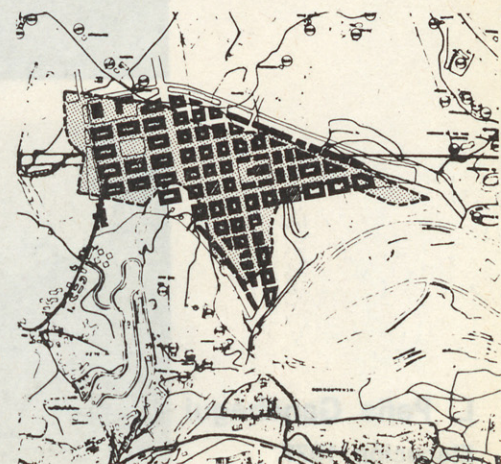
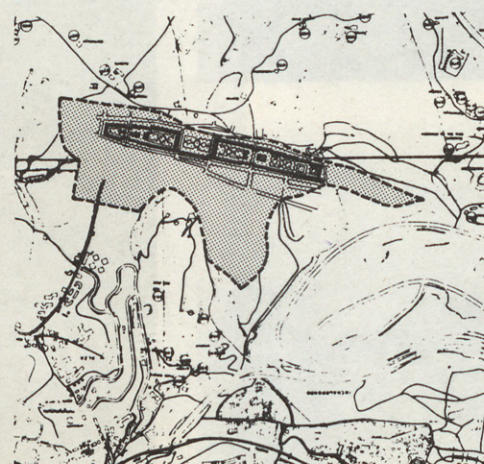
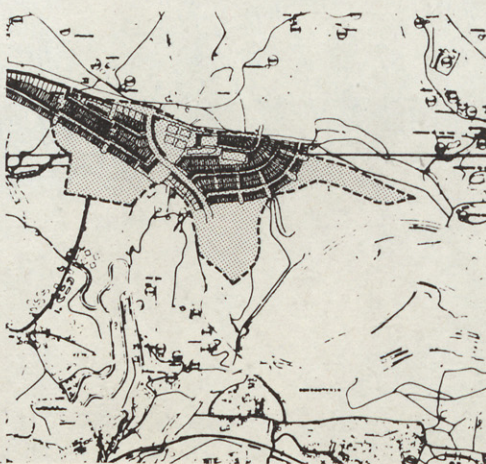
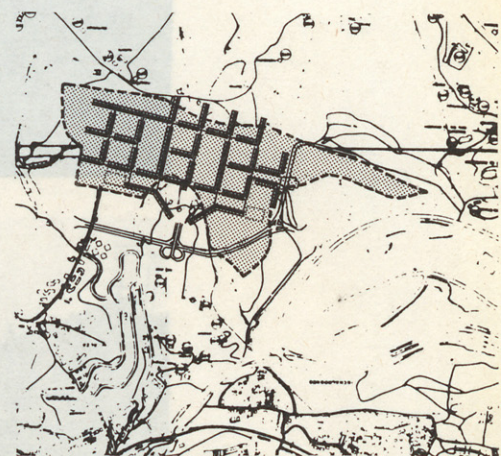
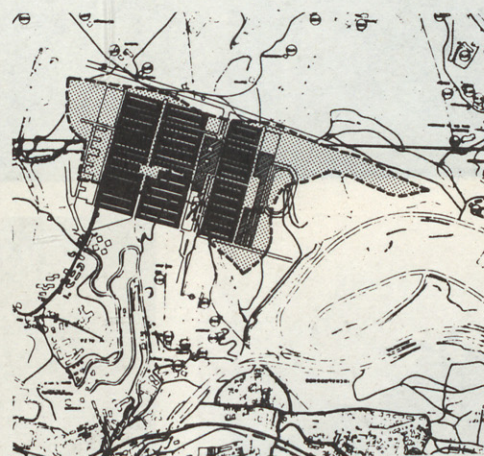


PLAN PARCIAL DEL POLIGONO 13-1. SAN SEBASTIAN

Estudio Seiss

Arquitectos
responsables:
Francisco de León
y Eduardo Ruiz
Colaboradores:
Iñaki Echeverría
y Joaquín Zubiría
Análisis 1973/75
Proyecto 1975/77



5

6

7

Ante el fracaso evidente de los tipos edificatorios del racionalismo funcionalista para ofrecer un modelo urbano coherente se realizó un trabajo de investigación tipológica sobre las propuestas que se consideraron más interesantes del urbanismo europeo de este siglo. En concreto se estudiaron con una cierta profundidad las realizaciones del racionalismo centroeuropeo de los años 20 (*Höfs* vieneses, y *Siedlung* alemanes), algunas experiencias inglesas y las propuestas más relevantes de la *Tendenza* italiana y centroeuropea. Una vez cubiertas estas etapas se definieron una serie de objetivos de planeamiento en cada una de las escalas en las que se había analizado el área y se elaboró un avance que fue contrastado con los criterios municipales. Posteriormente, y a partir de estos criterios, se elaboró la propuesta de ordenación definitiva.

