



EVOLUCIÓN HISTÓRICO-CONSTRUCTIVA DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES
DEL CASCO HISTÓRICO DE HERNANI

ANEXO

ANÁLISIS DE 20 EDIFICIOS RESIDENCIALES DEL CASCO ANTIGUO DE HERNANI

TESIS DOCTORAL DE: Oihana Santolaria del Campo

DIRIGIDA POR: Joseba Escribano Villán

Donostia, junio de 2017



Universidad
del País Vasco

Euskal Herriko
Unibertsitatea

ARKITEKTURA
GOI ESKOLA
TEKNIKOA
ESCUELA
TÉCNICA SUPERIOR
DE ARQUITECTURA



A1 KALE NAGUSIA 2



A2 KALE NAGUSIA 13



A3 KALE NAGUSIA 15



A4 KALE NAGUSIA 16



A5 KALE NAGUSIA 17



A6 KALE NAGUSIA 19



A7 KALE NAGUSIA 20



A8 KALE NAGUSIA 21



A9 KALE NAGUSIA 32



A10 KALE NAGUSIA 38



A11 KALE NAGUSIA 42



A12 KALE NAGUSIA 45



A13 KALE NAGUSIA 48-50



A14 ANDREKALE 10



A15 ANDREKALE 12



A16 ANDREKALE 40



A17 ANDREKALE 46



A18 ATZIETA 4



A19 ATZIETA 6



A20 H.GUDARIEN ENP 7

ÍNDICE

A.1.	Kale Nagusia 2, Casa Madina, Ayerdinea	125
A.2.	Kale Nagusia 13, Casa Torre, Aierdi Torrea	155
A.3.	Kale Nagusia 15, Aierdi Jauregia	177
A.4.	Kale Nagusia 16, Zaragueta	205
A.5.	Kale Nagusia 17, Casa Egino, Casa de los Escudos	227
A.6.	Kale Nagusia 19	249
A.7.	Kale Nagusia 20	271
A.8.	Kale Nagusia 21, Sorrondoenea	289
A.9.	Kale Nagusia 32	307
A.10.	Kale Nagusia 38	339
A.11.	Kale Nagusia 42, Beroitz Enea	359
A.12.	Kale Nagusia 45	379
A.13.	Kale Nagusia 48-50, Zabalajauregi, Zabalenea	399
A.14.	Andrekale Kalea 10	423
A.15.	Andrekale Kalea 12, Alicantenea	439
A.16.	Andrekale Kalea 40	457
A.17.	Andrekale Kalea 46, Portalondo, Palacio de Alcega	473
A.18.	Atzieta Kalea 4, Escuela de Música	497
A.19.	Atzieta Kalea 6, Baltasarenea	519
A.20.	Hildako Gudarien Enparantza 7, Palacio de Zuaznavar, Apaizen Etxea	539

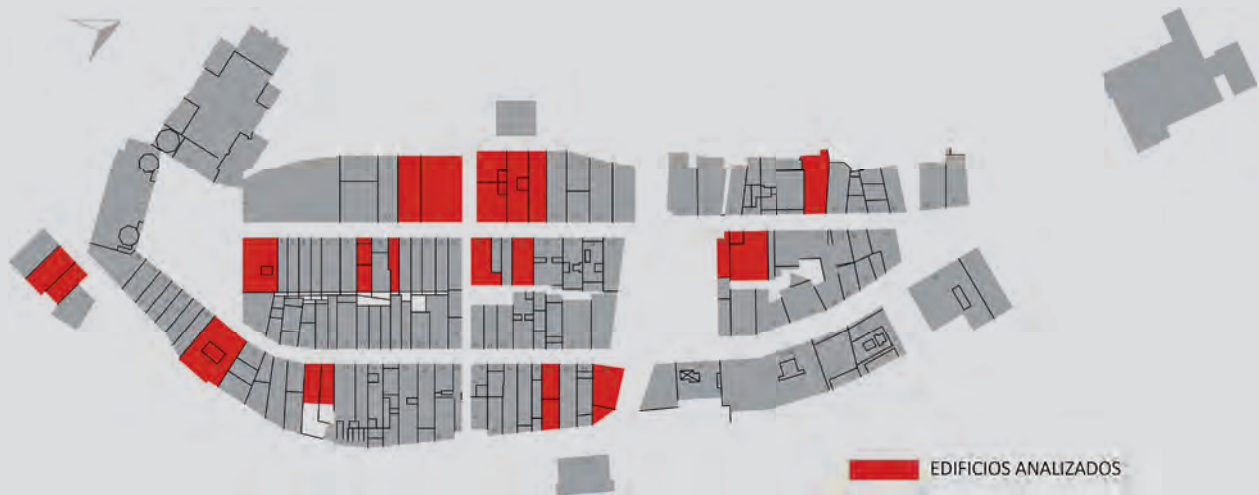


FIGURA A. 1. PLANO CON LA UBICACIÓN DE LOS EDIFICIOS ANALIZADOS



FIGURA A. 2. PLANO ANTIGÜEDAD DE LOS EDIFICIOS QUE CONFORMAN EL CASCO HISTÓRICO



FIGURA A. 2. PLANO DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

ANEXOS

A.1.

KALE NAGUSIA 2, CASA MADINA, AYERDINEA





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico.
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. 1982
- Inventario del Patrimonio Cultural de Hernani. 1986
- Entrevista con propietaria del inmueble de la vivienda del 3º derecha
- Archivo municipal de Hernani

1.0. ÍNDICE

- 1.1. Fuentes de información
- 1.2. Identificación
 - 1.2.1. Ubicación
 - 1.2.2. Datos compositivos
 - 1.2.3. Descripción general
- 1.3. Documentación gráfica
 - 1.3.1. Fachadas
 - 1.3.2. Plantas
 - 1.3.3. Sección
- 1.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 1.4.1. Estructura
 - 1.4.2. Fachadas
 - 1.4.3. Cubierta
- 1.5. Principales obras realizadas
- 1.6. Descripción del estado actual
 - 1.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 1.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 1.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
- 1.7. Conclusiones

Nota ¹

1 Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del PERCH de Hernani

1.2. IDENTIFICACIÓN

1.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: CALLE MAYOR Nº 2

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: CASA MADINA, CASA SOLAR MADINA, AYERDINEA

SUPERFICIE DE PARCELA: 270 m²

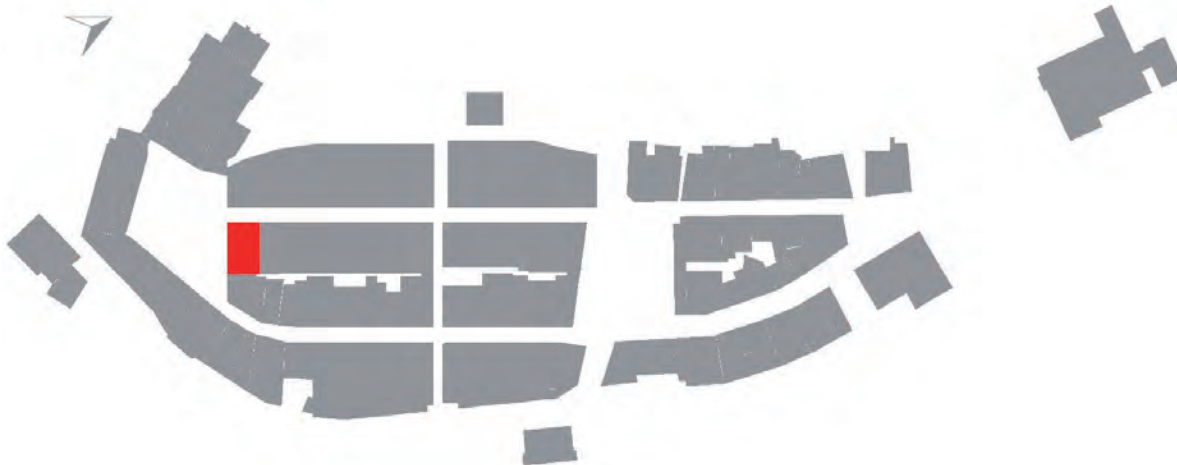


FIGURA A1. 1. PLANO DE SITUACIÓN

1.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 1	31,33 m ²
	LOCAL COMERCIAL 2	34,31 m ²
	LOCAL COMERCIAL 3	24,53 m ²
	LOCAL COMERCIAL 4	53,04 m ²
	LOCAL COMERCIAL 5	35,67 m ²
	LOCAL COMERCIAL 6	54,68 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA A	114,74 m ²
	VIVIENDA B	113,59 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA A	112,01 m ²
	VIVIENDA B	113,80 m ²
3ª PLANTA	VIVIENDA A	91,77 m ²
	VIVIENDA B	83,52 m ²

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa.

1.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XVII ó XVIII. Edad Moderna. Estilo barroco.

PROTECCIÓN ACTUAL: Elemento catalogado como Monumento Histórico-Artístico de carácter local por el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, aprobado únicamente, por la Dirección del Patrimonio del Ministerio de Educación y Ciencia el 22.6.77.

DATOS HISTÓRICOS: El edificio también es conocido por el nombre de Ayerdinea y presenta el único escudo en ángulo que aparece en Hernani. Es un escudo de armas, cuadrado, bien conservado y cuartelado: 1º y 4º cuartel: un árbol con jabalí andante atravesado al tronco y 2º y 3º: torre cimentada en roca, según De Guerra³ corresponde a la casa Ayerdi, con casa solar en Urnieta, lo que parece confirmar a la familia Ayerdi como propietaria de la casa en alguna etapa de su historia.

El edificio pasó a ser propiedad de la familia Madina en la década de 1920 y destinó la planta baja a obrador.



FIGURA A1. 2. ESCUDO DE ARMAS UBICADO EN ESQUINA DE FACHADA

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio es de planta rectangular y hace esquina, dando, por una lado, la fachada principal, hacia la plaza Hildako Gudarién enparantza y por otro, la fachada lateral, hacia la calle Mayor. Desde la fachada principal se puede acceder a la cárcava que se encuentra cubierta por las plantas altas del edificio. El perfil actual es de 4 plantas (planta baja + 2 plantas altas + planta bajocubierta). Dispone de seis locales comerciales en la planta baja y de dos viviendas por planta en las plantas altas.

La fachada de la planta baja es de sillería, mientras que en las plantas altas está realizada mediante estructura de madera rellena de ladrillo. La esquina de la fachada está rematada mediante una pilastra de sillería caliza y escudo de armas en la primera planta; donde existe también un amplio balcón. La fachada a la plaza consta de 5 ejes de vanos y la lateral de tres ejes. Los huecos son rectangulares y disponen de antepechos con bastidores de madera. La fachada se remata en un alero volado de madera tallada. La tercera planta, de posterior construcción, consta de una terraza en el perímetro exterior, fachada retranqueada respecto a la original; y cubierta de placas de fibrocemento.

3 De Guerra, J.C. (1910). "Estudios de heráldica vasca". Ed. Librería de J. Baroja e Hijos. San Sebastián. Original de la Biblioteca de Koldo Mitxelena Kulturenea. Diputación Foral de Gipuzkoa

1.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1.3.1. FACHADAS



FIGURA A1. 3. ALZADO A GUDARIEN ENPARANTZA



FIGURA A1. 4. FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A1. 5. ALZADO A CALLE MAYOR



FIGURA A1. 6. 1900. FOTOGRAFÍA DESDE PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN (HILDAKO GUDARIEN ENPARANTZA) ⁴

4 Fotografía ubicada en portal de edificio datada en 1900. <http://www.todocoleccion.net/postales-pais-vasco/postal-hermani-guipuzcoa-plaza-constitucion-nd-fot-132~x36204649>



FIGURA A1. 7. DIBUJO DE GUDARIÉN ENPARANTZA ⁵



FIGURA A1. 8. FOTOGRAFÍA DE CASA MADINA DESDE GUDARIÉN ENPARANTZA ⁶



FIGURA A1. 9. 1979. FOTOGRAFÍA DE LA PLAZA ⁷

⁵ Artículo: "Hernani". Texto y dibujos: Antequera Azpiri. Revista Gráfica "Vida Vasca", dirección y administración: Diputación 1, Bilbao. Año 1933, número X

⁶ Archivo Municipal de Hernani

⁷ Fotografía de la Plaza Mayor de Hernani en fiestas de San Juan realizada por Garikoitz Estornés en 1979. Auñamendi Eusko Entziklopedia. <http://www.euskomedia.org/aunamendi/>



FIGURA A1. 11. 1984. FOTOGRAFÍA DE FACHADA DESDE PLAZA ⁸



FIGURA A1. 10. 1996. FOTOGRAFÍA DE FACHADA A HILDAKO GUDARIEN ENPARANTZA ⁹

⁸ Fotografía realizada por Garikoitz Estornés. <http://www.kultura.ejgv.euskadi.net>

⁹ <http://www.kultura.ejgv.euskadi.net>

1.3.2. PLANTAS

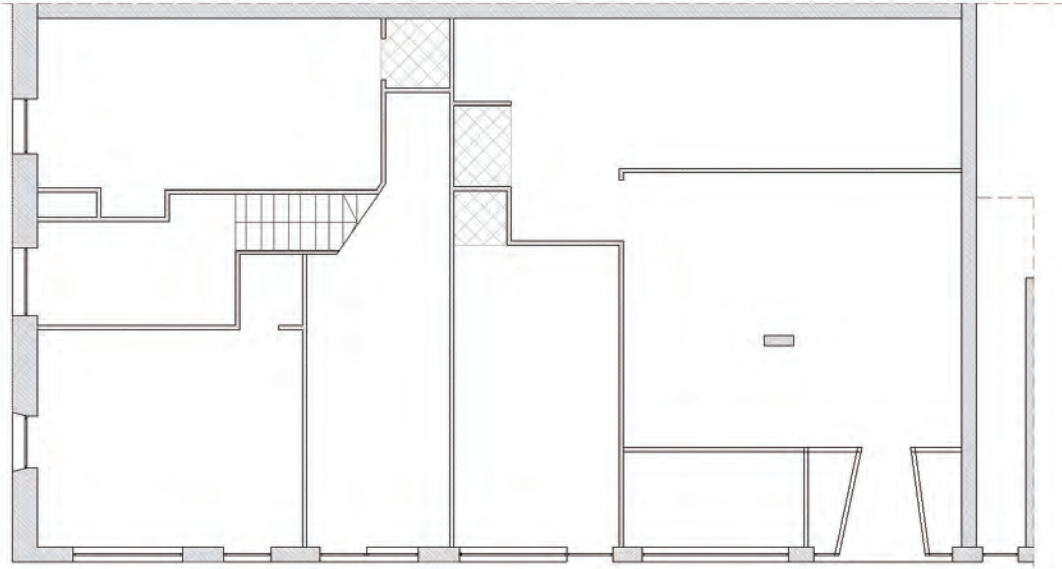


FIGURA A1. 12. PLANTA BAJA

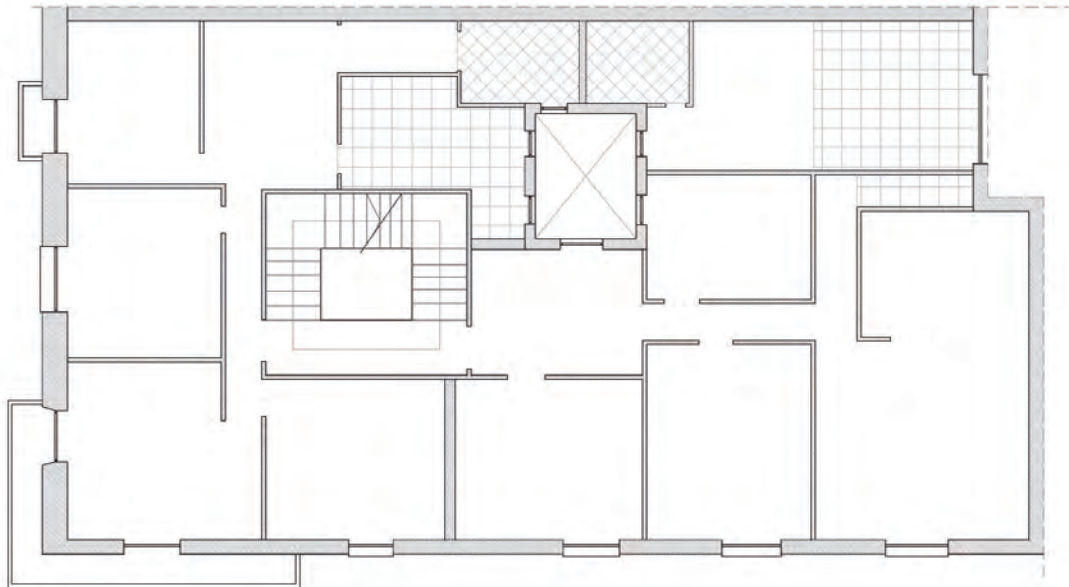


FIGURA A1. 13. PRIMERA PLANTA

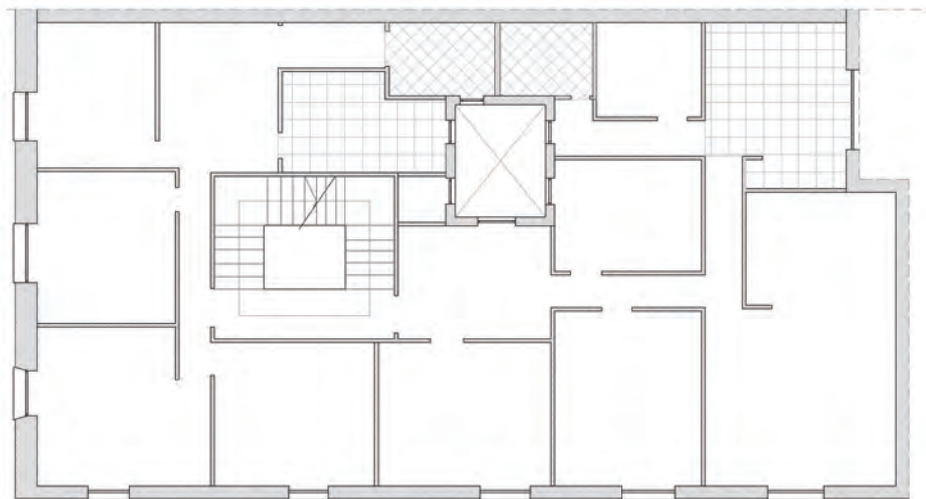


FIGURA A1. 14. SEGUNDA PLANTA

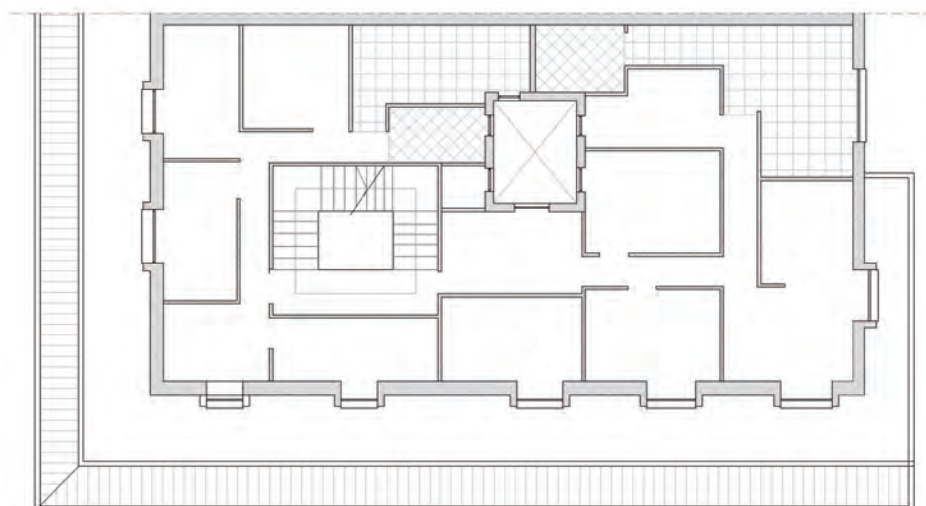


FIGURA A1. 15. TERCERA PLANTA, PLANTA BAJOCUBIERTA

1.3.3. SECCIÓN

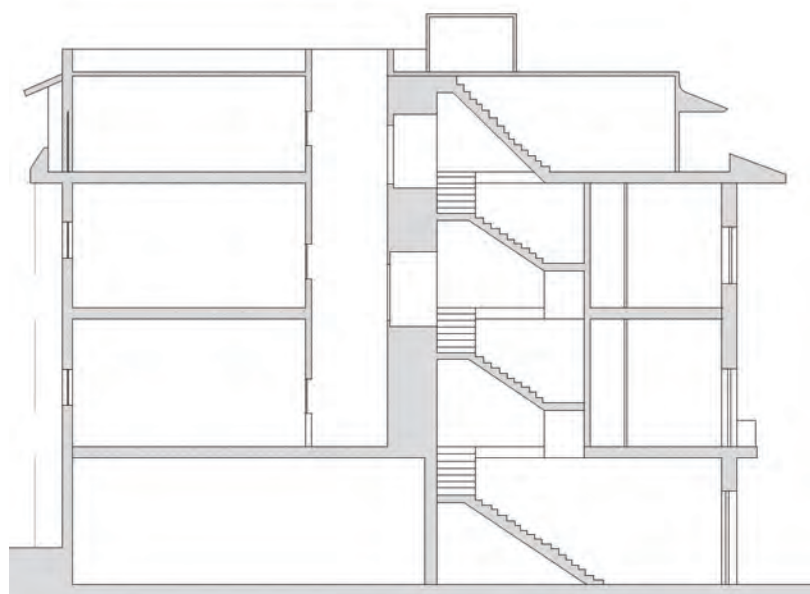


FIGURA A1. 16. SECCIÓN POR CAJA DE ESCALERAS Y PATIO

1.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

1.4.1. ESTRUCTURA

1.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: planta baja con muros de carga de sillería y pilares de madera, y plantas altas mediante pórticos de madera. Comparten muro medianero con edificio contiguo, calle Mayor nº 4. La estructura divide las plantas en 5 crujías; en la 3ª crujía desde la cárcava se encuentra el patio, y en la crujía contigua la caja de escaleras.

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: escaleras

1.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de sillería y pilares de madera

Estructura horizontal: vigas de madera y viguetas de madera

Estructura inclinada: escaleras de madera

1.4.1.3. DIMENSIONES

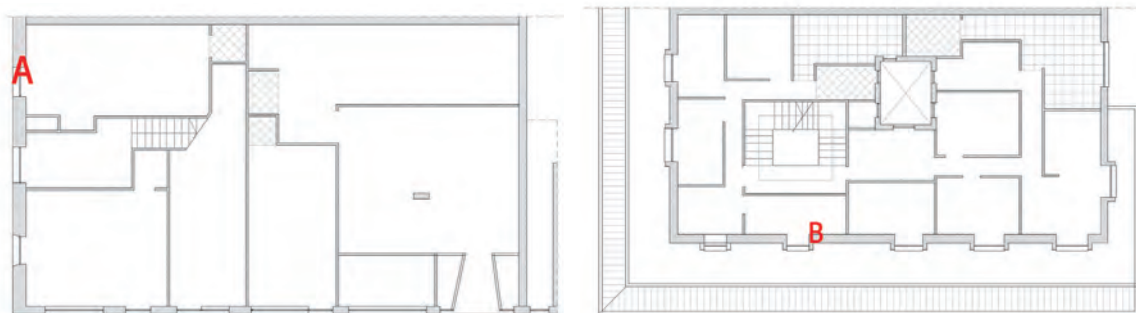


FIGURA A1. 17. PRIMERA Y TERCERA PLANTA. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
MURO DE CARGA FACHADA PRINCIPAL PLANTA BAJA A	e= 70 cm
FACHADA TERCERA PLANTA <b	e= 20 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 339 cm
PRIMERA PLANTA	h= 334 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 330 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= 254 cm

1.4.2. FACHADAS

1.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados: en la planta baja de la fachada hacia la calle Mayor sillería, y en fachada hacia la plaza mampostería cubierta de aplacado de piedra; pilastra de sillería caliza en la esquina de unión de las fachadas principales; estructura de madera con relleno de ladrillo en las plantas primera y segunda; y revoco y pintura en la tercera planta.

Soporte: muros de piedra en planta baja; y fábrica de ladrillo y entramado de madera en 1ª y 2ª planta; y fábrica de ladrillo en 3ª planta

Huecos:

Dinteles: piedra, cerámica y madera

Mochetas: piedra, cerámica y madera

Alfeizares: varios materiales

Carpinterías:

Ventanas: PVC, y otros

Puertas ventanas: PVC, y otros

Elementos singulares:

Barandillas: forja

Instalaciones por fachada: alumbrado municipal

Otros: rótulos metálicos en planta baja y toldos

1.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm				
FACHADA PRINCIPAL:	PLANTA BAJA	195 x 260	140 x 290	90 x 290	150 x 230	215 x 270
		282 x 230	87 x 235	120 X 304	87 X 235	88 x 260
HILDAKO	PRIMERA PLANTA	135 x 280	135 x 280	135 x 280	135 x 280	135 x 280
GUDARIEN	SEGUNDA PLANTA	135 x 220	135 x 220	135 x 220	135 x 220	135 x 220
ENPARANTZA	PLANTA BAJOCUBIERTA	110 x 210	110 x 210	110 x 210	110 x 210	110 x 210
FACHADA LATERAL: CALLE MAYOR	PLANTA BAJA	125 x 330		170 x 330		128 x 330
	PRIMERA PLANTA	134 x 280		134 x 280		134 x 280
	SEGUNDA PLANTA	100 x 150		100 x 150		100 x 150
	PLANTA BAJOCUBIERTA	100 x 210		100 x 210		100 x 210

1.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: los balcones de la primera planta están formados por plancha de piedra caliza abujardada de 5 cm de espesor sobre llanta metálica, que apoya sobre fachada mediante pletina en L anclada a muro y sobre jabalón de forja.

Aleros: madera

1.4.3. CUBIERTA

1.4.3.1. TIPOLOGÍA:

Cubierta inclinada en remate de fachada original, y cubierta plana sobre tercera planta.



FIGURA A1. 17. CUBIERTA DE C/ MAYOR Nº 2. FOTO AÉREA¹⁰

1.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas cerámicas y placas de fibrocementoa

Soporte: madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

Cubierta plana no transitable:

Material de cubrición: placa ondulada de fibrocemento

¹⁰ 2014. *Google earth*

1.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En **1910** se realizaron las obras para conectar las salidas de los excusados con la cañería general municipal que transcurría por la calle Kardaberaz (anteriormente calle Urumea); la cañería general era de gres¹¹.

En **1928** se presentó el proyecto de reforma del edificio donde, además de plantearse reformas en el interior, se proponía la construcción de un levante¹².



11 Peticionario: O., 1910. "Solicitud de realización de obras para conexión de excusados a cañería general". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: edificios particulares, Libro 1, Expediente 61

12 Peticionario: J.M.M., 1928-29. "Proyecto de reforma de casa en c/ Alfonso XIII nº 2". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

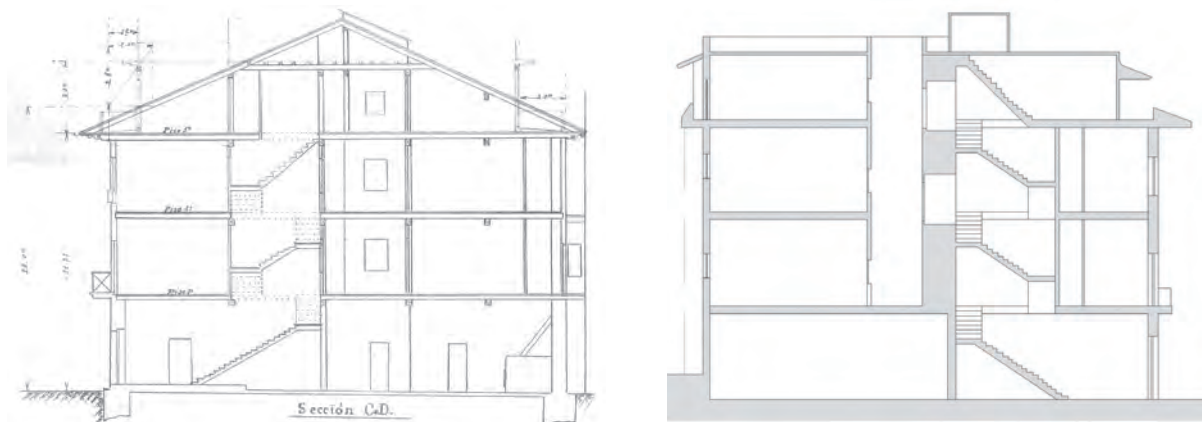


FIGURA A1. 20. ESTADO PROPUESTO EN 1928 Y ESTADO ACTUAL DE SECCIÓN (REALIZADO EN SENTIDOS PERPENDICULARES)

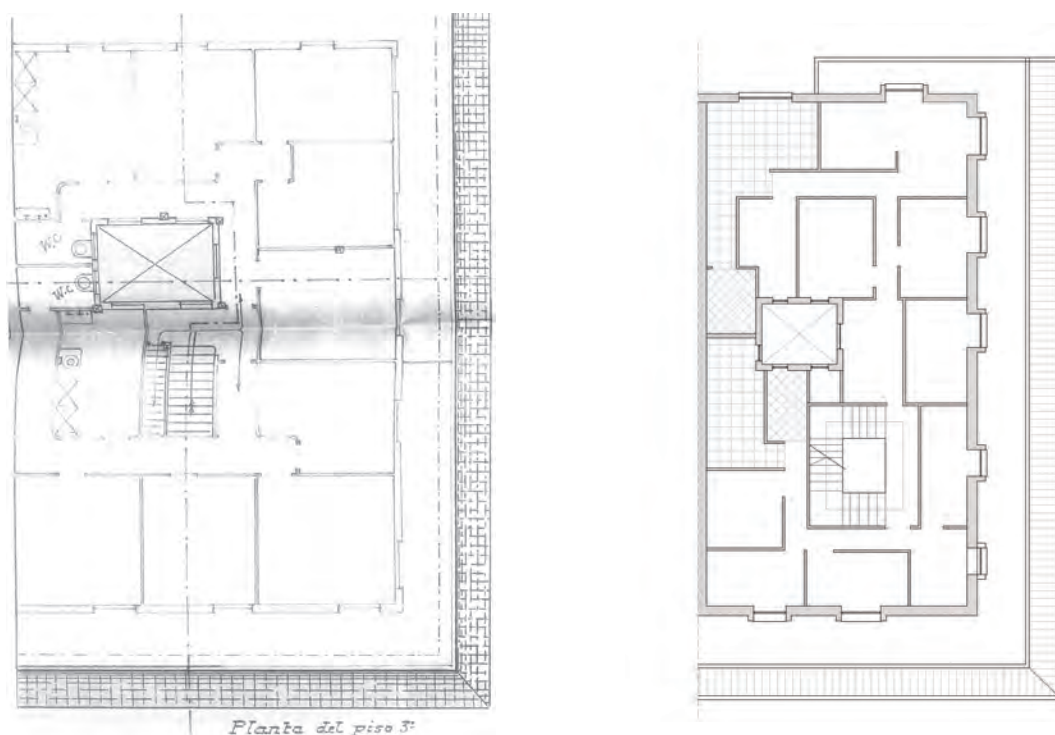


FIGURA A1. 21. ESTADO PROPUESTO EN 1928 Y ESTADO ACTUAL DE LA TERCERA PLANTA

En **1959** se solicitó el permiso para realizar las obras de cubrición de la terraza del tercer piso con el objeto de proteger la superficie que quedaba al descubierto por haber tenido que retranquear dos metros la línea de la fachada del levante realizado en 1928-29¹³. Se obtuvo el permiso oportuno y se realizaron las obras.

13 Peticionario: J.M.M., 1959. "Cubrición de terraza con uralita en piso 3º". A.M.H Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

En **1963-64** se realizaron obras de reforma interior en uno de los locales ubicados en la planta baja para destinarlo a *gestoría*¹⁴. Tras la reforma se amplió el primer hueco de la planta baja de la fachada de la calle Mayor para convertirlo en puerta y acceso al local reformado. Los otros dos huecos corresponden al acceso al local y a otro local propiedad de la familia Madina.



FIGURA A1. 22. 1928. FACHADA A CALLE MAYOR PLANTA BAJA

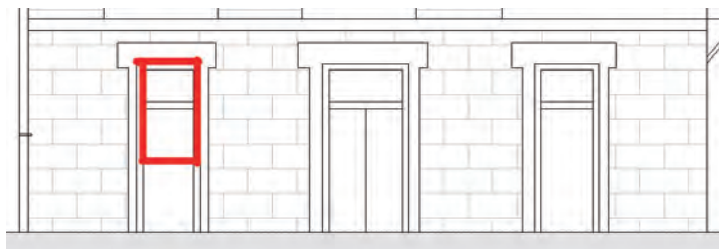


FIGURA A1. 23. ACTUAL FACHADA A CALLE MAYOR

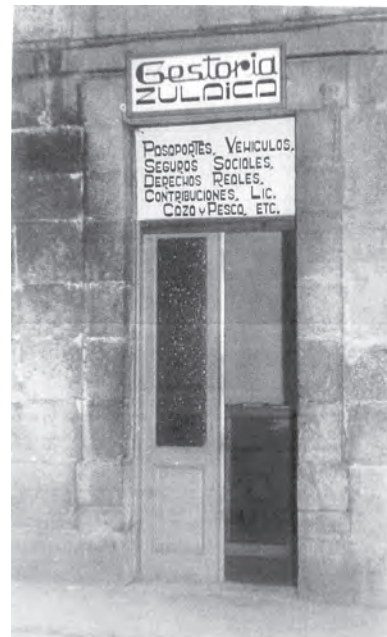


FIGURA A1. 24. PUERTA DE ACCESO A GESTORÍA¹

En **1965** se realizaron obras de impermeabilización en la fachada posterior, hacia la barbacana, debido a la existencia de "humedades en el piso y *escalerillas*"¹⁵.

Durante los años **1964 y 1965** se realizaron reformas de redistribución de la planta baja en las que se construyó un tabique y se habilitó una puerta como acceso a portal, se levantó otro tabique para realizar la segregación de un local comercial y se habilitó una puerta para crear acceso al portal desde un local comercial¹⁶.

En ese mismo año, **1965**, se solicitó la licencia de instalación, apertura y actividad de una mercería llamada "*Casa Clary*" en uno de los locales recientemente segregados; para lo cual se solicitaba la apertura de escaparates, que se realizó escalonadamente. En marzo del año 1965 se realizó la apertura del hueco de acceso de dimensiones 270 cm de anchura y 250 cm de altura, con un porche de 200 cm de fondo que disponía de escaparates a ambos lados. En diciembre de ese mismo año se solicitó nueva licencia de obras para sustituir un hueco de ventana existente por un nuevo escaparate contiguo al anterior de 325 cm de anchura y 225 cm de altura¹⁷.

14 Peticionario: Z.E., 1962-63. "Obras de acondicionamiento del local, obras interiores y fachada". A.M.H. Sec.: D obras, neg.4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

15 Peticionario: J.M.M., 1965. "Obras de impermeabilización en fachada posterior hacia barbacana de calle Mayor nº 2". A.M.H. Sec.: D edificios particulares, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

16 Peticionario: J.M.M., 1964-65. "Construcción de tabique y habilitación de puerta de acceso a portal". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

17 Peticionario: F.U.A., 1965-66. "Licencia de instalación, apertura y actividad". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: licencias.

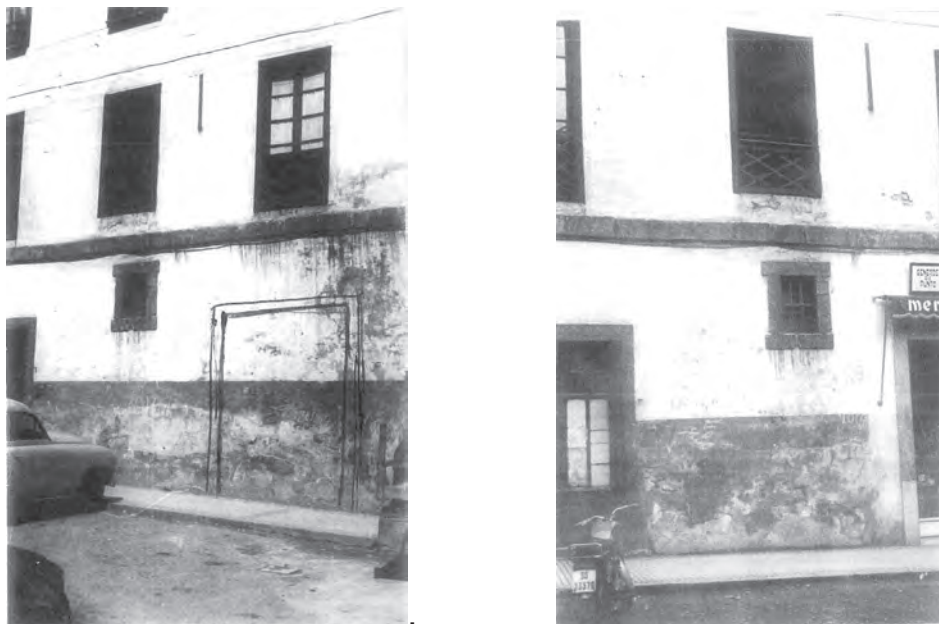


FIGURA A1. 25. APERTURA DE HUECO PARA ACCESO A LOCAL ¹⁸

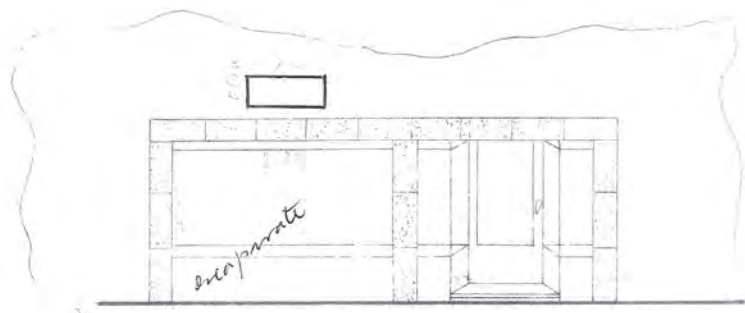


FIGURA A1. 26. ALZADO DE HUECOS DE ESCAPARATE PROPUESTOS ¹⁹

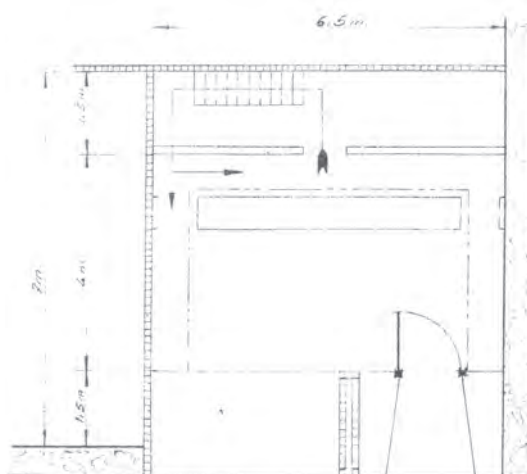


FIGURA A1. 27. PLANTA DE MERCERÍA ²⁰

18 Ibídem

19 Ibídem

20 Ibídem

En **1966** se solicitó la licencia de instalación, apertura y actividad, y de obras de habilitación del local y de ampliación de escaparate para poder llevar a cabo la actividad de droguería en el local ubicado en la esquina del edificio²¹. Se amplió la anchura del hueco del escaparate en 80 cm, pasando a ser de 150 a 230 cm.

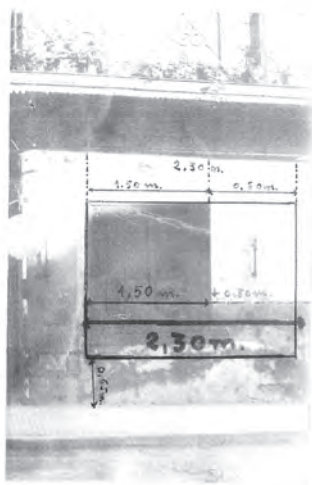


FIGURA A1. 28. FOTOGRAFÍA DE AMPLIACIÓN DE HUECO EN FACHADA ²²

En **1968** se inundaron los bajos debido a una obstrucción de la tubería por lo que se solicitó permiso de obras para realizar la apertura de una zanja en la plaza y arreglar la tubería de desagüe²³.

En **1974** se solicitó permiso de obras de reforma interior en el local comercial destinado a droguería. Entre los trabajos a realizar se detallan la eliminación de baldas y empapelado²⁴.

En febrero de **1977** se solicitó la licencia de obras para acondicionar un local comercial y ampliar la apertura de la ventana en la planta baja para convertirla en puerta de acceso al local; en marzo de ese mismo año el aparejador municipal denegó la licencia de obras para la apertura del hueco alegando que al tratarse de un muro de carga la obra debía realizarla un facultativo. En julio de ese mismo año se presentó un proyecto visado por el COAVN y realizado por el arquitecto Juan Miguel Rezola²⁵. La ampliación del hueco se realizó reforzando la fachada con dos vigas de perfil laminado IPN 200.



FIGURA A1. 29. FOTOGRAFÍAS DE PROPUESTA DE UBICACIÓN DE APERTURA DE HUECO EN FACHADA HACIA PLAZA ²⁶

21 Peticionario: L.E.O., 1966. "Proyecto de licencia de actividad, droguería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: licencias

22 Ibídem

23 Peticionario: J.M.M., 1968. "Apertura de zanja en Plaza de España para arreglo de tubería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

24 Peticionario: L.E.O., 1974. "Obra de reforma interior en establecimiento de droguería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

25 Peticionario: C.M.L., 1977-78. "Obras de habilitación de local y apertura de hueco". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: licencias

26 Ibídem



FIGURA A1. 30. ALZADO DE PLANTA BAJA HACIA HILDAKO GUDARIEN ENPARANTZA (ANTERIORMENTE PLAZA ESPAÑA) ²⁷

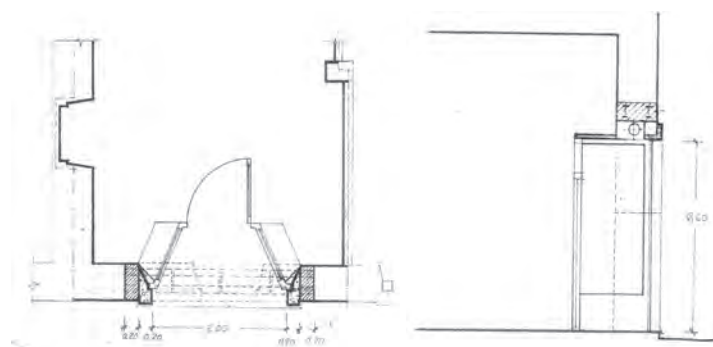


FIGURA A1. 31. PLANTA Y SECCIÓN DEL HUECO PROPUESTO EN MURO DE CARGA²⁸

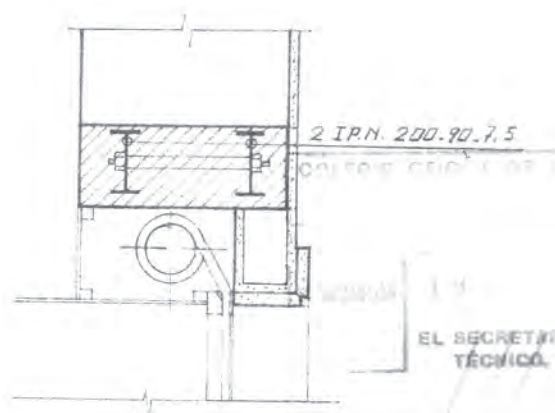


FIGURA A1. 32. DETALLE DEL CARGADERO PROPUESTO²⁹

En **1979** se solicitó la licencia de apertura de un taller de confección que se ubicaría en el local de la planta baja para destinarlo al por menor de confección y denominado “Hots”³⁰.

En **1980** se sustituyeron las baldosas de la terraza existente en la primera planta³¹.

En **1981** se produjo el cambio de titularidad de la actividad de confección de uno de los locales ubicados en la planta baja³² y al año siguiente se denegó una licencia solicitada para la instalación de una vitrina en la fachada de la tienda³³.

²⁷ Ibídem

²⁸ Ibídem

²⁹ Ibídem

³⁰ Peticionario: L.M.T., 1979. “Licencia de instalación de apertura de local destinado al por menor de confección”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: licencias

³¹ Peticionario: M.C.M.L., 1980. “Reparación de suelo de balcón”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: edificios part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores.

³² Peticionario: E.M. de L., 1981. “Licencia de instalación de negocio textil, cambio de titularidad”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: edificios particulares., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: licencias

³³ Peticionario: E.M. de L., 1982-84. “Solicitud denegada de una vitrina en fachada de la tienda”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: edificios particulares., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: licencias



FIGURA A1. 33. 1982 FOTOGRAFÍA DE PLANTA BAJA HACIA LA PLAZA ³⁴

En **1982** se solicitó licencia de obras para arreglar y pintar la fachada. El arreglo consistió en picar, limpiar, re-
vocar y talochar la fachada y revestirla mediante pintura impermeable³⁵.



FIGURA A1. 34. 1982. FOTOGRAFÍA DE EDIFICIO DESDE HILDAKO GUDARIEN ENPARANTZA ³⁶

En **1982** solicitaron licencias de apertura de actividad de un negocio dedicado a la venta de café y para la ins-
talación de un pequeño despacho de componentes electrónicos que precisaba la incorporación de baldas y otro
mobiliario. En **1983** se obtuvo el permiso para la instalación de un comercio para la venta del café³⁷.

34 Ibídem

35 Peticionario: C.M. y J.L. M.L., 1982. "Obras de habilitación de local y apertura de hueco". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

36 Peticionario: C.M. y J.L. M.L., 1982. "Obras de arreglo y pintura de fachada". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras me-
nores.

37 Peticionario: C. M.L., 1982. "Licencia de apertura de actividad de negocio dedicado a la venta de café". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.:
2, dpto.: 15, 3: industria, licencias

En **1986** se solicitó licencia para la apertura de un taller de reparación de calzado³⁸. Al año siguiente se gestionó el cambio de titularidad de dicho taller, a su vez se solicitó permiso para la colocación de un letrero, y se otorgó dicho permiso con la condición de que no fuese luminoso³⁹.

En **1988** se solicitó permiso para realizar obras interiores en una vivienda que consistieron en reformar la cocina, baño y sustituir las ventanas⁴⁰.

En **1988** se pidió permiso de obras para sustituir el recubrimiento de fibrocemento existente en la cubierta⁴¹.

En **1988** se realizaron obra de reforma interior en la vivienda ubicada en la primera planta, mano izquierda⁴². En el mismo año también se realizaron obras interiores en la vivienda ubicada en la segunda planta mano izquierda; dichas obras consistieron en la sustitución de azulejos de la cocina⁴³.

En el año **1992** se realizaron obras de reforma interior de la vivienda ubicada en la tercera planta mano derecha. La obra consistió, según presupuesto presentado, en derribo de tabiques, suelos, suelos de terraza, sustitución de alicatados en baño y cocina y modificaciones en la instalación eléctrica⁴⁴.

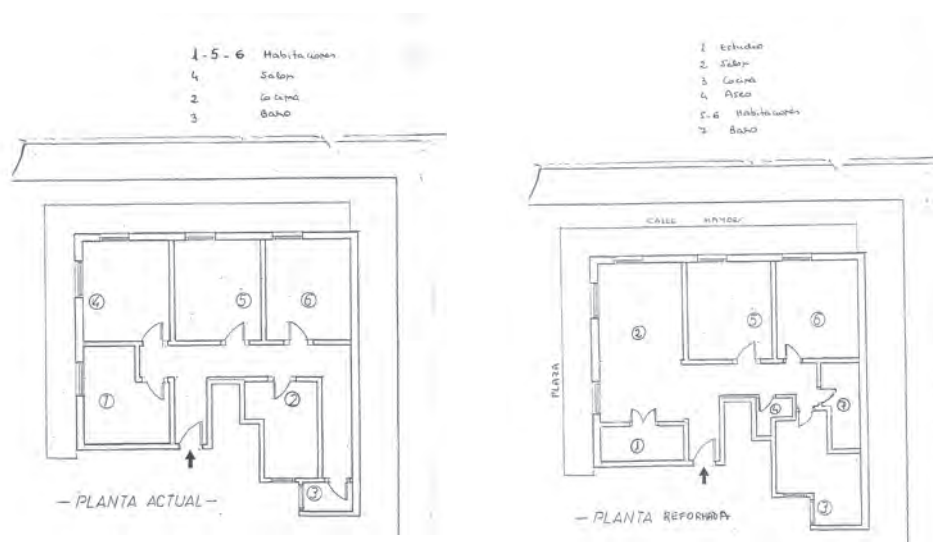


FIGURA A1. 35. 1992 PLANOS DEL ESTADO ANTERIOR Y POSTERIOR DE LA OBRA DE LA VIVIENDA 3ª-DERECHA ⁴⁵

En **1995** se realizaron obras de rehabilitación en parte de la cubierta, concretamente se retejó el alero y se sustituyó el canalón.⁴⁶

38 Peticionario: A. I. G., 1986. "Licencia de instalación de apertura de negocio de reparación de calzado". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: industria, licencias

39 Peticionario: M.A.F., 1987. "Licencia de actividad por cambio de titularidad de negocio de reparación de calzado Xarma". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: industria, licencias

40 Peticionario: J.M.A., 1988. "Solicitud obras interiores". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

41 Peticionario: Hermanos M., 1988. "Sustitución de uralita". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: industrias, licencias

42 Peticionario: I.M.O.M., 1988. "Obras de reforma de vivienda". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: industrias, licencias

43 Peticionario: J.L.M.L., 1988-89. "Obras de reforma de vivienda". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: industrias, licencias

44 Peticionario: I.A.M y V.M.A. "Obras de reforma de vivienda". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: industrias, licencias

45 Ibídem

46 Peticionario: J.L.M.L., 1993-94 "Retejado de alero y cambio de canalón". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores.

En **1999** se solicitó la licencia de instalación de comercio de manualidades y decoración en un local de la planta baja⁴⁷. En el año **2002** se solicitó licencia para la instalación de una peluquería⁴⁸. En el año 2003 se solicitó licencia de actividad y apertura de un establecimiento destinado a exposición de muebles de pladur⁴⁹.

En el año **2003** se sustituyeron los balcones por encontrarse en mal estado; padecían filtraciones de agua y la solivería se encontraba muy deteriorada⁵⁰.



FIGURA A1. 36. 2003 DETALLE CONSTRUCTIVO DE NUEVO BALCÓN

En el año **2005-06** se solicitó licencia de instalación y apertura de negocio destinado a la venta de complementos de moda⁵¹.

47 Peticionario: B.G.C., 1999 "licencia de instalación de comercio de manualidades y decoración". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: industria, licencias.

48 Peticionario: M.Z.E., 2002 "licencia de instalación y apertura de peluquería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: industria, licencias.

49 Peticionario: I.G.G., 2003. "licencia de instalación de establecimiento de exposición de muebles de pladur". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: industria, licencias.

50 Peticionario: M.C.M.L., arquitecto: J.L. Loinaz, 2003-05 "Obras de reforma de balcones". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores.

51 Peticionario: J.E.B., 2005-06. Arquitecta: Pilar Azurmendi. "Licencia de instalación y apertura de establecimiento de venta de complementos de moda". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: industria, licencias.

1.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

1.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada en la vivienda de la tercera planta mano derecha, cubierta, caja de escaleras, portal y patio.

1.6.1.1. ESTRUCTURA

No se ha podido determinar el estado de la **cimentación** por inaccesible.

La **estructura**, tanto vertical, como horizontal, ha sido reforzada en varias ocasiones a medida que se han realizado reformas en los inmuebles y se ha dejado vista. Se ha observado que los forjados se encuentran inclinados con pendiente hacia el centro del edificio. En el inmueble visitado, se ha salvado el desnivel creando escalones en diferentes estancias, con el objetivo a su vez de pasar las instalaciones por el suelo. El nivel del suelo de varias viviendas del inmueble se encuentra elevado respecto a la cota de los rellanos de las escaleras.

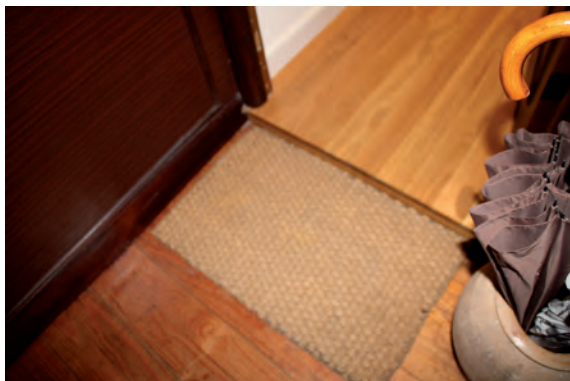


FIGURA A1. 37. ESCALÓN EN INTERIOR DE VIVIENDA



FIGURA A1. 38. RELLANO DE ESCALERA DE 2º PLANTA



FIGURA A1. 39. PILARES DE MADERA EN 3º PLANTA



FIGURA A1. 40. PRIMER TRAMO DE ESCALERAS EN PORTAL



FIGURA A1. 41. ESCALERAS DE ACCESO A CUBIERTA



FIGURA A1. 42. PELDAÑOS DE ESCALERAS EN 2ª PLANTA

1.6.1.2. FACHADAS

El **revestimiento** de la fachada parece estar en buen estado. Por las fotografías antiguas se deduce que en la planta baja de la fachada principal hacia la plaza, existían problemas de humedades por capilaridad que se aprecian en el revoco del muro de mampostería manifestándose en forma de manchas y desconchamientos. En la reforma realizada en 1982 se rehabilita esa zona, pero años más tarde esa parte de la fachada se cubre mediante aplacado de piedra caliza.

Los sillares de la planta baja de la fachada hacia la calle Mayor se encuentran desgastados, posiblemente por los productos utilizados para la eliminación de las *pintadas*.



FIGURA A1. 43. PUERTA DE ACCESO A PORTAL



FIGURA A1. 44. PUERTA DE ACCESO A LA CÀRCAVA

Los **huecos** de la segunda planta de la fachada hacia la calle Mayor han sido reducidos en altura ya que el ladrillo utilizado en la parte inferior de estas ventanas es diferente y más pequeño que el utilizado en el resto de la fachada, por lo que se deduce no se colocaron junto al resto. En la fotografía datada en 1900 (Figura A1.6) puede apreciarse la existencia de un balcón en esa planta, por lo que anteriormente estos huecos podrían haber sido puertas.

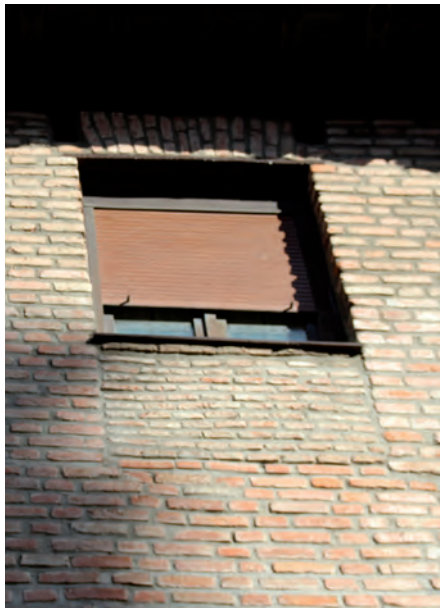


FIGURA A1. 45. HUECO DISMINUIDO



FIGURA A1. 46. HUECO HACIA PLAZA

El **vuelo** existente en esquina y de reciente construcción parece estar en buen estado.



