



MODIFICACION PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANISTICO
CONSTRUIDO (PEPPUC) DE DONOSTIA/SAN SEBASTIAN REFERIDO A:

AVENIDA DE SATRUSTEGI 11

DONOSTIA

ARQUITECTO

GONZALO DUEÑAS SANZ

PROMOTOR

AINHOA HERNANDEZ PATIÑO / IBAN LOPETEGI BELTRAN

FECHA

OCTUBRE DE 2024

1.	ANTECEDENTES	3
2.	OBJETO	3
3.	AGENTES INTERVINIENTES.....	3
3.1.	PROMOTOR	3
3.2.	REDACTOR	3
4.	INFORME-ESTUDIO DE VALORACION PATRIMONIAL.	3
4.1.	CUALIFICACION Y EXPERIENCIA DEL TECNICO REDACTOR.....	4
4.2.	INFORME-ESTUDIO DE VALORACION PATRIMONIAL	5
5.	IMÁGENES ORIENTATIVAS DE LA PROPUESTA.....	15
6.	PROPUESTA DE MODIFICACION DE LA FICHA	15

1. ANTECEDENTES

Con fecha 13 de Octubre de 2023 se publico en el BOG la aprobación definitiva del Estudio de Detalle ED-2022-0195 para el derribo y reconstrucción de la fachada suroeste de Avenida Satrustegi 11 AU «AO.09 Ciudad Jardín de Ondarreta (I)» de San Sebastián

En Febrero de 2024, se presentó consulta urbanística para ser valorada por el Consejo Asesor de Patrimonio Local.

Con fecha de Julio de 2024 se obtuvo información de que dicha consulta se había sometido a votación entre los miembros del Consejo Asesor de Patrimonio Local, resultando favorable dicha votación a la modificación de la fachada.

2. OBJETO

La presente modificación del PEPPUC tiene por objeto la exclusión del PEPPUC de la fachada sur de la edificación y la inclusión en la ficha correspondiente de las condiciones de reconstrucción de dicha fachada.

Esta modificación tiene por objeto la reordenación de los huecos de la fachada sur y la continuación de la imposta existente en la fachada Este y que actualmente continua parcialmente hacia la fachada Sur.

3. AGENTES INTERVINIENTES

3.1. PROMOTOR

Los promotores de la presente consulta urbanística son AINHOA HERNANDEZ PATIÑO e IBAN LOPETEGI BELTRAN

3.2. REDACTOR

La presente modificación del PEPPUC es redactada por:

Gonzalo Dueñas Sanz, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro (COAVN) con el número [REDACTED]

4. INFORME-ESTUDIO DE VALORACION PATRIMONIAL.

Tal y como se recoge en el artículo 9 del PEPPUC “Actualización del Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido”:

En el caso de elementos individuales o conjuntos unitarios, adscritos o adscribibles a alguno de los grados B, C, D, E y F, la inclusión/exclusión individualizadas de los mismos podrá efectuarse mediante la tramitación y aprobación de un expediente, a instancias de la propia administración o de particulares, siguiendo el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las Ordenanzas municipales, con los siguientes requisitos:

o La iniciativa del Ayuntamiento, o de los particulares, a la incoación de un expediente de inclusión/exclusión del elemento o conjunto en el Catálogo, deberá sustentarse en un informe-estudio de valoración patrimonial suscrito por técnico competente cualificado y de acreditada experiencia en materia de Patrimonio arquitectónico.

o El informe-estudio de valoración patrimonial del elemento o conjunto unitario a incluir o excluir del Catálogo deberá ser informado por el Consejo Asesor de Patrimonio municipal.

o Se solicitará informe a los departamentos competentes en materia de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa y Gobierno Vasco, y, en el caso de exclusión, se requerirá adicionalmente informe previo favorable del Consejo de la CAPV de Patrimonio Cultural del País Vasco, conforme a lo regulado en el art. 22 de la vigente Ley 6/2019, de 29 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

Por lo anteriormente descrito, a continuación se justifica la cualificación y experiencia del técnico que suscribe la presente modificación del PEPPUC.

4.1. CUALIFICACION Y EXPERIENCIA DEL TECNICO REDACTOR

El técnico que suscribe la presente modificación del PEPPUC es Don Gonzalo Dueñas Sanz , arquitecto colegiado en el COAVN con el número [REDACTED] Colegiado y en ejercicio en la ciudad de San Sebastián desde el año 2004.

En el transcurso de mi ejercicio profesional han sido varias las ocasiones en las que he trabajado en proyectos de edificación relacionados con edificaciones con algún grado de catalogación. Bien en solitario o bien en compañía de otros arquitectos.

Dichos trabajos se pasan a enumerar a continuación, junto con una breve descripción de las actuaciones realizadas.

ZABALETA 49 (2011)

Redacción de Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución y Dirección de obra de las obras de reedificación del edificio.

Dichas obras consistieron en la ejecución de 4 plantas de sótano y reconstrucción de las plantas altas con el mantenimiento de las fachadas de piedra arenisca existentes.

INFANTE DON JUAN 4-6 (2021)

Redacción de Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución y Dirección de obra de las obras de reedificación del edificio.