La formalización del paisaje

El Plan asignaba una edificabilidad excesiva para las condiciones del terreno. El resultado en las zonas ya realizadas utilizando indiscriminadamente los tipos edificatorios del racionalismo funcionalista (bloque y torres) sobre un terreno irregular y complejo, a través de modificaciones parciales e inconexas del terreno, es un paisaje suburbial en el que se mezclan lo rural y lo urbano. Frente a ello se ha planteado una forma rotunda y unitaria, cerrada en sí misma, con una definición precisa de sus bordes, a modo de ciudad amurallada sobre un promontorio de laderas verdes.

Se plantea una modificación profunda del terreno, conservando sus elementos principales (las lomas y las vaguadas), que permita, a través de la creación de una gran plataforma que se apoya sobre las lomas principales, una lectura clara del asentamiento de la edificación en el terreno. Sobre esta plataforma, en posición dominante, se sitúa la mayor parte de la edificación con una relativa densidad, así como los espacios públicos y servicios más importantes.

1. Red viaria existente y propuesta.
Comparación gráfica con otros desarrollos existentes.

Park Hill. Sheffield, 1956.
1.000 viviendas

3. Zen. Palermo, 1972.
3.222 viviendas.

4. Runcorn.
New Town, 1970.
1.500 viviendas.

5. Siedlung.
Romerstad, 1929.
1.220 viviendas.

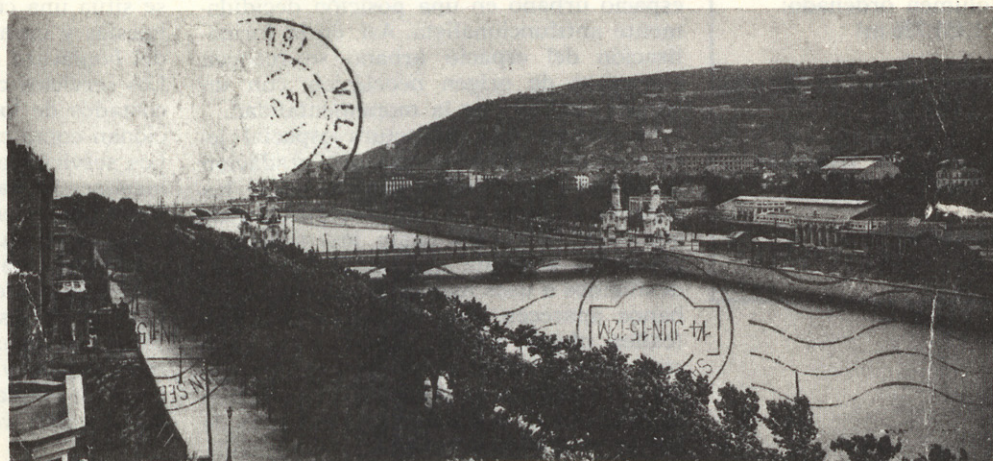
6. Karl Marx-Hof.
Viena, 1927.
1.382 viviendas

7. Ensanche Cortázar.
San Sebastián.
1868 viviendas.

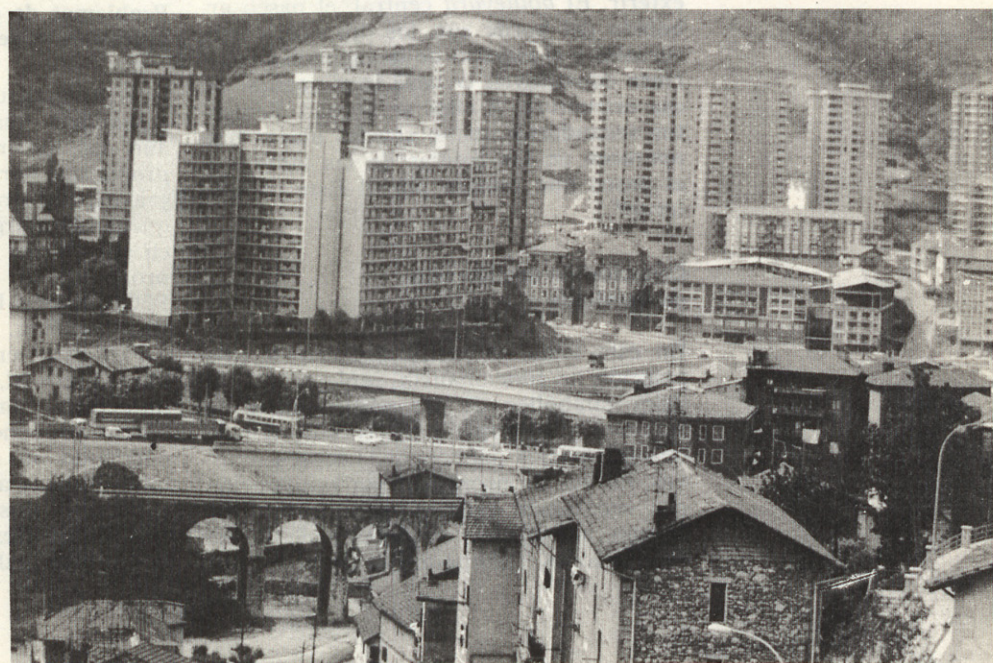
8 y 9. Frente al orden formal del
Ensanche Cortázar,
cuyo paisaje se integran
adecuadamente
los elementos naturales,
el caótico paisaje
de la periferia de la zona
de Alza,
con un desordenado
asiento de la edificación
sobre el terreno.

