

BELATE PASEALEKUA 1BIS ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 01

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1925
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 189,00 m ²
PROFILA PERFIL	BS+V
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7577031
ESPARRUA ÁMBITO	9 GOROSABEL
HELBIDEA DIRECCIÓN	Belate pasealekua, 1bis



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Familia anitzeko etxebizitza eraikin bakartua, hirigune nagusiaren kanpoaldean kokatuta. Behe solairuan eta bost etxebizitza solairutan garatzen da, hiru isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo modernistan eraikitako eraikin landua, jatorrizko balioak mantentzen dituen trazadura uniforme eta erregularra duena. Fatxadek nolabaiteko eraikuntza eta apaindura kalitatez dute, estilo horren ezaugarri diren apaindura baliabideen presentzia islatzen dena (lerro kurbo eta asimetrikoen erabilera, naturan inspiratutako landare edota animalia motiboak forma geometrikoekin konbinatuta erabiltzea, hala nola okuluak edo beste motibo abstraktu batzuk, kontraste kromatikoak fatxadako horma eta baoen inguraketetan, dinamikotasun handiagoa emateko, eta abar).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1925 Guillermo Eizaguirre arkitektoak Matadero, 2 kaleko etxearen eraberritze proiektua Jose Saizar-entzat.</p> <p>2009 Juan Miguel Zubeldia arkitektoak 2 eta 3. solairuetako forjatuen eraberritzea jabetzarentzat.</p> <p>2018 igogailua instalatzeko proiektua Mikel Ortiz de Eribe arkitektoak idatzia.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikorokorra. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketaekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiako estilo modernista eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Ez da fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da. Azkeneko solairuko eskaileratako leihoak kanpotik duen baranda, fatxadaren inpaktu txikiagoa duen elementu bategatik ordezkatu beharko da.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazo onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 230). - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710161). - TUA. D-6. - TUA. H1525 2009/21. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 319-320. or.

BELATE PASEALEKUA 1BIS ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 01

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1925
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 189,00 m ²
PROFILA PERFIL	PB+V
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7577031
ESPARRUA ÁMBITO	9 GOROSABEL
HELBIDEA DIRECCIÓN	Belate pasealekua, 1bis

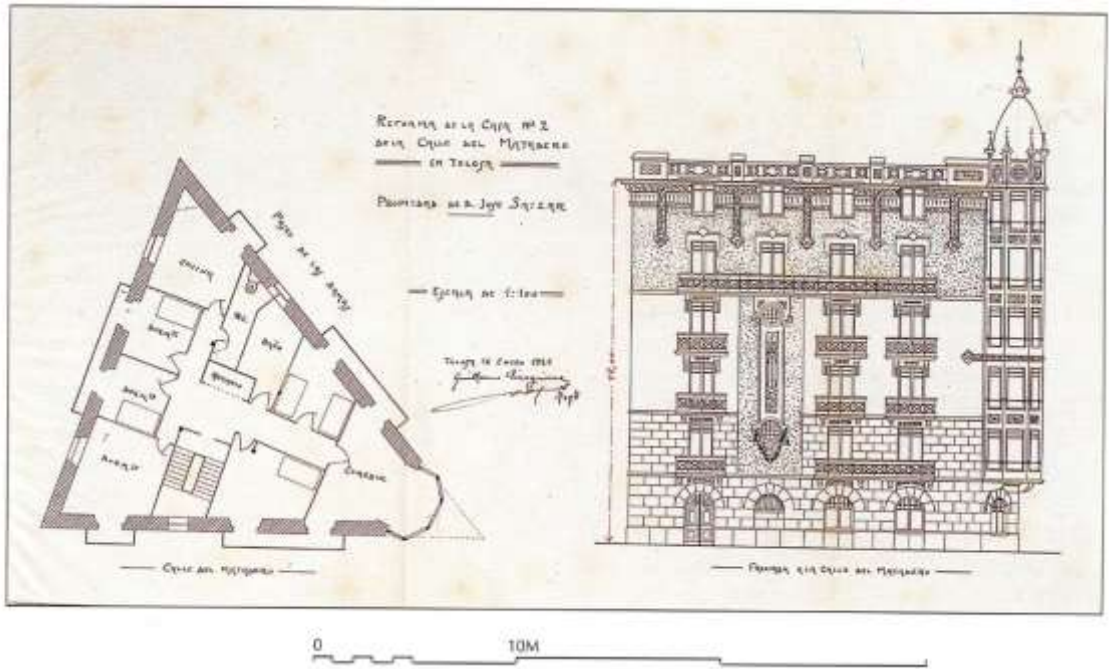


DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación aislada de carácter residencial plurifamiliar, situada en la periferia del núcleo principal de población. Se desarrolla en planta baja y cinco plantas residenciales, dotado de una cubierta a tres aguas.</p> <p>Edificio elaborado construido en un estilo modernista con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Sus fachadas están dotadas de una cierta calidad constructiva y ornamental claramente relacionada con los gustos modernistas, reflejado en la presencia de diferentes recursos ornamentales característicos de este estilo (amplio uso de líneas curvas y asimétricas, empleo de motivos vegetales y/o animales inspirados en la naturaleza combinados con formas geométricas, como óculos u otros motivos abstractos, contrastes cromáticos en las fachadas entre los muros y los recercos de los vanos para darle una mayor dinamicidad, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1925 Proyecto de reforma de casa en la calle del Matadero nº2 por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para José Saizar.</p> <p>2009 Proyecto de reforma de forjados de plantas 2ª y 3ª por el arquitecto Juan Miguel Zubeldia para la Propiedad.</p> <p>2018 Proyecto de instalación de ascensor por el arquitecto Mikel Ortiz de Eribe Uribarren.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas siguiendo según el estilo modernista y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>No se permitirá el aislamiento exterior de fachadas.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa. La barandilla de la ventana en la última planta de la caja de escaleras se deberá sustituir por un elemento de menor impacto visual en fachada.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 230). - Catálogo de Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710161) - TUA. D-6. - TUA. H1525 2009/21. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 319-320.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA

Proyecto de Reforma de la Casa n.º 2 de la Calle del Matadero en Tolosa, propiedad de D. José Saizar. Guillermo Eizaguirre, Arqto., 1925. (A.M.T., D.6).



01. Guillermo Eizaguirre arkitektoak José Saizar-entzako idatzitako etxebizitza proiektua (1929)
Proyecto redactado por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para José Saizar (1929)



02. Ikuspegi orokorra Vista general

BELATE PASEALEKUA 1BIS ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 01

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general



05. Xehetasunak Detalles



06. Xehetasunak Detalles

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter plurifamiliar (8 viviendas), con una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. El edificio presenta planta triangular exenta muy regular con la esquina N redondeada. Se organiza en planta baja (comercial) y cinco pisos principales, dotado de una cubierta principal a tres aguas (med. aprox. 16,50 m por 19,50 m). Tal y como se puede ver en los planos de proyecto, en origen se trataba de un edificio de viviendas con una única vivienda por planta (5 en total) que en la actualidad se han dividido en dos en algunos casos (8 en total), pasando de los 177,00 m² originales a 86,00 m² aproximadamente (según catastro).

El conjunto se dispone en una franja de terreno de forma triangular, junto al río Oria y separado de las edificaciones vecinas por un estrecho paso abierto que da acceso a los garajes del portal nº1, por lo tanto el edificio cuenta con tres fachadas exteriores. En la actualidad tan solo unos pocos vanos de las plantas cuarta y quinta tienen contraventanas de madera exteriores, el resto de vanos no tienen ni persianas ni contraventanas exteriores, se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas y vanos.

La fachada principal se abre en el lienzo E del edificio y presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. La planta baja y primera disponen de paramento liso con las juntas marcadas aparentando sillería sobre un muro de mampostería raseado. Una sencilla imposta corrida en relieve lisa marca todos los forjados excepto la tercera y la quinta. Las fachadas son paramentos mayormente revocados y pintados. Aunque la planta cuarta y la parte inferior de la quinta cuentan con un paramento perfectamente diferenciado de cemento a la tirolesa tinto de verde, al igual que una estrecha franja vertical que ocupa el segundo eje vertical de vanos desde el S y que se prolonga a través de las plantas primera, segunda y tercera uniéndose al ya descrito paramento. Mediante este recurso arquitectónico se logra un curioso juego cromático a lo largo de la fachada. Esta fachada presenta cuatro ejes verticales de vanos. En planta baja se abren cuatro vanos, todos ellos adintelados y de proporciones muy desiguales entre sí. El situado más al S es de acceso a la vivienda y los dos más septentrionales son de acceso a los locales comerciales, siendo el restante una pequeña ventana. En las plantas primera, segunda y tercera se abren cuatro vanos por planta de una factura muy similar entre sí. Todos los vanos son abalconados excepto los situados en el segundo eje desde el extremo meridional. Los abalconados son adintelados y con pequeños balcones individuales (salvo los dos vanos dispuestos en el extremo N de la primera planta que se abren a un único balcón corrido). Estos balcones presentan una repisa moldurada de piedra y en la parte inferior se apean sobre dos ménsulas de hormigón también molduradas. El barandado está formado por una verja metálica de forja artística decorada con sencillos motivos vegetales. Los vanos ubicados en el segundo eje son la excepción. Se trata de vanos singulares de forma circular (a modo de grandes óculos) y oblonga en vertical insertos en dos molduras perimetrales. En torno a estos vanos se disponen otra serie de motivos decorativos de claro regusto modernista (guirnaldas y otros motivos vegetales y relieves). En planta cuarta se disponen también otros cuatro vanos, todos adintelados y abalconados, excepto el vano que queda justo encima del óculo, el cual corresponde a una ventana. Los vanos presentan en la zona del dintel un sencillo motivo decorativo ejecutado en cemento pintado presidido por una figura en forma de rombo. Este balcón corrido presenta una repisa moldurada de piedra y en la parte inferior se apean sobre una serie de ménsulas de hormigón (ocho) también molduradas. El barandado está ejecutado en hormigón y era continuo según el alzado del proyecto pero se encuentra quebrado frente a la caja de escaleras donde sólo tiene la repisa. La misma solución se repite en la fachada O. Se trata de una solución singular aunque no se puede verificar que sea un diseño original o una modificación posterior. Finalmente, en la planta quinta los cuatro vanos son también adintelados abiertos a modo de ventanas. Esta planta presenta justo debajo del alero un amplio friso con abundante registro decorativo, alternando motivos de corte vegetal con otros geométricos. Destaca la presencia de una serie de pendones colgantes dispuestos entre vano y vano rematados en un cuadro con una gran flor en su interior, ejecutados también en cemento pintado. Todas las ventanas que corresponden con la caja de escaleras cuentan con enrejados por el interior excepto el de la última planta que se encuentra al exterior degradando la imagen del edificio, se deberá sustituir por un elemento de menor impacto visual en fachada (por ejemplo colocándolo en el interior al igual que se ha hecho en el resto de plantas).

La fachada O presenta globalmente un esquema prácticamente idéntico al de la fachada principal, con pequeñas variaciones, en cuanto se refiere a la composición y organización de la misma. En este caso el paramento de imitación sillería se limita a la planta baja, encontrándose el resto de la fachada revocada y pintada, salvo la planta cuarta y arranque de la quinta que disponen del ya descrito paramento exterior de cemento a la tirolesa tinto de verde. Esta fachada presenta cuatro ejes verticales de vanos. En planta baja se abren un total de cuatro vanos, todos adintelados y de acceso a los diferentes locales comerciales. En la planta primera, segunda y tercera el esquema compositivo es similar entre sí. Todos ellos están conformados por vanos abalconados que se abren a balcones de reducidas proporciones de una forma individual (salvo los dos dispuestos en el extremo N de la planta primera que se abren a un único balcón corrido). Estos balcones presentan una repisa moldurada de piedra y en la parte inferior se apean sobre dos ménsulas de hormigón también molduradas. El barandado está formado por una verja metálica de forja artística decorada con sencillos motivos vegetales. La excepción está compuesta por el segundo eje desde el extremo meridional cuyos vanos están conformados por simples ventanas adinteladas. El esquema compositivo de las dos plantas superiores repite el modelo ya representado en la fachada principal.

La fachada trasera (S) se abre a un patio de acceso a los garajes compartido con las vecinas edificaciones de Belate 1 y Lapurdi 35, siendo la más sencilla de todas ellas. Presenta un paramento revocado y pintado en toda su superficie, salvo la franja ocupada por la planta cuarta y la mitad inferior de la quinta, que se encuentran decoradas con el paramento particular de cemento a la tirolesa tinto de verde idéntico al resto de fachadas. El esquema compositivo de esta fachada es muy uniforme y regular, estando dotada de cuatro ejes verticales de vanos. En la planta baja se abren un total de cuatro vanos, todos adintelados y de acceso a diferentes locales, de una manera desordenada. En las plantas superiores el esquema compositivo es idéntico en toda la fachada, con dos ventanas en los laterales y dos vanos abalconados en el centro. Estos últimos se abren a un balcón corrido en cada planta excepto la cuarta. En esta planta los balcones son individuales para respetar el diseño de la decoración de todas las fachadas con los pendones colgantes dispuestos entre vano y vano rematados en un cuadro con una gran flor en su interior. Todos los balcones son similares a los registrados en el resto del edificio, con una repisa moldurada de piedra y en la parte inferior se apean sobre dos ménsulas de hormigón también molduradas. El barandado está formado por una verja metálica de forja artística decorada con sencillos motivos vegetales.

El vértice N presenta un vano de acceso al local comercial y en el resto de plantas dispone de un cuerpo de cinco lados sobresaliente de la línea de fachada, ocupado cada uno de estos lienzos por una estrecha cristalera vertical a modo de un amplio mirador. Originalmente el proyecto proponía rematar este vuelo con una cúpula apuntada, las imágenes históricas obtenidas no posibilitan confirmar si se llegó a construir.

El edificio presenta una cubierta a tres aguas con un alero escalonado de hormigón con un vuelo muy reducido. Los alzados del proyecto original proponían además de la cúpula apuntada en el vértice una balastrada continua muy decorada de la que no se tiene constancia. Aunque el alero actual no se corresponde con la composición estética profusamente adornada de las fachadas, no se puede verificar si ha sufrido algún cambio a lo largo de su historia. En el centro del edificio, cerca de la cumbre se sitúa un gran

BELATE PASEALEKUA 1BIS ETXEA

FITXA ZB. N° FICHA: 01

lucernario.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo modernista muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados en el primer tercio del siglo XX principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia, coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Eizaguirre en 1925 para el promotor José Saizar en la antigua calle del Matadero nº2. El edificio presenta un esquema compositivo muy equilibrado, dotando a las fachadas de una cierta calidad constructiva y ornamental claramente relacionada con los gustos modernistas que queda reflejado en la presencia de una serie de recursos ornamentales característicos de este estilo (amplio uso de las líneas curvas y asimétricas, empleo de motivos vegetales y/o animales inspirados en la naturaleza combinados con formas geométricas como óculos u otros motivos abstractos, contrastes cromáticos en las fachadas entre los muros y los recercos de los vanos para darle una mayor dinamicidad, etc.). El resultado es un edificio singular y de una cierta calidad plástica que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época, a pesar de la sencillez propia de esta presente iniciativa y de las soluciones arquitectónicas empleadas basadas en unos recursos limitados y con un objetivo básicamente funcional.

El edificio Belate 1bis se concibió como una construcción aislada y dispuesta fuera del ámbito de los principales planes de desarrollo urbanístico del Ayuntamiento de Tolosa (Vega de Laskorain, San Francisco, Rondilla), por lo que podemos definirlo como una actuación un tanto anárquica destinada a aprovechar todo aquel posible terreno susceptible de urbanización. Responde a un modelo de vivienda multifamiliar destinada a paliar la escasez de residencias burguesas, igual que otras iniciativas de las clases más pudientes lo hicieron con amplias residencias familiares en forma de villas.

Los forjados de la segunda y tercera planta han sido recientemente reformados (2009) por el arquitecto Juan Miguel Zubeldia para la Propiedad. Y actualmente han terminado las obras de instalación de ascensor según el proyecto redactado por el arquitecto Mikel Ortiz de Eribe Uribarren en el 2018 y la dirección de obra ha sido a cargo de Eitzen arkitektura SLP (expediente 2017H3190015).

BIDEZAINEN ETXEA		FITXA ZB. Nº FICHA: 02
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina eta biltegia	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1933-34	
ERABILERA USO	Etxebizitza eta biltegia	
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 3.186,00 m ² (BS: 122,00 m ² etxebizitza+650,00 m ² biltegia)	
PROFILA PERFIL	BS+II+TPS	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7577041	
ESPARRUA ÁMBITO	4 GUADALUPE – DONOSTIA ETORBIDEA	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Donostia etorbidea, 2	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	Atxikitako bi eraikinek osatzen duten multzoa, bata, solairu anitzekoa, bizitegirako, eta bestea, solairu bakarrekoa, biltegirako, Donostiarako errepide zaharraren ertzean (egungo Iparraldeko Autobidea A-1) kokatuak. Bi eraikinek oinplano angeluzuzena dute, elkarri atxikia. Eraikin nagusia behe solairuan, bi solairu nagusitan eta teilatupeko solairuan garatzen da, bi isurialdeko estalkiaren, eta biltegia, solairu bakarrean, estalki lauarekin. Estilo neoeuskaldunean eraikitako eraikin xumea, jatorrizko balioak mantentzen dituen trazadura uniforme eta erregularra dituena. Euskal estilo berriko eraikinak gogorarazten dituzten elementuak ditu (hainbat tipologiatako baeen konbinazioa, tratamendu desberdineko horma-atalak, inklinazio leuneko bi isurialdeko estalkia, egitura faltsua, ezproiak, usategiak, etab.).	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1932 Ramon Cortazar arkitektoak Tolosako ibiltarien etxebizitza-biltegi proiektua Gipuzkoako Foru Aldundirako.	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	- Definizio bolumetrikoroak. - Fatxaden osaera, baeen eta apaingarrien antolaketarekin. - Taldea osatzen duten bi eraikinen arteko erlazioa. Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo neoeuskaldun eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz. Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira. Biltegiaren iparraldeko handitzea ez dator bat jatorrizko eraikinarekin. Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio. Harlanduzko horma zatiak ezingo dira estali. Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute. Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira. Irigarritasun araudia betetzeko orduan zoru publikoa okupatu beharko balitz, proposamenaren baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira. Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazko onarpena izan beharko du.	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	- Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 62). - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710232) - Aldundiaren arxiboa. Foru-ondasunak. Esp. 1932/220	

BIDEZAINEN ETXEA		FITXA ZB. Nº FICHA: 02
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar y almacén	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1933-1934	
ERABILERA USO	Residencial vivienda y almacén	
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 3.186,00 m ² (PB: 122,00 m ² vivienda+650,00 m ² almacén)	
PROFILA PERFIL	PB+II+PBC	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7577041	
ESPARRUA ÁMBITO	4 GUADALUPE – DONOSTIA ETORBIDEA	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Donostia etorbidea, 2	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Conjunto formado por dos edificaciones adosadas, una residencial en altura y la otra de una planta destinada a almacén, situadas al borde la antigua carretera a Donostia (actual Autovía del Norte A-1). Ambas edificaciones presentan planta rectangular, adosada entre sí. El edificio principal se desarrolla en planta baja, dos pisos principales y bajo cubierta con una cubierta a dos aguas y el almacén de una planta con cubierta plana.</p> <p>Edificio muy sencillo construido en un estilo básicamente nevasco con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Presenta elementos que recuerdan las construcciones de estilo nevasco ((combinación de vanos de diferentes tipologías, paños con diferente tratamiento, cubierta a doble vertiente de suave inclinación, falso entramado, espolones, palomeras, etc.).</p>	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1932 Proyecto de casa-almacén de camineros en Tolosa por el arquitecto Ramón Cortazar para la Diputación Foral de Gipuzkoa.	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. - La relación entre las dos edificaciones que forman el conjunto. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo nevasco y gusto de la época.</p>	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación. La ampliación al norte del almacén no se corresponde con la edificación original.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original. Las zonas de sillar visto no se podrán revestir.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Si el cumplimiento de la normativa de accesibilidad conlleva la ocupación de suelo público, se deberán regular sus condiciones a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 62). - Catálogo de Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710232) - Archivo de Diputación. Bienes forales. Exp. 1932/220 	

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Ramón Cortazar arkitektoak Gipuzkoako Foru Aldundiarentzat idatzitako Kamineroen etxebizitza-biltegi proiektua (1932)
 Proyecto de casa-almacén de camineros redactado por el arquitecto Ramón Cortazar para la Diputación Foral de Gipuzkoa (1932)



02. Ikuspegi orokorra Vista general

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Conjunto formado por una edificación residencial de carácter plurifamiliar (4 viviendas) y un almacén adosados entre sí. Presenta una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. El edificio está organizado en un cuerpo principal de planta rectangular, dotado de planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta, con una cubierta a dos aguas (med. aprox. 9,50m por 16,50m). El almacén anexo presenta también una planta rectangular alargada, con una sola altura y cubierta plana aterrazada que rodea las fachadas norte y oeste del edificio principal (med. aprox. 21,50 m por 36,00 m).

El conjunto se dispone en una estrecha franja de terreno encajonada entre el actual trazado de la carretera Autovía del Norte A-1 y el río Oria, sobre una parcela ganada al río mediante un muro de encauzamiento de mampostería. En la actualidad los vanos de las plantas altas cuentan con contraventanas de madera, se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

El edificio principal presenta una fachada principal abierta al E y cuenta con una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones, dotado de cuatro ejes verticales de vanos. Dispone de un zócalo de mampostería caravista con las juntas remarcadas con cal pintada. El resto de la fachada presenta un muro revocado y pintado. Presenta cuatro grandes espolones verticales ligeramente sobresalientes que dividen la fachada en tres crujías de proporciones desiguales, los cuales presentan un remate inferior mediante un modillón trilobulado cada uno. En la planta bajo cubierta dispone de un falso entramado de madera ejecutado con cemento pintado de una gran sencillez de líneas. En planta baja se abren tres vanos, dos ventanas de forma apaisada y adinteladas en los laterales y una puerta de acceso en la parte central, con un arco de medio punto con la cara interior achaflanada. El vano singular de acceso presenta las jambas y las dovelas de sillería dispuestas radialmente. Cuenta con una clave destacada sobre la cual se ha dispuesto un gran escudo coronado con las armas de la Diputación Foral, labrado en piedra y en deficiente estado de conservación. Las dos plantas superiores presentan un esquema idéntico, con cuatro vanos cada una. Los dos centrales son simples ventanas adinteladas y los de los extremos están conformados por vanos abalconados que se abren a un balcón que se apea en los espolones verticales. Estos balcones cuentan con una repisa de hormigón y un sencillo barandado de igual material. En la planta bajo cubierta se abren dos únicos vanos de pequeñas proporciones en la crujía central, ambos son adintelados y se disponen de una forma apaisada. En esta misma planta se abren además varios vanos de forma triangular a modo de palomeras, dos en las crujías laterales y en la central otros tres de proporciones ligeramente mayores sobre los antes descritos vanos.

Las fachadas laterales N y S presentan un esquema similar, presentando una composición muy regular sin apenas alteraciones. Ambas están dotadas con el descrito zócalo de mampostería corrido a nivel de planta baja. Cada una de ellas dispone de dos únicos vanos abiertos en las plantas primera y segunda, centrados y conformados por unas ventanas simples adinteladas. En la fachada N, en planta baja, solo tiene el extremo O, ya que se le une el volumen del almacén.

La fachada trasera (O) en planta baja continua el zócalo de mampostería y se une con el volumen del almacén, por lo que tiene un único vano de acceso al edificio en el extremo S. En esta planta se dispone el señalado zócalo de mampostería y en ella se abre un único vano de acceso al edificio en el extremo S. La planta bajo cubierta dispone de un falso entramado de madera similar al de la fachada principal y ejecutado en cemento pintado. Esta fachada presenta cinco ejes principales de vanos, cuatro en cada planta y la central en el entresuelo de las escaleras. Todos los vanos son adintelados y abiertos a modo de simples ventanas. Al igual que en la fachada principal, en la planta bajo cubierta sólo se abren dos vanos de idénticas características bajo la cumbrera. En este caso sólo hay cuatro huecos de forma triangular a modo de palomeras.

El edificio residencial presenta una cubierta a dos aguas. La estructura interior es de hormigón armado en función del proyecto constructivo presentado.

El cuerpo anexo destinado a almacén presenta también una composición armónica y sin alteraciones de relevancia. Dispone de una única planta adosado al edificio principal por sus fachadas N y O. En sus fachadas principal (E) y trasera (O) dispone del mismo zócalo de mampostería corrido con las juntas remarcadas con cal pintada. En la fachada principal E se abren cuatro huecos, dos grandes vanos a modo de puertas de garajes y otros dos a modo de ventanas apaisadas, siendo todos ellos adintelados. La fachada trasera cuenta con un total de seis vanos, todos ellos ventanas adinteladas y dispuestas en forma apaisada. La fachada lateral S cuenta con otras dos ventanas de similares características. Aunque en la actualidad la fachada N está oculta con otro garaje, en origen contaba con otras tres ventanas de similares características. La ampliación degradante existente al norte del edificio del almacén con planta trapezoidal no se corresponde con la edificación original y se debería eliminar. La cubierta plana se encuentra delimitada por un pequeño pretil de hormigón y cuenta con acceso desde la caja de escaleras. En la actualidad está acabada con tela asfáltica y no parece tener uso de terraza.

El diseño del edificio se corresponde con una tipología de edificios funcionales de una gran similitud entre ellos, construidos a lo largo de la geografía gipuzkoana por la Diputación Foral durante las primeras décadas del siglo XX para atender el mantenimiento de su sistema viario. Estos edificios seguirán las pautas del arquitecto Ramón Cortazar, arquitecto provincial además de asesor de numerosos ayuntamientos y otros entes públicos. Para la ejecución de esta presente edificación fue necesario proceder a encauzar el río a fin de disponer de una amplia plaza y rellenar el terreno a nivel de la antigua carretera a Donostia, aprovechando la obra para ejecutar una edificación destinada a alojar a cuatro familias, con un almacén anexo destinado a guardar el material, herramientas y maquinaria de los operarios. El edificio está dotado de una serie de recursos ornamentales característicos del estilo regionalista o nevasco que pretende recuperar la imagen de la arquitectura vernácula tradicional, aunque ya de corte muy limitado (combinación de vanos de diferentes tipologías, paños con diferente tratamiento, cubierta a doble vertiente de suave inclinación, espolones, palomeras, etc.).

GUADALUPE FABRIKA. DONOSTIA ETORBIDEA 21

FITXA ZB. Nº FICHA: 03

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN

TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1934
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 100,00 m ² (BS: 100,25 m ²)
PROFILA PERFIL	BS+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7578057
ESPARRUA ÁMBITO	4 GUADALUPE – DONOSTIA ETORBIDEA
HELBIDEA DIRECCIÓN	Donostia etorbidea, 21



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN

DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Langileentzako etxebizitza izaera duen eraikin bakartua, antzinako fabrikaren ("La Guadalupe" paper-fabrika) inguruan kokatzen dena eta haren zerbitzura aritzen ziren langileentzako egina. Oinplano laukizuzena duen bolumen nagusia du, hainbat gorputz osagarirekin batera. Behe solairuan eta teilatu azpiko solairuan garatzen da, estalki oso konplexuarekin, eraikinaren sektore bakoitzak bere estalkia duelarik.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikin xumea, jatorrizko baloreak mantentzen dituzten trazadura uniforme eta erregularra duena. Estilo neoeskalduneko eraikuntzak gogorarazten dituzten elementuak ditu (tipologia ezberdinetako baoen konbinaketa, tratamendu ezberdineko baoak, malda leuneko bi isurialdeko estalkia, irekitako ataripea, mantsardak, eta abar), estilo arrazionalista edo modernoago batera hurbiltzen diren beste elementu batzuekin konbinatuta (lerro apalak, apainduraren sinpletasuna).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1934 Gregorio Azpiazu arkitektoak etxebizitza proiektua "La Guadalupe" paper-lantegiarentzat.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN

BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro orokorra eta fatxaden konposizioa, baoen eta elementu apaingarrien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzorua okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da befere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio. Harlanduzko horma zatiak ezingo dira estali.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Gehieneko eraikigarritasuna handitzea: Irigarritasun araudia betetzen dela bermatzeko beharrezkoa den azalera, eraikuntza baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 55-1). - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710220) - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 325-326. or.

GUADALUPE FABRIKA. DONOSTIA ETORBIDEA 21

FITXA ZB. Nº FICHA: 03

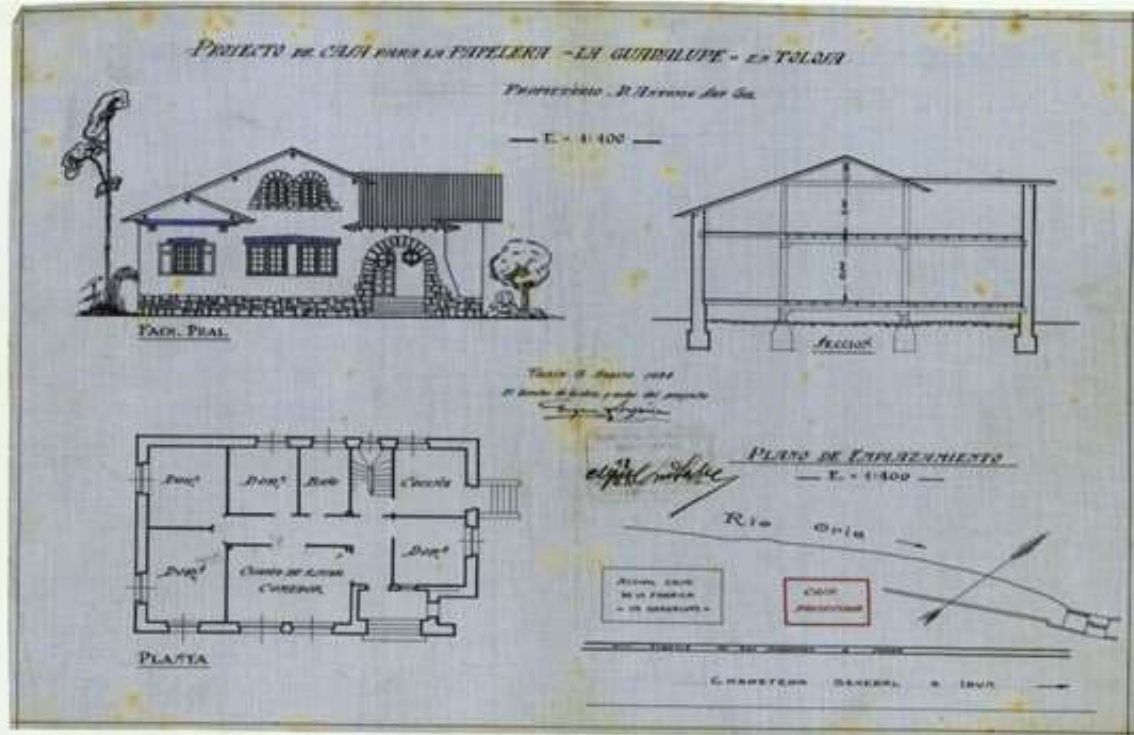
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1934
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 100,00 m ² (PB: 100,25 m ²)
PROFILA PERFIL	PB+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7578057
ESPARRUA ÁMBITO	4 GUADALUPE – DONOSTIA ETORBIDEA
HELBIDEA DIRECCIÓN	Donostia etorbidea, 21



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación aislada de carácter residencial obrero, situada en las proximidades de la antigua fábrica a la que daban servicio sus ocupantes (Papelera "La Guadalupe"). Presenta un volumen principal de planta rectangular con diversos cuerpos anexos complementarios. Se desarrolla en planta baja y bajo cubierta, con una cubierta muy compleja individualizada en cada uno de los sectores del edificio.</p> <p>Edificio muy sencillo construido en un estilo ecléctico, con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Presenta elementos que recuerdan las construcciones de estilo neovasco (combinación de vanos de diferentes tipologías, paños con diferentes tratamientos, cubierta a doble vertiente de suave inclinación, porches abiertos, mansardas, etc.), combinados con otros más modernos que nos acercan a un estilo más racionalista o moderno (líneas sencillas, simplicidad de la ornamentación).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1934 Proyecto de casa para la Papelera "La Guadalupe" por el arquitecto Gregorio Azpiazu.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. - La relación del edificio con el espacio libre privado y público. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original. Las zonas de sillarejo visto no se podrán revestir.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Aumento edificación máxima: La superficie necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se deberán regular las condiciones de dicha edificación a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 55-1). - Catálogo de Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710220) - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 325-326.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Gregorio Azpiazu arkitektoak "La Guadalupe" paper-fabrikarentzat idatzitako langile etxebizitza proiektua (1929)
Proyecto de casa de obreros redactado por el arquitecto Gregorio Azpiazu para la Papelera "La Guadalupe" (1934)



02. Ikuspegi orokorra Vista general

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria

* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter unifamiliar. Presenta una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. El edificio está organizado en un cuerpo principal de planta rectangular en torno al cual se disponen otros cuerpos menores. Está dotado de una cubierta principal a dos aguas, con sectores individualizados que disponen de su propia cubierta. Se organiza en planta baja y bajo cubierta (med. aprox. 7.50 m por 14.00 m).

La Papelera La Guadalupe fue quien promovió la construcción de viviendas adecuadas para sus empleados con dos edificios ubicados uno junto al otro en los números 20 y 21 de la avenida Donostia. El conjunto de ambos edificios se dispone en una estrecha franja de terreno encajonada entre el actual trazado de la carretera Autovía del Norte A-1 y el río Oria, dispuesta sobre el trazado del antiguo canal de abastecimiento hidráulico a las vecinas instalaciones industriales de la Papelera La Guadalupe (fuera de funcionamiento). Se encuentra separado del edificio vecino de Donostia etorbidea, 20 (al S) por un pequeño jardín cerrado con setos vegetales.

La fachada principal se abre en el lienzo E del edificio y presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. El edificio presenta en la parte inferior un zócalo de sillería caravista que en las esquinas remonta ligeramente las paredes, mientras que el resto de la fachada se encuentra encalada y pintada. La planta baja dispone de cuatro vanos, tres ventanas sencillas (dos de ellas emparejadas y separadas por una estrecha columna y dotadas de una sencilla repisa) y el vano de acceso en el extremo N. Este vano se dispone en un cuerpo independiente adosado al principal y dotado de una cubierta a dos aguas con los faldones desiguales. Presenta un remate en forma de arco de medio punto con sus dovelas y jambas ejecutadas en sillería caravista. A través del mismo se accede a un reducido porche que da paso al interior del edificio. En planta bajo cubierta cuenta con dos únicos vanos alineados con el vano doble inferior. Se corresponde con una especie de vano dividido dotado de una gruesa columna o mainel central, con su perímetro de sillería caliza caravista. En el extremo S de esta planta se dispone una cubierta en forma de hastial con un carácter meramente decorativo y sin funcionalidad alguna (protege la ventana situada en el extremo S de la fachada). Está conformada por un único faldón de cubierta (frente N), mientras el otro se corresponde con el de la cubierta del edificio. Todo ello montado sobre una estructura de madera apeada en dos jabalcones horizontales de madera ligeramente sobresalientes de la línea de fachada. Todas estas piezas disponen sus cabezas sencillamente decoradas con pequeñas molduras.

La fachada lateral S presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Dispone en su parte inferior del zócalo inferior de sillería caravista que recorre todo el perímetro del edificio. En planta baja cuenta con dos vanos adintelados emparejados entre sí y separados por una columna central, presentando en todo su perímetro un paramento de sillería caliza caravista. En la planta bajo cubierta se abre una especie de mansarda aislada, rompiendo el faldón de la cubierta, dotada de su propia cubierta a dos aguas y que presenta un único vano adintelado de reducidas dimensiones dispuesto en forma apaisada.

La fachada lateral N presenta unas características compositivas muy similares a las del resto de conjunto. Esta fachada se encuentra oculta por dos cuerpos anexos al volumen principal. En la banda E el correspondiente al porche de acceso, dotado con un único vano rematado con un arco de medio punto con un recerco de sillería caliza caravista, y el cuerpo occidental es de planta cuadrada y cubierta a tres aguas, con un único vano adintelado simple.

El edificio presenta una cubierta de traza compleja, con el cuerpo principal dotado de una cubierta a dos aguas, con los faldones disimétricos (con el eje de la cumbrera desplazado hacia el N), y de cada uno de los cuerpos anexos y la mansarda disponen de su propia cubierta independiente.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo ecléctico muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos de las décadas de 1920 y 1930 principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia, coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Azpiazu en 1934 con objeto de dotar de una residencia a los trabajadores de la vecina Papelera "La Guadalupe". El edificio está dotado de una composición muy equilibrada, rota ligeramente por la presencia de diversos cuerpos que se superponen en el espacio y la altura, proporcionándole un aspecto muy dinámico. Está dotado de una serie de recursos ornamentales característicos del estilo regionalista o neovasco que pretende recuperar la imagen de la arquitectura vernácula tradicional, aunque ya de corte muy limitado (combinación de vanos de diferentes tipologías, paños con diferentes tratamientos, cubierta a doble vertiente de suave inclinación, porches abiertos, mansardas, etc.). Elementos que se combinan con otros más modernos que nos acercan a un estilo más racionalista o moderno (búsqueda de líneas sencillas, simplicidad de la ornamentación). Responde globalmente a un modelo ya tardío de este popular estilo, con empleo de una serie de recursos arquitectónicos más sencillos.

La construcción se encuentra estrechamente ligada a los esfuerzos realizados durante el primer tercio del siglo XX por la iniciativa privada, principalmente, para atender a las urgentes necesidades de viviendas populares, destinada a una creciente masa obrera que se apiñaba en edificaciones con unas dudosas medidas higiénico-sanitarias. En este caso será la propia Papelera quien promueva la construcción de viviendas adecuadas para sus empleados (Donostia etorbidea, 20 y 21). Unas viviendas que nos recuerdan a las edificaciones residenciales burguesas, si bien dotadas de unas soluciones arquitectónicas muy simples y limitadas, con un carácter fundamentalmente funcional.

P. ZABALA KAPITAINAREN TALDEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 04

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikin multzoa
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1957-1959
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 3.850,00 m ²
PROFILA PERFIL	BS+IV eta BS+VI
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576133
ESPARRUA ÁMBITO	14 BERAZUBI – KONDEANEKO ALDAPA (BIKOITIAK)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Rekalde almirante kalea, 1-2-6-7-8-9-10-15 eta Elcano kalea, 3-4-5-11-12-13-14



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Elkarren ondoan dauden etxebizitza eraikin multzoa (15 atari), herrigunetik urrun geratzen den paraje periferiko batean kokatua, Berazubi inguruan. Atari bakoitza behe solairuan eta lau solairu altutan (sei izkinetakoetan) garatzen da (guztiak etxebizitzak), bi isurialdeko estalkiekin.</p> <p>Etxebizitza multzoa garapen frankista garaian eraikitako eraikin xumeek osatzen dute, langile-etxebizitzaren eskasia arintzeko helburuarekin. Jatorrizko balioei eusten dieten trazadura uniforme eta erregularra dute. Konposizio-eskema oso orekatua eta soila da, inolako apaingarririk gabekoa (galeriak, begiratokiak, harlangaitzeko zokaloa), fatxada lau eta uniformeekin.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1939 Joaquín Labayen arkitektoak Instituto para la Promoción Pública de Vivienda-rentzako etxebizitzaren proiektua. (ez zen eraiki)</p> <p>1955 Ramon Martiarena arkitektoak idatzitako Berazubin babestutako etxebizitzaren proiektua, Obra Sindical del Hogar-entzako.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoroa. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. Bereziki, patioak kanpoko espazio komun gisa konfiguratzeko eta horietara sartzeko arkudun pasoak. <p>Babestutako elementua multzoa bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira. Betiere, talde izaera mantenduz.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio. Harizko zokaloa estali gabe mantenduz. Lehen eta seigarren solairuetako forjatuen altueratan dauden ertaitz horizontal jarriak eta fatxadako baoen ingurukoak mantendu edo erreplikatu beharko dira. Fatxadako bao eta balkoiek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute. Arotzeriak jatorrizko materialtasuna galduta duen arren, konfigurazioa mantendu beharko du gutxienez.</p> <p>Irisgarritasun araudia betetzeko orduan zoru publikoa okupatu beharko balitz, proposamenaren baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurjaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 303). - TUA. H-1244, 1952/01. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 328-329.or. - VVAA (2004): Guía de Arquitectura, 1850-1960. Gipuzkoa. GFA- EHAEO, 284 eta 312.or.

P. ZABALA KAPITAINAREN TALDEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 04

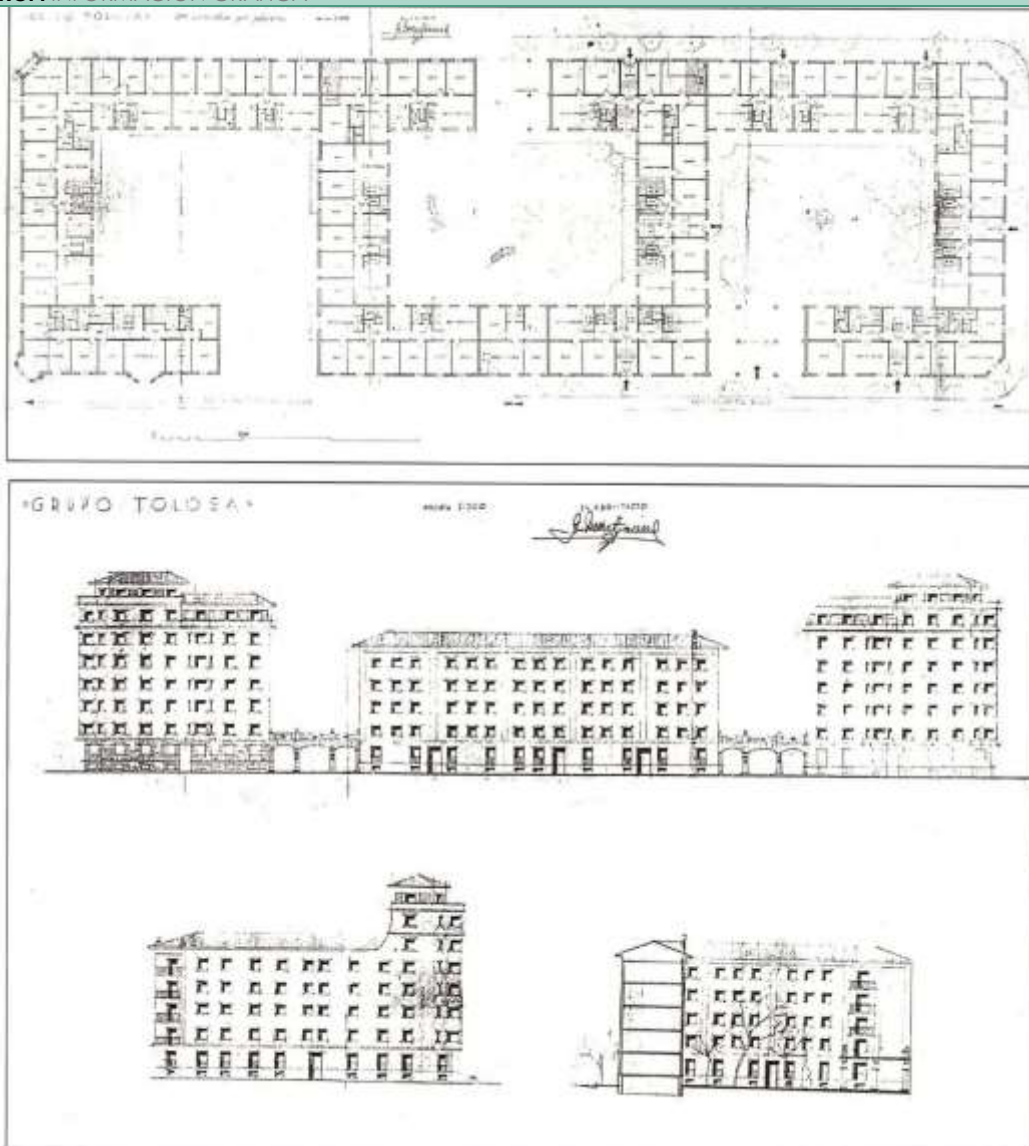
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Grupo de edificaciones residenciales plurifamiliares
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1957-1959
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 3.850,00 m ²
PROFILA PERFIL	PB+IV y PB+VI
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576133
ESPARRUA ÁMBITO	14 BERAZUBI – KONDEANEO ALDAPA (PARES)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Rekalde almirante kalea, 1-2-6-7-8-9-10-15 eta Elcano kalea, 3-4-5-11-12-13-14



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Grupo de viviendas residenciales (15 portales) yuxtapuestos entre sí. Situado en un paraje periférico, alejado del núcleo de población, en la zona de Berazubi. Cada portal se desarrolla en planta baja y cuatro plantas altas (seis en los de las esquinas), dotado de una cubierta a dos aguas.</p> <p>El grupo está conformado por una serie de edificios muy sencillos construidos en plena época desarrollista franquista con objetivo de paliar la escasez de vivienda obrera. Presentan una traza muy uniforme y regular que conservan sus valores originales. Responden a un esquema compositivo muy equilibrado y sobrio, ajeno a toda concesión decorativa (galería de paso, miradores, zócalo de mampostería) con fachadas planas y uniformes.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1939 Proyecto para la construcción de un grupo de viviendas por el arquitecto Joaquín Labayen para el Instituto para la Promoción Pública de Vivienda. (sin ejecutar)</p> <p>1955 Proyecto de viviendas protegidas en Berazubi por el arquitecto Ramón Martiarena para Obra Sindical del Hogar.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. Especialmente la configuración de los patios como espacios comunes exteriores y las arcadas de entrada a los mismos. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el conjunto en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación. Manteniendo el carácter unitario del conjunto.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original. Se conservará sin cubrir el zócalo de piedra por debajo de la planta baja. Se conservarán o replicarán los recercos de los huecos de ventanas y las cornisas a la altura del suelo de planta primera y sexta. Los vanos y balcones deberán mantener la configuración original. Las carpinterías han perdido la materialidad original, pero al menos deberán mantener la configuración original.</p> <p>Si el cumplimiento de la normativa de accesibilidad conlleva la ocupación de suelo público, se deberán regular sus condiciones a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 303). - TUA. H-1244, 1952/01. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 328-329. - VVAA (2004): Guía de Arquitectura, 1850-1960. Gipuzkoa. DFG- COAVN, pp. 284 y 312.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Ramón Martiarena arkitektoak Obra Sindical del Hogar-entzako idatzitako etxebizitza proiektua (1955)
Proyecto redactado por el arquitecto Ramón Martiarena para Obra Sindical del Hogar (1955)



02. Ikuspegi orokorra Vista general

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general (2009)

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Grupo de viviendas residenciales de carácter plurifamiliar (153 viviendas) agrupadas en quince portales independientes, con una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original, formando un único conjunto edificatorio. Se organizan de una manera homogénea en planta baja y cuatro plantas altas, que en los portales nº1 y nº15 de Rekalde Almirante kalea se eleva a planta baja y seis plantas altas, todas ellas residenciales. Esta configuración no coincide totalmente con la propuesta que Martiarena recogía en los planos del proyecto donde en las esquinas todavía había un levante más. Las superficies de las viviendas son diferentes:

- 70,00 m² de vivienda: Rekalde Almirante kalea 1 y 15 (esquinas más altas)
- 60,00 m² de vivienda: Rekalde Almirante kalea 6, 7, 10 + Elkano kalea 3, 5, 11, 13
- 56,00 m² de vivienda: Rekalde Almirante kalea 2, 9 + Elkano kalea 4, 12, 14
- 47,00 m² de vivienda: Rekalde Almirante kalea 8

El grupo forma un conjunto de manzana de planta rectangular con las esquinas achaflanadas (med. aprox. 36,00 m por 112,00 m) con tres amplios patios centrales (med. aprox. 19,50 m por 26,00 m cada uno) con acceso desde la calle a través de una galería porticada conformada por tres hileras de cuatro postes, cada una de sección cuadra, que conforman tres arcos de medio punto ligeramente rebajados y sobre la que se dispone una pequeña terraza cerrada con una baranda metálica sin acceso peatonal. Conformando un espacio común exterior semiprivado que además da acceso a los portales situados en el centro de la manzana. Se trata de una propuesta muy interesante de vivienda plurifamiliar con gran densidad de viviendas pero sin olvidar la calidad de las viviendas (todas las fachadas exteriores) y de los espacios circundantes. Los patios se encuentran parcialmente urbanizados y dotados de jardines y arbolado.

Dispone de un zócalo de mampostería corrido a lo largo de todo el perímetro del edificio hasta el forjado de planta baja. El resto del paramento está ejecutado con un doble tabique revocado y pintado con una superficie alisada con dos cornisas corridas una a la altura del suelo de la primera planta y la otra a la altura del suelo de la sexta planta en las fachadas exteriores de los bloques más altos. Aunque en las fotos antiguas en blanco y negro no se pueden apreciar colores sí que se ve un contraste cromático, las plantas intermedias entre cornisas son más claras (casi blancas) y tanto la primera como las fachadas exteriores de la sexta planta son mucho más oscuras. Hoy en día este contraste se ha perdido y todo el edificio tiene el mismo color rosáceo. Sería interesante recuperar el diseño original. Se deberá conservar o replicar el zócalo de mampostería vista y las dos cornisas corridas a la altura del suelo de la primera planta y la otra a la altura del suelo de la sexta planta en las fachadas exteriores de los bloques más altos.

En los portales nº1 y nº15 de Rekalde Almirante kalea, el chaflán de la esquina y otro a media fachada con orientación O, se disponen una serie de cuerpos salientes a imitación de antiguos miradores, dotados de un importante vuelo sustentado en una repisa de hormigón armado y cuyos volúmenes se prolongan en un solo cuerpo a lo largo de toda la altura del edificio. En la última planta sobre estos cuerpos volados hay una terraza en cada una.

Los bloques presentan una organización muy simétrica y similar entre sí, estando dotados de un número variable de ejes verticales de vanos en función de los lienzos que se correspondan a cada bloque en particular. Los vanos de acceso al portal presentan una traza muy sencilla a modo de vanos adintelados de reducidas proporciones. A nivel de planta baja los vanos se corresponden con ventanas abalconadas sin vuelo con barandilla barrotera sencilla, aunque muchas de ellas han sido modificadas a posteriori cerrando la parte inferior del hueco y dejando sólo la ventana. Los dispuestas en las plantas superiores se asocian con ventanas de forma cuadrangular dotadas de un sencillo recerco en relieve. La excepción viene dada por los vanos que se disponen en los cuerpos sobresalientes antes referidos, los cuales presentan unas proporciones mayores y se disponen de una forma apaisada. En los patios interiores se disponen, además de las ventanas simples, una serie de balcones de muy sencilla traza, con una repisa de hormigón armado y una baranda metálica en el frente y murete de hormigón en los laterales. Algunos de los balcones y terrazas han sido cerrados con miradores u otro tipo de cierres o tejavanas. Se deberían recuperar los balcones abiertos originales para obtener un conjunto unificado. Todos los vanos cuentan con un recerco que sobresale un poco de la fachada en color oscuro en origen y blanco en la actualidad. Las carpinterías en origen eran blancas, seguramente de madera pero en la actualidad están prácticamente todas cambiadas, en algunos casos se ha mantenido el color pero casi en ningún caso la materialidad. Los vanos originalmente contaban con contraventanas excepto los apaisados de los vuelos de mayores dimensiones que contaban con persiana desde el origen. Prácticamente la totalidad de las contraventanas han desaparecido y las existentes son una excepción en el resto de vanos con persiana. Se deberán mantener o replicar los recercos de los huecos. Teniendo en cuenta que las contraventanas y la materialidad de las carpinterías prácticamente no se conserva al menos se deberá tomar un acuerdo de todo el conjunto para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones tanto en materiales como colores para conservar una visión unitaria del conjunto. Se deberá presentar una propuesta unitaria de los acabados y colores de todo el conjunto, y en caso de que se considere necesario se puede solicitar la realización de catas para ver la estratigrafía de colores a criterio del técnico municipal.

Los bloques disponen globalmente de una cubierta a dos aguas, salvo en los bloques en esquina y los dos de los extremos, que presentan una cubierta a cuatro aguas irregular. La estructura portante interior es de hormigón armado. Aunque originalmente los edificios no contaban con ascensor, en los últimos años algunos portales (los nº3, 5, 12 y 14 de Elkano kalea y los nº1, 2, 7, 9, 10 y 15 de Rekalde Almirante kalea) han realizado reformas para incorporar su instalación.

El diseño del presente Grupo se corresponde con unas edificaciones ejecutadas en la posguerra que pueden definirse como de estilo franquista y que presentan una serie de características interesantes, similares a otros muchos ejemplos ejecutados durante las décadas de 1950 del siglo XX principalmente. El Grupo ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia (salvo actuaciones puntuales en algunas viviendas de relevancia menor), coincidiendo su actual imagen con la presentada por el arquitecto redactor del Proyecto Ramón Martiarena a instancias de la Obra Sindical del Hogar. Los bloques presentan un esquema compositivo muy equilibrado y de gran sobriedad donde destaca la ausencia casi total de elementos decorativos (galería de paso, miradores, zócalo de mampostería) con fachadas planas y uniformes.

La construcción del llamado Grupo Capitán Zabala (capitán del requeté) responde plenamente a la política impulsada desde la década de 1940 por las autoridades franquistas para promover la "vivienda protegida", subrogando para ello las atribuciones que hasta desempeñaban en solitario los Ayuntamientos. Tomando como punto de partida ese objetivo se promoverán distintas iniciativas de este tipo de viviendas protegidas de carácter obrero, tanto en la zona de Laskoain Goikoa (1943, 1945, 1954) como sobre este sector de Berazubi, convertidos en la zona de expansión de la localidad. Así ya en 1939 el arquitecto Joaquín Labayen lanzará una primera propuesta para la construcción de 24 portales con 144 viviendas en esta zona, aplicando las consignas del Nuevo Estado (proporcionar viviendas alegres e higiénicas a los sectores populares). La propuesta rompía con el modelo tradicional de casas baratas individualizadas dominante hasta el momento para atender a la demanda de casa popular y optaba por la construcción de bloques lineales que cumplieran plenamente los objetivos generales (higiene, calidad de vida y economía de medios). Iniciativa que terminará fracasando por

P. ZABALA KAPITAINAREN TALDEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 04

falta de medios económicos. Una década más tarde se retomará el proyecto de reurbanización de la zona con la aprobación del Plan de Ordenación de Berazubi (diciembre de 1950) y la adquisición vía expropiación forzosa de una serie de parcelas anteriormente ocupadas por algunas casas e industrias aisladas y diversos terrenos agrícolas (más de 27.500 m²). En 1951 el Ayuntamiento cederá unos 6.900m² de esa parcela a la Delegación Nacional de Sindicatos de Falange Española, la cual a través de la Obra Social del Hogar y el Instituto Nacional para la Vivienda promovieron la construcción bajo la traza del arquitecto Martiarena. El Grupo diseñado responde fielmente a los criterios de la arquitectura franquista desarrollista, concibiendo al conjunto como una especie de "microciudad" dotada de unas zonas ajardinadas y otros servicios públicos que no se construyeron (mercado, centro escolar), con una estrecha relación entre el espacio común exterior y el privado. En 2015 se retiraron los últimos emblemas relacionadas con la referida Obra Social (y las placas de las casas), siendo sustituido el mural conmemorativo del capitán Zabala por una representación del "Guernica" de Picasso. Esta actuación marca un hito constructivo destacado en la evolución de la Arquitectura en Tolosa y de la renovación de su entramado urbano.

BANCO GUIPUZCOANO ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 05

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1954
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 419,00 m ²
PROFILA PERFIL	SS+BS+IV
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576150
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	Eskolapioateko lorategiak, 4



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Izkinan dagoen eta funtzio komertziala familia anitzeko etxebizitzekin uztartzen duen eraikina, hirigune historikoaren eta zabalgunearen arteko lotura puntuan kokatua. Soto-solairuan, beheko solairu komertzialean eta lau etxebizitza solairutan garatzen da, bi isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Garapen frankista garaian eraikitako eraikina, jatorrizko balioei eusten dien trazadura uniforme eta erregularra dituena. Konposizio-eskema oso orekatua eta soila da, apaingarri xumeduna eta baoen banaketan lerro geometriko zainduak dituena. Haren helburua eraikina kokatzen den eremuko eraikuntza erreferente bilakatzea zen, eremuari monumentaltasuna eskainiz.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1954 Fernando Barandiaran eta Joaquín Labayen arkitektoek Banco Guipuzcoano-rentzat sukurtsal berria eraikitzeko proiektua.</p> <p>2020 Alfredo Eugui Rodríguez, José Eugui Martínez de Azagra eta Javier Eugui Huarte arkitektoek Banco Guipuzcoanoren sukurtsala eraberritzeko proiektua.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Patioetan fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da baina gainontzeko harrizko aplakatudun fatxadetan ez da aplakatua estaltzerik onartuko.</p> <p>Fatxadako bao eta balkoiek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute. Arotzeriak jatorrizko materialtasuna galduta duen arren, jatorrizko konfigurazioa eta kolore bateratua mantendu beharko ditu gutxienez.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurilaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 295). - TUA. H-3, 1954/07: H-933.

BANCO GUIPUZCOANO ETXEA	FITXA ZB. Nº FICHA: 05
-------------------------	------------------------

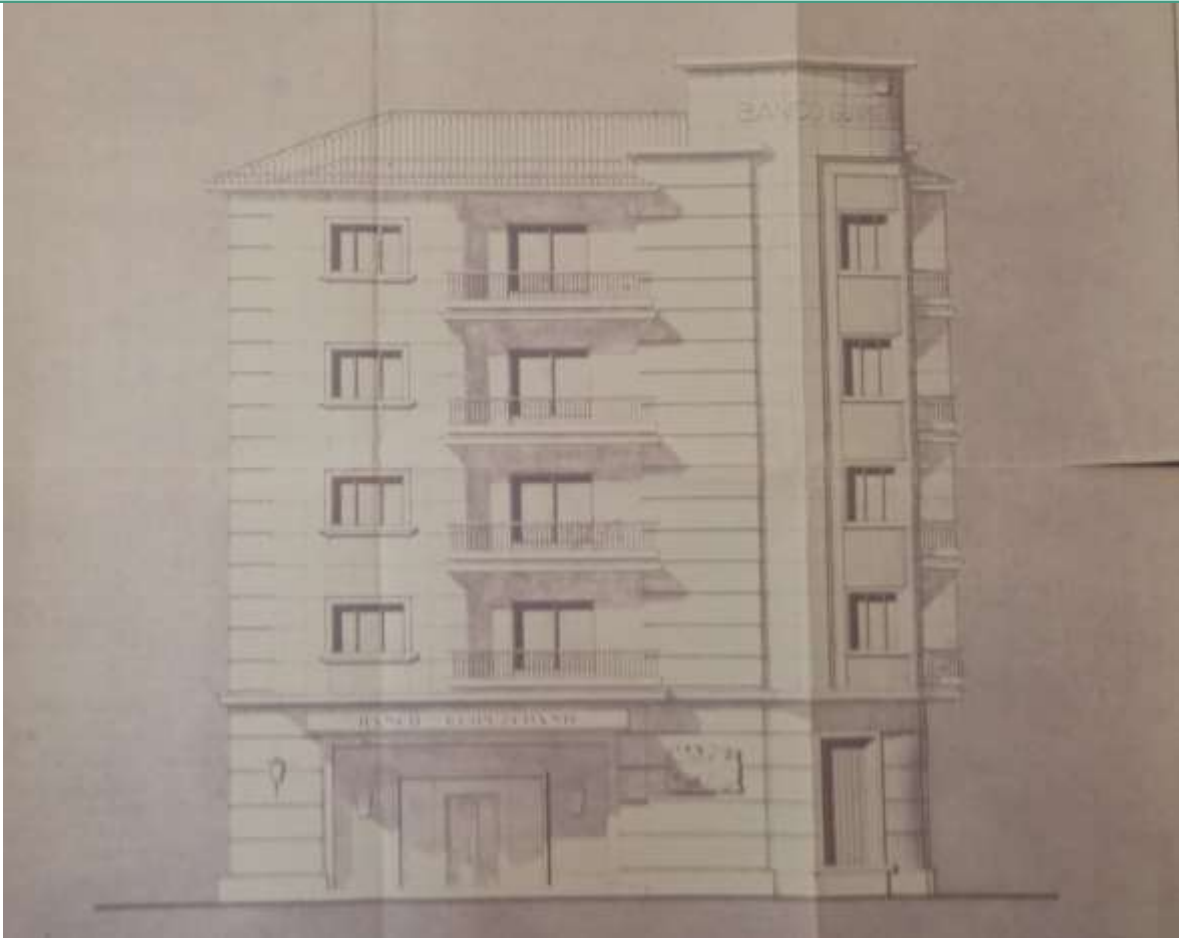
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1954
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 419,00 m ²
PROFILA PERFIL	PS+PB+IV
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576150
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	Eskolapioateko lorategiak, 4



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación en esquina que compagina su función comercial con su carácter residencial plurifamiliar, situada en un punto de unión entre el Casco Histórico y el Ensanche. Se desarrolla en planta asotanada, planta baja comercial y cuatro plantas altas residenciales, dotado de una cubierta a dos aguas en cada cuerpo.</p> <p>Edificio construido en plena época desarrollista franquista con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Responde a un esquema compositivo muy equilibrado y sobrio, con sutiles elementos decorativos y con unas cuidadas líneas geométricas en la distribución de los vanos. Su objetivo era convertir al edificio en un referente constructivo del área donde se emplaza, proporcionando monumentalidad a la zona.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1954 Proyecto para la construcción de un edificio para la nueva sucursal bancaria por los arquitectos Fernando Barandiaran y Joaquín Labayen para el Banco Guipuzcoano.</p> <p>2020 Proyecto de reforma de la sucursal del Banco Guipuzcoano por los arquitectos Alfredo Eugui Rodríguez, José Eugui Martínez de Azagra y Javier Eugui Huarte.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas en patios de luces pero no en el resto de las fachadas con aplacado de piedra.</p> <p>Los vanos y balcones deberán mantener la configuración original. Las carpinterías han perdido la materialidad original, pero al menos deberán mantener la configuración original y color unificado.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 295). - TUA. H-3, 1954/07: H-933.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. F. Barandiaran eta J. Labayen arkitektoek Banco Guipuzcoanoren sukurtsal berria eraikitzeko idatzitako proiektua (1954)
Proyecto de edificio por los arquitectos F. Barandiaran y J. Labayen para la nueva sucursal bancaria del Banco Guipuzcoano (1954)



02. Eraiki gabe gelditu ziren proiektuko beste proposamen batzuk Propuestas de proyecto del edificio que no se llegaron a construir.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general



05. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria

* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación en esquina residencial de carácter plurifamiliar (10 viviendas), con una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. El edificio presenta una planta rectangular con el extremo redondeado y se organiza en planta asotanada comercial, planta baja comercial y cuatro plantas altas de viviendas, dotado de una cubierta a varias aguas (med. aprox. 16,50 m por 25,50 m). Se trata de la promoción del Banco Guipuzcoano para ubicar en el edificio su sucursal bancaria y viviendas encima. En origen contaba con dos viviendas por planta de 160,00 y 180,00 m² aunque en la tercera y cuarta planta las viviendas más grandes se han dividido en dos cada una dando lugar a 10 viviendas en total (con diferentes dimensiones).

El edificio se dispone en la cabeza de una manzana, a caballo entre el Casco Histórico y el Ensanche de Tolosa (antigua Vega de Laskoain), limitando por el E con la casa de Eskolapioateko lorategia, 3 y por el resto con diversos viales públicos (Triángulo plaza al N, y Zumalakarregi pasealekua al O y S). Se trata de un edificio en esquina con tres fachadas exteriores y un patio de luces en el medianil, además del lucernario sobre la caja de escaleras. La esquina O es curva y tiene una gran plasticidad y es la más monumental.

Presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Su envolvente está conformada, según el proyecto, en una planta baja ejecutada con un muro de mampostería forrado con un placado de piedra caliza y en las plantas superiores por un muro de fábrica de ladrillo de un asta posteriormente revocado y pintado, excepto las franjas verticales de la esquina curva del edificio que también cuentan con aplacado de piedra caliza. Todos los vanos del edificio, incluso los grandes ventanales de la zona curva cuentan con persianas. Se han mantenido la configuración y color marrón de las carpinterías, pero se ha perdido la materialidad que en origen eran de madera. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones, manteniendo al menos la configuración de todos ellos y el color de las carpinterías para conservar una visión unitaria del conjunto.

La fachada principal NO se abre a la plaza del Triángulo, organizada en dos ejes verticales de vanos ligeramente descentrados hacia el E. En planta baja los vanos presentan una traza un tanto irregular, siendo el de grandes proporciones de acceso a la sucursal bancaria y el otro una ventana con un sencillo recerco en resalte. Las plantas superiores presentan un esquema muy semejante en toda su altura. El eje más oriental está conformado por unas ventanas dispuestas de forma apaisada en un cuerpo con un ligero vuelo respecto a la línea de la fachada, ejecutado con una estructura de hormigón armado. Junto a estas se dispone un vano abalconado que se abre a un balcón de planta rectangular dotado de una repisa de hormigón armado con una sencilla baranda metálica y aplacado de piedra en el canto.

La fachada lateral SO se abre a la calle de Zumalakarregi pasealekua. Como la anterior presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones con elementos arquitectónicos similares a los utilizados en la fachada NO. Esta fachada se organiza en cinco ejes verticales de vanos. En planta baja todos ellos se corresponden con grandes cristaleras de forma cuadrangular dotadas de un sencillo recerco en volumen, idéntico al observado en la fachada principal. Las plantas superiores se abren sobre un cuerpo en vuelo destacado respecto a la línea de fachada, ejecutado con una estructura de hormigón armado. El esquema compositivo de estas plantas es idéntico en todas ellas. En la parte central se abren tres ejes verticales de ventanas, todas ellas adinteladas y dispuestas de forma apaisada, con una ligera repisa sobresaliente. En los extremos del vuelo se disponen sendos ejes de vanos abalconados que se abren a un balcón de planta rectangular con repisa de hormigón armado con una sencilla baranda metálica idénticos a la otra fachada y aplacado de piedra en el canto.

En la intersección entre ambas fachadas se dispone un cuerpo en curva, favoreciendo la unión entre ambos lienzos. Esta área aparece delimitada lateralmente por dos franjas de placado de piedra caliza, una en cada lienzo, dispuestas en vertical. En medio de ellas se disponen los distintos vanos en cada una de las plantas, que se corresponden con unos amplios ventanales apaisados dotados de una traza ligeramente curva adaptada a la propia planta del edificio. En el vértice superior la fachada se prolonga en un cuerpo de una altura más a modo de frontón sobresaliente, que en la actualidad presenta una envolvente totalmente lista, habiendo acogido en el pasado un cartel con la denominación original de la sucursal bancaria.

Finalmente, la fachada trasera (SE) a Eskolapioen lorategia desde donde se accede a las viviendas, dispone también una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Se organiza en cuatro ejes verticales de vanos. En planta baja se prolonga el placado que envuelve todo el edificio, y en el cual se abren un total de cuatro vanos de una traza muy regular e idéntica a la observada en las precedentes fachadas. El aplacado de piedra sube en la esquina del edificio hasta el alero. Las plantas superiores mantienen un esquema semejante, destacando la presencia en la zona central de un cuerpo sobresaliente de un destacado vuelo apeado sobre una repisa de hormigón armado. A este cuerpo se abren dos vanos por planta, correspondientes a unas simples ventanas. En la esquina O se dispone un eje conformado por vanos abalconados que se abren a un balcón de planta rectangular con repisa de hormigón armado y una sencilla baranda metálica. El eje dispuesto más al E, junto al medianil que lo separa de la casa vecina, presenta una envolvente personalizada donde el aplacado del zócalo sube hasta el alero cubriendo todo este paño. En esta zona se abre una serie de sencillas ventanas adinteladas, algo más anchas que las del cuerpo volado.

Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas en patios de luces pero no en el resto de las fachadas con aplacado de piedra ya que se estima importante la conservación y mantenimiento de los diferentes formatos, acabados y texturas de los diferentes aplacados de fachada característicos del edificio.

Los vanos y balcones deberán mantener la configuración original. Las carpinterías han perdido la materialidad original, pero al menos deberán mantener la configuración y color originales.

Se trata de una cubierta a varias aguas, con un amplio lucernario en su punto central y otro junto al medianil para la iluminación de los patios interiores. La cubierta presenta una configuración compleja por lo que se deberá mantener especial cuidado en los puntos singulares y encuentros con diferentes paramentos. Actualmente el edificio cuenta con ascensor.

El diseño del edificio se corresponde con una edificación ejecutada en la posguerra que puede definirse como de estilo franquista y que presenta una serie de características interesantes, similar a otros muchos ejemplos ejecutados durante las décadas de 1950 y 1960 del siglo XX principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia (salvo la remodelación de alguno de los vanos en planta baja), coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por los arquitectos Barandiaran y Labayen en 1954 para el promotor, el Banco Guipuzcoano. Esta entidad bancaria elegirá para su emplazamiento un punto céntrico y con un gran impacto visual (previa demolición de la edificación allí ubicada). La propuesta inicial presentada por los arquitectos será rechazada por la Comisión del Plan de Ordenación de Guipúzcoa, máxima autoridad en temática urbanística del Territorio. Reformada esa propuesta será nuevamente presentada (reduciendo sensiblemente su altura y traza exterior) y de nuevo rechazada por esa Comisión. Finalmente, será la tercera propuesta la que finalmente obtendrá el visto bueno y será ejecutada tal y como la observamos hoy en día. El edificio presenta un esquema compositivo muy equilibrado y sobrio, con una fachada con sutiles elementos decorativos

(aplacados de piedra con diferentes relieves) y unas cuidadas líneas geométricas en la distribución de los vanos. La edificación es erigida con el claro objetivo de realzar no sólo a la entidad bancaria que la construye, si no que pretender redignificar el espacio donde se dispone como punto de enlace entre el Casco Histórico y el Ensanche. Para ello se opta por una edificación de gran envergadura y monumentalidad (torreón destacado), con una concepción muy moderna e innovadora frente al paisaje urbano tradicional de la zona donde se emplaza.

El edificio de Eskolapioateko lorategiak, 4 fue construido en el período final de desarrollo del ámbito urbano donde se desarrolla, el Ensanche de Tolosa. Tras la finalización de la Guerra Civil el proceso de expansión urbanística de la población se había visto truncado por el contexto político, social y económico del momento. La ejecución de este edificio hemos de considerarlo como una actuación aislada y puntual que, pese a ello, marca un hito constructivo muy significativo en la evolución de la Arquitectura en Tolosa.

OYARBIDE HOSTALA

FITXA ZB. Nº FICHA: 06

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1790-1791
ERABILERA USO	Etxebizitza eta ostalaritza establezimendua
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 512,00 m ²
PROFILA PERFIL	BS+III
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7577063
ESPARRUA ÁMBITO	7 HIRIGUNE HISTORIKOA (7.1 azpiesparrua)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Felipe Gorriti plaza, 1



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Ostalaritza-establezimendu gisa ere gaitutako etxebizitza eraikin isolatua, herriaren iparraldeko muturrean kokatua. Behe solairu komertzialean eta hiru ostalaritza eta etxebizitza solairutan garatzen da, hiru isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo neoklasikoan eraikitako eraikin xumea, jatorrizko balioei eusten dien trazadura uniforme eta erregularra duena. Oso konposizio-eskema orekatua du, sinpletasun handikoa, eraikuntza klasikoetara hurbiltzen gaituena. Eraikuntza-baliabideak oso ondo erabiliz (harlandua behe solairuan eta baoen eta eskantzuen inguruan, harlanduzko balkoiak, baoen konposizioa, etab.). Eraikina bere kokapenagatik eta funtzio historikoagatik nabarmentzen da arkitektura balio mugatuengatik baino gehiago.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1790-1791 Pedro Juan Mendia posta maisuaren enkarguz.</p> <p>2023an eraikinaren eranskina eraitsi zen, Javier Martínez Callejo arkitektoak Tolosako Udalarentzat idatzitako proiektuaren arabera. Eraisketa lanetan, fatxada bilakatu den mehelinean sendotze batzuk egin ziren.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Jarduera jarraitudun lurraldeko ostalaritza eraikin zaharrenetako bat da.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio. Harlanduzko horma zatiak ezingo dira estali.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Barruko kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Irisgarritasun araudia betetzeko orduan zoru publikoa okupatu beharko balitz, proposamenaren baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 185). - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710086). - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 107-110.or.

OYARBIDE HOSTALA	FITXA ZB. Nº FICHA: 06
------------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1790-1791
ERABILERA USO	Residencial vivienda y residencial público
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 512,00 m ²
PB+III	PB+III
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7577063
ESPARRUA ÁMBITO	7 HIRIGUNE HISTORIKOA (7.1 subámbito)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Felipe Gorriti plaza, 1



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación aislada de carácter residencial, también habilitada como establecimiento hostelero, situada en el extremo N de la población. Se desarrolla en una planta baja comercial y tres plantas residenciales y hosteleras, dotado de una cubierta a tres aguas.</p> <p>Edificio muy sencillo construido en un estilo neoclásico con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Presenta un esquema compositivo muy equilibrado y de una gran sencillez, que nos acerca a las construcciones clásicas, con un empleo muy comedido de los recursos constructivos empleados (sillería en planta baja y recerco de vanos y esquinales, balconadas de sillería, composición de los vanos, etc.). El edificio destaca más por su ubicación y función histórica que por sus valores arquitectónicos limitados.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1790-1791 por encargo de Pedro Juan Mendia, maestro de postas.</p> <p>2023 derribo de anexos según el proyecto del arquitecto Javier Martínez Callejo para el Ayuntamiento de Tolosa y refuerzo de la medianera convertida en fachada.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de uno de los edificios hosteleros en activo más antiguos del Territorio.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original. Las zonas de sillar visto no se podrán revestir.</p> <p>Las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas interiores con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Si el cumplimiento de la normativa de accesibilidad conlleva la ocupación de suelo público, se deberán regular sus condiciones a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 185). - Catálogo de Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710086). - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 107-110.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Hostal Mendiaren artxiboko argazkia Foto de archivo del Hostal Mendia



02. Fatxada nagusiaren ikuspegi orokorra Vista general de la fachada principal

OYARBIDE HOSTALA

FITXA ZB. Nº FICHA: 06

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra H fatxada Vista general fachada S



04. Barruko zutabe zirkularra Detalle del pilar circular interior



05. Ibai aldeko fatxadaren (E) ikuspegi orokorra alboko eraikinak kendu aurretik (2023)
Vista general de la fachada hacia el río (E) antes del derribo de las edificaciones anexas (2023).

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial aislada que combina el residencial privado y el público, ya que se trata de casa de postas construida junto al Camino Real. El edificio cuenta con una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original, aunque presenta un deficiente estado de conservación especialmente en cuanto a acabados de revocos de fachada. El edificio presenta planta rectangular alargada (med. aprox. 11,00 m por 24,50 m), con dos anexos por sus bandas NE y SE (recientemente demolidos). Se siguen conservando dos columnas circulares interiores de piedra caliza en planta baja parcialmente ocultos por las divisiones. Se organiza en una planta baja comercial y tres plantas altas residenciales y hosteleras, dotado de una cubierta a tres aguas. Actualmente, después del derribo de los anexos, cuenta con una vivienda y parte de una segunda además del establecimiento hostelero propiamente dicho.

El conjunto se dispone en el extremo septentrional del Casco Histórico de Tolosa, al borde del río Oria y junto al Puente de Arramele, con la fachada principal abierta a la Plaza Gorriñi.

