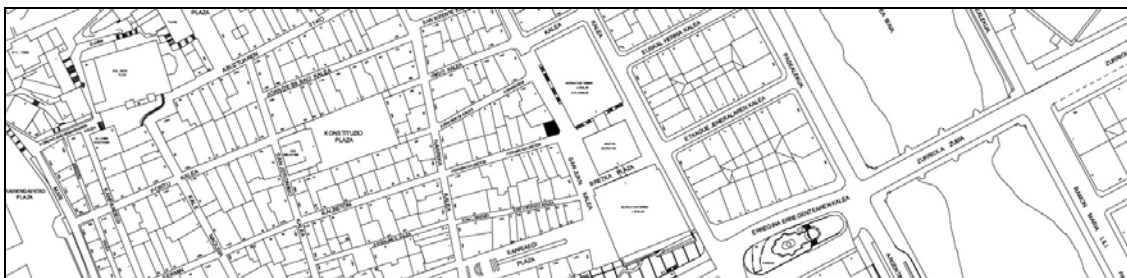




**EDIFICIO RESIDENCIAL**  
**PROTECCIÓN BÁSICA**

**31 DE AGOSTO 40**  
**LATERAL Y TRASERA A LA PLAZA DE LA TRINIDAD**



## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

31 DE AGOSTO 40  
LATERAL Y TRASERA A LA PLAZA DE LA TRINIDAD

### Descripción

Edificio que ocupa una parcela cabeza de manzana que comparte medianera con 31 de Agosto 38, y dispone fachada principal o sur hacia la calle 31 de Agosto, fachada trasera o norte hacia la Plaza de la Trinidad y fachada lateral u oeste hacia el espacio público de entrada a la plaza de la Trinidad desde la calle 31 de Agosto. Presenta un perfil de planta baja y cinco plantas altas, la última ligeramente retranqueada y amansardada hacia 31 de Agosto. Se remata mediante una cubierta plana. La **fachada que da hacia 31 de Agosto** no dispone de elemento alguno de separación con su contigua por el oeste (31 de Agosto 38), aparte de un estrecho nervio vertical de piedra con moldura torsa situado en medio de lo que se lee como un entrepaño entre dos ejes de huecos consecutivos. Esta ausencia de elemento divisorio, así como la exacta identidad geométrica (distancia inter-ejes, altura de forjados, anchura y altura de huecos) y de acabados (herrerías, cantos de balcones, recercados, etc.) apuntan hacia un origen común de diseño y/o construcción de este edificio con su contiguo por dicho lado oeste (nº 38); Los huecos de esta fachada sur se ordenan según tres ejes verticales: A los del eje central de las plantas 1ª, 2ª y 3ª se les anteponen miradores de madera, en tanto que los correspondientes a los dos ejes laterales son puerta-ventanas que asoman a balcones volados individuales de canto en bisel y escalonado, defendidos por barandillas de herrería de diseño elaborado; Las puerta-ventanas de la planta 3ª disponen de contraventanas de librillo, en tanto que las de las otras plantas presentan cajas de persiana exteriores, y una de ellos una doble carpintería, que invaden el espesor de las mochetas. Las columnas laterales de huecos están enmarcadas en estas plantas por fajas verticales de sillería, segregando entrepaños también verticales de fábrica revocada pintada de color crema (Los miradores centrales ocultan la correspondiente banda de piedra). Dos impostas delimitan horizontalmente este tramo de fachada, la inferior escalonada de la que arrancan los balcones de la planta 1ª, y la situada por encima de la planta 3ª, más volada; De esta imposta superior arranca un vuelo corrido de la planta 4ª, forrado de madera (sin canes) y defendido por una barandilla de herrería de diseño menos elaborado que el de las plantas inferiores. Este vuelo está enteramente ocupado por una galería de vidrio y carpintería metálica, que no es habitual en el entorno. Por encima de la referida galería, un vuelo corto y simple da paso a la franja de mansarda de la planta 5ª que precede a la cubierta plana. El tramo de fachada de planta baja del edificio es de sillería arenisca lisa sin resaltes ni destacado de juntas. En él se abren tres huecos, siendo de mayor anchura el central; Éste hueco central y el de la izquierda presentan recercos formados por fajas recercadas de piedra de anchura uniforme. La fábrica de sillería está parcialmente recubierta por aplacado en el tramo central y parcialmente revocada con simulación de juntas alrededor del hueco izquierdo correspondiente al portal. En la **fachada lateral** (oeste) que da hacia la entrada de la Plaza de la Trinidad, se distinguen dos partes: El tramo correspondiente a las plantas altas se organiza a partir de siete ejes verticales de huecos con dos particularidades: no hay huecos en la planta 5ª, y el eje situado más al norte solo los presenta en las plantas 3ª y 4ª, dejando amplias zonas ciegas en los extremos y en la parte superior. Está totalmente revocada y pintada de color blanco; Los huecos son ventanas de antepecho ordinario recercadas por fajas de mortero recercado de anchura uniforme pintadas de color albero. En la zona central, esta fachada pierde su planeidad, presentando un resalte. Solo aparece piedra en la parte alta de su borde derecho con contorno irregular, y en la parte ciega de la izquierda (norte), en forma de contornos de dos antiguos huecos cegados. La planta baja de altura decreciente (por la pendiente ascendente hacia el norte del espacio público) es de piedra, aunque en gran parte se trata de aplacado; Dispone de tres huecos que se corresponden con ejes verticales alternos de las plantas altas, si bien el situado más al norte no resulta perceptible por ocultarlo un gran velador de perfil metálica y vidrio que ocupa parte del espacio público y que se adosa a la fachada, distorsionando ambos. Más al norte del referido velador, una instalación ligera de aseos públicos que ocupa otra parte del espacio público, oculta otro tramo más de fachada de planta baja. Por último, una serie de focos de iluminación de la plaza se anclan a la fachada en el entorno de los antiguos huecos cegados descritos. Es una fachada singular que, de alguna manera, evoca una medianera vista a la que se han practicado huecos. Su **fachada norte hacia Santa Corda** presenta un perfil de planta baja semienterrada (por la diferencia de rasantes entre 31 de Agosto y Santa Corda), y cinco plantas altas (Una más que hacia 31 de Agosto). Partiendo de un plano que prolonga la alineación de Santa Corda, caracteriza a esta fachada un cuerpo muy saliente y estrecho (como el que existe en el contiguo nº 38) cuyo origen puede estar en la configuración constructiva del altar de la desaparecida Iglesia de los Jesuitas que en su momento ocupó esta parcela. Dos de los tres tramos de fachada (el de fondo y el perpendicular) se encuentran revocados y pintados de color blanco, enmarcándose sus huecos (mayoritariamente ventanas de antepecho ordinario) en los listones de un entramado de madera; El tramo frontal correspondiente a la parte saliente de la planta, es ciego y está revocado en el tramo que corresponde a las plantas 4ª y 5ª, pero presenta una fábrica de mampostería con trazas de arcos y ventanas en piedra sillar y labrada, e incluso el arranque de un muro perpendicular, que son restos del antiguo Colegio de los Jesuitas que, en su día, ocupaba lo que hoy es la Plaza de la Trinidad, en colindancia con la también desaparecida iglesia. En la parte superior de estos restos se han dispuesto, anclados a la fachada, una serie de focos de iluminación de la plaza. Una verja metálica de barrotes verticales limita el espacio público, e inmediatamente detrás de ella aparece el muro de cierre de la planta baja semienterrada con una serie de ventanas cerradas con lamas. En el plano de fachada del fondo, y por su exterior, se ha dispuesto un gran conducto de extracción de humos a cubierta de sección rectangular revestido de un aplacado que simula ladrillo visto.

Este edificio alberga la mitad de un **patio de luces** que comparte con el que ocupa el contiguo nº 38. Se trata de un patio de buena dimensión cuyas fachadas fueron construidas como si fueran exteriores, con sus huecos ordenados según ejes verticales y enmarcados en sillares de piedra. En la parte que corresponde a este edificio, está parcialmente invadido en su lado este por unos vuelos abiertos que resuelven el acceso a algunas de las viviendas.





## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

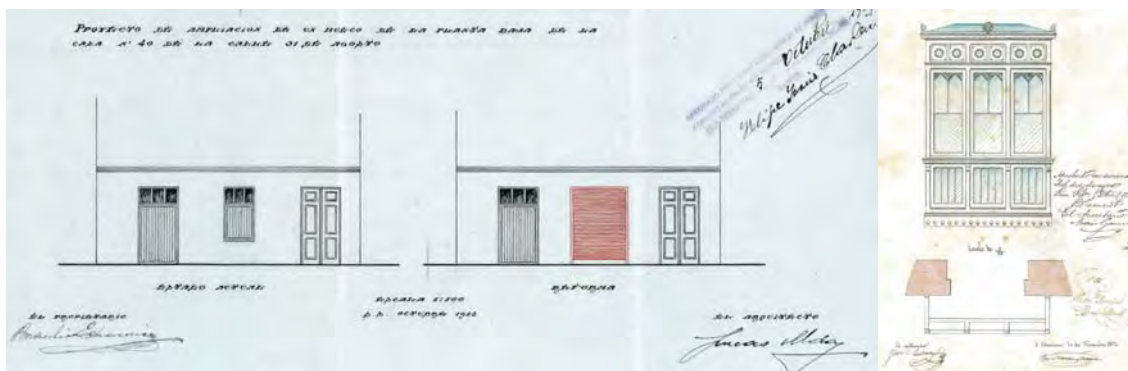
**31 DE AGOSTO 40**  
LATERAL Y TRASERA A LA PLAZA DE LA TRINIDAD

### Pormenorización del régimen de Protección Básica

- 1- Elementos o partes del edificio excluidos de la protección: **La cubierta plana, la galería vidriada sobre el balcón corrido de la planta 4ª hacia 31 de Agosto, el cerramiento y ventanas de planta baja hacia la plaza de la Trinidad.**
- 2- Elementos o partes del edificio que, adicionalmente a los de carácter general, son objeto de protección: **El patio interior (sus fachadas), los restos de la Iglesia y el Colegio de los Jesuitas que permanecen en las fachadas.**
- 3- Elementos o partes de la fachada permanentes: Elementos de sillería y herrería. **Miradores de la fachada que da a la calle 31 de Agosto.**
- 4- Restricciones particulares de intervención: **El Estudio de Detalle a formular en relación con la Plaza de la Trinidad determinará la configuración del tramo de planta baja situado entre los cuerpos salientes de este edificio y el del contiguo nº 40, pudiendo considerar la ampliación de la planta baja en este tramo. Asimismo establecerá las posibilidades de ocupación del espacio público con el que limita el edificio por el oeste.**
- 5- Elementos degradantes específicos: **El conducto de extracción de humos a cubierta situado en la fachada que da a la Plaza de la Trinidad (revestido de aplacado de ladrillo), el "velador" de perfilería metálica y vidrio que ocupa parte de la entrada a la Plaza de la Trinidad**

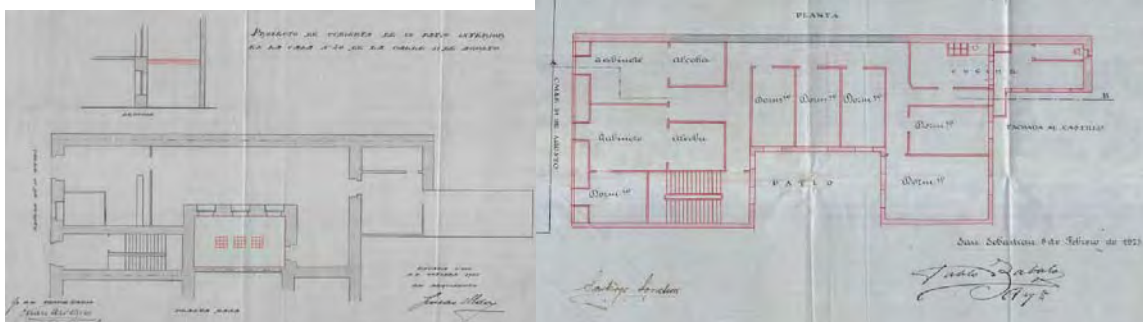
### Archivo Municipal:

En el Archivo Municipal se han hallado cuatro expedientes referidos de forma específica a este edificio; El más antiguo de ellos (), que abarca desde 1872 hasta 1923, contiene cuatro planos: El más antiguo (José María Múgica, 1872) refleja el diseño de un mirador de madera. Otro de ellos (Lucas Alday, 1923) refleja la conversión de la ventana existente en el eje central de la fachada de planta baja de la calle 31 de Agosto, en una puerta de anchura mayor a la de las dos preexistentes a derecha e izquierda:



Otro de los planos incluidos en dicho expediente (Pablo Zabalo, 1923) refleja la intervención que consistió en elevar la 5ª planta, sustituyendo la cubierta inclinada preexistente, por una cubierta plana con frente amansardado hacia 31 de Agosto.