Dichas obras consistieron en la ejecución de una planta de sótano y reconstrucción de las plantas altas con el mantenimiento de las fachadas existentes.

INFANTE DON JAIME 9 (2024)

Redacción de Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución y Dirección de obra de las obras de reforma de edificio. Actualmente en tramitación del final de obra.

Dichas obras consistieron en la rehabilitación completa del edificio con el mantenimiento de las fachadas y de la estructura interior del edificio. Asimismo se realiza una intervención en la cubierta con el fin de dotar al edificio de una terraza en la misma.

Con los datos aportados anteriormente, quedan acreditadas la cualificación y la experiencia en materia de patrimonio arquitectónico.

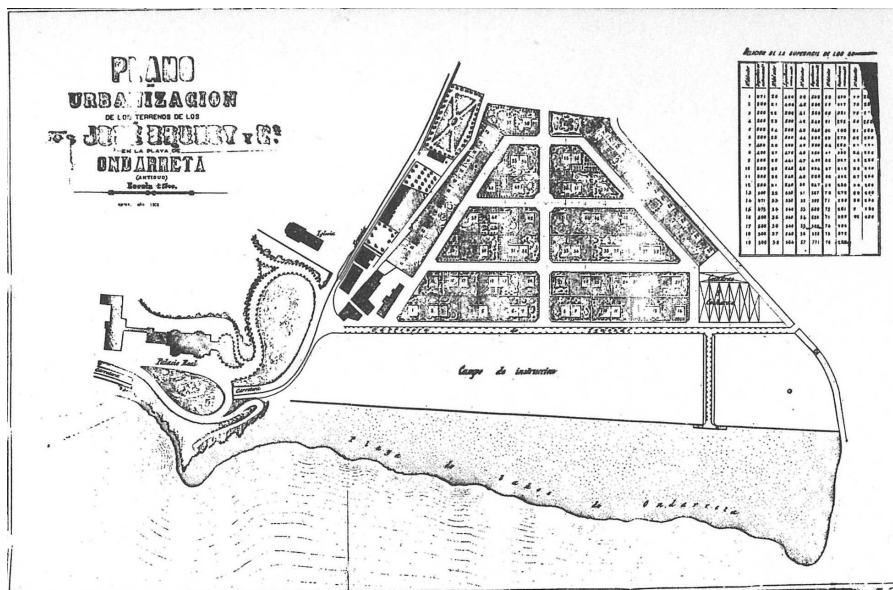
4.2. INFORME-ESTUDIO DE VALORACION PATRIMONIAL

SOBRE LA CIUDAD JARDIN DE ONDARRETA

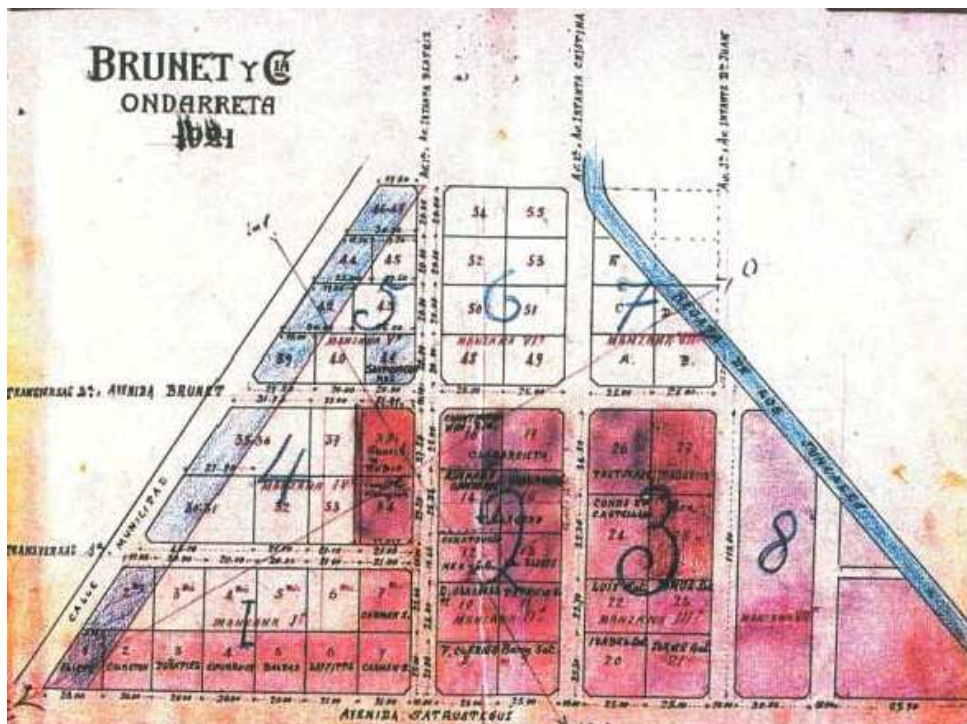
Sobre el nacimiento y desarrollo de la “Ciudad Jardín de Ondarreta”.

