

VILLA PEPITA	FITXA ZB. Nº FICHA: 12
--------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1910
ERABILERA USO	Etxebizitza (jatorrizkoa) Hutsik (gaur egun)
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 3.734,00 m <sup>2</sup> (BS: 195,00 m <sup>2</sup> )
PROFILA PERFIL	BS+I+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576389
ESPARRUA ÁMBITO	6 SANTA KLARA (6.2 azpiesparrua)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Ibarralde kalea, 1



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Lorategiz inguratutako txalet etxebizitza bakartua, Tolosatik Ibarrarako errepidearen ondoan kokatua. Oinplano laukizuzeneko bolumena, behe solairuan, solairu altu batean eta teilatupeko solairuan garatzen dena, bi isurkitako estalkiarekin. Jatorrizkoak diren bi gorputz erantsi ditu, estalki independenteekin (ekialdeko eta mendebaldeko aldeetan), baina hala ere, uniformetasun handia ageri du.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikina, elementu apaingarri tradizional ugariz hornitua (bilbadura faltua, baoetako dintelak, baoen tipologia, adreiluzko horma-atalak, luzitutako harlangaitzezkoekin kontrastean), gustu modernistako beste elementu batzuekin uztartua (lorategiaren inguruko itxitura eta balkoia, mendebaldeko fatxada; maila ezberdinetan dauden gorputz eta estalki bereiztuekin). Zurezko barne egitura, abandonu egoeran.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1908 Julián Eizaguirre obra maisuak etxebizitza proiektua Martin Garmendiarentzat.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera eskasa (utzita), bao batzuk itxita daude.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizio bolumetrikoro korra eta fatxaden konposizioa, baoen eta elementu apaingarrien antolaketarekin.</li> <li>- Mendebaldeko fatxada, maila ezberdinetan dauden gorputz eta estalki bereiztuekin.</li> <li>- Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana, eta itxitura elementuak.</li> </ul> <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; lurzuaren 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 berriazko onarpenera izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eusko Jaurilaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 251); Ondare Katalogoa GFA (710152).</li> <li>- TUA. D-6</li> <li>- MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. EHAEO, 319-320. or.</li> </ul>

VILLA PEPITA	FITXA ZB. Nº FICHA: 12
--------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1910
ERABILERA USO	Residencial vivienda (original) Abandonada (actual)
AZALERA (katasstroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 3.734,00 m <sup>2</sup> (PB: 195,00 m <sup>2</sup> )
PROFILA PERFIL	PB+I+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576389
ESPARRUA ÁMBITO	6 SANTA KLARA (6.2 subámbito)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Ibarralde kalea, 1



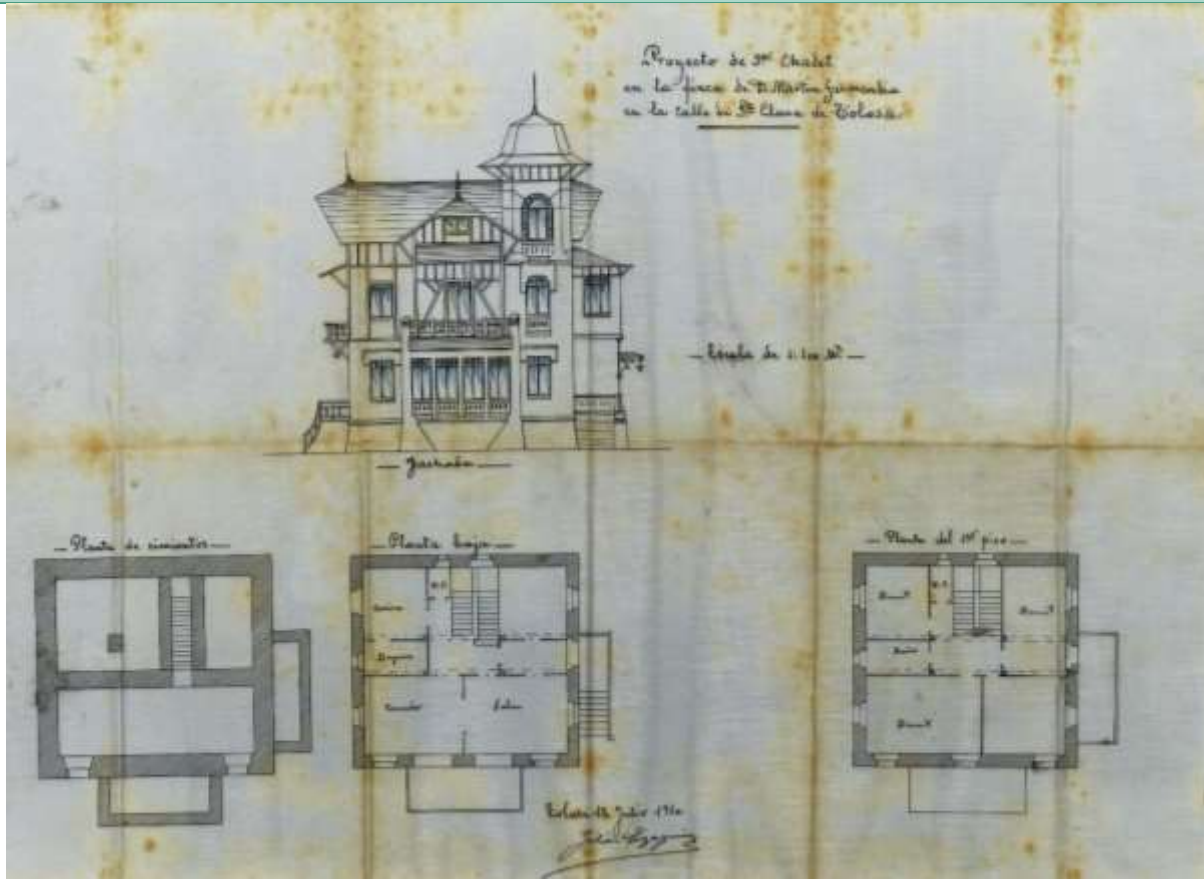
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa aislada rodeada de jardín, situada junto a la carretera de Tolosa a Ibarra. Volumen de planta de forma rectangular alargada que se desarrolla en planta baja, una planta alta y bajo cubierta y cubierta a dos aguas. Dispone de dos cuerpos anexos, también originales, con cubiertas independientes (lienzos E y O), a pesar de los cual presentan una gran uniformidad formal.</p> <p>Edificio construido en un estilo ecléctico, con un variado número de elementos ornamentales tradicionales (falso entramado, dinteles de vanos, tipología de vanos, paños de ladrillo en contraste con los de mampostería enlucida), con otros de gusto modernista (cierre perimetral del jardín y la balconada, fachada O con cuerpos a diferentes niveles y cubiertas diferenciadas). Estructura portante interior de madera en situación de abandono.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1908 Proyecto de casa por el maestro de obras Julián Eizaguirre para Martin Garmendia.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Situación deficiente (abandono), con algunos vanos tapiados.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales.</li> <li>- Fachada O con cuerpos a diferentes niveles y cubiertas diferenciadas.</li> <li>- La relación del edificio con el espacio libre privado y público, y sus elementos de cierre.</li> </ul> <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"> <li>- Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 251; Catálogo Patrimonial DFG (710152).</li> <li>- TUA. D-6</li> <li>- MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 319-320.</li> </ul>