FIGURA A1. 47. BALCÓN EN ESQUINA



FIGURA A1. 48. TERRAZA DE LA PLANTA BAJOCUBIERTA

1.6.1.3. CUBIERTA

Se conserva parte de la cubierta original y los aleros de madera a modo de remate de la segunda planta. Los aleros parecen estar desplomándose en las esquinas.



FIGURA A1. 49. CUBIERTA EN ESQUINA



FIGURA A1. 50. PARTE DE CUBIERTA HACIA PLAZA



FIGURA A1. 51. CUBIERTA DE TEJA



FIGURA A1. 52. CHIMENEAS Y ANTENA EN CUBIERTA

La cubierta plana de uralita presenta humedades, suciedad y sedimentación, posiblemente causados por falta de mantenimiento.

1.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

1.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Existe un desnivel de 2 cm para acceder al portal desde el exterior. El edificio no dispone de ascensor, aunque la caja de escaleras dispone de hueco central de dimensiones aproximadas de 166 cm x 144 cm que posibilitaría su instalación. Existen desniveles también en los accesos a las viviendas.

1.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujías y la ubicación en esquina del edificio permite realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización.

1.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua:

El suministro de agua se realiza desde la red municipal; y los elementos de contaje son individuales en cada vivienda o local.

Evacuación de agua:

La red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal. Las conducciones fecales, tanto las bajantes, como los colectores, no son accesibles. Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son metálicas, y transcurren por el exterior.



FIGURA A1. 53. PASO DE INSTALACIONES POR EL PATIO



FIGURA A1. 54. BAJANTES

1.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

1.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El edificio dispone de un patio que permite que todas las estancias ubicadas a su alrededor tengan ventilación natural.

1.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se deduce que el aislamiento acústico es insuficiente entre viviendas, y entre estancias de las mismas, debido al escaso espesor de los tabiques divisorios.

1.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; tanto el espesor de las paredes conformadas por el entramado de madera relleno de ladrillo, como el del cerramiento del levante es insuficiente para un correcto aislamiento térmico.

Las paredes que separan las viviendas de los patios no tienen el tratamiento adecuado de cerramiento exterior, por lo que su espesor resulta insuficiente para aislar las viviendas del exterior.

1.7. CONCLUSIONES

Se trata de un edificio que ha sufrido múltiples modificaciones a lo largo de su vida útil y estas modificaciones, unidas al deterioro general de los materiales, han provocado lesiones en el mismo.

De la información obtenida se deduce que los cambios más significativos han sido:

El aumento de altura del edificio mediante la construcción del levante en 1928 y por consiguiente, el aumento de número de viviendas; que pasaron de ser cuatro, a ser seis.

La construcción del levante, cuyo cerramiento se encuentra retranqueado respecto a la fachada principal 2 m, conllevó la demolición de la cubierta de tejas y su estructura de madera, la creación de la terraza, y la construcción de la nueva cubierta plana con revestimiento de fibrocemento, actualmente pintada de gris y considerada como elemento discordante por el Plan Especial de la Parte Vieja de Hernani.

La eliminación del balcón de la segunda planta hacia la calle Mayor, y la modificación de esos huecos.

Cambios de uso y distribución en los locales de planta baja; en origen no estaban destinados a locales comerciales. Este cambio supuso el aumento del número y dimensiones de huecos con la apertura de escaparates y accesos a los locales comerciales.

Muchas de las modificaciones realizadas en el edificio suponen un incremento de las cargas respecto al estado original (aumento del número de viviendas), mientras que otras producen un debilitamiento de la estructura (apertura de huecos en la fachada); por lo que la estructura ha debido ser reforzada en varias ocasiones. Los forjados se encuentran ligeramente inclinados hacia la caja de escalera. La causa probable es la existencia de asientos diferenciales: el peso que soportan los pilares centrales -con una reducida superficie de carga- ha provocado su descenso respecto al nivel original, mientras que el descenso de los muros de carga -con una mayor superficie de reparto de cargas en el terreno- ha sido comparativamente menor. La consecuencia ha sido el leve hundimiento observado en los forjados.

La envolvente térmica del edificio, tanto fachadas, como cubierta, no cumple con la actual normativa sobre ahorro de energía; y sumando a esto la gran altura entre forjados, se estima que la demanda de energía para calefactar los espacios habitables es muy elevada.

El edificio no es accesible, aunque la configuración de la caja de escaleras permitiría la instalación de un ascensor en el hueco interior disponible.

ANEXOS

A.2.

KALE NAGUSIA 13, CASA TORRE, AIERDI TORREA, AMURUBE, CASA MINER-EREÑOZU





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico.
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. 1982
- Inventario del Patrimonio Cultural de Hernani. 1986
- Entrevista con propietario del inmueble
- Archivo municipal de Hernani

2.0. ÍNDICE

- 2.1. Fuentes de información
- 2.2. Identificación
 - 2.2.1. Ubicación
 - 2.2.2. Datos compositivos
 - 2.2.3. Descripción general
- 2.3. Documentación gráfica
 - 2.3.1. Fachadas
 - 2.3.2. Plantas
 - 2.3.3. Sección
- 2.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 2.4.1. Estructura
 - 2.4.2. Fachadas
 - 2.4.3. Cubierta
- 2.5. Principales obras realizadas
- 2.6. Descripción del estado actual
 - 2.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 2.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 2.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
- 2.7. Conclusiones

Nota ¹

1 Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del PERCH de Hernani

2.2. IDENTIFICACIÓN

2.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Kale Nagusia 13

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: Casa Torre, Torre Ayerdi, Amurube, Casa Miner-Ereñozu

SUPERFICIE DE PARCELA: 240 m²

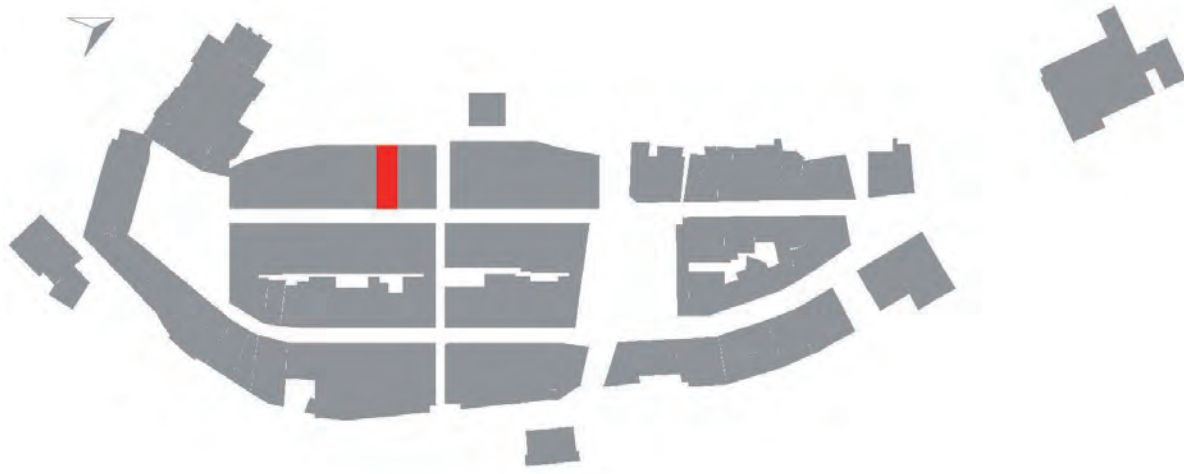


FIGURA A2. 1. PLANO DE SITUACIÓN

2.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 1	63,00 m ²
	LOCAL COMERCIAL 2	49,00 m ²
	LOCAL COMERCIAL 3	36,00 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA IZQ.	77,26 m ²
	VIVIENDA DER.	60,00 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA IZQ.	77,00 m ²
	VIVIENDA DER.	80,00 m ²
PLANTA BAJOCUBIERTA	VIVIENDA IZQ.	60,00 m ²
	VIVIENDA DER.	106,00 m ²

2.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Se estima que corresponde al Siglo XIV ó XVI, Baja Edad Media.

CATALOGACIÓN: Elemento catalogado como Monumento Histórico-Artístico, de carácter local por el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, aprobado, únicamente, por la Dirección General del Patrimonio del Ministerio de Educación y Ciencia el 22.6.77.

DATOS HISTÓRICOS: El edificio conocido bajo el nombre de Amurube, perteneció al vínculo de Miner, allegados del marquesado de Rocaverde, y debió ser la mansión de la casa Miner-Ereñozu³.

Por la denominación que recibe el edificio en el proyecto realizado en 1913 por el maestro de obras Ramón

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa

³ Soraluce, P.M. y Arzac, A., 1894. "Arqueología Guipuzcoana. Hernani". Euskal-Erria: Revista Bascongada. San Sebastián

Cendoya⁴, “*Torrea de Ayerdi*” se deduce que este edificio perteneció a los Ayerdi en algún tiempo; al igual que perteneció también el edificio contiguo, nº 15, que posee un escudo de esta familia y la denominación entre otras de *Palacio Ayerdi*.

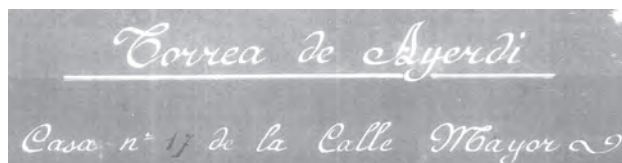


FIGURA A2. 2. 1913 TITULO DE PROYECTO DE REFORMA EN EDIFICIO

Según testimonios de ancianos de finales del siglo XIX existía una escalera de piedra desde la calle hasta una ventana situada a la izquierda de la puerta a pocos metros del suelo que fue derribada por los franceses en tiempo de Napoleón I, porque dificultaba el cruce de los carros y cañones de la artillería imperial. A principios del siglo XIX las ventanas, troneras y puertas debían estar chapeadas de hierro o eran de hierro todas ellas, siendo posteriormente mandadas a la ferrería *Fagollaga* para que utilizaran esos revestimientos⁵.

Según las mismas fuentes, este edificio fue una fortaleza, era más elevada que en la actualidad y debía estar rematada por elementos militares característicos de la Edad Media, tales como almenas, barbacanas, matacanes o atalayas.

Se cree que Enrique IV mandó derribar la parte superior de esta casa torre en 1457 cuando mandó su expedición personal militar a defender a la Diputación Foral contra los Parientes Mayores.

Por la forma del muro central transversal y la disposición de sus huecos, se deduce que en origen el edificio disponía de planta cuadrada y posteriormente se amplió hacia la calle *Ezkiaga*.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio consta de planta baja, 2 plantas altas y planta bajocubierta. En la planta baja existen tres locales comerciales, y en las plantas altas hay dos viviendas por planta. El edificio se encuentra entre muros medianeros y es de forma rectangular.

La fachada principal que da hacia la calle Mayor está realizada mediante sillares de piedra caliza. La puerta de acceso tiene de un gran arco ojival adovelado y dispone de grandes huecos en sus laterales que hacen de escaparate, formando 3 ejes de vanos. Encima del arco de acceso existe una tronera. Remata la fachada un alero dividido en cinco partes dispuestos en dos alturas diferentes con canes tallados. Esta forma obedece a la modificación del edificio en 1913, que reformó la última planta; así como la forma de los huecos de las plantas superiores, que anteriormente disponían de arcos apuntados y actualmente los de la primera planta son arcos rebajados y los de la segunda adintelados, al igual que los de la tercera planta.

4 Peticionario: A.S.S., 1913. Maestro de obras: Ramón Cendoya “*Obras de reforma de casas en c/ Mayor nº 17 y nº 42*”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

5 *Soraluce, P.M. y Arzác, A., 1894. “Arqueología Guipuzcoana. Hernani”*. Euskal-Erria: Revista Bascongada. San Sebastián



FIGURA A2. 3. TRONERA EN FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A2. 4. FOTOGRAFÍA KALE NAGUSIA¹

La fachada trasera, hacia el Paseo Ezkiaga, dispone de una altura menos que la principal debido al cambio de alturas entre calles; es de piedra y presenta 3 ejes de vanos. El hueco de la puerta de acceso es adintelado y dispone en los laterales de ventanas recercadas con platabandas que se realizaron después de la reforma de 1913, ya que no aparecen en los planos correspondientes a esta reforma. Los huecos de las plantas superiores se han realizado mediante arcos conopiales con platabandas.

El tejado es a dos aguas con caballete paralelo a la fachada principal.

2.3. DOCUMENTACION GRÁFICA

2.3.1. FACHADAS

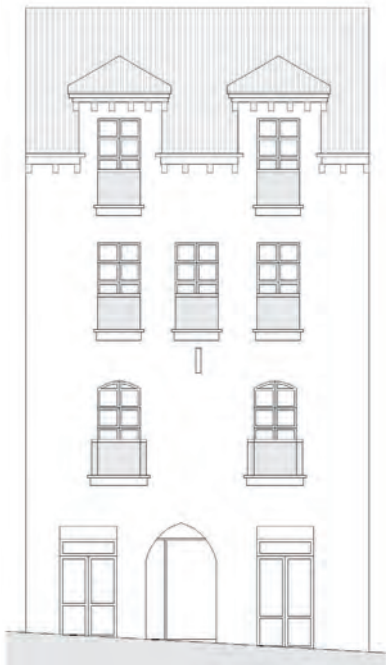


FIGURA A2. 5. ALZADO A KALE NAGUSIA



FIGURA A2. 6. FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A2. 7. ALZADO A EZKIAGA PASEALEKUA



FIGURA A2. 8. FACHADA A EZKIAGA PASEALEKUA

2.3.2. PLANTAS

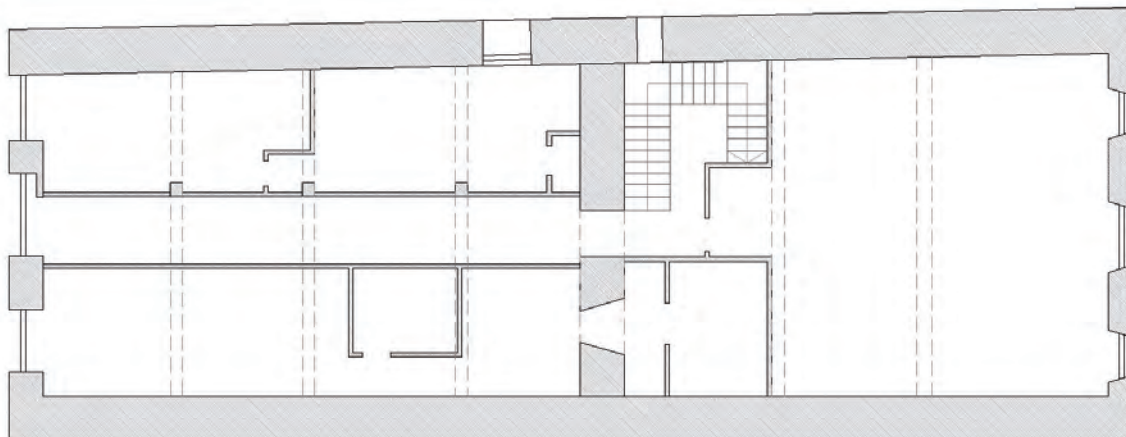


FIGURA A2. 9. PLANTA BAJA

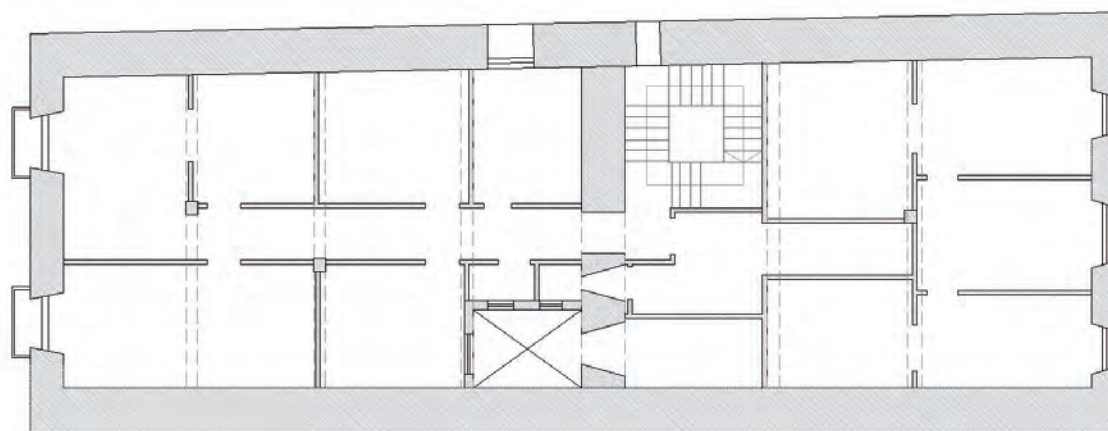


FIGURA A2. 10. PRIMERA PLANTA

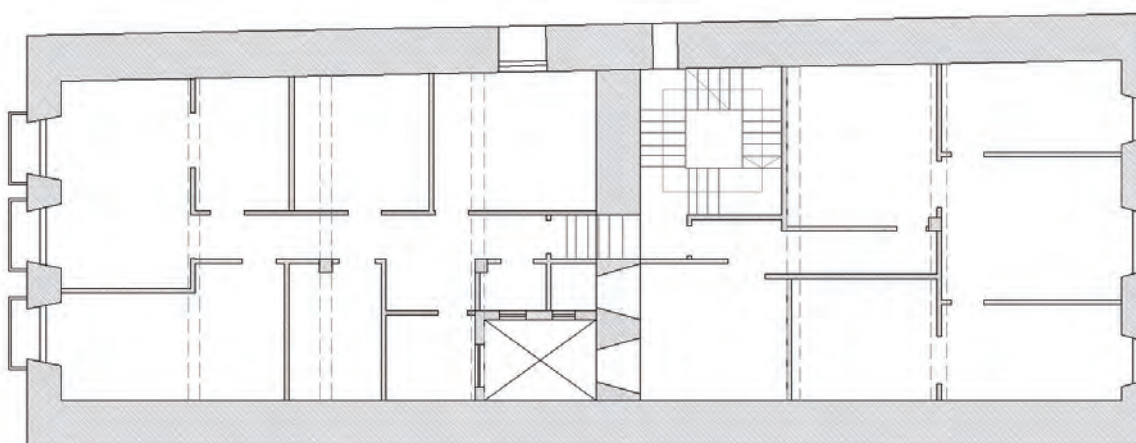


FIGURA A2. 11. SEGUNDA PLANTA

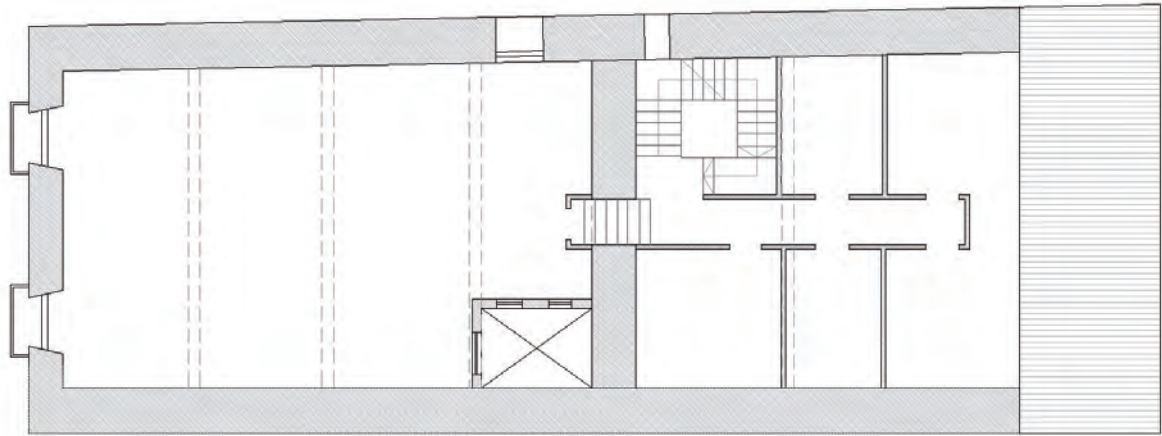


FIGURA A2. 12. PLANTA BAJOCUBIERTA

2.3.3. SECCIÓN

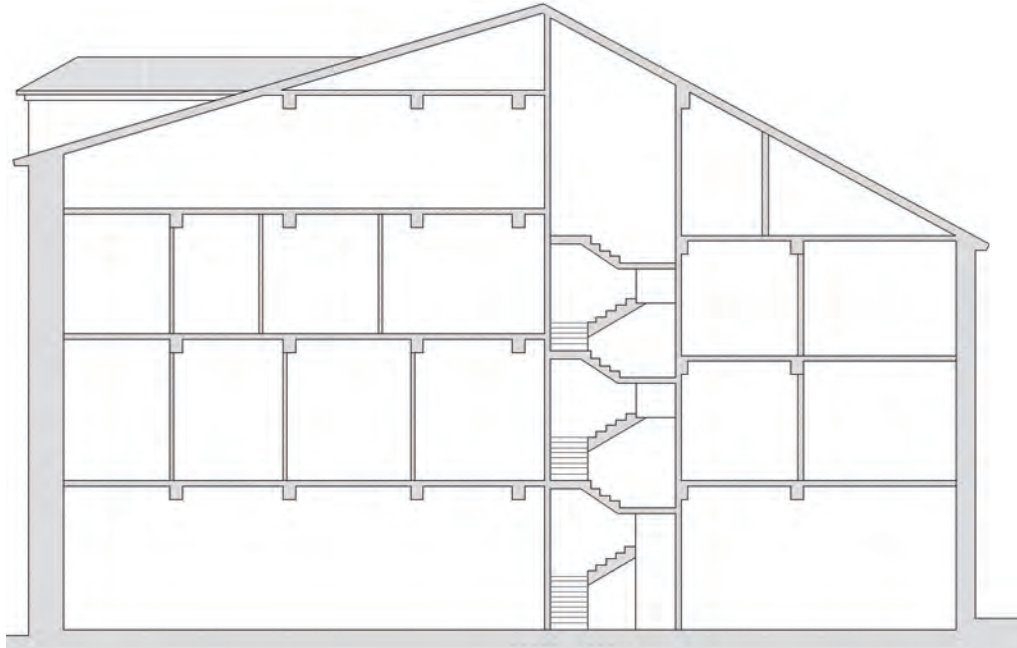


FIGURA A2. 13. SECCIÓN

2.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

2.4.1. ESTRUCTURA

2.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de mampostería compartidos en laterales, y de sillería en muros perpendiculares a medianeros, y pilares

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: escaleras

2.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de piedra caliza y pilares de madera

Estructura horizontal: vigas y viguetas de madera

Estructura inclinada: escaleras de madera

2.4.1.3. DIMENSIONES

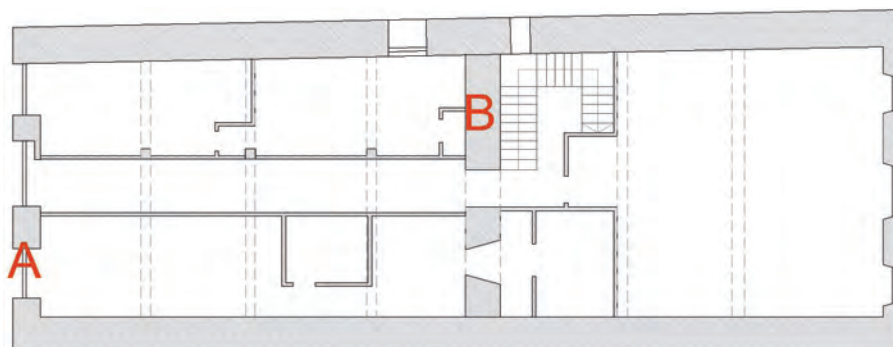


FIGURA A2. 14. PLANTA BAJA. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
FACHADA A	e= 91cm
MURO DE CARGA B	e= 92 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 348 cm
PRIMERA PLANTA	h= 288 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 274 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= - cm

2.4.2. FACHADAS

2.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados:

Fachada principal: sillería de piedra caliza

Fachada trasera: mampostería en planta baja, y recercos de sillares en huecos, resto raseado

Soporte: sillería de piedra caliza, y mampostería

Huecos:

Dinteles: piedra

Mochetas: piedra y mortero

Alfeizares: piedra, cerámica

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Contraventanas: madera y otros

Puertas ventanas: madera y otros

Elementos singulares:

Barandillas: metal

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, gas, alumbrado público, suministro de agua y evacuación de agua, tenderetes de ropa, farola

Otros: rótulos de metal y plástico iluminado

2.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS⁶

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm		
FACHADA	PLANTA BAJA	141 X 270	176 X 295	141 X 270
PRINCIPAL:	PRIMERA PLANTA	106 x 230		106 x 230
CALLE MAYOR	SEGUNDA PLANTA	105 x 215	105 x 215	105 x 215
	PLANTA BAJOCUBIERTA	105 x 215		105 x 215
FACHADA	PLANTA BAJA	80 x 100	120 x 175	80 x 100
TRASERA:	PRIMERA PLANTA	130 x 210	130 x 210	130 x 210
PASEO EZKIAGA	SEGUNDA PLANTA	130 x 210	130 x 210	130 x 210

2.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: se desconoce de qué material están realizados los balcones por encontrarse revestidos con madera

Aleros: madera

⁶ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

2.4.3. CUBIERTA

2.4.3.1. TIPOLOGÍA: Cubiertas inclinadas y cubierta plana en patio.



FIGURA A2. 15. CUBIERTA DE C/ MAYOR Nº 13. FOTO AÉREA ⁷

2.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas cerámicas

Soporte: madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico y metálicos

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

Cubierta plana no transitable:

Material de cubrición: placa ondulada de fibrocemento

⁷ 2014. Google earth

2.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En **1913** se realizaron obras de reforma en las casas nº 17 y 42 de la calle Mayor, actualmente nº 13 y 42. El maestro de obras fue Ramón Cendoya⁸.

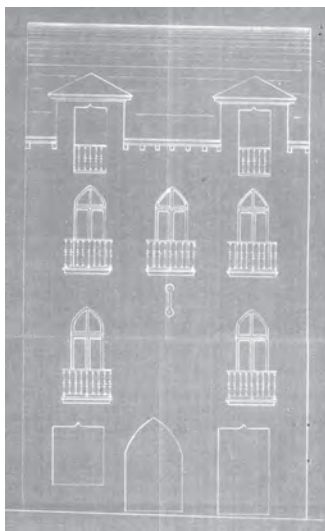


FIGURA A2. 16. ALZADO A CALLE MAYOR

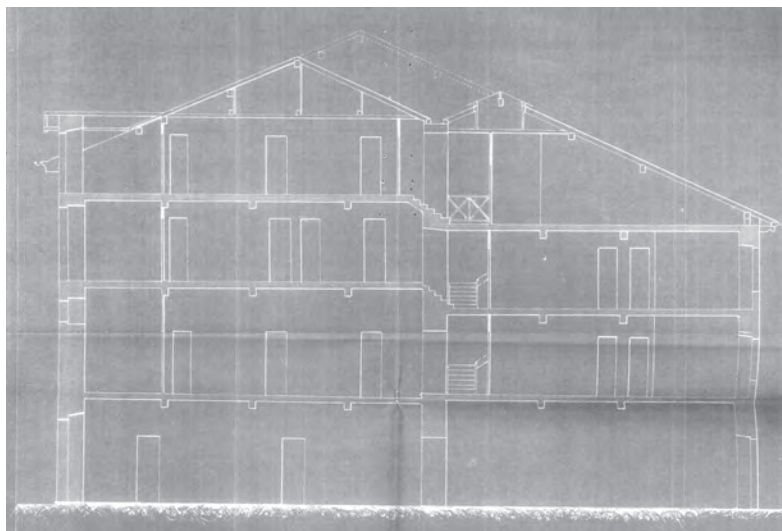


FIGURA A2. 17. SECCIÓN LONGITUDINAL

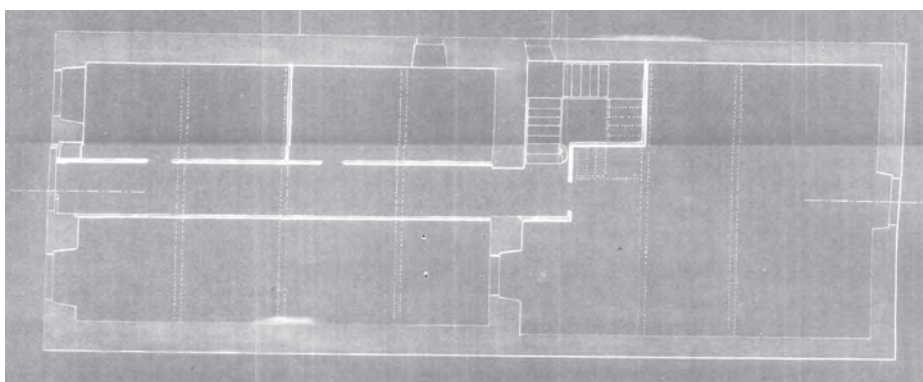


FIGURA A2. 18. PLANTA BAJA

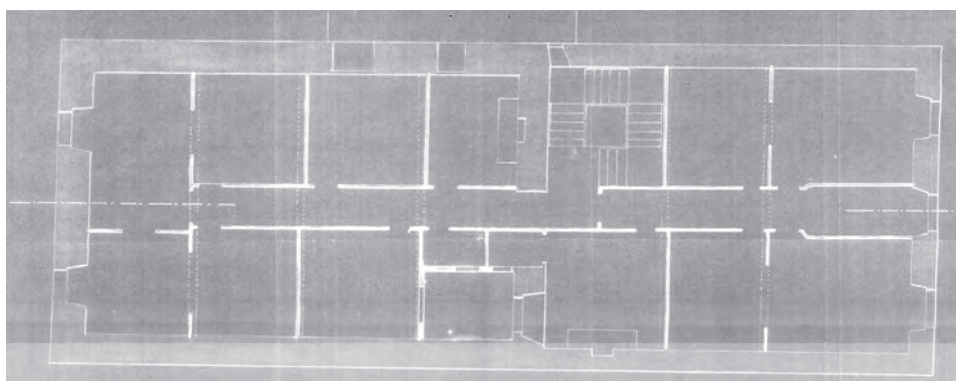


FIGURA A2. 19. PRIMERA PLANTA

8 Peticionario: A.S.S., 1913. Maestro de obras: Ramón Cendoya "Obras de reforma de casas en c/ Mayor nº 17 y nº 42". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

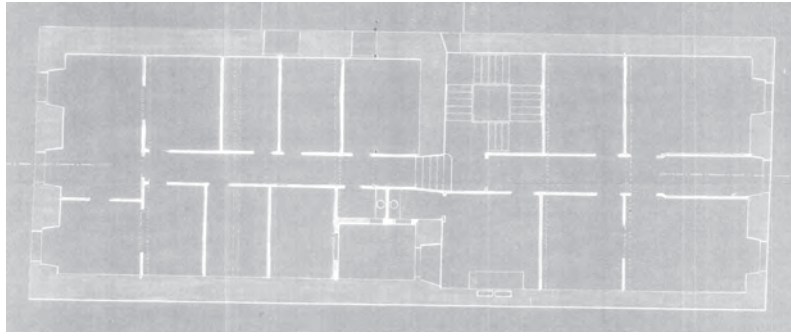


FIGURA A2. 20. SEGUNDA PLANTA

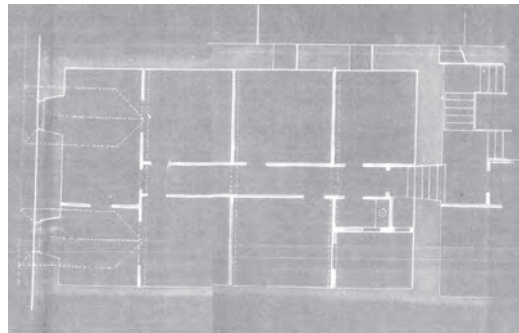


FIGURA A2. 21. PLANTA BAJOCUBIERTA

En **1971** se realizaron obras en el local ubicado en la planta baja destinado a pescadería. Las obras consistieron en la instalación de un aseo en la trastienda, y en la sustitución de la tarima de madera por hormigón⁹.

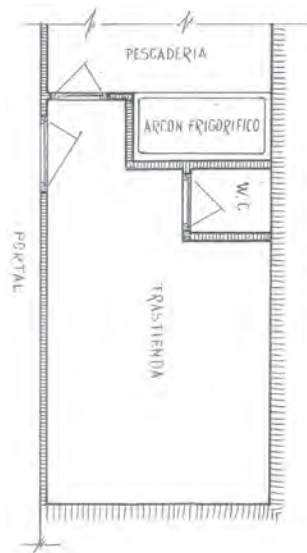


FIGURA A2. 22. 1971 PLANTA DE LA TRASTIENDA DE LA PESCADERÍA



FIGURA A2. 23. PUERTA DE ACCESO

En **1976** se realizaron obras de arreglo de cubierta¹⁰.

9 Peticionario: A.U., 1971. "Obras de acondicionamiento del local". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

10 Peticionario: A.S.U., 1976. "Obras de arreglo de cubierta". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

En **1982** se realizaron obras de reparación de los balcones debido a que la parte baja de los mismos se desprendía. La obra consistió en reparar los balcones por el interior mediante cemento y colocación de madera por el exterior¹¹.



FIGURA A2. 24. 1982. FOTOGRAFÍAS DE FACHADA A KALE NAGUSIA

En **1985** se solicitó licencia para realizar reformas en la pescadería ubicada en la planta baja (sustitución de azulejos, etc.)¹².

En **1987** se realizaron obras de reparación en los dos balcones ubicado en la primera planta que consistieron en cambiar la madera de la base y colocar plaqueta¹³.



FIGURA A2. 25. 1987 BALCONES DE LA PRIMERA PLANTA DE LA FACHADA PRINCIPAL

En **1987** se realizaron reformas en la carnicería ubicada en el local comercial de la planta baja. Se sustituyó la puerta de acceso de madera por una de aluminio¹⁴.

11 Peticionario: M.S.R.A., 1982. "Reparación de balcones". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

12 Peticionario: M.P.S., 1985. "Licencia para reforma de pescadería y colocación de un container". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

13 Peticionario: J.G.V., 1987. "Reparación de balcones en 13-1º". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

14 Peticionario: E.A.; 1987. "Obras de reforma interior en carnicería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.



FIGURA A2. 26. 1987 FOTOGRAFÍA DE PUERTA DE ACCESO A CARNICERÍA

En **1993** se reformó la cocina en la vivienda ubicada en la segunda planta, mano izquierda¹⁵.

En el año **1994** se solicitó licencia para la instalación de un letrero en la carnicería ubicada en la planta baja¹⁶.

En **1993** se realizaron obras de reforma interior en la vivienda ubicada en el primer piso, mano izquierda. Las obras consistieron entre otras cosas, en la redistribución, sustitución de acabados y demolición de un tabique¹⁷.

En **1998** se realizaron obras de reparación de tejado, la reparación se realizó solamente en la mitad de la cubierta, hacia el paseo Ezkiaga¹⁸.

En el año **2001** se realizaron obras en el local ubicado en la planta baja con acceso desde parte trasera, plaza de Los Tilos. El local está destinado a parroquia (*S. Juan Bautista*)¹⁹.



FIGURA A2. 27. 2001 PARROQUIA DE SAN JUAN BAPTISTA. PLANTA BAJA

Durante los años **2004-2005** se realizaron obras de reparación de cubierta y tejado²⁰.

En el año **2005** se presentó proyecto de licencia de actividad y de obras de acondicionamiento de local para destinarlo a oficina de seguros en el local ubicado en la planta baja anteriormente destinado a pescadería²¹.

En el año **2007** se presentó proyecto de licencia de actividad para llevar a cabo la actividad de carnicería árabe en el local ubicado en la planta baja²².

15 Peticionario: J.S.U., 1993. "Reforma de cocina". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

16 Peticionario: E.B.E., 1994. "Colocación de un letrero en la carnicería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

17 Peticionario: E.I.B., 1996. "Obras de reforma interior en 13-1º izq.". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

18 Peticionario: A.E.P. en nombre de los Copropietarios, 1998. "Reparación de tejado". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

19 Peticionario: M.O.L., párroco de San Juan Bautista, 2001. "Obras en local de planta baja". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

20 Peticionario: V. I., en nombre de los Copropietarios, 2004-05. "Obras de reparación de cubierta y tejado". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

21 Peticionario: J.A.E.I., 2005. Aparejadora: Isabel San Giron. "Licencia de instalación de oficina de seguros". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15,4: licencias

22 Peticionario: S. R., arquitecto Víctor García Hierro, 2007-08. "Licencia de apertura de carnicería árabe". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

2.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

2.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada en escaleras, local comercial, portal y patio.

2.6.1.1. ESTRUCTURA

No se ha podido determinar el estado de la cimentación por inaccesible.

La estructura vertical parece estar en buen estado.



FIGURA A2. 28. MURO INTERMEDIO EN PLANTA BAJA



FIGURA A2. 29. ACCESO AL EDIFICIO



FIGURA A2. 30. ARCO EN MURO DE PLANTA BAJA



FIGURA A2. 31. PRIMER PELDAÑO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA

2.6.1.2. FACHADAS

Las fachadas se encuentran en un estado deteriorado: los huecos han sido modificados y rematados mediante mortero, la fachada principal presenta un color negro, las instalaciones transcurren sin orden por las fachadas y existen tenderetes cuyos soportes son perfiles metálicos anclados en las juntas del muro de sillería.



FIGURA A2. 32. PLANTAS ALTAS DE FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A2. 33. PLANTA BAJA DE FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A2. 34. PLANTAS ALTAS DE FACHADA TRASERA



FIGURA A2. 35. PLANTA BAJA DE FACHADA TRASERA

Los vuelos parecen estar en buen estado, así como el barandado.



FIGURA A2. 36. HUECO EN FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A2. 37. HUECO EN FACHADA TRASERA

2.6.1.3. CUBIERTA

No se ha podido acceder a la cubierta, por lo que se desconoce su estado.



FIGURA A2. 38. ALEROS FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A2. 39. ALERO FACHADA TRASERA



FIGURA A2. 40. FOTOGRAFÍA EN 3D DE LA CUBIERTA

2.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

2.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Existe un desnivel de 2 a 7 cm desde el exterior al acceso al portal, para evitar la entrada de agua al interior. El edificio no dispone de ascensor, y la diferencia de cotas entre las mismas plantas convierte en dificultoso la labor de convertir en accesibles todas las viviendas del edificio, a pesar de disponer de un hueco amplio en la caja de escaleras. Existen desniveles también en los accesos a las viviendas.



FIGURA A2. 41. ACCESO AL EDIFICIO



FIGURA A2. 42. ACCESO AL EDIFICIO

2.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura y el tamaño de las crujeas permiten realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización mediante una distribución sencilla de pasillo central y habitaciones en los laterales.

2.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua: El suministro se realiza desde la red municipal; y los elementos de contaje son individuales en cada vivienda o local.

Evacuación de agua: Se desconoce la ubicación y estado de las conducciones de las fecales. Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son metálicas y de PVC, y transcurren por el exterior.

2.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

2.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El edificio dispone de un patio que permite que todas las estancias ubicadas a su alrededor tengan ventilación natural. El edificio dispone de aberturas (tanto en el hueco de la escalera, como en alguna habitación) en el muro medianero que comparte con el nº 11 de la calle Mayor para dar acceso al patio del edificio contiguo. A pesar de ello algunas estancias no disponen de ventilación, ni de iluminación natural.

2.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se desconoce.

2.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; el espesor de las paredes es insuficiente para un correcto aislamiento térmico.

Las paredes que separan las viviendas de los patios no tienen el tratamiento de fachada, por lo que su espesor resulta insuficiente para aislar las viviendas del exterior.

2.7. CONCLUSIONES

Se desconoce la fecha de construcción de este edificio que varía según la fuente (S. XIV-XVI). Parece ser que originariamente la planta del edificio era cuadrada y las fachadas formadas por sillares tenían 90 cm de espesor. Existía una escalera en la calle Mayor que daba acceso al edificio por la ventana ubicada al lado izquierdo de la puerta. La ubicación de la saetera lleva a pensar que las alturas originales de los forjados no coincidían con los actuales, y por tanto, tampoco los huecos existentes en la actualidad. Teniendo en cuenta que la fachada trasera original es el actual muro que existe en el interior del edificio, se podría pensar que la construcción de la fachada trasera se realizó a la vez que se abrieron los huecos de la fachada principal, por mantener el mismo estilo, aunque no se ha encontrado documentación que confirme esta teoría.

Este edificio se denomina torre en multitud de fuentes, aunque es extraño encontrar casas torre entre muros medianeros integrados en la lotización.

La modificación más significativa del edificio que se ha podido documentar es la realizada en 1913, cuando se realiza el levante y se modifica la distribución interior. Tras esta reforma la cubierta, que anteriormente era a dos aguas, se sustituye por la actual, y se disminuye la altura de la cumbre.

Es notable el constante problema que han tenido con la humedad proveniente del terreno que asciende por capilaridad por los muros del portal, y es por ello que aproximadamente en el año 2005 al realizar una reforma en el portal, subieron la cota del mismo para intentar evitarlo.

No se ha podido acceder al interior de las viviendas por lo que se desconoce el estado de las mismas, aunque según información obtenida en la entrevista personal con uno de los propietarios, el edificio se encuentra en buen estado, y la estructura no ha tenido que ser reforzada en ninguna ocasión.

El edificio no es accesible, y aunque la configuración de las escaleras podría permitir la instalación de un ascensor en el hueco interior que dispone, no solucionaría el problema de todas las viviendas por estar ubicadas las viviendas de la misma planta en distintas alturas.

El edificio, de gran relevancia a lo largo de la historia de Hernani, tanto por los datos históricos relacionados con él, como por los propietarios que ha tenido, pasa desapercibido entre el resto, debido al estado deteriorado y transformado de las fachadas y al nulo mantenimiento de las mismas.

ANEXOS

A.3.

CALLE MAYOR Nº 15, PALACIO AYERDI





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico.
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. 1982
- Inventario del Patrimonio Cultural de Hernani. 1986
- Inspección Técnica del Edificio realizada por el Arquitecto Ion Balerdi Baztarrika en octubre de 2012
- Entrevista con propietario del inmueble de 2º izquierda

3.0. ÍNDICE

- 3.1. Fuentes de información
 - 3.2. Identificación
 - 3.2.1. Ubicación
 - 3.2.2. Datos compositivos
 - 3.2.3. Descripción general
 - 3.3. Documentación gráfica
 - 3.3.1. Fachadas
 - 3.3.2. Plantas
 - 3.3.3. Sección
 - 3.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 3.4.1. Estructura
 - 3.4.2. Fachadas
 - 3.4.3. Cubierta
 - 3.5. Principales obras realizadas
 - 3.6. Descripción del estado actual
 - 3.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 3.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 3.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 3.7. Conclusiones
- NOTA ¹

¹ Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del PERCH de Hernani

3.2. IDENTIFICACIÓN

3.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: CALLE MAYOR Nº 15, NAPAR KALEA Nº 11

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: CASA AYERDI, PALACIO AYERDI, CASA EPELA

SUPERFICIE DE PARCELA: 399 m²

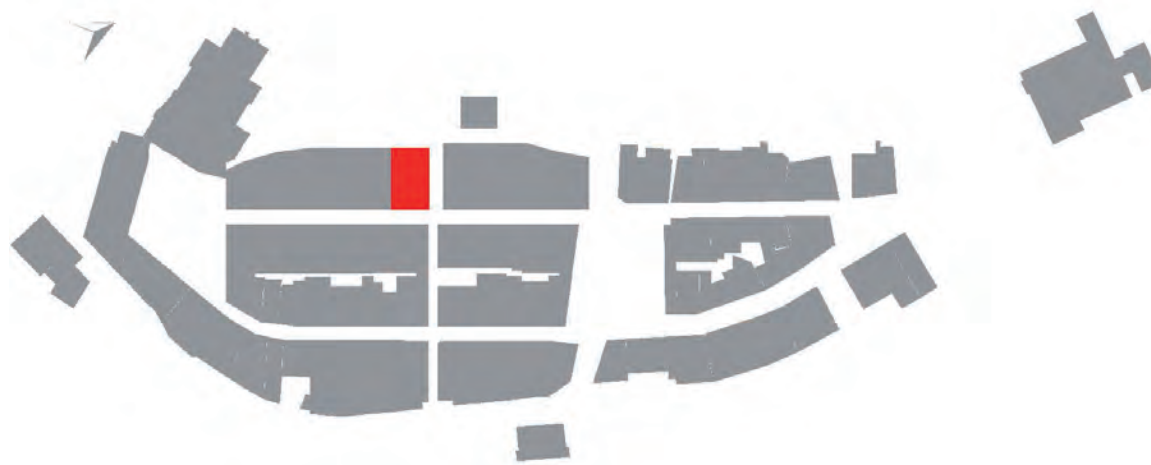


FIGURA A3. 1. PLANO DE SITUACIÓN

3.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 1	190 m ²
	LOCAL COMERCIAL 2	95 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA A	65 m ²
	VIVIENDA B	137 m ²
	LOCAL COMERCIAL C	82 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA A	65 m ²
	VIVIENDA B	65 m ²
	VIVIENDA C	73 m ²
	VIVIENDA D	65 m ²
PLANTA BAJOCUBIERTA	VIVIENDA IZQ.	80 m ²
	VIVIENDA DER.	80 m ²
	5 TRASTEROS	122 m ²

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa

3.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XVII. Edad Moderna.

CATALOGACIÓN: Monumento Histórico-Artístico de carácter Provincial por Orden Ministerial del 17 de Enero de 1964 (B.O.E. 29.2.64).

DATOS HISTÓRICOS: A través de su historia el edificio ha pertenecido a diferentes familias. En 1703 era conocido como *Casa de Epela*, pasando a continuación a la propiedad del marqués de Rocaverde y de la familia Ayerdi, que incorporó su escudo a la fachada.



FIGURA A3. 2. EL MARQUÉS DE ROCAVERDE¹



FIGURA A3. 3. ESCUDO DE LOS AYERDI EN FACHADA PRINCIPAL

Es un escudo partido correspondiente a la casa Ayerdi con solar en Hernani³. 1º partición: “*con un brazo desnudo moviente del flanco siniestro, con una lanza en la mano*”, en lo alto una estrella de seis rayos, en lo bajo un lebril con collar y rematado en la parte superior con “AIERDI”; 2º partición: un jabalí perseguido de dos perros pasantes al pie de una torre.

Finalmente, desde 1925, pertenece a la familia Irigoyen.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO: Edificio en esquina de planta rectangular, con tres alturas dando a tres fachadas. Remata la lotización medieval de la calle Mayor en su encuentro con el cantón (calle Zapa).

La fachada principal es de gran riqueza ornamental: amplio alero labrado, planta baja de sillería, huecos recercados con molduras de piedra, balcones volados de hierro forjado y escudo de armas de los Ayerdi (se sitúa centrado, en la primera planta) de estilo barroco. Las fachadas restantes son de mampostería revocada.

En los balcones encontramos piedras labradas como soportes; y un refuerzo en forma de varas de hierro para sujetarlos.

3 De Guerra, J.C. (1910). “Estudios de heráldica vasca”. Ed. Librería de J. Baroja e Hijos. San Sebastián. Original de la Biblioteca de Koldo Mitxelena Kulturenea. Diputación Foral de Gipuzkoa

3.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

3.3.1. FACHADAS



FIGURA A3. 4. ALZADO. FACHADA PRINCIPAL A C/ MAYOR



FIGURA A3. 5. FACHADA PRINCIPAL. C/ MAYOR



FIGURA A3. 6. 1982, FACHADA PRINCIPAL²



FIGURA A3. 7. FACHADA LATERAL. CALLE NAPAR



FIGURA A3. 8. FACHADA LATERAL



FIGURA A3. 9. ALZADO FACHADA TRASERA A Pº DE LOS TILOS



FIGURA A3. 10. FACHADA TRASERA DESDE Pº DE LOS TILOS PASEO EZKIAGA

3.3.2. PLANTAS

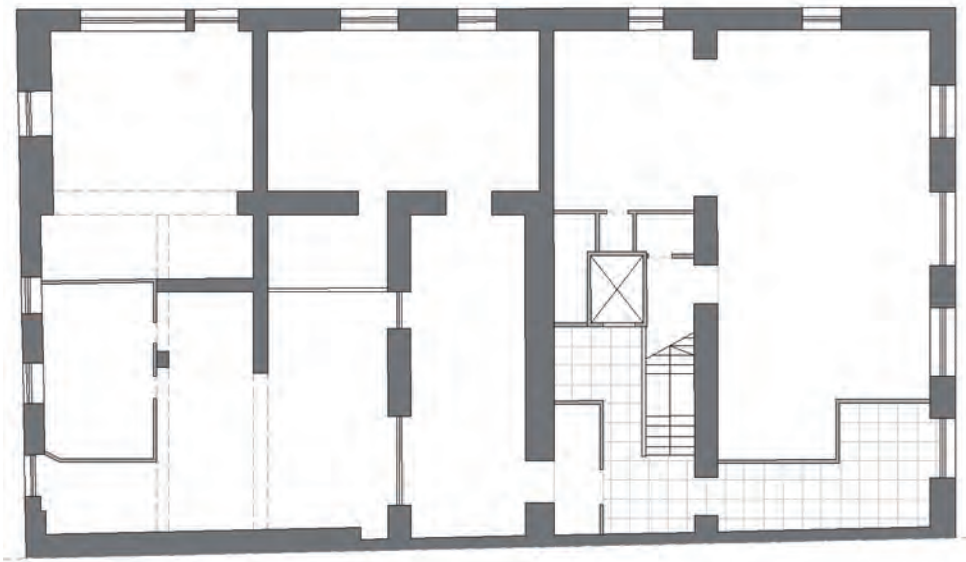


FIGURA A3. 11 .PLANTA BAJA

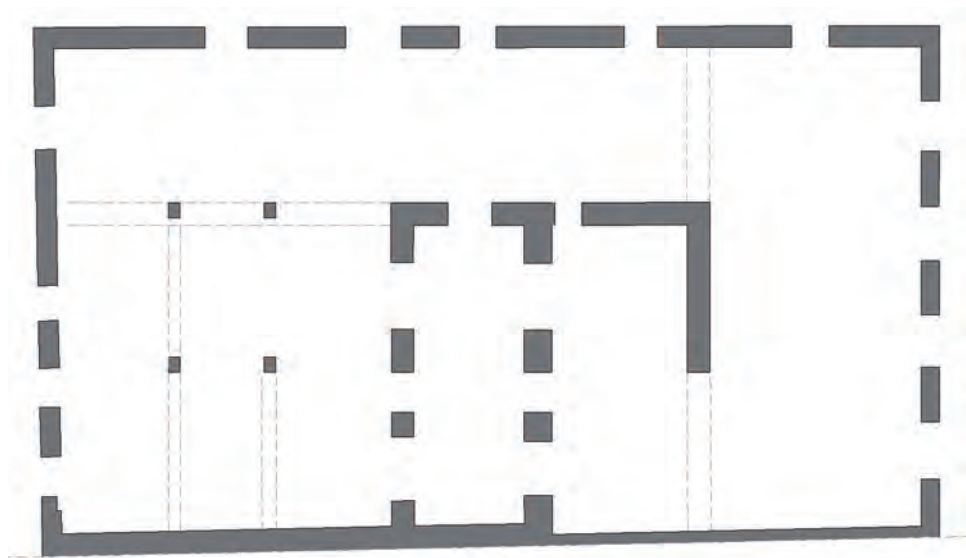


FIGURA A3. 12 .PRIMERA PLANTA

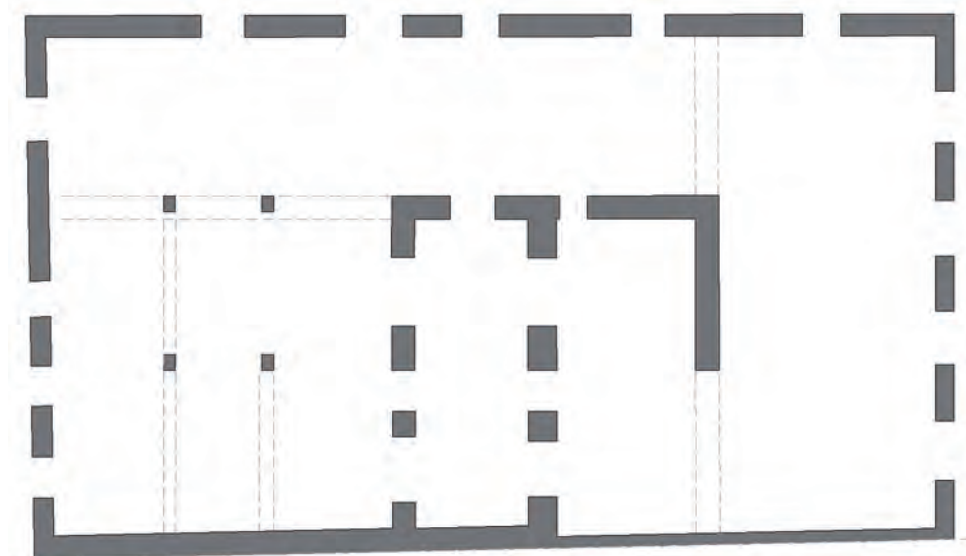


FIGURA A3. 13. .SEGUNDA PLANTA

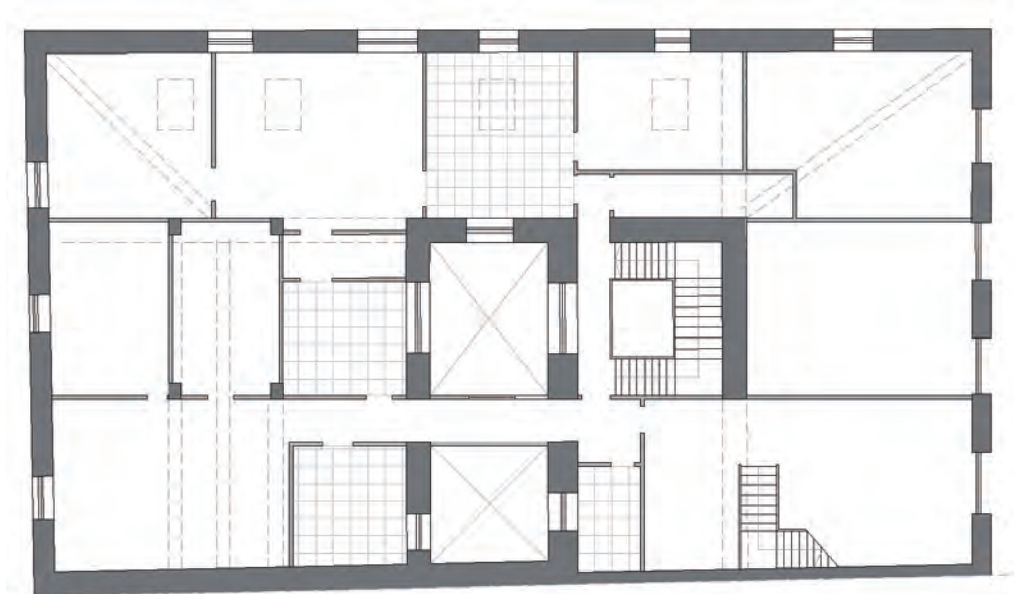


FIGURA A3. 14. .TERCERA PLANTA BAJOCUBIERTA

3.3.3. SECCIÓN

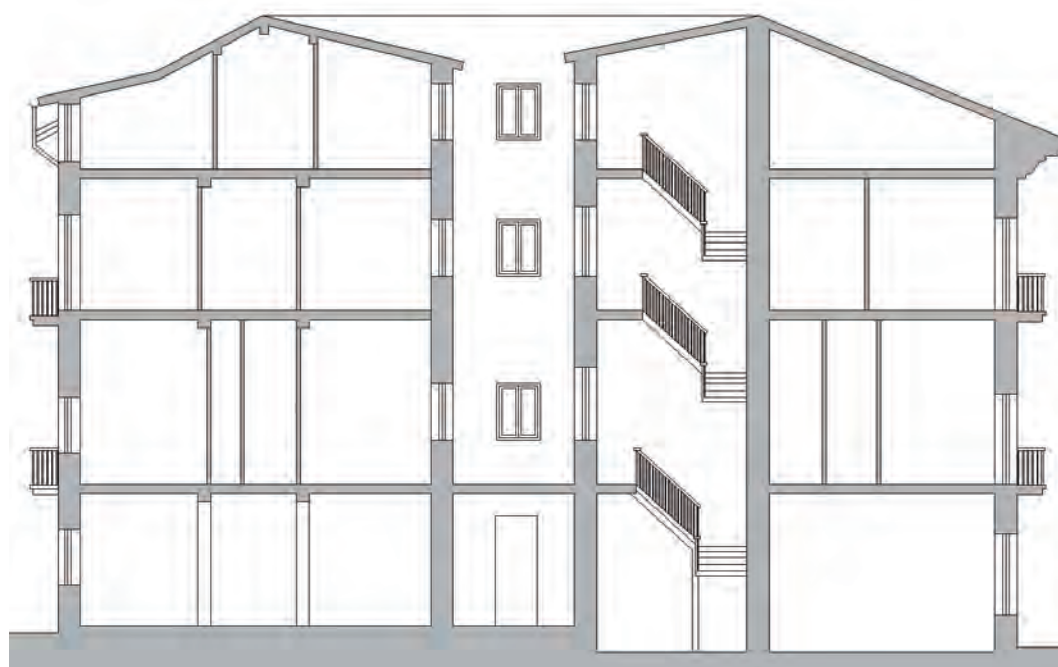


FIGURA A3. 15. SECCIÓN A

3.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

3.4.1. ESTRUCTURA

3.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga y pilares. Las tres fachadas son muros de carga y comparte un muro medianero con el edificio contiguo. En planta baja los muros son más numerosos, y dividen el espacio en 6 crujiás. En la crujiá central se encuentran los dos patios y en la contigua, hacia la fachada principal, la caja de escaleras. Las dos crujiás situadas junto al paseo *Ezkiaga* se componen de muros de carga, mientras que en las plantas altas lo hacen mediante pilares.

