

## PARTE I

---

### INTRODUCCION

---

#### CAPITULO 1

#### LOS CONTENIDOS Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DE LOS CASCOS HISTORICOS DE PASAIA.

---

El Plan Especial de Rehabilitación de los cascos históricos de Pasaia se enmarca en las disposiciones del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, que confiere a este tipo de Planes una doble misión:

##### 1.1.1 EL PLAN, COMO DOCUMENTO DE REGULACIÓN URBANÍSTICA.

Por un lado, el Plan asume las características **normativas** propias de los Planes Especiales definidas en la Ley del Suelo para la ordenación de las diferentes actuaciones sobre la edificación, infraestructuras y espacios libres, y para la regulación de los distintos usos y actividades, en áreas urbanas de interés histórico, afectadas por problemas de deterioro.

Esa ordenación de las actuaciones arquitectónicas y urbanísticas se ha efectuado con un extremado grado de detalle, adecuado a la complejidad y variedad de las condiciones de la edificación, apoyándose, a tal fin, en el profundo y minucioso conocimiento de todos esos aspectos que se deriva del previo Estudio Socio-Urbanístico.

En este sentido, los contenidos mínimos de los Planes Especiales de Rehabilitación definidos en nuestra legislación vasca son mucho más adecuados, precisos y rigurosos que los establecidos genéricamente en los Planes Especiales de Protección de la Ley del Suelo estatal, en tanto que:

- a) Definen con extrema atención los contenidos de la información y análisis que deben servir de base al Plan, dentro del mencionado Estudio Socio-Urbanístico, mientras que la legislación estatal contiene sólo indicaciones muy generales respecto a los aspectos informativos y analíticos a considerar en la Memoria de los Planes de Protección.
- b) Exigen un fuerte grado de pormenorización en la ordenación de las actuaciones, que se expresa, por ejemplo, en la exigencia de Ordenanzas gráficas -y no sólo escritas- y en la consideración detallada de las intervenciones permitidas o prohibidas en cada Unidad edificatoria, mientras que en el marco de la legislación estatal podría resolverse la ordenación de un modo mucho más

genérico, acudiendo sólo a Ordenanzas escritas y sin individualizar edificio a edificio.

### 1.1.2 EL PLAN, COMO SOPORTE DE LOS SISTEMAS DE AYUDAS PÚBLICAS A LA REHABILITACIÓN.

Por otro lado, el Plan Especial de Rehabilitación tiene también una naturaleza **operativa**, articulándose inmediatamente a los sistemas de ayudas públicas a la rehabilitación previstas en el Decreto, fundamentalmente en forma de préstamos cualificados con subvenciones de intereses y de subvenciones personales directas.

Sin entrar en una descripción exhaustiva de esta regulación, que nos apartaría de la finalidad esencial de esta exposición, sí parece oportuno recordar que el Decreto preve las siguientes ayudas para las **actuaciones protegidas de rehabilitación**.

- a) Préstamos con plazo de amortización entre 3 y 15 años.

Se preve **subvenciones de interés** para los titulares con Ingresos Familiares inferiores a 3,5 veces el SMI (2.967.930 pts).

- b) **Subvenciones personales** para obras de adecuación de elementos comunes de los edificios o de adecuación interior de las viviendas.

Estas subvenciones se gradúan en función de criterios sociales y también de las características de las obras y de los edificios.

Sólo se aplican a titulares que tengan unos ingresos familiares inferiores a 3,5 veces el SMI (2.967.930 pts).

En actuaciones sobre **elementos comunes** de los edificios, consideradas como **rehabilitación integrada, en edificios que tengan al menos cuatro viviendas**, pueden alcanzar entre un máximo de un 39% y un mínimo de un 14% del Presupuesto Protegible, dependiendo del nivel de ingresos y del número de componentes de la familia.

En actuaciones sobre los **elementos privativos de la vivienda, o en elementos comunes de edificios de 1, 2 o 3 viviendas**, las subvenciones son menores, variando entre un máximo de un 29% y un mínimo de un 4%.

Ahora bien, el Plan tiene una gran responsabilidad en la determinación del mayor o menor alcance de estas ayudas, tanto en préstamos como en subvenciones.

En primer lugar, el Plan define los distintos tipos de obras que se engloban en el concepto de **Actuaciones Protegidas de Rehabilitación**, que no tienen por qué

consistir sólo en obras de rehabilitación en sentido estricto, sino que pueden también consistir en obras de nueva construcción en solares existentes o previa demolición de un edificio existente.

En efecto, en determinados edificios, por la excepcional gravedad de sus daños y su total falta de interés histórico, el Plan puede considerar que resultaría más coherente estimular su sustitución que su reparación, englobando por tanto esa obra de nueva edificación en el concepto de **Actuación Protegida**, con derecho a los préstamos y subvenciones previstas para ello.

En segundo lugar, dentro de algunos tipos de actuaciones, como las de restauración, varían ligeramente las magnitudes de las ayudas, según el grado concreto de obras que el Plan fije para el edificio: así, en caso de actuaciones de **restauración científica**, que en general sólo se aplicarían a edificios de gran valor histórico, o de **restauración conservadora**, modalidad prevista sobre todo para edificios de cierto interés, pero no excepcional, puede ampliarse la cuantía de los préstamos considerablemente, respecto a otros tipos de obras de naturaleza constructiva más "normal" (como la consolidación o la reforma).

En fin, el Plan puede excluir a algunos edificios de cualquier tipo de ayuda, al declararlos Fuera de Ordenación, aunque, obviamente tal extremo sólo se producirá muy raramente, en casos de tipologías extremadamente aberrantes y de imposible adecuación, o gravísimamente discordantes con el entorno histórico. Pero en ese caso, tal declaración no significará que se prive a sus residentes de sus derechos para gozar de unas adecuadas condiciones de vivienda, ya que el Plan deberá prever un procedimiento para su realojamiento, vía intervención pública.

### 1.1.3 LA CONTINUIDAD ENTRE PLAN Y GESTIÓN. LA NECESIDAD DE CREACIÓN DE UNA SOCIEDAD URBANÍSTICA DE REHABILITACIÓN.

En la perspectiva del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, adquiere gran importancia la creación de mecanismos específicos para la gestión de las actuaciones de rehabilitación, tanto las dirigidas a los edificios y las viviendas como las incidentes en espacios públicos, equipamientos, etc.

Con este criterio, los Art. 18, 19 y 20 regulan el régimen y las finalidades de las **Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación**.

Estas tienen el estatuto de una Sociedad Anónima, debiendo encontrarse compuestas al menos en un 50% por el Ayuntamiento, pero contando para su funcionamiento con ayudas y subvenciones del Gobierno Vasco, Diputaciones Forales y otros Entes públicos.

En las condiciones de los cascos de Pasaia, la creación de una Sociedad de este tipo no sólo sería aconsejable, sino imprescindible.

En efecto, dada la complejidad de los sistemas de tramitación de los préstamos y subvenciones previstas por el Gobierno Vasco, y teniendo en cuenta las características de la población y las condiciones de propiedad y tenencia de viviendas, parece evidente que no sería suficiente limitarse a proporcionar **información** a los interesados en actuaciones de rehabilitación, sino que sería necesario impulsar esas actuaciones, asumiendo en gran parte su **gestión**, a todos los efectos jurídicos y administrativos, y coadyudando a su planteamiento técnico.

Por otra parte, si consideramos que el Plan incluye algunas actuaciones puntuales de remodelación urbana, que requerirán complejas gestiones se hace más patente la necesidad de creación de esos Servicios Técnicos y de Gestión específicamente asignados a la rehabilitación integrada de los cascos.

#### 1.1.4 LA NORMATIVA LEGAL DEL GOBIERNO VASCO PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.

El Decreto del Gobierno Vasco 189/1990 regula en sus Anexos las condiciones que deben cumplir los edificios y las viviendas para ser objeto de una actuaciones de rehabilitación protegida.

Esta regulación distingue tres tipos de condiciones:

**Nivel I. Condiciones de Adecuación urbanística del edificio**

**Nivel II. Condiciones de Adecuación Estructural y Constructiva del edificio**

Comprenden una serie de condiciones relativas a:

1. La seguridad estructural.
2. La adecuada accesibilidad al edificio y las viviendas.
3. La estanqueidad frente a la lluvia y la humedad.
4. El buen estado de las instalaciones generales.
5. La existencia de medidas de seguridad frente a accidentes y siniestros.

**Nivel III. Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas**

Se refieren fundamentalmente a los siguientes aspectos:

1. Composición de piezas de la vivienda.
2. Condiciones de iluminación y ventilación al exterior de las piezas habitables.  
Se exige que todas las piezas habitables, excepto aseos, cocina y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. Se admite excepcionalmente que un espacio se ventile e ilumine a través de otro en contacto con el exterior (es decir, la tradicional disposición de "alcobas").  
  
En caso de cocina y aseo interiores, es necesaria una extracción forzada.
3. Dimensiones mínimas de los patios existentes o de nueva creación.
4. Superficie útil no inferior a 33 m<sup>2</sup>.
5. Condiciones adecuadas de las instalaciones de saneamiento y electricidad.

Para la consecución de los préstamos y subvenciones previstos en el Decreto, son condiciones esenciales:

- a) Si se trata de actuaciones en elementos comunes del edificio, deberán cumplirse todas las Condiciones de Adecuación Estructural y Constructiva del mismo, como resultado de las obras.
- b) Si se acometen obras en espacios privativos de una o varias viviendas, sólo recibirán ayudas si se cumplen los dos supuestos siguientes:
  - El edificio, en sus elementos comunes, deberá disponer ya de las Condiciones de Adecuación Estructural y Constructiva, o deberán realizarse paralelamente obras que conduzcan al cumplimiento de esas condiciones.
  - Como resultado de las obras, la vivienda cumplirá las Condiciones Mínimas de Habitabilidad.

Por estos motivos, es criterio esencial del Plan el identificar en primer lugar los edificios

y viviendas que no cumplen esas condiciones -lo que se ha efectuado pormenorizadamente en el Estudio Socio-Urbanístico- y, en segundo lugar, el definir, mediante Normas apropiadas, las actuaciones necesarias en cada caso para poder cumplir esas condiciones.

En el caso de viviendas que actualmente carecen de Condiciones Mínimas de Habitabilidad será imprescindible identificar individualizadamente las obras necesarias, que en muchos casos pueden consistir en simples cambios de tabiquería, en la incorporación de cuarto de baño completo, mejora de la ventilación e iluminación natural de las piezas habitables, etc.

En otros casos, en cambio, pueden ser necesarias obras de mayor entidad, al hacerse indispensables reformas en la estructura del edificio.

La misión del Ayuntamiento -y ,sobre todo, de la futura Oficina de Gestión de la Sociedad Urbanística de Rehabilitación- ante estos problemas resulta clara: tratar de fomentar las obras que supongan la consecución de esas Condiciones Mínimas de habitabilidad, que permitirán a los usuarios alcanzar unas condiciones de vivienda dignas apoyándose en los préstamos y subvenciones públicas.

En cualquier caso, existirán situaciones en que será conveniente que el Ayuntamiento imponga obligatoriamente la realización de obras para la consecución de esas Condiciones Mínimas:

- a) En primer lugar, y cumpliendo un deber legal estrictamente regulado, cuando existan riesgos en la seguridad estructural y constructiva del edificio o de algunos de sus elementos.
- b) En segundo lugar, si se tratase de un edificio sin esas Condiciones Mínimas que se encontrase desocupado o que fuera a ser desocupado, en el que se plantease la intervención de un promotor inmobiliario, para la posterior venta o alquiler de las viviendas, o se previese su adquisición por una o varias personas para uso propio.
- c) En tercer lugar, cuando se produjeran transmisiones en la propiedad o alquiler de las viviendas, debiendo ser criterio básico el impedir que se vendiera o alquilara cualquier vivienda que no cumpliera las Condiciones Mínimas de Habitabilidad

## CAPITULO 2.

### ¿QUE PROBLEMAS DEBE AFRONTAR EL PLAN?

#### UNA VISION SINTETICA DE LAS CONDICIONES SOCIALES Y URBANAS DE LOS CASCOS.

---

Los resultados del Estudio Socio-Urbanístico permiten concluir que los problemas de los cascos antiguos de Pasaia conciernen fundamentalmente a cuatro tipos de aspectos, a los que nos referiremos con más detalle en los Capítulos sucesivos:

##### 1.2.1 EL DETERIORO DE LA EDIFICACIÓN Y LAS DEFICIENTES CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE GRAN PARTE DE LAS VIVIENDAS.

Estos problemas afectan sobre todo a edificios antiguos de interés arquitectónico e histórico, pero también a algunos edificios de nuestro siglo, carentes de esos valores.

Recordemos, en este aspecto, que casi uno de cada tres edificios presenta un grado de **deterioro medio** requiriendo por ello obras de considerable entidad en el sistema estructural, escaleras, instalaciones generales, cubierta y elementos exteriores de fachadas. Bien es verdad que este panorama, con ser preocupante, no puede tampoco calificarse de muy grave, ya que sólo un 4% se encuentran en situación de **deterioro extremo**, que podría asimilarse a la ruina.

En lo que respecta a las condiciones de habitabilidad de las viviendas, recordemos también que **sólo 4 de cada 10 tienen adecuadas condiciones de habitabilidad**, mientras que las restantes poseen deficiencias notables o muy acentuadas, tanto por la carencia de iluminación y ventilación natural en algunas de sus piezas habitables, como por la carencia de cuarto de baño completo (problema que afecta a un 10% de las viviendas) o por sus deficientes instalaciones de agua y saneamiento.

##### 1.2.2 LA EXISTENCIA DE NOTABLES PROBLEMAS DEMOGRÁFICOS Y SOCIALES EN LA POBLACIÓN DE LOS CASCOS.

Como se desprende de nuestro Estudio demográfico y sociológico, al examinar las características de la población el aspecto más descollante concierne al acusado **decaimiento** de la población de S.Pedro y al **envejecimiento** de la población de ambos cascos.

En efecto, aunque la **disminución de población** es un fenómeno que ha afectado a todo el municipio de Pasaia (un 10% entre 1981 y 1991), en el caso de San Pedro el descenso ha sido de un 25%.

En lo que respecta al **envejecimiento**, afecta a ambos cascos, pero sobre todo a San

Pedro, como se refleja en el índice del número de ancianos respecto al número de niños: 135 ancianos por 100 niños en Donibane y 303 ancianos por 100 niños en San Pedro, frente a los índices generales de Pasaia (93) o de Guipúzcoa (75).

Midiendo este fenómeno desde otra perspectiva, se observa que **casi 4 de cada 10 cabezas de familia son mayores de 65 años.**

Se perciben también notables problemas sociales, con un 23% de desempleo, bastante mayor que la tasa de Guipuzcoa ( un 17,8%). Una muy elevada proporción de pensionistas (un 50% aproximadamente de los cabezas de familia), hecho lógicamente vinculado al envejecimiento de la población. Los muy débiles niveles de instrucción de las cabezas de familia: un 8% de analfabetos y un 10% que sabe leer y escribir pero no realizó ningún tipo de estudios, sin siquiera comenzar la enseñanza primaria...

Como sucede al caracterizar los problemas de deterioro de la edificación, podemos también decir en este aspecto que estos problemas demográficos, siendo importantes, no dibujan sin embargo una situación de extrema gravedad, ya que se encuentran en cierto modo contrapesados por otros aspectos más favorables, como son:

- a) El mantenimiento de los dos cascos como lugar de vivienda, sin que hayan aparecido hasta el momento procesos de desocupación de las viviendas a una escala significativa (recordemos que sólo un 12% aproximadamente de las viviendas están desocupadas, índice que debe considerarse normal).
- b) La estabilidad de gran parte de las familias, ya que a pesar del peso notable de las personas ancianas que viven solas, o de los matrimonios de ancianos (entre ambas situaciones, alrededor de un 25% de los núcleos familiares), son frecuentes las familias con 3,4 y más componentes.

Y, al mismo tiempo, gran parte de las familias (casi 4 de cada 10) cuentan con dos personas perceptoras de ingresos, lo que contribuye a reforzar la estabilidad económica de esas familias.

