

PLAN DE ACCIÓN DEL PAISAJE EN LAS ÁREAS URBANAS RESIDENCIALES ANDONAEGI, POBLADO Y SALINAS. PASAIA

INDICE

1.-	INTRODUCCIÓN.....	3
1.1.	Antecedentes.....	3
1.2.	Equipo redactor.....	4
1.3.	Objeto del documento.....	4
2.-	DIAGNÓSTICO Y EVALUACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN. IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMAS Y CONFLICTOS.....	5
2.1.	ANDONAEGI.....	5
2.1.1.	ANDONAEGI. Descripción del estado actual.....	5
2.1.2.	ANDONAEGI. El espacio construido. Edificación y usos.....	7
2.1.3.	ANDONAEGI. El espacio público, urbanización.....	7
2.1.4.	ANDONAEGI. El espacio libre.....	8
2.1.5.	ANDONAEGI. Interrelación con el casco urbano de Pasaia.....	9
2.1.6.	ANDONAEGI. Accesibilidad.....	9
2.2.-	POBLADO.....	11
2.2.1.	POBLADO. Descripción del estado actual.....	11
2.2.2.	POBLADO. El espacio construido. Edificación y usos.....	13
2.2.3.	POBLADO. El espacio público, urbanización.....	13
2.2.4.	POBLADO. El espacio libre.....	14
2.2.5.	POBLADO. Interrelación con el casco urbano de Pasaia.....	14
2.2.6.	POBLADO. Accesibilidad.....	15
2.3.-	SALINAS.....	16
2.3.1.	SALINAS. Descripción del estado actual.....	16
2.3.2.	SALINAS. El espacio construido. Edificación y usos.....	18
2.3.3.	SALINAS. El espacio público, urbanización.....	18
2.3.4.	SALINAS. El espacio libre.....	18
2.3.5.	SALINAS. Interrelación con el casco urbano de Pasaia.....	19
2.3.6.	SALINAS. Accesibilidad.....	19
2.4.-	Evolución del desarrollo urbano de San Pedro en imágenes.....	21
3.-	PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....	23
4.-	CRITERIOS Y OBJETIVOS.....	24
4.1.	Introducción.....	24
4.2.	Objetivos por barrios. Actuaciones previstas –edificaciones y urbanización-.....	25

4.3.	Actuaciones públicas y privadas.....	34
5.-	PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	35
5.1.	Cronograma y organización de las actuaciones previstas.....	35
5.2.	Estimación económica de las actuaciones previstas.....	37

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes

El Decreto 90/2014 de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tiene como objeto la integración del paisaje en la ordenación territorial, haciendo explícita la dimensión del paisaje como elemento de incidencia territorial e incluyendo los criterios y procedimientos necesarios para asegurar la coordinación de acciones con incidencia territorial que corresponda desarrollar a las diferentes administraciones públicas en el ejercicio de sus respectivas competencias.

El paisaje es una cuestión relevante en los ámbitos de la cultura, del medio ambiente, social y económico, además de ser un componente fundamental del patrimonio natural y cultural europeo, que contribuye al bienestar de los seres humanos y a la consolidación de la identidad. Se trata al paisaje como elemento fundamental en la calidad de vida tanto de las zonas urbanas como rurales, en zonas degradadas o de calidad y en zonas de especial belleza o cotidianas.

La consecución de los objetivos tiene una ayuda fundamental para que puedan ser desarrollados por las administraciones municipales. De esta forma con fecha de 16 de julio de 2018, se publica en el Boletín Oficial del País Vasco la Orden de 27 de junio de 2018, del Consejero de medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se establecen las bases reguladoras y se convoca la concesión de subvenciones a los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para la elaboración de Planes de Acción del Paisaje.

El Ayuntamiento de Pasaia, conocedor de la problemática existente en su territorio y más concretamente en algunas zonas residenciales consolidadas del casco urbano, impulsa la elaboración de un documento relativo al PLAN DE ACCIÓN DEL PAISAJE EN LAS ÁREAS URBANAS RESIDENCIALES POBLADO, SALINAS Y ANDONAEGI. PASAIA.

Estos barrios plenamente integrados en el medio urbano y consolidados por el planeamiento, construidos en la segunda mitad del siglo XX, han sido objeto de varios estudios y/o proyectos que sirven de referencia en la elaboración de este documento:

- El Ayuntamiento con fecha noviembre de 2017, redacta un documento de diagnóstico de los tres barrios, donde se pormenorizan datos socioeconómicos y descripciones del estado actual de los conjuntos.
- Andonaegi: "Proyecto de urbanización del área de Andonaegi" de septiembre de 2010, sin ejecutar sus previsiones, a excepción de la rotonda general de acceso al barrio.
- Poblado: "Proyecto de reurbanización del barrio Pablo Enea en Pasai San Pedro" de fecha diciembre de 2004, comprende un ámbito más amplio que el propio de Poblado. Se han ejecutado la mayor parte de la ordenación contenida en el documento, a excepción de las previsiones en cuanto a drenaje (red de saneamiento y estanques de tormentas) y rampa de comunicación entre los tramos de Espinosa de los Monteros.

Los barrios estudiados conforman conjuntos unitarios de diferentes épocas y morfología, afectándoles diferentes consideraciones:

Andonaegi: barrio incluido en el ámbito urbanístico Trinker-Azkuene, declarada Área degradada por Orden de 14 de junio de 2002 –BOPV de 19 de enero de 2003 y corrección de errores de fecha 14 de febrero de 2003-.

Poblado: incluido en el catálogo municipal del patrimonio edificado y urbanizado, como conjunto urbano.

Salinas: no incluido en el catálogo, forma un conjunto de interés edificado y urbanizado, de pequeñas dimensiones y conservado cuidadosamente.

1.2. Equipo redactor

El presente documento es redactado por UTE POBLADO, compuesto por los siguientes integrantes:

Ana Crespo Amado y Pedro Etxaniz Rebaque, arquitectos

Mikel Iriondo Iturrioz, abogado

Susana Martinez Calavia, representante de "Aztiker, Koop. Elk. Txikia" –participación ciudadana-

1.3. Objeto del documento

Los trabajos tienen por objeto la elaboración de un documento para intervenir en la regeneración, rehabilitación y gestión de las áreas residenciales Andonaegi, Poblado y Salinas en Pasaia, con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad del entorno urbano y del patrimonio edificado, además de establecer las bases para mejorar la eficiencia energética de los edificios actuando la envolvente e instalaciones, considerando que cada uno de los barrios incluidos en el estudio conforman un conjunto unitario con iguales o similares características y necesidades.

El documento definitivo tendrá una doble consideración a desarrollar correlativamente: Plan de Acción del Paisaje regulado por el Decreto 90/2014 de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco y Plan Especial de Renovación Urbana, de acuerdo a la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Este documento inicial tiene la consideración del Plan de Acción del Paisaje en las áreas urbanas residenciales Andonaegi, Poblado y Salinas, de Pasaia.

2.- DIAGNÓSTICO Y EVALUACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN. IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMAS Y CONFLICTOS

2.1. ANDONAEGI

2.1.1. ANDONAEGI. Descripción del estado actual

Este grupo de edificaciones en bloques lineales se construyó en los años 70 a partir del Plan Parcial Trintxer, aprobado definitivamente el 2 de mayo de 1968, terrenos recogidos en el Plan General de 1954 como *Zona especial, casco urbano, transición, ciudad jardín y zona rural*. Su desarrollo daría lugar a 300 viviendas distribuidas en 30 bloques y ordenadas en cinco bandas paralelas orientadas Norte-Sur a fin de salvar el importante desnivel existente entre la plataforma inferior (30,00 m) que conforma Donostia kalea y la plataforma superior (58,00 m) o Bidasoa kalea, alineando las dos últimas bandas con el depósito de aguas municipal que abastecía a este distrito.

Cada bloque está ordenado a través de una escalera central de dos tramos desde la que se accede a dos viviendas por planta, contando cada edificio con un perfil de planta baja de uso comercial, entresuelo y 4 plantas altas, con un total de 10 viviendas por portal. Los bloques son de una composición muy sencilla y propia de la época, con la cocina y sala hacia la fachada Sur, en la que se construye un amplio balcón corrido y tres dormitorios hacia la fachada Norte, a la que se abren unas ventanas cuadradas sin vuelo alguno. Cada vivienda contaba originalmente con una zona de tendedero en los extremos de cada bloque, a la que se abría el baño, espacio que se ha cerrado en prácticamente todos los edificios, quedando el baño interior. La planta bajo cubierta se destina a trasteros, contando con una altura sensiblemente inferior a las plantas inferiores, pero disponiendo de unas ventanas alargadas en fachada.

Cada una de las plataformas sobre las que se asienta el barrio es prácticamente horizontal y el desnivel entre las fachadas delantera y trasera permite dotar a cada edificio de una planta baja de uso comercial, aunque en la actualidad este uso ha ido dando paso a garajes individuales. El acceso a los portales se realiza desde la fachada Norte, entrando en todos los casos a media altura, es decir, por el descansillo de la escalera, dando lugar a un portal de dimensiones mínimas y al que debe accederse a través de un tramo de escaleras exterior, con mayor o menor número de escalones en función del desnivel de la vivienda con respecto a la urbanización. Esta escalera salva en muchos casos una zona ajardinada en talud que protege las viviendas.

Como resultado de esta ordenación morfológica, los espacios entre bandas de bloques se configuran como viales rodados con aceras a ambos lados, aunque originalmente se reservaban unos espacios libres en el eje transversal central para aparcamientos de vehículos, uso que se iría extendiendo por todo el barrio hasta colapsar los espacios disponibles, reduciendo los espacios de uso exclusivamente peatonal a zonas residuales y emplazadas en los laterales del ámbito.

En el año 1984 se construye el Frontón y el campo de fútbol en el espacio libre existe entre el Palacio de Andonaegi, el Colegio Virgen del Carmen y la trasera de la Iglesia del mismo nombre, configurando así una de las señas de identidad del barrio, el frente hacia este espacio abierto y que sirve como elemento vertebrador del conjunto. No obstante, el resto del barrio constituye la imagen común de este tipo de asentamientos de los años setenta, en el que se daría alojamiento a los trabajadores de la incipiente industria vasca a través de programas de vivienda digna pero construida de forma muy elemental, recurriendo a perfiles edificatorios limitados para evitar la instalación de ascensores y reduciendo los elementos comunes de la vivienda a la mínima expresión.



ANDONAEGI. Vista general



ANDONAEGI. Fachada Sur y Fachada Norte

2.1.2. ANDONAEGI. El espacio construido. Edificación y usos

De las seis calles que resultan de la ordenación lineal de los bloques, cinco tienen una anchura aproximada de diez metros y la central (Andonaegi kalea) diecisiete, que estaría destinada a albergar los usos comerciales del barrio, con aceras más amplias y con un vial rodado central en el que podía circularse en ambos sentidos sin mayor problema, manteniendo además una banda ajardinada adosada a la fachada Norte, como protección de las ventanas de los dormitorios que se orientan hacia este lado. Los usos comerciales se extenderían a la mayor parte de los locales disponibles, alternándose con pequeños almacenes gremiales y talleres de todo tipo, en una economía cercana y que se mantendría hasta finales del XX, momento en el que se produce la paulatina desaparición de los pequeños comercios debida a la presencia cada vez mayor de los hipermercados en el extrarradio de las ciudades, comercio basado en la afluencia masiva de vehículos particulares, los cuales colmatarían las calles de los barrios durante la noche, utilizando para ello tanto los estacionamientos como las aceras, en este caso bajo un pacto vecinal de ocupar los espacios peatonales en horario nocturno, dejándolos durante el día totalmente expeditos.

La ordenación del ámbito que daría lugar al barrio quedaba por tanto supeditada al criterio de una ocupación máxima del territorio, disponiendo de viviendas asequibles y dejando de lado las dotaciones de espacios públicos y equipamientos, reduciendo éstos prácticamente a la construcción de edificaciones escolares, a fin de dar respuesta al crecimiento de la población. La inexistencia de espacios libres, jardines y parques ha sido una constante en este tipo de asentamientos repartidos por la geografía más cercana y que responden a un mismo esquema urbano, bloques pequeños asentados en laderas, viviendas idénticas en tamaño y distribución e inexistencia de zonas libres peatonales o ajardinadas, que se reducen prácticamente a los viales rodados, como en este caso.

