velasco, Jorge Zapico Flores (estudiante).
- **GINGO** - Antonio Rodríguez Horche.
- **200 METROS CUBICOS DE ARQUITECTURA** - Federico de Isidro Gordjeueta, María José Montoro Rodríguez, José Luis Rodríguez Rodríguez, Javier Vázquez Ramos, Cristina Villamil Cajoto.
- **A MI MAMA** - Franc Fernández Eduardo, Moisés Gallego Olmos.
- **IBAETA** - Luis Moreno García Mansilla, Emilio Tuñón Alvarez, Fernando García Pino (estudiante).

ACCESITS

- **ITSAS LUR** - Angel Murua Achiaga, Sebastián López Azarez.
- **MARINAS** - Ana Hidalgo Rodríguez, Philippe Folliaesson, Dora Schanzer, Isidro Rodríguez.
- **ENKO** - Jordi Badia Torret, Antonio Sunyer Vives.
- **JARDIN ELEVADO** - José Manuel Martínez Rodríguez, Juan Diego Mayordomo Martínez, Fco. Javier Sáenz Santamaría, Elena Rodríguez Pardo, Félix Caballero Hermansanz.
- **ARNE** - Eduardo Pesquera González, Jesús Ullargui Aguirruza, Sergio de Miguel García.
- **ALMAR** - Ignacio Gil Fernández.
- **EL MUNDO QUE VIBRA** - Fernando Pardo Calvo, Elio García García, Carlos Rodríguez Alcosa.
- **MO.MO** - Luis Sesé Madrazo.
- **KUTXA** - Javier San Juan Calle, Carlos Rubio Carvajal, Enrique Alvarez-Sala Walther, César Ruiz-Larrea Cangas, Ignacio Rubio Carvajal.
- **CASA DE CRISTAL** - Benjamín Palacios Díaz.
- **S.E.I.S.** - Araceli Barrio Fernández, Alfonso Ibáñez Escudero, Ignacio Madinabettia Pérez, José María Peñalza González, Carlos Rueda Pérez, Angel Ruiz Golvaur.
- **247** - Manuel Marquinez Bernard, José Ignacio Poves Romero.

Y de acuerdo con todo ello y sin más temas a tratar el Sr. Presidente da por finalizada la Sesión en el lugar y fecha que se indican, extendiéndose la presente Acta, en triplicado ejemplar, por mi el Secretario, y firmándola de conformidad todos los miembros del Jurado.

El Secretario: Augusto C. Terrero

El Presidente: José Antonio Maturana, Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Vocales: Guillermo Vázquez Consuegra, Laurent Cazalis, Carlos García Cañibano, Antón Martínez, Ignacio Nava, José Ramón Marticorena, José Ignacio Uroia, Enrique Ponte, Justo Aranguren.

En San Sebastián, a 23 de Julio de 1993.

Acta correspondiente al fallo del jurado del concurso de propuestas arquitectónicas para las mansiones residenciales destinadas a viviendas de protección oficial en el polígono Venta-Berri en Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa).

Fig. 88. Relación de premios otorgados por el jurado en el Concurso "Venta Berri"³⁸

³⁸DEPARTAMENTO DE URBANISMO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE DEL GOBIERNO VASCO, Revista Tecnología y Arquitectura. "Finalistas concurso Venta Berri. Relación de premios otorgados por el jurado", Marzo-abril 1994. Número 19. Pág. 32

En el primer sótano se autoriza, asimismo, la implantación de usos auxiliares de las viviendas, como trasteros u otros, además del uso de aparcamiento de vehículos.

Este aprovechamiento edificatorio se desglosa en un programa de vivienda que se pretende sea muy diversificado en cuanto a tamaños y precios, de tal forma que posibilite la configuración en el sector de un núcleo de población socialmente complejo y mixto, algo que se prevé conjuntamente con el expediente de "Modificación del P.G.O.U.", que sirve de referencia al Plan Parcial.

Las parcelas "a.200/5", "a.200/7" y "a.200/8" se asignan al Ayuntamiento, y por cesión de este al Departamento de Urbanismo y Vivienda, se desarrollan 540 viviendas V.P.O. -coeficiente 1.40/1.54-, con una superficie construida total de 48.900 m²(t), es decir 90.6 m²(t)/viv, que se reducen a 88.1 m²(t)/viv. al excluir portales y rampas de garaje. Esta superficie es equivalente a unos 70-75 m² útiles, suficiente para desarrollar un programa en el que las viviendas de uno y dos dormitorios tendrán una relevancia importante, acorde con las nuevas características de la demanda.

El resto de parcelas residenciales, exceptuando la parcela "a.200/9", ya edificada, se asignan a la "Propiedad", para el desarrollo de 840 viviendas que le corresponden, así como los aprovechamientos de oficinas que se prevén en ellas. Se trata de las parcelas "a.200/1", "a.200/2", "a.200/3" y "a.200/10", frente a la Avenida de Tolosa. Y las parcelas "a.200/4" y "a.200/6" en el interior, dando frente a la Plaza Benta Berri, así como la parcela "a.200/11", bloque nº 17 del Plan Pintado. En todas ellas es posible desarrollar un aprovechamiento edificatorio total destinado a Usos de Vivienda de 88.900 m²(t), con una superficie media de 105,8 m²(t)/viv..

De estas 840 viviendas asignadas, 135 deberán promoverse como viviendas tasadas, sujetas al régimen de V.P.O. -coeficiente 1.70/1.87-, pudiendo distribuirse libremente en el conjunto de parcelas de la titularidad privada citadas anteriormente. Se dispondrán predominantemente en plantas primeras.

Las 705 viviendas restantes estarán sujetas a diversos controles municipales previstos en el "Convenio Urbanístico" suscrito para el desarrollo del ámbito entre la propiedad mayoritaria y el Ayuntamiento que prevé un precio máximo convenido medio actualizable de 218.000 ptas./m²(t), con un máximo de 250.000 ptas./m²(t). Esta limitación de precios se ajusta a la demanda de vivienda, generando un precio competitivo para la clase media de la ciudad, que va a incidir en el mercado general de esta.

Además, en todas ellas se prevé una amplia diversificación de tamaños y precios, que viene recogido en el citado "Convenio". La tipología de manzana favorece esta variedad sencillamente resuelta, que enriquece mucho el proyecto final, y se ajusta a las necesidades de la población de una manera muy flexible.

Como consecuencia de los fondos edificatorios previstos, las viviendas de mayor tamaño, y por tanto de mayor precio, se sitúan frente a la Avenida de Tolosa, con superficies medias de alrededor de 135 m²(t)/viv.. En el resto de las parcelas de titularidad privada la superficie media por vivienda se sitúa en torno a los 100 m²(t).

Se puede decir por tanto, que este Plan Parcial es precursor en la mixtura social, con la integración en un mismo lugar de vivienda social, vivienda de protección oficial, vivienda tasada y vivienda libre. En definitiva, el proyecto hace ciudad para todas las clases sociales, siendo también importante la densidad, razonablemente alta prevista, porque los barrios cobran vida cuando hay personas que viven en ellos. Y sin ese equilibrio de densidad, no hay posible barrio activo y vivo. La mixtura de usos a la que me refiero a continuación completa una tercera idea central precursora de este Plan Parcial.

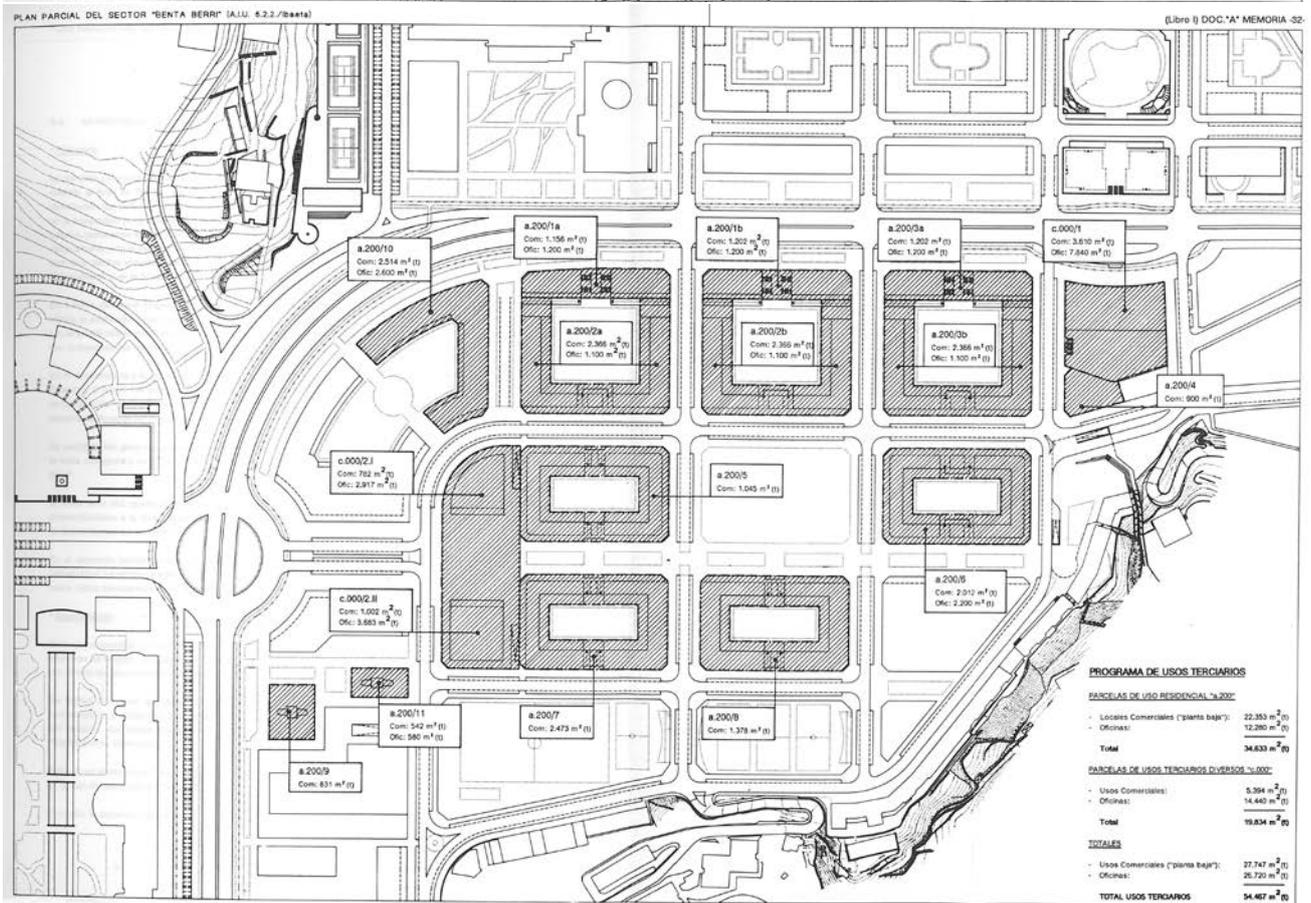
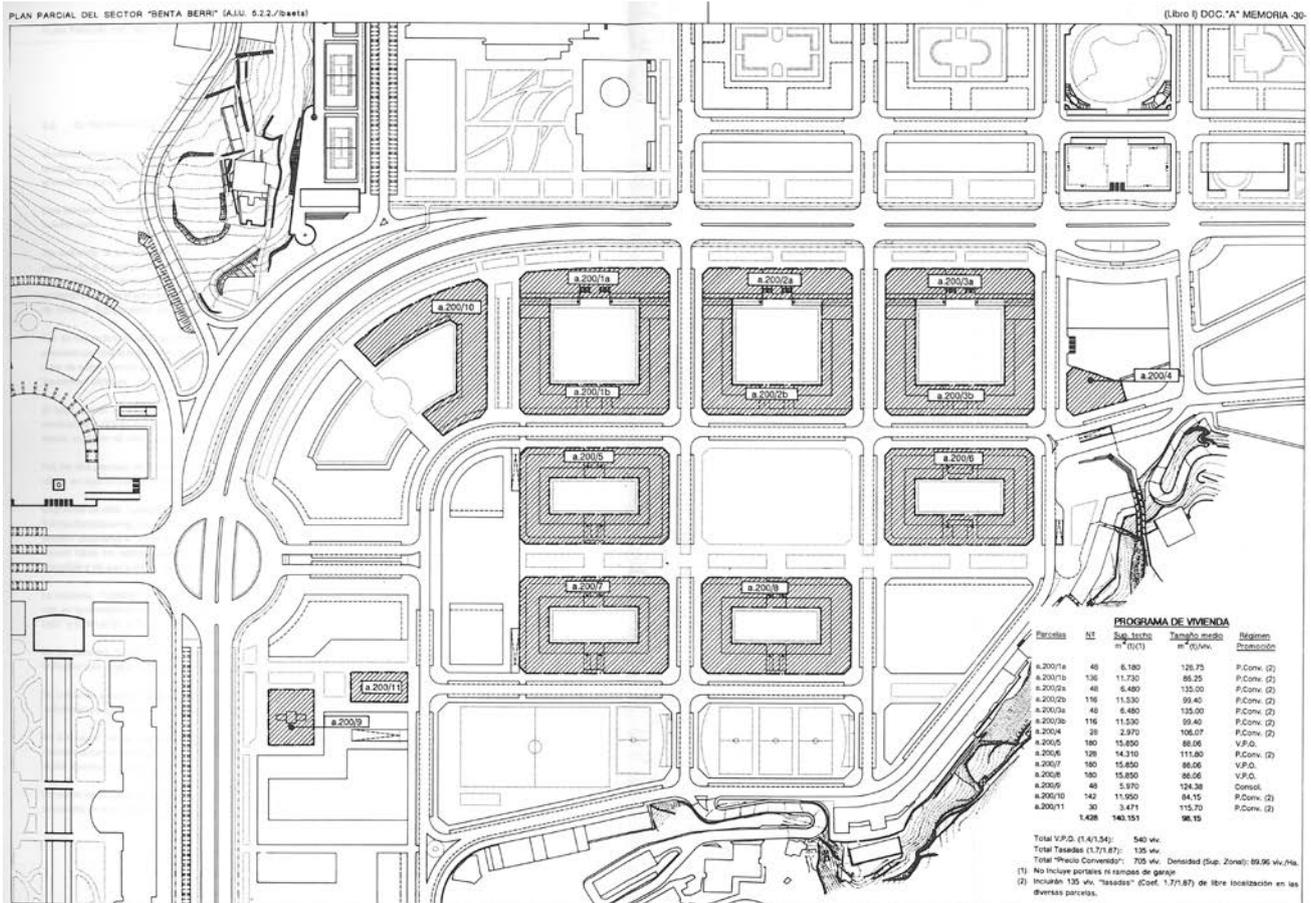


Fig. 89 y Fig. 90. Plano de Programa de vivienda y Plano de Programa de Usos Terciarios -P.P.O.P.G. Pág. 30 y 32

3.4.5. El programa de usos terciarios

Desde el planeamiento general se establece que uno de los elementos fundamentales de la ordenación del sector debe ser su caracterización como "centro urbano" del Área "Ibaeta-El Antiguo", y con el objetivo de fomentar este hecho, el programa terciario podrá ser una tercera parte del aprovechamiento lucrativo total ordenado.

Esta tolerancia marcada desde el planeamiento general hubiera permitido un desarrollo máximo de 66.142 m²(t) computables con destino a usos terciarios. Sin embargo, el equilibrio de densidad del que se ha hablado con anterioridad impiden llegar al aprovechamiento máximo terciario, dando prioridad a la vivienda. Por otro lado, se propone un aprovechamiento importante para la implantación de Usos de Equipamiento de titularidad pública en la parcela g.300/1, asimilable a los Usos terciarios.

Así, se ordenan un total de 54.467 m²(t) destinados a "Usos Terciarios", de los cuales 22.353 m²(t) corresponden a locales en planta baja de las parcelas residenciales "a.200", 12.280 m²(t) a "Usos de Oficinas" en plantas altas de estas mismas parcelas, y 19.834 m²(t) a parcelas destinadas de forma predominante a "Usos terciarios" diversos.

Tanto los edificios de "Equipamiento Comunitario" como los de "Usos terciarios" son piezas que estructuran y caracterizan la ordenación propuesta desde un punto de vista funcional, y de representación arquitectónica. De este modo, las parcelas "c.000/1" y "c.000/2", destinadas de forma específica al uso terciario, se sitúan en lugares singulares de la estructura de espacios urbanos propuesta.