VILLA PEPITA

FITXA ZB. Nº FICHA: 12

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Julian Eizaguirre obra-maisuak Martin Garmendiarentzat idatzitako etxebizitza proiektua (1910)  
Proyecto redactado por el maestro de obras Julián Eizaguirre de una casa para Martin Garmendia (1910)



02. Ikuspegi orokorra gaur egun Vista general actual (2026)

VILLA PEPITA

FITXA ZB. Nº FICHA: 12

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Aurretiko ikuspegi orokorra Vista general previa



04. Xehetasunak Detalle



05. Xehetasunak Detalle

\* ikus deskribapen gehigarria

\* véase anexo descriptivo

**DESKRIBAPEN GEHIGARRIA** ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter unifamiliar, actualmente deshabitada y en estado de abandono (hundimiento parcial de la cubierta). Obra ejecutada con un muro de mampostería posteriormente revocada (queda a la vista en diferentes desconchados). Presenta una composición muy armónica y regular, sin apenas alteraciones de relevancia. El estado de conservación del mismo es deficiente, especialmente en la cubierta dañada por hundimiento, ha perdido una de las chimeneas (la más decorada) en la fachada N. El edificio está organizado en un cuerpo principal al que se le han adosado dos cuerpos ejecutados también en época original, organizándose en planta baja, un piso en altura y bajo cubierta (med. aprox. 16,00 m por 11,50 m). Con 195,00 m<sup>2</sup> por planta y 618,00 m<sup>2</sup> de jardín es la Villa de mayor tamaño de las tres que forman el conjunto de villas de la calle Ibarralde. Al O cuenta con un cuerpo añadido en planta baja que a su vez sirve de terraza a la primera planta. Y el cuerpo añadido hacia el E cuenta con dos plantas y una cubierta plana a modo de terraza en la tercera (bajocubierta).

El conjunto se dispone en una cota elevada respecto a la carretera, dominando la misma, en una especie de plataforma sobre el terreno con objeto de suavizar la pendiente natural del terreno. La parcela se encuentra rodeada por un muro perimetral que lo separa de las edificaciones adyacentes (Villa Jesusa y edificio de Santa Klara, 9). Muro forrado en la parte inferior por un placado de lajas que se dispone sobre un muro de mampostería no concertada rematado en su parte superior con una balaustrada de hormigón industrial donde alternan pilares de planta rectangular y balaustres o fustes moldeados con formas geométricas que sustentan un remate de forma semiesférica también moldurado. Destacan los pilares del acceso peatonal desde la carretera ejecutados con sillares de arenisca decorados con diversas manifestaciones ornamentales de gusto modernista y donde arranca la escalinata que salva el acusado desnivel respecto al acceso. Este acceso se encuentra cerrado por una verja de dos hojas de rejería de forja artística de decoración asimismo modernista. El pilar derecho es compartido con el acceso de la edificación adyacente (Villa Jesusa, Ibarralde kalea, 3).

La fachada principal se abre en el lienzo S del edificio (frente al lateral de Villa Jesusa), presentando una composición muy armónica con tres órdenes verticales de vanos. En planta baja se dispone el acceso en la parte central del cuerpo principal, al que se accede a través de varios escalones, conformado por un sencillo vano adintelado. Está protegido por un pequeño porche formado por una tejavana a un agua apeada sobre jabalcones de madera pintada. A ambos lados dispone de sendos ventanales también adintelados que rasgan verticalmente el muro. En el cuerpo anexo oriental dispone de dos vanos adintelados de grandes proporciones, a modo de acceso a un garaje o almacén. La planta primera y la bajo cubierta disponen de falso entramado en relieve pintado con formas muy sencillas rectangulares, y entre cuyos tramos se abren los distintos vanos (tres en planta primera y uno sólo en la bajo cubierta centrado). Todos ellos son asimismo adintelados y con una traza rasgando verticalmente el lienzo. Los dos más al O se abren a modo de vanos abalconados sin vuelo, con un cierre o baranda de madera en su parte inferior (posterior a su construcción), mientras el más al E carece de esa apertura. En el cuerpo anexo oriental se abre otro vano también entre los tramos del entramado, idéntico a los ya descritos. El vano de la planta bajo cubierta también es adintelado e idéntico a los de la planta inferior (ventana). En la esquina SO destaca la presencia de un torreón con un importante desarrollo en altura que presenta una planta cuadrangular con las esquinas achaflanadas. Este torreón presenta un paramento diferenciado de ladrillo que en este lienzo aparece liso. Sobre el mismo se eleva la cubierta independiente de forma octogonal con un amplio vuelo que se apea sobre una serie de jabalcones de madera (en deficiente estado de conservación). En esta planta en la parte superior del cuerpo anexo E se abre un amplio balcón aterrazado con solera de hormigón y cerrado perimetralmente con un muro de bloques zarpeado exteriormente.