- c) El **arraigo de la población**, ya que la gran mayoría de los residentes manifiestan en la Encuesta su deseo de seguir viviendo en los respectivos cascos (lógicamente, deseando mejorar sus condiciones de vivienda, en los casos de residentes en edificios deteriorados y con deficiencias de habitabilidad).
- d) Una estructura socio-profesional de la población activa con una relativa solidez, dentro de su caracterización mayoritariamente trabajadora.

En efecto, predominan los asalariados fijos, con proporciones casi idénticas en los dos cascos (en torno a un 60%). Son minoritarios los eventuales (un 15%, frente a un 22% en el conjunto de Pasaia y un 18% en Guipuzcoa).

Los autónomos (un 14% aproximadamente), suponen una proporción algo superior a las medias de Pasaia y Guipuzcoa (un 11% y un 12%). Y el porcentaje de empresarios es incluso algo mayor a la media de Pasaia (casi un 4%, frente a un 3%).

- e) El hecho de que la mayor parte de los residentes sean propietarios de las viviendas que ocupan.

En efecto, la Encuesta efectuada en las viviendas antiguas muestra que casi 8 de cada 10 de estas viviendas se ocupan en propiedad, y sólo 2 de cada 10 en alquiler, lo que determina unas condiciones más favorables cara a la rehabilitación, al permitir obviar las grandes dificultades creadas por la legislación de alquileres, en los casos, frecuentes, de alquileres de niveles bajos o ínfimos.

### 1.2.3 LAS EXISTENCIA DE DEFICIENCIAS O ELEMENTOS DISTORSIONANTES EN LA CONFIGURACIÓN EXTERIOR DE MUCHOS DE LOS EDIFICIOS HISTÓRICOS.

Este problema, unido al propio deterioro estructural y constructivo de los edificios, ha generado una degradación y una deformación de la escena urbana tradicional.

Esas alteraciones o deformaciones se expresan de múltiples maneras: sustituciones de las cubiertas de teja por fibrocemento u otros materiales disconformes.

Sustitución de las antiguas balconadas con otros elementos de voladizos y balaustres, formas y materiales incongruentes.

Carpinterías de puertas y ventanas en materiales poco apropiados. Alteración completa o casi completa de las fachadas originarias, por cerramiento de unos huecos y realización de otros, o por supresión de balconadas, o por aplicación de nuevos acabados... (problemas perceptibles sobre todo en San Pedro).

Inaceptable transformación de las plantas bajas, por apertura de huecos que rompen la composición tradicional, o por su ocultación con marquesinas o construcciones torpemente añadidas, como ciertos "miradores" en San Juan o construcciones "ligeras" añadidas en fachadas de Arraunlari Kalea, en San Pedro, que desfiguran las características tradicionales de las fachadas y desvirtúan su imagen histórica.

La alteración de la forma tradicional de cubiertas, por elevaciones no ajustadas al perfil de los cascos ni a la propia estructura del edificio.

Anuncios o rótulos con materiales, forma y colores inadecuados, sin ningún respeto por los edificios históricos en que se sitúan.

Las dificultades que ofrecen estos problemas son muy diferentes, dependiendo de que tengan una naturaleza exclusivamente "epidérmica" (esto es, que afecten sólo a elementos exteriores, como acabados de muros, balcones, huecos de balcones y ventanas, aleros, etc) o que tengan el carácter de un elemento construido, utilizado o utilizable, que debiera ser modificado o incluso suprimido totalmente (como ciertos cobertizos, construcciones añadidas o miradores, o como algunos casos de añadidos en cubierta).

Obviamente, mientras que las actuaciones que afecten al primer tipo de elementos son relativamente viables, sobre todo cuando se vinculen a otras actuaciones de rehabilitación general del edificio, o se integren en un Programa de restauración de fachadas costado mayoritariamente con fondos públicos, las actuaciones de supresión de elementos construidos que se encuentren utilizados, de uno u otro modo, por los residentes o comerciantes, deberán estudiarse con detenimiento, con los planteamientos que después comentaremos.

#### 1.2.4 EL DESVANECIMIENTO DE LA IMAGEN URBANA TRADICIONAL DE LOS DOS CASCOS.

Como se ha subrayado en el Estudio Socio-Urbanístico, aunque nos encontramos en dos cascos de gran profundidad histórica en su morfología y su estructura urbana, solo una parte minoritaria de los edificios (aproximadamente, una tercera parte) pueden considerarse como "arquitecturas históricas" en un sentido estricto (anteriores al XIX).

La mayor parte, por tanto, proceden de épocas relativamente recientes, con una clara distinción marcada por los años 40-50 de nuestro siglo: en efecto, mientras que los anteriores se encajaron con relativo ajuste volumétrico en la edificación tradicional (y en el caso de los procedentes de los años 20-30, con una cierta voluntad de integración estilística, mediante la aplicación de las pautas del "neo-regionalismo vasco"), los posteriores resultan en general muy discordantes, por su volumen o altura, por sus tipologías y por las rupturas en su lenguaje compositivo.

Como se comprueba en otras líneas de análisis, también al examinar este aspecto se registra una aguda diferencia entre San Pedro y Donibane, en tanto que, incorporándose ambos cascos a los albores de nuestro siglo con una edificación similar en su caracterización histórica, San Pedro sufre una extensa renovación, que ha erosionado y distorsionado su configuración histórica.

En concreto, mientras que en Donibane la mitad de los edificios pueden ser considerados como "históricos" (procediendo la mayoría de ellos del XVIII), en San Pedro sólo un 30% proceden son anteriores a nuestro siglo, mientras que un 25% son posteriores a 1940.

Cara a la elaboración de la estrategia del Plan, el análisis de las condiciones que crean estos edificios recientes incide en planos diferentes, con conclusiones en algunos aspectos contrapuestas, que evidencian la necesidad de un estudio sumamente atento de las modalidades de intervención en estos edificios.

En efecto, en una estimación simplista podría pensarse que esta notable presencia de edificios "modernos" en los dos cascos, y sobre todo de San Pedro, introduciría una cierta ambivalencia en las perspectivas de actuación, en tanto que, por un lado, incidiría "en negativo" en las consideraciones culturales-formales, al haber supuesto una irreversible alteración de la magnífica configuración arquitectónica que los cascos de Pasaia presentaron hasta el moderno desarrollo urbano. Pero, por otro lado, tal caracterización asumiría un papel "positivo" en un enfoque más atento a las condiciones de vida y de vivienda y a las necesidades sociales de la población.

Pero esa contraposición simplista está lejos de la realidad, **ya que buena parte de los edificios "modernos" no sólo carecen de cualidades formales, y banalizan o incluso agreden la imagen histórica, sino que también poseen deficiencias internas, con**

**viviendas sin adecuadas condiciones de habitabilidad**, por haberse construido con unos esquemas especulativos, ante la ausencia de unas Ordenanzas Municipales capaces de regular adecuadamente la salubridad e higiene de la edificación, o en otros casos, por haberse apoyado en tipologías ya de origen inadecuadas (parcelas entre medianeras, estrechas y muy profundas) y haber intensificado esos problemas con una ulterior densificación en planta y/o en altura.

Como sucede en los otros aspectos antes analizados, también en este aspecto la situación de los cascos de Pasaia posee algunos elementos que moderan y amortiguan los problemas derivados de la erosión de su imagen histórica.

En efecto, mientras que en otros cascos históricos unas proporciones tan fuertes de edificios recientes como las que poseen Donibane y sobre todo San Pedro habría significado la irreversible destrucción de su imagen como conjuntos históricos unitarios, por haberse producido con desmesuradas intervenciones en volumen o altura, en nuestros cascos el proceso de sustitución de la edificación antiguo se produjo en gran parte con una relativa integración en el parcelario originario y con unas alturas no excesivamente discordantes, debido a sus mismas constricciones morfológicas, su dificultosa accesibilidad en automóvil, y su apretado parcelario que disuadía a los operadores inmobiliarios, .

Sólo en algunos edificios de los años 50-60, como el nº 48 de San Pedro, o de los recientes años 70, como en los nº 25 y 26 de Donibane, se produjeron actuaciones en brutal ruptura morfológica-volumétrica, que, obviamente, plantean los más graves, y en muchos casos hoy por hoy irresolubles problemas, en la perspectiva de una transformación progresiva de la edificación que reintegre la caracterización histórica de ambos cascos.

---

**PARTE II**  
**LAS CONDICIONES ACTUALES:**  
**INFORMACION Y ANALISIS URBANISTICOS, EDIFICATORIOS Y SOCIALES**

---

## PARTE II

---

# LAS CONDICIONES ACTUALES: INFORMACION Y ANALISIS URBANISTICOS, EDIFICATORIOS Y SOCIALES.

---

## CAPITULO 1.

### LAS CONDICIONES DE LA ESTRUCTURA URBANA, LA EDIFICACION Y EL PAISAJE

---

#### 2.1.1 ANTIGÜEDAD DE LOS EDIFICIOS.

##### 1. **Edificios antiguos y edificios "modernos"**

La clasificación de los edificios según su antigüedad revela la fuerte renovación de la edificación producida sobre todo en nuestro siglo: algo más de la mitad de los edificios (un 55%) son posteriores a los primeros años del XX.

Entre esos dos grupos de edificios; "históricos" y "recientes", se sitúan los edificios del XIX y primeros años del XX, que sólo representan un 10% del total. Dentro de este grupo debe destacarse el hecho de que dos terceras partes se realizan entre 1800 y los últimos años del siglo, mientras que la otra tercera parte se construye entre finales del XIX y principios del XX.

Esta débil presencia de edificios del XIX, que contrasta con la caracterización de la mayor parte de los cascos antiguos de Euzkadi, debe relacionarse con el estancamiento de los cascos de Pasaia en ese siglo.

##### 2. **La caracterización histórica de los edificios en Donibane y San Pedro**

Si analizamos separadamente los dos cascos, comprobamos que en Donibane es mucho más fuerte la presencia de edificios históricos: en efecto, cuenta con un 41% de edificios anteriores a 1800, mientras que en S.Pedro esa proporción sólo alcanza un 25%. O, examinando este aspecto desde otra perspectiva, de un total de 65 edificios anteriores a 1800, un 74% se sitúan en Donibane y sólo un 26% en S.Pedro.

Considerando que la proporción de edificios del XIX es muy poco relevante en ambos casos (aunque son más numerosos proporcionalmente en Donibane que en S.Pedro), se comprueba que en S.Pedro predominan los edificios de nuestro siglo: exactamente, un 69% son posteriores a los primeros años del XX, mientras que esa proporción es sólo de un 46,5% en Donibane.

### 3. **Los edificios del siglo actual**

Los edificios del XX no son en modo alguno homogéneos, sino que presentan rasgos diferentes, que reflejan la variación de las Normativas Urbanísticas, los cambios en las técnicas de construcción, las modificaciones estilísticas y las transformaciones del mercado inmobiliario.

Los edificios realizados entre principios del siglo y 1925 suponen un 12% del total, y siguen en su mayor parte las tipologías y volumetrías históricas, sin graves rupturas.

Del período 1925-1940, período de difusión del racionalismo arquitectónico, proceden un 23% de los edificios. En estos casos es muy acentuada la ruptura de su imagen exterior respecto al contexto histórico, aunque en la mayor parte de los casos su volumen no es excesivamente discordante.

Los edificios posteriores a 1940 suponen una importante proporción del total: un 20%. En general, sus características tipológicas y volumétricas son muy discordantes con el conjunto histórico, salvo en casos particulares, entre los que se encuentran algunos edificios realizados en los primeros años de posguerra, respondiendo a la visión del "regionalismo vasco" de la época.

Como ya se ha indicado, son mucho más frecuentes los edificios recientes en S.Pedro que en Donibane: así, los edificios procedentes de 1928-40 representan un 28% en S.Pedro y un 20% en Donibane. Y en el grupo de los que proceden del período 1940-60 la diferencia de proporciones llega a duplicarse: un 18% en S.Pedro frente a un 9,5 en Donibane.

### 4.- **Indicaciones para la metodología de actuación**

Por todo ello, los criterios de actuación deberán ser específicos en cada uno de los cascos, ya que mientras que en Donibane puede plantearse una estrategia centrada sobre todo en la rehabilitación y cualificación de la edificación histórica, que conforma la mayor parte del casco, en el caso de S.Pedro será necesario definir una perspectiva de intervención focalizada por la mejora de la imagen urbana y, a más largo plazo, por la previsión de actuaciones sobre los edificios, que impliquen la rearticulación e integración formal de su configuración arquitectónica.

## 2.1.2. CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS DE LA EDIFICACION.

### 1. **Criterios de análisis tipológico**

En la estudio de las **características tipológicas** de los edificios se articulan varias líneas de análisis, considerando los siguientes aspectos:

- Las relaciones entre **tipologías edificatorias, morfología urbana y características topográficas y geográficas.**

Este enfoque analítico es especialmente importante en Pasaia, por el fuerte condicionamiento tipográfico de la inserción de los edificios, en unos casos "encajados" en las laderas del monte, en otros, en contacto con la ría.

- La determinación de la tipología por las **características dimensionales del edificio** (sobre todo por las dimensiones de las plantas).

- La **tipología funcional**, esto es, la incidencia de la función del edificio en su conformación interior.

Como es lógico, en este aspecto el estudio se concentrará en las **tipologías residenciales**, identificando sus **variaciones históricas**, su relación con la **caracterización social**, etc. y analizando asimismo su **capacidad de adecuación de habitabilidad.**

- La **caracterización social de las tipologías residenciales.**

La diversidad social de las tipologías no es muy acentuada en Pasaia, por su conformación histórica como "sociedad dual", con unas muy reducidas capas nobiliarias y unas mayoritarias capas populares con escasa diferenciación interna, no surgiendo prácticamente edificaciones de capas intermedias hasta bien entrado el XIX.

## 2. **Caracterización de las tipologías de los edificios residenciales antiguos**

Para la clasificación gráfica de las tipologías residenciales hemos combinado sintéticamente esas cuatro caracterizaciones tipo-morfológicas, tipológico-funcionales, tipológico-sociales y tipológico-dimensionales, identificando las siguientes categorías:

### 2.1 **Caracterización tipológica de los edificios residenciales antiguos**

#### 2.1.1. **Casas palacio y casas familiares de notable entidad**

Estos tipos de edificios, todos ellos anteriores a 1800, poseen una clara diferenciación tipológica-arquitectónica, descollando significativamente en el tejido urbano.

Su organización interior se encuentra casi siempre muy modificada, por sucesivas reformas y cambios de usos.

Dentro de este grupo, distinguiremos tres grados, en función de sus características dimensionales y su forma de inserción en el tejido urbano:

- **Exentas** (como la Casa de Arizabalo) o **semiexentas** (como las Casas Platain, de los Miranda y de Villaviciosa).
- **Entre medianeras, estrechas y profundas**, como la adosada a la Casa Platain, y algunas casas familiares de S.Pedro (Kepa Deun 44 y 46)
- Las "**casas-puente**", tan características del paisaje urbano de Donibane.

#### 2.1.2. Tipologías de vivienda popular o de capas medias, con fachada en contacto directo con la ría, o con fachada a calle abierta a la ría

El rasgo distintivo de estas tipologías es la disposición de dos fachadas, una a la "calle interior" (Kepa Deun, Donibane, etc) y otra directamente en contacto con la ría (casco de Donibane) o a calles u otros espacios abiertos a la ría (S.Pedro, Bonatza Ibildea, etc ).

Esta inserción en el tejido edificado determina, lógicamente, una mayor adecuación tipológica, al permitir disponer piezas con huecos a ambas fachadas.

En Donibane, algunas de estas tipologías poseen cuerpos añadidos delanteros, generalmente para usos hoteleros.

En San Pedro, en los edificios de Kepa Deun Kalea, muchos de los edificios antiguos se encuentran "rehundidos" respecto a la cota de calle, como resultado de las obras de ampliación de las dársenas y de la creación de Arraunlari Kalea.