En los orígenes de La Ciudad Jardín de Ondarreta se superponen tres procesos simultáneos: relleno y saneamiento de los terrenos, parcelación urbanística, y edificación, que impiden establecer una secuencia lineal y evolutiva clara, no ya desde la perspectiva actual, sino en comparación con la propia experiencia de otros procesos urbanizadores que con anterioridad ya había acometido la ciudad.

Tan es así que, mientras que la primera iniciativa de ordenación se concreta a través del “Plano de Urbanización de los terrenos de Brunet y Cia. en la playa de Ondarreta” del año 1896, y que a partir de esa fecha el Ayuntamiento concede licencias de edificación para la ocupación de diferentes parcelas, el “plano de Brunet y Cia. Ondarreta 1921” que refleja la ordenación que acabará siendo prácticamente definitiva, no incluye el desarrollo que para entonces ya se había producido, y el relleno definitivo de los terrenos no se contempla hasta el año 1929. Por otra parte, no es hasta el año 1928, cuando un buen número de parcelas estaban ya ocupadas, que el Ayuntamiento aprueba unas ordenanzas de edificación específicas para la Ciudad jardín de Ondarreta.



Plano de Urbanización de Ondarreta. Año 1896.



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

En el citado plano de 1921, el área se ordena mediante una retícula de viales de 10m. De anchura que formalizan ocho “manzanas”; siete de las cuales están a su vez distribuidas en su interior, por parcelas edificables, mientras que la señalada con el número 8 aparece sin parcelar.

Sin embargo, el citado plano de 1921 no se corresponde con la realidad parcelaria de la manzana nº 8, ya que en dicha fecha, la manzana se encontraba parcelada y edificada en más del 50% de su superficie.

En 1918 y 1919, el Ayuntamiento concedió licencias de edificación para las parcelas hoy conocidas como, calle Infante Don Juan nº 8-10-12-14 (octubre de 1918), nº 11 y 12 de la Avenida de Satrustegi (noviembre de 1918), calle Infante Don Juan nº 4-6 (noviembre de 1918), y calle Infante Don Juan nº 16-18 (noviembre de 1919).

Dichas parcelas, junto con la que posteriormente dispone de los edificios nº 20 a 26 de la calle Infante Don Juan integran la totalidad de la referida manzana 8.

De manera casi simultánea, pero posterior, se concede la licencia para la edificación correspondiente al nº 11-12 de la Avda. de Satrustegi. Se trata de edificación bifamiliares y de características similares a las del resto del área de “Ciudad Jardín de Ondarreta” y que respeta las distancias de tres metros con respecto al lindero común.

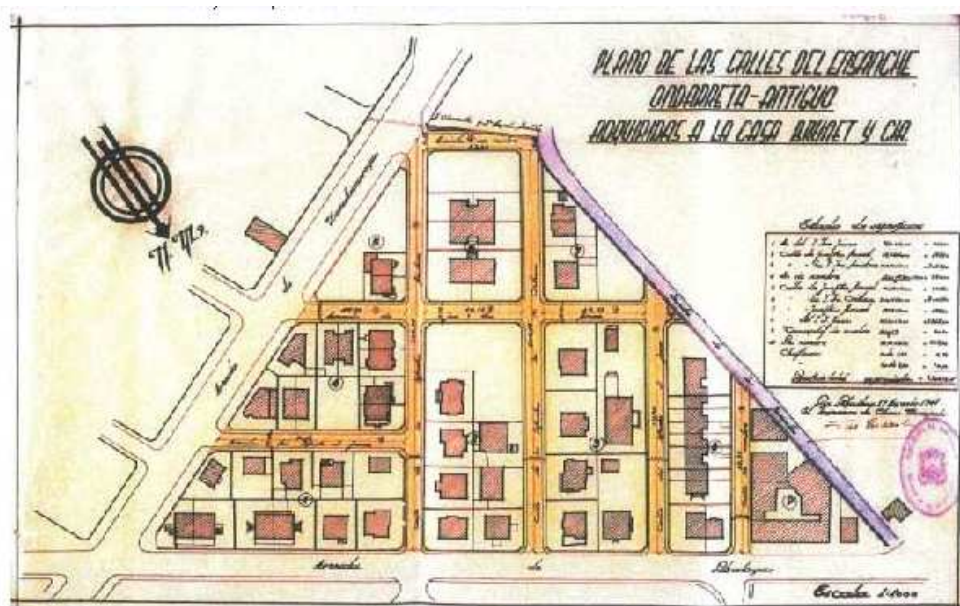
Por otra parte, y como se ha señalado, no es hasta el año 1928 que el Ayuntamiento aprueba unas Ordenanzas de Edificación específicas. Aunque básicamente tienen por objeto la confirmación de los criterios con los que ya se venía actuando en materia de ocupación de parcela, perfil edificatorio, y retranqueo de la edificación respecto a la vía pública, las nuevas ordenanzas introducen también algunas precisiones de interés para el caso que nos ocupa.

