



Las viviendas se sitúan en la zona del Puntal de Hondarribia, en unos terrenos ganados al río Bidasoa, denominados Puntal de España por su singular forma y ubicación. La elección se hizo con el objetivo de rematar una parte importante del Area Urbana de esta localidad guipuzcoana.

Intervención urbanística en el área del Puntal en Hondarribia

Un uso racional del suelo para evitar la masificación

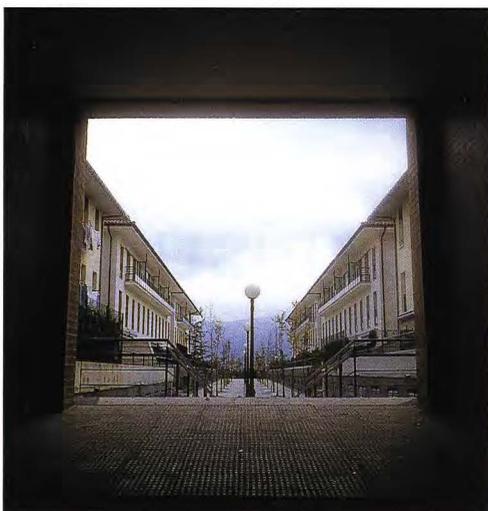
La construcción de 281 viviendas de V.P.O. en la localidad guipuzcoana de Hondarribia remedió en parte el grave problema de vivienda que sufría este municipio.

Bajo una iniciativa de gestión pública, la intervención realizada quiso evitar los fallos en el planeamiento y la ejecución de otras viviendas en el mismo régimen.

Joaquín Zubiría



En las imágenes, fotografía y plano de la zona del Puntal, donde se aprecian las dos fases de la promoción: a la derecha, Fase I (1983), y a la izquierda, Fase II (1988).



Un aspecto habitualmente significativo de las Intervenciones Urbanísticas ligadas a Viviendas Colectivas de Protección Oficial (V.P.O.) suele ser su pobre concepción, tanto a nivel de planeamiento como de ejecución. Esto se traduce en una masificación o deshumanización de los espacios públicos resultantes, producto de la alta densidad residencial con la que normalmente se plantean este tipo de desarrollos, destinados a las capas medias y de menores recursos de la sociedad.

Por ello, un problema siempre difícil y polémico es el aprovechamiento racional del suelo, en clara contradicción con la especulación inmobiliaria y el resultado final.

La intervención realizada en la zona del Puntal (Fase I, 104 viviendas, y Fase II, 177 viviendas) se aleja bastante de las pautas descritas anteriormente. En esta diferencia es, a nuestro juicio, donde reside el interés de la promoción, no ya desde niveles teóricos, sino desde el hecho de llevarse a la práctica (en base a módulos económicos de V.P.O.), para lo cual ha resultado imprescindible un rigor extremo por parte de todos los agentes que eamiento como de su posterior desarrollo.