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: rampas y escaleras

3.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de fábrica y pilares de madera

Estructura horizontal: vigas de madera y viguetas de madera con entrevigado de albañilería

Estructura inclinada: rampas y escaleras de madera con refuerzos metálicos

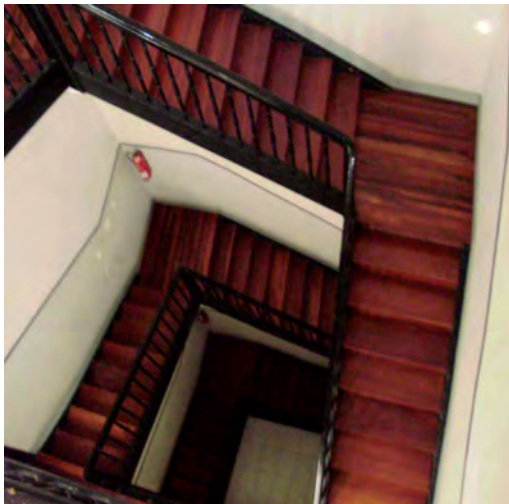


FIGURA A3. 16. FOTOGRAFÍA DE CAJA DE ESCALERAS³



FIGURA A3. 17. FOTOGRAFÍA DE MURO DE CARGA DE ESCALERA



FIGURA A3. 18. FOTOGRAFÍA DE FORJADO ORIGINAL REFORZADO⁴



FIGURA A3. 19. FOTOGRAFÍA DE ENCUENTRO DE VIGA CON PILAR

3.4.1.3. DIMENSIONES

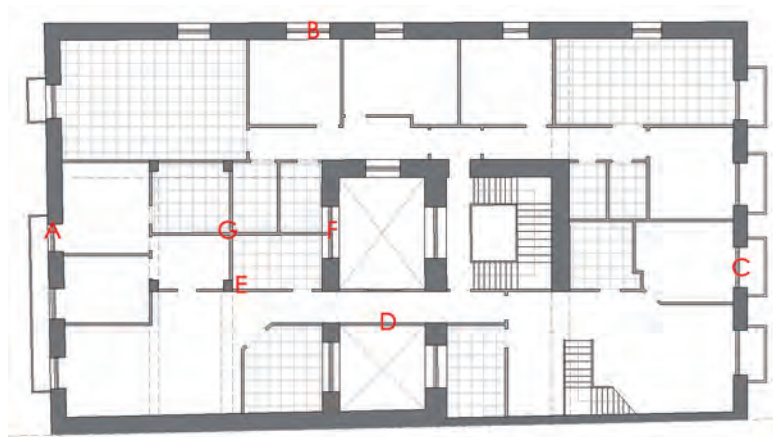


FIGURA A3. 20. SEGUNDA PLANTA. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
MURO DE CARGA A	e= 70 cm
MURO DE CARGA B	e= 65 cm
MURO DE CARGA C	e= 70 cm
CIERRE D	e= 6 cm
PILAR E	25 cm x 25 cm
MURO DE CARGA F	e= 62 cm
VIGA G (anchura x altura)	34 cm x 27 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 450 cm
PRIMERA PLANTA	h= 440 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 350 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= 370 cm

3.4.2. FACHADAS

3.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados:

En fachada principal: revoco esgrafiado imitando aparejo de ladrillo

En fachada lateral y trasera: continuo: revoco y pintura, mampostería

Soporte: muros de piedra y fábrica de ladrillo

Huecos:

Dinteles: piedra, cerámica y madera

Mochetas: piedra y cerámica

Alfeizares: varios materiales, en algunos casos no hay

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Contraventanas: madera y otros

Puertas ventanas: madera y otros

Elementos singulares:

Barandillas: metal

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, gas, alumbrado público, suministro de agua y evacuación de agua

Otros: rótulos de metal



FIGURA A3. 21. FOTOGRAFÍA FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A3. 22. FOTOGRAFÍA FACHADA LATERAL



FIGURA A3. 23. FOTOGRAFÍA FACHADA TRASERA



FIGURA A3. 24. FOTOGRAFÍA FACHADA TRASERA

3.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS⁴

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm				
FACHADA PRINCIPAL: CALLE MAYOR	PLANTA BAJA	168 x 300	200 x 235	190 x 330	150 x 235	
	PRIMERA PLANTA	160 x 265	160 x 265	160 x 265	160 x 265	
	SEGUNDA PLANTA	160 x 265	160 x 265	160 x 265	160 x 265	
	PLANTA BAJOCUBIERTA					
FACHADA LATERAL: NAFAR KALEA	PLANTA BAJA	125 x 185	125 x 185	100 x 360	170 x 185	442 x 350
	PRIMERA PLANTA	100 x 265	100 x 185	125 x 185	175 x 185	125 x 185
	SEGUNDA PLANTA	100 x 265	100 x 185	125 x 185	175 x 185	125 x 185
	PLANTA BAJOCUBIERTA	100 x 140	100 x 140	100 x 140	100 x 140	
FACHADA TRASERA: PASEO EZKIAGA	PLANTA BAJA	125 x 300	125 x 185	125 x 185	125 x 250	
	PRIMERA PLANTA	125 x 265	125 x 160	125 x 265	125 x 160	
	SEGUNDA PLANTA	125 x 265	125 x 265	125 x 265	125 x 265	
	PLANTA BAJOCUBIERTA	100 x 140	100 x 140	100 x 140	100 x 140	

⁴ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

3.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: los balcones están formados por placas de piedra sobre estructura metálica. Rodea la losa de piedra una pieza metálica que sirve de goterón.

Cornisas: piedra

Aleros: madera

Molduras: mortero

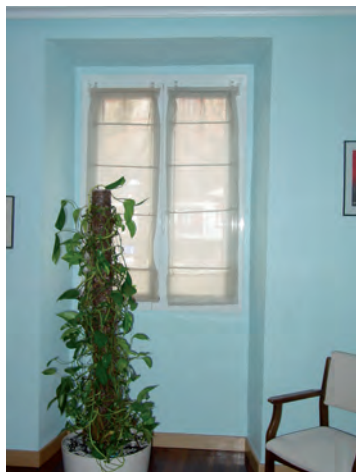


FIGURA A3. 25. PUERTA DE BALCON DEL 2º A FACHADA TRASERA



FIGURA A3. 26. PUERTA DE BALCON DE LA PRIMERA PLANTA

3.4.3. CUBIERTA

3.4.3.1. TIPOLOGÍA: cubierta inclinada y cubierta plana en patios.



FIGURA A3. 27. CUBIERTA DE C/ MAYOR Nº 15. FOTO AÉREA ⁵

3.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas de cemento

Soporte: madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico y acero galvanizado y en limatesas tejas de cemento

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros; y entregas

Cubierta plana no transitable:

Material de cubrición: placa ondulada de fibrocemento

5 2016. Google earth

3.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En **1891** D. Ramón Cendoya, Maestro de obras, y director de las obras de reforma de la casa nº 19 (ahora nº 15) de la calle Mayor, escribió una carta en la que exponía que había construido en dicha casa un nuevo sistema de depósitos de escusados denominados “pozos negros” cuyos depósitos se habían dispuesto de manera que su desagüe fuese a parar a la alcantarilla general que pasaba por la *calleja denominada cantón*, y solicitaba la debida autorización para hacer la correspondiente acometida para su desagüe. En esa petición realizó un esquema de los *pozos negros* y explicaba su funcionamiento. Fue uno de los primeros edificios del casco en conectar su instalación al alcantarillado público⁶.

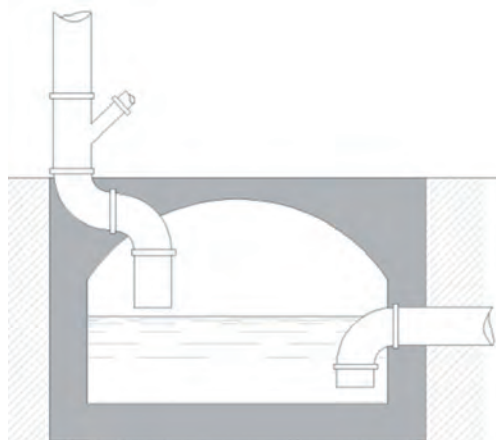


FIGURA A3. 28. ESQUEMA DE POZO NEGRO DESCRITO⁷

En **1894** el ayuntamiento adquirió la casa ubicada en la calle Mayor nº 21, propiedad de los Sres. *Arbelaiz*, para derribarla y ensanchar la vía pública (Nafar Kalea, continuidad del cantón) destinando para este fin el terreno solar. Se desconoce si esta casa estaba ubicada junto a la actual nº 15 de la calle Mayor, o junto al nº 17⁸.

En **1895** se demolió el arco de entrada a la villa, ubicado en esa vía por encontrarse en mal estado⁹.

En **1925** el arquitecto *Luis Antonio Elizalde* realizó el proyecto para la apertura de huecos en la fachada trasera¹⁰.

6 Ramón Cendoya, Maestro de obras, 1891. Carta para la solicitud de construcción de pozo negro en casa nº 19 de la calle Mayor. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 1: alineación y modificación de calles, expediente nº 5: Kale Nagusia 1851 94

7 *Ibidem*

8 Ayuntamiento de Hernani, 1894. “Adquisición por compra de casa nº 21 para derribarla y ensancharla”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 1: alineación y modificación de calles, expediente nº 5: Kale Nagusia 1851 94

9 Ayuntamiento de Hernani, 1895. “Demolición de arco por mal estado y casas adyacentes”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 1: alineación y modificación de calles, expediente nº 5: Kale Nagusia 1851 94

10 Luis Antonio Elizalde, 1925. “Proyecto para la apertura de huecos para la casa nº 19 de la calle Mayor (villa de Hernani)”. A.M.H.. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part

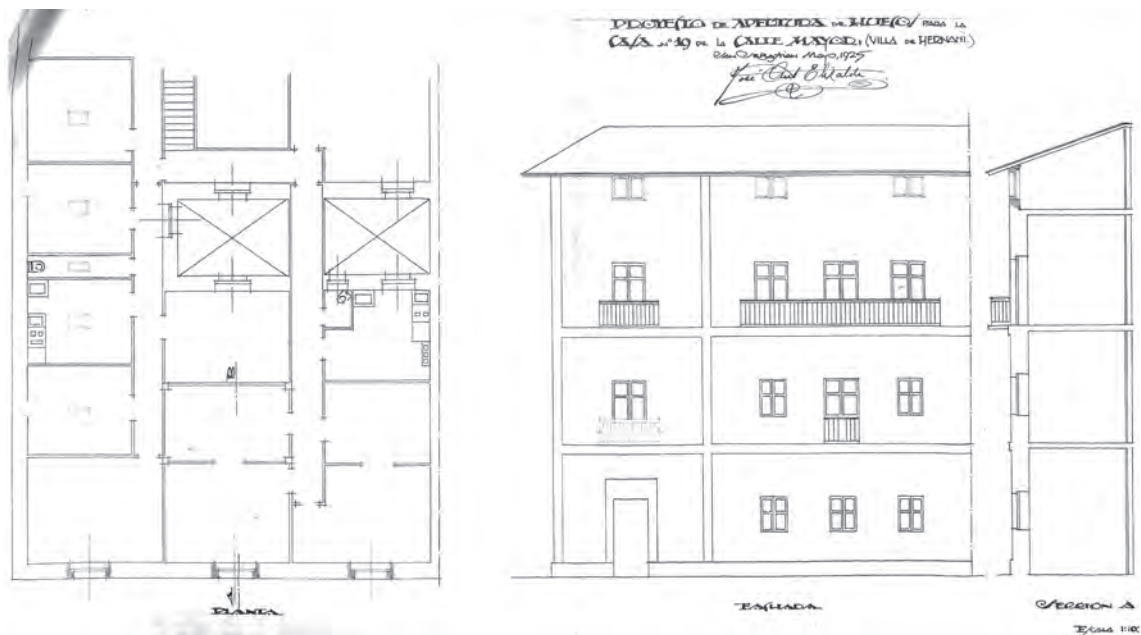


FIGURA A3. 29. PLANO DEL ESTADO DEL EDIFICIO EN 1925¹¹



FIGURA A3. 30. PLANO DEL ESTADO ACTUAL

En la comparativa realizada se aprecia que además de la modificación de huecos de la fachada, ha habido otras modificaciones notables; entre ellas destacan la ampliación de baños y el cambio de ubicación de los cuartos húmedos.

En **1960-61** se realizaron las obras para transformar dos ventanas de la planta baja en puertas¹².

En **1963** se reformaron y ampliaron los huecos de la fachada de Nafar Kalea para convertir una ventana en puerta y crear otra más grande¹³.

11 Ibidem

12 Peticionario: D.I.A., 1960-61. "Transformación de dos ventanas a puertas en calle Navarra nº 11 bajo". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

13 Peticionario: M.A.A., 1963. "Reforma y ampliación de huecos en fachada de calle Navarra nº 11 bajo". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.



FIGURA A3. 31. FOTOGRAFÍAS DE LA PLANTA BAJA EN 1960. A NAFAR KALEA Y EZKIAGA¹⁴



FIGURA A3. 32. FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL DE LOS HUECOS. NAFAR KALEA Y EZKIAGA PASEALEKUA¹⁵

En **1963** se solicitó la licencia de apertura de una carnicería en el local ubicado en la planta baja del inmueble¹⁶; y en **1969** se ampliaron los huecos de dicho local, pasando de ser ventana a ser un escaparate desde el suelo¹⁷.



FIGURA A3. 33. FOTOGRAFÍAS DE LA PLANTA BAJA EN 1969 A NAFAR KALEA¹⁸

14 ibídem

15 2014. *Google earth*

16 Peticionario: M.A.A., 1963. "Licencia de apertura de carnicería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

17 Peticionario: M.A.A., 1969. "Ampliación de huecos en carnicería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

18 Ibídem



FIGURA A3. 34. FACHADA A NAFAR KALEA EVOLUCION DE HUECOS: 1925,1963 Y 1969 RESPECTIVAMENTE

En **1980** se realizó una consulta urbanística sobre la posibilidad de ampliar los huecos en la fachada a Nafar Kalea¹⁹.

Entre los años **1981-82** el Arquitecto Juan Miguel Rezola redactó el proyecto para reformar el acceso y el portal²⁰.

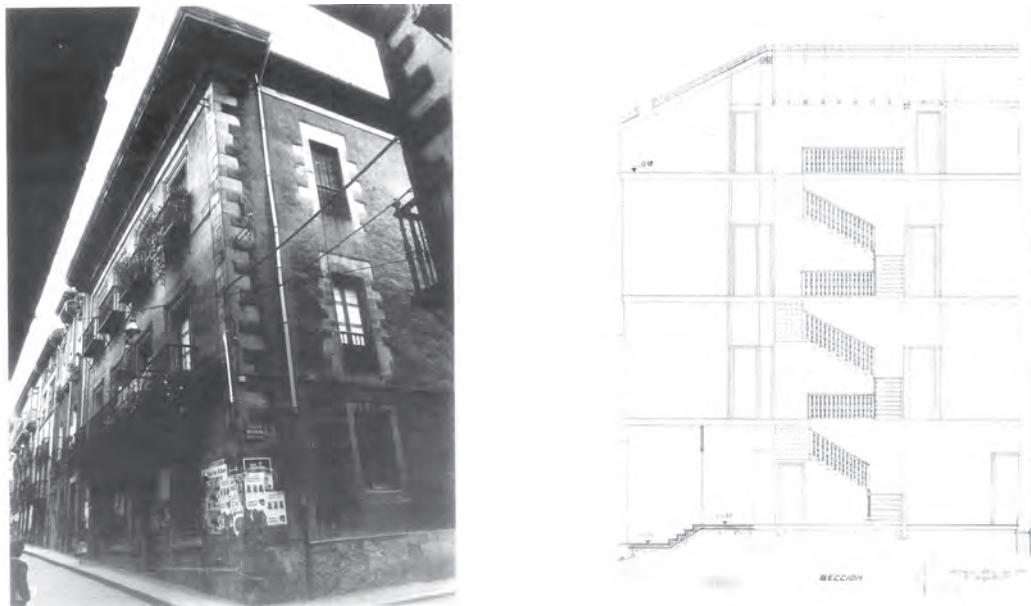


FIGURA A3. 35. FOTOGRAFÍA Y SECCION DEL PROYECTO²¹

En **1982** Se solicitó la licencia para la instalación de un bar en la planta baja, con acceso desde la Calle Mayor, donde antes existía una farmacia²². En ese mismo año se realizó una limpieza de fachada mediante chorro de arena²³.

19 Peticionario: M.I.A., 1980. "Consulta urbanística al respecto de la posibilidad de apertura de huecos en fachada lateral". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

20 Peticionario: M.I.A., Arquitecto: J. M. Rezola Azpiazu, 1981 82. "Proyecto de reforma de acceso y portal de la casa nº 15". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

21 Ibídem

22 Peticionario: R. A. Z., Aparejador: Andrés Erice, 1982 83. "Licencia de instalación del bar Kixkal". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

23 Peticionarios: R.A y R.Z., 1982. "Limpieza de fachada con chorro de arena". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.



FIGURA A3. 36. FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA EN 1982²⁴

En **1984** se reformaron 2 viviendas, la del 3º izquierda²⁵ y la del 2º A²⁶. En los planos obtenidos de la vivienda del 2º, se observa que dividieron la vivienda original en dos; y que aunque mantuvieron la ubicación de los baños existentes, tuvieron que construir una nueva cocina, ubicada en torno al patio. En ese mismo año también se segregó otra vivienda, por lo que pasaron de ser viviendas de entre 130–140 m² a 60–70 m².

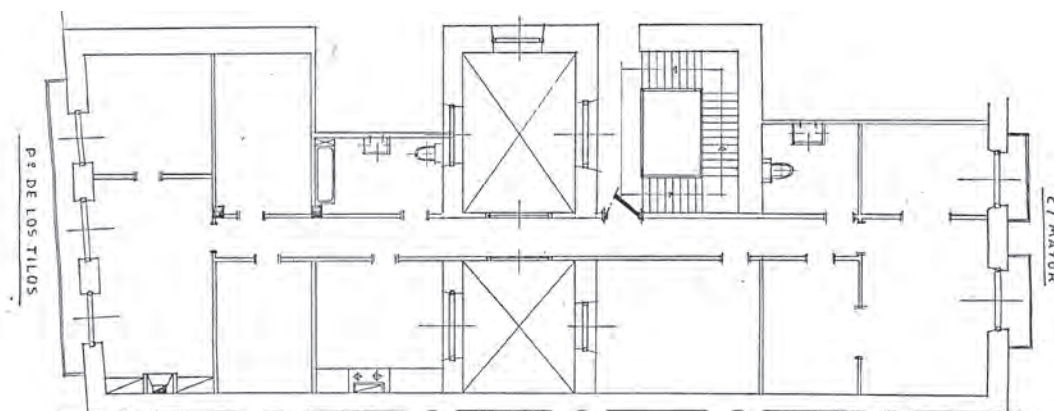


FIGURA A3. 37. PLANO DEL ESTADO DE LA VIVIENDA 2º A EN 1984²⁷

24 Ibídem

25 Peticionario: J.A.P.M., 1984. "Solicitud de licencia para reforma interior en c/ Mayor nº 15 3º izq". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

26 Peticionarios: L.Y.G. y J.L.I.P, 1984. "Solicitud de licencia para división de viviendas" y "Licencia de obras interiores en 15 2ºA". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

27 Ibídem

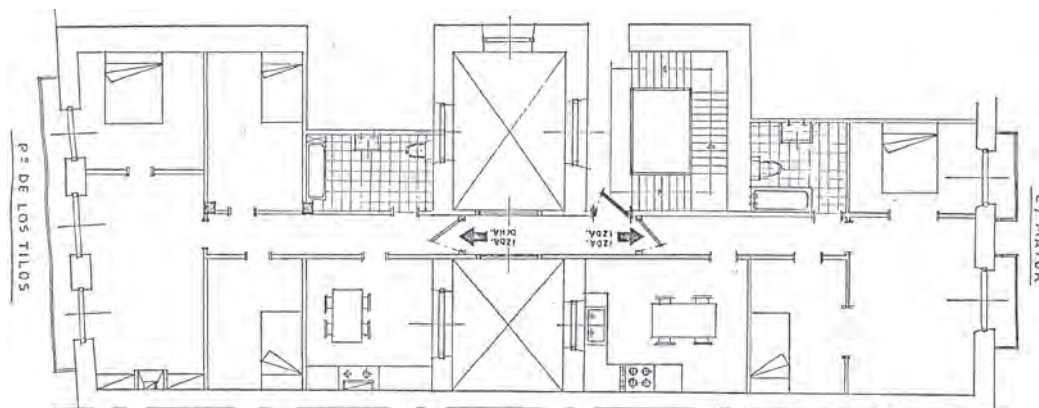


FIGURA A3. 38. PLANO DEL ESTADO DE LA VIVIENDA 2º A EN 1984 TRAS LA REFORMA²⁸

En **1984** se reparó el balcón del 1º D²⁹.

En **1985** se realizaron obras interiores en la carnicería, donde se transformó el mostrador³⁰.

En **1987** se reformó la vivienda del 2º izq para acondicionarla como consulta médico dental³¹, y un año más tarde solicitó la licencia para poder colocar un letrero en la fachada principal.

En **1988** se realizaron varias reformas interiores de viviendas, entre ellas la del 1º D³².

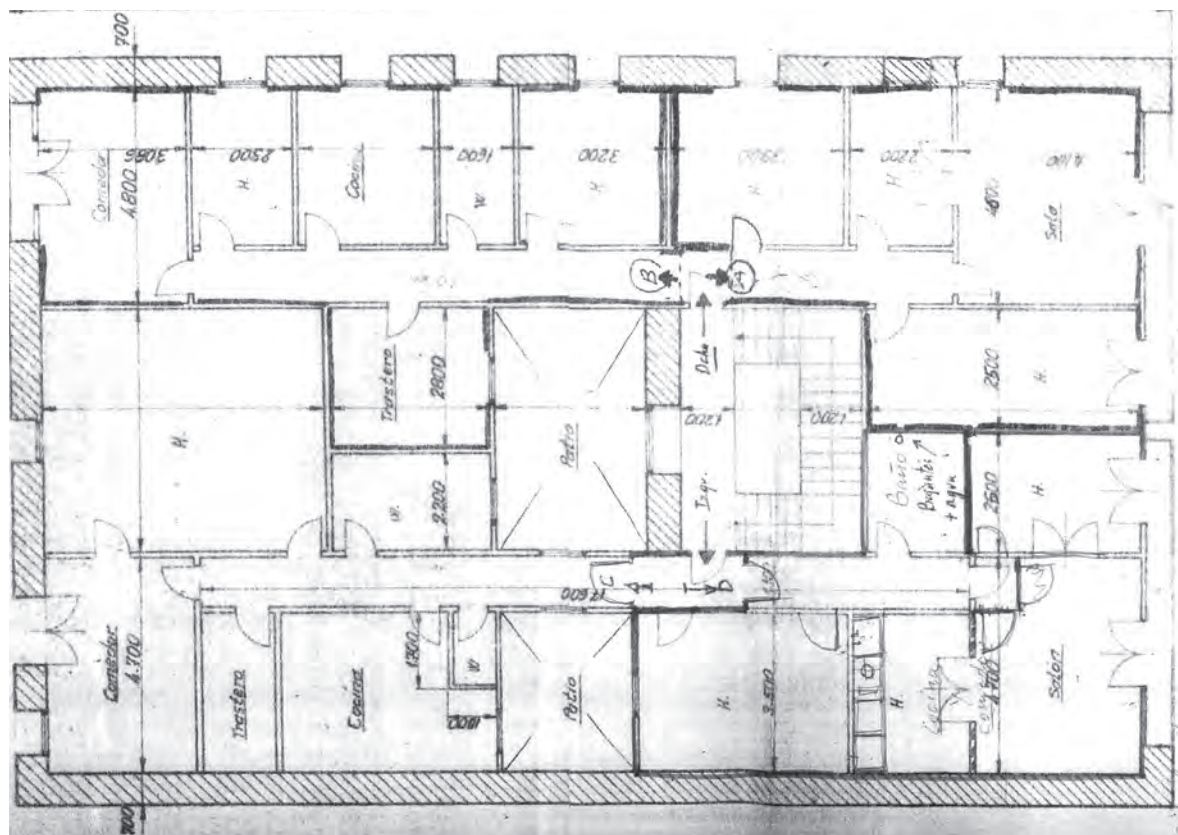


FIGURA A3. 39. PLANO DE LA PLANTA PRIMERA EN 1988³³

28 Ibidem

29 Peticionario: I.I.A, 1984. "Solicitud de licencia para reparación de balcón". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

30 Peticionario: M.A.A., 1985 "Obras interiores en carnicería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

31 Peticionario: L.I.H., 197. "Instalación de consulta médico dental". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

32 Peticionario: E.I.A, 1988. "Reparación y mejoras de vivienda D". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

33 Peticionario: J.I.P., 1988. "Rehabilitación de cubierta y fachada". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

En **1988** se rehabilitaron la fachada y la cubierta del edificio³⁴.



FIGURA A3. 40. FOTOGRAFÍAS DE LA FACHADA PRINCIPAL, LATERAL Y TRASERA³⁵

En **1989** se realizaron obras de modificación de servicios y decoración en el bar ubicado en planta baja³⁶.

En **1991** se llevaron a cabo obras de reforma interior de la vivienda 1º derecha³⁷.

En el año **2006** se solicitó la licencia para instalar un gabinete psicológico en la 2ª planta³⁸.

En el año **2012** se realizó la Inspección Técnica del Edificio, y posteriormente se llevaron a cabo las obras necesarias para la instalación de un ascensor en el hueco de la escalera³⁹.

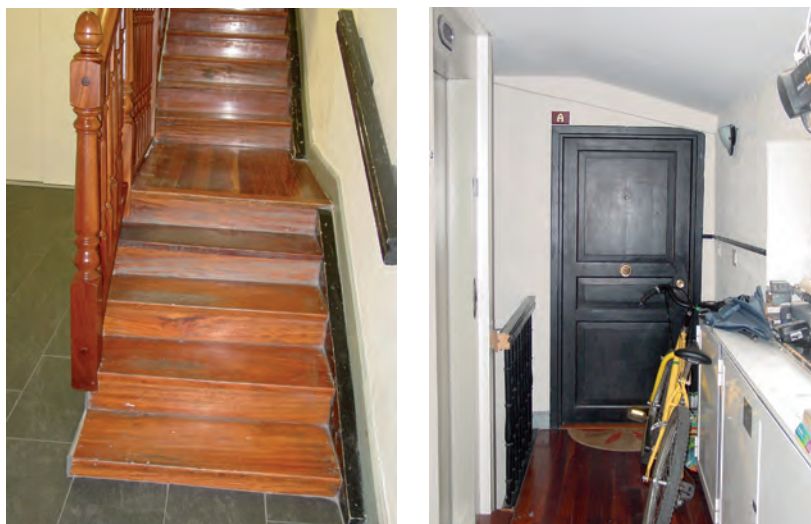


FIGURA A3. 41. FOTOGRAFÍA DE PLANTA BAJA Y PLANTA BAJOCUBIERTA. ACCESO AL ASCENSOR. AÑO 2014

34 Ibídem

35 Ibídem

36 Peticionario: R.A.Z., 1989. "Obras de modificación de servicios y decoración". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

37 Peticionario: I.I.A., 1991. "Solicitud presentada para obras interiores". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

38 Peticionario: A.G., 2006. "Licencia de instalación de gabinete psicológico". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

39 Informe de Inspección Técnica del Edificio de la c/ Mayor nº 15, realizada por el arquitecto Ion Balerdi Baztarrika en octubre de 2012

3.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

3.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

3.6.1.1. ESTRUCTURA

No se ha podido determinar el estado de la **cimentación** por inaccesible.

La **estructura vertical** parece estar en buen estado.

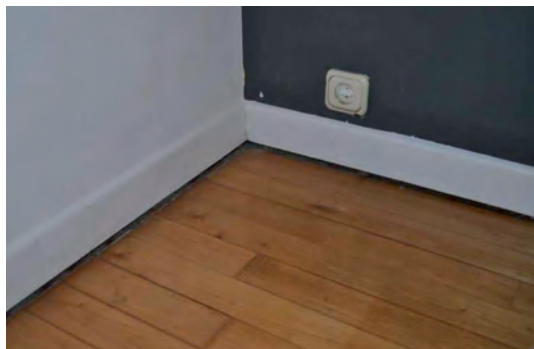


FIGURA A3. 42. 2ªA. DESCENSO PARCIAL DE SUELO EN COMEDOR⁵



FIGURA A3. 43. DESPLAZAMIENTO DE SUELO EN LA PRIMERA MESETA DE LA ESCALERA. APERTURA DURANTE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DEL ASCENSOR⁶

La **estructura horizontal**, las vigas y viguetas, presentan deformaciones (flecha / desnivel / desplome / pandeo / abombamiento), fisuras, grietas y ataques biológicos. Concretamente:

- en el 1ºC la solivería de madera está deteriorada y reforzada puntualmente y existen indicios de haber padecido ataque biológico.
- en el 1ºD existe una grieta horizontal en un solivo.
- en la primera meseta de la escalera el suelo se ha desplazado.
- en el 2ºC y 1º C existe una grieta longitudinal en el comedor, perpendicular a Plaza de los Tilos.
- en el 2ºA ha habido un descenso parcial del suelo en el comedor.
- grietas verticales en paramento de escalera ascendentes hacia acceso a lados C y D y grieta horizontal en cierre vertical de escalera
- grieta horizontal en encuentro entre forjado y paramento vertical en área que linda con la mano A. Presente en todas las plantas y de forma más acusada en las plantas inferiores.
- grietas verticales junto a la puerta de acceso a la antesala de las viviendas 1º A y 1º B con testigos de yeso colocados por la propiedad
- en el 2ºB. Separación fachada techo (suelo de altillo), separación fachada de tabique de división interior y separación entre la fachada y el forjado.

Las posibles **causas** de estas deficiencias son el cambio en las condiciones de uso, la variación en los estados de carga originales, y el agotamiento del material. Casi todas las viviendas han sufrido modificaciones en mayor o menor medida. Se desconoce si en origen la planta bajo cubierta estaba ocupada por usos residenciales. El edificio original contaba con menor número de viviendas que en la actualidad (es decir, se han realizado múltiples subdivisiones).

Las viviendas del 1ºC, 1ºD y 2ºB han creado altillos en su interior (para almacenaje) que ocupan prácticamente toda la superficie de la vivienda.

3.6.1.2. FACHADAS

En el **revestimiento** de las fachadas se aprecian abombamientos y desplomes, desprendimientos y desconchados, erosiones, suciedad y sedimentación, oxidación y corrosión, y meteorización y degradación. Concretamente:

- en la fachada principal a calle Nagusia, en el revoco esgrafiado imitando aparejo de ladrillo existe degradación puntual
- en la fachada trasera, erosión en las esquinas del recerco de mortero que rodean los huecos y desprendimiento de pintura y erosión en el revoco de mortero de cal, y desprendimiento de recerco de mortero (50 x 20 cm aproximadamente). Hay una ausencia general de pieza especial para vierteaguas en todos los huecos.
- en la fachada lateral, desprendimiento parcial del recerco de mortero; suciedad, existen elementos anclados sin uso manchas de humedad en uno de los patios



FIGURA A3. 44. MANCHAS DE HUMEDAD EN UNO DE LOS PATIOS⁷



FIGURA A3. 45. FACHADA PRINCIPAL. REVOCO ESGRAFIADO IMITANDO APAREJO DE LADRILLO. DEGRADACIÓN PUNTUAL⁸

Las posibles **causas** de estas deficiencias son el mantenimiento inadecuado, el envejecimiento del material y la pérdida de adherencia. En el caso de las manchas de humedad y suciedad de los patios la causa podría ser la falta de planeidad del acabado que produce retención de agua por lo que la acumulación de suciedad en los poros del revestimiento es mayor, sin embargo, no se observan humedades en el interior.

En el **soporte** de las fachadas se han encontrado abombamientos y desplomes, y fisuras y grietas. Concretamente: grieta diagonal en esquina de fachada lateral y abombamiento de fachada trasera

Las posibles **causas** de estos defectos han podido ser los movimientos estructurales, las variaciones en el estado de cargas y los cambios de uso. Además de los movimientos propios de la estructura de madera, el edificio ha sufrido múltiples reformas que han llegado a afectar a los muros estructurales con la apertura de huecos, y un incremento de cargas sustancial debido a la creación de altillos para almacenaje.

En los **huecos** se han apreciado desprendimientos y desconchados, y fisuras y grietas. Concretamente:

- en el 1ºD en un hueco de la fachada principal el dintel de piedra está partido
- en el 1ºC el revoco está desprendido en la zona que ocultaba el antiguo premarco
- Las posibles **causas** han podido ser los movimientos estructurales, el envejecimiento del material y la pérdida de adherencia.
- En la **carpintería** se han encontrado elementos sin sujeción. Concretamente:
- en el 1ºB un fallo en los anclajes de las contraventanas con peligro de caída
- en el 1ºB desprendimiento del revoco que oculta el anclaje y corrosión en el amarre con peligro de caída



FIGURA A3. 46. 1ºD. PERDIDA DE MATERIAL EN LA PARTE SUPERIOR DEL DINTEL DE PIEDRA PARTIDO⁹

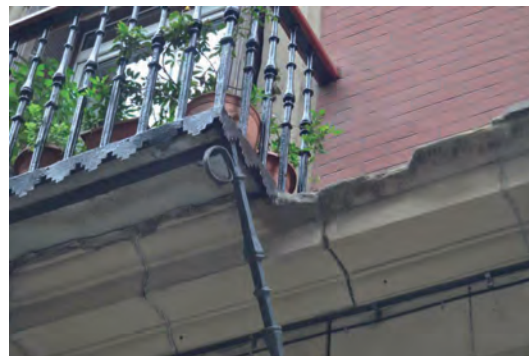


FIGURA A3. 47. DEGRADACIÓN CON PÉRDIDA DE MATERIAL DE LA CORNISA DE PIEDRA EN FACHADA PRINCIPAL¹⁰



FIGURA A3. 48. FACHADA TRASERA. DESPRENDIMIENTO DE RECERCO DE MORTERO (50X20CM APROXIMADAMENTE)¹¹



FIGURA A3. 49. VISTO EN EL 1ºB. AUSENCIA GENERAL DE PIEZA ESPECIAL PARA VIERTEAGUAS EN TODA LA FACHADA. GRIETA QUE AVISA DEL FUTURO DESPRENDIMIENTO DEL RECERCO DEL HUECO¹²

Las posibles **causas** pueden ser la falta de mantenimiento y el envejecimiento del material. La corrosión de los amarres metálicos ha podido provocar la rotura del recibido de mortero por cambio de volumen.

En los **vuelos** se han observado desprendimientos y desconchados, humedades, oxidación y corrosión, y meteorización y degradación. Concretamente:

- en el 3ºizq desprendimiento de pintura en alero de buhardilla. Muy expuesto a la humedad
- en el 2ºB una grieta longitudinal a lo largo de todo el extremo del balcón. Rotura de plaquetas. Lesión que se repite en varios balcones
- en el 2ºB existencia de grieta longitudinal que recorre todo el extremo del balcón. Lesión que se repite en varios balcones y corrosión del perfil C metálico que recoge la losa del balcón oculto tras la plaqueta. Lesión que se repite en varios balcones.
- en el 1ºD Balcones a fachada principal con acabado de plaqueta acabada a tope contra la barandilla de forja y cara superior de cornisa de piedra vista
- degradación con pérdida de material de la cornisa de piedra en fachada principal

Las **causas** más probables son el diseño inadecuado, el mantenimiento inadecuado y la falta de adherencia. La humedad acumulada en los balcones filtra, provoca la corrosión de los elementos metálicos empotrados y el desprendimiento de los revocos de las caras inferiores. La impermeabilidad es insuficiente en las plataformas horizontales y está expuesto a clima lluvioso. Abundancia de elementos metálicos insuficientemente protegidos en fachada expuestos a clima lluvioso. Degradación de la piedra expuesta a la intemperie en cornisas y balcones de la fachada principal.

3.6.1.3. CUBIERTA

En el **soporte** de la cubierta se han observado deformaciones, ataques químicos y biológicos, y elementos sin sujeción. Destaca una tabla de madera combada y sin trabazón por estar muy expuesta y padecer con mayor intensidad los cambios higrotérmicos.

Las posibles **causas** son la ausencia de elementos importantes y un comportamiento higrotérmico deficiente. Un solape insuficiente entre las tejas y el soporte ha permitido dejar el soporte muy expuesto a la intemperie en los encuentros con la mansarda. Existen elementos sin sujeción por una ejecución incorrecta, y se aprecian parcheos en la renovación parcial del soporte realizada hace años.



FIGURA A3. 50. VISTA PARCIAL DE LA CUBIERTA DE TEJA DE HORMIGÓN¹³



FIGURA A3. 51. VISTA DEL SOPORTE DE LA COBERTURA. TABLA DE MADERA COMBADA Y SIN TRABAZÓN POR ESTAR MUY EXPUESTA Y PADECER CON MAYOR INTENSIDAD CAMBIOS HIGROTÉRMICOS¹⁴



FIGURA A3. 52. VISTA PARCIAL DE LA CUBIERTA. ENCUENTRO ENTRE FALDÓN Y MEDIANERA DE PROPIEDAD COLINDANTE CON RECRECIDO DE MORTERO. ACUMULACIÓN DE SUCIEDAD. CABLEADO DESPROTEGIDO E INSUFICIENTEMENTE SUJETO¹⁵

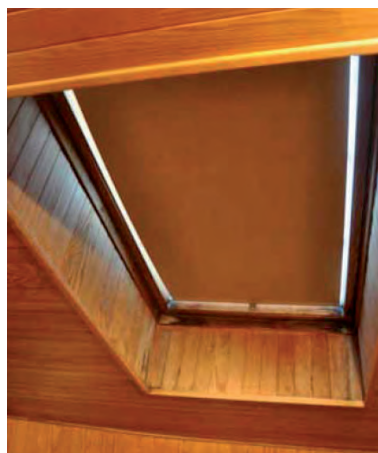


FIGURA A3. 53. HUMEDAD PUNTUAL EN ENCUENTRO ENTRE LUCERNARIO Y CUBIERTA¹⁶

En los **puntos singulares** de la cubierta inclinada se han encontrado humedades, suciedad y sedimentación y elementos sin sujeción. Concretamente:

- En el encuentro entre el faldón y la medianera de propiedad colindante con recrecido de mortero se ha observado acumulación de suciedad. El cableado está desprotegido y es insuficientemente; existe humedad puntual en encuentro entre lucernario y cubierta.

Respecto a las posibles **causas** de las humedades no se han podido establecer si se trata de filtraciones o de condensaciones; mientras que la suciedad y sedimentación se deben a un problema de falta de mantenimiento; y la falta de amarres a una ejecución incorrecta.

En la cubierta plana no transitable del patio existe suciedad y sedimentación en el material de recubrimiento debido a la falta de mantenimiento.

3.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

3.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

El inmueble dispone de ascensor desde 2012 ubicado en el hueco de la caja de escaleras, por lo que todas las viviendas son accesibles.

3.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujías y la ubicación en esquina del edificio permite realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización.

3.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua:

El suministro de agua se realiza desde la red municipal; y los elementos de contaje son individuales en cada vivienda o local.

Evacuación de agua:

La red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal.

Las conducciones fecales, tanto las bajantes, como los colectores, son de PVC.

Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son de PVC, y transcurren por el exterior.

Se ha encontrado una deficiente ventilación debida a la falta de prolongación de las bajantes fecales por encima de la cubierta. También se ha apreciado que en varias plantas la red de pequeña de evacuación de aguas fecales vierte a la red de pluviales.

3.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

3.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El edificio dispone de dos patios de dimensiones 3,20 m x 3,17 m y de 3,20 m x 4,19 m. Estos patios permiten que todas las estancias ubicadas a su alrededor tengan ventilación natural. No obstante, los cuartos húmedos ubicados en las viviendas que dan a la calle Mayor no disponen de dicha ventilación.

3.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se deduce que el aislamiento acústico es insuficiente entre viviendas, y entre estancias de las mismas, debido al escaso espesor de los tabiques divisorios.

3.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas. Por las fotografías vistas, se deduce que en las viviendas existentes en la planta bajocubierta existe aislamiento desde el interior en la cubierta.

Las paredes que separan las viviendas de los patios donde no hay muros de carga tienen un espesor de 6 cm, por lo que resultan insuficientes para aislar las viviendas del exterior.

TRANSMITANCIAS DE CERRAMIENTOS

CERRAMIENTO	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	TRANSMITANCIA	TRANSMITANCIA LÍMITE SEGÚN CTEDBHE
FACHADA TRASERA	Mortero (revoco) e= 3 cm + muro de mampostería de 65 cm + enlucido de yeso de 2 cm	U= 1,4 w/m ² K	U _{mlim} = 0,66 w/m ² K
FACHADA PRINCIPAL	muro de mampostería de 70 cm + enlucido de yeso de 2 cm	U= 1,39 w/m ² K	U _{mlim} = 0,66 w/m ² K
TABIQUE DE CIERRE DE PATIO	Mortero (revoco) de 2 cm + fábrica de ladrillo (4 cm) + enlucido de 1 cm	U= 2,99 w/m ² K	U _{mlim} = 0,66 w/m ² K
CUBIERTA	Teja de hormigón + tablero de contrachapado de e= 2 cm + aislamiento de 3 cm + placa de yeso de 2cm	U= 0,89 w/m ² K	U _{clim} = 0,38 w/m ² K

Tras los cálculos realizados, deducimos que los elementos constructivos existentes están alejados del cumplimiento de la normativa actual en este ámbito.

3.7. CONCLUSIONES

Se trata de un edificio que ha sufrido múltiples modificaciones a lo largo de su vida útil y estas modificaciones han provocado lesiones en el mismo.

De la información obtenida se deduce que los cambios más significativos han sido:

- Aumento de nº de viviendas: aparentemente en origen la planta bajo cubierta (actualmente denominada 3ª) no tenía uso de vivienda, y, en origen, el edificio disponía de dos viviendas por planta, actualmente de cuatro en algunas.
- El aumento de nº de viviendas supone la transformación de dormitorios en baños y cocinas; y el incremento de personas residentes.
- Creación de altillos en muchas de las plantas.
- Cambios de uso y distribución en los locales de planta baja; en origen no estaban destinadas como locales comerciales. Este cambio supuso la creación de escaparates y aumento de huecos.

Todas las modificaciones realizadas suponen un aumento de las cargas respecto al estado original, y el incremento de huecos de fachada un debilitamiento de la estructura; en ese caso, de los muros de carga. La madera es muy deformable y un aumento de las cargas respecto al estado original ha podido provocar, además de la compresión de pilares, asientos en vigas o viguetas, llegando los tabiques a entrar en carga; la modificación en la distribución de tabiques, y también la apertura de huecos en los muros de carga de planta baja han podido producir deformaciones en otros elementos constructivos, al debilitar la estructura.

Hay múltiples grietas en la escalera pero según el testimonio de algunos vecinos tienen cierta antigüedad. Prácticamente todas ellas están relacionadas con los movimientos estructurales mencionados con anterioridad.

La fachada presenta un deterioro constructivo generalizado en aquellos paños cuyo acabado es el revoco de mortero llegando en algunos casos a implicar un riesgo a terceros por caída del material desprendido. También hay deterioro constructivo en los balcones, en los que los elementos metálicos empotrados u ocultos tras las plaquetas de revestimiento del pavimento presentan corrosión con cambio de volumen y aparece la consiguiente rotura de las citadas plaquetas con riesgo de caída y afección a terceros. Los elementos de piedra de la fachada principal sufren deterioro puntual con erosión y pérdida de material. En esa fachada también ha habido desprendimientos puntuales de los recibidos de mortero de cemento empleados para el parcheo en reformas anteriores. Se han observado que los amarres de las contraventanas de planta primera en la fachada posterior tienen escasa sujeción y pueden suponer un riesgo a terceros por la caída de dichas contraventanas.

Las instalaciones de abastecimiento y evacuación de aguas no han sido diseñadas en conjunto desde su origen, sino que se han ido adaptando a las modificaciones realizadas, y, es por ello que en algunos casos las bajantes de las fecales se han unido con las de las pluviales que discurrían por los patios. Lo mismo sucede con las instalaciones de telecomunicaciones que transcurren por el exterior, que dando servicio a todas las viviendas, no constituyen un diseño adecuado.

La envolvente térmica del edificio, tanto fachadas, como cubierta, no cumple con la actual normativa sobre ahorro de energía; y sumando a esto la gran altura entre forjados, se estima que la demanda de energía para calefactar los espacios habitables es muy elevada.

El edificio es accesible desde el año 2012 cuando se instaló el ascensor y se acondicionó el portal.

ANEXOS

A.4.

KALE NAGUSIA 16, CASA ZARAGÜETA





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico.
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. 1982
- Inventario del Patrimonio Cultural de Hernani. 1986
- Entrevista con propietario del inmueble
- Archivo municipal de Hernani

4.0. ÍNDICE

- 4.1. Fuentes de información
 - 4.2. Identificación
 - 4.2.1. Ubicación
 - 4.2.2. Datos compositivos
 - 4.2.3. Descripción general
 - 4.3. Documentación gráfica
 - 4.3.1. Fachadas
 - 4.3.2. Plantas
 - 4.3.3. Sección
 - 4.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 4.4.1. Estructura
 - 4.4.2. Fachadas
 - 4.4.3. Cubierta
 - 4.5. Principales obras realizadas
 - 4.6. Descripción del estado actual
 - 4.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. patologías y posibles causas
 - 4.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 4.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 4.7. Conclusiones
- Nota¹

1 Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del PERCH de Hernani

4.2. IDENTIFICACIÓN

4.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Kale Nagusia 16

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: Casa Zaragüeta

SUPERFICIE DE PARCELA: 117 m²

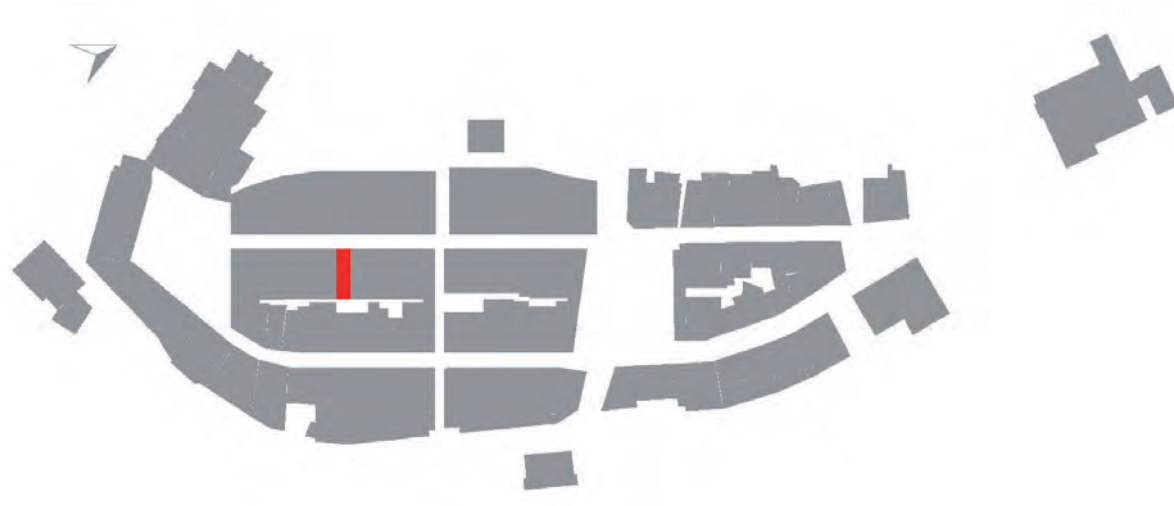


FIGURA A4. 1. PLANO DE SITUACIÓN

4.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	VIVIENDA	113,00 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA	113,00 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA	113,00 m ²
3ª PLANTA	VIVIENDA	113,00 m ²
PLANTA BAJOCUBIERTA	TRASTERO	40,00 m ²

4.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XVIII. Edad Moderna

ESTILO: Barroco

CATALOGACIÓN: Elemento catalogado como Monumento Histórico-Artístico de carácter local por el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, aprobado, únicamente, por la Dirección General del Patrimonio del Ministerio de Educación y Ciencia el 22.6.77.

DATOS HISTÓRICOS: La casa pertenece a la familia Zaragüeta y se ha mantenido en un excelente estado de conservación. El apellido es de origen navarro y se asentó en Hernani al llegar a la villa el Cirujano Francisco Zaragüeta Linzuain (Burguete 1796 – Hernani 1880). Casado en Hernani y padre de una numerosa familia, ejerció allí su profesión a lo largo de 47 años. Entre sus descendientes destaca su nieto el ilustre filósofo Juan Zaragüeta, tío del recientemente fallecido Vicente Zaragüeta (Hernani 1926 – Donostia 2015), impulsor de la creación del Aquarium de Donostia, quien, viviendo en Donostia, seguía manteniendo la casa y el vínculo con su

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa

villa natal³. A diferencia de otros edificios analizados, donde el escudo se encuentra en la fachada de la planta noble y es de piedra, el escudo de la familia se encuentra en una espectacular vidriera ubicada a modo de cerramiento del patio.



FIGURA A4. 2. ESCUDO DE SARAGÜETA⁴

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

Edificio de planta rectangular entre muros medianeros, que consta de planta baja, tres plantas altas y planta bajocubierta. Las estancias situadas hacia la calle Mayor están en diferente nivel que las situadas hacia la cárcava, por lo que existen numerosas escaleras interiores para comunicar los distintos espacios. En contraste con la información catastral consultada, el edificio conforma una única vivienda.

La fachada principal de las dos plantas bajas está revestida mediante aplacado de piedra, pero en los recercos se han utilizado sillares de piedra arenisca y mampostería de caliza, y las plantas superiores están enlucidas. Dispone de tres ejes de vanos en las plantas superiores. El hueco de acceso de la planta baja contiene un frontón partido en su parte superior. Todos los huecos disponen de recercos, y el de la planta baja también de enrejado. Los balcones de las plantas altas realizados mediante estructura metálica poseen un barandado de forja con jabalones y pináculos de latón dorados. El muro medianero sobresale del plano de fachada desde la primera planta hasta la cubierta.

La cubierta es de 4 aguas, con dos cumbreras y caballete paralelo a Kale Nagusia; y dispone de dos ventanas amansardadas en el faldón trasero. Remata la fachada principal un alero de madera con canes vistos y la cornisa de piedra arenisca.

El interior del edificio es único y extraordinario. Se mantiene tal y como se construyó en origen y está en un excelente estado de conservación. En la planta baja se conserva el zaguán original, así como el solado que se compone de losas de piedra y piezas cerámicas. Tanto en el cerramiento del patio, como en huecos en la fachada trasera hay vidrieras policromáticas muy elaboradas. Los muros de separación interiores se componen de un entramado de madera relleno de piezas cerámicas y tanto la estructura, de madera de roble, como los muros medianeros, de mampostería caliza, están al descubierto. Las puertas y los elementos que componen las escaleras, algunos pilares y ménsulas, están cuidadosamente talladas con motivos vascos, así como el mobiliario existente: *kutxas*, bancos, camas, mesitas, frentes de armario de cocina, armarios roperos, escritorios, etc.

3 Solórzano, M. (2005), "Francisco Zaragüeta y Linzuain: Historia de un practicante de 1821". <http://www.enfersalud.com>

4 <https://heraldicajavieralonso.jimdo.com/saragüeta/>



FIGURA A4. 3. PUERTA INTERIOR TALLADA

Además de los muebles de madera tallados, la decoración mediante cuadros de gran simbolismo del arte vasco, cortinas, alfombras, empapelado, esculturas y demás elementos que componen la casa, la convierten en un auténtico museo de gran valor.

El patio ubicado en la crujía central del edificio, junto a la caja de escalera, permite iluminar la planta baja mediante vidrieras. Parte del suelo de la planta bajocubierta es de vidrio apoyado en las viguetas de madera, en esta planta se sitúa una zona destinada a la lectura muy especial por su ubicación, debajo del lucernario y encima del hueco del patio.

La planta bajocubierta constituye un espacio singular, en él se encuentra la recientemente construida biblioteca; muchos de los numerosos libros que contiene han sido escritos por antepasados familiares célebres. Al ambiente único de la estancia contribuye tanto el suelo de vidrio, como el complejo entramado de la estructura de madera de la cubierta, que puede apreciarse tal y como se construyó.