### 2.1.3. Caserío de vivienda popular, o de capas medias, encajado en la ladera del monte

El elemento distintivo de esta categoría tipológica es su inserción en las laderas, que determina unos rasgos específicos en su organización interior, al originar pisos de distinta superficie y organización, y al generar deficiencias de habitabilidad por el encaje del edificio en la ladera, produciendo piezas sin ningún hueco al exterior. En los casos de edificios con escalera lateral (frecuentes en Donibane) esta tipología también se distinguen por configurar sistemas diferentes de accesos (a calle, lateral, o trasero) con viviendas a distinto nivel, y organización diferenciada en cada planta, según tipo de acceso.

## 2.2 **Diferenciación de grados, dentro de cada uno de los dos grupos tipológicos anteriores, según su caracterización dimensional y tipología social**

En cada uno de estos dos grupos se distinguen tres grados, según la **tipología dimensional de la planta**.

### - **De planta estrecha y gran profundidad**

(en general, de anchura en torno a 4-5 m y fondos entre 17 y 21 m)

En casi todos estos tipos, salvo en algunos casos con cárcava y escalera lateral, existen problemas de habitabilidad por la presencia de piezas totalmente interiores.

### - **De planta estrecha y profundidad media**

En estos tipos el fondo oscila entre los 12 y los 17 m.

### - **Planta de anchura media**

Estos tipos proceden sobre todo del XIX, y suelen tener entre 6 m y 12 m de ancho. Generalmente su fondo es similar a su anchura.

En cada uno de los grados anteriores, se distingue en los planos gráficamente su **caracterización social**, con dos tipificaciones: **vivienda popular** (netamente mayoritaria) y **vivienda de clases medias**., correspondiente casi siempre al XIX.

### **3. Caracterización de las tipologías de edificios residenciales de finales XIX y del siglo actual**

En bastantes casos, estos edificios se desarrollan en parcelas de tamaño más amplio que las tipologías históricas, y que proceden casi siempre de la adición de dos parcelas anteriores (así, tanto en Donibane como en San Pedro aparecen numerosos edificios con frente entre 10 y 20 metros y fondos también amplios, que permiten disponer dos o más viviendas por planta).

#### **3.1 Los edificios de finales del XIX y principios del XX: La relativa continuidad con las pautas tradicionales**

Tanto los edificios construidos entre finales del XIX y principios del XX, como los de las primeras décadas del XX, hasta 1925, siguen en unos casos las pautas de las tipologías históricas, con plantas estrechas y profundas, y en otros responden ya a esquemas modernos, con escalera central de dos tramos y dos viviendas por planta, y distribución interior casi siempre ordenada, aunque con condiciones de habitabilidad muy diferentes.

En este último aspecto, esencial cara a las actuaciones del Plan, debe señalarse que en efecto, cuando las parcelas son exentas o semiexentas (casi siempre, entre cárcavas o con cárcava lateral) las condiciones de iluminación y ventilación suelen ser adecuadas, pero cuando se sitúan entre medianeras incluyen piezas interiores o a patios minúsculos, con deficiencias de habitabilidad tan acentuadas como en las tipologías antiguas de rasgos similares.

#### **3.2 La primera edificación "moderna", desde los años 20 a finales de los 50**

El mantenimiento de esquemas tipológicos congestivos, con deficiencias de habitabilidad.

Las tipologías de los edificios construidos entre 1925-40 y 1940-60 mantienen en general esas mismas pautas de organización tipológica, pero introduciendo ya un factor de ruptura del paisaje histórico, por su frecuente realización con 5 o 6 plantas. Debe subrayarse, en este aspecto, la permisividad de los controles urbanísticos de Pasaia en esas épocas, que permitían por ejemplo organizaciones interiores "macizas", sin patios, produciendo extremas deficiencias de habitabilidad, difícilmente subsanables hoy sin recurrir a remodelaciones inferiores de considerable entidad.

### 3.3 Los edificios recientes: la ruptura con la escena urbana histórica

Los edificios del período 1960-80 son poco numerosos, pero con tipologías en extrema ruptura con el contexto histórico, con organizaciones convencionales de "bloque abierto" encajadas de modo deforme en la trama, con volúmenes y alturas excesivas respecto a su entorno y, además, con configuraciones exteriores ajenas a cualquier criterio de integración en la escena tradicional.

En Donibane, basta citar el prolongado bloque de Bordalaborda, con su perfil escalonado, que rompe uno de los conjuntos más valiosos de Pasaia, polarizado por la Casa Plataín, o los densos y elevados bloques junto a la iglesia de San Juan y la Casa Arizabalo, que degradan la imagen de esas excepcionales arquitecturas históricas.

En el caso de San Pedro, el impacto de esos edificios recientes es aún mayor, rompiendo sobre todo la escena de Herriko Plaza, y la fachada urbana a la ría.

Con el fin de sintetizar gráficamente en los Planos todas esas tipologías "modernas", se han identificado sólo dos grupos, atendiendo sobre todo a su adaptación o disconformidad con los esquemas tipo-morfológicos históricos.

## 2.1.3 VALORES ARQUITECTONICOS, HISTORICOS Y AMBIENTALES DE LA EDIFICACION.

### 1. Criterios metodológicos para la evaluación de los edificios

El análisis de los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios se apoya en una serie de consideraciones previas sobre las características tipológicas e históricas específicas de la edificación de Pasaia, la configuración del tejido y la escena tradicional, su grado de alteración, los sistemas constructivos y recursos formales difundidos en las distintas épocas, etc, consideraciones imprescindibles para una **evaluación concreta y determinadas** de esos valores, evitando aproximaciones genéricas y tipificaciones abstractamente codificadas.

Y, paralelamente, en la elaboración de la metodología y categorías de evaluación, se tiene en cuenta, como exige la Orden reguladora de los **Estudios socio-urbanísticos**, su relación con los distintos tipos de intervención en la edificación, definidos por el Decreto 278/1983.

Esto es, se considera que esa evaluación no posee una finalidad en sí misma, sino que sólo puede concebirse coherentemente dentro de una **perspectiva operativa**, o, que decirlo de otro modo, no como un estudio autónomo, "académico", sino como un instrumento de conocimiento para el adecuado planteamiento de las intervenciones en los edificios.

Con esa perspectiva, metodológica, se diferencian dos grandes grupos de edificios:

- a) Los edificios que poseen, en mayor o menor medida, un interés arquitectónico o ambiental y que se enmarcarían en una estrategia global de protección y recuperación.
- b) Y los edificios carentes de valores propios, que se encuadrarían en normativas no excluyentes de actuaciones de sustitución.

## 2. **Edificios con valores arquitectónicos propios,y/o con significado histórico, o con interes ambiental**

En este primer grupo, se distinguen cuatro grados, en cuya definición se tienen en cuenta, de modo entrecruzado:

- Los **valores arquitectónicos unitarios**, en las escasas edificaciones que podemos considerar como "arquitectura culta", esto es, derivadas de procedimientos proyectuales disciplinares (las iglesias, las Casas Palacio más claramente enmarcadas en modelos renacentistas o barrocos, el Ayuntamiento,etc).
- Los valores arquitectónicos que se derivan no tanto de las características del edificio, en sí mismo, como de su inserción en un **conjunto urbano** (como el conjunto de edificios de "arquitectura popular" de la Plaza de Donibane).
- El **interés de las tipologías**, por la pervivencia de su caracterización histórica (no hacemos mención, en este aspecto, al interés que podían presentar tipologías modernas, ya que el examen empírico inicial revela la inexistencia de cualquier interés autónomo en la edificación reciente).
- El **grado de transformación y alteración de la tipología y la distribución interior**

Debemos señalando, en este aspecto, que en la mayoría de las tipologías estrechas y profundas, por sus fuertes constricciones dimensionales, se

mantienen los esquemas originarios, con la escalera de un tramo adosada a muro medianero.

Y haremos mención también a la fuerte transformación interna de otros edificios históricos con plantas de mayores dimensiones, que por ello hicieron posible nuevas distribuciones, como sucede -con especiales efectos negativos- en algunas antiguas casas nobiliarias, como la de los nº 29 y 31 de Donibane Kalea, o las de los números 44 y 46 de Kepa Deun Kalea).

- El **grado de alteración de la configuración exterior** de los edificios históricos (ya que existen no pocos edificios -sobre todo en S.Pedro- cuya fachada tradicional ha sido completamente suprimida, o, en otros casos, mantenida pero muy deformada).
- En fin, la **capacidad de adecuación funcional de la tipología**. Este aspecto, en el caso de las tipologías residenciales, implica la identificación de la capacidad de la tipología como soporte de viviendas con adecuadas **condiciones de habitabilidad**.

Este análisis es especialmente relevante en Pasaia, por la difusión de tipologías entre medianeras, de plantas estrechas y profundas, que a partir de determinadas longitudes de fondo edificado conllevan deficiencias de habitabilidad difícilmente resolubles sin modificaciones tipológicas (máxime, en los casos de edificios "encajados" en las laderas).

- El **estado de conservación**, ya que, por ejemplo las situaciones de deterioro extremo pueden matizar la evaluación del interés de conservación de una tipología.

### 3. **Edificios sin valores arquitectónicos ni históricos propios, ni interés en la configuración ambiental de los cascos**

Dentro de este grupo se distinguen dos grados:

- a) Por un lado, los edificios que podríamos tipificar como "**indiferentes**", esto es, carentes de valores propios, pero no agresivamente discordantes con el entorno histórico, y con tipologías adecuadas o adecuables fácilmente desde el punto de vista de la habitabilidad.
- b) Y, por otro lado, los que podríamos tipificar como "**negativos**", por alguno/s de los motivos siguientes: su excesivo volumen y altura, y/o su tipología funcionalmente inadecuada, y/o la extrema discordancia de su configuración exterior.

En ambos grados los criterios normativos deberían admitir su sustitución por edificaciones de adecuada calidad arquitectónica, e integradas contextualmente. Pero mientras que en el primer grado esas actuaciones pueden ser viables sin intervención pública exterior (ya que su aprovechamiento actual no sería muy diferente al requerido para la adecuada inserción en su entorno) en el segundo grado la sustitución será en muchos casos prácticamente inviable (por tratarse de edificios muy recientes) y en otros la viabilidad de su sustitución o adecuación requerirán contrapartidas públicas, bien en términos económicos, bien mediante compensaciones de aprovechamiento urbanístico.

#### 4. **Clasificación**

Con esos criterios, se han tipificado los siguientes grupos de edificios

##### 4.1 **Edificios de interes**

###### Grado 1:

Edificios de excepcional valor arquitectónico, y singular interés histórico y cultural

Subgrados:

- A. Edificios religiosos o instituciones civiles
- B. Casa palacio

###### Grado 2

Edificios de notable valor arquitectónico e histórico, de gran importancia en la configuración del conjunto histórico, con tipologías de interés, o transformadas pero susceptibles de recuperación

Subgrados:

- A. Casa palacio o casas familiares de notable entidad.
- B. Conjuntos de viviendas populares
- C. Otras tipologías

###### Grado 3

Edificios con interés en la configuración del conjunto histórico, con valor

arquitectónico apreciable aunque no relevante, y con tipología adecuada, o susceptible de adecuación sin reestructuración interior de gran entidad.

#### Grado 4

Edificios cuyas fachadas contribuyen a la configuración de la escena urbana histórica, aunque sin valor arquitectónico propio, y con tipologías inadecuadas, que por ello exigen su transformación global, o con tipologías funcionalmente adecuadas pero sin cualidades, y en las que por ello cabe incentivar o autorizar su transformación

Subgrados:

- A. Edificios antiguos con configuración exterior de interés, pero con organización interior muy transformada y sin valor autónomo, o tipología inadecuada.
- B: Tipología sin valor, pero adecuada funcionalmente.
- C: Tipología inadecuada, con graves deficiencias funcionales y de habitabilidad.

## **4.2 Edificios sin valores**

### Grado S.1

Edificios sin valores arquitectónicos propios, pero integrados volumétricamente en el entorno histórico, con tipologías funcionalmente adecuadas.

### Grado S.2

Edificios sin valores arquitectónicos propios, discordantes con su entorno histórico por su volumen o altura excesiva, o por su tipología funcionalmente inadecuada o con graves deficiencias de habitabilidad.

### Grado S.3

Edificios precarios, cobertizos o cuerpos añadidos a edificios de interés, que desfiguran su imagen arquitectónica.

Subgrados:

- A. Edificios precarios y cobertizos.
- B. Cuerpos añadidos

#### 2.1.4 ESTADO DE CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS.

El diagnóstico del estado de conservación de los elementos estructurales y constructivos y de la adecuación de las instalaciones del edificio se ha realizado con el procedimiento tipificado que se describe en la Memoria.

Este sistema de diagnóstico ha sido elaborado específicamente por nuestro equipo, siguiendo los métodos de diagnóstico más experimentados en Europa y nuestro país, como los Métodos M.E.R y M.O.R.A, o el Test Vivienda del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

Nuestro diagnóstico examina de modo diferenciado cada uno de los aspectos que definen el Nivel II (Adecuación Estructural y Funcional del edificio), regulado por el Decreto 278/1983 del Gobierno Vasco.

Para cada uno de los elementos estructurales y constructivos, y de las instalaciones, se consideran cuatro grados de conservación o adecuación:

	Elementos estructurales y constructivos	Instalaciones generales y seguridad frente a incendios
BE:	Buen Estado	Buen Estado
DL:	Deterioro Ligero	Deficiencias Ligeras
DM:	Deterioro Medio	Deficiencias Medias
DE:	Deterioro Medio	Deficiencias Extremas

Se reproduce a continuación la Ficha empleada para el diagnóstico de cada edificio.

A partir del diagnóstico de cada aspecto particularizado, se ha elaborado un resumen del estado general de cada edificio, distinguiendo cuatro grados de adecuación, con las categorías antes indicadas.

## CAPITULO 2.

### LA EDIFICACION RESIDENCIAL: USOS Y CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

#### 2.2.1 CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS CON USOS RESIDENCIALES.

- 1.- En conjunto, existen en los dos cascos 734 viviendas, que se distribuyen casi por igual entre uno y otro casco.

#### NUMERO DE VIVIENDAS

Donibane	377
San Pedro	357
<hr/>	
TOTAL	734

#### 2.- **Edificios con uso dominante de vivienda**

En la clasificación de los edificios con usos residenciales se distinguen dos grados de usos tipificados normativamente por el Gobierno Vasco a efectos de ayudas a la rehabilitación:

- Edificios con **Uso Dominante de Vivienda**, que pueden ser objeto de ayudas a la rehabilitación.
- Edificios **con usos residenciales no dominantes**, excluidos de esas ayudas.

De acuerdo con la Orden de 17 de julio de 1985, los edificios con USO DOMINANTE DE VIVIENDA, se clasifican en dos grandes grupos:

- En el caso de edificios de cuatro o más plantas sobre rasante, cuando destinan a uso residencial al menos el 70% de su superficie construida.
- En el caso de edificios de una, dos o tres plantas, cuando destinan a uso residencial al menos el 90% de las planta/s superior/es a la baja.

En total, existen 143 edificios con Uso Dominante de vivienda, que suponen la gran mayoría de los edificios con usos residenciales (el 84%).

En conjunto, los edificios con uso dominante de vivienda (143) incluyen 658 viviendas.

Por tanto, la mayoría de las viviendas (un 90%) se sitúan en edificios con USO

DOMINANTE DE VIVIENDA, o, dicho de otra manera, el 90% de las viviendas, proporción que podemos considerar muy elevada, se localiza en edificios a los que podrán aplicarse las ayudas a la rehabilitación previstas por el Gobierno Vasco.

En los Planos correspondientes se identifican estos edificios con Uso Dominante de Vivienda, distinguiendo el número de viviendas que incluyen en cada caso.

## 2.2.2 CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

### 1. Tipificación de las deficiencias de las viviendas

Para la tipificación sintética de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, se han considerado los aspectos de incidencia determinante en esas condiciones:

- La superficie habitable
- La iluminación y ventilación directa de las piezas habitables
- Los servicios higiénicos
- La funcionalidad de la red de agua y saneamiento
- la adecuación de la instalación eléctrica al R.E.B.T

En el plano se grafian estos aspectos diferenciadamente, sobre planta-tipo de los edificios, lo que permite tener una visión más compleja de las deficiencias que afectan a las viviendas, al poder identificar por separado las **deficiencias derivadas de la distribución interior y las deficiencias de las instalaciones y servicios**, que obviamente requieren obras de naturaleza diferente.