10. Esquema
planivolumétrico
del movimiento
de tierras.

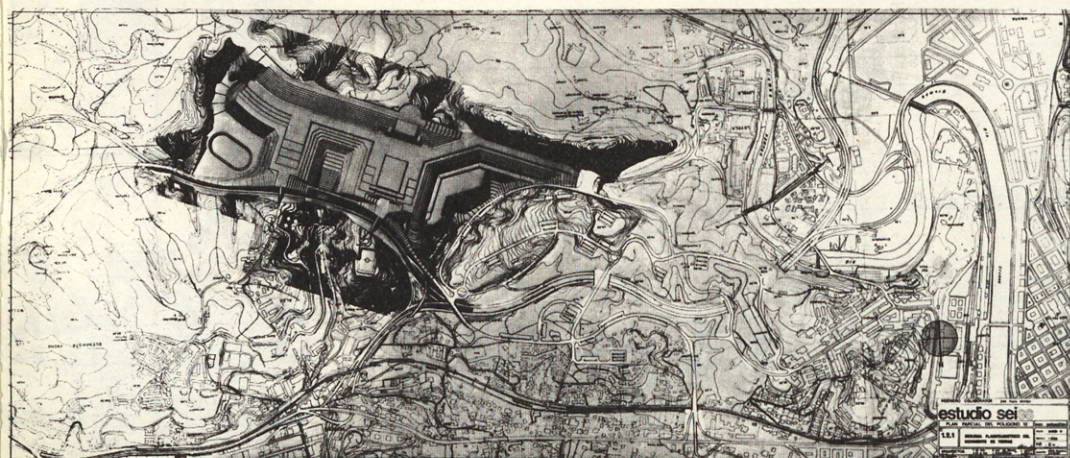
11. Esquema
de espacios
no edificados.



8



9



10



11

Programa

Superficie ordenada:
558.442 m²

Volumen ordenado:
1.451.726 m³

Edificabilidad resultante:
2,6 m³/m²

Número de viviendas:
3.560

Densidad:
64 viv./Ha.

El espacio urbano

Tras la investigación realizada durante la fase de análisis, se partió de una postura definida de rechazo de la edificación abierta y de la necesidad de recuperación del espacio urbano en una posición decididamente antifuncionalista. Así, en la formalización del espacio urbano se recogen conceptos de origen neoclásico, con un énfasis decidido en la monumentalidad.

Se plantea una estructura espacial jerarquizada y definida con una gradación funcional muy precisa, que va desde los espacios semipúblicos (patios, porches de acceso a viviendas) hasta los elementos primarios a escala urbana. Los espacios destinados a usos más específicamente urbanos aparecen muy definidos, cerrados (calles, plazas, patios), frente a los espacios destinados a usos más contemplativos, y ligados a la percepción del medio natural que se plantean como espacios de borde, apoyados por un lado en la edificación y por el otro abiertos al paisaje exterior. El *boulevard* central, el paseo arbolado del borde sur, los dos ejes transversales y el espacio de la vaguada de Herrera constituyen la base fundamental de esa estructura. A ellos se adosan elementos secundarios, como son las plazas que aparecen en las rótulas de las laderas o el paseo que remata por el Este el *boulevard*.

Criterios de localización de servicios

En este tema se partió también de una posición no funcionalista, replanteando el valor simbólico de las edificaciones de servicios y su papel estructurante dentro de los espacios públicos más representativos, en vez de proponer una zonificación con separación estricta de funciones, en la que, además del esquematismo de interrelaciones resultante, lo usual es que

se acabe por destinar a servicios o zonas verdes los terrenos de peores condiciones. En esta línea se localiza el Mercado, como elemento singular en el encuentro del *boulevard* con uno de los ejes transversales. En el encuentro con el otro eje se sitúa una casa de cultura y una de las iglesias y un ambulatorio en el encuentro del *boulevard* con el paseo del borde sur. Los servicios comerciales se sitúan en los costados de los ejes principales, que funcionan como canales de actividad urbana. Los servicios asistenciales y de enseñanza menores se han emplazado en las plazas interiores o espacios secundarios de las zonas a las que sirven. Las áreas escolares se han establecido en las proximidades de zonas verdes de relativa entidad y separadas de los ejes de actividad.

En las vaguadas, cuyas laderas se han regularizado y cuyos fondos se han rellenado, se emplazan viviendas de baja densidad, zonas verdes y servicios escolares.

Problemas de accesibilidad y propuesta de red viaria

El Área Inchaurreondo-Alza presenta en la actualidad, cuando faltan por construir aún dos terceras partes de las viviendas propuestas por el Plan General en la zona, gravísimos problemas de accesibilidad, quedando marginada del centro urbano, y en general del resto de las zonas urbanas próximas, al estar encerrada entre el FFCC Madrid-Irún y las estribaciones de Choritoquieta.

