3ª fasea
memoria informe
2026 julio

tolosa

estudio patrimonial edificios de la relación

zetabi arkitektura bulegoa s.l.p.
ehaeo zbk. 950.359

aitor zubia azkue zbk. 418765



Estudio patrimonial y redacción de fichas de los edificios incluidos en la relación propuesta para la ampliación del catálogo municipal de patrimonio del PGOU de Tolosa.

MEMORIA 3
1 DATOS GENERALES 3
1.1 PROMOTOR 3
1.2 EL INFORME HA SIDO REALIZADO POR 3
1.3 COLABORADORES 3
1.4 COLABORADORES EXTERNOS 3
1.5 INFORME 3
1.6 EXPEDIENTE 3
2 OBJETO DEL INFORME 4
3 ANTECEDENTES 6
3.1 BASES DE PARTIDA: ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LOS NUEVOS ELEMENTOS 7
3.2 RELACIÓN DE ELEMENTOS ANALIZADOS 8
3.3 CRITERIOS DE LAS FICHAS 9
3.4 CONDICIONES DE PARTIDA 9
4 EQUIPO DE TRABAJO 10
5 METODOLOGÍA DE TRABAJO 11
5.1 OBJETIVO 11
5.2 ANÁLISIS HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO DE LOS ELEMENTOS 11
5.3 VALORES PATRIMONIALES 11
5.4 NIVEL DE PROTECCIÓN 13
5.6 NECESIDAD Y OPORTUNIDAD: JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 14
6 RELACIÓN DE ELEMENTOS PROPUESTOS 14
6.1 NUEVA RELACIÓN 15
6.2 CLASIFICACIÓN SEGÚN TIPOLOGÍA 17
6.2.1 Viviendas de tipología chalet 17
6.2.2 Edificios plurifamiliares 18
6.2.3 Conjuntos de edificios plurifamiliares 19
6.2.4 Edificios institucionales 19
6.3 CLASIFICACIÓN SEGÚN ORDENACIÓN CRONOLÓGICA 20
6.3.1 Santa Clara 23
6.3.2 Paseo San Francisco 23
6.3.3 Barrio San Blas 23
6.3.4 Vega de Laskoain 24
6.3.5 Vega de Laskoain, iniciativas singulares 24
6.3.6 Casas obreras de 1950 24
6.4 EDIFICIOS EXCLUIDOS DE LA RELACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN 26
6.4.1 Avenida Donostia 20 26
6.4.1 Plaza Gorriti 4 27
6.4.2 San Francisco 35 28
6.4.3 Igeralde 17-19 29
6.4.4 Bizkaia 11-13-15 30
6.4.5 Paseo Zumalakarregi 3-4 31
7 FICHAS DE LOS EDIFICIOS 32
7.1 APARTADOS DE LA FICHA 32
7.1.1 Identificación 32
7.1.2 Descripción 32
7.1.3 Normativa 32
7.2 ELEMENTOS DE VALOR 32
7.2.1 Edificios de tipología chalet 32
7.2.2 Edificaciones residenciales plurifamiliares 32
7.2.3 Conjuntos de edificios 33
7.3 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN 33
7.3.1 Criterios de intervención en viviendas de tipología chalet 33
7.3.2 Criterios de intervención en viviendas y conjuntos plurifamiliares 34
7.3.3 Elementos degradantes 36
7.3.4 Edificios que pudieran quedar fuera del catálogo 36

8 DOCUMENTOS 37
9 ABREVIATURAS 37
10 BIBLIOGRAFÍA 38

MEMORIA

1 DATOS GENERALES

1.1 PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE TOLOSA
C.I.F: P2007600F
Plaza Zaharra 6
20400, TOLOSA (GIPUZKOA)

1.2 EL INFORME HA SIDO REALIZADO POR

ZETABI ARKITEKTURA BULEGOA S.L.P.
Nº COAVN 950.359
CIF: B-20877874
Dirección: Telleria 21 C-06, 20570 Bergara, Gipuzkoa
Teléfono/fax: 943 76 53 09
Email: zetabi@zetabi.eu

Aitor Zubia Azkue
Arquitecto COAVN nº 418765.
D.N.I. 44 170 491-A

1.3 COLABORADORES

Uzuri Larrañaga Zubizarreta
Ione Urra Elkoroiribe
Ane Txintxurreta

1.4 COLABORADORES EXTERNOS

Patrimonio **Alfredo Moraza** – Arqueólogo (Sociedad de Ciencias Aranzadi)

1.5 INFORME

ESTUDIO PATRIMONIAL Y REDACCIÓN DE FICHAS DE LOS EDIFICIOS INCLUIDOS EN LA RELACIÓN PROPUESTA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PATRIMONIO DEL PGOU DE TOLOSA.

TOLOSAKO HAPO-ko ONDAREAREN UDAL-KATALOGOA HANDITZEKO PROPOSATUTAKO ZERRENDAKO ERAIKINEN ONDARE-AZTERKETA ETA FITXAK IDAZKETA.

1.6 EXPEDIENTE

AYUNTAMIENTO DE TOLOSA: 2023SCME0012

2 OBJETO DEL INFORME

La documentación de este informe, tanto gráfica como escrita, se redacta con el fin de establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos necesarios para llevar a cabo adecuadamente el ESTUDIO PATRIMONIAL Y REDACCIÓN DE FICHAS DE LOS EDIFICIOS INCLUIDOS EN LA RELACIÓN PROPUESTA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PATRIMONIO DEL PGOU DE TOLOSA. El objetivo del informe es la conservación del patrimonio, poniendo en valor y respetando el valor y el desarrollo arquitectónico de los edificios. Para ello, se realizará el estudio patrimonial y se redactarán las fichas individuales de los 47 edificios definidos en el expediente para la inclusión en el catálogo municipal de patrimonio del PGOU de Tolosa de diversos edificios del casco urbano de tipología chalet, edificios residenciales colectivos y edificios institucionales. La solicitud distribuía los edificios de dicha relación en tres anexos.

En el anexo 1 se agrupaban 19 edificios de tipología chalet del casco urbano de Tolosa:

ANEXO A1-1			
anexo	Número municipal	NOMBRE	DIRECCIÓN
A1-1	96	VILLA SAGRADO CORAZÓN	SAN FRANZISKO PASEALEKUA 37
A1-1	97	CHALET ARKAUTE	LARRAMENDI KALEA 5
A1-1	98	EGUZKI TOKI	KONDEANEKO ALDAPA 32
A1-1	99	CASA GARMENDIA	KONDEANEKO ALDAPA 9
A1-1	100	FÁBRICA GUADALUPE. VIVIENDA DE OBREROS (55-1)	DONOSTIA ETORBIDEA 20
A1-1	101	FÁBRICA GUADALUPE. VIVIENDA DE OBREROS (55-2)	DONOSTIA ETORBIDEA 21
A1-1	102	IBAI-GAIN	KONDEANEKO ALDAPA 8
A1-1	103	CASA IBARRALDE KALEA 1. VILLA PEPITA	IBARRALDE KALEA 1
A1-1	104	CASA IBARRALDE KALEA 3. VILLA JESUSA	IBARRALDE KALEA 3
A1-1	105	CASA IRUÑA IBILTOKIA 2-4	IRUÑA IBILTOKIA 2-4
A1-1	106	CASA IZASKUN	IBAIONDO KALEA 7
A1-1	107	CASA KONDEANEKO ALDAPA 7	KONDEANEKO ALDAPA 7
A1-1	108	CASA KONDEANEKO ALDAPA 30	KONDEANEKO ALDAPA 30
A1-1	109	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20
A1-1	110	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22
A1-1	111	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUIA 43	PEDRO TOLOSA PASEALEKUA 2
A1-1	112	CASA UZTURRE kalea 4-10	UZTURRE KALEA 4-10
A1-1	113	CASA IBARRALDE KALEA 5. VILLA MARIA	IBARRALDE KALEA 5
A1-1	114	VILLA MARIA JUANITA	KONDEANEKO ALDAPA 10

Y en el anexo 2, 25 edificios residenciales colectivos de otro tipo:

ANEXO A1-2			
anexo	Número municipal	NOMBRE	DIRECCIÓN
A1-2	115	EDIFICIO ANTZUOLA	LARRAMENDI KALEA 2-4-6
A1-2	116	EDIFICIO ARANGUREN	LARRAMENDI KALEA 2-4-6
A1-2	117	BANCO GIPUZKOANO	ESKOLAPIOATEKO LORATEGIA KALEA 4
A1-2	118	CASA BELATE PASEALEKUA 1 BIS	BELATE PASEALEKUA 1 BIS
A1-2	119	CASA DE LOS CAMINEROS	DONOSTIA ETORBIDEA 2
A1-2	120	GRUPO BIZKAIA 11-15	BIZKAIA KALEA 11-13-15
A1-2	121	CASA PLAZA FELIPE GORRITI 4	FELIPE GORRITI PLAZA 4
A1-2	122	CASA FORU ETORBIDEA 1	FORU ETORBIDEA 1
A1-2	123	CASA FORU ETORBIDEA 2	FORU ETORBIDEA 2
A1-2	124	CASA GELTOKI 1	GELTOKI KALEA 1
A1-2	125	GRUPO ANDRA MARI	IZASKUNGO AMA PLAZA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11
A1-2	126	CASA GUDARI 1	GUDARI KALEA 1
A1-2	127	CASA IGERALDE 17-19	IGERALDE KALEA 17-19
A1-2	129	CASA KONDEANEKO ALDAPA 3	KONDEANEKO ALDAPA 3
A1-2	130	CASA LASKOAIN 10-12	LASKOAIN KALEA 10-12
A1-2	131	CASA NAFARROA 13	NAFARROA ETORBIDEA 13
A1-2	132	HOSTAL OYARBIDE	GORRITI PLAZA 1
A1-2	133	GRUPO CAPITÁN P. ZABALA	REKALDE ALMIRANTE KALEA 1-2-6-7-8-9-10-15 y ELKANO KALEA 3-4-5-11-12-13-14
A1-2	134	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 1	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 1
A1-2	135	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17
A1-2	136	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 35	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 35
A1-2	137	CASA SANTAS KLARA 3	SANTAS KLARA 3
A1-2	138	GRUPO ZUBEROA	ZUBEROA AUZOA 1-2-3-4
A1-2	139	CASAS KONDEANEKO ALDAPA 12-14	KONDEANEKO ALDAPA 12-14
A1-2	139	CASA ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 1	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 1
A1-2	140	CASA ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 3-4	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 3-4

y 3 edificios institucionales

ANEXO A1-3			
anexo	Número municipal	NOMBRE	DIRECCIÓN
A1-3	142	ESCUELAS VIEJAS	RONDILLA KALEA 34B
A1-3	141	CENTRO SANITARIO DE SEGUNDO NIVEL Y CLÍNICA DE MATERNIDAD	NAFARROA ETORBIDEA 6
A1-3	143	SOCIEDAD INMOBILIARIA URETA	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 2

Además, se regularán y delimitarán las obras a realizar para adecuar las características de estos edificios a los estándares actuales de habitabilidad, uso y normativa, definiendo criterios de intervención orientados a mantener los valores patrimoniales originales.

3 ANTECEDENTES

El 3 de marzo de 2009, el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria, aprobó definitivamente el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa (en adelante, PGOU). El Catálogo de Patrimonio actualmente vigente forma parte del PGOU, concretamente como Documento 3.

Este documento vigente tenía como objeto, en esencia, conforme a lo establecido en el artículo 76 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, identificar los bienes, tanto artificiales como naturales, que deben ser protegidos en atención a su valor e interés.

Tras la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, se ha aprobado la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. El objetivo principal de esta nueva ley va encaminado a garantizar la gestión integral del patrimonio cultural, una gestión que contemple su identificación, documentación, investigación, conservación y protección, pero que haga también explícito el compromiso con su transmisión, fomento y puesta en valor.