4.3. DOCUMENTACION GRÁFICA

4.3.1. FACHADAS



FIGURA A4. 4. ALZADO PRINCIPAL



FIGURA A4. 5. FACHADA PRINCIPAL

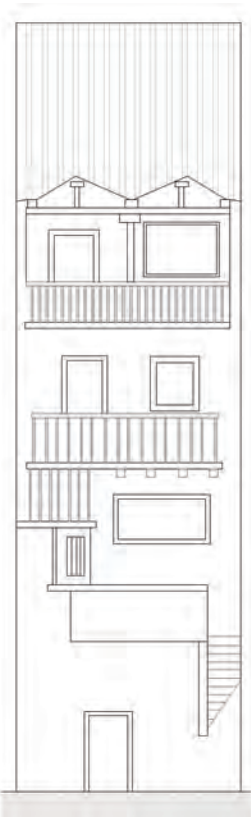


FIGURA A4. 6. ALZADO TRASERO

4.3.2. PLANTAS

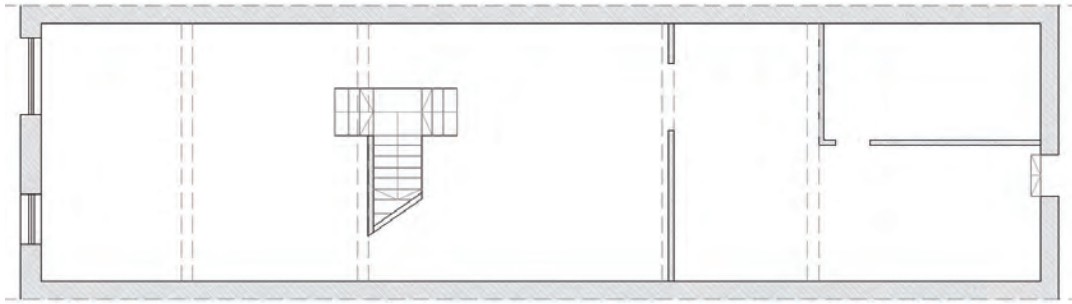


FIGURA A4. 7. PLANTA BAJA

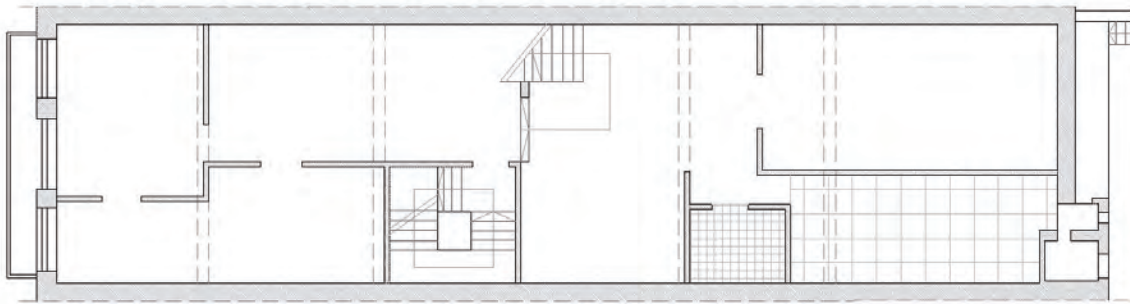


FIGURA A4. 8. PRIMERA PLANTA

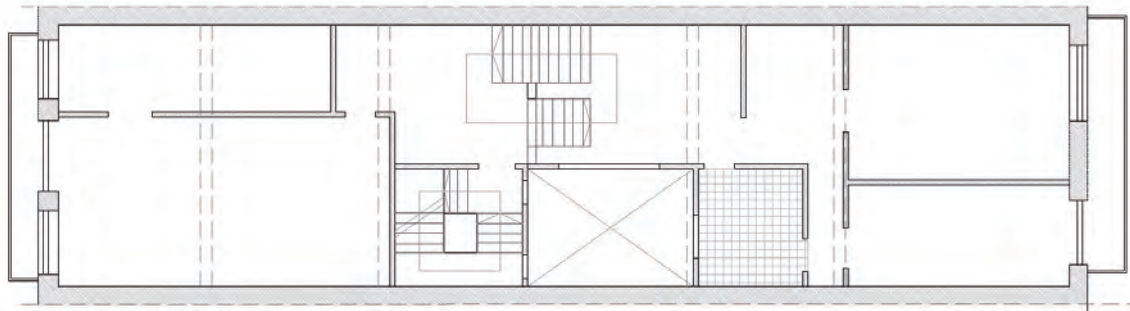


FIGURA A4. 9. SEGUNDA PLANTA

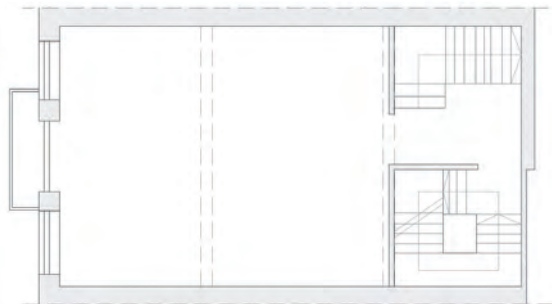


FIGURA A4. 10. TERCERA PLANTA (BIBLIOTECA)

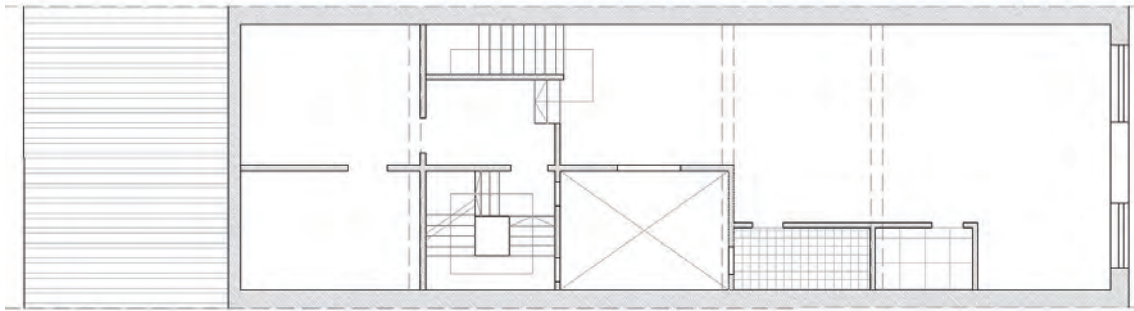


FIGURA A4. 11. CUARTA PLANTA. PLANTA BAJOCUBIERTA

4.3.1. SECCIÓN

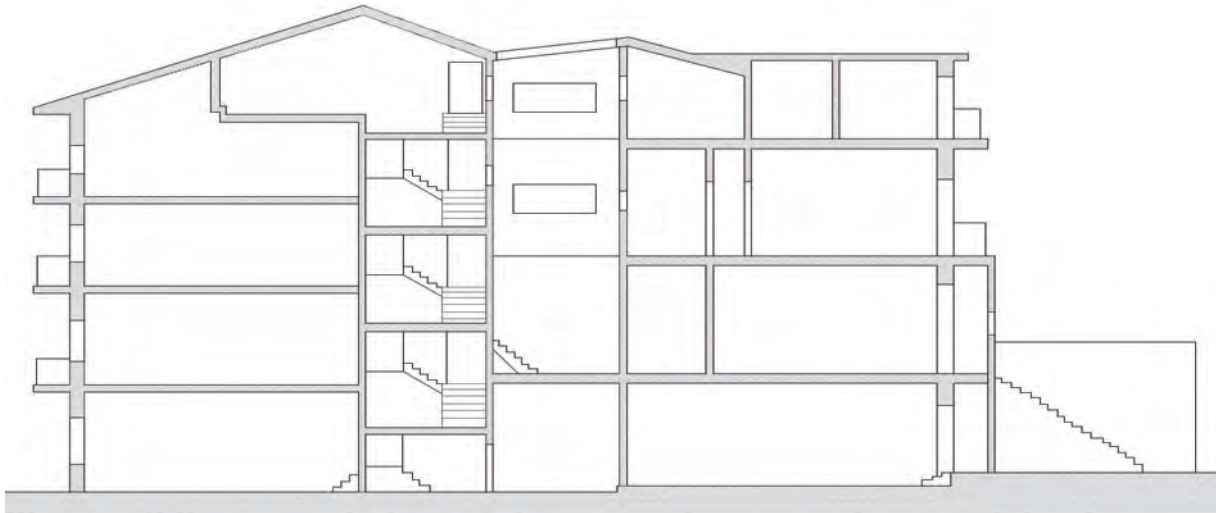


FIGURA A4. 12. SECCIÓN LONGITUDINAL

4.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

4.4.1. ESTRUCTURA

4.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga y pilares

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: escaleras

4.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de fábrica y pilares de madera de roble

Estructura horizontal: vigas y viguetas de madera con entrevigado cerámico en algunos casos

Estructura inclinada: escaleras de madera

4.4.1.3. DIMENSIONES



FIGURA A4. 13. PLANTA BAJA, PRIMERA, SEGUNDA Y BAJO CUBIERTA. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
FACHADA A	e= 54 cm
VIGA B (anchura x altura)	38 cm x 36 cm
VIGA C (anchura x altura)	27 cm x 30 cm
FACHADA D	e= 54 cm
FACHADA E	e= 34 cm
FACHADA F	e= 17 cm
DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h=3,65 cm
PRIMERA PLANTA	h= 2,55 – 3,50 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 2,55 – 3,50 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h=2,65 - 300 -450 cm

4.4.2. FACHADAS

4.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados:

en fachada principal: aplacado de piedra en planta baja y primera, y revoco en las plantas superiores.

en fachada trasera: se desconoce

Soporte: piedra en plantas baja y primera

Huecos:

Dinteles: piedra

Mochetas: piedra

Alfeizares: piedra

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Contraventanas: madera y otros

Puertas ventanas: madera y otros

Elementos singulares:

Barandillas: de forja con decoración dorada y pináculos de latón

Instalaciones por fachada: redes eléctricas y evacuación de agua

4.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS⁵

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm		
FACHADA PRINCIPAL: CALLE MAYOR	PLANTA BAJA	90 x 190		110 x 150
	PRIMERA PLANTA	90 x 180	90 x 180	90 x 180
	SEGUNDA PLANTA	90 x 180	90 x 180	90 x 180
	TERCERA PLANTA	90 x 100	90 x 180	90 x 100
FACHADA TRASERA: CÁRCAVA	PLANTA BAJA	90 x 150		
	PRIMERA PLANTA	180 x 90		
	SEGUNDA PLANTA	85 x 190	90 x 100	
	TERCERA PLANTA	90 x 170	135 x 100	

4.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: los balcones están formados por placas de piedra sobre estructura metálica.

Cornisas: piedra

Aleros: madera

Molduras: piedra

⁵ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

4.4.3. CUBIERTA

4.4.3.1. TIPOLOGÍA: Cubierta inclinada a cuatro aguas y dos ventanas amansardadas en faldón trasero



FIGURA A4. 14. CUBIERTA DE C/ MAYOR Nº 16. FOTO AÉREA⁶

4.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas

Soporte: madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico y bajantes metálicas

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

⁶ 2011. *Google earth*

4.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En **1964** se realizaron obras de rehabilitación de la fachada⁷.

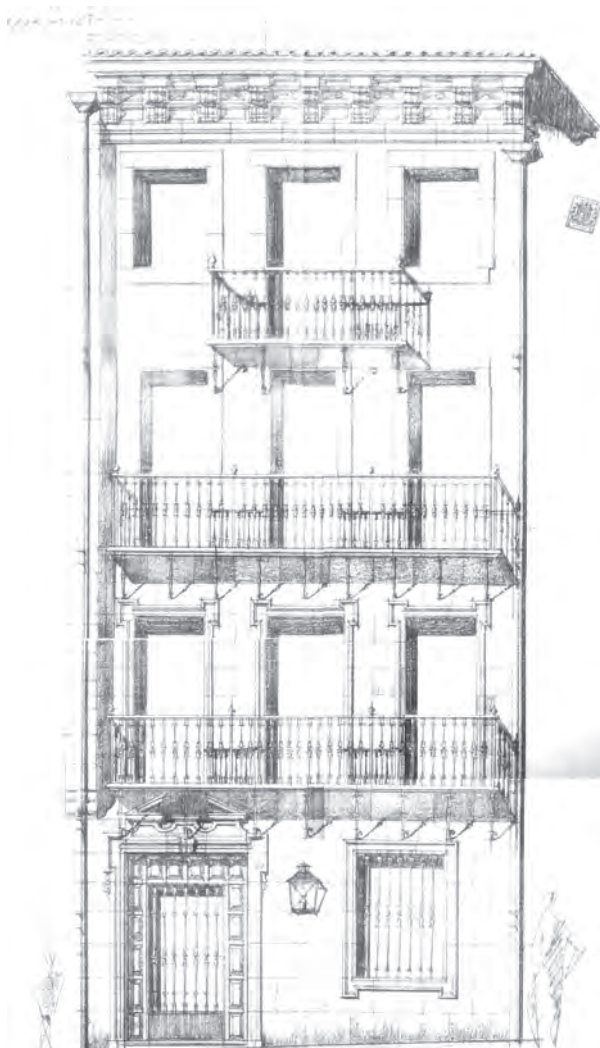


FIGURA A4. 15. 1970. PLANO DE LA FACHADA PRINCIPAL

En el año **1970** se solicitó licencia municipal para la realización de las obras en el interior de las plantas que consistieron en la modificación de la distribución de la vivienda mediante demolición de tabiques, y reforma de aseo y cocina⁸.

En **1984** se realizaron obras en el interior de la 3ª planta y la planta bajocubierta, y también obras de reparación de tejado⁹. La reforma en la 3ª planta consistió en demoler tabiques para ampliar la sala, y para convertir 4 dormitorios en una amplia sala diáfana destinada a biblioteca.

7 Peticionario: P.Z.A., 1964. "Mejoras en la fachada c/ Mayor nº 16". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

8 Peticionario: P.Z.A., 1970. "Obras interiores en vivienda". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

9 Peticionario: V.Z.L., 1984. "Reforma en 3ª planta, bajocubierta y tejado". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores



FIGURA A4. 16. 1984. FOTOGRAFÍAS DE LA FACHADA PRINCIPAL

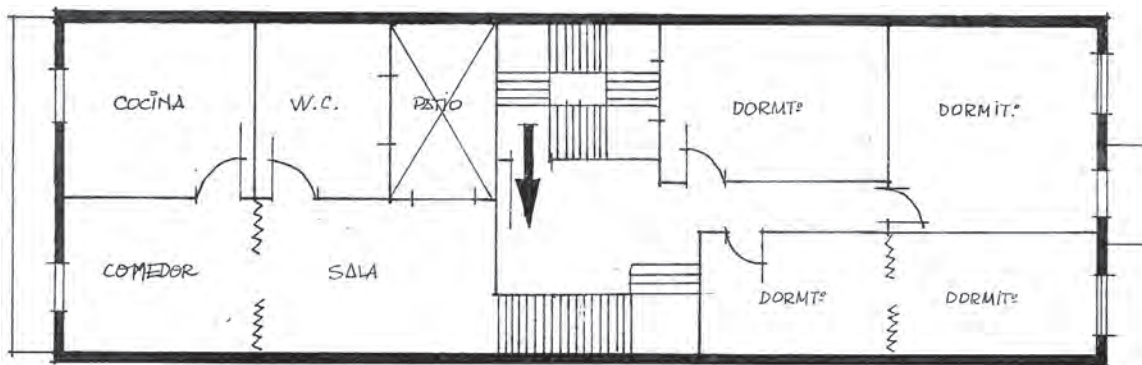


FIGURA A4. 17. 1984. PLANO DE LA 3ª PLANTA ANTES DE LA REFORMA

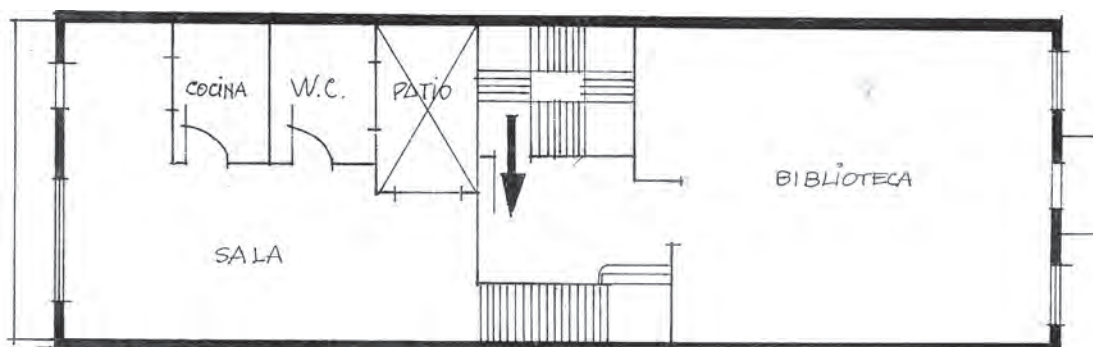


FIGURA A4. 18. 1984. PLANO DE LA 3ª PLANTA DESPUÉS DE LA REFORMA

En el año **1990** se solicitó licencia para realizar modificaciones en la distribución interior; concretamente modificar un tabique y colocar una puerta¹⁰.

10 Peticionario: V.Z.L., 1990. "Modificar tabique y colocar una puerta". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

4.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

4.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada en el edificio.

4.6.1.1. ESTRUCTURA

No se ha podido determinar el estado de **cimentación** por inaccesible.

La **estructura vertical**, así como la **horizontal**, y las **escaleras** se encuentra en buen estado de conservación, ha seguido un tratamiento para la eliminación de la carcoma que la ha deteriorado en algunos puntos, más significativamente en los extremos, donde más humedad ha podido existir debido a la transmitida por los muros de piedra donde se apoya la madera. Debido a estos ataques de xilófagos la sección se ve disminuida en algunos puntos; pero no ha conllevado la necesidad de refuerzos estructurales.

La compleja distribución interior debida a las diferencias de alturas entre las plantas crea un esquema estructural singular. En la planta noble los pilares y ménsulas están tallados, al igual que lo están los elementos verticales del barandado de las escaleras.

Los muros divisorios se componen de entramado de madera con relleno cerámico, que, sin duda, colaboran junto con los pilares y vigas, en la función estructural.



FIGURA A4. 19. PILAR Y MENSULA TALLADAS



FIGURA A4. 20. ENTRAMADOS EN MUROS SEPARADORES



FIGURA A4. 21. FORJADO CON TABLERO DE MADERA SUPERIOR



FIGURA A4. 22. FORJADO CON ENTREVIGADO CERÁMICO



FIGURA A4. 23. SOLADO EN PLANTA BAJA



FIGURA A4. 24. DISPOSICIÓN EN DISTINTAS ALTURAS



FIGURA A4. 25. UNA DE LAS CUMBRERAS DE CUBIERTA



FIGURA A4. 26. ESTRUCTURA DE VENTANAS AMANSARDADAS



FIGURA A4. 27. COMPLEJA ESTRUCTURA DE CUBIERTA

4.6.1.2. FACHADAS

La parte inferior de la **fachada principal** está revestida mediante aplacado de piedra, y en su interior se compone de sillares en recercos de huecos, y de mampostería en relleno. La fachada de las plantas altas está raseada y posee recercos de piedras en los huecos.



FIGURA A4. 28. PLANTA BAJA DE FACHADA PRINCIPAL EN 2009

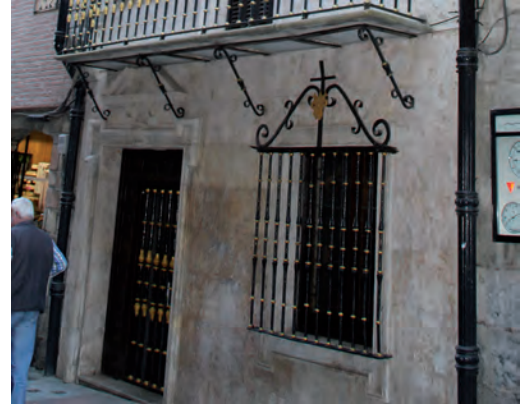


FIGURA A4. 29. PLANTA BAJA DE FACHADA PRINCIPAL EN 2017



FIGURA A4. 30. PRIMERA PLANTA DE FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A4. 31. PLANTAS ALTAS DE FACHADA PRINCIPAL

Los **balcones** se componen de losas de piedra sobre estructura metálica. El barandado realizado en forja, dispone de jabalcones y pináculos de latón.



FIGURA A4. 32. PARTE INFERIOR DE BALCONES



FIGURA A4. 33. PARTE SUPERIOR DE BALCONES

4.6.1.3. CUBIERTA

La cubierta, que en principio es a cuatro aguas; se complejiza por la ubicación de dos ventanas amansardadas en el faldón trasero. Se desconoce cuál es la causa que motivó este diseño tan peculiar, que crea una limahoya en un lugar donde se complejizan las soluciones relacionadas con la evacuación del agua.



FIGURA A4. 34. CUBIERTA EN 3 DIMENSIONES¹¹

4.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

4.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

El edificio dispone de un escalón en el acceso al portal de 2 a 9 cm. La configuración de las múltiples escaleras no permite la instalación de un ascensor. El solado de la planta baja contiene discontinuidades entre juntas.

En este caso particular se rechaza proponer cualquier propuesta para mejorar las condiciones de accesibilidad ya que desvirtuaría el conjunto del edificio.



FIGURA A4. 35. ACCESO A EDIFICIO

4.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujiás y la ubicación entre medianeras del edificio permite realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización.

11 *Google earth*

4.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua: El suministro de agua se realiza desde la red municipal. Se desconoce por donde transcurren las tuberías de abastecimiento de agua y evacuación, aunque su ubicación en la parte trasera del edificio hace pensar que transcurren por la fachada trasera.

Evacuación de agua: Las aguas pluviales del faldón de la calle Mayor evacúa mediante canalón de plástico y bajante metálico por el exterior.



FIGURA A4. 36. BAJANTE POR MURO MEDIANERO



FIGURA A4. 37. CANALÓN OCULTO Y BAJANTE

4.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

4.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

La existencia de un patio facilita la iluminación de los cuartos que se organizan a su alrededor. El patio está cerrado tanto en el techo de la planta baja, en su parte inferior; en la planta bajocubierta, mediante placa de vidrio sobre viguetas de madera en forjado; y en cubierta con lucernario traslúcido; por lo que las plantas no se ventilan lo suficiente y existe un alto grado de humedad en el interior. Existen alcobas en las crujías centrales, junto a la caja de escaleras, que están comunicadas con estancias que dan a fachada para poder ventilarse e iluminarse.

4.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se desconoce.

4.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; tanto el espesor de las fachadas, como el del cerramiento del patio resultan insuficientes para un correcto aislamiento térmico.

4.7. CONCLUSIONES

El edificio data del siglo XVIII y pertenece a la familia Zaragüeta que la ha mantenido en un excelente estado de conservación, respetando la distribución original, elementos constructivos y estructurales, así como diversos enseres que se han mantenido en la casa desde su construcción.

Edificio de planta rectangular entre muros medianeros, que consta de planta baja, tres plantas altas y planta bajocubierta. Las estancias situadas hacia la calle Mayor están en diferente nivel que las situadas hacia la cárcava, por lo que existen numerosas escaleras interiores para comunicar los distintos espacios. En contraste con la información catastral consultada, el edificio conforma una única vivienda.

A diferencia de otros edificios analizados, donde el escudo se encuentra en la fachada de la planta noble y es de piedra, el escudo de la familia se encuentra en una espectacular vidriera interior ubicada a modo de cerramiento del patio.

La fachada principal de las dos plantas bajas está revestida mediante aplacado de piedra, pero en los recercos se han utilizado sillares de piedra arenisca y mampostería de caliza, y las plantas superiores están enlucidas. Dispone de tres ejes de vanos en las plantas superiores. El hueco de acceso de la planta baja contiene un frontón partido en su parte superior. Todos los huecos disponen de recercos, y el de la planta baja también de enrejado. Los balcones de las plantas altas realizados mediante estructura metálica poseen un barandado de forja con jabalcones y pináculos de latón dorados. El muro medianero sobresale del plano de fachada desde la primera planta hasta la cubierta.

La cubierta es a cuatro aguas, con dos cumbreras y caballete paralelo a Kale Nagusia; y dispone de dos ventanas amansardadas en el faldón trasero. Remata la fachada principal un alero de madera con canes vistos y la cornisa de piedra arenisca.

La existencia de un patio facilita la iluminación de los cuartos que se organizan a su alrededor. El patio está cerrado tanto en el techo de la planta baja, en su parte inferior; en la planta bajocubierta, mediante placa de vidrio sobre viguetas de madera en forjado; y en cubierta con lucernario traslúcido; por lo que las plantas no se ventilan lo suficiente y existe un alto grado de humedad en el interior. Existen alcobas en las crujías centrales, junto a la caja de escaleras, que están comunicadas con estancias que dan a fachada para poder ventilarse e iluminarse.

Las principales obras que se han realizado han sido de mantenimiento del edificio original; salvo la demolición de un muro separador en la planta baja, y la construcción de la biblioteca en 1984, para lo que hubo que demoler varios muros separadores que conformaban 4 dormitorios en la planta bajocubierta. Se trata de muros divisorios, y no de tabiques, ya que debido a su constitución de entramado de madera con relleno cerámico, de 10 cm de espesor, y su ubicación; conforman en parte la estructura, junto a los pilares y vigas de madera, confiriendo estabilidad y rigidez al conjunto.

El edificio dispone de un escalón en el acceso al portal de 2 a 9 cm y la configuración de las múltiples escaleras no permite la instalación de un ascensor. El solado de la planta baja contiene discontinuidades entre juntas. En este caso particular se rechaza proponer cualquier propuesta para mejorar las condiciones de accesibilidad ya que desvirtuaría el conjunto del edificio.

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; tanto el espesor de las fachadas, como el del cerramiento del patio resultan insuficientes para un correcto aislamiento térmico.

ANEXOS

A.5.

KALE NAGUSIA 17, CASA EGINO, CASA DE LOS ESCUDOS





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico.
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. 1982
- Inventario del Patrimonio Cultural de Hernani. 1986
- Entrevista con propietario del inmueble
- Archivo Municipal de Hernani

5.0.ÍNDICE

- 5.1. Fuentes de información
 - 5.2. Identificación
 - 5.2.1. Ubicación
 - 5.2.2. Datos compositivos
 - 5.2.3. Descripción general
 - 5.3. Documentación grafica
 - 5.3.1. Fachadas
 - 5.3.2. Plantas
 - 5.3.3. Sección
 - 5.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 5.4.1. Estructura
 - 5.4.2. Fachadas
 - 5.4.3. Cubierta
 - 5.5. Principales obras realizadas
 - 5.6. Descripción del estado actual
 - 5.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 5.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 5.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 5.7. Conclusiones
- Nota ¹

1 Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del PERCH de Hernani

5.2. IDENTIFICACIÓN

5.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Kale Nagusia nº 17

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: Casa Eguino, Casa de los escudos

SUPERFICIE DE PARCELA: 165 m²

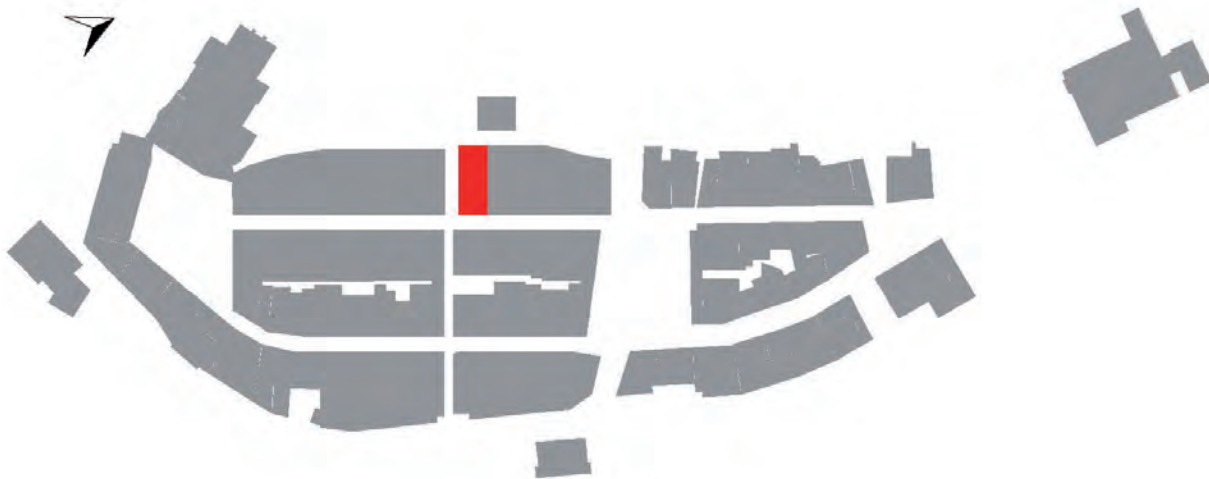


FIGURA A5. 1. PLANO DE SITUACIÓN

5.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA		USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	K. NAGUSIA 17	LOCAL COMERCIAL 1	37,00 m ²
		LOCAL COMERCIAL 2	93,00 m ²
	NAFAR KALEA 10	LOCAL COMERCIAL 3	85,00 m ²
1ª PLANTA	K. NAGUSIA 17	VIVIENDA A	110,00 m ²
	NAFAR KALEA 10	VIVIENDA B	96,00 m ²
2ª PLANTA	K. NAGUSIA 17	VIVIENDA DER	76,00 m ²
		VIVIENDA IZQ	73,00 m ²
	NAFAR KALEA 10	VIVIENDA B	84,00 m ²
PLANTA BAJOCUBIERTA	NAFAR KALEA 10	TRASTERO	42,00 m ²

5.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XVII. Edad Moderna.

ESTILO: Barroco

CATALOGACIÓN: Monumento Histórico-Artístico de carácter Provincial por Orden Ministerial del 17 de Enero de 1964(B.O.E. 29.2.64).

DATOS HISTÓRICOS: El edificio fue restaurado en el año 1939, tras la guerra, a petición de *Fernando Casani, Conde de Maceda*. Se piensa que puso ser el posible alojamiento de *Victor Hugo* a su paso por Hernani.

Los dos grandes escudos simétricos que se encuentran en la fachada principal pertenecen a los Eguino y están

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa

divididos en 3 cuarteles: en el primero hay tres cabezas de moros, en el segundo hay un árbol con un jabalí empinante y en el tercero un castillo con tres torres³. El origen del linaje de los Eguino se halla en la localidad alavesa de *Arparrena*; del cual una rama se instaló en Gipuzkoa, radicando en Bergara y Hernani⁴. En el año 2006 se produjo un incendio en el interior del edificio por un descuido humano y el edificio tuvo que ser rehabilitado casi por completo, conservando únicamente la fachada y parte de la estructura.



FIGURA A5. 2. ESCUDO DE LA FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A5. 3. ESCUDO DE LA FACHADA PRINCIPAL

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio es de planta rectangular, en esquina, y remata la lotización medieval de la calle Mayor en su encuentro con el cantón. Su perfil es de planta baja y dos plantas altas. El edificio está dividido en dos: uno con acceso desde Kale Nagusia nº 17, y el otro con acceso desde Nafar Kalea nº 10; en el primero existen 2 locales comerciales y el portal en la planta baja, 1 vivienda en la primera planta y 2 en la segunda; mientras que en el segundo: un local comercial y portal en la planta baja, una vivienda por planta alta y un trastero en el espacio bajocubierta.

La fachada principal es la que da a Kale Nagusia; está dividida en dos partes mediante un muro cortafuegos realizado en sillería caliza. El cuerpo interior de la fachada es de sillería y el lateral de mampostería revocada. Toda la superficie de la planta baja de la fachada principal, así como los recercos de las ventanas, esquinas del edificio y molduras de debajo del alero están realizadas mediante piedras labradas. Los huecos se reparten en 4 ejes y en la primera planta existe un balcón corrido con ménsula de piedra y barandilla y apoyo de hierro forjado.

La fachada posterior es de mampostería enlucida y sillar en esquinas y recercos de huecos y dispone de 3 ejes de vanos. La fachada al cantón dispone de 7 ejes de vanos.

La cubierta está realizada a tres aguas. La fachada se remata mediante gran moldura de piedra en la fachada lateral y alero de madera.

3 Ficha Kale Nagusia nº 17. Monumentos, Conjuntos Monumentales y Yacimientos de la CAPV. Patrimonio cultural. Departamento de Educación, política lingüística y cultura del Gobierno Vasco

4 <http://www.linajes.net/esq22b.php?nombre=Eguino>

5.3. DOCUMENTACION GRÁFICA

5.3.1. FACHADAS



FIGURA A5. 4. ALZADO A KALE NAGUSIA



FIGURA A5. 5. FOTOGRAFÍA FACHADA A KALE NAGUSIA



FIGURA A5. 6. ALZADO A ITURRIAGA KALEA



FIGURA A5. 7. FACHADA TRASERA



FIGURA A5. 8. ALZADO A NAPAR KALEA



FIGURA A5. 9 FACHADA LATERAL



FIGURA A5. 10. FACHADA LATERAL EN 2009



FIGURA A5. 11. FACHADA PRINCIPAL EN 2009



FIGURA A5. 12. FOTOGRAFÍA ANTIGUA ¹



FIGURA A5. 13. GRABADO DE 1879 ²

5.3.2. PLANTAS

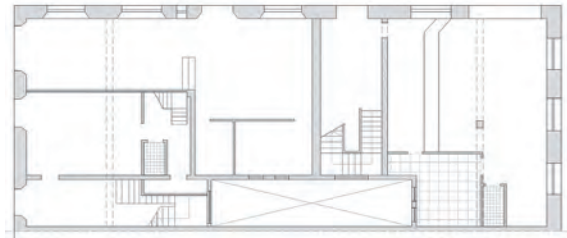


FIGURA A5. 14. PLANTA BAJA

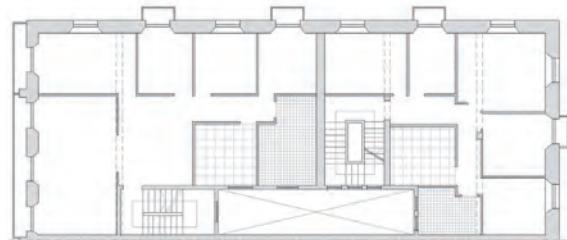


FIGURA A5. 15. PRIMERA PLANTA

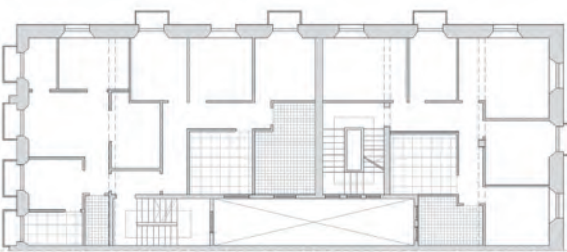


FIGURA A5. 16. SEGUNDA PLANTA

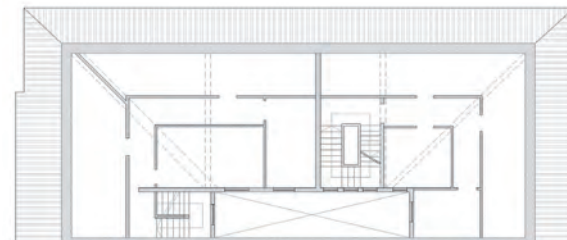


FIGURA A5. 17. PLANTA BAJO CUBIERTA

5.3.3. SECCIÓN

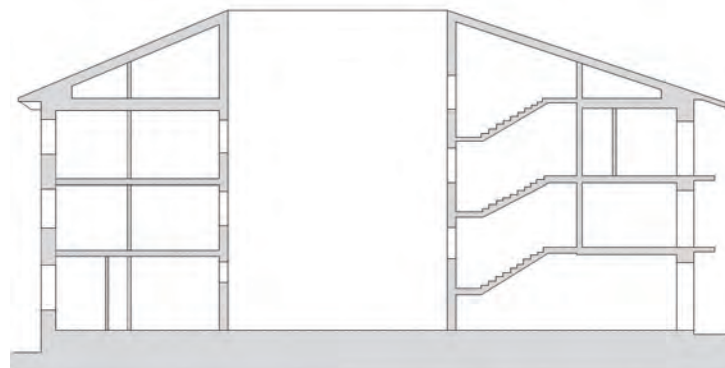


FIGURA A5. 18. SECCIÓN LONGITUDINAL

5.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

5.4.1. ESTRUCTURA

5.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga y pilares

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: escaleras

5.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de fábrica, mampostería y sillería; y pilares de madera y hormigón

Estructura horizontal: vigas y viguetas de madera y hormigón

Estructura inclinada: escaleras de madera

5.4.1.3. DIMENSIONES

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
FACHADA A CALLE MAYOR	e= 50 cm
CERRAMIENTO DE PATIO	e= 18 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 345 cm
PRIMERA PLANTA	h= 324 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 263 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= 177409 cm

5.4.2. FACHADAS

5.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados: continuo: revoco y pintura, mampostería y sillería.

Soporte: muros de piedra

Huecos:

Dinteles: piedra

Mochetas: piedra

Alfeizares: piedra

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Contraventanas: madera

Puertas ventanas: madera y otros

Elementos singulares:

Barandillas: metal

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, gas, alumbrado público, suministro de agua y evacuación de agua

Rótulos: de metal

Otros: tenderetes

5.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS⁵

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm					
FACHADA PRINCIPAL: CALLE MAYOR	PLANTA BAJA	217 x 280		130 x 260		126 x 280	
	PRIMERA PLANTA	127 x 210		110 x 195		110 x 195	
	SEGUNDA PLANTA	127 x 195		125 x 195		125 x 195	
FACHADA LATERAL: NAFAR KALEA	PLANTA BAJA	350 x 240		175 x 175		130 x 280	
		130 x 280		175 x 175		175 x 175	
	PRIMERA PLANTA	140 x 150		175 x 250		140 x 150	
		140 x 150		175 x 250		140 x 150	
	SEGUNDA PLANTA	140 x 150		175 x 250		140 x 150	
		140 x 150		175 x 250		140 x 150	
FACHADA TRASERA: ITURRIAGA KALEA	PLANTA BAJA	140 x 150		140 x 150		140 x 150	
	PRIMERA PLANTA	140 x 150		140 x 250		140 x 150	
	SEGUNDA PLANTA	140 x 150		140 x 250		140 x 150	

5.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: los balcones están formados por placas de piedra sobre estructura metálica apoyada sobre ménsulas de piedra en fachada principal y mediante losas de hormigón armado en fachada lateral.

Cornisas: piedra

Aleros: madera

Molduras: mortero

5.4.3. CUBIERTA

5.4.3.1. TIPOLOGÍA: Cubierta inclinada a tres aguas



FIGURA A5. 19. CUBIERTA DE C/ MAYOR Nº 17 FOTO AÉREA⁶

⁵ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

⁶ 2014. Google earth

5.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas cerámicas

Soporte: madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de PVC y bajantes metálicas

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

5.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En el año **1939** se derribó el edificio y se reconstruyó siguiendo las indicaciones del arquitecto Raimundo Alberdi⁷.

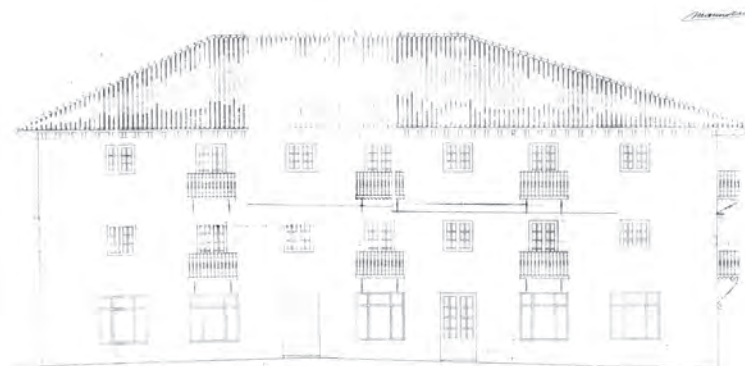


FIGURA A5. 20. 1939. FACHADA LATERAL

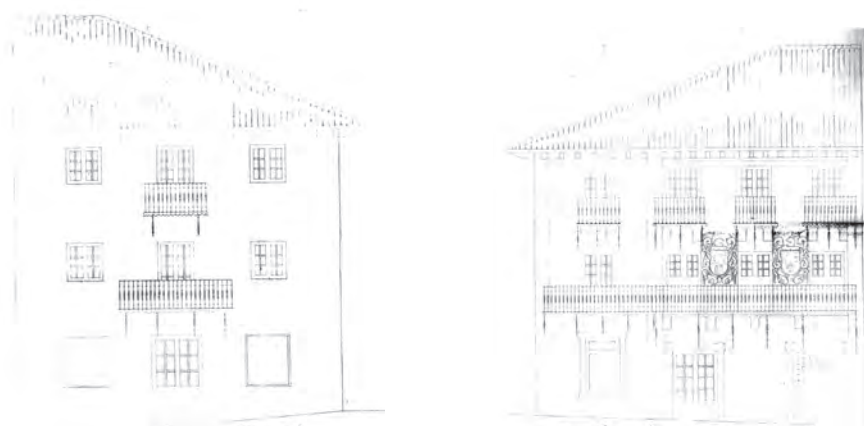


FIGURA A5. 21. 1939. FACHADAS POSTERIOR Y PRINCIPAL

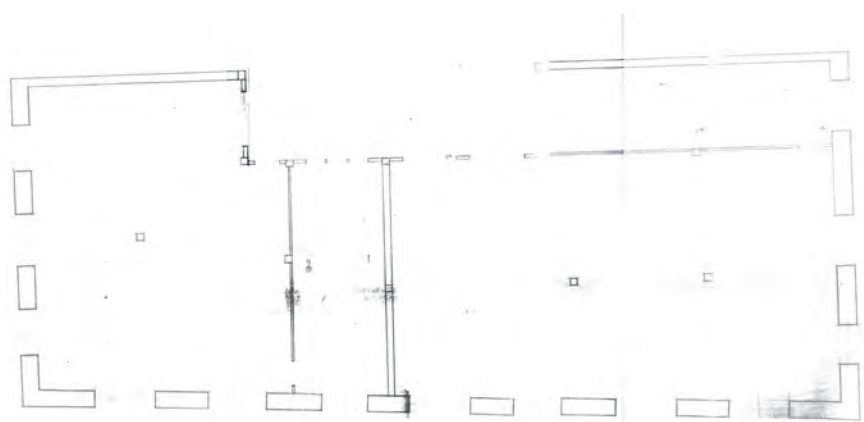


FIGURA A5. 22. 1939. PLANTA BAJA

7 Peticionario: F.C., Conde de Maceda, 1939-40. Arquitecto: Raimundo Alberdi. "Derribo y posterior reconstrucción de casa en c/ Mayor nº 19, Casa Eguino". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

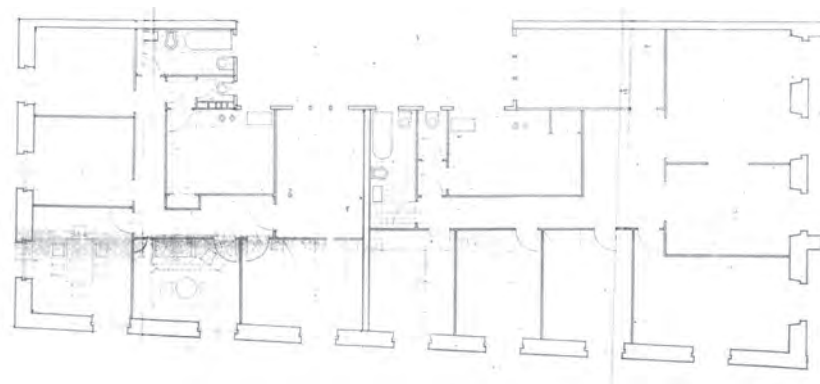


FIGURA A5. 23. 1939. PLANTA TIPO

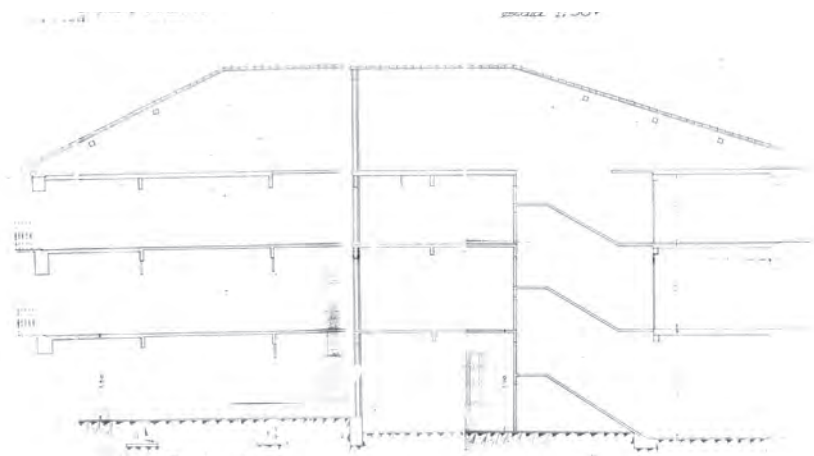


FIGURA A5. 24. 1939. SECCIÓN LONGITUDINAL DEL EDIFICIO

En **1958** se solicitó licencia de apertura de un establecimiento dedicado a la “radio-electricidad” en la planta baja del inmueble⁸.

En el mismo año, **1958** se realizaron obras de reforma interior en la vivienda ubicada en la 2ª planta⁹.

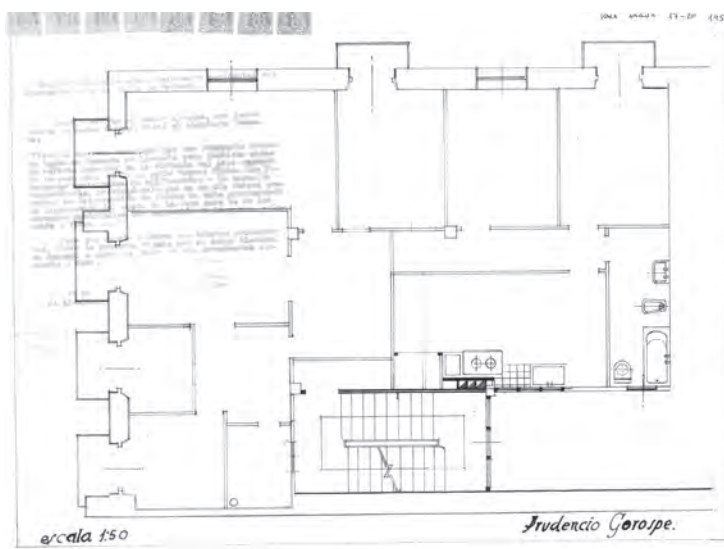


FIGURA A5. 25. 1958. PLANO DE LA VIVIENDA DE LA 2ª PLANTA

8 Peticionario: D.F.L., 1958. “Solicitud de licencia de apertura de un comercio de radio-electricidad”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias. 3465/38

9 Peticionario: P.G.E., 1958. “Obras interiores de reforma en vivienda, 17-2º”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

En **1966** se realizaron obras para ampliar la puerta de acceso a un local comercial ubicado en la planta baja. La obra consistió en ampliar el hueco de 1,15 m a 2,00 m de ancho en el paño de fachada de la planta baja realizado con piedra caliza¹⁰.

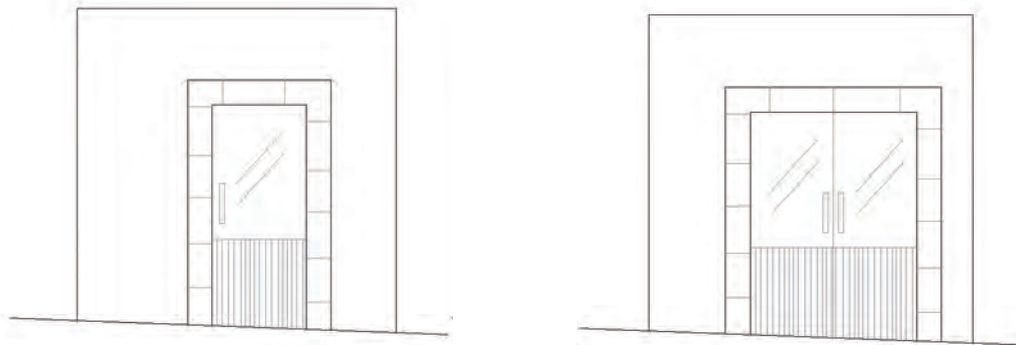


FIGURA A5. 26. 1966. AMPLIACIÓN DE PUERTA DE ACCESO A LOCAL EN PLANTA BAJA. ESTADO ANTERIOR Y REFORMADO

En **1968** denunciaron a los titulares del comercio destinado a tienda de electrodomésticos por haber realizado obras sin licencia¹¹.

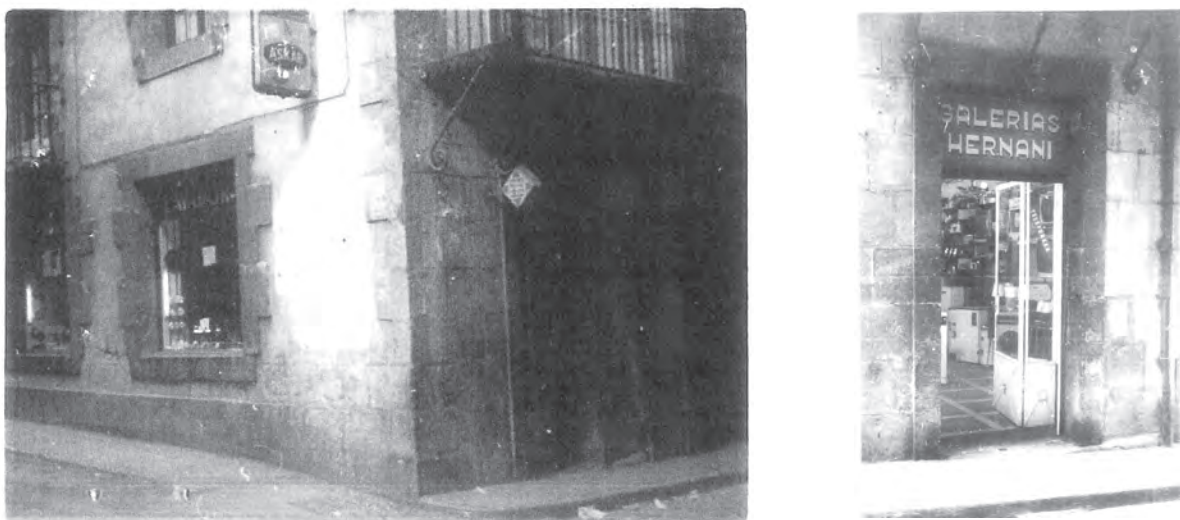


FIGURA A5. 27. 1968 FOTOGRAFÍAS DE LA PLANTA BAJA QUE ACOMPAÑARON LA DENUNCIA

En el año **1983** se solicitó licencia para la adecuación de un local para la degustación y venta de café y frutos secos; también se solicitó licencia para la instalación de una verja metálica¹².

En el año **1986** se solicitó licencia para la apertura de un comercio destinado a la venta de ropa y calzado en el otro local ubicado en la planta baja¹³.

10 Peticionario: F.L.D., 1966. "Obras de ampliación de entrada a establecimiento comercial". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores. 383/16

11 Peticionario: Ayuntamiento de Hernani. "Denuncia por realización de obras sin licencia en establecimiento de electrodomésticos". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

12 Peticionario: J.A.R.O., 1983. Arquitecto: Luis Martin. "Licencia de instalación y apertura de negocio destinado a la degustación y venta de café y frutos secos Sarobe". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

13 Peticionario: A.A.Z. 1986. "Licencia de instalación de comercio de venta de ropa y calzado Lander". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

En **1988** se colocó un letrero anunciador en la fachada principal¹⁴.

En **1993** la Comunidad de Propietarios solicitó licencia para pintar los balcones del inmueble¹⁵.

En el año **1984** se presentó proyecto de ejecución y de licencia de actividad para la instalación de un centro de fisioterapia en un local de la planta baja con escaleras de acceso a una entreplanta¹⁶.

En el año **2005** el aparejador *Iñaki Zulaika* redactó un informe sobre el mal estado de la cubierta debido al desprendimiento de cascotes del tejado. Entre la descripción de la cubierta realizada destaca la existencia de solivos a distintas alturas de la cubierta¹⁷.

En el año **2007** se incendió una vivienda del edificio, y el fuego se propagó por las plantas superiores del edificio y cubierta. Tras lo sucedido se rehabilitaron todo los elementos afectados, entre los que se encuentra: la estructura, cubierta y forjados, además de las fachadas.

14 Peticionario: J.A.M., 1988. "Colocación de un cartel anunciador". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

15 Peticionario: I.L.S. en nombre de la CCP, 1993 "Pintura de balcones en inmueble". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores 383/14

16 Peticionario: A.O.N., 2004. Arquitecto: Noël Sanemetri "Licencia para la instalación de un centro de fisioterapia". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

17 Peticionario: Comunidad de vecinos, 2005. Aparejador: Iñaki Zulaika. "Informe sobre estado de cubierta". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

5.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

5.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada en una de las viviendas, planta bajocubierta, caja de escaleras, portal y patio de la parte del edificio correspondiente al nº 17 de la calle Mayor.

5.6.1.1. ESTRUCTURA

La estructura ha sido rehabilitada completamente tras la rehabilitación integral realizada después del incendio, por lo que los elementos de madera existentes se encuentran en buen estado y los que fueron eliminados se sustituyeron por hormigón armado.



FIGURA A5. 28. ESTRUCTURA DE CUBIERTA



FIGURA A5. 29. ESTRUCTURA DE CUBIERTA

5.6.1.2. FACHADAS

La fachada, al igual que la estructura, se encuentra en buen estado al haber sido recientemente rehabilitada, así como los vuelos, barandados, salientes, huecos y demás elementos que la componen.



FIGURA A5. 30. MEDIANERA EN FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A5. 31. FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A5. 32. FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A5. 33. FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A5. 34. HUECO EN FACHADA TRASERA



FIGURA A5. 35. FACHADA LATERAL

El patio es compartido por los dos bloques que conforman el edificio. La mitad correspondiente al portal de la calle Mayor ha sido rehabilitada, mientras que la otra mitad presenta manchas de humedad y desprendimientos, causados posiblemente por falta de mantenimiento y degradación del material.



FIGURA A5. 36. PATIO



FIGURA A5. 37. SUELO DE PATIO

5.6.1.3. CUBIERTA

La cubierta ha sido recientemente rehabilitada y se encuentra en buen estado.

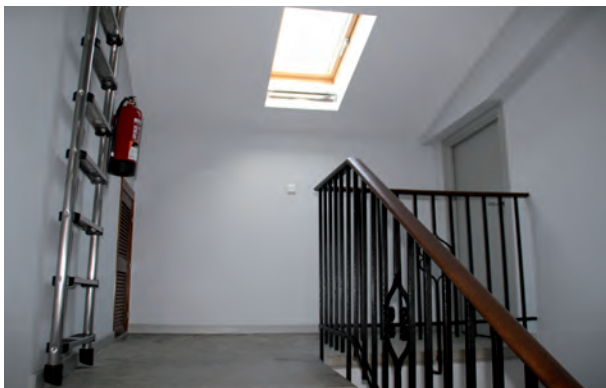


FIGURA A5. 38. HUECO DE ACCESO A CUBIERTA



FIGURA A5. 39. ALERO

5.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

5.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Existe un desnivel de 15 cm desde el exterior de la calle Mayor al acceso al portal, y de 3 cm en el portal de Napar kalea. El edificio no dispone de ascensor en ninguno de los dos portales.

En el portal de la calle Mayor la escalera no permite la instalación de un ascensor debido a la insuficiente anchura que presenta; sin embargo, en el portal de Napar Kalea, la escalera dispone de un hueco que permitiría la instalación de un elevador, aunque este no cumpliera las normas de accesibilidad.

Existen desniveles también en los accesos a las viviendas.

5.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujías y la ubicación en esquina del edificio permite realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización. Todas las estancias disponen de ventilación natural al exterior, y en la mayoría de los casos, los cuartos húmedos están ubicados en torno al patio, donde se encuentran las instalaciones generales.

5.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua:

El suministro de agua se realiza desde la red municipal; y los elementos de contaje son individuales en cada vivienda o local.



FIGURA A5. 40. BAJANTES POR PATIO



FIGURA A5. 41. CONTADOR EN PATIO

Evacuación de agua:

La red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal. Las conducciones fecales, tanto las bajantes, como los colectores, se encuentran en el patio. Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son metálicas, y transcurren por el exterior.