Para resolver estos problemas de accesibilidad parcial, el Plan propone, aparte de un acceso y una salida, la variante de la N-1. Se propone también otro vial que discurriendo por la cresta sur del polígono baja después al valle del Urumea, ramificándose en dos. Uno conecta con la futura autovía de Hernani, y el otro se plantea que por la orilla derecha del Urumea lle-

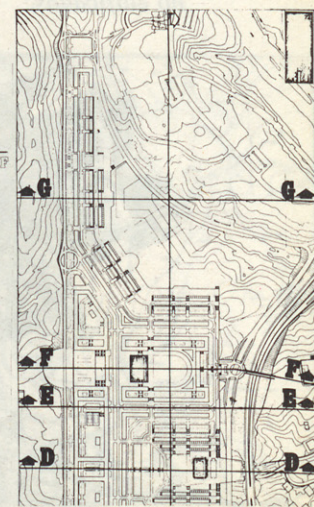
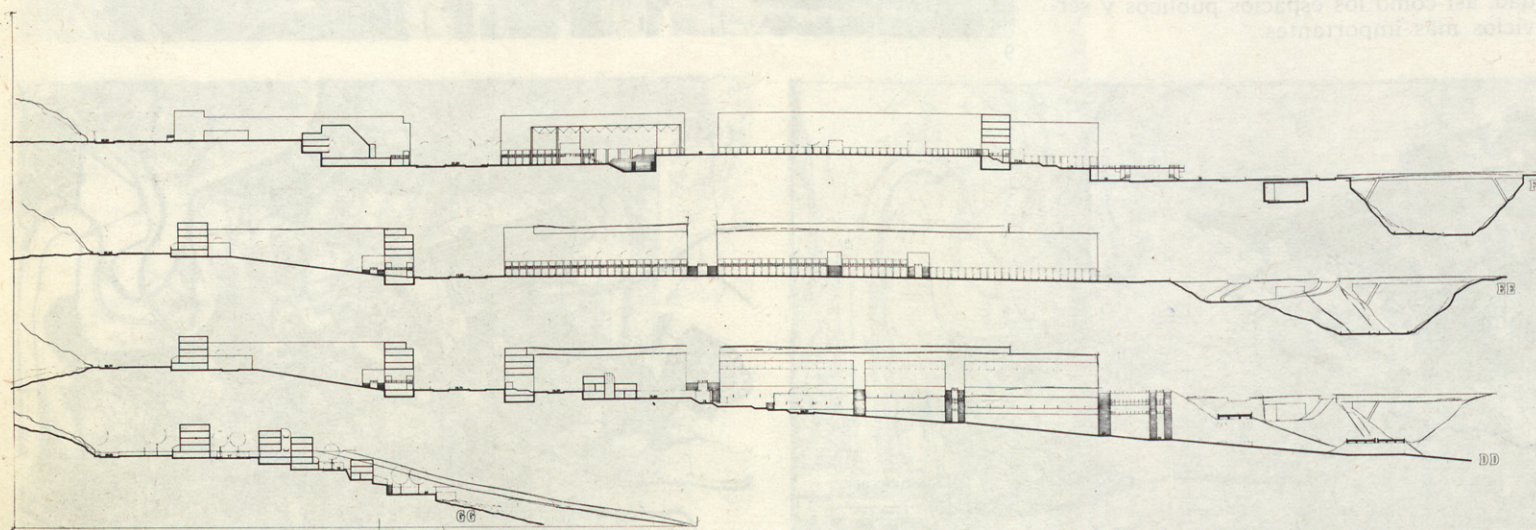
gue a conectar en el futuro con la continuación del Paseo de Francia.