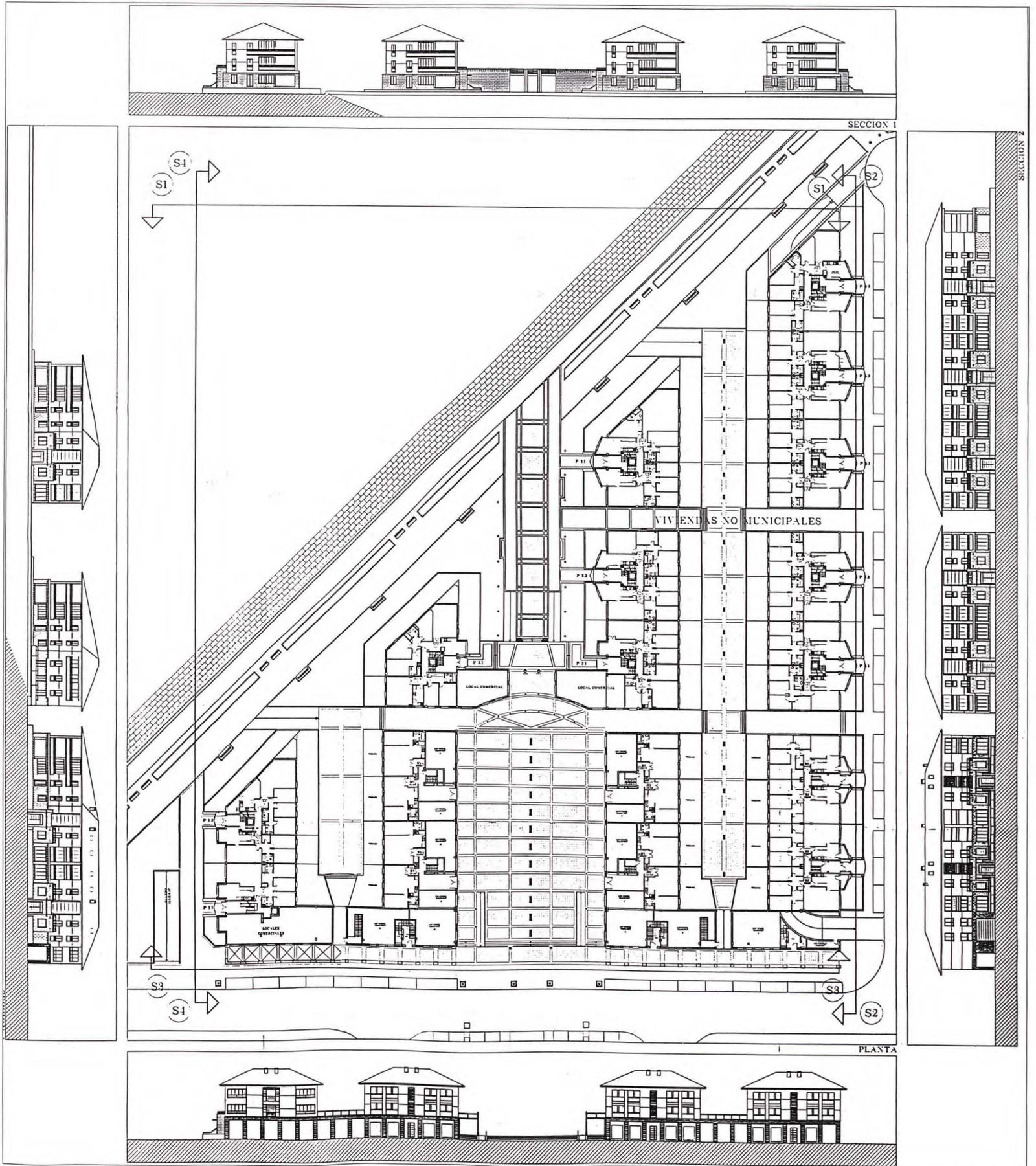
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

En el año 1978 la Comisión Gestora Municipal inició el estudio de la ordenación de esta zona (polígono 24), en la que el Ayuntamiento contaba con un porcentaje significativo de la propiedad de los terrenos, con vistas a la localización en el mismo de dotaciones escolares. Posteriormente, la Corporación surgida de las elecciones Municipales de abril de 1979 se propuso concluir dicho estudio, estableciendo como objetivo para el desarrollo de la zona la existencia en el mismo de viviendas de carácter social e infraestructuras deportivas y escolares. Se trataba, entre otros aspectos, de dar respuesta al problema que, para un colectivo

En la definición morfológica general se buscó una estructura clara y una jerarquización ordenada del espacio público resultante. Así, los elementos espaciales proyectados están claramente formalizados y articulados de forma precisa: Parque de San Marcos, Paseo de Ribera, Plaza, y calles y patios interiores de manzana como los mostrados en las fotografías superiores.

ÁREA DEL PUNTAL EN HONDARRIBIA

El proyecto se planteó como una lucha contra la habitual deshumanización de la V.P.O.



Los aprovechamientos edificatorios se sitúan en los bordes del área ordenada, excepto en la zona Sur, en donde las tiras edificatorias se ordenan de forma paralela.

ÁREA DEL PUNTAL EN HONDARRIBIA

Los expedientes urbanísticos correspondientes pretendían desarrollar a corto plazo la zona del Puntal, bajo una iniciativa de gestión pública.



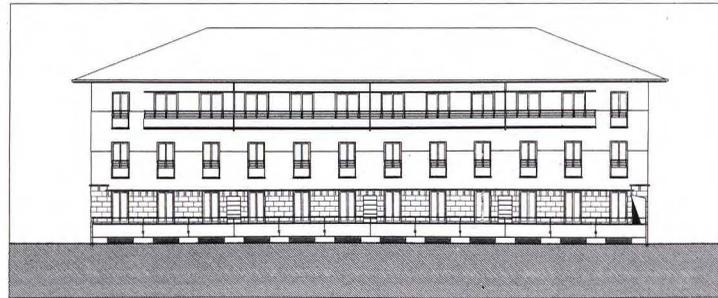
significativo de la población de Hondarribia, supone la adquisición de viviendas en el mercado local, orientado de forma prioritaria hacia la vienda de alta calidad o lujo.