Y tal y como se indica en la exposición de motivos de la Ley, al ser los valores culturales cambiantes, el concepto mismo de patrimonio se encuentra en permanente construcción y los elementos que lo configuran forman un conjunto susceptible de modificación y abierto a nuevas incorporaciones. Así, se vio la necesidad de redactar una nueva ley de patrimonio cultural vasco para incorporar al ordenamiento jurídico la evolución conceptual que el patrimonio cultural ha experimentado en los últimos años, en los que se ha ampliado considerablemente su campo de análisis y de actuación.

La ley de patrimonio cultural vasco especifica las actuaciones que en materia de patrimonio cultural corresponden a cada uno de los tres niveles de las administraciones públicas vascas y crea el órgano encargado de garantizar la coordinación de las mismas. Por otra parte, se distinguen tres niveles de protección en función de la importancia de los valores culturales de los que sea portador el bien: bienes culturales de protección especial, bienes culturales de protección media y bienes culturales de protección básica (que son los incluidos en los catálogos del planeamiento urbanístico municipal vigente). Asimismo, con la entrada en vigor de la Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, a los tres niveles de protección iniciales se añade un cuarto, ya que se ha completado con la clasificación de bienes culturales de protección municipal. Estos últimos se determinarán en el planeamiento urbanístico y en los catálogos municipales y estarán sujetos al régimen de protección establecido en dichos instrumentos.

Desde 2022 hasta la fecha, la "Asociación Áncora para la Conservación del Patrimonio" ha solicitado en varias ocasiones al Ayuntamiento la actualización del Catálogo Municipal de Patrimonio y la inclusión en él de diversos bienes que actualmente carecen de protección.

El 14 de diciembre de 2022, el Ayuntamiento de Tolosa solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco información sobre el patrimonio cultural existente en su término municipal. El 12 de enero de 2023 se recibió del Gobierno Vasco la información sobre el patrimonio cultural del municipio de Tolosa solicitada previamente por el Ayuntamiento. En ella se relacionan numerosos bienes que actualmente no están incluidos en el catálogo.

Por otra parte, ha entrado en vigor la Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. En la exposición de motivos de esta Ley se recogen las razones de la modificación: por un lado, la necesidad de determinar los criterios para incluir un bien cultural inmueble en el nivel de protección básica y el plazo para adecuar los catálogos municipales a la nueva situación; y, por otro, que el cada vez mayor uso de fuentes de energía renovables como alternativa sostenible real hace necesaria la modificación de la Ley del Patrimonio Cultural Vasco con el objeto de incorporar estas fuentes en los bienes inmuebles del patrimonio, en especial en los de carácter residencial, para lograr la eficiencia energética en equilibrio con el respeto a los valores patrimoniales de estos bienes y evitar un efecto de rechazo hacia la utilización de dichos inmuebles por el mayor coste de acceso a la energía.

Con el propósito de proteger el patrimonio cultural existente en el término municipal, el Ayuntamiento de Tolosa ha dado recientemente un paso. En efecto, el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria de 30

de mayo de 2024, aprobó definitivamente, entre otros asuntos, la modificación del Catálogo Municipal de Patrimonio del PGOU de Tolosa (BOG 13/06/2024, n.º 114); y, de este modo, se ha otorgado protección municipal al edificio «Villa Sagrado Corazón» situado en el número 37 del paseo San Francisco.

El Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión ordinaria de 27 de junio de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

11. Iniciar el expediente para la inclusión en el catálogo municipal de patrimonio del PGOU de Tolosa de diversos edificios del casco urbano de tipología chalet, edificios residenciales colectivos y edificios institucionales, y suspender en ellos el otorgamiento de licencias urbanísticas.

Para ello se ha tenido en cuenta, principalmente, la información recibida el 12 de enero de 2023 de la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco, que propone la inclusión de diversos edificios en el catálogo municipal de patrimonio del PGOU de Tolosa. En concreto, se han relacionado 19 edificios de tipología chalet del casco urbano, 25 edificios residenciales colectivos de otro tipo y 3 edificios institucionales propuestos por los arquitectos municipales; en total, 47 edificios.

El 19 de agosto de 2024, el Concejal Delegado solicitó mediante providencia la incoación del expediente de contratación de la mencionada asistencia técnica.

3.1 BASES DE PARTIDA: ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LOS NUEVOS ELEMENTOS

Algunos edificios y conjuntos no incluidos en el Catálogo de Patrimonio del PGOU (Documento 3) son, desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico, representativos de una época, de un desarrollo urbanístico o de una corriente arquitectónica, o presentan características o un lenguaje que los hacen significativos. Varios de estos chalets, edificios plurifamiliares y conjuntos de edificios son, de hecho, testimonio de la Tolosa de otra época.

Debido a la presión inmobiliaria que actualmente existe o pueda existir en el futuro sobre algunos de ellos, si no se adoptan a tiempo medidas para su puesta en valor, podrían desaparecer elementos referenciales que hoy se encuentran desprotegidos, sobre todo en los edificios de tipología chalet.

Se trata de chalets, edificios plurifamiliares y conjuntos de edificios construidos principalmente a finales del siglo XIX y en la primera mitad del siglo XX. Todos estos edificios son muestra de la respuesta que las distintas clases sociales dieron al aumento de la demanda de vivienda provocado por la industrialización, y constituyen ejemplos significativos del desarrollo urbano que tuvo lugar en Tolosa a finales del siglo XIX y en la primera mitad del siglo XX.

En los chalets, lo que se quiere priorizar es la relación del edificio con el jardín y con el espacio público y, sobre todo, el papel que desempeñaron en el desarrollo urbano de Tolosa en el siglo XX, ya que son las últimas muestras de la Tolosa de otra época. Entre ellos encontramos los vinculados al desarrollo urbanístico que tuvo lugar en las primeras décadas del siglo XX en el paseo San Francisco y en el último tramo de la vega de Laskoain.

El ensanche de Tolosa se produce en el paseo San Francisco y en la vega de Laskoain. Tras el desarrollo industrial, las familias burguesas con más recursos construyeron viviendas de tipología chalet como muestra de su capacidad económica. Estas viviendas contaban con cómodas condiciones de habitabilidad y con jardines.

En cambio, en el ensanche de la vega de Laskoain se construyeron principalmente edificios plurifamiliares, que también ofrecían buenas y cómodas condiciones de vida, con viviendas de gran superficie.

A partir de la década de 1920, también en la ribera opuesta, el barrio San Blas (la actual Kondeaneko Aldapa) y otras zonas situadas fuera del casco urbano (por ejemplo, la calle Ibarralde) se consideran emplazamientos adecuados que responden a la misma demanda para construir viviendas con condiciones de vida adecuadas y cómodas. Aunque estaban alejadas del casco urbano, la proliferación de los primeros

vehículos a motor (que se aprecia claramente en los garajes de los chalets) permitió construir en esos solares viviendas de gran calidad, rodeadas de jardines y situadas junto a la antigua carretera de Navarra. Estos chalets son los últimos ejemplos de los antiguos edificios residenciales unifamiliares construidos por la élite burguesa de Tolosa.

En los edificios plurifamiliares, en cambio, se ponen de manifiesto los distintos tipos de respuesta dados al aumento de la demanda de vivienda; se pretende mostrar la respuesta dada a cada tipo de demanda mediante distintos estilos arquitectónicos.

Hacia mediados del siglo XX, para responder a las necesidades de la posguerra, se produjo un notable aumento de la demanda de viviendas obreras más modestas; los conjuntos de viviendas Nuestra Señora de Izaskun y Zuberoa son claros ejemplos de ello.

Estos edificios presentan tipologías diversas; tras sus diseños encontramos arquitectos como Eizagirre o Labayen, pero también elementos de hormigón armado diseñados por el ingeniero José Eugenio Ribera. Es una época de transformación de la arquitectura y la construcción: de construir en piedra y madera se pasa a los primeros ejemplos en hormigón en los primeros chalets de comienzos del siglo XX, aplicándose después estas nuevas técnicas a los edificios plurifamiliares.

En Gipuzkoa, tras comenzar en Añorga-Txiki en 1900 y continuar en 1902 con el canal de la papelera Araxes, José Eugenio Ribera construye las terrazas del edificio Bide-Gain (1902-1903).

Desde el estilo modernista hasta el neovasco, pasando por el racionalista, los chalets y los edificios plurifamiliares son muestra de distintos estilos y épocas, así como ejemplo de la respuesta a las demandas y necesidades de los distintos estratos sociales de cada momento.

La relación propuesta por el Ayuntamiento se basa en la propuesta del departamento de cultura del Gobierno Vasco, y el presente estudio de valores patrimoniales se ha realizado tomando como base dicha relación. No obstante, es sabido que, de cara al futuro, dado que los valores patrimoniales están en continua evolución, será necesario llevar a cabo revisiones de este documento, y que un análisis más profundo de los edificios del casco urbano dará lugar a nuevas inclusiones de elementos con valor patrimonial.

3.2 RELACIÓN DE ELEMENTOS ANALIZADOS

Como se ha indicado anteriormente, el Ayuntamiento de Tolosa solicitó al Gobierno Vasco en diciembre de 2022 información sobre el patrimonio cultural a incluir en el catálogo, y la extensa relación remitida por este ha sido la base de los pasos dados posteriormente. En dicho informe se relacionan numerosos bienes que actualmente no están incluidos en el catálogo, y el Ayuntamiento seleccionó algunos elementos para llevar a cabo la modificación puntual del catálogo municipal de patrimonio del PGOU. La relación propuesta por el Ayuntamiento está compuesta por edificios de tipología chalet, edificios residenciales colectivos y algunos edificios institucionales.

Esta modificación puntual constituye un paso importante en el camino que se quiere seguir en adelante. El camino no termina aquí, y los trabajos para actualizar y completar el catálogo municipal deberían continuar, analizando los elementos que han quedado fuera de la relación u otros.

Los elementos arquitectónicos remitidos por el GV se distribuían en tres listas:

1.1 Inmuebles inscritos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco

1.2 Inmuebles propuestos para su inscripción en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco

1.3 Elementos arquitectónicos de interés local, propuestos para su protección mediante el planeamiento urbanístico municipal

El Ayuntamiento elaboró su propuesta de estudio con varios elementos de la segunda y tercera listas, sin entrar en los apartados de patrimonio arqueológico.

En agosto de 2025, el Ayuntamiento de Tolosa remitió el estudio patrimonial de los edificios de la relación propuesta para la ampliación del catálogo municipal de patrimonio del PGOU de Tolosa y el informe de aprobación inicial, por un lado, al Centro de Patrimonio Cultural Vasco de la CAPV y, por otro, al

Departamento de Cultura, Cooperación, Juventud y Deportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa, solicitando sus respectivos informes.

En ambos informes se menciona la recomendación de incluir en el catálogo los elementos recogidos en la lista **"1.2 Inmuebles propuestos para su inscripción en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco"** remitida al Ayuntamiento en 2023 por el Centro de Patrimonio del Gobierno Vasco. En concreto, en el grupo de "bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019", conforme a lo establecido en la Ley 14/2023. El informe de la DFG añade que "*en caso contrario, y si se decidiera mantener la protección de nivel municipal, el régimen de protección establecido para estos edificios debería adecuarse a dichos criterios*".

Siguiendo dichas recomendaciones, y tras decidir junto con los técnicos municipales mantener la protección de nivel municipal prevista, se han revisado los criterios de esos elementos y se han definido con mayor detalle los criterios de actuación recogidos en las fichas. La relación de elementos revisados es la siguiente:

N.º ficha	NOMBRE	DIRECCIÓN
4	GRUPO CAPITÁN P. ZABALA	ELKANO KALEA 03-04-05-11-12-13-14 Y ALMIRANTE REKALDE 1-2-6-7-8-9-10-15
5	BANCO GIPUZKOANO	ESKOLAPIOETAKO LORATEGIAK 04
16	GRUPO NUESTRA SEÑORA DE IZASKUN	IZASKUN ANDRE MARIA 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11
19	IBAI-GAIN	KONDEANEKO ALDAPA 08
20	CASA GARMENDIA (VILLA ITXAROPENA)	KONDEANEKO ALDAPA 09
25	EGUZKI TOKI	KONDEANEKO ALDAPA 32
27	CHALET ARKAUTE	LARRAMENDI KALEA 05
32	ESCUELAS VIEJAS	RONDILLA KALEA 34B
33	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 1	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 01
37	VILLA SAGRADO CORAZÓN	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37
42	CASA ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 1	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 01

3.3 CRITERIOS DE LAS FICHAS

En el informe remitido por el Centro de Patrimonio del Gobierno Vasco el 17 de octubre de 2025 se hacen diversas consideraciones en torno a los criterios, así como en el informe de 25 de junio de 2026 relativo a la ficha de Santa Clara 3. En consecuencia, se ha decidido añadir a esta memoria aclaraciones sobre dichos criterios recogidos en las fichas.