La parcela "c.000/1" se sitúa en el lado nordeste de la plaza que da frente al Parque Kutz, sobre la Avenida de Tolosa, con un aprovechamiento edificatorio de 11.450 m²(t), de los cuales 3.610 m²(t) se destinan a usos comerciales en planta baja y planta primera. Este espacio se extiende por la fachada trasera hasta la Plaza de Benta Berri, con acceso desde la cubierta accesible y de uso público. Los restantes 7.840 m²(t) se destinan a oficinas en las plantas altas del edificio. Más adelante, una parte de esta edificabilidad se destinará a usos residenciales, destinando a vivienda las plantas más altas.

Por su parte, la parcela "c.000/2" configura la "Plaza Porticada o Central" del sector, y consta de dos edificaciones porticadas sobre rasante, con un aprovechamiento total de 8.834 m²(t), de los cuales 1.784 m²(t) corresponden a usos comerciales en planta baja, y 6.600 m²(t) a usos de oficinas en plantas superiores.

En las parcelas "a.200" de titularidad privada, los usos de oficinas se disponen en los cuerpos centrales de las fachadas más largas que dan frente a la prolongación de la calle Matía, sobre los pasos que dan acceso a los patios de manzana de uso público, poniendo énfasis en la simetría del bloque.

En todos los casos de locales destinados a usos de oficinas se propone una mayor altura libre de planta, de entre 3.25 y 3.50 metros, para resolver de una manera adecuada el paso y distribución de instalaciones.

En las parcelas de titularidad privada se autoriza la implantación de una menor cantidad de oficinas para el aprovechamiento equivalente en viviendas, no pudiendo plantearse un mayor número de oficinas que sustituyan a las viviendas.

Por último, en lo que respecta a usos comerciales, se posibilita la utilización y ocupación de las primeras plantas de sótano para locales anejos a los destinados en planta baja, como complemento adicional de los mismos.

En definitiva, este Plan Parcial, a pesar de no llegar a los ratios máximos permitidos para los usos terciarios por el planeamiento general, es precursor en la mixtura de usos, no sólo dando importancia al "Uso Residencial", sino también a los "Usos terciarios" y de "Equipamiento", generando un equilibrio funcional del sector, que consigue el objetivo de no convertir este nuevo barrio en "ciudad dormitorio", sino en un barrio con actividad, como cabe comprobar en la actualidad en su vida cotidiana.

3.4.6. La red viaria, el aparcamiento y otros sistemas de transporte

a) Red Viaria

Como ya se ha citado anteriormente, la red viaria propuesta sigue el esquema establecido en la "Modificación del P.G.O.U. referida al Área de Ibaeta", basado en la consolidación de la Avenida de Tolosa como eje principal de distribución del tráfico en el área, superpuesto a la función que cumple a escala municipal, en la integración del tráfico de penetración en la ciudad. A su vez, tiene un funcionamiento netamente urbano, planteado a partir de la curva de "Comporta", con intersecciones semaforizadas a distancias propias de una trama viaria urbana, y en la extensión al ámbito de "Benta Berri" de la malla de ensanche definida para el sector "Ondarreta", con dos puntos singulares de intercambio que se sitúan en la glorieta de acceso al "Campus Universitario" y en la plaza situada en frente al "Parque Kutz".

Se plantea, a su vez, la ampliación de la sección de la Avenida de Tolosa con la adición de un vial auxiliar de doble carril, de la curva de "Comporta" hacia el sur, obra que dará servicio a las áreas urbanas de borde, y permitirá un tráfico fluido, que será ejecutada por el Ayuntamiento y la Diputación Foral de Gipuzkoa con independencia del desarrollo del Plan Parcial.

En lo que respecta a la red interior, se resuelve mediante una circulación en anillo formada por una vía paralela a la Avenida de Tolosa, y la Avenida de Zarautz. La primera es una continuación de la calle Matía, que acaba encontrándose con la Avenida de Zarautz en Lorea, al sur del sector, por la cual se vuelve hacia el norte, para dar a parar a la Plaza de Benta Berri.

Se prohíben los giros a izquierda desde la Avenida de Tolosa para evitar intersecciones complejas, por lo que estos movimientos se realizan a partir de la malla ortogonal, o en las dos intersecciones singulares citadas con anterioridad: la glorieta de las Universidades y la plaza del "Parque Kutz".

El resto de la red queda definida por la prolongación de los elementos de la malla viaria ortogonal del sector "Ondarreta", perpendiculares a la Avenida de Tolosa, con un sistema de direcciones únicas, de manera que ambos sectores formen un conjunto funcionalmente unitario, desde esta perspectiva. Se apuesta por trazados de dos carriles de circulación en un único sentido, con aparcamiento a los dos lados, y una continuidad total de la malla propuesta.

En una situación central dentro de la malla del sector, en dirección norte-sur, coincidente con el eje de la glorieta de las Universidades, se elimina el tráfico de vehículos para convertirlo en una calle peatonal en la que, en sus cruces con los viales transversales, los peatones tendrán prioridad de paso. Se mantiene así en la ordenación final un eje peatonal concebido por la OPG desde los primeros esbozos de la propuesta como conexión directa entre el Antiguo y la Universidad.

Ya se han relatado las virtudes del sistema ortogonal en malla, pero en este caso, también se encuentran elementos dudosos. Esta calle peatonal tiene la misma anchura que cualquier otra calle con doble calzada de circulación y tránsito peatonal, algo que resulta difícil de concebir desde el punto de vista funcional, pero que responde, por otra parte, a la relación entre el ancho de calle y la altura de la edificación.

Se entiende que, calles por las que antiguamente transitaba tráfico rodado, al peatonalizarse, tengan la misma sección que antes, porque resulta complicado "trasplantar" edificios, pero al proyectar una calle peatonal desde cero, creo que podría haber sido interesante introducir alguna variedad en su sección, a pesar de la consideración precitada.

b) Aparcamiento

El aparcamiento en superficie se resuelve mediante una disposición de vehículos en línea a ambos lados de la calzada, en los elementos interiores de la malla, resultando una dotación de alrededor de 600 plazas de aparcamiento público al aire libre, que se complementarán con las que se proyectan en los sótanos.

Se prevé que estas plazas de aparcamiento se utilicen en rotación, por lo que se establece la obligación de dotación en cada una de las parcelas edificables, de una plaza de garaje por vivienda, dos plazas por cada 100 m²(t) de usos terciarios, y una plaza por cada 100 m²(t) de equipamiento comunitario.

Además, se establece la obligación en la parcela "c.000/2", bajo la "Plaza Porticada o Central", de disponer una planta de 220 plazas destinada a garaje de uso público o rotación.

Con estas premisas, la dotación total de aparcamiento de "Uso Público" prevista es de 820 plazas de aparcamiento de vehículos.

El resto de garajes previsto en las diferentes parcelas son de "Uso privado", con una dotación global mínima de 2.965 plazas, a las que hay que sumar las 284 plazas del garaje proyectado bajo la "Plaza de Benta Berri", destinado a paliar los déficits de plazas de aparcamiento de residentes existentes en las Áreas de "Lizarriturri" y "El Antiguo".

Con ello, la dotación total de aparcamiento proyectado en el sector es de unos 4.000 vehículos, con un promedio de 1.65 aparcamientos por vivienda, o 100 m²(t) de otros usos.

El Plan Parcial también da la flexibilidad de la disponibilidad en la práctica de una planta adicional de sótano, susceptible de ser utilizada como garaje en las parcelas de Uso Residencial, que equivaldría a un total de unas 1.000 plazas de aparcamiento más opcionales.

c) Transporte público

El Plan Parcial no hace previsiones específicas al respecto, diciendo que este tema se deberá resolver en su momento, exclusivamente desde la perspectiva de una mejor gestión del mismo. Aunque sí menciona que alguna de las líneas de autobuses debe ser interna al sector "Benta Berri", recorriendo el eje calle Matía/Avenida de Zarautz, o prolongación de la calle Matía. También establece que gran parte de las líneas de autobuses que den servicio a la vega de Ibaeta se concentrarán en la Avenida de Tolosa.

Y en efecto, muchas de las líneas de autobuses que hoy en día dan servicio a la zona oeste de la ciudad de San Sebastián pasan por la Avenida de Tolosa, y concretamente, la línea número 5, con el nombre "Benta-Berri" da servicio al interior del sector, recorriendo la calle Matía y su prolongación hasta la Avenida de Zarautz de forma idónea.

En la actualidad se encuentra en estudio la ejecución de una pasante ferroviaria por el centro de la ciudad que contaría con una estación subterránea en "Benta Berri", con dos "bocas" de acceso, una en la "Plaza de Benta Berri", y en el extremo este, y otra junto a Lorea, al oeste.

d) Peatones y ciclistas

El proyecto recoge el trazado de un "bidegorri" o vía ciclista a lo largo de la Avenida de Tolosa, propuesto en la "Modificación del P.G.O.U. referida al Área de Ibaeta", también con carácter precursor, a ambos lados de la calzada, para dar un mejor servicio, y remitiéndose al "Proyecto de Urbanización General" su definición y detalle.

El funcionamiento peatonal también posee unas leyes muy claras, basadas en el trazado mallado de la red de calles, que permite secciones mínimas de 5 metros en las aceras que se apoyan edificaciones, y secciones de 3 metros en el resto de casos.

Ya se ha hablado también de la calle peatonal que una la "Plaza Porticada o Central" con la "Plaza de Benta Berri", que tiene como objetivo crear un eje de actividad urbana intensa entre la zona universitaria y la calle Matía, generando el "centro urbano" del área urbana de Ibaeta/El Antiguo. A su vez, cobra importancia el paseo de borde de la Avenida de Tolosa, con una zona peatonal de tránsito adosada al "bidegorri", y una franja de carácter más estancial, ligada a la actividad comercial en el frente de las edificaciones.

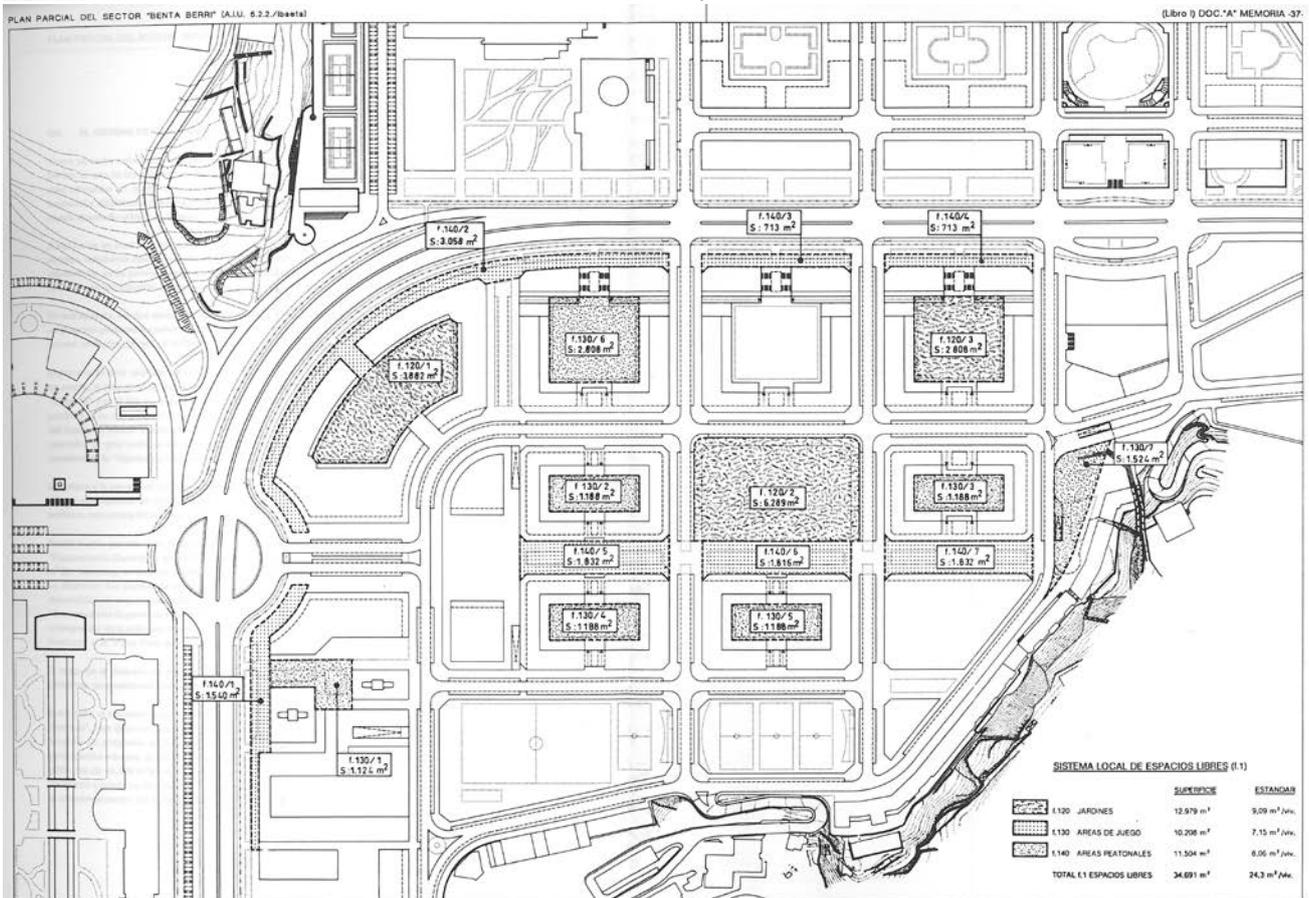
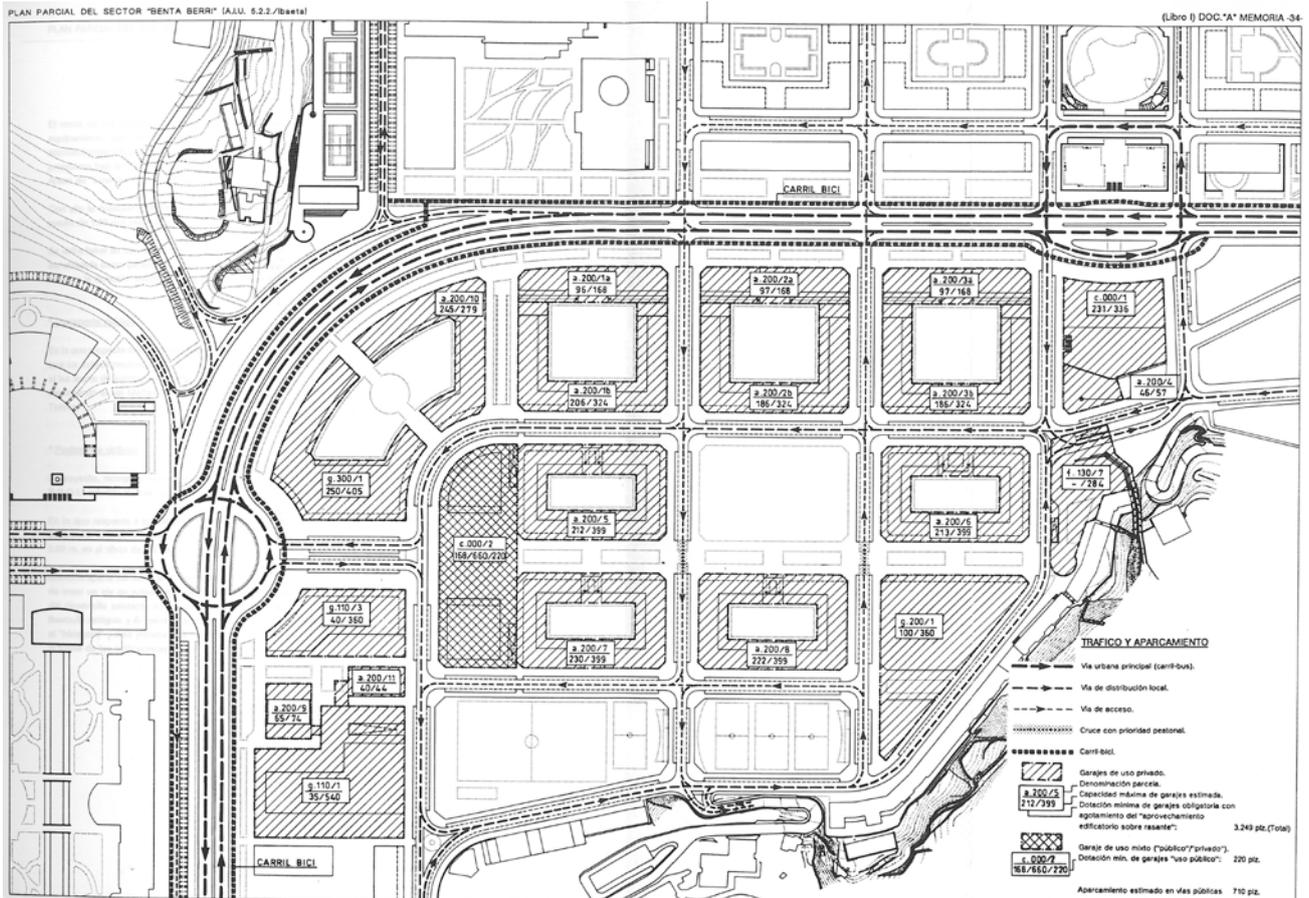


Fig. 91. y Fig. 92. Plano de Tráfico y Aparcamiento. Plano Sistema Local Espacios Libres - P.P.O.P.G. Pág. 34 y 37

3.4.7. El sistema local de espacios libres

Las características topográficas del ámbito, prácticamente llanas, dan lugar a una dotación de espacios libres de gran calidad, con unas condiciones funcionales óptimas, que se dividen en las parcelas "f.120", "f.130" y "f.140".