Este hecho provocaba un gran número de casos de emigración a otros municipios próximos –Irún fundamentalmente– en los que es posible encontrar viviendas a precios más asequibles.

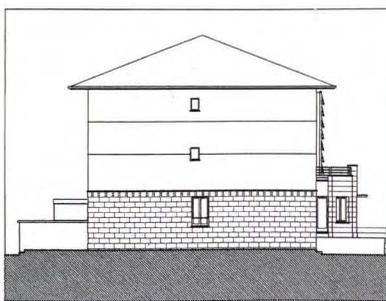
En esta situación, en diciembre de 1979, La Cooperativa Herribertan (constituida por habitantes de la localidad de Hondarribia con escasos recursos económicos) propuso al Ayuntamiento su colaboración para la gestión y desarrollo de las viviendas de carácter social previstas en el Polígono.

Dada la agudización del problema de la vivienda en el municipio, se consideró necesaria una intervención urgente por parte del Consistorio, existiendo para ello un acuerdo de todos los partidos políticos que componían la Corporación Municipal. Los expedientes urbanísticos correspondientes para el desarrollo de esta zona se iniciaron en abril de 1983 (Fase I) y en febrero de 1988 (Fase II).

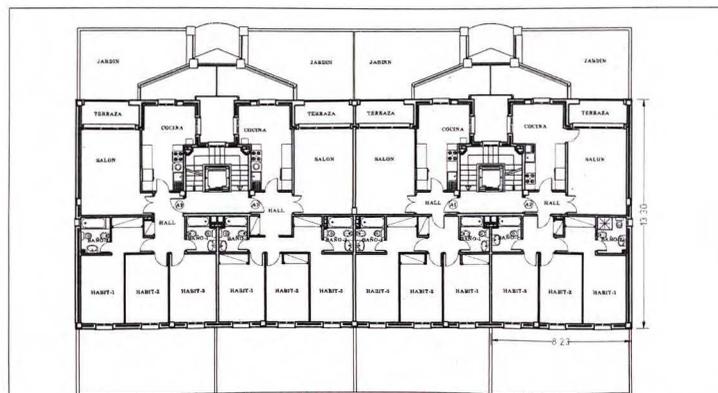
Para ello se eligió la zona del Puntal, área que



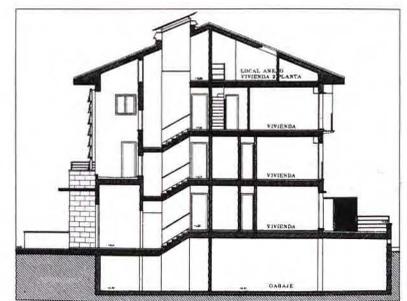
ALZADO PATIO INTERIOR



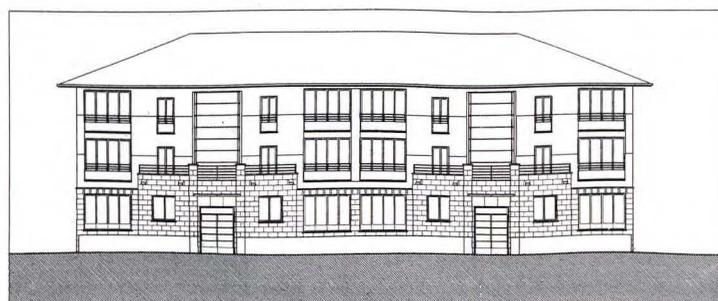
ALZADO LATERAL



PLANTA



SECCION TIPO



ALZADO CALLE

Plano y fotografía de los edificios. Las parcelas de uso residencial se plantean de acuerdo a una unidad básica de 12 viviendas con la siguiente sección edificatoria: sótano + planta baja + dos plantas.



Uno de los objetivos de la promoción era mantener la normativa edificatoria establecida en la zona por el P.G.O.U., con la cual se garantizaba la composición masa-altura del entorno inmediato –recinto amurallado del casco histórico–. Esto se consiguió manteniendo las condiciones de perfil máximo edificable establecido en el Plan .



se sitúa sobre terrenos ganados al estuario del río Bidasoa a primeros de siglo, al pie del antiguo recinto amurallado, y que recibieron la denominación de “Puntal de España”, dada su singular forma y ubicación. Dicha elección se hizo con el objetivo de rematar una parte importante del Área Urbana de Hondarrabia.