FIGURA A5. 42. BAJANTES POR FACHADA



FIGURA A5. 43. BAJANTES POR FACHADA

5.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

5.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El edificio dispone de un patio de dimensiones 9,42 x 2,60 m que permite que todas las estancias ubicadas a su alrededor, escaleras y cuartos húmedos; tengan ventilación e iluminación natural.

5.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se desconoce.

5.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas. Las paredes que separan las viviendas de los patios tienen un espesor de 18 cm, por lo que resulta insuficiente para aislar las viviendas del exterior.

5.7. CONCLUSIONES

Se trata de un edificio que aunque en origen data del siglo XVII, ha sufrido muchas modificaciones a lo largo de su historia, y muchos de sus elementos constructivos son de época reciente.

Se desconoce si uno de los edificios derribados para ampliar la anchura del cantón estaba adosado a éste; y si así fuera, se podría afirmar que los huecos de la fachada hacia *Napar Kalea* fueron realizadas posteriormente a su construcción, y que esa fachada era un muro medianero.

En el año 1939, al finalizar la guerra civil española, se realizó una reforma integral del edificio, por lo que se dispone de documentación sobre el estado final tras la reforma, que es muy parecido al actual; pero no sobre el estado previo a la reforma.

La fachada principal, hacia la calle Mayor, está dividida en dos partes, mediante restos de muro medianero, que no tiene continuación en el interior del edificio: la parte que dispone de los escudos, realizada en la parte superior con sillares de piedra de arenisca, y la parte de fachada realizada con piedra caliza en los recercos de los huecos y revoco sobre mampostería en el resto. De esta división se deduce que posiblemente el interior del edificio estaba dividido mediante muro medianero, y que tras la guerra, el edificio se reconstruyó completamente desde el interior, se unificó dotándolo de una sola cubierta, y se le otorgó tratamiento de edificio en esquina.

En el año 2007 se produjo un incendio en el interior del edificio y tras 4 años de obras, varios elementos constructivos resultaron muy dañados y tuvieron que ser sustituidos. Es por ello que la estructura está compuesta por elementos tanto de madera como de hormigón armado, la fachada se encuentra totalmente rehabilitada, y la cubierta también.

El edificio no es accesible, aunque la configuración de las escaleras podría permitir la instalación de un ascensor en el hueco interior que dispone en uno de los portales. Existen diferencias de cotas en los accesos a los portales desde la acera, y también en algunos accesos al interior de las viviendas.

ANEXOS

A.6.

KALE NAGUSIA,19





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico.
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Entrevista con propietario del inmueble
- Archivo Municipal de Hernani

6.0.ÍNDICE

- 6.1. Fuentes de información
 - 6.2. Identificación
 - 6.2.1. Ubicación
 - 6.2.2. Datos compositivos
 - 6.2.3. Descripción general
 - 6.3. Documentación grafica
 - 6.3.1. Fachadas
 - 6.3.2. Plantas
 - 6.3.3. Sección
 - 6.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 6.4.1. Estructura
 - 6.4.2. Fachadas
 - 6.4.3. Cubierta
 - 6.5. Principales obras realizadas
 - 6.6. Descripción del estado actual
 - 6.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. patologías y posibles causas
 - 6.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 6.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 6.7. Conclusiones
- Nota ¹

¹ Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del PERCH de Hernani

6.2. IDENTIFICACIÓN

6.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Kale Nagusia 19

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: -

SUPERFICIE DE PARCELA: 173 m²



FIGURA A6. 1. PLANO DE SITUACIÓN

6.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 1	23,40 m ²
	LOCAL COMERCIAL 2	12,66 m ²
	LOCAL COMERCIAL 3	100,50 m ²
	LOCAL COMERCIAL 4	9,45 m ²
	LOCAL COMERCIAL 5	9,55 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA DER	81,00 m ²
	VIVIENDA IZQ	92,00 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA DER	90,00 m ²
	VIVIENDA IZQ	69,00 m ²
PLANTA BAJOCUBIERTA	TRASTERO	147,00 m ²

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa

6.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XVIII o anterior

CATALOGACIÓN: Incluida en el Inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco.

DATOS HISTÓRICOS: En este edificio vivió Agustín Iturriaga (1778-1851), cura, escritor y profesor quien, hacia 1818, dotó y dirigió un colegio en Hernani, con alumnos internos y externos y que se mantuvo hasta comienzos de la guerra carlista, hacia 1835. El colegio alcanzó gran prestigio y atrajo estudiantes de otros lugares, principalmente navarros³.



FIGURA A6. 2. PLACA UBICADA EN FACHADA PRINCIPAL DEL EDIFICIO

Los propietarios del inmueble comentaron que la planta baja del edificio debía estar destinada a caballeriza, polvorín o convento.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio es de planta rectangular y se encuentra entre medianeras. Dispone de planta baja donde hay cinco locales comerciales y el portal, 2 plantas altas con dos viviendas por planta y una planta bajocubierta con un gran trastero.

La fachada principal dispone de grandes huecos en la planta baja que dan acceso a comercios y portal, y dispone de balcones corridos en las plantas superiores. Los balcones apoyan sobre los solivos de madera que sobresalen de la fachada y poseen barandado de hierro elaborado.

La cubierta es a dos aguas con caballete paralelo a la calle principal y dispone de un alero de madera labrado.

3 www.euskomedia.org/PDFAnIt/reveus/03033042.pdf. "Escritores euskaros. Agustín Iturriaga" Revista Euskara, páginas 33-42. José Manterola

6.3. DOCUMENTACION GRÁFICA

6.3.1. FACHADAS



FIGURA A6. 3. ALZADO A KALE NAGUSIA



FIGURA A6. 4. FACHADA PRINCIPAL A KALE NAGUSIA

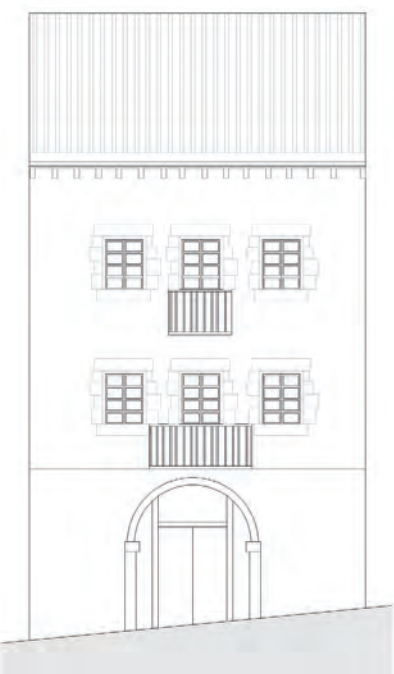


FIGURA A6. 5. ALZADO A ITURRIAGA KALEA



FIGURA A6. 6. FACHADA TRASERA A CALLE ITURRIAGA

6.3.2. PLANTAS

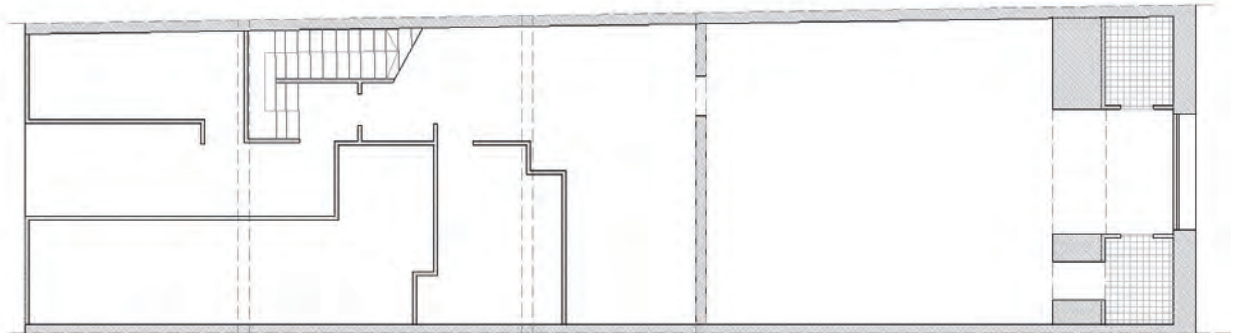


FIGURA A6. 7. PLANTA BAJA

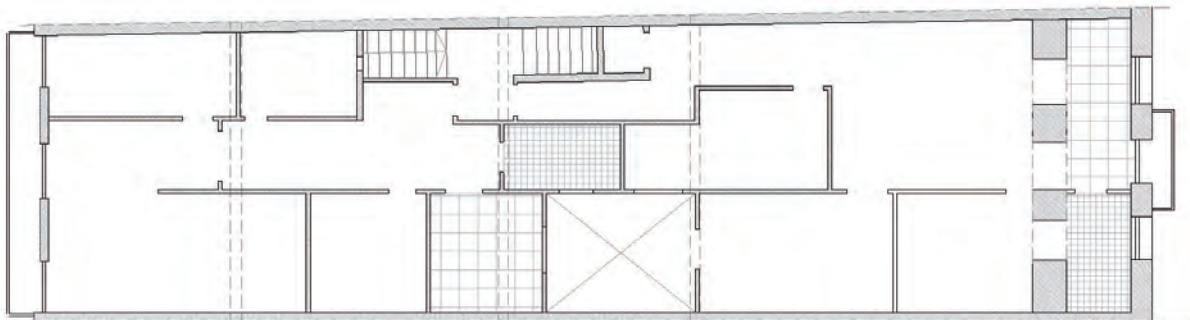


FIGURA A6. 8. PRIMERA PLANTA

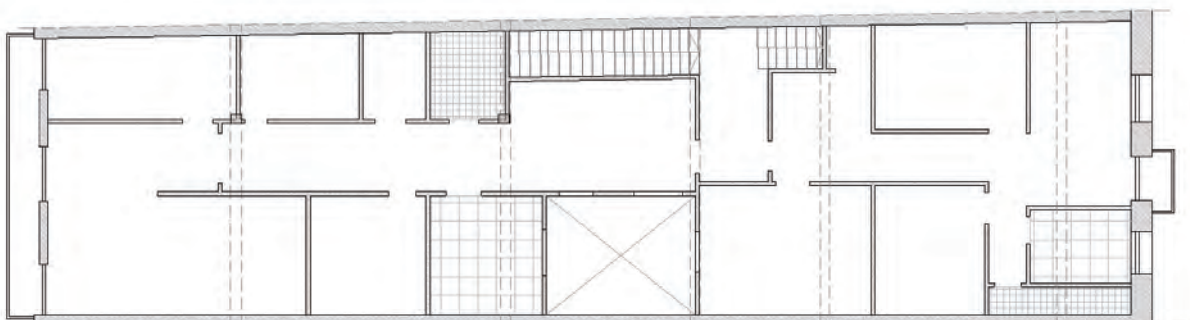


FIGURA A6. 9. SEGUNDA PLANTA

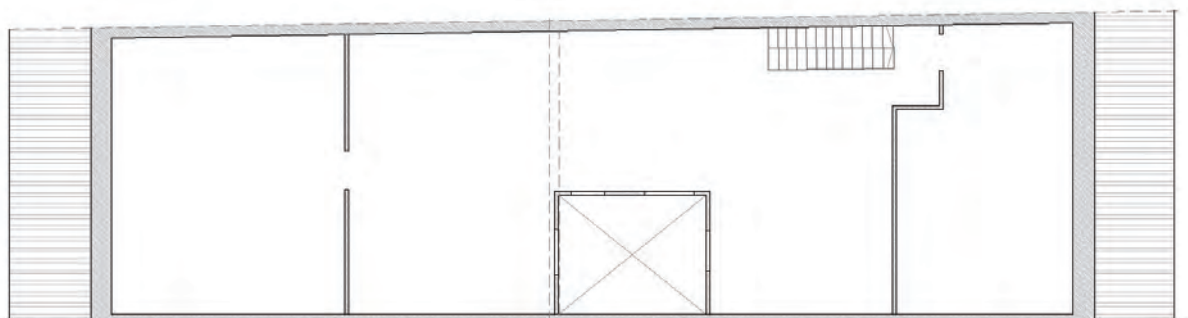


FIGURA A6. 10. PLANTA BAJOCUBIERTA

6.3.3. SECCIÓN

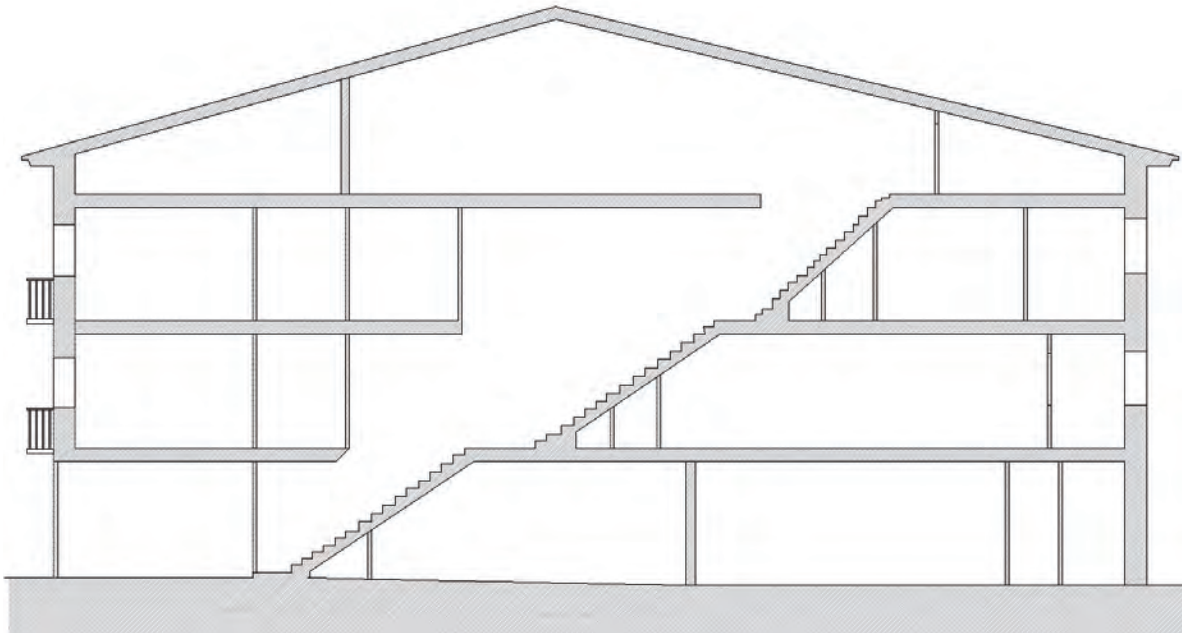


FIGURA A6. 11. SECCIÓN LONGITUDINAL

6.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

6.4.1. ESTRUCTURA

6.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga y pilares

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: rampas y escaleras

6.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de fábrica y pilares de madera

Estructura horizontal: vigas de madera y viguetas de madera con entrevigado de albañilería

Estructura inclinada: rampas y escaleras de madera con refuerzos metálicos

6.4.1.3. DIMENSIONES

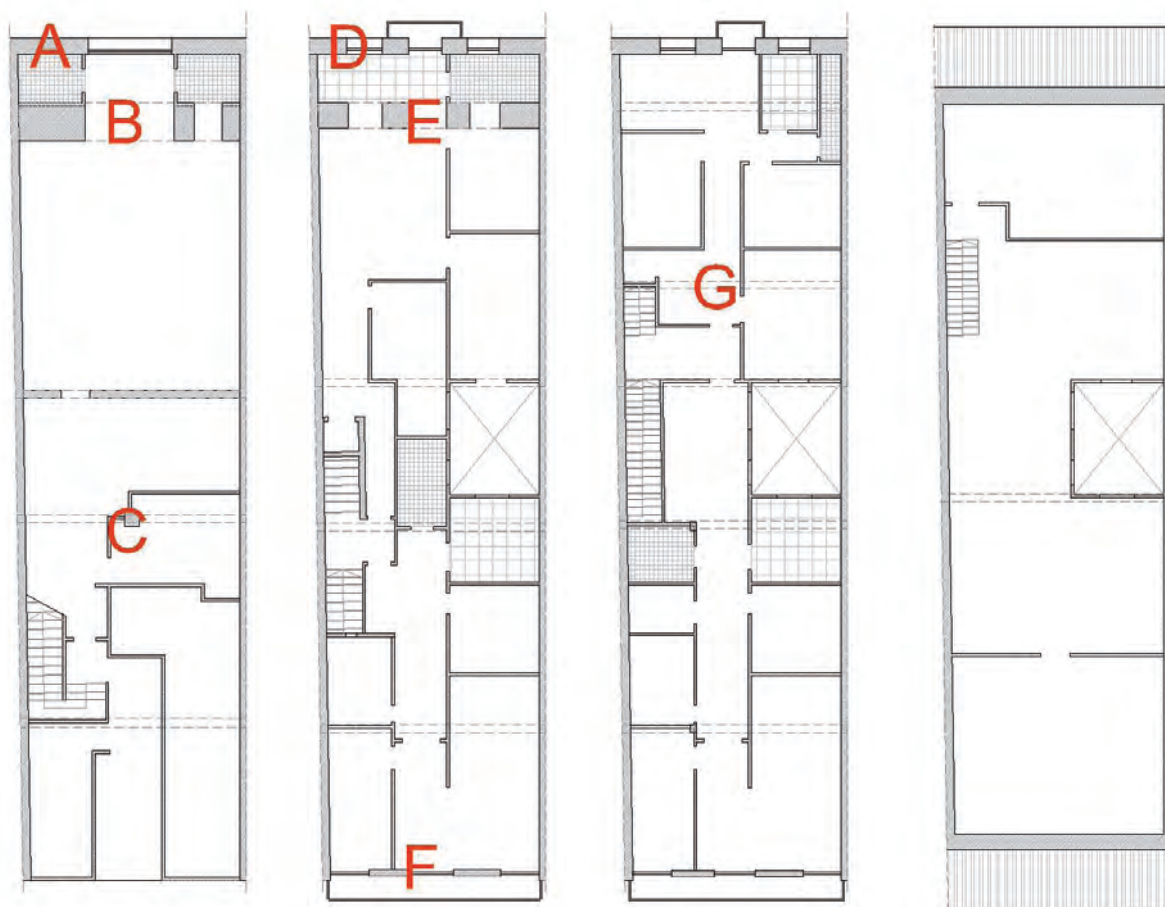


FIGURA A6. 12. PLANTAS DEL EDIFICIO. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
FACHADA A	e= 66 cm
MURO B	e= 130 cm
PILAR C	50 cm x 50 cm
FACHADA D	e= 66 cm
MURO E	e= 87 cm
FACHADA F	e= 16 cm
VIGA G	Anchura 34 cm
MURO PATIO H	e= 17 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 344 cm
PRIMERA PLANTA	h= 300 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 300 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= 100-450 cm

6.4.2. FACHADAS

6.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados:

Aplicado de piedra en planta baja, revoco y mampostería vista en resto

Soporte: muros de piedra

Huecos:

Dinteles: piedra

Mochetas: piedra

Alfeizares: piedra

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Contraventanas: madera

Puertas ventanas: madera y otros

Elementos singulares:

Barandillas: metal

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, gas, alumbrado público, suministro de agua y evacuación de agua

Otros: rótulos y tenderetes

6.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS⁴

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm		
FACHADA	PLANTA BAJA	250 x 240	230 x 290	250 x 240
PRINCIPAL:	PRIMERA PLANTA	120 x 240	120 x 240	120 x 240
CALLE MAYOR	SEGUNDA PLANTA	120 x 240	120 x 240	120 x 240
FACHADA	PLANTA BAJA	200 x 370		
TRASERA:	PRIMERA PLANTA	95 x 135	95 x 240	95 x 135
ITURRIAGA KALEA	SEGUNDA PLANTA	95 x 135	95 x 240	95 x 135

6.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: los balcones están formados por placas de piedra sobre estructura metálica.

Aleros: madera

6.4.3. CUBIERTA

6.4.3.1. TIPOLOGÍA: cubierta inclinada a dos aguas y cubierta inclinada en patio.



FIGURA A6. 13. CUBIERTA DE C/ MAYOR N° 19. FOTO AÉREA⁵

6.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas de cemento

Soporte: madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

⁴ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

⁵ 2016. *Google earth*

6.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En el año **1958** se solicitó permiso para la construcción de un solado de 7,50 m x 1,45 m en la parte posterior de la casa⁶.

En el año **1973** se realizaron obras de reforma en la planta baja del edificio que afectaron a los dos locales comerciales y al portal del inmueble. El proyecto lo realizó el arquitecto Ignacio Ochotorena⁷.

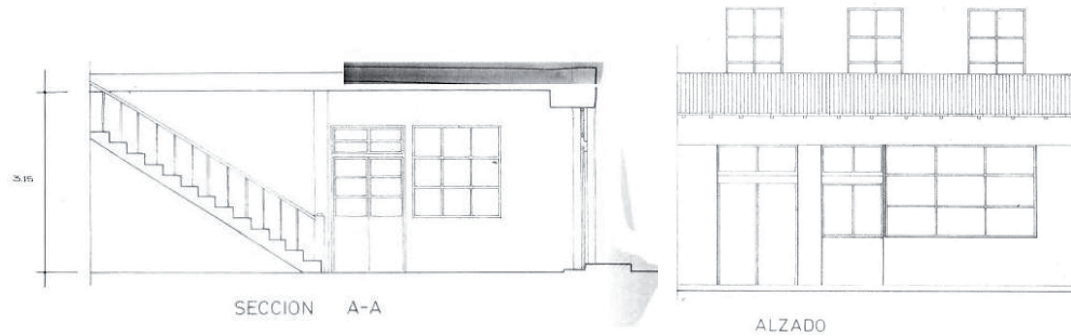


FIGURA A6. 14. 1973 SECCIÓN Y ALZADO DE PLANTA BAJA ANTES DE LA REFORMA

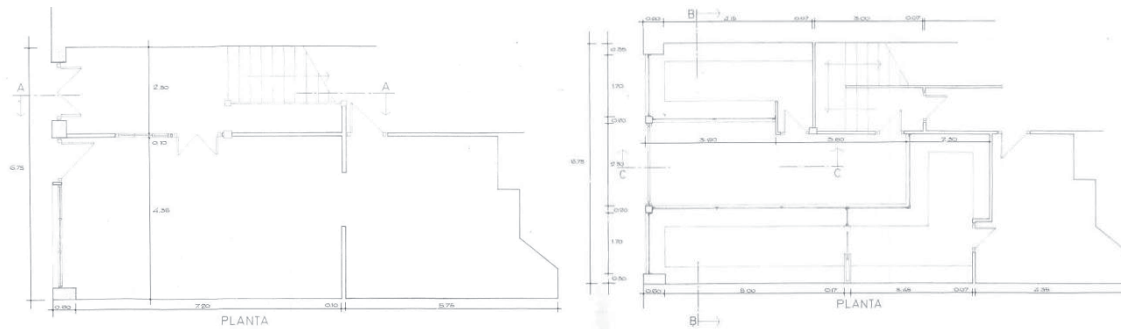


FIGURA A6. 15. 1973. ESTADO ANTERIOR Y POSTERIOR A LA REFORMA DE LA PLANTA BAJA

En ese mismo año, **1973**, se solicitó permiso para ampliar el hueco de la ventana en el primer piso de la fachada trasera y construir un balcón igual que el que existía en el segundo piso⁸.

6 Peticionario: -, 1958. "Permiso para la construcción de un solado". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

7 Peticionario: M.P.A., 1973. Arquitecto: Ignacio Ochotorena. "Reforma de local en c/ Mayor nº 19". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

8 Peticionario: M.P.A., 1973. "Permiso para rasgar ventana y hacer balcón en el 1º". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores



FIGURA A6. 16. 1973. FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA TRASERA

En **1975** se abrieron huecos en la fachada para dar acceso a un balcón⁹. Existía una denuncia por la realización de obras sin licencia que consistieron en trabajos de derribo y de herrería.

En el año **1988** se realizaron obras de reparación de pavimento en el local ubicado en la planta baja destinado a la limpieza en seco de la ropa¹⁰. En el año **1989** se realizaron obras de habilitación del local destinado a lavandería y tintorería ubicado en la planta baja con acceso desde la parte trasera, calle Iturriaga¹¹.

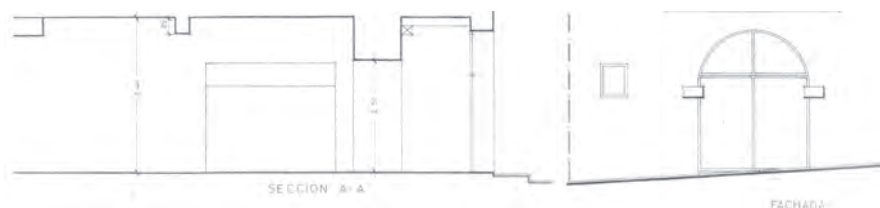


FIGURA A6. 17. 1989 SECCIÓN Y ALZADO DE LOCAL DESTINADO A LAVANDERÍA



FIGURA A6. 18. 1989 PLANTA DE LOCAL DESTINADO A LAVANDERÍA

En el año **1990** se realizaron obras en la cubierta del edificio, se sustituyeron las tejas de la cubierta por tejas planas de hormigón¹².

9 Peticionario: J.M.P.G., 1975. "Apertura de huecos en fachada". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

10 Peticionario: M.R.A., 1988 "Obras de reparación de pavimento en local". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores. 3573/51

11 Peticionario: N.P.A., 1989. "Habilitación de local para lavandería tintorería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores. 304/23

12 Peticionario: Comunidad de Propietarios, 1990. "Sustituir tejas de cubierta". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

En el año **1992** se solicitó licencia para sustituir el revestimiento del suelo de la vivienda de la primera planta; se colocó madera donde anteriormente había moqueta¹³.

En **1994** se realizaron obras de reforma en uno de los locales de la planta baja¹⁴.

En el año **1996** la Comunidad de Propietarios realizó obras de reforma en el portal bajo la dirección del arquitecto Alfredo Eugui¹⁵.

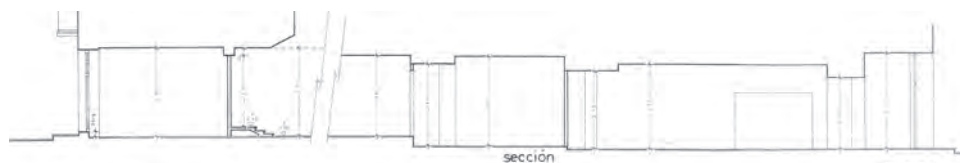


FIGURA A6. 19. 1996 SECCION DE ESTADO ANTERIOR A REFORMA DE PORTAL



FIGURA A6. 20. 1996 SECCION DE ESTADO REFORMADO DE PORTAL

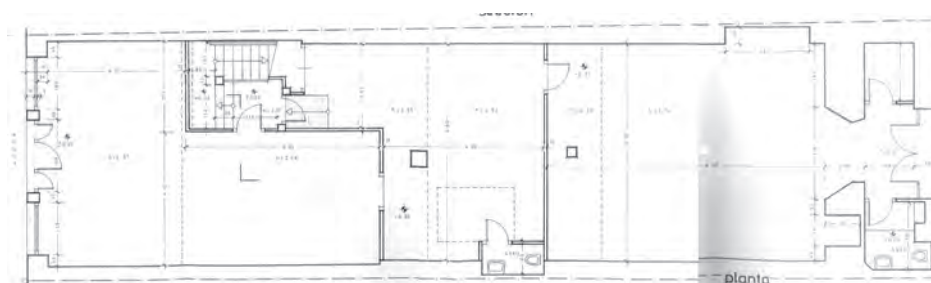


FIGURA A6. 21. 1996 PLANO DE PLANTA BAJA ANTES DE LA REFORMA DEL PORTAL

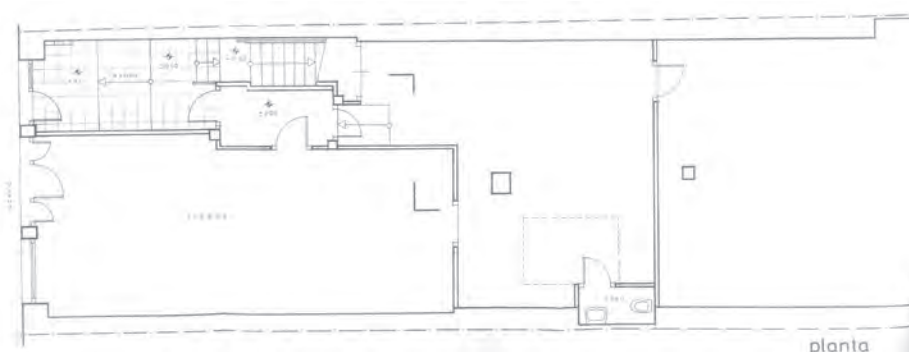


FIGURA A6. 22. 1996 PLANO DE PLANTA BAJA DESPUES DE LA REFORMA DEL PORTAL

13 Peticionario: N.P.A., 1992. "Sustituir madera por moqueta en 19-1º der". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

14 Peticionario: R.A.G., 1994. "Obras de reforma de local". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

15 Peticionario: P.G., 1996. Arquitecto: Alfredo Eugui. "Habilitación de portal en c/ Mayor nº 19". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores



FIGURA A6. 23. 1996 FACHADA ANTES DE REFORMA



FIGURA A6. 24. 1996 FACHADA DESPUES DE REFORMA

En **1998** se realizaron obras de reforma interior en la vivienda ubicada en la segunda planta¹⁶. La reforma consistió en la eliminación de tabiques para conseguir espacios más diáfanos y en el cambio de ubicación de aseo y cocina.

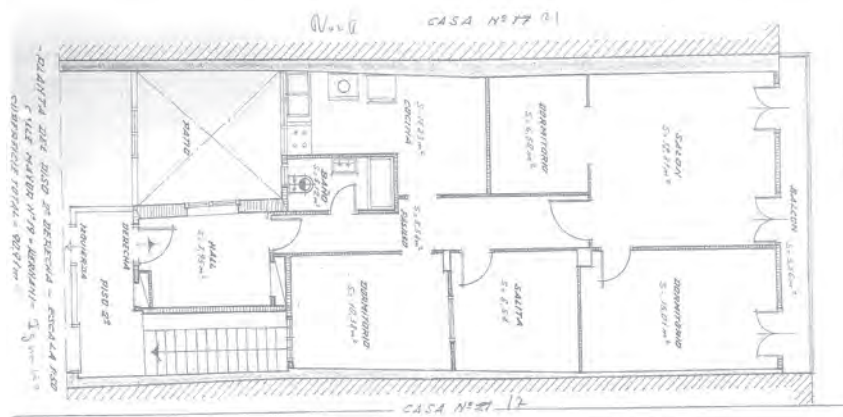


FIGURA A6. 25. 1998 ESTADO ANTERIOR A LA REFORMA DE LA VIVIENDA 19-2° DER

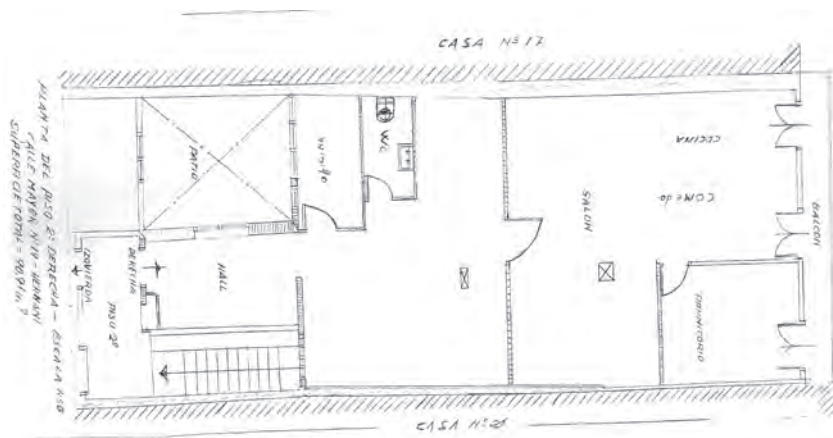


FIGURA A6. 26. 1998 ESTADO TRAS LA REFORMA DE LA VIVIENDA 19-2° DER

En el año **2000** se realizaron obras de rehabilitación en la cubierta¹⁷.

16 Peticionario: A.O.N., 1998. "Licencia de obras en el interior de la vivienda 19-2° derecha". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

17 Peticionario: A.P.G., 2000. "Solicitud para recuperar la cubierta". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores. 3688/16

6.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

6.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada en una de las viviendas, planta bajocubierta, caja de escaleras, portal y patio.

6.6.1.1. ESTRUCTURA

No se ha podido determinar el estado de la **cimentación** por inaccesible.

La **estructura** del edificio ha sufrido alteraciones a lo largo del tiempo. Los distintos elementos estructurales responden a una construcción anárquica y desordenada, que corresponde a distintas épocas, y sistemas constructivos:

- Muros medianeros de mampostería en los laterales
- Fachada principal: planta baja acristalada, y plantas altas realizadas de ladrillo y de 16 cm de espesor.



FIGURA A6. 27. MURO MEDIANERO EN PLANTA BAJOCUBIERTA



FIGURA A6. 28. MURO DIVISOR EN VIVIENDA

- Fachada trasera de mampostería de 66 cm de espesor.
- Muro paralelo a la fachada trasera, a escasa distancia de esta, de 130 cm de espesor en planta baja, 87 cm en planta primera e inexistente en plantas superiores.



FIGURA A6. 29. MURO PARALELO A FACHADA TRASERA



FIGURA A6. 30. BALCONES FORMADOS POR VIGUETAS

- Pilares de madera de apenas 15 x 15 cm
- Tabiques formados por entramado de madera y relleno cerámico contruidos en sentido paralelo a muros medianeros.

En lo que a la estructura horizontal se refiere, las vigas transcurren en perpendicular a los muros medianeros. Algunas de las vigas disponen de apoyo intermedio.

Se ha observado que los forjados se encuentran inclinados con gran pendiente hacia el centro del edificio.

Entre las modificaciones realizadas en la estructura cabe destacar la reciente desaparición de un pilar en la planta baja para la inserción de un gran horno para el obrador existente en el local. Tras la demolición del pilar se reforzó la viga mediante dos perfiles metálicos, y posteriormente se reubicó el pilar junto al horno, según entrevista con el propietario. A esta demolición hay que sumarle la de los tabiques, que, tanto en el local comercial como en alguna de las viviendas se ha realizado.

Estas alteraciones, junto al aumento de cargas de las viviendas, han podido ser **la causa** principal para que las vigas flecten y el forjado se encuentre inclinado hacia el centro.



FIGURA A6. 31. MURO MEDIANERO EN ESCALERAS QUE DISMINUYE DE GROSOR EN ALTURA



FIGURA A6. 32. ESCALERAS DE MADERA



FIGURA A6. 33. ESCALERAS DE ACCESO A LA PLANTA BAJOCUBIERTA



FIGURA A6. 34. FORJADO DE PLANTA BAJOCUBIERTA EN PROCESO DE REHABILITACIÓN

6.6.1.2. FACHADAS

En el **revestimiento** de las fachadas se aprecian desplomes, desprendimientos y desconchados, erosiones, suciedad y sedimentación, oxidación y corrosión, y meteorización y degradación.



FIGURA A6. 35. FACHADA TRASERA



FIGURA A6. 36. PLANTA BAJA FACHADA TRASERA



FIGURA A6. 37. CORROSIÓN EN VUELO DE FACHADA TRASERA



FIGURA A6. 38. ANCLAJES EN DESUSO



FIGURA A6. 39. HUECO EN FACHADA TRASERA



FIGURA A6. 40. FACHADA PRINCIPAL

Las posibles **causas** de estas deficiencias son el mantenimiento inadecuado, el envejecimiento del material y la pérdida de adherencia.

6.6.1.3. CUBIERTA

En el **soporte** de la cubierta se han observado deformaciones, ataques químicos y biológicos. Las posibles **causas** son la ausencia de elementos importantes y un comportamiento higrotérmico deficiente. Un solape insuficiente entre las tejas y el soporte ha permitido dejar el soporte muy expuesto a la intemperie.



FIGURA A6. 41. ESTRUCTURA DE CUBIERTA



FIGURA A6. 42. ESTRUCTURA DE CUBIERTA

6.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

6.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

El edificio no es accesible, ni desde el exterior al portal, ni entre plantas, ni desde el rellano al interior de la vivienda. La configuración de la escalera, recta, hace muy difícil la posibilidad de mejorar esta situación.

6.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujeías y la ubicación entre medianeras no permite realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización, ya que la distribución generalizada es la organización del espacio mediante un pasillo central, cuartos húmedos en torno a patio, salón hacia el exterior, y habitaciones sin ventilación en zonas centrales.

6.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua:

El suministro se realiza desde la red municipal; y los elementos de contaje son individuales en cada vivienda o local.

Evacuación de agua:

La red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal.

Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son de PVC, y transcurren por el exterior.



FIGURA A6. 43. ALERO DE MADERA Y BAJANTES

6.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

6.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El edificio dispone de un patio que permite que todas las estancias ubicadas a su alrededor tengan ventilación natural. No obstante, no todas las habitaciones disponen de salida a patio o a fachada.

6.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se deduce que el aislamiento acústico es insuficiente entre viviendas, y entre estancias de las mismas, debido al escaso espesor de los tabiques divisorios.

6.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas. Se deduce de los espesores de los muros (desde 16 cm a 66 cm) que el aislamiento térmico es insuficiente.

6.7. CONCLUSIONES

Se trata de un edificio que ha sufrido múltiples modificaciones a lo largo de su vida útil y estas modificaciones han provocado lesiones en el mismo.

El edificio dispone de una estructura desordenada que ha sufrido graves alteraciones y han provocado los desniveles existentes en los forjados. Tanto la eliminación de un pilar en planta baja, como la demolición de tabiques divisorios, junto al aumento de cargas de las viviendas, provocados por las reformas y cambios de hábitos, ha provocado la deformación de las vigas cuyo aumento de flecha provoca que el forjado esté inclinado hacia una línea imaginaria central paralela a los muros medianeros.

Existe un muro paralelo a la fachada trasera de 130 cm de espesor en planta baja y de 87 cm de espesor en la primera planta que podría pertenecer a la muralla original de la villa. Este muro está retranqueado aproximadamente 1,50 m respecto a la fachada trasera, y en el espacio resultante entre estos dos muros se ubican las cocinas y aseos.

La fachada presenta un deterioro constructivo generalizado en aquellos paños cuyo acabado es el revoco de mortero. También hay deterioro constructivo en los balcones, en los que los elementos metálicos empotrados presentan corrosión con cambio de volumen y aparece la consiguiente rotura. Los elementos de piedra de la fachada principal sufren deterioro puntual con erosión y pérdida de material.

La cubierta se encuentra en un estado deteriorado y su sistema constructivo, sencillo, compuesto por tejas sobre tablero de madera, carece de impermeabilizante y aislamiento térmico.

El edificio no es accesible, y la configuración de la escalera, recta, dificulta la implantación de un ascensor.

ANEXOS

A.7.

KALE NAGUSIA, 20





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico.
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. 1982
- Inventario del Patrimonio Cultural de Hernani. 1986

7.0. ÍNDICE

- 7.1. Fuentes de información
 - 7.2. Identificación
 - 7.2.1. Ubicación
 - 7.2.2. Datos compositivos
 - 7.2.3. Descripción general
 - 7.3. Documentación gráfica
 - 7.3.1. Fachadas
 - 7.3.2. Plantas
 - 7.3.3. Sección
 - 7.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 7.4.1. Estructura
 - 7.4.2. Fachadas
 - 7.4.3. Cubierta
 - 7.5. Principales obras realizadas
 - 7.6. Descripción del estado actual
 - 7.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 7.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 7.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 7.7. Conclusiones
- Nota ¹

¹ Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del *PERCH* de Hernani

7.2. IDENTIFICACIÓN

7.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Kale Nagusia nº 20

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: -

SUPERFICIE DE PARCELA: 78 m²



FIGURA A7. 1. PLANO DE SITUACIÓN

7.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL	70,00 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA	72,00 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA	72,00 m ²
PLANTA BAJOCUBIERTA	TRASTERO	40,00 m ²

7.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XVIII. Edad Moderna.

CATALOGACIÓN: Monumento Histórico-Artístico de carácter Provincial, por orden ministerial del 17 de Enero de 1.964 (B.O.E. 29.2.64).

DATOS HISTÓRICOS: No se han encontrado datos históricos relevantes del edificio.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio es de planta rectangular y se encuentra entre dos medianeras; dispone de planta baja, dos plantas altas y planta bajocubierta.

El mayor interés de la fachada reside en las dos plantas bajas que dan a la calle Mayor por ser de sillería de piedra arenisca y tener los huecos rematados por grandes molduras barrocas. La línea de medianería izquierda queda realizada por un almohadillado de piedra.

Posee un porche en el acceso, y se concluye por su tipología que uno de los huecos de acceso anteriormente debió ser ventana.

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa

7.3. DOCUMENTACION GRÁFICA

7.3.1. FACHADAS



FIGURA A7. 2. ALZADO PRINCIPAL



FIGURA A7. 3. FACHADA PRINCIPAL

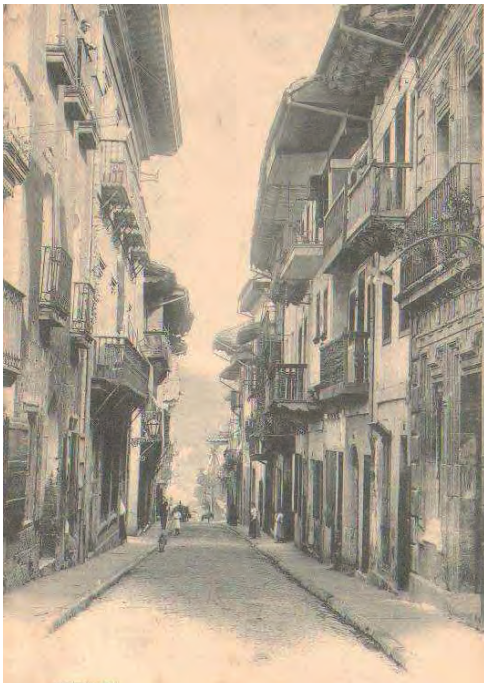


FIGURA A7. 4. FOTOGRAFÍA ANTIGUA¹

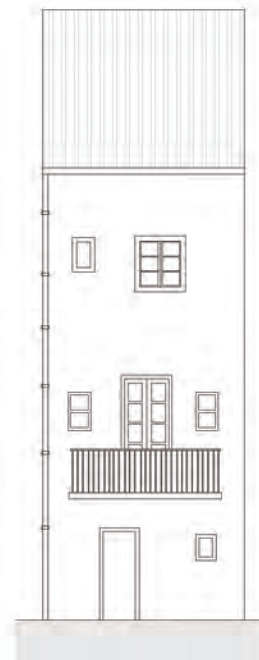


FIGURA A7. 5. ALZADO TRASERO

7.3.2. PLANTAS

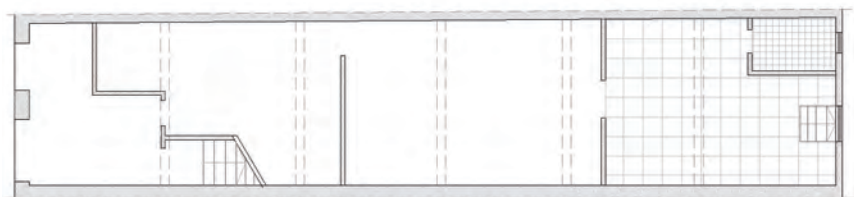


FIGURA A7. 6. PLANTA BAJA

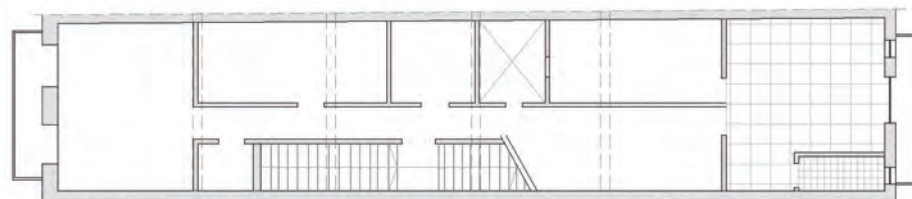


FIGURA A7. 7. PRIMERA PLANTA

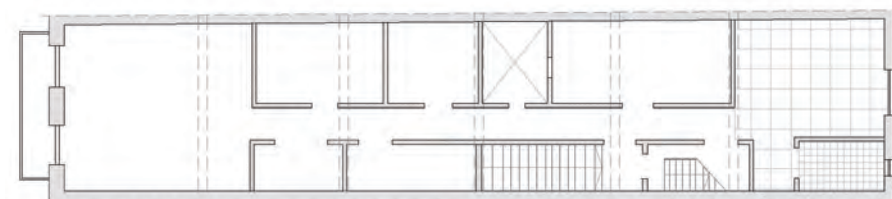


FIGURA A7. 8. SEGUNDA PLANTA

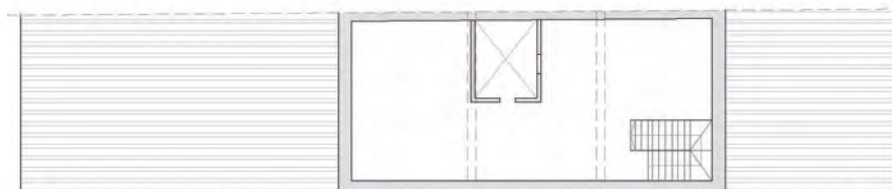


FIGURA A7. 9. PLANTA BAJOCUBIERTA

7.3.3. SECCIÓN

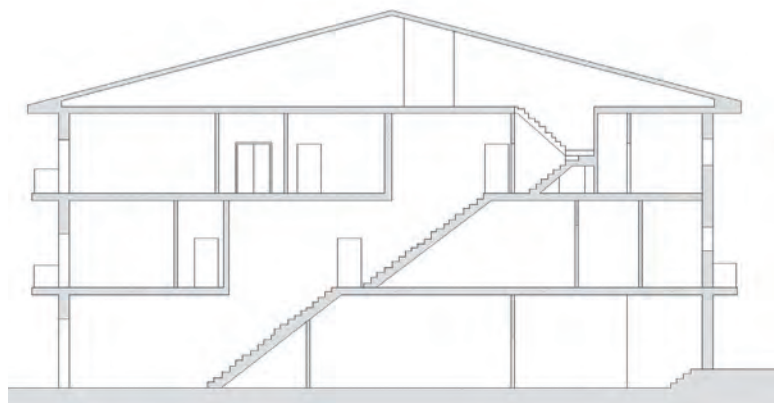


FIGURA A7. 10. SECCIÓN

7.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

7.4.1. ESTRUCTURA

7.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: escaleras

7.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de mampostería

Estructura horizontal: forjado de hormigón armado

Estructura inclinada: se desconoce

7.4.1.3. DIMENSIONES

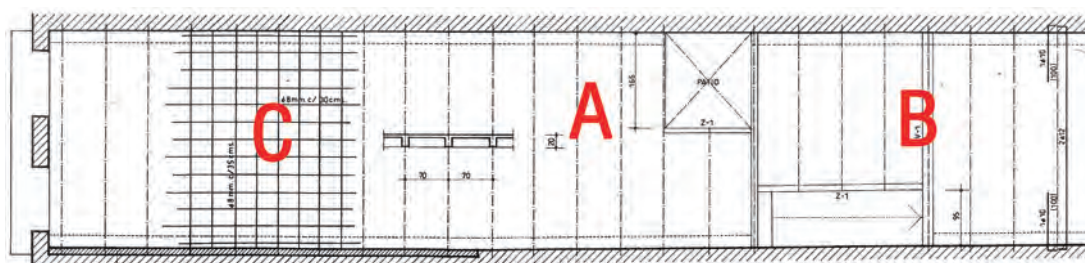


FIGURA A7. 11. SEGUNDA PLANTA. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS ³

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
FORJADO A (forjado compuesto por vigas de hormigón cada 70 cm y poliestireno expandido)	e= 20 cm
VIGA B	20 cm x 20 cm
MALLAZO C	35.30.8

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 375 cm
PRIMERA PLANTA	h= 350 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 320 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= 0-370 cm

³ Peticionario: J.E.Z., 1997. Arquitecto: J. Ignacio Elizondo Camio. "Expediente de legalización de reformas estructurales". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3; obras menores

7.4.2. FACHADAS

7.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados:

En fachada principal: sillería de arenisca en planta baja y primera, continuo: revoco y pintura en segunda planta

En fachada trasera: revoco y pintura

Soporte: muros de piedra y fábrica de ladrillo

Huecos:

Dinteles: piedra y otros

Mochetas: piedra y cerámico

Alfeizares: en fachada trasera se desconoce

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Contraventanas: madera y otros

Puertas ventanas: madera y otros

Elementos singulares:

Barandillas: metal

Instalaciones por fachada: redes eléctricas y evacuación de agua

Otros: rótulo de metal

7.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm		
FACHADA PRINCIPAL: CALLE MAYOR	PLANTA BAJA	115 x 240		115 x 240
	PRIMERA PLANTA	90 x 200		90 x 200
	SEGUNDA PLANTA	90 x 200		90 x 200
FACHADA LATERAL: CÁRCAVA	PLANTA BAJA	75 x 200		30 x 40
	PRIMERA PLANTA	50 x 85	113 x 260	50 x 85
	SEGUNDA PLANTA	50 x 75		115 x 125

7.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: los balcones están formados sobre estructura de piedra

Cornisas: piedra

Aleros: madera

Molduras: piedra

7.4.3. CUBIERTA

7.4.3.1. TIPOLOGÍA: Cubierta inclinada a dos aguas.



FIGURA A7. 12. CUBIERTA DE C/ MAYOR N° 20. FOTO AÉREA⁴

7.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas

Soporte: -

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico y metálicos

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

7.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En **1951** se realizó la ejecución de un balcón y la ampliación del hueco de la fachada para crear acceso al mismo⁵. En la solicitud presentada en el Ayuntamiento se describían las obras de la siguiente manera: “...*el balcón proyectado se construirá a la altura de 3,7 m a cota desde el suelo del patio general y su vuelo será de 0,5 m. La losa del balcón será de hormigón armado de 10 cm grueso, y sobre ésta, llevará el correspondiente antepecho de hierro...*”. El balcón se realizó en la primera planta de la fachada trasera.

En **1970** se solicitó la licencia para la apertura de un taller dedicado a la reparación de calzado en el local ubicada en la planta baja⁶. Ese mismo año se solicitó la licencia de obras de acondicionamiento y reforma en el local⁷. En la figura A7.11 se observa que el hueco izquierdo de la planta baja era una ventana que cubría todo el hueco hasta el suelo y que el acceso a dicho local se realizaba desde el porche que existía con acceso desde el otro hueco de la fachada.



FIGURA A7. 13. 1970 FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA DE LA PLANTA BAJA

En el año **1974** se pidió permiso para la instalación de una pastelería en el local ubicado en la planta baja⁸.

En **1982** se solicitó licencia para pintar la fachada⁹.

En el año **1992** se realizaron obras de reforma interior que consistieron en cambio de baldosas, trabajos de pintura, etc¹⁰.

En el año **1995** se realizaron obras de reforma interior en las plantas superiores del edificio, concretamente en la vivienda del primer piso, y en la vivienda de la segunda planta que se unió con la planta bajocubierta¹¹.

5 Peticionario: Sres. Z., 1951. “Permiso para la ejecución de un balcón”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

6 Peticionario: J.A.A. 1970. “Licencia de apertura de taller de calzado”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

7 Peticionario: A.P.G., 1970. “Permiso para acondicionamiento y reforma en local en bajo”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

8 Peticionario: A.A.A., 1974. “Instalación de una pastelería”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

9 Peticionario: J.M.L.S., 1982. “Solicitud de licencia para pintado de fachada”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

10 Peticionario: B.F., 1992. “Obras de reforma”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores. 3641/26

11 Peticionario: U. S., 1995. “Reforma de viviendas”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores. 3641/26

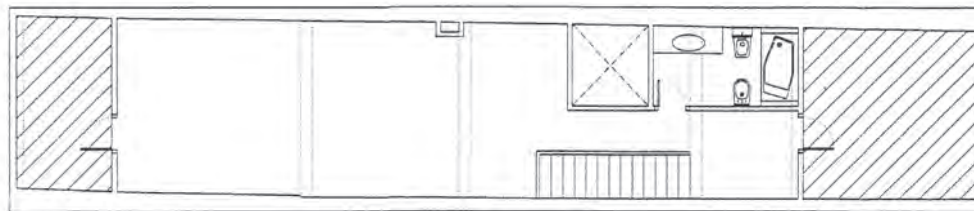


FIGURA A7. 14. 1995 PLANTA PRIMERA REFORMADA

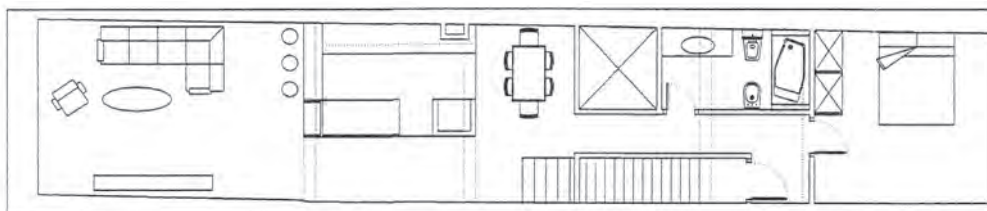


FIGURA A7. 15. 1995 PLANTA SEGUNDA REFORMADA (DUPLEX)

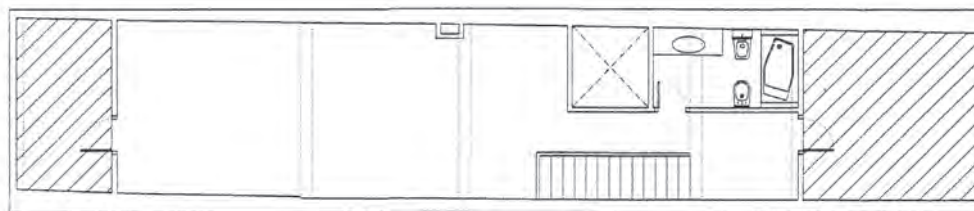


FIGURA A7. 16. 1995 PLANTA BAJOCUBIERTA REFORMADA (DUPLEX)

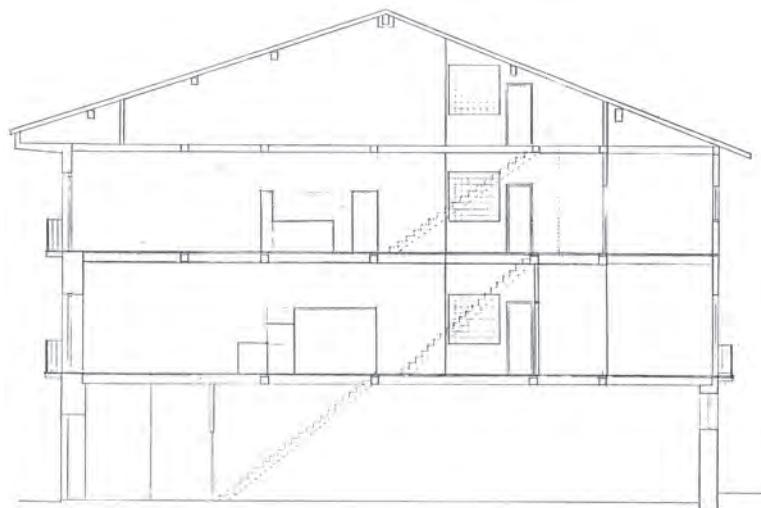


FIGURA A7. 17. 1995 SECCIÓN DEL INMUEBLE

En el año **1997** se redactó el expediente de legalización de obras que se estaban llevando a cabo con el fin de reforzar la estructura¹². Tras las obras también se reformaron las plantas, 1ª, 2ª y bajocubierta.