### 2. Deficiencias derivadas de la distribución interior

En lo que respecta a la deficiencias derivadas de la distribución interior, se identifican diferenciadamente dos situaciones:

- Las piezas habitables interiores que se comunican con otro espacio que dispone de huecos a fachada, es decir, las **alcobas**.
- Las **piezas habitables completamente interiores**, características de las tipologías de planta muy profunda.

Como es obvio, las consecuencias derivadas de una u otra situación son muy diferentes, ya que las primeras pueden resolverse en muchos casos sencillamente con nuevos esquemas de redistribución interior, ajustados racionalmente a la tipología, siendo incluso admitida su pervivencia en casos particulares por la propia Normativa de Decreto 278/1983

En cambio, la existencia del segundo tipo de piezas suele requerir obras de mayor envergadura, al situarse en "tipologías congestivas", cuya adecuación de habitabilidad no podrá lograrse en bastantes casos mediante obras de rehabilitación, requiriendo reestructuraciones, o incluso sustituciones en algunos casos de tipologías extremadamente inadecuadas y carentes de cualquier valor arquitectónico o histórico (debe señalarse, en este aspecto, que paradójicamente, las mayores deficiencias de habitabilidad interior se registran en mayor medida en edificios de las primeras décadas del siglo actual, y no tanto en edificios antiguos).

### **CAPITULO 3.**

#### **LAS DOTACIONES**

---

Los dos cascos cuentan con una estructura de dotaciones relativamente fuerte.

Por su significado histórico y su presencia arquitectónica, destacan en primer lugar los edificios religiosos, con las grandes estructuras edificadas de las Iglesias de San Juan, de San Pedro y del Cristo de Bonantza, y la Ermita de Santa Ana.

En cambio, los edificios civiles históricos son mucho más escasos y de menor presencia, reflejando la caracterización social tradicional de Pasaia hasta la época de la industrialización.

Desde finales del XIX y a lo largo del siglo actual han ido apareciendo otras dotaciones civiles en edificios de uso exclusivo, como las Escuelas Municipales, la Biblioteca Municipal, la Cofradía de Pescadores, la residencia de Ancianos, el Juzgado de Paz y Tenencia de Alcaldía y los locales en el edificio contiguo, y, en fin, la Escuela de Remo, todas ellas en San Pedro, encontrándose actualmente en obras el edificio de Morales Oliver 2, que se dedicará a usos socio-culturales.

En Donibane las dotaciones civiles en edificios exclusivos son menos numerosas, reduciéndose al Ayuntamiento, a las deterioradas construcciones junto a la iglesia del Cristo de Bonantza, al pequeño edificio del antiguo Matadero, hoy sin uso, y al Dispensario Médico Municipal.

Se preve actualmente una significativa ampliación de las dotaciones civiles con la adquisición municipal de la Casa Palacio de Arizabalo.

Debemos hacer mención también a las naves provisionales utilizadas como Escuela de Remo en Bordalaborda.

Existen en ambos cascos varias dotaciones implantadas en plantas bajas o pisos de edificios con otros usos, como el Departamento de Bienestar Social en S.Pedro, los locales de la Escuela Municipal de música y otras actividades socio-culturales en Donibane Kalea 26-28, los locales administrativos en el nº 58, los locales de jubilados de los nº 61 y 70, las oficinas de Recaudación Municipal en el nº 136, y otros servicios administrativos de los nº 114 y 97.

Debemos hacer mención también a unos tipos de actividades que deben ser consideradas como dotacionales, por sus funciones socio-culturales y recreativas específicas: nos referimos a los Clubs deportivos y a las Sociedades Gastronómicas.

En fin, tanto en Donibane como en S.Pedro se localizan varios locales vinculados a partidos políticos, que desarrollan actividades diferenciadas, no sólo políticas sino también socio-culturales.



## CAPITULO 4.

### FORMAS DE PROPIEDAD DE LOS EDIFICIOS

---

#### 2.4.1. EDIFICIOS DE PROPIEDAD PRIVADA.

##### 1.1 Formas de propiedad

Casi todos los edificios de propiedad privada corresponden a edificios con viviendas.

La forma de propiedad mayoritaria es la **Propiedad Horizontal**, (un 66,4% del total). Este sistema corresponde, como cabe suponer, a casi todos los edificios de las últimas décadas, pero también a edificios antiguos, originariamente de propiedad única con viviendas en alquiler, pero que se transformaron a este régimen, por división horizontal y venta de los pisos y locales (recordemos que los edificios posteriores a 1960, época en que comienza a predominar el régimen de las Comunidades de Propietarios, suponen sólo un 8% del total, por lo que se deduce que la gran mayoría de edificios en este régimen poseían anteriormente otras formas de propiedad).

Cabe resaltar el hecho de que este sistema se encuentre algo más difundido en Donibane (donde supone el 69% de los edificios) que en S.Pedro ( con sólo un 62,5 ), a pesar de que la edificación de este segundo casco es en general más reciente que la del primero.

Los **edificios de propiedad única con viviendas en alquiler** alcanzan sólo una débil proporción del 20%, siendo su presencia mayor en San Pedro ( con un 25%) que en Donibane (con un 16%), hecho que, por un lado, se relaciona con las desiguales proporciones de la propiedad horizontal en los dos cascos, y, por otro lado, con la mayor difusión de la propiedad familiar en Donibane, como se indica inmediatamente.

Los edificios con **propiedad familiar unitaria** alcanzan un significativo porcentaje (9%) en consonancia con la relativa presencia de edificios unifamiliares, tanto en tipologías históricas como recientes. Su difusión es algo mayor en Donibane que en S.Pedro (10% y 7%, respectivamente) también en lógica consecuencia con la diferente caracterización urbana de los dos cascos.

##### 1.2 Incidencia de las formas de propiedad en la estrategia de rehabilitación

Desde una **perspectiva operativa**, esta estructura de la propiedad presenta ventajas e inconvenientes. En efecto, en los **edificios de propiedad única con viviendas en alquiler** resulta hoy muchas veces difícil plantear actuaciones de

rehabilitación, por las frecuentes situaciones de "rentas antiguas". Pero, a largo plazo, una vez que se vayan superando las rigideces de este régimen de tenencia, las actuaciones podrán enmarcarse en procedimientos más eficientes, al depender de la decisión directa del propietario de la finca.

Por el contrario, en los **edificios de propiedad horizontal** las actuaciones de rehabilitación ligera y reparación pueden ser hoy mucho más viables que en los **edificios de propiedad única y viviendas en alquiler**. Pero cuando los edificios en ese régimen requieren obras de rehabilitación de gran entidad, o actuaciones de remodelación interior -con la consiguiente transformación de la estructura de la propiedad- será necesario afrontar complejos procedimientos de gestión, para alcanzar los preceptivos acuerdos legales de los distintos copropietarios.

#### 2.4.2. EDIFICIOS DE PROPIEDAD PUBLICA O INSTITUCIONAL.

Los edificios de propiedad no privada son 23, suponiendo el 13% del total de edificios.

La mayor parte de estos edificios (14 que suponen el 60% del total) son de propiedad municipal.

El siguiente grupo más numeroso, por tipos de propiedad, corresponde a los edificios religiosos (6, esto es, el 26%).

Los restantes edificios (3) pertenecen a entidades diversas, como la Junta de Obras de Puerto y otras instituciones.

## CAPITULO.

### **CARACTERISTICAS DE LA POBLACION Y CONDICIONES DE VIVIENDA**

---

#### 2.5.1. INTRODUCCION.

Los estudios de población en los centros históricos vienen a coincidir en describir una situación caracterizada por la regresión demográfica. El envejecimiento acelerado de sus residentes es la expresión más evidente de esta regresión, de consecuencias francamente negativas para la conservación del patrimonio inmobiliario de las ciudades, contribuyendo además al deterioro social de esos barrios (debilitamiento del Tejido Social, de la convivencialidad,...), hipotecando el futuro de los mismos ante la previsible continuidad de estos fenómenos en el futuro. De esta forma, el despoblamiento y envejecimiento, la invasión de la actividad terciaria con la consecuente espiral inflacionista de los precios de las viviendas, el abandono y deterioro de los edificios y la sustitución de las clases populares por nuevos residentes de estatus social más elevado en determinados enclaves centrales, no contribuyen a la preservación de estos espacios, caracterizados tradicionalmente por la riqueza y complejidad de sus usos y sus relaciones sociales.

Precisamente, la redacción de un Plan Especial debe pretender paliar, en la medida de lo posible, esa concatenación de fenómenos negativos para el enclave concreto, en este caso, los cascos históricos de San Pedro y Donibane. En ese sentido, es preciso considerar la importancia que tiene la población residente a la hora de plantear medidas y actuaciones públicas. El conocimiento de las características demográficas y socio-económicas de la población es un primer paso ineludible que, a lo largo de las próximas páginas, va a tratar de desarrollarse, tomando como base territorial de análisis los ámbitos delimitados por el Plan Especial (los dos cascos históricos pertenecientes a Pasaia), y utilizando de contraste en el análisis los datos del municipio de Pasaia y los de la provincia de Gipuzkoa. El Censo de Población de 1.991 constituye la fuente secundaria utilizada, sobre la cual se levanta todo el armazón del presente informe.

#### 2.5.2 CARACTERISTICAS DEMOGRAFICAS DE LA POBLACION.

##### 2.1. Evolución de la población.

Las trayectorias demográficas de cada uno de los ámbitos territoriales analizados difieren de manera notable entre sí, como se aprecia en el siguiente cuadro.

CUADRO 1. EVOLUCION DE LA POBLACION DE DERECHO (1.970-1.991).

	PASAIA	PASAI DONIBANE	PASAI S. PEDRO	GIPUZKOA
1.981	20.756	1.026	1.091	694.731
1.986	19.552	1.031	945	689.222
%INC.81-86	- 5.8	0.5	-13.4	- 0.8
1.991	18.314	1.037	786	676.488
%INC.86-91	- 6.3	0.6	-16.8	- 1.9

Fuente: Nomenclator INE, Padrón Municipal y censos de Población y Vivienda. Elaboración propia.

En general, predomina la tendencia regresiva de la población, con la excepción de Pasai Donibane, única entidad donde existe mayor número de habitantes en el año 1.991 que en 1.981. Las pérdidas de efectivos humanos son mínimas en el total provincial, donde los efectos combinados de la reducción de la fecundidad y el ritmo bajo de las incorporaciones de población inmigrante explican precisamente esos números negativos. Sin embargo, los ritmos de decrecimiento poblacional son ya importantes en Pasaia, con cifras similares en los dos periodos temporales considerados, pudiendo influir en esa tendencia (además de los dos fenómenos apuntados de descenso de la fecundidad y menores flujos inmigratorios), la ubicación de Pasaia en la conurbación que representa la comarca de Donostialdea y, por lo tanto, resultar influenciada por los procesos de redistribución espacial interna que en dicha área se han venido produciendo a lo largo de los últimos años.

La evolución demográfica de los dos cascos históricos es radicalmente distinta entre sí. Pasai Donibane, presenta una fuerte estabilidad demográfica a lo largo de los periodos temporales considerados, hecho que parece indicar que esta entidad de población funciona como una unidad territorial de carácter más endógeno que el resto del municipio, como consecuencia, entre otras razones, de:

- su ubicación geográfica notablemente aislada.
- tener una mayor proporción de habitantes de origen autóctono (que, a diferencia de lo que ha ocurrido en San Pedro, en época de crisis no ha debido retornar a sus localidades natales).
- un interés de una parte importante de su población por continuar residiendo en su localidad de origen.

En Pasai San Pedro se cumple la tendencia predominante entre los cascos históricos, con un despoblamiento que acentúa el envejecimiento de su población y el deterioro urbanístico. El descenso de población entre 1.981 y 1.991 supone una pérdida de más del 25% de sus efectivos en un periodo de tan sólo 10 años. Esta fuerte tendencia de carácter regresivo cabe explicarla por la conjunción de varios factores, como son:

- las elevadas pérdidas de puestos de trabajo registradas durante los años 80 y 90 en Pasaia, y que afectan gravemente a la población residente en Pasai San Pedro, han generado, en parte, un proceso emigratorio de ciertos sectores sociales residentes en dicha zona. Hay que tener en cuenta que una parte importante de esta población se asentó en San Pedro durante la década de los 50 y 60, procedentes de otras regiones del Estado, atraídos por la pujante industria del sector pesquero, siderometalúrgico y de construcción naval, que se localiza en dicha época en la zona de San Pedro-Trintxerpe; y que, resultando afectados por la crisis económica y la imposibilidad de encontrar alternativas laborales (en especial, los de mayor edad) optan por retornar a sus localidades de procedencia.
- A estas pérdidas poblacionales, habría que añadir las que se generan en otros sectores más acomodados de San Pedro, que deciden trasladar su residencia a otros municipios (esencialmente a los localizados en el área de Donostialdea) que ofrecen mayores perspectivas de calidad residencial y dotación de equipamientos.

## 2.2. Estructura de la población por sexo y edad.

La distribución de la población por sexo y edad según grupos quinquenales permite obtener una imagen, a modo de fotografía, de la situación demográfica de su población. Sería el reflejo en un momento concreto (1.991) de los fenómenos demográficos que han influido sobre la población a lo largo de los años, permitiendo observar la incidencia de la mortalidad, las migraciones y la natalidad-fecundidad en aquella. Los cuadros siguientes y su representación gráfica (pirámides de población) ilustran las diferencias entre uno y otro ámbito en cuanto a su estructura demográfica.

CUADRO 2. ESTRUCTURA DE LA POBLACION POR SEXO Y EDAD EN PASAI DONIBANE Y PASAI SAN PEDRO (1.991).

EDAD	PASAI DONIBANE			PASAI SAN PEDRO		
	VARONES	MUJERES	TOTAL	VARONES	MUJERES	TOTAL
0-4	1.4	1.8	3.3	1.7	0.6	2.2
5-9	2.3	1.6	4.0	0.6	1.0	1.6
10-14	3.4	2.6	6.0	2.9	2.0	5.0
15-19	3.1	3.7	6.8	3.3	3.4	6.6
20-24	5.4	4.7	10.1	4.1	4.2	8.2
25-29	5.0	5.3	10.3	4.3	3.2	7.4
30-34	3.5	3.3	6.8	3.6	3.5	7.1
35-39	3.2	1.9	5.1	2.8	1.5	4.3
40-44	3.5	2.6	6.1	2.8	3.0	5.9
45-49	2.2	2.6	4.8	2.8	3.0	5.9
50-54	1.9	2.3	4.2	2.7	2.5	5.2
55-59	3.4	4.5	7.9	3.3	3.5	6.8
60-64	3.1	3.5	6.6	2.8	4.2	7.0
65-69	2.8	4.1	7.0	2.7	4.3	7.0
70-74	1.8	2.0	3.9	2.4	4.3	6.6
75-79	0.7	2.3	3.0	1.6	4.2	5.7
80-84	0.7	1.9	2.6	1.0	3.8	4.8
85 Y +	0.5	1.1	1.5	0.7	1.9	2.6
TOTAL	47.9	52.1	100.0	46.0	54.0	100.0

Fuente: Censo de Población 1.991. Elaboración propia.

CUADRO 3. ESTRUCTURA DE LA POBLACION POR SEXO Y EDAD EN EL MUNICIPIO DE PASAIA Y LA PROVINCIA DE GIPUZKOA (1.991).