OBJETIVOS

El sistema de gestión utilizado en ambas fases fue la Expropiación. Se debe señalar que en la Fase I un tanto por ciento importante de los terrenos era de propiedad municipal. En la Fase II se resolvió el trámite expropiatorio por medio de un acuerdo de “Expropiación Convenida” con la propiedad del Área, a la que se le asignó, como justiprecio, una parte del aprovechamiento, que ordenaba y garantizaba de manera adecuada los objetivos de la política

de vivienda propuestos por el Ayuntamiento. Los expedientes urbanísticos tramitados pretendían los siguientes objetivos:

- Hacer posible el desarrollo a corto plazo de esa zona, bajo una iniciativa de gestión pública para la construcción de viviendas de V.P.O.

- Modificar la intensidad de uso establecida por el Plan General de Ordenación Urbana del año 1972, que establecía para la zona el desarrollo edificatorio a base de edificaciones aisladas (1, 2 o 3 viviendas para parcelas de 500, 700 o 900 m²) con una edificabilidad o Intensidad de uso máxima de 1,7m³/m².

- Mantener la Normativa Edificatoria establecida en la zona por el P.G.O.U., con la cual se garantizaba la composición masa-altura del entorno inmediato –recinto amurallado del casco histórico– al mantener las condiciones de perfil máximo edificable establecido por el Plan, cuya garantía viene avalada por las actuaciones residenciales realizadas en el área.

Con esta premisa, se redactaron sendos expedientes urbanísticos (Planes Especiales de Reforma Interior) para cada una de las áreas de intervención (años 1983 y 1988).

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

Uno de los aspectos más significativos a señalar en la definición morfológica general es la búsqueda de una estructura clara, además de una jerarquización ordenada del espacio público resultante.

De esta manera, los elementos espaciales proyectados están claramente formalizados y articulados de forma precisa:

Parque de San Marcos
Paseo de Ribera (Bahía de Txingudi)
Plaza

Calles y patios interiores de Manzana

Con un carácter general, los aprovechamientos edificatorios se sitúan en los bordes del

área ordenada, modificándose este planteamiento en la zona Sur, en donde las tiras edificatorias se ordenan de forma paralela (sentido norte-sur), constituyendo así una agrupación en forma de manzana abierta por su orientación sur. Dicha agrupación, da lugar a la formación de una plaza porticada de dimensiones 50 x 70 m. (centro neurálgico de la nueva área urbana), así como a unos patios interiores de 15 m. de sección de carácter semiprivado y uso intensivo para los residentes en la zona, claramente diferenciados del resto de los ámbitos de uso público.

En lo que respecta a la organización tipológica de la edificación, se ha partido del objetivo de simplicidad y sistematización, dado el tipo de promoción. La tipología de vivienda es igual para todas las plantas, permitiendo una racionalización en la construcción, con lo que se evitan singularidades que pudieran incidir en el resultado económico final.

Las parcelas de uso residencial se plantean de acuerdo a una unidad básica de 12 viviendas (32 m. de fachada x 13 m. de fondo) cuya sección edificatoria es la siguiente: sótano (garaje) + planta baja + 2 plantas.

En todos los casos se dispone de jardines privados en las dos fachadas de la edificación para asegurar unas condiciones adecuadas de privacidad, con la salvedad de las parcelas en las que la planta baja se destina a uso comercial o equipamiento, siempre vinculadas a elementos porticados. La tipología de la vivienda diseñada se ajusta a los límites establecidos por la normativa de V.P.O. (superficie máxima útil 90 m.), resolviéndose a base de zonas claramente diferenciadas (día/noche), motivado tanto por aspectos funcionales como por orientación: zona estar-cocina-salón (Sur) y zona dormitorios (lado opuesto).