12 Peticionario: J.E.Z., 1997. Arquitecto: J. Ignacio Elizondo Camio. "Expediente de legalización de reformas estructurales". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

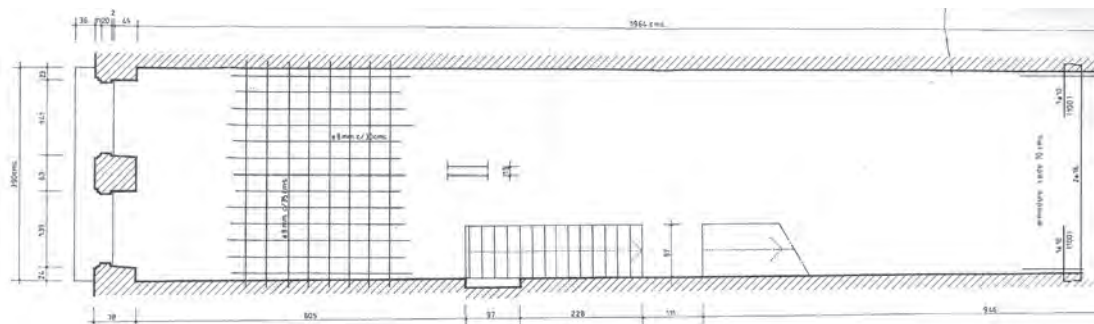


FIGURA A7. 18. 1997 REFUERZO ESTRUCTURAL EN FORJADO DE PRIMERA PLANTA

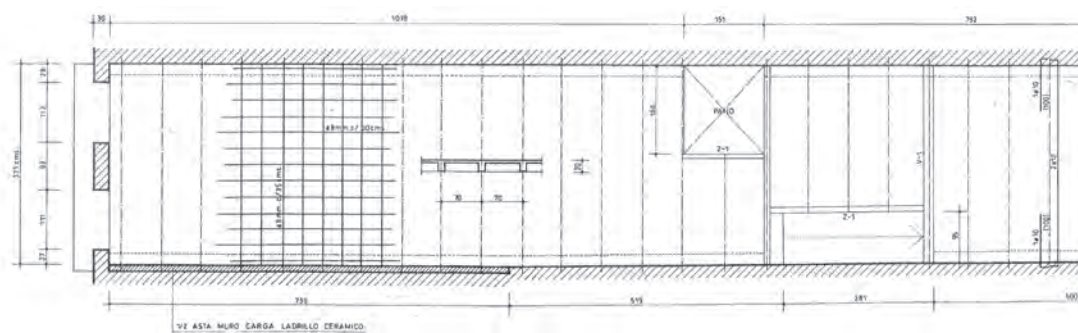


FIGURA A7. 19. 1997 REFUERZO ESTRUCTURAL EN FORJADO DE SEGUNDA PLANTA

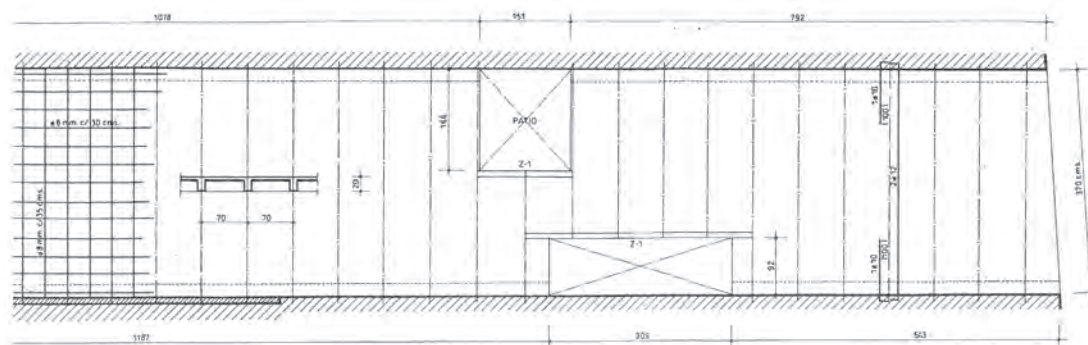


FIGURA A7. 20. 1997 REFUERZO ESTRUCTURAL EN FORJADO DE PLANTA BAJOCUBIERTA

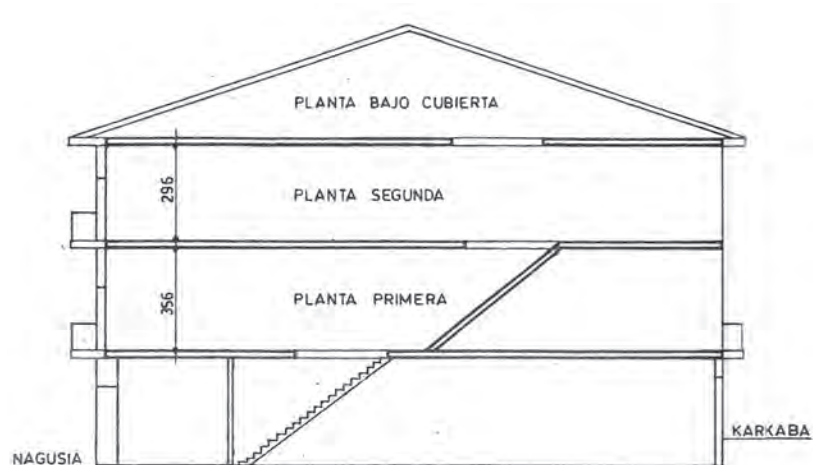


FIGURA A7. 21. 1997 SECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

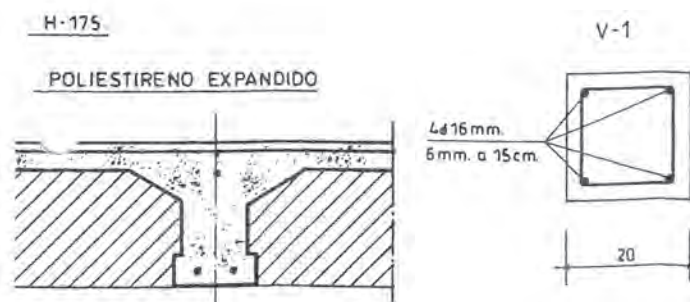


FIGURA A7. 22. 1997 DETALLE CONSTRUCTIVO DE FORJADO Y PILAR

En el año **1982** se realizaron obras de reforma en el local ubicado en la planta baja para destinarlo a la venta de marisco¹³. Ese mismo año se solicitó la licencia de actividad de marisquería¹⁴. En el año **2007** se realizó el cambio de titularidad de la marisquería¹⁵.

13 Petionario: J.J.B.F., 1982. Ingeniero técnico industrial: J.I. Cantonnet Mendia. "Obras de habilitación con destino a marisquería en local de planta baja". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

14 Petionario: J.E.Z., 1982. "Licencia de actividad de marisquería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

15 Petionario: J.G., 2007. "Licencia de actividad de marisquería por cambio de titularidad". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

7.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

7.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada desde el exterior del edificio.

7.6.1.1. ESTRUCTURA

Se desconoce el estado de la estructura por no haber podido acceder al interior.

7.6.1.2. FACHADAS

La **fachada principal** presenta deficiencias puntuales, concretamente:

- Se aprecian eflorescencias en la parte inferior de las piedras que conforman los balcones de la primera y segunda planta.
- La parte inferior de la fachada principal presenta manchas negras y desgaste.

La presencia de las manchas blancas puede deberse a la falta de elemento saliente o goterón en el remate del balcón que evitase el paso del agua por la fachada. El agua ha arrastrado sales procedentes de algún material utilizado en el revestimiento del balcón que se han ido depositando en la parte inferior a medida que el agua se ha evaporado.



FIGURA A7. 23. FACHADA DE PLANTA BAJA



FIGURA A7. 24. FACHADA DE PRIMERA PLANTA

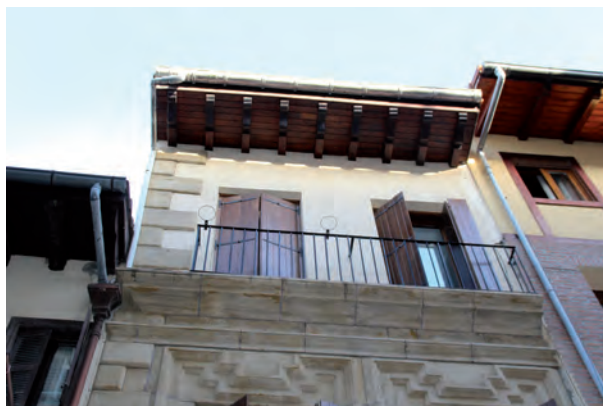


FIGURA A7. 25. FACHADA DE SEGUNDA PLANTA

7.6.1.3. CUBIERTA

No se ha podido acceder a la cubierta por lo que se desconoce su estado.



FIGURA A7. 26. CUBIERTA EN 3 DIMENSIONES ¹⁶

7.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

7.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Existe un desnivel en el acceso al edificio de 4 a 12 cm. Se deriva de los planos observados que la disposición de la escalera de tramo recto en el edificio, junto con la escasa anchura de la parcela en la que se encuentra (3,70 m libres) imposibilita la instalación de un ascensor.



FIGURA A7. 27. ACCESO A EDIFICIO

7.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

Por los planos realizados en 1995, se deduce que la reforma planteada permite distribuir interiormente el espacio en buenas condiciones de utilización. Considerando que la parcela es estrecha y alargada –4,05 m x 19,60 m–, todas las estancias se han dispuesto linealmente desde la calle Mayor hasta la cárcava. Contiguo y paralelo a la escalera general del edificio se encuentra un pasillo de distribución desde donde se accede al espacio diáfano dedicado a sala de estar, comunicado con la cocina, y ubicado en la crujía final hacia la calle Mayor. Contiguo a la cocina, se sitúa el comedor, un pequeño patio cuadrado –1,91 m x 1,56 m – y el cuarto de baño. El dormitorio se ubica en la última crujía situada hacia la fachada trasera (la cárcava). Desde la 2ª planta se accede a la 3ª (planta bajocubierta) mediante una escalera interior, en esta planta se ha incorporado otro aseo en la misma disposición que en las plantas inferiores.

¹⁶ 2017. Google earth

7.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua: El suministro de agua se realiza desde la red municipal; y los elementos de contaje son individuales en cada vivienda o local.

Evacuación de agua: La red de evacuación es separativa, y el vertido está conducido a la red municipal. Las conducciones pluviales, que transcurren por el exterior, son de PVC en colectores; y la bajante es de PVC, hasta donde se une con la del edificio contiguo mediante embudo, y prosigue en material metálico.



FIGURA A7. 28. CANALÓN Y BAJANTE DE PVC



FIGURA A7. 29. BAJANTE DE PVC Y METÁLICA

7.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

7.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

La distribución interior del edificio, mediante unión de zona de estar, cocina y comedor en una única estancia, permite que todas las estancias de la vivienda se ventilen. El aseo se ubica en torno al patio, desde donde se creen transcurrirán las instalaciones de éste; y para el paso de las cocinas se ha creado un patinillo junto a ellas. La escalera no dispone de ventilación natural.

7.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se desconoce.

7.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; tanto el espesor de las fachadas, como el del cerramiento del patio resultan insuficientes para un correcto aislamiento térmico.

7.7. CONCLUSIONES

El edificio corresponde al siglo XVIII, y es de planta rectangular. Se encuentra entre dos medianeras; dispone de planta baja, dos plantas altas y planta bajocubierta vinculada a la vivienda de la segunda planta.

El mayor interés de la fachada reside en las dos plantas bajas que dan a la calle Mayor por ser de sillería de piedra arenisca y tener los huecos rematados por grandes molduras barrocas. La línea de medianería izquierda queda realizada por un almohadillado de piedra.

Posee un porche en el acceso, y se concluye por su tipología que uno de los huecos de acceso anteriormente debió ser ventana.

Aunque la fachada principal se encuentra en buen estado de conservación, presenta deficiencias puntuales derivadas de una mala evacuación de agua de los balcones.

Las principales modificaciones realizadas en el edificio han sido:

- La construcción en 1951 de un balcón de hormigón armado en la primera planta de la fachada trasera.
- Instalación de una zapatería en el local ubicado en la planta baja al cual se accedía desde el porche existente. Ese local fue reacondicionado para destinarlo a pastelería en 1974 y a marisquería en 1982.
- En 1995 se inició la reforma interior de las plantas altas del edificio con el fin principal de comunicar las plantas segunda y bajocubierta. De la tramitación analizada se deduce que, en el transcurso de la obra, se observó el mal estado de la estructura y se comenzó a reforzarla. El Ayuntamiento solicitó el proyecto de legalización de la obra que se estaba ejecutando y que, finalmente, consistió en la sustitución de toda la estructura del edificio por una nueva de hormigón armado, tal y como se expone en el expediente de legalización de 1997.

Aunque no se haya podido acceder al interior del edificio, de la información documental obtenida referente a la reciente renovación completa de la estructura y al material utilizado en ella, se deduce que la estructura se encontrará en buen estado.

Se deriva de los planos observados que la disposición de la escalera de tramo recto en el edificio, junto con la escasa anchura de la parcela en la que se encuentra (3,70 m libres) imposibilita la instalación de un ascensor, y existe un desnivel en el acceso al edificio de 4 a 12 cm; por lo que el edificio no es accesible según la normativa actual en la materia.

La distribución planteada (según planos analizados de distribución interior de 1995) permite realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización. La existencia de un pequeño patio permite ventilar el aseo y el interior de la vivienda, así como facilitar el paso de las instalaciones por el mismo.

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; tanto el espesor de las fachadas, como el del cerramiento del patio resultan insuficientes para un correcto aislamiento térmico.

ANEXOS

A.8.

KALE NAGUSIA 21, SORRONDOENEA





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico.
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. 1982
- Entrevista con propietario del inmueble
- Escrituras de compraventa del edificio

8.0.ÍNDICE

- 8.1. Fuentes de información
 - 8.2. Identificación
 - 8.2.1. Ubicación
 - 8.2.2. Datos compositivos
 - 8.2.3. Descripción general
 - 8.3. Documentación grafica
 - 8.3.1. Fachadas
 - 8.3.2. Plantas
 - 8.3.3. Sección
 - 8.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 8.4.1. Estructura
 - 8.4.2. Fachadas
 - 8.4.3. Cubierta
 - 8.5. Principales obras realizadas
 - 8.6. Descripción del estado actual
 - 8.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 8.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 8.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 8.7. Conclusiones
- Nota ¹

1 Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del PERCH de Hernani

8.2. IDENTIFICACIÓN

8.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Kale Nagusia 21

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: Sorrondonía² (Sorrondoenea)

SUPERFICIE DE PARCELA: 163 m²



FIGURA A8. 1. PLANO DE SITUACIÓN

8.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO³

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL	156,00 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA A	80,00 m ²
	VIVIENDA B	78,00 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA A	90,00 m ²
	VIVIENDA B	73,00 m ²
PLANTA BAJOCUBIERTA	TRASTERO 1	44,00 m ²
	TRASTERO 2	40 00m ²
	TRASTERO 3	24,00 m ²
	TRASTERO 4	34,00 m ²

8.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XVIII.

CATALOGACIÓN: Incluida en el Inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco.

DATOS HISTÓRICOS: No se han encontrado datos históricos relevantes del edificio.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO: El edificio se encuentra incluido en la lotización del casco, es de planta rectangular y está entre muros medianeros. Se distribuye en planta baja, dos plantas altas y planta bajocubierta. En la planta baja existe actualmente un supermercado que abarca toda la planta salvo el portal y en las plantas altas existen dos viviendas por planta.

La fachada principal está formada por un entramado de madera con piedras y ladrillos en su interior en las plantas altas. La fachada trasera posee en su parte inferior un arco de piedra caliza.

² Escrituras de compraventa de inmueble situado en Kale Nagusia nº 27 de 1917

³ Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa

8.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

8.3.1. FACHADAS



FIGURA A8. 2. ALZADO PRINCIPAL



FIGURA A8. 3. FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A8. 4. ALZADO TRASERO



FIGURA A8. 5. FACHADA TRASERA



FIGURA A8. 6 MURO MEDIANERO

8.3.2. PLANTAS

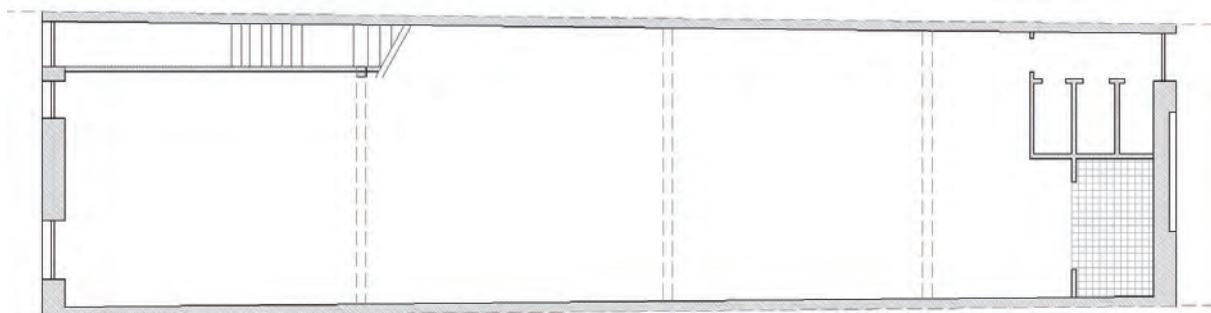


FIGURA A8. 7. PLANTA BAJA

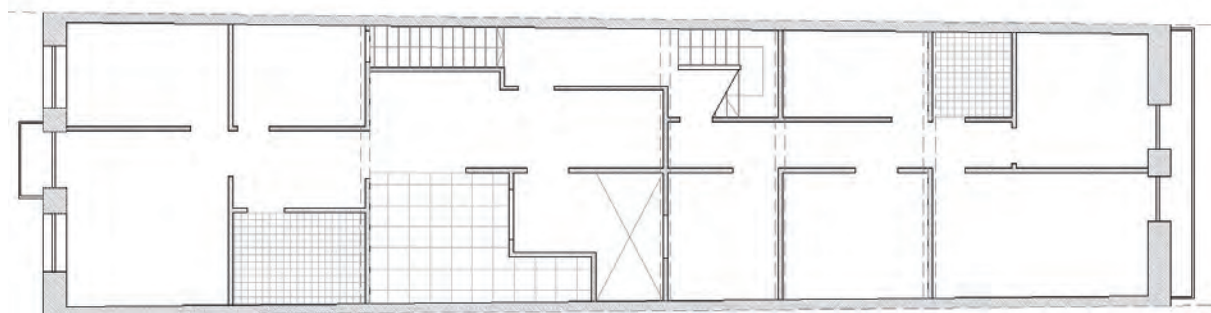


FIGURA A8. 8. PRIMERA PLANTA

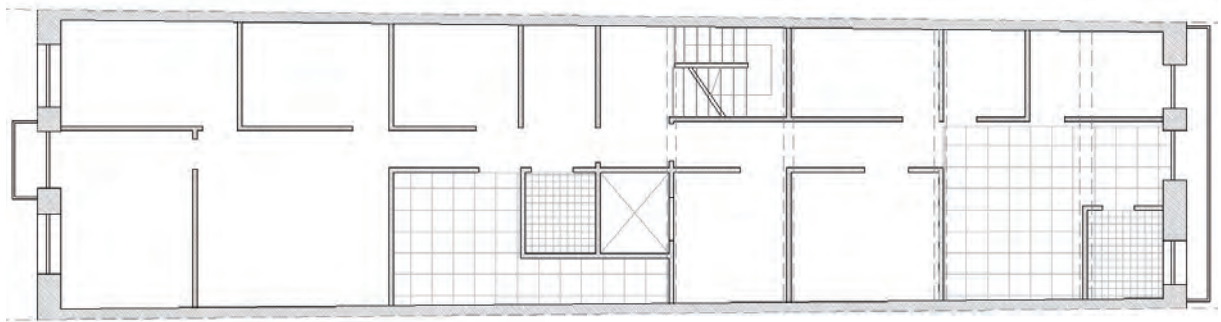


FIGURA A8. 9. SEGUNDA PLANTA

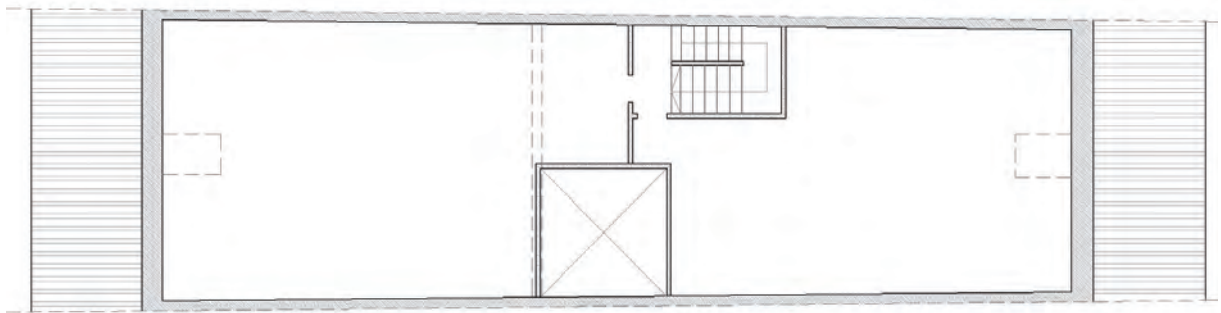


FIGURA A8. 10. PLANTA BAJOCUBIERTA

8.3.3. SECCIÓN

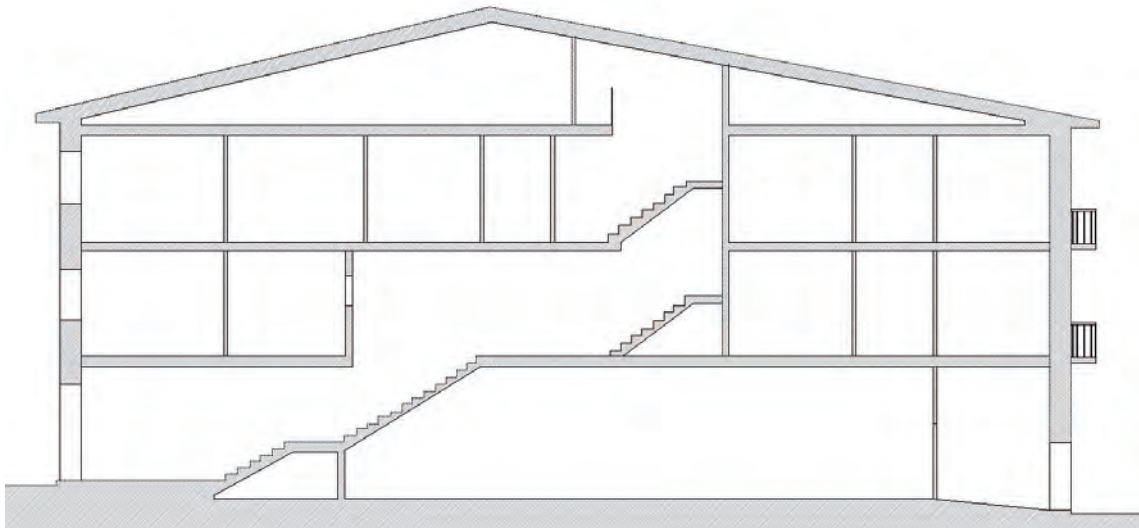


FIGURA A8. 11. SECCIÓN

8.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

8.4.1. ESTRUCTURA

8.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muro de carga y pilares

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: escaleras

8.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de fábrica y pilares de madera

Estructura horizontal: vigas y viguetas de madera

Estructura inclinada: escaleras de madera

8.4.1.3. DIMENSIONES

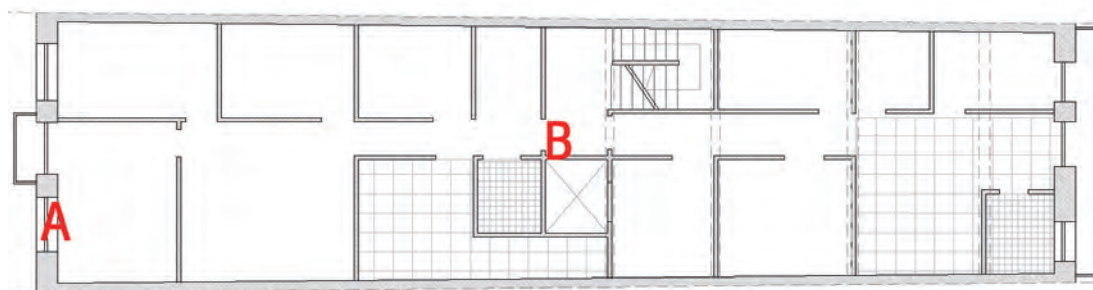


FIGURA A8. 12. SEGUNDA PLANTA DEL EDIFICIO. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
FACHADA A CALLE MAYOR A	e= 55 cm
CERRAMIENTO DE PATIO B	e= 10 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 340 cm
PRIMERA PLANTA	h= 280 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 280 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= 20270 cm

8.4.2. FACHADAS

8.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados:

Fachada principal: madera y revoco

Fachada trasera: mampostería y revoco

Soporte: mampostería de piedra caliza, y en plantas altas de fachada principal, entramado de madera y mampostería de piedra caliza y ladrillos

Huecos:

Dinteles: piedra y madera

Mochetas: piedra y madera

Alfeizares: madera

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Contraventanas: madera y otros

Puertas ventanas: madera y otros

Elementos singulares:

Barandillas: hormigón y metálicas

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, alumbrado público, suministro de agua y evacuación de agua

Otros: rótulo de metal, tenderete en fachada trasera

8.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS⁴

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm		
FACHADA PRINCIPAL: CALLE MAYOR	PLANTA BAJA	110 x 265	110 x 265	110 x 300
	PRIMERA PLANTA	115 x 120	115 x 230	115 x 120
	SEGUNDA PLANTA	115 x 120	115 x 230	115 x 120
FACHADA LATERAL: CALLE ITURRIAGA	PLANTA BAJA	85 x 100	280 x 265	110 x 190
	PRIMERA PLANTA	110 x 240		110 x 240
	SEGUNDA PLANTA	110 x 240	110 x 240	110 x 240

8.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: los balcones están formados en la fachada principal por una losa sobre viguetas de madera, y en fachada trasera por losa de hormigón.

Aleros: madera

⁴ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

8.4.3. CUBIERTA

8.4.3.1. TIPOLOGÍA: cubierta inclinada a dos aguas.



FIGURA A8. 13. CUBIERTA DE C/ MAYOR Nº 21. FOTO AÉREA⁵

8.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas de cemento

Soporte: madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico

Puntos y elementos singulares: chimeneas y lucernarios

8.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En el año **1963** se solicitó licencia para realizar reformas en el interior del inmueble, y se procedió a la reforma de la cocina, tarima, y arreglo de cielo raso entre otras tareas⁶. Ese mismo año también se solicitó licencia para revestir de azulejos la parte delantera y la cocina del bar⁷.

En el año **1969** se realizaron obras de embaldosado del bar ubicado en la planta baja⁸.

En el año **1972** se realizó la apertura de un hueco en la parte baja de la fachada trasera para guardar botellas de gas⁹. Se realizó un hueco de 86 cm de ancho x 167 cm de alto abierto hasta el suelo donde anteriormente existía una ventana.

En el año **1979** se solicitó licencia para rehabilitar la fachada. Las obras consistieron en su arreglo y pintado¹⁰.

En el año **1988** se solicitó licencia para la apertura de un supermercado¹¹. Ese mismo año se pidió licencia para colocar un cartel en la fachada. En la figura A8.13 se aprecia cómo se elevó el nivel del suelo en aproximadamente 50 cm de la planta baja para igualarlo al nivel de la calle Mayor.

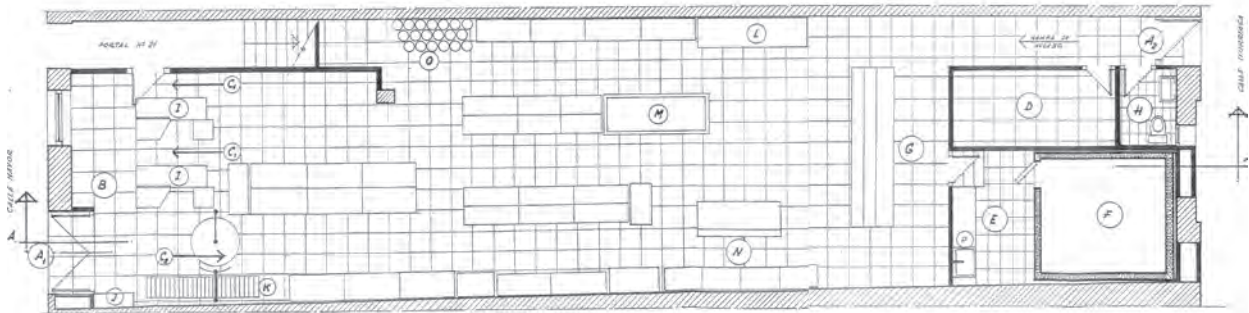


FIGURA A8. 14. 1988 PLANTA DE LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA

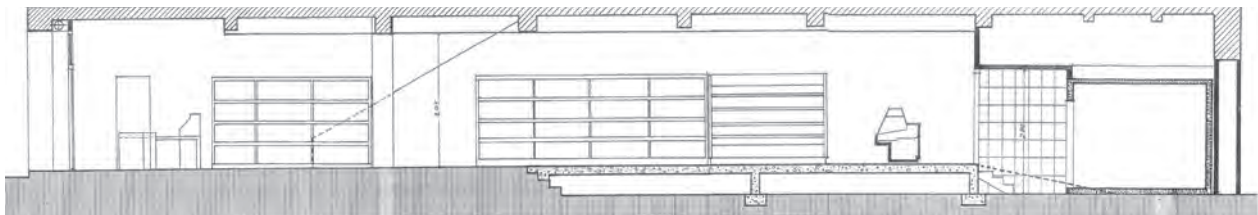


FIGURA A8. 15. 1988 SECCIÓN DE LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA

- 6 Peticionario: M.E.A., 1963. "Reformas en interior". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores
- 7 Peticionario: M.E.A., 1963. "Azulejado bar". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias
- 8 Peticionario: P.E.A., 1969. "Embaldosado piso de bar". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores
- 9 Peticionario: P.E., 1972. "Apertura de hueco en fachada trasera para guarda de botellas de gas". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores
- 10 Peticionario: P.E.A., 1979. "Pintura y arreglo de fachada". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores
- 11 Peticionario: M.E.O., 1988 Arquitecto: Amador Segurado. "Licencia de apertura de supermercado". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

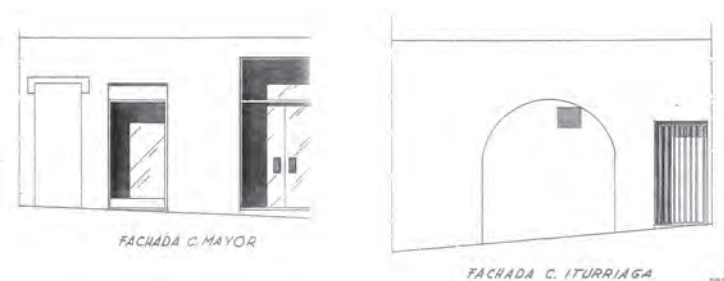


FIGURA A8. 16. 1988 ALZADOS DE FACHADAS DE PLANTA BAJA A CALLE MAYOR Y A CALLE ITURRIAGA

En **1989** se realizaron obras de reforma en la vivienda ubicada en la primera planta mano derecha. Las obras consistieron en la reforma de cocina y aseo y sustitución de carpintería¹². En **1989** se realizaron obras de reforma en la vivienda ubicada en la primera planta, mano izquierda¹³.

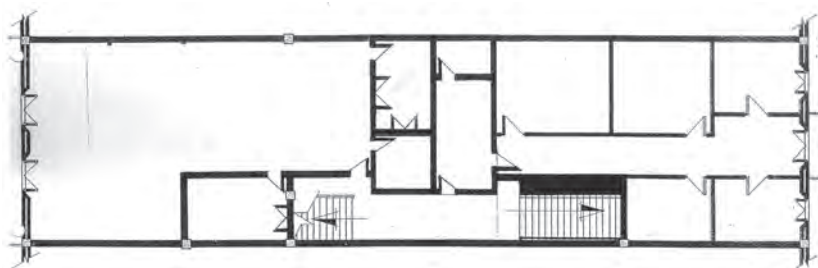


FIGURA A8. 17. 1989 PLANTA PRIMERA ANTERIOR A REFORMA

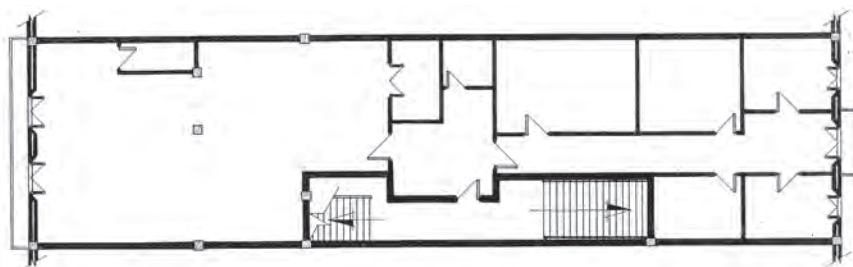


FIGURA A8. 18. 1989 PLANTA PRIMERA TRAS REFORMA

En **1990** se realizaron obras de reforma en la cubierta que consistieron en quitar las tejas existentes, formar vierteaguas y reponer solivos deteriorados¹⁴.

En **1991** se realizaron obra de reforma en el interior de una vivienda¹⁵.

12 Peticionario: A. E., 1989. "Obras de habilitación en vivienda 21-1ª der.". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

13 Peticionario: J. E., 1989. "Habilitación de vivienda en Mayor nº 21.1ª izquierda". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores. 3575/20

14 Peticionario: A. E., en nombre de la Comunidad, 1990. "Solicitud presentada para renovar el tejado de la casa nº 21". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

15 Peticionario: R.M.E., 1991. "Obra interior de arreglo de vivienda". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

8.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

8.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada en una de las viviendas, escaleras, local comercial, portal y patio.

8.6.1.1. ESTRUCTURA

No se ha podido determinar el estado de la **cimentación** por inaccesible.

No se ha podido determinar cuál es el estado de la estructura por estar oculta. Según la información facilitada por uno de los propietarios, las vigas tuvieron que ser reforzadas mediante perfiles metálicos a principios de la década de los 90. Existe una viga en el patio que podría haber sido colocada a modo de refuerzo de los forjados.

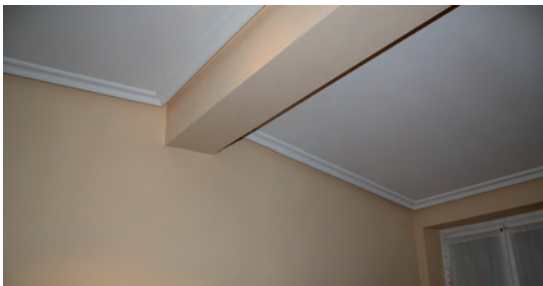


FIGURA A8. 19. VIGA CUBIERTA EN VIVIENDA



FIGURA A8. 20. VIGA EN PATIO



FIGURA A8. 21. EL PATIO



FIGURA A8. 22. PATIO CUBIERTO

El **patio** es de diferentes dimensiones en cada planta debido a que los propietarios han ido integrando este espacio común en sus viviendas cubriendo parte del mismo.

La **escalera** es de madera, estrecha y de tramo recto; aparentemente su estado es bueno.



FIGURA A8. 23. ACCESO A MESETA DE ESCALERA

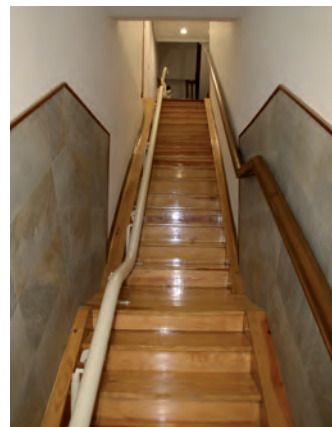


FIGURA A8. 24. TRAMO RECTO DE ESCALERA

8.6.1.2. FACHADAS

Las **fachadas** se encuentran en buen estado aparentemente.



FIGURA A8. 25. PLANTAS ALTAS DE FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A8. 26. BALCÓN DE PRIMERA PLANTA



FIGURA A8. 27. PLANTA BAJA DE FACHADA TRASERA



FIGURA A8. 28. PLANTAS ALTAS DE FACHADA TRASERA

8.6.1.3. CUBIERTA

En el **soporte** de la cubierta se han observado deformaciones, ataques químicos y biológicos. La estructura de la cubierta ha tenido que ser reforzada, en el año 2006 según la propiedad, debido a la pérdida del material en algunas zonas. Esta pérdida se ha producido por ataques de xilófagos, y pudrición.



FIGURA A8. 29. TEJAS DE HORMIGÓN



FIGURA A8. 30. HUECO EN CUBIERTA

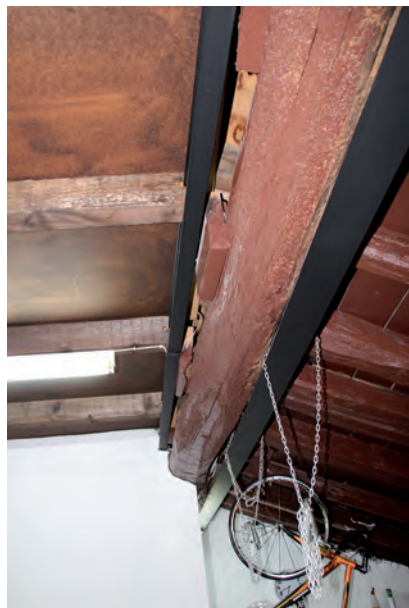


FIGURA A8. 31. ESTRUCTURA DE CUBIERTA



FIGURA A8. 32. REFUERZO ESTRUCTURAL

Las posibles **causas** son la ausencia de elementos importantes y un comportamiento higrotérmico deficiente. Un solape insuficiente entre las tejas y el soporte ha permitido dejar el soporte muy expuesto a la intemperie.

8.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

8.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

El acceso desde el exterior al interior del edificio se realiza en la misma cota, sin desniveles.

Debido a la configuración de la escalera, de tramo recto y estrecha, no era viable la instalación de un ascensor; pero siendo necesario, debido a los problemas de una de las residentes de acceder a su vivienda, de mejorar las condiciones de accesibilidad entre las plantas, en el año 2016 optaron por la instalación de un salvaescaleras.



FIGURA A8. 33. ACCESO A PORTAL



FIGURA A8. 34. SALVAESCALERAS

8.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujías y la ubicación entre medianeras del edificio, permite la configuración general de pasillo central y habitaciones junto a las medianeras; mientras que en las partes donde se encuentra la escalera, o el patio; la distribución varía, eliminando una de las habitaciones, y siendo la distribución: escalera/patio, pasillo y habitación.

8.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua: El suministro de agua se realiza desde la red municipal; y los elementos de contaje son individuales en cada vivienda o local.

Evacuación de agua: La red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal.

Las conducciones fecales, tanto las bajantes, como los colectores, son de PVC. Debido a la diferente ubicación de los cuartos húmedos entre plantas, se deduce que existirá en el edificio alguna bajante oculta, además de las existentes en el patio.

Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son de PVC, y transcurren por el exterior.



FIGURA A8. 35. CONDUCCIONES DE PLUVIALES FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A8. 36. CONDUCCIONES DE PLUVIALES EN FACHADA TRASERA

8.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

8.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El edificio dispone de un patio de superficie variable según la planta: 7,89 m² en primera planta, de 2,76 m² en segunda planta, y de 8,33 m² en la planta bajocubierta. Este patio, permite ventilar e iluminar algunas de las estancias situadas a su alrededor, aunque su dimensiones reducidas disminuyen su calidad y cantidad. A pesar de la existencia del patio, las estancias situadas en la segunda y penúltima crujía no disponen de ventilación directa desde el exterior.

8.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se deduce que el aislamiento acústico es insuficiente entre viviendas, y entre estancias de las mismas, debido al escaso espesor de los tabiques divisorios.

8.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas.

Las paredes que separan las viviendas de los patios tienen un espesor de 10 cm, por lo que resultan insuficientes para aislar las viviendas del exterior.

8.7. CONCLUSIONES

Se trata de un edificio cuyos elementos constructivos más antiguos tienen 250 años, aproximadamente.

De la escasa información obtenida se deduce que los cambios más significativos han sido:

- Cambios de uso y distribución en los locales de planta baja; en origen no estaban destinadas como locales comerciales. Este cambio supuso la eliminación de tabiques, la elevación del nivel del suelo, la creación de escaparates y aumento de huecos de fachadas. El local, que en un principio estaba destinado a bar, se convirtió en el año 1998 en un supermercado.
- El refuerzo estructural de vigas mediante perfiles metálicos en forjados y estructura de cubierta.
- Tratamiento anti xilófagos en estructura de madera de cubierta.
- Cambios de distribución en el interior de las viviendas.
- Instalación en el año 2016 de un salvaescaleras.
- Ocupación del espacio común del patio por propietarios de viviendas.

De la información obtenida se deriva que se ha producido un aumento de cargas en la estructura del edificio, motivado por los cambios de hábitos y reformas; y a la vez, un debilitamiento de la misma, debido a la demolición de tabiques y apertura de huecos en fachadas y patios.

Respecto a la configuración de la distribución se deduce que por el escaso tamaño del patio y la estrechez de la parcela, las viviendas no están lo suficientemente ventiladas, por lo que el nivel de humedad en el ambiente debe ser elevado. Este hecho ha podido haber acelerado la pudrición de la estructura de la madera y la propagación de xilófagos.

Las instalaciones de abastecimiento y evacuación de aguas no han sido diseñadas en conjunto desde su origen, sino que se han ido adaptando a las modificaciones realizadas, no coincidiendo la ubicación de los cuartos húmedos en las diferentes plantas.

La envolvente térmica del edificio, tanto fachadas, como cubierta, no cumple con la actual normativa sobre ahorro de energía.

Se han mejorado las condiciones de accesibilidad del edificio mediante la instalación de una silla elevadora, pero dista del cumplimiento de la normativa de accesibilidad según los criterios de la normativa actual, y la disposición de la escalera dificulta que sea posible subsanar dicha deficiencia.

ANEXOS

A.9.

KALE NAGUSIA, 32





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico.
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. 1982
- Inventario del Patrimonio Cultural de Hernani. 1986
- Entrevista con propietaria del inmueble (1º derecha)

9.0. ÍNDICE

- 9.1. Fuentes de información
- 9.2. Identificación
 - 9.2.1. Ubicación
 - 9.2.2. Datos compositivos
 - 9.2.3. Descripción general
- 9.3. Documentación gráfica
 - 9.3.1. Fachadas
 - 9.3.2. Plantas
 - 9.3.3. Sección
- 9.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 9.4.1. Estructura
 - 9.4.2. Fachadas
 - 9.4.3. Cubierta
- 9.5. Principales obras realizadas
- 9.6. Descripción del estado actual
 - 9.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 9.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 9.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
- 9.7. Conclusiones

Nota ¹

¹ Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del *PERCH* de Hernani

9.2. IDENTIFICACIÓN

9.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: CALLE MAYOR Nº 32 (ESQUINA CON C/ ZAPA Y CÁRCAVA)

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: -

SUPERFICIE DE PARCELA: 166,50m²



FIGURA A9. 1. PLANO DE SITUACIÓN

9.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 1	72,00 m ²
	LOCAL COMERCIAL 2	68,00 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA A	93,40 m ²
	VIVIENDA B	60,00 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA A	93,00 m ²
	VIVIENDA B	60,00 m ²
3ª PLANTA	VIVIENDA A	93,00 m ²
	VIVIENDA B	60,00 m ²
4ª PLANTA	VIVIENDA A	46,70 m ²
	VIVIENDA B	46,70 m ²
	VIVIENDA C	60,00 m ²

9.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Las dos plantas bajas son anteriores al s. XVIII. Las plantas superiores se construyeron basándose en proyecto datado en 1913.

CATALOGACIÓN: Incluida en el Inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco.

DATOS HISTÓRICOS: No se han encontrado datos relevantes del edificio.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

Edificio en esquina de planta rectangular, con cuatro alturas dando a tres fachadas. Remata la lotización medieval de la calle Mayor es su encuentro con el cantón y limitando con la cárcava.

La fachada principal de las dos plantas inferiores está realizada con piedra sillar de caliza, mientras que los vuelos y ménsulas con piedra arenisca, el resto es de mampostería de piedra caliza. La herrería que forma el barandado de los balcones es muy elaborada.