La fachada lateral O se abre a la carretera y es la más singular del edificio por ser la observable desde el exterior. Presenta un esquema también muy sencillo y armónico, si bien dotado de un gran dinamismo por la presencia de diversos cuerpos que presentan formas y cubiertas diferenciadas a distintos niveles. El enlucido de su paramento se encuentra en muy deficiente estado de conservación. Contra esta fachada a nivel de planta baja se dispone adosado un cuerpo anexo de planta rectangular (original) dispuesto en su parte central. En éste en planta baja se abren un total de seis vanos (uno en cada lateral y cuatro en el lienzo O) a modo de un amplio mirador, todos de traza sencilla, adintelados y dispuestos verticalmente., muy similares a los que se abren el cuerpo principal del edificio, uno a cada lado de este anexo. Sobre este cuerpo se abre un balcón aterrazado de idénticas proporciones, cerrado con una barandilla metálica de rejería de forja artística decorada con motivos modernistas y que se dispone entre una serie de pilastras ejecutadas en ladrillo. En la planta primera y la bajocubierta se dispone un falso entramado en relieve pintado (muy descascarillado) con formas muy sencillas rectangulares y entre cuyos tramos se abren los distintos vanos (tres en planta primera y uno sólo en la bajo cubierta). El central de la planta primera se abre al ya descrito balcón, y en la actualidad se encuentra en muy deficiente estado tras el desplome de una de sus jambas, mientras que los situados a ambos lados del mismo presentan un sencillo relieve apenas resaltado en su parte superior a imitación de sillería (en deficiente estado de conservación). Finalmente, el vano de la bajo cubierta se abre también entre los tramos y es adintelado, abriéndose en una especie de mansarda sobresaliente cuya cubierta rompe la línea de la cubierta. Mucho más interesante es el lienzo correspondiente al torreón, en cuya planta superior, sobre la fábrica de ladrillo, se abre un gran vano centrado en forma de arco de medio punto que ocupa casi todo el paño. En la parte superior, a modo de dintel, dispone un placado liso de cemento de coloración amarillento que se prolonga por los chaflanes laterales, y que contrasta cromáticamente con la fábrica de ladrillo circundante. Un aplacado liso similar al que se dispone en la zona del antepecho inferior, y en cuya parte central se dispone una gran placa metálica con una imagen de cristo redentor. El vano está cerrado por un gran ventanal adintelado de estructura de madera y cristal (en parte perdido) sobre el que se dispone un arco que presenta diversos motivos decorativos modernistas.

La fachada N, la que se abre al edificio de Santa Klara 9, es la más sencilla, careciendo de vano alguno. Cuenta con una chimenea adosada de fábrica de ladrillo sencillo. Ha perdido una segunda chimenea más elaborada de fábrica de ladrillo con relieve que se encontraba junto a la anterior. Su enlucido se encuentra en un estado muy deteriorado, con múltiples desprendimientos y desconchados.

La estructura portante interior es de madera. En la planta baja se concentran las estancias familiares principales (cocina, comedor, sala y despacho y escalera de acceso que se dispone justo el acceso) y en la superior las residenciales (habitaciones y salas).

El diseño del edificio resulta muy interesante y singular, respondiendo a una tipología de corte ecléctico. Presenta una composición y elementos ornamentales de corte tradicional pioneros del estilo neovasco (falso entramado, dinteles de vanos, diferente tipología de vanos, paños de ladrillo en contraste con los de mampostería enlucida), los cuales se alternan con otros más modernos de gusto modernista (cierre perimetral del jardín y la balconada, fachada O con cuerpos a diferentes niveles y cubiertas diferenciadas). El resultado es una edificación muy elegante, a pesar de la sencillez de sus líneas y las soluciones arquitectónicas empleadas, pero dotada de un gran dinamismo gracias a los juegos cromáticos realizados (contraste de materiales) y la presencia de diferentes cuerpos con sus cubiertas individualizadas a diferentes niveles y con diversas formas. Este diseño se adapta, con amplias modificaciones, a la traza original presentada por el prolífico maestro de obras Eizaguirre (1910), pero al parecer este diseño fue reinterpretado durante el proceso de obra dotándole de la imagen resultante y conservada hoy en día. Su valor radica en la uniformidad del conjunto (villa+jardín), y haberse

VILLA PEPITA

FITXA ZB. Nº FICHA: 12

conservado sin alteraciones de relevancia a pesar del actual estado de abandono.

La construcción se encuentra estrechamente ligada al resto de edificaciones residenciales erigidas en este antiguo Arrabal de Santa Clara (Villa María, Villa Jesusa y Villa Pepita). Todas ellas fueron construidas entre 1908 y 1910 a iniciativa del tolosarra Martín Garmendia, conformando un conjunto indisoluble y muy original por presentar soluciones arquitectónicas individualizadas y personalizadas para cada construcción. Su valor radica también en el carácter pionero en el empleo de algunas de esas soluciones, que posteriormente conoceremos como estilo nevasco (ampliamente desarrollado durante las décadas de 1920 y 1930). Estas construcciones son fruto de un desarrollo urbanístico paralelo al que se estaba verificando en el cercano Paseo de San Francisco, protagonizado por una burguesía generalmente de origen industrial que busca espacios alternativos al ya saturado referido Paseo y la Vega de Laskoian para poder erigir sus propias edificaciones residenciales de calidad.

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. A pesar que su deficiente estado de conservación y abandono, presentan un valor muy destacado para conocer la evolución histórica de la Arquitectura de Tolosa.

VILLA JESUSA	FITXA ZB. Nº FICHA: 13
--------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1908
ERABILERA USO	Étxebizitza
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 987,00 m <sup>2</sup> (BS: 90,00 m <sup>2</sup> )
PROFILA PERFIL	BS+I+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576411
ESPARRUA ÁMBITO	6 SANTA KLARA (6.2 azpiesparrua)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Ibarralde kalea, 3