3.4 CONDICIONES DE PARTIDA

Al ser la mayoría de los edificios de propiedad privada, no ha sido posible visitarlos por dentro, por lo que únicamente se ha podido analizar la evolución exterior de los edificios. Por tanto, las características, la evolución y los valores patrimoniales de los elementos interiores quedan fuera de los límites de esta intervención.

Siendo el objetivo realizar un estudio relativo al valor patrimonial, no se ha realizado una valoración del estado de conservación del edificio. Ello correspondería al ámbito de otros trabajos de inspección, como la ITE.

4 EQUIPO DE TRABAJO

Para llevar a cabo este trabajo, además del arquitecto con experiencia en la redacción de proyectos, investigaciones, estudios, etc. en edificios con protección patrimonial, se ha contado con un arqueólogo. Así, el trabajo ha sido fruto de la colaboración entre el equipo de Zetabi arkitektura bulegoa s.l.p., dirigido por Aitor Zubia, y Alfredo Moraza, arqueólogo de la Sociedad de Ciencias Aranzadi.

5 METODOLOGÍA DE TRABAJO

La base de este trabajo ha sido la relación de bienes del municipio no incluidos actualmente en el catálogo, remitida por el Gobierno Vasco en respuesta a la solicitud del Ayuntamiento de Tolosa. Una vez identificadas las necesidades y motivos en torno a la cuestión, el Ayuntamiento de Tolosa determina también la normativa a aplicar en este contexto.

Este documento se ha basado en la relación del Gobierno Vasco y el estudio se ha desarrollado conforme a dicha relación. Por tanto, este trabajo debería entenderse como un paso más en los trabajos de catalogación del patrimonio que deban realizarse en adelante, y en ese camino queda todavía mucho trabajo por hacer.

La metodología de trabajo del informe técnico se ha basado en los siguientes puntos:

- Investigación histórica y arquitectónica: con el análisis del valor de cada elemento
- Propuesta de fichas

5.1 OBJETIVO

El objetivo del estudio no ha sido valorar el estado de conservación del elemento, sino determinar si posee o no valores patrimoniales. Asimismo, para que sirvan de ayuda a los proyectos de ejecución que deban desarrollarse en el futuro en cada edificio, las fichas establecen una serie de criterios generales, de modo que la normativa no resulte excesivamente rígida a la hora de definir las intervenciones y permita adaptarse mejor a las necesidades, si bien todas las intervenciones deberán contar con la aprobación del Ayuntamiento de Tolosa.

5.2 ANÁLISIS HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO DE LOS ELEMENTOS

Para llevar a cabo el análisis histórico se ha recopilado información sobre el origen y la evolución histórica del edificio original, determinando lo siguiente:

- Tipología constructiva
- Estilo arquitectónico
- Características constructivas
- Materiales
- Elementos ornamentales

Para poder llevar a cabo el análisis histórico-arquitectónico se ha acudido, en primer lugar, al Archivo Municipal de Tolosa (TUA), donde la ayuda de sus técnicos ha sido imprescindible. Posteriormente, tal y como puede verse en la bibliografía de cada ficha, se han utilizado otras fuentes para analizar la evolución de los edificios.

Al ser la mayoría de los edificios de propiedad privada, no ha sido posible visitarlos por dentro, por lo que únicamente se ha podido analizar la evolución exterior de los edificios.

5.3 VALORES PATRIMONIALES

El elemento que se protege es el edificio en su totalidad, es decir, la normativa del catálogo protege los bienes de forma integral. No obstante, para que sirva de ayuda a la hora de desarrollar propuestas en el futuro, en las fichas se especifica también un resumen de los elementos de valor.

Entre los valores se encuentran la tipología y el carácter del edificio, los elementos ornamentales, los elementos más significativos de cada estilo y su contribución a la calidad del paisaje urbano o su forma de integrarse en la trama urbana.

Dado que el objetivo es la conservación del edificio, se recomienda que las obras respeten la volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, manteniendo el material genérico de la estructura. En particular, se evitarán los vaciados o derribos de los edificios.

La pérdida de los ejemplos definidos supondría la pérdida de una parte importante de la historia urbanística de Tolosa.

Debido a la presión inmobiliaria, si no se adoptan a tiempo medidas para su puesta en valor, podrían desaparecer elementos referenciales que hoy se encuentran desprotegidos, sobre todo en los edificios de tipología chalet.

5.4 NIVEL DE PROTECCIÓN

El nivel de protección que se pretende aplicar al patrimonio lo determina la Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, que dice lo siguiente:

> *Artículo primero. Se modifica el artículo 8 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, con la siguiente redacción.*
>
> *«Artículo 8. Niveles de protección.*
> *1. Los bienes que componen el patrimonio cultural vasco se clasificarán en alguno de los siguientes niveles de protección:*
>
> *a) Bienes culturales de protección especial: se declararán bienes culturales de protección especial aquellos inmuebles, muebles e inmateriales más sobresalientes de la CAPV que reúnan alguno de los valores culturales citados en el artículo 2.1 de esta ley.*
>
> *b) Bienes culturales de protección media: se declararán bienes culturales de protección media aquellos inmuebles y muebles relevantes de la CAPV que reúnan alguno de los valores culturales citados en el artículo 2.1 de esta ley.*
>
> *c) Bienes culturales de protección básica: serán bienes culturales de protección básica aquellos inmuebles de interés cultural que reúnan alguno de los valores culturales citados en el artículo 2.1 de esta ley y que así se determinen por los respectivos ayuntamientos en los catálogos vigentes en cada momento en el planeamiento urbanístico municipal por ser merecedores de actuaciones de restauración científica o de restauración conservadora.*
>
> *En todo caso, perderán la condición de bienes culturales de protección básica aquellos que hayan sido o sean declarados de protección especial y media y, por tanto, incluidos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco.*
>
> *2. La clasificación anterior se complementará con la de los bienes culturales de protección municipal. Estos últimos se determinarán en el planeamiento urbanístico y en los catálogos municipales y estarán sujetos al régimen de protección establecido en dichos instrumentos.*
>
> *3. La protección de un bien cultural de un autor o autora vivo tendrá carácter excepcional y requerirá la autorización expresa de su titular».*

Se propone proteger los edificios de la relación con el nivel de Protección Municipal. El principal valor patrimonial de los edificios relacionados es paisajístico, ya que son las últimas muestras de una época y de un tipo de urbanismo.

En estos casos se priorizan dos cuestiones: por un lado, proteger el carácter del patrimonio y, por otro, que los edificios sigan siendo habitables.

Para poder llevar adelante adecuadamente estas dos cuestiones, es necesario un equilibrio entre la protección y las posibilidades de intervención. A la hora de definir las posibilidades de intervención se han identificado criterios generales, ya que las necesidades futuras de los edificios pueden ir cambiando, del mismo modo que puede cambiar la normativa vigente. Por tanto, las intervenciones concretas deberán presentarse al redactar el proyecto de ejecución, adaptándose a las necesidades y normativas de cada momento, pero garantizando siempre el cumplimiento de los criterios ahora definidos.

5.6 NECESIDAD Y OPORTUNIDAD: JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tras la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa el 3 de marzo de 2009, se aprobó la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. El objetivo principal de esta nueva ley va encaminado a garantizar la gestión integral del patrimonio cultural, una gestión que contemple su identificación, documentación, investigación, conservación y protección, pero que haga también explícito el compromiso con su transmisión, fomento y puesta en valor.

Han pasado más de 15 años desde la aprobación del Catálogo Municipal y, tal y como se indica en la exposición de motivos de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, al ser los valores culturales cambiantes, el concepto mismo de patrimonio se encuentra en permanente construcción y los elementos que lo configuran forman un conjunto susceptible de modificación y abierto a nuevas incorporaciones. Así, se vio la necesidad de redactar una nueva ley de patrimonio cultural vasco para incorporar al ordenamiento jurídico la evolución conceptual que el patrimonio cultural ha experimentado en los últimos años, en los que se ha ampliado considerablemente su campo de análisis y de actuación.

Se considera necesario adecuar la Normativa Municipal al cambio de sensibilidad que se ha producido en la sociedad en los últimos años en torno a esta cuestión, adoptando las medidas correctoras imprescindibles para proteger no solo la estructura y las características formales de la ciudad, sino también el carácter que estos edificios confieren a la ciudad.

Además de la relevancia que las singularidades ornamentales y los estilos de los edificios definidos en este documento tienen en la calidad del paisaje urbano, estos edificios, por su significado en la trama urbana, son actores principales de un escenario más amplio.

En las fichas que se presentan se especifica un resumen de los elementos de valor y de los criterios de actuación de cada edificio. Los dos puntos anteriores deben tomarse como recursos de referencia, ya que el elemento protegido es el edificio en su totalidad y todas las intervenciones deberán contar con la aprobación expresa del Ayuntamiento.

6 RELACIÓN DE ELEMENTOS PROPUESTOS

Por las razones observadas y expuestas a lo largo del estudio, se han dejado fuera varios edificios de la relación propuesta por el Ayuntamiento tomando como base la relación del Gobierno Vasco, y se ha incluido en la relación el número 1 de la calle Santa Clara (véase el apartado de edificios excluidos de la relación).

Finalmente, siguiendo la recomendación del Centro de Patrimonio del Gobierno Vasco, se ha acordado con el Ayuntamiento incluir también en la relación entregada previamente el número 3 de la calle Santa Clara. Al edificio le corresponde la Ficha 39 y, en consecuencia, ha sido necesario ajustar los últimos números de la relación.

Por tanto, se han elaborado en total las fichas de 43 edificios. Se ha considerado más adecuado reunir en una única relación todos los edificios de los anexos propuestos por el Ayuntamiento. Esta relación final, consensuada con los técnicos municipales, se ha ordenado según la dirección, por considerar que facilitará su localización en el casco urbano, y conforme a ello se les ha asignado el número de ficha que aparece en este trabajo. En la tabla se han recogido diversos datos: número de ficha, anexo, nombre del edificio, dirección, año de construcción y referencia catastral.

Como documentación adjunta se entrega un plano de planta que recoge la ubicación de todos los edificios.