El cuarto de los planos contenidos (Lucas Alday, 1923) se refiere a la cubrición del patio interior a la altura de techo de la planta baja, lo que indica que, en origen, ese patio arrancaba desde el suelo de dicha planta baja.

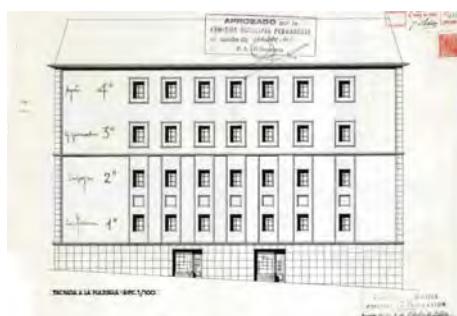


## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

**31 DE AGOSTO 40**  
LATERAL Y TRASERA A LA PLAZA DE LA TRINIDAD

Archivo Municipal (continuación):

El segundo de los expedientes (), de 1889, se titula "Expediente relativo a la solicitud (...) para reconstruir un cobertizo con cubierta de cristal en el patio de la casa nº 40 de la calle 31 de Agosto", actuación previa en el tiempo (34 años), a la cubrición del patio proyectada por Alday. El tercer expediente (), de 1952- a 1953, contiene nueve planos, algunos de los cuales se refieren a reformas interiores de las distintas plantas. Estos planos (Pablo Zabalo, 1952) permiten deducir que la fachada al lateral de la plaza de la Trinidad (rotulada como "acceso al frontón de las Koxkas") era ciega en ese momento, de forma que la voluntad de subdividir las plantas en tres viviendas obligaba a disponer un largo pasillo quebrado y a que una de ellas solo tuviera huecos al patio interior; Para evitarlo, se abrieron huecos a ese lateral y se construyó una galería en el patio interior, perjudicando tanto a dicho patio como al espacio público de acceso a la plaza de la Trinidad. En el plano de alzado referido se reflejan dos huecos en la planta baja, no pudiendo deducirse del propio plano si se trata de nuevos huecos proyectados, o de huecos preexistentes.



Este es el plano la fachada lateral que refleja la apertura de huecos proyectada junto con el segundo de los planos de planta que se han reproducido: En él aparecen dos impostas horizontales, la superior de las cuales separa el tramo de fachada correspondiente a la planta 5ª. Estas impostas hoy no existen.

Otros dos de esos planos (Pablo Zabalo, 1952), reflejan dos intervenciones en planta baja que afectan a la imagen exterior: Una de ellas se refiere a la ampliación de la planta baja por cubrición del espacio situado junto a la parte saliente hacia la plaza de la Trinidad (espacio que hoy en día está cubierto, aunque no coincide la configuración de cierre con lo proyectado); Otra intervención reflejada en plano es la apertura de cuatro huecos en el tramo de planta baja de la fachada lateral del edificio hacia la entrada de la Plaza de la Trinidad, algo que no debió llevarse a cabo



Otras fuentes de información histórica:

En la tesis de José Javier Pi Chevrot "La ciudad de Donostia-San Sebastián antes de 1913: Reivindicación de su presencia" (2019), se explica que las parcelas nº 38 y 40 de la calle 31 de Agosto estuvieron ocupadas conjuntamente por la Iglesia de los Jesuitas inaugurada en 1671 (sin uso desde la expulsión de la orden en 1767 y derribada en torno a 1810) "En su lugar se construyó un edificio de viviendas que no se quemó en 1813, pero que fue sustituido a finales del siglo XIX por otro nuevo, el actual".



La existencia de la iglesia hoy desaparecida, queda documentada, conforme se explica en la referida tesis, en dos planos antiguos: Uno de 1700 (SHD Vincennes) detalla su cubierta izqda.), en tanto que el otro (Frosne, 1744) refleja la planta interior que, básicamente, concuerda aquella cubierta (derecha).

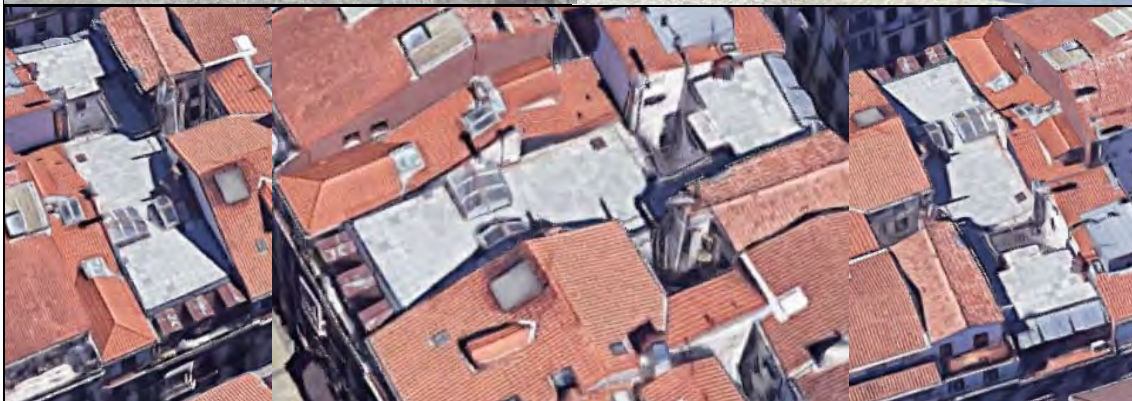






## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

**31 DE AGOSTO 7**  
**JUAN DE BILBAO 4 ACCESORIO**



## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

31 DE AGOSTO 7  
JUAN DE BILBAO 4 ACCESORIO

### Descripción

Edificio entre medianeras (con 31 de Agosto 5 y 9, y con Juan de Bilbao 4 y 6) con fachadas a las calles 31 de Agosto y Juan de Bilbao. Presenta un perfil de planta baja y cuatro plantas altas, la última de ellas amansardada (aunque en el lado de Juan de Bilbao aparece una cubierta inclinada en varios tramos superpuesta a la banda de mansarda); A partir del primer tramo de mansarda a cada lado, el edificio se remata con una cubierta plana. Un patio interior separa las dos partes en que se divide el edificio, cada una de ellas dando una calle: El portal da a la calle 31 de Agosto, y desde cada planta se accede a la parte de Juan de Bilbao por un paso que atraviesa el patio lateralmente. Cada fachada se organiza según tres ejes verticales de huecos, que se respetan en todas las plantas. Quedan delimitadas verticalmente por los testeros de las medianeras: Los de la fachada de 31 de Agosto son de sillería arenisca, alojan bajantes de pluviales y disponen ménsulas rectas (a modo de canes y pintadas de color oscuro) por encima de la planta 3ª. Los testeros de medianeras de la fachada de Juan de Bilbao, se señalan mediante fajas simples de mortero pintado de color ocre, el izquierdo aloja bajante pero el derecho no, y carecen de ménsulas. Sendos vuelos de hormigón, a modo de aleros con canes simples uniformemente distribuidos en su parte inferior, se sitúan sobre las plantas 3ª y están habilitados por su parte superior como balcones corridos de la planta 4ª amansardada, soportando barandillas metálicas de barrotes en su borde. Los huecos de las plantas 1ª, 2ª y 3ª son puerta-ventanas, que dan a balcones individuales volados de canto escalonado con bisel, defendidos por barandillas de herrería en la fachada de 31 de Agosto (excepto uno de la planta 3ª al que se le antepone un mirador), y que dan a balcones corridos volados (con luz de vuelo mayor que lo habitual) de canto escalonado, defendidos por barandillas metálicas de barrotes en la fachada de Juan de Bilbao; Los huecos de las plantas 4ª son buhardillas en mansarda con salida a los respectivos balcones corridos. Todos los huecos están recercados: Los de la fachada que da a 31 de Agosto mediante fajas simples de mortero recercado de anchura uniforme pintadas de color ocre, y los de la fachada que da a Juan de Bilbao mediante fajas molduradas de mortero de anchura uniforme igualmente pintadas de color ocre. Los huecos de la planta 2ª de la fachada que da a 31 de Agosto disponen de contraventanas de librillo. Los paños ciegos de las plantas altas están revocados y pintados de color blanco; En la fachada que da a 31 de Agosto, impostas simples de mortero recercado pintadas de color ocre delimitan los tramos de fachada correspondientes a cada planta (de ellas arrancan los vuelos de los balcones correspondientes). Los paños ciegos de la fachada de planta baja son de sillería arenisca, lisa sin recercados ni zócalos resaltados en Juan de Bilbao, y abujardada, con los huecos perfilados mediante escalones labrados en la sillería y con zócalos cortos recercados en los entrepaños, en la fachada que da a 31 de Agosto. Los dos huecos laterales de planta baja de la fachada de Juan de Bilbao están configurados como ventanas con antepechos de fábrica, y están cerrados mediante planos no practicables de pavés que no respetan el fondo de la mocheta. El hueco central de la fachada de 31 de Agosto ha perdido parte de su perfilado al haberse ampliado por amensulamiento de sus jambas; Un toldo anclado por encima de sus dinteles se superpone a este hueco y al que se sitúa a su izquierda. En la fachada que da a Juan de Bilbao un cartel publicitario se sitúa por encima de los dinteles de sus tres huecos.

### Pormenorización del régimen de Protección Básica

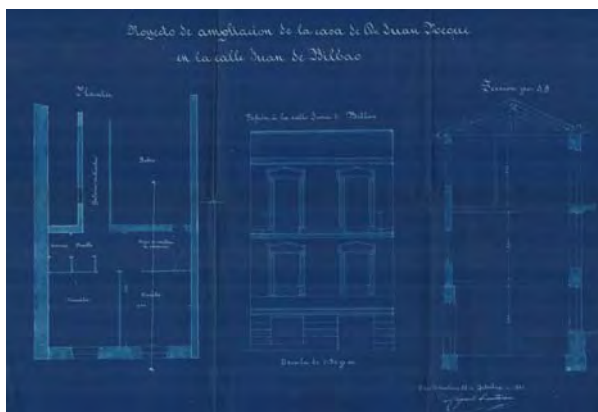
- 1- Elementos o partes de la fachada excluidos de la protección: **La cubierta plana, el tejadillo sobre la mansarda del lado de Juan de Bilbao, la configuración como ventanas de los huecos laterales de planta baja de la fachada que da a Juan de Bilbao y sus cerramientos de pavés.**
- 2- Elementos o partes del edificio que, adicionalmente a los de carácter general, son objeto de protección: No
- 3- Elementos o partes de la fachada permanentes: Elementos de sillería, y los de herrería del lado de 31 de Agosto.
- 4- Restricciones particulares de intervención: No
- 5- Elementos degradantes específicos: **No**

### Archivo Municipal:

En el Archivo Municipal se han hallado dos expedientes referidos específicamente al nº 7 de la calle 31 de Agosto y al nº 4 accesorio de la calle Juan de Bilbao: Abarcan periodos desde 1878 hasta 1923, y desde 1917 hasta 1924; En conjunto contienen cinco planos referidos a este solar (además de otro referido al nº 4 de la calle Juan de Bilbao).