La dotación proyectada cumple con los estándares mínimos al disponer de un diámetro de 30,00 metros inscrito en éstas y de un área mínima de 1.000 m² ó de un diámetro de 12,00 metros y un área mínima de 200m², y tiene una superficie de 34.691 m²(s), lo que supone una media de 24.30 m²/viv. y el 19.60% de la superficie del sector, frente a los 21 m²/viv. y el 10% del sector, exigidos reglamentariamente como dotación mínima por la legislación del suelo entonces vigente. De este modo, la dotación de espacios libres proyectada ocupa prácticamente el doble que la superficie mínima exigida, algo que sirve para oxigenar el barrio, y que se consigue mediante la menor ocupación de suelo, y más edificación en altura.

Se establecen tres tipos de espacios libres por el reglamento vigente de planeamiento. Por un lado se encuentran los "jardines", -parcelas "f.120"- con la obligación de poder inscribir un círculo de un diámetro mínimo de 30,00 metros y una superficie mayor de 1.000 m² destinados a la estancia y el ocio "no activo" que deberán ser objeto de un tratamiento específico como tales, caracterizado por la plantación de arbolado, especies arbustivas y césped y la ausencia de grandes superficies con pavimentos duros. Por otro lado están las "áreas de juego", -parcelas "f.130"- con un diámetro mínimo de 12,00 metros, una dimensión mínima de 200m² y destinadas a su condicionamiento como espacios de juego para niños. Y por último, las "áreas peatonales", -parcelas "f.140"- que, en unos casos cumplen los requisitos dimensionales menos exigentes y en otros los más exigentes, destinadas a acoger la actividad peatonal más intensa ligada a los usos comerciales y recreativos y en las que se propone como tratamiento predominante los pavimentos "duros".

El grupo de "jardines" "f.120" tiene una dotación total de 12.979 m², y un estándar de 9.09 m²/viv., y se localiza en dos de los grandes "patios de manzana" que se localizan junto a la Avenida de Tolosa, y en el gran espacio central ajardinado, denominado "f.120/3", con una superficie de 6.300 m². Estos tres espacios verdes se proyectan al "tresbolillo", formando los vértices de un triángulo, bien repartidos en el conjunto del ámbito.

El segundo grupo de "áreas de juego" "f.130" posee una dotación total de 10.208 m² y un estándar de 7.15 m²/viv., y ocupa uno de los patios de manzana próximos a la Avenida de Tolosa, los patios de manzana más pequeños del interior del sector, y la "Plaza de Benta Berri". Las "áreas de juego" quedan repartidas en espacios más reducidos que los parques, pero habiendo una mayor cantidad de ellos, y generando una amplia red de espacios de juego.

El último grupo "áreas peatonales" "f.140" cuenta con una dotación total de 11.504 m² y un estándar de 8.06 m²/viv., y está configurado por la calle peatonal central porticada, y el paseo de borde de la Avenida de Tolosa. Las intersecciones de la calle peatonal con las vías transversales de la malla ortogonal quedan fuera de la delimitación, pero serán de prioridad peatonal, con un tránsito lento de vehículos.

Por último, si se consideran globalmente los requisitos dimensionales más exigentes - Ø 30,00 metros y 1.000m² de superficie- se observa que la dotación total es de 22.185 m², es decir 15.54 m²/viv. frente a los 15m²/viv. exigidos reglamentariamente.

3.4.8. El sistema de equipamiento comunitario

Como se ha citado con anterioridad el programa de "Equipamiento Comunitario" desempeña un papel importante dentro del sector, siendo edificios relevantes en cuanto a su papel funcional y de representación colectiva, que además, están situados en lugares visualmente predominantes, contribuyendo de manera fundamental a la caracterización arquitectónica del nuevo desarrollo urbano propuesto.

Se quiere recalcar la idea de que el sector se configure como "centro" del área urbana de Ibaeta/El Antiguo, en cuya planificación se ha previsto una notable riqueza y complejidad funcional, las cuales, previsiblemente darán lugar en el futuro a una identificación sociológica diferenciada y a una intensa y variada actividad urbana.

En este aspecto, hay dos parcelas fundamentales en la propuesta, que son la "g.200/1" y la "g.110/3", que se sitúan en una posición referente, sobre la plaza de acceso al "Campus Universitario", que constituye el acceso sur del barrio.

La parcela "g.300/1" ocupa la parte sur de la gran manzana curva, con su espacio ajardinado público interior, que se adapta al trazado de la Avenida de Tolosa, y da frente a la "Plaza Porticada o Central" por el norte y a la plaza de acceso al "Campus Universitario" por el sur. Se destina con carácter genérico a usos de "Equipamiento Institucional", entre los que se consideraron la implantación de los nuevos "Juzgados Territoriales" o las "Delegaciones Territoriales del Gobierno Vasco" en Donostia, para aunar gran parte de los servicios de la "Diputación Foral de Gipuzkoa", que por entonces, estaban dispersos por el casco urbano de la ciudad. Hoy en día, finalmente, se ha convertido en el edificio Politécnico de la Universidad del País Vasco, ya que los Juzgados Territoriales se llevaron a cabo entre los barrios de Gros y de Egia, en Atocha, según el proyecto redactado por el arquitecto Ángel de la Hoz.

Se asigna a la parcela un aprovechamiento edificatorio de 25.000 m²(t) sobre rasante, y otros 4.580 m²(t) en el primer sótano, susceptibles de ser parte del edificio con un programa de archivos, almacenes, maquinaria y otros; a los que habrá que sumar dos plantas de sótano más destinadas a garajes de uso privado del edificio.

Por su parte, la parcela "g.110/3", enfrentada a la anterior, y en posición igualmente significativa, se destina a "Equipamiento Docente", donde se ejecuta hoy la implantación del nuevo "Conservatorio Superior de Música", de 8.000 m²(t). Del mismo modo, se autoriza la utilización del primer sótano de 3.240 m²(t) para usos auxiliares al edificio principal, además de dos plantas de sótano adicionales para garaje. Se pretende con esto resolver la demanda acuciante que tiene la ciudad de integrar el nuevo conservatorio superior de música en la actividad docente y cultural de la Universidad, y a su vez, potenciar la integración de la actividad universitaria en la actividad urbana del sector, a través del eje urbano formado por la calle peatonal y la "Plaza Porticada o Central, sobre la que se sitúa la parcela del conservatorio.

Es curioso que el edificio del "Conservatorio Superior de Música" o "Musikene" se esté justamente terminando de ejecutar 23 años más tarde, en Septiembre de 2014, después de que el estudio "GAZ" de arquitectura ganara el concurso convocado por el Departamento de Educación del Gobierno Vasco en el año 2007.

El resto de la dotación de equipamiento tiene un carácter más local y se localiza en el interior del sector, aunque también en posiciones relevantes dentro de la trama urbana de malla.

Entre ellos, el más significativo es el "Pabellón Polideportivo" que se sitúa en la parcela "g.200/1". Se localiza junto a la "Calle Peatonal", y debe constituir la dotación deportiva de cabecera de toda el Área "Ibaeta-El Antiguo", y en el que se propone un programa de instalaciones deportivas completo, con la sala polideportiva principal de 45x27 metros, y una piscina de 12.50x25 metros. Se prevé una superficie máxima de techo edificable de 10.000 m²(t) sobre rasante, ampliables con otros 5.525 m²(t) en primer sótano, y un último sótano adicional destinado a garaje. La alta disponibilidad de aprovechamiento permitirá combinar este equipamiento deportivo con otros programas de usos dotacionales.

La necesidad de este tipo de equipamiento llevó al Ayuntamiento a promover un concurso en el año 1994, en el que el estudio "Astigarraga y Lasarte arquitectos" se proclamó ganador, gracias a su propuesta de superposición de la pista polideportiva sobre la piscina, liberando espacio para unas zonas verdes y unas canchas polideportivas al aire libre.

El resto de la dotación deportiva se resuelve en las parcelas "g.200/2" y "g.200/3". La parcela "g.200/2", de 4.518 m², se sitúa en el borde sureste del sector, dando frente a la Avenida de Zarautz, que es donde finalmente realizaron las pistas deportivas al aire libre; mientras que la parcela "g.200/3" se sitúa en el interior del patio de la manzana "a.200/2", que también se utilizará para canchas descubiertas.

Al sur del ámbito, junto a la Avenida de Zarautz, se concentran, por otra parte, las parcelas de "Centros Escolares", que se denominan "g.110/1" y "g.110/2". La primera de ellas alberga el edificio escolar, ya ejecutado, mientras que la segunda se reserva para la implantación de pistas descubiertas anejas al centro

escolar. Se autorizan pasos superiores o subterráneos para conectar ambas parcelas sin la necesidad de tener que cruzar alguna vía rodada, para configurar una instalación deportivo-escolar de funcionamiento unitario.

En la parcela "g.110/2" se autoriza, en caso de considerarse oportuno, la preservación de aquellas construcciones existentes susceptibles de reutilización para los usos deportivos y escolares previstos, tal y como sucede en la Propuesta A, donde se conserva el edificio de oficinas de la antigua fábrica de Suchard; aunque, en este caso, los esfuerzos de preservación de la edificación existente son mínimos, y finalmente toda preexistencia queda derruida.

Con ello, la dotación total de "Equipamiento Deportivo", que comprende todas las parcelas "g.200", es de 12.491 m², es decir, supone un estándar de 8.75 m²/viv., por encima de los 8 m² exigidos en el reglamento de planeamiento. A su vez, la dotación de centros escolares es de 17.839 m², con un estándar de 12.48 m²/viv., frente a los 12 m²/viv. exigidos.

La dotación reglamentaria de "Equipamiento" se completa con la previsión de diversos locales en planta baja destinados a estos usos en las parcelas de "Uso Residencial" "a.200", tales como la parcela "a.200/5", destinada a la implantación de "equipamiento diverso", con una superficie total de 2.374 m²(t). Además, se podrá disponer del primer sótano para usos auxiliares con una superficie adicional similar.

El Plan Parcial no detalla el uso concreto de estos equipamientos en locales de planta baja por la inexistencia de un programa de necesidades elaborado, y la experiencia contrastada de la conveniencia de una flexibilidad máxima en este aspecto, que permita la definición de los programas de dotaciones en función de las demandas que se planteen, cambiantes en el tiempo. De hecho, serán muy diversos los equipamientos que se ejecutarán de esta forma, incluida una iglesia católica, como consecuencia del convenio suscrito entre el Obispado y el Ayuntamiento, por el que éste obtendría suelo para la promoción de viviendas, también de protección oficial y precio limitado, en el ámbito próximo de Lugaritz.

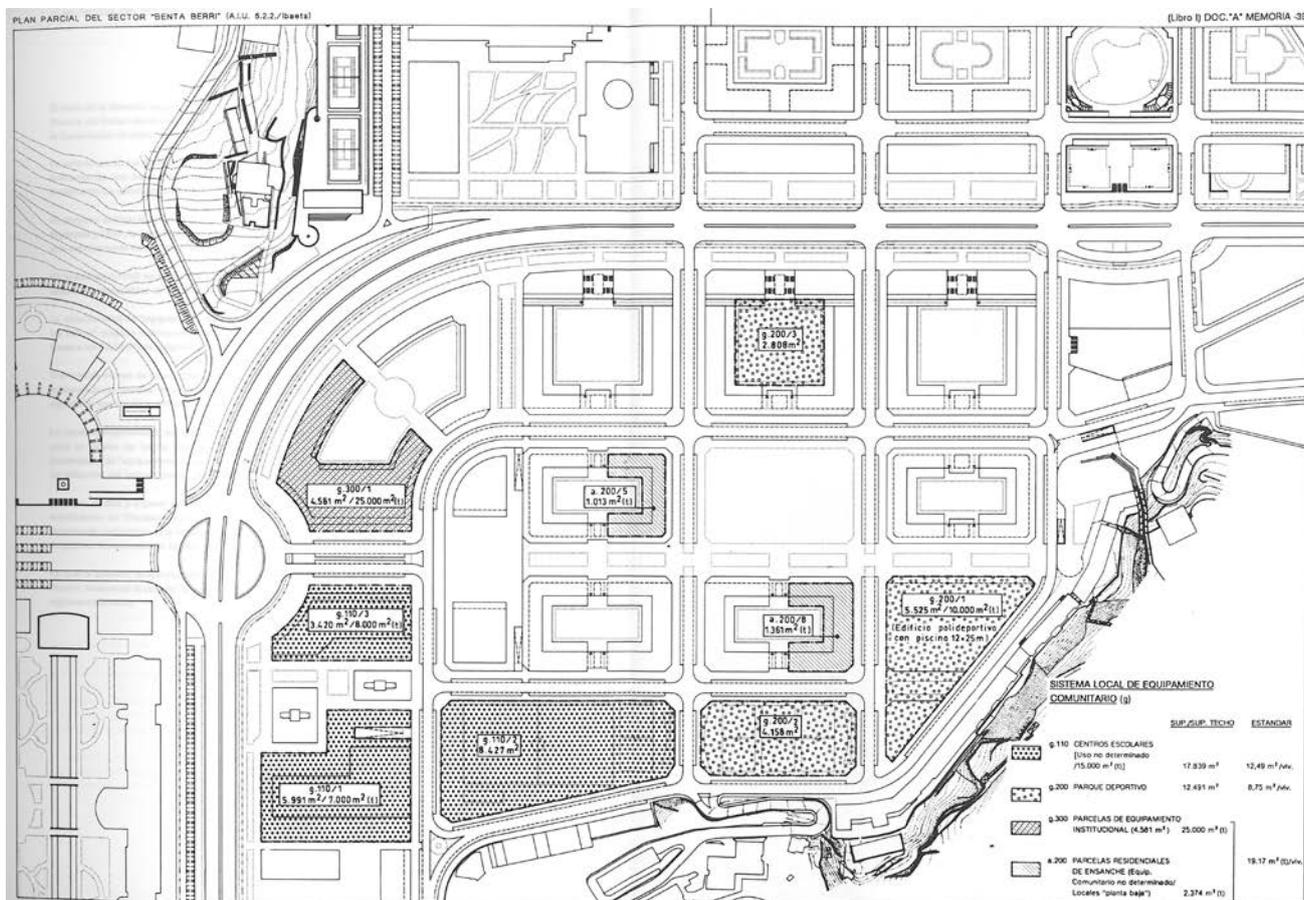


Fig. 93. Plano de Equipamiento Comunitario - P.P.O.P.G. Pág. 39

En total, la dotación de aprovechamiento edificable computable destinada a usos de "Equipamiento Comunitario", de interés social diverso, es de 27.374 m²(t), es decir, supone un estándar de 19.17 m²(t)/viv., frente a los 6 m²/viv. exigidos en el reglamento de planeamiento.

Como se puede observar, los ratios de "Equipamiento Comunitario" se encuentran bastante por encima de los estándares establecidos por el reglamento de planeamiento, algo que demuestra las intenciones del Plan Parcial de generar esa mixtura clara de usos, que hace que la ciudad esté activa, y cobre vida.