El edificio presenta un paramento de sillería caliza de buena calidad a nivel de planta baja, parcialmente oculto en la parte central de la fachada SO y en la fachada NO por la disposición de una serie de aplacados degradantes. Igualmente presenta unas impostas corridas separando las distintas plantas y los esquinales del edificio ejecutados en sillería caliza. Las plantas superiores presentan una fábrica de mampostería ordinaria revocada y pintada (en deficiente estado de conservación). La mayoría de las carpinterías conservan las contraventanas interiores. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

La fachada principal se abre en el lienzo SO del edificio y presenta una composición muy ordenada y armónica, aunque alterada por causa de los diferentes establecimientos comerciales habilitados en el edificio durante los últimos tiempos. Se organiza en siete ejes verticales de vanos muy regularmente distribuidos. En planta baja dispone de un total de siete vanos de una tipología y características formales muy desiguales. En el extremo NO se conserva una placa de chapa metálica con el lema "CARRUAJES PARA NAVARRA/POR LA CALLE/MAYOR" (recuerdo de la primitiva función del presente edificio). Las plantas superiores primera y segunda presentan un esquema compositivo muy similar entre sí, dotadas de una serie de vanos adintelados y decorados con un sencillo recerco de sillería posteriormente pintado. Este recerco se presenta ligeramente curvado en forma de arco rebajado en su parte superior, y en el caso de las ventanas dispone también de unas sencillas orejas en su parte inferior. En los dos extremos de la fachada se disponen sendos ejes de ventanas simples de forma ligeramente cuadrangular. El resto son vanos abalconados, con balcones individuales en el caso de los ejes adyacentes a estas ventanas estos y un único balcón corrido para los tres vanos del centro. A nivel de planta primera estos balcones presentan una repisa de sillería ligeramente moldurada que se apea en una serie de gruesas ménsulas de sillería molduradas (tres en los balcones laterales y once en el central). Mientas que los de la planta segunda disponen de una repisa de estructura de madera (en deficiente estado de conservación) apeada sobre una serie de jabolcones de hierro forjado. Todos estos balcones se encuentran cerrados con una baranda metálica de rejería artística de forja. Al parecer esta rejería es idéntica a la conservada en el Jardín Botánico de Madrid y parece datar de una reforma llevada a cabo a mediados del siglo XIX. Los vanos abiertos en la tercera planta también son abalconados, pero carecen de vuelo, cerrados con una baranda metálica de rejería artística de forja con un diseño diferente a las anteriores. Estos vanos presentan unas dimensiones más reducidas disponiéndose casi a ras del alero.

La fachada lateral N presenta una composición muy ordenada, aunque muy alterada a nivel de planta baja. En ella se puede observar con dificultad el primitivo paramento de sillería de la planta baja, oculto por los placados dispuestos a posteriori, así como también las impostas que separan las diferentes plantas y los esquinales de sillería caliza. El estado de conservación del paramento de las plantas superiores es bastante deficiente, con numerosos desconchados y aflorando el muro de mampostería en diversos puntos. Se organiza en un único eje de vanos central de diversas proporciones, que conservan en todos los casos su recerco de sillería, semejante a los de la fachada principal, si bien apenas perceptible por el pintado posteriormente aplicado. En planta baja se abren tres vanos, uno factura reciente de tipo comercial que rompe buena parte de la fachada y el otro también de acceso que conserva las jambas originales de sillería, habiendo perdido el dintel. El tercero es un vano también adintelado de pequeñas proporciones. El vano de la primera planta es abalconado sin vuelo, cerrado con una simple baranda metálica (puede tratarse de una reforma posterior según las fotos antiguas). Los dos vanos superiores se corresponden con simples ventanas con el mismo ancho que la inferior pero menor altura.

La fachada lateral S es de nueva factura, correspondiéndose originalmente con el medianil del cuerpo anexo demolido en 2023. Está completamente raseado y pintado incluso en planta baja. Es por ello que en esta fachada no se puede comprobar la existencia o no de todos los detalles de piedra caliza de la fachada principal como son la piedra vista en planta baja, los esquineros e impostas. La fachada tiene un único eje de vanos central algo desalineados entre sí. Cuenta con tres ventanas idénticas, una por planta, abalconadas sin vuelo con la parte inferior de la carpintería fija y la superior practicable. Durante el derribo de los anexos fue necesario reforzar esta fachada con anclajes metálicos en la esquina SO y un raseo con malla en toda la fachada tal y como recogen las actas de la obra.

La fachada trasera (E) se abre al río y presenta una composición globalmente ordenada, aunque las distintas actuaciones verificadas durante las últimas décadas han deteriorado su imagen. Las plantas superiores disponen de un paramento revocado similar al del resto del edificio, con las impostas y los esquinales de sillería caliza ya observados anteriormente. La planta baja original ha estado oculta tras un cuerpo anexo adosado al edificio durante el s.XX, que ocupaba toda la anchura de la misma, habilitado originalmente como garaje del establecimiento hostelero y que ha sido demolido en 2023. Este cuerpo anexo (ya demolido) estaba ejecutado con una estructura de hormigón armado que en su parte inferior se apeaba directamente sobre el primitivo muro de encauzamiento del río. Esta estructura de hormigón presentaba una única planta y en su parte superior se abría a modo de amplia terraza muy afamada en los tiempos de esplendor del establecimiento hostelero. Hoy en día en la planta baja del edificio principal se pueden ver dos huecos de ventanas sencillos. Las plantas superiores se organizan en al menos seis ejes verticales de vanos, aunque las ya referidas remodelaciones han alterado ese esquema original. Los vanos abiertos son todos adintelados abiertos a modo de ventanas simples y en el caso de los originales disponen aún su recerco de sillería caliza y el dintel curvo. La planta baja también se encuentra raseada y pintada por lo que no se desconoce si se trata de un muro de sillería o no.

El edificio presenta una cubierta a tres aguas con estructura de madera, con el alero tapado con tablillas de madera ocultando la estructura principal por lo que se desconoce su estado de conservación.

El diseño del edificio se corresponde con una edificación de estilo neoclásico muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados en el tránsito entre los siglos XVIII-XIX. El edificio ha conservado en líneas generales su configuración original, aunque se encuentre ligeramente alterado por las remodelaciones efectuadas, especialmente en la planta baja por la actividad de distintos negocios. Desconocemos el autor de la traza de la edificación que fue construida hacia 1790-1791 por encargo de Pedro Juan Mendia, maestro de postas. El edificio presenta un esquema compositivo muy equilibrado y de una gran sencillez que nos acerca a las construcciones clásicas. Con un empleo muy comedido y sobrio de los recursos constructivos empleados (sillería en planta baja y recerco

OYARBIDE HOSTALA

FITXA ZB. Nº FICHA: 06

de vanos y esquinales, balconadas de sillería con barandas de forja, composición de los vanos, etc.). El resultado es un edificio que destaca más por su ubicación y función histórica (posada junto a uno de los accesos principales a la villa desde el Camino Real), que por sus valores limitados arquitectónicos.

El actual Hostal Oyarbide ha conocido a lo largo de su existencia diversas denominaciones (Hostal Erenaga, Fonda Martija, Hostal Mendiá), pudiendo ser considerado como uno de los edificios hosteleros en activo más antiguos del Territorio. Su construcción a fines del siglo XVIII responde a la necesidad por dotar a la población de una nueva casa de postas adecuada a las necesidades planteadas tras la construcción del nuevo Camino Real de Coches entre Madrid y Francia (1780) y su ramal a Navarra (1793), prestando servicio a los viajeros y al servicio postal y convirtiéndolo en un punto obligado de parada. El entorno donde se emplaza, la antigua Arramele Plaza (rebautizada posteriormente como la actual Gorriti Plaza) conocerá a fines del XVIII una amplia remodelación con el derribo de los dos antiguos portales de acceso a la villa de Belate y Arramele y la demolición del primitivo puente de Arramele y su traslado a su actual emplazamiento, así como el derribo de la casa torre de Zaldivia. Con objeto de dotarse de un nueva y más amplio espacio público se procederá a efectuar una canalización del río, con la ejecución de un nuevo murallón sobre el que se dispondrán las nuevas edificaciones, entre ellas la presente. Posteriormente, a mediados del siglo XIX, se efectuarán nuevas actuaciones en el edificio, de cuyo impacto no tenemos muchos datos. A partir del siglo XX nuevas actuaciones se irán uniendo a las anteriores con la construcción de una serie de anexos degradantes en hormigón armado, que han ido ocultando el cuerpo original del edificio, con un edificio de tres plantas ubicado contra la fachada S y el edificio de una única planta con carácter industrial a lo largo de toda la fachada E hacia el río. Ambos edificios han sido recientemente derribados (2023) recuperando el cuerpo del edificio original.

FORU ETORBIDEA, 1 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 07

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1935
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 1.139 m ²
PROFILA PERFIL	ERS+BS+IV
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576359
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	Foru etorbidea, 1



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Familia anitzeko etxebizitza eraikin bakartua, Zabalgunean kokatua. Erdisotoko solairuan (trastelekuak), behe solairuan (etxebizitzak) eta lau etxebizitza solairutan garatzen da, lau isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikina, jatorrizko balioei eusten dien trazadura uniforme eta erregularra duena. Eraikineko fatxadek apaindura eta eraikuntza kalitate handiak dituzte. Gustu historizistekin erlazionaturako hainbat apaindura baliabide erabiltzen dira (hegalean dauden begiratoki zabalak, kontrastaturako paramentuak, tipologia ezberdineko baoak, burdin sareta artistikoak, etab.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	Daturik gabe.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoroa. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo eklektiko eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	- Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 288).

FORU ETORBIDEA, 1 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 07

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1935
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 1.139 m ²
PROFILA PERFIL	SS+PB+IV
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576359
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	Foru etorbidea, 1



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación aislada de carácter residencial plurifamiliar, situada en el Ensanche. Se desarrolla en planta semisótano (trasteros), planta baja (viviendas) y cuatro plantas altas también residenciales, dotado de una cubierta a cuatro aguas.</p> <p>Edificio construido en un estilo ecléctico con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Sus fachadas están dotadas de una gran calidad constructiva y ornamental claramente relacionada con gustos historicistas como se denota en la presencia de diferentes recursos ornamentales característicos de este estilo (amplios miradores volados, paramentos contrastados, vanos de diferente tipología, rejería artística, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	Sin datos.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo ecléctico y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	- Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 288).

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



02. Ikuspegi orokorra Vista general



02. Ikuspegi orokorra Vista general

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra alboko fatxada HE
Vista general de la fachada lateral SE



04. Ikuspegi orokorra alboko fatxada IM
Vista general de la fachada lateral NO



04. Ikuspegi orokorra patioetik (2009)
Vista general desde el patio de manzana



04. Ikuspegi orokorra patioetik (2009)
Vista general desde el patio de manzana

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial aislada de carácter plurifamiliar (10 viviendas), con una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. El edificio presenta una planta rectangular y se organiza en planta semisótano (trasteos), planta baja (viviendas) y cuatro plantas altas de viviendas, dotado de una cubierta compleja a cuatro aguas (med. aprox. 19,00 m por 25,50 m). El edificio se organiza con dos viviendas por planta de 200,00 m² cada una aproximadamente según catastro.

El edificio se dispone de una manera aislada en el Ensanche de Tolosa (antigua Vega de Laskoain), limitando por sus cuatro laterales con distintos viales o espacios públicos de uso peatonal; Lopez Mendizabal, 3 al N, Foru etorbidea, 3 al S, un amplio patio de manzana abierto por la parte trasera al E (que comparte con la trasera de las casas abiertas a Laskoain kalea) y Foru etorbidea, 2 y un parque infantil al O, frente a la fachada principal. Los huecos de ventanas cuentan con contraventanas excepto en los vanos de grandes dimensiones donde cuentan con persiana. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

La fachada principal se abre en el lienzo O del edificio. Presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Se organiza en cuatro ejes verticales de vanos. La planta semisótano dispone de un zócalo con placado de piedra caliza de gran espesor habilitado entre dos cenefas horizontales de idéntico material. Se abren cuatro vanos de pequeñas proporciones, casi a ras de suelo, cerrados con rejería artística de forja. En medio de ellos se dispone el vano de acceso al portal, adintelado y de grandes proporciones (dotado de una puerta de madera de dos hojas) que en la parte superior cuenta con una especie de dintel de hormigón con las dovelas radialmente dispuestas. Sobre este vano se dispone un pequeño quitaguas horizontal ejecutado en hormigón. En la planta baja (entresuelo en catastro) dispone de un paramento muy regular con estrías horizontales a imitación de sillares y cuatro vanos, todos ellos adintelados a modo de ventanas, dotados de un dintel con falsas dovelas. Los dos más al extremo son apaisados y los centrales de proporción vertical. El esquema compositivo de las plantas superiores es idéntico y muy regular en toda la fachada. En la parte central se abren dos grandes vanos abalconados por planta, siendo los de la planta primera y cuarta dotados de un remate en forma de arco de medio punto y los intermedios adintelados. Todos ellos presentan un sencillo recerco moldurado de cemento pintado en todo su perímetro. Estos vanos se abren a un balcón individualizado de planta rectangular ejecutado con una repisa de hormigón y cerrado con una baranda metálica de rejería artística de forja. En los extremos de la fachada se disponen dos amplios miradores de un gran volumen que disponen de un pronunciado vuelo, sobresaliendo de la línea de fachada y formando un único cuerpo vertical. Estos cuerpos se apean en la parte inferior en dos grandes ménsulas, ejecutadas en hormigón y sencillamente decoradas. Estos cuerpos presentan tres lienzos en cada uno de los cuales se abren ventanas de proporciones muy similares entre sí, dotados de una sencilla repisa moldurada en su parte inferior. En el antepecho dispone de un casetón de forma rectangular ligeramente rehundido, con una pieza de idéntica forma en relieve. En la parte superior estos cuerpos disponen de una sencilla cubierta independiente a tres aguas.

Las fachadas laterales N y S presentan una traza muy similar a la precedente, con un zócalo de placado calizo de menor espesor que en la fachada principal y las fachadas remozadas y pintadas. Se organizan en cinco ejes verticales de vanos, presentando un aspecto algo más caótico por la variedad de vanos. En el extremo más occidental se disponen una serie de amplios ventanales dotados de un recerco moldurado pintado, correspondiéndose los de las plantas primera y cuarta con arcos de medio punto y los restantes adintelados. En el extremo oriental se disponen dos ejes dotados con una serie de ventanas dispuestas verticalmente y decoradas con la referida moldura pintada. En la parte central se disponen otros dos ejes con vanos pareados entre sí, adintelados y decorados perimetralmente con la señalada moldura pintada. Estos se abren a un único balcón corrido dotado de una repisa de hormigón y una baranda metálica con rejería artística de forja, salvo el abierto en la planta baja que carece de balcón y se reduce a ventanas.

La fachada E sólo visible desde el patio de luces es simétrica con seis ejes de vanos adintelados. Los huecos de la planta semisótano es más caótico por la variedad de vanos. El esquema compositivo de las plantas superiores es idéntico y muy regular en toda la fachada. Cuenta con vanos abalconados en los dos ejes centrales. Estos vanos se abren a un balcón individualizado de planta rectangular ejecutado con una repisa de hormigón y cerrado con una baranda metálica. El resto de vanos a ambos lados de los balcones son ventanas de proporciones más amplias en las esquinas y menores junto al balcón.

El edificio presenta una cubierta de madera muy regular a cuatro aguas, quebrada para disponer dos cubiertas en forma de V en cuyo centro se abren sendas claraboyas para iluminar el patio interior y la caja de la escalera. El alero se apea en una serie de solivos sobresalientes de madera sin decoración alguna. Actualmente el edificio cuenta con ascensor.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo ecléctico muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados en el primer tercio del siglo XX principalmente. El edificio ha conservado su configuración uniforme, a pesar de que desconocemos tanto el arquitecto como el promotor de la obra. El edificio presenta un esquema compositivo muy equilibrado, dotando a las distintas fachadas de una gran calidad constructiva y ornamental que queda reflejado en la presencia de una serie de característicos recursos ornamentales (amplios miradores volados, paramentos contrastados, vanos de diferente tipología, rejería artística, etc.). A ello hay que añadirle el dinamismo que desprende la edificación, con un importante juego de los volúmenes que sobresalen de la fachada y otros elementos verticales (miradores). El resultado es un edificio de gran calidad plástica que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época. Una edificación dotada de un carácter plenamente urbano y funcional.

El edificio de Foru etorbidea, 1 fue construido en 1935 (según catastro), relacionado con un período de claro desarrollo del ámbito urbano donde se dispone, el Ensanche de Tolosa o Vega de Laskoain. Este codiciado espacio había conocido desde finales del siglo XIX diferentes planes de desarrollo que se habían frustrado uno tras otro (1898, 1922, 1929), concentrando principalmente las iniciativas constructivas en el conocido como Paseo de San Francisco (coincidente con el trazado del antiguo Camino Real) y en diversas edificaciones que de una manera autónoma y desordenada se habían erigido en esa Vega sin atender a las alineaciones programadas. La urbanización de la calle definida en el último Plan como calle de la Travesía (actual Foru etorbidea) tendrá lugar a partir de la década de 1930. Las edificaciones erigidas ocuparán todo el espacio de las parcelas diseñadas, con bajos comerciales y pisos dotados con viviendas de cierto tamaño, buscando garantizar el estatus socioeconómico de sus posibles compradores, sin dejar espacio libre para jardines, a diferencia de las actuaciones verificadas en la zona hasta el momento. Circunstancias que no dejarán de lado el aspecto estético, formulando edificaciones con gustos variados que proporcionan a este entorno urbano una gran riqueza y variedad.

FORU ETORBIDEA, 2 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 08

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1927
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 564,00 m ²
PROFILA PERFIL	ERS+BS+IV
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576364
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	Foru etorbidea, 2



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Familia anitzeko etxebizitza eraikin isolatua, Zabalgunean kokatua. Erdisotoko solairuan (trastelekuak), behe solairuan (etxebizitzak) eta lau etxebizitza solairutan garatzen da, lau isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikina, jatorrizko balioei eusten dien trazadura uniforme eta erregularra duena. Eraikineko fatxadek apaindura eta eraikuntza kalitate handiak dituzte. Gustu historizistekin erlazionatutako hainbat apaindura baliabide erabiltzen dira (hegalean dauden begiratoki zabalak, kontrastatutako paramentuak, tipologia ezberdineko baoak, burdin sareta artistikoak, etab.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1927 Foruen etorbidean Adrian Lasquibar arkitektoak etxebizitza bat eraikitzen proiektua Clara Eloseguiarentzat.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoroa. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo eklektiko eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babes eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio.</p> <p>Fatxadako baoek eta arrotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 286). - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710144) - TUA. D-6; H-76, 1979/08. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 306-307-313. or.

FORU ETORBIDEA, 2 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 08

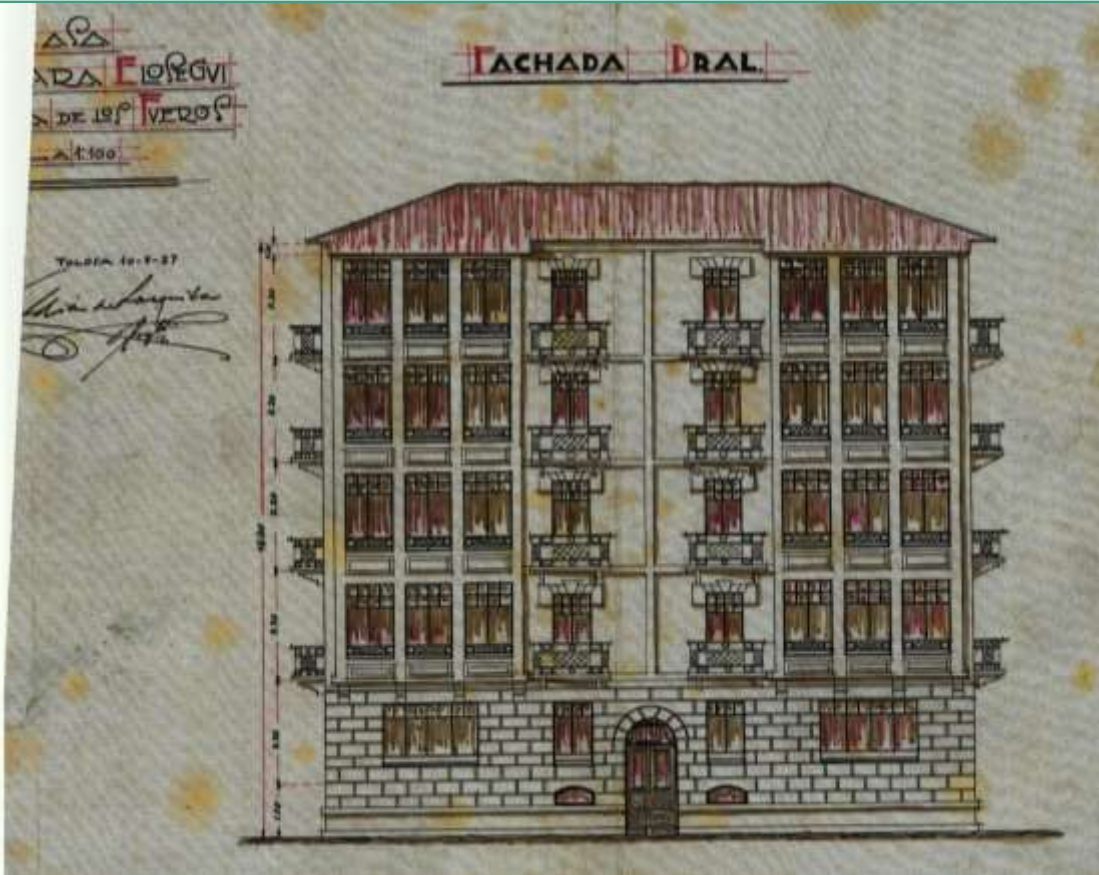
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1927
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 564,00 m ²
PROFILA PERFIL	SS+PB+IV
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576364
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	Foru etorbidea, 2



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación aislada de carácter residencial plurifamiliar, situada en el Ensanche. Se desarrolla en planta semisótano (trasteos), planta baja (viviendas) y cuatro plantas altas también residenciales, dotado de una cubierta a cuatro aguas.</p> <p>Edificio construido en un estilo ecléctico con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Sus fachadas están dotadas de una gran calidad constructiva y ornamental claramente relacionada con gustos historicistas, como se denota en la presencia de diferentes recursos ornamentales característicos de este estilo (amplios miradores volados, paramentos contrastados, vanos de diferente tipología, rejería artística, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1927 Proyecto de una casa en la Avenida de los Fueros por el arquitecto Adrián Lasquibar para Clara Elosegui.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo ecléctico y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 286). - Catálogo de Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710144) - TUA. D-6; H-76, 1979/08. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 306-307-313.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Adrián Lasquibar arkitektoak Clara Elosegui-rentzako idatzitako etxebizitza proiektua (1927)
Proyecto redactado por el arquitecto Adrián Lasquibar para Clara Elosegui (1927)



02. Ikuspegi orokorra Vista general

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Gipuzkoa Kultura-ko artxiboko argazkia. Ko 711144 (d.g.)
Foto de los archivos de Gipuzkoa Kultura (Ko 711144) (s.f.)



05. Gaur egungo arotzeriak, jatorrizko diseinuarekin alderatuz.
Estado actual de las carpinterías, respecto a las originales.

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial aislada de carácter plurifamiliar (12 viviendas), con una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. El edificio presenta una planta ligeramente rectangular y organiza en planta semisótano (trasteros) y una entreplanta y cuatro plantas altas de viviendas, dotado de una cubierta compleja a cuatro aguas (med. aprox. 20,00 m por 27,00 m). Originalmente el edificio se organizaba con dos viviendas por planta de 205 m² cada una aproximadamente según catastro (10 viviendas en total) pero en la actualidad una vivienda de la primera planta y otra de la segunda han sido divididas en dos viviendas más pequeñas (de entre 85,00 m² y 125,00 m²); por lo que en la actualidad hay 12 viviendas.

El edificio se dispone de una manera aislada dentro del Ensanche (antigua Vega de Laskoain), limitando por sus cuatro laterales con distintos viales o espacios públicos de uso peatonal; Lopez Mendizabal, 3 al NE, San Frantzisko, 17 al NO y parques públicos al SE y SO. Todas las ventanas cuentan con contraventanas exceptos las de grandes dimensiones (y PB en la fachada principal) que cuentan con persianas. Los miradores de ambas fachadas no cuentan ni con contraventanas ni persianas. La mayoría de las carpinterías han sido sustituidas respetando el diseño original. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

La fachada principal se abre en el lienzo NE del edificio. Presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Se organiza en cuatro ejes verticales de vanos. La planta semisótano y planta baja dispone de un paramento revocado y pintado que presenta una serie de surcos paralelos a imitación de sillares. En la parte inferior de esta planta se abren un total cinco vanos casi a ras del suelo, todos ellos son adintelados y dispuestos en forma apaisada, estando dotados en su parte superior de una especie de dintel con las dovelas dispuestas radialmente. Los vanos de la entreplanta son todos adintelados, siendo de mayores proporciones los dispuestos en los extremos, en comparación a los abiertos junto al vano de acceso al portal. Todos ellos presentan un cierre inferior de rejería artística de forja y en la parte superior un falso dintel con las dovelas dispuestas radialmente. El vano de acceso está dispuesto en el centro y presenta unas proporciones destacadas, especialmente en altura. Está conformado por un arco de medio punto con las falsas dovelas dibujadas en el referido paramento. Las restantes plantas presentan un esquema compositivo idéntico. En la parte central se abren dos vanos por planta, ambos adintelados y abalconados que se abren a una repisa de hormigón de planta rectangular con una baranda metálica de rejería artística de forja. Su dintel está decorado con una especie de dintel con dovelas radiales ejecutado en cemento pintado. En los extremos se disponen sendos miradores de un gran volumen que disponen de un pronunciado vuelo sobresaliendo de la línea de fachada y formando un único cuerpo vertical. Estos cuerpos se apean en la parte inferior en cuatro grandes ménsulas ejecutadas en hormigón y sencillamente decoradas con molduras. Estos cuerpos presentan un paramento de hormigón con estrías horizontales, idéntico al registrado en las plantas inferiores. En cada uno de estos cuerpos se abren tres vanos por planta, los laterales de reducidas proporciones y los frontales más amplios, a modo de amplias cristaleras. Estos últimos presentan un remate en forma de arco rebajado en las plantas primera y tercera, y adintelados en las segunda y cuarta. Estos miradores se encuentran completamente renovados tras una reciente reforma operada en esta fachada.

Las fachadas laterales NO y SE son idénticas y se abren a sendos pequeños paseos peatonales. Presentan una composición muy ordenada sin apenas alteraciones, organizándose cada una de ellas en seis ejes verticales de vanos, con un paramento armado revocado y pintado. El espacio está delimitado perimetralmente por una estrecha faja de cemento pintado imitando a sillares, disponiendo asimismo de dos fajas verticales de idénticas características. En planta semisótano se abren seis reducidos vanos a ras de la cota de calle, todos ellos adintelados, dotados de un sencillo recerco de cemento pintado y con rejería de forja como medida de cierre. Uno de los vanos (cuarto con respeto a la calle principal) en cada una de las fachadas es el acceso directo desde la calle a través de unas escaleras. En las restantes plantas superiores el esquema compositivo es idéntico en todas ellas. En ambos extremos se abren una serie de amplios vanos de medio punto ligeramente rebajados, dotados de una sencilla decoración con una repisa y un dintel de cemento pintado en ligero relieve a modo de dintel con las dovelas dispuestas radialmente. En la parte central se abren dos ejes de vanos a modo de ventanas dispuestas en vertical, que presentan una idéntica decoración en la repisa y el dintel. Entre estos vanos y los de los extremos se disponen dos ejes de vanos adintelados y abalconados que se abren a un balcón de planta rectangular con repisa de hormigón y baranda metálica de rejería artística de forja. Disponiendo también de un dintel de cemento pintado en ligero relieve a modo de dintel con las dovelas dispuestas radialmente.

La fachada trasera SO se abre a un pequeño jardín perteneciente a la casa y que hoy forma parte de un parque público. Presenta una composición muy ordenada sin apenas alteraciones, muy semejante a la de la fachada principal, organizándose en cuatro ejes verticales de vanos. La fachada presenta un esquema compositivo muy regular y ordenado en todas sus plantas. En la parte central se abren dos ejes de vanos adintelados y abalconados con su correspondiente balcón individual cada uno, ejecutado con una repisa de hormigón armado y baranda metálica de rejería artística de forja. A ambos lados, en los extremos, se disponen sendos miradores de un gran volumen que disponen de un pronunciado vuelo sobresaliendo de la línea de fachada y formando un único cuerpo vertical. En estos cuerpos se abren tres vanos por planta, los laterales de reducidas proporciones y los frontales más amplios, a modo de amplias cristaleras adinteladas.

El edificio presenta una cubierta de madera muy regular a cuatro aguas, quebrada para disponer dos cubiertas en forma de V en cuyo centro se abren sendas claraboyas para iluminar el patio interior y la caja de la escalera. El alero se apea en una serie de solivos sobresalientes de madera sin decoración alguna. Actualmente el edificio cuenta con ascensor en el interior del edificio.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo ecléctico muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados en el primer tercio del siglo XX principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia (salvo la fachada principal que ha sido destacadamente renovada, aunque sin perder su esencia original), coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Lasquibar en 1927 para el promotor, Clara Elozegui. La principal diferencia estribará en los vanos con arco rebajado que inicialmente eran adintelados. El edificio presenta un esquema compositivo muy equilibrado, dotando a las distintas fachadas de una gran calidad constructiva y ornamental que queda reflejado en la presencia de una serie de característicos recursos ornamentales (amplios miradores volados, paramentos contrastados, vanos de diferente tipología, rejería artística, etc.). A ello hay que añadirle el dinamismo que desprende la edificación con un importante juego de volúmenes que sobresalen de la fachada y otros elementos verticales (miradores). El resultado es un edificio de gran calidad plástica que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época. En 1979 el arquitecto Armando Roca redactó un proyecto de viviendas y bajos comerciales conjunto entre el Paseo San Francisco, 17 y Avenida de los Fueros, 2 para Enrique Zulueta que finalmente no fue ejecutado. (TUA. H-76, 1979/08).

El edificio de Foru etorbidea, 2 fue construido en un período de claro desarrollo del ámbito urbano donde se desarrolla, el Ensanche de Tolosa o Vega de Laskoain. Este codiciado espacio había conocido desde finales del siglo XIX diferentes planes de desarrollo que se habían frustrado uno tras otro (1898, 1922, 1929), concentrando principalmente las iniciativas constructivas en el conocido como Paseo de San Francisco (coincidente con el trazado del antiguo Camino Real) y en diversas edificaciones que de una manera autónoma y desordenada se habían erigido en esa Vega sin atender a las alineaciones programadas. En la urbanización de la calle definida en el último Plan como calle de la Travesía (actual Foru Etorbidea) las edificaciones ocupaban todo el espacio de las parcelas diseñadas, con bajos comerciales y pisos dotados con viviendas de cierto tamaño, buscando garantizar el estatus socioeconómico de sus posibles compradores. Circunstancias que no dejarán de lado el aspecto estético, formulando edificaciones con gustos variados que proporcionan a este entorno urbano una gran riqueza y variedad.

GELTOKI KALEA, 1 ETXEA		FITXA ZB. Nº FICHA: 09
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1906	
ERABILERA USO	Etxebizitza	
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 394,00 m ²	
PROFILA PERFIL	SS+BS+IV	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576404	
ESPARRUA ÁMBITO	12 SAN FRANTZISKO	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Geltoki kalea, 1	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Familia anitzeko etxebizitza eraikin bakartua, herrigune nagusiaren kanpoaldean kokatua. Soto solairuan, behe solairuan (etxebizitzak) eta lau solairu altutan (etxebizitzak) garatzen da, lau isurialdeko estalkiarekin eta erdiko patio batekin.</p> <p>Estilo modernistan eraikitako eraikina, traza uniforme eta erregularra duena, jatorrizko balioei eutsiz, nahiz eta duela gutxiko jarduketek zertxobait desitxuratu duten. Fatxadek nolabaiteko eraikuntza eta apaindura kalitatea dute, estilo horren ezaugarri diren apaindura-baliabide desberdinen presentzian islatutako gustu modernistekin lotua (lerro kurbo eta asimetrikoen erabilera, naturan inspiratutako landare edota animalia motiboen erabilera forma geometrikoekin edo beste motibo abstraktu konbinatuta, kontraste kromatikoak fatxadetako hormen eta baoen inguruen artean dinamismo handiagoa emateko, barne-patioaren presentzia, eta abar).</p>	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1906 Julián Euzaguirre obra maisuak etxebizitza proiektua Geltokiko errepidean José A. Auzmendi-rentzat.	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetriko orokorra. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babes eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, fatxada nagusiko gune apainduetan ezik (mentsula, leihoburu eta markesina apainduak). Betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio. Harlanduzko horma zatiak ezingo dira estali. Jatorrizko estetika berreskuratzea gomendatzen da, horretarako aurrez katak egin eta ondare txosten bat aurkeztu beharko da.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriazko onarpena izan beharko du.</p>	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 263). - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710133). - TUA. D-6. - TUA. H1525 2009/21. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 301.or. 	

GELTOKI KALEA, 1 ETXEA	FITXA ZB. Nº FICHA: 09
------------------------	------------------------

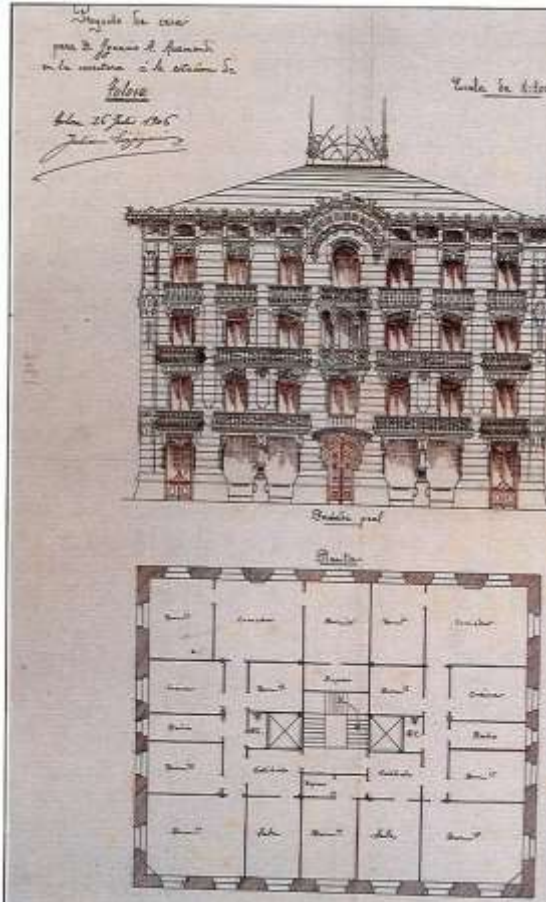
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1906
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 394,00 m ²
PROFILA PERFIL	PS+PB+IV
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576404
ESPARRUA ÁMBITO	12 SAN FRANTZISKO
HELBIDEA DIRECCIÓN	Geltoki kalea, 1



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación aislada de carácter residencial plurifamiliar, situada en la periferia del núcleo principal de población. Se desarrolla en planta sótano, planta baja residencial y cuatro plantas altas residenciales, dotado de una cubierta a cuatro aguas con patio central.</p> <p>Edificio construido en un estilo modernista con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales, aunque ligeramente distorsionado por actuaciones recientes. Sus fachadas están dotadas de una cierta calidad constructiva y ornamental claramente relacionada con los gustos modernistas reflejado en la presencia de diferentes recursos ornamentales característicos de este estilo (amplio uso de las líneas curvas y asimétricas, empleo de motivos vegetales y/o animales inspirados en la naturaleza combinados con formas geométricas u otros motivos abstractos, contrastes cromáticos en las fachadas entre los muros y los recercos de los vanos para darle mayor dinamismo, presencia de patio interior, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1906 Proyecto de casa en la carretera de la Estación por el maestro de obras Julián Eizaguirre para José A. Auzmendi.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas siguiendo según el estilo y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas, excepto en las zonas más decoradas de la fachada principal (las ménsulas, dinteles y la marquesina decorados). En todo caso se deberán replicar los elementos decorativos y mantener la estética original. Las zonas de sillar visto no se podrán revestir. Se recomienda recuperar la estética original, previa realización de catas y presentación de un informe patrimonial.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 263). - Catálogo de Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710133). - TUA. D-6. - TUA. H1525 2009/21. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 301

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Julián Eizaguirre obra maisuak José A. Auzmendi-rentzako idatzitako etxebizitza blokearen proiektua (1906)
Proyecto de bloque de viviendas redactado por el maestro de obras Julián Eizaguirre para José A. Auzmendi (1906)



02. Ikuspegi orokorra Vista general

GELTOKI KALEA, 1 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 09

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Xehetasunak Detalle



04. Xehetasunak Detalle



04. Xehetasunak Detalle

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter plurifamiliar (10 viviendas). Presenta una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. El edificio presenta una planta ligeramente rectangular muy regular (med. aprox. 17,50 m por 22,50 m). Se organiza en planta asotanada (trasteros), planta baja y cuatro plantas altas, todos habilitados como viviendas (de aproximadamente 195,00 m² cada una según catastro). Cuenta con una cubierta principal a cuatro aguas, dotada de un lucernario en el vértice de la cumbre que ilumina la caja de escaleras y los dos pequeños patios de luces, uno para cada vivienda.

El conjunto se dispone en una franja de terreno dispuesto al borde del vial de acceso a la Estación de FFCC, en una zona de ligera pendiente aprovechada para habilitar una planta asotanada, separado del edificio de San Frantzisko pasealekua 14 por un estrecho pasillo a través del cual se acceden a los garajes de dicho edificio. Por lo tanto cuenta con todas las fachadas exteriores. Todos los vanos cuentan con contraventanas excepto los miradores, los vanos de la planta baja y los centrales de la fachada principal que cuentan con persianas. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

La fachada principal se abre en el lienzo E del edificio y presenta una composición muy ordenada y armónica en la que se han efectuado una serie de remodelaciones que la han alterado y desvirtuado parcialmente. Se encuentra organizada en cinco ejes verticales de vanos (siete originalmente). La fachada dispone de un paramento de sillería caliza de gran volumen que en la actualidad se encuentra parcialmente oculto bajo la pintura, dejando a la vista solamente una especie de zócalo corrido en su parte inferior que da la vuelta a todo el edificio. Este zócalo se prolonga ligeramente en altura coincidiendo con el basamento de los machones o pilares de los vanos decorados con sencillas molduras. Los esquinales están remarcados con una franja de cemento pintada en ligero relieve. En planta baja dispone de un vano central de acceso y tres grandes ventanas a cada lado del mismo dispuestas verticalmente. Las de los extremos están rematadas con un arco rebajado y ornamentadas a la altura del dintel con una cabeza femenina con el cabello al viento que sobresale entre diversos motivos vegetales. Los otros ventanales son adintelados y se encuentran emparejados y separados por una singular columna ejecutada en sillería caliza con un perfil ligeramente troncocónico y rematada con un capitel atípico que recuerda las formas egipcias, y cuya parte superior sirve de sostén para la repisa del balcón. En el vano central de acceso se abre en un arco de herradura sencillo, el cual se dispone sobre una pequeña plataforma con escaleras y rampa a un lado, de reciente factura. Sobre este arco se dispone sobresaliendo de la fachada una especie de quitaguas o tejadillo de forma ligeramente oblonga profusamente ornamentado con una serie de motivos de gusto modernista (principalmente vegetales). Este acceso da paso a un hall o zaguán a través de una puerta de madera de dos hojas también decorada con motivos modernistas. Este hall cuenta también con una profusa decoración de tipo modernista con un zócalo de madera con formas geométricas y una serie de falsos arcos con las ménsulas dotadas de cabezas humanas y el resto con distintos motivos vegetales. Las plantas superiores disponen de un esquema compositivo similar al de la planta baja, con un total de cinco vanos en cada una de ellas. En ambos extremos se abren una serie de vanos abalconados que se van haciendo más estrechos y pierden intensidad de decoración según ganan en altura. Los de la primera planta son similares a los de la planta baja, con remate con un arco rebajado y ornamentados a la altura del dintel con una cabeza femenina con el cabello al viento que sobresale entre diversos motivos vegetales. En la segunda planta los vanos cuentan con un arco rebajado ornamentados con motivos vegetales más sencillos. En la tercera planta se remarca el arco rebajado, pero sin decoración vegetal, y por último la cuarta planta es adintelada y sin decoración. Cada uno de estos vanos se abren a un balcón con repisa moldurada que en la parte inferior, apeado cada uno de ellos sobre dos ménsulas decoradas con diversos motivos geométricos que pierden detalle hacia los pisos superiores y cerrados con un barandado metálico de rejería artística de forja. Los correspondientes a las plantas primera y segunda presentan una repisa de forma semicircular y los restantes rectangular. En la parte central, en eje con el vano de acceso, se abren una serie de vanos a modo de ventanas adintelados, con un recerco resaltado y dispuestas verticalmente. Finalmente, entre éstos y los balcones se abren unos amplios miradores a tres caras corridos en toda la altura del edificio, ejecutados en hormigón armado (visible el encofrado en la cara inferior) y a los cuales se abren grandes ventanales. Según el alzado de proyecto en su lugar había un balcón con doble vano de acceso y el edificio contaba con una altura menos (baja más tres en lugar de cuatro). No se dispone de datos para verificar si se trata de una intervención posterior pero la calidad ornamental tanto de los miradores como de los vanos de la cuarta planta dista mucho de la estética original modernista, por lo que es muy probable que se trate de un levante posterior de la cuarta planta donde además se adosan los miradores en todas las plantas.

La fachada lateral N que se abre hacia la Estación presenta una composición muy ordenada y armónica, sin apenas alteraciones de relevancia. Se encuentra ordenada en base a cinco órdenes verticales de vanos, distribuidos regularmente por la fachada, siendo los correspondientes a la planta cuarta de unas proporciones ligeramente menores. Esta fachada presenta también un paramento de sillería caliza que en la actualidad sólo puede registrarse en el zócalo de la planta baja. Dispone de sendos esquinales remarcados en cemento pintado en ligero relieve y asimismo cuenta con dos impostas también pintadas y en ligero relieve, delimitando el forjado de la planta baja y tercera. En la parte central disponen de unos estrechos vanos alargados y dispuestos verticalmente con un remate adintelado. El resto de los vanos se distribuyen en dos a cada lado del eje y son abalconados sin vuelo y presentan un remate con un ligero arco rebajado, tal y como hemos visto en la fachada principal, a excepción de los vanos de la cuarta planta y los dos dispuestos en el extremo más occidental de la planta baja, que son adintelados. Estos vanos se encuentran decorados con un motivo ornamental de cemento pintado corrido en un paño vertical en ligero relieve, disponiendo los dinteles con una serie de profundas estrías, repitiendo la curvatura del vano y abriéndose en la parte superior de las jambas con una especie de cortinas. Sobre esta especie de dinteles se disponen sendas bolas esféricas en relieve. Al igual que sucede en la fachada principal las decoraciones son más sencillas en los pisos superiores. El dintel correspondiente de los vanos de la planta tercera es mucho más sencillo, liso sin estrías, y rematado en su parte central con una clave destacada en relieve. Los correspondientes a la planta cuarta son lisos, sin motivo decorativo alguno.

La fachada trasera (O) presenta también una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Se organiza en un total de siete ejes verticales de vanos, correspondientes globalmente con el esquema compositivo original del edificio. Esta fachada dispone también de un paramento de sillería caliza oculto en buena parte bajo la pintura, salvo el zócalo inferior. Dispone igualmente de los esquinales y de sendas impostas de cemento pintado en ligero relieve sobre el forjado de las plantas baja y tercera. En la planta asotanada se documenta la presencia de una serie de vanos adintelados de pequeñas proporciones. En las plantas superiores el esquema es muy similar en todas las plantas, estando dotados de una serie de vanos abalconados dispuestos en vertical, con un remate en forma de arco rebajado, excepto en la última planta, que son adintelados. En planta baja todos ellos carecen de vuelo y además el situado junto a la esquina NO se presenta adintelado y con unas proporciones sensiblemente más reducidas. En las plantas superiores los vanos se organizan por parejas en los extremos, abiertos a un único balcón corrido con la repisa de piedra moldurada que se apea en un total de cuatro ménsulas de forma aproximadamente triangular y dotados de un barandado metálico de rejería artística de forja. En el centro de la fachada se dispone otro eje de vanos abiertos a un balcón único de una traza idéntica al de las laterales, disponiendo únicamente de dos ménsulas para sustentar la repisa. Finalmente, a ambos lados de este eje central se disponen otras hiladas verticales de vanos, pero esta vez sin vuelo alguno.

GELTOKI KALEA, 1 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 09

La fachada lateral S es la más sencilla de la edificación y también presenta una composición muy ordenada y armónica, sin apenas alteraciones de relevancia. Se encuentra ordenada en base a cinco órdenes verticales de vanos. Esta fachada repite fielmente el esquema ya observado en la fachada N, sin modificaciones en todos sus vanos y con los mismos motivos decorativos que pierden intensidad según se va subiendo en altura.

La cubierta del edificio de hormigón es a cuatro aguas, presentando en el vértice de la cumbre la apertura de un amplio lucernario que ilumina el patio interior del edificio. Esta cubierta se encuentra renovada recientemente (1985 aproximadamente), ya que no se corresponde con la original. Actualmente el edificio cuenta con ascensor en el interior.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo modernista muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados en el primer tercio del siglo XX principalmente. El alzado del proyecto muestra un edificio de planta baja más tres y sin cuerpos volados, con balcones en todos los vanos de la fachada principal, desarrollado en planta baja más tres y con los vanos centrales de la fachada principal profusamente decorados. Según la traza original del proyecto el alero también estaba muy decorado y contaba con un arco para remarcar el eje central. Se desconoce si el edificio fue construido según el proyecto. De todas formas en general, el edificio ha conservado su configuración original, si bien ha experimentado algunas modificaciones descritas anteriormente que la han distorsionado, especialmente en su fachada principal (E). A pesar de ello, su actual imagen coincidiendo globalmente con la presentada por el maestro de obras Eizaguirre en 1906 para el promotor Ignacio A. Auzmendi en la antigua calle de la Estación. El edificio presenta un esquema compositivo muy equilibrado, dotando a las fachadas de una cierta calidad constructiva y ornamental claramente relacionada con los gustos modernistas que queda reflejado en la presencia de una serie de recursos ornamentales característicos de este estilo (amplio uso de las líneas curvas y asimétricas, empleo de motivos vegetales y/o animales inspirados en la naturaleza combinados con formas geométricas u otros motivos abstractos, contrastes cromáticos en las fachadas entre los muros y los recercos de los vanos para darle una mayor dinamicidad, presencia de patio interior, etc.). El resultado es un edificio singular y de una cierta calidad plástica que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época.

El edificio Geltoki, 1 se concibió como una construcción aislada y dispuesta fuera del ámbito de los principales planes de desarrollo urbanístico del Ayuntamiento de Tolosa (Vega de Laskorain, San Francisco, Rondilla), por lo que podemos definirlo como una actuación un tanto anárquica destinada a provechar todo aquel posible terreno susceptible de urbanización. Este hecho hará que disponga de cuatro fachadas perfectamente individualizadas. Responde a un modelo de vivienda multifamiliar destinada a paliar la escasez de residencias burguesas, igual que otras iniciativas de las clases más pudientes lo hicieron con amplias residencias familiares en forma de villas.

GUDARI KALEA, 1 ETXEA		FITXA ZB. Nº FICHA: 10
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1956	
ERABILERA USO	Etxebizitza	
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 232,00 m ²	
PROFILA PERFIL	BS+IV+TPS	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576483	
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Gudari kalea, 1	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Mehelinen arteko familia anitzeko etxebizitza eraikina, Zabalgunean kokatuta. Behe solairuan (komertziala), lau etxebizitza solairutan eta teilatupeko solairuan (etxebizitza) garatzen da, bi isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Frankismo garaian eraikitako eraikin xumea, jatorrizko balioei eusten dien trazadura uniforme eta erregularra duena. Fatxadak konposizio-eskema orekatu eta soila adierazten du, apaingarrik gabekoa eta baoen banaketan lerro geometriko zainduak dituena.</p>	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1956 Dibisio Urdina kalean (Gudari kalea gaur egun) Joaquín Labayen arkitektoak José Ramón Herrero Díaz de Duranarentzat etxebizitza bat eraikitzeko proiektua.	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 273). - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710144). - TUA. H-4, 1956/05. 	

GUDARI KALEA, 1 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 10

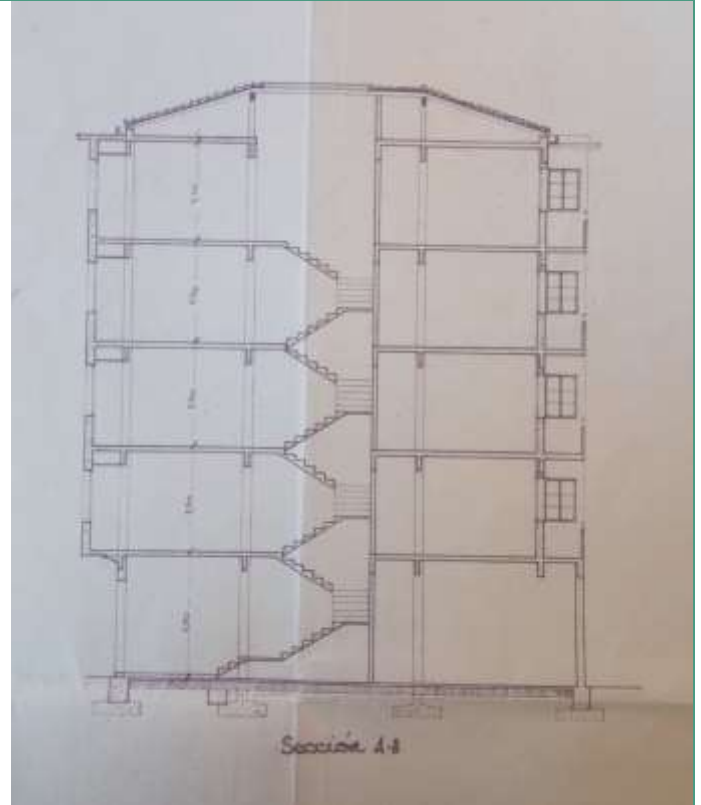
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1956
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 232,00 m ²
PROFILA PERFIL	PB+IV+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576483
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	Gudari kalea, 1



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación entre medianeras de carácter residencial plurifamiliar, situada en el Ensanche. Se desarrolla en planta baja (comercial), cuatro plantas altas residenciales y una bajocubierta (vivienda), dotado de una cubierta a dos aguas.</p> <p>Edificio muy sencillo construido en plena época franquista con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Su fachada denota un esquema compositivo muy equilibrado y sobrio, depurado de todo elemento decorativo y con cuidadas líneas geométricas en la distribución de los vanos.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1956 Proyecto de construcción de una casa en la calle División Azul (actual Gudari kalea) por el arquitecto Joaquín Labayen para José Ramón Herrero Díaz de Durana.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 273). - Catálogo de Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710144). - TUA. H-4, 1956/05.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Joaquín Labayen arkitektoak José Ramón Herrero Díaz de Durana-rentzako idatzitako etxebizitza proiektua (1956)
Proyecto redactado por el arquitecto Joaquín Labayen para José Ramón Herrero Díaz de Durana (1956)



02. Ikuspegi orokorra Vista general



03. Ikuspegi orokorra Vista general

GUDARI KALEA, 1 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 10

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra atzeko fatxada Vista general fachada trasera



04. Ikuspegi orokorra Vista general (2009)



05. Ikuspegi orokorra Vista general (2009)

* ikus deskribapen gehigarria

* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial entre medianeras de carácter plurifamiliar (9 viviendas), con una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. El edificio presenta una planta aproximadamente cuadrangular y se organiza en una planta baja comercial, cuatro plantas altas residenciales con dos viviendas por planta (aproximadamente 90,00 m² y 110,00 m² cada una según catastro) y una bajocubierta dotada de una vivienda (90,00 m²), con una cubierta a dos aguas (med. aprox. 14,50 m por 16,50 m).

El edificio se dispone entre medianeras dentro del Ensanche de Tolosa (antigua Vega de Laskoain), limitando por el O con la casa de Gudari kalea, 3 y por el E con la casa Lizardi poeta, 1 (separadas por un estrecho pasillo por lo que el medianil queda a la vista), separada de la trasera de las casas de la calle Zumalakarregi por una estrecha cárcava. Los vanos de los balcones de la fachada principal cuentan con contraventanas y los grandes ventanales con persiana. En la fachada trasera se dan los dos casos. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

El edificio presenta una única fachada visible, con una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Se organiza en cuatro ejes verticales de vanos. A nivel de planta baja dispone de un placado con piedra caliza, mientras que las plantas superiores disponen de una envolvente de ladrillo revocado y pintado. La fachada principal se abre en el lienzo N del edificio. Presenta en planta baja con un total de cinco vanos, todos adintelados, pero de proporciones muy desiguales entre sí, fruto de remodelaciones recientes. El vano de acceso se dispone en el centro y se encuentra muy renovado. Las plantas superiores presentan un esquema compositivo idéntico y simétrico. En la parte central se dispone un cuerpo de cierto volumen sobresaliente respecto a la línea de la fachada que acoge dos ejes de vanos dotados de un pronunciado vuelo, formando un único cuerpo vertical. Este cuerpo se apea sobre una estructura de hormigón armado. Los vanos abiertos en el mismo son todos adintelados y dispuestos a modo de amplios ventanales en apaisado. Debajo de cada vano se dispone una pequeña pieza moldurada de cemento de forma circular como elemento decorativo. A cada lado de este cuerpo se dispone un eje de vanos idénticos entre sí. Están conformados por unos sencillos vanos adintelados que se abren a un balcón de planta rectangular con la esquina redondeada, el cual está ejecutado mediante una repisa de hormigón armado y cuenta con una baranda mixta de hormigón (sector inferior) y hierro forjado (sector superior). Sobre la cuarta planta la fachada tiene un vuelo a modo de alero horizontal que recorre toda la fachada aunque la cubierta actual con su alero correspondiente se encuentra más arriba. Sobre la parte superior del cuerpo volado, por encima del falso alero, a nivel de planta quinta (o bajocubierta según catastro), se abre una terraza a la que se accede a través de un vano adintelado con la cubierta amansardada, estando cerrada con una baranda de hierro sin interés. Esta planta bajocubierta no aparece en el proyecto original y puede que se trate de un levante posterior para aprovechar la bajocubierta como vivienda pero faltan datos históricos para confirmarlo. En la misma calle el portal nº7 tiene el mismo recurso arquitectónico de doble alero con similares características.

La fachada trasera al S separada de las casas de la calle Zumalakarregi por una estrecha cárcava, se organiza en cinco ejes de vanos en cada planta excepto en la bajocubierta que cuenta con seis. Todos los vanos son adintelados a modo de ventana con falso recerco.

La fachada lateral al E es realmente un medianil que ha quedado visto porque la casa Lizardi poeta, 1 está separada por un estrecho pasillo. En esta fachada se encuentra uno de los patios de luces del edificio que está cerrado por una celosía de hormigón armado y vidrio.

El edificio presenta una cubierta muy regular a dos aguas, en la que se abren varias claraboyas para la iluminación interior tanto de patios como de la caja de escaleras. El alero está ejecutado en hormigón. Actualmente el edificio cuenta con ascensor.

El diseño del edificio se corresponde con una edificación ejecutada en la posguerra que puede definirse como franquista y que presenta una serie de características interesantes, similar a otros muchos ejemplos ejecutados durante las décadas de 1950 y 1960 del siglo XX principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia (salvo la remodelación de alguno de los vanos en planta baja y la bajocubierta), coincidiendo su actual imagen en las plantas principales casi totalmente con la presentada por el arquitecto Labayen en 1956 para el promotor, José Ramon Herrero Díaz de Durana, en la antigua calle División Azul (hoy Gudari). El edificio presenta un esquema compositivo muy equilibrado y sobrio, con una fachada depurada de todo elemento decorativo y unas cuidadas líneas geométricas en la distribución de los vanos. Se trata de una edificación dotada de un carácter plenamente urbano y funcional, adecuada a la época con unos recursos muy limitados.

El edificio de Gudari, 1 fue construido en el período final de desarrollo del ámbito urbano donde se desarrolla, el Ensanche de Tolosa o Vega de Laskoain. Este codiciado espacio había conocido desde finales del siglo XIX diferentes planes de desarrollo que se habían frustrado uno tras otro (1898, 1922, 1929), si bien durante las décadas de 1920 y 1930 conocerá una amplia y rápida expansión con la urbanización de la mayor parte de las parcelas. Tras la finalización de la Guerra Civil esa expansión se vio totalmente paralizada por el contexto político, social y económico del momento. Los ejes de desarrollo de la población se habían desplazado ya fuera de específico (y saturado) ámbito (Laskoain Goikoa, Berazubi, San Blas), de tal manera que las iniciativas llevadas a cabo tendrán un papel puntual. Su promotor pretendía proporcionar una edificación destinada a satisfacer el mercado de vivienda obrera, acogiéndose por tanto al régimen sobre viviendas de renta limitada según la normativa vigente en la época.

IZASKUN ETXEA	FITXA ZB. Nº FICHA: 11
---------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1927 inguruan
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 306,00 m ² (BS: 132,00 m ²)
PROFILA PERFIL	ERS+II+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7577068
ESPARRUA ÁMBITO	5 ARRAMELE -ARKAUTE
HELBIDEA DIRECCIÓN	Ibaiondo kalea, 7



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Malda handiko eremuan kokatutako txalet etxebizitza bakartua, ikuspegi zabalarekin. Oinplano laukizuzena duen bolumena, erdisotoko solairuan, bi solairu altutan eta teilatupeko solairuan garatzen dena, bi isurialdeko estalkiarekin. Atzealdean (ipar-ekialdean) eraikin gehigarri handi bat dauka.</p> <p>Estilo neoeuskalduneara eraikitako eraikina, jatorrizko balioak mantentzen dituen trazadura uniforme eta erregularra duena. Itxura trinkoa izan arren, dinamismo handia ematen dioten elementu apaingarriak ditu (bilbadura faltua, dinteldun eta erdi-puntuko baoen txandakatzea, horma lau eta harlanduzkoen arteko kontrastea, euskarriak, balkoiak, teilatu-hegal zabalak, eta abar).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1927 Guillermo Eizaguirre arkitektoak Ceferino Ariztimuño-rentzat eginiko etxebizitza proiektua.</p> <p>1962 Ignacio Lasquibar arkitektoak Ignacio Alberdirenrentzat eginiko barne erreformarako proiektua.</p> <p>1963-1969 Joaquín Labayen arkitektoak eginiko txalet etxebizitzaren handipen proiektua Antonio Amondarain.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra eta fatxaden konposizioa, baoen eta estilo neoeuskalduneko elementu apaingarrien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzorua okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio. Harlandu eta harlanduzko horma zatiak ezingo dira estali.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Gehieneko eraikigarritasuna handitzea: Irigarritasun araudia betetzen dela bermatzeko beharrezkoa den azalera, eraikuntza baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazo onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 224). - TUA. H-9, 1962/11; H-11, 1963/13 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 322. or.

IZASKUN ETXEA	FITXA ZB. Nº FICHA: 11
---------------	------------------------

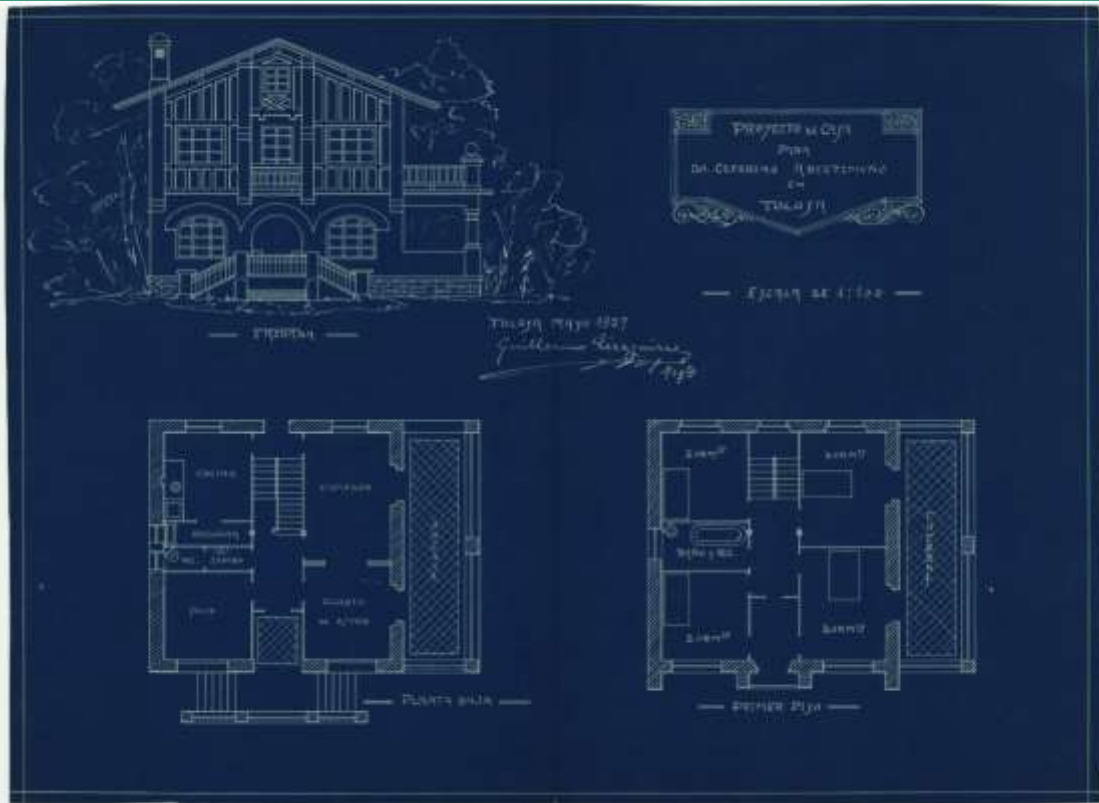
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	Hacia 1927
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 306,00 m ² (PB: 132,00 m ²)
PROFILA PERFIL	PSS+II+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7577068
ESPARRUA ÁMBITO	5 ARRAMELE -ARKAUTE
HELBIDEA DIRECCIÓN	Ibaiondo kalea, 7



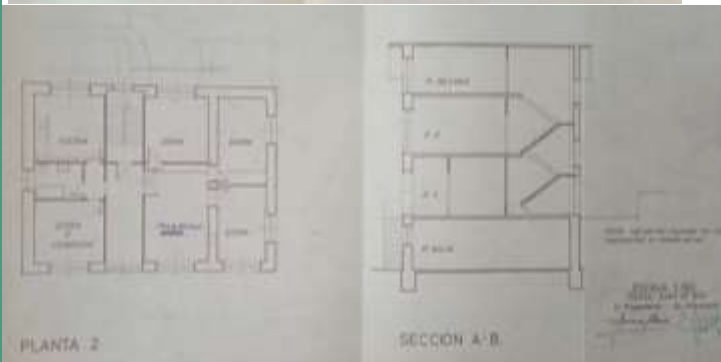
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa aislada dispuesta en una zona de acusada pendiente con una amplia visibilidad. Volumen de planta rectangular, que se desarrolla en planta semisótano, dos plantas altas y planta bajo cubierta, con una cubierta a dos aguas. Presenta un amplio anexo por su parte trasera (NE-E).</p> <p>Edificio construido en estilo neovasco, con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Presenta una serie de elementos ornamentales que le proporcionan una gran dinámica a pesar de su aspecto compacto (falso entramado, alternancia de vanos adintelados y de medio punto, espolones, balcones, amplios aleros, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1927 Proyecto de vivienda por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para Ceferino Ariztimuño.</p> <p>1962 Proyecto de reforma interior por el arquitecto Ignacio Lasquibar para Ignacio Alberdi.</p> <p>1963-1969 Proyecto de ampliación de villa por el arquitecto Joaquín Labayen para Antonio Amondarain.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Situación buena.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales de estilo neovasco. - La relación del edificio con el espacio libre privado y público, y sus elementos de cierre. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas de acabado raseado y pintado si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Aumento edificación máxima: La superficie necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se deberán regular las condiciones de dicha edificación a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 224). - TUA. H-9, 1962/11; H-11, 1963/13 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 322.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA

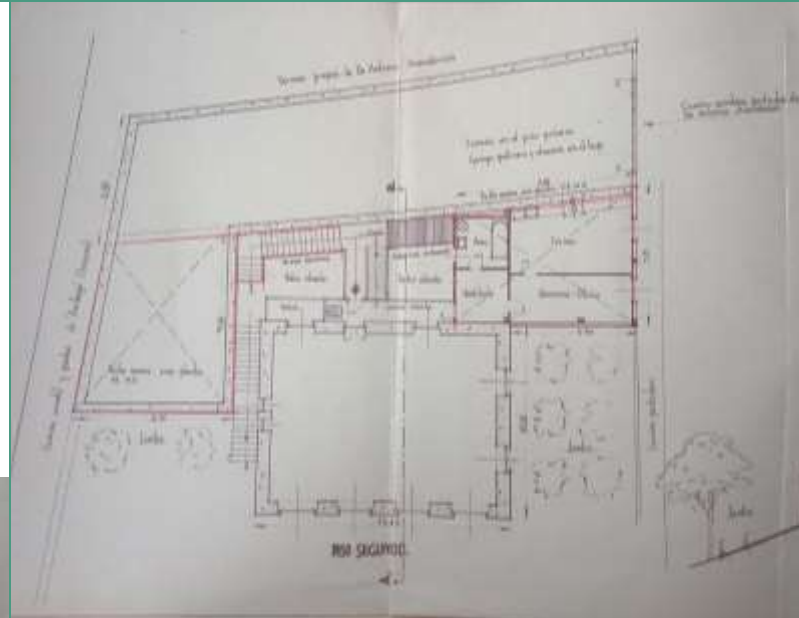


01. Guillermo Eizaguirre arkitektoak Ceferino Ariztimuño-rentzako idatzitako etxebizitza proiektua (1927)
 Proyecto redactado por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para Ceferino Ariztimuño (1927)



02. Ignacio Lasquibar arkitektoak Ignacio Alberdiarentzako idatzitako etxebizitzaren barne eraberritze proiektua (1962)

Proyecto de reforma interior redactado por el arquitecto Ignacio Lasquibar para Ignacio Alberdi (1962)



03. Joaquín Labayen arkitektoak Antonio Amondaraintzako idatzitako handitze proiektua (1963)

Proyecto de ampliación redactado por el arquitecto Joaquín Labayen para Antonio Amondarain (1963)

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



04. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general



05. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter unifamiliar, reconvertido en multifamiliar (actualmente 5 viviendas). Como consecuencia de las múltiples reformas llevadas a cabo, la distribución unifamiliar original se encuentra totalmente alterada, acogiendo varias unidades familiares. Presenta una composición muy armónica y regular, sin apenas alteraciones de relevancia, salvo los añadidos llevados a cabo por su parte trasera. El edificio dispone de una planta rectangular, dotado con una cubierta a dos aguas en el cuerpo principal y planaterrazada en los anexos de nueva planta. Está organizado en planta semisótano, dos plantas altas y planta bajo cubierta (med. aprox. 22,00 m por 26,00 m).

El conjunto se dispone en una zona de acusada pendiente con una amplia visibilidad sobre la población. El acceso peatonal a la parcela se realiza mediante una empinada escalera, mientras que el acceso en vehículo se efectúa por la parte trasera. En la parte delantera presenta una amplia terraza panorámica, la cual está ejecutada con un muro de mampostería dispuesto en talud y cerrado con un barandado de hormigón en el que se disponen una serie de pilares de planta cuadrada ornamentados con motivos vegetales. Los vanos cuentan con persianas. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

La fachada principal se abre en el lienzo O del edificio y presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones de relevancia. La planta asotanada presenta un rustico paramento de sillería caliza de gran volumen a modo de un sólido basamento con las juntas muy marcadas, mientras que las plantas superiores disponen de un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado. Los ejes verticales están remarcados mediante una serie de espolones sobresalientes dispuestos de una forma escalonada y que ordenan la fachada en cuatro crujías. Los espolones de las esquinas están rematados en la parte inferior por espolones trilobulados, mientras que los restantes con cuartos de bocel. La planta de semisótano cuenta de dos únicos y muy sencillos vanos adintelados a través de los cuales se accede a los almacenes y carboneras. Contra ella se dispone una escalera doble, en dos tramos a través de la cual se salva el desnivel hasta la planta primera con un barandado metálico. La planta primera dispone de un total de cuatro vanos de una traza muy similar entre sí. Tres de ellos se corresponden con ventanas de grandes dimensiones que presentan un remate en forma de arco rebajado, mientras que el de acceso, descentrado hacia el N, dispone de un arco de medio punto decorado con una cenefa de cemento pintada. La planta segunda cuenta con otros cuatro vanos abiertos en los espacios entre los señalados espolones. Todos ellos son adintelados y presentan un recerco remarcado por los tramos del falso entramado. Tres de ellos son grandes ventanales apaisados, mientras el correspondiente al eje principal está conformado por un vano abalconado que se abre con un pequeño vuelo de forma semicircular con repisa y barandado de hormigón. Este último se encuentra decorado con una figura semicircular con un motivo de forma solar radial. En la planta bajo cubierta se abre un único vano en el eje principal y bajo el eje de la cumbre. Este es adintelado y abalconado, que se abre a un pequeño balcón de forma rectangular dotado de una repisa y barandado de hormigón con un motivo decorativo idéntico al de la planta inferior. La repisa es sustentada en su parte inferior por medio de unos falsos pies de cemento a imitación de los de madera.

La fachada laterales N y S son bastante herméticas, con un reducido número de vanos (un único eje vertical en la fachada N y dos en la S). Su composición es uniforme y ordenada. Su acabado exterior es idéntico al de la fachada principal, con la planta asotana con una fábrica de sillería y la planta primera con un falso entramado. Los vanos son todos adintelados rasgando verticalmente la fachada.

La fachada trasera (E) se encuentra oculta por los diferentes cuerpos anexos y muy alterada por reformas de los últimos años.

La esquina NE y el lienzo E presentan adosados un amplio cuerpo edificado en forma aproximadamente de "L" irregular que dispone de una única planta y cubierta superior plana aterrazada. En la esquina NE ambos edificios se encuentran separados por unas empinadas escaleras que facilitan el acceso directo a la planta segunda, mientras que por la banda E cuenta con dos pequeños patios. Construcciones ejecutadas de nueva planta (1963) para ampliar la superficie habitable del edificio y dotadas de accesos independientes.

La cubierta a dos aguas es muy regular, aunque con el caballete ligeramente descentrado hacia el N (faldones de superficie disimétrica). Esta presenta en los faldones laterales un amplio vuelo apeado en una serie de esbeltos tirantes ejecutados en cemento apeados también sobre falsos modillones.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo regionalista o nevasco muy interesante y singular, y similar a otros muchos ejemplos constructivos de las décadas de 1920 y 1930 principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia en su esquema general, aunque se han ido adosado una serie de cuerpos edificatorios por la parte trasera. Su actual imagen coincide casi totalmente con la presentada por el arquitecto Guillermo Eizaguirre en 1927 para la construcción de una vivienda unifamiliar para Ceferino Ariztimuño. Una casa que será conocida también como Casa Sakarreta. El edificio está dotado de una composición muy equilibrada y regular en todas sus fachadas, presentando una amplia variedad de recursos ornamentales característicos de este estilo que pretenden recuperar la imagen de la arquitectura vernácula tradicional (falsos entramados, dinteles de vanos, diferente tipología de vanos, paños de falsa sillería, espolones cortavientos, etc.). Presenta un aspecto muy estilizado y vertical, que se acentúa aún más con los espolones de la fachada. El resultado es una edificación muy elegante y equilibrada que se adecua perfectamente a su estratégico emplazamiento a modo de escaparate público del status de sus constructores, realizado aún en este caso concreto por su atípica disposición en un emplazamiento visible desde buena parte de la población. Su valor radica en la uniformidad del conjunto (villa+jardín).

El edificio original fue parcialmente reformado en 1962-1963 para transformar la primitiva residencia familiar en una casa con dos viviendas independientes, demoliendo buena parte de las particiones interiores, así como los distintos anexos (gallineros, garaje, etc.). Ejecutadas las obras fueron denunciadas por algunos vecinos alegando que sólo tenía autorización para una reforma interior y estaba construyendo varios cuerpos anexos por la parte trasera del edificio para ampliar la vivienda del piso segundo y remodelar la del primero (eliminando la escalera de comunicación interior). Las obras quedaron inconclusas inicialmente, aunque para 1969 ya son cuatro las viviendas legalizadas, ya que los vecinos denuncian el estado ruinoso del pabellón en la parcela adyacente (segregada en otra finca registral, y por tanto fuera del ámbito de esta ficha) y el grave peligro que suponía para sus vecinos, aunque en un momento indeterminado de la década siguiente fueron concluidas con el resultado que actualmente podemos observar.

La construcción se encuentra estrechamente ligada al resto de edificaciones residenciales erigidas como fruto de un desarrollo urbanístico paralelo al que se estaba verificando en el cercano Paseo de San Francisco y la Vega de Laskoain, ya saturados en este momento histórico. Iniciativa protagonizada a partir de la década de 1920 por una pujante burguesía, generalmente de origen industrial, que busca en estos emplazamientos fuera de la poblacional una alternativa adecuada para sus residencias dotadas de buenas condiciones de habitabilidad y visibilidad. En esos espacios erigirán unas edificaciones residenciales de gran calidad, rodeadas de unos amplios jardines y dispuestas al en una zona de acusada pendiente. Estas villas son una de las últimas muestras que quedan en pie en la Villa de las antiguas construcciones residenciales unifamiliares erigidas por la élite burguesa tolosarra, presentando un valor muy destacado para conocer la evolución histórica de la Arquitectura de Tolosa.

IRUÑA ETORBIDEA 2-4 ETXEAK	FITXA ZB. Nº FICHA: 15
----------------------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1927
ERABILERA USO	Gizarte-egoitza ekipamendua (jatorrizkoa) Hutsik (gaur egun)
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 15.001 m ² (BS: 160,00 m ²)
PROFILA PERFIL	BS+II
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7475124
ESPARRUA ÁMBITO	24 IURRE
HELBIDEA DIRECCIÓN	Iruña etorbidea, 2-4



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Bizitoki izaera duen eraikin bakartua, Nafarroarako errepide hertzean kokatua, Yurreamendi egoitzari sarbidea ematen dio. Oin plano laukizuzeneko bolumen nagusi bat du, nabarmendutako dorre modura, albo bakoitzean gorputz txikiago banarekin. Behe solairuan eta bi solairu altutan garatzen da, dorrean lau isurialdeko estalkia eta alboetako gorputzetan bi isurialdeko estalkiak dituelarik.</p> <p>Estilo historizistan eraikitako eraikina, jatorrizko baloreak mantentzen dituen trazadura uniforme eta erregularra duena. Erdi Aroko etxe-dorreak gogorarazten dituzten elementuak ditu (gailenduta dorrea, kateatutako eskantzuak, harlanduzko fabrika monumentala (gaur egun pintura azpian ezkutatua), adreiluzko horma arku-galeriarekin, armariak, zutabeak...).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1927 Guillermo Eizaguirre arkitektoak administratzailea eta kapilaua bizitzeko etxebizitza proiektua Yurreamendiko Ongintza Batzarrarentzako.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean. Itxitako irekiguneekin.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro orokorra eta fatxaden konposizioa, baoen eta elementu apaingarrien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana, eta itxura elementuak. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzorua okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke. Jatorrizko estetika berreskuratzea gomendatzen da, horretarako aurrez katak egin eta ondare txosten bat aurkeztu beharko da.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Gehieneko eraikigarritasuna handitzea: Irigarritasun araudia betetzen dela bermatzeko beharrezkoa den azalera, eraikuntza baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazo onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 25) - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710159) - TUA. D-6. - BASAGOITI KILDAL, M.E. (2024): La construcción de la Casa de Beneficencia de Tolosa en terrenos de Yurreamendi del Proyecto de 1913 a su inauguración en 1920. - RECONDO, J.A. (2011): Medicina y Beneficencia en Guipúzcoa y Tolosa. Siglos XII-XI - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 221-223. or.