La construcción de las viviendas se realiza con una estructura de hormigón, con tres crujiás, dos en fachada y una central, con amplios vuelos hacia la fachada Sur, donde se encuentran la cocina y sala. El cerramiento de la fachada se compone de dos hojas cerámicas, la exterior de ladrillo hueco a media asta, cámara de aire y un tabique simple al interior. Por fuera se reviste con una capa de mortero de cemento de 1,5 o 2 cm de espesor y pintura plástica de color blanco, mientras que al interior se luce son yeso. La cámara de aire intermedia carece de aislamiento y funciona como amortiguador de la temperatura y del ruido. Las ventanas de vidrio simple han ido sustituyéndose con el tiempo por otras de aluminio con RPT o PVC y acristalamiento en todos los casos. La puerta de los portales se mantiene de aluminio simple con vidrio de seguridad.

2.1.3. ANDONAEGI. El espacio público, urbanización

La creación de 300 viviendas, ocupadas en su mayor parte por gente joven y bajo unas condiciones socioeconómicas muy particulares, en las que existía una seguridad laboral muy precisa, hacía que no fuera preciso un planteamiento urbano a media escala, sino que las directrices de ordenación se establecían en función de grandes ámbitos, subdivididos en polígonos y en los que era primordial responder de forma inmediata a las exigencias sociales y del mercado, disponiendo las viviendas previstas sin atender a otros requerimientos y sin vistas a futuro, y que se verían como uno de los grandes problemas no resueltos de antemano y muy difíciles de remediarse posteriormente.

La escasa disponibilidad de terrenos horizontales en los que desarrollar los nuevos crecimientos y la ocupación de éstos por los nuevos polígonos industriales, haría que las nuevas edificaciones residenciales se trasladaran a las laderas del territorio, espacios no ocupados hasta entonces o destinados a viviendas unifamiliares y caseríos dispersos, dando

lugar a las barriadas obreras que supondrían entonces los desarrollos de los municipios, bajo unas condiciones de urbanización en muchos casos precarias.

Bajo los condicionantes de la cultura urbanística europea de aquél tiempo, los modelos de crecimiento urbanos adaptados de Centroeuropa, como los hof y siedlungen, se utilizarían en nuestro entorno con mayor o menor fortuna, generalmente fuera de contexto y dando respuesta a unas necesidades inmediatas y adaptándose a unas dimensiones mucho menores, lo que repercutiría en la disponibilidad de espacios libres en la ordenación, consagrando la ordenación a una ocupación masiva. Los objetivos de las ciudades del Movimiento Moderno, en las que se proponía huir de la ciudad clásica y disponer de bloques o torres entre zonas verdes inmensas, se verían transgredidos por una visión más economicista y ligadas al beneficio inmediato, eliminando cualquier gasto “superfluo”, como obras de urbanización.

En el caso de Andonaegi, esta voluntad de desarrollo urbanístico inmediato sin atender a otras necesidades, se resolvería ocupando la ladera del monte mediante una serie de plataformas en las que se disponían bloques lineales entre calles longitudinales, que se unen en los extremos con las plataformas paralelas mediante viales en medio círculo para los vehículos y a través de escaleras transversales que unirían a su vez esta nueva barriada con el centro urbano, en este caso Euskadi etorbidea, dando lugar a una de las imágenes características de la zona, una sucesión de escaleras que parten desde la cota más baja del ámbito y alcanzan los barrios situados en la parte más alta. La urbanización del ámbito resolvería la disposición de las edificaciones y se reduciría a las infraestructuras básicas como abastecimiento y saneamiento soterradas, dejando otras aéreas como electricidad, alumbrado y telefonía, estas últimas posteriores, a las que seguirían, en tiempos más cercanos, el gas y las telecomunicaciones. El resto de elementos urbanos como viales, aceras, escaleras, se construirían de forma muy elemental y con materiales muy simples, que darían un resultado aceptable en el tiempo, aunque englobados en un entorno material muy pobre.

Andonaegi se incluye en el ámbito Trintxer-Azkuene, que fue declarada como Área Degradada mediante la Orden de 14 de julio de 2002 (BOPV 29-01-2003) y corrección de errores (14-02-2003)

2.1.4. ANDONAEGI. El espacio libre

Del mismo modo que los elementos de urbanización habían sido muy pobres y elementales, los espacios libres fueron prácticamente nulos, tanto en su vertiente de plazas y jardines, como de los espacios ligados a las edificaciones públicas creadas de nuevo cuño. En el caso de Andonaegi, esta escasez de espacios libres se reduce a la nada y no se encuentran elementos que puedan calificarse como tales, aunque el hecho de que estos barrios se construyeran en la periferia tenían como contrapartida la inmediatez de los ámbitos rurales, que sustituirían a las plazas y jardines más clásicos, como espacios de juegos y relación para los más jóvenes, los cuales formaban un importante porcentaje de la población total.

La construcción de Andonaegi en dos fases hace aún más evidente la falta de escrúpulos o de interés urbanístico de los promotores, ya que si las calles Donosti, Urgul y Andonaegi pueden tener un cierto objetivo urbano, Igeldo kalea (por llamarla de algún modo) lleva al extremo esa falta de tacto para los habitantes y construye un eje lleno de escaleras, pasarelas y puentes para acceder a los diferentes portales en uno de los lados, manteniendo el lado opuesto a una altura mayor y a la que se accede por los extremos de ese eje, disponiendo además sendas escaleras en los bordes que comunican las calles Andonaegi y Bidasoa y que, en el caso de la escalera al Este, junto al depósito de agua, produce verdadero vértigo transitar por ella.

Con el paso del tiempo, la inexistencia de espacios libres asociados a estas barriadas se compensaría con la creación de nuevos parques, pequeños espacios de ocio y relación y espacios deportivos en sus inmediaciones, a través siempre de intervenciones públicas que

intentaría resolver la problemática existente, pero que no salvaría en ningún caso la escasez de espacio disponible dentro del propio territorio.

El resultado final del proceso urbanizador es evidente y presenta innumerables carencias, las cuales se han evidenciado y agravado con el paso del tiempo. El envejecimiento de la población, la presencia cada vez mayor de vehículos privados en las calles, la mejora del nivel de vida y el mismo hecho de que formemos parte de una cultura más urbana, en la que se da una mayor importancia a las interrelaciones en la calle requiere una respuesta que es bastante compleja y que en muchas ocasiones choca frontalmente con una disponibilidad de espacios mínima y muy dispersa, con capacidades limitadas. Borrar este legado urbano, como apunta Eduardo Mangada, es imposible, pero el esfuerzo habrá que centrarlo en recomponer, en civilizar lo ya hecho.

2.1.5. ANDONAEGI. Interrelación con el casco urbano de Pasaia

A efectos de cercanía y como parte del desarrollo urbano de Pasaia, el barrio de Andonaegi está perfectamente integrado en la trama urbana, no por su calidad de ordenación, sino más bien porque se han realizado otras actuaciones a su alrededor, lo que le hace formar parte de un conjunto, igualmente disperso, y formado por intervenciones muy puntuales que no llegan a generar prototipos urbanos y que se caracterizan, en general, por desarrollar determinados aprovechamientos urbanísticos concretos.

De este modo, Trintxerpe presenta una cara muy concreta y muy formalizada hacia el puerto – Euskadi etorbidea- y una dispersión hacia el interior –ladera de Ulia- que caracteriza el asentamiento de este distrito. La banda de edificios que forman el frente a Euskadi etorbidea organiza un ambiente propio de ciudad, con los bajos comerciales abiertos hacia esta calle, ocupando la totalidad del frente y trasladando los portales hacia la trasera de los edificios. Tras este telón de fondo, barrios como Andonaegi se construyen como entidades autónomas y en cierta forma, sin una relación clara con lo existente, manteniendo como único vínculo el acceso rodado. Por ello, Andonaegi puede entenderse como un elemento autónomo con respecto al resto de Trintxerpe y, en función de la época en la que se construyó, como un prototipo de intervención urbana, en la que no se plantea un diálogo con la trama urbana existente, sino como un ejercicio de urbanismo abstraído que resuelve un determinado número de viviendas en un espacio en ladera, sin mayor intención urbana que la de una operación inmobiliaria.

2.1.6. ANDONAEGI. Accesibilidad

En cuanto a la accesibilidad del barrio, cabe citar que en la época de su construcción no se tenían en cuenta este tipo de casuísticas. El conjunto de viviendas estaba destinado a personas jóvenes en su mayoría, que no tenían problemas –en principio- por asumir unos ámbitos en los que no se había previsto el envejecimiento de la población y otros problemas de adaptación de grupos de personas que requieren unas características mínimas concretas. Esta situación o, más bien, esta casuística, influyó determinado dos cuestiones características: disponer de un entorno urbano no adaptado y eliminar la disposición de ascensores.

En cuanto al primer punto, se ha hablado ya en los apartados anteriores, por lo que a ellos nos remitimos. Esta situación determina que los espacios urbanos son accesibles únicamente en las calles rodadas a nivel, mientras que la conexión entre ellas se realiza mediante viario y aceras con pendientes muy elevadas, debidas al escaso desarrollo de las rampas de conexión entre los niveles adyacentes y con escaleras que comunican las zonas centrales en las que se disponen de algunas ampliaciones de la urbanización como espacios de estacionamiento y estancia.

En cuanto a la implantación de ascensores en el interior de los edificios, en todo el barrio se evidencia que fue un aspecto que no se adoptó en función de lo previsto en la Orden de 29 de febrero de 1.944, por la que se establecen las Condiciones higiénicas mínimas que han de

reunir las viviendas (BOE 1-3-1944), en la que se dictaminaba que “*Para alturas de más de 14 metros medidos desde niveles del arranque de la escalera en los portales (PB+5) será obligatorio el ascensor*”, determinación que se superó situando los portales en la fachada Norte del edificio (trasera de acuerdo a la configuración inicial), salvando así una planta, y colocando el nivel de acceso al portal a media altura de los pisos, ya que el portal se obvia al colocar la entrada a la altura del descansillo de la escalera, subiendo un tramo hasta la planta primera o entrepiso y, en otros bajando incluso otro tramo para acceder al mismo nivel. De esta forma, los accesos a los portales se realizan mediante un tramo de escaleras desde la calle, con diferente número de escalones en función de la rasante de la urbanización, evitando en cualquier caso la construcción del ascensor que supondría, en aquellos tiempos, un desembolso muy importante y que se correspondía con promociones de mayor nivel económico.

Nos encontramos por tanto con un entorno muy consolidado, con escasez de zonas libres, con una urbanización muy degradada y con severos problemas de accesibilidad y aislamiento térmico en general.

2.2.-POBLADO

2.2.1. POBLADO. Descripción del estado actual

El Poblado de Pescadores de San Pedro fue inaugurado el 11 de agosto de 1952 bajo proyecto de los arquitectos Manuel Basterreche y José Luis Elizalde de 1948, por el que se ordenan 212 viviendas destinadas a pescadores en activo. Se ordenan en dos manzanas separadas por la Calle Daniel Castelao, dejando los extremos Este abiertos y ordenando una escalera central que recorre transversalmente la ordenación y articula el conjunto. Las dos manzanas se forman mediante la disposición de bloques de características similares alrededor de un patio ajardinado, formando un espacio interior de dimensiones rectangulares a excepción de la esquina Suroeste, ya que los bloques se ordenan mediante una directriz curva, formando un patio de mayores dimensiones.

La ordenación se basa en los hof vieneses y se aproxima a otras ordenaciones singulares de la zona, como el barrio de Alaberga de Errenteria o Zubitxo de Lezo, ambos del arquitecto Ramón Martiarena, en los que se pretende implantar un tipo de vivienda obrera alrededor de un gran patio ajardinado, pero de dimensiones muy inferiores a sus modelos centroeuropeos. Las viviendas se construyen por medio de muros de carga en bloques de dos viviendas por planta, alternando dos tamaños, pero todos ellos con un aspecto más rural que urbano y muy alejados del tipismo de los barrios de pescadores repartidos por toda la piel de toro.

Más dificultoso resulta su integración con las rasantes de urbanización laterales, en las que debe resolverse desniveles de 10 metros en la manzana inferior y de 9 metros en la superior, resultando finalmente unos laterales quebrados –Ricardo Arrillaga kalea- y unos viales muy inclinados en la parte superior del ámbito -Urrestarazu anaien kalea-, que son salvados por la escalera central que parte de la cota 20.00 hasta la cota 38.75, a lo que podríamos sumar los 3,60 metros de desnivel entre el vial ascendente Marinel kalea y la plataforma de los números 1 a 4.