Para finalizar la explicación de la Propuesta B de la Oficina del Plan General, se adjunta el Cuadro Resumen de las características de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, que permitirá realizar una comparación entre ambas propuestas.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "Venta Berri" (A.I.U. 5.2.2/ibaeta) (Libro I) DOC."A".MEMORIA (Anexo I) - 6 -

III. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES DESTINADAS A USOS LUCRATIVOS
(Parcelas "a.200" y "c.000")

PARCELA	SUPERF. m ²	PLANTAS ALTAS				PLANTAS BAJAS				TOTALES SOBRE BASANTE					SOTANOS					
		VIVIENDA		OFICINAS (3) m ² (t)	VIVIENDA / OFICINAS			USOS COMERC. m ² (t)	EQUIP. COMUN. m ² (t)	USO PUB. (servid) m ² (t)	VIVIENDA (1) m ² (t)	OFICINAS (3) m ² (t)	USOS COMERC. m ² (t)	APROVECH. WORKAT. TOTAL m ² (t)	EQUIPAM. COMUNIT. m ² (t)	CABIDA MAXIMA (3 Plan.) m ² (t)	GARAJE		USOS AUXILIAR. (Sótano1) m ² (t)	
		Sup.techo (1) m ² (t)	Número n ^º		Sup.media (2) m ² (t)/v.	Portales (4) m ² (t)	Acce.Gar. (5) m ² (t)										Usos Aux. Total m ² (t)	Cabida (2 Plan.) m ² (t)		Plazas (6) n ^º
a.200																				
1.a	1.556	6.180	48	128.75	1.170	[4/1]150	-	150	1.156	-	250	6.300	1.200	1.156	8.656	-	4.668	3.112	96	1.556
1.b	3.476	11.530	116	99.40	1.070	[8/1]270	[2]130	400	2.366	-	710	11.900	1.100	2.366	15.366	-	10.428	6.952	186	3.476
2.a	1.604	6.480	48	135.00	1.170	[4/1]150	-	150	1.202	-	252	6.600	1.200	1.202	9.002	-	4.812	3.208	97	1.604
2.b	3.476	11.530	116	99.40	1.070	[8/1]270	[2]130	400	2.366	-	710	11.900	1.100	2.366	15.366	-	10.428	6.952	186	3.476
3.a	1.604	6.480	48	135.00	1.170	[4/1]150	-	150	1.202	-	252	6.600	1.200	1.202	9.002	-	4.812	3.208	97	1.604
3.b	3.476	11.530	116	99.40	1.070	[8/1]270	[2]130	400	2.366	-	710	11.900	1.100	2.366	15.366	-	10.428	6.952	186	3.476
4	724	2.970	28	106.07	-	[1/-]30	-	30	900	-	-	3.000	-	900	3.900	-	1.955	1.448	46	507
5	4.000	15.850	180	88.06	-	[12/-]360	[1]90	450	1.045	1.013	1.430	16.300	-	1.045	17.345	1.013	12.000	8.000	212	4.000
6	4.000	14.510	152	95.46	2.140	[10/2]360	[1]90	450	2.012	-	1.538	14.900	2.200	2.012	19.112	-	12.000	8.000	237	4.000
7	4.000	15.850	180	88.06	-	[12/-]360	[1]90	450	2.473	-	937	16.300	-	2.473	18.773	-	12.000	8.000	230	4.000
8	4.000	15.850	180	88.06	-	[12/-]360	[1]90	450	1.378	-	728	16.300	-	1.378	17.678	-	12.000	8.000	222	4.000
9	921	5.970	48	124.38	-	[1/-]90	-	90	851	-	-	6.060	-	851	6.891	-	1.842	1.842	65	-
10	2.967	11.950	138	86.60	2.570	[7/1]240	[1]90	330	2.514	-	115	12.250	2.600	2.514	17.364	-	8.901	5.934	241	2.967
11	621	3.471	30	115.70	580	[1/-]79	-	79	542	-	-	3.550	580	542	4.672	-	1.242	1.242	40	-
TOTAL a.200	36.425	140.151	1.428	98.15	12.010	3.139	840	3.979	22.353	2.374	7.632	143.860	12.280	22.353	178.493	2.374	107.516	72.850	2.141	34.666
c.000/1	3.324	-	-	-	7.640	200	-	200	3.610	-	1.621	-	7.840	3.610	11.450	-	9.972	6.648	231	3.324
c.000/2	6.090	-	-	-	6.500	100	-	100	1.784	-	4.206	-	6.600	1.784	8.384	-	18.270	12.180	168/220	6.090
TOTAL c.	9.414	-	-	-	14.140	300	-	300	5.394	-	5.827	-	14.440	5.394	19.834	-	28.242	18.820	399/220	9.414
TOTAL a+c	45.839	140.151	1.428	98.15	26.150	3.439	840	4.279	27.747	2.374	13.459	143.860	26.720	27.742	198.327	2.374	135.758	91.678	2.450/220	44.080

(1) "Aprovechamiento" máximo, si bien podrá incrementarse a costa del destinado a Usos de Oficina en la misma parcela.
 (2) Dato de carácter exclusivamente informativo.
 (3) "Aprovechamiento" máximo.
 (4) [4/1]150: [nº portales estimado para acceso a Viviendas/nº portales estimado para acceso Oficinas] Superficie de techo resultante (30 m²(t)/portal)
 (5) [2]130: [nº de rampas de acceso a garajes estimado] Superficie de techo resultante (65 m²(t)/rampa de un sentido; 90 m²(t)/rampa de dos sentidos).
 (6) Dotación mínima exigida en el caso de agotamiento del "aprovechamiento edificatorio sobre rasante" autorizado. No se ha considerado la dotación correspondiente a los locales de sótano primero que eventualmente se destinen a Usos Comerciales o de Equipamiento Comunitario.

Fig. 94. Cuadro de Características de las parcelas edificables destinadas a Usos lucrativos - P.P.O.P.G. Pág. 52

4. DISCUSIÓN Y DEBATE

Tal y como se ha citado con anterioridad, estas dos propuestas de Plan Parcial tan diferentes ocasionaron un gran debate, no sólo dentro de la ciudad de San Sebastián, sino también en el contexto disciplinar europeo. Sin lugar a dudas, la propuesta de los hermanos Krier fue la más polémica, y, a la vez que fue defendida por algunas voces de la cultura del momento, recibió multitud de críticas, hasta el punto de que no fue aceptada para su desarrollo.

Este debate motivó la convocatoria de unas jornadas organizadas por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, con el tema "El crecimiento de la ciudad", en Enero de 1991, participando 4 arquitectos "expertos" en el campo del urbanismo: Josep Lluís Mateo (Barcelona), Massimiliano Fuksas (Roma), Jacques Hondelatte (Burdeos) y Josef Paul Kleihues (Berlín).

4.1. Jornadas COAVN. San Sebastián. El crecimiento de la ciudad. Enero de 1991

Estas jornadas se organizaron a modo de congreso no sólo para hablar del caso "Benta Berri", sino para discutir y debatir sobre el crecimiento de la ciudad, de un modo más general, así como del papel importante del urbanismo en ese proceso de desarrollo. La clave era encontrar nuevas estrategias que pudieran responder mejor a las nuevas demandas generadas por la sociedad contemporánea a las puertas del siglo XXI, y para buscar qué propuestas arquitectónicas poseían una mayor capacidad de adaptación a tales efectos.

De lo general, a lo particular. Escogieron el ejemplo de "Benta Berri", como referencia concreta, explicando que, ante la realidad a veces caótica de la ciudad actual, se perfilaban dos tendencias entre los urbanistas. Por un lado, la propuesta de los hermanos Krier, que rechaza esta situación conflictiva, y elabora una alternativa más gratificante, retornando a valores y modelos del pasado. Y por otro, la propuesta de la Oficina del Plan General, que asume esa realidad, no buscando un refugio idílico en una ciudad-museo, sino afrontando los conflictos generados por la metrópolis e integrando incluso los aspectos considerados negativos. Hay que señalar, que la propuesta concreta de la Oficina del Plan General aún no se había hecho pública, y por lo tanto no la conocía ninguno de los ponentes, por lo que se previó, desde el Colegio de Arquitectos, otro congreso para Abril de 1991, que finalmente no se llevó a cabo.

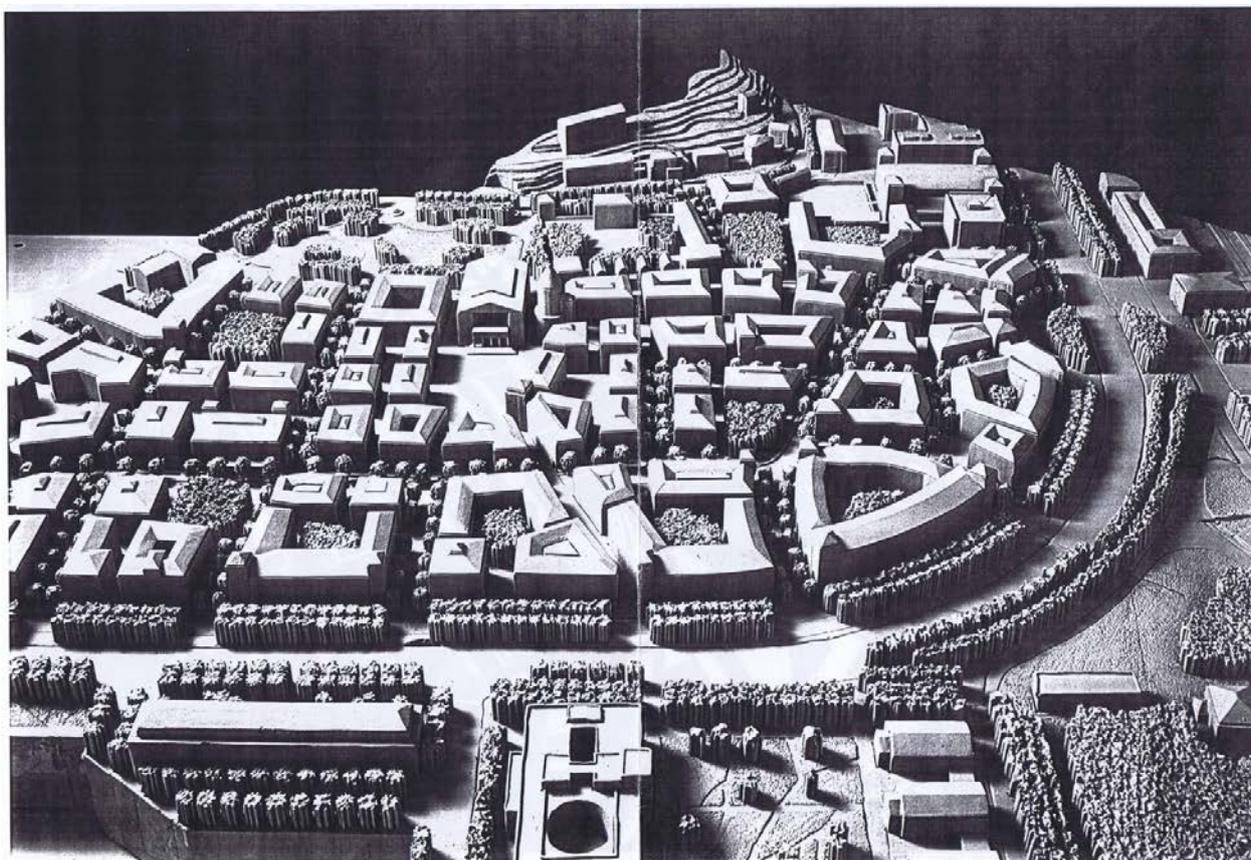


Fig. 95. Fotografía de la maqueta de la propuesta final de los hermanos Krier - Jornadas COAVN.

4.1.1. San Sebastián - Ciudad Abierta

Se define en las jornadas a San Sebastián como una ciudad abierta, europea y llamada a convertirse en una metrópolis o "Eurociudad", San Sebastián-Bayona, localizada en un enclave estratégico, y lindando con Francia, en una situación de frontera privilegiada.

Al hilo de la "Eurociudad", se habla de que las metrópolis están llamadas a ser las principales protagonistas en el desarrollo de la Europa del siglo XXI, con grandes transformaciones socio-económicas que imponen a las ciudades una dinámica de competición. Participe de esta dinámica, San Sebastián plantea la problemática de su futura configuración, sumándose de esta manera al debate actual en torno al Proyecto de la Ciudad.

Estas jornadas invitaron, por entonces, a una reflexión sobre la construcción de la Ciudad, abriendo un debate a las diferentes tendencias arquitectónicas y urbanísticas; algo que hoy en día sigue siendo objeto de discusión y debate, y que este trabajo pretende recuperar, enriquecer, y subrayar.

Se describe al área de Ibaeta como una de las más importantes y vitales zonas de expansión y desarrollo de San Sebastián, donde el proyecto de Venta Berri será el centro de gravedad, por entonces objeto de polémica en cuanto a su configuración, como se viene señalando.

Por lo tanto, los objetivos y deseos de este evento eran el informar de los principios teóricos, el abrirse a los procesos y estrategias representativas del panorama europeo del momento, el incidir en la realidad concreta de la ciudad de San Sebastián, y el realizar un análisis y diagnóstico de la futura configuración de su periferia, donde el barrio de Venta Berri tendría mucho peso.

4.1.2. El futuro de Donostia-San Sebastián

Se describe a la ciudad de San Sebastián como urbe entre la montaña y el mar, que constituye un privilegiado marco natural, y se caracteriza por su cosmopolitismo y su vocación europea, con una dilatada tradición urbanística, ligada a sus sucesivas funciones defensiva, en el siglo XIV, comercial, en el siglo XIX, y recreativa-cultural, en el siglo XX.

Se explican, a su vez, los proyectos urbanísticos residenciales más importantes del momento, como Ondarreta, Venta Berri, Ibaeta en general, Apéndice de Amara, Polígono 22, e Intxaurreondo, y de los nuevos equipamientos, como el "Estadio de Anoeta" o el "Solar K". Algunos de estos grandes proyectos, como el estadio, los "cubos" de Moneo del Kursaal, o el Plan de los hermanos Krier para Venta Berri resultaron realmente polémicos en la época.

En este punto, se pasa a dar más detalles acerca del proyecto de los hermanos Krier para construir 1.190 viviendas en Venta Berri, que se basa en modelos urbanos y tipologías arquitectónicas tradicionales, proponiendo una reproducción del casco antiguo de la ciudad en la periferia.

También relata el estado actual del proyecto en cuestión en la época, diciendo que fue aprobado por el Ayuntamiento de San Sebastián en diciembre de 1990 para reforzar la postura jurídica del Gobierno Vasco en los trámites de expropiación del polígono. Pero que, sin embargo, el Ayuntamiento se reservó el derecho a hacer las modificaciones que creyera oportunas, dando pie a que la Oficina del Plan General presentara su propuesta en marzo de 1991, con un diseño más acorde con los ensanches de la ciudad, que no tendría nada que ver con el Plan de los hermanos Krier.

4.1.3. Aportación del Colegio de Arquitectos al debate sobre "Venta Berri"

El Colegio de Arquitectos también quiso tomar parte en la discusión, y dieron su punto de vista de la siguiente manera:

Las cuestiones relacionadas con la planificación urbanística despiertan un gran interés entre los ciudadanos donostiarros. La exposición "Donostia, nuestro mejor proyecto" efectuada en otoño de 1990, registró el paso de unas quince mil personas que contemplaron las maquetas y expresaron sus opiniones sobre los planes exhibidos.

La Delegación de Gipuzkoa del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro quiere contribuir al debate y para ello ha organizado un ciclo de conferencias sobre las distintas aproximaciones al Proyecto Urbano. Sin embargo, no se trata de quedarse en la pura teoría, y por eso, en dichas conferencias se abordará la realidad concreta de la ciudad de San Sebastián.

A los ponentes se les pedirá un análisis crítico del proyecto de los Krier para Venta Berri, además de sus propios criterios sobre el crecimiento de la ciudad. Todos conocen perfectamente el proyecto, y además se les han remitido vídeos, fotografías y otros materiales relacionados con él.

El ciclo de conferencias se titula "San Sebastián. El crecimiento de la ciudad-Donostia. Hiriaren hazkundera" y en él expondrán sus tesis arquitectos de renombre internacional: el catalán Josep Lluís Mateo, el italiano Massimiliano Fuksas, el francés Jacques Hondelatte y el alemán Josef Paul Kleihues. En páginas sucesivas de este dossier se especifican el programa del ciclo y algunos datos sobre los ponentes.

Es intención del Colegio de Arquitectos realizar una segunda parte de este ciclo más adelante, hacia abril, cuando ya se conozca el proyecto para Venta Berri de la Oficina del Plan General. Tal interés por Venta Berri se deriva de que es la primera vez que se aplica a gran escala la nueva Ley del Suelo y de que es una actuación urbanística novedosa a nivel estatal.

Se pretende también, mediante la presencia de arquitectos tan influyentes, que en Europa se hable más de los proyectos que tiene en curso Donostia-San Sebastián, de manera acorde con su envergadura y contenido polémico.