El plano más antiguo de los hallados (Miguel de Irastorza, 1895), refleja la ampliación del edificio en la parte que da hacia la calle Juan de Bilbao, hasta alcanzar un perfil de planta baja y dos plantas altas, con cubierta a dos aguas de cumbrera paralela a la calle.

Por este plano de 1895 puede interpretarse que el edificio proyectado por Juan José Belaunzarán en 1861 (del que se trata más adelante), no llegó a construirse (ya que éste se refiere a un edificio de perfil menor y de solo dos ejes verticales de huecos en lugar de los tres que entonces se proyectaban)





## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

**31 DE AGOSTO 7**  
**JUAN DE BILBAO 4 ACCESORIO**

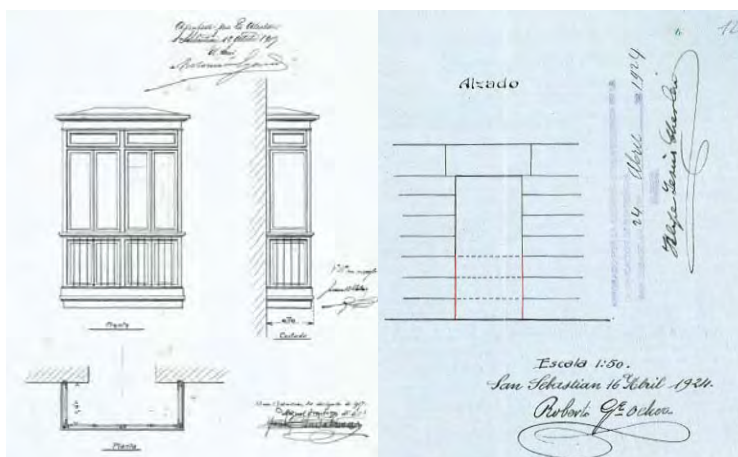
Archivo Municipal (continuación):

Dos de los planos hallados (Roberto García Ochoa, 1922 y 1923) reflejan la construcción de un levante amansardado y con cubierta plana sobre el edificio preexistente en el lado de 31 de Agosto, así como la construcción de la parte del edificio que da a la calle Juan de Bilbao, primero con planta baja y tres plantas, y luego con una planta más (baja y cuatro plantas altas), la última amansardada y con cubierta plana, igual que en el lado de 31 de Agosto (perfil que se corresponde con la realidad hoy construida); El nuevo edificio del lado de Juan de Bilbao no guarda relación con el diseñado en 1985 por Miguel Irastorza, como si aquel no se hubiera construido o fuera a sustituirse enteramente:



A la derecha se reproducen los otros dos planos hallados

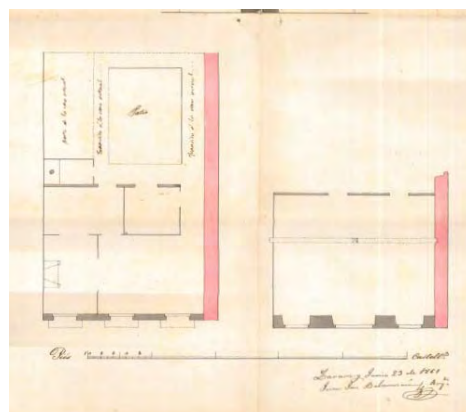
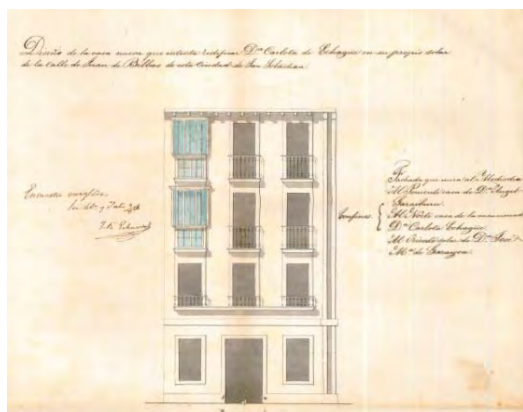
Uno de ellos (Miguel Irastorza, 1917) se refiere a un mirador que debe corresponder al hueco izquierdo de la planta 3ª de la fachada de 31 de Agosto, y el otro (Roberto García Ochoa, 1924) refleja la conversión de una ventana de planta baja en puerta



## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

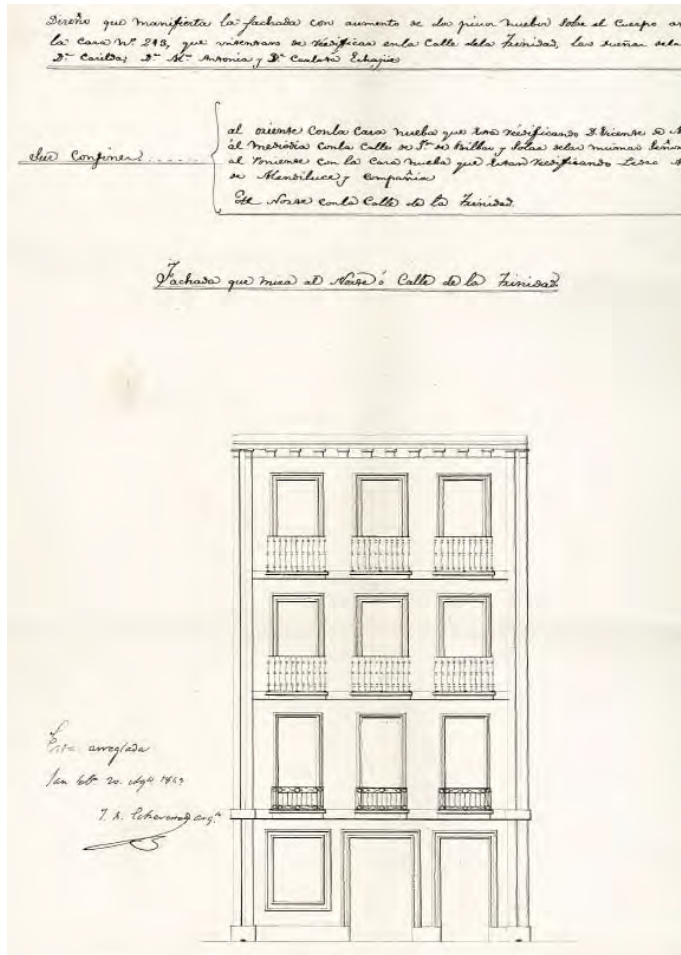
**31 DE AGOSTO 7**  
**JUAN DE BILBAO 4 ACCESORIO**

Pero, además en el Archivo se halla otro expediente, que no se refiere de forma específica al nº 7 de la calle 31 de Agosto ni al 4 accesorio de Juan de Bilbao, que abarca desde 1819 hasta 1861, titulado “*Reclamaciones e indemnizaciones a los propietarios de solares a quienes se les expropió una parte de los mismos con destino a la calle pública*”, Contiene cinco planos que se adscriben genéricamente a la calle de Juan de Bilbao pero sin precisar número o edificio. Uno de ellos (Juan José Belaunzarán 1861) corresponde indiciariamente (\*) a este edificio. El hecho de que 34 años más tarde (1895) se propusiera recrear un edificio de perfil inferior y solo dos ejes en lugar de tres, apunta a que el edificio proyectado por Belaunzarán no se llevó a cabo.



(\*) Se toma como indicio la propia rotulación del plano que se refiere a “Fachada que mira a Mediodía” en un “solar de la calle Juan de Bilbao”. Asimismo pueden tomarse como indicios el hecho de que la parcela pertenezca a alguien que se apellida Echagüe y linde al norte con otra parcela de la misma titularidad, lo que coincide con lo señalado para la manzana 11 en el plano “*Planta General de la Antigua Ciudad de San Sebastián*” suscrito por P.M. de Ugartemendía tras el incendio de 1813. Otro indicio es la planta con el patio y el paso lateral desde el otro lado del edificio.

Por otro lado, se ha hallado un expediente, que se extiende desde 1849 hasta 1919, y que se refiere al nº 9 de la calle 31 de Agosto. Contiene un plano (Pedro M. Mendiluce, 1849) que representa una fachada que, aunque coincide en cuanto al número de ejes verticales que la componen (3) con el edificio existente en el nº 9 de la calle 31 de Agosto, conforme a diversos indicios (\*) corresponde realmente al edificio existente en el contiguo nº 7 de dicha calle, que es objeto de esta Ficha.



(\*) Los indicios considerados son, en primer lugar la propia rotulación del plano que reza “*Fachada que mira al Norte o Calle de la Trinidad*” (actual 31 de Agosto). En segundo lugar, la parcela a la que se refiere es propiedad de las hermanas Echagüe, lo que coincide con lo señalado para la manzana 11 en el plano “*Planta General de la Antigua Ciudad de San Sebastián*” suscrito por Pedro M. de Ugartemendía tras el incendio de 1813, que atribuye el referido solar a Francisco de Echagüe. Además, son otros indicios de esta correspondencia la configuración de los huecos representados, especialmente las tres puerta-ventanas con vuelo corto y herrera baja de la planta 1ª, las impostas de separación de los tramos de fachada de cada planta, etc. La ventana que aparece como hueco izquierdo de la planta baja, bien pudo ser la que se transformó en puerta según el plano de Roberto García Ochoa de 1924 reproducido en la página anterior