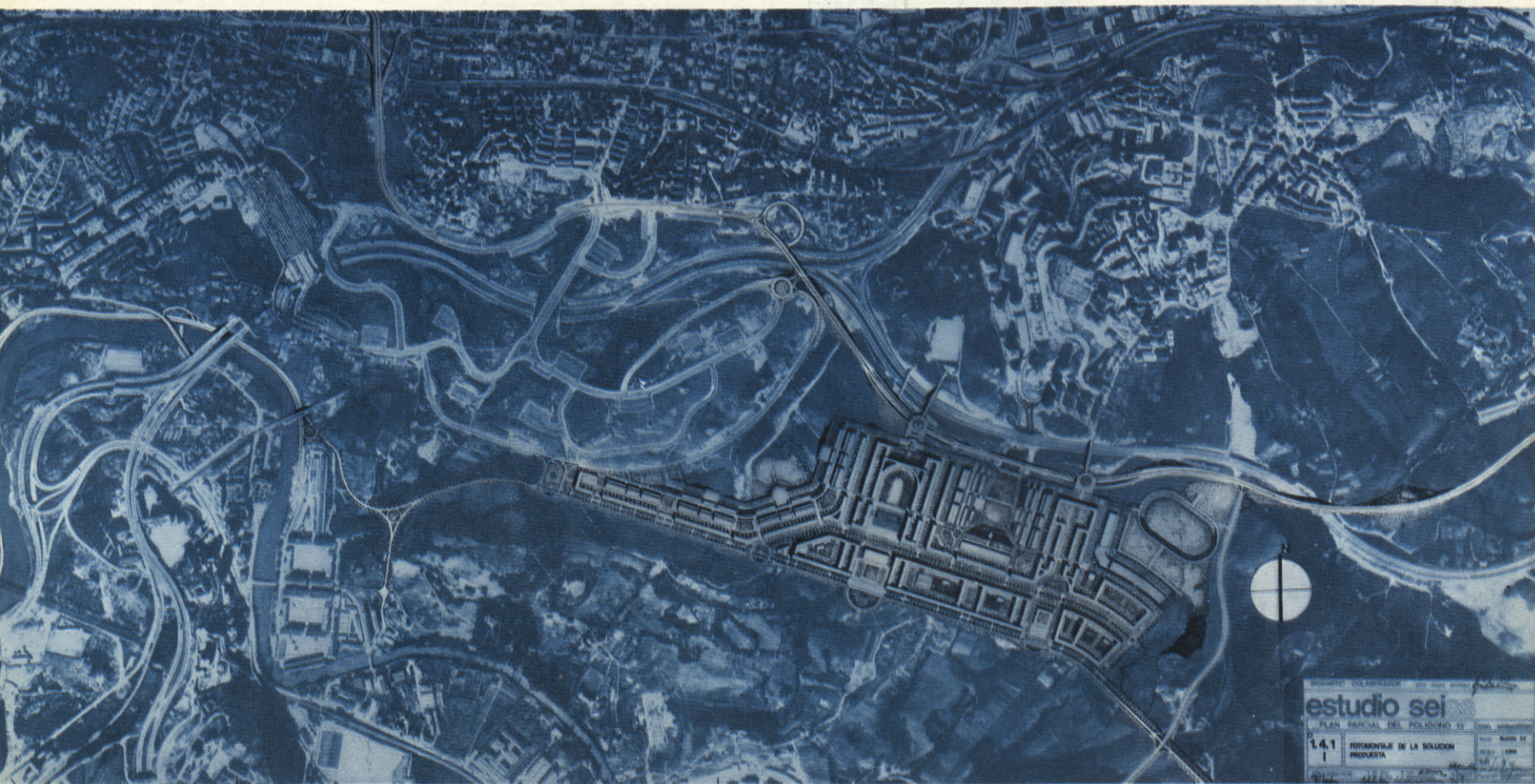
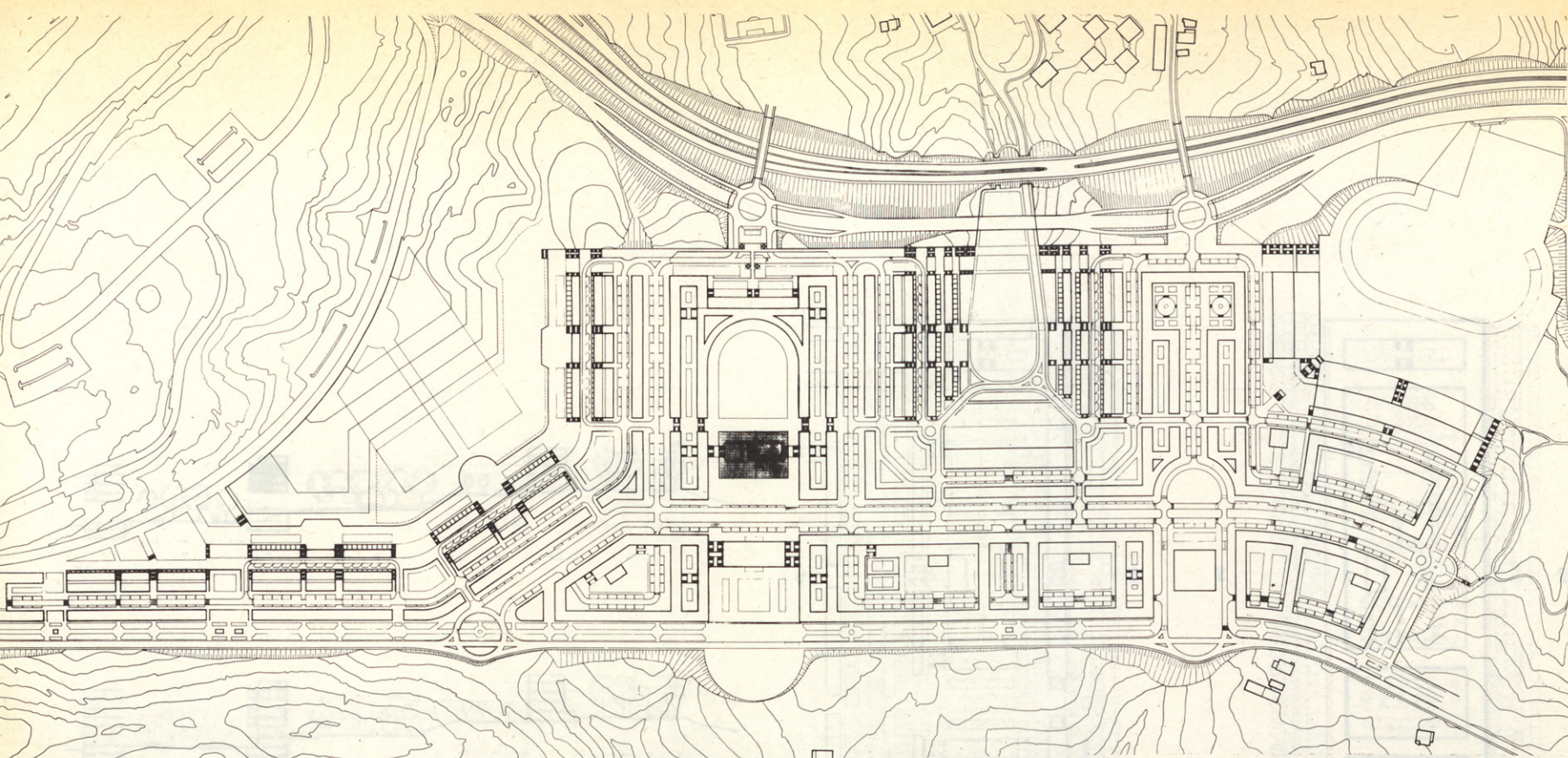
Aspectos morfológicos de la propuesta