Como anécdota, la inauguración del ciclo coincide con la patrona de los arquitectos, la Virgen de Belén en su huida a Egipto.³⁹

4.1.4. Programa del ciclo de conferencias "San Sebastián. El crecimiento de la ciudad - Donostia. Hiriaren hazkundera"

Viernes, 11 de enero de 1991

*Salón de Actos de la Caja de Gipuzkoa, Andía s/n
6 de la tarde*

Josep Lluís Mateo (Barcelona)

"Tendencias del urbanismo y arquitecturas europeas"

Viernes, 18 de enero de 1991

*Salón de Actos de la Caja de Gipuzkoa, Andía s/n
7,30 de la tarde*

Massimiliano Fuksas (Roma)

"Estrategias urbanas"

Viernes, 25 de enero de 1991

*Salón de Actos de la Caja de Gipuzkoa, Andía s/n
7,30 de la tarde*

Jacques Hondelatte (Burdeos)

"Vivienda y ciudad"

Jueves, 7 de febrero de 1991

*Salón de Actos del Ayuntamiento
7,30 de la tarde*

Josef Paul Kleihues (Berlín)

"Modernidad y tradición" ⁴⁰

³⁹COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO. Documentación sobre las Jornadas COAVN. San Sebastián. El crecimiento de la ciudad. Enero de 1991.

De los cuatro arquitectos que dieron su charla, se ha rescatado la opinión de los dos que suscitaron más interés, que fueron Josep Lluís Mateo y Massimiliano Fuksas, mientras que de Jacques Hondelatte y Josef Paul Kleihues se han recogido dos testimonios.

4.1.5. Josep Lluís Mateo (Barcelona)

Josep Lluís Mateo dirigió la revista "Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme" entre 1981 y 1991, por lo que en esa época era un prestigioso escritor sobre estos temas, sin abandonar la práctica urbanística. Entre sus obras, en aquel momento, estaban el Palacio de Justicia de Badalona, el Área Deportiva de la Universidad Autónoma de Barcelona y un grupo de viviendas en La Haya. Su proyecto para las playas de Salou ganó el Premio Thyssen en 1990.

En opinión de Mateo, *"nuestra condición de arquitectos contemporáneos hace que debemos operar sobre un mundo, sobre una ciudad ya construidos, no pudiendo, por tanto, imaginar el proyecto desde una condición de vacío esencial, de tábula rasa al modo en que parte de nuestros antepasados operaron".*⁴¹

Mateo consideraba que era insostenible la dialéctica entre centro y periferia, entre un lugar hegemónico, depositario en la historia, y un exterior cuyo único destino imposible sería convertirse en un falso recuerdo de la ciudad antigua. La ciudad contemporánea estaba potenciando en aquella época la multiplicidad de centros.

"El concepto del caos"

Mateo centró su conferencia en la idea del caos. En su opinión, si la ciudad contemporánea tiene algo que la caracteriza es su condición de caótica, de suma más o menos conexas e incontrolada de partes, fragmentos y eventos.

El arquitecto barcelonés explicó las dos alternativas urbanísticas hoy en discusión. Una, la historicista, que entiende que frente al caos lo que conviene es un retorno al pasado, a los criterios del siglo XIX. Otra, la realista-contextual, que se basa en la realidad existente para encontrar nuevas líneas de acción.

Mateo describió una serie de características que tendría desde la segunda óptica la ciudad contemporánea, una ciudad vista más como un conjunto de vacíos que como un conjunto edificado. También habló de la dialéctica centro/periferia, un debate, que desde su punto de vista, no tiene sentido por cuanto la ciudad contemporánea potencia la multiplicidad de centros.

Se refirió fundamentalmente a ejemplos europeos, ilustrados con proyección de diapositivas. Así, se expusieron proyectos de Berlín, Londres y Barcelona, pero también de Tokio y Nueva York, porque Mateo entiende que el contexto económico y cultural del mundo es cada vez más homogéneo y así lo son también los crecimientos urbanos.

Para exponer su teoría sobre el vacío, explicó sus propias realizaciones en la periferia de La Haya y de Baden-Baden y el proyecto sobre grandes aparcamientos en el extrarradio de Barcelona, que ganó el Premio Thyssen.

"La idea de los Krier es una ciudad neogótica"

Mateo, al serle requerida su opinión sobre San Sebastián, manifestó que "es una ciudad extraordinaria. Recuerdo el Ensanche de Cortazar, la ciudad histórica, y la periferia, con grandes vacíos, restos de otros tiempos, fábricas, viviendas. Tendría también una componente de caos. Pero cuando yo hablo de caos es signo de vitalidad y de excitación. Tokio, la ciudad más caótica que yo conozco, es extraordinaria, llena de estímulos y de sugerencias".

⁴⁰ COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO. Documentación sobre las Jornadas COAVN. San Sebastián. El crecimiento de la ciudad. Enero de 1991.

⁴¹ Op. Cit.

Sobre el proyecto Krier para Venta Berri, Josep Lluís Mateo dijo que le era difícil emitir un juicio terminante. *"Por lo que yo conozco, pienso que es una idea de hacer una ciudad que podría calificarla como neogótica. Una idea de entender el crecimiento de la ciudad basada en modelos tradicionales. No del siglo XIX, sino modelos góticos, una ciudad pintoresca que recuerda las implantaciones medievales"*.

"El proyecto tendría que ver, y esto para mí es una incógnita... Cómo una intervención que se remite a estos modelos es capaz de ser eficaz ante todos los problemas de la vida contemporánea: tráfico, sistemas informáticos, aparcamientos, uso del territorio. No me queda claro cómo este proyecto se relaciona con este tipo de problemas que en el Medioevo no existían". ⁴²

Sin adentrarse demasiado en la propuesta de los hermanos Krier, Mateo expresa su opinión con cautela, exponiendo lo magnífico y sorprendente del caos de Tokio, pero dudando de la funcionalidad de la ordenación de Venta Berri, a su juicio "neogótica".

4.1.6. Massimiliano Fuksas (Roma)

El arquitecto italiano Massimiliano Fuksas es un urbanista especializado en la ordenación de periferias, cuyas tesis de sobre la belleza de lo feo y del caos como única expresión posible para las periferias de las ciudades italianas es de principios de los años setenta, cuando muchos arquitectos abandonaban la profesión intentando reconducir la arquitectura hacia la investigación teórica.

Fuksas hace entonces exactamente lo contrario: abandona la enseñanza en la universidad y empieza diez obras a la vez, todas diferentes, pero con una idea subyacente: no hay necesidad de desechar todo lo que hay alrededor ni de volver a empezar desde cero.

Entre sus trabajos en aquella época estaban el Palacio de Deportes de Sassocorvano, el cementerio de Civita Castellana, el Ayuntamiento de Cassino, todos en Italia, y la torre de Herouville Saint Clair (Francia), esta última en colaboración con Alsop, Steidle y Nouvel.

Una de sus frases favoritas es la siguiente: "Cuanto más difícil, más marginal, más degradado es el barrio o la zona a ordenar, más me gusta el proyecto. Y si hay un concurso, siempre lo gano".

"La magia de la ciudad"

Fuksas opina que *"los racionalistas antiguos, y también los modernos, querían resolver la ciudad con elementos muy geométricos, que no tienen magia, y las ciudades tienen algo de magia. Por ejemplo, este mediodía, al llegar a San Sebastián, he vivido un momento mágico. Había una luz magnífica, fragmentada, reflejada de un lado a otro, de los edificios al mar. La luz lo modifica todo. Así que la ciudad no es sólo una ordenación racional de todo lo que hay dentro"*.

Este arquitecto italiano, estimaba que la periferia tenía su propia cultura. *"Muchos arquitectos de los ochenta pensaban que para hacer funcionar las periferias más difíciles, con problemas de marginación, etc., hay que exportar los modelos estéticos del centro de la ciudad, una exportación de un modelo de cultura clásica, burguesa. Pero la cultura de la periferia es una cultura en formación. No tiene nombre, se le ha llamado cultura del graffiti o de la revuelta, sus elementos podemos encontrarlos en el metro o en Almodovar"*.

También añadía lo siguiente. *"La sociedad no son solo elementos positivos, también negativos. Junto a una cultura oficial, académica, hay otra que nos recuerda que la sociedad tiene problemas. Por ejemplo, la música rap. Hay que empezar por reconocer que la periferia no es sólo un objeto negativo de nuestra sociedad, sino que produce cosas interesantes a pesar de sus problemas"*.⁴³

Para Fuksas, no había que empeñarse en una ciudad ideal, *"las dificultades de tráfico, las colas, todo eso es la ciudad. Una ciudad en la que todo marcha no es la ciudad, es el campo"*.

⁴² COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO. Documentación sobre las Jornadas COAVN. San Sebastián. El crecimiento de la ciudad. Enero de 1991.

⁴³ Op. Cit.

Respecto a sus proyectos, destacó que había ganado un concurso en París para los muelles del Sena, donde se pretendía rehabilitar un tramo de dos kilómetros y medio a lo largo de este río en Clichy. De ahí resaltó que "es un problema un tanto parecido al de San Sebastián, porque es una ciudad ya construida donde hay que decidir que demoler y que integrar".

A su vez, el arquitecto entona un canto a la libertad urbanística. "La ciudad es compleja, hay derecho a construir, a destruir, a amar y a no amar. Esto es libertad".⁴⁴

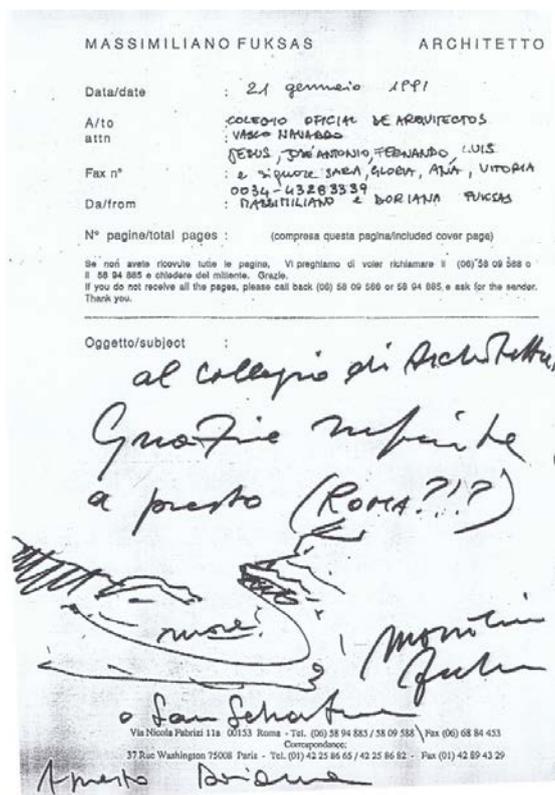


Fig. 96. Carta del arquitecto Massimiliano Fuksas en agradecimiento por su asistencia al congreso -1991- Jornadas COAVN.

"Krier propone una ciudad que no existe"

Preguntado sobre Venta Berri, y respecto al proyecto de los Krier para ese sector, Fuksas adelanta que no pretende ser dogmático, y que no quiere pronunciarse sobre lo que es bueno o es malo. Sin embargo, opina que "Krier intenta exportar un modelo que se puede poner en cualquier sitio. Krier dice que la arquitectura se hace así, con modelos más o menos fijos, y yo digo que no, que la arquitectura se hace de millones de modos".

En el fondo, según Fuksas, laten dos visiones distintas acerca de la sociedad. "Krier propone una sociedad que no existe, y yo una que existe, que se puede tocar, que se puede vivir, una sociedad dinámica, triste, pero que es la sociedad".⁴⁵

El arquitecto Massimiliano Fuksas aún dice menos sobre Venta Berri que su compañero Mateo, y se nota una gran carga de nostalgia y tristeza en sus palabras con respecto a la ciudad. Parece haber perdido toda esperanza de mejora tanto de la sociedad, como de las ciudades, cuya responsabilidad recae precisamente en los arquitectos y urbanistas como él.

⁴⁴ COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO. Documentación sobre las Jornadas COAVN. San Sebastián. El crecimiento de la ciudad. Enero de 1991.

⁴⁵ Op. Cit.

4.1.7. Jacques Hondelatte (Burdeos)

El arquitecto francés Jacques Hondelatte ejercía, en aquella época, su profesión en Burdeos, y conocía más de cerca la realidad urbanística vasca, por la estrecha relación entre Aquitania y Euskadi. De todos modos, se han recogido únicamente las siguientes declaraciones suyas en el congreso: "*Me gustan las ciudades salvajes*", como definición de su concepción del urbanismo, y precisa: "*Furor, barullo, violencia, tensión, estruendo, la arquitectura y lo urbano se expresan en términos de fuerza y dominación*".⁴⁶

4.1.8. Josef Paul Kleihues (Berlín)

El arquitecto alemán Josef Paul Kleihues había trabajado en los años 80 en varios barrios de Berlín, que se habían convertido en una exposición permanente de tendencias arquitectónicas mediante la IBA, una exposición internacional de arquitectura. Parte de las actuaciones pretendían renovar algunos edificios, mientras que otras eran de nueva edificación, y el encargado de coordinar el plan de nuevas construcciones fue Kleihues.

En aquella época, el trabajo más importante que tenía era la rehabilitación del casco antiguo de la ciudad de Santiago de Compostela, por lo que manifestaba un gran interés por el urbanismo español. Su principal preocupación fue respetar el trazado de calles ya existente, pero recreando las cualidades urbanas. A ese concepto lo llamó "reconstrucción crítica de la ciudad", en una dialéctica permanente entre la continuidad histórica y las expectativas contemporáneas.

4.1.9. Algunas conclusiones

Los ponentes de las jornadas parece que no se pronunciaron de forma rotunda en relación con las propuestas que se barajaban alternativamente para Venta Berri. Fundamentalmente no se pronunciaron a favor del proyecto de los hermanos Krier, reforzando la tesis municipal que se oponía a esta solución.

Así, la propuesta de la Oficina del Plan General cobró mayor fuerza, y ello llevó incluso a que la anunciada segunda parte del congreso no se llegara siquiera a convocar.

4.2. Los hermanos Rob & León Krier - Proyecto en Novoli (Florencia)

No era la primera vez que los arquitectos luxemburgueses venían al País Vasco a participar en el desarrollo de proyectos. En el año 1974 el arquitecto Rob Krier ya propuso, sin éxito, proyectos "modernos" en este territorio, y digo "modernos", porque fue su hermano León Krier, quien influenció a Rob hacia la arquitectura antigua e historicista, ya que en sus comienzos, Rob fue un arquitecto más moderno.

A pesar de todas las críticas comentadas, y las diferencias de opinión entre unos y otros, los hermanos Krier defendieron firmemente su propuesta, anunciando el retorno a la villa histórica, que predecían que se produciría en pocas generaciones, algo que afortunadamente, no ha ocurrido.

Su posición renegaba del movimiento moderno, manifestando la nostalgia por regresar a los pueblos, algo que tachaban ya de fenómeno social pleno de significados. Defendían que el ciudadano moderno tenía la necesidad de reanudar sus paseos a pie, y que el coche había perdido la simbología que tuvo para la primera generación de conductores; en esto no se equivocaban.

También indicaban que las masivas huidas al campo que protagonizaban los ciudadanos de las grandes urbes los fines de semana denotaban la búsqueda de un hábitat urbano radicalmente distinto, y justificaban su proyecto con la necesidad de un cambio radical en la ciudad. La aspiración del ciudadano moderno de vivir en una casa con jardín, sin por ello renunciar a su piso en la ciudad, conectaba directamente con su propuesta de creación de pequeñas ciudades con plazas, jardines y casas no superiores a las tres plantas de altura. Núcleos urbanos construidos a la escala del peatón, en los que los ciudadanos pudieran ir a su trabajo a pie, y en los que los edificios públicos, como las escuelas, se descomponían en varias unidades, según su función, formando un espacio armónico definido.

⁴⁶ COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO. Documentación sobre las Jornadas COAVN. San Sebastián. El crecimiento de la ciudad. Enero de 1991.

Su propuesta de recuperar los modelos de construcción historicistas anteriores al racionalismo, especialmente los del neoclasicismo, incluían, del mismo modo, el rechazo del hormigón y de la estructura de pilares que permitió la "planta libre" promovida por "Le Corbusier". Los hermanos Krier defienden la estructura clásica, en la que el peso del edificio descansaba sobre los muros de carga, con la ayuda de la tabiquería interior.