**UNIFICAR PARCELA URBANÍSTICA CON SAN JERONIMO 22**

**EDIFICIO RESIDENCIAL**  
**PROTECCIÓN BÁSICA**

**31 DE AGOSTO 19**  
**JUAN DE BILBAO 16 ACCESORIO**



## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

31 DE AGOSTO 19  
JUAN DE BILBAO 16 ACCESORIO

### Descripción

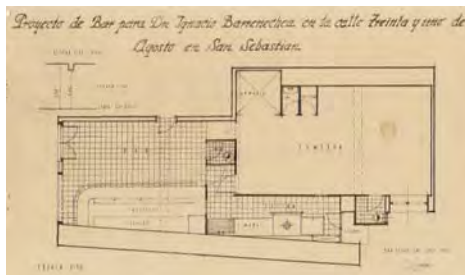
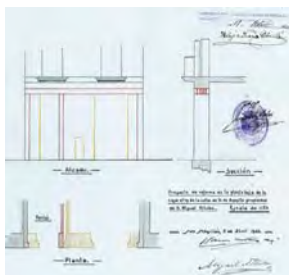
Edificio entre medianeras (con 31 de Agosto 17, Juan de Bilbao 14 y San Jerónimo 22) con fachadas a la calle 31 de Agosto y Juan de Bilbao. Presenta un perfil de planta baja y cinco plantas altas, la última retranqueada respecto de cada calle (La franja de retranqueo está habilitada como terraza en toda su longitud) y con altura de fachada ordinaria solo en las partes centrales de cada fachada. Los tercios de la planta alineados a cada una de las dos calles, disponen por encima de la planta 5ª retranqueada, de sendas cubiertas inclinadas a dos aguas de cumbrera paralela a las calles (De cada uno de los faldones que vierten hacia las calles, sobresale un cuerpo central a modo de buhardilla grande al que corresponden los tramos de fachada de la planta 5ª de altura plena). En el tercio central de la planta existe un patio compartido con San Jerónimo 22, cubriéndose la edificación de ese tramo mediante una cubierta inclinada a dos aguas de cumbrera perpendicular a las calles, algo más baja que las cumbreras paralelas. Cada fachada se organiza según dos ejes verticales de huecos, que se respetan en todas las plantas menos en la 5ª (en ella hay un hueco central en lugar de dos). Por su lado este se delimitan verticalmente por los testeros de las medianeras compartidas con 31 de Agosto 17 y con Juan de Bilbao 14, formados por fajas partidas de sillería que alojan bajantes y que se coronan con ménsulas rectas a modo de canes. En cambio, por el lado oeste, no existen testeros de medianera de separación con el edificio que ocupa San Jerónimo 22: Este hecho, y la gran coincidencia de acabados, configuración de la cubierta, lenguaje ornamental y dimensiones, apunta a una vinculación en origen de ambos edificios. Vuelos de hormigón? con gruesos canes, recogidos por las referidas ménsulas, se sitúan sobre la planta 3ª en cada fachada, y están habilitados superiormente como balcones corridos de la planta 4ª, soportando una barandilla metálica de barrotes en su borde (arriostrada a la fachada por perfiles verticales que doblan en su parte superior). Por encima de la planta 4ª un pequeño vuelo a modo de cornisa da paso a las terrazas que se sitúan en la franja de retranqueo de la planta 5ª (terrazas que son el mero resultado de la eliminación del último tramo de faldón de la cubierta inclinada), defendidas por barandillas similares a las de la planta 4ª. Sobre las fachadas retranqueadas de la planta 5ª tampoco hay aleros propiamente dichos, sino pequeños salientes a modo de cornisas que dan paso a los correspondientes faldones recortados de la cubierta base y a los de las grandes buhardillas. Los huecos de las plantas 1ª, 2ª y 3ª son puerta-ventanas, que dan a balcones individuales volados de canto moldurado (31 de Agosto) o escalonado (Juan de Bilbao) defendidos por barandillas de herrería; Estos huecos están recercados mediante fajas molduradas de mortero recrecido de anchura uniforme pintadas de color crema. Los huecos de las plantas 4ª y 5ª también son puerta-ventanas sin recercos que dan, respectivamente, al balcón corrido y a la terraza del retranqueo. Los huecos de la planta 1ª y los de la 2ª de la fachada que da a 31 de Agosto, disponen de contraventanas de librillo; En los huecos de la planta 3ª, la parte superior aparece cegada. Los huecos de la planta 2ª a Juan de Bilbao tienen cajas exteriores de persiana que invaden el espesor de la mocheta. Los paños ciegos de las plantas altas están revocados en color crema; Impostas molduradas de mortero delimitan los tramos de fachada correspondientes a las plantas baja y primera (de ellas arrancan los vuelos de los balcones correspondientes): Otras impostas se sitúan en cada fachada bajo los balcones corridos de la planta 4ª, arrancando los canes inferiores sobre ellas, como si se tratara de durmientes (su correcta lectura en la composición de la fachada se dificulta al haber sido pintadas del mismo color oscuro que el alero, lo que no ocurre en el contiguo edificio de San Jerónimo 22). Los paños ciegos de la fachada de planta baja son de sillería arenisca lisa, sin destacar juntas; Los que dan a Juan de Bilbao carecen de recercados, en tanto que los que dan a 31 de Agosto se recercan mediante fajas simples recrecidas de la propia sillería. En los entrepaños se resaltan zócalos. Un toldo anclado por encima de su dintel se superpone al hueco derecho de la fachada de 31 de Agosto y el cartel publicitario, aunque interior a dicho hueco, no respeta la mocheta. En el hueco derecho de planta baja que da a Juan de Bilbao, un cajón de persiana invade el espesor de la mocheta y sobresale del plano de fachada.

### Pormenorización del régimen de Protección Básica

- 1- Elementos o partes de la fachada excluidos de la protección: **La configuración de huecos de planta baja de la fachada que da hacia 31 de Agosto**
- 2- Elementos o partes del edificio que, adicionalmente a los de carácter general, son objeto de protección: **No**
- 3- Elementos o partes de la fachada permanentes: Elementos de sillería y herrería.
- 4- Restricciones particulares de intervención: **Las derivadas de su unidad formal con el contiguo edificio de S. Jer. 22**
- 5- Elementos degradantes específicos: **No**

### Archivo Municipal:

En el Archivo Municipal se han hallado tres expedientes referidos específicamente a este edificio. El más antiguo (1922) contiene un plano (Ramón Cortázar, 1922) que refleja la intervención consistente en ampliar el hueco derecho de planta baja de la fachada que da a 31 de Agosto, a costa de los machones lateral y central (que se elimina), y a costa del portal que disminuye en anchura, lo mismo que su hueco de acceso. Los otros dos expedientes hallados, de 1955 y 1956), se refieren a reformas interiores de los locales de planta baja:





UNIFICAR PARCELA URBANÍSTICA CON 31 DE AGOSTO 19

<b>EDIFICIO RESIDENCIAL</b> PROTECCIÓN BÁSICA	<b>SAN JERÓNIMO 22</b> 31 DE AGOSTO 21 ACCESORIO Y JUAN DE BILBAO 18 ACCESORIO
--------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------





**EDIFICIO RESIDENCIAL**  
**PROTECCIÓN BÁSICA**

**SAN JERÓNIMO 22**  
**31 DE AGOSTO 21 ACCESORIO Y JUAN DE BILBAO 18 ACCESORIO**

**Descripción**

Edificio que ocupa una parcela cabeza de manzana que comparte medianeras con 31 de Agosto 17 y Juan de Bilbao 14, y que dispone de fachadas a las calles 31 de Agosto, San Jerónimo y Juan de Bilbao. Presenta un perfil de planta baja y cuatro plantas altas. El edificio se remata con una cubierta inclinada a seis aguas, siendo de menor desarrollo los tres faldones interiores que convergen hacia un patio central, compartido con el edificio que ocupa 31 de Agosto 19. De los faldones exteriores norte (hacia 31 de Agosto) y sur (hacia Juan de Bilbao), sobresalen sendas buhardillas. Las tres fachadas se organizan según ejes verticales de huecos (tres hacia Juan de Bilbao y 31 de Agosto, y seis hacia San Jerónimo), que se respetan en todas las plantas. Las tres fachadas se delimitan entre sí por medio de los aristones o esquinales de sillería, simples hacia San Jerónimo y partidos alojando bajantes hacia las otras dos calles; Por encima de la planta 3ª disponen de ménsulas rectas a modo de canes que sostienen un vuelo de contorno curvo como enlace compositivo de los aleros que recogen; Estos esquinales se prolongan a lo largo de la planta 4ª con su esquina matada en curva y coronándose con un vuelo de esquina también curva. Sin embargo, por el lado oeste, no existen testeros o medianera de separación con el edificio que ocupa 31 de Agosto 19: Este hecho (ausencia de elementos formales delimitadores de la fachada en un edificio en el que los esquinales cobran gran importancia y se definen con esmero), unido a la gran coincidencia de acabados, lenguaje ornamental y dimensiones, apunta a una vinculación en origen de ambos edificios. Vuelos de hormigón? con gruesos canes, recogidos por las referidas ménsulas de las esquinas, se sitúan sobre la planta 3ª en cada fachada, y están habilitados superiormente como balcones corridos de la planta 4ª, soportando una barandilla metálica de barrotes en su borde (arriostrada a la fachada por perfiles verticales que doblan en su parte superior). Por encima de la planta 4ª un pequeño vuelo a modo de cornisa recogido por los remates de esquina curva de los esquinales, da paso a los correspondientes faldones de la cubierta. Los huecos de las plantas 1ª, 2ª y 3ª son puerta-ventanas, que dan a balcones individuales volados de canto escalonado con bisel, defendidos por barandillas de herrería; Estos huecos están recercados mediante fajas molduradas de mortero recrecido de anchura uniforme pintadas de color crema. Los huecos del eje derecho de la fachada de San Jerónimo se recortan en el fondo de un nicho más ancho que los propios huecos que crece de recercado. Los huecos de la planta 4ª también son puerta-ventanas sin recercos que dan a los balcones corridos. Los huecos de la planta 1ª y algunos de la planta 4ª, disponen de contraventanas de librillo; Los paños ciegos de las plantas altas están revocados en color crema; Impostas escalonadas de mortero delimitan los tramos de fachada correspondientes a las plantas baja y primera (de ellas arrancan los vuelos de los balcones correspondientes); Otras impostas simples se sitúan en cada fachada bajo los balcones corridos de la planta 4ª, arrancando sus canes inferiores sobre dichas impostas, como si se tratara de durmientes (Están pintadas de color ocre en contraste con el color oscuro del vuelo y los canes, lo que posibilita su correcta lectura, a diferencia de lo que ocurre en la parte del edificio situada en la colindante parcela nº 19 de 31 de Agosto). Los paños ciegos de la fachada de planta baja son de sillería arenisca lisa, sin destacar juntas; Todos los huecos de planta baja son puertas; Los que presentan su configuración original carecen de recercado, pero los cuatro situados dos a dos en torno a la esquina de 31 de Agosto y San Jerónimo, están recercados mediante fajas uniformes de aplacado recrecidas respecto del plano general. En la parte baja de los entrepaños se resaltan zócalos. Un toldo (dividido en dos partes) anclado por encima de su dintel, se superpone a los tres huecos de planta baja de la parte derecha de la fachada de San Jerónimo, y otro de las mismas características se superpone a los dos huecos de la izquierda de al calle Juan de Bilbao, interfiriendo en la percepción de la fachada.

**Pormenorización del régimen de Protección Básica**

- 1- Elementos o partes de la fachada excluidos de la protección: **El rehundido del paño ciego alrededor de los huecos de plantas altas correspondientes al eje derecho (sur) de la fachada de San Jerónimo**
- 2- Elementos o partes del edificio que, adicionalmente a los de carácter general, son objeto de protección: **No**
- 3- Elementos o partes de la fachada permanentes: Elementos de sillería y herrería.
- 4- Restricciones particulares de intervención: **Las derivadas de su unidad formal con el contiguo edificio de 31 de Agosto nº 19.**
- 5- Elementos degradantes específicos: **No**

**Archivo Municipal:**

En el Archivo Municipal se han hallado dos expedientes referidos específicamente a este edificio. El más antiguo (del año 1875) se titula "Autorización para realizar obras en la casa número 22 de San Jerónimo" y Archivo no lo asocia con ningún arquitecto. El otro, del año 1928, se refiere a la ampliación de uno de los huecos de planta baja con intervención del arquitecto Pablo Zabalo.

No se ha hallado ningún plano de la construcción el edificio ni de una reforma de su perfil o su cubierta. Ello no obstante, los rasgos que este edificio comparte con su colindante por el este (31 de Agosto 19 o Juan de Bilbao 16 accesorio) apunta a un diseño unitario y/o una construcción conjunta. Aparte de la continuidad geométrica de las rasantes de plantas, impostas, vuelos y perfil, entre dichos rasgos cabe destacar la ausencia de testeros de medianeras que separen uno y otro edificios, cuando en San Jerónimo 22 se da una singular relevancia a los esquinales (siempre asociados a los testeros de las medianeras como elementos compositivos en la arquitectura de la Parte Vieja). Además es otro rasgo común la concreta disposición y forma de los canes existentes bajo el vuelo que corona la planta 3ª (gruesos y directamente "apoyados" visualmente en una imposta): el color oscuro con el que se ha pintado las impostas superiores en el edificio de 31 de Agosto 17 dificulta apreciar este detalle. También lo es el hecho de que la imposta que separa la planta baja y la primera es escalonada (es más común que sea simple), o que los vuelos de los balcones que arrancan de dicha imposta no tengan un canto mayor que los de las plantas altas (lo habitual es lo contrario), así como la coincidencia de configuración, dimensiones y ornamentos (recercados moldurados) de los huecos, la sección de los vuelos o el modelo de barandilla.