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa

9.3. DOCUMENTACION GRÁFICA

9.3.1. FACHADAS

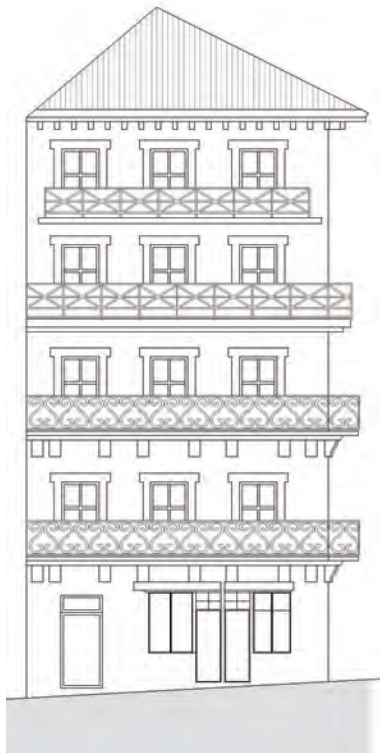


FIGURA A9. 2. FACHADA PRINCIPAL A C/ MAYOR



FIGURA A9. 3. FACHADA PRINCIPAL A C/ MAYOR



FIGURA A9. 4. FACHADA LATERAL. CALLE ZAPA

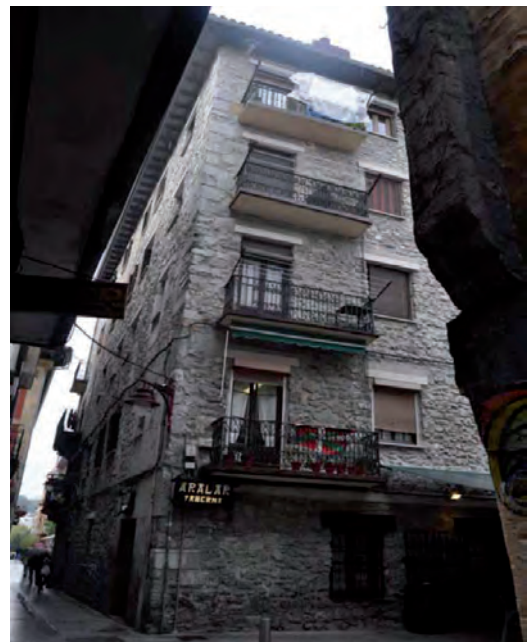


FIGURA A9. 5. FACHADA LATERAL Y TRASERA. CALLE ZAPA Y CÁRCA



FIGURA A9. 6. FOTOGRAFÍA ANTIGUA DE CÁRCAVA¹

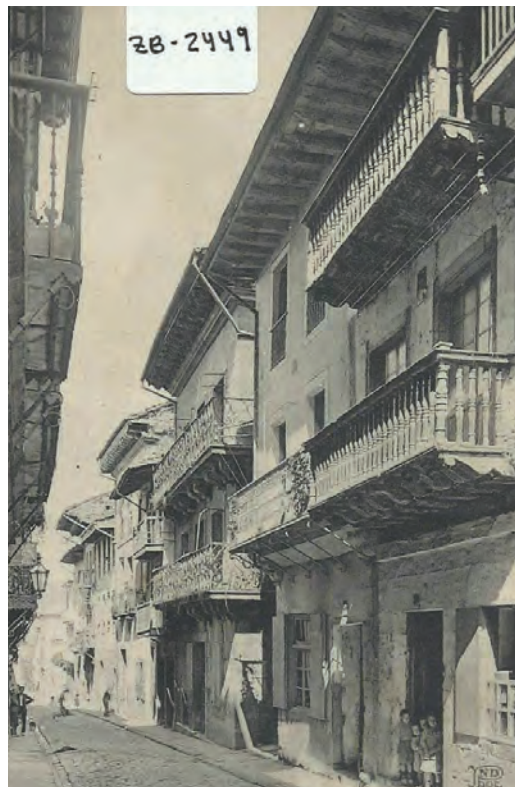


FIGURA A9. 7. FOTOGRAFÍA ANTIGUA DE CALLE MAYOR²



FIGURA A9. 8. ALZADO TRASERO A CÁRCAVA



FIGURA A9. 9. FACHADA TRASERA A CÁRCAVA

1 Fotografía antigua. www.hernani.net

2 Postal antigua. www.todocolección.net

9.3.2. PLANTAS

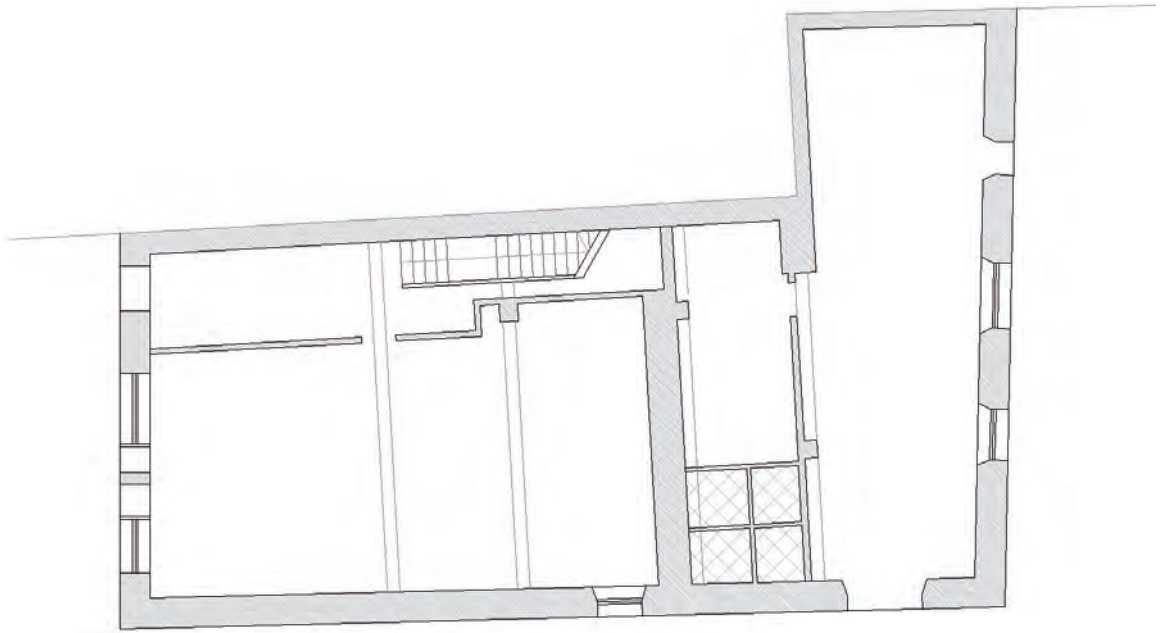


FIGURA A9. 10. PLANTA BAJA

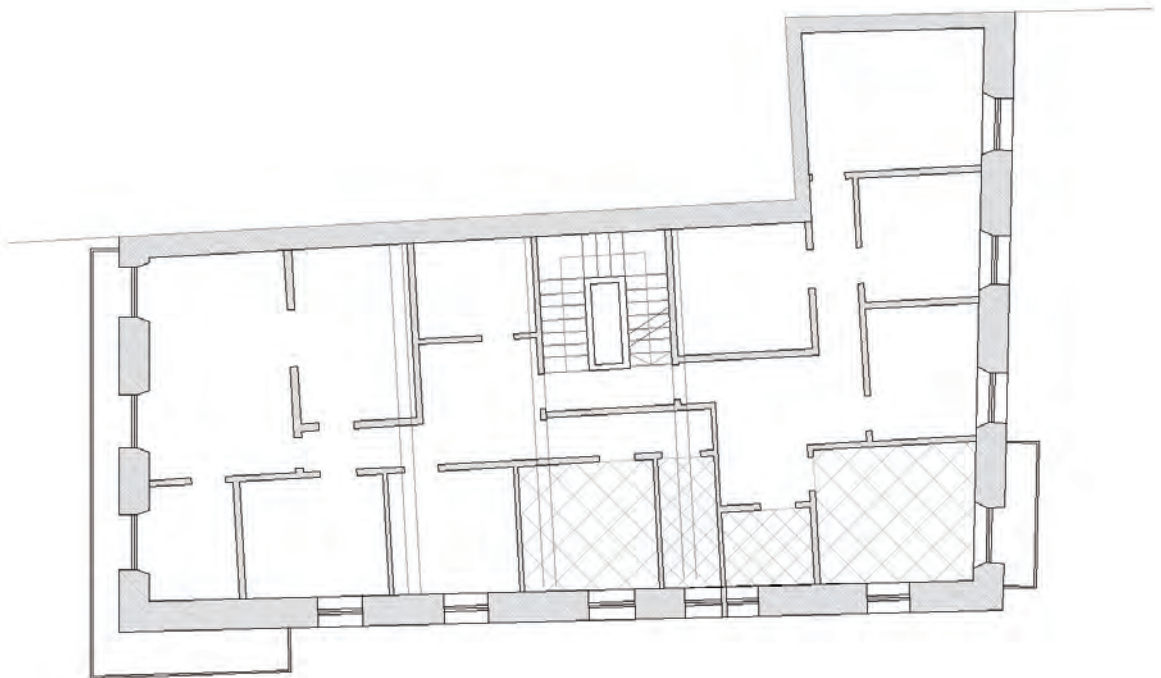


FIGURA A9. 11. PRIMERA PLANTA

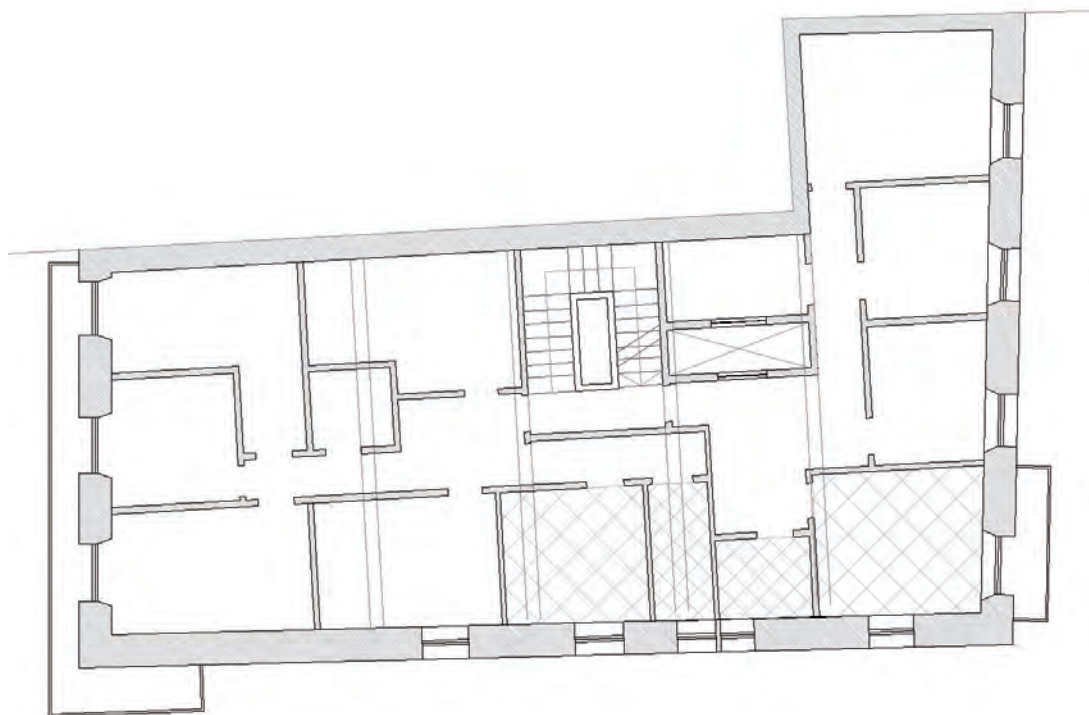


FIGURA A9. 12. SEGUNDA PLANTA

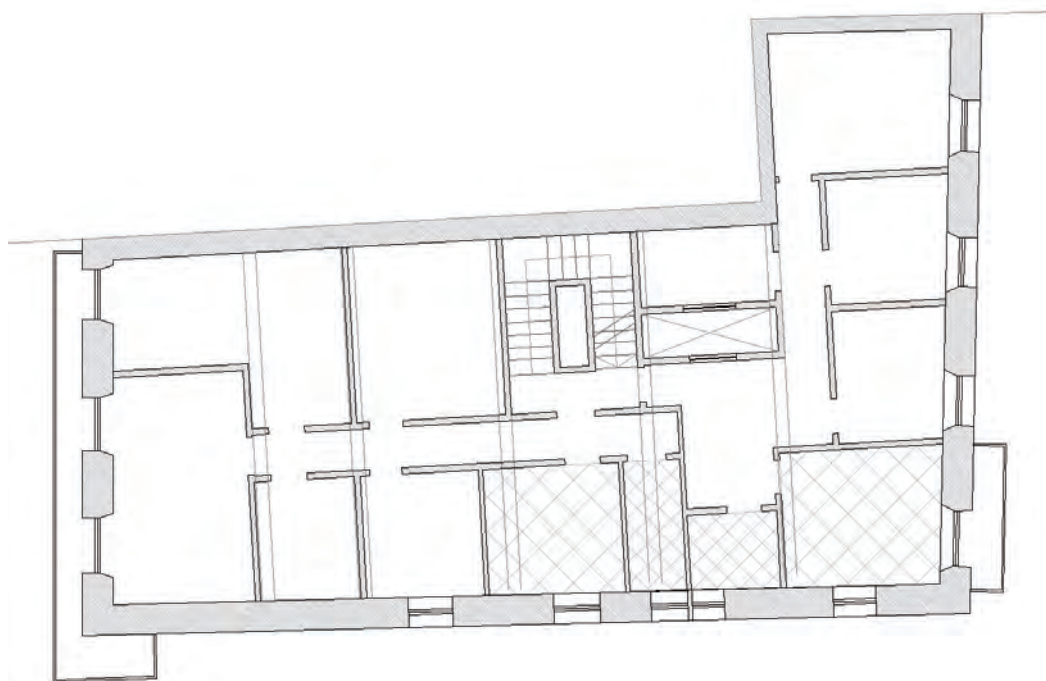


FIGURA A9. 13. TERCERA PLANTA

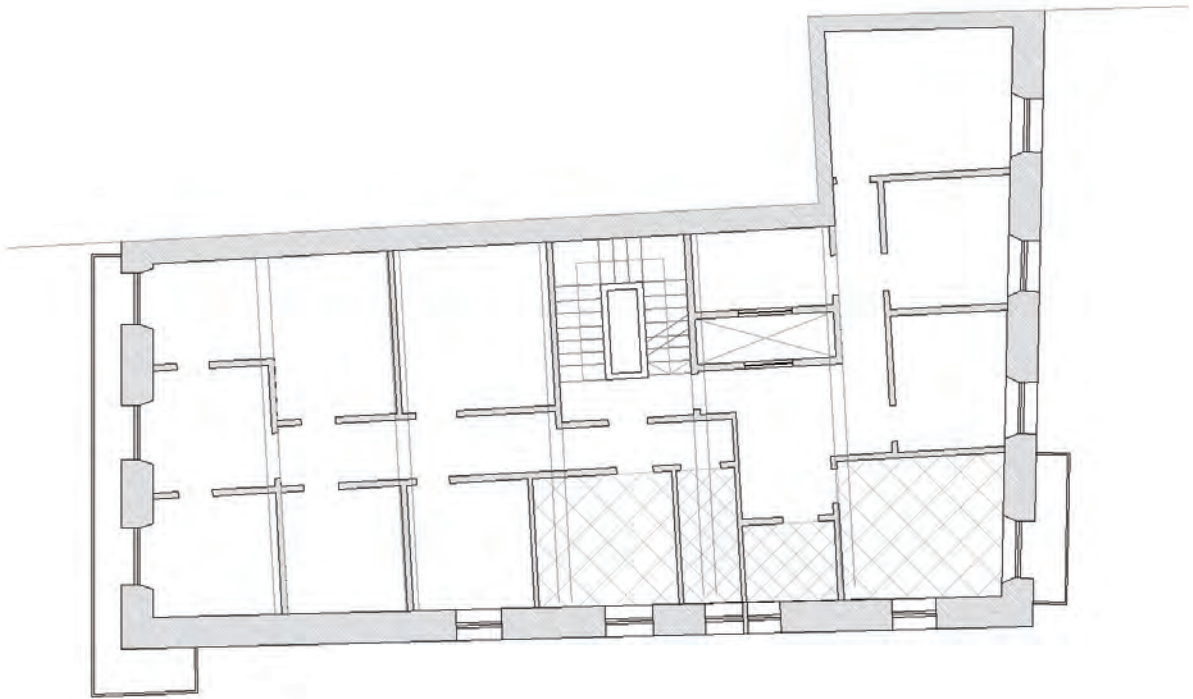


FIGURA A9. 14. CUARTA PLANTA

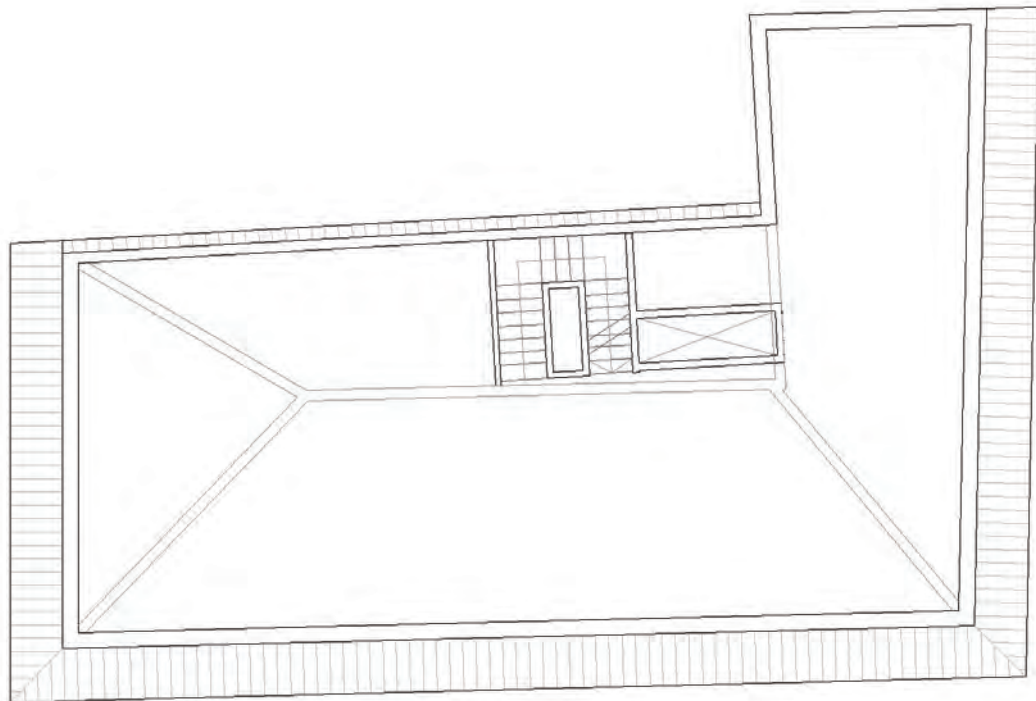


FIGURA A9. 15. PLANTA BAJO CUBIERTA

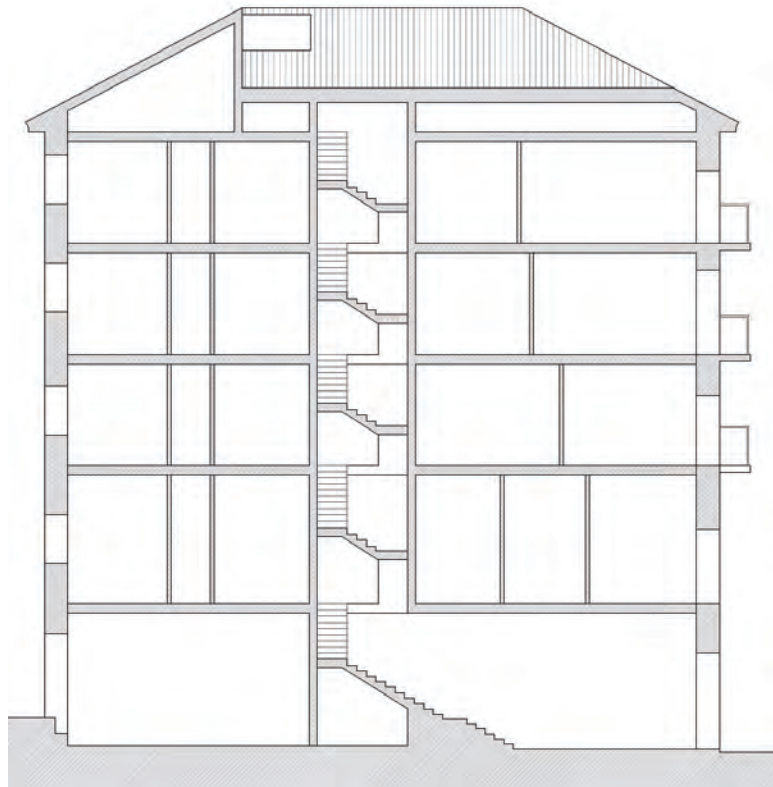


FIGURA A9. 16. SECCIÓN

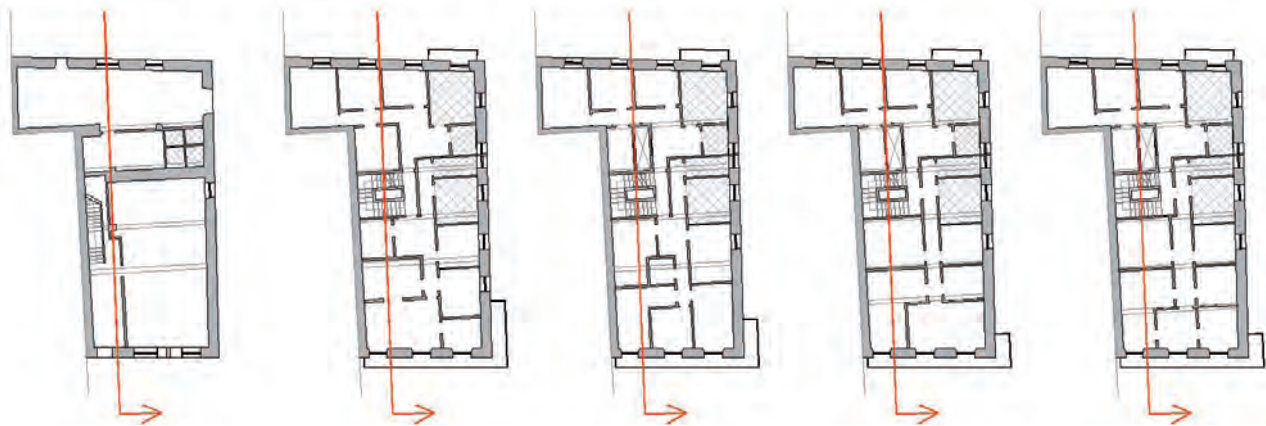


FIGURA A9. 17. ESQUEMA DE SECCIÓN

9.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

9.4.1. ESTRUCTURA

9.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga y pilares (no se ha encontrado documentación sobre la ubicación de los pilares. Se ha encontrado mención a ellos en el informe de la ITE, y en los planos del proyecto de refuerzo de la estructura de 1983 en el que describe el sistema utilizado para reforzar dos pilares de madera). Las tres fachadas son muros de carga y el edificio comparte un muro medianero con el contiguo. El espacio en todas las plantas se divide en 6 crujías. En la crujía final, hacia la cárcava, existía un patio que se cubrió posteriormente. La caja de escaleras se encuentra en la 4ª crujía partiendo de la calle Mayor.

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: rampas y escaleras

9.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de piedra sillar caliza y entramado de fábrica y madera; y pilares de madera

Estructura horizontal: vigas de madera y viguetas de madera

Estructura inclinada: rampas y escaleras de madera

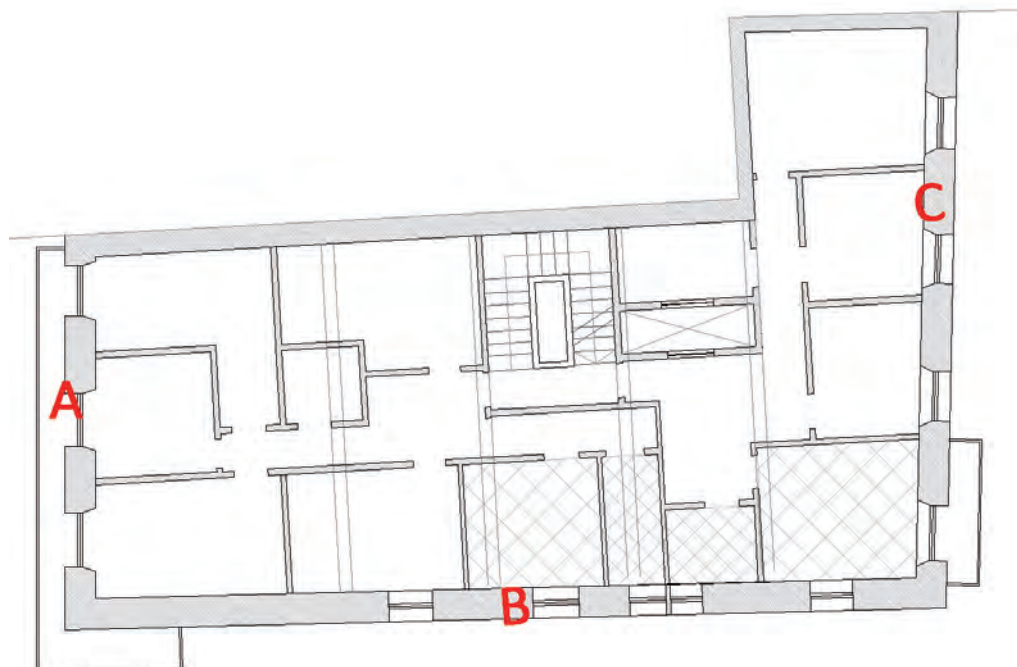


FIGURA A9. 18. PRIMERA PLANTA. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

9.4.1.3. DIMENSIONES

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
MURO DE CARGA A	e= 62 cm
MURO DE CARGA B	e= 62 cm
MURO DE CARGA C	e= 62 cm
PILAR (plano de refuerzo de estructura 1983)	18 cm x 18 cm
VIGA (plano de refuerzo de estructura 1983)	Anchura 30 cm x h= 42 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 363 cm
PRIMERA PLANTA	h= 300 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 300 cm
TERCERA PLANTA	h= 285 cm
CUARTA PLANTA	h=280 cm

9.4.2. FACHADAS

9.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados: mampostería vista, sillería

Soporte: muros de piedra

Huecos:

Dinteles: piedra, sin poder determinar

Mochetas: piedra

Alfeizares: varios materiales, en algunos casos no hay

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Contraventanas: madera y otros

Puertas ventanas: madera y otros

Persianas enrollables: PVC

Vuelos:

Aleros: madera

Balcones: piedra, hormigón, madera

Molduras: piedra, mortero

Elementos singulares:

Barandillas: metal

Rejas: metal

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, alumbrado público, suministro de agua y evacuación de agua

Otros: toldos, anclajes o fijaciones

9.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS³

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm				
FACHADA PRINCIPAL: CALLE MAYOR	PLANTA BAJA	1580 x 2100		1580 x 2100		1580 x 2100
	PRIMERA PLANTA	1580 x 2100		1580 x 2100		1580 x 2100
	SEGUNDA PLANTA	1580 x 2100		1580 x 2100		1580 x 2100
	TERCERA PLANTA	1580 x 2100		1580 x 2100		1580 x 2100
	CUARTA PLANTA	1580 x 2100		1580 x 2100		1580 x 2100
FACHADA LATERAL: ZAPA KALEA	PLANTA BAJA	1100 x 1900		970 x 1450		1590 x 1900
	PRIMERA PLANTA	1900x 2100	970 x 1450	970 x 1450	1200 x 1450	970 x 1450
	SEGUNDA PLANTA	1500x 2100	970 x 1450	970 x 1450	1200 x 1450	970 x 1450
	TERCERA PLANTA	1500x 2100	970 x 1450	970 x 1450	1200 x 1450	970 x 1450
	CUARTA PLANTA	970 x 1450	970 x 1450	970 x 1450	1200 x 1450	970 x 1450
FACHADA TRASERA: CÁRCAVA	PLANTA BAJA	1050 x 1450		1400 x 1450		1150 x 2100
	PRIMERA PLANTA	1500x 2100	970 x 1450	970 x 1450	970 x 1450	
	SEGUNDA PLANTA	1500x 2100	970 x 1450	970 x 1450	970 x 1450	
	TERCERA PLANTA	1500x 2100	970 x 1450	970 x 1450	970 x 1450	
	CUARTA PLANTA	1500x 2100	970 x 1450	970 x 1450	970 x 1450	

9.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: los balcones están formados por placas de piedra sobre ménsulas de piedra arenisca en fachada principal, y de hormigón armado en fachada trasera.

Cornisas: piedra

Aleros: madera

9.4.3. CUBIERTA

9.4.3.1. TIPOLOGÍA: cubierta inclinada.



FIGURA A9. 19. CUBIERTA DE C/ MAYOR N° 32. FOTO AÉREA⁴

9.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas cerámicas

Soporte: madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico y zinc

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

³ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

⁴ 2016. Google earth

9.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En **1913** D. Ramón Cendoya, Maestro de obras, realizó el proyecto de reforma del edificio y de levante de viviendas, pero no se llevó a cabo. La propuesta consistía en unir el edificio existente con el solar propiedad de D. Ángel Salvador ubicado en la actual “plaza” de la cárcava. En planta baja se dejaría el paso existente de la cárcava y en plantas altas se unirían ambos edificios⁵.

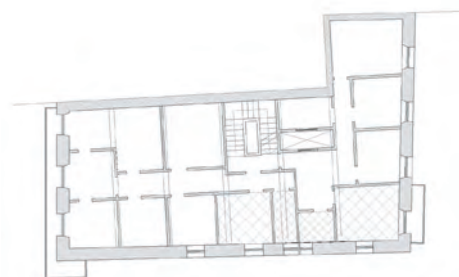


FIGURA A9. 20. 1913. PLANTA TIPO, PLANTA BAJA Y ALZADO (ZAPA)³

FIGURA A9. 21. ESTADO ACTUAL PLANTA 2ª, BAJA Y ALZADO

El arquitecto municipal D. Luis Elizalde no permitió dicha reforma alegando que incumplía la normativa vigente, ya que ésta exigía que en obras de nuevas edificaciones los edificios deben permitir que la cárcava tuviera 4 metros de ancho, obligando a los propietarios a retranquear 2 metros el edificio y quedando expropiado ese espacio que pasaría a ser parte de la cárcava, espacio municipal. El objetivo de ese ensanchamiento era evitar que la cárcava se convirtiera en una “alcantarilla ordinaria” y “foco de infección”⁶ y dejar espacio suficiente para que las viviendas recibiesen suficiente iluminación y ventilación.

⁵ Peticionario: A. S. S., 1913. Arquitecto: Ramón Cendoya. “Reforma y levante de vivienda”. A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

⁶ 1913. Arquitecto: Luis Elizalde. “Respuesta municipal a Proyecto de Reforma y levante de vivienda”. A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

Informando al Arquitecto que suscribe la Instancia y Planos presentados por D. Ramón Cendoya, por la que se solicita acoplar al solar existente en el callejón llamado Cantón á la Casa número 32 de la calle Mayor, propiedad de D. Angel Sanchez Salvador; tiene el honor de manifestar lo siguiente :

Según se expresa claramente en la solicitud, al hacer una sola construcción en estos dos solares si bien es cierto que la edificación que se hace en buenas condiciones, como se hace el acoplamiento cubriendo la Carcava en todos los pisos á excepción del bajo que quedará libre ensanchado en Veinte Centímetros, y con entrada para el servicio municipal, resulta que se ocupa para beneficio particular un terreno que es del dominio de la Villa y sentado tal precedente todos los propietarios solidarían igualmente el poder cubrir su parte correspondiente, resultando que las construcciones perderían luz y ventilación y lo que hoy es una Carcava excesivamente estrecha, quedaría reducida á una alcantarilla ordinaria, que constituirá un foco de infección.

Considerándolo así, las ordenanzas municipales vigentes tienden en sus disposiciones á conseguir se ensanche esta Carcava, quedando convertida en calle de 4 metros, y á este efecto su artículo 24 dice textualmente así :

"Cuando por cualquier circunstancia haya que proceder á la reedificación ó reforma de alguna casa situada en una de las manzanas comprendidas entre la calle Mayor y Urumea, las fachadas que dan á la Carcava, deberán retirarse cuando menos dos metros del eje de la alcantarilla construida allí recientemente, para que la Carcava llegue á tener con el tiempo el ancho mínimo de cuatro metros." "En este caso, se expropiará la parte que la finca pierda" =

Por tanto no proceda la aprobación de los Planos tal cual se hallan presentados y se debe ordenar se modifiquen en el sentido que señala el artículo citado, retirando la construcción por cada lado del eje de la Carcava 2 metros para que en esta parte quede el ancho señalado de 4 metros, procediendo á la expropiación por el Municipio de la parte que

se ocupa en los terrenos del Sr. Sanchez Salvador.

Tal es el parecer del que suscribe, que lo somete á la elevada consideración de V. S.

Dios guarde á V. S. muchos años.

San Sebastián 24 de Julio de 1913.-

Ramón Cendoya
Arq.

Sección 2ª (Arquitectura)

El Sr. Arquitecto de V. S. ha acordado al respecto el expediente de reforma de edificio en calle Mayor nº 32 y expropiación de parte de ellas.

7 Ibidem

8 Peticionario: B. E., 1920-21 Arquitecto: Ramón Cendoya. "Expediente de reforma de edificio en calle Mayor nº 32 y expropiación de parte de ellas". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

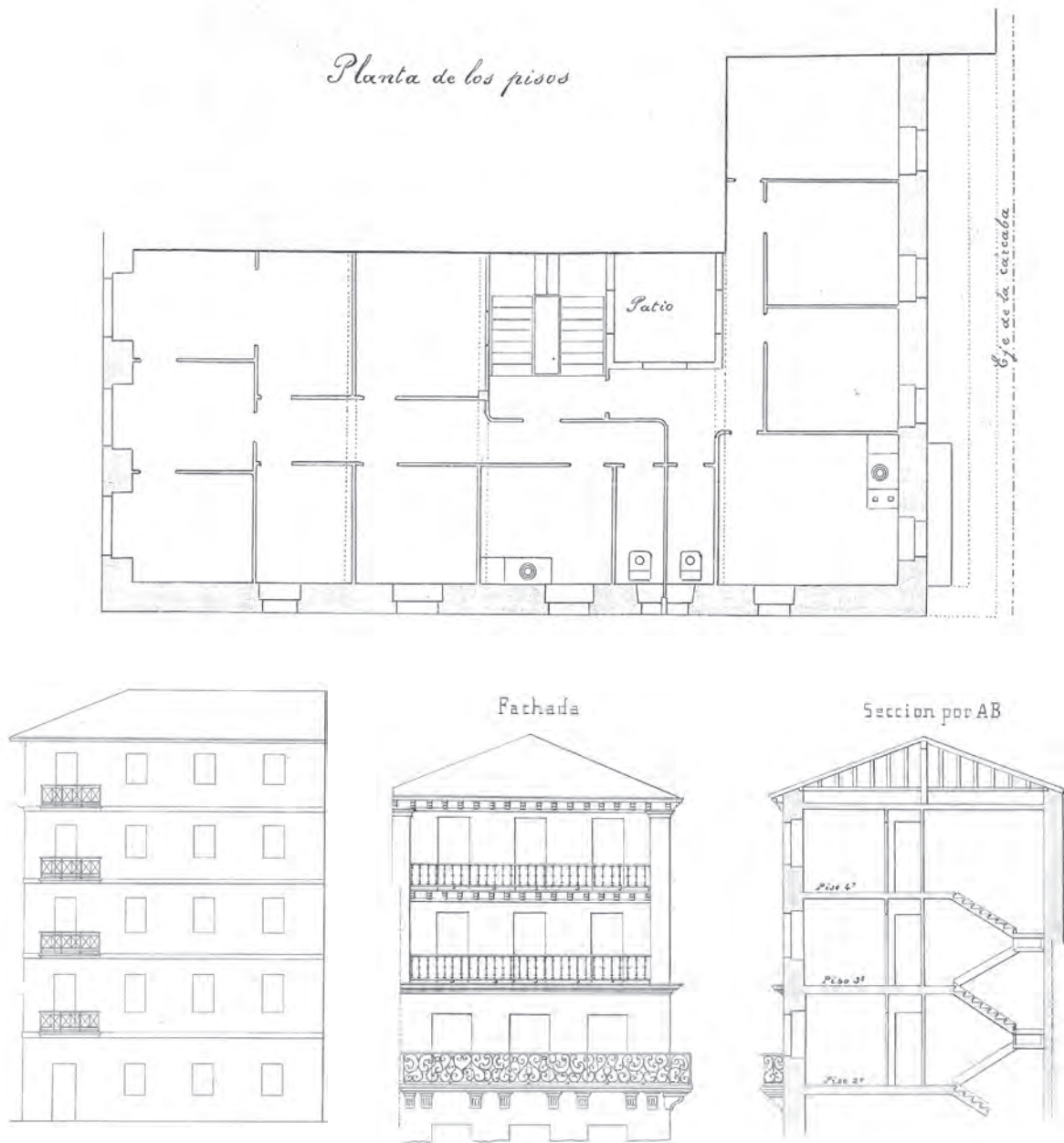


FIGURA A9. 23. 1920-21 PLANOS DE PROPUESTA DE REFORMA⁹

9 Ibídem

En **1951** se realizaron las obras de renovación de cubierta, mediante nueva estructura de madera, revestimiento de tejas cerámicas y un lucernario sobre caja de escaleras y patio¹⁰.

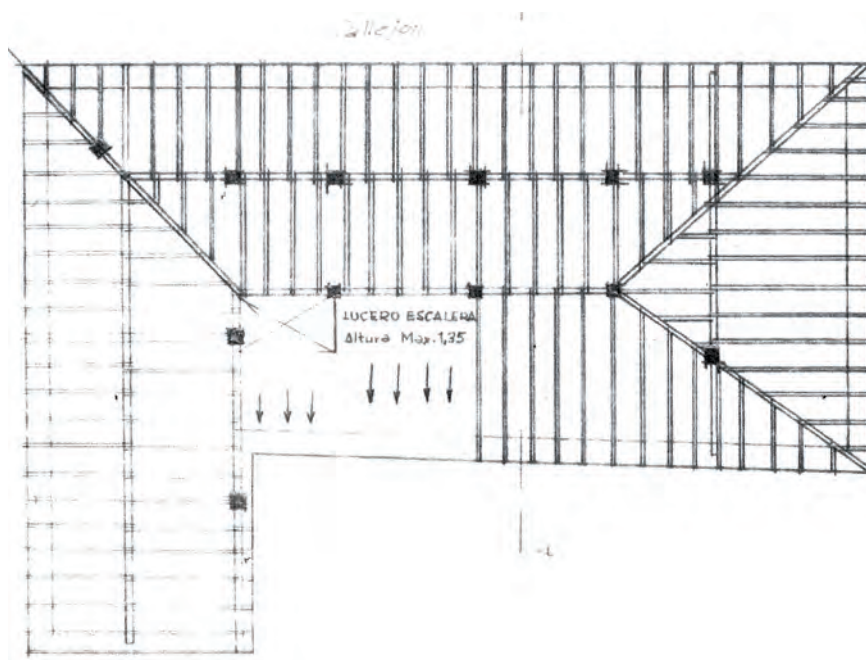


FIGURA A9. 24. 1951. PROPUESTA DE ESTRUCTURA DE CUBIERTA¹¹

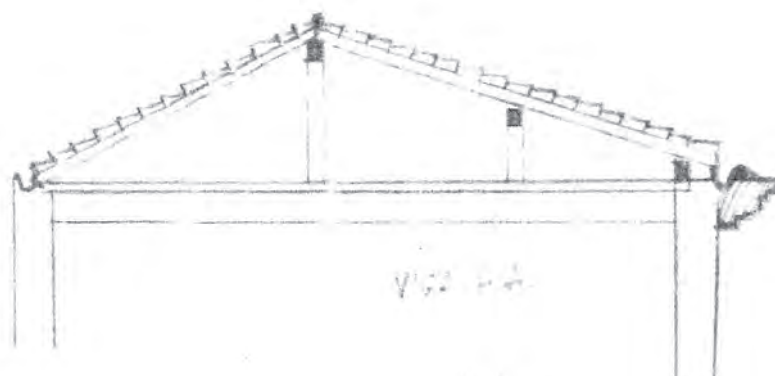


FIGURA A9. 25. 1951. SECCIÓN DE ESTRUCTURA DE CUBIERTA PROPUESTA¹²

10 Peticionario: M. T. E. U., J, A, 1951. "Obra de instalación de nueva cubierta de teja". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

11 Ibídem

12 Ibídem

En el año **1963** se realizaron trabajos de pintura en la primera planta¹³.

En **1974** se reconstruyó el balcón de hormigón ubicado en la segunda planta¹⁴.

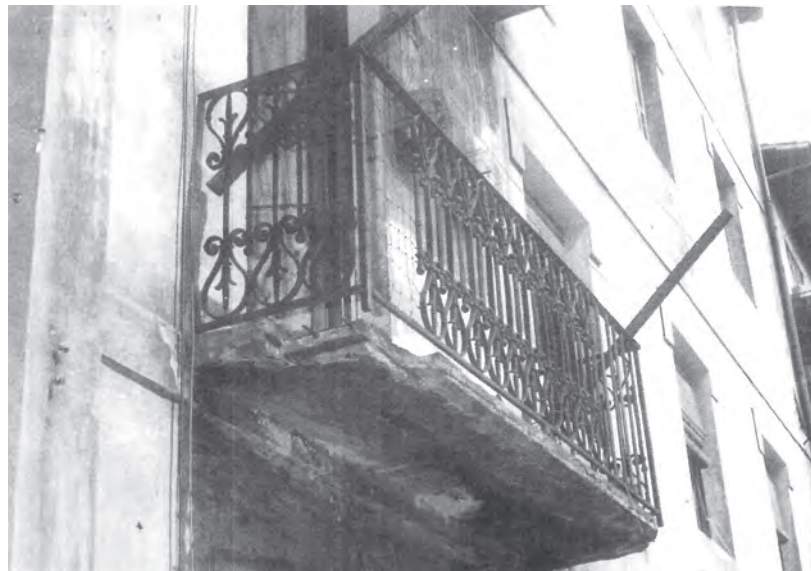


FIGURA A9. 26. 1974. FOTOGRAFÍA DEL BALCÓN UBICADO EN LA SEGUNDA PLANTA EN LA FACHADA TRASERA¹⁵

En **1980** La Comunidad de Propietarios realizó obras de retejo y reforma de la cubierta¹⁶.



FIGURA A9. 27. 1980. FOTOGRAFÍAS DE LA FACHADA PRINCIPAL ¹⁷

13 Peticionario: M. M. L., 1963. "Trabajos de pintura en 1º de la calle Mayor nº 32". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

14 Peticionario: A. M. S., 1974. "Reforma de balcón en calle Mayor nº 32, 2º". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

15 Ibídem

16 Peticionario: I.A.M., en nombre de C.C.P.P., 1980. "Obra de retejo y reforma de la cubierta". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

17 Ibídem

En el año **1981** la propietaria del inmueble ubicado en la primera planta presentó un informe técnico en el cual exponía que “...en dicha vivienda está cediendo una viga, afectándole parte de la cocina y parte del wáter...”¹⁸.

En el año **1982** el inquilino de la vivienda ubicada en la segunda planta denunció el mal estado de la edificación¹⁹.

En **1983** se realizaron obras de reforma en el interior en el inmueble de la cuarta planta²⁰.

En los años **1983-84** se solicitó la licencia para la instalación de un bar en la planta baja del edificio, abierto hacia la cárcava²¹.



FIGURA A9. 28. 1983-84. FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA HACIA LA CÁRCAVA.²²

18 Peticionario: J. M. Z. G., 1981. “Certificación del estado del edificio”. A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

19 Peticionario: S. H.P., 1982. “Denuncia por mal estado de la edificación”. A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

20 Peticionario: J. S. G., 1983. “Obra de reforma interior en c/ Mayor nº 32, 4º izq.”. A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

21 Peticionario: j. t. g., 1983. Arquitectos: T. Narbarte y L. C. Martin. “Licencia de instalación Bar Aralar.”. A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

22 Ibídem

En **1986** se reformó el cuarto de baño de la vivienda ubicada en la tercera planta, mano derecha²⁴.

En **1988** se dotó de otro acceso al bar Aralar el cual disponía de uno desde la calle Zapa. Se transformó el último hueco de la planta baja de la fachada de la cárcava en puerta de acceso²⁵. Un año más tarde, en **1989**, se solicitó el oportuno permiso municipal para la instalación de un toldo en la planta baja de la fachada trasera²⁶.



FIGURA A9. 32. 1988. PLANTA BAJA DE LA FACHADA TRASERA⁵



FIGURA A9. 33. 1989. PLANTA BAJA DE LA FACHADA TRASERA⁶

En **1989** se solicitó un permiso municipal para la reparación de un balcón²⁷.

En **1990-92** se solicitó la licencia de actividad del *Bar Aralar*, para lo cual se inició el expediente para la instalación de doble puerta y extracción de humos²⁸.

En **1991** la comunidad de propietarios solicitó permiso para reparar parte de la fachada debido a los desprendimientos de cascotes a la vía pública²⁹.



FIGURA A9. 34. 1991. FACHADA A CALLE ZAPA³⁰

En **1992** se interpuso una nueva denuncia a la comunidad de propietarios por desprendimientos de cascotes³¹.

25 Peticionario: J. S. R., 1986. "Obras de habilitación de cuarto de baño en 32-3º derecha". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

26 Peticionario: J. M. T. G., 1988. "Transformación de hueco en planta baja de ventana a puerta de paso". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

27 Peticionario: J. M. T. G., 1988-89. "Instalación de toldo en Bar Aralar". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

28 Peticionario: A. A., 1989. "Reparación de un balcón". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

29 Peticionario: J. T. G., 1990-92. "Licencia de Actividad del bar Aralar". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

30 Peticionario: M. S. R. A. en nombre de la CCPP, 1991. "Permiso para la reparación de la fachada". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

31 Ibídem

32 "Denuncia por desprendimientos de cascotes del edificio". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

En **1992**, se solicitó permiso de obra para la reparación del balcón ubicado en la primera planta, a mano derecha³².

En **1993** se solicitó una prórroga para la realización de las obras de conservación y reparación de la fachada, portal y escaleras.

En **1993**, y tras la existencia de denuncias por el mal estado de la fachada que originó la caída de cascotes a la calle, requirieron a los propietarios para acometer las reformas oportunas de reparación de algunos elementos comunes con el objetivo de afianzar la estabilidad de los mismos³³. Así, ese mismo año se solicitó la licencia de obras para realizar las siguientes modificaciones:

- Proteger el alero de cubierta. Actuación que consistía en prolongar la superficie cubierta por las tejas hasta el final del alero y colocar un canalón colgante.

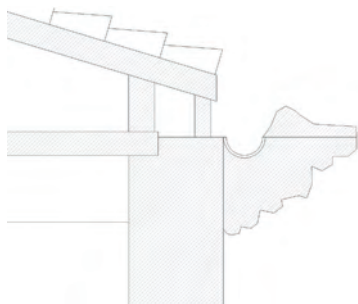


FIGURA A9. 35

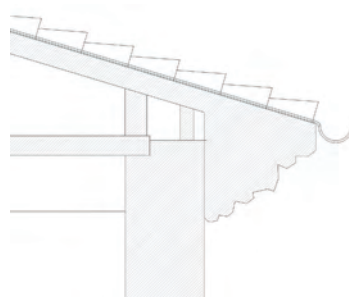


FIGURA A9. 36

1993. SECCIÓN DE ESTRUCTURA DE CUBIERTA ANTES Y DESPUÉS DE LA REFORMA. DETALLE ALERO³⁴

- Corregir defecto constructivo de alfeizares, dándole vuelo para evitar que el agua transcurriera chorreando por la fachada.
- Protección de cargaderos de huecos de fachada de madera por nuevo revestimiento de madera o a base de morteros coloreados tipo monocapa.

En **1995-96** se presentó un informe acústico en el bar ubicado en la planta baja del inmueble³⁵.

En **1997** se realizaron obras de reforma interior en el inmueble situado en la tercera planta, mano izquierda, en las cuales se derribaban varios tabiques³⁶.



FIGURA A9. 37. 1997. PLANO DE LA PLANTA REFORMADA 3º IZQ ³⁷

32 Peticionario: S. R., 1992. "Reparación de balcón". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

33 Peticionario: M.A.Z.V., 1993. "Solicitud para obras de conservación y reparación de fachada, portal y escalera". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

34 Peticionario: M. T. E. U., J, A, 1951. "Obra de instalación de nueva cubierta de teja". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

35 Peticionario: J. M. T. G., 1995-96. "Licencia de actividad del bar Aralar. Informe acústico". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

36 Peticionario: I. A. U., 1997. "Obras de reforma interior 32-3º izq.". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

37 Ibídem

En **1998** se realizaron obras de reforma en la cocina de la vivienda 32-4º izquierda³⁸.

En **1999** se realizaron obras de reforma interior en la vivienda de la primera planta, mano derecha. Las obras consistieron en reformar el aseo y la cocina, en desplazar tabiques y en abrir una ventana hacia el balcón en la fachada³⁹.



FIGURA A9. 38. 1999. FOTOGRAFÍA DE BALCÓN EN PLANTA BAJA⁴⁰

En el año **2003** se realizó una consulta urbanística sobre la posible consolidación de las plantas de levante⁴¹.

En el año **2004** se solicitó la licencia para la instalación de una agencia de viaje en el local ubicado en planta baja con acceso desde la calle Mayor⁴².



FIGURA A9. 39. 2004. FOTOGRAFÍA DE LA PLANTA BAJA DE LA FACHADA PRINCIPAL A CALLE MAYOR⁴³

38 Peticionario: C.S.V., 1998. "Obras de reforma de cocina". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

39 Peticionario: Z. I. B., 1999. "Obras de rehabilitación interior". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

40 Ibídem

41 Peticionario: R. A. E., 2003. "Consulta urbanística al respecto de posible consolidación de plantas de levantes el kale Nagusia 32". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares. Consultas, certificaciones, informes

42 Peticionario: J.M.O., 2004. Arquitecta: Miriam Garcia Maceira. "Licencia de instalación de apertura - viajes eroski-". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

43 Ibídem

En el año **2004** se dividió la vivienda de la mano derecha de la cuarta planta en dos viviendas. Para ello se modificó la ubicación de los tabiques y se introdujo cocina y aseo en una zona donde no existía dicho uso⁴⁴.

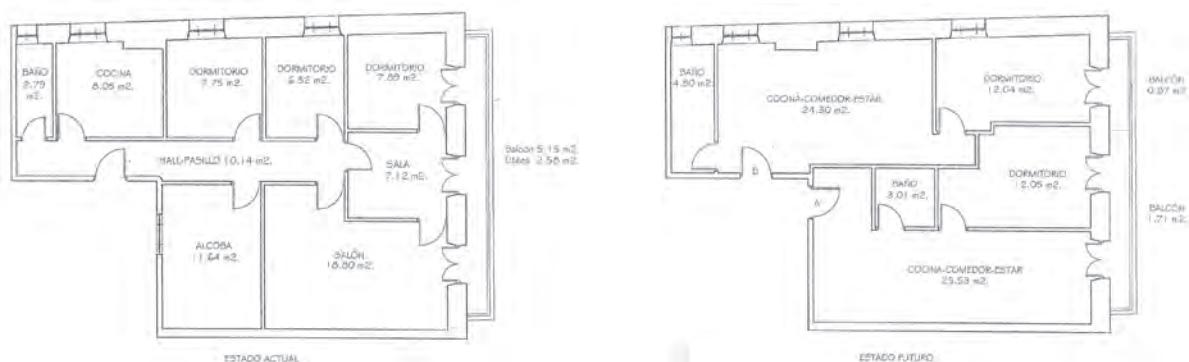


FIGURA A9. 40. 2004. ANTES Y DESPUÉS DE LA REFORMA DE LA CUARTA PLANTA⁴⁵

En el año **2004** se realizaron las obras oportunas para unir el espacio existente en la planta bajocubierta con la vivienda ubicada en el piso inferior, situada en la cuarta planta, y se realizó el cambio de uso de ese espacio⁴⁶.

44 Peticionario: R.A., S.A., 2004. "Obra de reforma interior y división de viviendas en nº 32-4º de la calle Mayor". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

45 Ibidem

46 Peticionario: I.E.T., 2004-2007. Arquitecto: Garikoitz Alkorta Miranda. "Obras de reforma de vivienda y habitabilidad en el nº 32-4º de la calle Mayor". A.M.H. Sec.: D Obras, neg. 4: obras menores., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras particulares

9.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

9.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

9.6.1.1. ESTRUCTURA

No se ha podido determinar el estado de **la cimentación** por inaccesible.

La **estructura vertical** presenta fisuras y grietas. Concretamente⁴⁷:

- En el 3º izquierda existe una grieta diagonal de única dirección en cierre vertical entre vestíbulo y hueco de escalera. Cierre posiblemente constituido por muro entramado (fábrica / madera)
- En el 3º derecha existe una grieta diagonal de única dirección en cierre vertical entre dormitorio y hueco de escalera. Cierre posiblemente constituido por muro entramado (fábrica /madera). En el rellano de la escalera hay una grieta diagonal de única dirección reflejo de la vista en el dormitorio de la vivienda.
- En el 1º izquierda hay grietas horizontales de única dirección en tabique de distribución. Lesión que afecta a toda la sección del tabique y está situada a un tercio de la coronación.
- En el 1º izquierda existe una grieta diagonal de única dirección en tabique de distribución. Lesión que afecta a toda la sección del tabique y de apertura creciente en sentido ascendente. Esta grieta es perpendicular a la anterior. Hay grietas diagonales de única dirección en tabique de distribución de aseo. Lesión que afecta a toda la sección del tabique y de apertura creciente en sentido ascendente; y fisuras verticales en el revoco, coincidentes con la junta de materiales en el cierre probablemente entramado de la caja de escaleras (madera y fábrica).
- En el rellano de la escalera en el acceso a la cubierta se ha desprendido el revoco en torno al punto de anclaje de la escala de salida a cubierta.



FIGURA A9. 41. PILAR UBICADO EN PLANTA BAJA ⁷



FIGURA A9. 42. PILAR UBICADO EN 3º IZQ⁸

⁴⁷ Informe de *Inspección Técnica del Edificio* realizado por el arquitecto Ion Balerdi Baztarrika en noviembre de 2013.



FIGURA A9. 43. GRIETAS EN TABIQUES EN 1º IZQUIERDA ⁹



FIGURA A9. 44. FACHADA VISTA DESDE INTERIOR DE VIVIENDA

La **estructura horizontal**, las vigas y viguetas, presentan deformaciones, desplazamientos, fisuras y grietas, concretamente⁴⁸:

- En el 3º derecha se ha hundido ligeramente parte del suelo en aseo, con apertura de junta entre suelo y pared, y en suelo de pasillo, con apertura de junta entre suelo y pared.
- En el 1º derecha se ha hundido ligeramente parte del suelo en la cocina, con apertura de junta entresuelo y pared y grieta en acabado de baldosa, en la misma zona que en el 3º derecha.



FIGURA A9. 45. ASEO DE 3º DERECHA. HUNDIMIENTO DE SUELO¹⁰

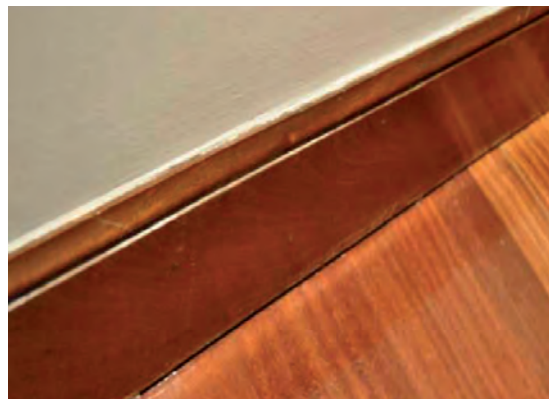


FIGURA A9. 46. PASILLO 3º DERECHA. HUNDIMIENTO DE SUELO¹¹

48 Ibidem



FIGURA A9. 47. VIGUETAS VISTAS EN VIVIENDA



FIGURA A9. 48. ORIFICIOS EN MADERA PARA INSERCIÓN DE TRATAMIENTO ANTIXILÓFAGOS

Las posibles **causas** que han podido generar estas deficiencias son:

- El cambio en las condiciones de uso, la variación en los estados de carga originales, y el agotamiento del material.
- El edificio originariamente disponía de un perfil de PB+2PA+PBC, y contaba con una vivienda por planta, incluyendo la planta baja. Actualmente el perfil del edificio es de PB+ 4PA+PBC, existen dos viviendas por planta, y tres viviendas en la 4ª planta, y una de ellas unida a la planta bajocubierta. A pesar de que en el año 1983 se realizaron refuerzos estructurales, parece que la carga del edificio, además de distribuirse por los elementos originalmente colocados para ello, está siendo transmitida a los elementos de partición, a los tabiques.

El descenso del suelo en los cuartos húmedos principalmente podría indicar un desgaste de la solivería en sus extremos, en los puntos de apoyo, por lo que indicaría un desgaste del material.

9.6.1.2. FACHADAS

La **fachada** está aparentemente en buen estado. Pero en los **vuelos** se han encontrado desprendimientos, desconchados, fisuras, grietas, humedades, suciedad, sedimentación, eflorescencias, oxidación y corrosión. Concretamente:

- En la cara inferior del balcón de planta 4ª a fachada principal existen manchas de humedad en cara inferior y deterioro del hormigón en el extremo exterior con pérdida del recubrimiento de hormigón y corrosión en barra de armado.
- En el balcón del 3º derecha a fachada principal que no tiene revestimiento, hay varias grietas perpendiculares a fachada, distanciadas aproximadamente 1m unas de otras.
- En el 3º izquierda, en el balcón a fachada trasera, existe oxidación puntual en barandilla, grieta en baldosa (revestimiento nuevo y rematado contra barandilla) y acumulación de suciedad.
- En el balcón del 1º derecha a fachada principal el revestimiento nuevo de baldosa colocado sobre el antiguo, se encuentra prácticamente a tope contra la barandilla.
- La cara inferior del balcón del 2º izquierda presenta manchas de suciedad y humedad, sobre todo en el extremo exterior del vuelo.

Las posibles **causas** del deterioro de los balcones son varias:

- Desprendimientos de revestimientos de mortero en cara inferior de balcones posiblemente originados por la constante presencia de humedad y la consiguiente degradación del mortero / hormigón.
- Las fisuras paralelas a la fachada y en la cara inferior del vuelo, han podido tener su origen en una posible corrosión de armaduras interiores, y las fisuras perpendiculares en la cara superior han podido ser producidas por la retracción del hormigón de acabado.
- Debido a pendientes insuficientes y disposición de nuevos revestimientos de baldosa a tope contra las barandillas preexistentes ha dificultado de evacuación del agua al exterior y permitido el estancamiento del agua en el balcón.

- La corrosión del armado posiblemente ha sido debido a la degradación de revestimientos de hormigón.
- Las oxidaciones puntuales en las barandillas han podido ser causadas por la falta de mantenimiento de pinturas protectoras.



FIGURA A9. 49. CARA INFERIOR DE BALCON DE 4º PLANTA



FIGURA A9. 50. BALCON 3º DERECHA DE FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A9. 51. BALCÓN 1º DERECHA. BALDOSA A TOPE CON BARANDILLA



FIGURA A9. 52. ACCESO POR CALLE MAYOR. HUMEDADES EN MODILLONES DE PIEDRA DE BALCONES



FIGURA A9. 53. PARTE INFERIOR DE BALCON DE 2º DERECHA

9.6.1.3. CUBIERTA

La **cubierta** parece estar en buen estado.



FIGURA A9. 54. FOTOGRAFÍA DE FALDÓN NORTE Y ENCUENTRO CON PARAMENTO VERTICAL⁴⁹

9.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

9.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

El inmueble no es accesible. Existe un escalón en el acceso al portal, de 10 cm. No dispone de ascensor. En la mayoría de los accesos a las viviendas existe un escalón.

Existiría la posibilidad de instalar un ascensor en el hueco de las escaleras, pero éste no cumpliría las dimensiones mínimas exigidas para ser considerada una cabina accesible.



FIGURA A9. 55. ESCALERAS

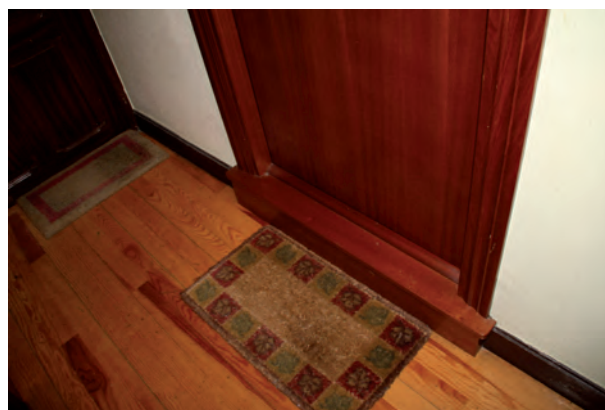


FIGURA A9. 56. ESCALÓN DE ACCESO A VIVIENDA

9.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujeías y la ubicación en esquina del edificio permite realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización.

9.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua: El suministro se realiza desde la red municipal; y los elementos de contaje son individuales en cada vivienda o local.

49 *Ibíd*em

Evacuación de agua: La red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal. Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son de PVC, y transcurren por el exterior.

9.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

9.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El edificio, debido a su ubicación en esquina, dispone de ventilación e iluminación natural en casi la totalidad de las estancias, salvo espacios ubicados junto a la caja de escaleras. Existe un pequeño patio junto a la caja de escaleras en 3ª y 4ª planta, de dimensiones aproximadas 90 cm x 260 cm. Los aseos ubicados en el interior disponen de ventilación forzada.

9.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Sin poder determinar.

9.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

TRANSMITANCIAS DE CERRAMIENTOS

CERRAMIENTO	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	TRANSMITANCIA	TRANSMITANCIA LIMITE SEGÚN CTEDBHE
FACHADA PRINCIPAL, LATERAL Y TRASERA	Muro de mampostería e= 62 cm + enlucido de yeso e=20 mm	U= 1,9 w/m² K	U _{mitm} = 0,66 w/m² K
CUBIERTA	Teja de cerámica + fieltro bituminoso + aislamiento e=4 cm (=0,035 w/ m² K)+ tablero hidrófugo e= 22MM + tabla original e=20 mm)+ estructura de madera + cielorraso	U= 0,59 w/m² K	U _{clim} = 0,38 w/m² K

Tras los cálculos realizados, deducimos que los elementos constructivos existentes están alejados del cumplimiento de la normativa actual en este ámbito.

Calificación energética global del edificio: G: 82.33 Kg CO₂ / m² año

9.7. CONCLUSIONES

Se trata de un edificio que ha sufrido múltiples modificaciones a lo largo de su vida útil y estas modificaciones han provocado lesiones en el mismo.

De la información obtenida se deduce que los cambios más significativos han sido:

- Aumento de nº de viviendas: en origen el edificio disponía de 3 plantas y la planta bajocubierta (PB + 2 PA+ PBC) y tres viviendas, actualmente dispone de 5 plantas y la planta bajocubierta (con uso de vivienda) y 9 viviendas.
- El aumento de nº de viviendas supone la transformación de dormitorios en baños y cocinas; el incremento de personas residentes, y el incremento de cargas.
- Cambios de uso y distribución en los locales de planta baja; en origen no estaban destinadas como locales comerciales. Este cambio supuso la creación de escaparates y aumento de huecos.
- Las reformas interiores en viviendas han originado el desplazamiento de tabiques y a menudo su supresión. En muchas reformas llevadas a cabo se ha comprobado que se han colocado nuevos revestimientos sobre los existentes.

Todas las modificaciones realizadas suponen un aumento de las cargas respecto al estado original, y el incremento de huecos de fachada un debilitamiento de la estructura; en ese caso, de los muros de carga. La madera es muy deformable y una variación de las cargas respecto al estado original ha podido provocar, además de la compresión de pilares, asientos en vigas o viguetas, llegando los tabiques a entrar en carga; la modificación en la distribución de tabiques, y también la apertura de huecos en los muros de carga de planta baja han podido producir deformaciones en otros elementos constructivos, al debilitar la estructura.

Hay múltiples grietas en la escalera así como en los tabiques interiores. Prácticamente todas ellas están relacionadas con los movimientos estructurales mencionados con anterioridad.

Los balcones presentan un deterioro constructivo generalizado, en los que los elementos metálicos empotrados u ocultos, así como las armaduras de los balcones de hormigón de la fachada presentan corrosión con cambio de volumen y aparece la consiguiente rotura o grietas de las citadas plaquetas u hormigón. Existen problemas de humedad en las losas de la fachada principal, por defectos constructivos, en algunos casos las plaquetas se han superpuesto a lo largo del tiempo y llegan hasta la barandilla sin permitir la evacuación al exterior del agua, en otros casos no existe suficiente pendiente hacia el exterior, y en ningún caso existe un remate mediante goterón que permita que el agua no chorree por la losa.

Las instalaciones de abastecimiento y evacuación de aguas no han sido diseñadas en conjunto desde su origen, sino que se han ido adaptando a las modificaciones realizadas. Lo mismo sucede con las instalaciones de telecomunicaciones que transcurren por el exterior, que aún dando servicio a todas las viviendas, no constituyen un diseño adecuado. Algunos propietarios han comentado molestias por ruidos de los conductos, de bajantes; así como por el tubo de extracción de humos del bar ubicado en la planta baja.

El edificio no dispone de instalación de gas, debido a que la normativa municipal prohíbe el paso de los conductos de gas por la fachada, la comunidad de propietarios se opuso a la instalación de gas por el interior del edificio. El agua caliente sanitaria se produce mediante termos eléctricos, y la mayoría de los radiadores también son eléctricos.

La envolvente térmica del edificio, tanto fachadas, como cubierta, no cumple con la actual normativa sobre ahorro de energía.