IRUÑA ETORBIDEA 2-4 ETXEAK

FITXA ZB. Nº FICHA: 15

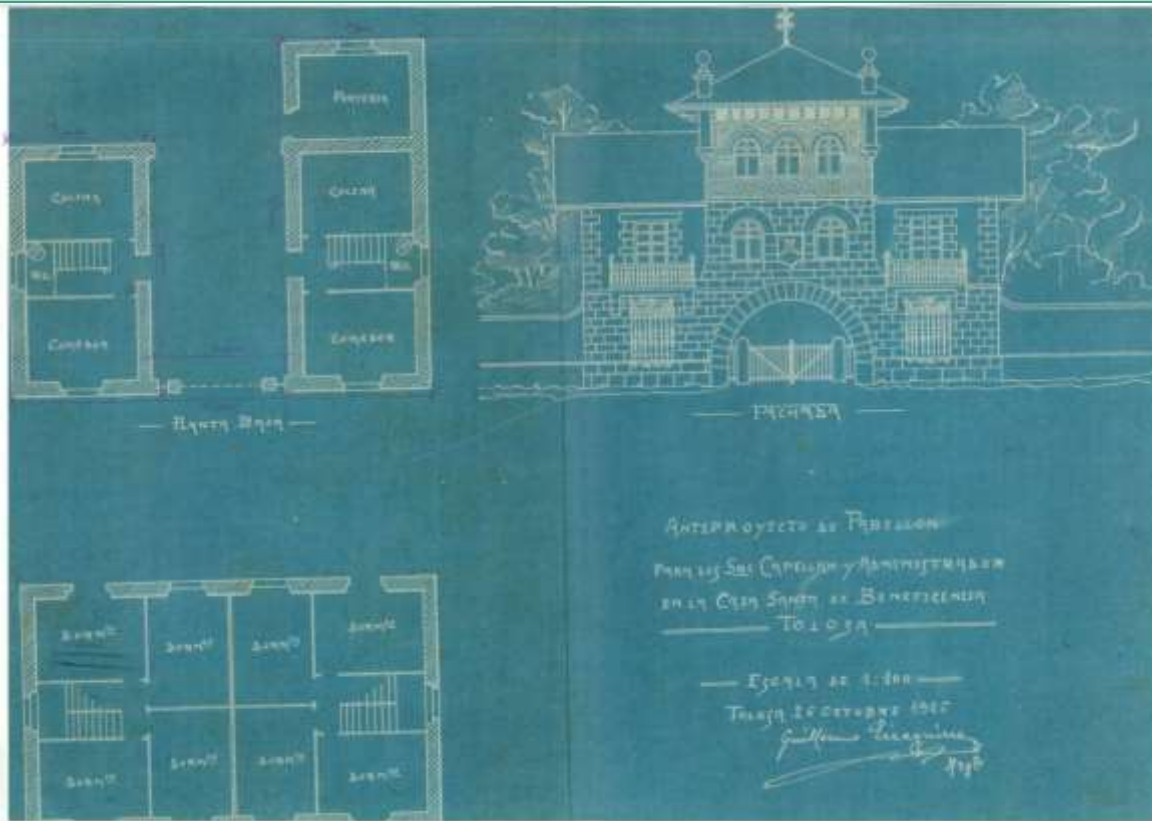
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1927
ERABILERA USO	Equipamiento social-residencial (original) Deshabitada (actual)
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 15.001 m ² (PB: 160,00 m ²)
PROFILA PERFIL	PB+II
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7475124
ESPARRUA ÁMBITO	24 IURRE
HELBIDEA DIRECCIÓN	Iruña etorbidea, 2-4



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación individual de carácter residencial, situada al borde la carretera a Navarra como acceso singular de la Residencia de Yurreamendi. Presenta un volumen principal de planta rectangular a modo de torreón destacado y dos cuerpos menores a cada lado. Se desarrolla en planta baja y dos pisos principales con una cubierta a cuatro aguas en el torreón y a dos aguas en los cuerpos menores.</p> <p>Edificio construido en un estilo historicista con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Presenta elementos que recuerdan las antiguas casas-torre medievales dotadas de diversos elementos ornamentales singulares (torreón elevado, esquinales encadenados, fábrica monumental de sillería -en la actualidad oculta bajo la pintura-, paramento de ladrillo con galería de arcos, escudos de armas, columnas, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1927 Proyecto de casa para residencia del administrador y el capellán por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para la Junta de Beneficencia de Yurreamendi.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado. Huecos tapiados.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. - La relación del edificio con el espacio libre privado y público, y sus elementos de cierre. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos. Se recomienda recuperar la estética original, previa realización de catas y presentación de un informe patrimonial.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Aumento edificación máxima: La superficie necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se deberán regular las condiciones de dicha edificación a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 25). - Catálogo de Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710159) - TUA. D-6 - BASAGOITI KILDAL, M.E. (2024): La construcción de la Casa de Beneficencia de Tolosa en terrenos de Yurreamendi del Proyecto de 1913 a su inauguración en 1920. - RECONDO, J.A. (2011): Medicina y Beneficencia en Guipúzcoa y Tolosa. Siglos XII-XI - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 221-223.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Guillermo Eizaguirre arkitektoak Tolosako Ongintzaren etxeko kapilau eta administratzailearentzako bi etxebizitzaren proiektua (1926)
 Proyecto de dos viviendas para residencia del administrador y el capellán por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para la Junta de Beneficencia de Yurreamendi (1926)



02. Aranzadiko artxiboetako argazkia (JEI 009-07) (d.g.)
 Foto de los archivos de Aranzadi (JEI 009-07) (s.f.)

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra fatxada nagusia eta albokoa Vista general fachada principal y lateral



04. Ikuspegi orokorra atzeko altxaera Vista general de la fachada trasera

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter bifamiliar aislada, en la actualidad deshabitada, con la mayor parte de los vanos tapiados con bloques de hormigón. Presenta una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. El edificio está organizado en un cuerpo principal de planta ligeramente rectangular que se eleva sobre el conjunto en forma de torreón, con sendos cuerpos anexos menores a cada uno de sus lados, además de un cuerpo adosado por el extremo NO de factura reciente. La cubierta principal es a cuatro aguas y las de los anexos a dos aguas. Se organiza en planta baja y dos pisos principales (med. aprox. 9,50 m por 15,50 m).

El conjunto se dispone en el extremo oriental de la finca donde se dispone la actual Residencia Yurreamendi, junto al acceso a la misma desde la carretera a Navarra (GI-2130). Tal y como se puede ver en los planos de proyecto, en origen se trataba de un edificio con dos viviendas simétricas en duplex (aproximadamente 160,00 m² cada una según catastro) cada una de ellas cuenta en planta baja con las estancias de cocina, comedor, un pequeño baño y la escalera independiente para cada vivienda; y en la primera planta los dormitorios. Además en el anexo de planta baja se ubicaba la portería. El uso y distribución del torreón de la segunda planta no se recoge ni en los planos ni en el catastro. Al tratarse de un edificio exento todas las estancias cuentan con huecos al exterior. Los vanos contaban con persianas aunque la mayoría se han perdido completamente. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

A escaso metros del edificio se dispone el cierre original de la parcela, conformada por un muro de sillería de reducida altura en el que se intercalan una serie de columnas de sección cuadrada con un basamento de paralelepípedo y el cuerpo decorado con un profundo surco central en vertical. En la parte superior presenta un remate de diversos cuerpos de planta cuadrada y esférica decrecientes en tamaño. Las correspondientes al acceso son columnas de mayor altura y presentan un remate en forma de bola sobre un basamento cuadrado. Todo ello cerrado con una verja metálica de rejería de forja artística con remate de punta de lanza.

La fachada principal se abre en el lienzo E del edificio y presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Presenta en la parte inferior un zócalo de sillería caravista por todo el perímetro del edificio, mientras que el resto de la fachada se encuentra remozado y pintado, salvo la planta segunda que presenta un paramento de ladrillo cerámico caravista. A nivel de planta primera dispone de sendos esquinales ejecutados en cemento pintado a imitación de sillería encadenada. Asimismo, presenta una imposta corrida simple ejecutada también en cemento pintado con un ligero relieve separando la planta baja y primera, mientras que la separación de las dos plantas superiores está ejecutada con una estrecha franja de lajas de piedra. En origen toda la altura de la planta baja y el cuerpo central de la segunda, incluso los recercos de los huecos y los esquinales de la fachada, eran de un paramento de sillería caravista, pero tras las últimas reformas ha sido ocultado bajo la pintura. En planta baja dispone de un único vano en cada uno de los cuerpos laterales, ambos adintelados a modo de ventanas y cerrados exteriormente con una rejería de forja artística. El cuerpo central se abre a un amplio cuerpo abovedado que atraviesa todo el edificio a modo de un amplio túnel con una boca en forma de arco de medio punto. Este arco aparece decorado con recerco de cemento pintado en ligero relieve, aunque originalmente era adovelado de piedra vista. A ambos lados de ese arco, en el tránsito entre plantas, se disponen dos escudos de armas en relieve ejecutados en piedra. En planta primera la fachada dispone de un total de cuatro vanos. Los dos centrales, sobre el túnel, son dos ventanas que presentan un remate en forma de arco de medio punto con un dovelaje formado por una cenefa de cemento pintado, aunque originalmente eran adovelados de piedra vista. Los de los laterales son sendos vanos abalconados, adintelados y decorados con un dintel y unas jambas de cemento pintado en ligero relieve imitando a sillería encadenada, aunque originalmente eran de piedra vista. Estos vanos se abren a un balcón con repisa de piedra moldurada y cerrado con un barandado con rejería metálica de forja rematados con unas figuras en forma de piñas. En la parte central de esta planta, sobre el túnel y entre ambos vanos, se dispone de un escudo heráldico ejecutado en piedra de mayores proporciones que los de la planta inferior y que representa las armas de la Villa de Tolosa. En la planta segunda se levanta un único cuerpo en forma de torreón sobre elevado respecto a los cuerpos laterales. Este cuerpo dispone en su parte superior de dos columnas de sección circular a modo de espolones, dotados de un remate en forma de bola en su parte inferior. En este lienzo se abren tres vanos en forma de arco de medio punto, a imitación de galerías corridas características de las construcciones de la vertiente mediterránea.

La fachada trasera (O) se abre al interior de la parcela, con una composición muy ordenada y armónica. Esta fachada presenta un tratamiento idéntico al de la principal, con su imposta corrida, esquinales y paramento particular en ladrillo de la misma. En planta baja se abre en la parte central el gran vano en forma de túnel abovedado que atraviesa el edificio con su arco de medio punto decorado con una cenefa de cemento pintado en ligero relieve. En la banda S se puede observar un único vano a modo de ventana cerrado exteriormente con una rejería de forja artística y en la banda N cuenta con un cuerpo anexo de una única planta a modo de portería. Este cuerpo, está bastante deteriorado y las viguetas de hormigón del forjado han quedado al descubierto, en la parte superior se abre en una terraza. En la planta primera dispone de cuatro vanos. Los dos centrales, sobre el túnel, son dos ventanas que presentan un remate en forma de arco de medio punto con un dovelaje formado por una cenefa de cemento pintado. Los de los laterales son sendos vanos abalconados, adintelados y decorados con un dintel y jambas de cemento pintado en ligero relieve, imitando la sillería encadenada. El situado al N se abre a la terraza antes descrita, mientras que el del S se abre a una balconada ejecutada en hormigón con un pequeño barandado metálico. Es posible que en origen contase también con un escudo justo encima del arco del túnel, pero este no se ha conservado, como se deduce por la huella dejada. La planta segunda presenta unas características idénticas al del frente de la fachada principal, con su galería de arcos y espolones de columna circular. Probablemente el acabado original de esta fachada originalmente sería similar al de la fachada principal con paños, arcos, recercos de huecos y esquineros de fachada de sillar visto.

La fachada lateral N presenta un aspecto bastante hermético, está dotada de tres únicos vanos, dos de ellos correspondientes a los rellanos de la escalera y otro en planta baja, que no se encuentra alineado con los otros de nueva factura. Todos ellos son adintelados y muy sencillos, presentando el de la planta baja un cierre con enrejado metálico.

La fachada S presenta una composición más armónica y ordenada, sin apenas alteraciones. En ella se puede documentar la imposta corrida que delimita las planta baja y la primera, ejecutada con una cenefa de cemento pintado en relieve, así como los esquinales encadenados, ejecutados también en cemento pintado. En la parte superior, bajo el alero, dispone de un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado. En esta fachada se abren dos únicos vanos en las dos plantas superiores, ambos adintelados y con un recerco de cemento pintado imitando la sillería encadenada.

Se recomienda recuperar la estética original del edificio con los paños de piedra vista, previa realización de catas para ver el estado de los paramentos pétreos y presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente informe patrimonial.

Presenta una cubierta de traza compleja, adecuada con el cuerpo principal o torreón con una cubierta a cuatro aguas y los cuerpos laterales a dos aguas. El anexo de la esquina NO cuenta con una cubierta plana a modo de terraza.

IRUÑA ETORBIDEA 2-4 ETXEAK

FITXA ZB. Nº FICHA: 15

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo historicista muy interesante y singular, un modelo de edificación habitual en las décadas de 1920 y 1930 principalmente y que pretendía recuperar la memoria de las edificaciones singulares de tiempos pasados (en este caso de época medieval). El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia. Su actual imagen parece mantener la traza presentada por el arquitecto Eizaguirre en 1927 para completar el proceso constructivo relacionado con la Casa de Misericordia de Yurreamendi. Esta fue erigida entre 1915 y 1920 sobre los cimientos de una antigua casa torre. Aún quedaban varias edificaciones por ejecutar para completar el complejo, como la vaquería para el estabulado del ganado (erigida en 1920) y la definida como Casa habitación del Capellán y el Administrador, que se corresponde con la presente edificación. Su construcción fue aprobada por la Junta de Beneficencia en 1902, pero su ejecución no pudo verificarse por la carestía de los materiales, retrasándose su definitiva construcción hasta 1927, en lo cual se aplicaron más de 32.000 pesetas. Actualmente se encuentra deshabitado con la mayoría de los huecos tapiados con bloques de hormigón y el Ayuntamiento tuvo que intervenir para la retirada de una chimenea en mal estado.

El edificio construido sigue globalmente el esquema de las antiguas casas-torre medievales con un gran torreón central que se abre sobre un gran portalón central a modo de acceso principal. Se trata de una edificación dotada de diversos elementos ornamentales singulares (torreón elevado, esquinales encadenados, fábrica monumental de sillería -en la actualidad oculta bajo la pintura-, paramento de ladrillo con galería de arcos, escudos de armas, columnas, etc.). El empleo de estos recursos arquitectónicos dota al edificio de una gran personalidad, adecuada al entorno donde se dispone (finca de Yurreamendi), convirtiéndolo en una edificación de una gran singularidad y personalidad.

IZASKUNGO ANDRE MARIA TALDEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 16

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikin multzoa
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1951
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katasstroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 144,00 m ² (atari bakoitzak)
PROFILA PERFIL	BS+III
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576004 (1); 7576003 (2); 7575015 (3); 7575016 (4); 7575017 (5); 7575023 (6); 7575022 (7); 7575007 (8); 7575020 (9); 7575033 (10); 7575018 (11)
ESPARRUA ÁMBITO	15 BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEANEKO ALDAPA (BIKOITIAK)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Izaskungo Andre Maria kalea, 1-2-3-4-5-6-7- 8-9-10-11

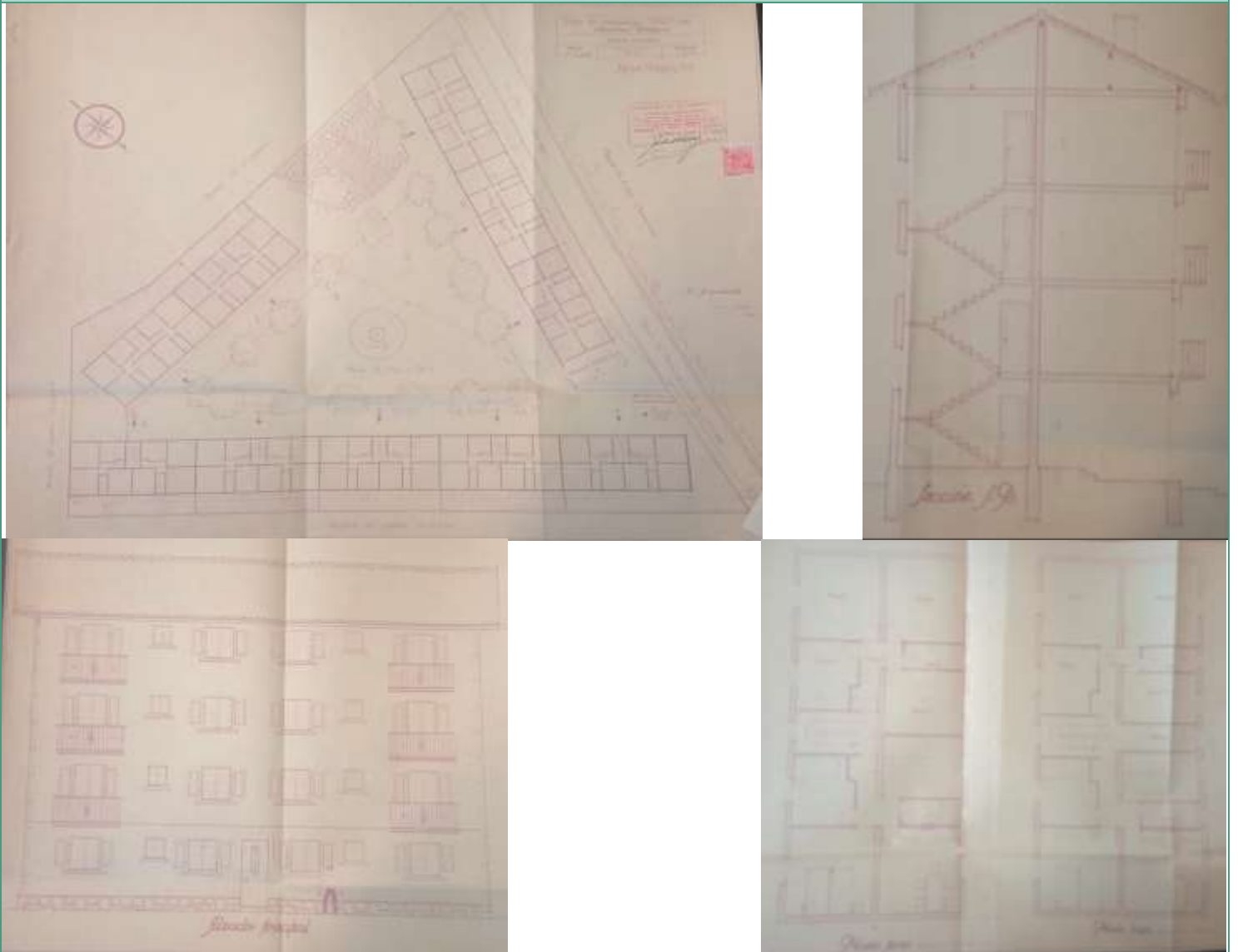


DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	Elkarren ondoan dauden etxebizitza eraikin multzoa (3 bloketan banatutako 11 atari) plaza baten inguruan, herrigunetik urrun geratzen den paraje periferiko batean kokatua, San Blas inguruan. Bloke bakoitza behe solairuan eta hiru solairu altutan garatzen da (guztiak etxebizitzak), bi isurialdeko estalkiekin. Etxebizitza multzoa garapen frankista garaian eraikitako eraikin xumeek osatzen dute, langile-etxebizitzaren eskasia arintzeko helburuarekin, nahiz eta ekimen pribatu baten bidez izan. Jatorrizko balioei eusten dieten trazadura uniforme eta erregularra dute. Konposizio-eskema oso orekatua eta soila da, inolako apaingarri gabekoa.
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1951 Joaquín Labayen arkitektoak 80 etxebizitzako multzo bat eraikitzeko proiektua, Nuestra Señora de Izaskun ongintza- eta eraikuntza-erakundearentzat.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	- Definizio bolumetrikorokorra. - Fatxaden osaera, baeen eta apaingarrien antolaketarekin. Bereziki, plazako espazio publikoaren inguruko etxebizitza-multzoaren konfigurazioa. Babestutako elementua multzoa bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babes eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz. Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira. Betiere, talde izaera mantenduz. Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio. Harizko zokaloa estali gabe mantenduz. Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute. Balkoi eta kontraleihoak moldatuta daude baina talde osoak batera egindako lanak izan dira eta bateratasuna mantentzen dute Irigarritasun araudia betetzeko orduan zoru publikoa okupatu beharko balitz, proposamenaren baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira. Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazko onarpena izan beharko du.
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	- Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 234). - TUA. H-3, 1951/08. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 328-329.or.

IZASKUNGO ANDRE MARIA TALDEA		FITXA ZB. Nº FICHA: 16
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Grupo de edificaciones residenciales plurifamiliares	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura	
ERAKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1951	
ERABILERA USO	Residencial vivienda	
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 144,00 m ² (cada portal)	
PROFILA PERFIL	PB+III	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576004 (1); 7576003 (2); 7575015 (3); 7575016 (4); 7575017 (5); 7575023 (6); 7575022 (7); 7575007 (8); 7575020 (9); 7575033 (10); 7575018 (11)	
ESPARRUA ÁMBITO	15 BIDEBIETA – IZASKUN – IPARRAGIRRE – KONDEANEKO ALDAPA (PARES)	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Izaskungo Andre Maria kalea, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Grupo de viviendas residenciales (3 bloques con 11 portales) yuxtapuestos entre sí alrededor de una plaza, situado en un paraje periférico, alejado del núcleo de población, en la zona de San Blas. Cada bloque se desarrolla en planta baja y tres plantas, todas residenciales, dotados de una cubierta a dos aguas.</p> <p>El grupo está conformado por una serie de edificios muy sencillos construidos en plena época desarrollista franquista, aunque como resultado de una iniciativa privada y no pública, con objetivo de paliar la escasez de vivienda obrera. Presentan una traza muy uniforme y regular que conservan sus valores originales. Responden a un esquema compositivo muy equilibrado y sobrio, ajeno a toda concesión decorativa.</p>	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1951 Proyecto de construcción de un grupo de 80 viviendas por el arquitecto Joaquín Labayen para la entidad benéfico-constructora Nuestra Señora de Izaskun.	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. Especialmente la configuración del grupo de viviendas entorno al espacio público de la plaza. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el conjunto en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo y gusto de la época.</p>	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación. Manteniendo el carácter unitario del conjunto.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original. Se conservará sin cubrir el zócalo de piedra por debajo de la planta baja.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original. Los balcones y contraventanas han sido modificados de forma conjunta por todo el grupo por lo que mantienen la unidad del conjunto.</p> <p>Si el cumplimiento de la normativa de accesibilidad conlleva la ocupación de suelo público, se deberán regular sus condiciones a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 234). - TUA. H-3, 1951/08. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 328-329. 	

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Joaquín Labayen arkitektoak Nuestra Señora de Izaskun erakundearentzako idatzitako etxebizitza proiektua (1951)

Proyecto redactado por el arquitecto Joaquín Labayen para la entidad benéfico-constructora Nuestra Señora de Izaskun (1951)



01. Auzoa inauguratu zen egunean, 1952ko irailaren 14an.

IZASKUNGO ANDRE MARIA TALDEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 16

El día de la inauguración del barrio, el 14 de septiembre de 1952

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Grupo de viviendas residenciales de carácter plurifamiliar (80 viviendas de aproximadamente 56,00 m² en planta baja y 58,70 m² en las plantas altas según catastro) agrupadas en tres bloques independientes, con una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. Se organizan de una manera homogénea en planta baja y tres pisos, todos ellos de viviendas (med. aprox. de cada portal 8,50 m por 17,80 m).

El conjunto se sitúa en una parcela triangular en ligera pendiente con tres bloques rectangulares de diferentes dimensiones creando entre ellos una plaza urbana de gran calidad (aunque hoy en día los aparcamientos de vehículos lo han desconfigurado en parte). Se trata de un espacio urbano pensado junto con las viviendas para dotar a estas de un entorno agradable con una fuente y árboles. El bloque ubicado al N del conjunto es el más largo y está formado por cinco portales, el situado al S por cuatro y el ubicado al O es el más pequeño con tan solo dos portales. Tal y como se puede observar en el plano de proyecto la configuración de los bloques entorno a la plaza ha cambiado ligeramente. Los bloques se disponen adaptados a la pendiente natural del terreno de forma escalonada, unidos entre sí por sus medianiles menores.

Las edificaciones presentan una traza constructiva muy similar entre si adaptada a la pendiente natural del terreno, de ahí que presenten una fachada un tanto desigual. A nivel de planta baja disponen de un zócalo de mampostería corrido individualizado en cada edificio, con las juntas remarcadas con cemento pintado. Este zócalo se registra tanto en las fachadas principales como traseras. El resto del paramento está ejecutado con un doble tabique revocado y pintado con una superficie alisada, siendo la estructura portante interior de hormigón armado. Los bloques disponen globalmente de una cubierta individualizada por portal a dos aguas.

Los bloques presentan una organización muy simétrica y similar entre sí. Las fachadas que se abren a la plaza central están dotadas de seis ejes verticales de vanos en cada portal. Todos los vanos son adintelados y de una gran sencillez, sin recurso ornamental alguno, contando con una pequeña repisa de hormigón saliente en el alfeizar. Los vanos de acceso al portal presentan una traza muy sencilla de reducidas proporciones y se disponen ligeramente elevados respecto a la cota de la calle por el referido desnivel, accediéndose a ellos a través de un sistema de escaleras y rampa en una sola pieza. A nivel de planta baja los vanos se corresponden con ventanas adinteladas de proporciones diferentes. Los dispuestos en las plantas superiores presentan un esquema de distribución muy regular y secuenciado. En los extremos se disponen sendos vanos abalconados que se abren a unos vuelos de planta rectangular ejecutados con una repisa de hormigón moldurada y cerrado con una baranda metálica pintada en negro que presenta un singular diseño de pies derechos atados al canto y barras horizontales. En la parte central y a ambos lados del vano de acceso se disponen dos ejes de ventanas simples y entre éstas y los balcones otra serie de ventanas de proporciones más reducidas. La intervención en las fachadas se realizó de forma conjunta en todo el barrio renovando los vuelos y barandillas de los balcones, las contraventanas y reparando las fachadas. Las fotos de la inauguración de barrio permiten afirmar que el diseño de las nuevas barandillas difiere mucho de las originales (seguramente barrotera vertical de hormigón). Pero al tratarse de una intervención realizada de forma conjunta se mantiene la imagen unitaria del conjunto y la permeabilidad del diseño original. En el futuro, se deberá presentar una propuesta unitaria de todo el conjunto para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones, definiendo acabados y colores. En caso de que se considere necesario se puede solicitar la realización de catas para ver la estratigrafía de colores a criterio del técnico municipal.

Las fachadas traseras presentan también una organización muy simétrica y similar entre sí, con una composición más sencilla. Estas están dotadas de cinco ejes verticales de vanos en cada portal. Todos ellos son adintelados y de una gran sencillez, sin recurso ornamental alguno, contando con una pequeña repisa de hormigón saliente en el alfeizar. Se corresponden con una serie de ejes con ventanas simples y entre éstas, en la parte central, otras de proporciones más reducidas.

Los portales de las esquinas además tienen una tercera fachada a modo de hastial totalmente lisa y carente de vano alguno, excepto en los portales nº1 y 9 que las viviendas de las esquinas han girado para tener los vanos de ventanas y balcones libre en lugar de enfrentados con el bloque de dos portales que tienen enfrente. La configuración de estas dos fachadas orientadas al O cuentan con dos ejes de vanos abalconados en las plantas altas y ventanas en la planta baja con idénticas características que las indicadas anteriormente.

El diseño del presente grupo se corresponde con unas edificaciones ejecutadas en la posguerra que pueden definirse como de estilo franquista y que presentan una serie de características interesantes, similares a otros muchos ejemplos ejecutados durante las décadas de 1950 del siglo XX principalmente. El grupo ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia (salvo actuaciones puntuales en algunas viviendas de relevancia menor), coincidiendo su actual imagen con la presentada por el arquitecto redactor del Proyecto Joaquín Labayen a instancias de la entidad benéfico-constructora Nuestra Señora de Izaskun. Los bloques presentan un esquema compositivo muy equilibrado y de gran sobriedad donde destaca la ausencia casi total de elementos decorativos.

La construcción del Grupo Andra Mari responde plenamente a la política impulsada desde la década de 1940 por las autoridades franquistas para promover la "vivienda protegida", subrogando para ello las atribuciones que hasta desempeñaban en solitario los Ayuntamientos. Tomando como punto de partida ese objetivo las instituciones públicas promoverán distintas iniciativas de este tipo en la zona de Laskoain Goikoa (1943, 1945) y Berazubi (1939), convertidas en la zona de expansión de la localidad, y que globalmente no terminaron de llevarse a cabo. Circunstancia que provocará un agravamiento destacable "del pavoroso problema de la vivienda humilde" en la localidad, tal y como señala la propuesta arquitectónica. Con objeto de hacer frente a este problema se creará una entidad popular presidida por el párroco tolosarra a fin de obtener los medios económicos y materiales para llevar a cabo esas obras. La propuesta rompía con el modelo tradicional de casas baratas individualizadas dominante hasta el momento para atender a la demanda de casa popular, y optaba por la construcción de bloques lineales que cumplían plenamente los objetivos generales (higiene, calidad de vida y economía de medios). La primera propuesta de Labayen fue rechazada por la Comisión del Plan de Ordenación Urbana, debiendo de ser reformado suprimiendo varios bloques y adaptando los restantes a las nuevas propuestas presentadas por la Comisión.

El grupo diseñado responde fielmente a los criterios de la arquitectura franquista desarrollista de la época, aunque no sea una promoción de carácter público si no privada. Se trata de una propuesta basada en una clara jerarquización de los espacios, concibiendo al conjunto de viviendas como una especie de "microciudad" dotada de una muy cuidada zona ajardinada en el centro del núcleo y que articula en torno a ella la vida de la comunidad de vecinos, constituyendo una estrecha relación entre el espacio común y el particular. Aspecto que se acentúa aún más en este caso por su disposición en una zona alejada del núcleo principal de población y sus principales ejes de comunicación y carente de cualquier elemento de urbanización y servicios básicos. Esta actuación marca un hito constructivo, ya que tras ella nuevas actuaciones urbanísticas se irán uniendo a la presente, creando un vínculo entre la población y esta barriada, conformándose de esta manera en un destacado hito en la evolución de la Arquitectura en Tolosa y de la renovación de su entramado urbano y extensión de la población.

KONDEANEKO ALDAPA, 3 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 17

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1939 (XVIII-XIX. mendeak)
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	246,00 m ²
PROFILA PERFIL	SS+BS+II
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576381
ESPARRUA ÁMBITO	15 BIDEBIETA – IZASKUN – IPARRAGIRRE – KONDEANEKO ALDAPA (BAKOITIAK)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko aldapa, 3



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Etxe-uharte baten ertzeko etxebizitza eraikin Nafarroara (GI-2130) doan bidearen etzean kokatua. Oinplano laukizuzeneko bolumena, sotoan (trastelekuak), behe solairuan (lokal komertzialak) eta bi solairu altutuan (etxebizitzak) garatzen dena, bi isurkitako estalkiarekin.</p> <p>Eraikin oso xumea da, estilo neoklasikoan eraikia, traza oso uniforme eta erregularra du, eta jatorrizko balioei eusten die (sarrerako bao monumentalak, harlanduzko eskantzuak). Eraikina geroago birmoldatu zuten (XIX. mendearen erdialdean), eta gaur egungo irudia eman zioten. Bolumenak konposizio-eskema oso orekatua du, simetria-ardatz argia eta eraikuntza-baliabideen erabilera oso soila.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	Daturik gabe.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio. Harlandu horma zatiak berreskuratzea gomendatzen da eta ezingo dira estali.</p> <p>Fatxadako baoek eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Irisgarritasun araudia betetzeko orduan zoru publikoa okupatu beharko balitz, proposamenaren baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 248) - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO. - RECONDO, J.A. (2016): La Guerra de la Independencia: Tolosa y la Provincia durante la ocupación francesa (18081813).

KONDEANEKO ALDAPA, 3 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 17

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	s. XVIII-XIX
ERABILERA USO	Residencial Vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	246,00 m2
PROFILA PERFIL	PS+PB+II
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576381
ESPARRUA ÁMBITO	15 BIDEBIETA – IZASKUN – IPARRAGIRRE – KONDEANEKO ALDAPA (IMPARES)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko aldapa, 3



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación de carácter residencial en cabeza de manzana. Situada al borde la carretera a Navarra (GI-2130). Se desarrolla en planta asotanada (trasteros), baja comercial y dos plantas altas residenciales, dotado de una cubierta a dos aguas.</p> <p>Edificio muy sencillo construido en un estilo neoclásico con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales (monumental vano de acceso, esquinales de sillería). La edificación fue remodelada posteriormente (mediados del s. XIX) proporcionándole su imagen actual con un volumen dotado de un esquema compositivo muy equilibrado que asemeja a dos construcciones con un claro eje de simetría y un empleo muy sobrio de los recursos constructivos.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	Sin datos.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original. Se recomienda recuperar las zonas de sillar visto y no se podrán revestir.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Si el cumplimiento de la normativa de accesibilidad conlleva la ocupación de suelo público, se deberán regular sus condiciones a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 248) - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN. - RECONDO, J.A. (2016): La Guerra de la Independencia: Tolosa y la Provincia durante la ocupación francesa (18081813).

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Tolosako eraikuntzen plano orokorra (1883) eta Kondeaneko Aldapa 3ko gunearen xehetasuna
Plano general de edificación de Tolosa (1883) y detalle de la zona de Kondeaneko Aldapa nº3



02. Zumardi haundia (1943). Papelera Tolosana eta atzealdean Kondeaneko Aldapa 3ko etxeak
Palameda grande (1943). Papelera Tolosana y detrás las viviendas de Kondeaneko Aldapa nº3.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial plurifamiliar en cabeza de manzana. Presenta una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. El edificio presenta planta rectangular alargada. Se organiza en planta asotanada (almacén), planta baja (comercial) y dos pisos principales residenciales (med. aprox. 10,00 m por 20,50 m). Dotado de una cubierta principal a dos aguas quebrada por las diferentes mansardas. Cuenta con una vivienda por planta de 143,20 m² cada una y por lo tanto dos viviendas en total.

El edificio al SE de la población al borde de la carretera a Navarra (GI-2130), a caballo entre el río Oria y el río Elduarain o Ibarra. Comparte el medianil N con el bloque de casa de Kondeaneke Aldapa, 1 de reciente construcción (1989) siguiendo el Proyecto de A. Subijana y J. Iriondo. La edificación nueva sigue la estética del edificio existente en el nº3. Es por ello que actualmente parecen formar un único conjunto aunque se trate de edificios completamente diferentes. Actualmente casi todos los vanos conservan las contraventanas de madera, se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

El edificio presenta un paramento exterior de cemento a la tiroleza que cubre homogéneamente sus fachadas desconociéndose la fábrica. A nivel de planta baja dispone de un zócalo de aplacado de piedra caliza, así como esquinales de sillería parcialmente ocultos por el revocado. El perímetro exterior del edificio se encuentra cerrado por un muro de mampostería ligada con cemento de factura reciente que pudo sustituir al cierre original (se conserva en el jardín anexo (S) la parte los cimientos de un muro que estaba decorado con una serie esculturas de piedra de grandes proporciones de forma ovalada con diversos motivos geométricos apeado sobre un basamento cuadrangular (3 piezas conservadas en el jardín).

La fachada principal se abre en el lienzo O del edificio, y presenta una composición muy ordenada y armónica, sin apenas alteraciones. Se organiza en cinco ejes verticales de vanos muy regularmente distribuidos. Todos ellos son adintelados, y carecen de elemento distintivo alguno. En planta baja estos cinco vanos se corresponden dos con simples ventanas, otra abalconado y los dos restantes con vanos de acceso. El vano situado más al N es el acceso a las plantas superiores de viviendas y dispone de una pequeña tejavana ejecutada en hormigón con una cubierta a un agua a modo de quitaguas. El vano dispuesto en la parte central es el original del edificio y por lo tanto con unas proporciones mayores, está dotado de recerco de sillería caliza encadenada en las jambas y un amplio dintel sobresaliente también de sillería. Este vano actualmente es la entrada a los bajos comerciales. En planta primera en las esquinas se abren dos ventanas simples, mientras en la parte central se disponen tres vanos abalconados que se abren a un único balcón corrido dotado de una repisa de forja apeada sobre una serie de jabalcones también de rejería artística de forja (cinco) y cerrado con una baranda metálica de idénticas características. En planta segunda el esquema constructivo se conforma por dos sectores donde la cubierta se quiebra efectuando un levante dotado cada una de dos ventanas de reducidas dimensiones y en medio una pequeña buhardilla dotada también con una ventana. Todos estos levantes y la buhardilla presentan una cubierta independiente a dos aguas quebrando el faldón principal de la misma.

La fachada trasera (E) se abre mirando al río Elduarain, sirviendo sus cimientos como muro de encauzamiento del mismo. Adosado a la fachada dispone a un estrecho pasillo volado ejecutado con una estructura metálica y solera de cemento cerrado con una baranda metálica de rejería de forja. Esta fachada presenta un esquema compositivo general muy similar al de la principal, estando organizada en cuatro ejes verticales de vanos muy regularmente distribuidos. Los vanos son asimismo todos ellos adintelados y carentes de elementos distintivos de carácter ornamental, agrupándose por parejas y correspondiéndose mayormente con ventanas simples. La única excepción son los dos dispuestos en el extremo septentrional de la planta baja que se han abierto a modo de vanos de acceso. Igualmente, en a nivel del entresuelo y entre ambos grupos de vanos se abre una ventana aislada seguramente de iluminación de la escalera. En planta segunda el esquema constructivo es idéntico también al de la fachada principal conformado por dos levantes realizados quebrando la cubierta y dotados cada uno con dos ventanas de reducidas dimensiones y en medio una pequeña buhardilla dotada también con una ventana. Todos estos levantes y la buhardilla presentan una cubierta independiente a dos aguas quebrando el faldón principal de la misma.

La fachada lateral S presenta también una composición muy ordenada, organizada en dos únicos ejes verticales de vanos. Todos ellos son adintelados en forma de ventanas, siendo los dispuestos en la planta segunda de proporciones ligeramente más reducidas.

Presenta una cubierta general a dos aguas con estructura de madera, en aparentemente buen estado, quebrada en ambos faldones por los diferentes levantes y buhardillas que se abren.

El diseño del edificio se corresponde con una edificación de estilo presumiblemente neoclásico, si bien no puede determinarse con certeza por el degradante tratamiento de su envolvente actual que oculta casi totalmente su muro original. El edificio original presentaría una traza desconocida, pero sí dotada de un cierto volumen como se denota a través de los escasos restos documentables (monumental vano de acceso, esquinales de sillería), y que no puede determinarse en tanto no se verifique un estudio más profundo del mismo. La actual traza parece derivar de una reforma posterior efectuada en 1939 por lo que no puede determinarse con certeza que afección tuvo la misma sobre la construcción original, si bien parece que se procede a compartimentar en dos viviendas independientes el volumen original y dotarle de una nueva cubierta con su aspecto actual. El resultado es un edificio dotado de un esquema compositivo muy equilibrado y de una gran sencillez que asemeja a dos construcciones con un claro eje de simetría y un empleo muy sobrio de los recursos constructivos.

El edificio de Kondeneako adapa, 1 se dispone en el emplazamiento antiguamente ocupado por la casería de Echeverría o Potocho como aparece referida por la documentación escrita. Este edificio será vendido por la viuda Josefa Oronoz en 1787 al acaudalado comerciante zuberotarra Pablo Carrese y su familia, quienes trasladarán al mismo su residencia. La tradición histórica señala que el mismo emperador Napoleón pernoctó en esta casa en agosto de 1808 camino de Madrid debido a la afinidad de sus propietarios a la causa afrancesada. Con el desarrollo industrial de la población a partir de mediados del siglo XIX se desarrollará un importante polo industrial en el entorno de la carretera a Navarra que dejarán rodeada la primitiva edificación por diversos pabellones industriales (Papelera Tolosana, Soto, Tuduri y Echeverría, etc.) procediéndose asimismo a la construcción de diferentes bloques de casas populares, tal y como ocurrirá con el bloque dispuesto en las proximidades del presente edificio (al N) conformando una especie de manzana al borde de la referida carretera. Este último bloque será demolido y reconstruido de nueva planta (guardando el espíritu de las casas originales) en 1989 adosándolas a la presente edificación.

VILLA URRUTITXO (VILLA PAQUITA)	FITXA ZB. Nº FICHA: 18
---------------------------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1927
ERABILERA USO	Etxebizitza (jatorrizkoa) Hutsik (gaur egun)
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 1.210 m ² (BS: 200,00 m ²)
PROFILA PERFIL	ERS+BS+I+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7575128
ESPARRUA ÁMBITO	15 BIDEBIETA – IZASKUN – IPARRAGIRRE – KONDEANeko ALDAPA (BAKOITIAK)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko Aldapa, 7



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Lorategiz inguratutako txalet etxebizitza bakartua, Nafarroarako errepidearen (GI-2130) ondoan kokatua. Oinplano karratuko bolumena, erdisotoko solairuan, beheko solairuan, solairu nagusia eta teilatupeko solairuan garatzen da, bi isuriko estalkiarekin. Erantsitako eraikin osagarriak ditu (1985eko eraberritzean eraikiak), haien estalki bereiztuekin eta partzelaren Hegoekialdeko ertzean eraikin txiki berezi bat.</p> <p>Jatorrizko balioak mantentzen dituen eskualdeko estiloan (neoeuskalduna) eraikitako eraikina, nortasun handia ematen dioten elementu apaingarriekin hornitua (zurezko bilbadura faltua, dinteldun eta erdi-puntuko baoen txandakatzea, inpostak, haize-hormak, horma lauak harrizko xehetasunekin, besteak beste). Hormigoi armatuzko barne egitura.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1972 Adrián Lasquibar arkitektoak etxebizitza proiektua Juan J. Arzuagarentzat.</p> <p>1985 Villa Paquita etxearen birgaitze proiektua Urrutitxo Hotela bihurtzeko (arkitektoa Germán Velázquez Arteaga).</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumentriko orokorra eta fatxaden konposizioa, estilo neoeuskalduneko baoen eta elementu apaingarrien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babes eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz. Hego-mendebaldeko eranskina ongi integratuta dago eraikin multzoan. Ez hala ipar-ekialdeko eranskina, kendu egin beharko litzatekeena, eta ezta ere hego-ekialdeko fatxadako sarrerako markesina, hau aldatu egin beharko litzateke.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzorua okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Gehieneko eraikigarritasuna handitzea: Irigarritasun araudia betetzen dela bermatzeko beharrezkoa den azalera, eraikuntza baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 2237); - TUA. D-6; Exp. H-95 1985/12 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 322-323. or.

VILLA URRUTITXO (VILLA PAQUITA)	FITXA ZB. Nº FICHA: 18
---------------------------------	------------------------

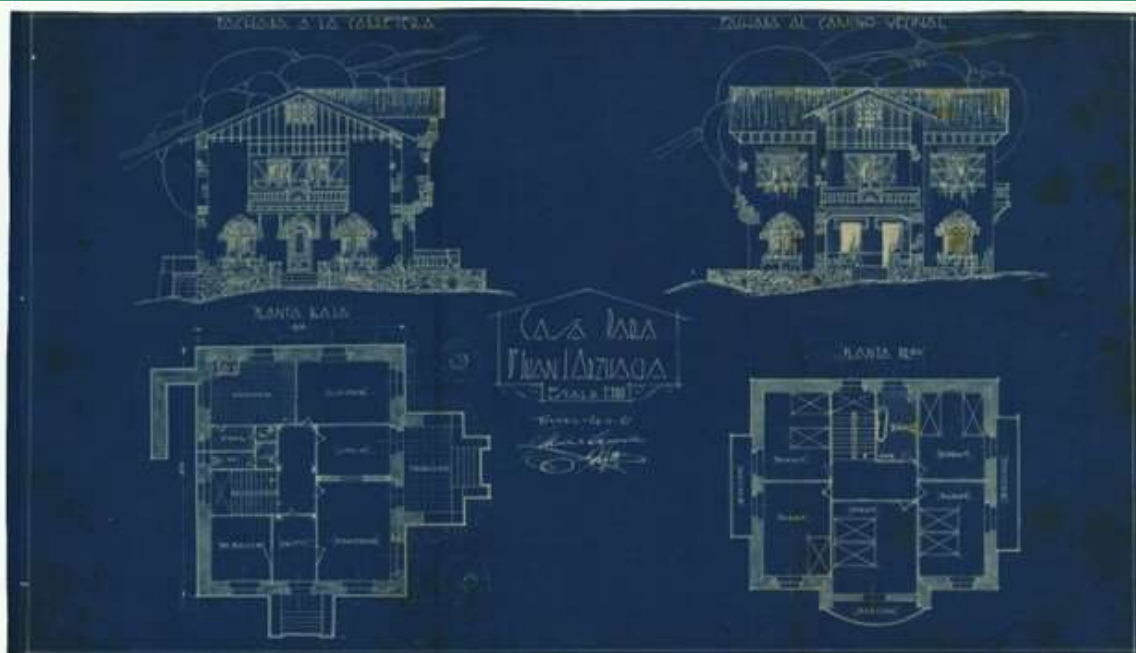
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1927
ERABILERA USO	Residencial vivienda (original) Deshabitada (actual)
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 1.210 m ² (PB: 200,00 m ²)
PROFILA PERFIL	PSS+PB+I+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7575128
ESPARRUA ÁMBITO	15 BIDEBIETA – IZASKUN – IPARRAGIRRE – KONDEANEKO ALDAPA (IMPARES)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko Aldapa, 7



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa aislada rodeada de jardín, situada junto a la carretera a Navarra (GI-2130). Volumen de planta cuadrada con cubierta a dos aguas. Se desarrolla en planta semisótano, planta baja, planta principal y bajo cubierta. Dispone con una serie de cuerpos anexos (edificados en la reforma de 1985) con sus cubiertas independientes y un pequeño edificio exento en la esquina Sureste de la parcela.</p> <p>Edificio sencillo construido en un estilo regionalista (neovasco) que conserva sus valores originales, con elementos ornamentales característicos (falso entramado de madera, alternancia de vanos adintelados y de medio punto, impostas, muros cortavientos, con paños lisos con detalles de piedra. etc.) que le proporcionan una gran personalidad. Estructura portante interior de hormigón armado.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1927 Proyecto de casa por el arquitecto Adrián Lasquibar para Juan J. Arzuaga.</p> <p>1985 Proyecto de rehabilitación de Villa Paquita para su conversión en Hotel Urrutitxo (arquitecto Germán Velázquez Arteaga).</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales de estilo neovasco. - La relación del edificio con el espacio libre privado y público. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela. El anexo SO se encuentra bien integrado en el conjunto edificatorio, no así el anexo NE que debería ser eliminado, ni la marquesina de entrada en la fachada SE que se debería modificar.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Aumento edificación máxima: La superficie necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se deberán regular las condiciones de dicha edificación a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 237). - TUA. D-6; Exp. H-95 1985/12 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 322-323.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Adrián Lasquibar arkitektoak Juan J. Arzuagarentzat idatzitako etxebizitza proiektua (1927)
 Proyecto redactado por el arquitecto Adrián Lasquibar para Juan J. Arzuaga (1927)



02. Germán Velázquez Arteaga arkitektoak eraikina Urrutitxo Hotela bilakatzeko eraberritze proiektua (1985)
 Proyecto rehabilitación redactado por el arquitecto Germán Velázquez Arteaga para su conversión en Hotel Urrutitxo (1985)

VILLA URRUTITXO (VILLA PAQUITA)

FITXA ZB. Nº FICHA: 18

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra kale aldetik Vista general desde la calle



04. Ikuspegi orokorra lorategitik Vista general desde el jardín

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter unifamiliar, actualmente deshabitada. Presenta una composición muy armónica y regular, sin apenas alteraciones de relevancia, excepto las ampliaciones realizadas en la reforma de 1985. El edificio está organizado en un cuerpo principal de planta cuadrada, con una serie de cuerpos anexos (edificados en la reforma de 1985). Se organiza en planta baja, un piso principal y bajo cubierta, si bien cuenta con una planta semisótano en la parte delantera del edificio (med. aprox. 12,50 m por 19,50 m). Además cuenta con un pequeño edificio en la esquina Sureste de la parcela con cubierta a un agua. El conjunto se dispone en una cota elevada respecto a la carretera, dominando la misma, en una especie de plataforma aprovechando la pendiente natural del terreno. La parcela se encuentra rodeada por un muro perimetral de factura reciente (hormigón forrado con un placado de lajas) donde dispone de sendos accesos. El abierto al NO es peatonal y se encuentra cerrado con una verja metálica pintada apeado sobre dos columnas circulares de hormigón, desde donde arrancan las escaleras que permiten salvar el desnivel hasta el edificio.

La fachada principal se abre en el lienzo NO y presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Dispone de un zócalo de piedra vista (sillarejo) que en las esquinas se prolonga ligeramente en altura con un carácter meramente decorativo. En planta baja se abren tres vanos de una factura muy similar entre sí, el central de acceso y los ventanales laterales con proporciones sensiblemente mayores. Todos ellos presentan un remate con un arco ligeramente apuntado y disponen de un sencillo adovelado de sillares de carácter decorativo. En planta primera cuenta con dos únicos vanos centrados. Ambos son adintelados y se abren a un balcón corrido ejecutado con una repisa y barandilla de hormigón. En planta bajo cubierta dispone de un único vano centrado bajo la cumbrera de forma también adintelada y proporciones más reducidas. Las dos plantas superiores cuentan con un falso entramado de madera ejecutado en hormigón pintado con formas rectangulares muy regulares, entre los cuales se abren los referidos vanos. Los muros laterales se prolongan a modo de antas cortavientos apeándose en modillones moldurados.

La fachada lateral SO presenta igualmente una composición muy ordenada y armónica, con un cuerpo ligeramente sobresaliente respecto al principal, destacado en altura y con cubierta independiente. El frente presenta dos vanos con remate en forma de arco de medio punto a nivel de planta baja, a ambos lados del cuerpo aterrazado, con un adovelado de piedra de carácter decorativo. En planta primera dispone de cuatro vanos adintelados, dos en el cuerpo sobresaliente y dos en el principal. En los laterales las sendas ventanas cuentan con un gran dintel pintado y repisa también sobresaliente, mientras que las del cuerpo sobresaliente más sencillos son de acceso a la terraza. En planta bajo cubierta dispone de un solo vano centrado bajo la cumbrera, adintelado y con recerco pintado. Las dos plantas superiores cuentan con un falso entramado de madera idéntico al de la fachada principal y los muros laterales del cuerpo central se prolongan a modo de antas cortavientos con sillares a intervalos. Esta fachada contaba con una zona de escaleras que relacionaban el edificio con el jardín que se perdió con la ampliación del anexo (1985) hacia el O. El anexo con un zócalo de aplacado de piedra es de una sola altura dotado en su parte superior de una terraza y ocultando parcialmente esta fachada con un total de cuatro vanos ventanales (dos en el tramo principal y uno en los laterales) en planta baja, todos ellos con un arco de medio punto ligeramente apuntado y con recerco y tres impostas corridas decorativas. La terraza está cerrada con barandilla metálica de factura reciente.

La fachada trasera (SE) es la más sencilla y repite globalmente el esquema ya observado. A nivel de planta baja presenta un único vano de acceso centrado de factura reciente protegido por una discordante tejavana a dos aguas con estructura metálica. Un vano que al parecer modificaría el original como consecuencia de la remodelación efectuada en la década de 1985 para su uso terciario. En planta primera dispone de dos vanos adintelados que se abren a un balcón corrido con una estructura de hormigón. Y en planta bajo cubierta dispone de un único vano adintelado que se abre entre los tramos del falso entramado.

La fachada NE es la más sencilla de todas ellas por encontrarse fuera de la visual, con una composición ligeramente más desorganizada. Presenta un semisótano por su parte delantera aprovechando el desnivel natural. En ella se abren dos vanos ligeramente descentrados hacia el N, uno muy sencillo y de grandes proporciones de acceso al garaje (factura reciente) y el otro más reducido con forma de arco rebajado que se abre en el zócalo de piedra. En planta baja sólo presenta dos vanos con un gran dintel pintado, ambos de acceso y descentrados hacia el S, que se abren a una especie de escalera adosada ejecutada en hormigón. Durante la reforma se cubrió esta zona con una tejavana de escasa calidad que se debería eliminar. En planta primera cuenta con un vano dotado de un gran dintel pintado y repisa de iguales características. En entreplanta hay otro vano de iluminación de la escalera. La planta bajo cubierta dispone de un sencillo vano de pequeñas proporciones. La parte superior, bajo el alero, cuenta con un falso entramado de hormigón pintado.

La cubierta, a dos aguas, es muy regular. El cuerpo saliente por la fachada SO dispone de cubierta independiente a dos aguas, ligeramente relevada y con orientación diferente, además de la terraza sobre el anexo. La estructura interior del edificio es de hormigón armado. El edificio se encuentra en la actualidad deshabitado.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo nevasco muy interesante y similar a otros muchos ejemplos de las décadas de 1920 y 1930. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones, excepto el anexo O, coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Lasquibar en 1927. El edificio está dotado de una composición muy equilibrada y regular en todas sus fachadas con una amplia variedad de recursos ornamentales característicos de este estilo que pretende recuperar la imagen de la arquitectura vernácula tradicional (falsos entramados, dinteles de vanos, diferente tipología de vanos, paños de sillería, antas cortavientos, etc.). El resultado es una edificación elegante y equilibrada que se adecua perfectamente a su estratégico emplazamiento a modo de escaparate público del status de sus constructores. Su valor radica en la uniformidad del conjunto (villa +jardín). Las principales modificaciones se realizaron en torno a 1985-1986 cuando la parcela tradicional (Villa Paquita) fue reconvertida en establecimiento hostelero (Villa Urrutixo), procediendo a realizar una serie de reformas y ampliaciones para adecuarla a su nuevo uso. El anexo SO se encuentra bien integrado en el conjunto edificatorio, no así el anexo NE que debería ser eliminado, ni la marquesina de entrada en la fachada SE, que se debería modificar. En este mismo momento se procederá a la reconstrucción total de cierre perimetral de la finca tras la cesión de una amplia franja en la parte delantera para mejorar la alineación de la calle Kondeaneko aldapa. Posteriormente con el desarrollo de las viviendas ubicadas al Sur de la parcela se modifican de nuevo los cierres.

La construcción se encuentra estrechamente ligada al resto de edificaciones residenciales erigidas como fruto de un desarrollo urbanístico paralelo al que se estaba verificando en el cercano Paseo de San Francisco y la Vega de Laskoain, ya saturados en este momento histórico. Iniciativa protagonizada a partir de la década de 1920 por una pujante burguesía, generalmente de origen industrial, que busca en este barrio de San Blas (actual Kondeaneko Aldapa) u otros espacios extrapoblacionales una alternativa adecuada para sus residencias dotadas de buenas condiciones de habitabilidad y visibilidad, a pesar de una cierta lejanía respecto al centro de la población. Este aspecto se salvará en esta época con la proliferación de los primeros vehículos a motor, tal y como se aprecia en el hecho de disponer estas villas/chalets de su propio garaje incorporado a la construcción. En esos espacios erigirán unas edificaciones residenciales de gran calidad, rodeadas de unos amplios jardines y dispuestas al borde de la antigua Carretera a Navarra. Estas villas son una de las últimas muestras que quedan en pie en la Villa de las antiguas construcciones residenciales unifamiliares erigidas por la élite burguesa tolosarra, presentando un valor muy destacado para conocer la evolución histórica de la Arquitectura de Tolosa.

VILLA IBAI-GAIN	FITXA ZB. Nº FICHA: 19
-----------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1902-1903 (aprox.)
ERABILERA USO	Etxebizitza publikoa (hotela jatorrian) Etxebizitza (gaur egun)
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 1.069,00 m ² (BS: 234,00 m ²)
PROFILA PERFIL	ERS+BS+I+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576502
ESPARRUA ÁMBITO	14 BERAZUBI - KONDEANeko ALDAPA (BIKOITIAK) (14.1 azpiesparrua)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko Aldapa, 8



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Lorategiz inguratutako txalet etxebizitza bakartua, Nafarroarako errepide zaharraren (GI-2130) eta Oria ibaiaren artean kokatua. Oinplano laukizuzeneko bolumena, erdisotoko solairuan, behe solairuan, solairu altu batean eta teilatu azpiko solairuan garatzen da, oso estalki konplexuarekin. Ekialdeko muturrean, erantsitako dorre bat dauka, oinplano karratu, mendebaldean izkina alakatua eta bost isurkitako estalkia dituena.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikin dotorea, jatorrizko balioak mantentzen dituen trazadura uniforme eta erregularra duena. Nortasun handia ematen dioten elementu apaingarriak ditu (harlandu faltsuarekin egindako oinarria eta ertz-hormak, baoen tipologia desberdina erliebedun apaingarriekin, tximiniak) eta itxitura metaliko bereizgarria lursailaren inguruan.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1902-1903 inguruan, Julián Eizaguirre obra maisuak hotel proiektua Ladislao Zavalarentzat, Jose Eugenio Riberaren hormigoi armatzuko egiturekin (terrazak).</p> <p>1926an Genaro Arkautek partzelan garajea eraikitzen du.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean. Ate nagusiaren gaineko tximiniak ikuskatu beharreko okerdura.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra eta fatxaden konposizioa, baoen eta elementu apaingarrien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana, eta itxitura elementuak. - Terrazetako hormigoi armatzuko egiturak. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzoruaren okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Gehieneko eraikigarritasuna handitzea: Irigarritasun araudia betetzen dela bermatzeko beharrezkoa den azalera, eraikuntza baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurilaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 247); Ondare Katalogoa GFA (710154). - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 319-320. or. - VVAA (2004): Guía de Arquitectura 1850-1960. Gipuzkoa. GFA- EHAEO, 283 y 316. or. - Tesis Maialen Sagarna (103.or) ISBN: 978-84-8438-367-3

VILLA IBAI-GAIN	FITXA ZB. Nº FICHA: 19
-----------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1900-1920 (aprox.)
ERABILERA USO	Residencial público (original hotel) Residencial (actual)
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 1.069,00 m ² (PB: 234,00 m ²)
PROFILA PERFIL	PSS+PB+I+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576502
ESPARRUA ÁMBITO	14 BERAZUBI KONDEANEKO ALDAPA (BIKOITIAK) (14.1 subámbito)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko Aldapa, 8



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa aislada rodeada de jardín, situada a caballo entre la antigua carretera a Navarra (GI-2130) y el río Oria. Volumen de planta cuadrangular, que se desarrolla en planta semisótano, planta baja, una planta alta y planta bajocubierta con una cubierta muy compleja. En su extremo E dispone de un torreón anexo de planta cuadrada con su esquina oeste achaflanada con cubierta a cinco aguas.</p> <p>Edificio elegante construido en un estilo ecléctico, con una traza uniforme y regular que conserva sus valores originales. Presenta una serie de elementos ornamentales que le proporcionan una gran personalidad (basamento y esquinales de sillería, diferente tipología de los vanos con su decoración en relieve, chimeneas) y un característico cierre metálico perimetral de la parcela.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1902-1903 Proyecto de hotel por el maestro de obras Julián Eizaguirre para Ladislao Zavala con estructuras de hormigón por Jose Eugenio Ribera (terrazas).</p> <p>1926 Genaro Arkaute construye el garaje dentro de la parcela.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado. Chimenea sobre puerta principal con desplome a revisar.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. - La relación del edificio con el espacio libre privado y público, y sus elementos de cierre. - Terrazas con estructura de hormigón armado. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Aumento edificación máxima: La superficie necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se deberán regular las condiciones de dicha edificación a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario GV (Arquitectura Ficha 247); Catálogo de Patrimonio DFG (710154). - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 319-320. - VVAA (2004): Guía de Arquitectura 1850-1960. Gipuzkoa. DFG-COAVN, pp. 283 y 316. - Tesis Maialen Sagarna (pag. 103) ISBN: 978-84-8438-367-3

VILLA IBAI-GAIN

FITXA ZB. Nº FICHA: 19

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Ikuspegi orokorra kaletik Vista general desde la calle



02. Ikuspegi orokorra lorategi aldera Vista general hacia el jardín

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra erreka aldera Vista general hacia el río



04. Xehetasunak Detalle

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

El arriostramiento de todo el edificio



Fig. 71. - Hotel en Tolosa (Guipúzcoa),
para D. Ladislao Zabala.

05. XX.mende hasierako argazkia Foto de principios del s.XX

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter plurifamiliar (3 viviendas) con fachada revocada. Presenta una composición muy armónica y regular, sin apenas alteraciones de relevancia. El edificio se conforma mediante la macla de tres paralelepípedos en forma de cruz gamada, donde en el extremo E se sustituye el cuarto paralelepípedo por un torreón de planta cuadrada con su esquina O achaflanada y la cubierta sobresaliendo ligeramente respecto a la cota de la cumbre. El edificio está organizado en planta semisótano, planta baja, una planta alta y planta bajocubierta (med. aprox. 14,00 m por 14,00 m). El edificio originalmente fue construido como hotel pero en la actualidad cuenta con una vivienda por planta de 234,00 m² aproximadamente según catastro. Tal y como se recoge en la Tesis de Maialen Sagarna "Gipuzkoako arkitekturaren eboluzioaren azterketa hormigoi armatuaren garapenari lotuta" (pag. 103) Ursino M^o de Zavala, padre de Ladislao Zabala, le regala el edificio como regalo de boda al casarse con M^o Luisa Alcibar de la Torre. Las obras las realiza el maestro de obras Julián Eizaguirre. Aunque la estructura general del edificio es de madera para la construcción de las terrazas se cuenta con el Ingeniero Jose Eugenio Ribera (ver más adelante) y se realizan con hormigón armado.

La parcela se cierra por el frente abierto a la carretera (GI-2130) con un sencillo muro de escasa altura ejecutado en mampostería y revoco formando un dibujo de módulos rectangulares en ligero relieve (deficientemente conservado). Sobre este muro se dispone un singular cierre de rejería metálica artística decorada con una serie de motivos de gusto modernista (observable con dificultad por los setos arbustivos que lo ocultan). En ese muro se abren dos vanos, uno peatonal frente al acceso a la edificación, de pequeñas proporciones y con una puerta de una sola hoja, y el otro, de mayores proporciones y dos hojas, al jardín y garaje; estando ambos decorados con motivos modernistas. En el extremo NE el muro presenta una traza diferenciada, con una fábrica de mampostería revocada en toda su altura. El cierre por la parte del río es de factura reciente tras la apertura del paseo peatonal.

El edificio se dispone sobre una planta semisótano habilitada como almacén y carbonera, la cual aparece exteriormente revocada y forrada en algunos tramos con aplacado de piedra. En ella se abren varios vanos muy sencillos carentes de relevancia, si bien dotados de un recerco de cemento pintado a modo decorativo. Igualmente, los esquinales cuentan con un forro similar a imitación de columnas. En planta baja el edificio presenta un paramento diferenciado a imitación de sillería en todo su perímetro que recuerda los basamentos pétreos de los edificios tradicionales. Las dos plantas superiores presentan un tratamiento más sencillo con los muros revocados, marcando el forjado de separación entre plantas con una doble imposta en relieve. Igualmente, los esquinales exteriores del edificio, así como del torreón presentan un relieve destacado de cemento a imitación de sillería encadenada. Los vanos cuentan con contraventanas aunque algunos se han perdido. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

La fachada principal se abre en el lienzo SE del edificio, presentando una composición muy armónica y regular. El acceso se dispone en la planta baja del cuerpo central dotado de una especie de porche formado por el vuelo de la balconada de la planta superior. En el mismo se abren dos vanos (acceso y ventana), adintelados y de forma vertical, dotados en su parte superior de un relieve a modo de primitivo dintel de sillería con la clave destacada. El cuerpo meridional presenta un anexo adosado de planta semicircular sobre el que se abre el balcón de la planta primera, con un total de cinco vanos adintelados dispuestos verticalmente. El torreón cuenta con un único ventanal vertical de factura idéntica a los del cuerpo central. En planta primera en el cuerpo central se disponen dos vanos y un tercero en el cuerpo meridional. Todos ellos dotados de un arco ligeramente rebajado y con un recerco en relieve en las jambas a imitación de sillería encadenada y el dintel también en arco con la clave destacada. Los del cuerpo central se abren a un balcón corrido de planta rectangular, mientras que el del meridional lo hace a un balcón de planta semicircular coincidente con el cuerpo inferior. Ambos presentan una repisa de hormigón y balaustrada con balaustres o fustes torneados de doble cuadro y pasamanos plano ejecutados también en hormigón. El vano del torreón presenta una decoración idéntica, si bien se encuentra rematado con un arco de medio punto con la clave también destacada. En la planta bajo cubierta el cuerpo meridional dispone de un único vano centrado bajo la cumbre, dotado de un remate con un arco de medio punto con las jambas y el dintel en relieve a imitación de sillería y con la clave central destacada. El torreón cuenta con dos vanos adintelados estrechos y dispuestos verticalmente con un recerco liso en relieve, ligeramente más desarrollado en la zona del dintel y una pieza a imitación de quitaguas en su parte superior.

La fachada lateral SO presenta, asimismo, una composición muy armónica y regular. Dispone de tres ejes verticales de vanos. En la planta semisótano dispone de una prolongada escalera volada adosada al cuerpo occidental del edificio que da acceso a la balconada de la fachada trasera (NO) desde el jardín, ejecutada en hormigón y cerrada con una barandilla conformada por tres pilares macizos de planta cuadrada y una balaustrada metálica ligera. En este cuerpo, a nivel de planta baja, presenta dos vanos y otros dos en el cuerpo oriental protegidos por una especie de porche formado por el vuelo del balcón de la planta superior. Todos los vanos son adintelados y disponen en la parte superior de un dintel en relieve con la clave destacada. Los vanos del cuerpo oriental se abren a un pequeño balcón corrido con una repisa de hormigón y balaustrada con balaustres o fustes torneados de doble cuadro y pasamanos plano ejecutados en hormigón. En planta primera el esquema varía ligeramente disponiendo el cuerpo occidental de un solo vano centrado y el oriental dos. Todos ellos están rematados con un arco muy rebajado y presentando un recerco en relieve de imitación a sillería encadenada en las jambas y de arco rebajado en el dintel con la clave destacada. Los vanos de este último cuerpo se abren a un balcón corrido de idénticas características que el de la planta inferior apeado sobre una serie de columnas estilizadas de hormigón de planta cuadrada y dotadas de una sencilla zapata. Su balaustrada presenta una serie de pilastras molduradas de planta cuadrada rematadas con una pieza de forma piramidal a modo decorativo. En la planta bajo cubierta sólo cuenta con un vano en el cuerpo occidental. Este se presenta rematado con un arco de medio punto y al igual que los inferiores presenta un recerco en relieve imitando la sillería en las jambas y en el dintel adovelado con la clave destacada.

La fachada NO trasera se abre a la zona del río y presenta una composición asimismo muy armónica y ordenada, organizada en cuatro órdenes verticales de vanos (tres en el cuerpo meridional y uno en el septentrional). Los correspondientes a la planta baja son adintelados y presentan idéntica traza, disponiendo en la parte superior de un dintel de sillería en relieve con la clave destacada, mientras que los de la planta primera están rematados con un arco muy rebajado y presentando un recerco en relieve de imitación de sillería encadenada en las jambas y de arco rebajado en el dintel con la clave destacada. En el caso de los tres vanos más meridionales de ambas plantas se abren a sendos balcones corridos superpuestos (al inferior se accede a través de las escaleras adosadas a la fachada SO) y dotados con repisas y balaustradas de hormigón idénticos al descrito en la fachada SO. En la planta bajo cubierta se abre un único vano dispuesto en el cuerpo septentrional. Este se presenta rematado con un arco de medio punto, y al igual que los inferiores presenta un recerco en relieve imitando la sillería en las jambas y en el dintel adovelado con la clave destacada.

Finalmente, en la fachada lateral NE se reiteran globalmente las características ya referidas en las restantes fachadas, si bien es la más hermética de ellas con solo dos ejes verticales de vanos. En planta baja cuenta con dos vanos, ambos adintelados, que disponen en la parte superior de un dintel en relieve con la clave destacada. En planta primera los dos vanos se presentan rematados con un arco de medio punto, disponiendo de un recerco en relieve imitando la sillería en las jambas y en el dintel de forma adovelada con la clave destacada. El situado en el cuerpo septentrional se dispone a una cota ligeramente mayor, estando cortado por la imposta que separa las plantas primera y bajocubierta. En la planta bajo cubierta cuenta de dos únicos vanos adintelados estrechos y dispuestos

VILLA IBAI-GAIN

FITXA ZB. Nº FICHA: 19

verticalmente con un recerco liso en relieve, ligeramente más desarrollado en la zona del dintel y una pieza a imitación de quitaguas en su parte superior idénticos a los observados en la fachada principal.

En origen este edificio, como se observa en las fotografías antiguas, los paños tenían un color más oscuro (o incluso podría tratarse de ladrillo caravista) en el que contrastaban aún más los recercos de los vanos e impostas de color claro. Además parece que los huecos contaban con ventanillos interiores en lugar de las contraventanas exteriores. En todo caso si se propone la reforma de las fachadas se deberá presentar una propuesta unitaria de fachadas, vanos, carpinterías y balcones, definiendo tanto acabados como colores de todo el conjunto. Y en caso de que se considere necesario se puede solicitar la realización de catas para ver la estratigrafía de colores a criterio del técnico municipal.

La cubierta de madera del edificio presenta una traza muy compleja, a varias aguas, adecuada a cada cuerpo. El torreón presenta su propia cubierta a cinco aguas rematada por una singular veleta ejecutada en piedra y ornamentada con motivos modernistas. El alero presenta importantes dimensiones que se apea en una serie de vigas de madera con la cabeza decorada con molduras. En esa cubierta se disponen cuatro singulares chimeneas ejecutadas en ladrillo industrial, dos de ellas presentan una forma entorchada o helicoidal que recuerda las columnas salomónicas barrocas. Se aprecia cierto desplome en la chimenea ubicada sobre la puerta principal se recomienda realizar una revisión de todas ellas para garantizar su conservación.

A principios del s. XX, el hormigón armado además de continuar usándose en obras civiles como puentes, comienza a extenderse a otras tipologías arquitectónicas como edificios industriales y residenciales, para posteriormente convertirse prácticamente en el único sistema estructural tras el enorme auge que experimentará durante la primera mitad del siglo XX en toda Europa. Las terrazas de hormigón armado de la Villa Ibai-Gain son uno de los primeros ejemplos de uso de este material en edificios residenciales. El ingeniero José Eugenio Ribera Dutaste (Lisboa, 1864 – Madrid, 1936) es uno de los primeros investigadores del hormigón armado en España. Entre sus obras más importantes en Gipuzkoa destacan los edificios públicos como Banco Guipuzcoano (Donostia, 1901), Archivo Provincial (Tolosa, 1904); varias estaciones de ferrocarril del Urola (Zumaiá, Azpeitia, Zestoa, Iraeta, Azkoitia, Zumarraga, Urretxu, 1924-26); los edificios industriales de Boinas Elósegui y Papelera del Araxes (Tolosa, 1902); entre los edificios residenciales se encuentra la Villa Ibai-Gain que Ribera identifica como Vivienda para Ladislao Zavala (Tolosa, 1902-3), viviendas para camineros (Urretxu, 1931-3), varios miradores de edificios del ensanche (Donostia, de 1903 en adelante), etc.

El diseño del edificio resulta de un gran interés y singularidad conservando globalmente su diseño original. Representa una edificación de un estilo arquitectónico de corte ecléctico. En ella destaca una composición muy equilibrada y uniforme dotada de un gran dinamismo y modernidad proporcionada por el juego de líneas en el contraste de volúmenes de los distintos cuerpos y sus cubiertas dispuestas a diferentes cotas, así como la diversidad e individualidad de cada una de las fachadas con paños dotados de vanos de diferente tipología y otros abalconados. La edificación está dotada con una serie de singulares elementos ornamentales de tipo historicista relacionados con las construcciones tradicionales de calidad (basamento de sillería, vanos de diferente tipología dotados de jambas y dinteles de imitación a sillería, al igual que los esquinales de sillería encadenada, el torreón destacado dominante sobre el edificio). Junto a los cuales aparecen otros elementos más innovadores y que nos recuerdan los motivos decorativos de gusto modernista (especialmente en el cierre del jardín con formas que recuerdan las formas geométricas de la naturaleza, la veleta del torreón o las chimeneas entorchadas). El resultado es una edificación elegante, a pesar de la sencillez de sus líneas y las soluciones arquitectónicas empleadas, diseñada y ejecutada en algún momento de principios del siglo XX que se adecua perfectamente a su estratégico emplazamiento a modo de escaparate público del status de sus constructores. La variedad de los materiales empleados y los juegos cromáticos de los diferentes volúmenes y vanos le proporciona un singular contraste ornamental y un dinámico juego de movimientos. Su valor radica en ser una de los primeros ejemplos con el uso del hormigón armado por el Ingeniero Ribera en Gipuzkoa que además mantiene la uniformidad del conjunto (villa+jardín), y se conserva sin alteraciones de relevancia a pesar del transcurso del tiempo (recientemente se cercenó el extremo oriental del jardín para habilitar una serie de instalaciones deportivas municipales).

La construcción se encuentra estrechamente ligada al resto de edificaciones residenciales erigidas como fruto de un desarrollo urbanístico paralelo al que se estaba verificando en el cercano Paseo de San Francisco y la Vega de Laskoain, ya saturados en este momento histórico. Iniciativa protagonizada durante el primer tercio del siglo XX por una pujante burguesía, generalmente de origen industrial, que busca en este barrio de San Blas (actual Kondeaneko Aldapa) u otros espacios extrapoblacionales una alternativa adecuada para sus residencias dotadas de buenas condiciones de habitabilidad y visibilidad, a pesar de una cierta lejanía respecto al centro de la población. Este aspecto se salvará en esta época con la proliferación de los primeros vehículos a motor, tal y como se aprecia en el hecho de disponer estas villas/chalets de su propio garaje incorporado a la construcción. En esos espacios erigirán unas edificaciones residenciales de gran calidad, rodeadas de unos amplios jardines y dispuestas al borde de la antigua Carretera a Navarra. Estas villas son una de las últimas muestras que quedan en pie en la Villa de las antiguas construcciones residenciales unifamiliares erigidas por la élite burguesa tolosarra, presentando un valor muy destacado para conocer la evolución histórica de la Arquitectura de Tolosa.

GARMENDIA ETXEA (VILLA ITXAROPENA) FITXA ZB. Nº FICHA: 20

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1929
ERABILERA USO	Etxebizitza (jatorrizkoa) Hutsik (gaur egun)
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 1.050 m ² (BS: 206,86 m ²)
PROFILA PERFIL	SS+BS+I+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7575135
ESPARRUA ÁMBITO	15 BIDEBIETA – IZASKUN – IPARRAGIRRE – KONDEANEKO ALDAPA (BAKOITIAK)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko Aldapa, 9



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Lorategi inguratutako txalet etxebizitza bakartua, Nafarroako errepidearen (GI-2130) ondoan kokatua. Oinplano laukizuzeneko bolumena, soto solairuan, behe solairuan, solairu altu batean eta teilatu azpiko solairuan garatzen da, bi isurkiko estalkiaren. Fatxada lerroarekiko gailentzen diren hainbat gorputz erantsi ditu, bakoitza bere teilatuarekin.</p> <p>Eskualdeko estiloan (neoeuskalduna) eraikitako eraikina, jatorrizko balioak mantentzen dituen trazadura oso uniforme eta erregularra dituen. Arkitektura tradizionaletik berreskuratutako zenbait apaingarriengatik nabarmentzen da (zuzeko bilbadura faltsua, , inpostak, haize-hormak, harrizko akabera eta horma lauen arteko kontrastea, hegala, tximinia, eta abar), nortasun handia, dinamismo eta kolore-joko garrantzitsua ematen diotenak.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1929 Guillermo Eizaguirre arkitektoak txalet etxebizitza proiektua Antonio Garmendiarentzat.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumentriko orokorra eta fatxaden konposizioa, estilo neoeuskalduneko baoen eta elementu apaingarrien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana, eta itxitura elementuak. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzorua okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Ezingo dira fatxadak kanpoaldefetik isolatu.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Gehieneko eraikigarritasuna handitzea: Irigarritasun araudia betetzen dela bermatzeko beharrezkoa den azalera, eraikuntza baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 238). - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 322-323. or.