El Plan de 1950, respondiendo a las necesidades de rápida expansión urbana generada por el proceso de desarrollo industrial, consolida un nuevo modelo de ciudad. Se pasa bruscamente de una concepción explícitamente decimonónica de la ciudad y de la planificación a una visión decididamente funcionalista, pretendidamente científica y basada en los postulados de la Carta de Atenas. El fracaso del nuevo modelo es patente. Frente al orden y la calidad espacial del Ensanche Cortázar o del Casco Viejo nos encontramos con la monotonía, el desorden, la falta de legibilidad y la ausencia de definición espacial de los nuevos polígonos, en los que se utilizan de forma masiva las tipologías funcionalistas de edificación abierta.

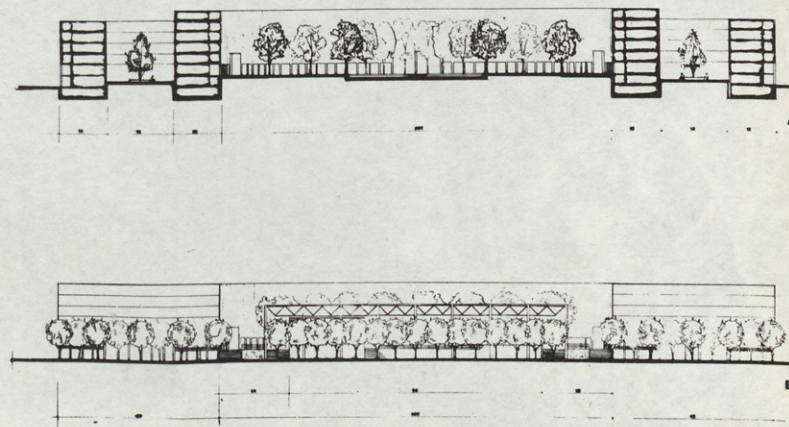
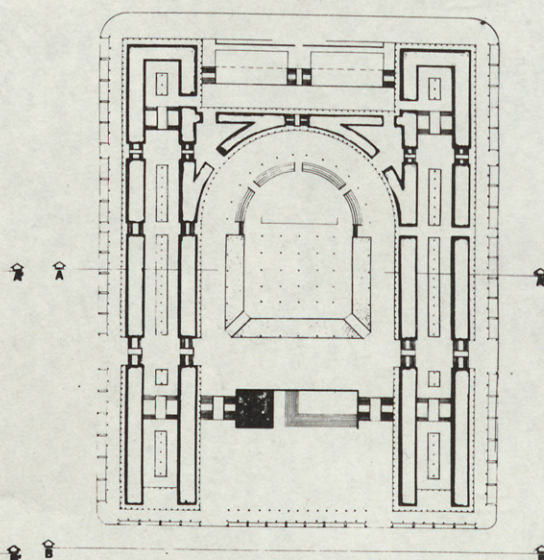
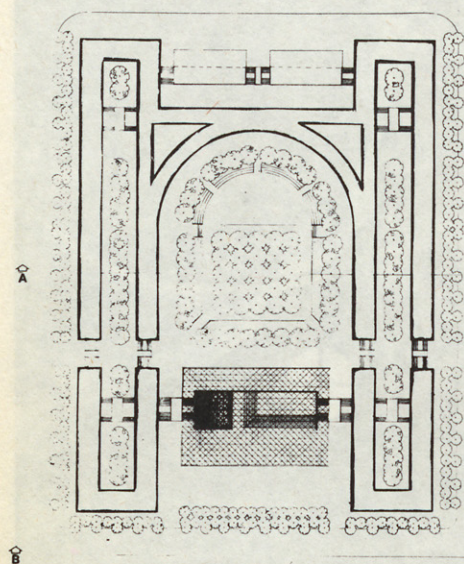
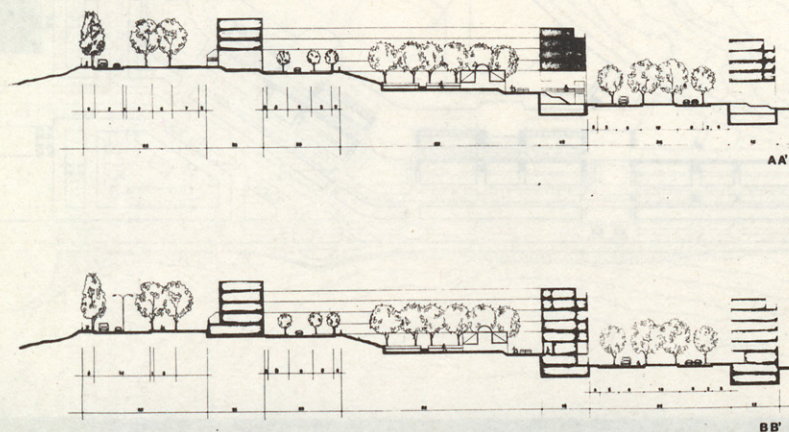
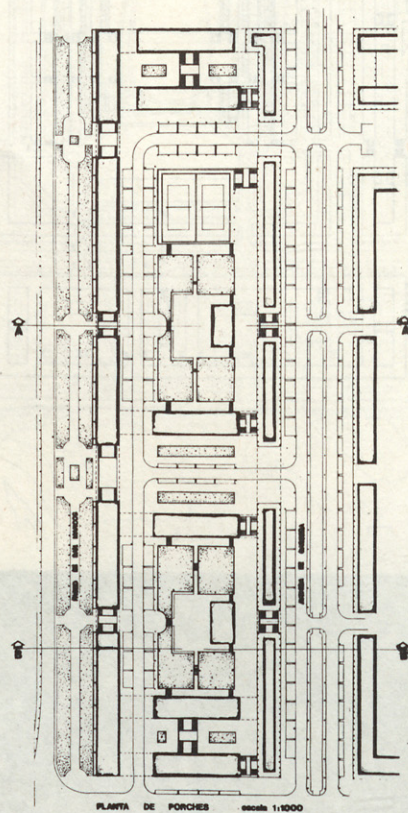
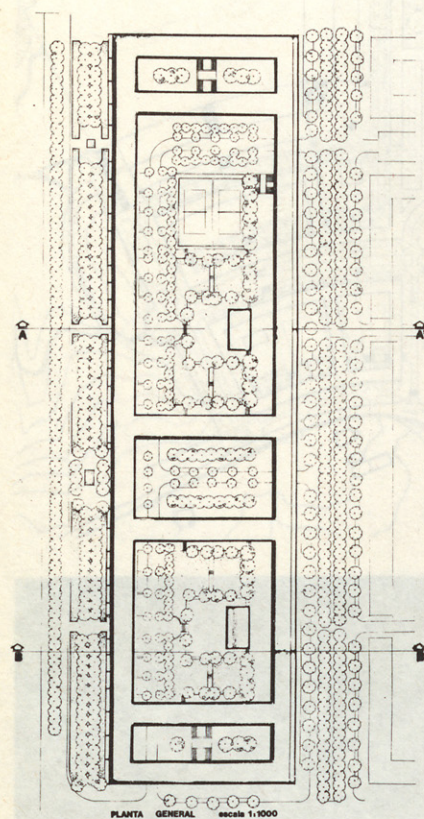
Por otra parte, como consecuencia de la gestión poligonal, el área Inchaurreondo-Alza se ha convertido en un mosaico inconexo en el que no se han coordinado siquiera aspectos funcionales tan evidentes como el tráfico, no digamos nada del tratamiento espacial de las rótulas entre las distintas partes o de la formalización de elementos urbanos que las integren.