Joaquín Zubiría
Arquitecto

PARTICIPANTES

EXCMO. AYTO. DE ONDARRIBIA Y PROPIETARIOS DEL SUELO DE LA ZONA

TÉCNICOS PLANEAMIENTO:

- Arquitecto Municipal: Javier Ponte
- Arquitectos redactores Planeamiento Fase I: Patxo de León, Miguel Lasa

- Arquitecto redactor Planeamiento Fase II: Joaquín Zubiría

TÉCNICOS URBANIZACIÓN

- Ingeniero: Miguel Salaverría

- Arquitecto: Joaquín Zubiría

TÉCNICOS EDIFICACIÓN

- Arquitectos: Joaquín Zubiría, Cristina García

- Aparejadores: Aitor Alcelay, J. José Barandiarán, Ignacio Cámara, J. Luis Urdampilleta

- Ingenieros: J. A. Gurruchaga (estructura), Instalac. Eneka S.A. (instalaciones)

CONTRATA EDIFICACIÓN / URBANIZACIÓN:

A.Z.S.E S.A.

ÁREA DEL PUNTAL EN HONDARRIBIA

La edificación se proyectó con criterios de simplicidad y sistematización. Las viviendas son iguales en todas las plantas, evitando singularidades que encarezcan el resultado económico final.



URBAN PLANNING PROJECT IN HONDARRIBIA'S EL PUNTAL

What oftentimes characterizes collective Government Sponsored Housing (known in Spain by its acronym V.P.O.) is its poor conception. Therefore, what is always difficult and controversial is how the land is to be used, clearly clashing with real estate speculation, and the final result.

The project built in El Puntal (104 housing units in the first phase and 177 in the second) marks a departure from these problems.

The urban planning dossiers processed aimed to enable the short term development of the area and modify the intensity of its use while maintaining the building regulations set out for in the general zoning plan.

The dossiers (Planes Especiales para Reforma Interior — Special Plans for Interior Reform) for each one of the areas to be developed (in 1983 and 1988) were prepared with this premise in mind.

The following spatial elements have been clearly formalized in the project:

San Marcos park

Paseo de la Ribera boulevard
(along the Txingudi Bay)

Square

Streets and landscaped inner courtyards

Generally speaking, the buildings are set out along the perimeters of the area developed with the exception of the southern portion where the housing is set out in parallel on a north-south axis, translating into a square configuration open on the southern end. This configuration makes for a 50 x 70 meter square with porticos, serving as the hub of the new urban area, in addition to semi-private 15 meter inner courtyards for the residents' use, clearly differentiated from the rest of the areas for purely public use.

Given the type of housing promotion, simplicity and systemization were the initial premises in establishing the overall typology.

The parcels planned for residential use include 12 housing units each (32 meters of facade and 13 meters deep) with the following section: basement (garage) + ground floor + 2 additional stories.

In all cases, with the exception of ground floors containing utilities or commercial locations where porticos are added, private gardens were placed on both facades of the building to afford privacy.

The topology of these housing units meets V.P.O. standards (maximum surface area of 90 square meters), and was designed with clear separations between daytime and nighttime living areas, with kitchens and living rooms receiving a southern exposure and the bedrooms at the opposite end of the house.

CARACTERÍSTICAS DE LA OPERACIÓN

	FASE I	FASE II	CONJUNTO
SUPERFICIE DEL ÁREA	27.543 M ²	26.098 M ²	53.641 M ²
USO VIVIENDA			
Aprovechamiento edificatorio	11.715 M ²	18.445 M ²	30.160 M ²
Nº de Viviendas Ordenadas	104 Viviendas	182 Viviendas	286 Viviendas
Intensidad de Uso de Vivienda	37.80 Viv/Ha ²	70 Viv/Ha	63.31 Viv/Ha
USO COMERCIAL	170 M ²	1.128 M ²	1.289 M ²
DOTACIONES			
Espacios libres:			
Jardines	8.673 M ²	4.406 M ²	13.043 M ²
Áreas de juego	2.485 M ²	3.787 M ²	6.272 M ²
Total espacios libres	11.122 M ²	8.193 M ²	19.315 M ²
Estándar	106.90 M ² /Viv	47.63 M ² /Viv	67.50 M ² /Viv
Equipamiento comunitario:			
Locales	1.459 M ²	722 M ²	2.181 M ²
Aparcamiento/Garaje:			
En vía pública	40 Plazas	43 Plazas	83 Plazas
Garajes	110 Plazas	344 Plazas	454 Plazas
Total Aparcamiento	150 Plazas	387 Plazas	537 Plazas
Estándar	1.44 Plaza/Viv	2.12 Plaza/Viv	1.87 Plazas/Viv

La vivienda se ajusta a los límites establecidos por la normativa de V.P.O. (superficie máxima útil 90 m²), resolviéndose a base de zonas claramente diferenciadas (día/noche).