Esta morfología urbana, que no encontraría repercusiones en los siguientes desarrollos urbanísticos el ámbito, fue la primera intervención de ampliación de Trintxerpe, prácticamente delimitada por Euskadi etorbidea y Arrandegi kalea, perpendicular a la anterior y ocupando una vaguada natural que permitía asentamientos en terrenos prácticamente horizontales, dejando las laderas de Ulia en su estado natural. Poblado se construyó a media altura, dejando un amplio espacio no construido entre el arco inferior y Euskadi etorbidea, en los terrenos en los que posteriormente se construiría el IES Náutico-Pesquero de Pasaia, en un estilo arquitectónico diametralmente opuesto al del Poblado, al cual eclipsaría dejándolo en un segundo plano. El proyecto es del año 1966, de los arquitectos Laforga y López Zanon.

El carácter de pequeño “pueblo” se sigue manteniendo con el paso del tiempo, especialmente por cuanto los elementos característicos de la ordenación son muy concretos y que pueden enumerarse fácilmente: Daniel Castelao kalea, como eje de ordenación principal, los patios ajardinados interiores y la escalera central monumental, con un desarrollo de varios tramos y pérgolas en sus pasos entre los bloques de viviendas. Las fachadas de color blanco con zócalo de piedra vista, Los aleros y barandados de madera y los detalles de muros y urbanización de piedra vista, distinguen este conjunto del resto de edificaciones de Trintxerpe, especialmente por la calidad material de la construcción, ya que toda ella se encuentra en muy buen estado constructivo, no así de instalaciones y pintados exteriores, con algunos casos de abandono muy acusado por parte de los residentes.



POBLADO. Vista general



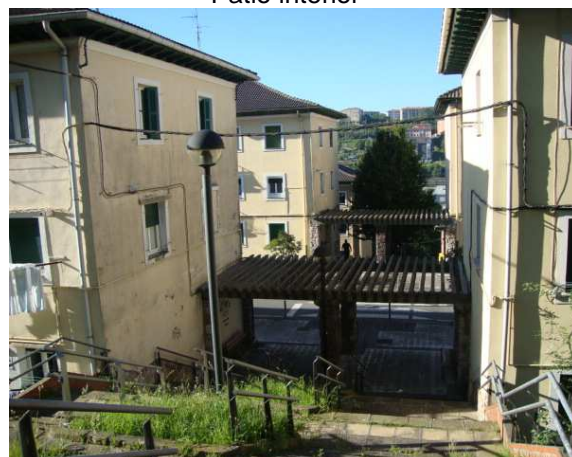
Daniel Castela kalea



Patio interior



Bloque tipo



Escalera central

POBLADO. Detalles

2.2.2. POBLADO. El espacio construido. Edificación y usos

Los espacios resultantes de la ordenación del barrio de Poblado son de dos tipos, tal y como se ha citado anteriormente, por un lado tenemos la calle central de Daniel Castelao, que al igual que el resto de ordenaciones de los ámbitos colindantes, se desarrolla en una zona llana, aprovechando el emplazamiento en ladera. Con una anchura entre 13 y 15 metros debido a las alineaciones laterales de los bloques, ofrece una imagen muy rural correspondiente a la época en la que se construyó y que rememora estampas rústicas de los Poblados de desarrollo que se construían tras la Guerra civil, intentando recuperar un pasado paradisíaco que parece no haber existido nunca, excepto en las mentes de las clases dirigentes de entonces y que posibilitaría frenar, en su caso, la huida de los núcleos rurales y campesinos hacia las ciudades y centros industriales como Pasaia, éxodo que se mostraría inexorable, vaciando los pueblos a favor de la ciudad.

Los patios muestran un espacio libre ajardinado que hubiera funcionado mejor si se hubiera tratado de geografías menos abruptas que la existente, por lo que, finalmente, se trata de unos taludes tendidos que en su parte superior finalizan en un pasillo adosado al edificio, desde el que se accede a los semisótanos, mientras que en lado opuesto, el desnivel produce un muro de contención que entierra literalmente a las viviendas situadas a esa cota, hecho agravado por situar el muro de contención a menos de metro y medio de la fachada, creando unos patios insalubres que contrastan con el carácter idílico rural que se pretendía dar a la ordenación general.

A pesar de que unas pocas de las viviendas ordenadas se encuentran semienterradas en la fachada posterior, se trata de un conjunto digno y acorde a los sistemas constructivos de la época, realizado mediante muros de mampostería hasta la altura de la planta baja, sobreelevada ligeramente con respecto al nivel de la urbanización a la que se da frente y forjados de hormigón. Los muros de carga son cerámicos y, en consecuencia, no cuentan con aislamiento térmico, aunque disponen de una buena inercia que reduce las carencias constructivas. El tejado se forma con cerchas de madera que soportan una cubierta con faldones con dos pendientes sucesivas, la más cercana al alero con menor pendiente que la interior.

Los usos existentes se reducen prácticamente a los de vivienda, aunque en los patios interiores se dan algunos usos terciarios, muy localizados y sin mayor trascendencia.

2.2.3. POBLADO. El espacio público, urbanización

La planta de ordenación de Poblado parece haber tenido en cuenta el emplazamiento en ladera, ya que la disposición de los patios verdes intermedios suaviza los desniveles existentes, dando así una imagen coherente y más amable de lo que realmente es, aumentada además por el vial central de Daniel Castelao, que debido a su longitud cercana a los 140 metros parece ordenar un espacio geográfico diferente, pero que asoma en los laterales y especialmente en la calle superior, de forma que la organización del bloque tipo, con viviendas en planta baja sobreelevada, se desvirtúa al colmatarse con escaleras en el portal, para resolver el desnivel entre la urbanización exterior y este primer nivel de viviendas, resultando unos espacios de entrada muy angostos y poco manejables. Lo mismo puede decirse de las traseras de los edificios, que son colindantes con los muros de contención de las tierras que soportan el jardín interior, ya que se sitúan excesivamente cerca de las ventanas de los dormitorios, creando espacios muy angostos y poco saludables.

A pesar de ello, existe una gran calidad espacial, por cuanto se toman modelos de urbanismo ya experimentados con éxito. En este contexto se hacen claras referencias a elementos urbanos concretos, como calles, plazas, jardines, etc, procurando una serie de viviendas salubres en implantaciones autónomas y sin relación urbana con el entorno. La urbanización se

mantiene en buen estado, especialmente por cuanto se han renovado recientemente los pavimentos de las calles e infraestructuras y mobiliario urbanos. La jardinería tiene también una gran importancia en el poblado, por cuanto se disponen de amplias zonas ajardinadas. No obstante, en los últimos años se ha procedido al talado de algunos árboles de gran porte plantados en su momento y que habían adquirido dimensiones importantes que hacían peligrar la seguridad de las propias viviendas, por cuanto su caída afectaría a las construcciones situadas en el perímetro de los patios ajardinados.

2.2.4. POBLADO. El espacio libre

Los espacios libres se reducen a los patios ajardinados interiores pero que tienen acceso desde la propia urbanización, aún a costa de salvar los desniveles mediante escaleras y los jardines de Espinosa de los Monteros frente a las Escuelas. La calle Daniel Castelao formaría parte del eje cívico del conjunto, aunque la presencia del vial rodado y los coches aparcados han anulado esa primera idea, situación que se repite parcialmente en Espinosa de los Monteros, ya que la mitad del espacio libre está destinado a aparcamiento en superficie, de hecho muy escaso en la zona.

El hecho de que sea un ámbito catalogado como Conjunto Urbano y que disponga de espacios aptos para su urbanización ha permitido concretar los espacios libres y dotarlos de gran calidad, pero que encuentran su hándicap en la necesaria reserva de espacios para los vehículos de los habitantes de estas viviendas y que no pueden recoger en otra parte. En cambio, el resto de elementos de conexión con los ámbitos perimetrales, carecen de la mínima calidad y todos ellos tratan de resolver los gravísimos problemas de diferencia de rasantes entre viales, situación que soluciones espaciales autónomas no hacen sino agravar el problema, hecho que no sería muy imputable a Poblado, al tratarse de una de los primeros ámbitos en desarrollarse y que debería haber llevado a los demás a solucionar las interconexiones, en cada caso más dificultosas.

2.2.5. POBLADO. Interrelación con el casco urbano de Pasaia

Como se ha apuntado anteriormente, Poblado creció de forma autónoma, como un nuevo pueblo, en la trasera del frente urbano de Trintxerpe. La organización espacial no tuvo para nada en cuenta el lugar en el que se situaba y su relación con el resto del municipio, sino que se trató como una intervención para resolver el problema inicial de la vivienda destinada a las clases trabajadoras, en este caso para el sector pesquero. La conexión con la parte baja de Trintxerpe (Euskadi etorbidea), se realiza por medio de un vial serpenteante que salva el primer desnivel hasta la plataforma intermedia de Daniel Castelao, construido ex profeso para resolver el acceso hasta este núcleo.

La estructura urbana de Trintxerpe y San Pedro, con una línea de edificaciones en paralelo al puerto, podría haber dado lugar a un crecimiento más armónico, pero la escasa disponibilidad de espacios más o menos llanos, que se destinarían a las fábricas y almacenes ligados a las labores portuarias, haría que cada una de las actuaciones fuera por separado, mediante la instauración generalizada de los Planes Parciales y la división del territorio en Áreas o Polígonos, cuyo desarrollo no estaba planificado de antemano y que daría lugar a una serie de actuaciones dispersas en el espacio y el tiempo y que originarían los barrios diferenciados que, en algunos casos como éste, tienen calidad espacial, mientras que otros como Andonaegi, carecen del menor interés y en los que no es posible atisbar el mínimo criterio urbano, sino más bien, su planteamiento podría reducirse a la disposición de los bloques en el límite establecido por el planeamiento.

2.2.6. POBLADO. Accesibilidad

El otro problema que tiene este barrio es precisamente la dificultad de acceder al mismo desde el entorno más inmediato. A pesar de que el vial de subida hasta Daniel Castelao kalea tiene

una pendiente aceptable, que ronda el 6-8% en la mayor parte del recorrido y que solamente en el tramo inicial y en la curva frente al ambulatorio supera el 10%, existe una dificultad inherente a este núcleo para conectarlo a los demás mediante recorridos a realizar únicamente a pié, por dos razones: una por la solución de la parte trasera del conjunto (Urrestarazu anaiaen kalea) y de la conexión lateral Este, con pendientes que llegan a superar el 15% y otra porque el resto de elementos del entorno urbanizado está en peores condiciones de accesibilidad que este conjunto, lo que impide solucionar desde ellos los problemas de accesibilidad urbana de Poblado.

Las plataformas sobre las que se asientan los edificios, especialmente Daniel Castelao y Espinosa de los Monteros son plenamente accesibles, por tratarse de espacios prácticamente horizontales, pero su interconexión se resuelve a través de caminos alternativos con pendientes destacadas y rozando los límites establecidos por la normativa de accesibilidad vigente. En cambio, las conexiones con el resto de los elementos son las que son más complejas de resolver, en tanto en cuanto, no se disponen de espacios libres suficientes en los que corregir estas diferencias.

Por otro lado, la construcción de las viviendas se realizó en los años 50, momento en el que la instalación de ascensores era una entelequia reservada solamente a las casas de los ensanches burgueses de las ciudades. La disposición de viviendas en ladera y la ocupación de las entradas de los portales para implantar las escaleras que resolvieran el desnivel entre la plataforma de la calle urbanizada y la planta baja de vivienda, no permiten disponer de espacios particulares suficientes para resolver la accesibilidad en el interior del inmueble.

2.3.- SALINAS

2.3.1. SALINAS. Descripción del estado actual

El barrio de Salinas forma, al igual que Andonaegi, un ejemplo de intervención urbana que resuelve la disposición de un determinado número de viviendas de forma autónoma. En este caso, se desarrolló mediante una ejecución directa, sin planeamiento de desarrollo, en los años 60 a través del proyecto de Fausto Gaiztarro, teniendo a su lado un ámbito plenamente consolidado como el Poblado de Pescadores de los años cincuenta. El número de viviendas es de 96 unidades, repartidas en 12 portales.