GARMENDIA ETXEA (VILLA ITXAROPENA)	FITXA ZB. Nº FICHA: 20
------------------------------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1929
ERABILERA USO	Residencial vivienda (original) Deshabitada (actual)
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 1.050 m ² (PB: 206,86 m ²)
PROFILA PERFIL	PS+PB+I+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7575135
ESPARRUA ÁMBITO	15 BIDEBIETA – IZASKUN – IPARRAGIRRE – KONDEANeko ALDAPA (IMPARES)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko Aldapa, 9



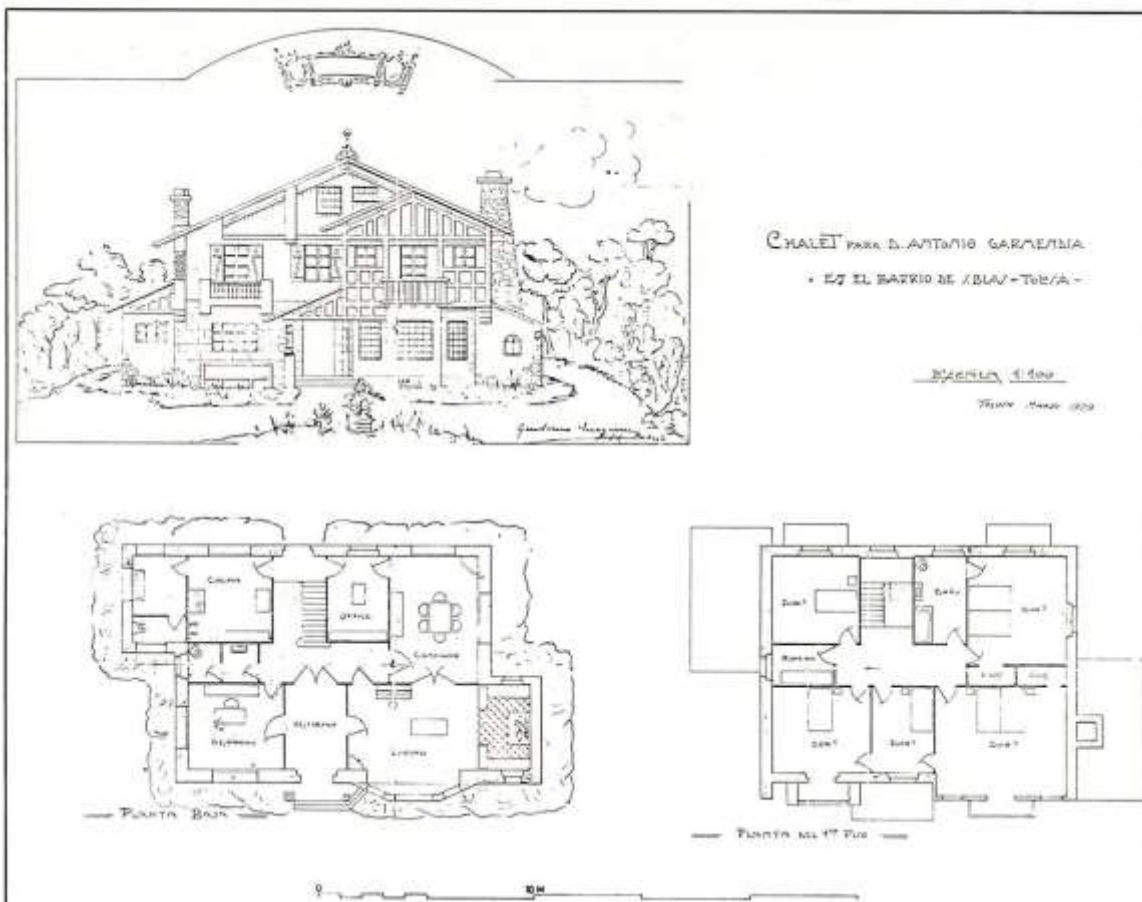
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa aislada rodeada de jardín, situada junto a la carretera a Navarra (GI-2130). Volumen de planta rectangular, se desarrolla en planta de sótano, planta baja, una planta alta y bajocubierta, con cubierta a dos aguas. Dispone con una serie de cuerpos anexos que sobresalen ligeramente respecto a la línea de fachada con sus cubiertas independientes.</p> <p>Edificio construido en un estilo regionalista (neovasco), con una traza uniforme y regular que conserva sus valores originales. Destaca por una serie de recursos ornamentales recuperados de la arquitectura tradicional (falso entramado de madera, impostas, muros cortavientos, contraste de paños lisos con otros de sillar visto, voladizos, chimenea, etc.) que le proporcionan una gran personalidad y un importante dinamismo y juego cromático.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1929 Proyecto de chalet por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para Antonio Garmendia.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales de estilo neovasco. - La relación del edificio con el espacio libre privado y público y su cierre perimetral del jardín. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>No se permitirá el aislamiento exterior de fachadas.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Aumento edificación máxima: La superficie necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se deberán regular las condiciones de dicha edificación a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 238). - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 322-323.

GARMENDIA ETXEA (VILLA ITXAROPENA)

FITXA ZB. Nº FICHA: 20

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Gilermo Eizaguirre arkitektoak Antonio Garmendiarentzat idatzitako etxebizitza proiektua (1929)
Proyecto de chalet por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para Antonio Garmendia (1929)



02. Ikuspegi orokorra Vista general

GARMENDIA ETXEA (VILLA ITXAROPENA)

FITXA ZB. Nº FICHA: 20

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Xehetasunak Detalle

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter unifamiliar. Presenta una composición muy armónica y regular, sin apenas alteraciones de relevancia. El edificio está organizado en un cuerpo principal de planta rectangular, en torno al cual se abren una serie de cuerpos anexos originales que sobresalen ligeramente respecto a la línea de fachada y dotado cada uno de su propia cubierta a dos aguas. Se organiza en planta de sótano, planta baja, planta principal y bajocubierta (med. aprox. 12,00 m por 19,00 m). Además en la parte trasera cuenta con otros anexos degradantes de menor entidad y calidad constructiva.

El conjunto se dispone en una cota ligeramente elevada respecto a la carretera, en una especie de plataforma, aprovechando la pendiente natural del terreno. La parcela se encuentra rodeada por un muro perimetral de factura muy sencilla, con un muro de sillarejo irregular sobre el que se levantan de una forma seriada una serie de pilastras de planta cuadrada rematadas con un remate de hormigón. Entre pilastra y pilastra cuenta con una verja de forja de hierro rematada con punta de lanza. Los vanos en general cuentan con contraventanas aunque en la planta baja cuentan con persiana.

La fachada principal se abre en el lienzo N del edificio y presenta una composición ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Esta fachada se divide en dos cuerpos diferenciados, disponiéndose ligeramente más adelantado el situado en la mitad occidental, presentando además una menor altura. El cuerpo principal presenta un paramento de sillería vista, mientras que el cuerpo saliente cuenta con un zócalo de sillarejo que en las esquinas se prolonga ligeramente en altura con un carácter meramente decorativo. En la planta baja del cuerpo principal se abren dos vanos, un gran ventanal apaisado, adintelado y dotado de un gran dintel de hormigón, y el vano de acceso, también adintelado. Este último se dispone bajo un pequeño porche que aprovecha como apoyo el cuerpo saliente y por el otro lado se apea en una columna de sección circular dotada de un gran dintel prismático. Todo ello protegido por una cubierta a un agua, cuya viga exterior de hormigón aparece decorada con un sencillo dentado a imitación de las primitivas piezas de madera. El cuerpo sobresaliente cuenta con un vano en cada uno de los paños que lo conforman, todos adintelados y de factura sencilla. Al que sumar otro de pequeñas proporciones dispuesto en el cuerpo anexo por el O, rematado con un arco de medio punto. En planta primera el cuerpo principal dispone de dos únicos vanos, ambos adintelados y de factura sencilla; una ventana y el acceso a un pequeño balcón ejecutado con estructura de hormigón dotado de grandes pilares para su sustentación y un barandado de rejería de forja artística. La parte inferior del balcón aparece decorada con un sencillo dentado a imitación de las primitivas piezas de madera. El cuerpo sobresaliente presenta tres vanos; uno central, a través del cual se accede a un pequeño balcón de escaso vuelo con la repisa y el barandado de hormigón, y a ambos lados dos ventanas. Todos ellos son adintelados y se abren entre los tramos del falso entramado. Este cuerpo avanza ligeramente sobre la línea de fachada a modo de voladizo apeado en un grueso modillón moldurado ejecutado en cemento. En la planta bajo cubierta sólo existen dos vanos situados en la parte central del cuerpo principal, justo debajo de la cumbrera y que también son adintelados sobre un paramento a imitación de tablones de madera. El cuerpo principal presenta en las plantas superiores dos grandes antas a modo de cortavientos, una en el esquinal E (con parte del muro cara vista en ladrillo) y otra bajo la cumbrera. Igualmente, las plantas superiores presentan un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado, de traza muy sencilla en el cuerpo principal y más complejo en el cuerpo sobresaliente con una serie de cuadrículas de formas rectangulares.

Las fachadas laterales (E y O) son de una gran sencillez con un número reducido de vanos. Destaca en la fachada O la presencia de un cuerpo anexo en la esquina NO con una cubierta a un agua sobre el que se ha dispuesto una monumental chimenea ejecutada con un muro de piedra y una forma ligeramente troncocónica que sobresale por encima de la cubierta. En la esquina SE dispone de otro cuerpo anexo también de una sola planta y cubierta a un agua, como una prolongación de la cocina interior del edificio.

La fachada trasera (S) presenta una composición también muy ordenada, aunque un tanto más anárquica en la distribución de vanos. A nivel de planta baja cuenta con un solo vano de acceso desde el jardín trasero, flanqueado por sendos ventanales. En planta primera cuenta con dos vanos abalconados en cada uno de los extremos que se abren a sendos balcones ejecutados íntegramente en hormigón (repisa y barandado). Entre ambos se abre un gran ventanal y a una cota ligeramente inferior otro de más reducidas dimensiones para iluminación de la escalera. Todos ellos son adintelados y presentan un falso recerco a imitación de sillería encadenada de hormigón pintado (salvo el de la escalera). En la planta bajo cubierta dispone de un vano de la caja de escaleras, similar al de la planta inferior y otros dos vanos de pequeñas proporciones. Esta planta dispone de un falso entramado de madera ejecutado en hormigón pintado en la parte superior y falsa sillería en la planta baja.

La cubierta de madera, a dos aguas, es regular, disponiendo de un amplio alero apeado sobre vigas con la cabeza decorada con molduras. El edificio se encuentra en la actualidad deshabitado.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo regionalista o nevasco muy interesante y singular similar a otros muchos ejemplos constructivos de las décadas de 1920 y 1930 principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia, coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Eizaguirre en 1929. El edificio está dotado de una composición equilibrada y regular en todas sus fachadas presentando una amplia variedad de recursos ornamentales característicos de este estilo que pretende recuperar la imagen de la arquitectura vernácula tradicional (falsos entramados, dinteles de vanos, diferente tipología de vanos, paños de sillería, antas cortavientos, voladizos, etc.). El resultado es una edificación muy elegante y equilibrada que se adecua perfectamente a su estratégico emplazamiento a modo de escaparate público del status de sus promotores. La variedad de los materiales empleados y la presencia de volúmenes a diferentes cotas y con fachadas a distintos niveles le proporcionan un singular contraste ornamental y un dinámico juego de movimientos. Aspecto aún más realzado con la esbelta chimenea dispuesta en uno de sus laterales. Su valor radica en la uniformidad del conjunto (villa+jardín), y haberse conservado sin alteraciones de relevancia.

La construcción se encuentra estrechamente ligada al resto de edificaciones residenciales erigidas como fruto de un desarrollo urbanístico paralelo al que se estaba verificando en el cercano Paseo de San Francisco y la Vega de Laskoain, ya saturados en este momento histórico. Iniciativa protagonizada a partir de la década de 1920 por una pujante burguesía, generalmente de origen industrial, que busca en este barrio de San Blas (actual Kondeaneko Aldapa) u otros espacios extrapoblacionales una alternativa adecuada para sus residencias dotadas de buenas condiciones de habitabilidad y visibilidad, a pesar de una cierta lejanía respecto al centro de la población. Este aspecto se salvará en esta época con la proliferación de los primeros vehículos a motor, tal y como se aprecia en el hecho de disponer estas villas/chalets de su propio garaje incorporado a la construcción. En esos espacios erigirán unas edificaciones residenciales de gran calidad, rodeadas de unos amplios jardines y dispuestas al borde de la antigua Carretera a Navarra. Estas villas son una de las últimas muestras que quedan en pie en la Villa de las antiguas construcciones residenciales unifamiliares erigidas por la élite burguesa tolosarra, presentando un valor muy destacado para conocer la evolución histórica de la Arquitectura de Tolosa.

VILLA MARIA JUANITA / PILARTXOENEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 21

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1925
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 640,00 m ² (BS: 1 60,00 m ²)
PROFILA PERFIL	ERS+BS+I+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576474
ESPARRUA ÁMBITO	14 BERAZUBI - KONDEANEKO ALDAPA (BIKOITIAK) (14.1 azpiesparrua)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko Aldapa, 10



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Parke publiko zabal batez inguratutako etxe isolatua, Nafarroarako errepide eta Oria ibaiaren artean kokatua. Oinplano karratuko bolumena, alboan eranskin batekin, eta erdisotoko solairuan (iparraldean), behe solairuan, solairu altu batean eta teilatu azpiko solairuan garatzen da, bi isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo neoeuskaldunean eraikitako eraikina, jatorrizko balioak mantentzen dituen trazadura uniforme eta erregularra dituena. Itxura trinkoa izan arren, dinamismo handia ematen dioten elementu apaingari ugari ditu (bilbadura faltsua, dinteldun eta erdi-puntuko baoen txandakatzea, horma lau eta harlanduzkoen arteko kontrastea, esporoiak, balkoiak, teilatu-hegal zabalak, eta abar).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1925 Guillermo Eizaguirre arkitektoak idatzitako txalet etxebizitza proiektua.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro orokorra eta fatxaden konposizioa, baoen eta estilo neoeuskalduneko elementu apaingarrien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana, eta lorategi inguruko itxitura. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz. Hego-mendebaldeko gehigarria eraikin multzoan ongi integratuta dago, baina ez da hala ipar-ekialdekoa, kendu egin beharko litzatekeena, ezta hego-ekialdeko fatxadan dagoen sarrerako markesina ere, aldatu egin beharko litzatekeena.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzorua okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio.</p> <p>Fatxadako bauek eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Gehieneko eraikigarritasuna handitzea: Irigarritasun araudia betetzen dela bermatzeko beharrezkoa den azalera, eraikuntza baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 246). - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 319-320. or.

VILLA MARIA JUANITA / PILARTXOENEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 21

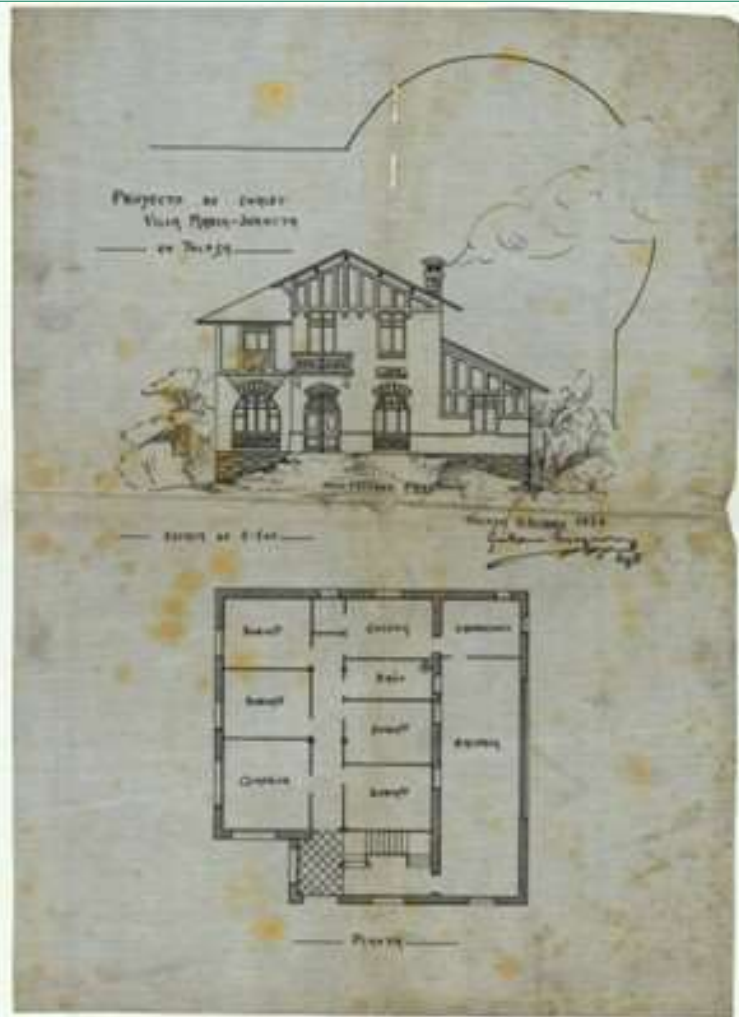
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1925
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 640,00 m ² (PB: 160,00 m ²)
PROFILA PERFIL	PSS+PB+I+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576474
ESPARRUA ÁMBITO	14 BERAZUBI - KONDEANEKO ALDAPA (PARES) (14.1 subámbito)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko Aldapa, 10



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa aislada rodeada de un amplio parque público, situada a caballo entre la carretera a Navarra y el río Oria. Volumen de planta cuadrada con un anexo lateral, que se desarrolla en planta semisótano (NO), planta baja, una planta alta y bajo cubierta con una cubierta a dos aguas.</p> <p>Edificio construido en estilo nevasco, con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Presenta una serie de elementos ornamentales que le proporcionan un gran dinamismo a pesar de su aspecto compacto (falso entramado, alternancia de vanos adintelados y de medio punto, contraste de paños lisos con rugosos, espolones, balcones, amplios aleros, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1925 Proyecto de chalet redactado por el arquitecto Guillermo Eizaguirre.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales de estilo nevasco. - La relación del edificio con el espacio libre privado y público y su cierre perimetral del jardín. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela. El anexo SO se encuentra bien integrado en el conjunto edificatorio, no así el anexo NE que debería ser eliminado, ni la marquesina de entrada en la fachada SE que se debería modificar.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Aumento edificación máxima: La superficie necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se deberán regular las condiciones de dicha edificación a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 246). - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 319-320.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Guillermo Eizaguirre arkitektoak idatzitako etxebizitza proiektua (1927)
Proyecto redactado por el arquitecto Guillermo Eizaguirre (1925)



02. Aranzadiko artxiboetako argazkia (JEI 0578-04) Limousin fabrikaren eraisketan (1975)
Foto de los archivos de Aranzadi (JEI 0578-04) durante el derribo de la Fabrica Limousin (1975)

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra kale aldeetik Vista general desde la calle



04. Ikuspegi orokorra ibaialdetik Vista general desde el río.

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter aislado. Presenta una composición muy armónica y regular, sin apenas alteraciones de relevancia. El edificio dispone de una planta cuadrada, presentando un cuerpo ligeramente retranqueado del cuerpo principal (esquina S), dotado con una cubierta muy uniforme a dos aguas. Por el lienzo N se le adosa un cuerpo anexo con cubierta independiente. El edificio está organizado en planta semisótano (lienzo NO), planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta (med. aprox. 13,50 m por 13,50 m).

El conjunto se dispone en el centro de un amplio jardín que limita por un lado con la carretera a Navarra (GI-2130) y por el otro con el río Oría. La parcela se encuentra rodeada por un muro perimetral de reducida altura ejecutado en hormigón revocado, sobre el cual se ha dispuesto un barandado ejecutado también en hormigón, con una serie de motivos decorativos de formas geométricas. El muro abierto al NO, al paseo peatonal, es de nueva fábrica y carece de interés.

La fachada principal se abre en el lienzo SE del edificio y presenta una composición muy ordenada y armónica, organizada en tres claros ejes verticales de vanos. Esta fachada dispone de un zócalo de mampostería caravista por todo su perímetro, presentando además en la planta bajo cubierta un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado. En planta baja se abren tres vanos, dos en el cuerpo principal y otro en el retranqueado. El cuerpo principal dispone de un vano de acceso justo en el centro, debajo de la cumbrera, rematado con un arco de medio punto y dotado de un dovelaje con lajas de piedra dispuestas radialmente. El vano situado más al N se corresponde con una ventana adintelada. El situado en la fachada del cuerpo retranqueado se corresponde también con una ventana, presentando una traza idéntica al del acceso principal, rematado con un arco de medio punto y dotado de un dovelaje con lajas de piedra dispuestas radialmente. En planta primera presenta otros tres vanos, todos ellos adintelados, correspondiéndose con ventanas, salvo el situado sobre el acceso. Este último es un vano abalconado que se abre a un balcón de reducidas dimensiones con repisa de hormigón y barandado metálico. La planta bajo cubierta carece de vano alguno, salvo el falso entramado ya referido que se dispone únicamente en el cuerpo principal.

La fachada trasera (NO) presenta también una composición muy ordenada y armónica, estando dotada de tres ejes verticales de vano. Esta fachada dispone de una planta asotanada, aprovechando el desnivel del terreno, la cual presenta tres vanos, todos ellos adintelados, siendo el central de acceso. En las dos plantas superiores cuenta con tres vanos en cada una, todos ellos adintelados y correspondiéndose con ventanas. El central es muy estrecho y rasga verticalmente la fachada, a modo de vano de iluminación.

La fachada lateral SO presenta una composición muy ordenada y armónica, dotada de cuatro ejes verticales de vanos, correspondiéndose el más oriental con el antes referido cuerpo retranqueado. Esta fachada en planta baja dispone de un paramento rugoso de cemento a la firolesa que le proporciona un aspecto pétreo muy singular. Todos los vanos son adintelados y se corresponden con ventanas simples.

Finalmente, la fachada lateral NE dispone igualmente de una composición muy ordenada y armónica. La planta baja se encuentra oculta por un cuerpo anexo de una sola planta dotado de una cubierta a un agua que originalmente estaba proyectado como galería. Este cuerpo dispone de un vano adintelado abierto en el falso entramado de madera, ejecutado en cemento pintado. En planta primera se abren los dos únicos vanos de esta fachada, descentrados hacia el N, ambos son adintelados y se corresponden con sendas ventanas.

La cubierta de madera es muy regular y a dos aguas. El cuerpo anexo por la fachada NE dispone de una cubierta independiente a un agua también de madera. La mayoría de los vanos tienen las contraventanas de madera.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo regionalista o nevasco muy interesante y singular y similar a otros muchos ejemplos constructivos de las décadas de 1920 y 1930 principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia, coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Eizaguirre en 1925. El edificio está dotado de una composición muy equilibrada y regular en todas sus fachadas, presentando una serie de recursos ornamentales característicos de este estilo que pretende recuperar la imagen de la arquitectura vernácula tradicional (falsos entramados, dinteles de vanos, diferente tipología de vanos, paños con diferente tratamiento, cubierta a doble vertiente de suave inclinación, etc.). El resultado es una edificación muy elegante y equilibrada que se adecua perfectamente a su estratégico emplazamiento a modo de escaparate público del status de sus constructores, aunque a diferencia de otros ejemplos similares de la zona, el empleo de recursos ornamentales es bastante más reducido. Su valor radica en la uniformidad del conjunto (villa-jardín) y haberse conservado sin alteraciones de relevancia.

La construcción se encuentra estrechamente ligada al resto de edificaciones residenciales erigidas como fruto de un desarrollo urbanístico paralelo al que se estaba verificando en el cercano Paseo de San Francisco y la Vega de Laskoain, ya saturados en este momento histórico. Iniciativa protagonizada a partir de la década de 1920 por una pujante burguesía, generalmente de origen industrial, que busca en este barrio de San Blas (actual Kondeaneko Aldapa) u otros espacios extrapoblacionales una alternativa adecuada para sus residencias, dotadas de buenas condiciones de habitabilidad y visibilidad, a pesar de una cierta lejanía respecto al centro de la población. Este aspecto se salvará en esta época con la proliferación de los primeros vehículos a motor, tal y como se aprecia en el hecho de disponer estas villas/chalets de su propio garaje incorporado a la construcción. En esos espacios erigirán unas edificaciones residenciales de gran calidad, rodeadas de unos amplios jardines y dispuestas al borde de la antigua carretera a Navarra. Estas villas son una de las últimas muestras que quedan en pie en la Villa de las antiguas construcciones residenciales unifamiliares erigidas por la élite burguesa tolosarra, presentando un valor muy destacado para conocer la evolución histórica de la Arquitectura de Tolosa.

KONDEANEKO ALDAPA KALEA, 12 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 22

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1928
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 485,00 m ²
PROFILA PERFIL	ERS+BS+IV
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576501
ESPARRUA ÁMBITO AZPIESPARRUA SUBÁMBITO	14 BERAZUBI – KONDEANEKO ALDAPA (BIKOITIAK)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko aldapa, 12



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Familia anitzeko etxebizitza eraikina, 14. zenbakiaren meheline partekatzen duena, Nafarroarako errepidearen (GI-2130) eta Oria ibaiaren artean kokatua. Erdi-sotoko solairuan (desnibela aprobetxatuz), behe solairuan (komertziala eta etxebizitza) eta lau solairu altutan (etxebizitzak) garatzen da, lau isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikina, trazadura uniforme eta erregularra duena eta jatorrizko balioei eusten diena. Fatxadek eraikuntza kalitate handia dute. Gustu historizistekin erlazionatutako hainbat apaindura baliabide xume erabiltzen dira (hegalean dauden begiratoki zabalak, paramentu kontrastatuak, mentsula apainduak, zurezko bilbadura faltsua, eta abar).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1928 Guillermo Eizaguirre arkitektoak etxebizitza proiektua Francisco Sarasola-rentzat.</p> <p>2024 Atarian irisgarritasuna bermatzeko proiektua.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetriko orokorra. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiako estilo eklektiko eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jauriaritzako Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 244). - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710155). - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 323. or.

KONDEANEKO ALDAPA KALEA, 12 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 22

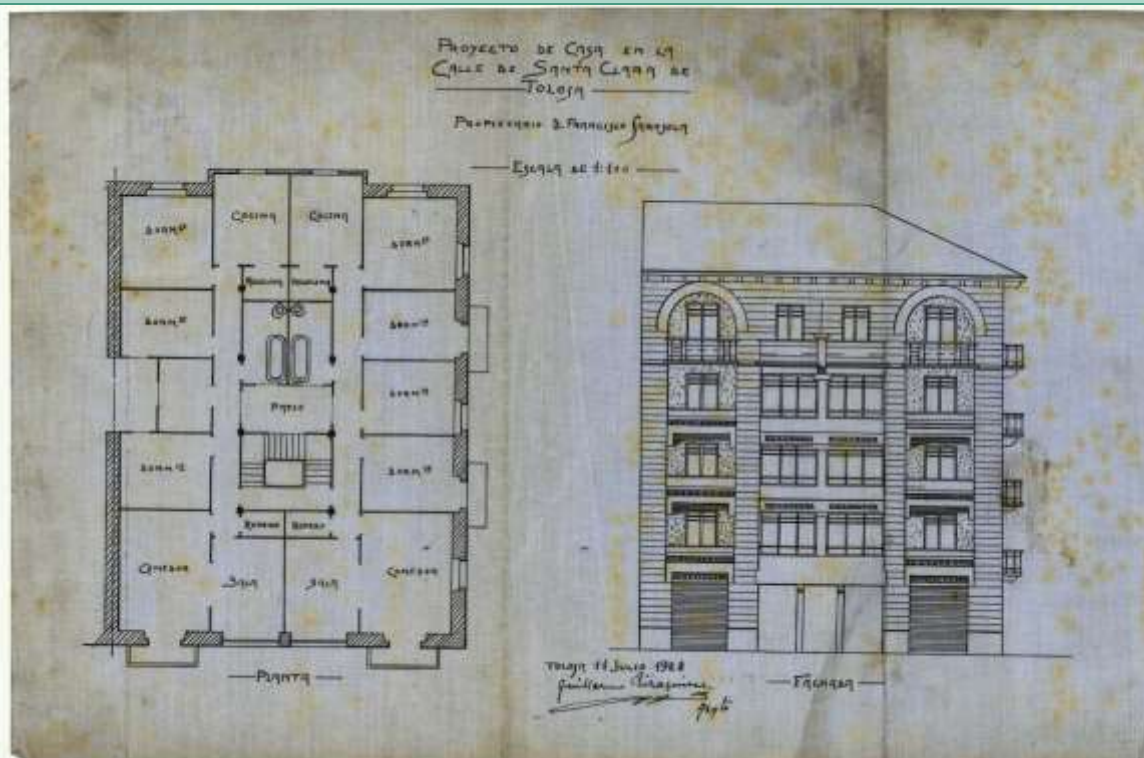
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1928
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 485,00 m ²
PROFILA PERFIL	PSS+PB+IV
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576501
ESPARRUA ÁMBITO	14 BERAZUBI – KONDEANEKO ALDAPA (PARES)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko aldapa, 12



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación aislada de carácter residencial plurifamiliar que comparte medianil con el nº 14, situada a caballo entre la carretera a Navarra (GI-2130) y el río Oria. Se desarrolla en planta asotanada (aprovechando el desnivel), planta baja (comercial y residencial) y cuatro plantas altas residenciales, dotada de una cubierta a cuatro aguas.</p> <p>Edificio construido en un estilo ecléctico con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Sus distintas fachadas están dotadas de una gran calidad constructiva claramente relacionada con gustos historicistas reflejado en la presencia de una serie de reducidos recursos ornamentales (amplios miradores volados, paramentos contrastados, ménsulas decoradas, falso entramado de madera, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1928 Proyecto de casa por el arquitecto Guillermo Eizagurre para Francisco Sarasola.</p> <p>2024 Proyecto de accesibilidad en el portal.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo ecléctico y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 244). - Catálogo de Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710155). - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 323.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Guillermo Eizaguirre arkitektoak Francisco Sarasola-rentzako idatzitako etxebizitza proiektua (1928)
Proyecto redactado por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para Francisco Sarasola. (1928)



02. Ikuspegi orokorra Vista general

KONDEANEKO ALDAPA KALEA, 12 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 22

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial aislada de carácter plurifamiliar (9 viviendas). Presenta una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. Presenta una planta rectangular muy regular. Se organiza en planta asotanada (local comercial y garajes), planta baja (local comercial y vivienda) y cuatro plantas altas de vivienda con dos viviendas por planta (med. aprox. 20,50 m por 16,00 m). Cuenta con una cubierta a cuatro aguas, quebrada en su parte central. Tal y como se puede ver en los planos de proyecto, en origen se trataba de un edificio de viviendas con dos viviendas por planta (8 en total de aproximadamente 130,00 m² cada una según catastro) pero en la actualidad uno de los locales en planta baja ha sido reconvertido en vivienda de 110,00 m² por lo que en la actualidad hay 9 viviendas.

El bloque con tres fachadas exteriores y un patio de luces interior, se dispone en una zona de ligera pendiente (aprovechada para disponer una planta asotanada en la parte trasera), a caballo entre la carretera a Navarra (GI-2130) y el río Oria, compartiendo con el n.º14, al E, un medianil de separación, así como un pequeño jardín particular. Además del juego de cuerpos volados y balcones de las fachadas, la segunda y tercera planta cuentan con un acabado a la tirolesa que aporta contraste con el resto de paramentos lisos. Todas las ventanas cuentan con contraventanas excepto los vanos de los miradores y planta baja de la fachada principal. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

El edificio presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Aunque su fachada no se corresponde con el diseño recogido en el Proyecto original, parece ser un cambio durante el proceso constructivo y no posterior, en respuesta a los miradores del edificio n.º14 que se estaba construyendo justo al lado. Su fachada principal se abre en el lienzo SE. En planta baja dispone de un paramento revocado y pintado, decorado con una serie de profundas estrías horizontales paralelas a imitación de sillares, mientras que en el resto de la fachada su paramento es liso (el proyecto programaba un paramento estriado idéntico en toda la fachada). Se organiza en cuatro órdenes verticales de vanos, muy regularmente distribuidos. En planta baja dispone de cinco vanos, todos ellos adintelados. El central de acceso al bloque de viviendas y ambos lados un vano de acceso a local y una ventana apaísada de grandes proporciones. En las plantas superiores (primera, segunda y tercera) el esquema es idéntico, formado en la parte central por dos vanos abalconados que se abren a un único balcón corrido con repisa de hormigón y baranda de rejería metálica artística de forja. Disponen de un dintel de cemento pintado, ligeramente sobresaliente, a imitación de sillería. En los laterales se abren dos grandes miradores que disponen de un pronunciado vuelo sobresaliendo de la línea de fachada, formando un único cuerpo vertical. Este cuerpo está ejecutado en hormigón armado y cada uno de ellos se apea en dos grandes ménsulas de igual material sencillamente decoradas con volutas en la parte inferior. La separación de cada planta viene definida por una sencilla imposta moldurada. En cada mirador se abren tres vanos por planta, los laterales de reducidas proporciones y los frontales más amplios y con una gran cristalera, siendo los dos inferiores adintelados y el de la planta tercera en forma de arco rebajado. En la parte superior de este cuerpo, a nivel de cuarta planta, se disponen cuatro vanos adintelados abalconados que se abren a una amplio balcón corrido desde un mirador hasta el otro con una repisa de hormigón armado y cerrada con una baranda metálica de rejería artística de forja que se abre entre una serie de pequeños pilares de hormigón de planta cuadra sencillamente decorados.

La fachada lateral NE presenta un esquema compositivo muy ordenado y sin apenas alteraciones. Dispone de un paramento superficial liso, con una amplia franja a la tirolesa (mayor parte de las plantas segunda y tercera), proporcionándole un cierto juego cromático y de contraste de texturas. En la planta cuarta cuenta también con un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado con una gran sencillez (líneas verticales exclusivamente). Se organiza en cinco ejes verticales de vanos, siendo todos ellos adintelados. En planta asotana dispone de varios vanos de reducidas proporciones. En planta baja todos los vanos son ventanas sencillas. En las plantas superiores (primera, segunda y tercera) el esquema es idéntico, intercalándose las ventanas de los extremos y eje central con los vanos abalconados (dos restantes), contando éstos últimos con una sencilla repisa ejecutada en hormigón y baranda metálica de rejería artística de forja. Los vanos de la planta tercera disponen de un dintel de cemento pintado el ligero relieve que se unen entre sí a través de una estrecha franja. Los vanos de la cuarta planta son todos ellos abalconados y se abren a un único balcón corrido que abarca casi toda la anchura de la fachada, con repisa de hormigón y baranda metálica de rejería artística de forja.

La fachada NO se abre hacia la zona del río y presenta una composición muy ordenada y sin apenas alteraciones. Al igual que el resto de fachadas dispone de un paramento liso revocado y pintado, dotado de un tratamiento a la tirolesa diferenciado que no llega hasta al esquinil en las plantas segunda y tercera que aporta contraste de texturas y dinamismo a las fachadas. Se organiza en cuatro ejes de vanos, todos ellos adintelados y de una gran sencillez. En planta asotanada dispone de cuatro vanos de grandes proporciones habilitados como garajes. Las restantes plantas disponen de un esquema idéntico en todo su desarrollo, con los vanos de los extremos de tipo abalconado y abiertos a una repisa de planta rectangular ejecutada en hormigón armado y cerrados con una baranda metálica de rejería artística de forja. Los dos vanos centrales se disponen en un único cuerpo sobresaliente con dos ventanas sencillas por planta y que se apea en su parte inferior en una serie de sencillas ménsulas molduradas (tres).

El edificio presenta una cubierta muy regular a cuatro aguas, quebrada en la parte central por una zona de cubierta plana con un amplio lucernario sobre la caja de la escalera y un patio de luces compartido con el portal n.º14. El alero sobresale ligeramente con solivos de madera. Actualmente el edificio cuenta con ascensor según el proyecto de arquitecto Miguel Ángel Alfaro Sada (2024).

El diseño se corresponde con una característica edificación de estilo ecléctico muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados en el primer tercio del siglo XX principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia (salvo en los vanos de la planta asotanada) y perfectamente individualizada, coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Eizaguirre en 1928 para el promotor, Francisco Sarasola. El edificio forma un conjunto con el n.º14 con el que comparte medianil. A pesar de corresponderse con dos iniciativas constructivas independientes con dos arquitectos diferentes, los dos edificios fueron construidos al unísono por la misma empresa constructora. Estos presentan un esquema compositivo muy equilibrado y en cierto modo simétrico, dotando a sus fachadas de una gran calidad constructiva que queda reflejado en la presencia de una serie de reducidos recursos ornamentales (amplios miradores volados, paramentos contrastados, ménsulas decoradas, falso entramado de madera, etc.). A ello hay que añadirle el dinamismo que desprende la edificación con un importante juego de los volúmenes que sobresalen de la fachada y otros elementos verticales (miradores, esquinales). El resultado es un conjunto muy sencillo y de un marcado carácter urbano, pero de una gran calidad plástica que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época, a pesar de la sencillez propia de esta presente iniciativa y de las soluciones arquitectónicas empleadas basadas en unos recursos limitados y con un objetivo básicamente funcional.

Los edificios de Kondeneako Aldapa, 12-14 fueron construidos en un período de claro desarrollo del ámbito urbano donde se ejecutan, el Arrabal de San Blas, en paralelo al que se estaba verificando en el cercano Paseo de San Francisco y la Vega de Laskoain (ya saturados en este momento histórico). Iniciativa protagonizada a partir de la década de 1920 y cuya ejecución contrasta plenamente con las actuaciones que ya se venían verificando en este específico sector por parte de una pujante burguesía que estaba construyendo una

KONDEANEKO ALDAPA KALEA, 12 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 22

tipología muy contrastada de edificaciones, y en concreto una serie de residencias unifamiliares dotadas de sus propios jardines (por ejemplo, los vecinos chalets de Ibai Gain y María Juanita o el ya desaparecida de Limousin). A pesar de corresponderse con dos promociones totalmente diferentes e independientes el resultado es un conjunto de una gran uniformidad. Serán concebidas como casas de pisos adosadas, con bajos comerciales y pisos dotados con viviendas de cierto tamaño, buscando garantizar el estatus socioeconómico de sus posibles compradores. Circunstancias que no dejarán de lado el aspecto estético, formulando edificaciones con gustos variados que proporcionan a este entorno urbano una gran riqueza y variedad.

KONDEANEKO ALDAPA KALEA, 14 (ANSORENA ETXEA)

FITXA ZB. Nº FICHA: 23

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1928
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 467,00 m ²
PROFILA PERFIL	ERS+BS+IV
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576140
ESPARRUA ÁMBITO	14 BERAZUBI – KONDEANEKO ALDAPA (BIKOITIAK)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko aldapa, 14



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Familia anitzeko etxebizitza anitzeko etxebizitza eraikin bakartua, 12 zenbakiarekin mehelina partekatzen duena, Nafarroarako errepidearen (GI-2130) eta Oria ibaiaren artean kokatuta. Erdi-sotoko solairuan (desnibela aprobetxatuz), behe solairuan eta lau solairu altutan (etxebizitzak) garatzen da, lau isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikina, trazadura uniforme eta erregularra duena eta jatorrizko balioei eusten diena. Fatxadek eraikuntza kalitate handia dute. Gustu historizistekin erlazionatutako hainbat apaindura baliabide xume erabiltzen dira (hegalean dauden begiratoki zabalak, paramentu kontrastatuak, mentsula apainduak, zurezko bilbadura faltsua, eta abar).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1928 Adrian Lasquibar arkitektoak etxebizitza proiektua M. Ansorena-rentzat.</p> <p>2005 Atarian igogailua jartzeko proiektua.</p> <p>2011 Fatxada konpondu zen.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoroa. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo eklektiko eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio.</p> <p>Fatxadako baoek eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzako Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 244). - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710155). - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 323. or.

KONDEANEKO ALDAPA KALEA, 14 (ANSORENA ETXEA)

FITXA ZB. Nº FICHA: 23

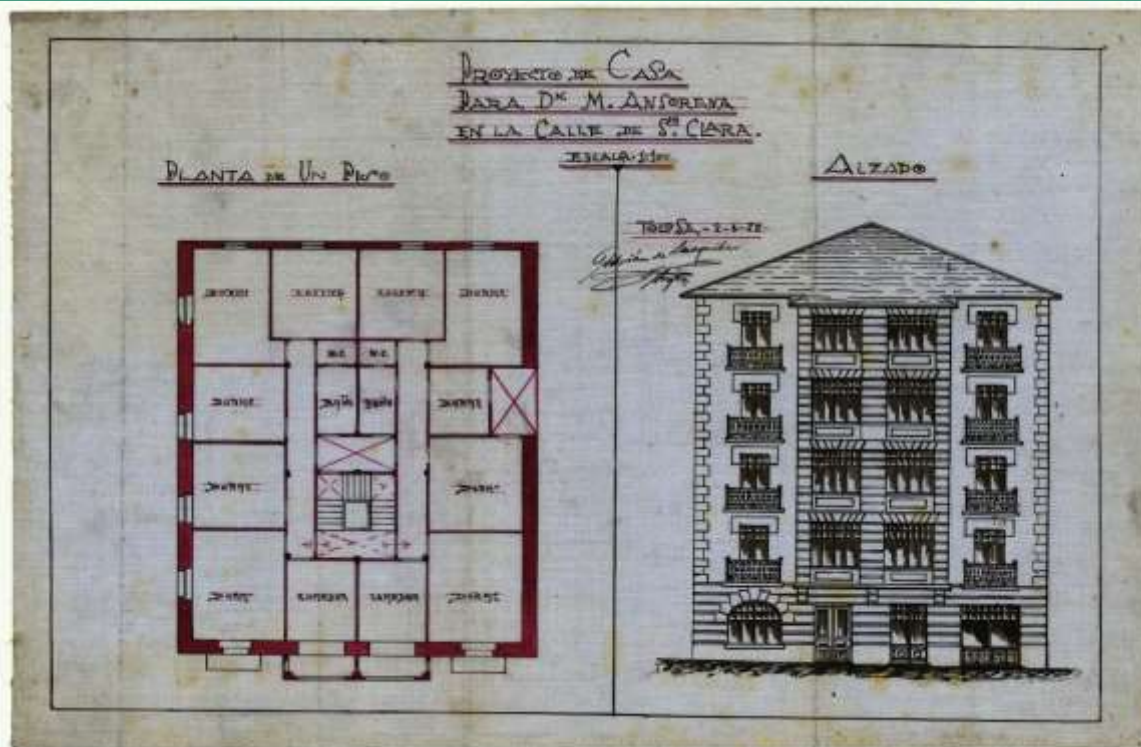
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1928
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 467,00 m ²
PROFILA PERFIL	PSS+PB+IV
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576140
ESPARRUA ÁMBITO AZPIESPARRUA SUBAMBITO	14 BERAZUBI – KONDEANEKO ALDAPA (PARES)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko aldapa, 14



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación aislada de carácter residencial plurifamiliar que comparte medianil con el nº 12, situada a caballo entre la carretera a Navarra (GI-2130) y el río Oria. Se desarrolla en planta asofanada (aprovechando el desnivel), planta baja (comercial y residencial) y cuatro plantas altas residenciales, dotada de una cubierta a cuatro aguas.</p> <p>Edificio construido en un estilo ecléctico con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Sus distintas fachadas están dotadas de una gran calidad constructiva claramente relacionada con gustos historicistas reflejado en la presencia de una serie de reducidos recursos ornamentales (amplios miradores volados, paramentos contrastados, ménsulas decoradas, falso entramado de madera, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1928 Proyecto de casa por el arquitecto Adrián Lasquibar para M. Ansorena.</p> <p>2005 Proyecto de instalación de ascensor en el portal.</p> <p>2011 Reparación de fachada.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo ecléctico y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 244). - Catálogo de Patrimonio-Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710155). - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 323.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Adrián Lasquibar arkitektoak M. Ansorena-rentzako idatzitako etxebizitza proiektua (1928)
Proyecto redactado por el arquitecto Adrián Lasquibar para M. Ansorena (1928)



02. Ikuspegi orokorra Vista general

KONDEANEKO ALDAPA KALEA, 14 (ANSORENA ETXEA)

FITXA ZB. Nº FICHA: 23

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial aislada de carácter plurifamiliar (12 viviendas). Presenta una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. El edificio presenta una planta rectangular muy regular. Se organiza en planta asotanada, planta baja (trasteros y vivienda) y cuatro plantas altas de viviendas (med. aprox. 20,50 m por 16,00 m). Cuenta con una cubierta a cuatro aguas, quebrada en su parte central. Tal y como se puede ver en los planos de proyecto, en origen se trataba de un edificio de viviendas con dos viviendas por planta (8 en total de aproximadamente 130 m² cada una según catastro) pero en la actualidad la última planta se encuentra dividida en tres viviendas más pequeñas (68,00 m² 100,00 m² y 110,00 m²) y además uno de los locales en planta baja ha sido reconvertido en vivienda de 85,00 m²; por lo que en la actualidad hay 11 viviendas.

El bloque con tres fachadas exteriores y un patio de luces interior, se dispone en una zona de ligera pendiente (aprovechada para disponer una planta asotanada en la parte trasera), a caballo entre la carretera a Navarra (GI-2130) y el río Oria. Comparte el medianil de separación con la edificación nº 12, así como un pequeño jardín particular. Además del juego de cuerpos volados y balcones de las fachadas, la segunda y tercera planta cuentan con un acabado a la tirolesa que aporta contraste con el resto de paramentos lisos. Originalmente todas las ventanas contaban con contraventanas excepto los vanos de los miradores y planta baja de la fachada principal. Sin embargo algunas pocas carpinterías han sido modificadas sustituyendo las contraventanas por persianas o la combinación de ambas, especialmente en las ventanas de la fachada trasera. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

El edificio presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. En todas las fachadas dispone de un revocado pintado de una manera muy uniforme, con una franja vertical de cemento pintado en ligero relieve a la tirolesa, diferenciada en los extremos a modo de esquinales que se prolonga también en la planta cuarta y el forjado de la planta baja, a modo de imposta. Justo debajo del alero cuenta con un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado. La fachada principal se abre en la fachada SE y se organiza en cuatro órdenes verticales de vanos, muy regularmente distribuidos. En planta baja dispone de cuatro vanos, siendo el del extremo occidental en forma de arco de medio punto y los restantes adintelados, correspondiéndose éstos últimos a dos accesos y una ventana. Las plantas superiores presentan un esquema idéntico en toda su superficie. En cada uno de los laterales se abre un vano abalconado dotado de un balcón de planta rectangular con una repisa de hormigón y baranda de rejería metálica artística de forja. Todos ellos disponen de un dintel de cemento pintado ligeramente sobresaliente a imitación de sillería. En el eje central se abre un gran mirador doble que dispone de un pronunciado vuelo sobresaliendo de la línea de fachada, formando un único cuerpo vertical. Este cuerpo está ejecutado en hormigón armado y se apea en la parte inferior en tres grandes ménsulas de igual material sencillamente decoradas con molduras. En el mismo se abren cuatro vanos por planta, los laterales de reducidas proporciones y los dos frontales más amplios, con una gran cristalera. Bajo estas cristaleras se dispone un amplio casetón ligeramente rehundido con una estrecha franja de azulejos de vistosos colores insertos en una franja lisa.

La fachada lateral SO presenta un esquema compositivo muy ordenado y sin apenas alteraciones. Dispone de un paramento superficial liso, con una amplia franja de cemento pintado en ligero relieve en los esquinales, el forjado de la planta baja (a modo de imposta) y la planta cuarta. Entre medias, en la primera, segunda y tercera planta cuenta con un acabado a la tirolesa. Asimismo, cuenta con un falso entramado de madera en la zona justo debajo del alero, ejecutado en cemento pintado. El esquema compositivo es muy regular, organizado en cinco ejes verticales de vanos. Todos los vanos son adintelados, salvo el abierto en el extremo meridional de la planta baja, que presenta un remate en forma de arco de medio punto similar al de la fachada principal. En planta asotanada (extremo N) dispone de varios vanos de reducidas proporciones. Los vanos de la planta baja son ventanas excepto el situado en el extremo O que es abalconado y se abre al balcón corrido que da la vuelta y recorre toda la fachada NO. Los vanos de las plantas altas presentan un falso dintel y antepecho ejecutado en cemento pintado ligeramente sobresaliente a modo de decoración. Se alternan las ventanas (extremos y eje central) con los vanos abalconados (dos restantes), contando éstos últimos con una sencilla repisa ejecutada en hormigón y baranda metálica de rejería artística de forja, al igual que el balcón de la planta baja.

La fachada NO se abre hacia la zona del río y presenta una composición muy ordenada y sin apenas alteraciones, disponiendo de un paramento liso revocado y pintado, dotado del mismo tratamiento cromático que las precedentes fachadas. Se organiza en cuatro ejes verticales de vanos. En planta asotanada dispone de una serie de vanos (cuatro) de grandes proporciones habilitados como garajes. En planta baja se abren cuatro vanos abalconados que disponen de un único balcón corrido en todo su frente y que se prolonga hasta el primer vano de la fachada SO, ejecutado con una repisa de hormigón y baranda de rejería metálica de forja artística. Las restantes plantas disponen de un esquema idéntico en todo su desarrollo vertical, con los vanos de los de los extremos de tipo abalconado y abiertos a una repisa de planta rectangular ejecutada en hormigón armado, cerrados con una baranda metálica de rejería artística de forja. Los dos vanos centrales se corresponden con simples ventanas.

El edificio presenta una cubierta muy regular a cuatro aguas, quebrada en la parte central por una cubierta en forma de V donde se abren varios lucernarios para la iluminación de la caja de la escalera y un patio de luces compartido con el portal nº12. El alero sobresale ligeramente con solivos de madera. Actualmente el edificio cuenta con ascensor.

El diseño se corresponde con una característica edificación de estilo ecléctico muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados en el primer tercio del siglo XX principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia (salvo en los vanos de la planta asotanada y baja) y perfectamente individualizada, coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la en 1928 por el arquitecto Lasquibar para M. Ansorena (de donde derivará su preférita denominación). El edificio forma un conjunto con el nº12 con el que comparte medianil. A pesar de corresponderse con dos iniciativas constructivas independientes con dos arquitectos diferentes, los dos edificios fueron construidos al unísono por la misma empresa constructora. Estos presentan un esquema compositivo muy equilibrado y en cierto modo simétrico, dotando a sus fachadas de una gran calidad constructiva que queda reflejado en la presencia de una serie de reducidos recursos ornamentales (amplios miradores volados, paramentos contrastados, ménsulas decoradas, falso entramado de madera, etc.). A ello hay que añadirle el dinamismo que desprende la edificación con un importante juego de los volúmenes que sobresalen de la fachada y otros elementos verticales (miradores, esquinales). El resultado es un conjunto muy sencillo y de un marcado carácter urbano, pero de una gran calidad plástica que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época, a pesar de la sencillez propia de esta presente iniciativa y de las soluciones arquitectónicas empleadas basadas en unos recursos limitados y con un objetivo básicamente funcional.

Los edificios de Kondeneako Aldapa, 12-14 fueron construidos en un período de claro desarrollo del ámbito urbano donde se ejecutan, el Arrabal de San Blas, en paralelo al que se estaba verificando en el cercano Paseo de San Francisco y la Vega de Laskoain (ya saturados en este momento histórico). Iniciativa protagonizada a partir de la década de 1920 y cuya ejecución contrasta plenamente con las

KONDEANEKO ALDAPA KALEA, 14 (ANSORENA ETXEA)

FITXA ZB. Nº FICHA: 23

actuaciones que ya se venían verificando en este específico sector por parte de una pujante burguesía que estaba construyendo una tipología muy contrastada de edificaciones, y en concreto una serie de residencias unifamiliares dotadas de sus propios jardines (por ejemplo, los vecinos chalets de Ibai Gain y María Juanita o el ya desaparecido de Limousin). A pesar de corresponderse con dos promociones totalmente diferentes e independientes el resultado es un conjunto de una gran uniformidad. Serán concebidas como casas de pisos adosadas, con bajos comerciales y pisos dotados con viviendas de cierto tamaño buscando garantizar el estatus socioeconómico de sus posibles compradores. Circunstancias que no dejarán de lado el aspecto estético, formulando edificaciones con gustos variados que proporcionan a este entorno urbano una gran riqueza y variedad.

KONDEANEKO ALDAPA, 30 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 24

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1961
ERABILERA USO	Etxebizitza (jatorrizkoa) Ikastetxea (gaur egun)
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 1.619,00 m ² (BS: 118,00 m ²)
PROFILA PERFIL	ERS+BS+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576162
ESPARRUA ÁMBITO	14 BERAZUBI – KONDEANEKO ALDAPA (BIKOITIAK). (14.2 azpiesparrua)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko Aldapa, 30



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Lorategiz inguratutako txalet etxebizitza bakartua, Tolosa eta Ibarra arteko errepidearen ondoan kokatua. "L" formako oinplanoa duen bolumena, erdisotoko solairuan, behe solairuan eta teilatu azpiko solairuan garatzen da, bi isurialdeko estalki berezirekin, arbelezkoa eta malda handikoa.</p> <p>Ipar Europako Alpeetako eraikuntzak gogorarazten dituen estilo eklektikoan eraikitako eraikin xumea, jatorrizko balioak mantentzen dituen trazadura uniforme eta erregularra duena. Nortasun handia ematen dioten elementu apaingarriak ditu (harlanduzko horma-atala, baoetako dintela, bilbadura faltsua, inposta, malda handiko bi isurialdeko estalkia).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1961 Ignacio Lasquibar arkitektoak eginiko txalet etxebizitza baten eraikuntza proiektua Ladislao Irazusta Ruiz de Arcaute-rentzat.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean. Gaur egun hizkuntzen hezkuntza-zentro gisa gaituta.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro orokorra eta fatxaden konposizioa, baoen eta elementu apaingarrien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana, eta itxitura elementuak. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzorua okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio. Ikusgai dauden harlanduzko guneak ezingo dira estali.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Gehieneko eraikigarritasuna handitzea: Irigarritasun araudia betetzen dela bermatzeko beharrezkoa den azalera, eraikuntza baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazko onarpenera izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 236). - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 322-323. or.

KONDEANEKO ALDAPA, 30 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 24

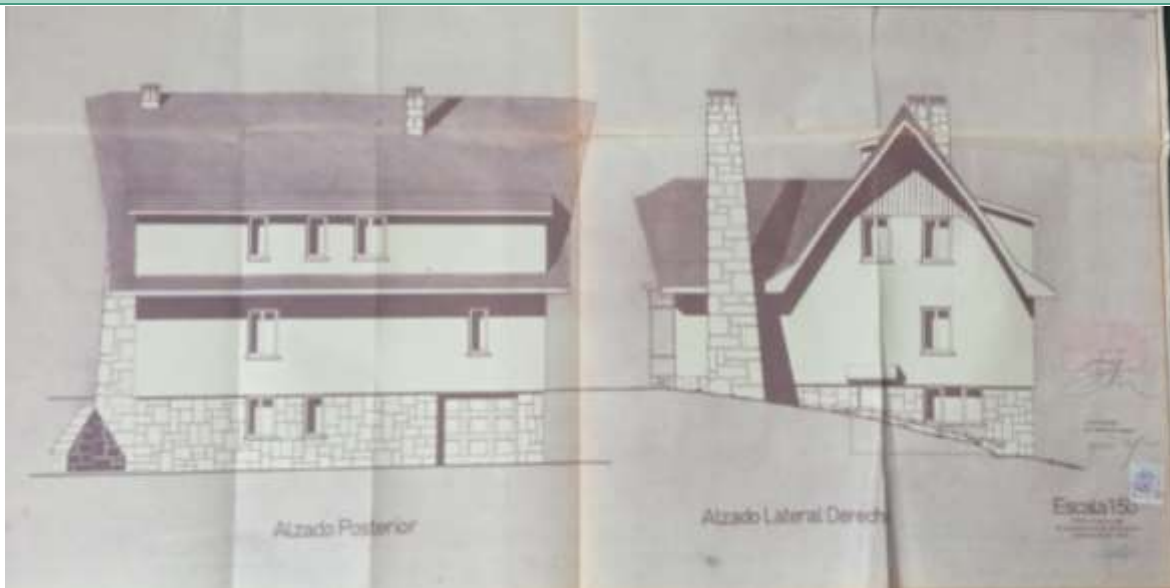
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1961
ERABILERA USO	Residencial vivienda (original) Centro educativo (actual)
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 1.619,00 m ² (PB: 118,00 m ²)
PROFILA PERFIL	PSS+PB+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576162
ESPARRUA ÁMBITO	14 BERAZUBI – KONDEANEKO ALDAPA (PARES). (14.2 subámbito)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko Aldapa, 30



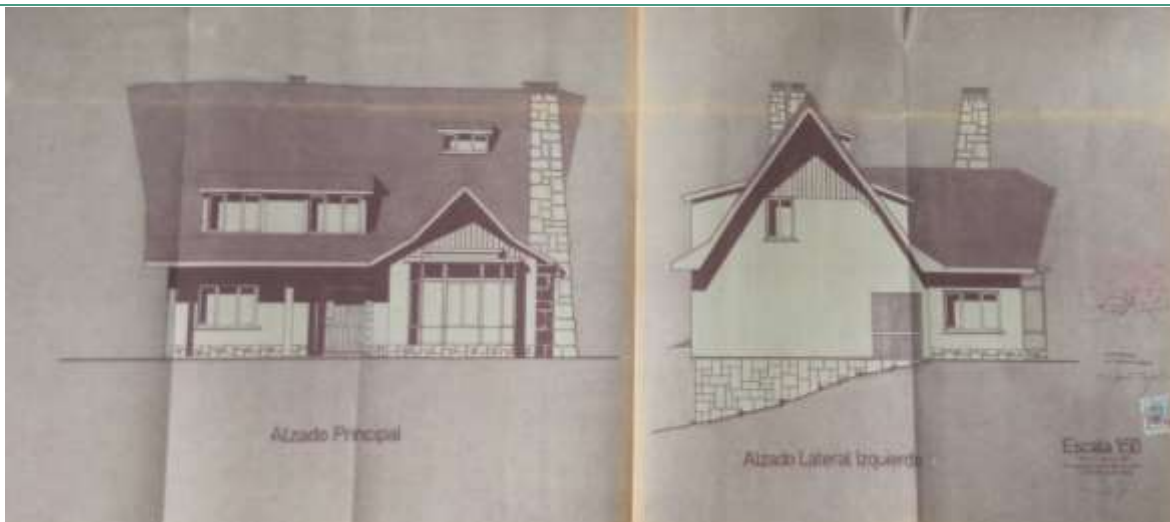
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa aislada rodeada de jardín, situada junto a la carretera de Tolosa a Ibarra. Volumen de planta en forma de "L", se desarrolla en planta semisótano, planta baja y planta bajocubierta, dotada de una singular cubierta a dos aguas de pizarra con una acusada inclinación.</p> <p>Edificio muy sencillo construido en un estilo ecléctico que nos recuerda las construcciones alpinas del Norte de Europa, con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Presenta una serie de elementos ornamentales que le proporcionan una gran personalidad (pañó de sillarejo, dintel de vanos, falso entramado, imposta, cubierta a doble vertiente de acusada inclinación).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1961 Proyecto de construcción de un chalet por el arquitecto Ignacio Lasquibar para Ladislao Irazusta Ruiz de Arcaute.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado. Actualmente habilitada como centro educativo de idiomas.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. - La relación del edificio con el espacio libre privado y público, y sus elementos de cierre. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original. Las zonas de sillarejo visto no se podrán revestir.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Aumento edificación máxima: La superficie necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se deberán regular las condiciones de dicha edificación a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 236). - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 322-323.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Ignacio Lasquibar arkitektoak Ladislao Irazusta Ruiz de Arcauterentzako idatzitako etxebizitza proiektua (1961)
Proyecto redactado por el arquitecto Ignacio Lasquibar para Ladislao Irazusta Ruiz de Arcaute (1961)



02. Proiektuko altxaerak Alzados del proyecto



02. Proiektuko ebaketa Sección del proyecto

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general



05. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter unifamiliar actualmente habilitada como centro de enseñanza de idiomas. Presenta una composición muy armónica y regular, sin apenas alteraciones de relevancia. El edificio está organizado en un cuerpo principal de planta en forma de "L", con una cubierta a dos aguas de pizarra y pronunciada pendiente, presentando en el extremo N un cuerpo saliente dispuesto perpendicularmente, con su cubierta independiente también a dos aguas y muy pronunciada. Se organiza en planta semisótano, planta baja y planta bajo cubierta (med. aprox. del cuerpo principal 13,00 m por 9,50 m y del cuerpo saliente en L otros 5,50 m por 3,50 m). Según el proyecto está ejecutado con un muro exterior de mampostería muy regular, caravista en la planta semisótano y el zócalo de la planta baja y de doble tabicón revocado y pintado en las superiores.

El conjunto se dispone al borde de la carretera, en una zona de pronunciada pendiente natural del terreno, rodeada por un amplio jardín donde se encuentran plantadas diferentes especies de árboles para darle un aspecto más acogedor y naturalizado. En la esquina norte de la parcela se sitúa un cuerpo de una única planta y cubierta a un agua. La parcela se encuentra rodeada por un muro perimetral de mampostería muy irregular ligada con cemento y dotada de un amplio portón metálico de acceso, a modo de portalón recubierto con un seto vegetal.

El edificio presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones de relevancia, con la fachada principal abierta en el lienzo SE. Aunque algunos vanos conservan las contraventanas la mayoría, sobre todo los vanos más grandes, tienen persianas. En los planos originales no se detallaba el tipo de cierre de las carpinterías.

La planta semiasotanada presenta un acceso por la parte trasera del edificio (NO), aprovechando la pendiente del terreno, dotada de un vano para el garaje y dos ventanas pequeñas. La mitad de la fachada de la planta semiasotanada (la puerta de garaje original) se encuentra oculto tras un anexo degradante de madera adosado a la fachada que entorpece la lectura del edificio original. La mitad del volumen es sólo una cubierta de muy poca pendiente y el resto está cerrado a modo de garaje. En la fachada NE hay otro acceso peatonal independiente para las cocinas y las habitaciones del servicio. En planta baja se disponen las estancias principales (originalmente salón-comedor, biblioteca, dormitorio principal, etc.), que en el caso de la fachada SE se abren con unos grandes miradores acristalados con vanos adintelados. El acceso se dispone en esa fachada bajo un amplio porche apeado en una serie de ligeros pilares de sección cuadrada sobre los que se apea el vuelo de la cubierta. En la planta primera originalmente se disponían las estancias residenciales (principalmente dormitorios y baños). Los vanos de la fachada principal SE (dos vanos de gran tamaño) y la trasera NO (tres vanos menores) se abren en una especie de buhardillón corrida que recorre prácticamente toda la anchura del lienzo, generando un curioso efecto. En la fachada principal sigue manteniendo la cubierta original con menor pendiente sobre esos huecos, mientras que en la fachada trasera (NO) sobre ese volumen se sitúa una terraza con baranda metálica ligeramente decorada y con acceso desde un pequeño ático donde se dispone una única estancia aprovechando la altura de la cubierta. Esta solución no viene reflejada en los planos del proyecto pero al quedar en la parte trasera del edificio oculto de las vistas exteriores no es posible afirmar si se trata de una modificación durante la obra o posterior. La fachada principal cuenta además con un vano más pequeño en la planta bajo cubierta que se abre directamente en el faldón de la cubierta. En la fachada lateral NE destaca la presencia de una esbelta chimenea contra la fachada, casi independiente, que se eleva por encima de la cumbre del tejado, ejecutada con una fábrica de mampostería y forma troncocónica que confiere un marcado juego vertical al conjunto.

La cubierta es a dos aguas y de una traza muy singular y atípica dentro de la arquitectura local, con amplios faldones dotados de una acusada pendiente, casi verticales, estando además ejecutados con tabillitas de pizarra. En el caso de la fachada principal y trasera dichos faldones se rompen con la apertura de diferentes vanos.

El diseño del edificio se corresponde con una edificación de estilo ecléctico, inspirada directamente en los modelos constructivos del Norte de Europa. Un ejemplo singular y prácticamente único dentro del panorama arquitectónico tolosarra. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia, coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Lasquibar en 1961. Fue construida sobre el espacio ocupado anteriormente por un pabellón industrial para el empresario papelero Ladislao Irazusta Ruiz de Arcaute (Papelería del Araxes). El edificio está dotado de una composición muy equilibrada y regular en todas sus fachadas presentando una serie de recursos ornamentales singulares de clara ascendencia noreuropea (tejados fuertemente inclinados, cubiertas de pizarra, altas chimeneas, empleo de madera en los revestimientos de la fachada, etc.). El edificio presenta un interesante juego de líneas, verticales y horizontales, de una gran expresividad y plasticidad, destacando especialmente por su carácter atípico y/o pintoresco dentro del panorama constructivo local.

El edificio se convierte en un exponente muy destacado de la arquitectura burguesa de la década de 1960, convirtiéndose en un temprano antecedente de las actuaciones que posteriormente se llevarán a cabo en la comarca. El resultado es una edificación muy elegante y equilibrada que se adecua perfectamente a su estratégico emplazamiento, a pesar de romper estéticamente con las construcciones circundantes de estilo regionalista introduciendo un modelo claramente alpino, a modo de escaparate público del status de sus constructores. Su valor radica en la uniformidad del conjunto (villa+jardín), y haberse conservado sin alteraciones de relevancia. La construcción se encuentra estrechamente ligada al resto de edificaciones residenciales erigidas en la zona como fruto del desarrollo urbanístico llevado a cabo durante las décadas de 1920-1930, y cuyo fruto será un conjunto de interesantes construcciones residenciales que se distribuyen a lo largo de la presente calle de Kondeneako Aldapa y de la que aún se conservan varios ejemplos en buen estado de conservación (Villas Eguzki Toki, Urrutitxo, Garmendia, ...). Al igual que ellas, esta iniciativa es protagonizada por un característico representante de la burguesía de origen industrial, en concreto papelería, que busca en este barrio una alternativa adecuada para su residencia dotada de buenas condiciones de habitabilidad y visibilidad, a pesar de una cierta lejanía respecto al centro de la población. En esos espacios erigirán unas edificaciones residenciales de gran calidad, rodeadas de unos amplios jardines y dispuestas al borde de la antigua carretera a Navarra. Esta villa es una de las últimas muestras que quedan en pie en la Villa de las antiguas construcciones residenciales unifamiliares erigidas por la élite burguesa local, destacada especialmente por su atipicidad dentro del panorama constructivo de Tolosa.

EGUZKI TOKI ETXEA		FITXA ZB. Nº FICHA: 25
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1929	
ERABILERA USO	Etxebizitza	
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 1.000 m ² (BS: 108,02 m ²)	
PROFILA PERFIL	ERS+BS+I+TPS	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7575027	
ESPARRUA ÁMBITO	14 KONDEANEKO ALDAPA (BIKOITIAK)	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko Aldapa, 32	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Lorategiz inguratutako familia anitzeko txalet etxebizitza, Nafarroarako errepidearen (GI-2130) ondoan kokatua. Oinplano laukizuzeneko bolumena, erdisotoko solairuan, behe solairuan, solairu nagusian eta teilatu azpiko solairuan garatzen da, bi isurialdeko estalkirekin. Fatxada-lerroarekiko pixka bat ateratzen diren bi gorputz ditu, baita erantsitako eraikin berri bat ere (komunikazio-nukleoa).</p> <p>Eraikin xumea, eskualdeko estiloan (neoeuskalduna) eraikia, jatorrizko balioak mantentzen dituen trazadura uniforme eta erregularra duena. Arkitektura tradizionalek berreskuratutako apaintzeko baliabideengatik nabarmentzen da (bilbadura faltuak, baoen dintelak, baoen tipologia desberdinak, harlangaitzeko horma-atalak, haize-babesak, garitoiak, galeriek, eta abar), nortasun handia eta dinamismo eta kolore-joko garrantzitsua ematen diotenak. Barneko egitura hormigoi armatuzkoa da.</p>	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1929 Adrián Lasquibar arkitektoak etxebizitza proiektua Pedro Echeverriarentzat.</p> <p>2018 Ainhoa Navalpotro arkitektoak Jesús María Azurzarentzat egindako banaketa eta berritze proiektua.</p>	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumentriko orokorra eta fatxaden konposizioa, baoen eta estilo neoeuskalduneko elementu apaingarrien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana, eta itxitura elementuak. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzorua okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Ezingo dira fatxadak kanpoaldetik isolatu.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Eraikina egungo irisgarritasun araudia betetzeko handitua izan da.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 241). - TUA. D-6; TUA. B-537, 2018/26 - MARTÍN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 322-323. or. 	

EGUZKI TOKI ETXEA	FITXA ZB. Nº FICHA: 25
-------------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1929
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 1.000 m ² (PB: 108,02 m ²)
PROFILA PERFIL	PSS+PB+I+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7575027
ESPARRUA ÁMBITO	14 KONDEANEKO ALDAPA (PARES)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Kondeaneko Aldapa, 32



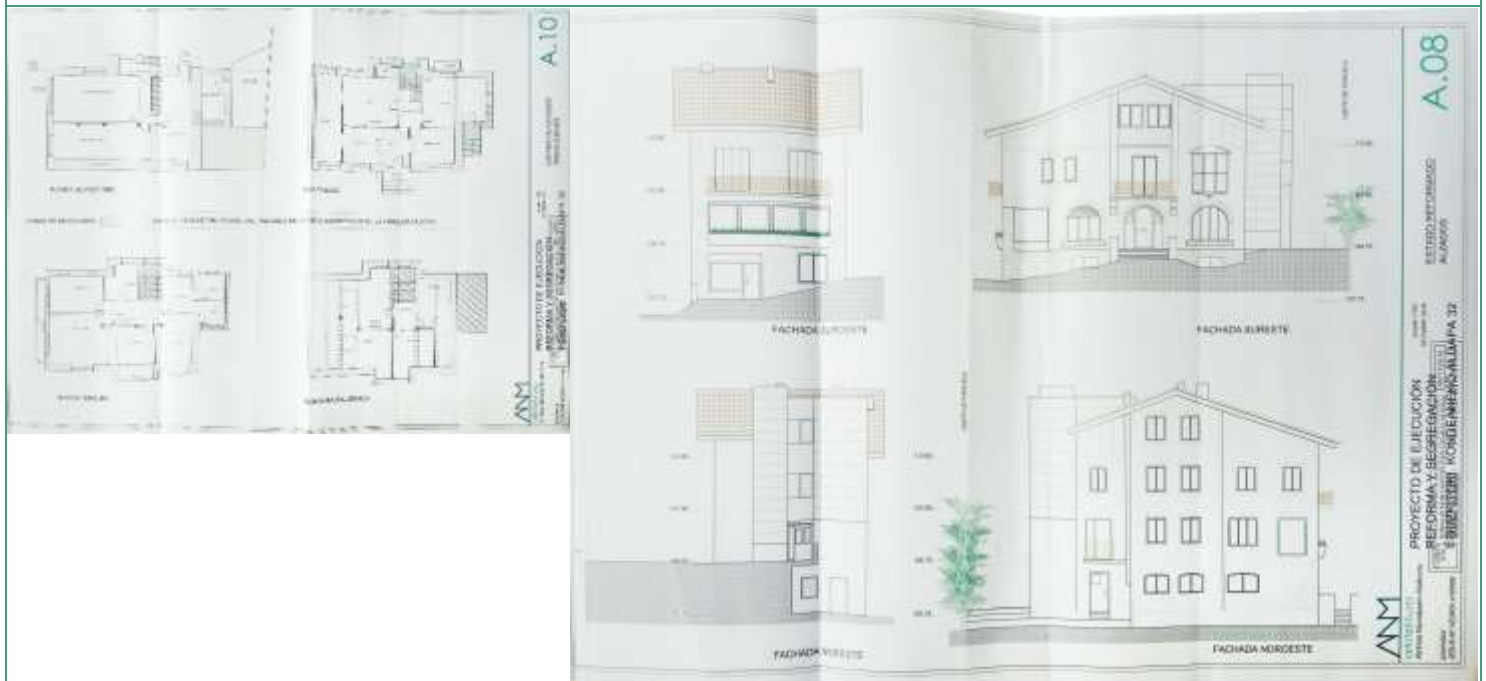
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa multifamiliar rodeada de jardín, situada junto a la carretera a Navarra (GI-2130). Volumen de planta rectangular, se desarrolla en planta semisótano, planta baja, planta principal y bajo cubierta, dotada de una cubierta a dos aguas. Dispone de dos cuerpos que sobresalen ligeramente respecto a la línea de fachada, así como de otro anexo de nueva fábrica (núcleo de comunicaciones).</p> <p>Edificio muy sencillo construido en un estilo regionalista (neovasco), con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Destaca por una serie de recursos ornamentales recuperados de la arquitectura tradicional (falsos entramados, dinteles de vanos, diferente tipología de vanos, paños de falsa sillería, antas cortavientos, garitones, galerías, etc.) que le proporcionan una gran personalidad y un importante dinamismo y juego cromático. Estructura portante interior de hormigón armado.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1929 Proyecto de casa por el arquitecto Adrián Lasquibar para Pedro Echeverría.</p> <p>2018 Proyecto de segregación y reforma por la arquitecta Ainhoa Navalpotro para Jesús María Azurza.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales de estilo neovasco. - La relación del edificio con el espacio libre privado y público, y sus elementos de cierre. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>No se permitirá el aislamiento exterior de fachadas.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>El edificio ya ha sido ampliado para el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 241). - TUA. D-6; TUA. B-537, 2018/26 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 322-323.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Ainhoa Navalpotro arkitektoak J.M. Azurzarentzako idatzitako eraberritze eta finka bereizte proiektua (2018). Gaur egungo egoera
 Proyecto de segregación y reforma por la arquitecta Ainhoa Navalpotro para Jesús María Azurza (2018). Estado actual



02. Ainhoa Navalpotro arkitektoak J.M. Azurzarentzako idatzitako eraberritze eta finka bereizte proiektua (2018). Proposatutako egoera
 Proyecto de segregación y reforma por la arquitecta Ainhoa Navalpotro para Jesús María Azurza (2018). Estado propuesto

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial, de carácter multifamiliar en la actualidad (4 viviendas). Presenta una composición muy armónica y regular, que a pesar de las reformas operadas recientemente mantiene su integridad original. El edificio está organizado en un cuerpo principal de planta rectangular, con dos cuerpos ligeramente sobresalientes en las fachadas principal y trasera. Dotado de una cubierta a dos aguas, se organiza en planta semisótano, planta baja, principal y bajo cubierta (med. aprox. 9,00 m por 14,00 m).

El conjunto se sitúa al borde de la carretera a Navarra (GI2130). El edificio dispone en el interior de un amplio jardín que se encuentra rodeado por un muro perimetral de factura muy sencilla, con un muro de hormigón con un forro de placado de lasjas de piedra que presenta de una manera seriada pilares de planta cuadrada. Entre pilar y pilar presente un sencillo enrejado casi oculto por los setos.

La fachada principal se abre en el lienzo SE del edificio y presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Esta fachada presenta en la parte central un pequeño cuerpo que avanza ligeramente respecto a la línea de fachada en las dos plantas superiores mediante el empleo de dos antes a modo de cortavientos, rematadas en su parte inferior con sendos modillones moldurados en los que se distinguen una serie de sillares aislados en relieve a modo decorativo. En la esquina SE se abre una especie de porche o soportal lateral corrido a modo de galería, apeado en una serie de sencillas columnas de planta cuadrada. En la planta baja cuentan con un sencillo zócalo de mampostería caravista. En esta planta dispone de tres vanos de una traza muy similar entre sí, los laterales a modo de ventanas y el central a modo de acceso, dotado de un pequeño tramo de escaleras para salvar el desnivel, y abierto en una especie de porche bajo vuelo del balcón de la planta superior. Los tres están rematados con un arco de medio punto que presenta en relieve una serie de dovelas con la clave resaltada y la repisa inferior con un tratamiento similar. En planta primera cuenta con otros tres vanos alineados con los inferiores. El más meridional, una simple ventana adintelada con un dintel y repisa de cemento pintado en relieve, y el más septentrional sobresale ligeramente de la fachada con un cuerpo de tres lienzos dotado de un amplio ventanal vertical a modo de un antiguo garitón, disponiendo de una cubierta independiente. El vano central está conformado por un pequeño balcón que apea su estructura en las antes descritas anteriormente, con una repisa de hormigón y la baranda de madera torneada. A este balcón sólo se abre un único vano adintelado. En planta bajo cubierta solo dispone de un vano también abalconado que se apea en las antes descritas como el inferior. Este balcón presenta una repisa inferior de hormigón del que sobresalen una serie de cabezales a imitación de piezas de madera y se encuentra cerrado con una baranda de madera torneada. Esta planta se encuentra decorada en ambos laterales con un falso entramado de madera ejecutado en cemento, con unos tramones principalmente verticales en el sector septentrional y con imitación a tirantes en el meridional.

La fachada trasera NO presenta igualmente una composición muy ordenada y regular, fruto fundamentalmente de la remodelación llevada a cabo en 2018, habiendo conservado el cuerpo central ligeramente sobresaliente. Esta reforma conllevó la reordenación de los vanos y su distribución, con la apertura de unos nuevos y la reforma de los existentes. El único elemento destacable es la presencia de un falso entramado de madera, ejecutado en cemento pintado en la esquina N del edificio.

La fachada lateral SO se presenta también muy uniforme. Dispone de un paramento de lasjas caravista en las dos plantas inferiores y un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado en la planta primera, con líneas principalmente cuadrangulares. En la planta baja dispone de dos únicos vanos, uno de acceso al garaje y el otro un amplio ventanal con un remate en arco rebajado. En la planta baja se abre un amplio mirador corrido o galería asociado al soportal abierto en ese sector del edificio. Finalmente, en planta primera dispone de dos únicos vanos de grandes proporciones, ambos adintelados, que se abren a un balcón corrido con repisa y hormigón y barandado de madera torneada similar a los de la fachada principal.