EDAD	PASAIA			GIPUZKOA		
	VARONES	MUJERES	TOTAL	VARONES	MUJERES	TOTAL
0-4	1.8	1.6	3.5	2.1	2.0	4.1
5-9	2.2	2.0	4.1	2.7	2.6	5.3
10-14	3.5	3.3	6.8	3.9	3.7	7.5
15-19	4.6	4.5	9.1	4.5	4.2	8.7
20-24	5.0	4.6	9.6	4.3	4.1	8.4
25-29	4.9	4.3	9.2	4.2	4.0	8.2
30-34	3.7	3.3	7.0	3.9	3.8	7.7
35-39	2.9	2.8	5.7	3.5	3.5	7.0
40-44	3.1	3.2	6.3	3.6	3.5	7.1
45-49	2.7	3.1	5.8	3.1	3.1	6.3
50-54	2.9	3.0	5.9	2.7	2.7	5.4
55-59	3.4	3.8	7.2	3.0	3.0	6.0
60-64	2.9	3.1	6.0	2.6	2.8	5.4
65-69	2.1	2.8	5.0	2.0	2.4	4.4
70-74	1.4	2.0	3.4	1.3	1.9	3.1
75-79	0.8	1.6	2.4	0.9	1.6	2.5
80-84	0.4	1.2	1.6	0.5	1.1	1.7
85 Y +	0.2	0.8	1.0	0.3	0.8	1.0
TOTAL	48.9	51.1	100.0	49.2	50.8	100.0

Fuente: Censo de Población 1.991. Elaboración propia.





La observación de las respectivas pirámides de población permite establecer diferencias entre los distintos ámbitos territoriales analizados, fundamentalmente en lo que se refiere al envejecimiento demográfico, mucho más patente en los dos cascos históricos, aunque de mayor notoriedad en el de San Pedro.

En Pasai Donibane, destaca el estrechamiento de la pirámide por la base, es decir, la disminución de la fecundidad ha supuesto que las nuevas cohortes infantiles sean muy reducidas en número, contrastando con el mayor número de efectivos de los grupos juveniles (fundamentalmente entre 20 y 29 años) nacidos en la época de mayores tasas de natalidad registradas en el ámbito de los países de Europa occidental. También destaca el amplio "bocado" que tiene la pirámide en las cohortes de 45 a 54 años, reflejo de la reducción drástica de la natalidad que pudo darse durante los años 40, en pleno periodo de posguerra, con las dificultades de supervivencia física que ello supuso para gran parte de la población, con el consiguiente retraimiento de la natalidad. Por último, se puede apreciar un envejecimiento demográfico significativo, destacando sobre todo las cohortes entre 55 y 69 años. Quiere esto decir que en los próximos años, esa tendencia al envejecimiento se reforzará, en la medida en que las personas entre 55 y 64 años vayan engrosando las filas de los mayores de 65 años.

Pasai San Pedro es, con mucho, el ámbito donde más incidencia tiene el fenómeno del envejecimiento. Ese hecho se refuerza con la notoria disminución de las cohortes infantiles, que colocan a este ámbito en una situación de crisis demográfica, en el sentido de incapacidad de asegurar el reemplazo de las viejas generaciones con un volumen suficiente de nuevos efectivos. Además, el envejecimiento se reforzará en el futuro por la mayor esperanza de vida de las cohortes mayores de 65 años y por la presencia de cohortes muy amplias en número con edades entre 55 y 64 años.

La pirámide de Pasaia es más equilibrada que la de sus cascos históricos, con una incidencia menor del envejecimiento. En todo caso, la pauta de progresivo envejecimiento de su población sigue cumpliéndose, como fenómeno generalizable a todas las sociedades europeas occidentales, en donde las características comunes son la del descenso de la natalidad (estrechamiento por la base de la pirámide de población) e incremento de los grupos mayores de 65 años por la mayor esperanza de vida de la población.

Por último, el caso de la provincia es el de menor impacto del envejecimiento, con una población más equilibrada, donde el estrechamiento por la base y la amplitud de las cohortes de ancianos es menor. En todo caso, la tendencia futura sigue siendo la de la disminución de los efectivos infantiles y el engrosamiento de los mayores de 65 años, aunque la magnitud e impacto del fenómeno será menor que en los dos cascos históricos analizados.

En el cuadro número 4, se puede apreciar, a partir de la observación de una serie de índices, la situación demográfica en cada uno de los 4 ámbitos territoriales.

CUADRO 4. INDICADORES DEMOGRAFICOS. 1.991.

AMBITOS	I.INFANTIL	I.ENVEJEC	I.DEPENDEN	I.REEMPLAZO
DONIBANE	13.3	18.0	31.3	135.3
SAN PEDRO	8.8	26.7	35.5	303.4
PASAIA	14.4	13.4	27.8	93.1
GIPUZKOA	16.9	12.7	29.6	75.1

Fuente: Censo de población y vivienda 1.991. Elaboración propia.

El índice infantil (proporción de menores de 15 años sobre la población total) presenta diferencias importantes entre los ámbitos territoriales considerados, quedando en unos niveles bajísimos en el caso de los dos cascos históricos, fundamentalmente en San Pedro. Justo lo contrario ocurre con el índice de envejecimiento (proporción de mayores de 65 años sobre el total de la población), lo que en realidad es un dato coherente, puesto que ambos índices muestran un grado de envejecimiento demográfico notable en los dos cascos históricos. La situación más extrema, sin duda, se da en San Pedro, como muestra el índice de reemplazo (número de personas mayores de 64 años en relación a los niños) existiendo 303.4 ancianos por cada cien niños, situación de clara regresión demográfica al no poder asegurar el reemplazo de la población actual. Por último, el índice de dependencia (población no productiva en relación con los potencialmente productivos) es también superior en los dos cascos históricos, consecuencia de la presencia de un colectivo de ancianos muy numeroso, que compensa con creces la escasa representación de niños en sus estructuras demográficas respectivas.

### 2.3. Nivel de instrucción de la población.

El cuadro número 5 muestra la cualificación académica de las poblaciones de los ámbitos territoriales analizados.

CUADRO 5. NIVEL DE INSTRUCCION DE LA POBLACION DE 10 Y MÁS AÑOS. 1.991.

NIVELES	DONIBANE	S.PEDRO	PASAIA	GIPUZKOA
ANALFABETOS	0.4	1.6	1.3	1.1
SIN ESTUDIOS	16.3	8.8	12.1	7.9
PRIMARIOS	48.6	54.5	51.4	42.9
SECUNDARIOS	26.0	25.9	27.4	40.0
SUPERIORES	8.5	9.1	7.8	8.1

TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0
-------	-------	-------	-------	-------

Fuente: Censo de Población y Vivienda 1.991. Elaboración propia.

La comparación entre el municipio de Pasaia y el territorio histórico de Gipuzkoa muestra una diferencia de nivel educativo a favor del ámbito provincial. Así, mientras que en Gipuzkoa, casi el 50% de la población mayor de 10 años posee al menos una titulación secundaria, ese porcentaje se reduce al 35% aproximadamente en el caso del municipio. Por el contrario, la proporción de sujetos que no poseen estudios (analfabetos y sin estudios) es más elevada en Pasaia, mientras que en el territorio histórico no llega al 10% las personas sin titulación académica.

En cuanto a los otros dos ámbitos analizados, destaca un mayor nivel de instrucción en Pasai San Pedro, en la medida en que existe un bajo índice de personas sin estudios, mientras que la representación de titulados primarios es muy elevada (por encima del 50%). También es reseñable la proporción de titulados superiores, la más alta de todas, con un 9.1% sobre el total de la población mayor de diez años. En el caso de Pasai Donibane, el nivel de instrucción de su población está por debajo de la media municipal, con una presencia destacable del grupo de sin estudios (16.3%), aunque existe un cierto grado de polarización educativa, en la medida en que posee una elevada representación (en relación al municipio) de titulaciones superiores.

#### 2.4. Características socio-profesionales de la población.

En este apartado se trata de apuntar el análisis de algunas variables del Censo que muestran las características de la población activa y ocupada, para intentar llegar a una somera comparación entre las estructuras sociales presentes en cada uno de estos ámbitos territoriales.

CUADRO 6. TASAS DE ACTIVIDAD Y DESEMPLEO. 1.991.

TASA DE ACTIVIDAD      TASA DE DESEMPLEO

AMBITOS	VARONES	MUJERES	TOTAL	VARONES	MUJERES	TOTAL
DONIBANE	55.6	27.0	40.7	15.2	30.8	20.6
S.PEDRO	63.6	29.1	44.3	20.9	28.1	23.6
PASAIA	55.3	28.0	41.4	18.8	33.0	23.8
GUIPUZCOA	55.9	29.1	42.3	13.6	25.6	17.8

Fuente: Censo de Población y Vivienda 1.991. Elaboración propia.

Como se puede apreciar en el cuadro número 6, la participación en el mercado de trabajo varía notablemente en función del sexo. Así, las mujeres activas no pasan en ningún caso del 30%, muy por debajo de la participación del hombre en dicho mercado de trabajo. En cualquier caso, los índices de actividad femenina se han visto incrementados en los

últimos años, tendencia que continuará en el futuro, aunque la equiparación entre las tasas de los dos sexos tardará en llegar aún. Las diferencias entre las tasas de actividad de unos ámbitos y otros no son significativas, con la excepción de un caso: la tasa masculina de Pasai San Pedro, única superior al 60%. Hay que recordar que su pirámide de población daba una representación de población infantil mínima, aunque con un índice de envejecimiento muy elevado, que puede matizarse por el hecho de que gran parte de los ancianos pertenecen al sexo femenino. Es decir, las personas del sexo masculino en edad de trabajar son en este ámbito un colectivo con una presencia proporcional muy notable, por lo que podría explicarse ese mayor índice de actividad masculina.

La tasa de desempleo muestra una vez más la desigualdad entre sexos. No sólo es menor el número de mujeres activas, sino que entre estas, hay una proporción significativa que no encuentra trabajo. Esa situación es más alarmante en el municipio de Pasaia, con una de cada tres mujeres en paro, mientras que el índice más bajo se da en Gipuzkoa, donde permanece en esa situación de desempleo una de cada cuatro mujeres. Los dos cascos históricos presentan situaciones intermedias en relación al municipio y la provincia, siendo Pasai Donibane la de mayor desempleo femenino, superando el 30% de su población activa.

En el caso de los hombres, el desempleo es menor pero no deja de ser significativo, repitiéndose el hecho de que nos encontramos en un municipio especialmente castigado por el paro. En relación a la Gipuzkoa, Pasaia posee un índice de desempleo cinco puntos por encima que el de la provincia, estando también por encima del mismo los índices de los dos cascos históricos. En todo caso, Pasai Donibane cuenta con una posición más favorable en este índice, ya que con el 15.2% no se aleja demasiado del comportamiento del paro en la provincia.

En resumidas cuentas, la crisis industrial y del sector pesquero incide dramáticamente en el nivel de empleo de la población de Pasaia, que cuenta con un paro que afecta a más del 20% de su población activa, repitiéndose el hecho en los dos cascos históricos.

CATEGORIAS	DONIBANE	S.PEDRO	PASAIA	GIPUZKOA
EMPRESARIO	4.8	3.0	3.0	5.1
AUTONOMO	12.5	16.2	11.1	12.0
COOPERATIVISTA	1.5	2.6	2.3	5.2
ASALAR.FIJO	61.8	59.0	58.6	57.2
ASALAR.EVENTUAL	15.5	16.2	22.8	18.0
AYUDA FAMILIAR	2.7	0.0	0.8	1.1
OTRA SITUACION	1.2	3.0	1.5	1.4

TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Censo de Población y Vivienda 1.991. Elaboración propia.

La comparación entre el municipio de Pasaia y sus cascos históricos en relación al conjunto provincial revela las siguientes cuestiones. Por un lado, la presencia de una población de menor nivel socio-económico en el ámbito municipal, con presencia minoritaria de los empresarios e índices elevados de asalariados fijos y, fundamentalmente, eventuales (22.8%, casi 5 puntos por arriba de la media provincial). La situación es diferente en Pasai Donibane, donde destacan la proporción de empresarios, similar a la de Gipuzkoa, hecho este que, en cierta medida, cabe interpretarlo como una salida laboral en forma de autoempleo que parte de los trabajadores afectados por las sucesivas crisis económicas han encontrado, constituyendo pequeñas empresas en el sector comercial, hostelería, etc. También destacan los asalariados fijos, que con el 61.8% de su población ocupada en esa situación es el índice mayor entre todos los ámbitos. Por fin, Pasai San Pedro presenta valores en las variables más cercanos al conjunto municipal, destacando la presencia de autónomos (16.2%) y de asalariados fijos (59%), con representación menor de empresarios.

---

**PARTE III**  
**CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN**

---

## PARTE III

---

### CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN

---

#### CAPITULO 1.

---

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

---

El Plan tiene, como su propio nombre indica, por finalidad genérica la **rehabilitación integrada** de los cascos, tratando de promover conjuntamente:

- La rehabilitación de la edificación deteriorada y la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- La coherencia urbanística y la calidad arquitectónica de los nuevos edificios que se realizarán en los pocos solares hoy disponibles, y que irán efectuándose paulatinamente por sustitución de los edificios no protegidos que presentan condiciones inadecuadas.
- La adecuación cualitativa de los espacios libres urbanos, en consonancia con la caracterización histórica de los cascos.
- La adecuación de la escena urbana, a través de tres líneas fundamentales de actuación: restaurando las fachadas y elementos exteriores de los edificios de interés histórico. Integrando en ese contexto tradicional los edificios recientes, a través de obras de reforma de las fachadas y de supresión de elementos distorsionantes. Y definiendo las condiciones compositivas, formales y estéticas de la configuración exterior de los nuevos edificios.
- La mejora de la calidad urbana, regulando de modo más adecuado el tráfico y aparcamiento, adecuando los espacios de estancia y desplazamiento peatonal, etc.
- El reforzamiento de las dotaciones públicas.
- El apoyo a las actividades económicas, tanto las de carácter productivo como las vinculadas al turismo y hostelería.

Expondremos a continuación, de modo particularizado, los criterios y objetivos en cada uno de estos aspectos, siguiendo el siguiente esquema.

#### 1. CRITERIOS DE ACTUACION EN LA EDIFICACION

##### 1.1 Criterios de actuación respecto a los edificios de interés arquitectónico, histórico y

ambiental.

1.2 Criterios de actuación respecto a los edificios sin valores arquitectónicos, históricos y ambientales.

1.3 Criterios de actuación respecto a construcciones y elementos gravemente distorsionantes de la escena histórica, a suprimir o sustituir.

2. CRITERIOS DE ACTUACION EN LOS ESPACIOS LIBRES

3. CRITERIOS DE ACTUACION RESPECTO A LAS DOTACIONES COLECTIVAS.

## CAPITULO 2.

### CRITERIOS DE ACTUACION EN LA EDIFICACION

---

#### 3.2.1 ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN: REHABILITACIÓN, TRANSFORMACIÓN, INNOVACIÓN.

La perspectiva de actuación del Plan, conjuga las conclusiones de tres líneas fundamentales de análisis:

En primer lugar, el **análisis de los valores arquitectónicos e históricos de los edificios**, que nos permite establecer unas primeras distinciones, por un lado, entre los edificios que presentan, en uno u otro grado, esos valores, y que por ello requieren medidas de salvaguarda. Y por otro lado, entre los edificios que carezcan de cualquiera de esos valores, incluso de orden ambiental, asimismo en todas sus graduaciones, desde los edificios que podríamos calificar como "neutros" o "indiferentes" respecto a los valores del entorno histórico, hasta los "negativos" o "disconformes".

En segundo lugar, el **análisis de las tipologías y la organización estructural interior** de los edificios, con independencia de su grado de interés (o de carencia de interés) arquitectónico e histórico. En este aspecto, cara a la definición de las normas de actuación, las conclusiones determinantes se refieren a la **adecuación o inadecuación de la tipología**, respecto a las exigibles condiciones de habitabilidad, diferenciando, como en la línea de análisis anterior, una "escala de adecuación" desde las tipologías adecuadas, o de fácil adaptación (por ejemplo, aquellas que presentan deficiencias derivadas sólo de sus distribuciones interiores) a las tipologías de adaptación compleja o irreversiblemente inadecuadas, que requieren su total transformación.

En tercer lugar, **los análisis de las características estructurales y constructivas de los edificios**, y de **su estado de conservación** que se complementa con el análisis de las condiciones de los acabados, servicios e instalaciones privativas de las viviendas.

¿Cuáles son las indicaciones que surgen de la conjugación de estas líneas de análisis?

Una advertencia inmediata se refiere al equívoco que supondría el hacer girar todos los planteamientos del Plan en torno a un criterio de **rehabilitación de la edificación**, en su sentido más restringido.