6.1 NUEVA RELACIÓN

Así pues, la relación final ha quedado organizada de la siguiente manera:

N.º ficha	anexo	NOMBRE	DIRECCIÓN	AÑO	REF. CATASTRAL
1	A1-2	CASA BELATE PASEALEKUA 1 BIS	BELATE PASEALEKUA 01 BIS	1925	7577031
2	A1-2	CASA DE LOS CAMINEROS	DONOSTIA ETORBIDEA 02	1913	7577041
3	A1-1	FÁBRICA GUADALUPE. DONOSTIA ETORBIDEA 21	DONOSTIA ETORBIDEA 21	1934	7578057
4	A1-2	GRUPO CAPITÁN P. ZABALA	ELKANO KALEA 03-04-05-11-12-13-14 Y ALMIRANTE REKALDE 1-2-6-7-8-9-10-15	1957-59	7576133
5	A1-2	BANCO GIPUZKOANO	ESKOLAPIOETAKO LORATEGIAK 04	1954	7576150
6	A1-2	HOSTAL OYARBIDE	FELIPE GORRITI PLAZA 01	1790-91	7577063
7	A1-2	CASA FORU ETORBIDEA 1	FORU ETORBIDEA 01	1935	7576359
8	A1-2	CASA FORU ETORBIDEA 2	FORU ETORBIDEA 02	1927	7576364
9	A1-2	CASA GELTOKI 1	GELTOKI KALEA 01	1906	7576404
10	A1-2	CASA GUDARI 1	GUDARI KALEA 01	1955	7576483
11	A1-1	CASA IZASKUN	IBAIONDO KALEA 07	1927	7577068
12	A1-1	CASA IBARRALDE KALEA 1. VILLA PEPITA	IBARRALDE KALEA 01	1910	7576389
13	A1-1	CASA IBARRALDE KALEA 3. VILLA JESUSA	IBARRALDE KALEA 03	1908	7576411
14	A1-1	VILLA MARIA	IBARRALDE KALEA 05	1908	7576390
15	A1-1	CASA IRUÑA ETORBIDEA 2-4	IRUÑA ETORBIDEA 02-04	1927	7475124
16	A1-2	GRUPO NUESTRA SEÑORA DE IZASKUN	IZASKUN ANDRE MARIA 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11	1951	7576004 (1); 7576003 (2); 7575015 (3); 7575016 (4); 7575017 (5); 7575023 (6); 7575022 (7); 7575007 (8); 7575020 (9); 7575033 (10); 7575018 (11)
17	A1-2	CASA KONDEANEKO ALDAPA 3	KONDEANEKO ALDAPA 03	1939	7576381
18	A1-1	CASA KONDEANEKO ALDAPA 7 (URRUTITXO)	KONDEANEKO ALDAPA 07	1927	7575128
19	A1-1	IBAI-GAIN	KONDEANEKO ALDAPA 08	1900-1920	7576502

20	A1-1	CASA GARMENDIA (VILLA ITXAROPENA)	KONDEANEKO ALDAPA 09	1929	7575135
21	A1-1	VILLA MARIA JUANITA	KONDEANEKO ALDAPA 10	1925	7576474
22	A1-2	CASA KONDEANEKO ALDAPA 12	KONDEANEKO ALDAPA 12	1928	7576501
23	A1-2	CASA KONDEANEKO ALDAPA 14	KONDEANEKO ALDAPA 14	1928	7576140
24	A1-1	CASA KONDEANEKO ALDAPA 30	KONDEANEKO ALDAPA 30	1961	7576162
25	A1-1	EGUZKI TOKI	KONDEANEKO ALDAPA 32	1929	7575027
26	A1-2	CASAS ARANGUREN, ANTZUOLA Y AZKARATE	LARRAMENDI KALEA 02-04-06	1923	7577029 (2); 7577042 (4); 7577014 (6)
27	A1-1	CHALET ARKAUTE	LARRAMENDI KALEA 05	1929	7577001
28	A1-2	CASAS LASKOAIN KALEA 10-12	LASKOAIN 10-12	1924	7576349 (10) y 7576340 (12)
29	A1-3	CENTRO SANITARIO DE SEGUNDO NIVEL Y CLÍNICA DE MATERNIDAD	NAFARROA ETORBIDEA 06	1946	7576362
30	A1-2	CASA NAFARROA 13	NAFARROA ETORBIDEA 13	1935	7576377
31	A1-1	CASA ORIABURU	PEDRO TOLOSA PASEALEKUA 02	1920	7576497
32	A1-3	ESCUELAS VIEJAS	RONDILLA KALEA 34B	1905	7576330
33	A1-2	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 1	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 01	1935	7576025
34	A1-2	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17	1912	7576363
35	A1-1	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20	1905	7576498
36	A1-1	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22	1905	7576500
37	A1-1	VILLA SAGRADO CORAZÓN	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37	1905	7576406
38		CASA MOKOROA	SANTA KLARA KALEA 01	principios s.XX	7576489
39	A1-2	CASA SANTA KLARA 3	SANTA KLARA KALEA 3	principios s.XIX	7576383
40	A1-1	CASA UZTURRE kalea 4-6-8-10	UZTURRE KALEA 04-06-08-10	1924	7577018 (4); 7577017 (6); 7577027 (8); 7577067 (10)
41	A1-2	GRUPO ZUBEROA	ZUBEROA AUZOA 01-02-03-04	1955-56	7476024 (1); 74746058 (2); 7476039 (3); 7476004 (4)
42	A1-2	CASA ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 1	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 01	1935	7576027
43	A1-3	SOCIEDAD INMOBILIARIA URETA	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 02	1932	7576028

6.2 CLASIFICACIÓN SEGÚN TIPOLOGÍA

Por otra parte, si se ordenara según la tipología, la relación presentaría esta otra agrupación:

6.2.1 Viviendas de tipología chalet

ANEXO A1-1					
N.º ficha	anexo	NOMBRE	DIRECCIÓN	AÑO	REF. CATASTRAL
37	A1-1	VILLA SAGRADO CORAZÓN	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37	1905	7576406
27	A1-1	CHALET ARKAUTE	LARRAMENDI KALEA 05	1929	7577001
25	A1-1	EGUZKI TOKI	KONDEANEKO ALDAPA 32	1929	7575027
20	A1-1	CASA GARMENDIA (VILLA ITXAROPENA)	KONDEANEKO ALDAPA 09	1929	7575135
3	A1-1	FÁBRICA GUADALUPE. DONOSTIA ETORBIDEA 21	DONOSTIA ETORBIDEA 21	1934	7578057
19	A1-1	IBAI-GAIN	KONDEANEKO ALDAPA 08	1900-1920	7576502
12	A1-1	CASA IBARRALDE KALEA 1. VILLA PEPITA	IBARRALDE KALEA 01	1910	7576389
13	A1-1	CASA IBARRALDE KALEA 3. VILLA JESUSA	IBARRALDE KALEA 03	1908	7576411
15	A1-1	CASA IRUÑA ETORBIDEA 2-4	IRUÑA ETORBIDEA 02-04	1927	7475124
11	A1-1	CASA IZASKUN	IBAIONDO KALEA 07	1927	7577068
18	A1-1	CASA KONDEANEKO ALDAPA 7 (URRUTITXO)	KONDEANEKO ALDAPA 07	1927	7575128
24	A1-1	CASA KONDEANEKO ALDAPA 30	KONDEANEKO ALDAPA 30	1961	7576162
35	A1-1	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20	1905	7576498
36	A1-1	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22	1905	7576500
31	A1-1	CASA ORIABURU	PEDRO TOLOSA PASEALEKUA 02	1920	7576497
40	A1-1	CASA UZTURRE kalea 4-6-8-10	UZTURRE KALEA 04-06-08-10	1924	7577018 (4); 7577017 (6); 7577027 (8); 7577067 (10)
14	A1-1	VILLA MARIA	IBARRALDE KALEA 05	1908	7576390
21	A1-1	VILLA MARIA JUANITA	KONDEANEKO ALDAPA 10	1925	7576474

Dado que el edificio de la avenida Donostia 20 ha quedado fuera de la relación, finalmente figuran en ella 18 edificios de tipología chalet.

6.2.2 Edificios plurifamiliares

Dado que varios edificios se han excluido de la relación o se han modificado, finalmente figuran en ella 17 edificios residenciales colectivos.

ANEXO A1-2					
N.º ficha	anexo	NOMBRE	DIRECCIÓN	AÑO	REF. CATASTRAL
26	A1-2	CASAS ARANGUREN, ANTZUOLA Y AZKARATE	LARRAMENDI KALEA 02-04-06	1923	7577029 (2); 7577042 (4); 7577014 (6)
5	A1-2	BANCO GIPUZKOANO	ESKOLAPIOETAKO LORATEGIAK 04	1954	7576150
1	A1-2	CASA BELATE PASEALEKUA 1 BIS	BELATE PASEALEKUA 01 BIS	1925	7577031
2	A1-2	CASA DE LOS CAMINEROS	DONOSTIA ETORBIDEA 02	1913	7577041
7	A1-2	CASA FORU ETORBIDEA 1	FORU ETORBIDEA 01	1935	7576359
8	A1-2	CASA FORU ETORBIDEA 2	FORU ETORBIDEA 02	1927	7576364
9	A1-2	CASA GELTOKI 1	GELTOKI KALEA 01	1906	7576404
10	A1-2	CASA GUDARI 1	GUDARI KALEA 01	1955	7576483
17	A1-2	CASA KONDEANEKO ALDAPA 3	KONDEANEKO ALDAPA 03	1939	7576381
28	A1-2	CASAS LASKOAIN KALEA 10-12	LASKOAIN 10-12	1924	7576349 (10) y 7576340 (12)
30	A1-2	CASA NAFARROA 13	NAFARROA ETORBIDEA 13	1935	7576377
6	A1-2	HOSTAL OYARBIDE	FELIPE GORRITI PLAZA 01	1790-91	7577063
33	A1-2	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 1	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 01	1935	7576025
34	A1-2	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17	1912	7576363
22	A1-2	CASA KONDEANEKO ALDAPA 12	KONDEANEKO ALDAPA 12	1928	7576501
23	A1-2	CASA KONDEANEKO ALDAPA 14	KONDEANEKO ALDAPA 14	1928	7576140
39	A1-2	CASA SANTA KLARA 3	SANTA KLARA KALEA 3	principios s.XIX	7576383
42	A1-2	CASA ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 1	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 01	1935	7576027
38		CASA MOKOROA	SANTA KLARA KALEA 01	principios s.XX	7576489

6.2.3 Conjuntos de edificios plurifamiliares

Dentro de los edificios plurifamiliares, los que forman un conjunto presentan características tipológicas e históricas singulares. Entre ellos hay tres conjuntos:

ANEXO A1-2					
N.º ficha	anexo	NOMBRE	DIRECCIÓN	AÑO	REF. CATASTRAL
16	A1-2	GRUPO NUESTRA SEÑORA DE IZASKUN	IZASKUN ANDRE MARIA 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11	1951	7576004 (1); 7576003 (2); 7575015 (3); 7575016 (4); 7575017 (5); 7575023 (6); 7575022 (7); 7575007 (8); 7575020 (9); 7575033 (10); 7575018 (11)
4	A1-2	GRUPO CAPITÁN P. ZABALA	ELKANO KALEA 03-04-05-11-12-13-14 Y ALMIRANTE REKALDE 1-2-6-7-8-9-10-15	1957-59	7576133
41	A1-2	GRUPO ZUBEROA	ZUBEROA AUZOA 01-02-03-04	1955-56	7476024 (1); 74746058 (2); 7476039 (3); 7476004 (4)

6.2.4 Edificios institucionales

Y, por último, los tres edificios institucionales se han mantenido tal cual:

ANEXO A1-3					
N.º ficha	anexo	NOMBRE	DIRECCIÓN	AÑO	REF. CATASTRAL
29	A1-3	CENTRO SANITARIO DE SEGUNDO NIVEL Y CLÍNICA DE MATERNIDAD	NAFARROA ETORBIDEA 06	1946	7576362
32	A1-3	ESCUELAS VIEJAS	RONDILLA KALEA 34B	1905	7576330
43	A1-3	SOCIEDAD INMOBILIARIA URETA	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 02	1932	7576028

Teniendo en cuenta que los edificios son reflejo de la evolución urbanística de Tolosa, puede resultar mucho más interesante analizarlos según su año de construcción.