## **ANEJO 4 ... Norma particular de SAN JUAN 05 Y SAN LORENZO 2**

EDIFICIO RESIDENCIAL

PROTECCIÓN BÁSICA

SAN LORENZO 02

SAN JUAN 03 ACCESORIO





## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

## SAN LORENZO 02 SAN JUAN 03 ACCESORIO

### Descripción

Se trata de dos edificios que ocupan parcelas independientes en origen y que comparten el portal, el núcleo vertical de comunicaciones y la dirección postal; Uno de ellos ocupa una parcela de esquina (San Juan/San Lorenzo), y el otro ocupa la parcela entre medianeras contigua por el lado de la calle San Lorenzo.

El **edificio de equina** presenta un perfil de planta baja y cuatro plantas altas: La última de ellas es parcial, se forma en continuidad con el espacio bajo cubierta por la presencia de un cuerpo a modo de gran buhardilla que sobresale del faldón este y que asoma hasta el mismo plano de fachada, y por la presencia de otra antigua buhardilla en el faldón sur, que ahora está precedida de una terraza hacia San Lorenzo (es decir, presentando toda la altura de planta en fachada); Además, el faldón este se sobre-eleva en el vértice interior de la planta formando un plano vertical hasta el faldón base, con hueco al servicio del espacio bajo-cubierta situado por encima de la planta 4ª. Las tres plantas altas son de muro revocado y pintado separándose cada planta mediante impostas simples. Las fachadas de estas tres plantas altas quedan delimitadas respecto a sus contiguas (tanto de San Juan 5 como de la parte entre medianeras de San Lorenzo 2) mediante testeros de medianeras en piedra partidos que alojan bajantes pero que no se coronan mediante ménsulas; Un arístón de piedra que aloja una bajante hacia el lado de San Lorenzo (sin ménsulas), separa los dos planos en la esquina. Sobre la planta tercera, un alero de madera con canes da paso a la cubierta; El rasgo más singular de este edificio de esquina es que dicho alero queda interrumpido, tanto hacia la calle San Juan como hacia la calle San Lorenzo por sendos balcones volados de hormigón (sobre ménsulas metálicas) defendidos por barandillas metálicas barroteras a los que se abren la antigua buhardillas y el cuerpo descollante a modo de gran buhardilla descritos (Nótese que el tramo de fachada de la tercera planta es muy alto y comprende un significativo peralte de la cubierta). Los huecos de las plantas altas se organizan según ejes verticales (tres a cada lado) y son o bien puerta-ventanas precedidas de balcones individuales volados de canto escalonado, defendidos por barandilla de herrería, o bien ventanas de antepecho ordinario o de antepecho bajo. Los huecos están recercados mediante fajas recercadas de mortero de anchura uniforme y disponen de contraventanas de librillo. La planta baja es de sillería de arenisca, en la que se destacan las juntas horizontales y las del adovelamiento fingido de los dinteles, se perfilan los huecos y se resaltan zócalos en la parte inferior; Se respetan los ejes verticales de las plantas superiores en el lado de San Lorenzo donde los huecos presentan su configuración original (el central sigue siendo ventana), pero no así en el lado de la calle San Juan donde los dos huecos de la parte derecha presentan dimensiones mayores que el resto y donde la sillería ha sido sustituida por diversos aplacados.

El **edificio entre medianeras** presenta un perfil de planta baja y cinco plantas altas (la última retranqueada), que se corona con una cubierta inclinada básicamente a dos aguas, aunque con una tercera agua vertiendo hacia la medianera, y una prolongación del faldón sur que permite asomar el espacio bajo-cubierta hacia el norte. La fachada (hacia la calle San Lorenzo), se organiza según tres ejes verticales y queda delimitada, desde la primera hasta la tercera, por los testeros de las medianeras partidos que alojan bajantes, disponiendo de ménsulas de coronación el correspondiente a la medianera con San Lorenzo 4. Impostas simples separa el tramo de fachada correspondiente a cada planta, estando las partes ciegas revestidas de plaqueta cerámica de color rojo oscuro con junta blanca. Todos los huecos son puerta-ventanas precedidas de balcones volados de canto en bisel y escalonado (individuales en las plantas 2ª y 3ª, y corrido en planta 1ª), defendidos por barandillas de herrería. Están recercados mediante fajas recercadas de mortero de anchura uniforme, llegando el recerco de cada hueco hasta el vuelo del superior, y disponen de contraventanas de librillo. Sobre los huecos de la planta 3ª un vuelo de hormigón configura el balcón corrido de la planta 4ª, cuya fachada se prolonga verticalmente hasta constituir el antepecho que defiende la terraza de la quinta planta retranqueada. La planta baja está habilitada en todo su frente con un hueco central de acceso al establecimiento de planta baja y dos escaparates que no llegan hasta el suelo, sin seguir el esquema de ejes verticales de las plantas altas, pero adoptando el mismo eje de simetría. Las partes ciegas están aplacadas en piedra gris y el zócalo en piedra caliza-mármol negro. No hay hueco de portal porque a las plantas altas de esta parte del edificio se accede por el contiguo edificio de esquina.

### Pormenorización del régimen de Protección Básica

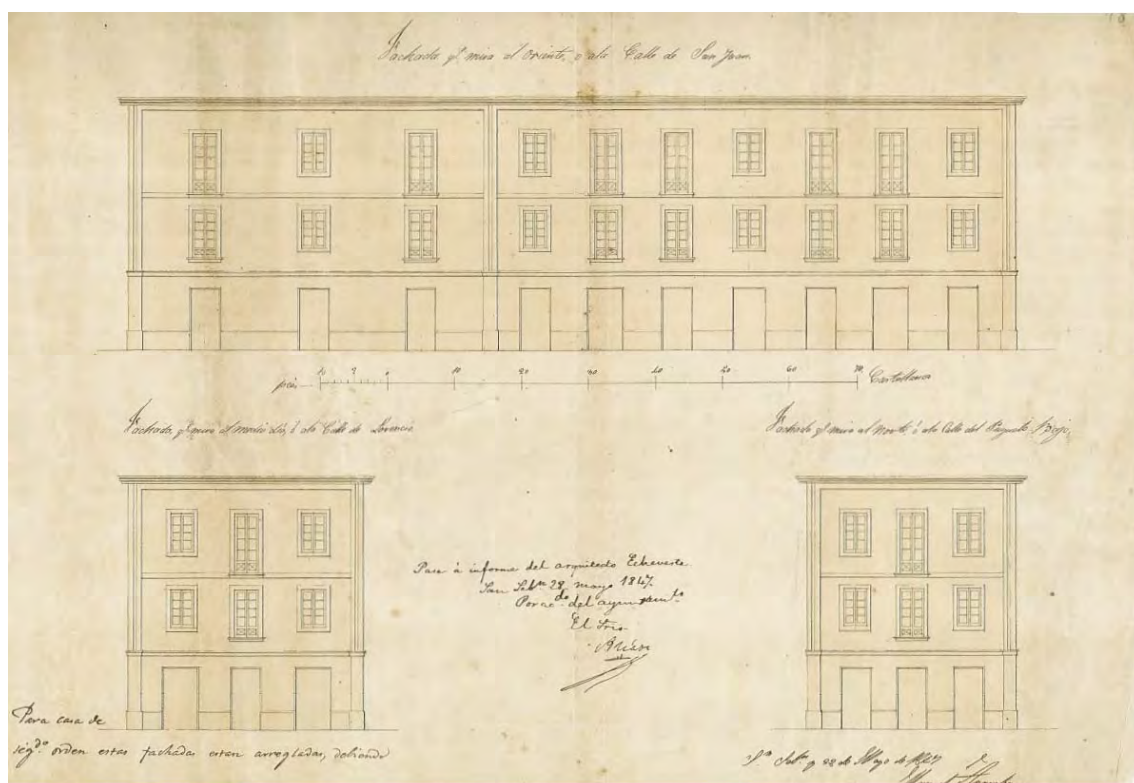
- 1- Elementos o partes de la fachada excluidos de la protección: **La habilitación de fachada de los huecos de la parte derecha de la fachada hacia la calle San Juan (o plaza de la Bretxa); El carácter de ventana del hueco central de planta baja de la fachada de San Lorenzo (podría convertirse en puerta). Los balcones de planta 4ª que interrumpen los aleros.**
- 2- Elementos o partes del edificio que, adicionalmente a los de carácter general, son objeto de protección: **La habilitación de la planta baja de la parte oeste de la fachada de San Lorenzo**
- 3- Elementos o partes de la fachada permanentes: Elementos de sillería y herrería.
- 4- Restricciones particulares de intervención: No
- 5- Elementos degradantes específicos: **No**

## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

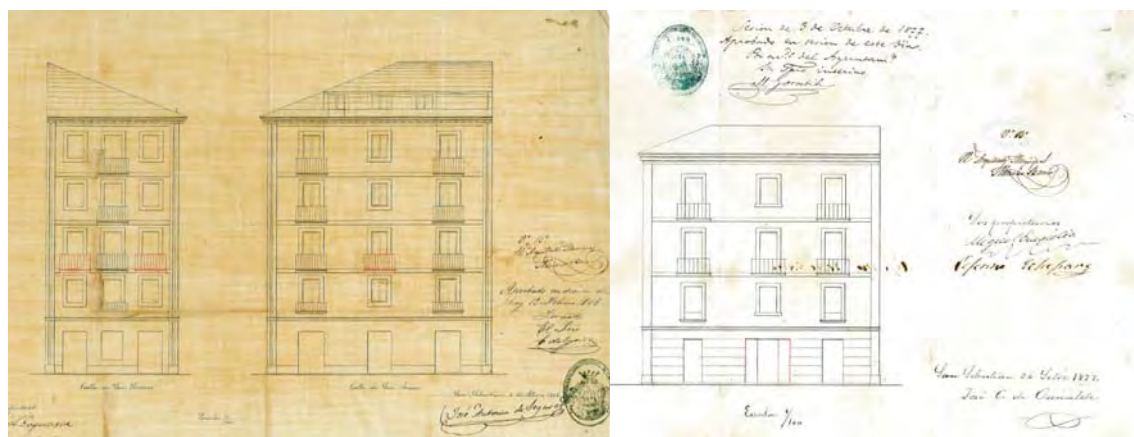
## SAN LORENZO 02 SAN JUAN 03 ACCESORIO

### Archivo Municipal

En el Archivo Municipal se halla un expediente que abarca desde 1819 hasta 1848 que, aunque no referido específicamente al nº 2 de la calle San Lorenzo, contiene un plano de 1847, suscrito por Manuel Aramburu, en el que se aprecia el diseño inicial del edificio de esquina de San Lorenzo 2 en conjunto con el del edificio que ocupa el nº5 de la calle San Juan: El edificio proyectado contaba con planta baja y tan solo dos plantas altas, distinguiéndose el tratamiento dado a la edificación de cada parcela (con huecos más separados la de San Lorenzo 2) y disponiendo un testero de medianera en la divisoria.