Este grupo de viviendas se construye en dos plataformas, una de ellas a la altura de Daniel Castelao kalea y la otra a un nivel inferior, aunque en ésta solamente quedan los portales 3, 5, 7 y 10, unidas ambas plataformas por medio de una escalera de un tramo. La organización espacial es una combinación de Andonaegi y Poblado y resuelve los desniveles interiores con acierto, ya que desde la Ricardo Arrillaga kalea (lateral Oeste de Poblado) se accede a la plataforma inferior por Salinas kalea, desde la que dos escaleras situadas entre los tres bloques con números del 3 al 8 alcanzan asimismo el nivel de la plataforma superior. Pero esta congruencia interna se desploma en la parte Oeste y Norte, al ser imposible resolver el vertiginoso desnivel creado en otras promociones.

El tipo de edificación se corresponde a una tipología muy similar a la de Andonaegi, con un portal desde el que se accede a dos viviendas por planta, quedando la rasante de los portales a la altura del descansillo de la escalera principal, evitando la instalación del ascensor por las mismas razones que en los casos anteriores. En cambio, los espacios intersticiales entre los edificios, exceptuando Salinas kalea tienen un carácter más doméstico, aspecto consolidado por las obras de urbanización llevadas a cabo en 1.997. La orientación de las construcciones lineales se realiza en paralelo a Ricardo Arrillaga kalea, es decir, con fachadas alargadas a Este y Oeste, aunque el bloque más alargado, números 10, 12 y 14, se orienta en perpendicular a dicha calle, orientando así las viviendas a Norte y Sur, trasladando en este caso las cocinas y salas hacia la fachada Sur y trasladando los dormitorios hacia la parte Norte, orientada hacia Terranova Kalea.

Desde la plataforma inferior del barrio, una escalera de tres tramos se conecta con la cota media de Terranova kalea, aunque un tramo antes permite el acceso a la planta semisótano del bloque 3, 5 y 7, en la que se han habilitado un par de viviendas en las crujías más próximas a la escalera, dejando el resto prácticamente sin urbanizar y con un aspecto muy degradado.

Así como la urbanización ha mejorado sensiblemente a partir de la última intervención municipal, los edificios no han corrido la misma suerte, habiéndose mantenido con intervenciones mínimas y, en general, se han mejorado las instalaciones internas de la vivienda, con la incorporación de las redes de telecomunicaciones y gas, alterando la composición académica de los bloques de vivienda. En cualquier caso, dado que la urbanización anterior ha desaparecido, tomaremos el estado actual como el punto de partida para referirnos al ámbito de intervención.



SALINAS. Vista general



Portales 10-12-14



Espacio peatonal intermedio



Bajos comerciales Salinas kalea



Trasera portales 3-5-7

SALINAS. Detalles

2.3.2. SALINAS. El espacio construido. Edificación y usos

De los cuatro bloques paralelos a Ricardo Arrillaga kalea, los dos situados al este cuentan con bajos comerciales en parte del edificio, desarrollados en semisótano. En cambio, los dos bloques situados en la parte Oeste disponen de bajos comerciales en toda su profundidad, ya que Salinas kalea desciende hasta alcanzar este nivel, desde el que puede accederse directamente, igual que a los locales situados a ambos lados del portal nº10, en el bloque dispuesto perpendicularmente. A partir de este nivel, el resto de las plantas se destinan a vivienda, configuradas todas ellas mediante una solución propia de edificaciones lineales, es decir, una escalera de dos tramos desde la que se entra a dos viviendas por planta. La distribución es idéntica en todos los casos, con dormitorios hacia el Este (portal) y cocina y sala hacia el Oeste, a excepción del bloque nº10 a 14, en los que la distribución se invierte, con la cocina y sala hacia el portal, orientando los dormitorios hacia la oscura Terranoba kalea.

Los edificios se han construido mediante una estructura de hormigón tipo de los años sesenta, compuesta por tres crujiás, dos en fachada y una en el eje intermedio, contando con vuelos abiertos en las zonas de cocina y sala. Los cerramientos se componen, al igual que en Andonaegi, de dos hojas cerámicas con cámara de aire intermedia que valdría como amortiguador de temperaturas y reducción del ruido y que, en función de los requisitos de exigencias térmicas y acústicas, son insuficientes, debiendo actuar desde el exterior para garantizar un comportamiento adecuado de la envolvente térmica global del edificio.

2.3.3. SALINAS. El espacio público, urbanización

El espacio público resultante de la ordenación y definitivamente ordenado permite disponer de unas zonas peatonales intermedias propias para la estancia y reducir la importancia del viario para ligarlo de forma exclusiva a los locales comerciales de las plantas bajas o semisótanos. De esta forma, las escasas posibilidades de creación de espacios libres peatonales por la acumulación de edificaciones, se ve compensada por la formación de islas de estancia libres del tránsito rodado, lo cual permite mejorar la calidad ambiental del conjunto, dotando a este ámbito de los escasos espacios de estancia accesibles y libres de circulación de los tres ámbitos estudiados.

A pesar de la calidad de los espacios públicos generados, su acceso está limitado a los habitantes del conjunto de viviendas que conforman este núcleo, y, en cierta medida, a los habitantes de Poblado, pero no tiene demasiada trascendencia a nivel municipal, ya que se trata de espacios muy reducidos y con unas dimensiones bastante ajustadas que se corresponderían en cierta forma a urbanizaciones privadas emplazadas en otros ámbitos. Esta disponibilidad se ve mermada en especial porque su acceso está limitado desde Terranoba kalea, con una escalera que debe salvar 8,50 metros de desnivel desde una Terranoba kalea que cuenta con una pendiente media cercana al 17%, lo que hace que estos espacios sean poco transitados y utilizados, a excepción de los habitantes del entorno inmediato.

2.3.4. SALINAS. El espacio libre

Salinas no dispone de espacios libres de cierta entidad y éstos quedan reducidos a unas bandas de ajardinamiento en el extremo Este, hacia Ricardo Arrillaga kalea y en los espacios peatonales intersticiales, compuestos con una zona central pavimentada y unos laterales ajardinados, a modo de protección de las viviendas. No podrían considerarse espacios libres si no fuera porque éstos no existen prácticamente en los tres barrios analizados, pero que pueden darse como suficientes los dispuestos en el caso del Poblado de pescadores, en los patios interiores y en los jardines de Espinosa de los Monteros.

El entorno urbanizado inmediato de Salinas tiene dos zonas características, la amable orientada hacia el Este y representada por Ricardo Arrillaga kalea, espacios bien urbanizados y

con un aspecto cuidado y la parte opuesta, configurada por la trasera de los números 3 a 7, en la que existen dos plataformas, cada una de ellas en peor situación y difícilmente recuperables con medios normales. La primera de las plataformas se refiere a la “terrazza” situada frente a los locales de semisótano del edificio, en cuyo primer tramo se han habilitado dos viviendas y que presenta un aspecto de abandono considerable, con un pavimento roto y lleno de hierbajos que finaliza en una zona no transitada en ángulo junto a la escalera que parte de Gudari plaza y que desemboca en Salinas kalea por el Sur, dejando un punto que podríamos calificarlo como muy peligroso y que debería ser analizado en profundidad para evitar estos entornos de peligro.

2.3.5. SALINAS. Interrelación con el casco urbano de Pasaia

El barrio se construyó siguiendo las rasantes generadas por el barrio colindante del Poblado de Pescadores, ya que la existencia de Ricardo Arrillaga kalea permitía generar una ampliación de las plataformas urbanas, tomando como referencia parcial Daniel Castelao kalea para introducir una rasante válida a efectos de ordenación del territorio disponible. Esta plataforma se modifica parcialmente para organizar Salinas kalea y dotar al ámbito de una serie de locales comerciales que resolverían en su momento las dotaciones comerciales del barrio y del propio Poblado, ya que éste carece de este tipo de equipamientos. No obstante, el entorno urbano sobre el que se emplaza la actuación no puede resolverse de la misma manera, ya que la parte Oeste, dominada por Terranova kalea y por la escalera de acceso desde Serafín Esnaola plaza resulta impracticable por el desnivel que debe salvarse y que se corresponde además a las traseras de unas cuantas edificaciones que se han resuelto desde la parte opuesta a estos espacios, muy residuales y degradados.

La conexión con el casco urbano queda por tanto muy dificultada por las preexistencias urbanas y por la imposibilidad de resolver desde una actuación aislada el grave problema de unión de las tramas urbanas resultantes, que si han sido resueltas con mayor facilidad en la parte opuesta, generando un conjunto autónomo reconocible y medianamente relacionado con el barrio contiguo de Poblado.

2.3.6. SALINAS. Accesibilidad

Analizado este conjunto desde una perspectiva autónoma, podría calificarse que los espacios urbanos generados por la urbanización cumplimentan todos los requisitos para calificarlos como accesibles, a pesar de una intervención de menor cuantía que podría haber resuelto la accesibilidad total del ámbito y que no resulta fácilmente explicable: la formación de la escalinata junto a Ricardo Arrillaga kalea, a la altura de portal número 5, habiéndose podido sustituir este elemento por una rampa desde la cota inferior de la escalera, ya que existe un pequeño desnivel y suficiente espacio libre como para implantar una rampa alternativa a la escalinata.

En cambio, la Zona Oeste y Norte de Salinas es un obstáculo insalvable con medios normales, ya que Terranova kalea, con una pendiente de más del 16%, debe salvar un desnivel de 22 metros entre su punto más bajo, en Arrandegi kalea, hasta el más alto, junto al número 8 de Ricardo Arrillaga kalea, en el barrio del Poblado de Pescadores, situación que se ve más comprometida si cabe por la existencia de un edificio adosado a la ladera sobre el que se ha trazado un vial a una cota superior. Por el lado Oeste existe una escalera desde Serafín Esnaola plaza que se comunica con ese espacio mediante otra escalera de dos tramos y que se comunica a su vez con la escalera que parte de Gudari plaza para enlazar con Salinas kalea por el Suroeste.

En consecuencia, la accesibilidad urbana al barrio únicamente puede realizarse desde la parte Oeste, donde se encuentra situado un ascensor en la actualidad que permite acceder hasta el Centro de Salud y al barrio de Poblado mediante una calle en pendiente medianamente suave

(6-8%) y desde la que también se puede ingresar en los espacios peatonales y, en consecuencia, a todos los portales.

Aunque este factor se halla resuelto convenientemente, la accesibilidad en el interior de los edificios se ve dificultada por la inexistencia de ascensores y por la imposibilidad de integrarlos en el interior de la escalera, dadas las reducidas dimensiones de la caja de escaleras. Asimismo, la diferente disposición de las viviendas, con zonas de noche y día cambiadas en los bloques que conforman el barrio, hace que no sea posible una solución conjunta para el barrio, sino específica para cada bloque, contando algunos de ellos espacios libres frente a los portales que podrían ser ocupados por parte de los elementos comunes accesibles de las edificaciones, pero que no sirve para el resto de los casos, como por ejemplo en Salinas kalea nº 3 a 7 (bloque Oeste), que cuenta con locales comerciales a ambos lados de la calle, lo que dificulta la colocación de elementos en estos espacios de convivencia entre los usos de vivienda y locales comerciales.

2.4.- Evolución del desarrollo urbano de San Pedro en imágenes



año 1946



año 1954



año 1956



año 1977

3.- PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

La comunicación a la población de cada uno de los barrios y por extensión a Pasaia, se considera crucial para el correcto desarrollo del objeto de ambos documentos; siendo fundamental su participación y colaboración en el proceso de concreción del Plan Especial.

Se han llevado a cabo varias acciones referidas a la información del proceso y participación activa de la población:

- El Ayuntamiento informa a la totalidad de los habitantes de los barrios del inicio del proceso, mediante buzoneo de un díptico donde se exponen las características generales del Plan y se concretan los objetivos en básicamente tres puntos:

VIVIENDAS ACCESIBLES, instalación de ascensores en los edificios.

VIVIENDAS MÁS EFICIENTES, reduciendo consumo de energía, mejorando la envolvente del edificio.

ENTORNOS URBANOS MÁS SEGUROS, FUNCIONALES Y ACCESIBLES, rediseñando el viario, ensanchando aceras, ordenando aparcamientos, garantizando la máxima permeabilidad peatonal y mejorando el espacio público cualitativamente.

- El equipo redactor, durante los períodos de labor de campo en cada uno de los barrios, establece contacto directo con muchos de los residentes, recopilando opiniones, inquietudes, además de recabar información sobre problemas concretos que resultan cotidianos, en busca de una mejora de las condiciones de vida.