Así como al principio de su discurso toman la frase de Le Corbusier de la *"libre geometría del sendero de un burro"* para justificar los trazos urbanos utilizados en su propuesta, también critican ferozmente la "planta libre" del mismo arquitecto, alegando que no tenía ninguna ventaja, y que provocaba fuertes corrientes de aire. Al mismo tiempo, proponían la piedra como material principal duradero, barato y más adaptable que el hormigón.

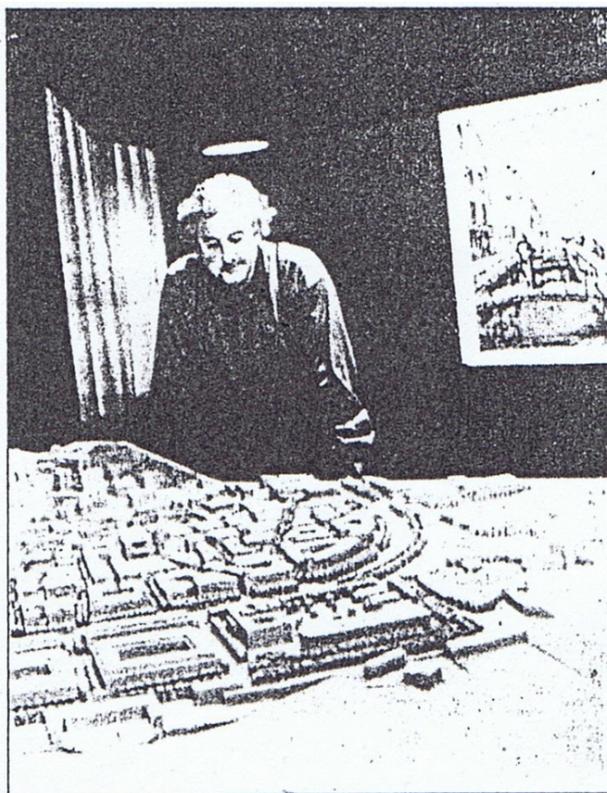


Fig. 97. Fotografía del arquitecto Rob Krier junto a la maqueta de su proyecto para Venta Berri-1991-Diario DEIA

En respuesta a las declaraciones de los cuatro arquitectos que participaron en las Jornadas del COAVN, los hermanos Krier exponen que era una cuestión de elección social y política, y que decir que era una propuesta imposible era una tontería, ya que los pueblos y las ciudades son algo que se crea y se desarrolla por la propia voluntad humana.

Para los hermanos Krier no había una solución posible para las grandes urbes, y atribuían a las concepciones racionalistas el desastre de las ciudades contemporáneas, propugnando la vuelta al modelo tradicional medieval. Culminan su defensa explicando que ellos no construían mucho porque se lo impedían las legislaciones urbanísticas, que dividían el suelo reservándolo para barrios dormitorio, o para zonas industriales, impidiendo articular proyectos armónicos y complejos como los que ellos proponían.

Pedían un cambio general, una revolución, y en mi humilde opinión este cambio se hizo realidad con la casi desaparición del "Zonning" y el cambio de la manera de pensar a la hora de hacer ciudad, apostando por la mixtura de usos, en vez de la segregación.

A pesar de que este proyecto de Plan Parcial para "Venta Berri" no fuera ejecutado, como tampoco el que plantearon en aquella época en la cercana villa de Irún, los arquitectos luxemburgueses tuvieron la oportunidad de realizar un barrio del mismo estilo neogótico en la ciudad de Florencia, más concretamente en la zona de Novoli.

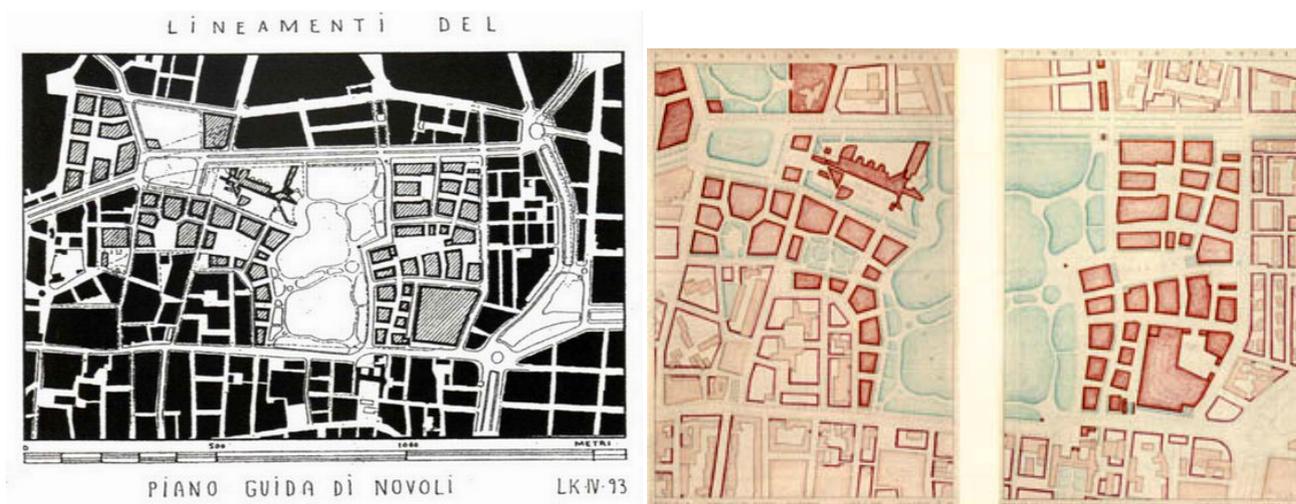


Fig. 98. Planos de la propuesta de los hermanos Krier para el barrio de Novoli - Florencia ⁴⁷

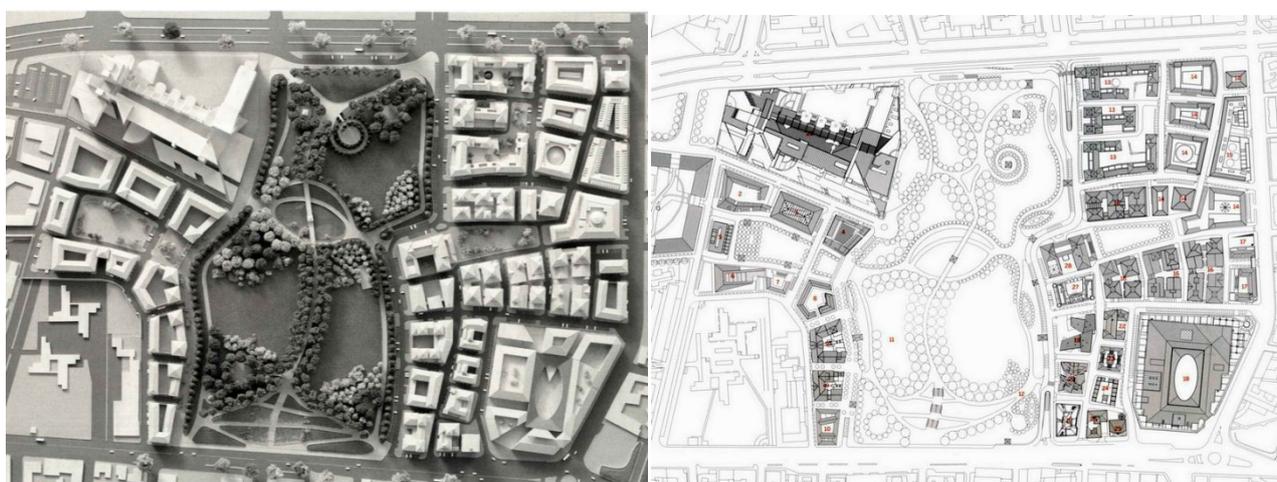


Fig. 99. Maqueta y plano detallado de la propuesta de los hermanos Krier para el barrio de Novoli - Florencia ⁴⁸



Fig. 100. Axonometría de la propuesta de los hermanos Krier para el barrio de Novoli - Florencia ⁴⁹

⁴⁷ http://www.degregorio.be/projects/novoli/pages/tekst-en-uitleg--3?force_desktop=true

⁴⁸ http://www.degregorio.be/projects/novoli/pages/tekst-en-uitleg--3?force_desktop=true



Fig. 101. Fotografía desde el parque de la propuesta de los hermanos Krier para el barrio de Novoli - Florencia⁵⁰

Este ejemplo demuestra que es posible llevar a cabo un proyecto de ciudad "neogótica" en la periferia de una ciudad, incluso se ha querido adjuntar una imagen del barrio, para que se aprecie el tipo de arquitectura que resulta de una ordenación de estas características, que no es otra que una arquitectura "rara" y pintoresca.

La ordenación, al igual que en el caso de "Venta Berri" se adapta al "grano" de la ciudad, aunque en esta ocasión se introduce un gran parque central que divide el ámbito en dos partes. Una vez más, la ordenación parece que puede tener sentido vista en "planta", pero el resultado formal y real desde la perspectiva del ciudadano a pie no parece que sea demasiado apetecible para vivir en ella.

La atmósfera resulta excesivamente cargada de elementos con la combinación de colores demasiado estridentes, los aleros excesivamente marcados y pronunciados, las ventanas rigurosamente racionales por ser cuadradas, o las torretas salientes en cubierta, que le dan un aire incluso medieval.

En definitiva, cualquier ciudad imaginada o imaginable por el hombre es posible, siempre y cuando se tengan los medios disponibles para poder construirla. No obstante, cada momento requiere una respuesta adecuada al mismo, necesariamente relacionada con las técnicas y las demandas correspondientes.

⁴⁹ http://www.degregorio.be/projects/novoli/pages/tekst-en-uitleg--3?force_desktop=true

⁵⁰ <http://www.ilgiornaledellarchitettura.com/articoli/2011/3/106799.html>

4.3. Cuadro comparativo de las características generales de la ordenación

Cuadro comparativo de las características generales de la ordenación		
	A. Plan Parcial Venta Berri Hnos. Krier y Ángel Martín	B. Plan Parcial Benta Berri Oficina del Plan General
Superficie del sector	176.729m²	176.729m²
Zonificación global		
- Residencial	158.740m ²	158.740m ²
- Sistemas generales	17.989m ²	17.989m ²
Edificabilidad	1.22m²(t)/m²	1.25m²(t)/m²
Aprovechamiento edificatorio	634.952m³ - 194.013m²(t)	198.327m²(t)
- Usos Residenciales	423.304m ³ - 141.101m ² (t)	143.860m ² (t)
- Usos terciarios (1/3 aprov total)	211.648m ³ - 52.912m ² (t)	54.467m ² (t)
Nº Viviendas	1.190 viviendas	1.428 viviendas
- Consolidadas	52 viviendas	48 viviendas
- VPO	1.138 viviendas	540 viviendas
- Viviendas Tasadas	-	135 viviendas
- Precio convenido	-	705 viviendas
Densidad	74.96 viv./Ha.	89.96 viv./Ha.
- Tamaño medio vivienda	118.57m ² (t)	100,74m ² (t)
Sistema espacios libres	25.145m²	34.691m²
- Jardines	17.901m ²	12.979m ²
- Áreas de juego	7.244m ²	10.208m ²
- Áreas peatonales	(se incluyen en las áreas de juego)	11.504m ²
Equipamiento comunitario		
- Centros escolares	14.292m ²	17.839m ²
- Parques deportivos	9.551m ²	12.491m ²
- Institucional	1.642m ² - 6.996 m ² (t)	25.000m ² (t)
- Común / locales	-	2.374m ² (t)
- Cultural y recreativo	2.182m ² - 9192m ² (t)	-
Aparcamientos	3.814 plazas	4.069 plazas
- Uso privado	2.785 plazas	3.249 plazas
- Uso público	1029 plazas	820 plazas

Fig. 102. Cuadro comparativo de las características generales de la ordenación realizado por el autor

Para completar el trabajo de investigación se ha realizado un cuadro comparativo de las características generales de ambas propuestas de ordenación, para ver que tanto la Propuesta A, como la Propuesta B responden prácticamente a las mismas pautas. Los números salen en ambos casos, y también salían seguramente con la opción de edificación abierta de Encío Cortazar, y con la propuesta de pequeñas manzanas de Ángel Martín. Ello muestra que una concreta ordenación estructural permite múltiples opciones de ordenación pormenorizada, cabiendo elegir entre ellas en cada caso.

En cualquier caso, el Plan Parcial de la OPG garantiza que la solución admite algo más de edificabilidad, por aumentar la densidad de 75viv./Ha a 90 viv./Ha.. También se advierte un ligero cambio en el tamaño medio de la vivienda, reduciéndose de casi 120m²(t) a 100m²(t).

Esto demuestra que los números y las determinaciones de Planeamiento general que se imponen para garantizar el funcionamiento correcto de la ciudad, no obligan a un modelo de ciudad concreto, sino que permiten una gran diversidad de modelos, entre los cuales hay que elegir el idóneo para el emplazamiento en cuestión. Y en el caso de "Benta Berri", fue la tipología de "manzana" a gran escala, la que resultó ser más adecuada para el lugar.

4.4. Confrontación: "Venta Berri" VS. "Benta Berri"

Se ha elaborado la siguiente tabla comparativa para resumir las diferencias más significativas entre las dos propuestas, para que queden bien reflejados los aspectos tanto positivos como negativos de ambas propuestas.

La Propuesta A viene denominada con el nombre de "Venta Berri", mientras que la Propuesta B se llama "Benta Berri", para resumir los nombres de ambas alternativas.

Venta Berri	VS	Benta Berri
Énfasis en Calle, Plaza y Parque		Malla ortogonal ordenada/monótona
Conserva edificio de oficinas de la Fábrica Suchard		Derriba todo lo existente de uso industrial/terciario
Barrio autista -> Muralla		Buenas conexiones con el entorno cercano
Diversidad de artistas y arquitectos -> Más diseño		4 arquitectos diseñaron las viviendas
Mala organización y distribución de garajes		Bien modulados y encajados los garajes
Recorridos peatonales bien ideados		Un único barrio, no fragmentado en 4 (mejor escala)
Difícilmente accesible para los bomberos		Muy buena accesibilidad para todo
Densidad de 75viv./Ha. ⁵¹		Densidad de 90viv./Ha. (Más altura) ⁵²
Parque en un lateral, próximo a la ladera -> Evadirse		Parque en vacío central de manzana -> Más cercano
Multitud de porches y espacios porticados		Bastantes espacios porticados
Difícil y mala distribución de vivienda. Fondos 20m.		Tipología de vivienda fácil de resolver. Fondos 12-15m
Poca flexibilidad de locales comerciales		Locales de fondos de 18m. fáciles de resolver
Canales como valor añadido		Buenos tamaños para equipamientos: Cine e Iglesia
Calles de 14,16,17 y 20 metros (en función del rango)		Calles de 20 metros (todas, hasta la peatonal)
Aceras en torno a 3 metros		Aceras de 5m. en torno a edificación y 3m. en resto
PB+IV (17 metros) y PB+III (13 metros)		PB+(V+ático) (22 metros)
No contempla la bicicleta		Carril bici por la Avenida de Tolosa ->Precursor
Proporción cuadrada en la sección-perfil de la calle		Proporción cuadrada en la sección-perfil de la calle

Fig. 103. Tabla comparativa entre la Propuesta A ("Venta Berri") y la Propuesta B ("Benta Berri") realizada por el autor

5. CONCLUSIONES

Comenzaré este apartado con una cita de Descartes, que defendía en el siglo XVII que todo lo no racional era sospechoso, ya que las ciudades antiguas, como producto de la historia, no eran racionales, y los hombres de entonces no vieron en ellas más que desconcierto y caos.

"Así, aquellas antiguas ciudades que al principio sólo fueron villorrios y se convirtieron, por la sucesión de los tiempos, en grandes ciudades, están por lo común tan mal compuestas, que al ver sus calles curvas y

⁵¹ Vivienda mayor (120 m²(t))

⁵² Vivienda menor (100m²(t))

desiguales se diría que la casualidad, más que la voluntad de los hombres usando su razón, es la que las ha dispuesto de esta manera".⁵³

Aún en el siglo XVII, las ciudades no se concebían de un modo racional, y Descartes ya ponía en duda y criticaba el modelo de la ciudad antigua, por su organización aleatoria y caótica, que daba lugar, a su juicio, a una vida insalubre para aquella nueva época.

Esta afirmación de un hombre interesante y adelantado para aquella época demuestra que es difícil entender que en el siglo XX, se propusiera un modelo de ciudad similar al medieval como ampliación de la misma en la periferia.. Por ello, participo con él de la idea de que reproducir un modelo de ciudad antiguo en la periferia de una ciudad en el siglo XX, resulta bastante confuso y contradictorio con respecto a la historia, aunque no deja de ser interesante como propuesta, ya que tiene aspectos muy a tener en cuenta, que están siendo importantes en las nuevas ciudades del siglo XXI. No sólo Descartes decía algo así, el Ayuntamiento de San Sebastián tuvo clara también esta posición.