Esto es, como una actuación dirigida a "restituir", a "recuperar" las condiciones originarias que tuvieron los edificios y que perdieron por efectos del deterioro o de transformaciones inconsecuentes.

En efecto, aunque la mayoría de los edificios antiguos de Pasaia presentan unas características que hacen adecuado el planteamiento de métodos y técnicas de

rehabilitación, otros muchos poseen condiciones que requieren actuaciones más complejas, que podríamos calificar de "cirugía interior", implicando su transformación, en mayor o menor grado.

Estos edificios son sobre todo los de tipologías de plantas muy estrechas y profundas, entre medianeras, y encajados en las laderas del monte, localizándose sobre todo en Donibane.

Esas características dimensionales provocan organizaciones interiores muy poco eficientes, dificultadas además por la inserción de la escalera (que en los edificios de planta muy reducida, ocupa una parte significativa de la superficie útil), y con muy deficientes condiciones de habitabilidad, al comprender inevitablemente dormitorios y otras piezas habitables sin ventilación ni iluminación directa.

Recordemos, en este aspecto, que al estudiar las **condiciones de ventilación e iluminación natural de las viviendas** comprobamos que un 33% de los edificios posee **deficiencias extremas** y un 22% **deficiencias medias**. La observación de los Planos del Estudio Socio-Urbanístico en que se analizan las tipologías de los edificios, desde el punto de vista de las condiciones de habitabilidad, identificando en cada planta-tipo de las viviendas las piezas habitables interiores, permite evaluar la entidad de este problema.

¿Qué tipo de actuaciones será necesario desarrollar en estos **edificios inadecuados**?

El procedimiento a seguir dependerá en primer lugar, del valor arquitectónico e histórico del edificio.

Obviamente, en los **edificios de tipología inadecuada**, pero con valores arquitectónicos e históricos, las transformaciones interiores deberán efectuarse en consonancia con los rasgos tipológicos tradicionales (por ejemplo, en los edificios entre medianeras de planta estrecha y profunda, encajados en el monte, en la hipótesis de transformación interior, se preferirá la utilización de escaleras de un tramo, ascendiendo en el sentido de la ladera).

Pero, como se resaltó en el Estudio Socio-Urbanístico, estas deficiencias de habitabilidad no sólo afectan a los edificios históricos, sino también a edificios procedentes del siglo actual, y sin valores que justifiquen la conservación de su configuración exterior.

Estos **edificios recientes con deficiencias tipológicas** responden a dos tipos de pautas en su construcción:

- En unos casos, se trata de edificios que sustituyen a otros precedentes, "heredando", por así decirlo, sus deficiencias tipológicas, derivadas de la planta y forma de la parcela y/o su inserción en el monte.

- En otros casos, se trata de edificios que disponían de una localización y de unas formas y dimensiones de parcela que hubiesen permitido una adecuada organización interior, pero que se realizaron sólo con criterios de sobreaprovechamiento, aprovechando la laxitud de las Ordenanzas Municipales de la época.

Tanto en unos como en otros casos sería incongruente resolver esos problemas mediante una reorganización interior, manteniendo su configuración exterior, sino que parece más razonable, tanto técnicamente como arquitectónicamente, autorizar su **sustitución** (salvo que se trate de edificios con una estructura correcta y unas instalaciones eficientes, que hagan justificable económicamente su neutralización).

Lógicamente, esa autorización de **sustitución**, determinada por el Plan, no puede ser genérica, sin que deberá prever con detalle las condiciones del nuevo edificio, garantizando su adecuación tipológica, su coherente inserción en el tejido edificado y su imagen exterior.

### 3.2.2 LA CONSIDERACION DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE CADA EDIFICIO.

¿Qué quiere decir este planteamiento?. Fundamentalmente, que será necesario evitar el recurso a normativas abstractas y genéricas para regular las condiciones de los nuevos edificios, (por ejemplo, aplicando coeficientes de edificabilidad tipificados, o imponiendo normas dimensionales de patios, escaleras, fondos, etc genéricas para todos los edificios), y que en lugar de esa opción, deberemos tratar de definir las condiciones concretas de edificación en cada caso, mediante lo que podríamos denominar "Ordenanzas proyectuales", partiendo de unos criterios generales, pero particularizados edificio a edificio.

Esas **Normas particularizadas** para cada edificio tendrán en cuenta entre otros aspectos:

- Las características concretas de la parcela.
- Su relación con los edificios colindantes (estudiando siempre la posibilidad de que las actuaciones de nueva planta permitan mejorar las condiciones de edificios históricos colindantes, afectados por normas de protección).
- Su inserción topográfica (lo que exigirá definir con especial atención las condiciones de los nuevos edificios que se localicen en las laderas)
- La escena urbana inmediata, (que nos proporcionará casi siempre sugerencias suficientes para orientar la composición de su configuración exterior, y, en especial para la formalización de sus fachadas).

- Las pautas tipológicas que resulten más adecuadas (por ejemplo, la posición y características de los patios, cuando se consideren necesarios; la inserción de núcleos de escaleras) etc.

Esto no quiere decir que el Plan se traduzca en una especie de "Proyecto General" que restrinja completamente la "libertad de diseño" de los arquitectos que afronten esas nuevas actuaciones.

Sólo significa que el modo de proyectar en un conjunto histórico debe enmarcarse en unas condicionantes normativas mucho más precisas, en sus aspectos formalizadores, que las que rigen en las áreas urbanas de nuevo crecimiento.

Y que cuanto más meditadas y ajustadas sean esas condiciones normativas, mayores serán las posibilidades de cualificación arquitectónica, desde la única perspectiva que cabe plantearse al proyectar un nuevo edificio en un conjunto histórico: la perspectiva de la **inserción contextual**. Pero, subrayando que esa perspectiva admite varias orientaciones: desde la consciente "**continuidad**" con los lenguajes tradicionales hasta la "**interpretación**" o "**alusión**" a esas referencias contextuales, pero desde una sensibilidad arquitectónica contemporánea.

Estos mismos criterios se aplicarán, obviamente, a los casos de nuevos edificios sobre solares existentes o espacios hoy libres y en los que se considere conveniente introducir nuevas construcciones para "recomponer" o "suturar" la trama urbana.

### 3.2.3 LA DIFERENCIACION GENERAL ENTRE EDIFICIOS PROTEGIDOS Y NO PROTEGIDOS

A efectos normativos, esa metodología centrada en la consideración de las particularidades concretas de cada edificio, se enmarca en la diferenciación en el conjunto de la edificación de dos sistemas de regulación, con implicaciones muy distintas en la tipificación de las obras autorizables o excluibles, los criterios de actuación y los límites, los derechos y deberes de la propiedad. Esos dos sistemas de regulación se basan en la distinción, por un lado, de los **edificios con normas de protección** y, por otro lado, de los edificios excluidos de esas normas, con la denominación respectiva de **Edificios Protegidos** y de **Edificios No Protegidos**.

Expondremos a continuación los criterios de regulación que el Plan Especial aplica a cada uno de estos grupos generales, y a los diferentes grados de clasificación que se definen en cada uno de ellos.

### 3.2.4 CRITERIOS DE ACTUACION RESPECTO A LOS EDIFICIOS DE INTERES ARQUITECTONICO, HISTORICO Y AMBIENTAL, CON NORMATIVA DE PROTECCION.

Los análisis de la edificación efectuados en el Estudio Socio-Urbanístico permiten elaborar una estrategia de protección y recuperación de los edificios con valores históricos, arquitectónicos y ambientales, apoyada en el conocimiento pormenorizado de sus características estructurales, su tipología originaria y su actual distribución interior, y su configuración exterior.

Dentro del conjunto de estos edificios -que constituyen el Catálogo de edificios a conservar en el sentido del Art.13 del Decreto de Rehabilitación del Gobierno Vasco- nuestros criterios se orientan a establecer tres categorías, en orden a la regulación de las actuaciones permitidas o excluidas en ellos.

## 1. Edificios de Protección Integral

- 1.1 Este grupo, que el Plan tipifica como Grado P1, comprende los edificios de excepcional valor arquitectónico y singular interés histórico y cultural.
- 1.2 En este grupo se incluyen escasos edificios: 8 en Donibane y sólo 1 en San Pedro. En el caso de Donibane comprende el Ayuntamiento, algunas Casas Palacio de excepcional valor y la Iglesia de San Juan, y en el caso de San Pedro, su iglesia.
- 1.3 En general, el tipo de obras preferente en estos edificios será la **Restauración Científica**, según el criterio del Decreto de Rehabilitación del Gobierno Vasco, si bien en alguna Casa Palacio que se encuentra muy alterada interiormente se requieren obras de Restauración Conservadora en su categoría C.

## 2. Edificios de Protección Integral en su configuración exterior y Protección Estructural en su organización interior.

- 2.1 Este grupo, que el Plan tipifica como Grado P2, comprende edificios de notable valor arquitectónico e histórico, de gran importancia en la configuración del conjunto histórico, con tipologías de interés, o transformadas pero susceptibles de recuperación.
- 2.2 En este grupo se incluyen sobre todo Casas Palacio o Casas familiares de notable entidad, así como edificios de tipologías sociales populares con notable valor tipológico.

En Donibane se incluyen cerca de 15 edificios, entre ellos Casas Palacio como las Casas Plataín, Txulotxo, Cámara, otras Casas-puente y ciertas casas de familias notables, así como algunos edificios de viviendas de carácter colectivo, como los números 130,134,93,95,99,96,100 de la calle Donibane.

En San Pedro, los edificios afectados por esta categoría serán 7 entre ellos las

pocas casas nobiliarias o de familias notables que perviven en este casco, como los números 22,24,32 (Casa natal de Blas de Lezo), 44,46 y 19 de Kepa Deun Kalea, y la nº 4 de Torreatze.

2.3 En general, las obras exigidas en estos edificios serán las de **Restauración Conservadora** restableciendo los elementos definitorios, volumétricos y tipológicos, que hubieran sido alterados o hubieran desaparecido.

Recordemos que, en síntesis, se consideran obras de Restauración Conservadora las que comportan:

- Intervención sobre una edificación que no posee valores arquitectónicos singulares pero forma parte del patrimonio edificado por sus características tipológicas de distribución vertical o disposición en la parcela.
- Se respetan los elementos tipológicos.
- Consolidación, restauración y renovación de elementos constitutivos, introducción de nuevos elementos para alcanzar condiciones higiénico-sanitarias.
- Eliminación de añadidos degradantes.

En los casos necesarios, se autorizarán reestructuraciones y vaciados interiores, incluso totales, siempre que la nueva organización sea conforme a la tipología histórica y, en caso de relevante interés, se utilicen materiales y procedimientos constructivos tradicionales.

Por ejemplo, en los casos de los edificios 44 y 46 de Kepa Deun, de gran antigüedad y considerable valor originario, hoy en ruina y muy transformados en su configuración interior y exterior, se propone su recuperación con obras que les devuelvan su organización tipológica y su imagen exterior originaria, con criterios restauratorios (lo que, entre otros aspectos, significará la utilización de sistemas estructurales y constructivos semejantes a los originarios: viguería y forjados de madera o con sistemas mixtos metálicos-madera, carpintería exterior y balaustres de madera, etc).

### 3. Edificios con protección limitada a su configuración exterior, y a los elementos tipológicos esenciales de su configuración interior.

3.1 Este grupo, que el Plan tipifica como Grado P3a, comprende los edificios cuyas fachadas contribuyen a la configuración de la escena urbana histórica, con estructuración interior sin relevante valor tipológico o arquitectónico, pero

adecuada en su determinación de las condiciones de habitabilidad y uso, o adaptable mediante actuaciones de transformación parcial.

En estos casos, cabrá autorizar tanto el mantenimiento de su estructura interior como su reestructuración, siempre que la tipología resultante resulte también funcionalmente adecuada y se adapte de modo coherente a las condicionantes contextuales históricas, respetando en cualquier caso las posiciones, formas y dimensiones de sus elementos tipológicos interiores de interés.

3.2 Se agruparán en esta categoría 20 edificios en Donibane y 6 en San Pedro.

3.3 Como ya se ha indicado, en estos edificios se autorizarán, en general, las actuaciones de **Restauración Conservadora, Conservación y Consolidación** e incluso **Reforma**.

Pero estas actuaciones incluso en su grado más intenso, de "vaciado" interior total, cuando se justifique por el estado del edificio, deberán reponer los elementos tipológicos que se encuentran protegidos de modo concreto (escaleras, forjados, etc..)

#### 4. Edificios con protección limitada a su configuración exterior

4.1 Este grupo, que el Plan tipifica como Grado P3b, incluye los edificios cuyas fachadas contribuyen a la adecuada configuración de la escena urbana histórica, con estructuración interior sin relevante valor tipológico o arquitectónico, pero inadecuada en su determinación de las condiciones de habitabilidad y uso, y adaptable sólo mediante actuaciones de transformación de considerable entidad.

En este caso se encuentran sobre todo edificios de viviendas con planta estrecha y muy profunda, en las que, irreversiblemente, se sitúan piezas habitables sin ningún tipo de iluminación ni ventilación, en las que por ello se hacen imprescindibles actuaciones de transformación interior, con introducción de patios interiores u otras obras de gran entidad.

También se encuadran en esta situación edificios de planta mínima, en los que fuera adecuado prever procedimientos de agregación con otra finca.

4.2 Incluyen 35 edificios, 26 en Donibane y 9 en San Pedro. Su mayor presencia en Donibane se deriva de las condiciones del asentamiento, con su extensa franja de edificios "encajados" en la ladera del monte.

4.3 Estos edificios, para la consecución de unas adecuadas condiciones de habitabilidad, requieren siempre transformaciones en su organización interior. Por ello, se autorizan en todas ellas las obras de **Reforma**, pudiendo llegar hasta

el "vaciado" interior aunque con determinados vínculos tipológicos, por ejemplo, en la disposición y caracterización estructural de las escaleras, organización de la vivienda, etc. Por supuesto, se permiten también actuaciones de **conservación y consolidación**, para la resolución de problemas inmediatos de carácter funcional, mejora de la habitabilidad o de seguridad estructural.

### 3.2.5 CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS CARENTES DE VALORES ARQUITECTÓNICOS, HISTÓRICOS O AMBIENTALES EXCLUIDOS DE CATALOGACIÓN.

Los edificios sin valores arquitectónicos, históricos o ambientales propios suponen una considerable proporción de los edificios existentes (casi un 50%).

Existe una distinción capital entre tres situaciones:

- a) Los edificios que se encuentran integrados volumétricamente en el entorno histórico, y con tipologías funcionalmente adecuadas.
- b) Los edificios discordantes por su volumen o altura excesiva.
- c) Los edificios que poseen una tipología funcionalmente inadecuada, generadora irreversiblemente de deficiencias de habitabilidad.

A efectos normativos, este grupo se tipifica con la denominación de **Edificios No Protegidos**, con las siglas NP, distinguiéndose tres grupos, que se corresponden con las anteriores situaciones:

- NPc
- NPe
- NPi

#### 1. **Criterios de actuación en los edificios integrados volumétricamente y de tipologías adecuadas.**

Estos edificios que se tipifican como Grado NPc suponen aproximadamente una tercera parte del total. Comprenden 37 en Donibane y unos 28 en San Pedro, suponiendo por tanto en cada caso un 30% y un 37% aproximadamente.

Los criterios generales normativos para este grupo de edificios son los siguientes:

- a) Establecer para la regulación de las obras dos conceptos: **actuaciones generales o de gran entidad** y **actuaciones parciales o menores**.

Se entenderán por **actuaciones generales** las obras de notable entidad que inciden en la totalidad o mayoría del edificio.

Las **actuaciones parciales** o menores será las que afecten sólo a elementos particulares del edificio o de las viviendas, o que tengan escasa relevancia constructiva o económica.

Para distinguir uno y otro tipo de actuaciones se emplearán simultáneamente dos procedimientos normativos:

- La definición del carácter de las obras según sus contenidos técnico-constructivos.
  - El coste de las obras. En este sentido, se considerarán actuaciones generales las que superan el 40% del Módulo vigente para la VPO.
- b) Establecer mediante Normas escritas y gráficas las condiciones de reforma de la configuración exterior actual (fachada, cubierta, etc) para su adaptación al contexto histórico.