Por el contrario, la propuesta, aun partiendo de una rotunda autonomía formal, como consecuencia de la fragmentación del área, repropone algunos planteamientos de la ciudad decimonónica, buscando una relativa recalificación formal de la zona. La ordenación propuesta se basa en unos elementos principales (primarios) claramente formalizados, en los que el espacio urbano recupera un papel predominante y unas posibilidades de contenido simbólico, buscando una legibilidad más inmediata frente a la confusión y la indefinición espacial de los polígonos circundantes.





estudio sei
PLAN PARCIAL DEL POLIGONO 13
1.4.1 POTENCIAL DE LA SOLUCION
PROYECTA
MAYO 1990



Tipologías de edificación y tipos de viviendas

La búsqueda de una definición precisa del espacio urbano; a través de fachadas continuas llevó en seguida a la necesidad de utilización de manzanas con patios interiores, sin que, por otra parte, fuese posible una solución seriada según un concepto de *ensanche* dada la singularidad de las condiciones topográficas. En consecuencia, se ha planteado una solución basada muy directamente en el ejemplo de las *Höfs* vieneses, en lo que se refiere a las tipologías de edificación, aunque las características de la trama urbana en la que se inserta el proyecto sean esencialmente distintas. En las zonas de ladera, con una densidad más baja y una definición más abierta del espacio público, se han utilizado, en cambio, tipologías de origen más claramente funcionalista, como son los dúplex adosados o los bloques con galería de accesos.