Si queremos sentir o incluso vivir el modelo de la ciudad medieval podemos encontrarlo en parte en nuestros cascos históricos y, casi en su plenitud, en ciudades de la India (Varanasi) y Nepal (Bhaktapur). Sin embargo, a los occidentales nos resultaría difícil vivir en estas ciudades, más allá de una corta visita.

Por otro lado, la propuesta de los hermanos Krier tiene una especial sensibilidad en el diseño de espacios urbanos de calidad, incluso me atrevo a decir, algo que para la época era bastante novedoso, que proyectaron el Plan desde el vacío, sin importarles, sin embargo, demasiado, el lleno resultante, ni la distribución de los espacios interiores. Los espacios peatonales predominan en la ordenación, algo que hoy en día se busca en nuestras ciudades, promoviendo espacios públicos amables y amigables. Como he dicho anteriormente, esas aportaciones encontraron también una mejor respuesta en la propuesta final de la alternativa de ordenación elegida.

La escala doméstica de las plazas, plazoletas y calles la hacen realmente interesante, a la vez que demuestra un gran interés en la formalización de un gran parque y en la integración de canales junto a las calles, que recuerdan las antiguas regatas que pasaban por el ámbito, integrando lo natural en el lugar. Es otra muestra de la importancia que da la propuesta a la memoria e identidad tanto del lugar, como de los habitantes que viven en él, algo que en la actualidad está a la orden del día en los procesos de participación ciudadana.

También hay que destacar que la arquitectura de Rob Krier era, en un principio, moderna, mientras que Lèon Krier era un arquitecto clásico, entusiasmado por la ciudad griega, algo que chocaba bastante a la hora de trabajar juntos. Este último defendía la ciudad tradicional, con sus trazados antiguos, la jerarquía de sus espacios públicos y sus monumentos, y su intención era que la ciudad antigua y la ciudad nueva se unieran en armonía, ya que entendía que la ciudad moderna era incapaz de adaptarse a la ciudad antigua.

Su postura en defensa de los aspectos tradicionales ante la modernidad era interesante, junto con el apoyo a la ciudad pre-industrial "anti-vanguardista", y enemigo del "Zonning". Lèon Krier apostaba por la ciudad Europea de "siempre", alegando que a los europeos no se nos tenía que enseñar a hacer ciudades, porque ya habíamos creado las ciudades más bonitas del planeta.

A pesar de todo, el Plan de los hermanos Krier tiene algunos aspectos que hacen que pueda considerarse inviable ejecutar un proyecto así en el siglo XX. El espacio lleno interior resulta realmente complejo, y de complicada distribución para las viviendas con fondos de 20 metros, que ni siquiera se propusieron resolver los propios arquitectos en el Plan Parcial, y que hubieran dado lugar a viviendas poco confortables y con limitada iluminación y ventilación natural, un detalle que no se puede pasar por alto hoy en día.

Otro de los aspectos negativos de la propuesta de los hermanos Krier es que, al limitar estrictamente la altura de las edificaciones, no contempla debidamente a mi juicio las posibilidades que ofrece un territorio llano como "Benta Berri", muy escaso en la ciudad de San Sebastián. Así, el aumento de la población, no permite

⁵³ DESCARTES, *Discurso del método*, 2º parte. Sacado de "Breve historia del urbanismo" de Chueca Goitia.

hoy en día en las ciudades, sobretodo en territorios llanos como éste, el modelo que ellos pretendían. En estos territorios resulta hoy imprescindible edificar en altura y disponer otros modelos urbanos distintos de la ciudad medieval.

Por otro lado, hacen caso omiso de forma radical a la evolución de la arquitectura y de la ciencia, a los nuevos materiales, a la revolución que supone el ascensor, incluso a la normativa de accesibilidad que obliga a su implantación en la edificación residencial, debiendo servir por razones de economía y mantenimiento, a un número de viviendas razonable.

La complejidad en la ordenación y en la gestión de las propiedades y parcelas resultantes de la propuesta de los hermanos Krier resulta patente por su irregular geometría, algo que hace realmente difícil la lotización y las fases de construcción de la misma.

Todos estos aspectos que resalto y comparto hicieron que la propuesta de los hermanos Krier no se realizara, aunque sí que es cierto que una propuesta similar de los arquitectos luxemburgueses se realizó en Novoli, Florencia, si bien, este proyecto acabó regularizándose mucho para poder ser llevado a cabo, tal y como muestra el plano de detalle del mismo, que adjunto en este trabajo, y que refleja la distribución más regular de las viviendas.

Por otro lado, son dignos de elogio los dibujos y planos de ambas soluciones, algo nada común en el urbanismo precedente del "Zonning", con plantas de cubiertas que ilustran las ordenaciones realmente bonitas, que demuestran el trabajo que supuso, y la sensibilidad y cariño con los que se hicieron.

Con todo lo señalado hasta el momento, cabría pensar que, a la vista de la evolución del diseño de la ordenación finalmente desarrollada por la Oficina del Plan General, la alternativa de los hermanos Krier supuso de algún modo una aportación que llevó a estudiar en mayor medida el espacio urbano y a buscar una mayor complejidad de éste.

A pesar de las críticas formuladas en relación a la propuesta de la Oficina del Plan General, tales como el "corsé" de la malla ortogonal, o la monotonía de constante anchura de las calles, entiendo que es una propuesta que funciona, y que además, fue novedosa y precursora para su época, por la aplicación de conceptos urbanísticos que no se habían dado hasta la fecha, como la mixtura social, la peatonalización de calles, la mixtura de usos, o la aparición de los carriles bici.

Creo que fue un acierto utilizar una tipología que ya había funcionado anteriormente en San Sebastián, como la "manzana", pero dándole una vuelta más, y mejorando el patio de manzana, como espacio de uso público, con manzanas de un mayor tamaño que lo hacían posible. El ciudadano del barrio vive, respira y se siente de "Benta Berri", sin necesidad de configurar un nuevo "casco", como proponían los hermanos Krier.

Soy partidario de la Propuesta B sobre todo por el hecho de que se preocupa tanto del espacio público, como del espacio interior de la vivienda, resuelto de forma coherente, y de calidad, algo que los hermanos Krier entiendo que no tuvieron, al menos, suficientemente en cuenta, y no se preocuparon en resolver. Para mí es difícil de entender que un Plan Parcial no estudie las viviendas donde van a vivir los ciudadanos, que es para lo que se diseñan también los nuevos planes, para generar nuevos nidos apetecibles que habitar.

El ejemplo de "Benta Berri" me parece muy didáctico por la cantidad de alternativas que se barajaron a la hora de proyectar el barrio, y para entender y recalcar la necesidad e importancia que tiene el planeamiento urbano en nuestras ciudades. Hacer buen urbanismo es muy complicado, pero si se consigue, la ciudad se dará cuenta de forma notoria, y lo agradecerá.

En definitiva, el urbanismo debe buscar el consenso entre los políticos, la propiedad y los arquitectos urbanistas, cuyo objetivo debe ser defender el interés público y social de las propuestas, frente a los "boom" políticos, y los beneficios que pretenden obtener los propietarios. El equilibrio es realmente complicado de lograr, y ha de valorarse la figura del arquitecto urbanista, que ejerce un papel mediador entre el Ayuntamiento y la Propiedad.

De todos modos, la ciudad sigue y seguirá desarrollándose, y es importante que la construcción de nuevos barrios genere beneficios tanto al Ayuntamiento, a los ciudadanos, como al promotor, para que todas las partes queden contentas sin perjuicio de la ciudad, la única que permanece y se transmite de generación en generación.

6. AGRADECIMIENTOS

Alberto Ustarroz (Tutor)

Iñaki Galarraga (Profesor de la ETSASS)

Ángel Martín (Arquitecto colaborador en el Plan Parcial de los hermanos Krier)

Loly Sierra (OPG)

Santiago Peñalba (OPG)

Mikel Iriondo (OPG)

Javier Barandiarán (OPG)

Izaskun Goikoetxea (Archivo Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián)

María Caballero (Arquitecta en el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco)

Eloisa (Bibliotecaria del COAVN)

Profesión

Arquitecto

Arquitecto

Arquitecto

Geógrafa

Arquitecto

Abogado

Delineante

-

Arquitecto

-

7. BIBLIOGRAFÍA

7.1. Bibliografía de trabajo. Por orden de fecha

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN. Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián - 1950

MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., Informe referente a la situación administrativa de un territorio de la zona 5 II del Plan General de San Sebastián situado junto a VENTA BERRI. Diciembre 1987.

MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Modificación de elementos del Plan General de San Sebastián referido a un territorio de la Zona 5 II (IBAETA) situado junto a VENTA BERRI*, Marzo 1988.

OFICINA DEL PLAN GENERAL (O.P.G.). *Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida a Ibaeta*. 1989.

KRIER R., KRIER L., MARTÍN A., VALCARCE A., IZAGUIRRE J., AZKUE P. M., *Plan Parcial de ordenación urbana del sector "VENTA BERRI" en la Zona 5 II (IBAETA) del Plan General de San Sebastián*, 1990.

- Tomo de Memoria
- Tomo de Ordenanzas
- Planos

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN, *Revista de Información del Ayuntamiento de San Sebastián. Venta Berri. Se alcanzó el acuerdo*. Número 4.

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN, *Revista de Información del Ayuntamiento de San Sebastián*. Edición especial. 1990. Número 9.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO. *Documentación sobre las Jornadas COAVN. San Sebastián. El crecimiento de la ciudad*. Enero de 1991.

OFICINA DEL PLAN GENERAL (O.P.G.). *Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián*. 1991

OFICINA DEL PLAN GENERAL (O.P.G.), *Modificación y complemento de determinaciones del P.G.O.U. de San Sebastián referidos al área "5.2.2. Benta Berri"*, Aprobación Inicial, Noviembre 1992.

OFICINA DEL PLAN GENERAL (O.P.G.). *Plan Parcial del sector "Benta Berri" (A.I.U. 5.2.2./Ibaeta)*. Aprobación provisional (Pleno 11/3/93). Marzo 1993.

- Tomo de Memoria
- Planos

IÑIGUEZ M., USTARROZ A., Instituto de Arte y Humanidades. *Revista "Composición Arquitectónica Nº 10" - Robert Krier· Colin Rowe · Norio Hida*, Marzo 1993, - ISSN 0214-4832.

DEPARTAMENTO DE URBANISMO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE DEL GOBIERNO VASCO, *Revista Tecnología y Arquitectura. "Finalistas concurso Venta Berri. Relación de premios otorgados por el jurado"*, Marzo-abril 1994. Número 19.

OFICINA DEL PLAN GENERAL. *San Sebastián. Plan General de Ordenación Urbana*. San Sebastián, 1996.

CORTA Y GUIBERT S.L., *Modificación del Plan Parcial del sector "BENTA BERRI" (A.I.U.5.2.2/IBAETA) de Donostia-San Sebastián, referida a las parcelas a.200/4 y c.000/1*, Octubre 1998.

GALARRAGA I., UNZURRUNZAGA X., LÓPEZ DE ABERASTURI A., AIZPIRI A., ALCORTA J. M., *Hiri Zabalgunek Euskal Herrian*, Vitoria-Gasteiz, 2002. - ISBN 84-457-1796-0

GALARRAGA I., *Ejercicios de Urbanismo. Análisis de un Proyecto no realizado II - San Sebastián*. Departamento de Arquitectura. Urbanística y Ordenación del Territorio. Urbanística III. Universidad del País Vasco.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO. Documentación sobre las Jornadas COAVN. San Sebastián. El crecimiento de la ciudad. Enero de 1991.

OFICINA DEL PLAN GENERAL (O.P.G.), *Revista 1988-2008. 20 años con el Plan*. Junio 2008.

OFICINA DEL PLAN GENERAL (O.P.G.). *Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián - 2010*

7.2. Bibliografía analítica. Por orden de fecha

Revista ARQUITECTURA. "Seis Arquitectos Guipuzcoanos. Número 206-207. Segundo Cuatrimestre." COAM, Madrid, 1977.

GURREA, MARTÍN MATEO, TERÁN, SOLA MORALES, MARIA FONT, JIMENEZ, MARTÍN. *Futuro Urbanístico para la comarca de San Sebastián*. Jornadas de estudio organizadas por la Delegación en Gipuzkoa del COAVN. San Sebastián, Mayo-Junio 1979. - ISBN 84-300-3220-7

ARTE, ARQUITECTURA, PENSAMIENTO, CIUDAD. Revista COMÚN 4. "GUIPUZCOA. San Sebastián y su comarca" San Sebastián, 1980.

KRIER R., *El espacio urbano. Proyectos en Stuttgart*. GG, Barcelona, 1981. - ISBN 84-252-1039-9

KRIER L., *Arquitectura: elección o destino adverso. Teoría del nuevo urbanismo. Volumen II*.

GÓMEZ PIÑEIRO J., *San Sebastián y su área periférica. 1er tomo*. Caja de ahorros provincial de Gipuzkoa, 1982. - ISBN 84-7231-641-6

CALVO SANCHEZ M. J., *Crecimiento y estructura urbana de San Sebastián*. Sociedad Guipuzcoana de ediciones y publicaciones, San Sebastián, 1983. - ISBN 84-7173-082-0

GÓMEZ PIÑEIRO F. J., *Aproximación a la geografía social y urbana de la comarca donostiarra*. Sociedad Guipuzcoana de ediciones y publicaciones, San Sebastián, 1984. - ISBN 84-7173-087-1

GÓMEZ PIÑEIRO J., SÁEZ GARCÍA J.A., *Geografía e historia de Donostia-San Sebastián*. INGEBA, - ISBN 84-930927-0-3.

ROWE, COLIN. *La IBA entre respublica y resprivata*. En A&V, 2, Madrid. 1985.

MOZAS J., FERNÁNDEZ A., *Revista Tecnología y Arquitectura. "Vivienda y Ciudad. 1987-1990"*, Número Extra, Julio 1990, -ISSN 0214-4662.

SAMBRICIO C., *La reconstrucción de la parte vieja de San Sebastián*. Ayuntamiento de San Sebastián. Departamento de Grandes Equipamientos. 1991. - ISBN 84-606-0059-9

VALDES, ALFONSO. *La ciudad funcionalista*. Geometría, 13. Málaga. 1992.

SESÉ L., ARSUAGA M. *Donostia - San Sebastián. Guía de Arquitectura*. COAVN. San Sebastián, Agosto 1996. - ISBN 84-87813-11-9

ERQUICIA OLACIREGUI J. M., *Del planeamiento urbanístico a la ordenación del territorio. El caso de la Comunidad Autónoma del País Vasco*. Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz, 2003. - ISBN 84-457-1992-0

"El urbanismo donostiarra. 2002-2014". Exposición informativa sobre el nuevo Plan General de Urbanismo de San Sebastián. Ayuntamiento de San Sebastián, 2005.

CHUECA GOITIA, F., *Breve historia del urbanismo*. Tercera edición:2011. Alianza editorial. ISBN: 978-84-206-5338-9

ETSAM. UPM., *Espacio social, Mercado y Hábitat en Casablanca*. UD. López-Peláez/UD. Mansilla y Tuñón. 2012. ISBN: 978-84-940645-6-2

FERNANDEZ DE BETOÑO, U. *Tamaño, proporción y escala. Sobre la cantidad en la arquitectura*. COAVN, Bizkaia, 2012. - ISBN 978-84-87813-53-5

PI CHEVROT, J. J., *Recordando la Donostia anterior al desastre de 1813*, San Sebastián, 2013.

MARAÑA, FELIX. *Donostia. Calle a calle*. ZUM Edizioak S.L.. Legazpi.

7.3. Otra bibliografía

Kutxateca: Fotografías antiguas de la ciudad de San Sebastián.

Facebook de *San Sebastián Desaparecida*: Fotografías antiguas de la ciudad de San Sebastián.

Paisajes Españoles: Fotografías antiguas de la ciudad de San Sebastián.

Estudio dCORTA arquitectos: Fotografías antiguas de la ciudad de San Sebastián.

http://www.degregorio.be/projects/novoli/pages/tekst-en-uitleg--3?force_desktop=true: Proyecto de Novoli.

<http://www.ilgiornaledellarchitettura.com/articoli/2011/3/106799.html>: Fotografías de Novoli.