En unos casos esta adaptación podrá realizarse con obras de pequeña entidad, pero en otros requerirá modificaciones de notable envergadura, como recomposición de huecos, cuerpos volados, rediseño de la cubierta...

- c) Vincular la realización de **Actuaciones Generales** en el edificio a su **adaptación exterior**.

Esto es, en el supuesto de que se planteara para un edificio una actuación general de rehabilitación o reestructuración, para la concesión de la licencia se requeriría que las obras contemplasen la adaptación de la configuración exterior, según las Condiciones Compositivas y Formales generales del Plan y las Normas Particularizadas del edificio.

Esta regulación normativa de la "adaptación exterior" de los edificios deberá vincularse, en nuestra opinión, a la previsión de subvenciones para ese tipo de obras, cuando su coste no sea proporcionado a los costes de la Actuación General proyectada en el "interior" del edificio (pensemos por ejemplo en el supuesto de un edificio en relativo buen estado, en el que se proyectasen obras de rehabilitación o reforma generales, pero que -por el buen estado de partida- tuviesen un coste muy moderado, mientras que la adaptación exterior fuese de entidad considerable. Es patente que en tales circunstancias debería preverse un sistema de subvención pública de la obra de adaptación, justificada por su contribución a la recuperación de la escena histórica).

## 1 Obras autorizadas y excluidas

En general, en estos edificios se autorizarían tanto actuaciones de **rehabilitación** como de **sustitución**.

En cualquiera de los casos se requeriría, como antes se ha indicado, la adaptación de

su configuración exterior al entorno histórico, si se tratase de Actuaciones Generales.

## 2. **Criterios de actuación en edificios discordantes por su volumen o altura excesiva**

Este grupo, clasificado con las siglas NPe, comprende 9 edificios, repartidos a partes casi iguales entre Donibane y San Pedro, si bien proporcionalmente son mucho más frecuentes en este último casco (aproximadamente un 3%, frente a un 7% en Donibane).

En estos edificios, el objetivo del Plan es lógicamente conseguir su integración en el entorno histórico, lo que implica siempre actuaciones que conlleven una reducción de volumen o altura, con las lógicas dificultades de viabilidad.

Desde el punto de vista normativo podría hacerse abstracción de este problema, puesto que "en el papel" se cumplirían los objetivos del Plan mediante la asignación de unas nuevas condiciones de volumen de altura, para la sustitución o reestructuración del edificio.

Pero, puesto que el Plan se concibe como un **instrumento operativo**, no podemos limitarnos a esa "solución" puramente formal.

Desde esta perspectiva operativa, es fundamental considerar individualizadamente las características de cada edificio, para estudiar el procedimiento normativo más adecuado para alcanzar los objetivos finales de recomposición urbana de nuestros cascos.

En este sentido, debemos distinguir, para comenzar, la incidencia de su **localización urbana**, en tanto que algunas zonas tienen menor trascendencia desde el punto de vista de la imagen histórica del casco, mientras que otras localizaciones son de especial relevancia (entre el primer tipo de áreas se encuentra por ejemplo la edificación de Viuda de Passaman y Herriko Plaza, mayoritariamente compuesta por edificios muy recientes y de considerable altura, que conforman una situación en gran medida irreversible. En el segundo tipo de áreas se encuentran por ejemplo, los primeros números de Kepa Deun, junto a la iglesia de San Pedro).

Será en este segundo tipo de áreas, de relevante incidencia en la escena histórica de los cascos, donde será necesario prever mecanismos públicos que incentiven las actuaciones que supongan la integración volumétrica del edificio, mediante su sustitución o su reforma. Sin duda, esos mecanismos deberán incorporar soportes económicos, en forma de subvenciones y exenciones, pero también pueden apoyarse en intervenciones directas, cuando la relevancia real del edificio lo justifique, adquiriéndolo total o parcialmente.

### 3. Obras autorizadas y excluidas

Lógicamente, en estos edificios el tipo de **Actuación Preferente** será su **sustitución**, que implicará una nueva configuración con menor altura, ajustada a las características del entorno histórico.

Ahora bien, esto no implica el que no se autoricen obras de conservación y reparación de estos edificios, así como la rehabilitación de viviendas exigida para la consecución del Nivel de Habitabilidad legal.

### 3.2.6 CRITERIOS DE ACTUACION EN EDIFICIOS CON TIPOLOGIA INTERIOR ADECUADA.

Este grupo, clasificado como Grado NP<sub>i</sub> comprende los edificios sin valores arquitectónicos propios, con tipología inadecuada, generadora de deficientes condiciones de habitabilidad.

Incluye un total de 6 edificios en Donibane y 7 en San Pedro, que suponen respectivamente el 5% y el 9% del total de cada casco.

En este grupo de edificios, el criterio esencial es conseguir su transformación para la consecución de unas adecuadas condiciones funcionales y de habitabilidad.

Este objetivo supondrá siempre actuaciones de notable entidad técnica y económica, bien a través de su **reforma**, bien a través de su **sustitución**. Por ello, en la primera vía se exigirá que la **reforma** suponga también la adaptación de la fachada y de la configuración exterior, de acuerdo con las Condiciones Compositivas y Formales del Plan. Y en la segunda vía se presupone que el nuevo edificio deberá ajustarse, en su composición exterior a esas Condiciones.

### 3.2.7 CRITERIOS DE ACTUACIÓN EN EDIFICIOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.

Se propone declarar **Fuera de Ordenación**, con todos los efectos legales que ello implica, sólo aquellos **edificios discordantes** cuyo impacto negativo sea excepcionalmente grave y en los que resulta factible su sustitución a corto plazo, por encontrarse en sumo deterioro, o por su desocupación, o por su necesaria transformación dentro de Unidades de Ejecución.

Dentro de este grupo de edificaciones o elementos construídos se distinguen tres grados:

- Construcciones a demoler para ser sustituidas por otra edificación apropiada. Grado FS
- Construcciones a demoler para dar lugar a espacios libres. Grado FE.

En el primer grupo, FS, se incluyen 8 fincas, la mayoría en San Pedro. En el segundo grupo FE, comprende sólo 3 fincas, dos en Donibane y una en San Pedro.

Entre los edificios Fuera de Ordenación, para su sustitución por otro edificio apropiado, destaca el edificio nº 48 de Kepa Deun, que provoca una fortísima distorsión en la imagen del casco, por su estratégica localización.

Las restantes construcciones declaradas Fuera de Ordenación, consisten sobre todo en **añadidos en planta baja en la fachada a la ría** en San Pedro, generalmente utilizados como ampliación de restaurantes y bares. Pero también incluyen otro tipo de construcciones, como los WC públicos del Embarcadero, y algunos anejos de cobertizos o almacenes traseros, de edificios encajados en la ladera.

En todos estos casos se preve su **demolición sin sustitución**.

### 3.2.8 CUERPOS AÑADIDOS EN PLANTA BAJA.

En Donibane son frecuentes los cuerpos añadidos en planta baja, en la fachada a la ría, utilizados en la mayoría de los casos como comedores de restaurante o espacio de estancia de asociaciones.

Estas edificaciones añadidas presentan casi siempre características constructivas discordantes con el entorno.

Siendo deseable, desde un punto de vista genérico, la desaparición de estos elementos, para recuperar la fachada originaria de la edificación y la imagen histórica del frente a la ría, el Plan Especial asume el interés de mantenerlos, por razones sociales y económicas,

Se exige, sin embargo, su adaptación, con unos criterios compositivos y de acabados que acentúen su carácter de elemento "añadido" y "ligero", no perenne, adaptando para ello una configuración exterior mayoritariamente acristalada, con una composición acorde con la modulación de la fachada del edificio, y con cubiertas ligeras, en vidrio, cobre o zinc, reforzando una imagen de "transparencia" y a la vez de "independencia" respecto al edificio.

---

CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS

---

Edificios protegidos	DONIBANE	SAN PEDRO	TOTAL
P1	8	1	9
P2	13	7	20
P3a	20	6	26
P3b	26	9	35
<b>TOTAL</b>	<b>67</b>	<b>23</b>	<b>90</b>

Edificios No Protegidos	DONIBANE	SAN PEDRO	TOTAL
NPc	37	28	65
NPi	6	7	13
NPe	4	5	9
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>40</b>	<b>87</b>

Edificios Fuera de Ordenación	DONIBANE	SAN PEDRO	TOTAL
FE	2	1	3
FS	2	6	8
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>11</b>

Nueva edificación sobre solar	DONIBANE	SAN PEDRO	TOTAL
E	5	5	10
<b>TOTAL EDIFICIOS</b>	<b>123</b>	<b>75</b>	<b>198</b>

---

---

**CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS**

---

Edificios protegidos	DONIBANE	SAN PEDRO	TOTAL	
P1	12%	4%	10%	
P2	19%	31%	22%	
P3a	30%	26%	29%	
P3b	39%	39%	39%	

<b>TOTAL</b>	<b>74%</b>	<b>26%</b>	<b>100%</b>	<b>45%</b>
--------------	------------	------------	-------------	------------

Edificios No Protegidos	DONIBANE	SAN PEDRO	TOTAL	
NPc	79%	70%	75%	
NPi	13%	17%	15%	
NPe	8%	13%	10%	

<b>TOTAL</b>	<b>54%</b>	<b>46%</b>	<b>100%</b>	<b>44%</b>
--------------	------------	------------	-------------	------------

Edificios Fuera de Ordenación	DONIBANE	SAN PEDRO	TOTAL	
FE	2	1	3	
FS	2	6	8	

<b>TOTAL</b>	<b>36%</b>	<b>64%</b>	<b>100%</b>	<b>6%</b>
--------------	------------	------------	-------------	-----------

Nueva edificación sobre solar	DONIBANE	SAN PEDRO	TOTAL	
-------------------------------	----------	-----------	-------	--

E	50%	50%	100%	5%
---	-----	-----	------	----

<b>TOTAL EDIFICIOS</b>	<b>62%</b>	<b>38%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
------------------------	------------	------------	-------------	-------------



## CAPITULO 3

### CRITERIOS DE ACTUACION EN LOS ESPACIOS LIBRES

---

#### 3.3.1 INTRODUCCION.

La rehabilitación, adecuación y cualificación de la variada trama de espacios libres, superando las deficiencias que hemos puesto de manifiesto en el Estudio Socio-Urbanístico, constituye asimismo uno de los objetivos esenciales del Plan.

Las actuaciones deberán enmarcarse en diversas perspectivas proyectuales, acordes con la acentuada diferenciación morfológica y funcional de esa trama de espacios.

Así, deberíamos plantear, como punto de partida, al menos los siguientes enfoques proyectuales diferenciados:

#### 3.3.2 LA ADECUACIÓN DE LAS CALLES HISTÓRICAS TRADICIONALES, DE KEPA DEUN Y DONIBANE.

Estas calles requerirán sin duda un tratamiento unitario, conforme a su identidad histórica y morfológica.

La actuación deberá incluir también la adecuación o reforma de los "sistemas transversales" de estas calles. Esto es, en Donibane, deberá conllevar el tratamiento de las escaleras y cárcavas que ascienden hacia el caserío encajado en las laderas del monte, así como de las cárcavas que contactan con la ría. En Kepa Deun las actuaciones sobre ese "sistema transversal" no serán tan importantes, por la menor presencia de esos elementos, aunque no quiere decir que no sean significativos.

#### 3.3.3 LA INTERVENCIÓN SINGULAR EN LAS PLAZAS Y OTROS ESPACIOS ESTANCIALES MENORES DE ORIGEN HISTÓRICO EN DONIBANE.

Estos espacios se engranan lateralmente a las "espinas dorsales" de la de Donibane o Kepa Deun, o simplemente se forman por ensanchamiento de esas calles, por lo que su tratamiento deberá conjugarse convenientemente con el de las calles.

Por ejemplo, destacaríamos la plazuela del Humilladero, la plataforma en que se asienta la iglesia de San Juan, la Plaza de Santiago, la plazuela ante el Santo Cristo de Bonantza, etc. Y en San Pedro, las Plazas de Herriko y Morales Oliver, y el entorno del frontón en un extremo, y la Plaza del Embarcadero, al otro.

En estos lugares junto al criterio anterior, la actuación deberá valorar la imagen histórica de la edificación que los conforma, aunque adoptando planteamientos de diseño diferentes en función del mayor o menor grado de preexistencias ambientales y de

elementos de necesaria conservación.

Por ejemplo, parece obvio que la carencia de cualquier tratamiento cualitativo en las Plazas de Santiago en Donibane o de Herriko en San Pedro, reducidas a espacios utilitarios, permite, en principio, una mayor libertad de diseño que la que conceden otros espacios como la plataforma de la iglesia de San Juan, revestida con una sólida y valiosa pavimentación histórica de losas de piedra, que sólo requiere actuaciones de reparación y restitución, junto a pequeñas reformas de trazado.

## 1 PROPUESTAS PARTICULARIZADAS DEL PLAN

### La Plaza de Santiago

El Plan define una propuesta con las siguientes características esenciales, desde el punto de vista urbanístico, esto es, con carácter **estructurante o vinculante**.

- Conversión de la Plaza en espacio público peatonal, sin aparcamiento de vehículos (salvo carga y descarga).
- Supresión del Kiosko, que consideramos sin valor histórico.
- Pavimentación y adecuación para su uso estancial.

El Plan complementa estos criterios con una **imagen indicativa** para el tratamiento formal de la Plaza, que, en síntesis, se caracteriza por :

- Una pavimentación de losa de piedra, en la que un ligero cambio de textura o de coloración "dibuja" la geografía de la ría de Pasajes.
- El mantenimiento del frontón con enlosado diferenciado del resto de la Plaza.
- La implantación, en el enlosado que "dibuja" la ría, de una serie de pequeñas luminarias empotradas, de planta circular, o de placas circulares de bronce, situadas en dirección este-oeste, que aludirían a la Vía Láctea y, al mismo tiempo, al Camino de Santiago, que tanta incidencia tuvo en los Pasajes del medievo. Estos elementos se proseguirían en la ría con unas "pavas" que repetirían el mismo motivo, subrayando la idea del **paso de la ría**.
- Finalmente, se plantea la colocación de un kiosko en la ría, al que se accedería por una ligera pasarela de madera. Este kiosko actuaría sobre todo como lugar de estancia cotidiana, aprovechando sus magníficas posibilidades de vistas simultáneas sobre la fachada de Donibane, la ría y San Pedro.

Este último aspecto ha suscitado algunas posiciones negativas o dudas en ciertas alegaciones.

Subrayamos que se trata sólo de una **indicación** que nosotros entendemos interesante y atractiva, **pero que el Plan no establece como vinculante**, sino que la decisión efectiva corresponderá al Ayuntamiento en el momento en que

decidiera realizar un Proyecto de Urbanización y Acondicionamiento de la Plaza.

### 3.3.4 LA ADECUACIÓN DE LOS DOS "PASEOS A PUNTAS", QUE PROLONGAN LA ESTRUCTURA LINEAL DE LOS CASCOS.

La actuación en estos espacios, de enormes valores paisajísticos, gran interés para el disfrute de la población y acentuado atractivo cara a la actividad turística, no puede contemplarse desde una perspectiva rutinaria, sino, al contrario, deben ser objeto de una atención proyectual tan fuerte (sino superior) a la de las propias calles históricas.

Esta "carga de diseño" en el tratamiento de los Paseos viene requerida, entre otras cosas, por su variada caracterización paisajística, entre el monte y la ría, que requiere la "invención" de soluciones específicas, mientras que para el tratamiento de las calles podemos contar con el apoyo de repertorios de diseño más tipificados y con soluciones de materiales y mobiliario más experimentadas.

Pero la diferencia paisajística entre los dos Paseos, de Donibane y San Pedro, requiere una cierta especificidad en la pavimentación y tratamiento ambiental de cada uno de ellos.

En el caso del "Paseo a Puntas" de San Pedro, su caracterización entremezcla aspectos naturales y urbanos, por su topografía casi llana, su enlace con el Astillero, su continuidad con el núcleo urbano, y su delimitación por los pretilos de hormigón.