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Lorategiz inguratutako banakako txalet etxebizitza eraikina, Tolosa eta Ibarra arteko errepide ondoan kokatua. Oinplano angeluzuzeneko bolumena, behe solairuan, solairu altu bakarrean eta teilatupeko solairuan garatzen da, hiru isurkitako estalkiarekin (dorrea izan ezik, lau isurki dituen). Hegoaldean gorputz erantsi bat du.</p> <p>Nagusiki estilo modernistan eraikitako eraikina, trazadura oso uniforme eta erregularra duena, jatorrizko balioak mantenduz. Nortasun handia ematen dioten elementu apaingarriak ditu (lorategiko perimetro-hesia, sarrera-atariko zutabeak eta behe oineko bao eta lehen solairuko balkoiak, burdin hesi eta erliebeekin). Barneko egitura zuzekoa da eta elementu batzuk kontserbazio-egoera irregularra dute.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1908 Guillermo Eizaguirre arkitektoak etxebizitza proiektua Martin Garmendiarentzat.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera eskasa (mantentze-lanen falta). Jendea bizi den eraikina.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizio bolumetrikorokorra eta fatxaden konposizioa, baoen eta elementu apaingarrien antolaketarekin.</li> <li>- Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana, eta itxura elementuak.</li> </ul> <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 kanpotikoko 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>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"> <li>- Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 250); Ondare Katalogoa GFA (710152).</li> <li>- TUA. D-6</li> <li>- MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 319-320. or.</li> </ul>

VILLA JESUSA	FITXA ZB. Nº FICHA: 13
--------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1908
ERABILERA USO	Residencial vivienda
AZALERA (katastroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 987,00 m <sup>2</sup> (PB: 90,00 m <sup>2</sup> )
PROFILA PERFIL	PB+I+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576411
ESPARRUA ÁMBITO	6 SANTA KLARA (6.2 subámbito)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Ibarralde kalea, 3



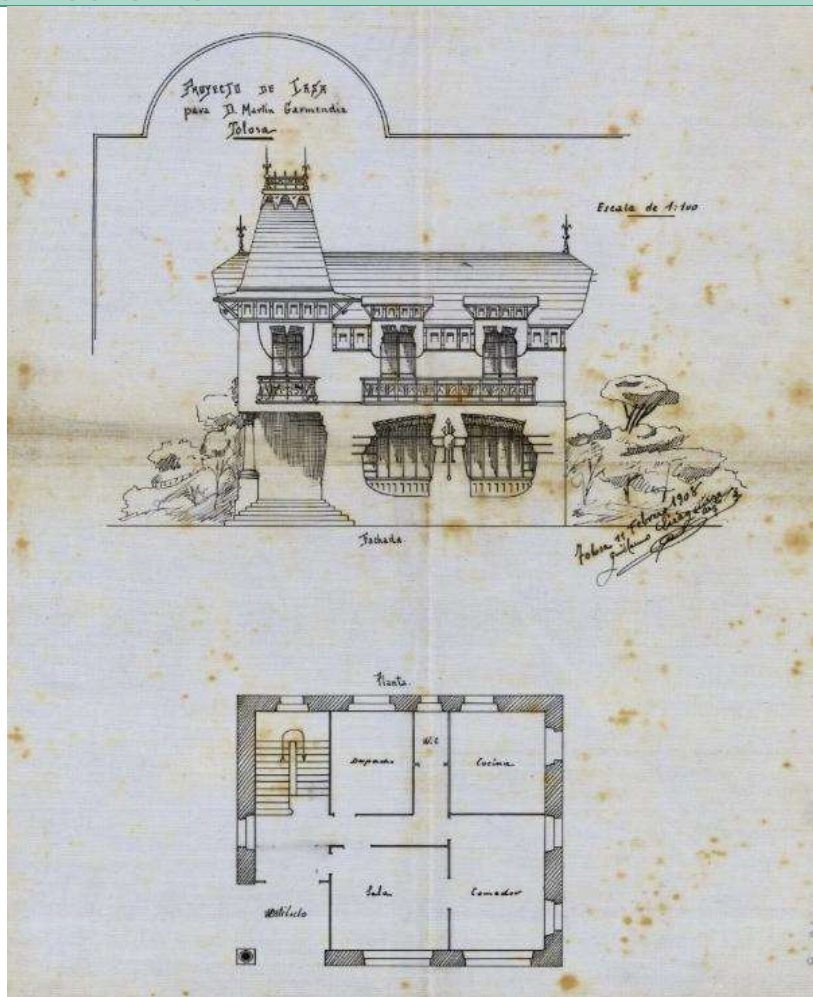
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa aislada rodeada de jardín, situada junto a la carretera de Tolosa a Ibarra. Volumen de planta rectangular, que se desarrolla en planta baja, una planta alta y bajo cubierta con cubierta a tres aguas (salvo el torreón a cuatro). Dispone de un cuerpo anexo por el S.</p> <p>Edificio construido en un estilo predominantemente modernista, con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Presenta una serie de elementos ornamentales que le proporcionan una gran personalidad (cierre perimetral del jardín, columnas del porche de acceso y vanos de planta baja y balcones de planta primera con su rejería y relieves). Estructura portante interior de madera, en estado de conservación irregular.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	1908 Proyecto de casa por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para Martin Garmendia.
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Situación deficiente (falta de mantenimiento). Habitado.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales.</li> <li>- La relación del edificio con el espacio libre privado y público, y sus elementos de cierre.</li> </ul> <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"> <li>- Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 250); Catálogo de Patrimonio DFG (710152).</li> <li>- TUA. D-6</li> <li>- MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 319-320.</li> </ul>

VILLA JESUSA

FITXA ZB. Nº FICHA: 13

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Guillermo Eizaguirre arkitektoak Martin Garmendiarentzat idatzitako etxebizitza proiektua (1908)  
 Proyecto redactado por el arquitecto Guillermo Eizaguirre de una casa para Martin Garmendia (1908)



02. Antzinako argazkia Fotografía antigua



03. Antzinako argazkia Fotografía antigua

VILLA JESUSA

FITXA ZB. Nº FICHA: 13

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



03. Ikuspegi orokorra Vista general



04. Xehetasunak Detalle



05. Xehetasunak Detalle

\* ikus deskribapen gehigarria  
\* véase anexo descriptivo

VILLA JESUSA

FITXA ZB. Nº FICHA: 13

DESKRIBAPEN GEHIGARRIA ANEXO DESCRIPTIVO

VILLA JESUSA

FITXA ZB. N.º FICHA: 13

Edificación residencial de carácter unifamiliar. Presenta una composición muy armónica y regular, sin apenas alteraciones de relevancia. Aunque el proyecto original contaba con una pequeña torre con cubierta independiente, pero sin la segunda planta existente actualmente. El edificio está organizado por un cuerpo prismático principal con una pequeña torre con dos plantas en su extremo NO. Actualmente la cubierta se resuelve a tres aguas y la torre con una cubierta independiente a cuatro aguas. El edificio se organiza en planta baja, un piso en altura y bajo cubierta (med. aprox. 11,00 m por 10,00 m). La estructura portante interior es de madera.