Se ha procedido igualmente al buzoneo de una encuesta que fue dirigida personalmente a todos los presidentes de Comunidades de vecinos, donde se requerían opiniones sobre la situación en cuanto a “estado de la edificación y accesibilidad” y “estado del barrio”. La respuesta a esta iniciativa que se considera importante fue irregular y en cierta manera escasa, recogiendo las siguientes ideas y conclusiones generalizadas en las respuestas:

- * Necesidad de actuaciones en accesos generales a los edificios desde espacios públicos y resolución de accesibilidad a viviendas.
- * Problemas en los espacios públicos de circulación peatonal: inexistencia de aceras o en situación no adecuada.
- * Problemas de accesibilidad general a los barrios, falta de medios mecánicos que disminuyan el problema de la circulación por las fuertes pendientes existentes.
- * Escasez de zonas verdes y de esparcimiento.
- * Mantenimiento inadecuado de los espacios públicos; escasez de equipamiento básico como papeleras, bancos en zonas intermedias de circulación peatonal, espacios adecuados y suficientes de contenedores de basura; limpieza y mantenimiento general.
- * Falta de espacios de aparcamiento.
- * Problemas de salubridad y habitabilidad en algunas viviendas, en especial aquellas de plantas bajas, por humedades y deficiencia en la recogida de aguas pluviales.

Se detallan en las respuestas algunas propuestas concretas:

- * Ordenación del espacio público: aceras, viario, aparcamiento; disponer de espacios de estancia de descanso incorporados a los itinerarios peatonales.
- * Ordenar un gran espacio público en la parcela municipal que actualmente aloja el antiguo depósito de aguas.

* Instalación de ascensores públicos que conecten los diferentes niveles de plataformas en Poblado, así como completar los existentes en Andonaegi.

* Mejoras del equipamiento y mobiliario urbano: bancos, papeleras, contenedores, mejora de la iluminación.

Una vez avanzado el documento de ordenación de las propuestas estudiadas, se procederá a efectuar las sesiones propias de participación ciudadana abiertas a cada uno de los conjuntos:

* En una primera sesión se presentarán las propuestas de actuación alternativas, tanto en cuanto a las edificaciones –accesibilidad + eficiencia energética + instalaciones + mejoras en cuanto a la conservación de los barrios como conjuntos unitarios-, como a las propuestas de mejoras y/o adecuación del entorno urbano inmediato, así como a las conexiones con el casco urbano de San Pedro.

* En una segunda sesión se concretarán las propuestas, consensuando las soluciones expuestas con anterioridad, una vez recogidas las propias expuestas por los ciudadanos.

Las sesiones serán efectuadas en y para cada uno de los barrios, participando en ellas los residentes y personas interesadas, los técnicos en participación ciudadana, arquitectos redactores de los documentos y técnicos municipales.

Establecido ya el contacto con la ciudadanía a través de los presidentes de las distintas Comunidades, el canal abierto entre estos y los técnicos arquitectos seguirá abierto para recibir todas aquellas inquietudes y propuestas que se puedan aportar.

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

4.1. Introducción

Los criterios y objetivos generales de intervención son comunes para los barrios estudiados, centrando las actuaciones de forma particularizada para cada uno de ellos, considerados como conjuntos unitarios que se encuentran en diferentes condiciones de urbanización y conservación.

Los tres barrios estudiados son desarrollos residenciales del siglo XX, Andonaegi data de mediados de los años 70, mientras que Poblado y Salinas se construyen en la década del 50 a 60; cada uno de los conjuntos cuenta con características diferenciadas aunque con particularidades comunes: conjuntos urbanos con mayor o menor interés arquitectónico-urbanístico, con valores a potenciar y carencias evidentes a resolver.

El Ayuntamiento de Pasaia promueve la realización de los trabajos necesarios que posibiliten la rehabilitación, regeneración y renovación urbana de tres zonas de Pasaia San Pedro y Trintxerpe, identificadas como Andonaegi, Poblado y Salinas, significativas por sus dimensiones, localización y entidad.

Los tres barrios donde se pretende intervenir para mejorar las condiciones en cuanto a **accesibilidad general del espacio urbano**; y **accesibilidad** y mejora de las **condiciones energéticas de la envolvente de los edificios**, conforman conjuntos unitarios que se han desarrollado todos ellos con anterioridad a los años 70 o en los primeros años de esta década, dando respuesta a la imperiosa necesidad de alojar y dar cobijo a familias de trabajadores en su mayor parte inmigrantes.

La rehabilitación abarca de alguna manera tres escalas interrelacionadas:

* Una **escala de detalle** como es el estudio de la **edificación residencial**, proponiendo actuaciones concretas para resolver la accesibilidad y mejora de la envolvente energética. En cada conjunto las edificaciones responden a una misma o similar tipología, resolviendo

los elementos comunes de forma unitaria y por tanto las propuestas serán de alguna forma similares; la diferenciación en estos elementos de acceso a las unidades edificatorias es el propio acceso desde el espacio público y por tanto es en este punto crítico donde se deben estudiar de forma particularizada las soluciones. El estudio de propuestas de mejora en cuanto a eficiencia energética será en principio generalizada para cada uno de los conjuntos, estudiando a la vez la reordenación de las instalaciones existentes (en el caso de que discurren por fachada), proponiendo la disposición de las inexistentes (chimeneas de ventilación de calderas, telecomunicaciones, etc).

* Una **escala intermedia** como es el **entorno inmediato** de cada una de las edificaciones: accesos desde el espacio público, configuración, condiciones de accesibilidad, acabados, estado general de la zona, etc.

* Una **escala global o de barrio**, que implica la urbanización o reurbanización de los espacios destinados a calles, recuperación de espacios de estancia, ejecución de conexiones peatonales mediante escaleras o rampas cumpliendo las condiciones determinadas en la legislación vigente, instalación de nuevos ascensores públicos que completen la red existente; así como sus conexiones con el entramado urbano de Pasaia.

Las fuertes pendientes existentes no son objeto de modificaciones, planteando recorridos alternativos o complementar los itinerarios peatonales con elementos mecánicos.

La mejora sustancial de las condiciones de las edificaciones y de la urbanización general, dadas las características del territorio que lleva a que estos conjuntos, sobre todo Andonaegi, sea reconocible y visible desde posiciones lejanas, propicia sin duda la mejora del **paisaje urbano**, tanto desde esta visión lejana como de una visión cercana, a escala de los residentes de las zonas, cuestión que se tendrá muy en cuenta puesto que son barrios residenciales utilizados y vividos por los habitantes de estas edificaciones singulares.

Y la mejora de la percepción del **paisaje urbano** a escala de barrio o peatonal, se logrará tanto por solucionar los problemas de las unidades de viviendas (accesibilidad), como al abordar la cuestión del estado de las plantas bajas que actualmente se encuentran vacías o infrautilizadas y que contribuyen al deterioro de la escena urbana.

El espacio urbano debe contener vida y por tanto usos establecidos que propicien el movimiento y activen la llamada vida ciudadana cotidiana.

4.2. Objetivos por barrios. Actuaciones previstas –edificaciones y urbanización-

Los objetivos generales expuestos con anterioridad, se concretan de forma particular en cada uno de los conjuntos urbanos, dadas las características diferenciadas entre ellos:

ANDONAEGI

Edificaciones residenciales:

Ordenados de forma lineal, los bloques de Andonaegi cuentan con condiciones óptimas en cuanto a iluminación y ventilación, así como unas dimensiones adecuadas de las viviendas resultantes, cuestión que contrasta con el inadecuado espacio destinado a portal, en especial por las condiciones generales del acceso desde el espacio peatonal.

Estas edificaciones son prácticamente iguales, accediéndose desde el espacio público a un portal que se encuentra a media altura entre el entresuelo y la planta 1º, y desde donde arrancan los tramos de escaleras para acceder a estas unidades de viviendas.

El estado de conservación de las edificaciones es irregular, contando con 3 unidades (de 30 bloques) rehabilitadas energéticamente y donde se ha procedido a la reordenación y adecuación de las instalaciones; otras edificaciones simplemente han procedido a la recuperación de elementos dañados (balcones) y pintado como acabado superficial. La

conservación en cuanto a composición de la fachada principal es generalizada, aunque se han cambiado varias carpinterías de acceso a portales; sin embargo las fachadas posteriores han sufrido variadas modificaciones en muchos casos de forma desafortunada.

- * Soluciones concretas a las edificaciones residenciales en cuanto a **accesibilidad**: instalación de ascensor, adecuación de escaleras y de accesos desde el espacio público. Las soluciones alternativas que se presentan, dadas las características del terreno y la disposición de los edificios, no son unitarias pero sí responden a unos mismos criterios.

Alternativa 1.- ascensor exterior

Esta solución se resuelve en todos los casos desde la fachada principal, disponiendo el ascensor exterior y modificando la totalidad del núcleo actual de escaleras, que pasan a ser de un tramo. El portal se adecúa a las diferentes condiciones de la situación actual de los accesos-cotas de plantas respecto al nivel del espacio exterior, habiendo tres casuísticas que quedan reflejadas en la documentación gráfica adjunta. Ver planos AN.02 AN.05.

Alternativa 2.- ascensor interior

La actuación conlleva la organización de un pequeño espacio de portal de acceso al ascensor en planta baja, ocupando la crujía central de las edificaciones, espacio que en el proyecto inicial se destinaba a esta instalación y que no fue ejecutada; a su vez, se amplía el actual portal con un cuerpo exterior acristalado que resuelve el acceso desde la calle superior, mejorando las condiciones actuales. Esta solución implica la modificación del primer tramo de escaleras y el afectar a las viviendas en una pequeña superficie del salón, además de la superficie ocupada en planta baja. Ver documentación gráfica adjunta –planos AN.03, AN.06, AN.07 y AN.08-.

- * Soluciones concretas a las edificaciones residenciales en cuanto a la mejora de las condiciones de su envolvente, respondiendo a la necesidad de aplicar principios de **eficiencia energética y organización de las instalaciones**.

Se trata de una mejora de las condiciones de la envolvente de la edificación, que deberá contemplar además una reorganización de las instalaciones, en especial la instalación de las calderas y las necesarias chimeneas de igual forma que las ejecutadas hasta la fecha; así como la colocación de canaletas integradas que acojan aquellas instalaciones que actualmente discurren por fachada (gas, suministro eléctrico, telecomunicaciones).

En cuanto a las instalaciones, se resuelve la instalación de ventilación forzada de los cuartos húmedos que con el cierre de los espacios de tendederos quedan sin evacuación (inicialmente los baños ventilan con hueco abierto a este espacio con celosía).

- * De igual forma, se contemplan propuestas concretas para mejorar el estado de las edificaciones en cuanto a su **imagen estética**, teniendo en cuenta que actualmente se detectan actuaciones particulares en muchas de las viviendas, sin criterios unitarios (vuelos que han sido cerrados con diferentes soluciones, cierre de los espacios destinados inicialmente a tendederos, instalaciones de calderas en balcones, tendederos en balcones de muy diversa consideración, chimeneas en fachadas, etc). Las carpinterías han sido en la mayor parte de los casos cambiadas sin respetar la configuración inicial de los huecos y el formato de la perfilería y materiales.

El conjunto debe seguir criterios de **homogeneización en sus fachadas** en cuanto a: carpinterías exteriores, barandillas de balcones, disposición de espacio de tendederos, cubrición de balcones de última planta de igual forma que la existente desde un inicio en los bloques superiores de Bidasoa kalea e Igeldo kalea; actuaciones todas ellas que implican la eliminación de elementos que distorsionan la imagen de conjunto, en especial los cierres parciales o totales de vuelos en algunas plantas.

Espacios públicos:

* Las actuaciones en cuanto a urbanización general, tienen en cuenta el proyecto de urbanización del año 2010, sin ejecutar en su práctica totalidad. Este proyecto incluye modificaciones al inicial vigente, que se derivan de las actuaciones previstas en las unidades edificatorias; ampliando lo contemplado en aquel proyecto inicial a dos actuaciones fundamentales que no eran estudiadas, como son la urbanización de Igeldo kalea y la ejecución de accesos peatonales adecuados entre Oiartzun kalea y Bidasoa kalea.

* **Racionalización del viario rodado y espacios de aparcamiento**, dando servicio y en respuesta a las necesidades del propio barrio, ya que no cuenta o es muy escaso el tráfico de paso.

* **Ordenación de aceras** en ambas fachadas de las edificaciones, reduciendo a las dimensiones mínimas -2m- las correspondientes a los locales de plantas bajas y ampliando al máximo las aceras a las que se abren los portales actuales. Esta previsión va ligada a la implantación de elementos verticales (ascensores) de servicio a las viviendas, adoptando la solución idónea una vez concretada la solución definitiva en las edificaciones.