Por ello, su tratamiento formal puede admitir acabados con un predominio de elementos artificiales, combinados con otros más adoptados al paisaje natural.

En este aspecto, proponemos a título de ejemplo, su pavimentación en hormigón con elementos lineales de piedra, que resuelven las juntas de dilatación y que sirven, formalmente, para conferir un ritmo visual dinámico y repetitivo, muy adecuado a la percepción subjetiva del "paseo".

El encuentro del sendero de hormigón con la ladera del monte se resuelve con canto rodado, con una distribución adaptada a la irregularidad del terreno, y que actúa como "elemento de transición", entre un material claramente artificial y moderno, como el hormigón, y el terreno natural.

Pero entendemos que este Paseo deben insertarse en el paisaje natural, sin adquirir un carácter urbano. Por ello, debe rechazarse, en nuestra opinión, cualquier tratamiento de mobiliario y alumbrado que los unifique con las calles y plazas de los cascos.

Con este criterio, proponemos resolver las necesidades de elementos de descanso construyendo un pretil que actúe al mismo tiempo como banco.

Y en cuanto al alumbrado, con independencia de que podrían resultar aceptables algunos elementos de luminarias sobre báculos, proponemos el empleo predominante de

luminarias empotradas en el extremo de las fajas de piedra del pavimento.

En cambio, el "Paseo a Puntas" de Donibane presenta unas características mucho más paisajísticas que urbanas, por diferentes motivos: la ausencia de estructuras edificadas, su conexión con la playa, su topografía en pendiente, su mayor alejamiento del casco.

Por ello, concebimos su tratamiento formal con predominio de elementos naturales, desde acabados sencillo y de bajo coste, como propio terreno consolidado con estabilizantes químicos, o con un "macadam" tradicional, a acabados más costosos, como enlosados irregulares de piedra... siendo primordial resolver eficazmente en cualquier caso la evacuación de aguas.

En cuanto al alumbrado, deberían aplicarse criterios similares a los del Paseo de Puntas de San Pedro, excluyendo o utilizando sólo puntualmente las luminarias sobre báculos elevados, y prefiriendo las luminarias en báculos de baja altura o empotrados en el suelo.

### 3.3.5 LA ADECUACIÓN DEL ANTIGUO CAMINO DE FUENTERRABÍA Y DE LOS SENDEROS DEL MONTE, EN DONIBANE.

Es bien conocida la importancia que tuvo el camino de Fuenterrabía en la conformación originaria de Donibane.

Este camino, que discurría a media ladera, permitía el acceso posterior de los edificios encajados en la ladera, y descendía mediante tortuosas escaleras (seguramente, no muy diferentes a las actuales) a la calle Donibane, para permitir el acceso a los edificios con fachada a la ría, retornando después a la ladera (ya que, como es bien sabido, esta calle se encontraba interrumpida en varios tramos, por los prolongados edificios que después fueron "perforados", para permitir su continuidad desde el Barrio de Vizcaya al extremo del casco, en Bonantza).

Creemos de gran interés recuperar y adecuar este camino, así como la variada trama de senderos que discurren por las laderas, no sólo por motivaciones funcionales (para mejorar las condiciones de seguridad y permitir un más cómodo desplazamiento a los vecinos de Donibane que deben hacer uso de esos senderos, bien para acceder a sus viviendas, bien por motivos de trabajo) sino también por su gran virtualidad como "estructuras de disfrute del tiempo libre", tanto para los vecinos como para los visitantes.

En efecto, el paseo por el antiguo camino de Fuenterrabía y por los otros senderos que se engranan a él, compensa sobradamente -por la variedad y belleza de los paisajes que se divisan- los esfuerzos que deben hacerse para ascender hasta ellos.

Es ocioso, en fin, señalar que esta actuación se justificaría incluso con un fin cultural, al margen de su interés funcional o de su disfrute paisajístico; porque la comprensión del origen histórico de Pasaia resultaría incompleta sin acentuar la presencia de estos elementos, hoy muy desdibujados.

### 3.3.6 LA RECONVERSIÓN DEL MUELLE DE SAN PEDRO, COMO NUEVO ESPACIO LIBRE DE ALTA CUALIDAD AMBIENTAL.

Esta actuación, tal como se plantea en el Avance, supondría:

- a) La ampliación de la acera a lo largo de los edificios, con nueva pavimentación que valore la escena histórico de este casco.

Se tratará de resolver el problema de los espacios situados bajo nivel de la acera, correspondientes a la cota originaria del terreno, antes de la construcción de Arraunlari y del muelle. Para ello, proponemos su ampliación con un escalonamiento que evite su brusco corte actual, si fuese factible sin dificultades técnicas insalvables derivadas de la posición de la losa de hormigón.

En cualquier caso, se tratará de recuperar esos espacios originarios, suprimiendo las construcciones añadidas que hoy se sitúan en ellos, y tratándolos con un pavimento que aluda a su procedencia histórica (preferentemente, canto rodado).

- b) Como consecuencia de la ampliación de la acera, sería necesario desplazar ligeramente el vial, sobre la superficie del muelle.
- c) En la perspectiva de una posible reordenación del puerto, se plantea la reconversión del muelle en un espacio público estancial.

Pero incluso en ausencia de esa reordenación portuaria se hace posible la creación de espacios estanciales y de paseo con la adecuada calidad, mediante la reconversión para estos usos de parte de la superficie hoy ocupada como aparcamiento.

Por supuesto, estas actuaciones se deberían apoyarse en un Estudio de Tráfico y Aparcamiento que garantizase la posibilidad de acceso y aparcamiento de residentes, reservas para comercio y restaurantes, etc.

### 3.3.7 ADECUACIÓN DEL ÁREA DE ERREKA E ITURRIZAHARRA.3.7ADECUACIÓN DEL ÁREA DE ERREKA E ITURRIZAHARRA.

Esta actuación se considera en el Avance como una parte de los espacios libres vinculados al Paseo de Puntas.

Comprende el estudio de los aspectos de pavimentación, mobiliario urbano y acabados en general de toda esta zona, así como la adecuación del entorno de Lavadero, hoy muy degradado e inutilizable como zona estancial.

En este sentido se recomienda el estudio detallado de las soluciones constructivas más adecuadas para resolver estos espacios, así como los problemas del borde del mar que se

estudian conjuntamente con el resto de la fachada del casco histórico a la marisma.

## CAPITULO 4

### CRITERIOS SOBRE LOS EQUIPAMIENTOS

---

- 1 La propuesta más importante del Plan consiste sin duda en la implantación del Museo Naval de Euskadi en Pasaia, en el área de Bortalaborda.

Debido a la incertidumbre sobre la elección de Pasaia para la localización de este Museo, el Plan se limita a señalar que, en caso de adopción de esa decisión por el Gobierno Vasco, el lugar más apropiado sería el área de Bortalaborda, aunque siempre contemplando que el Museo debería "extenderse" de un modo vivo, activo, al conjunto del puerto, con visitas a sus elementos más significativos.

En caso de que se produjera una decisión situando el Museo en otro lugar de Guipuzcoa, debería estudiarse inmediatamente la reordenación del área de Bortalaborda para otro uso, implicando siempre la transformación de su actual configuración, carente de cualquier cualidad ambiental y paisajística.

- 2 En lo que respecta a los equipamientos, creemos que debería estudiarse la posible reubicación de algunos de ellos, en especial los que se sitúan en plantas bajas, ya que parece más conveniente, desde todos los puntos de vista, su agregación en edificios íntegramente dotacionales.

En el caso de Donibane, creemos que los enclaves más idóneos para la reagrupación de equipamientos existentes o la creación de nuevos equipamientos serían:

- a) Parte de las nuevas edificaciones que se permiten en el área de Bortalaborda.
- b) El antiguo Matadero.
- c) Las nuevas construcciones junto a la iglesia de Bonantza (previa remodelación de las actuales).

En el caso de San Pedro, podría ser interesante prever para uso dotacional parcial o total el edificio de remate de la calle Kepa Deun, por su ubicación y su singularidad arquitectónica.

- 3 Se propone asimismo la utilización de la iglesia de Santa Ana como pequeño Museo de la Historia y las Tradiciones de Pasaia, propuesta que ha sido acogida muy favorablemente por numerosas sugerencias vecinales.

Queremos destacar que esta actuación de recuperación dotacional no hace necesario el derribo del edificio de vivienda hoy adosado a la iglesia, al poder integrarse adecuadamente en el conjunto.

Lógicamente, se mantiene también la propuesta de adecuación y reforma de los accesos a Santa Ana, mediante escaleras y pequeñas plataformas sucesivas para el descanso y la estancia.

Entendemos que nuestra propuesta es positiva incluso aunque la utilización de la iglesia como centro Museístico o de Exposiciones se reduzca a los meses veraniegos, vinculándose a la afluencia de visitantes en esa época, así como a las Fiestas de Donibane.

4. El Plan Especial recoge la iniciativa municipal previa al mismo, de reconvertir el antiguo Palacio Arizabalo en sede del Ayuntamiento. El Palacio se encuentra transformado interiormente por completo por su uso como oficinas de la PYSBE durante un largo período, por lo que se considera completamente justificada la actuación inicialmente aprobada, de proceder a su vaciado interior y configurar una nueva estructuración arquitectónica, con criterios formales contemporáneos.

La localización de actividades institucionales del Ayuntamiento en este edificio resulta muy adecuada, en la perspectiva del Plan, en primer lugar por su gran valor arquitectónico e histórico, y en segundo lugar, por su emplazamiento, con su fachada a la ría, y su significativa posición en el "arranque" del casco, enlazado este tejido con las áreas industriales y portuarias.

5. Se propone en la Plaza de Morales Oliver, en San Pedro, transformar el edificio municipal destinado hoy a Biblioteca, ampliándolo o sustituyéndolo y manteniendo su uso dotacional.

Esta actuación, como en el caso del Palacio de Arizabalo, posee gran interés urbanístico para la articulación entre el casco antiguo de San Pedro y Trintxerpe, ya que configurará, junto al nuevo centro cultural de la misma Plaza, un denso foco de actividades sociales y culturales (que se articulará asimismo con la nueva sede del Ayuntamiento en Trintxerpe).

## CAPITULO 5

### **ESTRUCTURA DE DOCUMENTACION DEL PLAN**

---

#### 3.5.1 LAS ESCALAS DE ANALISIS DE ORDENACION DEL PLAN.5.1LAS ESCALAS DE ANALISIS DE ORDENACION DEL PLAN.

El Plan Especial articula cuatro escalas en cada uno de sus componentes: Información y análisis, Normativa y Propuestas Indicativas.

Estas escalas son:

1. la "**escala general**", referida a todo el ámbito del Plan.
2. el ámbito de cada uno de los dos cascos, Donibane y San Pedro.

Esta visión particularizada de cada casco, dentro de la perspectiva general, resulta importante por varios motivos:

- a) en primer lugar, por la relativa especificidad de los problemas de cada casco, como se evidencia en casi todos los aspectos del Estudio Socio-Urbanístico.
  - b) en segundo lugar, por la notable independización de las actividades y los usos sociales de cada casco, siendo poco frecuentes por ejemplo el uso de las dotaciones o los espacios libres de Donibane por los vecinos de San Pedro, y viceversa.
  - c) en tercer lugar, por el interés operativo de organizar la gestión de la futura Sociedad de Rehabilitación, con una referencia particularizada a los problemas específicos de cada casco.
3. las "**escalas intermedias**", referidas a las áreas libres o conjuntos urbanos de especial interés en la estrategia de rehabilitación integrada de los cascos, que se tratan como **Áreas de ordenación particularizada**.

Estas áreas son, básicamente las siguientes: En San Pedro:

- a) Toda la edificación que se desarrolla desde la iglesia de San Pedro al Embarcadero, formando el frente a la ría.
- b) el sistema de espacios libres que va de Frontoiko Zumardia a Arraunlari Kalea y finaliza en el Embarcadero.
- c) el área de Torreatze

d) el camino de Puntas.

En San Juan estas áreas de ordenación especial son:

- a) el área de Bordialaborda, en que se propone la localización del Museo Naval y la reordenación de los espacios libres.
- b) el área reservada para la construcción de Viviendas de Protección Oficial, en el antiguo barrio de Vizcaya, cerca del Palacio Arizabalo.
- c) la iglesia de Santa Ana y su entorno de espacios libres y accesos.
- d) el conjunto urbano de la Plaza de Santiago.
- e) el área ocupada por construcciones en desuso, junto a la iglesia del Santo Cristo de Bonantza.

#### 4. la escala particularizada de cada edificio.

Como se ha indicado, es criterio esencial de la Metodología del Plan Especial la articulación de la normativa general, necesariamente global, a pesar de componerse tanto de documentos escritos como de regulaciones gráficas, con una **normativa y unas propuestas particularizadas para cada edificio**, que permitan considerar sus condiciones concretas, en todos los aspectos y que por ello hagan posible especificar las condiciones de actuación, dentro de tipologías arquitectónicas, en su estado de conservación, en sus condiciones de uso, etc.

Esta documentación particularizada se basa en una serie de Fichas, referidas a cada edificio o solar, con los siguientes contenidos:

- Ficha de Elementos Disconformes a Adecuar en planta.
- Ficha de Elementos Disconformes a Adecuar en alzado
- Ficha de Elementos Tipológicos Interiores de Interés
- Ficha de Normativa de protección y regulación de las actuaciones y usos.
- Propuesta indicativa para la adecuación de la planta.
- Propuesta indicativa para la adecuación de fachada.
- Condiciones de financiación y gestión

Este sistema de Fichas se articulará a las realizadas en el Estudio Socio-Urbanístico y que se referían a los siguientes aspectos:

- Localización del edificio.
- Documentación fotográfica.
- Configuración arquitectónica actual.

- Características estructurales y elementos constructivos
- Elementos inadecuados en edificios de interés.
- Características históricas, tipológicas y arquitectónicas.
- Condiciones de adecuación estructural y funcional.
- Dimensiones, uso y ocupación.
- Uso, ocupación y condiciones de vivienda.
- Información sobre los residentes y la vivienda.

De este modo, la articulación de todo este conjunto de Fichas permite disponer de la información básica arquitectónica, funcional y socio-económica de cada edificio, de las normas reguladoras de las actuaciones y los usos, y de una imagen indicativa sobre los resultados de las actuaciones que el Plan considera preferentes o más adecuadas.

No es necesario señalar el interés que tendrá este sistema de documentación individualizada de cada edificio, para la información a los propietarios y usuarios afectados, y para los trabajos de gestión de la Sociedad de Rehabilitación.

### 3.5.2. FICHAS PARTICULARIZADAS DE LOS EDIFICIOS

Se reproducen a continuación, en Anexo, los diferentes tipos de fichas.

## CAPITULO 6

### **CRITERIOS SOBRE LA ADECUACION DE LA ESCENA URBANA**

---

El Estudio Socio-Urbanístico señala, en una Ficha particularizada para cada edificio, los elementos de su fachada o cubierta que son disconformes o incongruentes con la escena urbana histórica, que distorsionan la composición y características del edificio, en caso de edificios históricos.

La realización de **Actuaciones generales** en los edificios implicará siempre supresión de estos elementos discordantes y, en su caso, su sustitución por elementos adecuados.

Asimismo, determinadas **Actuaciones parciales** requerirán la adaptación de elementos disconformes (supongamos, por ejemplo, que se plantea la reparación en profundidad de una cubierta que actualmente posee acabados inadecuados, como fibrocemento. En ese caso, deberá realizarse la obra con materiales conformes con las Normas del Plan, teja cerámica u otras autorizadas.). No obstante, dadas las particularidades de estas Actuaciones Parciales, creemos preferible que sean los Servicios Técnicos Municipales los que exijan o eximan en cada caso, la adaptación a las Normas del Plan.

Se aportan, como anexo a este Documento, una serie de criterios sobre materiales y acabados, soluciones constructivas, etc... criterios que serán desarrolladas en el Plan.

Algunas de las actuaciones imprescindibles para la mejora de la escena urbana consisten en la supresión de los elementos **Fuera de Ordenación** a los que antes hemos hecho referencia.