El conjunto se dispone en una cota elevada respecto a la carretera, dominando la misma, en una especie de plataforma con objeto de suavizar la pendiente natural del terreno. La parcela se encuentra rodeada por un muro perimetral que lo separa de las edificaciones adyacentes (Villa María y Villa Pepita). Muro de sillería en la parte inferior sobre el que se ha dispuesto otro forrado con un placado de lajas y rematado en su parte superior con una balaustrada de hormigón industrial donde alternan pilares de planta rectangular y balaustres o fustes moldeados con formas geométricas que sustentan un remate de forma semiesférica también moldurado. Destacan los pilares del acceso peatonal desde la carretera ejecutados con sillares de arenisca decorados con diversas manifestaciones ornamentales de gusto modernista, y donde arranca la escalinata que salva el acusado desnivel respecto al acceso. Este acceso se encuentra cerrado por una verja de dos aguas de rejería de forja artística de decoración asimismo modernista. El pilar izquierdo es compartido con el acceso de la edificación adyacente (Villa Pepita, Ibarralde kalea, 1).

La fachada principal se abre en el lienzo O. El acceso se dispone en el extremo NO abierto en un amplio porche con sendos arcos descentrados que se apean en una única columna de base cuadrada y forma troncocónica que se va adelgazando paulatinamente. Sus fustes aparecen decorados con sencillos motivos de traza modernista. En Planta Baja presenta dos únicos vanos de grandes proporciones conformados por un arco disimétrico con los puntos de apoyo (salmeres) a diferente cota formando en la línea entre ambos un único arco rebajado de grandes dimensiones y separados por una gran columna en la parte central. Los salmeres aparecen decorados con una serie de sencillos modillones moldurados. Esta columna aparece decorada en su parte superior por un motivo geométrico en relieve de gusto modernista con un gran ovalo central atravesado verticalmente por tres grandes flechas con doble cabeza apuntada, siendo la central de mayor desarrollo longitudinal. En planta primera cuenta con tres vanos, todos ellos adintelados, abriéndose el más septentrional a un balcón de forma semicircular individual y los otros dos a un único balcón de forma rectangular. Ambos presentan una repisa de hormigón de escaso desarrollo y se encuentran dotados con unas sencillas barandillas de rejería metálica artística de gusto modernista. Estos vanos se encuentran decorados en su parte superior con un sencillo relieve de escaso volumen a imitación de sillería. Bajo el alero, presenta una sencilla imposta lisa que recorre todo este cuerpo principal dotado en su parte inferior de una serie de dientes curvos a imitación de modillones, coincidente con las riostras o tornapuntas del vuelo del alero. En la esquina NO se dispone sobresaliendo de una manera destacada en altura sobre la cumbre de la cubierta un torreón de planta cuadrada dotado de una cubierta a cuatro aguas, justo encima del vano de acceso. En su paño central se abre un único vano de grandes proporciones con forma de trapecio invertido que le aporta un cierto grado de modernidad. Bajo el alero cuenta con una sencilla imposta lisa sin decoración sobre la que se apoyan las tornapuntas del vuelo del alero.

La fachada S presenta un esquema muy sencillo y armónico, con una traza bastante hermética. En planta baja dispone en su extremo SE de un cuerpo anexo de planta rectangular dotado de un vano en los lienzos laterales y dos en el lienzo meridional. Todos ellos son adintelados y dispuestos de una forma apaisada, carentes de motivo decorativo alguno. Sobre ese cuerpo, en planta primera, se dispone un balcón con un cierre mediante una barandilla de hormigón con los balaustres moldurados. A este balcón se abre un único vano que presenta los mismos motivos decorativos que los de la fachada principal. En la planta baja cubierta dispone de un único vano dispuesto centrado bajo la cumbre con idénticos motivos decorativos.

La fachada N repite globalmente el esquema ya observado en el otro extremo del edificio, con un esquema muy sencillo y armónico, con una traza bastante hermética. Presenta dos únicos ejes de vanos. El abierto en el cuerpo principal acusadamente descentrado hacia el O y el situado sobre el porche de acceso abierto a un balcón de forma semicircular (idéntico al de la fachada principal). Ambos vanos son adintelados y se encuentran decorados con relieve de escaso desarrollo dispuesto en la parte superior a imitación de sillería. El referido balcón presenta una repisa de hormigón de escaso desarrollo y se encuentra dotado con una sencilla barandilla de rejería metálica artística de gusto modernista. Bajo el alero, presenta una misma imposta que en la fachada principal. En el torreón sobresaliente se abre un único vano de grandes proporciones con forma de trapecio invertido idéntico al de la fachada principal, así como la imposta lisa sin decoración bajo el alero, sobre la que se apoyan las tornapuntas del vuelo del alero.

La cubierta, a tres aguas, es muy regular. Cuenta en extremo S con una chimenea de ladrillo industrial y planta cuadrada, con diversas líneas de ladrillos sobresalientes como único recurso decorativo (sobre ella se ha dispuesto la antena). Igualmente, en el extremo SE presenta una especie de veleta metálica. La traza del actual torreón es fruto de una reforma tardía remodelando completamente la obra ejecutada en 1908 (como se observa en las fotografías antiguas), y la cual tampoco coincide con la inicialmente proyectada.

En la planta baja se concentran las estancias familiares principales (cocina, comedor, sala y despacho y escalera de acceso que se dispone justo el acceso) y en la superior las residenciales (habitaciones y salas).

El diseño del edificio resulta muy interesante y singular, respondiendo a una tipología de corte principalmente modernista. En ella destacan una composición muy equilibrada y uniforme dotada con una serie de singulares elementos ornamentales (cierre perimetral del jardín, columnas del porche de acceso, vanos de planta baja y balcones de planta primera con su rejería y relieves, cubierta) y otros más innovadores (vanos de trapecio invertido del torreón). El resultado es una edificación muy elegante, a pesar de la sencillez de las soluciones arquitectónicas empleadas. Este diseño se adapta, con amplias modificaciones, a la traza original presentada por el arquitecto Eizaguirre (1908), siendo reinterpretado durante el proceso de construcción. Una obra que será posteriormente nuevamente remozada dotándole de la imagen conservada hoy en día (especialmente en el caso del torreón). Su valor radica en la uniformidad del conjunto (villa-jardín), y haberse conservado sin alteraciones de relevancia a pesar del transcurso del tiempo.