En otro expediente referido específicamente a San Lorenzo 2, se halla un plano (José Antonio de Segura, 1868) en el que el edificio aparece con cuatro plantas altas: Aunque el plano está diligenciado con el visto bueno del arquitecto municipal de entonces, Nemesio Barrio, y como aprobado por el Ayuntamiento, la reforma que en él se propone no debió de llevarse a cabo. También contiene ese expediente otro plano (José Clemente de Osinalde, 1877), en el que se refleja el edificio con tres plantas altas y que igualmente tiene el visto bueno del arquitecto municipal y figura como aprobado por el Ayuntamiento. En este plano, los huecos de las planta altas tienen la misma configuración que en la actualidad (puerta-ventanas con balcones y ventanas de antepecho ordinario y bajo), debiendo interpretarse que se llevó a cabo la reforma del edificio de acuerdo con el mismo.



## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

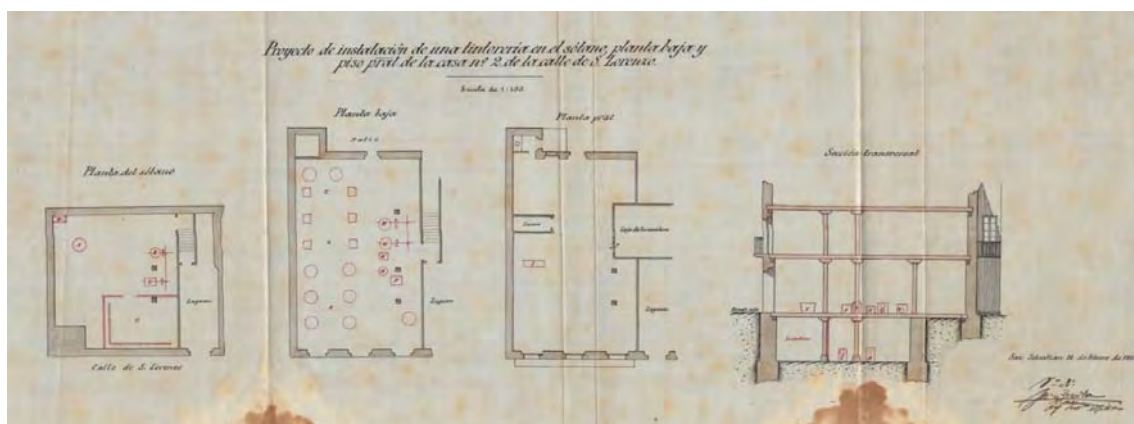
## SAN LORENZO 02 SAN JUAN 03 ACCESORIO

### Archivo Municipal (continuación):

Ese expediente contiene un tercer plano (Antonio Aguirre, 1927) referido a la reforma de un hueco en la cubierta; Curiosamente, la reforma se señala sobre un plano que reproduce el de 1868, con cuatro plantas altas, en lugar de hacerlo sobre el de 1877 que es el que entonces, como ahora, debía responder al estado del edificio. Obsérvese que la reforma pretendida consistió en dotar de un balcón a un hueco de bajo-cubierta preexistente (el plano refleja en color rojo la barandilla propuesta), por lo que podría suponerse que en relación con este plano (fecha o autoría), pudo producirse la interrupción del alero que hoy se aprecia y que es lo que permite que las buhardillas dispongan de balcón al nivel de su suelo. En el expediente se ha hallado un plano (Augusto de Aguirre, 1923) que refleja la modificación de los dos huecos de la derecha de la planta baja hacia la calle San Juan (o plaza de la Bretxa), que responde a la situación actual de los mismos.



En cuanto a la parte situada entre medianeras del actual nº 2 de la calle San Lorenzo, se ha hallado un expediente que contiene un plano de 1910 (sin firma de autoría) que refleja la habilitación de un establecimiento de tintorería en sus plantas de sótano, baja y primera. En dicho plano puede apreciarse que a la fecha ya no existía portal ni escaleras en esa parte, sino que éstas se encontraban en la parte del edificio de la esquina.

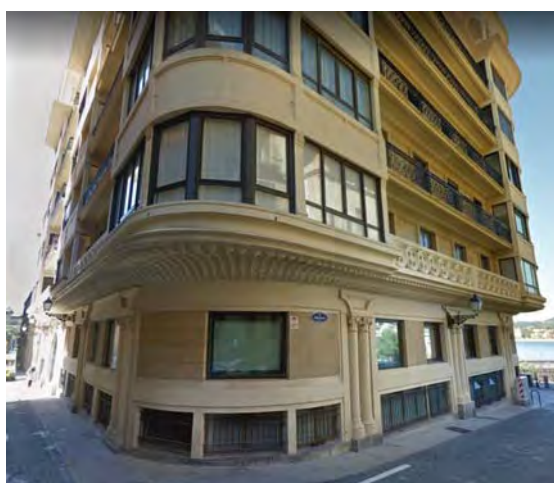






## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN MEDIA

## PLAZA LASALA 03 MARI 05 ACCESORIO



### Descripción

Edificio que ocupa una parcela cabeza de manzana con tres fachadas (a Plaza Lasala-Campanario, Plaza Miguel Muñoa y Mari), y que comparte medianera con Lasala 2; Presenta un perfil de planta baja de altura variable (desdobándose en parte en entresuelo y semisótano), y seis plantas altas. Compositivamente se distinguen tres partes: una base configurada por la planta baja con sus entresuelo y semisótano incluidos, y el gran hueco del portal, un cuerpo central integrado por las plantas 1ª a 5ª que se presentan voladas en todo su perímetro, alternando tramos cerrados de paramentos revocados y balcones corridos, y una coronación conformada por la 6ª planta en la que los tramos cerrados y balcones alternos se han sustituido por una terraza continua enmarcada en una galería de formas neogóticas. A esta subdivisión compositiva horizontal se le superpone la verticalidad que genera la superposición de partes cerradas y balcones abiertos alternos en las plantas altas 1ª a 5ª. En el edificio conviven rasgos propios de la arquitectura moderna con un lenguaje formal superpuesto, propio aún de estilos eclécticos (pilastras pareadas de imagen corintia en planta baja, gran vuelo moldurado de sección en ménsula sobre la planta baja, arco carpanel de la puerta del portal, balaustradas de la planta primera y galería de la planta sexta de lenguaje neogótico, etc.) Las ventanas, muchas de grandes dimensiones, disponen de persianas enrollables.

## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN MEDIA

## PLAZA LASALA 03 MARI 05 ACCESORIO

### Pormenorización del régimen de Protección Media

- 1- Elementos o partes de la fachada excluidos de la protección: No (la cubierta plana queda en ese caso protegida)
- 2- Elementos o partes del edificio que, adicionalmente a los de carácter general, son objeto de protección: El portal y la escalera?
- 3- Elementos o partes de la fachada permanentes: La sillería y los elementos moldurados revocados (ménsula bajo vuelo de planta 1ª, balaustrada de la planta 1ª y galería neogótica de la planta 6ª)
- 4- Restricciones particulares de intervención: No
- 5- Elementos degradantes específicos: No

### Archivo Municipal

En el Archivo Municipal se han hallado dos expedientes referidos específicamente a esta parcela.

El más antiguo, que abarca desde 1.913 hasta 1.921, contiene planos (Domingo Aguirrebengoa, 1913, 1920 / 1921) que se refieren a aperturas de huecos en un edificio que ocupó la parcela antes que el actual / al que el expediente se refiere como la "Casa-onja" propiedad de la 'Sociedad Mamelena'.

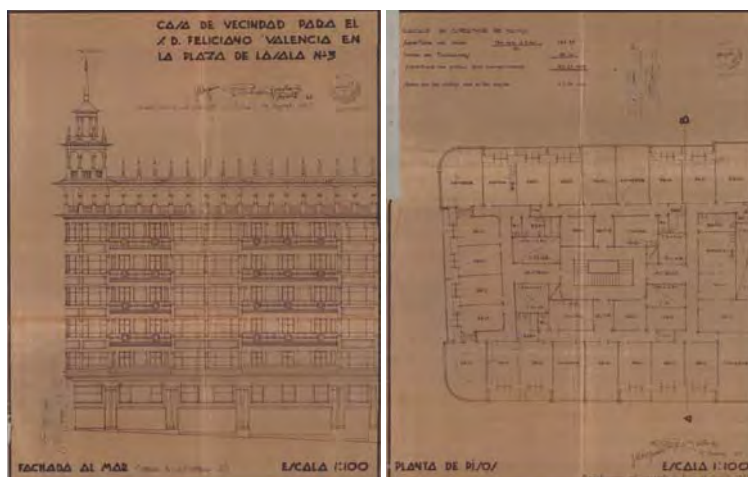


Además se halla otro expediente que abarca de 1935 a 1938, y que contiene planos de los proyectos que, con sus sucesivas modificaciones, dieron como resultado el edificio actualmente existente. Los planos más antiguos reflejan un lenguaje indubitadamente racionalista sin concesiones: Son de Agosto de 1935 y los suscribe José Manuel Aizpurua:



En dicho expediente se encuentran también unos planos ligeramente posteriores, de 17 de Septiembre de 1935 firmados simultáneamente por el mismo arquitecto Aizpurua y por el también arquitecto Pablo Zabalo. En estos planos se introducen ya modificaciones sustanciales, tanto del lenguaje formal como de la planta (\*), que alejan el proyecto de su inicial lenguaje racionalista.

(\*) Además de la distribución interior, sustituyendo el núcleo de escaleras integrado en el patio longitudinal por una solución más convencional con cuatro patios menores, se sustituye el juego de los retranqueos sucesivos en torno a ejes de simetría en cada fachada por la alternancia de tramos abiertos y cerrados de los vuelos



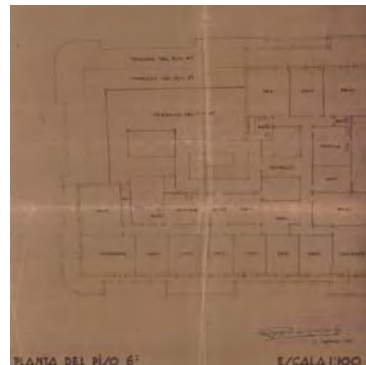
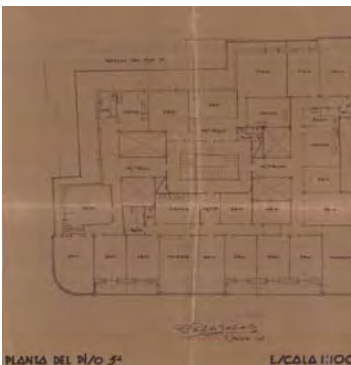
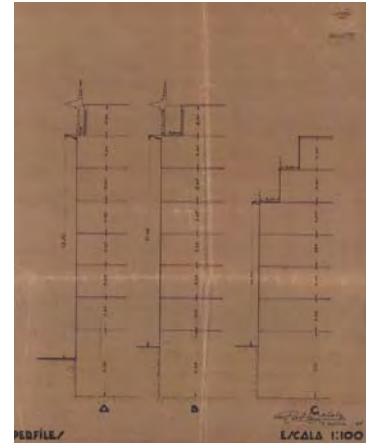