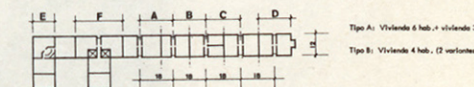
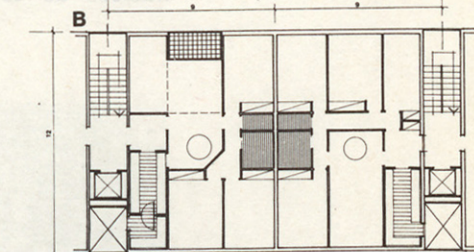
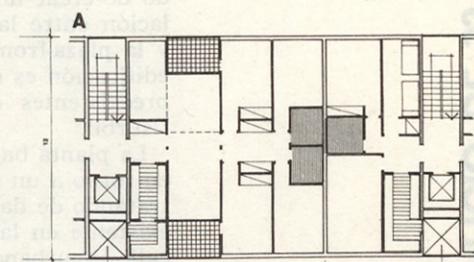
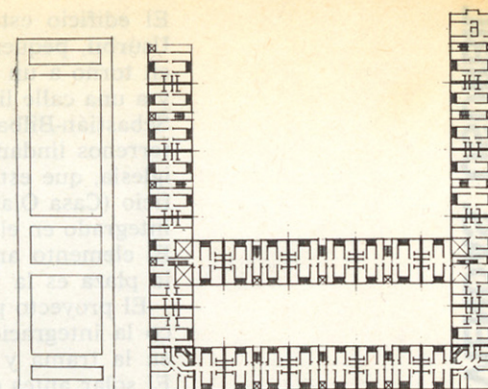
Si en lo que se refiere a la definición del espacio urbano se ha partido de su posición no racionalista, por el contrario se ha buscado una estandarización rigurosa de los fondos de edificación y de las tipologías de vivienda, eliminando al máximo los puntos singulares provocados por una definición cerrada del espacio urbano, así como los patios interiores de vivienda, utilizándose de forma preponderante viviendas de doble orientación. Se ha puesto también especial cuidado en los casos de vivienda de una sola orientación (bloques con galería de accesos), en que

ésta no fuese Norte, orientando los bloques en dirección Norte-Sur.

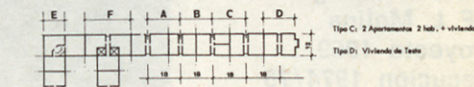
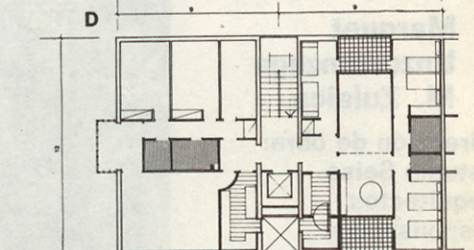
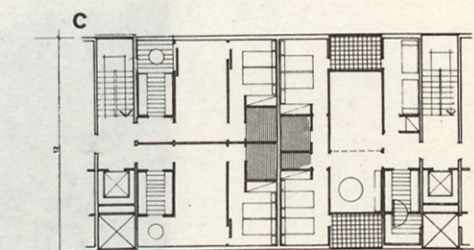
En cuanto a las vistas, todas las viviendas dan a la calles o espacios con una separación de fachadas mayor de 20 metros, suficientes para conseguir unas condiciones de privacidad adecuada, teniendo muchas de ellas, dada la posición dominante de las lomas sobre las que se asienta el polígono, unas condiciones panorámicas de gran interés.

Las tipologías de vivienda que se proponen son tres: el dúplex en hilera con jardín, la vivienda con galería de accesos de 9 metros de fondo y una orientación y la *pastilla* de 12 metros de fondo con doble orientación. De estas dos últimas se proponen variantes para diversos números de ocupantes. De ellas se ha utilizado, en una proporción elevada, la *pastilla* de 12 metros de fondo, en tanto que solución más tradicional y por ello de más fácil aceptación en el actual mercado vivienda. En este aspecto los requisitos de la promoción fueron bastante restrictivos, no aceptando soluciones no «experimentadas».

Por el contrario, el equipo redactor ha defendido de forma decidida la necesidad de que la altura de edificación no pasara, en general, de bajo y cinco alturas, admitiéndose una planta más en algún punto singular como consecuencia de la elevada densidad propuesta por el Plan General y de los desniveles del terreno al mantenerse las líneas de cornisa. Se considera que alturas mayores hubiesen deteriorado la escala del espacio urbano, así como sus condiciones de soleamiento e iluminación.



Tipo A: Vivienda 6 hab. + vivienda 3 hab.
Tipo B: Vivienda 4 hab. (2 variantes)



Tipo C: 2 Apartamentos 2 hab. + vivienda 4 hab.
Tipo D: Vivienda de Torre

1. Conjunto L.
2. Conjunto B.
3. Perspectiva conjunto B.
4. Tipologías de viviendas en conjunto L.