* **Completar los itinerarios peatonales**, disponiendo en la medida de lo posible espacios intermedios de estancia, puesto que estamos con una topografía muy acusada y accidentada, además de una población envejecida.

* Modificación y/o adecuación de los **itinerarios peatonales transversales** resueltos mediante escaleras, que actualmente no cumplen con las dimensiones mínimas exigidas en la normativa vigente. Las conexiones se conservan, modificando los elementos en cuanto a condiciones de anchura, peldañeado y pasamanos adecuados.

* **Ordenación de itinerario peatonal**: sustitución de itinerario mediante escaleras que conecta Oiartzun kalea con las superiores Igeldo kalea y Bidasoa kalea, mediante escaleras adecuadas a normativa y ascensor.

* **Reurbanización del espacio público**-plaza que da acceso a Igeldo kalea, actualmente con deficiencias detectables en cuanto a acabados de superficie y evacuación de aguas pluviales, propiciándose su estancamiento y encharcamiento.

* **Modificación de Igeldo kalea**, ordenando un itinerario peatonal que cumpla las condiciones mínimas de accesibilidad, espacio que pueda ser utilizado en caso necesario como acceso a cualquier medio de emergencia (ambulancias, bomberos, etc.) y que formaliza el acceso para vehículos de mantenimiento del espacio público previsto, con una dimensión de 3 metros de anchura.

Se actúa igualmente en el itinerario de acceso a los locales de planta baja correspondientes a los edificios de Bidasoa kalea y que abren a Igeldo kalea, disponiendo una serie de rampas que se permiten un adecuado acceso a las diferentes plataformas.

* **Modificación de Bidasoa kalea**, que actualmente no cuenta con acera, ordenando un espacio de 2 metros de forma continua donde abren los portales.

* Abordar la relación de los espacios públicos que conforman la calle con los **locales en planta baja**, que acusan la pérdida progresiva del uso comercial al reforzarse la centralidad de las zonas bajas de Trintexerpe, donde se concentra el uso comercial. Propiciar la reactivación y uso de estos locales, posibilitando que alberguen otros alternativos –garajes, viviendas en aquellas zonas en que su situación es favorable, etc.-

* **Plantación de arbolado y especies arbustivas** que mejoren la imagen de los espacios públicos, tanto itinerarios peatonales como zonas de estancia.

La recuperación y/o rehabilitación de las edificaciones y las actuaciones previstas en la totalidad del barrio en cuanto a su espacio público, propiciarán una recuperación de la imagen urbana y por tanto de la vida ciudadana.

Ya fuera del ámbito se incluye dentro del programa de actuaciones la habilitación de un gran espacio verde en la parcela municipal que ocupa actualmente el depósito de agua en desuso, ordenación ligada a la modificación del itinerario de acceso mediante escaleras y ascensor descrito con anterioridad. Este gran parque dará servicio a la totalidad del barrio y podrá albergar un edificio de garajes subterráneo, con acceso desde Borda Enea kalea, resolviendo el problema de aparcamiento de esta zona y las colindantes.

POBLADO

Edificaciones residenciales:

Ordenados de forma lineal, las pequeñas edificaciones de Poblado se agrupan formando manzanas abiertas en su extremo este; las viviendas de pequeñas dimensiones cuentan con condiciones óptimas en cuanto a iluminación y ventilación; albergando viviendas en las plantas bajas que se desarrollan a una altura diferente del espacio público, adaptándose a los desniveles existentes. Contrastan las pequeñas viviendas con un generoso (por comparación) espacio de portal, que en todos los casos cuenta con un tramo inicial de escaleras hasta llegar al acceso de las viviendas de planta baja.

El estado de conservación de las edificaciones es irregular, contando con 2 unidades (de 32 bloques) rehabilitadas energéticamente y donde se ha procedido a la reordenación y adecuación de las instalaciones; otras 2 unidades se han rehabilitado en cuanto a sus acabados superficiales, encontrándose algunas edificaciones en muy mal estado de conservación.

En general se ha conservado la composición de la totalidad de las fachadas, encontrando algunos elementos distorsionantes que no afectan a la estructura general, como cierres de algunos balcones o solanas, instalaciones que discurren por fachada de forma desigual, tendederos en el exterior (no existe posibilidad de su instalación en el interior), etc.

- * Soluciones concretas a las edificaciones residenciales en cuanto a **accesibilidad**: instalación de ascensor, adecuación de escaleras y de accesos desde el espacio público. Las soluciones alternativas que se presentan, dadas las características del terreno y la disposición de los edificios, no son unitarias pero sí responden a unos mismos criterios.

Alternativa 1.- ascensor individual

Esta solución se resuelve en todos los casos en la fachada posterior al gran espacio libre común, disponiendo el ascensor exterior y modificando la totalidad del núcleo actual de escaleras, que pasan a ser de un tramo. El portal se adecúa a las diferentes condiciones de la situación actual de los accesos-cotas de plantas respecto al nivel del espacio exterior, disponiendo de un elemento mecánico elevador (plataforma vertical) en el propio portal, salvando el desnivel existente entre la rasante del espacio público y el suelo de plantas bajas-viviendas. Ver planos PO.01, PO.04 a PO.13.

Alternativa 2.- ascensor compartido

La actuación conlleva la organización de una serie de pasarelas acristaladas dispuestas en el gran espacio libre central, que van dando acceso a los diversos núcleos de escaleras, compartiendo un elemento mecánico entre dos o más bloques. Esta solución también implica la modificación de los núcleos de escaleras y adecuación del portal, ya que en una misma "manzana" dando a fachada posterior, tenemos diferentes disposiciones de las viviendas, abriendo espacios de día en algunos casos y en el resto las habitaciones-dormitorios; lo cual imposibilita el acceso a las viviendas desde el exterior. Ver plano PO.14.

- * Soluciones concretas a las edificaciones residenciales correspondientes en las fachadas traseras de Espinosa de los Monteros kalea, mejorando sus **condiciones de habitabilidad y salubridad**, en especial las condiciones de ventilación e iluminación, que implica la reconfiguración del muro de contención del terreno.

La instalación de los ascensores en las fachadas traseras conlleva la modificación de estos elementos, muros con hasta 6 metros de altura a una distancia que llega a tener 1 metro hasta la fachada en varios tramos, lo cual implica que las viviendas de planta baja y planta 1º no tienen una adecuada ventilación ni soleamiento, contando con fuertes problemas de

humedades. Esta actuación se lleva a cabo en cualquiera de los casos, como medida necesaria para la mejora de las condiciones de las viviendas.

- * Soluciones concretas a las edificaciones residenciales en cuanto a la mejora de las condiciones de su envolvente, respondiendo a la necesidad de aplicar principios de **eficiencia energética y organización de las instalaciones**.

Se trata de una mejora de las condiciones de la envolvente de la edificación, que deberá contemplar además una reorganización de las instalaciones, en especial la instalación de las calderas y las necesarias chimeneas de igual forma que las ejecutadas hasta la fecha; así como la colocación de canaletas integradas que acojan aquellas instalaciones que actualmente discurren por fachada; y la reorganización de la red de suministro de gas, que cuenta actualmente con contadores instalados en los vanos de ventanas.

- * De igual forma, se contemplan propuestas concretas para mejorar el estado de las edificaciones en cuanto a su **imagen estética**, teniendo en cuenta que actualmente se detectan actuaciones particulares en muchas de las viviendas, sin criterios unitarios (vuelos que han sido cerrados con diferentes soluciones, tendederos en balcones de muy diversa consideración, chimeneas en fachadas, etc).

- * **Revitalización y adecuación de los usos admisibles en las plantas semisótano**, con fachada abierta y acceso desde los itinerarios existentes en los espacios libres interiores de manzana.

El conjunto debe seguir criterios de **homogeneización en sus fachadas** en cuanto a: carpinterías exteriores, barandillas de balcones, disposición de tendederos en todos los casos exteriores (no hay posibilidades de tendederos interiores), etc; actuaciones que implican la eliminación de elementos que distorsionan la imagen de conjunto, en especial los cierres parciales o totales de vuelos en algunas edificaciones.

Espacios públicos:

- * Las actuaciones en cuanto a urbanización general, tienen en cuenta el proyecto de urbanización del año 2004, ejecutado parcialmente; quedando sin resolverse tanto la rampa de conexión entre diferentes niveles de Espinosa de los Monteros kalea que permite el acceso a las viviendas de la zona alta y al importante equipamiento existente; como las actuaciones previstas en cuanto a la adecuación de la red de drenaje, quedando sin ejecutar los estanques de tormenta previstos (esta importante infraestructura no se contempla en este proyecto, siendo decisión del Ayuntamiento su ejecución de acuerdo al contenido del citado proyecto de urbanización).

- * **Disposición y/o ampliación de las aceras** que no cumplen las dimensiones mínimas determinadas.

- * Adecuación de los **itinerarios peatonales** mediante los **tramos de escaleras** que salvan en este caso grandes desniveles, con la instalación de pasamanos en condiciones; y la previsión de instalación de **ascensores públicos** en la zona central de la gran escalera.

- * Completar la trama peatonal con la **ejecución de dos rampas** que resuelvan los siguientes enlaces: conexión entre Ricardo Arrillaga kalea a la altura del nº 2 y el paseo superior existente en el espacio libre; y rampa que salve los desniveles de Espinosa de los Monteros kalea, ya prevista en el citado proyecto de urbanización.

- * **Reurbanización de los espacios libres** interiores de las manzanas, que deben ser reestructurados con la instalación de los ascensores, incluida la ejecución de los nuevos muros de contención en la zona baja.

* **Plantación de arbolado y especies arbustivas** que mejoren la imagen de los espacios públicos. Recomendación de plantación de especies de pequeño porte en los espacios verdes interiores de las manzanas, que ayuden a la estabilización de los taludes.

SALINAS

Edificaciones residenciales:

Ordenados de forma lineal, las pequeñas edificaciones de Salinas forman un conjunto unitario alrededor de espacios libres peatonales cuidados y ordenados. Las viviendas de pequeñas dimensiones cuentan con condiciones óptimas en cuanto a iluminación y ventilación; albergando viviendas en las plantas bajas que se desarrollan a una altura diferente del espacio público, adaptándose a los desniveles existentes. Salvando los desniveles, se encuentran locales en planta baja con un uso terciario (muchos vacíos), en todo el frente de Salinas kalea 6 y 8 (bloque 2), nº 10 que forma parte del bloque 1, y locales tanto de planta baja como de semisótano en los nº 3, 5 y 7 (bloque 6).

Contrastan las pequeñas viviendas con un generoso (por comparación) espacio de portal, que en todos los casos cuenta con un tramo inicial de escaleras hasta llegar al acceso de las viviendas de planta baja.

El estado de conservación de las edificaciones es en general bueno, a pesar de que ninguno de los bloques se ha rehabilitado recientemente. En general se ha conservado la composición de la totalidad de las fachadas, encontrando algunos elementos distorsionantes que no afectan a la estructura general, como de forma generalizada la instalación de calderas en las fachadas y otras instalaciones que discurren de forma desigual, tendedores en el exterior (no existe posibilidad de instalación en el interior), etc.

- * Soluciones concretas a las edificaciones residenciales en cuanto a **accesibilidad**: instalación de ascensor, adecuación de escaleras y de accesos desde el espacio público. Las soluciones alternativas que se presentan, dadas las características del terreno y la disposición de los edificios, no son unitarias pero sí responden a unos mismos criterios.

Alternativa 1.- ascensor-portal

Esta solución se resuelve en todos los casos en la fachada principal donde se alojan actualmente los portales, disponiendo el ascensor exterior de doble embarque y modificando la totalidad del núcleo actual de escaleras, que pasan a ser de un tramo. El nuevo portal se adecúa a las diferentes condiciones de la situación actual de los accesos-cotas de plantas respecto al nivel del espacio exterior, disponiendo del ascensor de doble embarque y escaleras, salvando el desnivel existente entre la rasante del espacio público y el suelo de plantas bajas-viviendas. Ver planos SA.01, SA.04 a SA.13.