Por un lado incluyen una referencia específica, aunque vaga, al tipo edificatorio, y lo hace con la voluntad de marcar diferencias con las ordenanzas de ensanche, que eran las únicas de referencia hasta entonces. Señala la nueva ordenanza que las edificaciones de la ciudad jardín deben responder al modelo de “chalets u hotelitos, huyendo de que su aspecto sea el de una casa corriente de tres pisos”.

Por otro lado, la nueva ordenanza establece “dos chalets adosados por parcela” en todas la manzanas, salvo en la manzana nº 8, en la que se admite la ocupación total con adosados.

En este sentido, cabe recapitular que la manzana nº 8 a la entrada en vigor de las nuevas Ordenanzas de Edificación (1928) integra un conjunto de variedad edificatoria que no responde íntegramente a un modelo determinado. La manzana dispone de (a) parcelas con edificios bifamiliares -nº 11 y 12 de la Avenida de Satrustegi y nº 4-6 de la calle Infante Don Juan- y (b) parcelas con edificios adosados en hilera que responden a otra tipología - nº 8-10-12-14 de la calle Infante Don Juan y nº 16-18 de la calle Infante Don Juan-.

Más adelante, ya en el año 1947, el “Plano de las calles del Ensanche de Ondarreta-Antiguo adquiridos a la casa Brunet y Cia.”, presenta la manzana nº 8 con una parcelación que el plano de 1921 no reflejaba:



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

Sin embargo, dicha parcelación no responde al estado real de la parcelación arriba señalada, en la medida en que no incluye la nueva parcela ocupada por los números 20-22-24 de la calle Infante Don Juan, que ya habían obtenido licencia de edificación en noviembre de 1931, y ordena la parte central de la manzana, de forma distinta a su realidad, con base a una hilera de edificaciones adosadas y agrupadas en parcelas urbanísticas dobles de reducido frente, ocupadas por la edificación en toda su anchura.

Por su parte las parcelas extremas de la manzana nº 8, las que corresponden a los números 4-6 de Infante Don Juan y 11-12 de Avda. de Satrústegui, sí que mantienen las mismas dimensiones con las que tramitaron y obtuvieron las respectivas licencias de edificación de tipología similar a la parcela común del área "Ciudad Jardín de Ondarreta", esto es, de tipología "dos chalets adosados por parcela".

La manzana nº 8 queda así ordenada según un esquema que resulta singular en el contexto de la ciudad jardín de Ondarreta, como respuesta a sus también singulares condiciones formales.

El plano de 1947 complementa por lo tanto la ordenación reflejada en el de 1921, en lo que a la división en parcelas de la manzana nº 8 se refiere, y en la medida en que tal parcelación constituye una modificación de la estructura parcelaria inicial de manzana única, que se realiza en coherencia con una ordenanza, y con un criterio formal y compositivo claro, debe ser entendido como la expresión de una determinada voluntad de ordenación urbanística, que deja definitivamente atrás la confusión del proceso al que antes se hacía referencia.

La herencia de la ciudad Jardín de Ondarreta en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

El primero de los dos criterios y objetivos generales de ordenación que el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente plantea de manera expresa para la Ciudad Jardín de Ondarreta, hace referencia a algunas de las cuestiones abordadas en el apartado anterior, y se formula en términos de “Consolidación de las características urbanísticas del Ámbito, con objeto de preservar la calidad espacial, urbana y ambiental que actualmente presenta.”