La construcción se encuentra estrechamente ligada al resto de edificaciones residenciales erigidas en este antiguo Arrabal de Santa Clara (Villa María, Villa Jesusa y Villa Pepita). Todas ellas fueron construidas entre 1908 y 1910 a iniciativa del tolosarra Martín Garmendia, conformando un conjunto indisoluble y muy original por presentar soluciones arquitectónicas individualizadas y personalizadas para cada construcción. Estas construcciones, son fruto de un desarrollo urbanístico paralelo al que se estaba verificando en el cercano Paseo de San Francisco, protagonizado por una burguesía generalmente de origen industrial, que busca espacios alternativos al ya saturado referido Paseo y la Vega de Laskoian para poder erigir sus propias edificaciones residenciales de calidad.

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. A pesar de su deficiente estado de conservación y abandono, presentan un valor muy destacado para conocer la evolución histórica de la Arquitectura de Tolosa.

VILLA MARIA

FITXA ZB. Nº FICHA: 14

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Txalet etxebizitza
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arkitektura
ERAIKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1908
ERABILERA USO	Etxebizitza (jatorrizkoa) Hutsik (gaur egun)
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Partzela: 461,00 m <sup>2</sup> (BS: 156,00 m <sup>2</sup> )
PROFILA PERFIL	BS+II+TPS
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576390
ESPARRUA ÁMBITO	6 SANTA KLARA (6.2 azpiesparrua)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Ibarralde kalea, 5



DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Lorategiz inguratutako txalet bakartua, Tolosa eta Ibarra arteko errepide ondoan kokatua. "L" formako oinplanoa duen bolumena, behe solairuan, bi solairu altutan eta teilatu azpiko solairuan garatzen da, bi isurkitako estalkiarekin. Estalki independentea duen gorputz erantsi bat dauka.</p> <p>Estilo eklektikoan eraikitako eraikina, jatorrizko balioak mantentzen dituen trazadura oso uniforme eta erregularra duena. Nortasun handia ematen dioten apaindura-elementuak ditu (harlangaitz-horma faltsua, baoen dintela, bilbadura faltsua, inposta, balkoiko zutabeak, partzelaren itxitura). Nabarmentzekoa da landarediak ia erabat estaltzen duen sarrerako ataria eta goiko solairuetako kolore-jokoa (hastiala eta bilbadura faltsua). Barneko egitura zurezko, kontserbazio-egoera ez oso ona.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1908 Julián Eizaguirre obra maisuak etxebizitza proiektua Martin Garmendiarentzat.</p> <p>1917 Eraberritua eta handitua, solairu berri bat eta mendebaldean gorputz bat gehituz.</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Egoera eskasa (utzita), leiho batzuk tapiatuta. 2024ko abenduan, sute txiki bat jasan du estalkian, baimenik gabeko okupazioaren ondorioz.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	UDAL BABESA
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizio bolumetrikoro korra eta fatxaden konposizioa, baoen eta elementu apaingarrien antolaketarekin.</li> <li>- Eraikinaren eta espazio libre pribatu eta publikoaren arteko harremana, eta itxitura elementuak.</li> </ul> <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.</p> <p>Eraikuntza nagusia eta inguruko orubearen arteko harremana (pribatu zein publikoa) errespetatzen dituzten konponbide tipologikoak hartu beharko dira; lurzoruen 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 berriazko onarpena izan beharko du.</p>
BIBLIOGRAFIA BIBLIOGRAFÍA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eusko Jaurlaritzaren Inbentarioa (Arkitektura Fitxa 249).</li> <li>- TUA. D-6</li> <li>- MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, 319-320. or.</li> </ul>

VILLA MARIA	FITXA ZB. Nº FICHA: 14
-------------	------------------------

IDENTIFIKAZIOA IDENTIFICACIÓN	
TIPOLOGIA TIPOLOGÍA	Villa residencial
ONDARE MOTA TIPO PATRIMONIO	Arquitectura
ERAKITZE URTEA AÑO CONSTRUCCIÓN	1908
ERABILERA USO	Residencial vivienda (original) Abandonada (actual)
AZALERA (katasroa) SUPERFICIE (catastro)	Parcela: 461,00 m <sup>2</sup> (PB: 156,00 m <sup>2</sup> )
PROFILA PERFIL	PB+II+PBC
E. KATASTRALA R. CATASTRAL	7576390
ESPARRUA ÁMBITO	6 SANTA KLARA (6.2 subámbito)
HELBIDEA DIRECCIÓN	Ibarralde kalea, 5