La fachada NE es la más alterada y discordante de todas las fachadas tras la actuación urbanística verificada en el año 2018. El proyecto original (1929) preveía la edificación en la esquina N de un pequeño anexo adosado al cuerpo principal, de una sola planta y cubierta a un agua, con el característico falso entramado de madera de carácter ornamental. Si bien en el momento de iniciar las más recientes obras el sector estaba ocupado por un edificio anexo que ocultaba casi toda la fachada, dotada de tres alturas hasta la bajo cubierta. Este cuerpo fue completamente eliminado y sustituido por otro de nueva planta, destinado a habilitar el renovado núcleo de comunicación (escaleras y ascensor) sobresaliendo por encima de la cubierta.

La cubierta a dos aguas es muy regular. Esta estructura se encuentra totalmente modificada tras la reforma verificada en el año 2018 que permitió transformar la primitiva vivienda unifamiliar en una edificación multifamiliar. La estructura portante interior del edificio es principalmente de hormigón armado. La principal actuación consistió en la eliminación del núcleo original de comunicación trasladándolo al exterior y la rehabilitación de la planta asotanada como almacén. El nuevo núcleo de comunicaciones utiliza un lenguaje arquitectónico diferenciado del estilo original pero su conjunto respeta las características del edificio original.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo regionalista o nevasco muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos de las décadas de 1920 y 1930 principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia (salvo la reforma operada en 2018), coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Lasquibar en 1929. El edificio está dotado de una composición muy equilibrada y regular en todas sus fachadas, presentando una amplia variedad de recursos ornamentales característicos de este estilo que pretende recuperar la imagen de la arquitectura vernácula tradicional (falsos entramados, dinteles de vanos, diferente tipología de vanos, paños de sillería, antas cortavientos, garitones, galerías, etc.). El resultado es una edificación muy elegante y equilibrada que se adecua perfectamente a su estratégico emplazamiento a modo de escaparate público del status de sus constructores. La variedad de los materiales empleados y la presencia de volúmenes a diferentes cotas y con fachadas a distintos niveles le proporcionan un singular contraste ornamental y un dinámico juego de movimientos. Su valor radica en la uniformidad del conjunto (villa+jardín) y haberse conservado sin alteraciones de relevancia.

La construcción se encuentra estrechamente ligada al resto de edificaciones residenciales erigidas como fruto de un desarrollo urbanístico paralelo al que se estaba verificando en el cercano Paseo de San Francisco y la Vega de Laskoain, ya saturados en este momento histórico. Iniciativa protagonizada a partir de la década de 1920 por una pujante burguesía, generalmente de origen industrial, que busca en este barrio de San Blas (actual Kondeaneko Aldapa) u otros espacios extrapoblacionales una alternativa adecuada para sus residencias dotadas de buenas condiciones de habitabilidad y visibilidad, a pesar de una cierta lejanía respecto al centro de la población. Este aspecto se salvará en esta época con la proliferación de los primeros vehículos a motor, tal y como se aprecia en el hecho de disponer estas villas/chalets de su propio garaje incorporado a la construcción. En esos espacios erigirán unas edificaciones residenciales de gran calidad, rodeadas de unos amplios jardines y dispuestas al borde de la antigua Carretera a Navarra. Estas villas son una de las últimas muestras que quedan en pie en la Villa de las antiguas construcciones residenciales unifamiliares erigidas por la élite burguesa tolosarra, presentando un valor muy destacado para conocer la evolución histórica de la Arquitectura de Tolosa.

LARRAMENDI KALEA, 2 (Aranguren etxea), 4 (Antzuola etxea) eta 6 (Azkarate etxea)

FITXA ZB. Nº FICHA: 26

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1923 (1817/1846-1851 aurretiko eraikuntza)
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	2. partzela: 452,00 m ² 4. partzela: 295,00 m ² 6. partzela: 558,00 m ²
PROFILA PERFIL	BS+IV+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7577029 (2); 7577042 (4) eta 7577014 (6)
ESPARRUA ÁMBITO	5 ARRAMELE-ARKAUTE
HELBIDEA DIRECCIÓN	Larramendi kalea, 2-4-6



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Familia anitzeko etxebizitza eraikin hirukoitza, herriko harrerez kanpo kokatua, Donostiarako irteeran. Behe solairuan (komertziala) eta bost etxebizitza solairu altutan garatzen dira, eraikin bakoitzerako estalki konplexu eta indibidualizatuak.</p> <p>Estilo erregionalistan edo neoeuskaldunean eraikitako eraikuntza, jatorrizko balioei eusten dien trazadura uniforme eta erregularra duena. Beheko bi solairuak lehendik existitzen zen eraikin bati dagozkie (Miserikordia Etxea), hauek eraikin berria egiteko aprobetxatu ziren (kareharizko paramentua eta pilastrak). Fatxada nagusiek eraikuntza kalitate handia dute eta hainbat apaindura balibide xume erabiltzen dira (bilbadura faltsuak, bi isurialdeko teilatuak, begiratokiak, apaindutako mentsulak, etab.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1923 Larramendi kalean etxebizitzak eraikitzeko proiektua Pedro Leterentzat.</p> <p>2024 Larramendi 6 eraikinean egitura sendotze lanak.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo neoeuskaldun eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babes eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio. Harlanduzko horma zatiak ezingo dira estali.</p> <p>Fatxadako baok, arotzeriek eta balkoiek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 219 -2-, 220 -4- eta 221 -6-). - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 181-183, 321.or. - RECONDO, J.A. (2011) Medicina y Beneficencia. Guipúzcoa y Tolosa. Siglos XIII-XX. - GOROSABEL, P. (1956, 1 1853): Bosquejo de la Antigüedades, Gobierno, Administración y otras cosas notables de la Villa de Tolosa, 216-218.or.

LARRAMENDI KALEA, 2 (Aranguren etxea), 4 (Antzuola etxea) eta 6 (Azkarate etxea)

FITXA ZB. Nº FICHA: 26

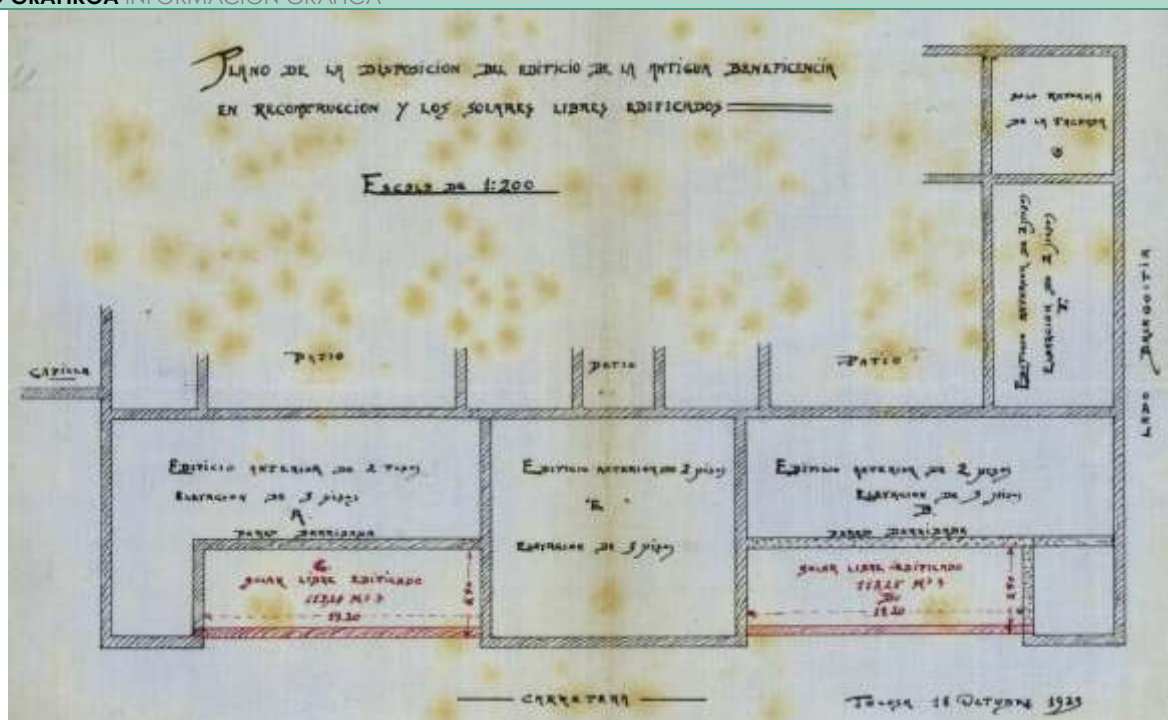
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1923 (1817/1846-1851 edificación anterior)
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela nº2: 452,00 m ² Parcela nº4: 295,00 m ² Parcela nº6: 558,00 m ²
PROFILA PERFIL	PB+IV+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7577029 (2); 7577042 (4) y 7577014 (6)
ESPARRUA ÁMBITO	5 ARRAMELE-ARKAUTE
HELBIDEA DIRECCIÓN	Larramendi kalea, 2-4-6



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación triple de carácter residencial plurifamiliar, situada extramuros de la población, en la salida hacia Donostia. Se desarrollan en planta baja (comercial) y cinco plantas altas residenciales, dotados de cubiertas complejas e individualizadas en cada edificación.</p> <p>Edificio construido en un estilo regionalista o nevasco con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Las dos plantas inferiores se corresponden a una edificación ya existente (Casa de Misericordia) reaprovechada para la nuevamente ejecutada (paramento calizo y pilastras). Sus fachadas principales están dotadas de una gran calidad constructiva y ornamental, tal y como queda reflejado en la presencia de una serie de reducidos recursos ornamentales (falsos entramados, tejados a doble vertiente, miradores, ménsulas decoradas, etc.)</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1923 Proyecto de construcción de casas en la calle Larramendi para Pedro Lete.</p> <p>2024 Obras de refuerzo de la estructura del edificio Larramendi 6.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el conjunto en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo nevasco y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original. Las zonas de sillar visto no se podrán revestir.</p> <p>Los vanos, las carpinterías y balcones deberán mantener la configuración original según acuerdo por portal.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original según acuerdo por portal.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 219 -nº2-, 220 -nº4- y 221 -nº6-). - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 181-183, 321. - RECONDO, J.A. (2011) Medicina y Beneficencia. Guipúzcoa y Tolosa. Siglos XIII-XX. - GOROSABEL, P. (1956, 1 1853): Bosquejo de la Antigüedades, Gobierno, Administración y otras cosas notables de la Villa de Tolosa, pp. 216-218.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Pedro Leterentzako Erruki-etxea ospitale zaharraren tokian etxebizitzak egiteko proiektua (1923)
 Proyecto de viviendas sobre el edificio de la Antigua Misericordia para Pedro Lete (1923)



02. Erruki-etxea ospitale zaharraren Rekondoren argazkia (203.or.) Foto de la Antigua Misericordia de Rekondo (pag. 203)

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Larramendi kalea 2 (Aranguren etxea) Vista general nº2



04. Ikuspegi orokorra Larramendi kalea 4 (Antzuola etxea) eta 6 (Azkarate etxea) Vista general nº4

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



05. Ikuspegi orokorra Larramendi kalea 6 (Azkarate etxea) Vista general nº6



06. Alboko fatxada Larramendi kalea 6 (Azkarate etxea)
Vista general fachada lateral nº6



07. Alboko fatxada Larramendi kalea 2 (Aranguren etxea)
Vista general fachada lateral nº2

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Conjunto conformado por tres edificaciones residenciales de carácter plurifamiliar (19 viviendas en el nº2, 15 en el nº4 y 24 en el nº6) adosadas entre sí que forman un único conjunto edificatorio (med. aprox. 71,00 m por 17,00 m). Presentan una composición muy armónica y regular e individualizada en cada casa, manteniendo su integridad original. El conjunto presenta una planta rectangular alargada muy regular, dotado de dos pequeños avances en los dos extremos del mismo y otro en el centro, con un eje de simetría muy marcado. Los elementos compositivos se repiten en todo el conjunto, manteniendo un carácter unitario, aunque cada una de las fachadas se identifique de forma independiente. Hoy en día cada uno de los portales cuenta con un color distinto que acentúa la diferencia entre portales. Las viviendas se construyen en los terrenos correspondientes a la antigua Casa de Misericordia de Arramele, en desuso tras la construcción de la nueva en la colina de Yurreamendi; aprovechando los muros y los pilares del cierre del jardín de la primitiva edificación para levantar en edificio de nueva planta sobre los mismos sin llegar a demoler la obra original, tal y como se observa en los restos constructivos conservados en las plantas primeras y primera (columnas, pilares, paramentos de sillería). Todas las edificaciones se organizan en planta baja (locales comerciales), cinco plantas altas (viviendas). Cada una de las edificaciones está dotada de su propia cubierta independiente. Tal y como se puede ver en los planos de proyecto, en origen se trataba de un edificio de viviendas con diferentes tipologías de viviendas, los portales nº2 y 6 aun siendo simétricos en volumen la distribución interior de las viviendas era distinta tal y como se indica más adelante.

El conjunto se dispone en una franja de terreno de forma alargada al borde del antiguo Camino Real hacia Donostia, en las proximidades del río Oria. Las tres edificaciones comparten sus muros medianiles entre sí, abriéndose por el N a la Plaza de San Juan de Arramele y a la Ermita del mismo nombre (situada en la esquina NE), por el S con la calle Arramele, y por el E (fachada trasera) al antiguo patio, parcialmente ocupado por varias edificaciones industriales en desuso. Aunque originalmente los vanos contaban con contraventanas (excepto en los miradores) prácticamente la totalidad han desaparecido o han sido sustituidos por persianas. Al tratarse de tres portales edificados de forma conjunta pero con intención clara de diferenciarse estéticamente se propone que el acuerdo para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones se realice por portales pero sin perder de vista que forman un único conjunto.

El edificio nº2 o Casa Aranguren es la dispuesta más al S, la más cercana a la población. Limita por el N con el edificio nº4, con quien comparte medianil, y por el E con un patio interior y el medianil de la casa de Arramele kalea, 1. La fachada principal se abre en el lienzo O, organizándose en ocho ejes verticales de vanos muy regularmente distribuidos. Presenta un paramento presumiblemente de hormigón armado revocado y pintado en las plantas superiores. A nivel de planta primera dispone de una franja corrida a lo largo de toda la fachada, conformada por tres frisos paralelos entre sí, siendo el intermedio ligeramente rehundido. Las dos plantas superiores (tercera y cuarta) presentan un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado por toda su superficie (en el proyecto original abarcaba también la planta segunda). En el extremo SO dispone de un cuerpo ligeramente saliente dotado de un pequeño zócalo de sillería y con sus esquinales conformados con sillería de gran calidad en las dos plantas inferiores, que se prolongan en las superiores mediante sendos espolones escalonados de planta en planta, dotados de unas ménsulas molduradas en cada cambio de planta. El medianil de separación con el edificio nº 4 presenta también una fábrica de sillería caliza idéntico al del esquinil. En planta baja los distintos vanos (seis) se habilitan en el hueco abierto entre una serie de pilastras de sección rectangular (siete) de sillería caliza y dotadas de una amplia zapata pétreo en su parte superior, sobre la que descansa el forjado de la planta superior. La mayor parte de ellos se corresponden con vanos comerciales, salvo el destinado al acceso de la vivienda, ligeramente descentrado hacia el S. En el cuerpo saliente se abre también un gran vano de acceso, adintelado y delimitado con un recerco de sillería. Las plantas superiores presentan un esquema compositivo muy similar entre sí. Todos los vanos son abalconados y adintelados. Los dos centrales se abren a un único balcón corrido y los situados a ambos lados a un balcón individualizado, el cual presenta una repisa moldurada de planta rectangular ejecutada en hormigón y baranda metálica de rejería artística. En el caso de los balcones individuales la repisa aparece achaflanada en sus esquinas, salvo los de la planta tercera (probablemente se deba a una reforma posterior). Los vanos situados en la planta segunda presentan una sencilla ornamentación, conformada por un dintel y dos sillares en las jambas, ejecutados en cemento ligeramente en relieve. En los dos extremos de la fachada se disponen dos amplios miradores con un pronunciado vuelo sobresaliendo de la línea de fachada, formando un único cuerpo vertical. Este cuerpo está ejecutado en hormigón armado y se apea en la parte inferior en tres grandes ménsulas de igual material sencillamente decoradas con molduras. En ellos se abren cuatro vanos por planta, los laterales de reducidas proporciones y los dos frontales, más amplios y con una gran cristalera cerrada en la parte inferior, con baranda metálica de reciente factura (probablemente en sustitución de las originales de rejería de forja artística). Todos los vanos de los miradores presentan una pequeña moldura decorativa en sus cuatro esquinas. La parte superior de estos cuerpos, a nivel de planta cuarta, se abren a modo de una terraza a la que se accede a través de un único vano adintelado, estando cerrados con una baranda metálica idéntica a la de los restantes balcones. Finalmente, en la planta bajo cubierta se abren una serie de pequeños vanos adintelados dispuestos en apaisado (cuatro) y cuatro ventanas amansardadas en la cubierta. En el cuerpo saliente los vanos se organizan en dos ejes verticales, siendo todos ellos abalconados y adintelados. Estos se abren a un único balcón dotado con una repisa de hormigón y baranda metálica de rejería artística, que en planta primera presenta unas reducidas dimensiones frente a los de las plantas superiores, que cogen toda la anchura entre espolón y espolón, con las esquinas achaflanadas. La única excepción son los vanos de la bajo cubierta, los cuales carecen de vuelo alguno.

La fachada lateral S del edificio nº2 o Casa Aranguren, se abre entre la esquina SO del edificio y el medianil con la casa de Arramele kalea, 1. Esta fachada presenta un revestimiento revocado y pintado que a nivel de planta baja dispone de una serie de estrías horizontales a imitación de sillería. El resto de la fachada repite los elementos compositivos de la fachada principal, como son la franja corrida continúa a nivel de planta primera y el falso entramado de madera en las dos plantas superiores (tercera y cuarta). La fachada presenta una composición muy ordenada, estando organizada en cinco ejes verticales de vanos regularmente distribuidos. En la parte central se dispone un amplio mirador que dispone de un pronunciado vuelo sobresaliendo de la línea de fachada, formando un único cuerpo vertical. Este cuerpo está ejecutado con una repisa de hormigón armado original y con un armazón metálico en el que se abre una amplia cristalera que ocupa todo el mirador de más reciente factura, seguramente en sustitución de la carpintería original. En la parte superior, a nivel de planta bajo cubierta, se abre una pequeña terraza, aprovechando el resalte de la cubierta, a imitación de un hastial dotado de cubierta propia. A ambos lados de ese mirador se disponen dos vanos abalconados a cada lado, todos ellos adintelados. Estos vanos se abren a un balcón individual con repisa de hormigón moldurada y baranda metálica de rejería de forja artística. Al igual que en la fachada principal los vanos abiertos en la planta segunda disponen de un sencillo elemento ornamental, conformada por un dintel y dos sillares en las jambas, ligeramente en relieve.

Este edificio presenta una cubierta compleja: a dos guas en el cuerpo principal y quebrado en el centro. El faldón O aparece quebrado por varias mansardas o buhardillas con su propia cubierta también a dos aguas. Estas buhardillas son regulares de similares características que las del portal nº4 y además están alineadas con el entramado de la fachada principal, por lo que seguramente se trate de una solución original. Sobre la cubierta principal hay un levante de un cuerpo con dos vanos que se abre hacia el S, con su propia cubierta a

dos aguas. La cubierta es de madera y el alero se sustenta en una serie de solivos sobresalientes de madera.

El portal nº2, Casa Aranguren, contaba en origen con tres viviendas por planta (de entre 100,00 y 135,00 m² cada una aproximadamente según catastro) que en la actualidad se han modificado dando pie a infinidad de combinaciones.

El edificio nº4 o Casa Antzuola es el situado en la parte central del conjunto. Limita por el N con la nº6 y al S con la nº2, con las que comparte sendos medianiles, y por el E se abre a un patio interior. La fachada principal se dispone en el lienzo O, organizándose en seis ejes verticales de vanos muy regularmente distribuidos. Presenta un uniforme paramento revocado y pintado en todo el volumen. A nivel de planta baja cuenta con un sencillo zócalo de sillería caliza corrida por todo el frente. Igualmente, en la planta cuarta presenta un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado por toda su superficie (en el proyecto original abarcaba hasta la planta segunda). En planta baja y primera dispone de una serie de grandes pilastras de sillería caliza (seis) distribuidas de una manera regular por toda la fachada, prolongándose en altura hasta el segundo piso en piedra vista y hasta el alero con un pequeño relieve de mortero pintado. En planta baja se abren un total de cinco vanos con unas proporciones muy desiguales entre si y relacionados con los distintos establecimientos comerciales, disponiéndose el de acceso a la vivienda ligeramente desplazado hacia el S. En planta primera en la parte central se abren dos vanos abalconados sin vuelo, con dintel en arco de medio punto y cerrados en su parte inferior con una baranda metálica de rejería artística de forja. Estos están rematados con una arcada doble decorada con un dintel y una repisa inferior de cemento pintado en ligero relieve. A ambos lados se disponen otros dos vanos abalconados y adintelados, los cuales se abren a unos balcones individuales con repisa de hormigón armado apeada en la parte inferior en dos ménsulas de hormigón molduradas y baranda metálica de rejería artística de forja. En las restantes plantas el esquema se repite. En la parte central se dispone un amplio mirador que dispone de un pronunciado vuelo sobresaliendo de la línea de fachada, formando un único cuerpo vertical. En el mismo se abren cuatro vanos por planta, los laterales de reducidas proporciones y los dos frontales más amplios, con una gran cristalera cerrada en la parte inferior con baranda metálica de rejería de forja artística. Todos los vanos presentan una pequeña moldura decorativa en sus cuatro esquinas. La parte superior de este cuerpo, a nivel de planta bajo cubierta, se abre en una terraza, aprovechando el recrecido de la cubierta a modo de amplio hastial, la cual está cerrada con una baranda metálica de forja artística. A ambos lados de ese mirador se disponen dos vanos, todos ellos abalconados y adintelados. Estos se abren a un único balcón con repisa de hormigón moldurada de planta rectangular y las esquinas achaflanadas y baranda metálica de rejería artística de forja. Los vanos abiertos en las plantas segunda y tercera cuentan con un dintel y el arranque de las jambas ejecutado en cemento pintado y en ligero relieve, mientras que los de la planta cuarta se abren entre los tramos del falso entramado. Los dispuestos en la planta bajo cubierta son de pequeñas proporciones, adintelados y dispuestos en apaisado.

Este edificio presenta una cubierta a dos aguas. El faldón O aparece quebrado por el recrecido central. Al igual que sucedía en el edificio nº2 Casa Aranguren, el faldón O aparece quebrado por varias mansardas o buhardillas con su propia cubierta también a dos aguas. Estas buhardillas son regulares de similares características que las del portal nº2 y además están alineadas con el entramado de la fachada principal, por lo que seguramente se trate de una solución original.

El portal nº4, Casa Antzuola, según la planta del proyecto original de la que se dispone, contaba en origen con dos viviendas por planta (de 140 m² cada una aproximadamente según catastro) aunque la primera planta sigue conservando esta distribución a partir de la segunda hoy en día todas las plantas cuentan con tres viviendas de 90,00 m² que en la bajocubierta pasan a ser 4 de 60,00 m². Se desconoce si la división de las viviendas es una modificación posterior o por el contrario fueron así desde el principio.

El edificio nº 6 o Casa Azkarate es la dispuesta más al N. Limita por el N con la Plaza de San Juan y la Ermita de San Juan de Arramele (adosado a la esquina NE del edificio), al S con la casa nº4, con quien comparte medianil, y por el E con un patio interior. Es simétrico al portal nº2 aunque con algún detalle diferente. Presenta una planta rectangular, contando con un pequeño cuerpo saliente en la esquina NO, similar al registrado en el otro extremo del edificio, el cual está dotado de un zócalo de sillería y con sus esquinales conformados con sillería de gran calidad en las dos plantas inferiores, que se prolongan en las superiores mediante sendos espolones escalonados de planta en planta y dotados de unas ménsulas molduradas en cada cambio de planta. El edificio de la antigua Casa de Misericordia no contaba con fachada en esta zona sino que se trataba de una zona ajardinada del que se conservan los pilares de la planta baja. Por lo tanto la sillería vista de la primera planta fue parte de la construcción de las viviendas y no un resto de la edificación anterior. La fachada principal se abre en el lienzo O, organizándose en ocho ejes verticales de vanos muy regularmente distribuidos, además de los dos del cuerpo saliente. A nivel de planta baja y primera dispone de un paramento de sillería caliza de calidad, mientras que el resto del edificio dispone de un paramento revocado y pintado. Dispone de una estrecha cenefa de cemento pintado que encuadra perimetralmente el sector central de la fachada en sus plantas primera, segunda y tercera. En planta baja los distintos vanos (cinco) se abren entre una serie de pilastras de sección rectangular (seis al haber sido desmontada una de las dispuestas en el sector meridional) ejecutadas en sillería caliza y dotadas de una amplia zapata en su parte superior, sobre la que descansa el forjado de la planta superior. La mayor parte de ellos se corresponden con vanos comerciales, salvo el destinado a acceso de la vivienda, ligeramente descentrado hacia el N. En el cuerpo saliente se abre también un gran vano de acceso, adintelado y delimitado con un recerco de columnas de sillería semejantes al del resto de la fachada, aunque de unas proporciones ligeramente mayores. Las plantas superiores presentan un esquema compositivo muy similar entre sí. Todos los vanos son abalconados y adintelados. Los dos centrales se abren a un único balcón corrido y los situadas a ambos lados a un balcón individualizado, los cuales presentan una repisa moldurada de planta rectangular ejecutada en hormigón y baranda metálica de rejería artística. En el caso de los balcones individuales la repisa aparece achaflanada en sus esquinas, salvo los de la primera planta. Los vanos situados en la planta primera presentan un dintel adovelado con la clave remarcada en relieve, mientras que los de las plantas superiores presentan una sencilla ornamentación conformada por un dintel y dos sillares en las jambas, ejecutados en cemento ligeramente en relieve. En los dos extremos de la fachada se disponen dos amplios miradores con un pronunciado vuelo sobresaliendo de la línea de fachada, formando un único cuerpo vertical. Este cuerpo está ejecutado en hormigón armado y se apea en la parte inferior en tres grandes ménsulas de igual material sencillamente decoradas con molduras. En ellos se abren cuatro vanos por planta, los laterales de reducidas proporciones y los dos frontales más amplios, con una gran cristalera cerrada en la parte inferior con baranda metálica de rejería de forja artística. Todos los vanos presentan una pequeña moldura decorativa en sus cuatro esquinas. La parte superior de este cuerpo, a nivel de planta cuarta, se abre a modo de una terraza a la que se accede a través de un único vano adintelado (la terraza N ha sido cerrada con un mirador acristalado discordante), estando cerrada con una baranda metálica idéntica a de los restantes balcones. En esta misma planta los cinco vanos se abren a un único balcón corrido dotado de una repisa moldurada de hormigón y un cierre de baranda metálica. En el cuerpo saliente los vanos se organizan en dos ejes verticales, siendo todos ellos abalconados y adintelados. Todos ellos se abren a un único balcón dotados con una repisa de hormigón y baranda metálica de rejería artística, que en planta primera presenta unas reducidas dimensiones frente a los de las plantas superiores, que cogen toda la anchura entre espolón y espolón con las esquinas achaflanadas. Todos estos vanos presentan una decoración en el dintel idéntica los del sector central. La parte superior de la planta, en el recrecido dotado de su propia cubierta presenta un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado.

La fachada lateral N se abre a la plazoleta de la ermita. Esta fachada presenta un revestimiento muy uniforme revocado y pintado,

LARRAMENDI KALEA, 2 (Aranguren etxea), 4 (Antzuola etxea) eta 6 (Azkarate etxea)

FITXA ZB. Nº FICHA: 26

dotado de una estrecha franja de cemento pintado (algo más ancha en la zona del esquinal) en ligero relieve encuadrando las plantas segunda, tercera y cuarta. A nivel de planta bajo cubierta dispone de un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado. La fachada presenta una composición muy ordenada, estando organizada en cinco ejes verticales de vanos regularmente distribuidos. Todos los vanos son adintelados (salvo los de la planta baja y primera que presentan un remate en forma de arco rebajado) y abalconados sin vuelo, salvo los centrales y el vano más oriental de la primera planta que cuentan con una pequeña repisa de planta rectangular ejecutada en hormigón y con baranda metálica de rejería artística de forja. Todos los balcones son individuales y el central de la primera planta es algo mayor que el resto.

Este edificio presenta una cubierta compleja: a dos guas en el cuerpo principal y a tres en el cuerpo saliente del NO, dotado en su frente principal de un recrecido con su propia cubierta a dos aguas. El alero se sustenta en una serie de solivos sobresalientes de madera. Todos los portales cuentan con ascensor en la actualidad. Este edificio no cuenta con las mansardas en cubierta.

El portal nº6, Casa Azkarate, según el plano del proyecto del que se dispone, contaba en origen con cuatro viviendas por planta (de entre 102,00 y 118,00 m² cada una aproximadamente según catastro) aunque la tercera planta sigue conservando esta distribución el resto no, dando pie a infinidad de combinaciones. Se desconoce si se trata de una modificación posterior o no.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo regionalista o neovasco muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados en el primer tercio del siglo XX principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia, aunque su actual imagen no se ajuste totalmente con la presentada por un arquitecto desconocido en 1923 (seguramente Adrián Lasquibar) para el promotor Pedro Lete. Este había adquirido los terrenos correspondientes a la antigua Casa de Misericordia de Arramele, en desuso tras la construcción de la nueva en la colina de Yurreamendi. La primitiva Casa de Misericordia fue erigida en este emplazamiento extramural en 1774, resultando totalmente destruida en junio de 1813 en el contexto de las Guerras Napoleónicas. Tras ello el edificio fue nuevamente reconstruido entre 1818 y 1821, siguiendo una traza del arquitecto Pedro Manuel Ugartemendia, cuyo resultado será una edificación de planta rectangular alargada con dos cuerpos salientes en sus extremos y dotada de dos plantas, cerrándose el espacio mediante una verja metálica y disponiendo de una serie de patios en la parte trasera. El conjunto será nuevamente ampliado tres décadas más tarde, en 1846 y 1850-1851, por el también arquitecto José Eleuterio Escoriaza, dotándole de los dos cuerpos anexos por el N y S hacia los patios traseros. El resultado final será un edificio de una gran presencia justo a la entrada de la población, erigido en un estilo plenamente neoclásico con un marcado eje horizontal y una serie de monumentales pilastras.

El arquitecto se servirá de los muros de la primitiva edificación para levantar en edificio de nueva planta sobre los mismos, tal y como se observa en los restos constructivos conservados en las plantas baja y primera (columnas, pilares, paramentos de sillería), sin llegar a demoler la obra original. Este nuevo edificio presenta un esquema compositivo muy equilibrado, dotando a las fachadas de una cierta calidad constructiva y ornamental claramente relacionada con los gustos de la época como queda reflejado en la presencia de una serie de recursos ornamentales característicos de este estilo (falsos entramados, tejados a doble vertiente, miradores, ménsulas decoradas, etc.) El resultado es un edificio singular cargado de historia y de una cierta calidad plástica que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época, a pesar de la sencillez propia de esta presente iniciativa y de las soluciones arquitectónicas empleadas basadas en unos recursos limitados y con un objetivo básicamente funcional y económico.

El edificio Larramendi, 2-4-6 se concibió como una construcción aislada y dispuesta fuera del ámbito de los principales planes de desarrollo urbanístico del Ayuntamiento de Tolosa (Vega de Laskorain, San Francisco, Rondilla), por lo que podemos definirlo como una actuación un tanto anárquica destinada a aprovechar todo aquel posible terreno susceptible de urbanización. Responde a un modelo de vivienda multifamiliar destinada a paliar la escasez de residencias burguesas, igual que otras iniciativas de las clases más pudientes lo hicieron con amplias residencias familiares en forma de villas. El proyecto original de Lete incluía también la ejecución en el resto de la parcela de una serie de instalaciones deportivas complementarias (frontón y piscina), pero finalmente quedaron descartadas, aplicándose esos terrenos para usos propiamente industriales.

ARKAUTE TXALETA	FITXA ZB. Nº FICHA: 27
-----------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1929
ERABILERA USO	Etxebizitza (jatorrizkoa) Gizarte eta kultura ekipamendua (gaur egun)
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 269,00 m ² (BS: 269,00 m ²)
PROFILA PERFIL	ERS+BS+I+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7577001
ESPARRUA ÁMBITO	5 ARRAMELE-ARKAUTE
HELBIDEA DIRECCIÓN	Larramendi kalea, 5

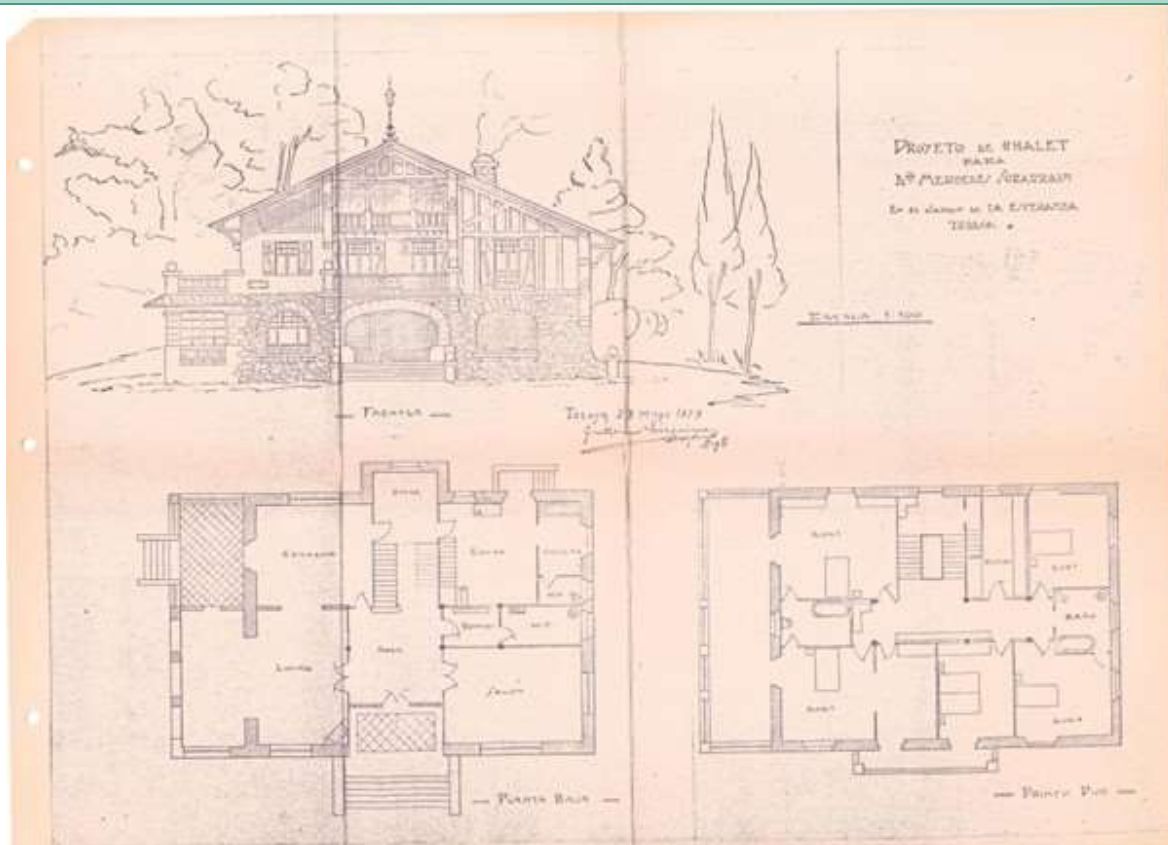


DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Parke publiko zabal batez inguratutako txalet etxebizitza bakartua, Donostiara doan errepide eta Oria ibaiaren artean kokatua. Oinplano laukizuzena duen bolumena, erdi-soto solairuan, behe solairuan, solairu altu batean eta teilatu azpiko solairuan garatzen da, bi isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo neoeuskaldunean eraikitako eraikina, jatorrizko balioak mantentzen dituen trazadura uniforme eta erregularrarekin. Itxura trinkoa izan arren, dinamismo handia ematen dioten elementu apaingarriak ditu (bilbadura faltsua, dintel eta erdi puntuko baoen txandakatzea, harlanduzko horma eta horma lauen arteko kontrastea, espalonak, balkoiak, teilatu-hegal zabalak, eta abar).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1929 Eizaguirre arkitektoaren proiektua Ruiz de Arcaute-Sorarrain familiarentzat.</p> <p>2021 Teilatua eta terraza eraberritzeko proiektua Tolosako udalarentzat.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra eta fatxadaren konposizioa, baoen eta elementu apaingarrien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio librearen arteko harremana. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzorua okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Ezingo dira fatxadak kanpoaldetik isolatu.</p> <p>Fatxadako baoak eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjako burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Gehieneko eraikigarritasuna handitzea: Irigarritasun araudia eraikinaren barruan betetzea posible denez, erabilera hobetzeko eraikigarritasun doitze txikiak baimenduko dira, baina betiere eraikuntza baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira.</p> <p>Irigarritasun araudia betetzen dela bermatzeko beharrezkoa den azalera, eraikuntza baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 218). - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 322-323. or. - VVAA (2004): Guía de Arquitectura 1850-1960. Gipuzkoa. GFA-EHAEO, 284 y 294. or.

ARKAUTE TXALETA		FITXA ZB. Nº FICHA: 27
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1929	
ERABILERA USO	Residencial vivienda (original) Equipamiento socio-cultural (actual)	
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 269,00 m ² (PB: 269,00 m ²)	
PROFILA PERFIL	PSS+PB+I+PBC	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7577001	
ESPARRUA ÁMBITO	5 ARRAMELE-ARKAUTE	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Larramendi kalea, 5	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa aislada rodeada de un amplio parque público, situada a caballo entre la carretera a Donostia y el río Oria. Volumen de planta rectangular, que se desarrolla en planta de semisótano, planta baja, una planta alta y bajo cubierta con una cubierta a dos aguas.</p> <p>Edificio construido en un estilo neovasco con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Presenta una serie de elementos ornamentales que le proporcionan una gran dinamicidad a pesar de su aspecto compacto (falso entramado, alternancia de vanos adintelados y de medio punto, contraste de paños lisos con otros de sillaría, espolones, balcones, amplios aleros, etc.).</p>	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1929 Proyecto del arquitecto Eizaguirre para la familia Ruiz de Arcaute-Sorarrain.</p> <p>2021 Proyecto de reforma de cubierta y terraza para el Ayuntamiento de Tolosa.</p>	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales de estilo neovasco. - La relación del edificio con el espacio libre público. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>No se permitirá el aislamiento exterior de fachadas.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Aumento edificación máxima: ya que el cumplimiento de la normativa de accesibilidad es posible solucionarlo en el interior del edificio se permitirán pequeños ajustes de edificación para adecuaciones funcionales, reguladas en todo caso a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 218). - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 322-323. - VVAA (2004): Guía de Arquitectura 1850-1960. Gipuzkoa. Diputación Foral de Gipuzkoa-Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro de Gipuzkoa, pp. 284 y 294. 	

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Guillermo Eizaguirre arkitektoak Ruiz de Arcaute-Sorarrain familiarentzako idatzitako etxebizitza proiektua (1929)
Proyecto redactado por el arquitecto Eizaguirre para la familia Ruiz de Arcaute-Sorarrain (1929)



02. Aranzadiko artxiboetako argazkia (1930)

Foto de los archivos de Aranzadi (1930)

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter unifamiliar, actualmente destinada a usos socio-culturales. La estructura portante interior vertical del edificio es de hormigón armado y madera en la horizontal. Presenta una composición muy armónica y regular, sin apenas alteraciones de relevancia. El edificio dispone de una planta rectangular, con un anexo que ocupa toda la fachada S. Dotado con una cubierta uniforme a dos aguas. El edificio está organizado en planta semisótano, planta baja, un piso principal y bajo cubierta (med. aprox. 13,00 m por 21,00 m).

El conjunto dispone en la parte central de una amplia parcela ajardinada (actualmente de uso público) que se abre entre el río Oria y la carretera a Donostia (actual Larramendi kalea), totalmente plana. Actualmente la parcela no presenta muros de cierre perimetrales.

La fachada principal se abre en el lienzo E del edificio y presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. La planta baja presenta un aparejo de sillarejo irregular caravista con las juntas remarcadas y pintadas, mientras que las plantas superiores disponen de un falso entramado de madera ejecutado con cemento pintado. Las dos esquinas y la parte superior de la planta bajo cubierta se encuentran enmarcadas por una serie de sencillos espolones lisos sobresalientes, rematados en su parte inferior por unos modillones moldurados. La planta baja presenta tres vanos de amplias dimensiones de una factura muy similar, los laterales a modo de ventanas y el central de acceso, al que se accede tras unas pequeñas escaleras para salvar el desnivel. Los vanos están rematados con un arco rebajado y las dovelas remarcadas salvo el central, que dispone en la actualidad de una estrecha cenefa de cemento pintado en todo su perímetro (parece que originalmente era de traza similar al de las ventanas). En planta primera se abren un total de cuatro vanos, dos ventanas en cada uno de los laterales y dos vanos abalconados en la parte central. Todos se encuentran perfectamente alineados con los vanos de la planta inferior y son adintelados. Los dos centrales se abren a un amplio balcón con repisa de hormigón apeada en sus dos extremos por sendos pies o modillones trilobulados, y cerrado con una baranda de hierro de forja artística, donde destaca el motivo ornamental central de tipo solar. En la planta bajo cubierta sólo dispone de tres vanos abalconados adintelados que se abren a un balcón corrido que se apea en los espolones sobresalientes de esta planta. Este balcón dispone de una repisa de hormigón imitando en su parte inferior piezas de madera y soportando el hastial mediante dos grandes columnas de secciones cuadradas y dotadas de una amplia zapata, también ejecutadas en cemento, al igual que la baranda de cierre.

La fachada trasera O presenta también una traza muy regular y ordenada, si bien un tanto más anárquico por la variedad de recursos arquitectónicos empleados. Su composición es similar a la de fachada principal, con la planta asotanada, la baja con un paramento de sillarejo caravista con las juntas remarcadas con cemento pintado y la planta bajo cubierta dotada de un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado. La planta primera es lisa. La planta asotanada se documenta mediante la presencia de varios vanos de pequeñas proporciones casi a ras de suelo y dotados de un dintel remarcado. La planta baja es la más heterogénea. En la parte central dispone un pequeño cuerpo anexo de planta rectangular de una sola altura y las paredes revocadas y pintadas al que se abre un amplio ventanal cerrado con rejería. En la esquina N cuenta con dos vanos (uno de acceso y otra ventana) adintelados y que se disponen ligeramente elevados respecto a la cota del terreno con una plataforma de hormigón que salva el desnivel a través de una pequeña escalera. Esta pequeña terraza y el cuerpo saliente se encuentran protegidos por una única cubierta a dos aguas. En el lienzo del extremo S se abre una ventana similar a las observadas en la fachada principal, dotado de un remate con un arco rebajado y las dovelas remarcadas. En planta primera existe una gran variedad de vanos. En la mitad septentrional dos ventanas adinteladas y en el extremo meridional un vano abalconado, también adintelado, que se abre a un balcón con repisa y barandado de hormigón. En la parte central se abre un gran vano de forma semicircular remarcado con una amplia cenefa lisa de cemento pintado a imitación de dovelaje (destinado a iluminar la escalera de comunicación interior). Finalmente, en la planta bajo cubierta se abren tres vanos, todos ellos adintelados. Los laterales a modo de pequeñas y el central de grandes proporciones a modo de amplio mirador, que se abre entre los señalados espolones. En la parte inferior presenta una serie de modillones sobresaliente (cinco) ejecutados en cemento que recuerdan las cabezas de los solivos del entramado inferior que sobresalían de la línea de fachada.

La fachada lateral N repite globalmente el esquema de las precedentes fachadas, presentando una composición muy ordenada y regular. La planta baja presenta el paramento ya descrito de sillarejo caravista y la planta primera es lisa. En la planta baja se abren un total de cuatro vanos, en los dos extremos dos de amplias proporciones (menor tamaño que los de la fachada principal y trasera) dotadas de un remate con un arco rebajado y dovelas remarcadas y en la parte central dos vanos-ventanas adintelados de proporciones muy desiguales. Los tres situados más al O presentan un cierre exterior de rejería metálica. En planta primera se abren tres vanos alineados perfectamente con los de la planta inferior. Todos ellos son adintelados y dotados en su parte superior de un dintel de cemento pintado. El central está conformado por una ventana y los de los extremos con sendos vanos abalconados que se abren a un balcón con repisa y barandado de hormigón (el uno de los casos en deficiente estado de conservación), y los cuales se apean sobre dos grandes modillones corridos de cemento.

La fachada S se encuentra parcialmente oculta por un cuerpo anexo que ocupa toda la anchura del edificio. Este presenta una única altura y está rematado en su parte superior por una terraza dotada con una repisa y baranda de hormigón, que presenta un amplio vuelo dotado de una cubierta a tres aguas. El extremo O se abre en forma de un amplio porche ligeramente elevado respecto a la cota del terreno, con un desnivel salvado por una serie de escaleras. Este cuerpo presenta una serie vanos adintelados (tres) a modo de grandes ventanales, los cuales en su parte inferior presentan una decoración a modo de un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado (en deficiente estado de conservación). La planta primera cuenta con un total de tres vanos, una ventana central y dos abalconados que se abren a la terraza. Todos ellos son adintelados y disponen de un dintel de cemento pintado.

La cubierta, con estructura de madera y a dos aguas, es muy regular, se encuentra recientemente renovada (2021). Presenta en los faldones laterales un amplio vuelo apeado en una serie de esbeltos tirantes ejecutados en cemento apeados también sobre modillones. La estructura principal interior se compone de vigas, pilares y cerchas de hormigón armado. El forjado del suelo de planta baja es una losa de hormigón armado y los forjados intermedios y la cubierta por lo general son de solivería y entablado de madera, aunque se han identificado zonas de los forjados intermedios con viguetas y bovedillas de hormigón, posiblemente sustituidos en alguna obra. El edificio se encuentra en la actualidad deshabitado.

El diseño del edificio corresponde con una característica de estilo nevasco muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos de las décadas de 1920 y 1930. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia, coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Eizaguirre en 1929 para la familia Ruiz de Arcaute-Sorarrain, perteneciente a una floreciente familia tolosarra relacionada con la industria papelera y de la que toma su nombre. El edificio está dotado de una composición equilibrada y regular en todas sus fachadas, presentando una variedad de recursos ornamentales característicos de este estilo que pretende recuperar la imagen de la arquitectura vernácula tradicional (falsos entramados, dinteles de vanos, diferente tipología de vanos, paños de sillería, espolones cortavientos, amplios porches, etc.). El resultado es una edificación

ARKAUTE TXALETA

FITXA ZB. Nº FICHA: 27

elegante y equilibrada que se adecua perfectamente a su estratégico emplazamiento a modo de escaparate público del status de sus constructores. Su valor radica en la uniformidad del conjunto (villa+jardín) y haberse conservado sin alteraciones de relevancia.

La construcción se encuentra estrechamente ligada al resto de edificaciones residenciales erigidas como fruto de un desarrollo urbanístico paralelo al que se estaba verificando en el cercano Paseo de San Francisco y la Vega de Laskoain, ya saturados en este momento histórico. Iniciativa protagonizada a partir de la década de 1920 por una pujante burguesía, generalmente de origen industrial, que busca en estos emplazamientos fuera de la poblacional una alternativa adecuada para sus residencias dotadas de buenas condiciones de habitabilidad y visibilidad. En esos espacios erigirán unas edificaciones residenciales de gran calidad, rodeadas de unos amplios jardines y dispuestas al borde de la antigua carretera a Donostia. Estas villas son una de las últimas muestras que quedan en pie en la Villa de las antiguas construcciones residenciales unifamiliares erigidas por la élite burguesa tolosarra, presentando un valor muy destacado para conocer la evolución histórica de la Arquitectura de Tolosa.

LASKOAIN KALEA, 10-12 ETXEAK

FITXA ZB. Nº FICHA: 28

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1924
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	10. partzela: 331,00 m ² 12. partzela: 331,00 m ²
PROFILA PERFIL	BS+IV+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576349 (10) eta 7576340 (12)
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	Laskoain kalea, 10-12

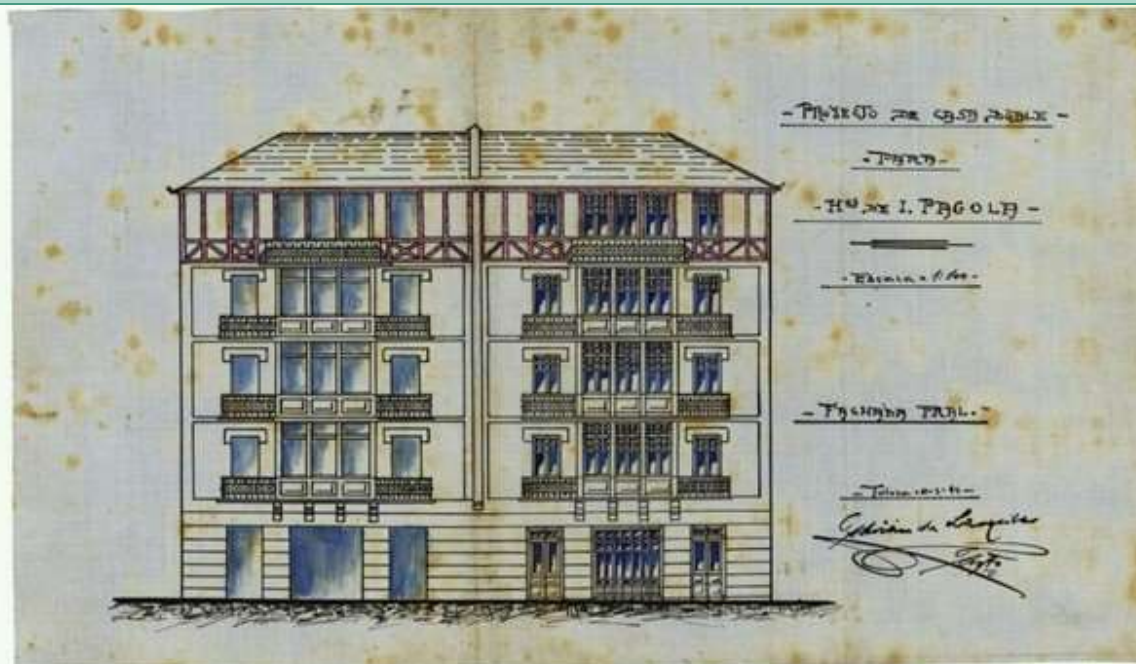


DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Mehelinen arteko familia anitzeko etxebizitza eraikin bikoitza, Zabalgunean kokatua. Behe solairuan (komertziala), lau etxebizitza solairu altuetan eta teilatupeko solairuan (trastelekuak) garatzen da, lau isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Bi atariko eraikina, estilo eklektikoan eraikia, jatorrizko balioei eusten dien trazadura uniforme eta erregularra duena. Fatxadek eraikuntza kalitate handia dute. Gustu historizistekin erlazionatutako hainbat apaindura baliabide xume erabiltzen dira (hegalean dauden begiratoki zabalak, paramentu kontrastatuak, etab.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1924 Adrián Lasquibar Aguirre arkitektoak etxebizitza bikoitzeko proiektua l. Pagolaren oinordekoentzat.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoroa. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo eklektiko eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio.</p> <p>Fatxadako bauek eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurilaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 290). - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAE0, 306-307.or.

LASKOAIN KALEA, 10-12 ETXEAK		FITXA ZB. Nº FICHA: 28
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1924	
ERABILERA USO	Residencial vivienda	
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela nº10: 331,00 m ² Parcela nº12: 331,00 m ²	
PROFILA PERFIL	PB+IV+PBC	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576349 (10) y 7576340 (12)	
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Laskoain kalea, 10-12	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	Edificación doble de carácter residencial plurifamiliar entre medianeras, situada en el Ensanche. Se desarrolla en planta baja comercial, cuatro plantas altas residenciales y una bajocubierta de trasteros, dotado de una cubierta a cuatro aguas. Edificio de dos portales construido en un estilo ecléctico con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Sus fachadas principales están dotadas de una gran calidad constructiva y ornamental claramente relacionada con gustos historicistas reflejado en la presencia de una serie de reducidos recursos ornamentales (amplios miradores volados, paramentos contrastados, etc.).	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1924 Proyecto de casa doble por el arquitecto Adrián Lasquibar Aguirre para los Herederos de I. Pagola.	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	- La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo ecléctico y gusto de la época.	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno. Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación. Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original. Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original. Se mantendrán las contraventanas con su diseño original. Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa. Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	- Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 290). - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 306-307.	

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Adrián Lasquibar Aguirre arkitektoak I. Pagola-ren ondorengoentzako idatzitako etxebizitza proiektua (1924)
Proyecto redactado por el arquitecto Adrián Lasquibar Aguirre para los Herederos de I. Pagola (1924)



02. Ikuspegi orokorra Vista general

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Laskoain 12 eraikinaren ezker aldeko ataria
Vista general del nº12 de la calle Laskoain a la izq. del bloque



04. Ikuspegi orokorra Laskoain 10 eraikinaren eskuin aldeko ataria
Vista general del nº10 de la calle Laskoain a la dch. del bloque



05. Ikuspegi orokorra patioetik (2009)
Vista general desde el patio de manzana (2009)



06. Ikuspegi orokorra patioetik (2009)
Vista general desde el patio de manzana (2009)

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial formado por dos portales de carácter plurifamiliar (8 viviendas en el nº 10 y 9 en el nº12) entre medianeras, con una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. El edificio presenta una planta rectangular muy regular y se organiza en planta baja comercial, cuatro plantas altas de viviendas y una planta bajocubierta de trasteros, dotado de una única cubierta para ambas edificaciones a cuatro aguas, quebrada en su parte central. (med. aprox. 24,50 m por 27,00 m). En origen se trataba de un edificio de viviendas con dos viviendas por planta (8 viviendas en cada portal de aproximadamente 118,00 m² cada una según catastro) pero en la actualidad la primera planta del portal nº12 ha sido dividida en tres por lo que hay 17 viviendas en total.

El bloque de edificios se dispone en una manzana de casas comprendida dentro del Ensanche (antigua Vega de Laskoain), limitando sus medianiles laterales con las casas de Laskoain, 8 (N) y 14 (S) y por la trasera con un patio de manzana que la separa de las casas abiertas a la calle de Foru Etorbidea. El edificio cuenta con dos fachadas la principal (E) a la calle y la trasera (O) al patio de manzana. Pero además cuenta con un patio de luces rectangular en cada medianil. Uno al S junto al portal nº14 y otro al N abierto al patio de manzana principal ya que el edificio nº8 con el que comparte medianil tiene la mitad de fondo.

La fachada principal de ambos edificios se abre en el lienzo E del edificio. Presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones con tres ejes de vanos cada uno. La planta baja dispone de un paramento revocado y pintado, mayormente oculto en la actualidad bajo diferentes tipos de aplacados de piedra o cerámica correspondientes a cada portal y establecimiento comercial. Las plantas superiores disponen de un tratamiento superficial idéntico para ambos portales revocado y pintado. El proyecto preveía un falso entramado de imitación madera en la última planta que no se conserva (se desconoce si se llegó a construir).

La planta baja se encuentra muy alterada por la apertura de diversos vanos de carácter comercial. Dispone de tres vanos el nº 10, correspondiéndose con el de acceso el situado más al N, y otros tres en el nº 12, disponiéndose el acceso en su extremo S, correspondiéndose el resto con los referidos vanos comerciales. Las plantas superiores de ambas edificaciones presentan un esquema compositivo idéntico con tres ejes de huecos en cada portal. A ambos extremos de cada portal disponen de una serie de vanos adintelados que se abren a unos balcones de planta rectangular con repisa de piedra moldurada y cerrados con una baranda metálica de rejería artística de forja. Estos vanos disponen de un sencillo recero de cemento pintado, uniendo verticalmente los vanos en una sola franja. El eje central está ocupado por un gran mirador que dispone de un pronunciado vuelo, sobresaliendo de la línea de fachada y formando un único cuerpo vertical. Este cuerpo está ejecutado en hormigón armado y se apea en la parte inferior en cuatro grandes ménsulas de igual material sencillamente decoradas con molduras. Cada una de las plantas de estos cuerpos aparece delimitada por una serie de impostas dispuestas vertical y horizontalmente, ejecutadas en cemento pintado. En ellos se abren tres vanos por planta, los laterales de reducidas proporciones y los frontales más amplios con una gran cristalera cerrada en la parte inferior con baranda metálica de rejería de forja artística. La parte superior de este cuerpo, a nivel de planta cuarta, se abre a modo de una terraza a la que se accede a través de un amplio vano adintelado, estando cerrada con una baranda de hormigón con barandilla moldurada y una serie de pilares de planta cuadrada.

Las fachadas que dan al patio de manzana son de difícil acceso. La fachada trasera repite el esquema compositivo de la principal con tres ejes de huecos. A ambos extremos de cada portal disponen de una serie de vanos adintelados que se abren a unos balcones de planta rectangular. Mientras que en el eje central se sitúa un gran mirador que dispone de un pronunciado vuelo, sobresaliendo de la línea de fachada. En ellos se abren tres vanos por planta, los laterales de reducidas proporciones y los frontales más amplios con una gran cristalera. La parte superior de este cuerpo, a nivel de planta cuarta, se abre a modo de una terraza a la que se accede a través de un amplio vano adintelado, estando cerrada con una baranda de hormigón con barandilla moldurada y una serie de pilares de planta cuadrada.

Las dos esquinas de la fachada lateral N son medianiles aunque el portal nº8 sólo cubre la primera parte y la otra queda vista sin vano alguno a modo de hastial. En la parte central y retranqueada de la línea de fachada creando un patio de luces rectangular con tres fachadas (aunque esté abierto al patio de manzana). Todos los vanos del patio son ventanas adinteladas y sin decoración alguna. En las fachadas más cortas hay un vano por piso y en la parte más ancha se ubican tres ejes de huecos, uno a cada lado correspondientes a las viviendas y los del centro de menores dimensiones correspondientes al rellano de la escalera a distinta altura. Teniendo en cuenta la simetría del bloque se supone que la composición de huecos en el patio de luces del portal nº12 será similar.

El edificio presenta una cubierta muy regular a cuatro aguas, quebrada hacia el interior a modo de impluvium en la parte central también a cuatro aguas. En superficie se documenta la presencia de diferentes lucernarios destinados a iluminar la caja de la escalera y los patios de luces interiores. El alero se apea en una serie de solivos sobresalientes de madera sin decoración alguna. Actualmente ambos portales cuentan con ascensor.

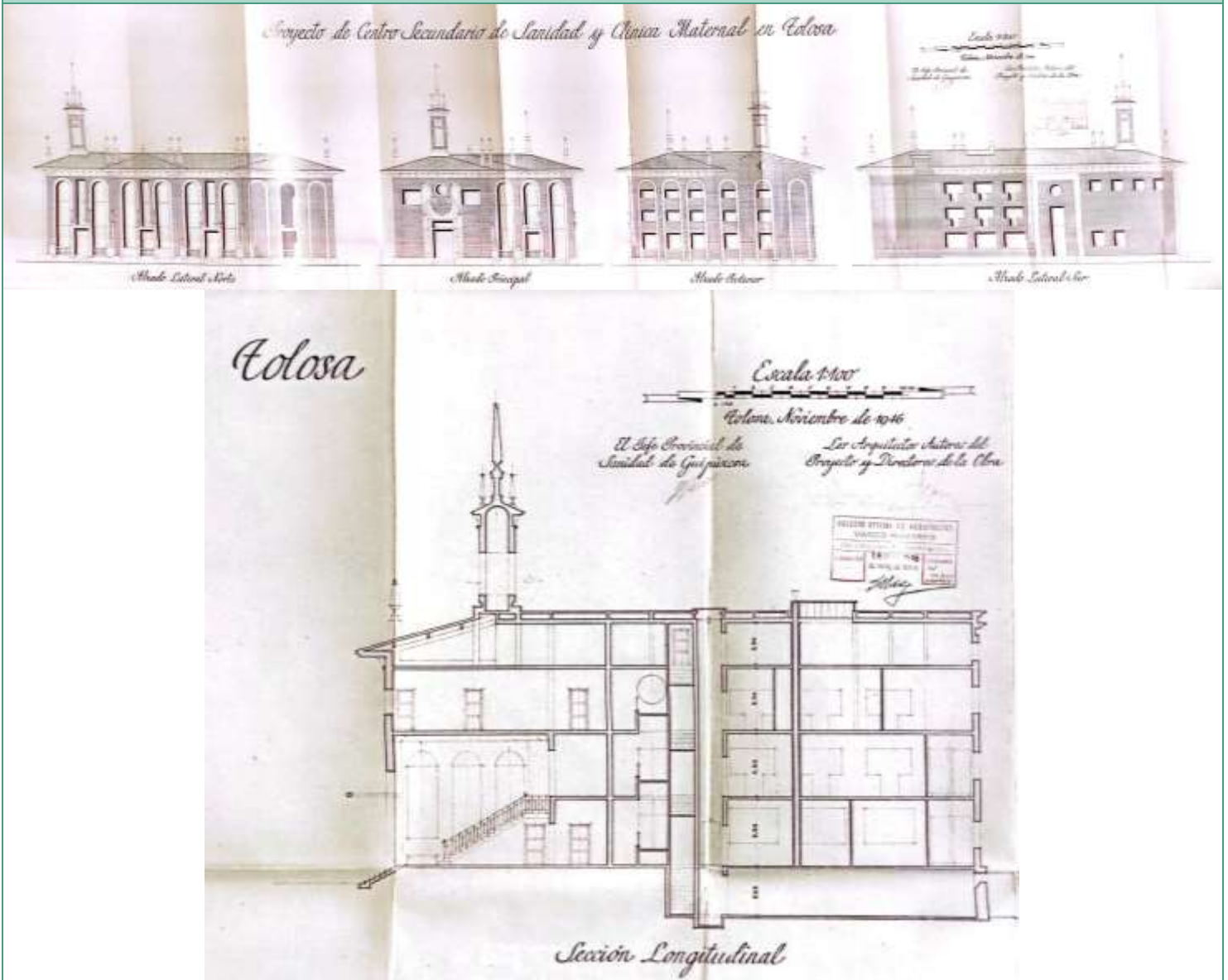
El diseño del conjunto se corresponde con una característica edificación de estilo ecléctico muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados en el primer tercio del siglo XX principalmente. El doble edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia (salvo en los vanos de la planta baja), coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Lasquibar en 1924 para el promotor, Herederos de I. Pagola. Los dos edificios presentan un esquema compositivo muy equilibrado y simétrico, dotando a sus fachadas de una gran calidad constructiva y ornamental que queda reflejado en la presencia de una serie de reducidos recursos ornamentales (amplios miradores volados, paramentos contrastados, etc.). A ello hay que añadirle el dinamismo que desprende la edificación con un importante juego de los volúmenes que sobresalen de la fachada y otros elementos verticales (miradores, esquinales). El resultado es un conjunto muy sencillo y de un marcado carácter urbano, pero de una gran calidad plástica que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época, a pesar de la sencillez propia de esta presente iniciativa y de las soluciones arquitectónicas empleadas basadas en unos recursos limitados y con un objetivo básicamente funcional.

Los edificios de Laskoain, 10-12 fueron construidos en un período de claro desarrollo del ámbito urbano donde se desarrolla, el Ensanche de Tolosa (antigua Vega de Laskoain). Este codiciado espacio había conocido desde finales del siglo XIX diferentes planes de desarrollo que se habían frustrado uno tras otro (1898, 1922, 1929), concentrando principalmente las iniciativas constructivas en el conocido como Paseo de San Francisco (coincidente con el trazado del antiguo Camino Real) y en diversas edificaciones se habían ido erigido de una manera autónoma y desordenada en esa Vega sin atender en exceso a las alineaciones programadas. Serán casas de pisos dispuestas entre medianeras que ocupaban todo el espacio de las parcelas diseñadas, con bajos comerciales y pisos dotados con viviendas de cierto tamaño, buscando garantizar el estatus socioeconómico de sus posibles compradores. Circunstancias que no dejarán de lado el aspecto estético, formulando edificaciones con gustos variados que proporcionan a este entorno urbano una gran riqueza y variedad.

NAFARROA ETORBIDEA, 6 ERAIKINA		FITXA ZB. Nº FICHA: 29
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación de equipamiento público	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1946	
ERABILERA USO	Ekipamendu publikoa	
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 1.006,00 m ²	
PROFILA PERFIL	SS+BS+II	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576362	
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Nafarroa etorbidea, 6	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Ekipamendu publiko gisa (Bigarren Mailako Osasun Zentroa eta Amatasun klinika) eraikitako eraikin isolatua, lorategi publiko batean eta Tolosako zabalgunearen artean kokatua. Sotoko solairuan, behe solairuan eta bi solairu altutan garatzen da. Hainbat isuriko estalkia du, osatzen duten bi gorputzetara egokituta.</p> <p>Eraikin monumentala da, estilo eklektikoan eraikia, frankista gisa definitua, eta jatorrizko balioei eusten dien traza uniforme eta erregularra du. Fatxadetan, baliabide modernoak (adreibuzko horma handiak, baoen sinpletasuna) eta errenazimentuko eraikinak gogorarazten dizkiguten ebaki historizistako beste elementu batzuk nahasten dira (balaustradak, arkuak, pinakuluak, atari monumentalak kasetoiekin eta frontoi zatituekin).</p>	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1946 Félix Llanos eta Joaquín Labayen arkitektoek Gipuzkoako Osasun Buruzagitzaren Probintzialerako Bigarren Mailako Osasun Zentroa eta Ama Klinika eraikitzeko proiektua.</p> <p>1946/1984 Tolosako Udalak Nafarroa etorbideko 6. zenbakiko lursaila Estatuari lagatzeari buruzko espedientea.</p> <p>2012 Fernando Soriano Gil-Albarellós arkitektoak Nafarroa etorbideko 6. zenbakiko eraikina Posta eta Telegrafoen Bulego gisa egokitzeko proiektua Correosentzat.</p> <p>2021 Igogailua ezartzeko proiektua</p>	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoroa. - Fatxadaren osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Eraikuntza instituzionalaren lagin bereizgarria da.</p>	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Ezingo dira fatxadak kanpoaldetik isolatu.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 285). - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 315-317.or. - VVAA (2004): Guía de Arquitectura, 1850-1960. Gipuzkoa. EHAEO, 284, 310.or. 	

NAFARROA ETORBIDEA, 6 ERAIKINA		FITXA ZB. Nº FICHA: 29
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación aislada de equipamiento público	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1946	
ERABILERA USO	Equipamiento público	
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 1.006,00 m ²	
PROFILA PERFIL	PS+PB+II	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576362	
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Nafarroa etorbidea, 6	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación aislada habilitada para diversos equipamientos públicos (Centro Secundario de Sanidad y Clínica Maternal) en una zona ajardinada pública y situada en el Ensanche. Se desarrolla en planta asotanada, baja y dos alturas, dotado de una cubierta a varias aguas adaptada a cada uno de los dos cuerpos que lo conforman.</p> <p>Edificio de un carácter monumental construido en un estilo ecléctico definido como franquista, el cual dispone de una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Sus fachadas mezclan recursos modernos (grandes paños de muros de ladrillo, simplicidad de los huecos) con otros elementos de un corte historicista que nos recuerdan las construcciones renacentistas (balaustradas, arcadas, pináculos, portadas monumentales con casetones y frontones partidos).</p>	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1946 Proyecto de construcción de un Centro Secundario de Sanidad y Clínica Maternal por los arquitectos Félix Llanos y Joaquín Labayen para la Jefatura Provincial de Sanidad de Guipúzcoa.</p> <p>1946/1984 Expediente sobre la cesión de la parcela de la Avenida de Navarra nº 6 por el Ayuntamiento de Tolosa al Estado.</p> <p>2012 Proyecto para adecuar el edificio de Avenida Navarra nº 6 como Oficina de Correos y Telégrafos por el arquitecto Fernando Soriano Gil-Albarellos para Correos.</p> <p>2021 Proyecto de instalación de ascensor</p>	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación institucional.</p>	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>No se permitirá el aislamiento exterior de fachadas.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 285). - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 315-317. - VVAA (2004) Gipuzkoa. Guía de arquitectura 1850-1960. DFG- COAVN, pp. 284, 310. 	

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Félix Llanos y Joaquín Labayen arkitektoek Gipuzkoako Osasun Buruzagitza Probintziala-rentzako idatzitako proiektua (1946)
 Proyecto redactado por los arquitectos Félix Llanos y Joaquín Labayen para la Jefatura Provincial de Sanidad de Guipúzcoa (1946)



02. Eraikinaren eraikitze prozesuko artxiboko argazkia (1950)
 Foto de archivo del edificio en construcción (1950)



03. Artxiboko argazkia (d.g.) Foto de archivo (s.f.)

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación aislada para equipamiento público dentro de un espacio ajardinado público. Inicialmente se edificó como Centro Secundario de Sanidad y Clínica Maternal, en la actualidad sin embargo se sitúan las oficinas de Correos, Departamento de Salud del Gobierno Vasco y Departamento de Agricultura de la Diputación Foral y Tolomendi. Presenta una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original con ligeras modificaciones de poca relevancia. El edificio presenta una planta en forma de "L" irregular conformada por dos cuerpos yuxtapuestos, el principal con una planta rectangular y dotado de una orientación globalmente NO-SE (med. aprox. 12,50 m por 30,00 m) y el menor adosado por su extremo N de planta cuadrada (med. aprox. 11,50 m por 11,50 m). Se organiza en planta asotanada, baja y dos pisos principales. La planta baja está algo elevada con respecto a la cota exterior, por lo que el acceso se realiza a través de unas escaleras en la fachada principal. Dotado de una cubierta compleja a varias aguas en el cuerpo principal y a cuatro en el cuerpo N.

El bloque de edificios se dispone en pleno Ensanche de Tolosa formando parte de un parque público que se abre en la intersección entre las calles Nafarroa etorbidea al S, Emeterio Arrese al N y Foru etorbidea al E. Se trata de una edificación aislada por lo que todas sus fachadas son exteriores.

El edificio presenta a nivel de planta baja un zócalo continuo con un aplacado de piedra caliza a lo largo de todo el perímetro del edificio (salvo la fachada NE donde la cota de la calle actual está por encima de la cota del zócalo). El zócalo por las bandas SE y SO dispone de una especie de almohadillado y es liso en la NO. El resto de los paramentos son de ladrillo caravista con diversos huecos enmarcados con una moldura de hormigón prefabricado. Las decoraciones alrededor de los accesos también son de hormigón prefabricado. Las carpinterías originales y sus paños intermedios eran de acero pintado en blanco, aunque la mayoría de las carpinterías han sido sustituidas aún se conservan los paños intermedios. La parte superior de las fachadas se remata con una cornisa sobre el que se sitúan los modillones que sujetan el alero de hormigón plano de gran vuelo remata el paramento de ladrillo en todo el perímetro del edificio.

La fachada principal (SE) del cuerpo principal, se abre a la calle Nafarroa etorbidea dotada de un acceso monumental al que se accede a través de unas sencillas escaleras de piedra. Este acceso es de grandes proporciones y está inserto en un paño de hormigón prefabricado que se prolonga verticalmente a lo largo de buena parte de la fachada. Está dotado en la parte inferior de un vano adintelado dentro de unas jambas convergentes decoradas con diversos casetones, y que a su vez se inserta en un amplio cuadro decorado con molduras y unos adornos en espiral a modo de volutas en su parte inferior. En la parte superior dispone de un amplio remate con un frontón liso enmarcado en sus lados con dos grandes volutas recogidas en un cuerpo curvo. Todo ello rematado con un gran óculo dotado de una serie de molduras concéntricas. A ambos lados de ese óculo se disponen dos ventanas adinteladas dispuestas en apaisado dotadas con un sencillo recerco liso que se prolonga a lo largo de toda la fachada conformando dos amplios cuadros verticales a ambos lados de la entrada. El paño retranqueado respecto a la línea de calle dispone de un único vano vertical de grandes proporciones y que ocupa casi toda la fachada con un remate en forma de arco de medio punto delimitado perimetralmente por una moldura de hormigón prefabricado en relieve y una estructura de carpintería delimitando los distintos vanos interiores.

La fachada lateral SO del cuerpo principal que da a una estrecha calle peatonal, es tal y como estaba previsto en proyecto con un acceso de gran altura en el centro con un aplacado de piedra en su perímetro. Todos los vanos tienen un recerco de piedra similar al de la fachada principal. Los vanos situados en el paño al sur de la entrada son adintelados y apaisados. Hay dos vanos tapiados en planta baja y cuatro (dos de ellos tapiados) en la segunda planta, la primera planta no tiene ningún vano en esta zona. Sobre la zona de acceso central se sitúa un óculo más sencillo que el de la fachada principal. El edificio actualmente cuenta con un ascensor junto a este acceso según el proyecto de 2021. El paño al norte del acceso se organiza en tres ejes con vanos en todas las plantas; en el zócalo de piedra se abren unos pequeñas ventanas de ventilación del sótano; en la planta baja hay tres vanos adintelados y apaisados; y en la primera y segunda planta se repite un vano (tres en cada planta) con diseño especial en forma de T, es adintelado apaisado pero la zona central abalconada. El siguiente paño con esta orientación está retranqueado y es ciego completamente.

La fachada trasera (NO) del cuerpo principal presenta también una composición muy ordenada y sin apenas alteraciones de relevancia. El cuerpo principal presenta en la esquina NO un pequeño recorte de planta cuadrangular de la fachada, retranqueando la misma. En este cuerpo se disponen tres grandes vanos ocupando casi toda la fachada (uno de ellos en el cuerpo retranqueado) con un remate en forma de arco de medio punto delimitado perimetralmente por una moldura en relieve. El del sector retranqueado es ciego y los otros dos disponen de paños alternos de macizo y hueco (coincidiendo con las distintas plantas) con vanos todos ellos adintelados, pero de una factura y proporciones muy diferentes entre sí. En la parte superior sobre esos vanos, se abren otras dos de más reducidas proporciones, una pequeña ventana dispuesta verticalmente y un óculo decorado col molduras en resalte.

Finalmente, el lienzo NE (hacia el parque) del cuerpo principal es el más complejo, presentando una composición muy ordenada y con unas reducidas alteraciones. En esta fachada se dispone un cuerpo ligeramente adelantado respecto a la línea de fachada dispuesto justo en el paño central que divide la fachada en tres franjas idénticas. Cada una de estas franjas está compuesta por tres grandes vanos. Los laterales de grandes proporciones que ocupan casi toda la fachada con un remate en forma de arco de medio punto y delimitados perimetralmente por una moldura en relieve y una estructura de carpintería delimitando los distintos vanos interiores. En el centro de esta franja otro vano cortando también la fachada verticalmente en las plantas primera y segunda, estrecho y adintelado con su recerco moldurado de piedra. Debajo se sitúa el acceso que se compone de un vano monumental adintelado decorado en todo su perímetro con una serie de casetones muy marcados y en la parte superior un frontón partido con una hilera de tacos entre ambos elementos. El forjado entre las plantas primera y segunda aparece ocupado por un gran friso ejecutado en hormigón prefabricado decorado con diversos casetos superpuestos en los laterales de cada paño y un óculo en el estrecho central.

El cuerpo menor presenta una decoración prácticamente idéntica al del cuerpo principal. En el lienzo SE dispone de dos grandes vanos similares a los ya descritos ambos con remate de medio punto aunque el situado más a la izquierda cuenta con el acceso monumental inferior parte superior un frontón partido con la hilera de tacos intermedia. En el lienzo NE (hacia el parque) dispone de tres grandes vanos similares a los ya descritos. Los de los extremos ciegos y el central dotado en su planta baja de un vano monumental adintelado decorado en todo su perímetro con una serie de casetones muy marcados y en la parte superior un frontón partido con la hilera de tacos intermedia. En el lienzo NO (trasera) se disponen otros tres vanos de idénticas características (arco de medio punto y recerco moldurado), y en el mismo se abren de una forma alterna los (huecos, todos adintelados, coincidiendo con las diferentes plantas. Y por último la fachada SO es ciega completamente con un recerco de piedra rectangular sin hueco alguno.