8. APÉNDICE FOTOGRÁFICO

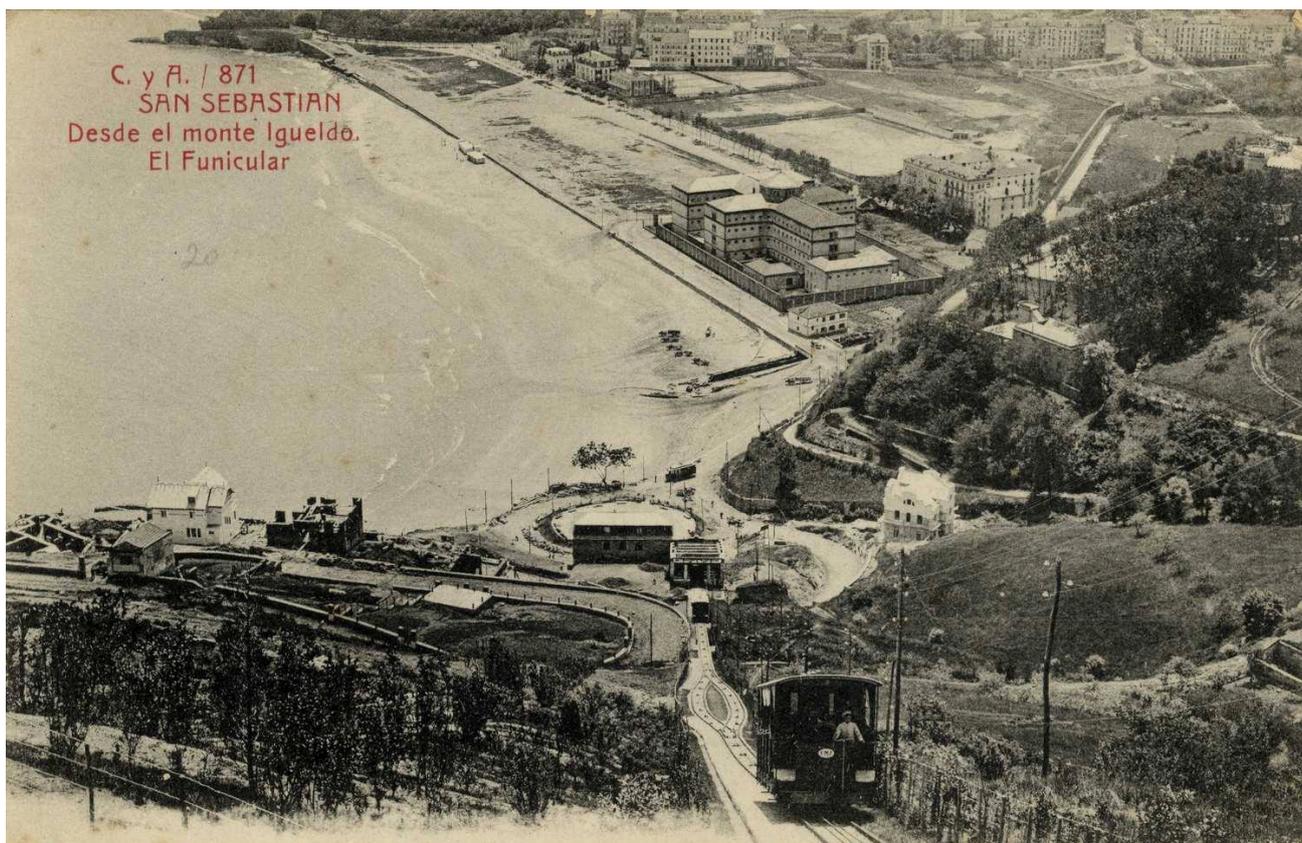


Fig. 105. San Sebastián desde el monte Igueldo. El funicular - 1871 - Kutxateca - San Sebastián Desaparecida



Fig. 106. Fábrica de botellas de Brunet. Entre 1875 y 1885. Colección STM. - San Sebastián Desaparecida



Fig. 107. Fábrica de cervezas el León de Juan y Teodoro Kutz - 1922 - Donostia Calle a calle



Fig. 108. Fábrica de jabon Lagarto - Donostia Calle a calle - (se desconoce fecha)



Fig. 109. Vista aérea del barrio del Antiguo - 1959 - Paisajes Españoles

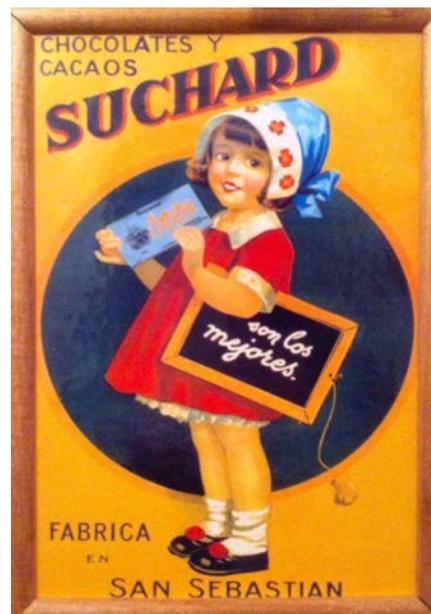


Fig. 110. Publicidad chocolates y cacaoos Suchard. Fábrica en San Sebastián. Comprado en Buenos Aires - San Sebastián Desaparecida.

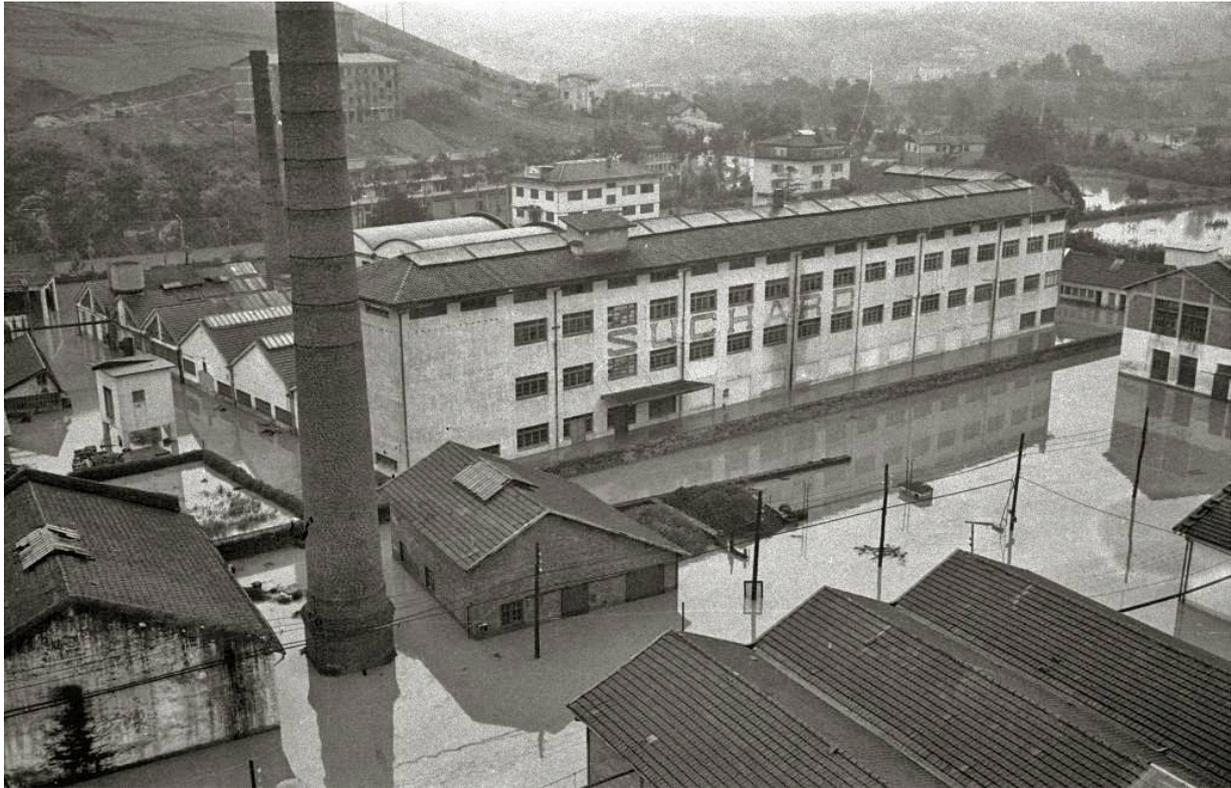


Fig. 111. La fábrica Suchard. Inundaciones de 1963. - Kutxateca - San Sebastián Desaparecida

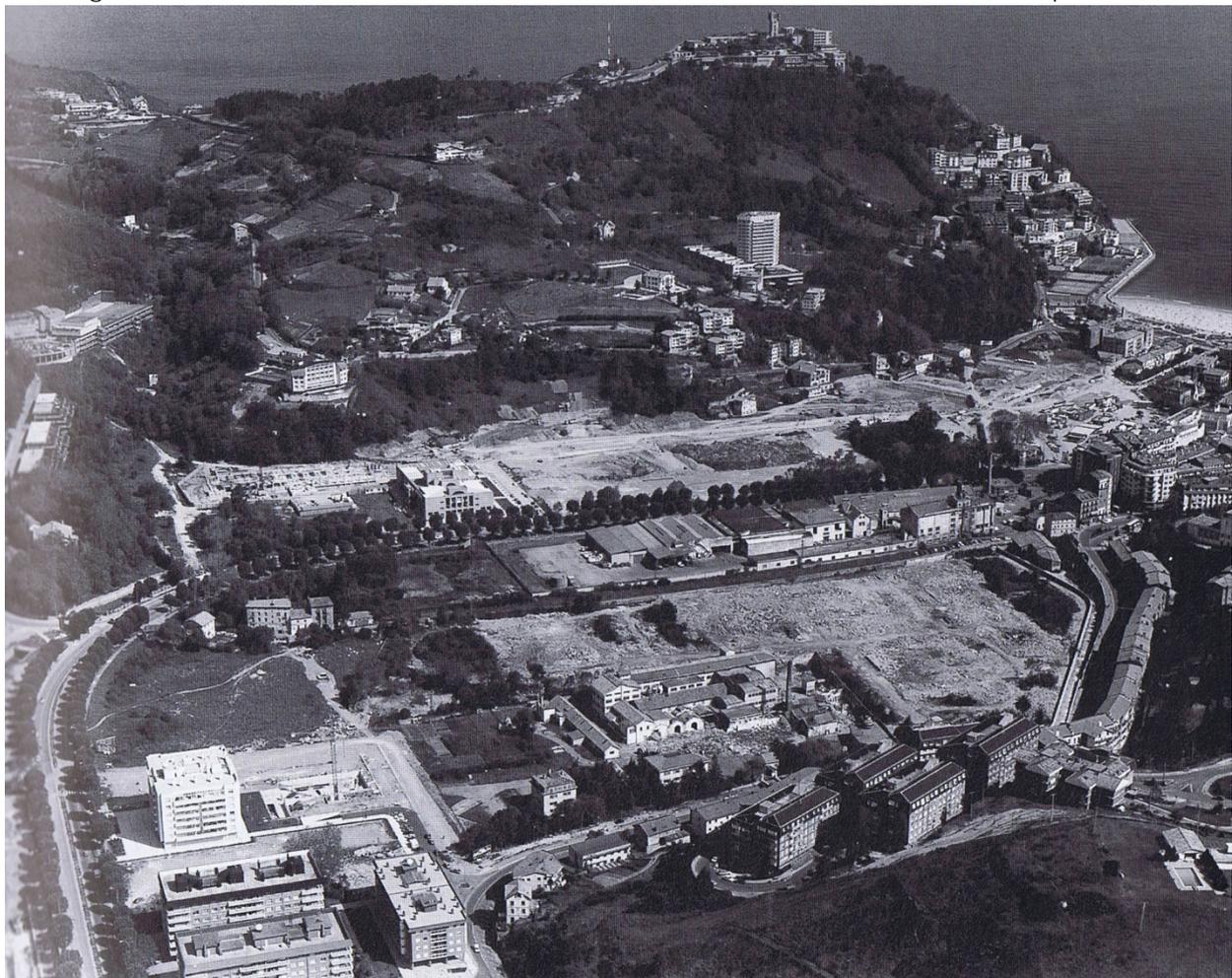


Fig. 112. Foto aérea del polígono de "Venta Berri" - 1991 - Revista Tecnología y Arquitectura - Vivienda y Ciudad



Fig. 113. Las industrias donostiarra - San Sebastián Desaparecida - (se desconoce fecha)



Fig. 114. Vista aérea del barrio del Antiguo - 1992 - Paisajes españoles



Fig. 115. Vista aérea del barrio del antiguo - 1992 - Estudio dCORTA arquitectos



Fig. 116. Vista aérea del barrio del antiguo después del derribo de industrias - 1992- Estudio dCORTA arquitectos



Fig. 117. Vista aérea del barrio de "Benta Berri" en su fase de construcción - 1993 - Estudio dCORTA arquitectos



Fig. 118. Vista aérea del barrio de "Benta Berri" una vez construido - 1993 - Estudio dCORTA arquitectos



Fig. 119. Vista aérea del barrio del Antiguo una vez construido "Benta Berri" - 1993 - Estudio dCORTA arquitectos

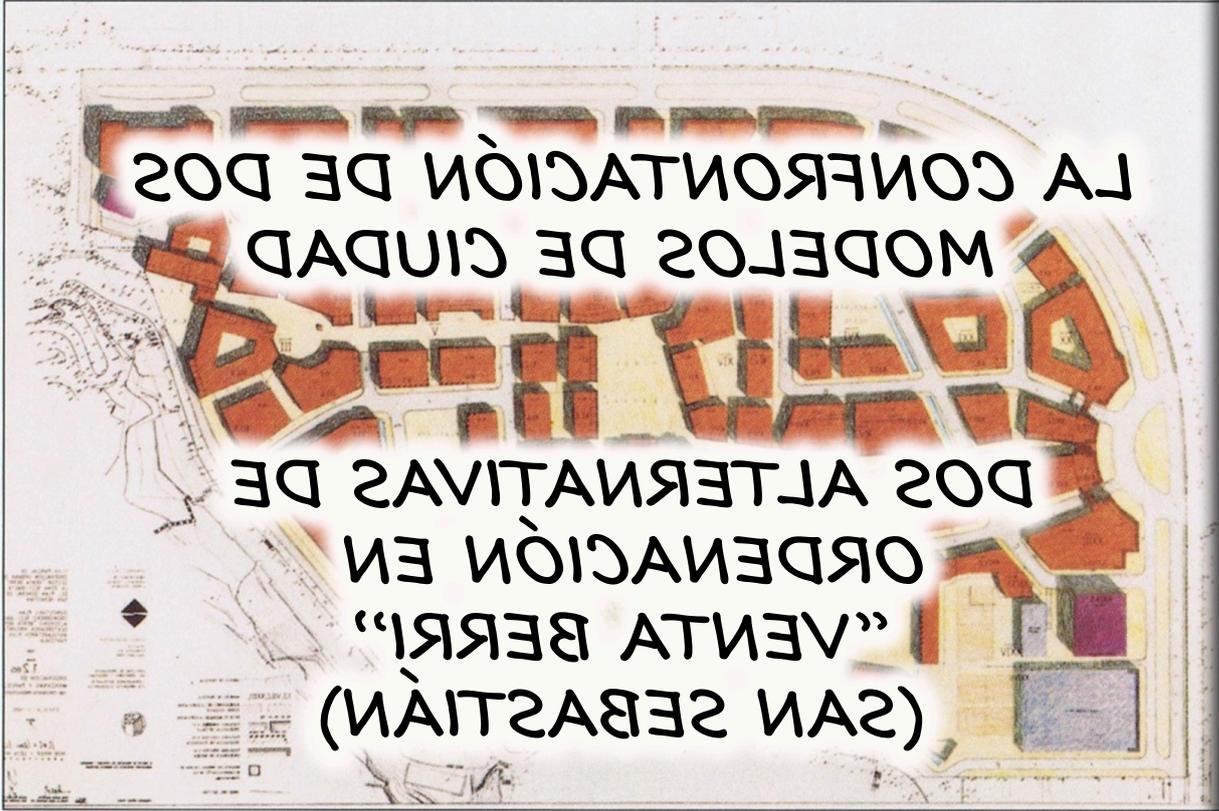


Fig. 120. Vista aérea de San Sebastián una vez construido "Benta Berri" - 1993 - Estudio dCORTA arquitectos



Fig. 121. Ortofoto de "Benta Berri" una vez construido - Estudio dCORTA arquitectos

ÍÑIGO PEÑALBA ARRIBAS



VENTA BERRI