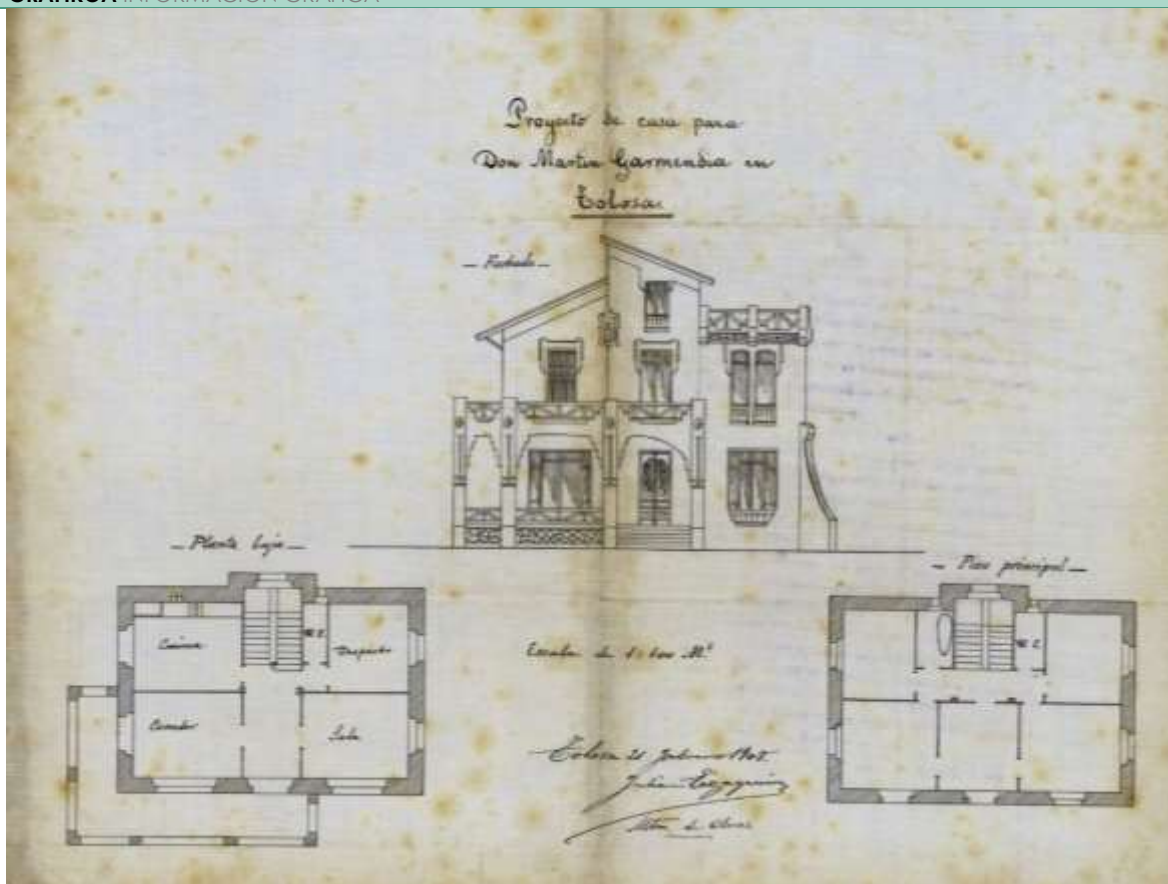
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	
DESKRIPABENA DESCRIPCIÓN	<p>Villa aislada rodeada de jardín, situada junto a la carretera de Tolosa a Ibarra. Volumen de planta en forma de "L", se desarrolla en planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta, con cubierta a dos aguas. Dispone un cuerpo anexo con cubierta independiente.</p> <p>Edificio construido en un estilo ecléctico, con una traza muy uniforme y regular que conserva sus valores originales. Presenta una serie de elementos ornamentales que le proporcionan una gran personalidad (paño de mampostería, dintel de vanos, falso entramado, imposta, columnas de balcón, cierre de parcela). Destaca el porche de acceso casi totalmente oculto por la vegetación y el juego cromático de las plantas superiores (hastial y falso entramado). Estructura portante interior de madera, en estado de conservación intermedio.</p>
EZAUGARRI HISTORIKOAK eta BILAKAERA CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS y EVOLUCIÓN	<p>1908 Proyecto de casa por el maestro de obras Julián Eizaguirre para Martin Garmendia.</p> <p>1917 reformado y ampliado dotándole de una nueva planta y un cuerpo lateral (O).</p>
EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL	Situación deficiente (abandono), con algunos vanos tapiados. En diciembre de 2024 ha sufrido un pequeño incendio de la cubierta, tras su ocupación irregular.

ARAUDIA REGULACIÓN	
BABES MAILA NIVEL DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN MUNICIPAL
BALIOZKO ELEMENTUAK ELEMENTOS CON VALOR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La definición volumétrica general y la composición de las fachadas con su disposición de huecos y elementos ornamentales.</li> <li>- La relación del edificio con el espacio libre privado y público, y sus elementos de cierre.</li> </ul> <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"> <li>- Inventario Gobierno Vasco (Arquitectura Ficha 249).</li> <li>- TUA. D-6</li> <li>- MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pp. 319-320.</li> </ul>

VILLA MARIA

FITXA ZB. Nº FICHA: 14

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



01. Julian Eizaguirre obra-maisuak Martin Garmendiarentzat idatzitako etxebizitza proiektua (1908)  
 Proyecto redactado por el maestro de obras Julián Eizaguirre de una casa para Martin Garmendia (1908)



02. Antzinako argazkia Fotografía antigua



03. Antzinako argazkia Fotografía antigua

VILLA MARIA

FITXA ZB. Nº FICHA: 14

INFORMAZIO GRAFIKOA INFORMACIÓN GRÁFICA



04. Ikuspegi orokorra Vista general



05. Ikuspegi orokorra Vista general



06. Xehetasunak Detalle



07. Xehetasunak Detalle

\* ikus deskribapen gehigarria  
\* véase anexo descriptivo

**DESKRIBAPEN GEHIGARRIA** ANEXO DESCRIPTIVO

Edificación residencial de carácter unifamiliar. Presenta una composición muy armónica y regular. Su registro se ha visto dificultado por la densa vegetación que la oculta casi totalmente, y por estar la misma cerrada y deshabitada. El edificio está organizado en dos cuerpos anexos con una planta en forma de "L" con los brazos muy poco desarrollados, dotado cada uno de su propia cubierta a dos aguas, organizándose en planta baja, dos pisos en altura y bajo cubierta (med. aprox. 12,00 m por 8,00 m). El conjunto se dispone en una cota elevada respecto a la carretera, dominando la misma, en una especie de plataforma con objeto de suavizar la pendiente natural del terreno. La parcela se encuentra rodeada por un muro perimetral que la separa de las edificaciones adyacentes (antigua Clínica de San Cosme y San Damián -demolida en 2021- y Villa Jesusa). Muro de sillería en la parte inferior sobre el que se ha dispuesto otro forrado con un placado de lajas y rematado en su parte superior con una balaustrada de hormigón industrial donde alternan pilares de planta rectangular y balaustres o fustes moldeados con formas geométricas que sustentan un remate de forma semiesférica también moldurado. Destacan los pilares del acceso peatonal desde la carretera ejecutados con sillares de arenisca decorados con diversas manifestaciones ornamentales de gusto modernista, y donde arranca la escalinata que salva el acusado desnivel respecto al acceso.