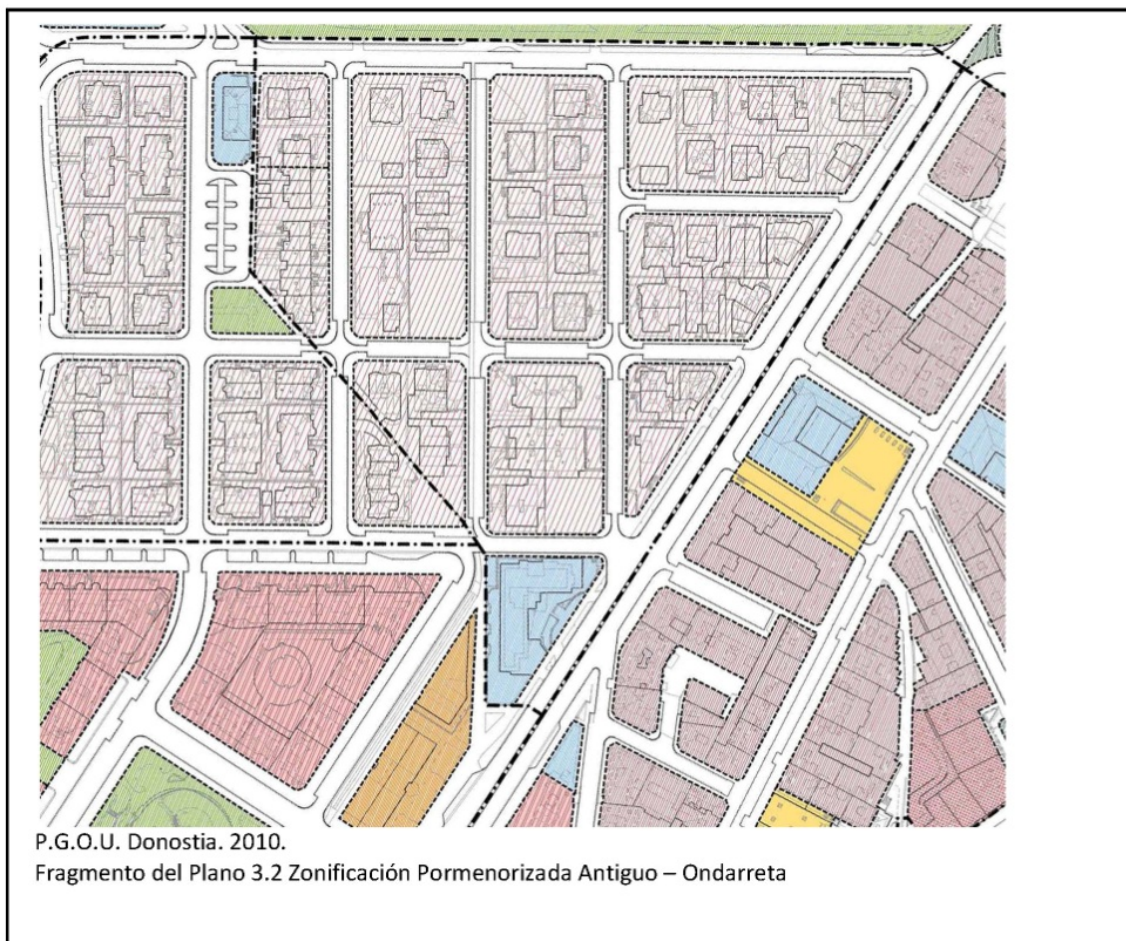
Dado que la estructura básica de la ciudad jardín se ha mantenido prácticamente inalterada desde sus orígenes, cualquier posible interpretación sobre el encaje de una determinada iniciativa a los criterios y objetivos del Plan General, exigirá la identificación de los elementos generadores o configuradores de la calidad cuya preservación se propone, lo que remite necesariamente al conocimiento de su proceso de formación, que de manera sintética se ha abordado en el apartado anterior.

Como se ha podido ver, dicho proceso pone de manifiesto que los elementos básicos que han configurado el tejido urbano de la Ciudad jardín de Ondarreta son la red viaria, y el parcelario, con sus correspondientes tipos o formas edificatorias. Se puede concluir también que en el sistema integrado que tales elementos configuran, los que han resultado fundamentales han sido, por un lado, la red viaria, inalterada desde el principio y, por el otro, el parcelario, aunque a lo largo del tiempo haya experimentado algunas adaptaciones como los referentes a la parcelación de la manzana 8.

Los tipos o formas edificatorias han sido por su parte elementos menos definidos y más sensibles a los cambios que, como es lógico, la sociedad ha demandado en cada momento. Como se ha señalado sin embargo, los mecanismos normativos que los han regulado se han demostrado eficaces para que el conjunto haya mantenido a lo largo del tiempo un apreciable grado de unidad y armonía formal.

De acuerdo con tales apreciaciones, puede considerarse que la propuesta del Plan General para la Ciudad Jardín de Ondarreta resulta coherente con el objetivo de preservar la calidad espacial urbana y ambiental heredada.

Por un lado se mantiene íntegramente la malla viaria inicial, a la vez que se manifiesta una clara voluntad de permanencia del parcelario original, a través de la parcelación urbanística que refleja el plano de la ordenación pormenorizada del ámbito, y a través de la expresa prohibición de formación de nuevas parcelas mediante segregación o agregación de las existentes:



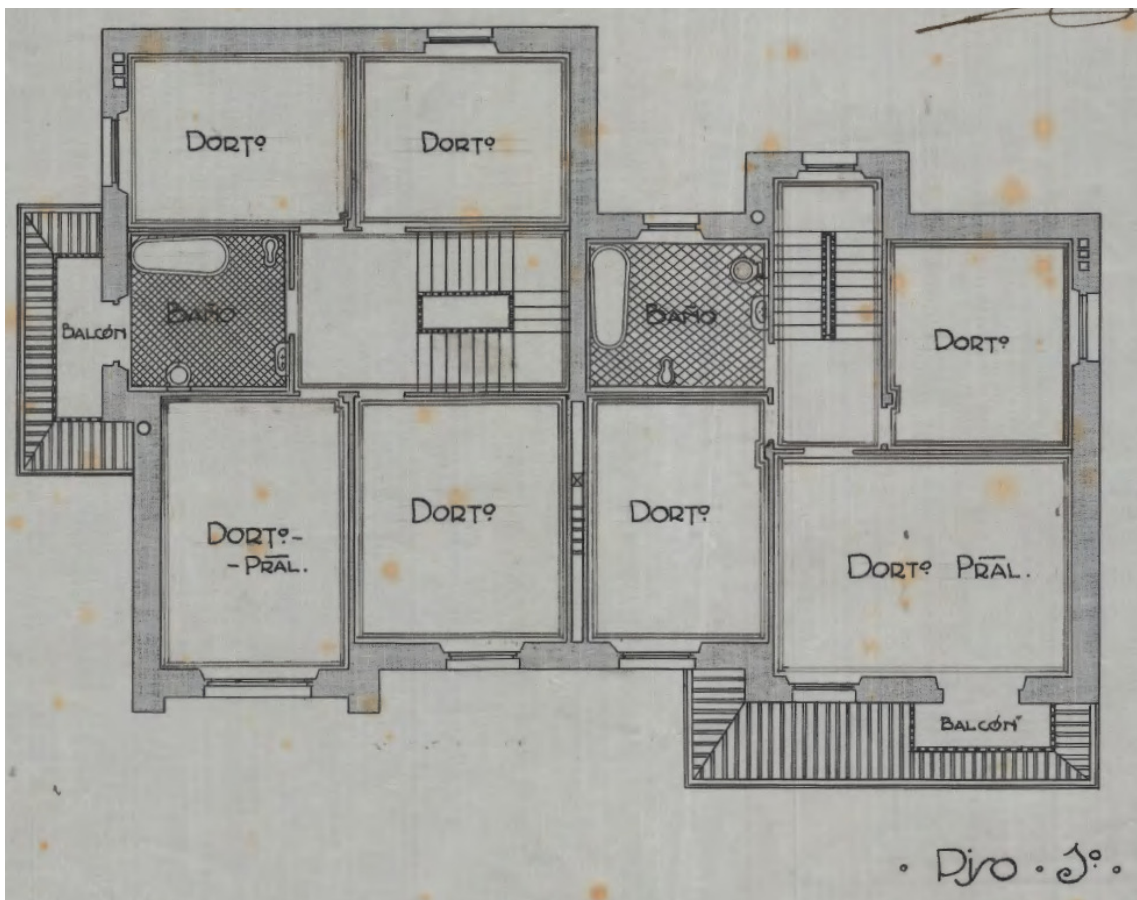
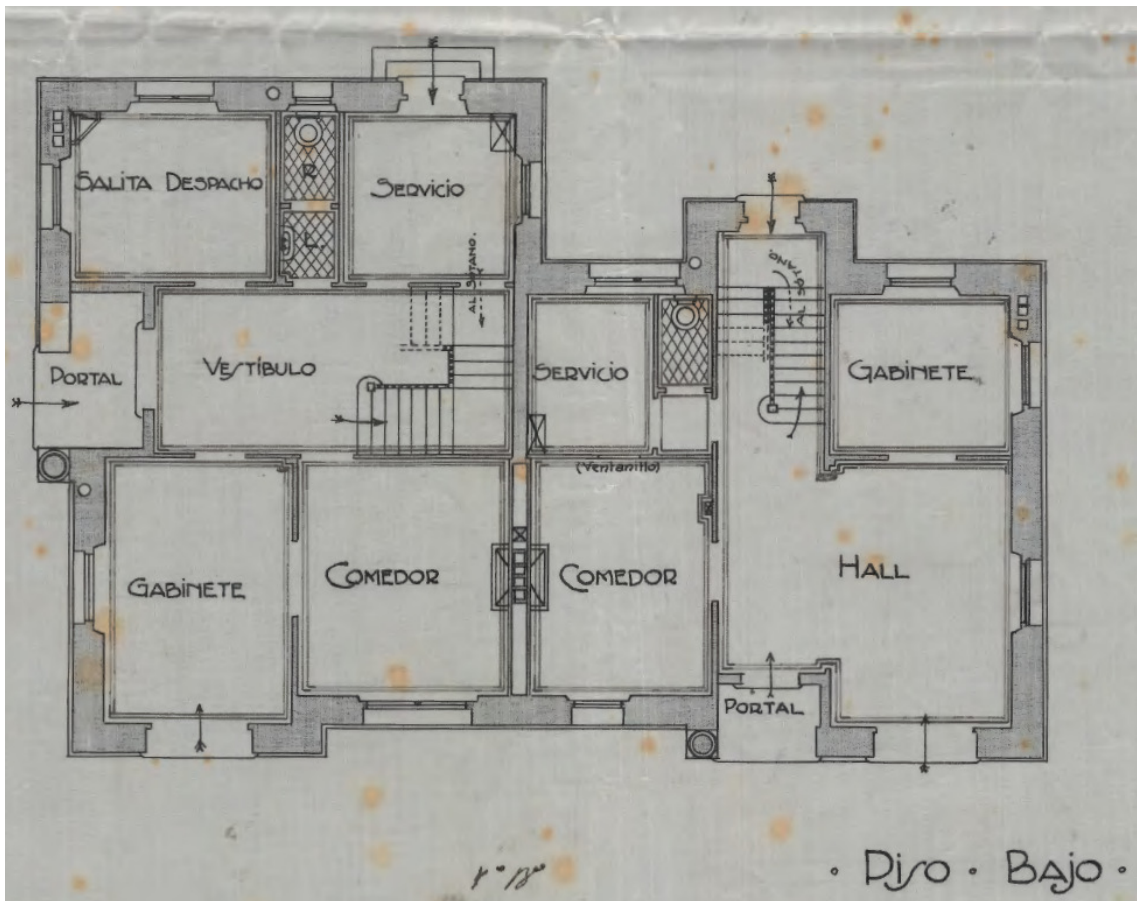
Quedan así protegidos los elementos fundamentales de su estructura básica: vialidad y parcelario.