Presenta una cubierta muy regular de una cierta complejidad por la diversidad de cuerpos que lo conforman. El principal de ellos está dotado con una cubierta a tres aguas en el cuerpo principal, salvo el remate a dos aguas del cuerpo saliente que se eleva en la fachada NE, y a cuatro aguas en el cuerpo NE. En el vértice de la cumbre se dispone una esbelta aguja de planta cuadrada y fábrica de ladrillo

que aparece rematada por un cuerpo sobresaliente sobre el que se dispone su cubierta (a cuatro aguas) y sobre ella un gran pináculo en forma de aguja central ejecutada en piedra y rematada con una pirámide muy aguzada secundada por otras cuatro piezas similares, pero de más reducido tamaño. A lo largo de toda la fachada se puede documentar la presencia de otra decena de pináculos de una traza semejante. El alero está ejecutado en hormigón armado y se sustenta sobre una serie de ménsulas molduradas ejecutadas con idéntico material.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación ejecutada en la posguerra que puede definirse como de estilo franquista y que presenta una serie de características interesantes, y similares a otros muchos ejemplos ejecutados durante las décadas de 1940 y 1950 del siglo XX principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia (salvo algunas reformas puntuales en los vanos de la planta baja y cambios de carpinterías), coincidiendo mayormente su actual imagen con la presentada por los arquitectos Llanos y Lasquibar en 1946. Su traza obedece a criterios que podemos definir como organicistas presentes en la arquitectura característica de este específico momento, mezclando recursos modernos (grandes paños de muros de ladrillo, simplicidad de los huecos) con otros elementos de un corte historicista que nos recuerdan las construcciones renacentistas (balastradas, arcadas, pináculos, portadas monumentales con casetones y frontones partidos). Se convierte en una construcción peculiar que a pesar de disponer de una caracterización fuertemente urbana desentona con el entorno donde se dispone, convirtiéndose en todo un símbolo del régimen franquista al que sirve como escaparate y elemento de propaganda. El edificio busca transmitir orden y fuerza, es ante todo y sobre todo un representante muy claro de la arquitectura institucional.

El edificio de Nafarroa etorbidea, 6 fue construido de nueva planta sobre una parcela sin edificar situada, en pleno Ensanche de Tolosa (antigua Vega de Laskoain). Este codiciado espacio había conocido desde finales del siglo XIX diferentes planes de desarrollo que se habían frustrado uno tras otro (1898, 1922, 1929), concentrando principalmente las iniciativas constructivas en el conocido como Paseo de San Francisco (coincidente con el trazado del antiguo Camino Real) y en diversas edificaciones que se habían ido erigido de una manera autónoma y desordenada en esa Vega sin atender en exceso a las alineaciones programadas. La parcela, de propiedad municipal tras la reordenación del espacio y la creación de la entonces conocida como Avenida de Navarra, fue cedida gratuitamente al Estado en 1946 para la construcción de un Centro Secundario de Higiene Rural y Clínica Maternal. A partir de la década de 1970 las instalaciones fueron quedando obsoletas y claramente sobredimensionadas por lo que se procedió a habilitar otros equipamientos públicos para ir ocupando y redefiniendo sus diferentes estancias. En 1976 se habilitaron oficinas de parte del Juzgado de Primera Instancia de Instrucción, en 1984 se instalaron los servicios de Correo y Telégrafos y del Servicio de Extensión Agraria del Ministerio de Agricultura (posteriormente transferido a la Diputación), así como del Puesto de socorro municipal. En la actualidad Correos ocupa la mayor parte del edificio (planta asotanada y baja), y el resto es ocupado por servicios relacionados con el Gobierno Vasco, y la Diputación y el Ayuntamiento.

NAFARROA ETORBIDEA, 13 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 30

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1935
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 291,00 m ²
PROFILA PERFIL	BS+V
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576377
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	Nafarroa etorbidea, 13



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Mehelinen arteko familia anitzeko etxebizitza eraikina, Zabalgunean kokatua. Behe solairuan (komertziala) eta bost etxebizitza solairutan garatzen da, bi isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikina, jatorrizko balioei eusten dien trazadura uniforme eta erregularra duena. Fatxadek eraikuntza kalitate handia dute. Gustu historizistekin erlazionatutako hainbat apaindura baliabide xume erabiltzen dira (hegalean dauden begiratoki zabalak, paramentu kontrastatuak, tipologia ezberdinetako baoak, burdin sare artistikoa, armariak eta gustu klasikoko beste apaingarri batzuk, eta abar).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1935 Antonio Aguirre arkitektoak Errepublika kalean etxe bat eraikitzeo proiektua, Francisco Lasaren alargun eta seme-alabentzat.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo eklektiko eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, fatxada nagusiko gune apainduetan ezik (begiratoki). Betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzako Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 284). - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710146). - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 312-313. or. - VVAA (2004): Guía de Arquitectura 1850-1960. Gipuzkoa. DFG-EHAEO, 284, 311.or.

NAFARROA ETORBIDEA, 13 ETXEA	FITXA ZB. Nº FICHA: 30
------------------------------	------------------------

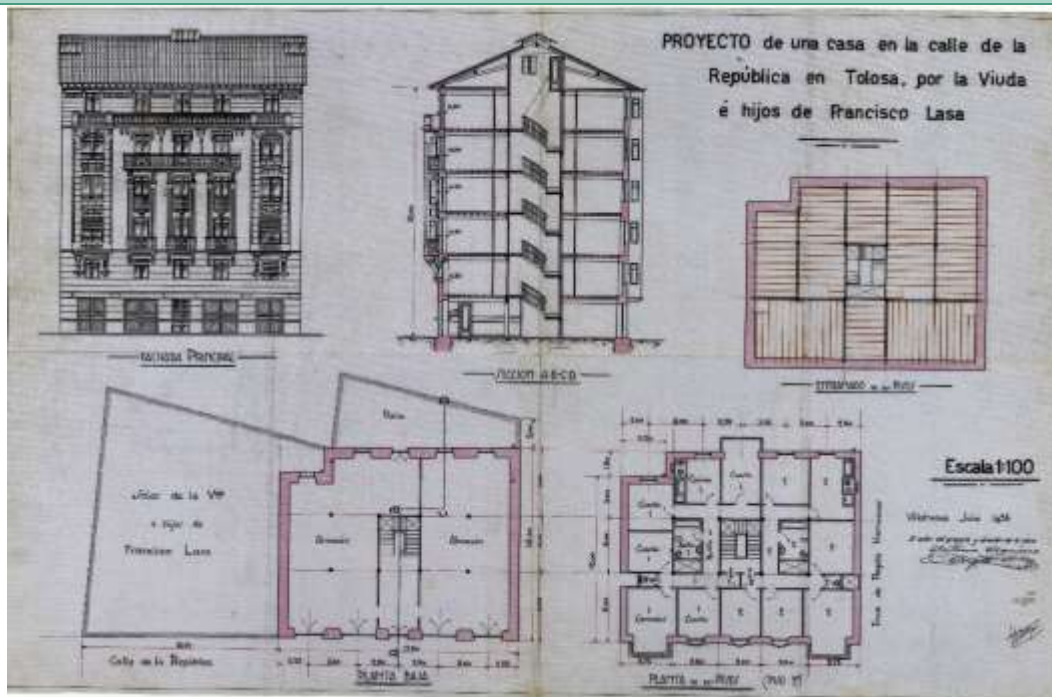
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1935
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 291,00 m ²
PROFILA PERFIL	PB+V
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576377
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	Nafarroa etorbidea, 13



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación entre medianeras de carácter residencial plurifamiliar, situada en el Ensanche. Se desarrolla en planta baja comercial y cinco plantas altas residenciales, dotado de una cubierta a dos aguas.</p> <p>Edificio construido en un estilo ecléctico con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Su fachada principal está dotada de una gran calidad constructiva y ornamental claramente relacionada con gustos historicistas reflejados en la presencia de diferentes recursos ornamentales característicos de este estilo (amplios miradores volados, paramentos contrastados, vanos de diferente tipología, rejería artística, presencia de escudos y otros ornamentos de gusto clásico, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1935 Proyecto de una casa en la calle de la República por el arquitecto Antonio Aguirre para la Viuda e Hijos de Francisco Lasa.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo ecléctico y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas, excepto en las zonas más decoradas de la fachada principal (los miradores). En todo caso se deberán replicar los elementos decorativos y mantener la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 284). - Catálogo de Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710146) - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 312-313. - VVAA (2004): Guía de Arquitectura 1850-1960. Gipuzkoa. DFG- COAVN, pp. 284, 311.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Antonio Aguirre arkitektoak Francisco Lasaren alargun eta seme-alabentzako idatzitako etxebizitza proiektua (1935)
Proyecto redactado por el arquitecto Antonio Aguirre para la Viuda e Hijos de Francisco Lasa (1935)



02. Ikuspegi orokorra Vista general

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra patioetik Vista general desde el patio (2009)

* ikus deskribapen gehigarria

* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter plurifamiliar situado entre medianeras, con la fachada principal a la avenida de Navarra y la fachada trasera al patio de manzana, con una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. El edificio presenta una planta rectangular muy regular y se organiza en planta baja (comercial) y cinco plantas altas residenciales, con 2 viviendas por planta (10 viviendas en total una superficie de 98,00 m² según catastro), con una cubierta a dos aguas (med. aprox. 15,00 m por 17,50 m).

El edificio se dispone en una manzana de casas comprendida dentro del Ensanche (antigua Vega de Laskoain), limitando sus medianiles laterales con las casas de Nafarroa 15 y Samaniego 2 y por la trasera con un reducido patio de manzana que la separa de las casas abiertas a la calle Gudari kalea. Además del lucernario sobre la caja de escaleras cuenta con dos pequeños patios de luces (uno por vivienda). Cada vivienda cuenta con dos fachadas, la principal a la calle y la trasera al patio de manzana, además de los patios de luces. Los vanos de los miradores cuentan con persiana y el resto con contraventanas (se conservan la mayoría). Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

La fachada principal se abre en el lienzo N del edificio, siendo la única observable. Presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. La planta baja y la primera disponen de un paramento revocado y pintado que presenta una serie de surcos paralelos a imitación de sillares, salvo en la parte inferior de la planta baja que presenta un zócalo liso delimitado por dos molduras corridas. Este tratamiento de surcos paralelos se repite también en los miradores sobresalientes y en el paramento de la planta quinta. Se organiza en cinco órdenes verticales de vanos, muy regularmente distribuidos.

La planta baja dispone de cinco vanos: el central de acceso, adintelado y de factura muy sencilla y a ambos lados con dos vanos, también adintelados y de carácter comercial, que modificaron los originales. En planta primera todos los vanos son adintelados a modo de ventanas que se abren justo debajo del vuelo de los balcones de la planta superior. En las plantas segunda, tercera y cuarta los tres vanos centrales son todos abalconados y adintelados. Los de la planta segunda se abren a un balcón de planta rectangular con repisa de piedra moldurada que en la parte inferior se apea sobre dos ménsulas también molduradas y se encuentran cerrados con una baranda metálica de rejería artística de forja. Los de la planta tercera presentan un balcón de planta semicircular que dispone de una repisa también de piedra, con la parte inferior decorada con un abanico con motivos vegetales y barandado de rejería. Los de la planta cuarta, que se abren a único balcón corrido que acoge los tres vanos, cuentan con una repisa de piedra moldurada que en la parte inferior se apea sobre una serie de ménsulas también molduradas (seis) y están cerradas con una baranda metálica de rejería artística de forja. Sus vanos disponen de un dintel ornamentado con orlas laterales y la clave destacada. Los dos ejes extremos de estas referidas plantas segunda, tercera y cuarta se encuentran ocupadas por sendos miradores que disponen de un pronunciado vuelo sobresaliendo de la línea de fachada, formando un único cuerpo vertical. Estos cuerpos se apean en la parte inferior en dos grandes ménsulas sencillamente decoradas con casetones y estrías, y presentan un esquinial remarcado mediante una gran columna semicircular en todo su desarrollo vertical, coloreada de una manera independiente y un paramento con una serie de surcos paralelos a imitación de sillares, idéntico al registrado en las plantas inferiores. En ellos se abren tres vanos por planta, los laterales de reducidas proporciones y los frontales más amplios, siendo todos ellos adintelados, salvo los de la planta cuarta que presentan un remate en forma de arco de medio punto ligeramente rebajado. Los vanos cuentan con un barandado de rejería en la parte inferior. De igual manera los frisos inferiores de estos cuerpos se encuentran ligeramente rehundidos y ornamentados con diversos motivos decorativos de corte vegetal y monumental (escudos, orlas). Finalmente, en la planta quinta se abren otros cinco vanos, todos adintelados y abalconados, los cuales se abren a un único balcón corrido que ocupa toda la anchura del edificio. Este dispone de una repisa idéntica los de las plantas inferiores, apeados también sobre una serie de ménsulas molduradas, con la única diferencia que su barandado está ejecutado en piedra con balaustres moldurados.

La fachada trasera al estrecho patio de manzana es difícil de observar. Se organiza en cinco ejes de vanos adintelados y carentes de decoración alguna. Los vanos de los dos primeros ejes al E son ventanas, los dos siguientes vanos abalconados con vuelo y cierre metálico sencillo; y los vanos del último eje al O también son ventanas de similares características que las anteriores.

El edificio presenta una cubierta muy regular a dos aguas, dotada de un lucernario en el vértice central de la cumbre para iluminar la caja de la escalera y dos pequeños lucernarios correspondientes a los patios de luces. El alero se apea en una serie de solivos sobresalientes de madera sin decoración alguna. Actualmente el edificio cuenta con ascensor.

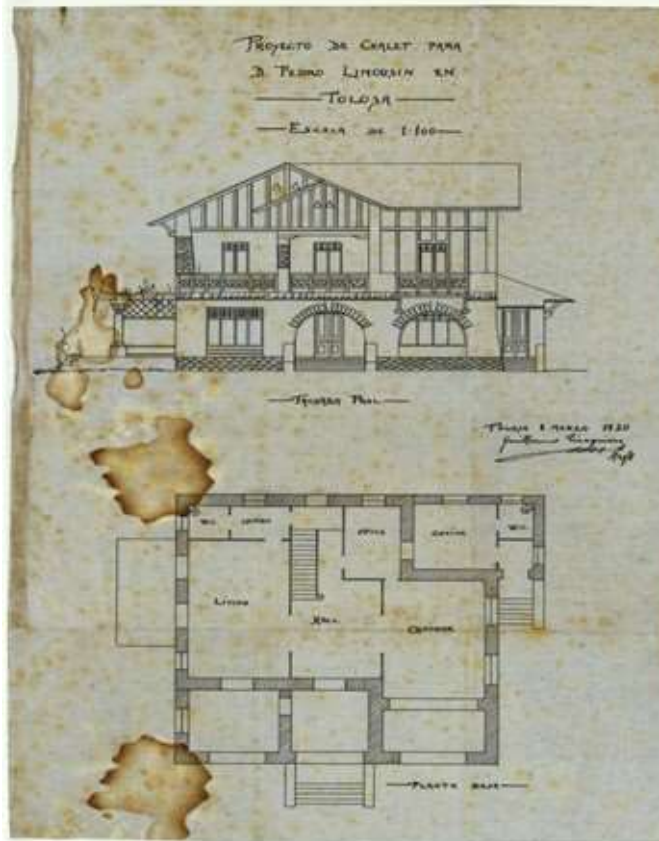
El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo ecléctico muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados en el primer tercio del siglo XX principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia (salvo en los vanos de la planta baja), coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Aguirre en 1935 para el promotor, Viuda e Hijos de Francisco Lasa, en la antigua calle de la República. El edificio presenta un esquema compositivo muy equilibrado, dotando a las fachadas de una gran calidad constructiva y ornamental que queda reflejado en la presencia de una serie de recursos ornamentales de corte historicista (amplios miradores volados, paramentos contrastados, vanos de diferente tipología, rejería artística, presencia de escudos y otros ornamentos de gusto clásico, etc.). A ello hay que añadirle el dinamismo que desprende la edificación con un importante juego de los volúmenes que sobresalen de la fachada y otros elementos verticales (miradores, columnas). El resultado es un edificio de gran calidad plástica que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época, a pesar de la sencillez propia de esta presente iniciativa y de las soluciones arquitectónicas empleadas basadas en unos recursos limitados y con un objetivo básicamente funcional.

El edificio de Nafarroa 13 fue construido en período de claro desarrollo del ámbito urbano donde se desarrolla, el Ensanche de Tolosa o Vega de Laskoain. Este codiciado espacio había conocido desde finales del siglo XIX diferentes planes de desarrollo que se habían frustrado uno tras otro (1898, 1922, 1929), concentrando principalmente las iniciativas constructivas en el conocido como Paseo de San Francisco (coincidente con el trazado del antiguo Camino Real) y en diversas edificaciones que de una manera autónoma y desordenada se habían erigido en esa Vega sin atender a las alineaciones programadas. La urbanización de la calle definida en el último Plan como calle D (actual Nafarroa kalea) se verificará concretamente a partir de la década de 1930. Serán casas de pisos dispuestas por primera vez entre medianeras que ocupaban todo el espacio de las parcelas diseñadas, con bajos comerciales y pisos dotados con viviendas de cierto tamaño, buscando garantizar el estatus socioeconómico de sus posibles compradores. Circunstancias que no dejarán de lado el aspecto estético, formulando edificaciones con gustos variados que proporcionan a este entorno urbano una gran riqueza y variedad.

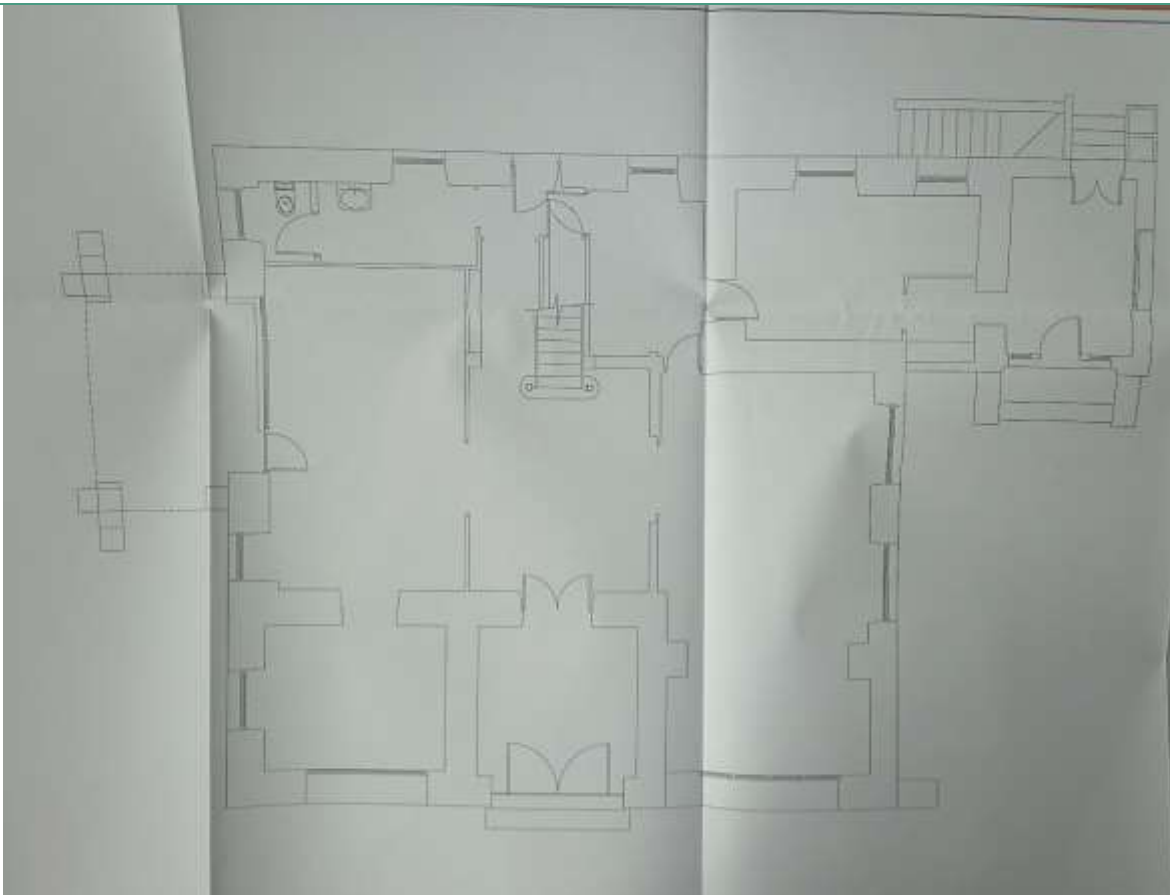
ORIABURU ETXEA		FITXA ZB. Nº FICHA: 31
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1920	
ERABILERA USO	Etxebizitza (jatorrizkoa) Ekipamendua (gaur egun)	
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 203,00 m ² (BS: 203,00 m ²)	
PROFILA PERFIL	BS+I+TPS	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576497	
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Pedro Tolosa Pasealekua, 2	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Bakartutako txalet etxebizitza, parke publiko zabal batez inguratua eta Gaztelarako errepide eta Oria ibaiaren artean kokatua. Oinplano laukizuzeneko bolumena, albo bakoitzean gehigarri batekin. Beheko solairuan, solairu nagusian eta teilatu azpiko solairuan garatzen da, estalki oso konplexuarekin, eraikinaren atal bakoitzerako berezia.</p> <p>Estilo neoeuskalduna duen eraikina, jatorrizko balioak mantentzen dituen trazadura oso uniforme eta erregularra duena. Itxura trinkoa izan arren, dinamismo handia ematen dioten elementu apaingariak ditu (bilbadura faltua, dinteldun eta erdi-puntuko baoen txandakatzea, horma lau eta harlanduzkoen arteko kontrastea, espolioiak, balkoiak, teilatu-hegal zabalak, galeria irekiak, dorretxoak eta abar).</p>	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1920 Guillermo Eizaguirre arkitektoak txalet etxebizitza proiektua Pedro Limousinerentzat.</p> <p>1997 Oriaburu eraikinaren birgaitze proiektua Tolosako Udalarentzat.</p> <p>2016 Barne atontze eta fatxaden birgaitze lanak.</p>	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra eta fatxaden konposizioa, baoen eta elementu apaingarien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio librearen arteko harremana. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzorua okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio. Harlanduzko horma zatiak ezingo dira estali.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 260). - TUA. D-6; TUA. H-470, 1997/06 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 306-307. or. 	

ORIABURU ETXEA		FITXA ZB. Nº FICHA: 31
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1920	
ERABILERA USO	Residencial vivienda (original) Equipamiento (actual)	
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 203,00 m ² (PB: 203,00 m ²)	
PROFILA PERFIL	PB+I+PBC	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576497	
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Pedro Tolosa Pasealekua, 2	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa aislada rodeada de un amplio parque público, situada a caballo entre la carretera a Castilla y el río Oria. Volumen de planta rectangular con dos anexos laterales. Se desarrolla en planta baja, planta principal y bajo cubierta, con una cubierta muy compleja individualizada en cada uno de los sectores del edificio.</p> <p>Edificio construido en un estilo neovasco, con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Presenta una serie de elementos ornamentales que le proporcionan una gran dinamicidad a pesar de su aspecto compacto (falso entramado, alternancia de vanos adintelados y de medio punto, contraste de paños lisos con otros de sillería, espolones, balcones, amplios aleros, galerías abiertas, torreones, etc.).</p>	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1920 Proyecto de chalet por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para Pedro Limousin.</p> <p>1997 Proyecto de rehabilitación del edificio de Oriaburu para el Ayuntamiento de Tolosa.</p> <p>2016 Reforma de fachadas e interior.</p>	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales de estilo neovasco. - La relación del edificio con el espacio libre público. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original. Las zonas de sillar visto no se podrán revestir.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 260). - TUA. D-6; TUA. H-470, 1997/06 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 306-307. 	

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Guillermo Eizaguirre arkitektoak Pedro Limousinentzako idatzitako etxebizitza proiektua (1920)
Proyecto redactado por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para Pedro Limousin (1920)



02. Tolosako Udalak Oriaburuko eraikina birgaitzeko proiektua (1997)
Proyecto de rehabilitación del edificio de Oriaburu para el Ayuntamiento de Tolosa (1997)

ORIABURU ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 31

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Birgaitu aurreko eraikinaren ikuspegi orokorra kanpoko itxiturarekin Vista general del edificio antes de la reforma con el cierre perimetral.



04. Ikuspegi orokorra, atzealdeko fatxada
Vista general de la fachada trasera



05. Ikuspegi orokorra ibai aldeko fatxada
Vista general fachada lateral hacia el río

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter unifamiliar destinada a oficinas públicas en la actualidad. Presenta una composición muy armónica y regular, que a pesar de las reformas operadas recientemente mantiene su integridad original. El edificio está organizado en un cuerpo principal de planta aproximadamente rectangular, con dos cuerpos sobresalientes en las fachadas NO y S y dotado de una cubierta compleja individualizada en función de cada sector del edificio, mayormente a dos aguas. Se organiza en planta baja, planta principal y bajo cubierta (med. aprox. 14,00 m por 14,00 m).

El conjunto se dispone en el extremo occidental del Paseo San Francisco, junto al río Oria. El edificio se sitúa en medio de un amplio jardín público perteneciente a la primitiva edificación, habiendo sido ya demolido el muro perimetral y su vallado que lo rodeaba originalmente.

La fachada principal se abre en el lienzo E del edificio y presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones, organizada en tres ejes verticales de vanos. La parte inferior de esta fachada cuenta con un zócalo pintado y sillería caravista en sus dos esquinas, que se elevan por ambos esquinales ocupando toda la altura de la planta de un modo decorativo. La planta primera y la bajo cubierta presentan un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado. En los esquinales de la planta primera se disponen sendos espolones sobresalientes lisos y pintados, apeados sobre un doble modillón moldurado en su parte inferior, ejecutado este último en sillería caravista. La planta baja dispone de tres vanos, el central de acceso y los laterales conformados por amplios ventanales. El situado más al N presenta un remate con un arco rebajado, decorado en su dovelaje con una serie de sillares calizos caravista dispuestos radialmente y con el alfeizar con mucha inclinación. El situado al S es un vano adintelado con un dintel también de piedra que en la actualidad ha desaparecido y con el alfeizar con mucha inclinación. El vano central es de acceso y presenta una traza idéntica al situado en la banda N, con un remate con un arco rebajado decorado en su dovelaje con una serie de sillares calizos caravista dispuestos radialmente, salvando el desnivel mediante un único escalón. Este vano dispone de una pequeña cubierta a un agua para proteger el acceso. A través del mismo se accede a un sencillo porche donde se sitúa el hall y la escalera de acceso a las plantas superiores. En la planta primera se abren también tres vanos, todos ellos adintelados, siendo el del extremo N un ventanal con una disposición vertical que se abre entre los tramos del entramado, mientras que el del extremo S es un vano abalconado que se abre a una repisa de hormigón y barandado metálico de traza reciente. El vano central, situado sobre el acceso, también era originalmente abalconado, si bien en la actualidad ha sido transformado en una amplia ventana. Este balcón no sobresale al exterior, si no que su hueco queda rehundido respecto a la línea de fachada y cerrado con un barandado metálico de factura reciente. En sus extremos superiores dispone de dos piezas decoradas con molduras que recuerdan los cabezales de los aleros tradicionales. La planta bajo cubierta se abre en un cuerpo sobreelevado respecto a la cubierta del edificio a modo de pequeño torreón, dotado de una cubierta independiente a dos aguas y falso entramado de madera ejecutado en cemento. Bajo la cumbre se abre un único vano adintelado de pequeñas proporciones.

La fachada lateral N presenta una composición muy ordenada y armónica, disponiendo de un cuerpo anexo adosado en su esquina NO. En planta baja cuenta con un zócalo pintado y sillería caravista en su esquina NE, que se eleva ocupando toda la altura de la planta con un efecto meramente decorativo. Al igual que la fachada principal las dos plantas superiores disponen de un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado con una traza muy regular de formas rectangulares. La planta baja cuenta con dos únicos vanos, ambas ventanas y adintelados. En planta primera dispone de tres vanos, todos ellos adintelados. El dispuesto más al E es una simple ventana y los otros dos son abalconados que se abren a un único balcón corrido con repisa de hormigón y barandado metálico de factura reciente. Esta repisa se apoya en la parte inferior sobre cuatro grandes modillones a imitación de los de piedra. Finalmente, en la planta bajo cubierta sólo dispone de dos pequeñas ventanas, ambas adinteladas, y alineadas con el eje de los vanos inferiores.

La fachada trasera (O) presenta, como las anteriores, una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones, con dos ejes verticales principales de vanos y un cuerpo anexo por su lienzo NO. Esta fachada presenta un zócalo corrido pintado a nivel de planta baja y el esquinal SO de sillería caliza, que no ocupa toda la altura del esquinal. La parte superior de la fachada (bajo cubierta) dispone del característico falso entramado de madera ejecutado con cemento pintado. En planta baja cuenta con tres vanos, los laterales sendas ventanas adinteladas dispuestas verticalmente y el central rematado con un arco de medio punto con el dovelaje y las jambas de sillería, cuyo paramento se abre ligeramente en anchura, especialmente en su parte inferior. Este vano se encuentra protegido por una pequeña tejavana de escaso vuelo y cubierta a un agua. Sobre este vano y en contacto con la tejavana, se abre un gran vano rematado con un arco de medio punto cerrado con una vidriera artística que dispone de un falso dovelaje de cemento pintado con la clave en relieve y resaltada. En la planta primera sólo se abren dos vanos, ambos adintelados. El situado más al N es una ventana simple y el situado al S un vano abalconado que se abre a un balcón descentrado. Este último cuenta con una repisa de hormigón apeada sobre un total de tres modillones de hormigón pintados y un barandado metálico de fábrica reciente. En la planta bajo cubierta cuenta también con otros dos vanos abiertos entre los tramos del entramado, ambos adintelados y de pequeñas proporciones.

La fachada lateral S se abre al río Oria, y presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones, disponiendo de cuatro ejes verticales de vanos. Contra esta fachada, en su parte central aproximadamente, se adosa un cuerpo anexo de dos alturas y abierto en su parte inferior. Esta fachada cuenta como el resto del edificio con un zócalo pintado, y ambas esquinas presentan un paramento irregular de sillería caliza que ocupa buena parte de la misma en altura. Las plantas superiores del cuerpo principal y del cuerpo anexo disponen de un falso entramado de madera semejante al observado en otros sectores del edificio. En Planta baja cuenta con un total de cinco vanos, todos ellos adintelados, los de los extremos son ventanas sencillas dispuestas con una orientación vertical, mientras el central, situado bajo la galería formada por el cuerpo anexo es de mayores proporciones y el hueco con el alfeizar con mucha inclinación al igual que los de la fachada principal. En Planta primera dispone de cuatro vanos, todos ellos adintelados con forma de ventanas. Los situados en los extremos presentan unas proporciones sensiblemente mayores que los del interior. En la Planta bajo cubierta se abre dos vanos a modo de mansardas ligeramente sobresalientes de los faldones de la cubierta con su propia cubierta independiente a dos aguas.

El cuerpo anexo por el extremo NO se encuentra empotrado en un rebaje efectuado en la planta del cuerpo principal. Dispone de una planta rectangular y una orientación N-S. Presenta una única altura y una cubierta a dos aguas. En su parte inferior cuenta con un zócalo pintado que recorre todo el perímetro del edificio. En la parte del hastial del lienzo N dispone de un falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado. Presenta una variada tipología de vanos. En el lienzo E cuenta con un único vano que al exterior presenta una forma de arco apuntado de grandes proporciones con su perímetro pintado a modo de jambas y que da acceso a otro vano adintelado que se abre en un hueco hacia el interior. El lienzo N dispone de un único vano de pequeñas proporciones cerrado con rejería. Y finalmente la fachada O cuenta con tres vanos de pequeñas proporciones a ras de suelo a modo de respiraderos y en planta baja otros tres, uno de acceso en el extremo N, al que se accede a través de unas pequeñas escaleras, el central de pequeñas proporciones cerrado con rejería y una ventana simple.

El cuerpo anexo por el lienzo S dispone de una planta ligeramente rectangular y cuenta con dos alturas (baja y primera) y cubierta a un

ORIABURU ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 31

agua, como prolongación del faldón principal del edificio. En planta baja presenta un paramento de sillería caravista que se abre en sus tres cuerpos conformando una especie de galería, siendo los huecos de los laterales de menos proporciones que los del principal. Esos huecos están rematados por un arco de medio punto adovelado y jambas también de sillería. En la parte inferior estos pilares se abren en un basamento monumental de cuatro cuerpos adoptando una forma cuadrada. La planta primera dispone del característico falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado por sus tres lienzos. Cuenta con dos únicos vanos abiertos en esa planta primera en su fachada S, conformados por dos ventanas dispuestas en sentido apaisado.

Presenta una cubierta muy compleja, adecuada de una manera independiente a cada uno de los cuerpos que conforman el edificio. La cubierta fue renovada en la reforma del 1997.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo regionalista o nevasco muy interesante y singular, y similar a otros muchos ejemplos constructivos de las décadas de 1920 y 1930 principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia, coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Eizaguirre en 1920 con objeto de dotar de una residencia digna al industrial Pedro Limousin. Una traza que fue ligeramente remodelada por el propio arquitecto no correspondiéndose exactamente la misma con el edificio construido. El edificio está dotado de una composición muy equilibrada y regular en todas sus fachadas presentando una serie de recursos ornamentales característicos de este estilo que pretende recuperar la imagen de la arquitectura vernácula tradicional (falsos entramados, dinteles de vanos, diferente tipología de vanos, paños con diferente tratamiento, cubierta a doble vertiente de suave inclinación, galerías abiertas, torreones, etc.). Con el juego creado por volúmenes a diferentes alturas y líneas de fachada, el resultado es una edificación muy elegante y equilibrada que se adecua perfectamente a su estratégico emplazamiento a modo de escaparate público del status de sus constructores. El valor del edificio radica en la uniformidad del conjunto (villa+jardín) y haberse conservado sin alteraciones de relevancia.

Las reformas llevadas a cabo en la zona a mediados de la década de 1990 permitieron demoler las antiguas instalaciones industriales asociadas a este chalet y el vallado perimetral, conformando el actual parque público. En 1997 se procederá a remodelar completamente la cubierta del edificio debido a su deficiente estado de conservación (mala conservación de la madera, xilófagos, escasa sección, goteras, etc.), siendo sustituida por otra de similares características formales.

Igualmente en el año 2016 se instalará un ascensor y se procederá a renovar la compartimentación interior y algunos vanos (renovación de barandados, remodelación de vanos, eliminación de contraventanas, etc.).

La construcción se encuentra estrechamente ligada al resto de edificaciones residenciales erigidas como fruto de un desarrollo urbanístico paralelo al que se estaba verificando en el cercano Paseo de San Francisco y la Vega de Laskoain, en cuyo extremo más occidental se dispone, aunque ligado al mismo Paseo. Iniciativa protagonizada a partir de la década de 1920 por una pujante burguesía, generalmente de origen industrial, que busca una alternativa adecuada para sus residencias dotadas de buenas condiciones de habitabilidad y visibilidad. Una edificación que presenta la particularidad de responder a un modelo muy particular de vinculación entre la industria y el chalet residencia del propietario, dispuestos uno junto al otro (Fábrica Luminia demolida a principios de la década de 1990). Es necesario recordar que esta fábrica se dispuso sobre los cimientos de la antigua Ermita de San Esteban (demolida en 1918), cuyos restos salieron a la luz durante el proceso de excavación arqueológica de la zona. En esos espacios erigirán unas edificaciones residenciales de gran calidad, rodeadas de unos amplios jardines y dispuestas, como en este caso, al borde de la antigua carretera hacia Castilla. Estas villas son una de las últimas muestras que quedan en pie en la Villa de las antiguas construcciones residenciales unifamiliares erigidas por la élite burguesa tolosarra, presentando un valor muy destacado para conocer la evolución histórica de la Arquitectura de Tolosa.

ESKOLA ZAHARRAK		FITXA ZB. Nº FICHA: 32
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Ekipamendu eraikina	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1905	
ERABILERA USO	Hezkuntza ekipamendua (jatorrizkoa) Ekipamendu publikoa (gaur egun)	
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 1.112,00 m ²	
PROFILA PERFIL	BS+TS+III	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576330	
ESPARRUA ÁMBITO	9 GOROSABEL	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Rondilla kalea, 34 B	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Ekipamendu publiko gisa (eskolak) eraikitako eraikin isolatua, herriaren erdigunean kokatua, Hirigune Historikoaren eta FCCren trazaduraren artean. Behe solairuan, tarte-solairuan eta hiru solairu altutan garatzen da, lau isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikina, jatorrizko balioei eusten dien trazadura uniforme eta erregularra duena. Eraikineko fatxadek apaindura eta eraikuntza kalitate handiak dituzte. Gustu historizistekin erlazionatutako hainbat apaindura baliabide erabiltzen dira (paramentuen aniztasuna, zutabe faltsuak, kapitel apainduak, etab.).</p>	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1905 Juan Alejandro Mugica arkitektoaren eskola proiektua Tolosako Udalerako.</p> <p>1988 Joaquín Montero eta Jesus Berasategui arkitektoek Tolosako Udalerako Gorosabel Zaharreko eraikinaren gauzatzeko proiektua.</p> <p>1999 Udal ondasunen inbentarioa zuzentzeko espedientea: Gorosabel Zaharra eraikina.</p> <p>2009 Tolosako Udalerako Gurutze Aldanondo Barandiaran arkitektoak Gorosabel Zaharra udal-bulegoen eraikinaren fatxadak birgaitzeko proiektua.</p>	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoroa. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Eskola eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo eklektiko eta gustuaren arabera ekipamendu eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzeko eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Ezingo dira fatxadak kanpoaldetik isolatu.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 299). - TUA. D-5-4 1903-1908; H-1.122, 1850/01; H-1,126, 2009/10. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 220-221.or. - VVAA (2004): Guía de Arquitectura, 1850-1960. Gipuzkoa. EHAEO, 296.or. 	

ESKOLA ZAHARRAK

FITXA ZB. Nº FICHA: 32

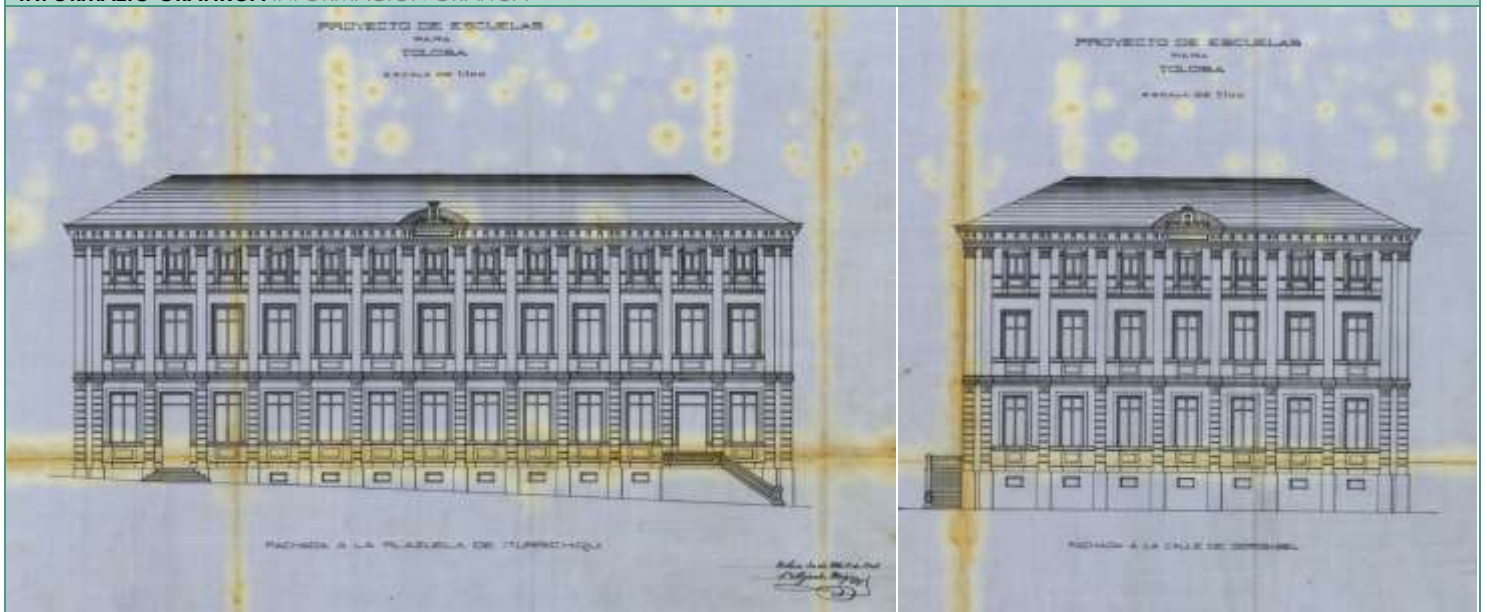
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación de equipamiento
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1905
ERABILERA USO	Equipamiento educativo (original) Equipamiento público (actual)
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 1.112,00 m ²
PROFILA PERFIL	PB+EP+III
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576330
ESPARRUA ÁMBITO	9 GOROSABEL
HELBIDEA DIRECCIÓN	Rondilla kalea, 34 B



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación aislada erigida como equipamiento público (escuelas), situada en el centro de la población, a caballo entre el Casco Histórico y el trazado del FFCC. Se desarrolla en planta baja, entreplanta y tres plantas altas, dotada de una cubierta a cuatro aguas.</p> <p>Edificio construido en un estilo ecléctico con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Sus distintas fachadas están dotadas de una gran calidad constructiva y ornamental claramente relacionada con gustos historicistas, reflejado en la presencia de una serie de variados recursos ornamentales (variedad de paramentos, falsas columnas, capiteles decorados, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1905 Proyecto de escuelas por el arquitecto Juan Alejandro Mugica para el Ayuntamiento de Tolosa.</p> <p>1988 Proyecto de ejecución del edificio de Gorosabel Zaharra por los arquitectos Joaquín Montero y Jesus Berasategui para el Ayuntamiento de Tolosa.</p> <p>1999 Expediente de rectificación del Inventario de bienes municipales: edificio de Gorosabel Zaharra.</p> <p>2009 Proyecto de rehabilitación de las fachadas del edificio de oficinas municipales de Gorosabel Zaharra por la arquitecta Gurutze Aldanondo Barandiaran para el Ayuntamiento de Tolosa.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación para escuelas que da respuesta a la necesidad de equipamientos de la época edificado según el estilo ecléctico y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>No se permitirá el aislamiento exterior de fachadas.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 299). - TUA. D-5-4 1903-1908;H-1.122, 1850/01; H-1,126, 2009/10. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 220-221. - VVAA (2004) Guía de Arquitectura 1850-1960. Gipuzkoa. COAVN, pp. 296.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Juan Alejandro Mugica arkitektoak Tolosako Udalarentzako idatzitako eskola proiektua (1905)
 Proyecto de escuelas redactado por el arquitecto Juan Alejandro Mugica para Ayuntamiento de Tolosa (1905)



02. Tolosako postala (d.g.) Postal de Tolosa (s.f.)



03. Eraikinaren bolumenaren aldaketak ortoargazkien bidez Evolución del volumen del edificio según los ortofotos

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación aislada destinada a equipamiento público, con una composición muy armónica y regular. El edificio presenta una planta rectangular muy regular y uniforme (med. aprox. 26,00 m por 42,00 m), contando con un pequeño cuerpo sobresaliente en la fachada trasera (de planta rectangular) y un patio interior actualmente totalmente cubierto (med. aprox. 7,00 m por 18,00 m). Actualmente el edificio se organiza en planta baja y tres plantas altas colmatando todo el volumen sin dejar libre el patio original. Además cuenta con una pequeña zona de entreplanta que se aprecia en la composición de fachada exterior. La altura libre de los pisos es muy desigual. El edificio cuenta con una cubierta a cuatro aguas, quebrada en su parte central hacia el patio hoy en día cubierto por una cubierta plana.

El bloque se dispone a caballo entre el trazado del FFCC y la calle Rondilla que delimita perimetralmente con el Casco Histórico, rodeado de edificaciones de nueva planta. La parcela tiene una ligera pendiente en ascenso hacia el O que hace que parte de la planta baja se quede semienterrada en dicha fachada.

El edificio presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. En planta baja presenta un zócalo de sillería caliza de buena calidad que recorre todo el desarrollo de la fachada principal E y la fachada S. En las restantes fachadas este paramento de sillería es sustituido por otro de cemento a imitación del de la fachada principal. Las diferentes fachadas presentan un esquema compositivo muy similar que se repite monótonamente a lo largo de todos los lienzos del edificio. Ese esquema está conformado por una serie de columnas verticales muy estilizadas que compartimentan las fachadas en una serie de estrechas crujías verticales, las cuales están mayormente ejecutadas en cemento pintado, disponiendo de un ligero resalte respecto a la línea de fachada. Estas columnas en planta baja presentan una fábrica de sillería caliza en su parte inferior a modo de amplio zócalo y se prolongan en altura hasta el forjado superior de la planta primera con un acabado con juntas horizontales a imitación de sillares. En su parte superior están rematadas por unos sencillos capiteles con formas geométricas (doble semicírculo decreciente). En un segundo tramo estas mismas columnas discurren a través de las plantas segunda y tercera hasta la cornisa del edificio presentando una superficie lisa, rematadas en su extremo superior por otros capiteles muy sencillos con una serie de molduras cuadrangulares y unas líneas de puntos circulares en su parte inferior. En la fachada principal (E) y la trasera (O) se disponen un total de 16 columnas (siendo dobles las de las esquinas) y 10 en las dos fachadas laterales (N y S). El forjado de separación entre la primera y segunda planta se encuentra separado por una destacada imposta corrida sobresaliente respecto a la línea de fachada, ejecutada también en cemento, la cual sirve de basamento para el tramo superior de las columnas y es cortada por éstas en la dispuesta en la parte superior. La crujía entre columnas se repite en todas las fachadas con cuatro vanos conformados por unas ventanas de ciertas proporciones que rasgan verticalmente la fachada, ligeramente rehundidas respecto a la línea de fachada. El inferior es un vano que se ajusta en altura para adecuarse a la pendiente de la calle con remate en forma de arco de medio punto ligeramente rebajado y cerrando con rejería de forja artística. En el paño ciego entre las dos ventanas se abre un pequeño óculo ligeramente resaltado (excepción hecha de las tres crujías centrales donde se dispone el acceso al edificio). Los vanos de la planta primera y segunda aparecen decorados con una pequeña moldura perimetral y el de la tercera planta con dos pilastras molduradas.

En la parte superior de la fachada principal (E) se dispone un pequeño monumento escultórico ejecutado en piedra, rompiendo el trazado del alero y la cornisa de la cubierta, con forma de frontón con un arco roto y en el centro un pequeño escudo con las armas de la villa, entre distintos motivos vegetales, y la parte del arquitrabe una inscripción: "ESCUELAS MUNICIPALES".

La fachada trasera (O) dispone en la parte central del edificio un cuerpo saliente de planta rectangular edificado en la reforma de 1988 con una estética similar al resto del edificio quedando totalmente integrado. Desde la planta baja hasta la primera está dotado de una serie de estrías horizontales a modo de imitación de sillería. Mientras que en las plantas superiores se abren una serie de amplias cristaleras (adinteladas las de la planta segunda y de arco deprimido la superior respetando las crujías abiertas entre columna y columna).

El edificio cuenta con una cubierta muy regular a cuatro aguas con impluvio hacia el patio original que hoy en día está cubierto por una cubierta plana en la parte central (esta última renovada en 2016). El patio se encuentra descentrado con respecto al edificio y como resultado los faldones son desproporcionados. El alero sobresale ligeramente en fachada con solivos de madera. Actualmente el edificio cuenta con ascensor.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo ecléctico muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados en el primer tercio del siglo XX principalmente. El edificio ha conservado su configuración original con pequeñas modificaciones de relevancia. El edificio original tenía forma de C con el patio abierto hacia el O, que durante las obras de 1988 se cubre el patio, se construye el edificio al O que cierra el bloque con una estética muy similar al edificio original quedando totalmente integrado. Además eliminan el patio colmatando todo el volumen con planta baja y tres plantas altas, para ganar la mayor superficie posible. También se eliminan de las dos escaleras exteriores y se da un acceso central a cota de calle. A pesar de todo su imagen actual exterior coincide casi totalmente con la proyectada en 1905 por el arquitecto Mugica para el Ayuntamiento de Tolosa. El edificio presenta un esquema compositivo muy equilibrado y simétrico en toda su envolvente. Al interior presentaba también un esquema de distribución totalmente simétrico, con el objetivo de repartir por igual a niños y niñas en las distintas estancias. Hoy en día el interior está completamente modificado. Sus fachadas están dotadas de una gran calidad constructiva y ornamental que queda reflejado en la presencia de una serie de variados recursos ornamentales (variedad de paramentos, falsas columnas, capiteles decorados, etc.). A ello hay que añadirle el fuerte dinamismo que desprende la edificación con un importante juego de elementos verticales (ventanales verticales, columnas). El resultado es una edificación dotada de una gran monumentalidad que a pesar de erigirse para ofrecer un servicio público se levanta con objeto de dignificar y reseñar un ámbito muy céntrico de la población, dotándole de un marcado carácter urbano sin renunciar a su calidad plástica. Se trata de una actuación que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época.

El edificio de las antiguas Escuelas Municipales (conocido también como Gorosabel Zaharra) fue concebido por el Ayuntamiento con el objetivo de dotarse de una serie de distintos equipamientos urbanos, entre los cuales se encontrará la construcción de un nuevo edificio escolar que vendría a satisfacer las escaseces de los existentes hasta el momento. El emplazamiento seleccionado fue un punto estratégico dentro de la Villa y en cuya parcela se ubicaban las antiguas escuelas de párvulos (erigidas medio siglo antes, coincidiendo con la apertura de la calle Rondilla). Inicialmente se pretendía construir un edificio con la fachada abierta a la Plaza de Iturrizki (S), si bien al final se optó por girar su orientación disponiendo la fachada principal hacia la calle Rondilla, dejando en la parte trasera un espacio para patio de juegos con el que se ocupaba prácticamente la totalidad de la parcela (se tuvo que trasladar la fuente para dar cabida al edificio). El edificio acogió diversas estancias municipales y en el año 1989-2002 fue objeto de una destacada remodelación interior, transformándolo totalmente y proporcionándole una nueva distribución, disponiendo las actuales escaleras de comunicación en el punto donde se disponía el patio escolar y transformando también los accesos al edificio desde el exterior, tal y como se observa en las fotografías antiguas. Las carpinterías también fueron todas completamente reformadas.

SAN FRANTZISKO PASEALEKUA, 1 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 33

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1935
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 888,00 m ²
PROFILA PERFIL	SS+BS+IV+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576025
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	San Frantzisko pasealekua, 1



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Izkinan dagoen familia anitzeko etxebizitza eraikina, Zabalgunean kokatua. Sotoko solairuan (komertziala), beheko solairuan (komertziala), lau etxebizitza solairutan eta teilatu azpiko solairuan (etxebizitza) garatzen da, hiru isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikin berezia, jatorrizko balioei eusten dien trazadura uniforme eta erregularra duena, ingurua monumentaltasun handiz hornituz. Eraikineko fatxadek apaindura eta eraikuntza kalitate handiak dituzte. Gustu historizistekin erlazionatutako hainbat apaindura baliabide erabiltzen dira (hegalean dauden begiratokiak, paramentu kontrastatuak, tipologia desberdineko baoak, burdin sare artistikoak, armari eta gustu klasikoko beste apaingarri batzuekin apaindutako frisoak, azulejuak, etab.). Horri eraikinak duen dinamismoa gehitu behar zaio, fatxadatik irteten diren bolumenen joko garrantzitsu eta beste elementu bertikal batzuekin.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> - 1935 Antonio Aguirre arkitektoaren proiektua Iparraguirre Higiezinen Elkarterako. - 2008 Jose Maria Echeverria arkitektoak Bidelan SL enpresarentzat idatzitako eraikinaren zati bat eraberritzeko proiektua. (Erlazionatuta, Domingo Rey Anayak ingeniariak idatzitako eraisketa proiektua (2009)). - 2010 Caja de Ahorros Municipal sukurtsaleko lokala eraberritzeko proiektua Kitto Aparejadores-ek idatzia. - 2011 Solairuarterean 8 etxebizitza egokitzeko proiektua Jose Maria Echeverria arkitektoak idatzia, Bidelan SL enpresarentzat.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetriko orokorra. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiako estilo eklektiko eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Ez da fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko.</p> <p>Fatxadako baoek eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 294). - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710146). - TUA. D-6H H-1323, 2020/27. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 314-316.or. - VVAA (2004): Guía de Arquitectura 1850-1960. Gipuzkoa. GFA-EHAEO, 284, 303.or.

SAN FRANTZISKO PASEALEKUA, 1 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 33

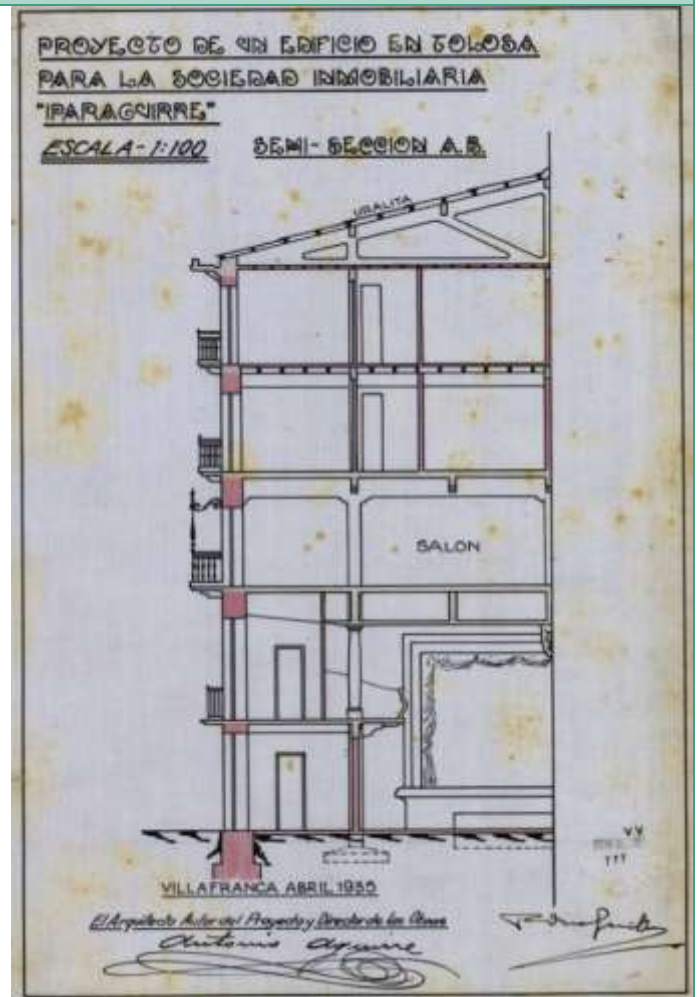
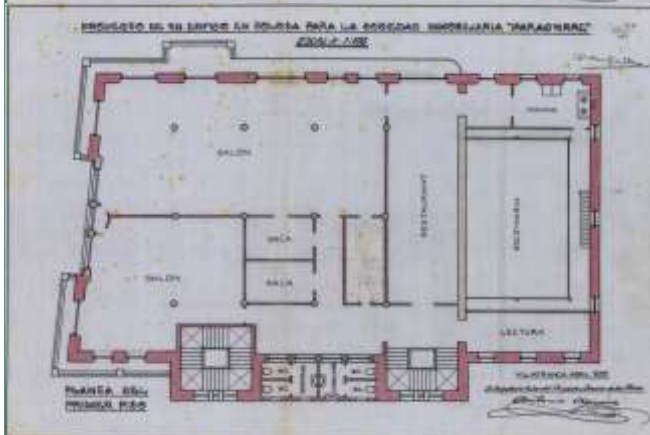
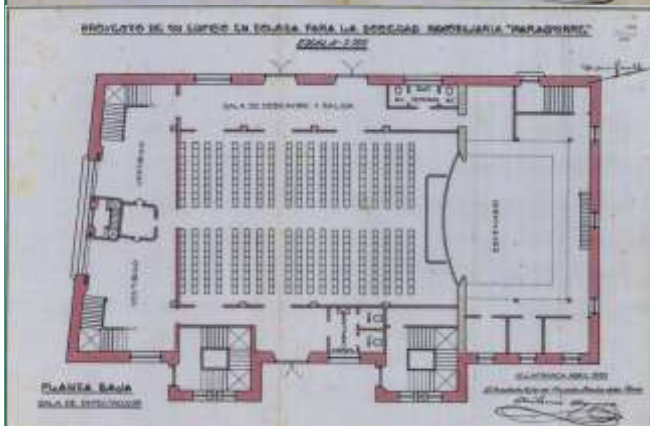
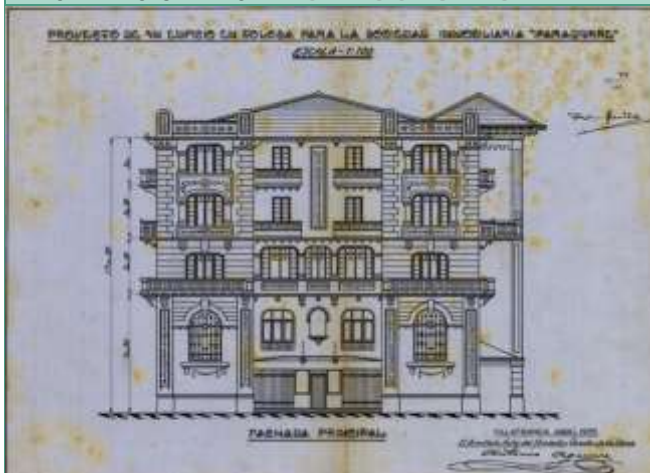
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1935
ERABILERA USO	Equipamiento y residencial (original) Residencial vivienda (actual)
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 888,00 m ²
PROFILA PERFIL	PS+PB+IV+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576025
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	San Frantzisko pasealekua, 1



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación en esquina de carácter residencial plurifamiliar, situada en el Ensanche. Se desarrolla en planta sótano (comercial), planta baja (comercial), cuatro plantas altas residenciales y planta bajo cubierta (vivienda), dotado de una cubierta a tres aguas.</p> <p>Edificio distinguido construido en un estilo ecléctico con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales, dotando al entorno de una gran monumentalidad. Sus fachadas están dotadas de una gran calidad constructiva y profusión ornamental claramente relacionada con gustos historicistas reflejado en la presencia de diferentes recursos ornamentales característicos de este estilo (amplios miradores volados, paramentos contrastados, vanos de diferente tipología, rejería artística, frisos decorados con escudos y otros ornamentos de gusto clásico, empleo de azulejos, etc.). A ello hay que sumarle el dinamismo que desprende la edificación, con un importante juego de volúmenes que sobresalen de la fachada y otros elementos verticales.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> - 1935 Proyecto por el arquitecto Antonio Aguirre para la S. Inmobiliaria Iparragirre. - 2008 Proyecto de reforma parcial por el arquitecto Jose Maria Echeverria para la empresa Bidelan SL. (Relacionado con el proyecto de derribo redactado por el ingeniero Domingo Rey Anayak (2009)). - 2010 Proyecto de reforma de local para sucursal bancaria de Caja de Ahorros Municipal por Kitto Aparejadores SLP. - 2011 Solairuartean 8 etxebizitza egokitzeko proiektua Jose Maria Echeverria arkitektoak idatzia, Bidelan SL enpresarentzat.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo ecléctico y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>No se permitirá el aislamiento exterior de fachadas.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 294). - Catálogo de Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710146). - TUA. D-6H H-1323, 2020/27. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 314-316. - VVAA (2004): Guía de Arquitectura 1850-1960. Gipuzkoa. DFG-COAVN, pp. 284, 303.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Antonio Aguirre arkitektoak S. Inmobiliaria Iparraguirre-entzako idatzitako proiektua (1935)
 Proyecto redactado por el arquitecto Antonio Aguirre para S. Inmobiliaria Iparraguirre (1935)



02. Aranzadiko artxiboko argazkia (JEI.26R-1380R)(1935)
 Foto obra archivo Aranzadi (JEI.26R-1380R) (1935)



03. Auñamendi (Iñaki linazasoro fondoa) (1970)
 Retirada rótulos de Falange del Cine Iparraguirre

SAN FRANTZISKO PASEALEKUA, 1 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 33

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



04. Gipuzkoa Kulturako. KO 71129 (s.f.)

05. Kitto aparejadoreek banku-sukurtsala berrizteko proiektua (2010)
Proyecto de reforma de local para sucursal bancaria de Caja de Ahorros Municipal por Kitto Aparejadores (2010)



04. Ikuspegi orokorra fatxada nagusia Vista general de la fachada principal

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra HMko alboko fatxada Vista general de la fachada lateral SO



04. Ikuspegi orokorra IEko alboko fatxada Vista general de la fachada lateral NE

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter plurifamiliar (14 viviendas) en esquina, con equipamiento socio-cultural y locales comerciales, con una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original en las fachadas. El edificio presenta una planta rectangular y se organiza en planta de sótano (comercial), planta baja (comercial) y cuatro plantas altas y una bajocubierta de viviendas (med. aprox. 23,00 m por 35,50 m). Tal y como se puede ver en los planos de proyecto, en origen se trataba de un edificio de viviendas con un salón de actos de grandes dimensiones en las plantas inferiores. Similar al construido pocos años antes en el Paseo Zumalakarregi nº2.

El edificio se dispone en una cabeza de manzana de casas comprendida dentro del Ensanche (antigua Vega de Laskoain), limitando sus medianiles con la casa de Zumalakarregi pasealekua, 1 al SE y con la casa de San Frantzisko pasealekua, 1bis y la Plaza de Digiols al O. El edificio presenta una cubierta muy regular a tres aguas con un lucernario central. Actualmente el edificio dispone de ascensor.

La fachada principal se abre en el lienzo NO del edificio a San Frantzisko pasealekua. Presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones, salvo los vanos de la planta baja remodelados recientemente (sucursal bancaria). Se organiza en cuatro ejes verticales de vanos, muy regularmente distribuidos, con un paramento revocado y pintado y alicatado en algunas zonas. En los dos vanos laterales de la fachada dispone de dos pequeños avances que sobresalen ligeramente de la línea de la fachada, cuyos esquinales presentan un tratamiento diferenciado en cada planta. Las plantas baja y primera están delimitadas por dos esquinales ejecutados con aplacado de piedra caliza en la parte baja y pintado en la superior. Este último tramo se encuentra decorado en su zona central con una estrecha faja con motivos decorativos vegetales enroscados en torno a una vara vertical. En planta baja dispone de un zócalo con aplacado de lajas de piedra caliza que se prolonga ligeramente en altura en los referidos pilares del avance. En esta planta se abren un total de cinco vanos, todos adintelados, siendo los dos de los extremos de factura reciente. A nivel de planta primera los cuerpos adelantados disponen en su parte superior de una franja dotada de una serie de surcos paralelos en horizontal de coloración diferenciada a imitación de sillares, las cuales presentan en la parte inferior una serie de cabezas de solivos (seis cada una) sobresalientes de pequeñas dimensiones. En esta planta se abren otros cuatro vanos, los de los extremos (cuerpo saliente) dotados de un arco de medio punto rematado con un dintel liso y clave en relieve y cerrados con una rejería artística de forja, mientras que los centrales presentan un arco deprimido con una sencilla baranda de madera. Entre medio de éstos últimos se dispone una especie de aguabenditera de grandes proporciones ejecutada en mármol y ornamentada con diversos motivos decorativos de tipo vegetal. La planta segunda, avanza sobre la línea de fachada con una gran balconada de trazado sinuoso (rectangular en los cuerpos laterales y redondeada en el central) que ocupa toda su anchura. Está ejecutada con una repisa de hormigón apeada en su parte inferior sobre seis ménsulas decoradas con diferentes molduras, destacando por su tamaño las dispuestas en la parte central al presentar un mayor vuelo. En este sector se disponen una serie de pequeños modillones que apenas sobresalen de la fachada. El balcón se encuentra cerrado por una baranda con los balaustres y pasamanos de hormigón. A este balcón se abren un total de cinco vanos rematados con un arco deprimido. Los de los laterales, correspondientes con el cuerpo saliente, se abren en un paramento dotado de una serie de surcos paralelos en horizontal de coloración diferenciada a imitación de sillares y con la clave destacada. Y los tres vanos centrales (el central es de proporciones más reducidas) se apean cuatro columnas adosadas a la fachada, dotadas de un capitel toscano. Las plantas tercera y cuarta presentan un esquema constructivo idéntico. Los cuerpos laterales aparecen delimitados por unas placas pintadas imitando sillería encadenada y en su parte central se disponen sendos miradores que disponen de un pronunciado vuelo sobresaliendo de la línea de fachada, formando un único cuerpo vertical. Estos cuerpos se apean en la parte inferior en dos grandes ménsulas sencillamente decoradas (idénticas a las inferiores) y con sus esquinales remarcados mediante una gran columna semicircular en todo su desarrollo vertical (idénticas a las de la planta segunda). Los antepechos y dinteles de estos miradores se encuentran profusamente decorados con una orla o escudo central de forma ovalada y diversos motivos vegetales en su alrededor. Estos cuerpos disponen tres vanos por planta, también en forma de arco deprimido, los laterales de reducidas proporciones y los frontales más amplios. En la parte superior dispone de un frontón en resalte decorado con diversos motivos de tipo geométrico y vegetal, en cuyo interior se dispone la fecha de construcción (1935 en el N y 1936 en el S). El cuerpo central presenta un paramento de azulejos cerámicos de colores o mayólicas conformando un singular damero de gran atractivo desde el punto cromático. En él se abren dos vanos por planta, ambos abalconados y adintelados, que se abren a un balcón de planta rectangular con los extremos redondeados ejecutado con una repisa de hormigón apeada en su parte inferior en una serie de pequeñas ménsulas de hormigón (ocho), estando ejecutada la parte inferior de su baranda también en hormigón y la superior en rejería de forja artística. La cornisa superior de toda la fachada aparece decorada con un friso corrido dotado de una serie de óculos decorados con distintos motivos vegetales y dos grandes cuerpos prismáticos en los extremos.

La fachada lateral NE se abre a la calle Zumalakarregi pasealekua y presenta un importante desarrollo longitudinal en el que se distinguen perfectamente tres cuerpos diferenciados en su tratamiento constructivo y volumen, con un paramento revocado y pintado. El cuerpo principal se corresponde con el volumen de planta baja más cuatro que se abre más al N y tiene una decoración similar a la fachada principal. Presenta una composición muy ordenada y regular sin apenas alteraciones, organizada en dos ejes verticales de vanos. En planta baja continúa el zócalo de piedra caliza que recorre todo el perímetro del edificio, que se prolonga hasta la primera planta y continúan hasta la segunda con acabado pintado en ligero relieve. Estas "columnas" se encuentran decoradas con un cuerpo central ligeramente rehundido, que dispuesta en la esquina aparece relleno mediante motivos decorativos vegetales enroscados en torno a una vara vertical (idéntico al de la fachada principal). Columnas que en las plantas tercera y cuarta se prolongan con un ligero relieve a imitación de sillares en esquinal encadenado. En planta baja se abre un único vano, adintelado a modo de escaparate y dotado de un sencillo recerco de cemento pintado. En la crujía más septentrional, donde carece de vano alguno, presenta un medallón circular con una sencilla decoración de tipo vegetal inserta en una moldura doble. En planta primera también con un único vano adintelado doble separado por un estrecho mainel, ya que la crujía septentrional se encuentra ocupada por un paramento diferenciado formado por un friso de cemento pintado, dotado de una serie de surcos paralelos entre sí a imitación de sillería, y que en la parte inferior presenta una serie de cabezas de solivos (nueve) sobresalientes de pequeñas dimensiones. La planta segunda tiene un friso de cemento pintado con estrías horizontales idéntico al de la fachada principal. En él se abren dos vanos de arco deprimido que dan paso a un balcón corrido único prolongación del que se dispone en la fachada principal, con repisa y baranda de hormigón armado. Dicha repisa descansa en tres ménsulas molduradas. Las dos plantas superiores (tercera y cuarta) disponen de un esquema compositivo muy similar entre sí. Todos los vanos son abalconados y adintelados. Aparecen abiertos a unas repisas de hormigón apeadas en la parte inferior por sustantes metálicos y baranda de rejería artística de forja en la planta tercera y ménsulas y baranda de hormigón con balaustres molduradas en la planta cuarta. La cornisa superior de la fachada principal continúa sobre este cuerpo.

En el segundo cuerpo, también con planta baja más cuatro tiene una escala más doméstica aunque se repiten algunos de los elementos decorativos del cuerpo principal. Está organizada en tres ejes verticales de vanos. La planta baja continúa con los elementos anteriores de zócalo de piedra y tres vanos de escaparate. En la primera planta los tres vanos disponen de un friso de sillares características al observado en el extremo N de esta planta, si bien con menor altura y que en la parte inferior presenta una serie de cabezas solivos sobresalientes de pequeñas dimensiones. En el punto que este friso coincide con los vanos simula una especie de dintel liso, con la clave muy remarcada en relieve. Los dos vanos de los extremos son abalconados y se abren a sendos balcones de planta ligeramente oblonga

ejecutados con una repisa de hormigón y una baranda de rejería artística de forja. Y el central, de menores dimensiones, carece de vuelo y en su antepecho dispone de un amplio cartel de forma rectangular ejecutado en cemento pintado. En la parte central de la segunda planta se dispone un vano trilobulado con arcos de medio punto que disponen de una triple moldura decreciente en dimensiones, los cuales se apean en cuatro columnas de sección circular dotadas de capitel toscano. Este vano se abre a un balcón de planta oblonga con repisa de hormigón y baranda de metálica de rejería artística de forja. A ambos lados se disponen un vano abalconado sin vuelo de grandes proporciones dotados de un remate en forma de arco deprimido. Las dos plantas superiores (tercera y cuarta) disponen de un esquema compositivo muy similar entre sí. En ellas se abren tres vanos por planta, todos ellos abalconados y adintelados con una repisa de planta rectangular de hormigón con una baranda que en su parte inferior está ejecutada en hormigón moldurado y la superior de rejería artística de forja, los dispuestos en la planta tercera se apean sobre una serie de pequeños modillos moldurados (cuatro por balcón) y los de la cuarta con sustante de rejería metálica. El alero es sencillo con los modillones de la fachada principal pero sin cornisa.

El cuerpo menor de esta fachada lateral se corresponde con el dispuesto en el extremo meridional del edificio, disponiendo únicamente de planta baja y dos alturas. En planta baja continúa el zócalo corrido de placado que se observa en el resto de la fachada. Los ejes se organizan mediante una serie de estrechas franjas verticales de cemento pintado dispuestas en parejas. Se organiza en tres ejes verticales de vanos, todos ellos adintelados. En planta baja los vanos presentan una gran altura por corresponderse con las antiguas salidas del cine, mientras que los de las plantas superiores son más sencillos. A nivel de planta tercera se abre una terraza cerrada perimetralmente con una balaustrada de hormigón y sobre ella, a nivel de planta cuarta, se abre otra terraza apeado sobre una serie de columnas de hormigón de sección circular y capitel toscano. Esta terraza se encuentra cerrada con una balaustrada idéntica a la de la planta inferior. En parte cuenta con una cubierta sencilla de policarbonato sobre una estructura metálica discordante de reciente factura. En la quinta planta cuenta con un cuerpo cerrado.

La fachada lateral SO se abre a la Plaza de Digiols y presenta una gran complejidad por la diversidad de cuerpos que la conforman. Presenta un desarrollo longitudinal ya que comparte medianil con el edificio de San Frantzisko pasealekua, 1bis. Esta fachada dispone de un cuerpo ligeramente sobresaliente de cierto volumen en su parte central aproximadamente de menor volumen. En planta baja continúa el zócalo perimetral de placado. La fachada no dispone de ejes claros por la gran variedad de vanos, si bien su distribución actual responde al modelo original. En planta baja y a ambos lados del referido volumen central se abren dos pequeños porches formados bajo las balconadas de la planta superior. El dispuesto más al N (originalmente era una cubierta plana sin balaustrada) se apea sobre una columna de hormigón de sección circular y capitel toscano, mientras que el otro, de mayores proporciones, se apoya en los edificios colindantes y cuenta con dos vanos adintelados de sencilla factura. En el cuerpo sobresaliente se abren otros tres vanos adintelados a modo de ventanas cerrados con rejería artística de forja, siendo el central de reducidas dimensiones. En planta primera se dispone también un único vano adintelado como ventana y debajo de él un medallón de mármol de forma circular decorado con un motivo vegetal inscrito en varias molduras. En el sector N el paramento está conformado por una superficie de hormigón dotado de una serie de surcos paralelos como en la fachada principal. Este espacio está ocupado por un amplio balcón de planta rectangular con repisa de hormigón y baranda similar al de la fachada principal. En la esquina presenta una franja decorada con motivos vegetales en torno a una vara, similar a la observada en las precedentes fachadas. Dispone de un único vano adintelado de acceso desde el cuerpo saliente. La franja S se abre a otro balcón de idéntica factura, si bien su interior se encuentra cerrado por una arquería conformada por dos arcos deprimidos y en medio uno más estrecho y adintelado. La planta segunda dispone en el sector N de otro balcón de planta rectangular dotado de una repisa y baranda de hormigón (idéntico al de la planta inferior), balcón al que se abre un único vano dotado de un remate en arco deprimido con un paramento idéntico al de la planta inferior (aplacado de cemento con estrías horizontales). En la banda S se dispone una galería acristalada dotada de una serie de columnas (cinco) de sección circular y capital toscano, en cuyo antepecho se disponen cuatro cuadros rectangulares decorados con guimaldas. En el cuerpo central se abren otros tres vanos, adintelados y de idéntica factura a los observados en la planta baja. La planta tercera cuenta con un único vano adintelado en la banda N, el cual se abre a un balcón de planta rectangular ejecutado con una repisa de hormigón y sustentado en una serie de pies de forja con una baranda metálica de rejería artística de forja. La banda S dispone de un único balcón corrido. La terraza está cerrada con una baranda de hormigón en la parte inferior y rejería artística de forja en la superior. El cuerpo central se remata en su parte superior con una terraza abierta cerrada perimetralmente con una baranda de hormigón y pilares. Finalmente, la planta cuarta es la más homogénea y se abren cinco vanos adintelados y abalconados, abriéndose tanto a balcones dobles como simples con una repisa, en todos los casos de hormigón y unas barandas tanto de hormigón como de rejería artística de forja. Los vanos y balcones deberán mantener la configuración original. Las carpinterías han perdido la materialidad original, pero al menos deberán mantener la configuración y color originales.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo ecléctico muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados en el primer tercio del siglo XX principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia (salvo ligeras modificaciones en los vanos de la planta baja), coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Aguirre en 1935 para el promotor, Sociedad Inmobiliaria Iparraguirre, ocupando una estratégica posición en nexo de unión entre la Villa y el Paseo de San Frantzisko. El interior de las plantas inferiores están completamente modificados. El edificio presenta un esquema compositivo muy equilibrado, dotando a las fachadas de una gran calidad constructiva y ornamental que queda reflejado en la presencia de una serie de recursos ornamentales de corte historicista (amplios miradores volados, paramentos contrastados, vanos de diferente tipología, rejería artística, frisos decorados con escudos y otros ornamentos de gusto clásico, empleo de azulejos, etc.). A ello hay que añadirle el dinamismo que desprende la edificación con un importante juego de los volúmenes que sobresalen de la fachada y otros elementos verticales (miradores, columnas). El resultado es un edificio de una gran calidad plástica y dotado de una cierta monumentalidad que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época, a pesar de la sencillez propia de esta presente iniciativa y de las soluciones arquitectónicas empleadas con un objetivo básicamente funcional (centro social, salón de actos).

El edificio de San Frantzisko, 1 fue construido en período de claro desarrollo del ámbito urbano donde se desarrolla, el Ensanche de Tolosa o Vega de Laskoain. Este codiciado espacio había conocido desde finales del siglo XIX diferentes planes de desarrollo que se habían frustrado uno tras otro (1898, 1922, 1929), concentrando principalmente las iniciativas constructivas en el conocido como Paseo de San Frantzisko (coincidente con el trazado del antiguo Camino Real) y en diversas edificaciones que de una manera autónoma y desordenada se habían erigido en esa Vega sin atender a las alineaciones programadas. La urbanización de esta parcela responde a una de las últimas actuaciones en este específico sector y es necesario contextualizarla con otras actuaciones verificadas en esta misma zona, donde se concentrarán varias edificaciones promovidas por diversas asociaciones particulares que reflejan la competencia ideológica de sus asociados (carlistas, nacionalistas, etc.). Siendo edificada la presente por personas cercanas al Carlismo, si bien tras la Guerra Civil el edificio acogerá las oficinas de la Falange hasta el final de la Dictadura. El edificio se concebirá como una casa de pisos, pero sin abandonar su función social acogiendo también una serie de importantes infraestructuras culturales (sociedad, cine) (transformado en 2010 el espacio del cine en planta baja para oficina bancaria y planta primera 8 viviendas, dotando al edificio de un nuevo acceso). Circunstancias que no dejarán de lado el aspecto estético, formulando edificaciones con gustos variados que proporcionan a este entorno urbano una gran riqueza y variedad.