La fachada principal se abre en el lienzo O del edificio. El acceso se dispone en el extremo SO abierto en un amplio porche formado bajo la balconada de la planta primera, el cual se apea en tres columnas de sección rectangular cuya parte superior se presenta decorada con una especie de pirámide truncada escalonada de gusto modernista. En planta baja los vanos son todos adintelados y presentan grandes proporciones (en la actualidad sellados con muros de ladrillo y mallazo). Se encuentran decorados en su parte superior con una serie de sencillos relieves de escaso volumen a imitación de sillería. En planta primera todos los vanos (dos en el cuerpo N y otros dos en el S) son también adintelados, rasgando verticalmente la fachada, abriéndose los de la mitad meridional al antes referido balcón de grandes proporciones. Un balcón de planta rectangular cerrado con un murete ciego de hormigón y rematado por una sencilla rejería metálica con formas en zigzag de escaso valor que presenta una serie de prismáticos pilares de planta cuadrada sin decoración alguna. Todos los vanos de esta planta presentan una decoración similar con unos sencillos relieves de reducido volumen tanto en su parte superior como en la inferior (esta última con una imitación a balaustrada). El forjado entre ambas plantas (primera y segunda) está delimitado por una imposta en relieve moldurada, que se prolonga por la fachada N. En planta segunda los vanos del cuerpo N (dos) son adintelados y se enmarcan dentro de los huecos de un falso entramado pintado con formas rectangulares en relieve rellenos de una imitación de sillares presentando todo ello una coloración muy oscura que contrasta con la de las plantas inferiores (fruto de una reforma tardía). Por su parte, los del cuerpo S (dos) están dotados de un arco medio punto con una serie de sillares en relieve de coloración contrastada con el paramento de la fachada y que en la parte inferior disponen de una especie de antepecho liso rehundido que recuerda una balconada también de diferente coloración. Ambos vanos se encuentran unidos por una amplia banda delimitada por sendas cenefas en la parte superior e inferior color oscuro y un tratamiento interior de corte rugoso y diferente coloración. En la planta bajo cubierta dispone de un único vano en el cuerpo meridional, centrado bajo la cumbra, adintelado y de reducidas proporciones que rasga verticalmente el hastial. Este vano se enmarca dentro de un paño perfectamente diferenciado formado por un falso entramado relleno con una imitación de regulares bloques de piedra de una coloración muy oscura y contrastada con la de la fachada. Aspectos todos estos que le proporcionan un singular y particular contraste cromático de un gran valor estético-ornamental.

La fachada S presenta un esquema muy sencillo y armónico. En planta baja dispone en su extremo SE de un cuerpo anexo de planta aproximadamente semicircular adosado al cuerpo principal y dotado de cubierta plana, de funcionalidad desconocida por encontrarse casi totalmente oculto por la vegetación. En Planta primera dispone de dos únicos vanos, adintelados, que se abren al cuerpo del antes descrito balcón que ocupa las 2/3 parte de la fachada. Ambos vanos presentan una decoración similar a los de la de la fachada principal (sencillo relieve). En la planta primera los vanos se enmarcan dentro de un falso entramado en relieve pintado para contrastar con el paramento general. Ambos son adintelados y en la parte inferior presentan una especie de antepecho liso rehundido que recuerda una balconada también de diferente coloración. La fachada N repite globalmente el esquema ya observado con dos ejes verticales de vanos con dos vanos por planta, todos ellos adintelados que rasgan verticalmente la fachada y decorados con un sencillo relieve a imitación de sillares en su parte superior. En la planta bajo cubierta dispone de un solo vano centrado bajo la cumbra y de proporciones más reducidas. El forjado de las plantas primera y segunda está separado por la antes referida imposta. La planta bajo cubierta dispone de un falso entramado de madera pintado similar al ya observado en el resto del edificio.

La cubierta, a dos aguas, es muy regular. Presenta en su extremo meridional una chimenea sobresaliente de ladrillo industrial y planta cuadrada, con diversas líneas de ladrillos sobresalientes como único recurso decorativo. En la actualidad presenta un ligero desplome que podía amenazar su estabilidad. En el cuerpo N dispone en su parte central de una pequeña mansarda sobresaliente con cubierta a un agua. Igualmente, en el extremo SE presenta una especie de veleta metálica. La estructura portante interior es de madera. En la planta baja se concentran las estancias familiares principales (cocina, comedor, sala y despacho y escalera de acceso) y en la dos siguientes las residenciales (habitaciones y salas).

El diseño del edificio resulta muy interesante y singular, respondiendo a una tipología de corte ecléctico. Dotada de una composición muy equilibrada que presenta una serie de elementos ornamentales de corte tradicional pioneros del estilo nevasco (falso entramado, dinteles de vanos, diferente tipología de vanos, paños de sillería), junto a los cuales se alternan con otros más modernos de gusto modernista (cierre perimetral del jardín, columnas del porche de acceso). El resultado es una edificación muy elegante a pesar de la sencillez de sus líneas y las soluciones arquitectónicas empleadas. Este diseño se adapta, con amplias modificaciones, a la traza original presentada por el prolífico maestro de obras Eizaguirre (1908), y que al parecer fue objeto de una remodelación años más tarde (hacia 1917) alterando ligeramente su imagen (una nueva planta en altura) manteniendo globalmente su uniformidad estética. Su valor radica en la uniformidad del conjunto (villa+jardín) y haberse conservado sin alteraciones de relevancia a pesar del actual estado de abandono.

La construcción se encuentra estrechamente ligada al resto de edificaciones residenciales erigidas en este antiguo Arrabal de Santa Clara (Villa María, Villa Jesusa y Villa Pepita). Todas construidas entre 1908 y 1910 a iniciativa del tolosarra Martín Garmendia, conformando un conjunto indisoluble y muy original por presentar soluciones arquitectónicas individualizadas y personalizadas para cada construcción. Su valor radica también en el carácter pionero en el empleo de algunas de esas soluciones, que posteriormente conoceremos como estilo nevasco (ampliamente desarrollado durante las décadas de 1920 y 1930). Estas construcciones son fruto de un desarrollo urbanístico paralelo al que se estaba verificando en el cercano Paseo de San Francisco, protagonizado por una burguesía generalmente de origen industrial que busca espacios alternativos al ya saturado referido Paseo y la Vega de Laskoian para poder erigir sus propias edificaciones residenciales de calidad. 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. A pesar que su deficiente estado de conservación y abandono (ha sufrido recientemente un incendio por parte de residentes ilegales), presentan un valor muy destacado para conocer la evolución histórica de la Arquitectura de Tolosa.