**EDIFICIO RESIDENCIAL**  
**PROTECCIÓN MEDIA**

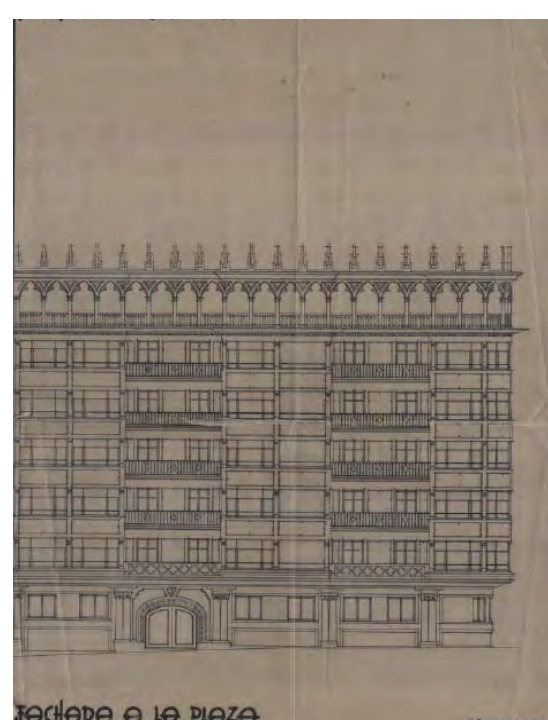
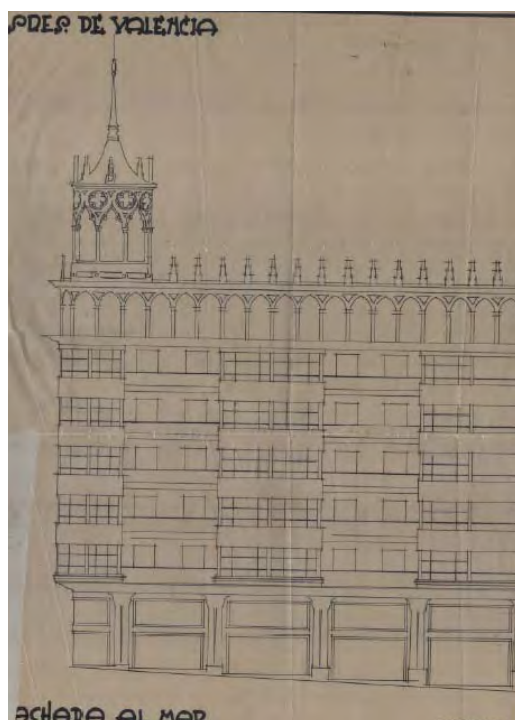
**PLAZA LASALA 03**  
**MARI 05 ACCESORIO**

**Archivo municipal (continuación):**

Además, el expediente incluye un conjunto de planos que, bien con la misma fecha de 17 de Septiembre o con la de 24 de Septiembre, están suscritos ya solo por Pablo Zabalo, y que reflejan soluciones que van acercándose a la realidad del edificio actual, aunque aún presentan diferencias notables.



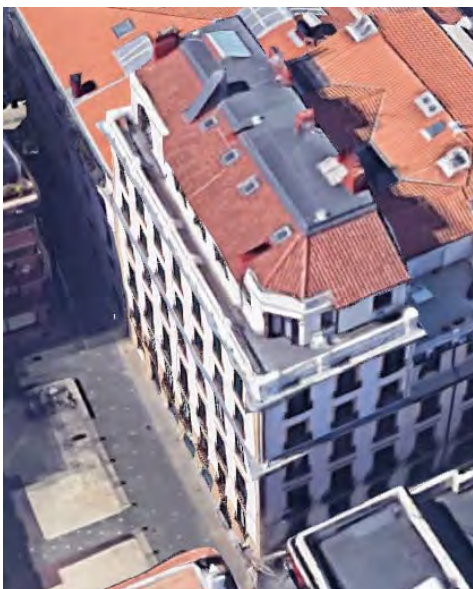
Por fin, se hallan dos planos de fachadas sin fecha ni firma que se aproximan ya a la realidad construida.





## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

**PLAZA LASALA 05**  
**BILINTX 01 ACCESORIO**





## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

## PLAZA LASALA 05 BILINTX 01 ACCESORIO

### Descripción

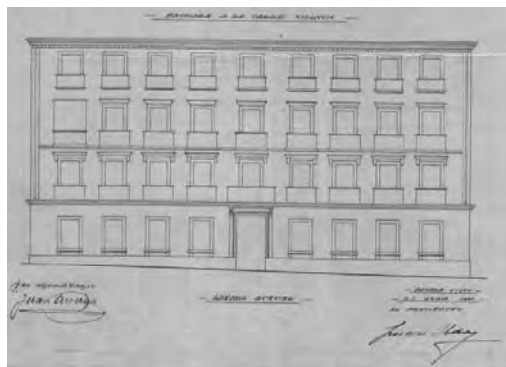
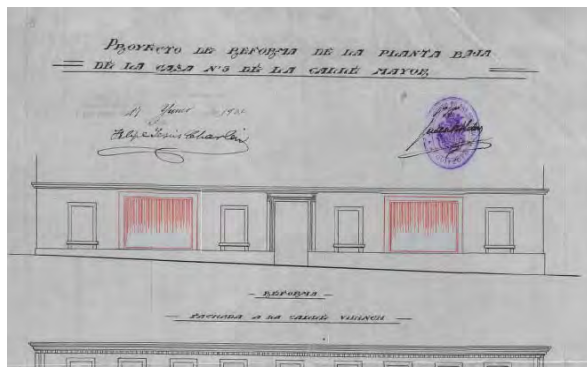
Edificio que ocupa una parcela de esquina con dos fachadas (a la plaza Lasala y a la calle Bilintx), y un perfil de planta baja y seis plantas altas (la 6ª retranqueada). Las dos fachadas se organizan en torno a ejes verticales de huecos (siete hacia la plaza Lasala y tres hacia Bilintx), que se respetan en todas las plantas. La fachada de las plantas altas presenta un primer cuerpo correspondiente a las plantas 1ª, 2ª y 3ª de muro revocado, raseado y pintado de color crema. Las dos fachadas están separadas por un esquinale de sillería, que aloja bajantes embebidas, pero que carece de ménsulas de coronación. Se destaca también en sillería con bajante embebida, y en este caso con ménsulas, el testero de la medianera que el edificio comparte con el del nº 45 de la calle Fermín Calbetón (Peruquantxo 8 accesorio). En la calle Bilintx, sin embargo no se destaca ningún testero de medianera de separación con el edificio que ocupa la parcela de la calle Mayor 3, porque en origen ambos edificios eran uno solo. Esta parte principal de la fachada de las plantas altas, se remata con un vuelo a modo de falso alero de hormigón moldurado de cierta luz de vuelo que se recrece en el vértice como respuesta al esquinale de piedra ligeramente saliente respecto del plano general de fachada. Los huecos de las tres primeras plantas altas a ambas fachadas presentan una gradación en el sentido vertical: Los de la planta primera son puerta-ventanas precedidas de balcones individuales defendidos por barandillas de herrería, apoyados los de la calle Bilintx en una gran imposta corrida volada de piedra que remata la planta baja y en vuelos individuales los que dan a la plaza Lasala; Las puerta-ventanas están recercadas con bandas de sillería moldurada de anchura uniforme a la que se añade, en la que superior, un guardapolvos sostenido por ménsulas estriadas en contacto con el recercado. Los huecos de la planta 2ª son iguales que los de la primera excepto por el hecho de que los guardapolvos no se unen al recerco ni se soportan en ménsulas, sino que sobresalen directamente del muro revocado, y porque los vuelos individuales de los balcones, aunque están unidos por tramos de una imposta moldurada que sobresale del plano de fachada, presentan un canto menor. Los huecos de la tercera planta (de menor altura que las inferiores) son ventanas de antepecho bajo provisto de un vuelo a modo de balconcillo defendido por una barandilla de herrería corta, y carecen de guardapolvos (están inmediatamente debajo del falso alero); El vuelo descrito da paso a un cuerpo de dos plantas (4ª y 5ª) correspondientes a levantes posteriores, cuyos muros revocados están igualmente pintados de color crema, y en el que se adopta el modelo de ventanas de antepecho bajo de la planta 3ª; Este cuerpo se remata también con un segundo falso alero de características parecidas al que le sirve de base, y presenta hacia la plaza Lasala dos resaltes simétricos como para responder a sendas pilastras que en realidad no existen, sin que resulte evidente su razón compositiva. Todos los huecos de las plantas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª disponen de contraventanas de librillo. El segundo falso alero situado sobre la planta 5ª da paso a una balaustrada de hormigón que defiende la terraza de la planta 6ª retranqueada; Cinco de los ocho huecos que dispone esta planta 6ª adoptan los ejes verticales de las plantas inferiores, y los tres restantes no lo hacen. Esta planta 6ª se remata con una cubierta inclinada a un agua (salvo en la esquina) que se resuelve como cubierta plana hacia la parte trasera (parcela Mayor 3). La planta baja es de sillería arenisca y se remata hacia la calle Bilintx con una gran imposta corrida volada que soporta los balcones de la planta 1ª, en tanto que hacia la plaza Lasala dicha imposta no vuela y queda interrumpida regularmente por los vuelos individuales de los balcones. Los siete huecos correspondientes a la fachada de la plaza Lasala son individuales llegan hasta el suelo. Hacia la calle Bilintx los dos huecos de planta baja responden a una reforma de 1922 con una ventana individual junto a la esquina y una gran ventana que agrupó dos huecos preexistentes.

### Pormenorización del régimen de Protección Básica

- 1- Elementos o partes de la fachada excluidos de la protección: **La parte plana de la cubierta**
- 2- Elementos o partes del edificio que, adicionalmente a los de carácter general, son objeto de protección: **Portal?**
- 3- Elementos o partes de la fachada permanentes: Elementos de sillería y herrería.
- 4- Restricciones particulares de intervención: No
- 5- Elementos degradantes específicos: **No**

### Archivo Municipal

Debe tenerse en cuenta que el edificio existente en el nº 5 de la Plaza Lasala, con sus reformas posteriores, etc., es una parte de un edificio mayor construido originalmente sobre esta parcela y sobre la nº 3 de la calle Mayor, que en un momento dado sufrió una reforma integral y pasó a disponer de dos portales y dos direcciones postales distintas. Uno de los expedientes del Archivo Municipal, adscrito a Mayor 3, contiene varios planos que se refieren al edificio existente en Lasala 5. El más antiguo de ellos (Lucas Alday, Junio de 1922) refleja la reforma de los huecos de planta baja del edificio preexistente hacia la calle Bilintx; Además, este plano revela en aquella fecha el edificio presentaba un perfil de planta baja y tan solo tres plantas altas.