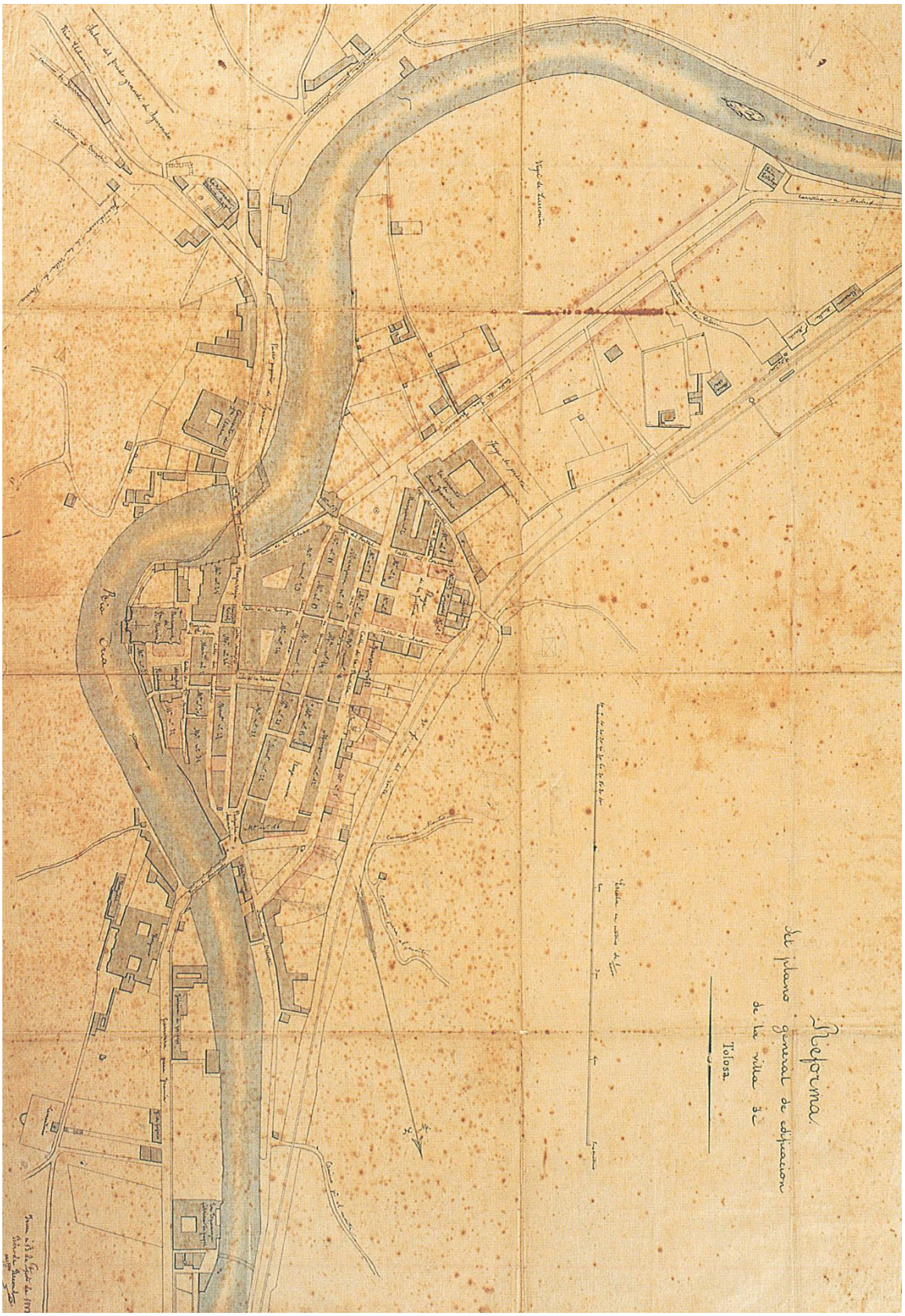
6.3 CLASIFICACIÓN SEGÚN ORDENACIÓN CRONOLÓGICA

La mayoría de los edificios datan de entre principios del siglo XX y la década de 1960. La única excepción sería el Hostal Oyarbide (Ficha 6), situado en el número 1 de la plaza Felipe Gorriti. Además, al formar parte este edificio del Casco Histórico de Tolosa, debería estar incluido en el PERCH.

N.º ficha	anexo	NOMBRE	DIRECCIÓN	AÑO	REF. CATASTRAL
6	A1-2	HOSTAL OYARBIDE	FELIPE GORRITI PLAZA 01	1790-91	7577063
19	A1-1	IBAI-GAIN	KONDEANEKO ALDAPA 08	1900-1920	7576502
39	A1-2	CASA SANTA KLARA 3	SANTA KLARA KALEA 3	principios s.XIX	7576383
38		CASA MOKOROA	SANTA KLARA KALEA 01	principios s.XX	7576489
37	A1-1	VILLA SAGRADO CORAZÓN (incluida en el catálogo, se añade ficha)	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 37	1905	7576406
35	A1-1	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 20	1905	7576498
36	A1-1	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 22	1905	7576500
32	A1-3	ESCUELAS VIEJAS	RONDILLA KALEA 34B	1905	7576330
9	A1-2	CASA GELTOKI 1	GELTOKI KALEA 01	1906	7576404
13	A1-1	CASA IBARRALDE KALEA 3. VILLA JESUSA	IBARRALDE KALEA 03	1908	7576411
14	A1-1	VILLA MARIA	IBARRALDE KALEA 05	1908	7576390
12	A1-1	CASA IBARRALDE KALEA 1. VILLA PEPITA	IBARRALDE KALEA 01	1910	7576389
34	A1-2	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 17	1912	7576363
2	A1-2	CASA DE LOS CAMINEROS	DONOSTIA ETORBIDEA 02	1913	7577041
31	A1-1	CASA ORIABURU	PEDRO TOLOSA PASEALEKUA 02	1920	7576497
26	A1-2	CASAS ARANGUREN, ANTZUOLA Y AZKARATE	LARRAMENDI KALEA 02-04-06	1923	7577029 (2) 7577042 (4) 7577014 (6)
40	A1-1	CASA UZTURRE kalea 4-6-8-10	UZTURRE KALEA 04-06-08-10	1924	7577018 (4) 7577017 (6) 7577027 (8) 7577067 (10)
28	A1-2	CASAS LASKOAIN KALEA 10-12	LASKOAIN 10-12	1924	7576349 (10) 7576340 (12)
21	A1-1	VILLA MARIA JUANITA	KONDEANEKO ALDAPA 10	1925	7576474
1	A1-2	CASA BELATE PASEALEKUA 1 BIS	BELATE PASEALEKUA 01 BIS	1925	7577031
15	A1-1	CASA IRUÑA ETORBIDEA 2-4	IRUÑA ETORBIDEA 02-04	1927	7475124
11	A1-1	CASA IZASKUN	IBAIONDO KALEA 07	1927	7577068

18	A1-1	CASA KONDEANEKO ALDAPA 7 (URRUTITXO)	KONDEANEKO ALDAPA 07	1927	7575128
8	A1-2	CASA FORU ETORBIDEA 2	FORU ETORBIDEA 02	1927	7576364
22	A1-2	CASA KONDEANEKO ALDAPA 12	KONDEANEKO ALDAPA 12	1928	7576501
23	A1-2	CASA KONDEANEKO ALDAPA 14	KONDEANEKO ALDAPA 14	1928	7576140
27	A1-1	CHALET ARKAUTE	LARRAMENDI KALEA 05	1929	7577001
25	A1-1	EGUZKI TOKI	KONDEANEKO ALDAPA 32	1929	7575027
20	A1-1	CASA GARMENDIA (VILLA ITXAROPENA)	KONDEANEKO ALDAPA 09	1929	7575135
43	A1-3	SOCIEDAD INMOBILIARIA URETA	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 02	1932	7576028
3	A1-1	FÁBRICA GUADALUPE. DONOSTIA ETORBIDEA 21	DONOSTIA ETORBIDEA 21	1934	7578057
7	A1-2	CASA FORU ETORBIDEA 1	FORU ETORBIDEA 01	1935	7576359
30	A1-2	CASA NAFARROA 13	NAFARROA ETORBIDEA 13	1935	7576377
33	A1-2	CASA SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 1	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 01	1935	7576025
42	A1-2	CASA ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 1	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 01	1935	7576027
17	A1-2	CASA KONDEANEKO ALDAPA 3	KONDEANEKO ALDAPA 03	1939	7576381
29	A1-3	CENTRO SANITARIO DE SEGUNDO NIVEL Y CLÍNICA DE MATERNIDAD	NAFARROA ETORBIDEA 06	1946	7576362
16	A1-2	GRUPO NUESTRA SEÑORA DE IZASKUN	IZASKUN ANDRE MARIA 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11	1951	7576004 (1) 7576003 (2) 7575015 (3) 7575016 (4) 7575017 (5) 7575023 (6) 7575022 (7) 7575007 (8) 7575020 (9) 7575033 (10) 7575018 (11)
5	A1-2	BANCO GIPUZKOANO	ESKOLAPIOETAKO LORATEGIAK 04	1954	7576150
10	A1-2	CASA GUDARI 1	GUDARI KALEA 01	1955	7576483
41	A1-2	GRUPO ZUBEROA	ZUBEROA AUZOA 01-02-03-04	1955-56	7476024 (1) 74746058 (2) 7476039 (3 7476004 (4)
4	A1-2	GRUPO CAPITÁN P. ZABALA	ELKANO KALEA 03-04-05-11-12-13-14 Y ALMIRANTE REKALDE 1-2-6-7-8-9-10-15	1957-59	7576133
24	A1-1	CASA KONDEANEKO ALDAPA 30	KONDEANEKO ALDAPA 30	1961	7576162

Los edificios clasificados anteriormente pueden agruparse en seis tipos principales de iniciativas, que resumen el desarrollo urbanístico de Tolosa en los dos últimos siglos. Como ya se ha señalado, el Hostal Oyarbide constituye un caso aparte, teniendo en cuenta que es un edificio del siglo XVIII y uno de los edificios hosteleros más antiguos del territorio con actividad continuada.



6.3.1 Santa Clara



Es una iniciativa desarrollada fuera de los ámbitos de los principales planes urbanísticos. El más antiguo de los edificios que nos ocupan se sitúa en esta zona, en el número 1 de la calle Santa Clara. Puede decirse que varios otros edificios de esa calle son de una época similar.

Es un edificio aislado que se encontraba fuera del ámbito de los principales planes de desarrollo urbanístico del Ayuntamiento de Tolosa (vega de Laskoain, calle San Francisco y calle Rondilla). Por tanto, podemos definirlo como una actuación anárquica orientada a aprovechar todos los terrenos urbanizables. Responde al modelo de vivienda plurifamiliar aislada de cuatro fachadas, destinada a paliar la escasez de residencias burguesas, como hicieron otras iniciativas de las clases más acomodadas con amplias residencias familiares.

6.3.2 Paseo San Francisco



A finales del siglo XIX y principios del XX, la pujante burguesía vinculada a la administración y a la industria de la ciudad desarrolló el primer ensanche de Tolosa a lo largo del paseo San Francisco. Allí se sitúan residencias de gran calidad con amplios jardines, como escaparate del estatus social y económico de estas familias. En muchos casos se trataba de edificios de vivienda aislados, rodeados de jardines. Fue un desarrollo bastante ordenado que seguía el antiguo camino real, respetando las alineaciones y los espacios entre edificios.

Hoy en día, la mayoría de estos edificios han desaparecido y en su lugar se han construido edificios de viviendas plurifamiliares de calidad arquitectónica diversa. Por ello, proteger y conservar las últimas muestras que quedan adquiere una importancia extraordinaria.