SAN FRANTZISKO PASEALEKUA, 17 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 34

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1912
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 584,00 m ²
PROFILA PERFIL	BS+IV+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576363
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	San Frantzisko pasealekua, 17



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Familia anitzeko etxebizitza eraikin bakartua, Zabalgunean kokatua. Behe solairuan (komertziala), lau etxebizitza solairutan eta teilatupeko solairuan (trastelekuak) garatzen da, lau isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikina, jatorrizko balioei eusten dien trazadura uniforme eta erregularra duena. Eraikineko fatxadek apaindura eta eraikuntza kalitate handiak dituzte. Gustu historizistekin erlazionaturako hainbat apaindura baliabide erabiltzen dira (hegalean dauden begiratoki zabalak, fatxadako kuxindurak, burdin sareta artistikoak, tipologia ezberdineko baoak, etab.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1912 Juan Alejandro Mugica arkitektoaren etxebizitza proiektua Elosegiren Semeentzat.</p> <p>1979 Armando Roca arkitektoak San Frantzisko pasealekuko 17. zenbakian eta Foruen etorbideko 2. zenbakian etxebizitzak eta behe solairu komertziala egiteko proiektua, Enrique Zulueta-arentzat (gauzatu gabea).</p> <p>2001 Jose Manuel Elicegui Sarobe arkitektoaren eraberritze proiektua Construcciones Aburuza SA enpresarentzat.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoroa. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo eklektiko eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Eraikina 2001an guztiz eraberritu da, fatxadako bao eta forjazko baranden konfigurazioa eta ezaugarriak mantenduz.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 287). - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710143). - TUA. D-6H H-1323, 2020/27. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 303-304.or.

SAN FRANTZISKO PASEALEKUA, 17 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 34

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1912
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 584,00 m ²
PROFILA PERFIL	PB+IV+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576363
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	San Frantzisko pasealekua, 17



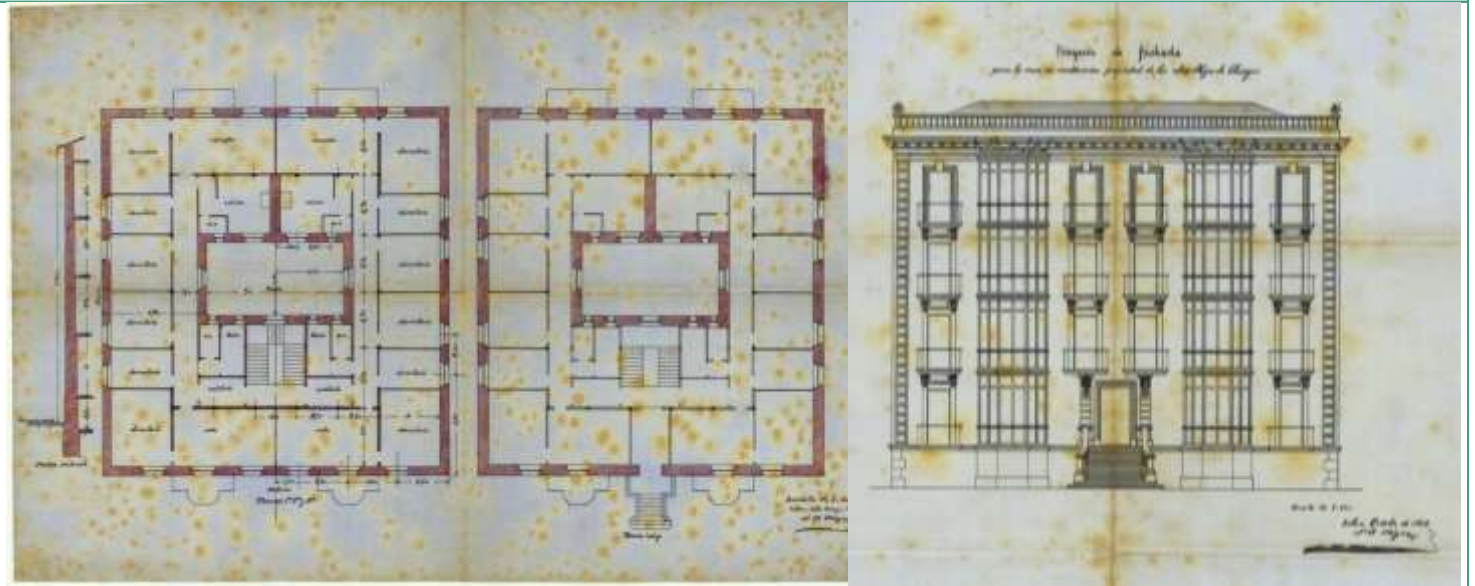
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación aislada de carácter residencial plurifamiliar, situada en el Ensanche. Se desarrolla en planta baja comercial, cuatro plantas altas residenciales y bajocubierta de trasteros, dotado de una cubierta a cuatro aguas.</p> <p>Edificio construido en un estilo ecléctico con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Sus fachadas están dotadas de una gran calidad constructiva y ornamental claramente relacionada con gustos historicistas reflejado en la presencia de diferentes recursos ornamentales característicos de este estilo (amplios miradores volados, rejería artística, almohadillado de la fachada, vanos de diferente tipología, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1912 Proyecto de casa por el arquitecto Juan Alejandro Mugica para los Hijos de Elosegui.</p> <p>1979 Proyecto para viviendas y bajos comerciales en Paseo San Francisco, 17 y Avenida de los Fueros, 2 por el arquitecto Armando Roca para Enrique Zulueta (no ejecutado).</p> <p>2001 Proyecto de reforma por el arquitecto Jose Manuel Elicegui Sarobe para Construcciones Aburuza s.a.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo ecléctico y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>El edificio ha sido reformado (2001) manteniendo la configuración y características de los huecos y barandados de forja.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 287). - Catálogo de Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710143) - TUA. D-6; H-76, 1979/08. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 303-304.

SAN FRANTZISKO PASEALEKUA, 17 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 34

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Juan Alejandro Mugica arkitektoak Eloseguiren semeentzako idatzitako etxebizitza proiektua (1912)
 Proyecto redactado por el arquitecto Juan Alejandro Mugica para los Hijos de Elosegui (1912)



02. Aranzadiko artxiboetako argazkia (JEI 0377-11) (1947)
 Foto de los archivos de Aranzadi (JEI 0377-11) (1947)



03. Gipuzkoa Kultura-ko artxiboko argazkia. Ko 711143 (d.g.)
 Foto de los archivos de Gipuzkoa Kultura (Ko 711143) (s.f.)



04. Jose Manuel Elicegui Sarobe arkitektoak Construcciones Aburuza s.a.-rentzako idatzitako proiektua (2001)
 Proyecto redactado por el arquitecto Jose Manuel Elicegui Sarobe para Construcciones Aburuza s.a. (2001)

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial aislada de carácter plurifamiliar (18 viviendas), con una composición muy armónica y regular que mantiene en buena parte su fachada original aunque el interior ha sido completamente modificado en la reforma del 2001. En dicha reforma se incorporó un ascensor en el edificio. El edificio presenta una planta cuadrangular y se organiza en planta baja (comercial), cuatro plantas altas de viviendas y una bajocubierta de trasteros, dotado de una cubierta compleja a cuatro aguas (med. aprox. 23,50 m por 24,00 m) con una zona central de cubierta plana y dos patios de luces. Tal y como se puede ver en los planos de proyecto, en origen se trataba de un edificio de viviendas con dos viviendas por planta (8 en total de aproximadamente 250,00 m² cada una) pero en la reforma integral de 2001 se modificó completamente el interior del edificio para realizar una nueva caja de escaleras con ascensor en el centro y un patio de luces a cada lado. Se modificó la cota del forjado de planta baja y primera para poder incorporar una planta baja comercial por debajo de la primera de viviendas y el acceso al portal se trasladó a la fachada lateral. En la primera planta se ubicaron 6 viviendas (den entre 73,00 m² y 111,00 m²) y otras cuatro viviendas en cada planta alta con aproximadamente 140,00 m² según catastro, pasando a tener las 18 viviendas actuales.

El edificio se dispone de una manera aislada dentro del Ensanche (antigua Vega de Laskoain), limitando por sus cuatro laterales con viales distintos (San Frantzisko pasealekua al NO y Foru etorbidea al NE) y otros espacios públicos de uso peatonal. Por lo tanto cuenta con todas las fachadas exteriores además de los dos patios de luces (uno en origen). Todos los vanos cuentan con carpinterías de madera y contraventanas excepto los miradores. Los miradores de la fachada SE cuentan con toldos verticales exteriores a modo de protección solar. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

Dispone de un paramento de aplacado de sillería caliza de buena calidad a nivel de planta baja en todo el perímetro del edificio, que data de las últimas reformas operadas sobre el inmueble. Las plantas superiores, por su parte, disponen de un revocado y pintado muy uniforme y bien conservado, procedente también de esas obras.

La primitiva fachada principal se abría en el lienzo NO, a la calle San Frantzisko trasladada tras la reforma verificada en 2001. Presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones (salvo las ya referidas), organizándose en seis ejes verticales de vanos. En ambas esquinas dispone de sendas franjas verticales de sillares almohadillados pintados a modo de esquinales, los cuales se unen en la parte superior, bajo el alero, por una moldura horizontal enmarcando toda la fachada. En planta baja se abren un total de seis vanos, todos adintelados y de factura reciente (última reforma que ha sustituido al monumental original), y que están relacionados con los distintos establecimientos comerciales existentes a modo de escaparates. En las plantas superiores el esquema compositivo es idéntico en todo el frente. En los dos ejes centrales y los dos extremos se disponen una serie de vanos abalconados y adintelados, disponiendo de un sencillo recerco perimetral de cemento pintado en ligero relieve. En planta primera estos vanos carecen de vuelo, cerrados con una baranda metálica de rejería artística de forja. Los de las plantas superiores se abren a una serie de sencillos balcones de planta semicircular dotados de una repisa de hormigón apeada en cada caso con dos ménsulas molduradas de igual material y cerradas con una baranda metálica de rejería artística de forja. Entre ellos se disponen dos amplios miradores de un gran volumen con cinco lados que disponen de un pronunciado vuelo, sobresaliendo de la línea de fachada y formando un único cuerpo vertical desde la planta baja hasta la cubierta. Cada uno de estos cuerpos se abre en una amplia cristalera que lo ocupa todo su frente. Estos miradores han sido renovados destacadamente aun manteniendo su traza original.

La fachada principal actual se abre en el lienzo SO del edificio (la original lo hacía al NO). Presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones (salvo las ya referidas fruto del proceso de reforma), organizándose en cuatro ejes verticales de vanos agrupados de dos en dos. La fachada presenta una serie de estrechas franjas de cemento pintado en ligero relieve dispuestas en horizontal y vertical que conforman una especie de damero muy regular como principal elemento decorativo. En planta baja se abren un total de seis vanos, todos adintelados y relacionados con los distintos establecimientos comerciales a modo de escaparates (salvo el de acceso a la edificación), siendo todos ellos de reciente factura. Las plantas superiores disponen de un esquema muy regular y simétrico. Todos los vanos son abalconados y adintelados, disponiendo de un sencillo recerco perimetral de cemento pintado en ligero relieve. En planta primera estos vanos carecen de vuelo, cerrados con una baranda metálica de rejería artística de forja, mientras que los de las plantas restantes se abren con una serie de sencillos balcones de planta semicircular dotados de una repisa de hormigón apeada en cada caso sobre dos ménsulas molduradas de igual material y cerradas una baranda metálica de rejería artística de forja.

La actual fachada trasera (NE) se abre a la calle Foru etorbidea. Su esquema compositivo es idéntico al registrado en la fachada principal, tanto en la composición y organización de la fachada como en la organización y caracterización de los vanos.

Finalmente, en el lienzo SE se abre otra de las fachadas laterales (correspondiente con la antigua fachada trasera del edificio). Su esquema compositivo es muy ordenado y armónico, habiéndose verificado una remoción importante de los vanos (nueva repisa y balconada en el caso de los vanos abalconados y renovación de la envolvente de los miradores). Se organiza en seis ejes verticales de vanos, regularmente distribuidos. Esta fachada dispone de dos cuerpos de planta rectangular sobresalientes de la línea de la fachada (similares a los originales). El único motivo decorativo se dispone justo debajo del alero, conformado por una estrecha moldura horizontal, enmarcando toda la fachada ejecutada en cemento pintado. En planta baja se abren un total de seis vanos, todos adintelados y de factura reciente y que están relacionados con los distintos establecimientos comerciales existentes a modo de escaparates. En las plantas superiores el esquema compositivo es idéntico en todo el frente. En los dos ejes centrales y los dos de los extremos se disponen una serie de vanos abalconados y adintelados sin decoración alguna. En planta primera estos vanos carecen de vuelo, cerrados con una baranda metálica de rejería artística, mientras los superiores se abren a un balcón individual. Estos presentan una planta rectangular, dotados de una repisa de hormigón y cerrados con una baranda metálica de rejería artística de forja. Los vuelos de hormigón carecen de ménsulas y moldura alguna en el canto y además la rejería de los barandados es distinta del resto de fachadas, por lo que puede que estos balcones no sean originales y se hayan ejecutado durante la reforma de 2001 aunque con clara intención integradora. Entre los balcones se disponen dos amplios miradores de un gran volumen con un pronunciado vuelo sobresaliendo de la línea de fachada, formando un único cuerpo vertical desde la planta baja hasta la cubierta. Presentan una planta rectangular y cada uno de estos cuerpos se abre en una amplia cristalera que lo ocupa todo su frente y laterales.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo ecléctico muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados a finales del siglo XIX y primeras décadas del XX principalmente. El edificio ha conservado globalmente su configuración original y sus fachadas (excepto la planta baja y primera). EL interior del edificio ha sido completamente transformado tanto es su estructura como configuración de viviendas y patios. Aunque la propuesta mantiene la traza presentada por el arquitecto Mugica en 1912 para el promotor, Hijos de Elosegui. La principal actuación se centrará en la primitiva fachada principal (NO), renunciando al jardín privado para cederlo a la calle y con la eliminación del acceso monumental dotado de una elegante escalera y la apertura de uno nuevo en otra fachada (SO). Actuación que afectará también a la traza de la planta baja en todo su perímetro y la

SAN FRANTZISKO PASEALEKUA, 17 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 34

configuración interior de las viviendas. A pesar de todo ello el edificio presenta un esquema compositivo muy equilibrado, dotando a las distintas fachadas de una gran calidad constructiva y ornamental que queda reflejado en la presencia de una serie de característicos recursos ornamentales (amplios miradores volados, rejería artística, almohadillado de la fachada, vanos de diferente tipología, etc.). A ello hay que añadirle el dinamismo que desprende la edificación, con un importante juego de los volúmenes que sobresalen de la fachada y otros elementos verticales (miradores). El resultado es un edificio de gran calidad plástica que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época. Se trata de una edificación dotada de un carácter plenamente urbano y funcional. En 1979 el arquitecto Armando Roca redactó un proyecto de viviendas y bajos comerciales conjunto entre el Paseo San Francisco, 17 y Avenida de los Fueros, 2 para Enrique Zulueta que finalmente no fue ejecutado. (TUA. H-76, 1979/08).

El edificio de San Frantzisko pasealekua, 17 fue construido en un período de claro desarrollo del ámbito urbano donde se desarrolla, el Ensanche de Tolosa o Vega de Laskoain. Este codiciado espacio había sido objeto de un Plan especial por parte de las autoridades municipales de Tolosa y de las elites locales, con objeto de disponer de un espacio para verificar el necesario desarrollo de la población. Las iniciativas constructivas desarrolladas en este conocido como Paseo de San Francisco (coincidente con el trazado del antiguo Camino Real) se habían centrado principalmente en una serie de residencias unifamiliares dotadas de amplios jardines y una gran calidad constructiva que se fueron alineando a lo largo de ese vial de una manera autónoma y adosada una a otra. La presente edificación ocupa una de las últimas parcelas sin edificar que aún existían en la zona. Sin embargo, el planteamiento realizado por el arquitecto Mugica es totalmente novedoso, ya que respetando las alineaciones proyectadas levanta un edificio de viviendas por pisos que ocupa en su integridad la superficie de la parcela, con sólo un espacio libre pequeño al frente, chocando frontalmente con la imagen que hasta entonces habíamos tenido del presente Paseo. Se trata de viviendas dotadas de un cierto tamaño buscando garantizar el estatus socioeconómico de sus posibles compradores, sin dejar de lado el aspecto estético, formulando edificaciones con gustos variados que proporcionan a este entorno urbano una gran riqueza y variedad, convirtiéndose de esta manera en una actuación innovadora y pionera en este sector de la población.

SAN FRANTZISKO PASEALEKUA, 20 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 35

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1905
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 514,00 m ² (BS: 113,91 m ²)
PROFILA PERFIL	BS+I+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576498
ESPARRUA ÁMBITO	12 SAN FRANTZISKO (12.3 azpiesparrua)
HELBIDEA DIRECCIÓN	San Frantzisko pasealekua, 20



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Partzela pribatu txiki baten kokatzen den txalet etxebizitza bakartua, San Frantzisko pasealeku ertzean (Gaztelarako bide zaharra) kokatutako. Oinplano angeluzuzeneko bolumena, behe solairuan, behe solairu nagusian eta teilatu azpiko solairuan garatzen da, bi isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikin xumea, jatorrizko balioak mantentzen dituen trazadura uniforme eta erregularra duena. Kalitatezko jauregiak gogorarazten dituzten apaingari gutxi batzuk (tratamendu desberdinetako horma-atalak, tipologia askotariko baoak, malda gutxiko bi isurialdeko estalkia, zutabez hornitutako sarrera, eta abar) dotoretasun eta duintasun handia ematen diote.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1905 Julián Eizaguirre arkitekto maisuak oinplano berriko etxebizitza baten proiektua León Perot-entzat (alboko partzelan, 22.zenbakian, kokatzen den etxebizitza bezala).
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro orokorra eta fatxaden konposizioa, baoen eta elementu apaingarien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana, eta itxitura elementuak. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzorua okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da befriere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio. Harlanduzko horma zatiak ezingo dira estali.</p> <p>Fatxadako baoek eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da</p> <p>Gehieneko eraikigarritasuna handitzea: Irigarritasun araudia betetzen dela bermatzeko beharrezkoa den azalera, eraikuntza baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 261). - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710202). - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 296-298.or.

SAN FRANTZISKO PASEALEKUA, 20 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 35

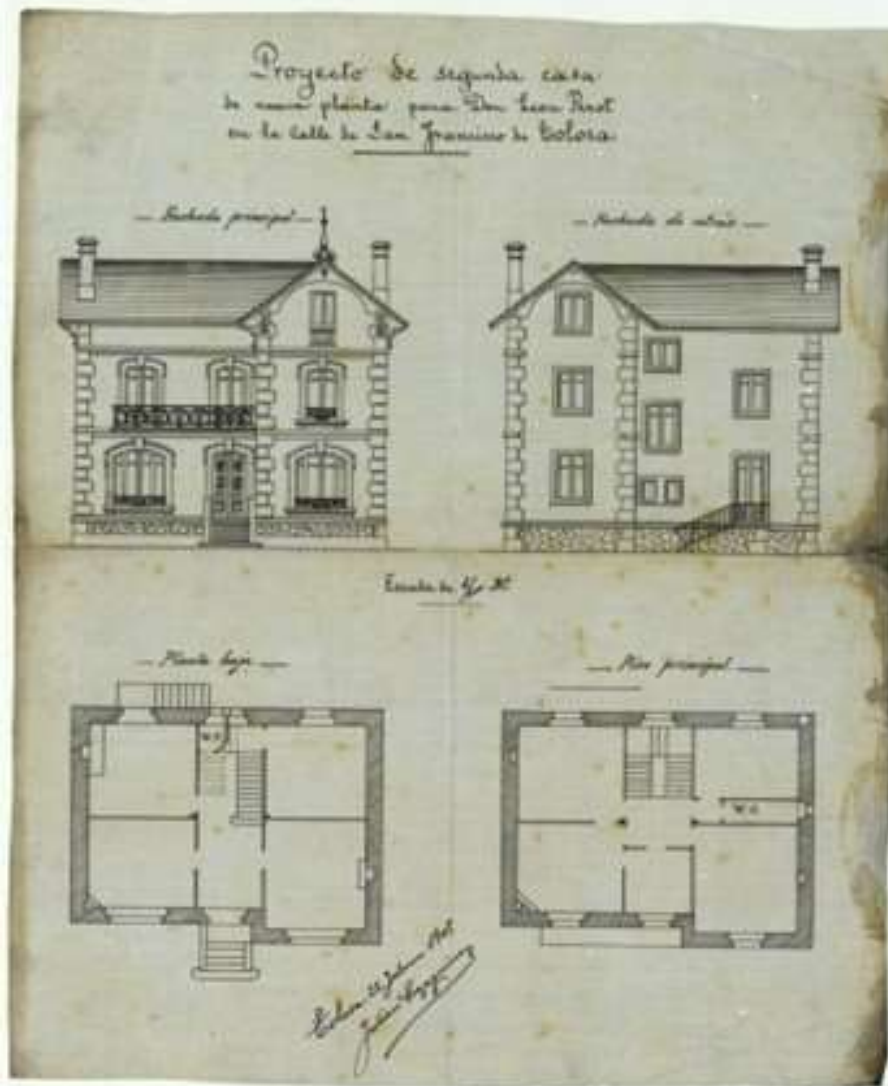
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1905
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 514,00 m ² (PB: 113,91 m ²)
PROFILA PERFIL	PB+I+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576498
ESPARRUA ÁMBITO	12 SAN FRANTZISKO (12.3 subámbito)
HELBIDEA DIRECCIÓN	San Frantzisko pasealekua, 20



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa aislada con pequeña parcela privada, situada al borde del Paseo San Frantzisko (antiguo Camino a Castilla). Volumen de planta rectangular que se desarrolla en planta baja, planta principal y bajo cubierta, con cubierta a dos aguas.</p> <p>Edificio muy sencillo construido en un estilo ecléctico, con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Presenta una serie de reducidos elementos ornamentales que recuerdan a las edificaciones señoriales de calidad (pañes con diferentes tratamientos, vanos de variada tipología, cubierta a doble vertiente de suave inclinación, acceso con columnas, etc.) que le proporcionan una gran elegancia y dignidad.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1905 Proyecto de una casa de nueva planta por el maestro de obras Julián Eizaguirre para León Perot (al igual que la vivienda de la parcela continua en el nº22 del paseo)
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. - La relación del edificio con el espacio libre privado y público, y sus elementos de cierre. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original. Las zonas de sillar visto no se podrán revestir.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Aumento edificación máxima: La superficie necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se deberán regular las condiciones de dicha edificación a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 261). - Catálogo Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710202). - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 296-298.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Julián Eizaguirre obra maisuak León Perot-entzako idatzitako etxebizitza proiektua (1905)
Proyecto redactado por el maestro de obras Julián Eizaguirre para León Perot (1905)



02. Ikuspegi orokorra Vista general

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter unifamiliar. Presenta una composición muy armónica y regular, que a pesar de las reformas operadas mantiene su integridad original. El edificio está organizado en un cuerpo principal de planta ligeramente rectangular con el tercio occidental que avanza ligeramente respecto a la línea de fachada. Dotado de una cubierta a dos aguas, se organiza en planta baja, planta principal y bajo cubierta (med. aprox. 10,00 m por 12,00 m).

El conjunto se dispone en el extremo occidental del Paseo San Francisco, en medio de una parcela particular delimitado por un cierre perteneciente a la edificación (salvo el lienzo O compartido con la edificación de San Frantzisko pasealekua, 22). El cierre por su banda S presenta un basamento de escasa altura ejecutado con un muro formado por bloques de hormigón en forma de paralelipedos dispuestos entre dos hileras formadas por lajas de piedra. Sobre el mismo se dispone un cierre de rejería metálica de forja artística. Dispone de un único vano de acceso de grandes proporciones que se abre en un marco metálico cerrado con una verja metálica de forja artística de dos hojas decorada con motivos geométricos. El cierre E y N es mucho más sencillo, conformado por un tapial de mampostería con un remate de cemento. En la esquina SE se dispone una columna de planta cuadrada ejecutada en sillería, dotada de diversas molduras y rematada con una cubierta ligeramente sobresaliente.

La fachada principal se abre en el lienzo S del edificio y presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones, organizada en tres ejes verticales de vanos. Dispone de esquinales remarcados con bloques de hormigón dispuestos de forma encadenada a imitación de sillería. La separación entre plantas aparece remarcada mediante una sencilla imposta de cemento pintado en relieve. En la parte inferior de esta fachada cuenta con un zócalo de mampostería dotado en su parte superior con una sencilla moldura hemiesférica. En planta baja cuenta con tres vanos, todos ellos dotados de un remate con una ligera curvatura y decorados con una cenefa perimetral en relieve pintada y con la clave destacada, al igual que la repisa inferior. Los de los extremos se corresponden con dos amplios vanos-ventanas que rasgan la fachada verticalmente y el central de acceso, que se alcanza a través de una escalera de piedra con sendas barandillas metálicas de una gran sencillez en cada uno de sus lados. En planta primera cuenta con otros tres vanos, una ventana en el cuerpo saliente y dos abalconados en el cuerpo principal, todos ellos decorados con unos recursos decorativos idénticos a los de la planta inferior. Estos últimos se abren a un único balcón corrido dotado de una repisa de hormigón apeada en su parte inferior en una serie de modillones monolíticos de piedra (cuatro) decorados con sencillas molduras y cerrado con un barandado metálico de rejería de forja artística, mientras el del cuerpo saliente se corresponde con una ventana que rasga verticalmente la fachada. La planta bajo cubierta se corresponde con un frontón de forma triangular que sobresale respecto al faldón de la cubierta. El vano es muy sencillo, solamente se abre verticalmente rematado con un dintel ejecutado en cemento pintado en relieve. Bajo el alero se dispone una especie de imposta corrida ejecutada en cemento pintado en ligero relieve.

La fachada lateral E es sumamente compacta y hermética disponiendo de un único vano de reducidas proporciones en la planta bajo cubierta adintelado.

La fachada trasera (N) presenta también una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones, organizada en tres ejes verticales de vanos. Dispone al igual que la fachada principal, de esquinales remarcados con bloques de hormigón dispuestos de forma encadenada a imitación de sillería. La separación entre plantas aparece remarcada mediante una sencilla imposta de cemento pintado en relieve. En la parte inferior de esta fachada cuenta con un zócalo de mampostería dotado en su parte superior con una sencilla moldura hemiesférica. Todos los vanos se corresponden con ventanas adinteladas dispuesta de forma vertical y decoradas con una cenefa perimetral de cemento pintado, presentando diversas proporciones. La única excepción es un vano situado en el extremo en la planta baja que es de acceso, adintelado, y al que se accede a través de una sencilla escalera. En la parte trasera de la parcela existen varios edificios de una planta baja de escasa calidad constructiva.

El edificio presenta una cubierta de madera a dos aguas. El remate correspondiente al frontón de la fachada principal y trasera, el cual dispone de su cubierta independiente también a dos aguas.

El diseño del edificio se corresponde con una edificación de estilo ecléctico de una gran sencillez y uniformidad constructiva. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia, coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el maestro de obras Eizaguirre en 1905 con objeto de dotar de una residencia digna al industrial León Perot Dalidet. El industrial comprará varias parcelas situadas entre el trazado del FFCC y el paseo San Francisco, correspondientes a una antigua fábrica de telas metálicas, procediendo a reurbanizar la zona mediante la construcción de dos viviendas de nueva planta (San Frantzisko pasealekua nº20 y 22) y destinado el resto para actividades industriales. El edificio ejecutado altera ligeramente las traza realizada por Eizaguirre, disponiendo el cuerpo saliente en el otro extremo de la fachada (esquina SO en vez de la proyectada en la esquina SE). El edificio está dotado de una composición muy equilibrada y regular, con un reducido empleo de motivos ornamentales, que recuerdan a las edificaciones señoriales de calidad, concentradas principalmente en la fachada principal (paños con diferentes tratamientos, vanos de variada tipología, cubierta a doble vertiente de suave inclinación, acceso con columnas, etc.). El resultado es una edificación muy elegante y equilibrada que se adecua perfectamente a su estratégico emplazamiento a modo de escaparate público del status de sus constructores. El valor del edificio radica en la uniformidad del conjunto (villa+jardín) y haberse conservado sin alteraciones de relevancia.

La construcción se encuentra estrechamente ligada al importante desarrollo urbanístico experimentado en el tramo final del Paseo de San Francisco y la Vega de Laskoain (el tramo inicial se encontraba ya saturado) en la primera década del siglo XX. Fruto de ese impulso se construirá un número destacado de edificaciones residenciales de una gran versatilidad en las soluciones constructivas empleadas, favoreciendo de esta manera la uniformización del presente vial y su vinculación con las edificaciones ya construidas décadas antes. Una iniciativa que será protagonizada por una pujante burguesía, generalmente de origen industrial, que busca dotarse de residencias de calidad adecuadas a su status social y económico, rodeadas de amplios jardines y dispuestas, como en este caso, al borde de la antigua carretera hacia Castilla. Estas villas son una de las últimas muestras que quedan en pie en la Villa de las antiguas construcciones residenciales unifamiliares erigidas por la élite burguesa tolosarra. Aunque son más sencillas que otras propuestas que se edificaron en el paseo San Francisco, al tratarse de uno de los últimos ejemplos, le aporta un mayor valor para conocer la evolución histórica de la Arquitectura de Tolosa.

SAN FRANTZISKO PASEALEKUA, 22 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 36

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1905
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 873,00 m ² (BS: 116,16 m ²)
PROFILA PERFIL	BS+I+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576500
ESPARRUA ÁMBITO	12 SAN FRANTZISKO (12.3 azpiesparrua)
HELBIDEA DIRECCIÓN	San Frantzisko pasealekua, 22



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Partzela pribatu txiki baten kokatzen den txalet etxebizitza bakartua, San Frantzisko pasealekuaren (Gaztelarako bide zaharra) hertzean eraikia.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikin xumea, jatorrizko balioak mantentzen dituen trazadura uniforme eta erregularra duena. Kalitatezko jauregiak gogorazten dituzten apaingari gutxi batzuk (tratamendu desberdinetako horma-atalak, tipologia askotariko baoak, malda gutxiko bi isurialdeko estalkia, zutabez hornitutako sarrera, eta abar) dotoretasun eta duintasun handia ematen diote.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1905 Julián Eizaguirre arkitekto maisuak oinplano berriko etxebizitza baten proiektua León Perot-entzat (alboko partzelan, 20.zenbakian, kokatzen den etxebizitza bezala).
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikorokorra eta fatxaden konposizioa, baoen eta elementu apaingarrien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana, eta itxura elementuak. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzorua okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da</p> <p>Gehieneko eraikigarritasuna handitzea: Irigarritasun araudia betetzen dela bermatzeko beharrezkoa den azalera, eraikuntza baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 262). - Ondare Katalogoa. Gipuzkoako Foru Aldundia (Fitxa 710202). - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 296-298.or.

SAN FRANTZISKO PASEALEKUA, 22 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 36

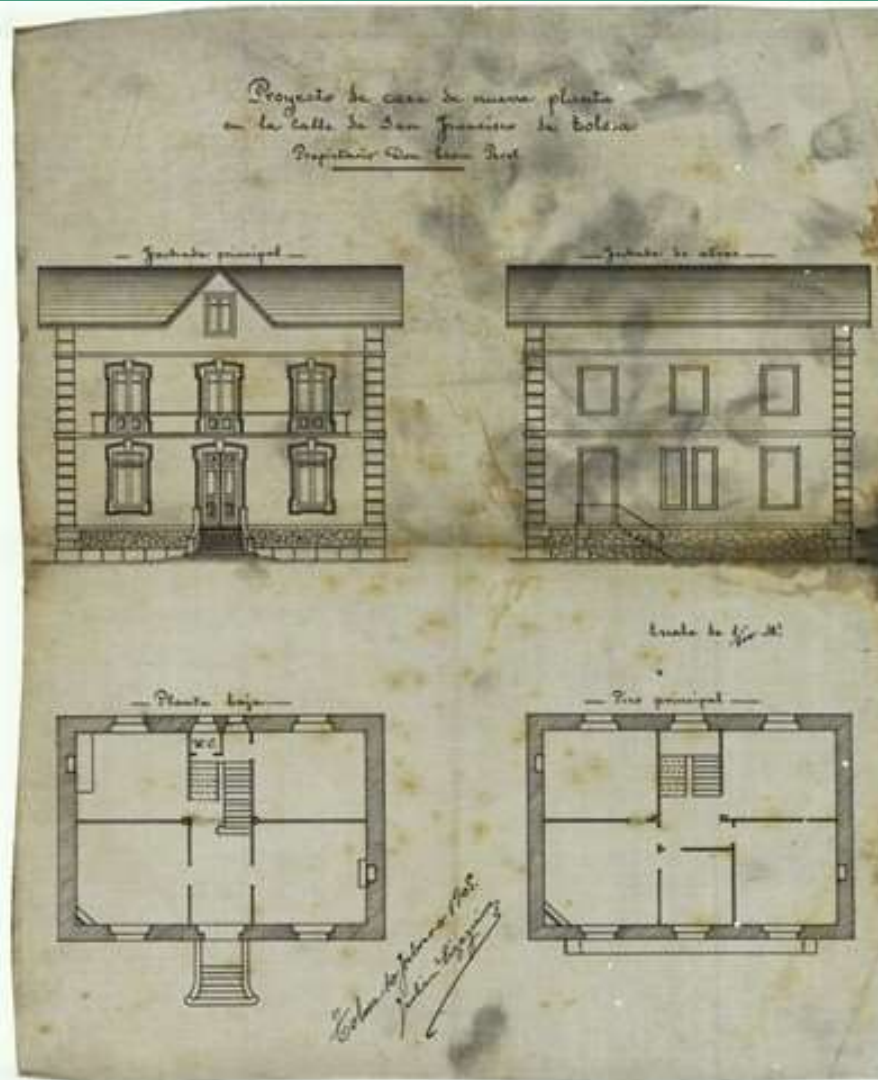
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1905
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 873,00 m ² (PB: 116,16 m ²)
PROFILA PERFIL	PB+I+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576500
ESPARRUA ÁMBITO	12 SAN FRANTZISKO (12.3 subámbito)
HELBIDEA DIRECCIÓN	San Frantzisko pasealekua, 22



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa aislada con pequeña parcela privada, situada al borde del paseo San Frantzisko pasealekua (antiguo Camino a Castilla). Volumen de planta rectangular que se desarrolla en planta baja, planta principal y bajo cubierta, con una cubierta a dos aguas.</p> <p>Edificio muy sencillo construido en un estilo ecléctico, con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Presenta una serie de reducidos elementos ornamentales que nos retrotraen a las edificaciones señoriales de calidad (paños con diferente tratamiento, vanos de variada tipología, cubierta a doble vertiente de suave inclinación, acceso con columnas, etc.) que le proporcionan una gran elegancia y dignidad.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1905 Proyecto de una casa de nueva planta por el maestro de obras Julián Eizaguirre para León Perot (al igual que la vivienda de la parcela continua en el nº20 del paseo).
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. - La relación del edificio con el espacio libre privado y público, y sus elementos de cierre. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Aumento edificación máxima: La superficie necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se deberán regular las condiciones de dicha edificación a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 262). - Catálogo Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha 710202) - TUA. D-6 - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 296-298.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Julián Eizaguirre obra maisuak León Perot-entzako idatzitako etxebizitza proiektua (1905)
Proyecto redactado por el maestro de obras Julián Eizaguirre para León Perot (1905)



02. Ikuspegi orokorra Vista general

SAN FRANTZISKO PASEALEKUA, 22 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 36

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter unifamiliar. Presenta una composición muy armónica y regular, que a pesar de las reformas operadas mantiene su integridad original. El edificio está organizado en un cuerpo principal de planta ligeramente rectangular dotado de una cubierta a dos aguas, y se organiza en planta baja, planta principal y bajo cubierta (med. aprox. 9,50 m por 12,00 m).

El conjunto se dispone en el extremo occidental del Paseo San Francisco, en medio de una parcela particular delimitado por un cierre perteneciente a la edificación (salvo el lienzo E compartido con la edificación de San Frantzisko pasealekua, 20). En el extremo NO de la parcela se dispone otra pequeña edificación. El cierre por su banda S presenta un basamento de escasa altura ejecutado con un muro de hormigón revocado sobre el cual se dispone un cierre de rejería metálica de forja artística, con el extremo superior con puntas de lanza. Dispone de un único vano de acceso de grandes proporciones que se abre entre dos grandes columnas de planta cuadrada rematadas con sendos floreros metálicos y cerrado con una verja metálica de forja artística de dos hojas decorada con motivos geométricos. El cierre O es mucho más sencillo, conformado por un tapial revocado de cierta altura con el remate superior plano y en cuyos extremos se disponen dos columnas de sección cuadrada dotadas de un monolítico de piedra de forma piramidal (esquina SO).

La fachada principal se abre en el lienzo S del edificio y presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones, organizada en tres ejes verticales de vanos. Dispone de esquinales con relieve a imitación de sillería. En la parte inferior de esta fachada cuenta con un zócalo de mampostería con las juntas remarcadas con pintura y dotado en su parte superior con una sencilla moldura hemiesférica. En planta baja cuenta con tres vanos, todos ellos dotados de un remate con una ligera curvatura y decorados con una cenefa perimetral en relieve, pintada y con la clave destacada. Los vanos de los extremos se corresponden a dos amplias ventanas que rasgan la fachada verticalmente y el central de acceso, al que se accede a través de una escalera de piedra con sendas barandillas en cada uno de sus lados, ejecutada en retejería metálica de forja artística (actualmente pintadas). En planta primera cuenta con otros tres vanos, todos ellos abalconados y con un remate y una decoración idéntica a los de la planta inferior. Todos ellos se abren a un único balcón corrido dotado de una repisa de hormigón apeada en su parte inferior, en una serie de modillones monolíticos de piedra (seis) decorados con sencillas molduras y cerrado con un barandado metálico de rejería de forja artística pintada. En la planta bajocubierta sólo cuenta con único vano, dispuesto en medio de un frontón de forma triangular que sobresale respecto al faldón de la cubierta. El vano es muy sencillo, una ventana dispuesta verticalmente y dotada en su remate superior con un motivo decorativo de cemento pintado en relieve. El alero se encuentra delimitado por una cenefa de cemento pintado en ligero relieve.

La fachada lateral O es muy compacta y de una gran sencillez, presentando una composición muy ordenada y armónica. Presenta dos vanos a la altura de la planta baja, conformados por dos ventanas rematadas con un arco ligeramente apuntado, decorado con una sencilla cenefa de cemento pintado en ligero relieve. Estos huecos hoy en día cuentan con un toldo curvo cada una de reciente factura. En la planta bajo cubierta se abren dos vanos alineados con los precedentes, conformados por dos óculos de forma circular, decorados también con una cenefa de cemento pintado en relieve.

La fachada trasera (N) se encuentra parcialmente oculta por otra edificación independiente situada en el extremo NO de la parcela. Esta fachada presenta un zócalo de mampostería y esquinales idénticos a los observados en la fachada principal. Presenta una composición muy organizada y armónica, dotada con tres ejes de vanos. Todos ellos son adintelados, a modo de ventanas, y se encuentran decorados con una sencilla cenefa perimetral ejecutada en cemento pintado con un ligero relieve.

El edificio presenta una cubierta a dos aguas, salvo el remate correspondiente al frontón de la fachada principal, el cual dispone de su cubierta independiente también a dos aguas. Esta cubierta, al igual que la fachada, ha sido recientemente completamente renovada y pintada (2024).

El diseño del edificio se corresponde con una edificación de estilo ecléctico de una gran sencillez y uniformidad constructiva. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia, coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el maestro de obras Eizaguirre en 1905 con objeto de dotar de una residencia digna al industrial León Perot Dalidet. El industrial comprará varias parcelas situadas entre el trazado del FFCC y el paseo San Francisco, correspondientes a una antigua fábrica de telas metálicas, procediendo a reurbanizar la zona mediante la construcción de dos viviendas de nueva planta (San Frantzisko pasealekua nº 20 y 22) y destinado el resto para actividades industriales. El edificio está dotado de una composición muy equilibrada y regular, con un reducido empleo de motivos ornamentales que recuerdan a las edificaciones señoriales de calidad, y concentrados principalmente en la fachada principal (pañes con diferente tratamiento, vanos de variada tipología, cubierta a doble vertiente de suave inclinación, acceso con columnas, etc.). El resultado es una edificación muy elegante y equilibrada que se adecua perfectamente a su estratégico emplazamiento a modo de escaparate público del status de sus constructores. El valor del edificio radica en la uniformidad del conjunto (villa-jardín) y haberse conservado sin alteraciones de relevancia.

La construcción se encuentra estrechamente ligada al importante desarrollo urbanístico experimentado en el tramo final del Paseo de San Francisco y la Vega de Laskoain (el tramo inicial se encontraba ya saturado) en la primera década del siglo XX. Fruto de ese impulso se construirá un número destacado de edificaciones residenciales de una gran versatilidad en las soluciones constructivas empleadas, favoreciendo de esta manera la uniformización del presente vial y su vinculación con las edificaciones ya construidas décadas antes. Una iniciativa que será protagonizada por una pujante burguesía, generalmente de origen industrial, que busca dotarse de residencias de calidad adecuadas a su status social y económico, rodeadas de amplios jardines y dispuestas, como en este caso, al borde de la antigua carretera hacia Castilla. Estas villas son una de las últimas muestras que quedan en pie en la Villa de las antiguas construcciones residenciales unifamiliares erigidas por la élite burguesa tolosarra. Aunque son más sencillas que otras propuestas que se edificaron en el paseo San Francisco, al tratarse de uno de los últimos ejemplos, le aporta un mayor valor para conocer la evolución histórica de la Arquitectura de Tolosa.

VILLA SAGRADO CORAZON (VILLA NATALIA)

FITXA ZB. Nº FICHA: 37

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1905
ERABILERA USO	Etxebizitza (jatorrizkoa) Osasun ekipamendua (gaur egun)
AZALERA (katasstroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela 1.162 m ² (BS: 214,00 m ²)
PROFILA PERFIL	ERS+BS+II+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576406
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN (13,1azpiesparrua)
HELBIDEA DIRECCIÓN	San Frantzisko pasealekua, 37



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Lorategiz inguratutako txalet etxebizitza bakartua, San Frantzisko pasealekuan kokatua. Oinplano laukizuzeneko bolumena, erdisotoko solairuan, behe solairuan, bi solairu altutan eta teilatupeko solairuan garatzen da, bi isurkitako estalkiarekin.</p> <p>Estilo modernistan eraikitako eraikina, traza oso uniformea eta erregularra duena. Jatorrizko balioei eusten die, nahiz eta eraldaketak izan dituen. Estilo modernistako apaingarri nabarmenez hornituta dago, bereziki fatxada nagusiko apaingarrietan (kanpoko burdin hesia eta zutabeak, baoen dekorazioa, bigarren solairuko burdin hesia, etab.), izaera eklektikoagoa duten beste batzuekin batera (kanpoko tapiala, sarrera nagusia).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> - 1905 Julián Eizaguirre obra maisuak etxebizitza proiektua Guillermo Lalama-rentzat. - 1984 Tolosako Udalak Gurutze Gorria etxearen partzelaren atzealdea erosteko espedientea. - 1985 Armando Roca arkitektoak Hijas de la Caridad de Vicente Paul Komunitatearentzat eraberritze proiektua. - 2025 Ion Patxi Urrutikoetxea arkitektoak Hijas de la Caridad de Vicente Paul Komunitatea eta Jaitzubia Bari SLUrentzat egindako 13.1 azpierenmuaren birpartzelatzeko proiektua.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra eta fatxaden konposizioa, baoen eta elementu apaingarrien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana, eta itxura elementuak. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzorua okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Ezingo dira fatxadak kanpoaldefik isolatu.</p> <p>Fatxadako bauek eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Elementu itsusgarriak kentzea: alboko teilapea eta atzeko arrapalak.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 264) - Ondare Katalogoa GFA (710135). - TUA. D-6, 1905-12; H-92, 1985/06; H-1226, 1984/20. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 220-221. or. - VVAA (2004) Guía de Arquitectura 1850-1960. Gipuzkoa. COAVN, 283 y 308. or.

VILLA SAGRADO CORAZON (VILLA NATALIA)	FITXA ZB. Nº FICHA: 37
---------------------------------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1905
ERABILERA USO	Residencial Vivienda (original) Equipamiento sanitario (actual)
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela 1.162 m ² (PB: 214,00 m ²)
PROFILA PERFIL	PSS+PB+II+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576406
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN (13.1 subámbito)
HELBIDEA DIRECCIÓN	San Frantzisko pasealekua, 37



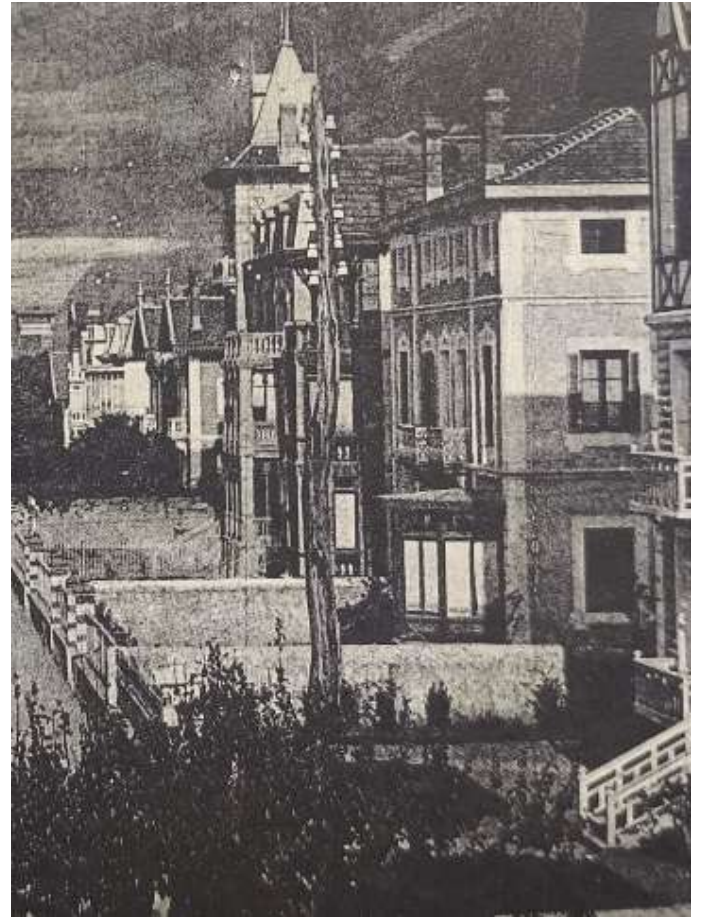
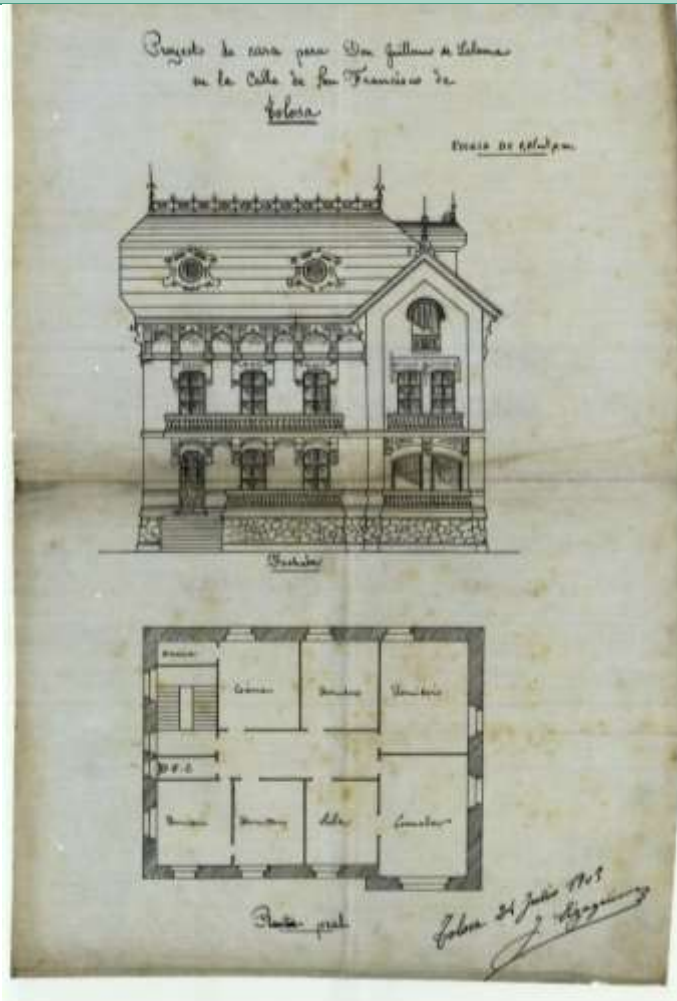
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa individual rodeada de un amplio jardín privado. Situada al borde del Paseo San Frantzisko. Volumen de planta cuadrangular. Se desarrolla en planta semiasotanada, planta baja, dos alturas y bajo cubierta con una cubierta a dos aguas.</p> <p>Edificio construido en un estilo modernista, con una traza muy uniforme y regular que conserva globalmente sus valores originales a pesar de las transformaciones operadas sobre el mismo. Dotado de una serie de notables elementos ornamentales que nos ponen en contacto con el estilo modernista, observable en el variado repertorio decorativo de su fachada principal (verja exterior con sus columnas, decoración de vanos, rejería de planta segunda, etc.) junto a otros de carácter más ecléctico (tapial exterior, acceso principal).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> - 1905 Proyecto de casa por el maestro de obras Julián Eizaguirre para Guillermo Lalama. - 1984 Expediente de adquisición de la trasera de la casa por el Ayuntamiento de Tolosa. - 1985 Proyecto de reforma del edificio de San Francisco, 37 (Cruz Roja) por el arquitecto Armando Roca para Comunidad de Hijas de la Caridad de Vicente Paul. - 2025 Proyecto de reparcelación del subámbito 13.1 por el arq. Ion Patxi Urrutikoetxea para la Comunidad de Hijas de la Caridad de Vicente Paul y Jaizubia Barri, SLU.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. - La relación del edificio con el espacio libre privado y público, y sus elementos de cierre. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>No se permitirá el aislamiento exterior de fachadas.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Eliminar los elementos degradantes: tejavana lateral y rampas posteriores.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 264). - Catálogo de Patrimonio-Diputación Foral de Gipuzkoa (Fitxa 710135) - TUA. D-6, 1905-12; H-92, 1985/06; H-1226, 1984/20. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 220-221. - VVAA (2004) Guía de Arquitectura 1850-1960. Gipuzkoa. COAVN, pp. 283 y 308.

VILLA SAGRADO CORAZON (VILLA NATALIA)

FITXA ZB. Nº FICHA: 37

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Julián Eizaguirre obra maisuak Guillermo Lalama-rentzako idatzitako etxebizitza proiektua (1905)
Proyecto de casa redactado por maestro de obras Julián Eizaguirre para Guillermo Lalama (1905)

02. XX.mende hasierako argazkia
Foto de principios del s.XX



02. Ikuspegi orokorra Vista general

VILLA SAGRADO CORAZON (VILLA NATALIA)

FITXA ZB. Nº FICHA: 37

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter unifamiliar. Presenta una composición muy armónica y regular, que a pesar de las reformas operadas mantiene buena parte de su imagen original. El edificio está organizado en un cuerpo principal con una planta cuadrangular con un anexo sobresaliente en el extremo NO, así como diversos cuerpos añadidos por la parte trasera (S) y el lateral E que degradan el conjunto. En la parte trasera dispone de un amplio jardín con prolonga la parcela en forma de una amplia franja alargada. Se organiza en planta semisótano, planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta (med. aprox. 13,50 m por 15,00 m), dotado de una cubierta globalmente a tres aguas.

El conjunto se dispone en el extremo occidental del Paseo San Francisco, en medio de un amplio jardín particular delimitado por un cierre perimetral perteneciente a la edificación. El cierre presenta un basamento de escasa altura ejecutado con un muro de mampostería sobre el que se dispone una verja metálica de rejería de forja artística rematada en puntas de lanza. En las esquinas y el acceso dispone de una serie de columnas de planta rectangular y cierta altura con un paramento formado por paños alternos de sillares calizos y de ladrillo cerámico macizo en un contraste de materiales característico de la tradición modernista. El remate superior de estas columnas está formado por una pieza escultórica de arenisca rematada por una pirámide de cuerpo curvo. El lienzo O y S disponen de un cierre diferenciado con un sencillo muro de mampostería. En el acceso a la parcela se dispone una verja de rejería de forja artística de dos hojas profusamente decorada.

El edificio presenta un muro de mampostería de cimentación con una envolvente ejecutada en ladrillo revocado y pintado. En la separación entre plantas dispone de unas sencillas impostas que recorren todo el edificio conformadas por una faja de sillería (salvo en el cuerpo anexo). Dispone de unos esquinales corridos en toda la altura del volumen de ladrillo posteriormente pintado. Todos los vanos cuentan con contraventanas de madera excepto los del mirador que son con persiana. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

La fachada principal se abre en el lienzo NO, presentando una composición muy armónica y regular que mantiene globalmente su integridad original. Aunque el alzado del proyecto se resolvía con un edificio de dos plantas, la configuración de todo el alzado y sus elementos decorativos hacen pensar que se trata de una modificación durante el proceso de obra en la que paso a tener tres plantas. La planta semisótano dispone de un paramento de mampostería caravista en el que se abren dos vanos además de los tres correspondientes al cuerpo anexo. Todos ellos se disponen a nivel casi del suelo en sentido apaisado y dotados de un dintel en forma de arco rebajado raseado y pintado. En el extremo NE se adosa una escalera de acceso a la planta baja para salvar el desnivel, ejecutada en piedra y con una baranda de rejería artística de forja. En las plantas superiores el esquema compositivo es globalmente muy similar, con tres vanos en el cuerpo principal y el mirador anexo. Los vanos correspondientes al cuerpo principal se organizan en tres ejes verticales, son todos abalconados y de unas proporciones muy similares, dotados de un remate en forma de arco ligeramente rebajado decorado con una especie de arco dotado de una serie de estrías a imitación de dovelas y la clave bien definida. Decoración que se prolonga por la parte superior de las jambas, estando todo ejecutado en ladrillo y pintado. Entre los distintos vanos se abre un friso doble ejecutado de igual manera con una banda de estrías verticales en la parte inferior y una cruz hueca. En planta baja dos de los vanos se abren sin vuelo y el situado más al E es el de acceso a la vivienda. Los situados en la planta primera se abren a un único balcón corrido dispuesto sobre una repisa de hormigón que a su vez descansa sobre seis ménsulas molduradas también de hormigón y cerrado con una baranda metálica de rejería artística de forja dotada de un claro registro decorativo modernista. Finalmente, los situados en la planta segunda carecen de vuelo y disponen en su parte baja de una baranda metálica de rejería artística de forja. La cabecera de estos vanos y los frisos dispuestos entre ellos presentan una rica y variada decoración también de gusto modernista. En el extremo NO y adosado a esta fachada se dispone un cuerpo sobresaliente a modo de amplio mirador que conforma un único y uniforme cuerpo en toda la altura del edificio. Este cuerpo anexo presenta cinco caras, y en cada una de ella se abre un vano, los de los laterales estrechos y dispuestos en vertical y el central de grandes proporciones a modo de amplia cristalera. En la parte inferior cada vano cuenta con un sencillo enrejado artístico de forja. En la parte inferior de cada vano dispone de un pequeño y estrecho casetón rehundido a modo decorativo, y entre la primera y segunda planta dispone de una escultura de Sagrado Corazón en relieve de donde deriva la denominación actual del inmueble. Sobre el dintel de la planta baja dispone de la inscripción: "VILA SAGRADO CORAZON" (sic). Este mirador no aparece en los alzados del proyecto, pero una foto antigua (aunque de escasa calidad) de la que se dispone demuestra que el edificio contaba con un mirador de dos plantas y balcón superior. Por lo tanto, aunque no se pueda verificar completamente, parece que se trata de una remodelación posterior en el que además de renovar su acabado exterior se añadió otra planta al mirador existente. De todas formas, el resultado final está integrado y es coherente con la estética del edificio. En dicha imagen se observa que los paños tenían un color más oscuro en el que contrastaban aún más los recercos de los vanos e impostas de color claro. En todo caso si se propone la reforma de las fachadas se deberá presentar una propuesta unitaria de fachadas, vanos, carpinterías y balcones, definiendo tanto acabados como colores de todo el conjunto. Y en caso de que se considere necesario se puede solicitar la realización de catas para ver la estratigrafía de colores a criterio del técnico municipal.

La fachada lateral NE se abre a un estrecho pasillo que lo separa de la casa adyacente (San Frantzisko, 35). En esta fachada la planta asotanada se encuentra oculta por un cuerpo anexo de factura reciente, mientras las restantes disponen de un esquema compositivo muy regular y armónico. Se organiza en tres ejes verticales de vanos. Todos se corresponden con ventanas. Todos disponen en su parte superior un sencillo remate en arco rebajado de ladrillo como dintel con ligero relieve que se prolonga parcialmente por las jambas. En los laterales se disponen dos vanos muy estrechos por planta y el eje central en los rellanos de la caja de escaleras con una anchura mayor.

La fachada lateral SO presenta un esquema compositivo similar con también tres ejes de vanos verticales. Los vanos presentan una traza idéntica a los ya descritos en la otra fachada, aunque en esta ocasión se distribuyen de una manera muy homogénea con tres en cada planta. Contando además con un vano de más reducidas dimensiones a la altura de la planta bajo cubierta y de características idénticas a los inferiores.

Finalmente, la fachada trasera (SE) dispone asimismo de una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones, organizada en cuatro ejes verticales de vanos. Todos ellos presentan una traza idéntica a los de la fachada principal pero con menos decoración. La planta asotanada se encuentra oculta bajo un cuerpo anexo de estructura metálica de factura reciente que permite acceder a la planta baja mediante rampas. En la planta baja todos los vanos carecen de vuelo. En la planta primera todos los vanos cuentan con vuelo y se abren a un único balcón corrido que ocupa casi toda la fachada, y dotado de una repisa ejecutada en hormigón y baranda metálica de rejería artística de forja siendo los dos balcones de los extremos ligeramente más anchos, y la baranda metálica impide el paso de un balcón al otro. El ensanchamiento de los balcones de los extremos parece ser una modificación posterior ya que cuenta con un refuerzo metálico inferior y un mayor canto del forjado. Por último en la planta segunda únicamente los vanos abiertos en sus extremos cuentan con balcón de unas características similares a los de la planta inferior.

VILLA SAGRADO CORAZON (VILLA NATALIA)

FITXA ZB. Nº FICHA: 37

Presenta una cubierta de madera muy regular a tres aguas en aparente buen estado de conservación, quebrada en extremo NO de su faldón por el cuerpo anexo que sobresale ligeramente y dispone de su propia cubierta a dos aguas. El alero presenta una estructura de madera dotada de cierto vuelo y apeada en una serie de singulares jabalcones también de madera apoyados en unos pequeños modillones.

Actualmente el edificio cuenta con ascensor en el interior. La solución para acceder al interior del edificio desde la calle sin peldaños intermedios a través de las rampas exteriores añadidas en la fachada posterior se identifica como degradante y se debería buscar una solución alternativa que permita eliminar las barreras arquitectónicas con un menor impacto en la medida de lo posible y de una forma más respetuosa con el edificio.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo ecléctico muy interesante y singular, y similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados a principios del siglo XX principalmente. El edificio ha conservado su configuración original, si bien presenta una serie de modificaciones que han variado sensiblemente esa imagen prevista en el alzado del proyecto (elevación del inmueble, ejecución del mirador habilitado en el extremo NO del edificio, cuerpos anexos por las bandas E y S). La traza presentada por el maestro de obras Eizaguirre en 1905 para Guillermo La Lama nos ofrece un aspecto mucho más comedido que la edificación que posteriormente podremos observar a través de las fotografías antiguas. La edificación actual, a pesar de esas modificaciones, presenta un esquema compositivo muy equilibrado y simétrico en toda su envolvente. Dotado de una serie de notables elementos ornamentales que nos ponen en contacto con el estilo modernista, observable en el variado repertorio decorativo de su fachada principal (verja exterior con sus columnas, decoración de vanos, rejería de planta segunda, etc.) junto a otros de carácter más ecléctico (tapial exterior, acceso principal), y que nos ponen ante una edificación de gran calidad plástica relacionada directamente con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época.

La construcción se encuentra estrechamente ligada al importante desarrollo urbanístico experimentado en el tramo final del Paseo de San Francisco y la Vega de Laskoain en la primera década del siglo XX (el tramo inicial se encontraba ya saturado). Fruto de ese impulso se construirá un número destacado de edificaciones residenciales de una gran versatilidad en las soluciones constructivas empleadas, favoreciendo de esta manera la uniformización del presente vial y su vinculación con las edificaciones ya construidas décadas antes, siguiendo de esta manera un proceso similar ya iniciado en la capital donostiarra. Una iniciativa que será protagonizada por una pujante burguesía, generalmente de origen administrativo-industrial, que busca dotarse de residencias de calidad adecuadas que sirvan de escaparates de su status social y económico, rodeadas de amplios jardines y dispuestas, como en este caso, al borde de la antigua Carretera hacia Castilla. En este caso la edificación será construida inicialmente por encargo de un alto funcionario de la administración local, Guillermo La Lama, Juez municipal. Desconocemos si el edificio fue construido siguiendo la traza de Eizaguirre o si ya en ese momento se introdujeron modificaciones en el mismo. El resultado es que pocas décadas después la imagen del edificio ya no se corresponde con esa señalada traza, según se ha certificado a través de diferentes fotografías antiguas. Así, nos encontramos con una edificación que presentaba dos amplias alturas sobre el semisótano y una bajo cubierta de un desarrollo más reducido (pequeños vanos de ventilación), dotada asimismo en la planta primera de un pequeño mirador ejecutado con una estructura de madera con una planta similar al actual. En esta época la propiedad pasará a manos de otra rica propietaria tolosarra Natalia Imaz, de ahí que se comience a conocer la edificación como Villa Natalia. En 1947 serán las Hermanas de la Caridad de Jesús quienes procederán a adquirir la finca (villa+jardín), verificando una nueva e importante reforma en el presente edificio. Obras que consistirán en la ejecución de un nuevo mirador a imitación del ya existente que se elevará en toda la altura del edificio y que es que actualmente podemos observar (degradando de esta manera su imagen original). En 1965 se trasladarán a este edificio las instalaciones de la Cruz Roja y las de otra institución la "Gota de Leche". Las últimas obras de relevancia constatadas se verificarán en el año 1985, aunque solo afecten al interior del edificio. En ese año se presenta una propuesta para la ejecución de una serie de obras sustanciales de transformación de la distribución de usos del edificio, ubicando en el semisótano los usos de servicios sanitarios dedicando el resto del edificio a su uso de residencia comunitaria, dotándole de un nuevo ascensor y de un depósito de gasóleo en el exterior. Por lo que las distribuciones interiores actuales no son originales. A pesar de ello esta villa es una de las últimas muestras que quedan en pie en la Villa de las antiguas construcciones residenciales unifamiliares erigidas por la élite burguesa tolosarra en el paseo San Frantzisko, presentando un valor muy destacado para conocer la evolución histórica de la Arquitectura de Tolosa.

MOKOROA ETXEA		FITXA ZB. Nº FICHA: 38
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	XIX. mende bukaera	
ERABILERA USO	Etxebizitza	
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 202,00 m ²	
PROFILA PERFIL	BS+IV	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576489	
ESPARRUA ÁMBITO	6 SANTA KLARA	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Santa Klara kalea, 1	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Familia anitzeko etxebizitza eraikin bakartua, herrigune nagusiaren kanpoaldean kokatua. Behe solairu komertzialean eta lau etxebizitza solairutan garatzen da, lau isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikin xumea, jatorrizko balioei eusten dien trazadura uniforme eta erregularra duena, nahiz eta 1928an jarduketek zerxobait aldatu zuten. Eraikineko fatxadek apaindura eta eraikuntza kalitate handiak dituzte. Estilo neoeuskaldunarekin erlazionatutako hainbat apaindura baliabide erabiltzen dira (bilbadura faltuak, behatoki zabalak, burdin sareen erabilera, kontrastatutako fabrikazko paramentuak, etab.).</p>	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1928 Guillermo Eizaguirre arkitektoak Santa Klara kaleko 1. zenbakiko etxearen eraberritzea Martin Bodirentzat.	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoroa. - Fatxaden osaera, baeen eta apaingarrien antolaketaekin. Bereziki fatxada nagusiko begiratokia. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo eklektikoan eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babes eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke. Jatorrizko estefika berreskuratzea gomendatzen da, horretarako aurrez katak egin eta ondare txosten bat aurkeztu beharko da. Harlandu horma zatiak ezingo dira estali.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Irigarritasun araudia betetzeko orduan zoru publikoa okupatu beharko balitz, proposamenaren baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berariazko onarpena izan beharko du.</p>	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - TUA. D-6. - GAO. MPP 06 - GAO. JD-IT 1796 	

MOKOROA ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 38

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN

TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	Fines s. XIX
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 202,00 m ²
PROFILA PERFIL	PB+IV
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576489
ESPARRUA ÁMBITO	6 SANTA KLARA
HELBIDEA DIRECCIÓN	Santa Klara kalea, 1



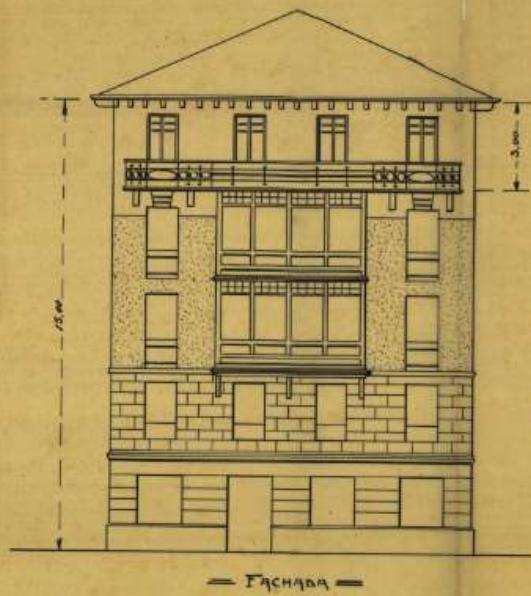
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN

DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación aislada de carácter residencial plurifamiliar, situada en la periferia del núcleo principal de población. Se desarrolla en planta baja comercial y cuatro plantas altas residenciales, dotado de una cubierta a cuatro aguas con patio central.</p> <p>Edificio muy sencillo construido en un estilo ecléctico con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales, aunque ligeramente modificado por actuaciones de 1928. Sus fachadas están dotadas de una cierta calidad constructiva y ornamental claramente relacionada con los gustos de la época, reflejado en la presencia de diferentes recursos ornamentales característicos del estilo neovasco (falsos entramados, amplios miradores, empleo de rejería, paramentos con fábricas contrastadas, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1928 Reforma de la casa nº1 de la calle Santa Clara por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para Martin Bodi.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN

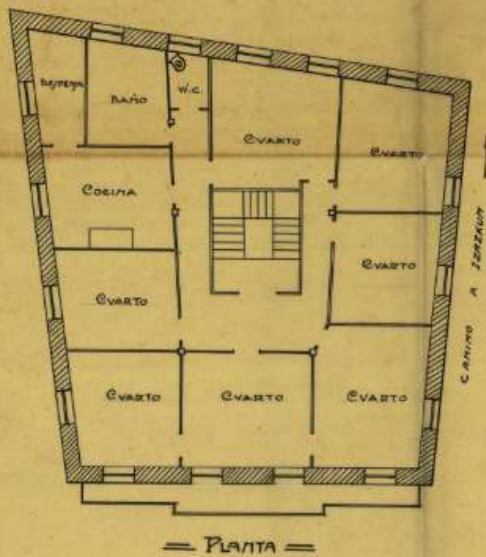
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. Especialmente el mirador de la fachada principal. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo neovasco y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos. Se recomienda recuperar la estética original, previa realización de catas y presentación de un informe patrimonial. Las zonas de sillar visto no se podrán revestir.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Si el cumplimiento de la normativa de accesibilidad conlleva la ocupación de suelo público, se deberán regular sus condiciones a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - TUA. D-6. - GAO. MPP 06 - GAO. JD-IT 1796

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



REFORMA DE LA CASA Nº 1
 DE LA CALLE SANTA CLARA
 — TOLOSA —
 PROPIEDAD DE D. MARTIN BODI
 — ESCALA DE 1:100 —

TOLOSA JUNIO 1928
 Guillermo Eizaguirre
 Arquitecto



01. Guillermo Eizaguirre arkitektoak Martin Bodi-rentzako idatzitako etxebizitza eraberritze proiektua (1928)
 Proyecto de reforma de edificio redactado por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para Martin Bodi (1928)



02. Artxiboetako argazkia eraberritzearen aurretik (d.g.)
 Foto de los archivos antes de la reforma (s.f.)



03. Aranzadiko artxiboetako argazkia (JEI 393-01) (1948)
 Foto de los archivos de Aranzadi (JEI 393-01) (1948)

MOKOROA ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 38

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



04. Ikuspegi orokorra Vista general



05. Ikuspegi orokorra Vista general



06. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial aislada de carácter plurifamiliar (6 viviendas), con una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad. El edificio presenta una planta cuadrada irregular (med. aprox. 13,50 m por 15,50 m) y organiza en planta baja comercial y cuatro plantas altas residenciales. Tal y como se puede ver en los planos de proyecto de reforma de 1928, en origen se trataba de un edificio de viviendas con una única vivienda por planta (4 en total de aproximadamente 193m² cada una según catastro) pero en la actualidad la primera y cuarta planta se encuentran divididas en dos viviendas más pequeñas (90,00 m² y 100,00 m²), por lo que en la actualidad hay 6 viviendas.

El conjunto se dispone en una parcela del extrarradio de la Villa, al borde de la carretera a Navarra (GI-2130) y junto al Convento de Santa Clara. En este punto arranca el Vía Crucis hacia la Ermita de Nuestra Señora de Izaskun, tal y como lo indica la placa dispuesta en la esquina SO y el cuadro de la Virgen allí existente. Se encuentra separado de las instalaciones industriales dispuestas al N por un estrecho pasillo peatonal. Todas las fachadas son exteriores. Originalmente la parcela presentaba por la parte delantera un sencillo cierre conformado por una serie de pilastras de sillería de planta cuadrada y rematadas en una bola de piedra cerradas con rejería artística de forja, desaparecida tras la urbanización del área. A principios del s. XX se le adosó una sencilla instalación industrial para la producción de achicoria (espacio actualmente ocupado por el vial de paso y la acera).

El edificio presenta en planta baja un revocado de cemento pintado marcando una serie de estrías horizontales a modo de imitación de sillería, el cual se encuentra desconchado en uno de los esquinales dejando a la vista la presencia de sillería caliza que se desconoce si ocupa toda la fachada o solo los esquinales (los planos conservados dibujan con sillería las dos primeras plantas únicamente). Las plantas superiores presentan un sencillo revocado pintado. A nivel del forjado de la planta baja se documenta la presencia de una imposta aparentemente de sillería en ligero relieve que discurre por todo el perímetro del edificio, e igualmente otra más sencilla en la de la planta primera con una imposta moldurada (no tiene continuidad en la fachada E). Algunos vanos cuentan con contraventanas mientras que otros tienen persiana, se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

La fachada principal del edificio se abre en el lienzo O y presenta una composición muy ordenada y armónica sin grandes alteraciones desde la reforma de 1928. Se encuentra organizada en cuatro ejes verticales de vanos. En planta baja se abren cuatro vanos adintelados de proporciones muy similares entre sí, tres de ellos comerciales y el cuarto de acceso a las viviendas. En las plantas superiores el esquema compositivo de la fachada es muy regular y simétrico. En ella se abren cuatro vanos por planta, todos ellos adintelados y abalconados sin vuelo, dotados de un cierre ejecutado con una baranda metálica de rejería artística de forja (salvo las que quedan dentro del mirador). Los vanos correspondientes a la planta cuarta presentan unas dimensiones ligeramente mayores que los de las plantas inferiores y dotados de una rejería diferenciada (fruto de la reforma). En la parte central y ocupando los dos ejes centrales correspondientes a las plantas segunda, tercera y cuarta se dispone un amplio mirador que dispone de un pronunciado vuelo sobresaliendo de la línea de fachada, formando un único cuerpo vertical. Este cuerpo está ejecutado con una estructura de madera y se apea en la parte inferior en tres tornapuntas metálicas anclados en la fachada. En el mismo se abren unas amplias cristaleras en todo el perímetro del mirador (en deficiente estado el abierto en la planta cuarta). Estos miradores no responden al proyecto original del edificio, si no que se asocian a la reforma verificada de 1928, ya que la fachada original era mucho sencilla y sin recursos ornamentales como se aprecia en las fotografías.

Las fachadas laterales N y S presentan un esquema compositivo idéntico. En planta baja se dispone el revocado de cemento con estrías, así como las dos impostas ya señaladas y el falso entramado de madera ejecutado en cemento pintado y con unas líneas muy sencillas en la cuarta planta. Los vanos de la fachada N se organizan en cuatro ejes verticales, siendo todos ellos adintelados de ventanas excepto los más meridionales que son abalconados sin vuelo, dotados de un cierre ejecutado con una baranda metálica de rejería artística de forja. Los vanos correspondientes a la planta cuarta presentan unas dimensiones ligeramente mayores que los de las plantas inferiores y dotados de una rejería diferenciada. La fachada S es similar pero con tres ejes en lugar de cuatro.

Finalmente, la fachada trasera (E) presenta también una composición muy armónica y ordenada, sin apenas alteraciones. Se organiza en cinco ejes verticales de vanos. En planta baja cinco grandes vanos comerciales de una traza y proporciones idénticas. Los superiores, por su parte, son todos ellos adintelados en ventana. Los vanos correspondientes a la planta cuarta presentan unas dimensiones ligeramente mayores que los de las plantas inferiores, dotados de una rejería diferenciada. La única excepción son los abiertos en el eje central en la planta segunda y tercera, que disponen de un sencillo balcón en vuelo con una repisa de hormigón armado y una sencilla baranda metálica. Sobre el balcón de la planta tercera se ha dispuesto una tejavana discordante de chapa a un agua apeada en dos tornapuntas metálicas.

La cubierta del edificio es a cuatro aguas, presentando en el vértice de la cumbre la apertura de una amplia claraboya que ilumina la caja de escaleras central del edificio.

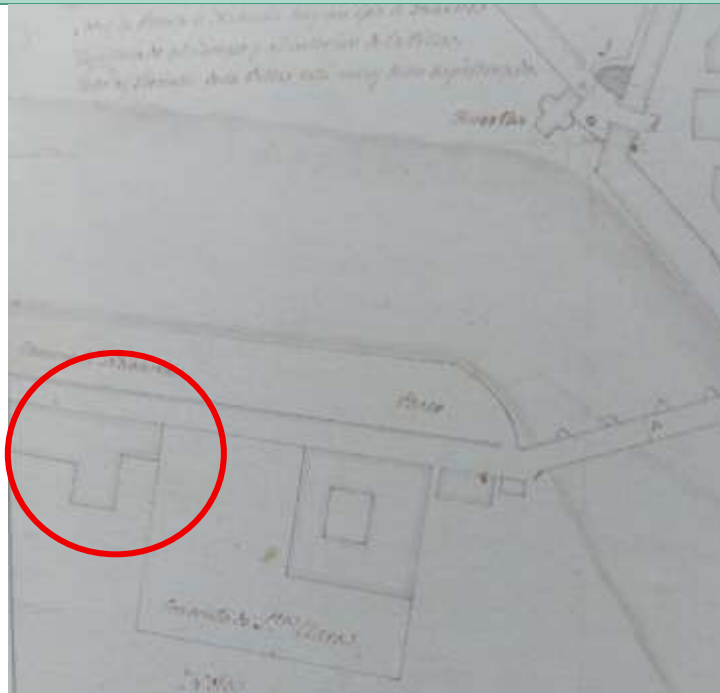
El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo ecléctico muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados a finales del siglo XIX. El edificio ha conservado globalmente su configuración original, si bien ha experimentado una serie de relevantes modificaciones que la han transformado. Desconocemos el momento en el que se erigió esta edificación y el arquitecto de la traza. El edificio original fue ampliado en 1928 por parte de Martín Bodi dotándole de una planta más (la cuarta) para atender al crecimiento familiar sobre la primitiva bajo cubierta siguiendo el proyecto de Guillermo Eizaguirre. Momento éste en el que seguramente se procederá también a la construcción de los miradores que caracterizan la fachada principal del edificio. Adosado al edificio por la banda N se dispusieron las instalaciones de una fábrica de achicoria por Victoria Dravasa, viuda de Larrañaga (erigida en 1900), posteriormente transformada en panadería Marquet. A pesar de todo ello el edificio presenta un esquema compositivo muy equilibrado, dotando a las fachadas de una cierta calidad constructiva y ornamental claramente relacionada con los gustos de la época, reflejado en la presencia de una serie de recursos ornamentales característicos del estilo nevasco (falsos entramados, amplios miradores, empleo de rejería, paramentos con fábricas contrastadas, etc.). El resultado es un edificio singular y de una cierta calidad plástica que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época, a pesar de la sencillez propia de esta presente iniciativa y de las soluciones arquitectónicas empleadas, basadas en unos recursos limitados y con un objetivo básicamente funcional.