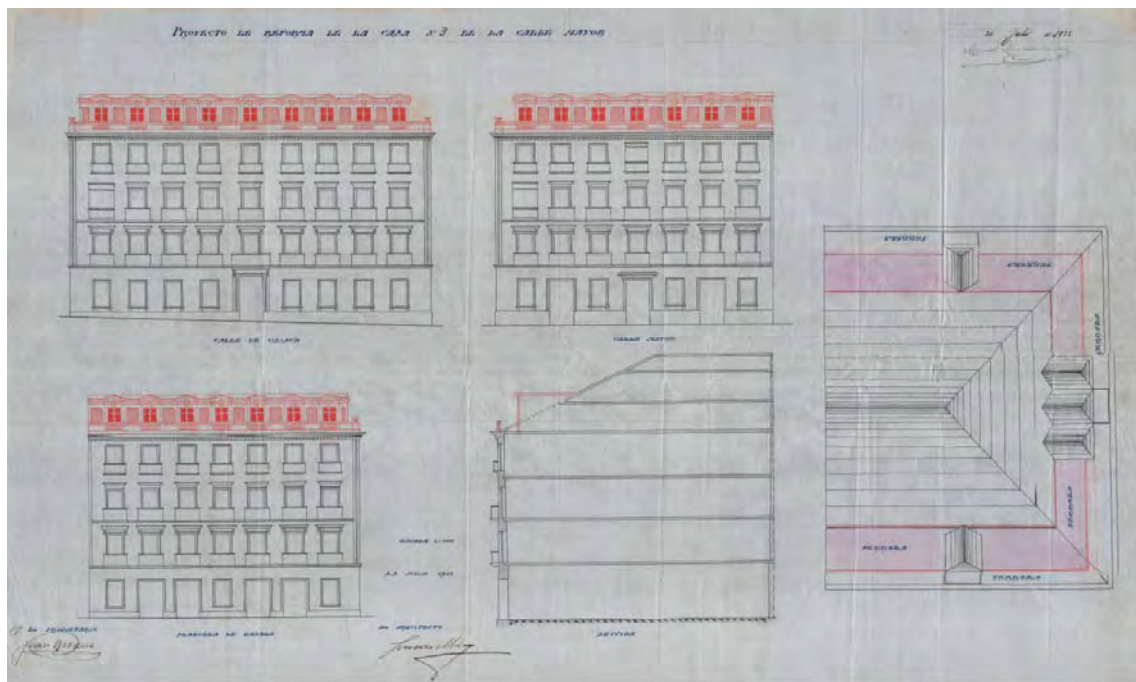


## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

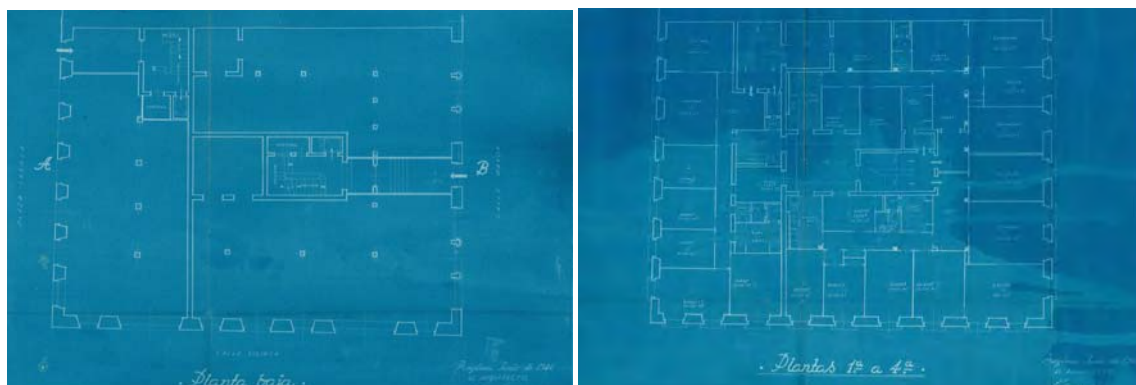
## PLAZA LASALA 05 BILINTX 01 ACCESORIO

### Archivo Municipal (continuación)

En ese mismo expediente adscrito por Archivo a Mayor 3, se halla otro plano de fecha solo un mes posterior (Lucas Alday, Julio de 1922), que refleja la intención de convertir el bajo-cubierta con buhardillas preexistente, en una cuarta planta ligeramente retranqueada a la que se prolongan los ejes verticales de huecos que componen las plantas inferiores; Obsérvese que este plano sigue reflejando la unidad del edificio que ocupa las parcelas Plaza Lasala 5 y Mayor 3, que los huecos de planta baja aparecen aún sin reformar conforme al proyecto de Alday de un mes antes, y que se refleja la existencia de un mirador hacia la calle Bilintx (que en la actualidad no existe).



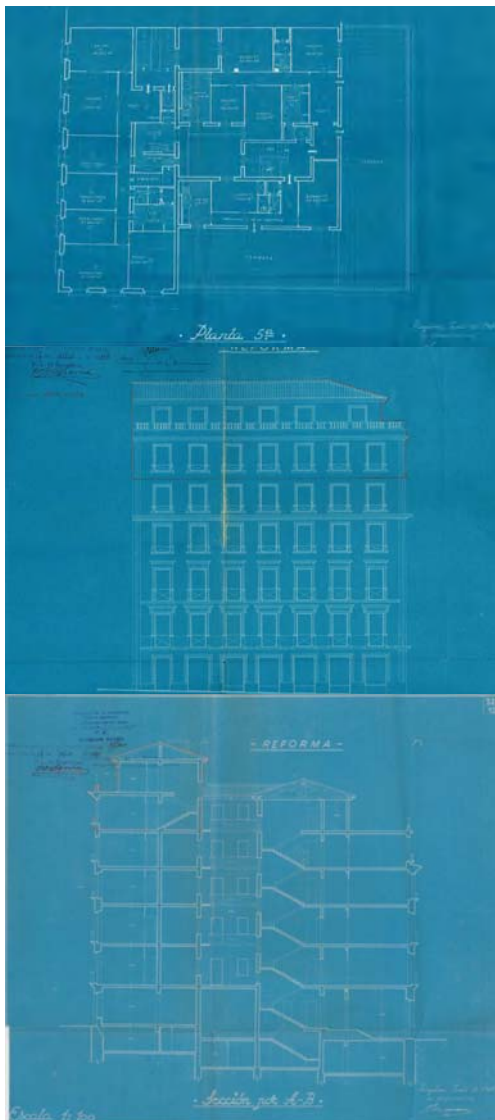
En el Archivo se halla un expediente referido ya de forma específica a Lasala 5; Contiene diversos planos (Francisco Garrauz, 1946) que reflejan la importante intervención llevada a cabo en el año 1946 sobre el edificio preexistente. Los planos del estado previo revelan que en aquella fecha el edificio tenía cuatro plantas altas iguales y una quinta fuertemente retranqueada respecto a las tres fachadas, servidas por una única escalera y un patio de luces central. La reforma consistió en separar funcionalmente el edificio en dos (Lasala 5 y Mayor 3), disponiendo dos portales, dos escaleras y dos patios de luces nuevos y distintos de los preexistentes, y en ampliar la parte correspondiente a Lasala 5, eliminando el retranqueo de la planta 5ª y construyendo una planta 6ª retranqueada:



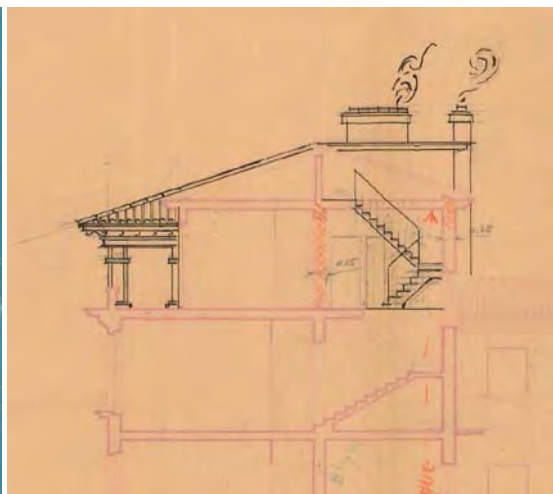
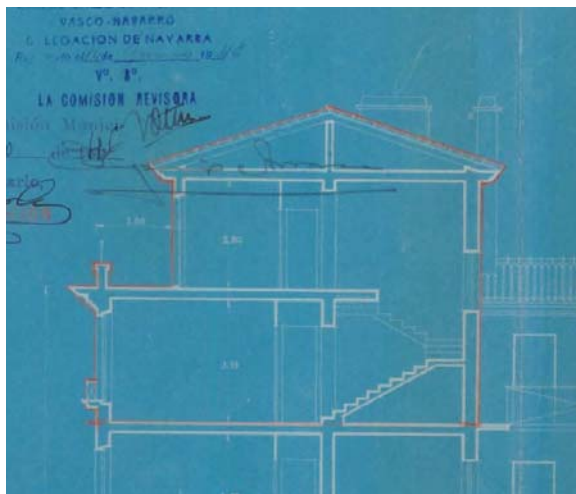
**EDIFICIO RESIDENCIAL**  
**PROTECCIÓN BÁSICA**

**PLAZA LASALA 05**  
**BILINTX 01 ACCESORIO**

Archivo Municipal (continuación)



Entre los planos de la sección de esta reforma se incluyen variantes referidas a la sexta planta retranqueada que reflejan la opción de cubrir la terraza resultante del retranqueo prolongando la cubierta y apoyándola en pilares situados en el plano de fachada. Finalmente, esta opción no se llevó a cabo en cuanto a la cubrición de la terraza, pero sí en cuanto a la sustitución del faldón este por un tramo de cubierta plana.







## EDIFICIO RESIDENCIAL PROTECCIÓN BÁSICA

## SAN VICENTE 9



### Descripción

Edificio entre medianeras (con San Vicente 7 y Narrica 24 o San Vicente 11 accesorio) y con fachadas a la calle San Vicente; Lateralmente, además de la medianera, comparte patio con Narrica 24 y 22; Por fondo comparte una tercera medianera y un patio con Iñigo 7. Presenta un perfil de planta baja y cuatro plantas altas. Se remata con una cubierta inclinada dos aguas (con cumbrera paralela a la calle San Vicente), que se desdobra con un tercer faldón que converge hacia el patio compartido con Iñigo 7. De los dos faldones que dan hacia ese patio emergen tres buhardillas (dos del faldón sur y una del faldón que mira al oeste), en tanto que el faldón norte está parcialmente peraltado en el tramo más próximo a la cumbrera y en una anchura de dos tercios de la planta: Un estrecho plano vertical queda configurado entre el faldón base y el peraltado. La fachada se organiza según tres ejes verticales de huecos, que se respetan en todas las plantas; Queda delimitada verticalmente hasta la planta tercera incluida, por los testers de las medianeras, de sillería arenisca, que alojan bajantes y que se coronan con ménsulas: Sobre dichas ménsulas se dispone un vuelo de hormigón, habilitado como balcón corrido de la planta cuarta, con barandilla metálica de barrotes en su borde. Las partes ciegas correspondientes a las plantas altas están revocadas y pintadas de color crema; La fachada carece de impostas que delimiten los tramos de fachada correspondientes a las distintas plantas, salvo la que se dispone por encima de la planta tercera y justo debajo del vuelo que hace de balcón de la cuarta, de sección moldurada y pintada de color ocre. Todos los huecos correspondientes a las plantas primera, segunda y tercera, son puerta-ventanas que dan a balcones volados individuales defendidos por barandillas de herrería; Los balcones de la planta primera, aunque individuales, se apoyan en un vuelo corrido que hace al mismo tiempo de imposta de separación de la planta baja: Tanto los vuelos individuales como el corrido de planta primera presentan un canto de sección moldurada. Los huecos están recercos por fajas de mortero de anchura uniforme y sección igualmente moldurada, pintadas de color ocre; Por encima de los huecos de la planta primera se disponen unos guardapolvos de la misma anchura que los balcones. No hay contraventanas de librillo, y en los huecos de planta primera, cajones exteriores de persiana invaden el retiro de las mochetas; Los huecos de la planta cuarta disponen de contraventanas correderas de lamas de madera. Los paños ciegos de la fachada de planta baja son de sillería arenisca esmeradamente elaborada, resaltándose las juntas horizontales, con adovelamiento (simulado) de dinteles, con recercos moldurados de huecos, y con zócalo recreado en los entrepaños. Un cartel se superpone al dintel del hueco de la izquierda impidiendo su visión.

### Pormenorización del régimen de Protección Básica

- 1- Elementos o partes de la fachada singularmente excluidos de la protección: **No**.
- 2- Elementos o partes del edificio que, adicionalmente a los de carácter general, son objeto de protección: **No**
- 3- Elementos o partes de la fachada permanentes: Elementos de sillería y herrería.
- 4- Restricciones particulares de intervención: **No**
- 5- Elementos degradantes específicos: **No**

### Archivo Municipal:

En el Archivo Municipal se ha hallado un único expediente específicamente referido a este edificio: Se trata del de signatura H-00313-28, de 1851: Contiene dos planos. Uno de ellos (Antonio Cortázar, Mayo de 1851), refleja la fachada del proyecto de construcción del edificio, con planta baja y tres plantas altas; El otro plano (También de Antonio Cortázar, pero sin fecha), refleja la parte de la fachada correspondiente a la planta cuarta y refiere que el edificio está "en construcción".