6.3.3 Barrio San Blas

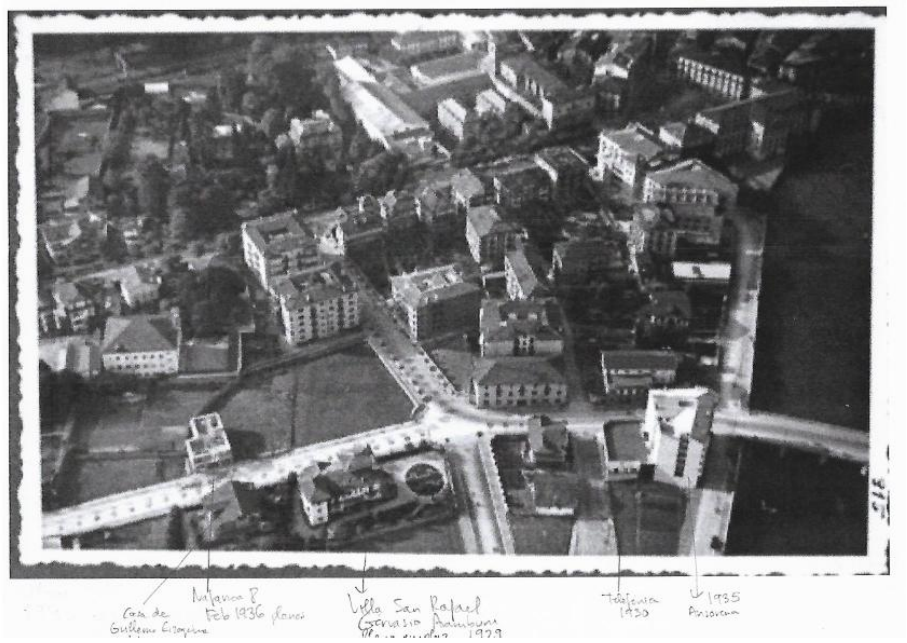
La burguesía de origen industrial encuentra en el arrabal de Santa Clara y en Kondeaneko Aldapa zonas de desarrollo alternativas al desarrollo producido previamente en la calle San Francisco y en la vega de Laskoain. Estos edificios forman conjuntos indisociables, aunque cada construcción dé una solución individualizada a los requerimientos de cada promotor.





6.3.4 Vega de Laskoain

La vega de Laskoain conoció desde finales del siglo XIX diversos planes de desarrollo que fracasaron uno tras otro (1898, 1922, 1929). Las principales iniciativas constructivas anteriores se concentraron en el paseo San Francisco, pero la vega de Laskoain fue también una zona codiciada para el desarrollo inmobiliario. Aunque los planes de desarrollo ordenado no prosperaron, en esta vega se construyeron varios edificios de forma autónoma y desordenada, sin atender demasiado a las alineaciones previamente definidas. En general eran edificios de viviendas plurifamiliares entre medianeras, que ofrecían cómodas condiciones de vida y se construyeron para satisfacer las demandas de la burguesía de segundo orden. Se levantaron edificios de muy diversos estilos y gustos arquitectónicos, que aportan a ese entorno urbano una gran riqueza



estética y diversidad.

6.3.5 Vega de Laskoain, iniciativas singulares

Se trata de iniciativas que se sitúan en el contexto de las últimas actuaciones en la vega de Laskoain. En ella se agrupan distintos edificios promovidos por diversos grupos o asociaciones particulares, con la intención de reflejar la ideología de dichas asociaciones (carlistas, nacionalistas, etc.). Aunque en algunos de estos edificios se da también el uso residencial, estarán integrados en la red de infraestructuras sociales y culturales. Los aspectos estéticos de estos edificios responden a gustos muy diversos, que aportan a ese entorno urbano una gran riqueza y diversidad.

6.3.6 Casas obreras de 1950





El desarrollo de los últimos conjuntos de viviendas, tanto privados como públicos, corresponde a la arquitectura franquista de la posguerra. Las propuestas se basan en una clara jerarquización de los espacios, y los conjuntos de viviendas pueden entenderse como "microciudades" con una cuidada zona ajardinada en el centro, en torno a la cual se articula la vida de la comunidad vecinal, estableciendo una estrecha relación entre el espacio común y el particular. Este aspecto es aún más evidente en las propuestas alejadas del núcleo principal y de sus principales ejes de comunicación. Estas iniciativas marcan un hito constructivo, ya que, tras ellas, los nuevos desarrollos urbanísticos se unirán a los anteriores, creando estrechos vínculos entre la población y los barrios, y dando lugar a ejemplos

muy significativos en la evolución de la arquitectura de Tolosa, en la renovación de la estructura urbana y en la expansión de la población.

6.4 EDIFICIOS EXCLUIDOS DE LA RELACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN

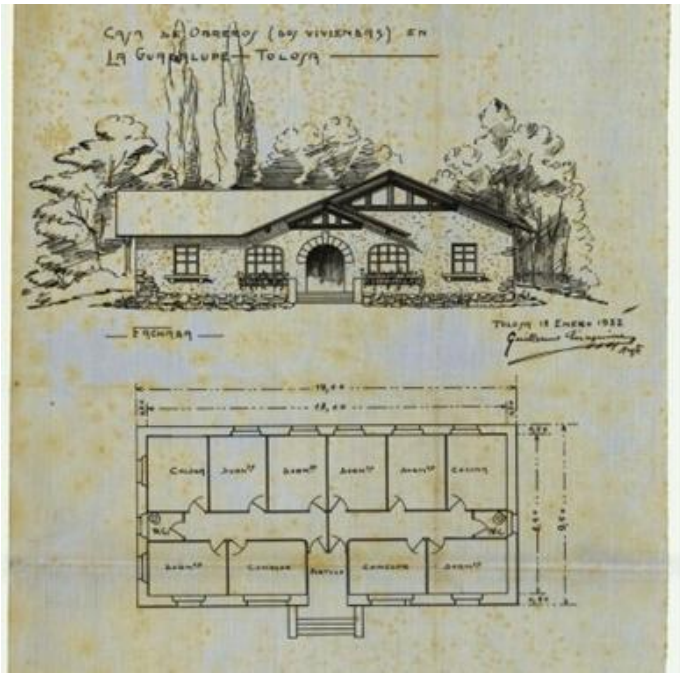
Se ha propuesto excluir de la relación final los siguientes edificios de la relación propuesta inicialmente por el Ayuntamiento de Tolosa:

anexo	NOMBRE	DIRECCIÓN
A1-1	FÁBRICA GUADALUPE. DONOSTIA ETORBIDEA 20	DONOSTIA ETORBIDEA 20
A1-2	GRUPO BIZKAIA 11-15	BIZKAIA KALEA 11-13-15
A1-2	CASA PLAZA FELIPE GORRITI 4	FELIPE GORRITI PLAZA 4
A1-2	CASA IGERALDE 17-19	IGERALDE KALEA 17-19
A1-2	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 35	SAN FRANTZISKO PASEALEKUA 35
A1-2	CASA ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 3-4	ZUMALAKARREGI PASEALEKUA 3-4

6.4.1 Avenida Donostia 20

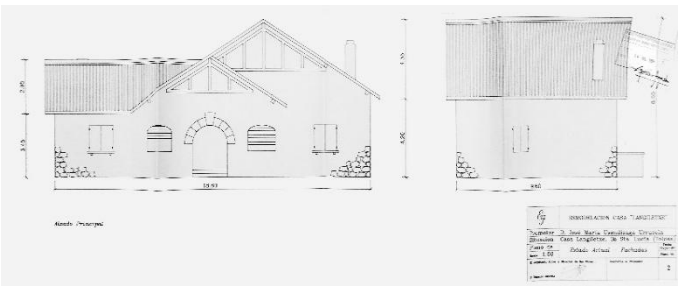
Entre los edificios excluidos de la relación se encuentra el de la **avenida Donostia 20**. Este edificio ha sufrido obras profundas y ha quedado completamente transformado. Se trata del proyecto de viviendas realizado en 1932 por el arquitecto Guillermo Eizaguirre para los trabajadores de la papelera "La Guadalupe". El edificio original era un edificio aislado de carácter residencial obrero, situado en el entorno de la antigua fábrica (papelera "La Guadalupe") y construido para los trabajadores que trabajaban a su servicio.

Posteriormente, en 1994, el arquitecto Eugenio Isturitz transformó completamente el edificio, aunque mantuvo en cierta medida el estilo ecléctico del original. El edificio actual no se parece al original y únicamente conserva el arco de entrada de la fachada y un fragmento de muro.









Planta original frente a la actual.

6.4.1 Plaza Gorriti 4

Entre los edificios excluidos de la relación se encuentra también el de la **plaza Gorriti 4**. El edificio sufrió obras profundas y ha quedado completamente transformado. En el edificio de la plaza Gorriti 4 únicamente es original el fragmento de muro de la planta baja que da a la plaza.



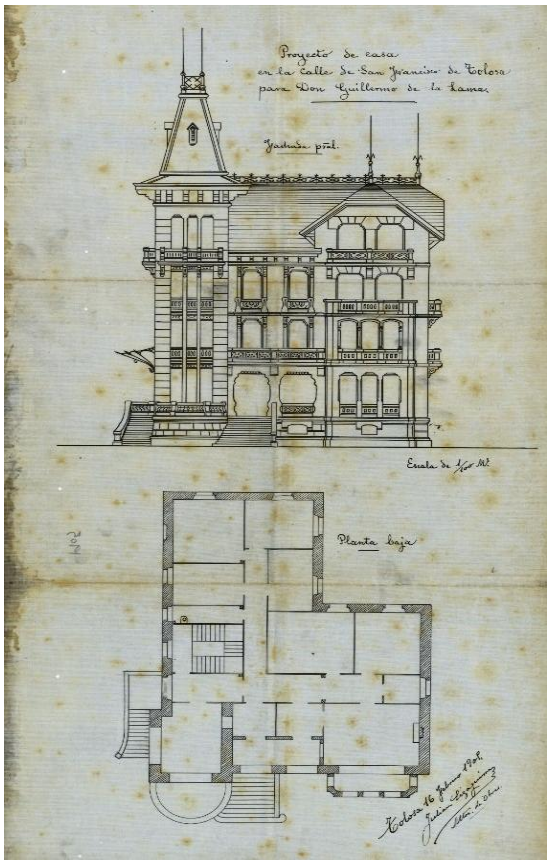


Plaza Gorriti 4

El edificio fue derribado casi por completo en 2004; del edificio original solo se conservó la planta baja abierta a la plaza, y la plaza también se modificó. El resto es fábrica nueva, aunque respetando el modelo constructivo original. En el edificio original, en 1849, el rey Carlos Alberto de Saboya abdicó la corona del reino de Cerdeña en su hijo Víctor Manuel; en el mismo edificio murió en 1896 Felipe Gorriti, el compositor que dio nombre a la plaza.

6.4.2 San Francisco 35

Al igual que el ejemplo anterior, el edificio de San Francisco 35 está completamente transformado, y del edificio actual se mantuvo una L de los muros de fachada en 3 alturas. El edificio original tenía planta baja más dos y bajocubierta, mientras que el actual tiene sótano, planta baja y cuatro plantas altas. También se dio más altura al torreón.









Arriba: plano del diseño original y fotografía antigua.
Abajo: edificio actual.

El edificio original fue promovido por Guillermo de La Lama en 1905, según trazas del maestro de obras Julián Eizaguirre. El edificio se derribó en el año 2000, según proyecto de los arquitectos Juan Labayen Celaya y Jaime Labayen Celaya. Del edificio original se reutilizaron la fachada principal y una de las fachadas laterales, derribándose el resto de la construcción y levantándose una nueva.