El edificio Santa Clara, 1 se concibió como una construcción aislada y dispuesta fuera del ámbito de los principales planes de desarrollo urbanístico del Ayuntamiento de Tolosa de la época (Vega de Laskorain, San Francisco, Rondilla), por lo que podemos definirlo como una actuación un tanto anárquica destinada a aprovechar todo aquel posible terreno susceptible de urbanización. Este hecho hará que disponga de cuatro fachadas perfectamente individualizadas. Responde a un modelo de vivienda multifamiliar destinada a paliar la escasez de residencias burguesas, igual que otras iniciativas de las clases más pudientes lo hicieron con amplias residencias familiares en forma de villas. Su construcción fue verificada por la familia Bodi, quienes por enlaces familiares recaerán posteriormente en la familia Mokoroa, convirtiéndose en la residencia del afamado músico Eduardo Mokoroa, que le proporcionará su actual denominación.

MOKOROA ETXEA		FITXA ZB. Nº FICHA: 39
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	XIX. mendearen hasieran	
ERABILERA USO	Etxebizitza	
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 234,00 m ²	
PROFILA PERFIL	BS+IV	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576383	
ESPARRUA ÁMBITO	6 SANTA KLARA	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Santa Klara kalea, 3	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Familia anitzeko etxebizitza eraikin bakartua, herrigune nagusiaren kanpoaldean kokatua (Santa Klara arrabala). Behe solairu komertzialean eta lau etxebizitza solairutan garatzen da, lau isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo neoklasikoan eraikitako eraikin xumea da. Oso traza zorrotza eta uniforme da, eta jatorrizko balioak mantentzen ditu (beheko solairua izan ezik, oso aldatuta baitago). Fatxadek nolabaiteko eraikuntza-kalitatea dute eta garai hartako gustuekin argi eta garbi lotutako apaindura-baliabide urriak (lerro sinpleak, dekorazio-baliabide gutxi, baoen inguraketa, harrizko eskantzu eta fajak). Fatxadetako hegaldun eta hegaldura gabeko ardatzen kontrastea esker nolabaiteko dinamismoa lortzen du. Ondare-balio txikia du.</p>	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	Teilape metaliko bat eraikitze obra, etxearen atzeko patioaren zati bat estaliz (garai bateko 4. zk.)	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikorokorra. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketaekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaioko estilo eklektikoan eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, alboko eta atzeko fatxadetan, baina ez da baimenduko fatxada nagusian harlanduzko hainbat elementu dituelako. Harlandu horma zatiak ezingo dira estali.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Forjatzko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Irugarritasun araudia betetzeko orduan zoru publikoa okupatu beharko balitz, proposamenaren baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazko onarpena izan beharko du.</p>	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	- TUA. H 49. 1972/014	

MOKOROA ETXEA		FITXA ZB. Nº FICHA: 39
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	Principios s. XIX	
ERABILERA USO	Residencial vivienda	
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 234,00 m ²	
PROFILA PERFIL	PB+IV	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576383	
ESPARRUA ÁMBITO	6 SANTA KLARA	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Santa Klara kalea, 3	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN		
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación en manzana de carácter residencial plurifamiliar, situada en la periferia del núcleo principal de población (arrabal de Santa Clara). Se desarrolla en planta baja comercial y cuatro plantas altas residenciales, dotado de una cubierta a cuatro aguas.</p> <p>Edificio muy sencillo construido en un estilo neoclásico. Dispone de una traza muy austera y uniforme que conserva globalmente sus valores originales (salvo la planta baja muy alterada). Sus fachadas están dotadas de una cierta calidad constructiva y escasos recursos ornamentales claramente relacionados con los gustos de la época (líneas sencillas, escasos recursos decorativos, recerco de vanos, fajas en plantas y esquineros) y de un cierto dinamismo gracias al contraste entre ejes abalconados y otros sin vuelo. Presenta un valor patrimonial reducido.</p>	
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	Obra de construcción de una tejavana metálica cubriendo parte del patio trasero de la casa (antiguo nº 4)	
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.	
ARAUDIA REGULACIÓN		
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL	
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de la fachada principal con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo nevasco y gusto de la época.</p>	
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas laterales y trasera, pero no así la principal que cuenta con numerosos elementos de sillar visto. Las zonas de sillar visto no se podrán revestir.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Si el cumplimiento de la normativa de accesibilidad conlleva la ocupación de suelo público, se deberán regular sus condiciones a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>	
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	- TUA. H 49. 1972/014	

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Tolosako defentsen plano 1834an (Joaquin Irizar ingeniari-tenientea)
Plano de las defensas de Tolosa en 1834 (teniente de ingenieros Joaquin Irizar)



02. Santa Klara etxearen lusailaren teilape bat eraikitzeko proiektua (1972)
Proyecto de construcción de una tejavana en la parcela de la casa de Santa Clara (1972)

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra fatx. nagusia Vista general fachada principal.



04. Ikuspegi orokorra fatx. nagusia Vista general fachada principal.



05. Ikuspegi orokorra atzeko eta alboko fatxadak. Vista general de las fachadas trasera y lateral

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial en manzana de carácter plurifamiliar (9 viviendas), con una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad. Por el frente S se adosa al inmueble nº 5, mientras que al N se abre un patio del actual Cuartel de la Ertzaintza. El edificio presenta una planta trapezoidal irregular (med. aprox. 19 m por 11,60 m) y organiza en planta baja comercial y cuatro plantas altas residenciales, con dos viviendas por planta (media 105 m²) salvo la planta cuarta con tres viviendas (45 m²) (según catastro)

El conjunto se dispone en una parcela del extrarradio de la Villa (antiguo Arrabal de Santa Clara), al borde de la carretera a Navarra (GI-2130) y próxima al Convento de Santa Clara, justo enfrente del Zumardi Txikia.

El edificio está ejecutado con un muro de mampostería cubierto bajo un revocado de cemento pintado, excepto las pilastras esquineras, las platabandas de separación entre los pisos y los recercos de los vanos ejecutados en sillería caliza.

La fachada principal del edificio se abre en el lienzo O y presenta una composición muy ordenada y armónica conservada sin grandes modificaciones. Se encuentra organizada en cinco ejes verticales de vanos muy regulares que le proporcionan una gran uniformidad (rota en la planta baja). En planta baja se abren cinco vanos adintelados de proporciones y traza muy desiguales entre sí, de factura reciente. En las plantas superiores el esquema compositivo de la fachada es muy regular y simétrico. En ella se abren cinco vanos por planta, todos ellos adintelados y enmarcados por un recerco de sillería. La única excepción es el vano central de la planta primera que se abre a modo de un arco de medio punto de amplias proporciones. En las plantas primera, segunda y tercera todos los vanos son abalcaonados, disponiendo de un pequeño vuelo ejecutado en sillería y con balaustrada de hierro de forja artística en el segundo y cuarto eje y sin vuelo en el resto. Los vanos de la planta cuarta son ventanas de menor altura sin vuelos, y de proporciones más reducidas. Junto al vano de medio punto se dispone una placa de piedra con el nombre de la edificación ("*BIDE-AURRE*"), en relación con el trazado del antiguo Camino Real.

La fachada lateral N es totalmente ciega, sin vano alguno. La fachada trasera E se abre un pequeño patio particular cerrado con un muro de mampostería que lo separa de las parcelas adyacentes. Este espacio se encuentra actualmente habilitado como zona de aparcamiento (en origen ocupado por varias tejavanas). Cuenta con dos sectores diferenciados, provocando que su imagen se presente de una forma muy heterogénea. La crujía más meridional aparece ocupada por una serie de balcones con un ligero vuelo ejecutado en hormigón, mientras que las $\frac{3}{4}$ partes restantes de la fachada presenta un tratamiento totalmente diferente (revestimiento de cemento pintado). En ese sector se abren una serie de vanos de una manera totalmente anárquica.

La cubierta del edificio es a cuatro aguas apeada sobre canes paralelepípedo de hormigón, con los faldones desiguales y algunos luceros en el faldón norte.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo neoclásica de cierto interés, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados durante la primera mitad del siglo XIX (aparece ya en un plano de 1834). El edificio ha conservado globalmente su configuración original, salvo en la planta baja con la apertura de una serie de vanos recientemente que degradan el conjunto. Su construcción, al igual que la del resto de la manzana que ocupa esta manzana, está relacionada con el trazado del antiguo Camino Real a Navarra abierto en la segunda mitad del siglo XVIII, donde se dispondrán distintas edificaciones residenciales y establecimientos industriales. Una edificación que no experimentará modificaciones de relevancia, salvo las ya referidas en planta baja. En 1972 se construirá una tejavana adosada a la casa por su parte trasera para almacén de chatarra (424 m²) (hoy desaparecida).

El edificio Santa Klara, 3 se concibió como una construcción dispuesta extramuros de la población, en un área habilitada originalmente como zona de huertas. Dispuesta en manzana alineada con el trazado del antiguo Camino Real a Navarra. Infraestructura viaria que favorecerá la construcción de diversas edificaciones de tipo residencial e industrial a lo largo de sus aceras. El edificio responde a un modelo de vivienda multifamiliar destinada a paliar la escasez de residencias burguesas de cierta calidad ante la saturación del núcleo medieval. Su disposición se verá favorecida con las mejoras realizadas durante la primera mitad del siglo XIX en el actual Zumardi Txikia, un atractivo paseo arbolado concebido como área de esparcimiento de la población (el antiguo trinquete se dispuso adherido a esta casa).

UZZURRE KALEA 4-6-8-10 TXALETAK

FITXA ZB. Nº FICHA: 40

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza multzoa
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1924
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	4. partzela: 220,00 m ² (BS: 64,44 m ²) 6. partzela: 240,00 m ² (BS: 64,44 m ²) 8. partzela: 240,00 m ² (BS: 64,14 m ²) 10. partzela: 434,00 m ² (BS: 79,16 m ²)
PROFILA PERFIL	BS+I (4,6,8) SS+BS+I+PBC (10)
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7577018 (4); 7577017 (6); 7577027 (8) eta 7577067 (10)
ESPARRUA ÁMBITO	5 ARRAMELE-ARKAUTE
AZPIESPARRUA SUBÁMBITO	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Uzturre kalea, 4-6-8-10



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Bakartutako lau txalet etxebizitzek osatutako multzoa, malda handiko eremu baten magalaren erdian kokatuak, Donostiarako galtzada zaharraren ertzean. Oinplano laukizuzen eta/edo angeluzuzenak dituzte eta behe solairuan (erdilurperatua), solairu nagusian eta teilatupeko solairuan garatzen dira, bi isurialdeko estalkiarekin.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikin xumeak, jatorrizko balioei eusten dieten trazadura oso uniforme eta erregularra dutenak. Uniformetasun handia dute elkarren artean, eta forma eta material aldetik eraikuntza sinpleak dira; haien trazek lurraldeko eraikin tradizionalak gogorarazten dizkigutelarik.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1924 Juan Alejandro Mugica arkitektoaren eraikuntza-proiektua, bere ekimenez.</p> <p>2001 Javier Telleria Elorza eta José María Aseguinolaza arkitektoek Joan Ander Aierbe Muñoarentzat Uzturre 8 etxea eraberritzeko proiektua.</p> <p>2017 <i>Non arkitektura</i>-ko arkitektoek Uzturre kaleko 10. zenbakiko etxebizitza eraisteko eta berreraikitze proiektua, Igor Ellakuria eta Amaia Pagolarentzat.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

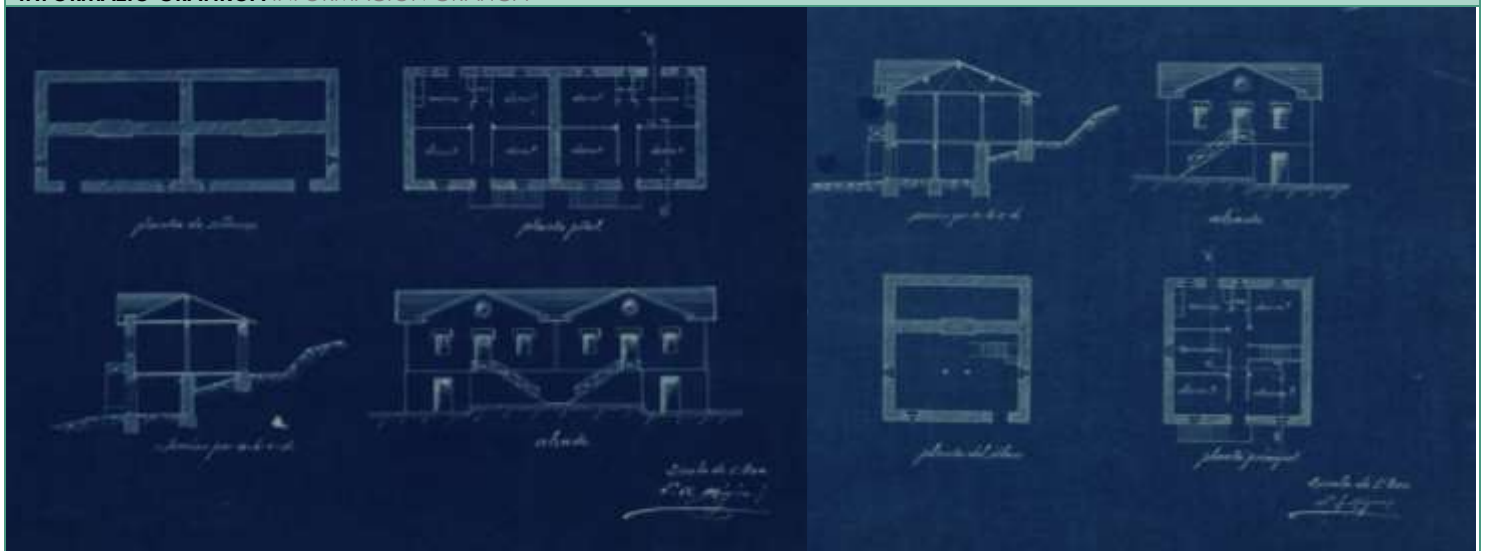
ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra eta fatxaden konposizioa, baoen eta elementu apaingarrien antolaketarekin. - Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana, eta itxura elementuak. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da, partzela barne, eta bereziki, lorategidun txalet etxebizitza tipologia.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren partzelaren paisaia-izaera bereizgarria bermatuz.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzoruaren okupazioa eta eraikuntza ezaugarriak era harmonikoan proposatu beharko dituztelarik.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Gehieneko eraikigarritasuna handitzea: Irigarritasun araudia betetzen dela bermatzeko beharrezkoa den azalera, eraikuntza baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriarazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 222). - TUA. D-6; H-313, 2001/15 eta B-534, 2019/39. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO

UZTURRE KALEA 4-6-8-10 TXALETAK		FITXA ZB. Nº FICHA: 40
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN		
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Conjunto de villas residenciales	
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura	
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1924	
ERABILERA USO	Residencial vivienda	
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela nº4: 220,00 m ² (PB: 64,44 m ²) Parcela nº6: 240,00 m ² (PB: 64,44 m ²) Parcela nº8: 240,00 m ² (PB: 64,14 m ²) Parcela nº10: 434,00 m ² (PB: 79,16 m ²)	
PROFILA PERFIL	BS+I (4,6,8) SS+BS+I+PBC (10)	
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7577018 (4); 7577017 (6); 7577027 (8) y 7577067 (10)	
ESPARRUA ÁMBITO	5 ARRAMELE-ARKAUTE	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Uzturre kalea, 4-6-8-10	

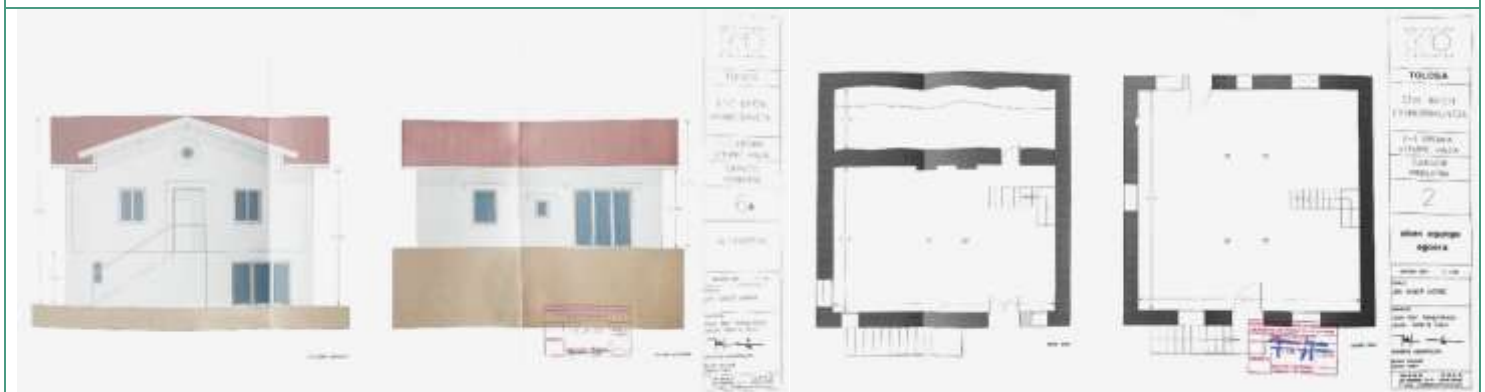
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Conjunto de edificaciones conformado por cuatro villas residenciales aisladas, situadas a media ladera en una zona de acusada pendiente, al borde de la antigua calzada para Donostia. Presentan unas plantas cuadrangulares y/o rectangulares que se desarrollan en planta baja (asotanada), planta principal y bajo cubierta, con una cubierta a dos aguas.</p> <p>Edificios muy sencillos contruidos en un estilo ecléctico, con una traza muy uniforme y regular que conservan sus valores originales. Presentan una gran uniformidad entre sí y una sencillez constructiva en sus formas y materiales, cuya traza nos recuerda a las edificaciones tradicionales del territorio.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1924 Proyecto de construcción del arquitecto Juan Alejandro Mugica por iniciativa propia.</p> <p>2001 Proyecto de obras de reforma en la casa Uzturre nº8 por los arquitectos Javier Telleria Elorza y José maría Aseguiolaza para Joan Ander Aierbe Muñoa.</p> <p>2017 Proyecto de derribo y reconstrucción de la vivienda de Uzturre nº10 por los arquitectos <i>Non Arkitektura</i> para Igor Ellakuria y Amaia Pagola.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. - La relación del edificio con el resto del conjunto. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad, incluso su parcela, y en particular la tipología de vivienda con zona ajardinada.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad paisajística tanto del edificio como de su parcela.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características constructivas y las soluciones armónicas de diseño con la edificación principal de la parcela y su relación con el entorno (público y privado).</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Aumento edificación máxima: La superficie necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se deberán regular las condiciones de dicha edificación a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 222). - TUA. D-6; H-313, 2001/15 eta B-534, 2019/39. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Juan Alejandro Mugica arkitektoak beretzako idatzitako etxebizitzaren proiektua (1924)
 Proyecto redactado por el arquitecto Juan Alejandro Mugica por iniciativa propia (1924)



02. Javier Tellería Elorza eta José María Aseguiñolaza arkitektoek Joan Ander Aierbe Muñoa-rentzako idatzitako proiektua (2001)
 Proyecto en la casa Uzturre nº8 por los arquitectos Javier Tellería Elorza y José María Aseguiñolaza para Joan Ander Aierbe Muñoa



03. Non arkitektura-k Igor Ellakuria eta Amaia Pagola-rentzako idatzitako Uzturre 10 etxebizitzaren eraiste eta berreraikitze proiektua (2017)
 Proyecto derribo y reconstrucción de la vivienda de Uzturre nº10 por non arkitektura para Igor Ellakuria y Amaia Pagola (2017)

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Uzturre 4 Vista general Uzturre nº4



04. Ikuspegi orokorra Uzturre 6 Vista general Uzturre nº6

UZZURRE KALEA 4-6-8-10 TXALETAK

FITXA ZB. Nº FICHA: 40



05. Ikuspegi orokorra Uzturre 8 Vista general Uzturre nº8



06. Uzturre 10 jatorrizko eraikina Edificio original Uzturre nº10



07. Uzturre 10 gaur egungo eraikina Edificio actual Uzturre nº10

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Conjunto formado por cuatro edificaciones residenciales de carácter unifamiliar formado por los números 4, 6, 8 y 10. El edificio con el nº 10 ha sido recientemente reconstruido en el 2018 de nueva planta. La reconstrucción ha mantenido la volumetría y una estética similar de la original por lo que siguen formando un único conjunto entre los cuatro. Presentan una composición muy armónica y regular, que a pesar de las reformas operadas mantienen su integridad original. Los edificios presentan una organización muy similar, compuestos de planta baja o asotanada (aprovechando la pendiente natural), principal y bajo cubierta. Las medidas aproximadas de los edificios son el bloque formado por los nº4 y nº6 7,50 m por 18,00 m; el nº8 9,00 m por 9,00 m y el nº10 9,00 m por 9,50 m. Están dotados de una cubierta a dos aguas quebrada en la parte delantera con un levante a dos aguas.

El conjunto se dispone en una parcela a media ladera, justo debajo del trazado de la A-1 (Autovía del Norte) al borde un vial peatonal (Uzturre kalea) que se corresponde con el trazado de la antigua calzada de Tolosa a Donostia. Las edificaciones se disponen alineada en un mismo plano, estando dotadas de sendos espacios sin urbanizar en la parte delantera y trasera de las mismas (este último preparado como zona horticola). Los nº 4 y 6 están adosadas y comparten un medianil y los nº 8 y 10 de una manera individual. Recientemente, se ha procedido a la reconstrucción completa de nueva planta del solar nº 10, aunque mantenga una estética similar constructivamente es un edificio completamente nuevo al que se ha incorporado una planta sótano de garaje.

La casa nº 4 es la más meridional del conjunto, separada del nº 2, al S, por un estrecho pasillo y compartiendo el medianil con la nº 6 al N. Originalmente estas dos viviendas eran simétricas aunque intervenciones posteriores han incorporado pequeñas diferencias.

El nº4 Presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Presenta una planta ligeramente rectangular, disponiéndose la construcción empotrada en la ladera aprovechando el desnivel para habilitar una carbonera o almacén asotanado. Dispone de un paramento revocado y pintado en buen estado. El acceso desde el trazado de la calle se realiza a través de dos tramos de escaleras, el superior macizo y adosado a la propia edificación y cerrado con una barandilla metálica muy simple con la rampa orientada al N. En planta baja presenta una serie de pequeños vanos adintelados de ventilación de la estancia asotanada. En planta principal dispone de tres vanos, todos ellos adintelados. El central de acceso con escaleras para salvar la diferencia de cota y los laterales simples ventanas, todos ellos decorados con un falso dintel pintado. En planta bajo cubierta dispone de un vano circular a modo de óculo, decorado con un recerco pintado similar al de las plantas inferiores. La fachada lateral carece de vanos. Dispone de una cubierta a dos aguas con el eje paralelo a la fachada principal, sobre la cual se levanta un pequeño levante a modo de hastial con cubierta independiente a dos aguas.

La casa nº 6, separada del nº 8 por un estrecho pasillo, al N, y compartiendo el medianil con la nº 4, al S. Presenta una composición muy ordenada, armónica sin apenas alteraciones y muy similares entre sí. Presenta una planta ligeramente rectangular, disponiéndose la construcción empotrada en la ladera aprovechando el desnivel para habilitar una carbonera o almacén asotanado. Dispone de un paramento revocado y pintado en buen estado. En planta baja presenta dos vanos adintelados de factura reciente que sustituyen a los originales de ventilación. En planta principal dispone de tres vanos, todos ellos adintelados. El central de acceso y los laterales simples ventanas, todos ellos decorados con un falso dintel pintado. En planta bajo cubierta dispone de un vano circular a modo de óculo, decorado con un recerco pintado similar al de las plantas inferiores. La fachada lateral carece de vanos. Dispone de una cubierta a dos aguas con el eje paralelo a la fachada principal, sobre la cual se levanta un pequeño levante a modo de hastial con cubierta independiente a dos aguas.

El acceso a ambos edificios desde el trazado de la calle se realiza a través de un tramo de escalera y una rampa común que luego se bifurca en una escalera para cada vivienda. La escalera maciza, adosada a la propia edificación y cuenta con una barandilla metálica muy simple.

La casa nº 8, se trata de una edificación aislada separada por sendos pasillos al N del nº 10 (recientemente renovada) y al S del nº 6. Presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Tiene una planta cuadrada, disponiéndose la construcción empotrada en la ladera aprovechando el desnivel para habilitar una carbonera o almacén asotanado reconvertido en la actualidad en residencial. Dispone de un paramento revocado y pintado en buen estado. El acceso desde el trazado de la calle se realiza a través de dos tramos de escaleras, el superior macizo y adosado a la propia edificación y cerrado con una barandilla metálica de reciente factura con la rampa orientada al N. En planta baja presenta un pequeño vano de ventilación (al N) y un gran vano de acceso al S de nueva factura. En planta principal dispone de tres vanos, todos ellos adintelados. El central de acceso y los laterales simples ventanas, todos ellos decorados con un falso dintel pintado. En planta bajo cubierta dispone de un vano circular a modo de óculo, decorado con un recerco pintado similar al de las plantas inferiores. La fachada lateral carece de vanos. Dispone de una cubierta a dos aguas con el eje paralelo a la fachada principal, sobre la cual se levanta un pequeño levante a modo de hastial con cubierta independiente a dos aguas. Esta vivienda ha sido recientemente reformada en el 2001 según el Proyecto redactado por los arquitectos Javier Tellería Elorz y José María Aseguinolaza para por Jon Ander Aierbe Muñoa. La reforma consistirá en el rebaje de la planta asotanada para darle mayor altura, manteniendo la estructura portante interior, ampliando diversos vanos sin alterar su imagen original y renovando la cubierta.

La casa nº 10 originalmente era igual que el edificio nº8 pero en 2018 fue completamente reconstruido de nueva planta, aunque mantenga una estética similar constructivamente es un edificio completamente nuevo al que se ha incorporado una planta sótano de garaje. Por lo que está compuesta de planta sótano de garaje, planta baja o asotanada (aprovechando la pendiente natural) con una zona de trastero y vivienda en el resto junto con las plantas principal y bajo cubierta. Sigue manteniendo la composición de tres vanos en la fachada principal pero el acceso se realiza desde la planta baja y la primera planta cuenta con un balcón corrido.

El diseño del conjunto se corresponde con una edificación de estilo ecléctico de una gran sencillez y uniformidad constructiva. Los edificios han conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia en los números 4 y 6. Aunque los nº 8 y 10 han sido modificados la imagen actual del conjunto se parece mucho a la propuesta presentada y promovida por el arquitecto Mugica en 1924. El objetivo era la construcción de una serie de casas populares para atender la destacada demanda de vivienda obrera en la población. Las edificaciones fueron ejecutadas con materiales pobres y un diseño muy sencillo y uniforme entre sí (dos adosadas y dos individuales) que recordaba a las construcciones vernáculas tradicionales. Aprovechando una parcela propia del arquitecto situada en un terreno marginal y periférico, ligeramente alejado de los principales ejes de desarrollo urbanístico del momento.

Las construcciones mantienen una composición muy equilibrada y regular, dentro de su sencillez manteniendo en líneas generales el lenguaje arquitectónico de las primeras décadas del siglo XX. Su principal valor estriba en el hecho de ser la primera iniciativa tolosarra de vivienda destinada a trabajadores de renta económica escasa, tras el fracaso de las promociones precedentes. Iniciativa que, por otra parte, se demostraría totalmente insuficiente para solucionar la problemática.

ZUBEROA AUZOA, 1, 2, 3, 4

FITXA ZB. Nº FICHA: 41

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikin multzoa
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1955-56
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	1. partzela: 162,00 m ² 2. partzela: 325,00 m ² 3. partzela: 333,00 m ² 4. partzela: 330,00 m ²
PROFILA PERFIL	BS+IV
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7476024 (1); 74746058 (2); 7476039 (3); 7476004 (4)
ESPARRUA ÁMBITO	11 SAN ESTEBAN (11.1 azpiesparrua)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Zuberoa auzoa, 1-2-3-4



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Bata besteari izkinatan lotuta dauden etxebizitza eraikin multzoa (4 bloke), herringunetik urrun dagoen inguru periferiko batean kokatua. Bloke bakoitza behe solairuan eta lau solairu altutan garatzen da (guztiak etxebizitzak), lau isurialdeko estalkiekin.</p> <p>Etxebizitza multzoa garapen frankista garaian eraikitako eraikin xumeek osatzen dute, langile-etxebizitzaren eskasia arintzeko helburuarekin. Jatorrizko balioei eusten dieten trazadura uniforme eta erregularra dute. Konposizio-eskema oso orekatua eta soila da, inolako apaingarririk gabekoa, nahiz eta zenbait keinu egiten dizkioten eraikuntza tradizio erregionalistari (patiora irekitako balkoien galeria, baeen duintasuna, paramentuen tratamenduen kontrastea, etab.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1953 F. Fonseca, M.R de la Prada, J. Gómez Mesá, J.M.R. Cano eta J. Piqueras eta M. Basterreche arkitektoek Zuberoa auzoan babestutako 90 etxebizitza eraikitze proiektua Etxebizitzaren Institutu Nazionalerako.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra. - Fatxaden osaera, baeen eta apaingarren antolaketarekin. Bereziki 2. zenbakiko fatxada nagusiko zurezko zutoin eta barandak dituen balkoi jarraitua. <p>Babestutako elementua multzoa bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere dekorazio-elementuak erreplika badaitezke eta jatorrizko estetikari eusten bazaio.</p> <p>Fatxadako baok eta arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 305). - TUA. H-1150, 1953/16. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 327-328.or. - VVAA (2004): Guía de Arquitectura, 1850-1960. Gipuzkoa. GFA-EHAEO, 284 y 309.or.

ZUBEROA AUZOA, 1, 2, 3, 4

FITXA ZB. Nº FICHA: 41

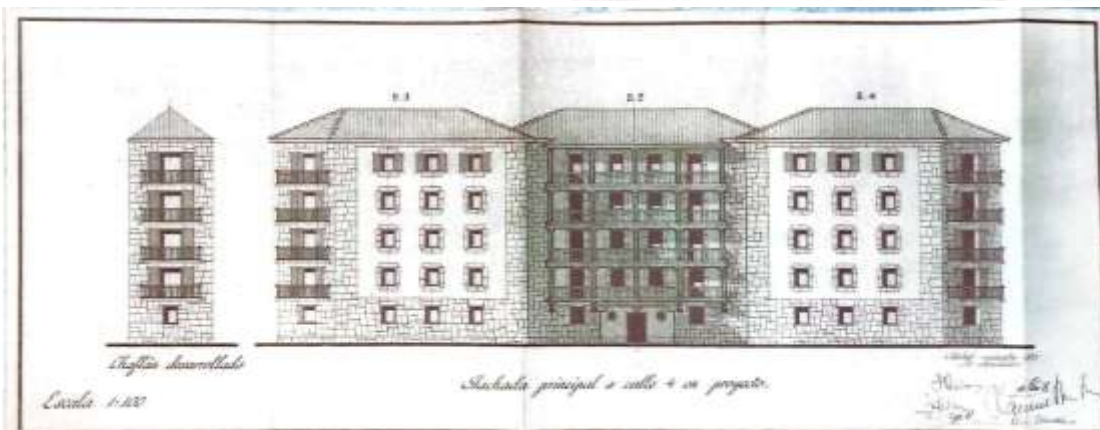
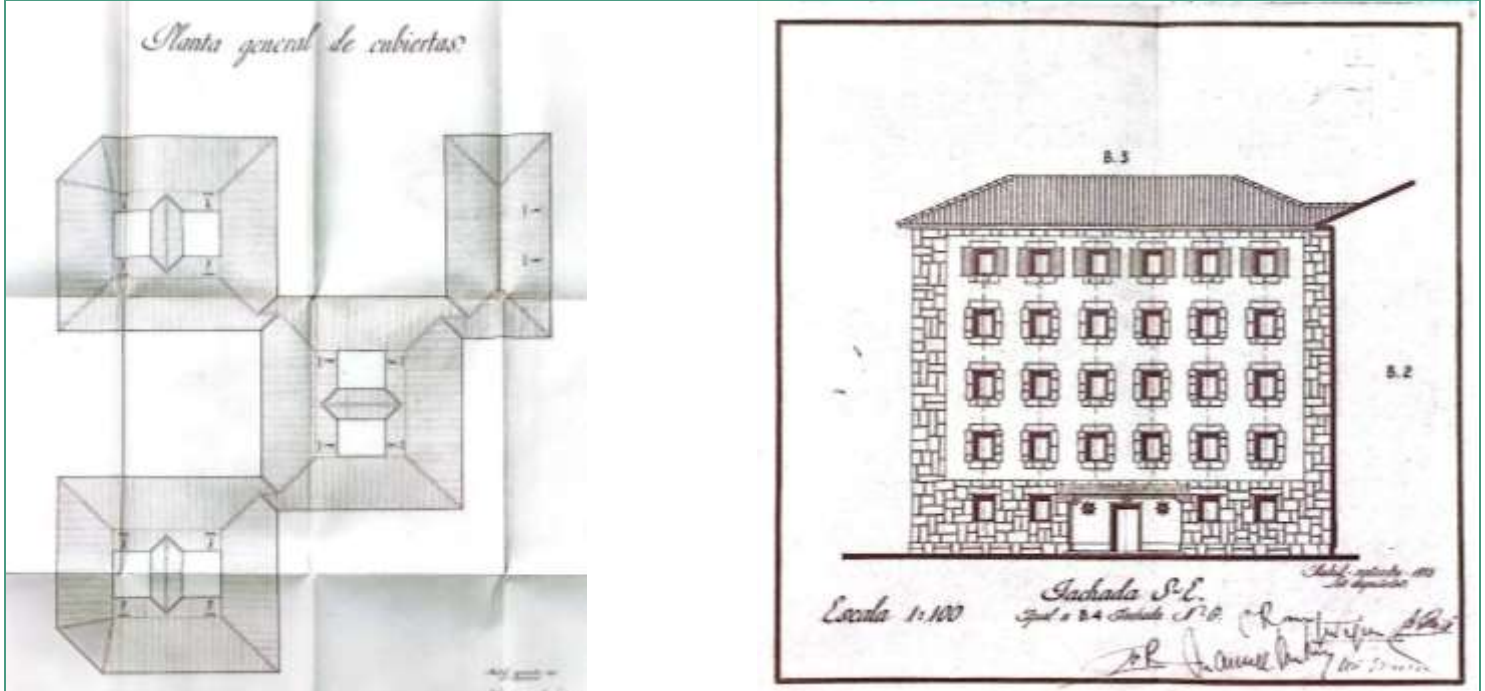
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Grupo de edificaciones residenciales plurifamiliares
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1955-56
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela nº1: 162,00 m ² Parcela nº2: 325,00 m ² Parcela nº3: 333,00 m ² Parcela nº4: 330,00 m ²
PROFILA PERFIL	PB+IV
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7476024 (1); 74746058 (2); 7476039 (3); 7476004 (4)
ESPARRUA ÁMBITO	11 SAN ESTEBAN (11.1 subámbito)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Zuberoa auzoa, 1-2-3-4



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Grupo de viviendas residenciales (4 bloques) maclados entre sí y unidos a tresbolillo por sus ángulos, situado en un paraje periférico, alejado del núcleo de población. Cada bloque se desarrolla en planta baja y cuatro plantas altas, todas residenciales, dotado de una cubierta a cuatro aguas.</p> <p>El grupo está conformado por una serie de edificios muy sencillos construidos en plena época desarrollista franquista con objetivo de paliar la escasez de vivienda obrera. Presentan una traza muy uniforme y regular que conservan sus valores originales. Responden a un esquema compositivo muy equilibrado y sobrio, ajeno a toda concesión decorativa, aunque realizan ciertos guiños a la tradición constructiva regionalista (galería de balcones abiertas a un patio, dignidad de los vanos, contraste de tratamiento de los paramentos, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1953 Proyecto para la construcción de 90 viviendas protegidas en el Barrio de Zuberoa por los arquitectos F. Fonseca, M.R de la Prada, J. Gómez Mesá, J.M.R. Cano, J. Piqueras y M. Basterreche para el Instituto nacional de la Vivienda.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. Especialmente la balconada corrida del portal nº2 con barandilla y pies derechos de madera. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el conjunto en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se pueden replicar los elementos decorativos y se mantiene la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 305). - TUA. H-1150, 1953/16. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 327-328. - VVAA (2004): Guía de Arquitectura, 1850-1960. Gipuzkoa. DFG-COAVN, pp. 284 y 309.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. F. Fonseca, M.R de la Prada, J. Gómez Mesá, J.M.R. Cano, J. Piqueras y M. Basterreche arkitektoek idatzitako etxebizitza proiektua Instituto nacional de la Vivienda-rentzako (1953)

Proyecto de viviendas redactado por los arquitectos F. Fonseca, M.R de la Prada, J. Gómez Mesá, J.M.R. Cano, J. Piqueras y M. Basterreche para el Instituto nacional de la Vivienda (1953)



02. Balkoiaren jatorrizko plano eta gaur egungo argazkia Plano original de los balcones corridos y foto del estado actual

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Ikuspegi orokorra Vista general

* ikus deskribapen gehigarria

* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Grupo de viviendas residenciales de carácter plurifamiliar (70 viviendas de aproximadamente 70,00 m² cada una según catastro) agrupadas en cuatro bloques independientes (10 viviendas el bloque nº1 y 20 en cada uno de los tres restantes). Presentan una composición muy armónica y regular que mantienen su integridad original. Se organizan de una manera homogénea, en planta baja y cuatro plantas altas, todos ellos de viviendas. Aunque originalmente los edificios no contaban con ascensor, en la actualidad todos los portales cuentan con ascensor excepto el portal nº1. El bloque nº4 tiene un proyecto de instalación de ascensor redactado por el arquitecto Edorta Manzanedo Alabarrí en el año 2000. El bloque nº3 instaló el ascensor alrededor del año 2009 y el bloque nº2 antes del año 2017.

El bloque nº1 presentan una planta rectangular (med. aprox. 9,00 m por 19,00 m) y el resto cuadrangular (med. aprox. 45,00 m por 50,00 m). Se disponen maclados entre sí y unidos a tresbolillo por sus ángulos, con una de sus esquinas cortadas en chafán (bloques nº3 y 4), conformando una especie de damero entorno a dos pequeñas plazoletas. Cuentan con una cubierta a cuatro aguas cada una, que en el caso de los bloques nº2, 3 y 4 se encuentra quebrada en su parte central abriéndose a dos patios interiores.

Las edificaciones presentan una traza constructiva muy similar entre sí. A nivel de planta baja disponen de una envolvente de sillarejo muy regular que se prolonga por todo el perímetro del edificio. Este tipo de paramento se dispone también en los esquinales y/o ángulos de cada edificio a modo de una amplia faja que sube hasta el alero. El resto del paramento aparece revocado y pintado con una superficie alisada. Originalmente las carpinterías contaban con contraventanas exteriores pero la mayoría han desaparecido con el cambio de carpinterías, se deberá tomar un acuerdo de todo el conjunto para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

Los bloques presentan una organización muy simétrica y similar entre sí, estando dotados de un número variable de ejes verticales de vanos en función de los lienzos que se correspondan a cada bloque en particular, oscilando entre los dos y seis ejes. Los vanos de acceso a los portales se disponen en las dos pequeñas plazoletas que se abren entre los bloques. Estos presentan un tratamiento específico y claramente diferenciado respecto al paramento de sillarejo dominante. Se corresponde con una serie de vanos adintelados de una traza muy sencilla. Estos se disponen algo retranqueados en el interior de un amplio recerco dotado de un aplacado en piedra caliza vetada de coloración negra (a imitación de mármol), con un destacado dintel corrido de hormigón con las juntas dibujadas imitando piedra, disponiendo de dos pequeños vanos a cada lado de ese acceso. Puede que el diseño del revestimiento de aplacado no sea original pero se carece de información para su verificación. El resto de vanos del edificio se corresponden con unas sencillas ventanas adinteladas de forma cuadrangular, las cuales presentan un recerco idéntico conformado por una serie de bloques de sillares que rodean muy regularmente todo el perímetro del mismo, con un ligero relieve. Los vanos abiertos en los chaffanes esquineros se corresponden con unos vanos abalconados dotados de un balcón de planta rectangular con una repisa de hormigón armado y una sencilla baranda metálica. La única excepción es la fachada O del Bloque nº2 que presenta en las plantas superiores un tratamiento diferenciado, conformado por una serie de amplias balconadas que cogen toda la anchura del lienzo entre bloque y bloque. Estos balcones presentan una repisa de hormigón armado y una vistosa baranda de madera (balaustres y pasamanos) decorada con vistosos colores. Estos balcones descansan verticalmente en una serie de sencillos pies derechos rematados con una pequeña zapata ejecutada en hormigón armado.

El diseño del grupo de cuatro edificios se corresponde con unas edificaciones ejecutadas en la posguerra que pueden definirse como de estilo franquista y que presentan una serie de características interesantes, similares a otros muchos ejemplos ejecutados durante las décadas de 1950 del siglo XX principalmente. El grupo ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia, coincidiendo su actual imagen con la presentada por los arquitectos redactores del Proyecto a instancias del Instituto Nacional de la Vivienda. Los bloques presentan un esquema compositivo muy equilibrado y de gran sobriedad donde destaca la ausencia casi total de elementos decorativos (excepción hecha de la galería de balcones del bloque nº2 abierto a un patio y el tratamiento específico de los vanos de acceso). Elementos estos últimos que pueden considerarse como un guiño a la arquitectura regionalista. Además de las fachadas marcadas por unas sencillas líneas geométricas que ordenan la distribución de los distintos vanos.

La construcción del Grupo de Zuberoa responde plenamente a la política impulsada desde la década de 1940 por las autoridades franquistas para promover la "vivienda protegida" de carácter obrero, subrogando para ello las atribuciones que hasta desempeñaban en solitario los Ayuntamientos. Tomando como punto de partida ese objetivo se promoverán distintas iniciativas de este tipo de viviendas protegidas concentradas tanto en Berazubi como en esta zona de Laskoain Goikoa, al otro lado de las vías del FFCC, que fueron fracasando por diversas razones (1943, 1945). La promoción promovida en 1953 era sensiblemente más comedida que sus predecesoras (70 viviendas frente a 144 de 1943 o las 140 de 1945), y cuyo resultado fue la creación una nueva barriada, aunque al disponerse en una zona aislada y muy alejada del núcleo principal de población no produjo el efecto esperado, conformándose como una actuación urbanística que podemos considerarla como suburbana al no quedar integrada dentro del entramado urbano tolosarra. La propuesta rompía con el modelo tradicional de casas baratas individualizadas dominante hasta el momento para atender a esa demanda de casa popular y optaba por la construcción de bloques lineales que cumplieran plenamente los objetivos generales (higiene, calidad de vida y economía de medios). Si bien y a pesar de ser una actuación un tanto aislada y puntual, marca un hito constructivo destacado en la evolución de la Arquitectura en Tolosa.

ZUMALAKARREGI PASEALEKUA, 1 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 42

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Familia anitzeko etxebizitza eraikina
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1935
ERABILERA USO	Etxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 440,00 m ²
PROFILA PERFIL	SS+BS+IV+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576027
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
AZPIESPARRUA SUBAMBITO	
HELBIDEA DIRECCIÓN	Zumalakarregi pasealekua, 1



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Mehelinen artean eraikitako familia anitzeko etxebizitza eraikina, Zabalgunean kokatua. Beheko solairuan (komertziala) eta lau etxebizitza solairutan garatzen da, bost isurialdeko estalki irregularrarekin.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikina, jatorrizko balioei eusten dien trazadura uniforme eta erregularra duena. Eraikineko fatxadek apaindura eta eraikuntza kalitate handiak dituzte. Gustu historizistekin erlazionaturako hainbat apaindura baliabide erabiltzen dira (hegalean dauden begiratoki zabalak, tipologia ezberdinetako baoak, burdin hesi artistikoak, kasetoiekin eta gustu klasikoko belarriak dituzten moldurekin apaintzea, eta abar).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1935 Adrián Lasquibar arkitektoak etxebizitza proiektua Ramón Zavala-rentzat.</p> <p>2021 Ainara Martínez De Albeniz arkitektoak oztopo arkitektonikoak kentzeko proiektua.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra. - Fatxaden osaera, baoen eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Familia anitzeko bizitegi-eraikuntzaren lagin bereizgarri bat da, garaiko estilo eklektiko eta gustuaren arabera etxebizitza eskariaren gorakadari erantzuten diona.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkie ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babes eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren berezitasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira.</p> <p>Atzeko eta alboko apaingarri gabeko fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da baina fatxada nagusi apainduan ez da horrelakorik onartuko.</p> <p>Fatxadako arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Forjatzko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzako Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 296). - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 314-316. or.

ZUMALAKARREGI PASEALEKUA, 1 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 42

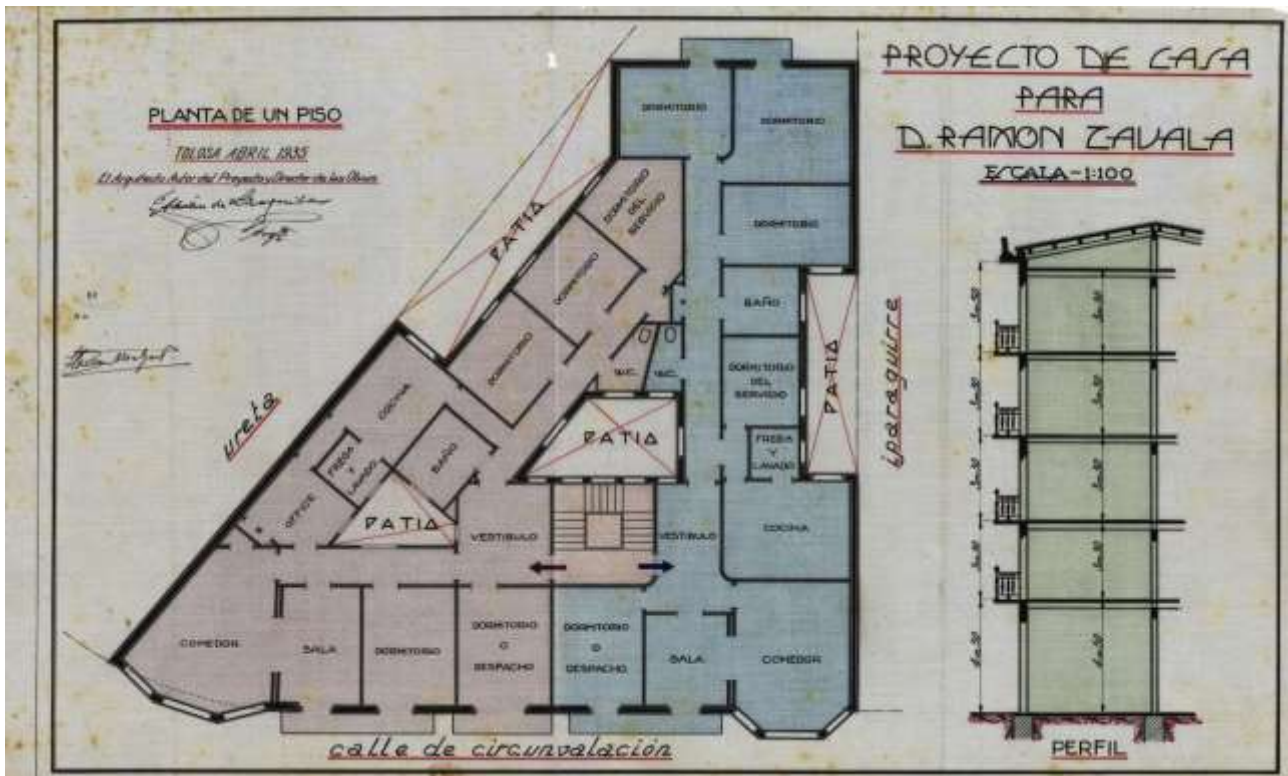
IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación residencial plurifamiliar
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1935
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 440,00 m ²
PROFILA PERFIL	SS+BS+IV+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576027
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	Zumalakarregi pasealekua, 1



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación entre medianeras de carácter residencial plurifamiliar, situada en el Ensanche. Se desarrolla en planta baja (comercial) y cuatro plantas altas residenciales, dotado de una cubierta irregular a cinco aguas.</p> <p>Edificio construido en un estilo ecléctico con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Su fachada principal está dotada de una gran calidad constructiva y ornamental claramente relacionada con gustos historicistas reflejado en la presencia de diferentes recursos ornamentales característicos (amplios miradores volados, vanos de diferente tipología, rejería artística, decoración con casetones y molduras con orejas de gusto clásico, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1935 Proyecto de una casa por el arquitecto Adrián Lasquibar para Ramón Zavala.</p> <p>2001 Proyecto de eliminación de barreras arquitectónicas por la arquitecta Ainara Martinez De Albeniz.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general. - La composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales. <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación residencial plurifamiliar que da respuesta al aumento de la demanda de viviendas según el estilo ecléctico y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas trasera y laterales que carecen de decoración pero no en la fachada principal decorada.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán adaptar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 296). - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 314-316.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Adrián Lasquibar arkitektoak Ramón Zavala-rentzako idatzitako etxebizitza proiektua (1935)
 Proyecto redactado por el arquitecto Adrián Lasquibar para Ramón Zavala (1935)

ZUMALAKARREGI PASEALEKUA, 1 ETXEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 42

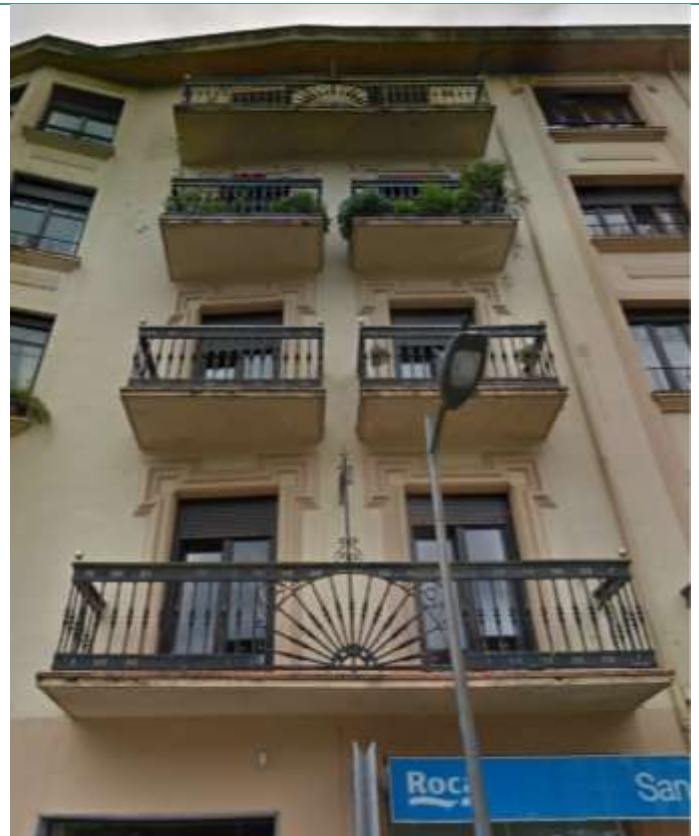
INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



02. Ikuspegi orokorra Vista general



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Xehetasunak Detalles

* ikus deskribapen gehigarria
* véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter plurifamiliar (11 viviendas) entre medianeras. Presenta una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original. El edificio presenta una planta triangular irregular y se organiza en planta baja (comercial) y cuatro plantas altas principales de viviendas (med. aprox. 26,00 m por 29,00 m). Tal y como se puede ver en los planos de proyecto, en origen se trataba de un edificio de viviendas con dos viviendas por planta con aproximadamente entre 177,00 y 187,00 m² cada una (8 en total), pero en la actualidad en algunas plantas se han dividido en tres viviendas (dando un total de 11 viviendas) con dimensiones muy distintas desde 65,00 a 187,00 m² (según catastro). Las viviendas originales de la mano izquierda eran pasantes con huecos en ambas fachada además de dos patios de luces. Las de la mano derecha sin embargo sólo tenían huecos en la fachada principal y tres patios de luces.

El edificio se dispone en una manzana de casas comprendida dentro del Ensanche (antigua Vega de Laskoain), en una parcela de planta triangular limitando sus medianiles laterales con las casas de San Frantzisko pasealekua, 1, al N y Zumalakarregi pasealekua, 2 al SE. Con la fachada principal al Paseo Zumalakarregi y la fachada trasera a la calle Paulo Rekondo. Cuenta con una cubierta a cinco aguas quebrada en su parte central y con cuatro patios en total. Un patio rectangular en el medianil con el edificio San Frantzisko pasealekua 1, otro central junto a la caja de escaleras, un tercer patio exclusivo de las viviendas de la mano derecha y por último el cuarto de mayores dimensiones contra el edificio de Zumalakarregi pasealekua, 2. Todos los vanos cuentan con persiana. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

La fachada principal se abre en el lienzo NE del edificio. Presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones. Presenta un paramento revocado y pintado que en la parte inferior de la planta baja se cubre con un placado de piedra caliza. Se organiza en siete órdenes verticales de vanos, muy regularmente distribuidos, siendo todos ellos adintelados. En planta baja los vanos se encuentran ligeramente transformados con objeto de adecuarse a su uso comercial (mayormente a modo de amplias cristaleras o escaparates), disponiendo de un acceso a la vivienda, ligeramente desplazado hacia el N. El esquema de las plantas superiores es muy regular y uniforme. En ambos extremos se disponen sendos miradores de grandes dimensiones que cuentan con un pronunciado vuelo sobresaliendo de la línea de fachada, formando un único cuerpo vertical dotado de tres lienzos. Estos cuerpos están ejecutados en hormigón armado, presentando un tratamiento ornamental muy básico conformado con un casetón rehundido con una pieza rectangular pintada de forma rectangular en el centro en relieve. Dispone de tres grandes vanos a modo de amplias cristaleras (uno en cada lienzo), con un cierre de rejería artística de forja en su parte inferior y dotados de una sencilla repisa moldurada. En el eje central se dispone de una serie de vanos de ventanas de grandes proporciones sin vuelo y cerrados con una pequeña baranda metálica de rejería de forja artística, salvo el dispuesto en la planta primera que se abre a un balcón de planta rectangular dotados de una repisa de hormigón con baranda metálica de rejería artística de forja que se abre entre dos frisos lisos y rematados por una serie de figuras doradas en forma de piñas. En la parte inferior de los vanos superiores se dispone de una decoración idéntica a la observada en los miradores, con un gran casetón con una pieza rectangular pintada en relieve. A ambos lados de estos vanos centrales se dispone un doble eje de vanos también abalconados que se abren a un único balcón corrido de planta rectangular en el caso de los de la planta primera y cuarta y a un balcón individual en los de las plantas segunda y tercera. Todos ellos están dotados con una repisa de hormigón y baranda metálica de rejería artística de forja que se abre entre dos frisos lisos y rematados por una serie de figuras doradas en forma de piñas. Todos los vanos se presentan decorados con una moldura perimetral en relieve en forma de orejas.

La fachada trasera (SO) se abre en un estrecho lienzo a un patio de reducidas proporciones. Presenta una composición muy ordenada y sencilla, estando dotada de dos órdenes verticales de vanos. En planta baja dispone de un amplio vano comercial y en las plantas superiores de dos vanos abalconados que se abren a un único balcón corrido de planta rectangular y reducidas proporciones, el cual está ejecutado en hormigón y cerrado con una baranda metálica de formas sencillas.

La vecina casa de Zumalakarregi pasealekua, 2 se encuentra retranqueada con respecto a la alineación de la calle por lo que parte de la medianera con dicho edificio se convierte en la fachada lateral SE aunque no dispone de vano alguno.

Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas en las fachadas trasera y laterales que carecen de elementos decorativos pero no en la fachada principal decorada característica del edificio.

El edificio presenta una cubierta a cinco aguas ejecutada en hormigón armado, con los faldones de proporciones muy desiguales entre sí debido a la planta triangular. La cubierta se encuentra quebrada en su parte central, donde se dispone una cubierta en forma de V en la que se abren varios lucernarios para iluminar la caja de la escalera y los patios interiores. Los patios de luces ubicados en los medianiles no están cubiertos. Actualmente el edificio cuenta con ascensor.

El diseño del edificio se corresponde con una característica edificación de estilo ecléctico muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados en el primer tercio del siglo XX principalmente. El edificio ha conservado su configuración original sin apenas modificaciones de relevancia (salvo en los vanos de la planta baja), coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por el arquitecto Lasquibar en 1935 para el promotor, Ramón Zavala, aprovechando íntegramente la irregular parcela resultante tras la construcción de su dos adyacente casas. El edificio presenta un esquema compositivo muy equilibrado y gran estoicidad, dotando a la fachada principal de una gran calidad constructiva y ornamental que queda reflejado en la presencia de una serie de recursos ornamentales de corte historicista (amplios miradores volados, vanos de diferente tipología, rejería artística, decoración con casetones y molduras con orejas de gusto clásico, etc.). A ello hay que unir el dinamismo que desprende la edificación con un importante juego de los volúmenes que sobresalen de la fachada y otros elementos verticales (miradores). El resultado es un edificio de gran calidad plástica que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época, a pesar de la sencillez propia de esta presente iniciativa y de las soluciones arquitectónicas empleadas basadas en unos recursos limitados y con un objetivo básicamente funcional, y plenamente integrado en un entorno urbano.

El edificio de Zumalakarregi, 1 fue construido en período de claro desarrollo del ámbito urbano donde se desarrolla, el Ensanche de Tolosa o Vega de Laskoain. Este codiciado espacio había conocido desde finales del siglo XIX diferentes planes de desarrollo que se habían frustrado uno tras otro (1898, 1922, 1929), concentrando principalmente las iniciativas constructivas en el conocido como Paseo de San Francisco (coincidente con el trazado del antiguo Camino Real) y en diversas edificaciones que de una manera autónoma y desordenada se habían erigido en esa Vega sin atender a las alineaciones programadas. La urbanización de la calle definida en el último Plan como calle de la Circunvalación (actual Zumalakarregi pasealekua) se irá retrasando en el tiempo en tanto no se realice el encauzamiento del río Oria a partir de la década de 1930. Concentrándose en la zona varias edificaciones promovidas por diversas asociaciones particulares que reflejan la competencia ideológica de sus asociados (Carlistas, nacionalistas, etc.) Serán casas de pisos dispuestas en entre medianeras que ocupaban todo el espacio de la parcela, con bajos comerciales y pisos dotados con viviendas de cierto tamaño, buscando garantizar el estatus socioeconómico de sus posibles compradores. Circunstancias que no dejarán de lado el aspecto estético, formulando edificaciones con gustos variados que proporcionan a este entorno urbano una gran riqueza y variedad.

URETA HIGIEZINEN ELKARTEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 43

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Gizarte, kultur eta kirol ekipamendu eraikina
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1932
ERABILERA USO	Ekipamendua (jatorrizkoa) Erabilerarik gabe (gaur egun)
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 717,00 m ² (BS: 629,00 m ²)
PROFILA PERFIL	BS+II+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576028
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	Zumalakarregi pasealekua, 2



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Gizarte, kultura eta kirol-ekipamendurako mehelin arteko eraikina. Tolosako zabalgunean kokatua. Bereizitako hiru gorputzek osatzen dute, eta horietako bakoitzak bere estalki independentea du. Eraikineko gorputz nagusia behe solairuan, bi solairu altutan eta teilatupeko solairuan garatzen da.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikina, jatorrizko balioei eusten dien trazadura uniforme eta erregularra duena. Eraikineko fatxadek apaindura eta eraikuntza kalitate handiak dituzte. Estilo honekin erlazionatutako hainbat apaindura baliabide erabiltzen dira (galeria zabalak, tipologia ezberdinetako bakoak, nabarmendutako dorreak, eta abar).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1932 Adrián Lasquibar eta Guillermo Eizaguirre arkitektoek Ureta Higiezinaren Elkartearentzat eraikin proiektua.</p> <p>1932 Adrián Lasquibar eta Guillermo Eizaguirre arkitektoek Ureta Elkartearentzat eraikinaren handitze proiektua.</p> <p>1975 F. Bernabé arkitektoak Industria Maisutza Eskola handitzeko proiektua.</p> <p>2007 Unai Sanz Arguiñano barne diseinatzaileak Tolosako Batzokia-rentzat idatzitako behe solairuaren berritze proiektua.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera onean.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - Definizio bolumetrikoro korra. - Fatxaden osaera, bakoaren eta apaingarrien antolaketarekin. <p>Babestutako elementua eraikina bere osotasunean dela kontuan izan behar da. Garaiko estilo erregionalista eta gustuko lagin bereizgarri bat da.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Babestutako eraikinetan egiten den esku hartze orok, ondare baliozko elementuei ez badagozkire ere, elementu horiek eta haien tipologia, eraikuntza eta konposizio ezaugarriak errespetatu beharko ditu; eraikinaren babesa eta balioan jartzea eta eraikinaren eta haren ingurunearen arteko harremanaren bereiztasuna bermatuz.</p> <p>Eraikinaren ezaugarriak eta diseinua errespetatzen dituzten proposamenak izan beharko dira. Jatorrizko bolumetria berreskuratzea gomendatzen da, ondorengo eranskinak kenduz. HAPOak 1975ko handitzea eman zen atzealdeko lursaila espazio libre eraikiezintzat jotzen du eta bertako eraikina hirigintza-antolamenduarekin bat ez datorrela adierazten du.</p> <p>Fatxaden kanpotiko isolamendua baimenduko da, betiere jatorrizko estetikari eutsiz.</p> <p>Fatxadako arotzeriek jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko dute.</p> <p>Kontraleihoak haien jatorrizko diseinuarekin mantenduko dira.</p> <p>Forjazko burdineria indarrean dagoen araudia betetzeko egokitu ahal izango da.</p> <p>Gehieneko eraikigarritasuna handitzea: Irisgarritasun araudia betetzen dela bermatzeko beharrezkoa den azalera, eraikuntza baldintzak Xehetasun Azterketa baten bidez arautu beharko dira.</p> <p>Esku hartze orok eraikina errespetatu beharko du eta Udalaren berriazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Eusko Jaurlaritzako Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 297). - TUA. D-6. - MARTÍN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO Ofiziala, 314-315. or.

URETA HIGIEZINEN ELKARTEA

FITXA ZB. Nº FICHA: 43

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Edificación socio-cultural y deportiva
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1932
ERABILERA USO	Equipamiento (original) En desuso (actual)
AZALERA (katasstroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 717,00 m ² (PB: 629,00 m ²)
PROFILA PERFIL	PB+II+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576028
ESPARRUA ÁMBITO	13 LASKOAIN
HELBIDEA DIRECCIÓN	Zumalakarregi pasealekua, 2



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Edificación entre medianeras habilitada como equipamiento sociocultural y deportivo, situada en el Ensanche. El cuerpo principal se desarrolla en planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta, dotado de una cubierta independiente para cada uno de los tres cuerpos que lo conforman.</p> <p>Edificio construido en un estilo neovasco con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales (salvo la planta baja). Su fachada principal está dotada de una gran calidad constructiva y ornamental claramente reflejada en la presencia de diferentes recursos ornamentales característicos de ese estilo (amplias galerías, vanos de diferente tipología, torreones destacados, etc.).</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1932 Proyecto de edificio por los arquitectos Adrián Lasquibar y Guillermo Eizaguirre para la Sociedad Inmobiliaria Ureta.</p> <p>1932 Proyecto de ampliación de edificio por los mismos arquitectos para la Sociedad Ureta.</p> <p>1975 Proyecto de ampliación de edificio por el arquitecto F. Bernabé para la Escuela de Maestría Industrial.</p> <p>2007 Proyecto de reforma de la planta baja por el diseñador de interiores Unai Sanz Arguiñano para Tolosako Batzokia.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	En buen estado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> - La definición volumétrica general (original). - La composición de las fachadas con su disposición de huecos (originales). <p>Cabe recordar que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Se trata de una muestra característica de edificación de estilo regionalista y gusto de la época.</p>
JARDUTEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ACTUACIÓN	<p>Cualquier intervención en la edificación protegida, aun no correspondiendo a elementos con valor patrimonial, deberá respetar dichos elementos, sus características tipológicas, constructivas y compositivas, garantizando su protección y puesta en valor y la singularidad en la relación del edificio con su entorno.</p> <p>Deberá adoptar soluciones tipológicas respetuosas con las características constructivas y de diseño de la edificación. Se recomienda recuperar la volumetría original. El PGOU considera el terreno trasero sobre el que se realizó la ampliación de 1975 como un espacio libre no edificable y declara el edificio disconforme con la ordenación urbanística.</p> <p>Se permitirá el aislamiento exterior de fachadas si se mantiene la estética original.</p> <p>Los vanos y las carpinterías deberán mantener la configuración original.</p> <p>Se mantendrán las contraventanas con su diseño original.</p> <p>Los herrajes de forja se podrán modificar para adecuarlos al cumplimiento de la normativa.</p> <p>Aumento edificación máxima: La superficie necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se deberán regular las condiciones de dicha edificación a través de un Estudio de Detalle.</p> <p>Toda intervención deberá ser respetuosa con el edificio y contar con la aceptación expresa del Ayuntamiento.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 297). - TUA. D-6. - MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. COAVN, pp. 314-315.

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



05. Auñamendi (Garikoitz Estornes fondoa) (1997)
 Auñamendi (Fondo Garikoitz Estornes) (1997)



06. Aranzadiko artxiboetako argazkia (JEI 01S-0127) (d.g.)
 Foto de los archivos de Aranzadi (JEI 01S-0127) (s.f.)



07. Ikuspegi orokorra fatxada nagusia
 Vista general fachada principal



08. Ikuspegi orokorra atzeko eta alboko fatxada
 Vista general fachada trasera y lateral

* ikus deskribapen gehigarria
 * véase anexo descriptivo

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación habilitada como equipamiento socio-cultural e instalaciones deportivas, pero que en la actualidad se encuentra en desuso. Presenta una composición muy armónica y regular que mantiene su integridad original, si bien su imagen se ha visto degradada por el adosamiento de diferentes cuerpos degradantes y la falta de concordancia con las edificaciones colindantes posteriores. Fue una de las primeras edificaciones en la Vega de Laskoain a la que tres años más tarde se adosaron los edificios de viviendas a ambos lados. No sigue la alineación de la calle y la línea de alero es inferior que las edificaciones colindantes por lo que queda encajonada entre medianeras. Se trata de una edificación que se ha ido ampliando con diferentes intervenciones desde un inicio. Actualmente el edificio presenta una planta rectangular alargada (med. aprox. 13,50 m por 39,00 m) conformada por varios cuerpos de edificios de diferentes proporciones y volúmenes. Se organiza en planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta. Cuenta con una cubierta independiente en cada uno de los cuerpos (a tres aguas en el delantero, a dos en el central y plana en el trasero). Esta última que corresponde con la ampliación de 1975, es disconforme con la ordenación urbanística.

El edificio se dispone en una manzana de casas comprendida dentro del Ensanche (antigua Vega de Laskoain), limitando sus medianiles laterales con las casas de Zumalakarregi pasealekua, 1, al N y Zumalakarregi pasealekua, 3 al S, del que le separa un estrecho pasillo, abriéndose su fachada trasera a la calle Paulo Rekondo kalea y los laterales a dos pequeños y estrechos patios. Los vanos de grandes dimensiones contaban con persiana y el resto con contraventanas, aunque algunos de ellos se han perdido se siguen conservando en una gran parte. Se deberá tomar un acuerdo de todo el edificio para el tratamiento de fachadas, vanos, carpinterías y balcones.

El cuerpo principal o delantero se abre a la calle a través de un amplio espacio sin urbanizar (primitivo jardín hoy urbanizado) delimitado al exterior por un muro de mampostería de escasa relevancia, dotado en su parte superior de varias pequeñas columnas de planta cuadrada (seis) rematadas con una bola (siendo las correspondientes al acceso de mayor volumen) y con un sencillo baranda metálica. La fachada se encuentra retranqueada respecto a la alineación de la calle. Este cuerpo se corresponde a un edificio estrecho de reducidas proporciones cuya fachada principal se dispone en el lienzo E del edificio. Presenta una composición muy ordenada y armónica sin apenas alteraciones, dotada de un paramento revocado y pintado. Se organiza en cinco órdenes verticales de vanos en el cuerpo principal y uno más en el retranqueado, muy regularmente distribuidos. En planta baja dispone de dos grandes vanos adintelados de factura reciente, ya que a mediados de la década de 1990 la fachada estaba ocupada por una celosía con estructura de hormigón cerrada con cristales opacos con estética industrial. A ambos lados del edificio, en los pasillos laterales, se disponen los accesos originales al edificio, a través de una especie de pórtico mediante sendos vanos adintelados. En planta primera y segunda dispone de cinco vanos abalconados cada uno, los cuales se abren a un único balcón de planta rectangular corrido que abarca prácticamente toda la anchura del edificio, con una repisa de hormigón y una baranda metálica de rejería artística de forja. Los correspondientes a la planta primera son adintelados y los de la segunda de medio punto. En la bajo cubierta se levantan dos pequeños torreones, uno a cada lado, de planta cuadrada y dotados de un vano de medio punto en cada una de sus caras, con una cubierta independiente a cuatro aguas. Aunque los torreones actuales son más altos que los recogidos en el alzado del proyecto todo parece indicar que fue una licencia de la fase de construcción y no una modificación posterior. Entre ambos torreones se dispone una pequeña terraza a la que se accede desde el cuerpo central y que en su frente dispone de una pequeña cubierta a un agua, protegiendo el acceso principal. El cuerpo retranqueado en el pasillo N (junto al bloque Zumalakarregi pasealekua, 1), dispone de tres estrechos vanos adintelados y un cuarto de muy reducidas proporciones, de factura muy sencilla todos ellos. En el interior de este cuerpo se dispuso a nivel de planta baja y primera de un amplio salón de actos dotado de su escenario y salón de butacas, y sobre el mismo, en la planta segunda, los salones sociales.

El cuerpo central está conformado por un voluminoso edificio de también planta rectangular, complemento del precedente, el cual se eleva sobre el cuerpo principal a través del que se accede. Este volumen estaba ejecutado con una estructura portante de hormigón armado y una cubierta a dos aguas. Dispone en sus fachadas laterales (N y S) de una serie de amplios vanos adintelados a modo de grandes cristaleras, con un entramado de hormigón con tres vanos en cada una de las plantas baja, primera y segunda, y una hilera más de vanos también adintelados y apaisados y de más reducidas proporciones justo debajo de la cubierta. En la actualidad estos vanos se abren en los patios anexos al edificio. Los lienzos E y O carece de vano alguno. Una vez iniciadas las obras de construcción del primer edificio se decidió ampliar el mismo para ubicar el frontón cubierto con sus gradas para los espectadores sobre el auditorio de las plantas inferiores. En su cubierta se abren varias claraboyas de iluminación

Finalmente, el cuerpo trasero es de más reciente factura (1975) y se corresponde con un volumen de planta rectangular ligeramente más ancho en la base que en los dos pisos superiores. Dispone de planta asotana (habilitada como almacén), baja y dos plantas más, con una cubierta plana habilitada como terraza con un muro perimetral de hormigón. El edificio presenta diversos vanos en sus tres principales fachadas (la E se adosa al cuerpo central), con celosías cerradas con cristales en planta baja y grandes cristaleras cerradas con verjas metálicas en las dos plantas superiores, todos ellos adintelados y carentes de interés alguno. Este cuerpo fue ejecutado tardíamente para ampliar las instalaciones de la antigua Escuela de Maestría Industrial y el PGOU lo define como disconforme con la ordenación urbanística.

El diseño del edificio responde a un complejo proceso constructivo definido básicamente en dos grandes fases. Una primera (1932) a la que se asocian los cuerpos principal y central y que da como resultado una característica edificación de estilo regionalista o nevasca muy interesante y singular, similar a otros muchos ejemplos constructivos ejecutados en el primer tercio del siglo XX principalmente. Estos edificios han conservado su configuración original sin grandes modificaciones de relevancia (salvo en los vanos de la planta baja), coincidiendo su actual imagen casi totalmente con la presentada por los arquitectos Lasquibar e Eizaguirre en 1932 para la Sociedad Inmobiliaria Ureta, aunque el resultado fue fruto de una reinterpretación de lo proyectado no coincidiendo fielmente. Esta es la única ocasión en que ambos afamados arquitectos tolosarras colaboraron. Y una segunda fase (1975) en la que se amplía el edificio añadiendo el cuerpo trasero en respuesta a las necesidades de espacio de la antigua Escuela de Maestría Industrial.

El edificio, en especial su fachada abierta a la calle, presenta un esquema compositivo muy equilibrado, dotando a esa fachada de una gran calidad constructiva y ornamental que queda reflejado en la presencia de una serie de recursos ornamentales característicos de ese estilo (amplias galerías, vanos de diferente tipología, torreones destacados, etc.). El resultado es un edificio de gran calidad plástica que puede relacionarse con la arquitectura culta que se está desarrollando en los ensanches urbanos de la época, a pesar de la sencillez propia de esta presente iniciativa y de las soluciones arquitectónicas empleadas basadas en unos recursos limitados y con un objetivo básicamente funcional, y plenamente integrado en un entorno urbano. Sin embargo no se puede decir lo mismo de la ampliación realizada en la parte trasera para la Escuela de Maestría Industrial que carece de interés.

El edificio de Zumalakarregi, 2 fue construido en un período de claro desarrollo del ámbito urbano donde se desarrolla el Ensanche de Tolosa o Vega de Laskoain. Este codiciado espacio había conocido desde finales del siglo XIX diferentes planes de desarrollo que se habían frustrado uno tras otro (1898, 1922, 1929), concentrando principalmente las iniciativas constructivas en el conocido como Paseo de San Francisco (coincidente con el trazado del antiguo Camino Real) y en diversas edificaciones que de una manera autónoma y

desordenada se habían erigido en esa Vega sin atender a las alineaciones programadas. La urbanización de la calle definida en el último Plan como calle de la Circunvalación (actual Zumalakarregi pasealekua) se irá retrasando en el tiempo en tanto no se realice el encauzamiento del río Oria a partir de la década de 1930. Constituyendo la presente construcción en una de las primeras que ocuparon el área, erigiéndose como un edificio aislado y cuya fachada fue levantada años antes de definir la configuración definitiva de la alineación de las casas, de ahí que se disponga retirada de la misma. Sus promotores emplearon una pantalla (Sociedad Inmobiliaria Ureta) para erigir en esta parcela un conjunto formado por una sociedad junto a otras instalaciones socioculturales (salón de actos, frontón) con la que servir de escaparate y punto de reunión para su agrupación política (PNV). Estando aún en construcción la casa inicial se procedió a añadir nuevos cuerpos al original, procediéndose a la construcción del espacio ocupado por el frontón sobre el salón de actos. Concentrándose en esta zona varias edificaciones promovidas por diversas asociaciones particulares que reflejan la competencia ideológica de sus asociados (carlistas, nacionalistas, etc.)

Durante la Dictadura franquista las instalaciones serán confiscadas por las autoridades franquistas y sobre parte de ellas se procederá a erigir la Escuela de Maestría Industrial. La fuerte demanda experimentada por este centro de enseñanza tendrá como consecuencia la necesidad de ampliar el edificio con la ejecución de una ampliación por la banda O (cuerpo trasero) sobre parte de un patio sin edificar. Obra ejecutada en 1975 a pesar de la oposición de los vecinos de las casas adyacentes al reducirles sensiblemente la superficie de ese patio. Tras la muerte de Franco sus primitivos propietarios recuperaron la propiedad del edificio procediendo a ejecutar en 2007 una serie de importantes obras de reforma, en la planta baja del cuerpo principal, habilitando distintas estancias (sala polivalente, almacenes, cocina, etc.), entablándose en esa misma época un prolongado contencioso judicial por su propiedad entre el partido político y los descendientes de la referida Sociedad Inmobiliaria Ureta.