Por último, y sin perjuicio del respeto a los parámetros formales que hasta el momento han limitado la forma de las edificaciones con el resultado antes comentado, el Plan General incorpora los mecanismos necesarios para la adaptación de los tipos edificatorios a las nuevas demandas sociales, principalmente las referentes al tamaño de la vivienda y al incremento de las densidades edificatorias, de acuerdo con el criterio básico de la administración responsable y sostenible de los recursos de suelo.

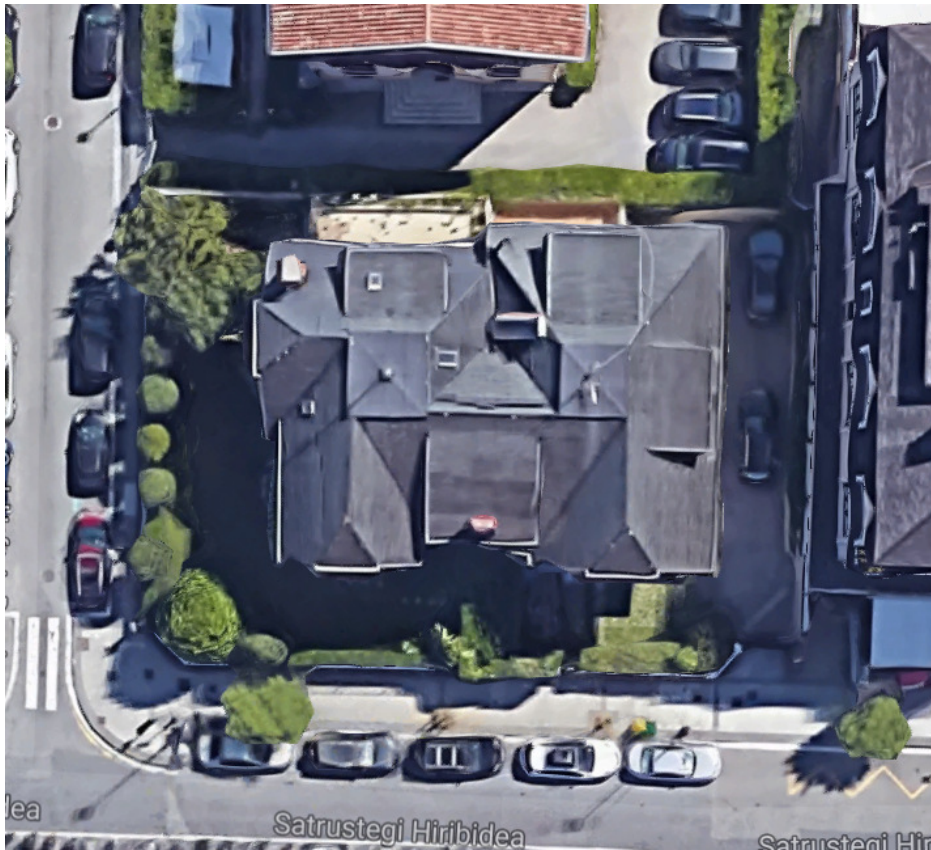
DESCRIPCION DEL EDIFICIO

El edificio sobre el que se plantea la presente modificación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico construido de Donostia/San Sebastián (en adelante PEPPUC), forma parte de una unidad de intervención única con el edificio de dirección postal Avenida de Satrustegi 12, ya que se trató en origen de un proyecto conjunto.

No obstante cabe señalar que en la parcela correspondiente a Avenida de Satrustegi 12 se han realizado actuaciones que han modificado la apariencia de la edificación. Tal y como se muestra a continuación dichas modificaciones han modificado el estado de proyecto:



Se puede observar en una rápida comparativa que dicha actuación ha incrementado la edificabilidad en todas las plantas, adosando un cuerpo en la fachada sur de la edificación.



Asimismo se puede observar que la fachada Sur de Satrustegi 12 ha sufrido modificaciones respecto al proyecto original.





DESCRIPCION CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO

El edificio en su estado original estaba construido mediante muros de carga de mampostería y estructura interior ejecutada mediante pilares y vigas de madera con solivería de madera. Salvo la planta de sótano en la que se descubren pilares y vigas de hormigón armado, con solivería de madera.

La planta segunda de la edificación no dispone de muros de mampostería, siendo la solución utilizada la de una hoja de ladrillo macizo caravista a un asta.

La cubierta presumiblemente en su origen era de pizarra , sin embargo actuaciones posteriores la han reconvertido en una cubierta revestida de tela asfáltica autoprottegida.

VALORACION PATRIMONIAL

Conviene indicar que el edificio sobre el que se plantea la presente modificación del PEPPUC, se trata de un edificio con un grado de catalogación D, que tal y como recoge el PEPPUC:

Comprende elementos contruidos en cuya imagen arquitectónica exterior original y/o actual se reconocen valores protegibles en relación con el entorno urbano en el que están emplazados, en los términos y con el alcance establecidos tanto en estas Ordenanzas Generales como en las correspondientes Ordenanzas Particulares.