Alternativa 2.- ascensor-miradores

La actuación conlleva la ejecución de miradores adosados de 2 metros de anchura en la totalidad de las fachadas donde se abren los espacios diurnos de salones y cocinas, fachadas traseras a excepción de las correspondientes a los nº 10, 12 y 14 donde estos espacios abren a la fachada principal. Instalación del aparato elevador de doble embarque en la zona central, desde donde se accede directamente a cada una de las viviendas. En aquellos casos en que existen locales en planta baja de uso terciario, se disponen porches abiertos; el portal actual se conserva en su configuración actual. Ver plano SA.14.

- * Soluciones concretas a las edificaciones residenciales en cuanto a la mejora de las condiciones de su envolvente, respondiendo a la necesidad de aplicar principios de **eficiencia energética y organización de las instalaciones**.

Se trata de una mejora de las condiciones de la envolvente de la edificación, que deberá contemplar además una reorganización de las instalaciones, en especial la instalación de las calderas (mayoritariamente instaladas en fachadas) y las necesarias chimeneas de evacuación; así como la colocación de canaletas integradas que acojan aquellas instalaciones que

actualmente discurren por fachada; y la reorganización de la red de suministro de gas, que cuenta actualmente con contadores instalados en los balcones.

La solución concreta al tema de instalaciones, depende de la solución adoptada definitivamente, que en todo caso será unitaria.

* De igual forma, se contemplan propuestas concretas para mejorar el estado de las edificaciones en cuanto a su **imagen estética**, teniendo en cuenta que actualmente se detectan actuaciones particulares en muchas de las viviendas, sin criterios unitarios (tendederos en balcones de muy diversa consideración, chimeneas en fachadas, modificación de cierres de balcones, etc).

* Revitalización y adecuación de los **usos admisibles en las plantas baja y semisótano**, con fachada abierta hacia espacios públicos con un carácter de espacios de coexistencia.

El conjunto debe seguir criterios de **homogeneización en sus fachadas** en cuanto a: carpinterías exteriores, barandillas de balcones, disposición de tendederos en todos los casos exteriores (no hay posibilidad de instalación interior), etc; actuaciones que implican la eliminación de elementos que distorsionan la imagen de conjunto, en especial los cierres parciales o totales de vuelos en algunas edificaciones.

Espacios públicos:

* El espacio público del barrio se encuentra urbanizado adecuadamente de acuerdo al proyecto de urbanización de finales de los años 90, con un carácter peatonal íntegramente a excepción del vial de acceso de coexistencia que discurre por el ámbito de forma parcial.

* **Reurbanización del vial rodado** a partir de la elección de una de las soluciones alternativas de instalación de ascensores.

* Reurbanización de los **espacios peatonales afectados** por la misma instalación de ascensores.

* **Urbanización de la plataforma** existente en la trasera del bloque 6, Salinas kalea nº 3, 5 y 7, que se encuentra en muy deficiente estado de conservación y mantenimiento; acceso único a los locales que se abren a ella y que se destinan en su gran mayoría a un uso de vivienda.

* Adecuación de los **itinerarios peatonales** mediante los **tramos de escaleras**, con la instalación de pasamanos en condiciones.

* **Instalación de ascensor público** que conecte esta plataforma citada con anterioridad con la plataforma superior de Salinas kalea.

* Fuera del ámbito estricto, se propone la instalación de otro ascensor público que conecte la plaza Serafin Esnaola con la superior a la que da frente Arrandegi kalea nº 2 y 4 y el anteriormente descrito. Actualmente el Ayuntamiento procede a la redacción del "Plan de accesibilidad" del municipio; proyecto que deberá contemplar estas necesarias conexiones.

* Abordar la relación de los espacios públicos que conforman la calle con los **locales en planta baja**, que acusan la pérdida progresiva del uso comercial al reforzarse la centralidad de las zonas bajas de Trintexerpe, donde se concentra el uso comercial. Propiciar la reactivación y uso de estos locales, posibilitando que alberguen otros alternativos –garajes, viviendas en aquellas zonas en que su situación es favorable, etc.-

* **Plantación de arbolado y especies arbustivas** que mejoren la imagen de los espacios públicos. Recuperación del espacio verde en talud entre diferentes plataformas, actualmente degradado.

4.3. Actuaciones públicas y privadas

El Plan prevé actuaciones tanto en espacios privados como públicos, incidiendo además en zonas que estrictamente quedan fuera de los ámbitos expresamente delimitados y que se consideran imprescindibles para la consecución de los objetivos planteados.

Tal como queda reflejado en la exposición de motivos y fundamentalmente en la documentación gráfica, la resolución de las necesidades de las unidades de viviendas – accesibilidad, habitabilidad, salubridad, eficiencia energética, ordenación de infraestructuras de servicios, etc- en cada uno de los barrios, incide de alguna manera y de forma distinta en la urbanización y/o reurbanización de los espacios públicos inmediatos.

Deberá procederse por tanto a una estrecha coordinación de las actuaciones públicas-privadas para la resolución de los objetivos. La recuperación de los espacios públicos mejorará las condiciones del medio urbano e influirá de manera decisiva en la mejora sustancial del patrimonio edificado y de cada una de las unidades de vivienda.

5.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Plan incide en actuaciones en tres barrios diferenciados y dentro de cada uno de ellos, se contemplan actuaciones necesarias en edificaciones y espacios privados; y en espacios públicos que deben organizarse y reurbanizarse.

Cada uno de los barrios conforma un conjunto unitario, formando parte del patrimonio urbanizado y edificado de Pasaia; Poblado se incluye en el catálogo municipal como conjunto urbano; aunque Andonaegi y Salinas no estén incluidos en aquel documento, sus valores en cuanto a conjuntos representativos de cada época llevan a considerar ser preservados y revalorizados.

5.1. Cronograma y organización de las actuaciones previstas

La estrecha relación entre estos espacios privados-públicos y la necesidad de resolver globalmente el conjunto de cada ámbito, hace que se tengan en cuenta una serie de puntualizaciones:

* El Plan/proyecto de rehabilitación establece las bases y las condiciones que se tendrán como premisas en los proyectos de rehabilitación e instalación de ascensores, que deben ser tenidas en cuenta para conseguir uno de los objetivos, como es la homogeneización de las edificaciones y por tanto la preservación de cada barrio como un conjunto unitario y homogéneo, con sus características particulares que los identifican.

La necesidad de preservación y de dar una solución homogénea, conlleva el agrupar las actuaciones por conjuntos lineales o bloques completos, siendo necesario el estudio de cada uno de estos subconjuntos de forma unitaria y global.

* De igual forma, se establecen las premisas concretas a tener en cuenta en la ejecución de la urbanización.

Andonaegi cuenta con un proyecto de urbanización previo, que este documento modifica en parte por las necesidades propias de las actuaciones en las edificaciones y porque se amplían las obras a puntos que aquel proyecto no contempla como son la urbanización de Igeldo kalea, ejecución de acera en Bidasoa kalea, conexiones peatonales entre Oiartzun kalea y la plataforma intermedia de Igelgo kalea y superior de Bidasoa kalea, etc; será por tanto necesaria la redacción de un proyecto de urbanización que estudie pormenorizadamente esas actuaciones, mientras que en el resto del ámbito será necesario un proyecto de reurbanización o un proyecto de obras de urbanización, dependiendo del alcance e incidencia que las actuaciones en las edificaciones afecten a la urbanización general.

Poblado igualmente cuenta con un proyecto de urbanización que ha sido ejecutado en su mayor parte; las actuaciones previstas requieren por tanto de proyectos de obras de urbanización que contemplen las actuaciones pendientes y las nuevas previstas en este documento, ya que el ámbito se encuentra mayormente urbanizado de forma adecuada.

Salinas resulta un ámbito adecuadamente urbanizado a excepción de la plataforma inferior. Las obras de reurbanización necesarias para la instalación de los ascensores, serán objeto de un proyecto de obras de urbanización, que además se extiende a la urbanización de la plataforma inferior.

Por barrios, las actuaciones se identifican en la documentación gráfica –planos D.14 a D.17-, diferenciando las que afectan a las edificaciones y aquellas otras que corresponden a la urbanización y/o reurbanización de los espacios públicos.

Las actuaciones previstas son las siguientes:

ANDONAEGIEdificaciones:

- AN.AE-1 Bidasoa kalea nº 2 a 10
- AN.AE-2 Igeldo kalea nº 2 a 10
- AN.AE-3 Oiartzun kalea nº 2 a 6
- AN.AE-4 Oiartzun kalea nº 8 a 14
- AN.AE-5 Andonaegi kalea nº 2 a 6
- AN.AE-6 Andonaegi kalea nº 8 a 14
- AN.AE-7 Urgul kalea nº 2 y 4
- AN.AE-8 Urgul kalea nº 6 a 12

Urbanización del espacio público:

- AN.PRU Proyecto de reurbanización del ámbito
- AN.PU-1 Proyecto de urbanización Igeldo kalea
- AN.PU-2 Proyecto de urbanización accesos

Los proyectos de urbanización de Igeldo kalea y accesos, podrán ser estudiados conjuntamente.

POBLADO

La estrecha relación y las afecciones que se producen entre las actuaciones en edificaciones – actuaciones privativas- y actuaciones en la urbanización del espacio libre interior a las manzanas –actuaciones públicas-, conlleva un estudio conjunto entre cada uno de los sub-ámbitos expresamente delimitados, abarcando tanto edificaciones como espacios libres.

Edificaciones:

- PO.AE-1 Urrestarazu kalea nº 1, 2 y 3
Ricardo Arrillaga kalea nº 8
Daniel Castelao kalea nº 1, 3, 5 y 7
- PO.AE-2 Urrestarazu kalea nº 4, 5 y 6
Daniel Castelao kalea nº 9, 11 y 13
- PO.AE-3 Daniel Castelao kalea nº 2, 4, 6 y 8
Ricardo Arrillaga kalea nº 2, 4 y 6
Espinosa de los Monteros kalea nº 1, 2, 3 y 4
- PO.AE-4 Daniel Castelao kalea nº 10, 12 y 14
Espinosa de los Monteros kalea nº 5, 6, 7 y 8

Urbanización del espacio público:

- PO.POU-1 Reurbanización de los espacios afectados por la instalación de ascensores
- PO.POU-2 Reurbanización de los espacios afectados por la instalación de ascensores
- PO.POU-3 Reurbanización de los espacios afectados por la instalación de ascensores
- PO.POU-4 Reurbanización de los espacios afectados por la instalación de ascensores

PO.POU-5 Proyecto de obras de accesos –escaleras-

PO.POU-5 Proyecto de obras de accesos –rampa-

SALINAS

La estrecha relación y las afecciones que se producen entre las actuaciones en edificaciones – actuaciones privativas- y actuaciones en la urbanización del espacio libre –actuaciones públicas-, conlleva un estudio conjunto abarcando tanto edificaciones como espacios libres.

Edificaciones:

SA.AE-1 Salinas kalea nº 10, 12 y 14

SA.AE-2 Salinas kalea nº 3, 5 y 7

SA.AE-3 Salinas kalea nº 6 y 8

SA.AE-4 Salinas kalea nº 2 y 4

SA.AE-5 Ricardo Arrillaga kalea nº 3 y 5

Urbanización del espacio público:

PO.POU-1 Proyecto de obras de urbanización de plataforma

PO.POU-2 Reurbanización de los espacios afectados por la instalación de ascensores

5.2. Estimación económica de las actuaciones previstas

Se detalla la estimación económica referida a las edificaciones y urbanización de espacios públicos, igualmente por barrios.