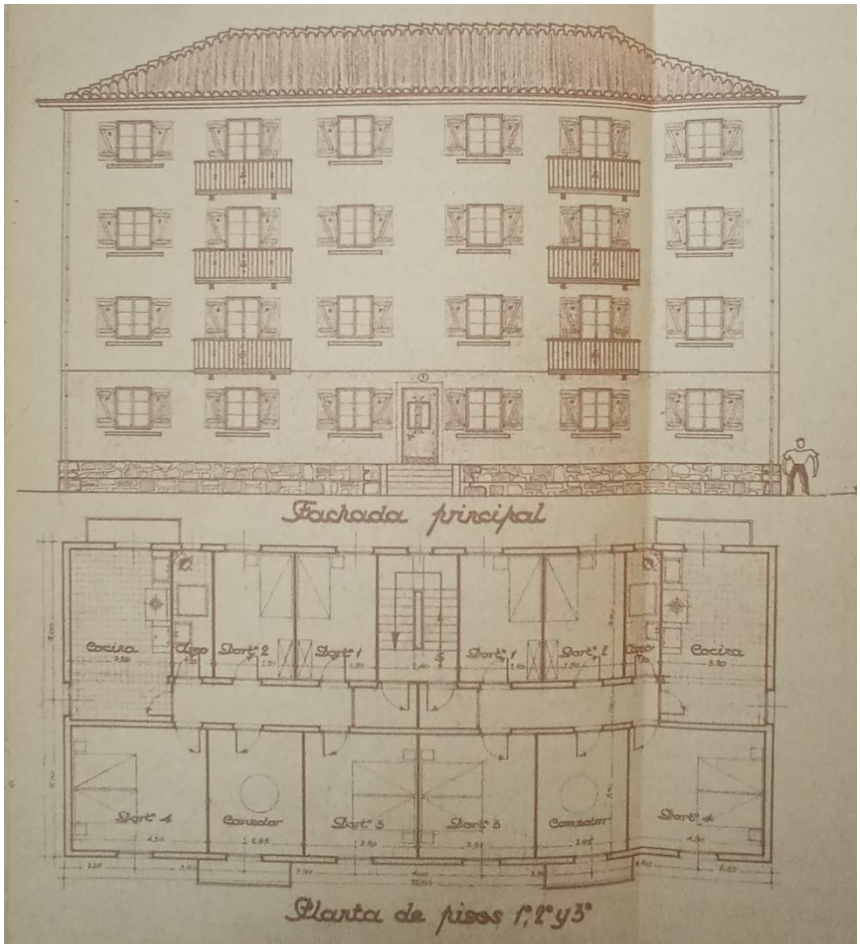
6.4.3 Igeralde 17-19

Los edificios de Igeralde 17-19 no conforman el conjunto para el que fueron proyectados. Aunque originalmente era un conjunto compuesto por tres bloques, solo se construyó uno, paralelo a la calle Igeralde. Aunque se sitúa junto al conjunto de Bizkaia y al de Izaskun, el conjunto mucho más significativo de ese estilo y época lo constituyen las viviendas del Grupo Nuestra Señora de Izaskun (portales del 1 al 11). Ello se debe a que este tipo de promociones, además de los edificios, tienen un carácter de barrio más desarrollado, con su propio espacio público. Por ello se propuso excluirlo de la relación.

Al igual que el conjunto de Izaskun y el edificio de Bizkaia, el edificio de la calle Igeralde es también obra del arquitecto Joaquín Labayen, construido en este caso para José Carreras en 1953. Algo posterior al de Izaskun y anterior al de Bizkaia.







Estos edificios de las calles Bizkaia e Igeralde no forman un conjunto ni generan diálogo entre ellos; no disponen de jardín ni espacio público alguno que confiera carácter de grupo al conjunto. Es la relación entre los edificios privados y el espacio público vinculado a ellos lo que otorga su característica más significativa a los conjuntos de edificios de aquella época, algo de lo que carecen estos dos edificios.

Arriba: fotografías del edificio actual
Abajo: plano del diseño original.

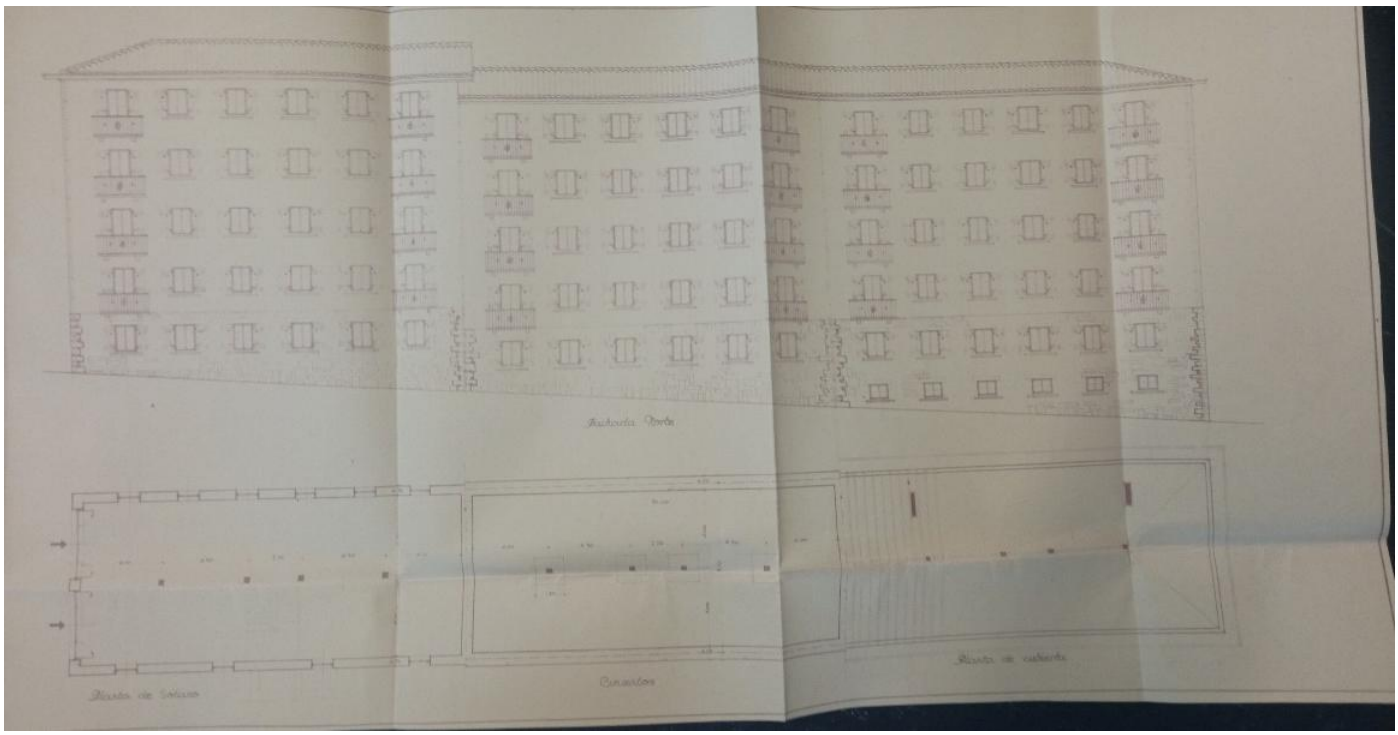
6.4.4 Bizkaia 11-13-15

A los edificios de la calle Bizkaia 11-13-15 les falta carácter de grupo en comparación con otros grupos de la misma época. Son viviendas obreras modestas de la misma época, pero carecen de carácter de grupo; por ejemplo, el conjunto mucho más significativo de ese estilo y época lo constituyen las viviendas del Grupo Nuestra Señora de Izaskun (portales del 1 al 11). Estos conjuntos tienen un carácter de barrio más desarrollado, y las viviendas se desarrollan junto con el espacio público exterior. Es la relación entre los edificios privados y el espacio público vinculado a ellos lo que otorga su característica más significativa a los conjuntos de edificios de aquella época, algo de lo que carecen estos dos edificios.

Al igual que el conjunto de Izaskun y el edificio de Igeralde, el edificio de la calle Bizkaia es también obra del arquitecto Joaquín Labayen, construido en este caso para José Carreras en 1953. A continuación de los otros dos, pero algo posterior.







Arriba: fotografías del edificio actual

Abajo: plano del diseño original.

6.4.5 Paseo Zumalakarregi 3-4

El edificio del paseo Zumalakarregi 3-4 no presenta valores arquitectónicos especiales; existen muchos otros edificios de la década de 1950 en el ensanche, por lo que se ha decidido excluirlo de la relación.

Edificio de viviendas plurifamiliar situado en el ensanche de Tolosa, promovido por José Lorenzo Chacón Balerdi según trazas del arquitecto Adrián Lasquibar. Es un ejemplo típico de la década de 1950, de concepción muy sobria y depuración ornamental (reducida a pequeñas molduras), y con un cuidado tratamiento de las líneas geométricas que puede apreciarse en ventanas y balcones. En 2010 se les concedió licencia para construir una planta más y, en 2011, se realizaron diversas obras de rehabilitación (se reforzó y reparó la estructura de hormigón armado en varios puntos; se renovó por completo la cubierta y se renovaron los cerramientos de los patios; se retiró el revestimiento de fibrocemento de la fachada lateral (Batzoki) y se colocó otra placa no contaminante).





Izquierda: plano del diseño original.
Derecha: fotografías del edificio actual

7 FICHAS DE LOS EDIFICIOS

Como complemento a esta memoria, todos los edificios analizados se recogerán en un plano, identificados con su número de ficha y su nombre. Además, cada edificio contará con su propia ficha. El estudio de cada edificio consta de tres apartados. En primer lugar, una ficha de una página desarrollada en euskera y en castellano. En la segunda parte se recoge la información gráfica, con los planos y fotografías correspondientes al edificio. En este apartado se han incluido también, en la medida de lo posible, el proyecto original y fotografías históricas del edificio. Y, por último, una descripción complementaria, con datos sobre el edificio, descripciones más detalladas de sus características y una explicación del momento histórico del edificio dentro del desarrollo de la villa. En todo caso, debe tenerse en cuenta que, al tratarse de elementos de propiedad privada, se han recogido sobre todo descripciones del exterior de los edificios.

7.1 APARTADOS DE LA FICHA

En cuanto a la ficha inicial, los datos se dividen en tres apartados:

7.1.1 Identificación

Además de una fotografía identificativa, en ella se recogen los datos concretos del edificio:

- año de construcción
- uso
- superficie
- perfil
- referencia catastral
- ámbito y subámbito del PGOU
- dirección

7.1.2 Descripción

En este apartado se recogen tres datos:

- en primer lugar, una breve descripción del edificio
- en segundo lugar, las características históricas y la evolución del edificio (con las referencias concretas obtenidas)
- por último, el estado actual del edificio.

7.1.3 Normativa

Este apartado incluye a su vez otros tres apartados:

- los elementos de valor del edificio, que se exponen a continuación
- criterios de intervención
- bibliografía

7.2 ELEMENTOS DE VALOR

Los elementos de valor son los elementos que hacen singular a cada edificio; aunque el edificio esté protegido en su totalidad, sirven para determinar qué elementos refuerzan su carácter y su valor.

7.2.1 Edificios de tipología chalet

Debe tenerse en cuenta que el elemento protegido es el edificio en su totalidad y, en particular, la propia tipología de vivienda chalet con jardín.

7.2.2 Edificaciones residenciales plurifamiliares

Debe tenerse en cuenta que el elemento protegido es el edificio en su totalidad. Estos edificios son muestras características que responden al aumento de la demanda de vivienda según el estilo y el gusto de la época.

7.2.3 Conjuntos de edificios

Debe tenerse en cuenta que el elemento protegido es el conjunto en su totalidad. Por lo demás, presentan las características de los edificios plurifamiliares.

7.3 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Cuando se interviene en el patrimonio, los criterios generales son el respeto al edificio, la puesta en valor de los elementos originales y no caer en falsos históricos. Todo ello sin que el edificio pierda su carácter general. Desde una perspectiva amplia, en los edificios de tipología de vivienda chalet se valora la definición volumétrica general, la composición de las fachadas, la disposición de los huecos y de los elementos ornamentales y, desde el punto de vista urbanístico, la relación entre el edificio y el espacio libre privado (jardín) y público, así como los elementos de cierre de la parcela. Teniendo en cuenta que los edificios que nos ocupan se incluyen dentro de la protección municipal, más allá de mantener las características tipológicas del edificio, este trabajo debe tener como objetivo asegurar el uso de los edificios y que las viviendas sean habitables.

7.3.1 Criterios de intervención en viviendas de tipología chalet

En los edificios de tipología chalet se han definido los criterios a aplicar en las intervenciones relacionadas con la fachada y la accesibilidad.

A la hora de autorizar el **aislamiento exterior de las fachadas**, en caso de llevarse a cabo la intervención, se han utilizado 4 criterios en función de la posibilidad de mantener el carácter y los ornamentos de la fachada:

1- *Se permitirá el aislamiento exterior de las fachadas siempre que los elementos decorativos puedan replicarse y se mantenga la estética original*.
Es el criterio que se ha aplicado principalmente en fachadas sencillas revocadas y pintadas, siempre que la intervención no altere el carácter del edificio ni su forma de percepción.