Incluye edificaciones, complementadas, en su caso, con otro tipo de elementos asociados a las mismas, que se protegen en lo referente a su configuración o imagen general actual (correspondiente bien con su

configuración originaria, bien con la resultante de intervenciones posteriores merecedoras de protección) y a su simbología en el citado entorno. La protección puede incidir bien en la totalidad bien en determinadas partes de esos elementos.

De acuerdo con todo lo que precede, se considera que esta modificación no altera la imagen unitaria del edificio ni los valores propios de la edificación sometida a un grado de protección Grado D.

Dicha fachada forma parte de un conjunto (edificación Satrustegi 11 y Satrustegi 12) y la actuación propuesta tiene por objeto adecuar dicha fachada a las condiciones de la fachada sur del edificio contiguo.

De esta manera se dota a toda la unidad de intervención de una solución unitaria

Esta modificación se considera que puede resultar viable desde el punto de vista estético ya que corrige una distribución de huecos un tanto arbitraria (como se muestra en la imagen siguiente) quedando la propuesta en consonancia con la fachada de la otra mitad de la edificación (Satrustegi 12) , manteniendo una secuencia de huecos similar dotando por tanto a la edificación de un carácter unitario.

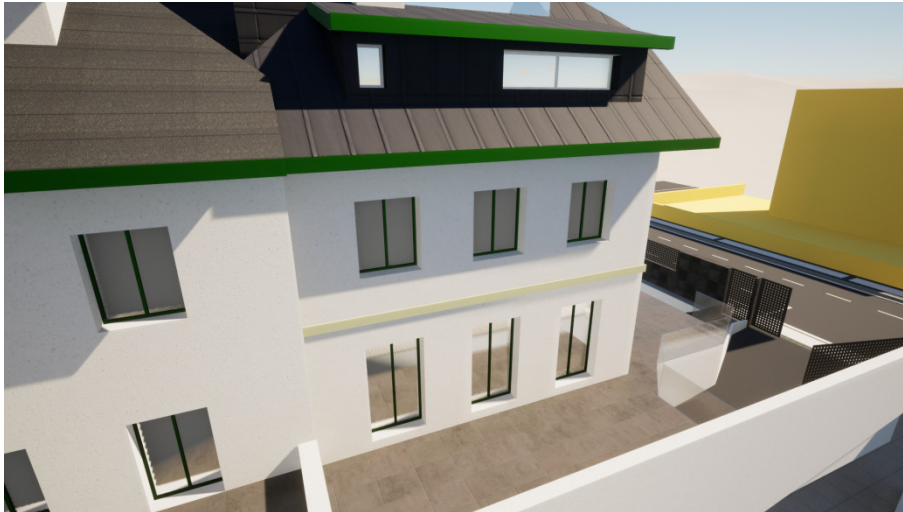


Asimismo la solución propuesta mejora las condiciones de iluminación y ventilación de la edificación.

Asimismo, además de la reordenación de los huecos se plantea la continuación de la imposta existente en la fachada Este y que parcialmente continuaba hacia la fachada Sur. Dicha imposta se continuará hasta la intersección de la fachada Sur con el muro medianero.

La solución propuesta logra rematar la fachada sur de una manera mas acorde a los elementos propios del edificio en su totalidad. De alguna manera se trata de modificar una fachada que desde el punto de vista compositivo podría parecer que se encuentra inacabada.

5. IMÁGENES ORIENTATIVAS DE LA PROPUESTA



6. PROPUESTA DE MODIFICACION DE LA FICHA

A continuación se adjunta una propuesta de modificación para la ficha de la edificación.



Autor y fecha: Eduardo Amann; 1918

Descripción.

Edificio de dos viviendas unifamiliares pareadas, con planta baja y dos plantas altas (la segunda en bajocubierta), más desván. Cubierta de pizarra a múltiples aguas formando hastiales truncados. Fachada revocada, con partes altas de ladrillo visto y simulación de entramados de madera. Proyecto original común a Satrustegui 12.

Régimen de protección.

1.- Régimen general.

El asociado a su integración en el grado D de protección de este Plan Especial.

Esa protección incide, exclusivamente, en las fachadas con frente a la avenida Satrustegi y a la calle Infante Don Juan.

En ese contexto, el tratamiento de la fachada, la configuración de los huecos de la misma, la implantación de instalaciones, elementos de publicidad, señalización y toldos, etc. se adecuará a los criterios generales reguladores de esas cuestiones, establecidos para ese grado de protección en las Ordenanzas Generales de este Plan Especial.

2.- Régimen específico.

A.- Elementos o partes exteriores excluidos de la protección: las fachadas con frente a espacios privados.

B.- Elementos o partes de la fachada permanentes: no.

C.- Otros criterios particulares de intervención: si. Se ejecutará la fachada sur conforme a lo siguiente:



FIRMADO



GONZALO DUEÑAS SANZ

ARQUITECTO COAVN



DONOSTIA 07 DE OCTUBRE DE 2024