ANDONAEGI

Superficie ámbito ANDONAEGI	20.934 m ²
Superficie uso y dominio público	12.847 m ²
Superficie parcelas privadas	8.087 m ²
Superficie ámbito ANDONAEGI-EL	2.648 m ²

Presupuesto estimado edificaciones:

Los costos estimados de las actuaciones previstas se desglosan por conceptos en cuanto a las edificaciones, aportando los datos de cada unidad:

- A. Actuaciones en fachada y cubierta –rehabilitación energética e instalaciones-
- B. Sustitución carpinterías de fachada
- C. Instalación ascensor. Opción 1, ascensor exterior –obra civil-
- D. Instalación ascensor. Opción 2, ascensor interior –obra civil-

Edificación en esquina, tres fachadas -16 unidades-			
concepto	ejecución material	beneficio industrial	ejecución por contrata
A	157.169,57	29.862,22	187.031,79
B	46.520,00	8.838,80	55.358,80
A+B	203.689,57	38.701,02	242.390,59
C	135.613,90	25.766,64	161.380,55
D	107.251,56	20.377,80	127.629,35
A+C	292.783,47	55.628,86	348.412,33
A+D	264.421,13	50.240,02	314.661,15

Edificación entre medianeras, dos fachadas -14 unidades-			
concepto	ejecución material	beneficio industrial	ejecución por contrata
A	144.327,80	27.422,28	171.750,08
B	45.220,00	8.591,08	53.811,80
A+B	189.547,80	36.014,08	225.561,88
C	135.613,90	25.766,64	161.380,55
D	107.251,56	20.377,80	127.629,35
A+C	279.941,70	53.188,92	333.130,62
A+D	251.579,36	47.800,08	299.379,44

Presupuesto estimado urbanización:

Se calcula de forma estimada bajo una base unitaria de precio por metro cuadrado urbanizado; en esta estimación no se contempla la actuación de la ordenación del espacio libre identificado como ANDONAEGI-EL que se encuentra fuera del ámbito:

Urbanización general ámbito			
concepto	ejecución material	beneficio industrial	ejecución por contrata
urbanización	2.312.460,00	439.367,40	2.751.827,40

POBLADO

Superficie ámbito POBLADO	16.787 m ²
Superficie uso y dominio público	10.806 m ²
Superficie parcelas privadas	5.981 m ²

Presupuesto estimado edificaciones:

Los costos estimados de las actuaciones previstas se desglosan por conceptos en cuanto a las edificaciones, aportando los datos de cada unidad:

- A. Actuaciones en fachada y cubierta –rehabilitación energética e instalaciones-
- B. Sustitución carpinterías de fachada
- C. Instalación ascensor. Opción 1, ascensor individual –obra civil-
- D. Instalación ascensor. Opción 2, ascensor compartido –obra civil-

Bloque A1 -2 unidades-			
concepto	ejecución material	beneficio industrial	ejecución por contrata
A	64.821,32	12.316,05	77.137,37
B	11.000,00	2.090,00	13.090,00
A+B	75.821,32	14.406,05	90.227,37
C	107.483,27	20.421,82	127.905,09
D	151.670,25	28.817,35	180.487,59
A+C	172.304,59	32.737,87	205.042,46
A+D	216.491,57	41.133,40	257.624,97

Bloque A2 -10 unidades-			
concepto	ejecución material	beneficio industrial	ejecución por contrata
A	80.625,63	15.318,87	95.944,49
B	19.330,00	3.672,70	23.002,70
A+B	99.955,63	18.991,57	118.947,19
C	107.483,27	20.421,82	127.905,09
D	151.670,25	28.817,35	180.487,59
A+C	188.108,90	35.740,69	223.849,59
A+D	232.295,88	44.136,22	276.432,09

Bloque B -15 unidades-			
concepto	ejecución material	beneficio industrial	ejecución por contrata
A	82.955,54	15.761,55	98.717,09
B	17.900,00	3.401,00	21.301,00
A+B	100.855,54	19.162,55	120.018,09
C	107.483,27	20.421,82	127.905,09
D	151.670,25	28.817,35	180.487,59
A+C	190.438,81	36.183,37	226.622,18
A+D	234.625,79	44.578,90	279.204,69

Bloque C -3 unidades-			
concepto	ejecución material	beneficio industrial	ejecución por contrata
A	85.618,30	16.267,48	101.885,78
B	17.659,20	3.355,25	21.014,45
A+B	103.277,50	19.622,72	122.900,22
C	107.483,27	20.421,82	127.905,09
D	151.670,25	28.817,35	180.487,59
A+C	193.101,57	36.689,30	229.790,87
A+D	237.288,55	45.084,82	282.373,37

Bloque D -2 unidades-			
concepto	ejecución material	beneficio industrial	ejecución por contrata
A	82.294,53	15.635,96	97.930,49
B	17.900,00	3.401,00	21.301,00
A+B	100.194,53	19.036,96	119.231,49
C	107.483,27	20.421,82	127.905,09
D	151.670,25	28.817,35	180.487,59
A+C	189.777,80	36.057,78	225.835,58
A+D	233.964,78	44.453,31	278.418,09

Presupuesto estimado urbanización:

Se calcula de forma estimada bajo una base unitaria de precio por metro cuadrado urbanizado, incluidas aquellas obras que se refieren a la reurbanización de los espacios libres interiores a las manzanas:

Urbanización general ámbito			
concepto	ejecución material	beneficio industrial	ejecución por contrata
urbanización	864.480,00	164.251,20	1.028.731,20

SALINAS

Superficie ámbito SALINAS	6.158 m ²
Superficie uso y dominio público	4.479 m ²
Superficie parcelas privadas	1.679 m ²

Presupuesto estimado edificaciones:

Los costos estimados de las actuaciones previstas se desglosan por conceptos en cuanto a las edificaciones, aportando los datos de cada unidad:

- A. Actuaciones en fachada y cubierta –rehabilitación energética e instalaciones-
- B. Sustitución carpinterías de fachada
- C. Instalación ascensor. Opción 1, ascensor-portal –obra civil-
- D. Instalación ascensor. Opción 2, ascensor-miradores –obra civil-

Edificaciones en esquinas, tres fachadas -10 unidades			
concepto	ejecución material	beneficio industrial	ejecución por contrata
A	120.376,39	22.871,51	143.247,90
B	20.530,00	3.900,70	24.430,70
A+B	140.906,39	26.772,21	167.678,60
C	97.329,75	18.492,65	115.822,40
D	145.799,63	27.701,93	173.501,56
A+C	217.706,14	41.364,17	259.070,30
A+D	266.176,02	50.573,44	316.749,46

Edificaciones entre medianeras, dos fachadas -2 unidades			
concepto	ejecución material	beneficio industrial	ejecución por contrata
A	111.429,47	21.171,60	132.601,07
B	19.090,00	3.627,10	22.717,10
A+B	130.519,47	24.798,70	155.318,17
C	97.329,75	18.492,65	115.822,40
D	145.799,63	27.701,93	173.501,56

A+C	208.759,22	39.664,25	248.423,48
A+D	257.229,10	48.873,53	306.102,63

Presupuesto estimado urbanización:

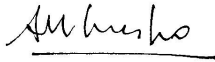
Se calcula de forma estimada bajo una base unitaria de precio por metro cuadrado urbanizado:

Urbanización general ámbito			
concepto	ejecución material	beneficio industrial	ejecución por contrata
urbanización	358.320,00	68.080,80	426.400,80

RESUMEN GENERAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN						
		n.º viviendas	INVERSION		PROGRAMA	INVERSION
ANDONAEGI		300				
	Total actuaciones privadas		2.809.508,28			
	Total urbanización		2.751.827,40		2019	550.000,00
	Total Dotación		5.200.000,00			
	total Andonaegi		10.761.335,68		2020	2.957.842,65
					2021	5.915.685,31
					2022	5.521.306,29
					2023	3.943.790,20
					2024	830.326,57
					TOTAL	19.718.951,02
	TOTAL INVERSION		18.960.529,83			
	Gastos gestión 4%		758.421,19			
	TOTAL PROGRAMA	608	19.718.951,02			

Donostia-San Sebastián, octubre 2018

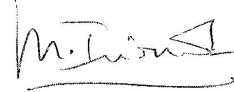
UTE POBLADO



Ana Crespo Amado, arquitecto



Pedro Etxaniz Rebaque, arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz, abogado

PLANOS

D.01	Delimitación ámbitos de actuación	escala 1:5000
D.02	Accesos y conexiones	escala 1:2500
D.03	El espacio público. Pendientes y desniveles	escala 1:2500
D.04	ANDONAEGI El espacio público. Pendientes y desniveles	escala 1:750
D.05	POBLADO Y SALINAS El espacio público. Pendientes y desniveles	escala 1:750
D.06	El espacio público y edificaciones. Problemas y conflictos	escala 1:2500
D.07	ANDONAEGI El espacio público y edificaciones. Problemas y conflictos	escala 1:750
D.08	POBLADO Y SALINAS El espacio público y edificaciones. Problemas y conflictos	escala 1:750
D.09	ANDONAEGI El espacio público. Espacios libres	escala 1:750
D.10	POBLADO Y SALINAS El espacio público. Espacios libres	escala 1:750
D.11	ANDONAEGI El espacio público y edificaciones. Datos edificaciones y aparcamientos	escala 1:750
D.12	POBLADO El espacio público y edificaciones. Datos edificaciones y aparcamientos	escala 1:500
D.13	SALINAS El espacio público y edificaciones. Datos edificaciones y aparcamientos	escala 1:500
D.14	ANDONAEGI Actuaciones a ejecutar	escala 1:750
D.15	POBLADO Y SALINAS Actuaciones a ejecutar	escala 1:750
D.16	ANDONAEGI Organización de actuaciones	escala 1:750
D.17	POBLADO Y SALINAS Organización de actuaciones	escala 1:750

ANDONAEGI. Ordenación general y actuaciones en edificaciones

AN.01	Ordenación ámbito	escala 1:750
AN.02	Opción 1, ascensor exterior	escala 1:500
AN.03	Opción 2, ascensor interior	escala 1:500
AN.04	EA. Plantas, alzados y esquema de sección	escala 1:200
AN.05	PRO. Opción 1, ascensor exterior	escala 1:200
AN.06	PRO. Opción 2, ascensor interior	escala 1:200
	Andonaegi kalea nº 2 a 10	
	Bidasoa kalea nº 2 a 10	
	Oiartzun kalea nº 2 a 14	
AN.07	PRO. Opción 2, ascensor interior	escala 1:200
	Andonaegi kalea nº 12 y 14	
	Igeldo kalea nº 2 a 10	
	Urgul kalea nº 6 a 12	
AN.08	PRO. Opción 2, ascensor interior	escala 1:200
	Urgul kalea nº 2 y 4	

POBLADO. Ordenación general y actuaciones en edificaciones

PO.01	Opción 1, ascensor individual	escala 1:500
PO.02	Opción 2, ascensor compartido	escala 1:500
PO.03	EA. Plantas, alzados y esquema de sección Bloques A1 y A2	escala 1:200
PO.04	PRO. Opción 1, ascensor individual Bloques A1 y A2, plantas	escala 1:200
PO.05	PRO. Opción 1, ascensor individual Bloques A1 y A2, alzados estado actual y propuesta	escala 1:200
PO.06	EA. Plantas, alzados y esquema de sección Bloques B1	escala 1:200
PO.07	EA. Plantas, alzados y esquema de sección Bloques B2	escala 1:200
PO.08	EA. Plantas, alzados y esquema de sección Bloques B3	escala 1:200
PO.09	PRO. Opción 1, ascensor individual Bloques B1 y B3, plantas	escala 1:200
PO.10	PRO. Opción 1, ascensor individual Bloques B2, plantas y alzados	escala 1:200
PO.11	EA. Plantas, alzados y esquema de sección. Bloques C	escala 1:200
PO.12	PRO. Opción 1, ascensor individual Bloques C, plantas y alzados	escala 1:200
PO.13	EA y PRO. Opción 1, ascensor individual Bloques D, plantas y alzados	escala 1:200
PO.14	PRO. Opción 2, ascensor compartido Bloques A, plantas	escala 1:200

SALINAS. Ordenación general y actuaciones en edificaciones

SA.01	Opción 1, ascensor-portal	escala 1:500
SA.02	Opción 2, ascensor-miradores	escala 1:500
SA.03	EA. Plantas y esquema de sección Bloques B1	escala 1:200
SA.04	PRO. Opción 1, ascensor-portal Bloques B1, plantas	escala 1:200
SA.05	PRO. Opción 1, ascensor-portal Bloques B1, alzados estado actual y propuesta	escala 1:200
SA.06	PRO. Opción 2, ascensor-miradores Bloques B1, plantas	escala 1:200
SA.07	EA. Plantas y esquema de sección Bloques B2, B3 y B4	escala 1:200
SA.08	PRO. Opción 1, ascensor-portal Bloques B2, B3 y B4, plantas	escala 1:200
SA.09	PRO. Opción 1, ascensor-portal Bloques B2, B3 y B4, alzados estado actual y propuesta	escala 1:200
SA.10	PRO. Opción 2, ascensor-miradores Bloques B2, B3 y B4, plantas	escala 1:200
SA.11	EA. Plantas y esquema de sección Bloques B6	escala 1:200
SA.12	PRO. Opción 1, ascensor-portal Bloques B6, plantas	escala 1:200
SA.13	PRO. Opción 1, ascensor-portal Bloques B6, alzados estado actual y propuesta	escala 1:200
SA.14	PRO. Opción 2, ascensor-miradores Bloques B6, plantas	escala 1:200