2- *No se podrán aislar las fachadas por el exterior*:
Este criterio se ha establecido cuando existen acabados de sillería o sillarejo en grandes superficies del alzado, ya que mediante aplacados no es posible ejecutar muros de sillería o mampostería manteniendo su carácter de muro.

3- *Se permitirá el aislamiento exterior de las fachadas, excepto en las partes XX*:
Si únicamente una fachada tiene acabados de sillería o sillarejo, se permite el aislamiento exterior en el resto de cerramientos, excepto en dicha zona.

4- *Se permitirá el aislamiento exterior de las fachadas siempre que los elementos decorativos puedan replicarse y se mantenga la estética original. Los paños de muro de sillería y sillarejo no podrán cubrirse*:
Se ha permitido el aislamiento exterior cuando solo una parte de las fachadas tiene acabados de sillería o sillarejo y presentan elementos ornamentales sencillos y replicables. Los falsos entramados de madera ejecutados con mortero en el estilo neovasco, por ejemplo, son ornamentos fácilmente replicables.

En los huecos de fachada, a la hora de intervenir, deberán respetarse las dimensiones, proporciones y número de los huecos originales existentes en cada fachada.

En las carpinterías de los huecos, a la hora de intervenir, deberán mantenerse el carácter y las particiones de la carpintería. En la medida de lo posible, se recomienda respetar los materiales y colores originales. En el caso de las contraventanas, en la medida en que se conserven los elementos originales,

deberán mantenerse con su diseño original. En cambio, si la mayoría se han perdido o han sido sustituidas por persianas, no será necesario recuperarlas.

La rejería de forja podrá adaptarse para cumplir la normativa vigente. El objetivo será adaptarse a la normativa conservando la rejería de forja y evitando sustituciones. Este criterio se aplicará en el caso de la rejería de los balcones, que se mantendrá con su carácter original aunque la rejería original no cumpla las alturas actuales de las protecciones ni las aberturas máximas de los cerramientos. Para ello existen distintas opciones y, aunque cada técnico deberá realizar la propuesta más adecuada para cada edificio, la conservación y la adaptación a la normativa pueden ser compatibles, por ejemplo, añadiendo un pasamanos (para alcanzar, por ejemplo, una altura de 110 cm) o, si presenta aberturas superiores a 10 cm, introduciendo otra barra. Estas intervenciones son solo propuestas planteadas a modo de ejemplo, y cualquier otra opción que cumpla el objetivo podrá ser igualmente aceptable. En las barandillas de madera u hormigón podrán realizarse reparaciones similares.

Según el caso, deberá recuperarse la rejería de forja labrada de los cierres de parcela o de las puertas.

Accesibilidad. En las intervenciones para mejorarla o garantizarla, dado que en la mayoría de los casos las viviendas de tipología chalet cuentan con jardín privado, se permite aumentar la edificabilidad máxima. La superficie necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y las condiciones de edificación deberán regularse mediante un Estudio de Detalle; la ampliación deberá respetar el carácter del edificio, limitando su ubicación a los laterales o a la parte trasera. En estos casos, la propuesta deberá contar con la aprobación expresa del Ayuntamiento.

7.3.2 Criterios de intervención en viviendas y conjuntos plurifamiliares

En los edificios de viviendas plurifamiliares se definen, en general, como elementos de valor la composición de las fachadas, la disposición de huecos y ornamentos y la definición volumétrica general, así como los ornamentos vinculados al estilo. Entre las intervenciones que se permitirán, las principales han sido las relativas al aislamiento exterior y a la accesibilidad. La autorización del aislamiento exterior queda vinculada al carácter de la fachada, a la posibilidad de replicar los elementos decorativos y a la forma de mantener la estética original; en general, el aislamiento exterior se ha permitido en fachadas sencillas y con pocos ornamentos. Se exigirá mantener la configuración general de los huecos y las carpinterías de la fachada, y se priorizará mantener las contraventanas con su diseño original.

Cada portal deberá presentar un acuerdo entre sus vecinos en relación con las intervenciones en huecos, carpinterías, contraventanas y balcones; en él se recogerán los colores, las particiones, si se colocarán contraventanas o persianas, y los diseños de las barandillas. Posteriormente, deberá contarse con la aprobación expresa del Ayuntamiento para legalizar el acuerdo.

El aislamiento exterior de las fachadas: para autorizarlo, en caso de llevarse a cabo la intervención, se han utilizado 5 criterios en función de la posibilidad de mantener el carácter y los ornamentos de la fachada:

1- *Se permitirá el aislamiento exterior de las fachadas siempre que los elementos decorativos puedan replicarse y se mantenga la estética original*.
Es el criterio que se ha aplicado principalmente en fachadas sencillas revocadas y pintadas, siempre que la intervención no altere el carácter del edificio ni su forma de percepción.

2- *No se podrán aislar las fachadas por el exterior*:
Este criterio se ha establecido en los casos de fachadas muy ornamentadas en las que el edificio perdería su carácter. Además de esos casos, se ha establecido este criterio cuando existen acabados de sillería o sillarejo en grandes superficies del alzado, ya que mediante aplacados no es posible ejecutar muros de sillería o sillarejo manteniendo su carácter de muro. En el conjunto de viviendas Zuberoa, debido a la reducida superficie de las viviendas, se ha decidido permitir el aislamiento por el exterior (para que la superficie útil de las viviendas no baje de 60 m2).

3- *Se permitirá el aislamiento exterior de las fachadas, excepto en la fachada XX;*

Si únicamente una fachada tiene acabados de sillería o sillarejo, se permite el aislamiento exterior en el resto de cerramientos, excepto en dicha zona.

4- *Se permitirá el aislamiento exterior de las fachadas siempre que los elementos decorativos puedan replicarse y se mantenga la estética original. Los paños de muro de sillería y sillarejo no podrán cubrirse*:
Se ha permitido el aislamiento exterior cuando solo una parte de las fachadas tiene acabados de sillería o sillarejo y presentan elementos ornamentales sencillos y replicables. Los falsos entramados de madera ejecutados con mortero en el estilo neovasco, por ejemplo, son ornamentos fácilmente replicables.

5- *Se permitirá el aislamiento exterior de las fachadas siempre que los elementos decorativos puedan replicarse. Se recomienda recuperar la estética original, para lo cual deberán realizarse previamente catas y presentarse un informe patrimonial*:
Se ha permitido el aislamiento exterior cuando solo una parte de las fachadas tiene acabados de sillería o sillarejo y presentan elementos ornamentales sencillos y replicables. Si las zonas que originalmente tenían la piedra vista están hoy revocadas, se recomienda recuperar su estado original, siempre tras realizar previamente pruebas que garanticen el buen estado de la piedra.

En los huecos de fachada, a la hora de intervenir, deberán respetarse las dimensiones, proporciones y número de los huecos originales existentes en cada fachada.

En las carpinterías de los huecos, a la hora de intervenir, deberán mantenerse el carácter y las particiones de la carpintería. En la medida de lo posible, se recomienda respetar los materiales y colores originales. En el caso de las contraventanas, en la medida en que se conserven los elementos originales, deberán mantenerse con su diseño original. Si la mayoría se han perdido o han sido sustituidas por persianas, no será necesario recuperarlas.

La rejería de forja podrá adaptarse para cumplir la normativa vigente. El objetivo será adaptarse a la normativa conservando la rejería de forja y evitando sustituciones. Este criterio se aplicará en el caso de la rejería de los balcones, que se mantendrá con su carácter original aunque la rejería original no cumpla las alturas actuales de las protecciones ni las aberturas máximas de los cerramientos. Para ello existen distintas opciones y, aunque cada técnico deberá realizar la propuesta más adecuada para cada edificio, la conservación y la adaptación a la normativa pueden ser compatibles, por ejemplo, añadiendo un pasamanos (para alcanzar, por ejemplo, una altura de 110 cm) o, si presenta aberturas superiores a 10 cm, introduciendo otra barra. Estas intervenciones son solo propuestas planteadas a modo de ejemplo, y cualquier otra opción que cumpla el objetivo podrá ser igualmente aceptable. En las barandillas de madera u hormigón podrán realizarse reparaciones similares, aunque su estado de conservación suele dificultar en mayor medida la recuperación de estos materiales.

Accesibilidad. Si para garantizarla o mejorarla fuera necesario ocupar suelo público, las condiciones de la propuesta deberán regularse mediante un Estudio de Detalle. Aunque los edificios plurifamiliares analizados no contaban originalmente con ascensor, muchos de ellos ya lo tienen instalado. No siempre es posible realizar intervenciones de accesibilidad adaptadas a la normativa vigente y eliminar todas las barreras arquitectónicas. Además, siendo esta normativa algo que también se va adaptando a las necesidades de la sociedad, el objetivo de este trabajo no es analizar la adecuación de la accesibilidad de cada edificio. Se priorizará, en la medida de lo posible, ubicar las intervenciones dentro del edificio. Cuando deban realizarse ampliaciones, estas deberán respetar el carácter del edificio, limitando su ubicación a los laterales o a la parte trasera. En estos casos, la propuesta deberá contar con la aprobación expresa del Ayuntamiento.

7.3.3 Elementos degradantes

Debe aplicarse el criterio de retirar los elementos que en la descripción general de las fichas se han señalado como elementos degradantes; en todo caso, esta exigencia debe ser proporcional a la entidad de las intervenciones.

7.3.4 Edificios que pudieran quedar fuera del catálogo

Si uno o varios edificios con valor de protección, y que por tanto cuentan con ficha, quedaran fuera del catálogo, deberá realizarse su adecuado registro planimétrico e histórico. Para el registro planimétrico deberá presentarse en el Ayuntamiento un escaneado interior y exterior de todo el edificio y un estudio que recoja sus valores históricos.

8 DOCUMENTOS

Además de esta memoria, se entregan el documento de estudio de cada edificio y un plano de situación que recoge identificados todos los edificios.

9 ABREVIATURAS

Las abreviaturas utilizadas en las fichas (en ambos idiomas) son las siguientes:

- EHAEO: Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala (Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro)
- GFA: Gipuzkoako Foru Aldundia (Diputación Foral de Gipuzkoa)
- TUA: Tolosako Udal Katalogoa (Catálogo Municipal de Tolosa)
- I: Iparraldea (Norte)
- H: Hegoaldea (Sur)
- E: Ekialdea (Este)
- M: Mendebaldea (Oeste)
- IE: Ipar-ekialdea (Noreste)
- IM: Ipar-mendebaldea (Noroeste)
- HE: Hego-ekialdea (Sureste)
- HM: Hego-mendebaldea (Suroeste)
- COAVN: Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarros
- DFG: Diputación Foral de Guipúzcoa
- N: Norte
- S: Sur
- E: Este
- O: Oeste
- NO: Noroeste
- NE: Noreste
- SO: Suroeste
- SE: Sureste

10 BIBLIOGRAFÍA

Cada ficha recoge las referencias correspondientes al edificio. La bibliografía utilizada con carácter general es la siguiente:

- Inventario del Gobierno Vasco (Ficha de Arquitectura n.º)
- Catálogo de Patrimonio. Diputación Foral de Gipuzkoa (Ficha n.º)
- Archivo de la Diputación. Bienes forales. Exp. n.º
- VVAA (2004): Guía de Arquitectura, 1850-1960. Gipuzkoa. DFG- COAVN, pág. n.º
- TUA
- MARTIN RAMOS, A. (1993): La construcción de Tolosa. Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, pág. n.º
- 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
- RECONDO, J.A. (2016): La Guerra de la Independencia: Tolosa y la Provincia durante la ocupación francesa (18081813)
- GOROSABEL, P. (1956, 1 1853): Bosquejo de la Antigüedades, Gobierno, Administración y otras cosas notables de la Villa de Tolosa
- Tesis de Maialen Sagarna. ISBN: 978-84-8438-367-3

Bergara, 9 de julio de 2026.

firmado:

zetabi arkitektura bulegoa s.l.p.



Aitor Zubia Azkue
arquitecto