El edificio no es accesible y debido a sus características estructurales y constructivas no dispone de fácil solución.

ANEXOS

A.10.

KALE NAGUSIA 38





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Entrevista con inquilina de un inmueble

10.0. ÍNDICE

- 10.1. Fuentes de información
 - 10.2. Identificación
 - 10.2.1. Ubicación
 - 10.2.2. Datos compositivos
 - 10.2.3. Descripción general
 - 10.3. Documentación gráfica
 - 10.3.1. Fachadas
 - 10.3.2. Plantas
 - 10.3.3. Sección
 - 10.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 10.4.1. Estructura
 - 10.4.2. Fachadas
 - 10.4.3. Cubierta
 - 10.5. Principales obras realizadas
 - 10.6. Descripción del estado actual
 - 10.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 10.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 10.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 10.7. Conclusiones
- Nota ¹

¹ Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del *PERCH* de Hernani

10.2. IDENTIFICACIÓN

10.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Kale Nagusia 38

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: -

SUPERFICIE DE PARCELA: 148 m²



FIGURA A10. 1. PLANO DE SITUACIÓN

10.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 1	30,00 m ²
	ALMACÉN 1	60,00 m ²
	ALMACÉN 2	50,00m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA DER	97,00 m ²
	VIVIENDA IZQ	69,00 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA	166,00 m ²
3ª PLANTA	VIVIENDA DER	87,00 m ²
	VIVIENDA IZQ	69,00 m ²

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa.

10.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XIX.

CATALOGACIÓN: No está catalogado

DATOS HISTÓRICOS: El edificio presenta un pequeño escudo de armas con dos particiones situado bajo el balcón central de la primera planta. La partición 1 del escudo muestra el emblema de la familia Alcega, que indica la relación del edificio con esta familia. Se desconoce la representación de la 2ª partición³.

En el registro de numeración de casas de 1859, del A.H.M. de Hernani, aparece como propietario *Leizaur*. Juan Pérez de *Leizaur*, originario del lugar gipuzkoano de *Lizaur*, se casó con *María de Aristerrezu*, asentándose en la villa en el siglo XVII.

En 1885 aparece como propietaria *Catalina Otamendi* y en 1945, *Illarramendi*.



FIGURA A10. 2. ESCUDO DE ARMAS

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio es de planta rectangular y se sitúa entre muros medianeros. Dispone de planta baja en la que se encuentra el portal, un local comercial, dos locales destinados a almacén, y tres plantas altas. En la primera y tercera planta existen dos viviendas por planta y en la segunda una.

La fachada principal está realizada con sillería con arco adintelado y dispone de un alero labrado. Posee un pequeño escudo de armas, descrito anteriormente, en la planta baja. Las ventanas de la primera planta están trabajadas con rebordes. Se remata la fachada con una cornisa de piedra y alero de madera labrado.

3 <https://hernani.wordpress.com/el-patrimonio/los-blasones-del-casco-de-hernani-ensayo-para-unarmorial-hernaniarra/>

10.3. DOCUMENTACION GRÁFICA

10.3.1. FACHADAS



FIGURA A10. 3. ALZADO PRINCIPAL



FIGURA A10. 4. FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A10. 5. ALZADO TRASERO



FIGURA A10. 6. FACHADA TRASERA Y CARCAVA

10.3.2. PLANTAS

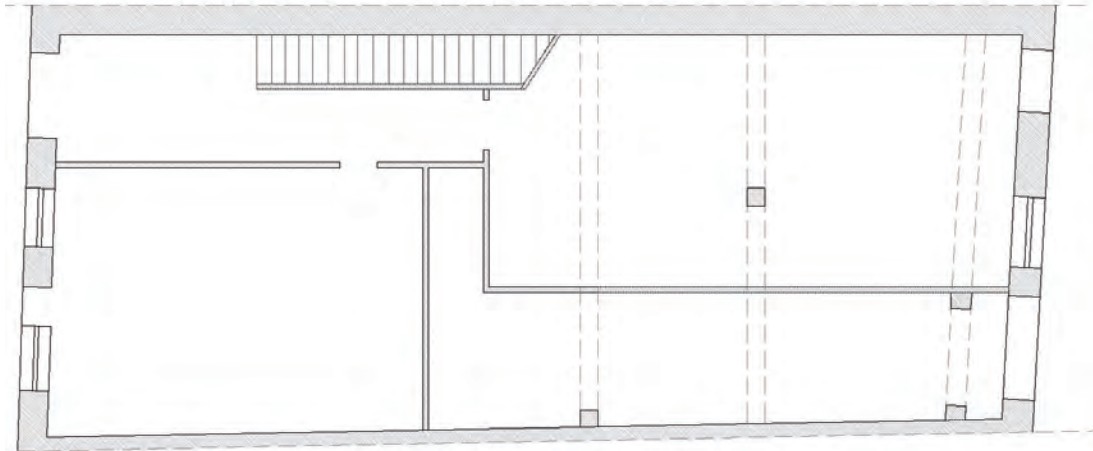


FIGURA A10. 7. PLANTA BAJA

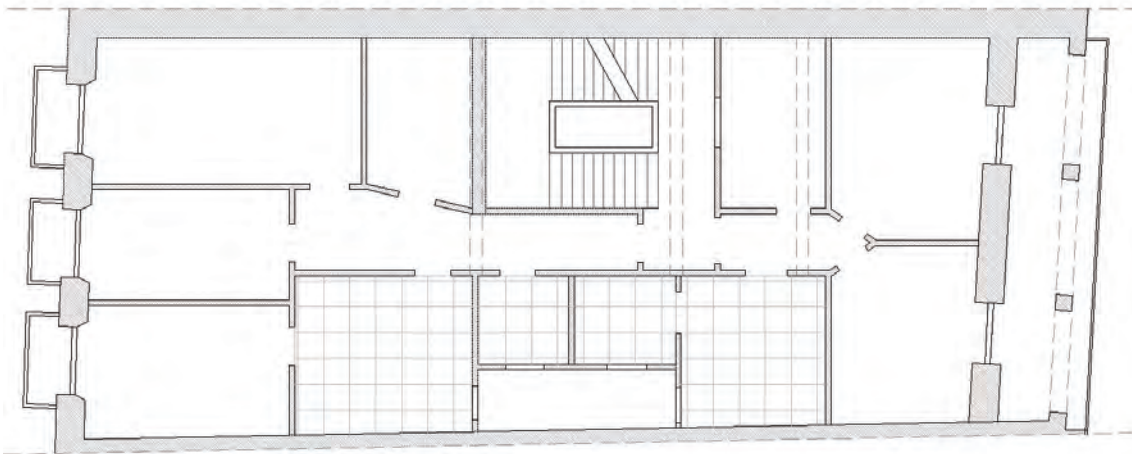


FIGURA A10. 8. PRIMERA PLANTA

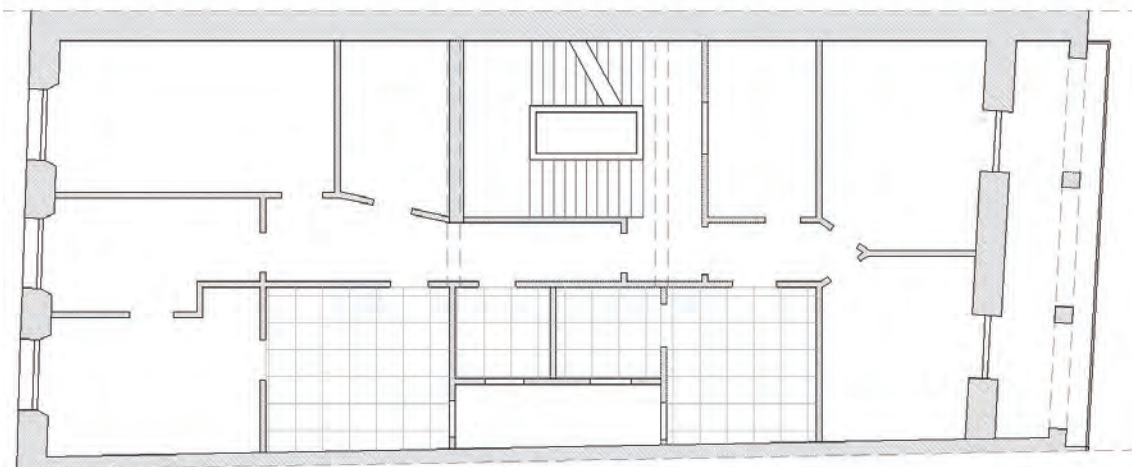


FIGURA A10. 9. SEGUNDA PLANTA

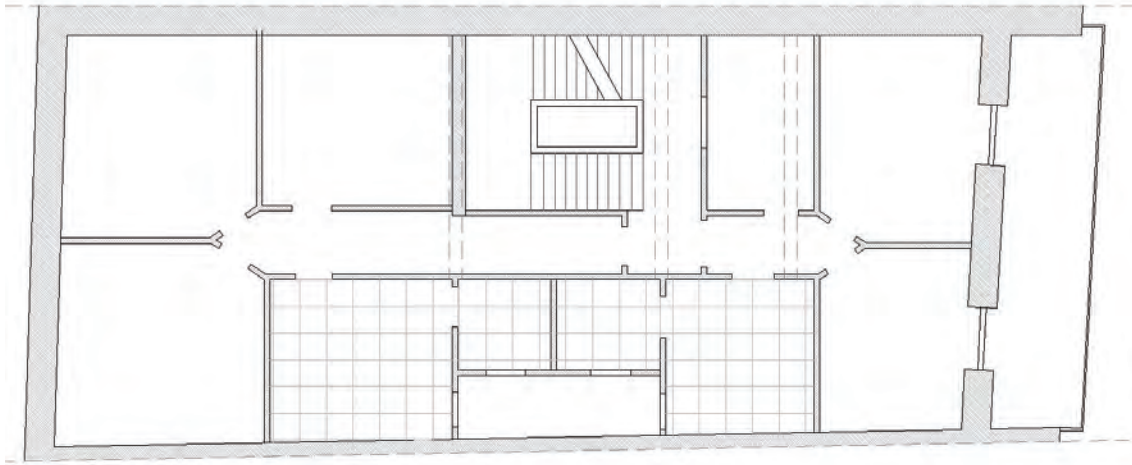


FIGURA A10. 10. TERCERA PLANTA

10.3.3. SECCIÓN

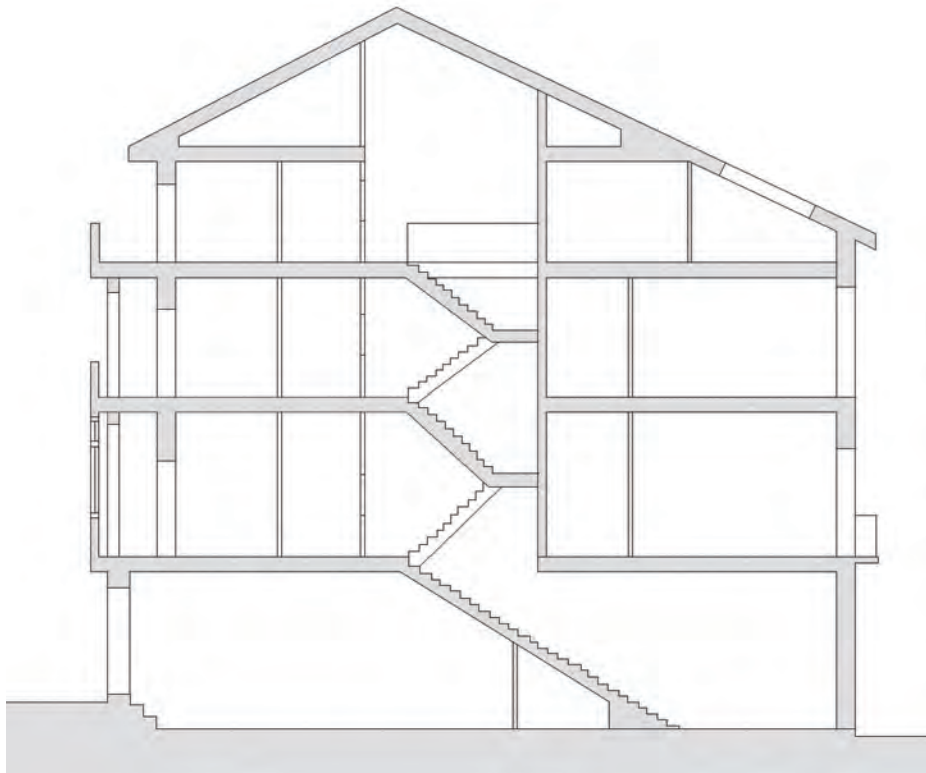


FIGURA A10. 11. SECCIÓN

10.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

10.4.1. ESTRUCTURA

10.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga y pilares

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: escaleras

10.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de fábrica y pilares de madera

Estructura horizontal: vigas y viguetas de madera

Estructura inclinada: escaleras de madera

10.4.1.3. DIMENSIONES

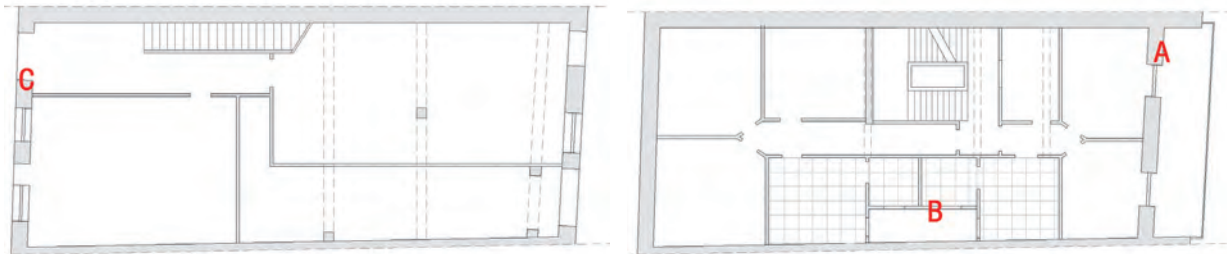


FIGURA A10. 12. PLANTAS BAJA Y TERCERA DEL EDIFICIO. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
FACHADA TRASERA A	e= 400 cm
CERRAMIENTO PATIO B	e= 10 cm
FACHADA PRINCIPAL C	e= 90 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 450 cm
PRIMERA PLANTA	h= 340 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 310 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= x - 400 cm

10.4.2. FACHADAS

10.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados: continuo: pintura, y revoco

Soporte: muros de sillería en fachada principal y desconocido en trasera

Huecos:

Dinteles: piedra en fachada principal

Mochetas: piedra en fachada principal

Alfeizares: varios materiales, en algunos casos no hay

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Contraventanas: madera y otros

Puertas ventanas: madera y otros

Elementos singulares:

Barandillas: metal en fachada principal, murete de hormigón en fachada trasera

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, gas, alumbrado público, suministro de agua y evacuación de agua

Otros: rótulos de comercio, tiestos, tenderetes

10.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS⁴

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm			
FACHADA	PLANTA BAJA	200 x 260	125 x 170	80 x 255	140 x 180
PRINCIPAL: CALLE MAYOR	PRIMERA PLANTA	140 x 255	140 x 255	140 x 255	
	SEGUNDA PLANTA	140 x 255	140 x 255	140 x 255	
	PLANTA BAJOCUBIERTA	75 x 100		75 x 100	
FACHADA	PLANTA BAJA	200 x 265	140 x 170	115 x 260	
LATERAL: CARCAVA	PRIMERA PLANTA	180 x 320		180 x 320	
	SEGUNDA PLANTA	110 x 210		110 x 210	
	PLANTA BAJOCUBIERTA	110 x 200		110 x 200	

10.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: los balcones están formados por losas de piedra integradas en la fachada en la fachada principal y de losas de hormigón en fachada trasera

Cornisa: piedra

Aleros: madera

⁴ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

10.4.3. CUBIERTA

10.4.3.1.TIPOLOGÍA: Cubierta inclinada a dos aguas con ventanas amansardadas en el faldón hacia la calle Mayor, cubierta inclinada en cumbre a dos aguas en patio y cubierta inclinada en caja de escaleras.



FIGURA A10. 12. CUBIERTA DE C/ MAYOR Nº 38. FOTO AÉREA⁵

10.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas de cemento

Soporte: madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

Cubierta de patio y caja de escaleras:

Material de cubrición: placa de plástico

10.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En el **1945** se realizó una reforma en el inmueble que conllevó su ampliación⁶. El proyecto fue visado en abril de ese mismo año y en el mismo se encontraban los planos del edificio propuesto:

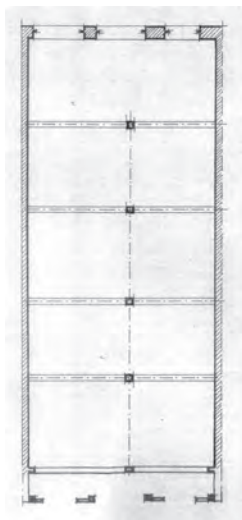


FIGURA A10. 14. PLANTA BAJA

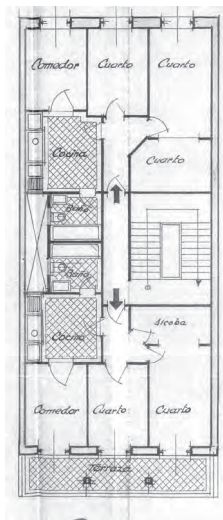


FIGURA A10. 15. PRIMERA Y SEGUNDA PLANTA

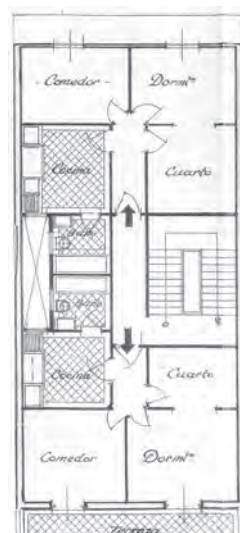


FIGURA A10. 16. TERCERA PLANTA



FIGURA A10. 17. FACHADA POSTERIOR



FIGURA A10. 18. FACHADA PRINCIPAL

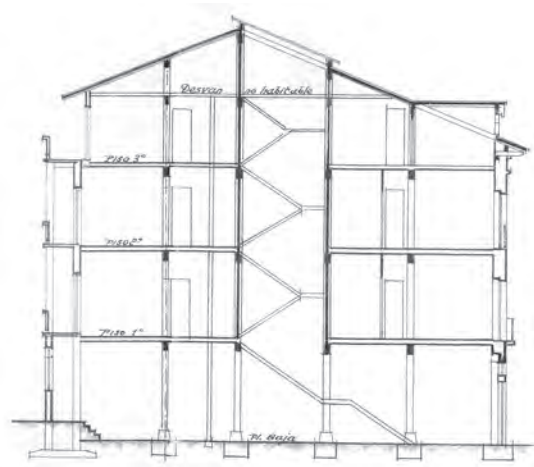


FIGURA A10. 19. SECCIÓN LONGITUDINAL

En el año **1979-80** se realizó una consulta sobre la posibilidad de acondicionar el local comercial de la parte trasera y destinarlo a bar⁷.

En el año **1981** se solicitó licencia para poder romper la acera y realizar una acometida de agua⁸.

En el año **1988** se realizaron obras de rehabilitación de la cubierta⁹.

6 Peticionario: T.I.A., 1945. "Reforma y ampliación de edificio en calle Mayor de Hernani". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

7 Peticionario: L.L., 1979-80. "Consulta sobre posibilidad de apertura de bar en trasera". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

8 Peticionario: A.B.S., 1981. "Rotura de acera para acometida de agua". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores. 3629/42

9 Peticionario: A.B.S., 1981. "Solicitud para arreglo de tejado de la casa n° 38". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores. 248/31



FIGURA A10. 20. 1988 FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA PRINCIPAL

En **1997** se solicitó licencia para realizar el acondicionamiento del local comercial de la planta baja¹⁰.

10 Peticionario: I.D.A., 1997. "Licencia de obras para acondicionamiento de local comercial". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

10.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

10.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada en una de las viviendas, escaleras, portal y patio.

10.6.1.1. ESTRUCTURA

No se ha podido determinar el estado de la **cimentación** por inaccesible.

No se ha podido determinar cuál es el estado de la estructura vertical ni horizontal, por estar oculta. Aunque se deduce de las inclinaciones de los forjados que existen asientos diferenciales en el edificio.

La estructura de la escalera está aparentemente en buen estado, aunque los tableros que la conforman se encuentran en un estado deteriorado, debido a un deficiente mantenimiento.



FIGURA A10. 21. ARRANQUE DE ESCALERA



FIGURA A10. 22. RELLANO DE ESCALERA

10.6.1.2. FACHADAS

La fachada principal presenta desconchamientos de la pintura y suciedad, causados por un mal mantenimiento y la errónea decisión de pintar una fachada de sillería. Los balcones de la fachada principal carecen de goterón, por lo que el agua discurre por ella dejando un rastro en forma de chorretones negros. Numerosas instalaciones trascurren por ella sin orden aparente.

La fachada trasera presenta diferentes estados de conservación, ya que cada propietario parece responsabilizarse del mantenimiento de la parte que le corresponde. Los muretes de los balcones carecen de albardilla.

Las paredes del patio presentan los mismos síntomas de deterioro que la fachada trasera, causados por un mantenimiento deficiente: suciedad y desconchamientos.



FIGURA A10. 23. PLANTA BAJA DE FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A10. 24. PLANTAS ALTAS FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A10. 25. MURETE DE BALCÓN EN FACHADA TRASERA DE 3ª PLANTA



FIGURA A10. 26. FACHADA TRASERA



FIGURA A10. 27. DESCONCHAMIENTOS EN PATIO



FIGURA A10. 28. HUECO EN PATIO

10.6.1.3. CUBIERTA

Se desconoce el estado de la estructura de la cubierta y del soporte porque no se ha podido acceder a ella. Las tejas de hormigón presentan manchas de humedad y desconches del revestimiento. En el techo de la vivienda visitada, ubicada en la planta bajocubierta, se aprecian pequeñas manchas de oxidación en algunos de los soportes metálicos del falso techo (formado por placas de yeso laminado) por lo que se deduce que existen pequeñas filtraciones de agua por la cubierta, o un elevado grado de humedad en ese espacio. En los encuentros de la cubierta con los paramentos verticales que la limitan, se encuentran manchas de humedad consecuencia de una deficiente impermeabilización del encuentro.



FIGURA A10. 29. CUBIERTA DE TEJAS DE HORMIGÓN



FIGURA A10. 30. ALERO EN FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A10. 31. LUCERNARIO EN CAJA DE ESCALERAS



FIGURA A10. 32. CUBIERTA DE PATIO

10.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

10.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Existe un desnivel de 4 a 12 cm desde la acera al interior del edificio.

La escalera de acceso a las plantas altas se compone de un primer tramo recto en planta baja, y escalera de tres tramos en plantas altas. La anchura de la caja de escaleras (321 cm), permitiría la instalación de un ascensor en el hueco central de la caja de escaleras.

En los accesos a las viviendas existen desniveles en sus accesos desde el rellano, e incluso en su interior: acceso a cuartos húmedos y salida a balcones.



FIGURA A10. 33. PUERTA DE ACCESO A PORTAL



FIGURA A10. 34. PORTAL



FIGURA A10. 35. CAJA DE ESCALERA



FIGURA A10. 36. ESCALÓN EN ACCESO A COCINA

10.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujías, la ubicación entre medianeras del edificio, la ubicación central de la escalera y patio permite una distribución casi simétrica entre las dos viviendas de las plantas y casi igual en las tres plantas altas que conforman el edificio.

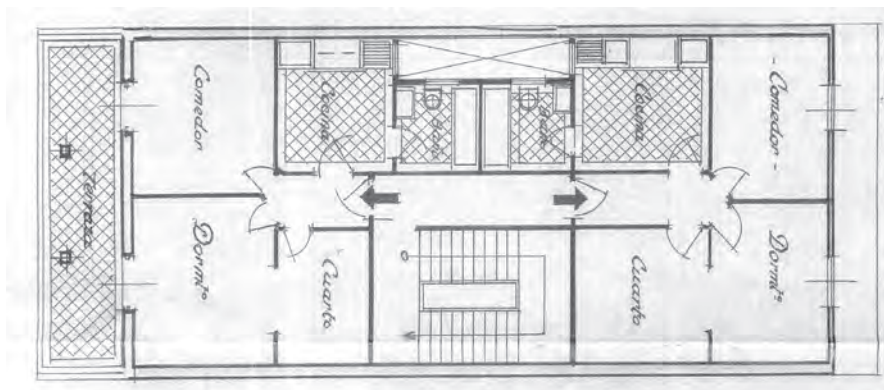


FIGURA A10. 37. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

La caja de escalera y el rellano ocupa gran parte de la superficie de la planta. El patio se encuentra en la misma crujía central que la escalera, pero contra la otra medianera. En torno a este patio se organizan los cuartos húmedos. En la primera y última crujía se ubican dos habitaciones con salida a fachada; y entre estas y la escalera se encuentra una alcoba con abertura a un dormitorio o caja de escaleras.

1.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua: El suministro de agua se realiza desde la red municipal; y los elementos de contaje son individuales en cada vivienda o local.

Evacuación de agua: La red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal.

Las conducciones fecales, tanto las bajantes, como los colectores, son de PVC. La organización ordenada de los cuartos húmedos en torno al patio, facilita el diseño de los mismos.

Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son de PVC, y transcurren por el exterior.



FIGURA A10. 38. CONDUCCIONES EN CUBIERTA



FIGURA A10. 39. CONDUCTOS POR PATIO

10.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

10.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El edificio dispone de un patio de dimensiones reducidas. Este patio, permite ventilar e iluminar los cuartos húmedos ubicados a su alrededor, aunque su dimensiones reducidas y gran altura disminuyen su calidad y cantidad. Las estancias situadas en la segunda y penúltima crujía, junto a la caja de escaleras, no disponen de ventilación directa desde el exterior.

10.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se deduce que el aislamiento acústico es insuficiente entre viviendas, y entre estancias de las mismas, debido al escaso espesor de los tabiques divisorios.

10.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas, ni cubierta.

Las paredes que separan las viviendas de los patios tienen un espesor de 10 cm, por lo que resultan insuficientes para aislar las viviendas del exterior.

10.7. CONCLUSIONES

Se trata de un edificio cuyo mantenimiento ha sido muy deficiente, y este hecho ha provocado que los elementos constructivos que lo componen hayan ido deteriorándose con el tiempo.

La fachada principal se encuentra en un estado muy lamentable, debido en gran parte al desprendimiento de la pintura con la que se cubrió la gran labor de los canteros que labraron los sillares que la conforman. La altura de la que dispone el escaparate del local comercial margina el pequeño escudo ubicado en planta baja contra el vuelo central de la primera planta. Los elementos ajenos a la fachada original, como los cables y conductos, junto al estado deteriorado, la desvirtúan.

De la escasa información obtenida se deduce que el cambio más significativo del edificio ha sido el derivado tras la obra de reforma realizada en el año 1945. Se desconoce cuál era el estado del edificio antes de acometer dicha reforma, por lo que resulta difícil concretar la antigüedad de algunos elementos constructivos que lo componen. La distribución ordenada de las habitaciones y la ubicación de los todos los cuartos húmedos en torno al patio facilita el diseño de las instalaciones.

La envolvente térmica del edificio, tanto fachadas, como cubierta, no cumple con la actual normativa sobre ahorro de energía. Se hace más notorio en las viviendas ubicadas en la planta bajocubierta, ya que no existe *ganbara* (desván) en el edificio, y la inexistencia de aislamiento en la cubierta hace más evidente el efecto de las inclemencias meteorológicas que en el resto de plantas.

El edificio es inaccesible: en su acceso desde el exterior, entre plantas, en los accesos a las viviendas, y en el interior de alguna de las viviendas. La configuración de la escalera, de gran anchura y tres tramos, permitiría la instalación de un ascensor en su interior y así subsanar la inaccesibilidad entre plantas.

ANEXOS

A.11.

KALE NAGUSIA 42, BEROITZ ENEA





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. 1982
- Inventario del Patrimonio Cultural de Hernani. 1986

11.0. ÍNDICE

- 11.1. Fuentes de información
 - 11.2. Identificación
 - 11.2.1. Ubicación
 - 11.2.2. Datos compositivos
 - 11.2.3. Descripción general
 - 11.3. Documentación gráfica
 - 11.3.1. Fachadas
 - 11.3.2. Plantas
 - 11.3.3. Sección
 - 11.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 11.4.1. Estructura
 - 11.4.2. Fachadas
 - 11.4.3. Cubierta
 - 11.5. Principales obras realizadas
 - 11.6. Descripción del estado actual
 - 11.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 11.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 11.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 11.7. Conclusiones
- Nota¹

1 Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del *PERCH* de Hernani

11.2. IDENTIFICACIÓN

11.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Kale Nagusia 42

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: Beroitz Enea

SUPERFICIE DE PARCELA: 161 m²



FIGURA A11. 1. PLANO DE SITUACIÓN

11.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL	161,00 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA	160,00 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA	160,00 m ²
PLANTA BAJOCUBIERTA	VIVIENDA	161,00 m ²

11.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XVI. Edad Moderna. Neogótico³.

CATALOGACIÓN: Monumento histórico artístico de carácter local “en proyecto” por el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, aprobado únicamente por la Dirección General del Patrimonio del ministerio de Educación y Ciencia el 22 de Junio de 1977.

DATOS HISTÓRICOS: Los dos escudos de armas de la fachada contienen una variada simbología, aunque solo se ha podido interpretar la de uno de ellos, que corresponde a un escudo con tres particiones, representando la unión de *Alcega* (en primera partición: árbol con caldera colgando de una cadena, casa solar en Hernani, anterior a la fundación de la villa, quedaría extramuros y derruida), *Amezqueta* (en segunda partición: un roble con un oso empinado al tronco, con dos clavos a su derecha, casa solar en Amezketa) y *Yarza* (en la segunda mitad: la vaca con su cría y el brazo con el mazo, casa solar en Beasain demolida)⁴. El escudo representa la unión de tres linajes (todos del bando oñacino), realizada mediante matrimonio, a lo largo de tres generaciones durante los siglos XIV-XV⁵. La casa es conocida como *Beroiz enea*, siendo *Beroiz* de origen navarro, el apellido aparece más vinculado a la historia de Donostia que a la de Hernani. Las familias *Beroiz* y *Amezqueta* enlazaron, vía matrimonio en el siglo XVII⁶. Es probable que algún descendiente pasara a ocupar la casa, y adquiriese, así el nombre con el que se la conoce.

2 Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa

3 <https://hernani.wordpress.com/el-patrimonio/los-blasones-del-casco-de-hernani-ensayo-para-unarmorial-hernaniarra/>

4 De Aguinagalde, B. (1997) “Gipuzkoako dorretxeak eta leinuak”. Bertan 11. Gipuzkoako Foru Aldundia, Kultura eta Euskera Departamentua. Donostia

5 Ibidem

6 Artola, M. (2000). “Historia de Donostia San Sebastián”. Ed. Nerea. Donostiako Udala. Donostia

Existe un letrero en la planta baja de la fachada principal de un conocido jabón de principios del Siglo XX de la empresa *Lizarriturry y Rezola, Sociedad en Comandita*.



FIGURA A11. 2. ESCUDO IZQUIERDO EN LA FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A11. 3. ESCUDO DERECHO EN LA FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A11. 4. ESCUDO DE LOS AMEZQUETA



FIGURA A11. 5. ANUNCIO ANTIGUO EN FACHADA



FIGURA A11. 6. 1879 GRABADO DE ALZADO A CALLE MAYOR¹

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

Edificio de estilo ojival terciario en su tránsito al plateresco⁷, ubicado entre medianeras de planta rectangular y cubierta a tres aguas con el caballete paralelo a la fachada principal. Presenta planta baja, tres plantas altas y planta bajocubierta (se desconoce si es habitable). La fachada es de piedra de sillar arenisca, con dos huecos en planta baja, uno de ellos con acceso en arco conopial y sobre él dos escudos de pequeño tamaño. En las otras tres alturas la composición es regular formando tres ejes de vanos.

En la primera altura existe un balcón corrido con apoyos de hierro forjado, en el segundo piso hay un balcón volado en el eje central. Este eje es el más noble, con una disposición de los vanos muy ordenada y simétrica. Todos los huecos disponen de arcos conopiales, salvo en la segunda altura en la que el vano central es adintelado. En los laterales de ambos pisos hay repisas con decoración de bolas, rosetas y puntas de diamante.

En los planos levantados en 1913 se aprecia la existencia de un muro de carga en planta baja paralelo a la fachada principal que podría pertenecer a la fachada trasera que posteriormente pasó a ser parte de la estructura interior tras una posible ampliación del edificio hacia la cárcava.

⁷ Soraluze, P. M. y Arzác, A. 1894 "Arqueología Guipúzcoana. Hernani". *Euskal-Erria: Revista Bascongada*. San Sebastián. (Artículo incluido en la revista "HERNANI 2016" del Ayto. Hernani)

11.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

11.3.1. FACHADAS



FIGURA A11. 7. ALZADO PRINCIPAL



FIGURA A11. 8. FACHADA A CALLE MAYOR

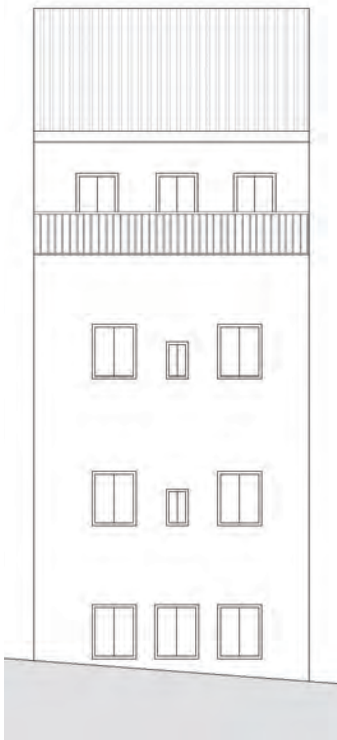


FIGURA A11. 9. FACHADA A CARCAVA



FIGURA A11. 10. LATERAL DE EDIFICIO EN CARCAVA Y TERRAZA DE LEVANTE

11.3.2. PLANTAS

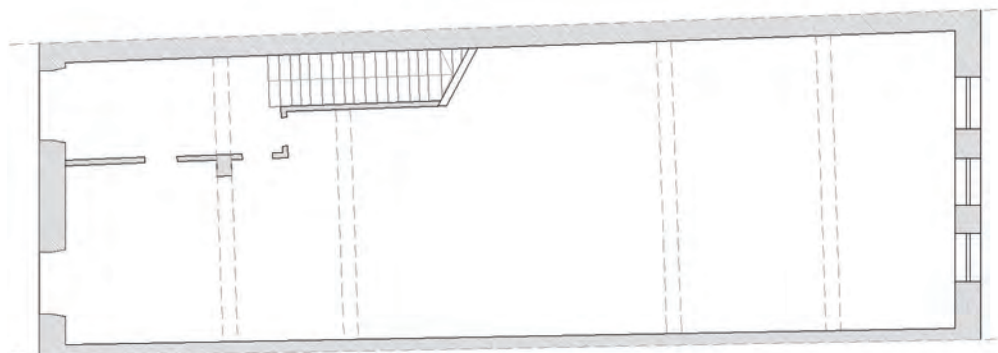


FIGURA A11. 11. PLANTA BAJA

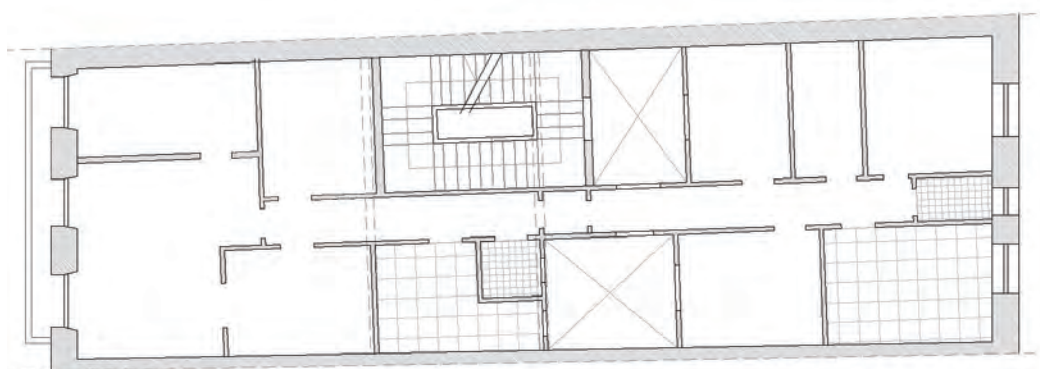


FIGURA A11. 12. PRIMERA PLANTA

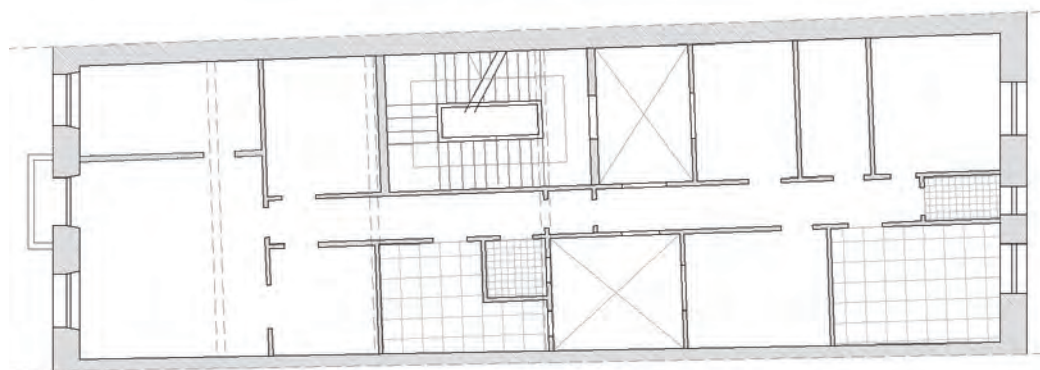


FIGURA A11. 13. SEGUNDA PLANTA

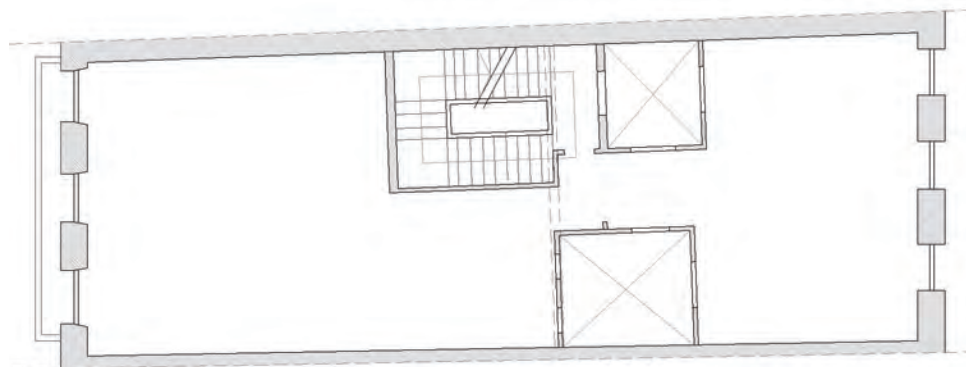


FIGURA A11. 14. TERCERA PLANTA

11.3.1. SECCIÓN

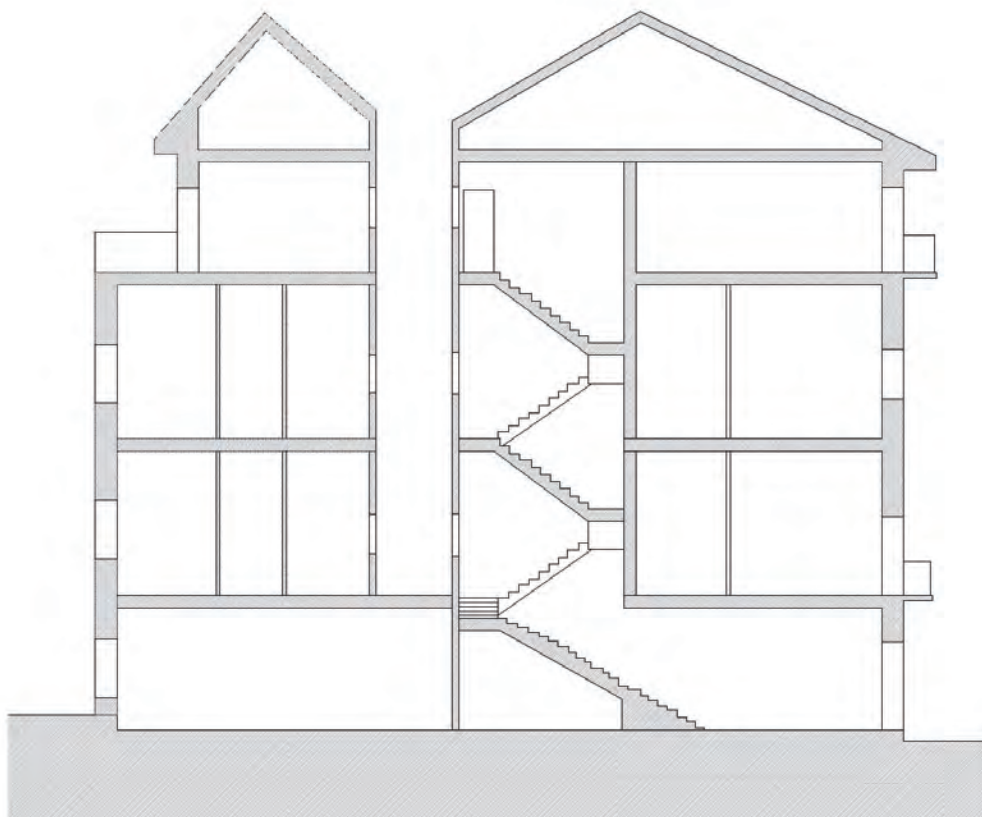


FIGURA A11. 15. SECCIÓN

11.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

11.4.1. ESTRUCTURA

11.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga y pilares

Estructura horizontal: se desconoce

Estructura inclinada: escaleras

11.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: se desconoce

Estructura horizontal: se desconoce

Estructura inclinada: se desconoce

11.4.1.3. DIMENSIONES

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 290 cm
PRIMERA PLANTA	h= 290 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 275 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= 280 cm

11.4.2. FACHADAS

11.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados:

en fachada principal: piedra arenisca y caliza en plantas baja y dos altas, continuo: raseado en tercera planta

en fachada trasera: se desconoce

Soporte: muros de piedra y desconocido en planta tercera

Huecos:

Dinteles: piedra en fachada principal

Mochetas: piedra en fachada principal

Alfeizares: piedra en fachada principal

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Contraventanas: madera y otros

Puertas ventanas: madera y otros

Elementos singulares:

Barandillas: metal

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, gas, alumbrado público, suministro de agua y evacuación de agua

Otros: rótulos de metal

11.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS¹

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm		
FACHADA PRINCIPAL: CALLE MAYOR	PLANTA BAJA	160 x 250		160 x 220
	PRIMERA PLANTA	95 x 210	165 x 340	95 x 210
	SEGUNDA PLANTA	140 x 140	120 x 130	140 x 140
	PLANTA BAJOCUBIERTA	125 x 235	125 x 235	125 x 235
FACHADA TRASERA: CARCAVA	PLANTA BAJA	115 x 145	115 x 145	115 x 145
	PRIMERA PLANTA	115 x 145	65 x 105	115 x 145
	SEGUNDA PLANTA	115 x 145	65 x 105	115 x 145
	PLANTA BAJOCUBIERTA	125 x 225	125 x 225	125 x 225

11.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: los balcones están formados por placas de piedra sobre estructura metálica.

Cornisas: piedra

Aleros: madera

Molduras: piedra

11.4.3. CUBIERTA

11.4.3.1. TIPOLOGÍA: Cubierta inclinada a cuatro aguas y cubierta plana en patios.



FIGURA A11. 16. CUBIERTA DE C/ MAYOR N° 42. FOTO AÉREA²

11.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas

Soporte: se desconoce

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico y metálicos

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

¹ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

² 2014. *Google earth*

11.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En el año **1913** se realizó el proyecto para la construcción de un levante sobre la mitad del edificio que da a la calle Mayor, bajo la dirección del Maestro de obras Ramón Cendoya³. Anteriormente a la obra la cubierta era de dos aguas, y tras la construcción del levante la cubierta se dividió y se configuró a tres aguas. En la Figura A11.17 se aprecia la existencia de un muro de gran espesor (92 cm), posiblemente realizado en piedra, paralelo a la fachada, que divide la planta aproximadamente por la mitad. En la fachada trasera, el espesor del muro de la planta baja coincide con el del muro antes mencionado, su espesor disminuye en las plantas altas coincidiendo, aparentemente, con el del cerramiento del levante.

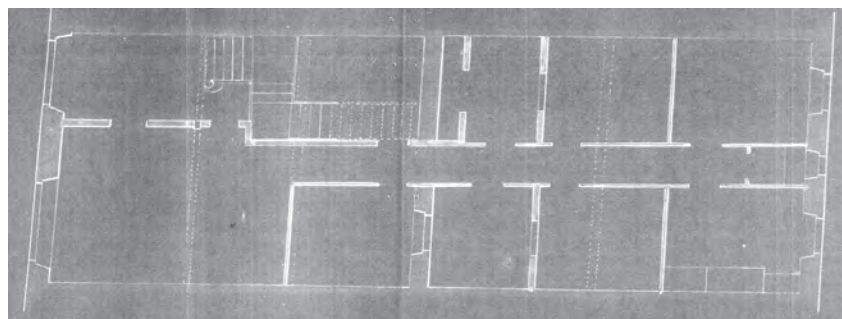


FIGURA A11. 17. 1913 PLANTA BAJA⁴

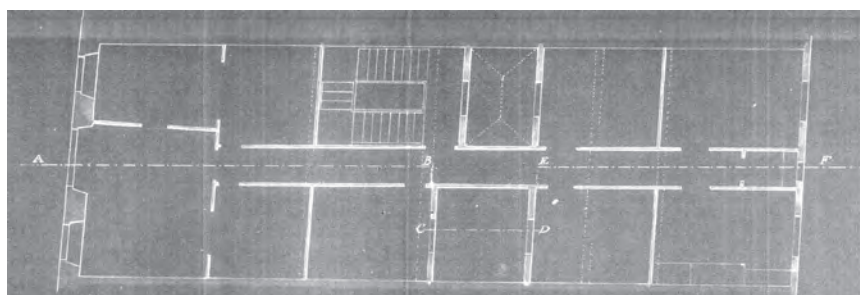


FIGURA A11. 18. 1913 PRIMERA Y SEGUNDA PLANTA⁵

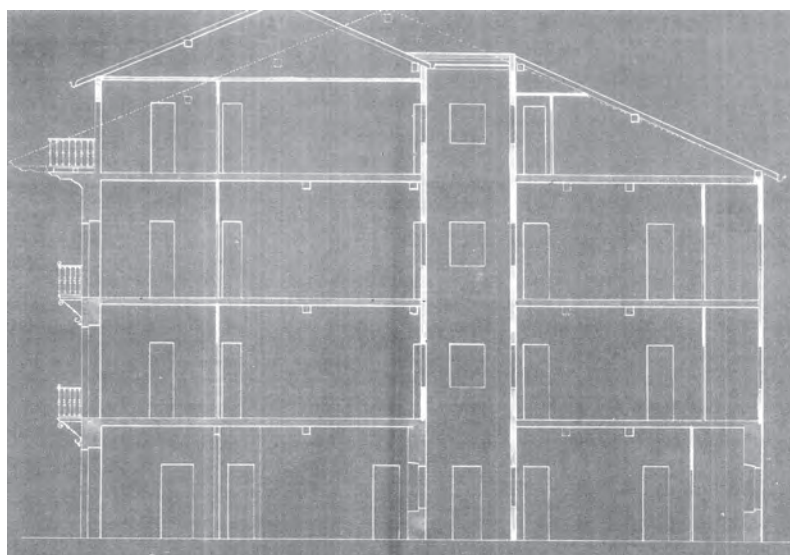


FIGURA A11. 19. 1913 SECCIÓN⁶

3 Peticionario: J.E. y A.B. Maestro de obras: Ramón Cendoya. "Obra de reforma en casa". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

4 Ibídem

5 Ibídem

6 Peticionario: J.E. y A.B. Maestro de obras: Ramón Cendoya. "Obra de reforma en casa". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

En el año **1924** se realizaron modificaciones en la fachada principal bajo la dirección del arquitecto Antonio Setién, se creó un mirador para la vivienda del tercer piso⁷.

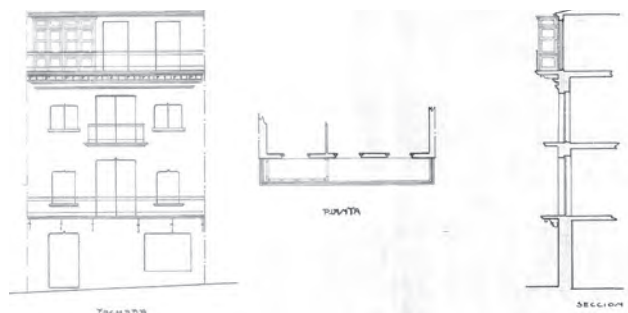


FIGURA A11. 20. 1924 ALZADO PLANTA Y SECCIÓN DE MIRADOR PROPUESTO EN TERCERA PLANTA⁸

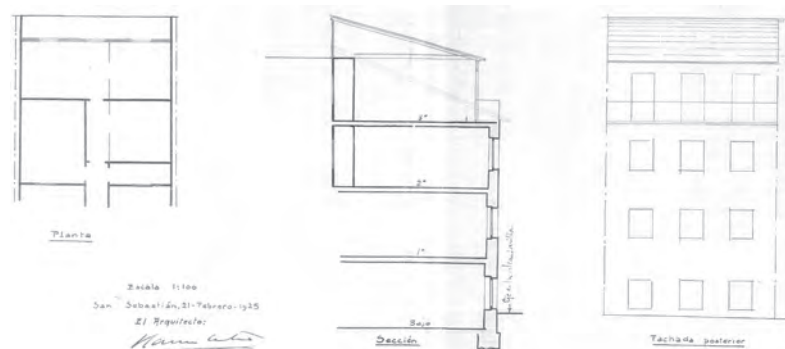


FIGURA A11. 21. 1925 PLANTA, SECCIÓN Y ALZADO TRASERO DE EDIFICIO REFORMADO

En el año **1925** se realizó un levante en la parte trasera del edificio, hacia la cárcava. La fachada del levante queda retranqueada respecto a la fachada original, al igual que lo hace el levante de la fachada principal⁹.

En el año **1967** se sustituyó la carpintería en los huecos del local ubicado en la planta baja del edificio destinado a ferretería¹⁰.

En el año **1981** se rehabilitó la cubierta, se reparó y retejó¹¹.



FIGURA A11. 22. 1981 FOTOGRAFÍA DE PARTE SUPERIOR DE FACHADA PRINCIPAL

7 Peticionario: L.Z., 1924. Arquitecto: Antonio Setién. "Apertura de mirador en 42-3º". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

8 Ibídem

9 Peticionario: L.Z., 1925. Arquitecto: Antonio Setién. "Reforma de cubierta, levante de piso en inmueble de c/ Mayor nº 42". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

10 Peticionario: T.I., 1967. "Reforma de huecos en bajo de c/ Mayor nº 42". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

11 Peticionario: J.Z.G., 1981. "Solicitud de licencia para reparación y retejo de cubierta". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

11.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

11.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada a la fachada desde el exterior.

11.6.1.1. ESTRUCTURA

Se desconoce el estado de la estructura.

11.6.1.2. FACHADAS

La fachada principal presenta deficiencias puntuales, concretamente:

- Manchas negras en torno a huecos, en parte inferior, en paños, cornisas y alfeizares
- Desgaste de piedra arenisca en la fachada correspondiente a la planta baja
- Manchas blancas debajo de balcones
- Molduras desprendidas en algunos puntos
- Grieta en dintel de puerta de acceso

La presencia de manchas negras ha podido ser causada por la porosidad del material, la penetración del agua, la proliferación de hongos, y la suciedad, junto a un deficiente mantenimiento. La aparición de manchas blancas puede deberse a una deficiente evacuación de agua que arrastra sales y, tras evaporarse, acaban depositándose en la fachada.



FIGURA A11. 23. 2017 PLANTA BAJA FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A11. 24. GRIETA EN DINTEL DE PUERTA



FIGURA A11. 25. MANCHAS EN CORNISA



FIGURA A11. 26. MOLDURAS DESGASTADAS O DESPRENDIDAS



FIGURA A11. 27. ESTRUCTURA DE BALCONES



FIGURA A11. 28. CARPINTERÍA DE MADERA

11.6.1.3. CUBIERTA

La cubierta aparentemente está en buen estado.



FIGURA A11. 29. FOTOGRAFÍA DE CUBIERTA¹²

¹² 2016, *Google earth*

11.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

11.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Existe un desnivel en el acceso al edificio, aproximadamente de 12 a 25 cm. El edificio no dispone de ascensor, pero la configuración de la escalera podría permitir la instalación de uno en el hueco existente, reduciendo la anchura de la escalera, aunque no tendría las dimensiones exigidas por la normativa actual en este sector. Otra alternativa podría ser la instalación de un ascensor por el patio situado junto a la caja de escaleras; ésta solución incidiría negativamente en las condiciones de salubridad de las estancias contiguas al patio. Ambas soluciones afectarían al local ubicado en la planta baja, ya que habría que ocupar parte del mismo para poder acceder al ascensor.



FIGURA A11. 30. PUERTA DE ACCESO

11.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujías y la ubicación entre medianeras del edificio permiten realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización mediante la distribución realizada a través de un pasillo central que da acceso a todas las estancias. Existen dos patios en la misma crujía, uno junto a la caja de escaleras, y el otro, junto al otro muro medianero.

11.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua: se desconoce

Evacuación de agua: la red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal. Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son de PVC, salvo en la parte inferior, que son metálicas, y transcurren por el exterior.

Llama la atención la bajante ubicada en la parte derecha de la fachada principal que se oculta a la fachada, transcurriendo interiormente, a la altura de la planta baja.



FIGURA A11. 31. BAJANTE EN FACHADA PRINCIPAL

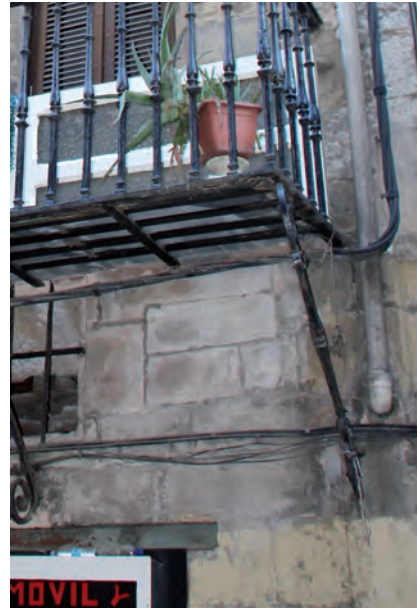


FIGURA A11. 32. BAJANTE INTRODUCIÉNDOSE AL INTERIOR

11.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

11.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El edificio dispone de dos patios que permiten que todas las estancias ubicadas a su alrededor, escaleras y cuartos húmedos; tengan ventilación e iluminación natural. Existen alcobas ubicadas en la segunda y penúltima crujía que se comunican con las estancias que disponen de ventilación natural.

11.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se desconoce.

11.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; tanto el espesor de las fachadas, como el del cerramiento del patio resultan insuficientes para un correcto aislamiento térmico.

11.7. CONCLUSIONES

Aunque el edificio se adscribe al siglo XVI, no disponemos de fuentes documentales, o de otro tipo, que lo confirmen. Posee dos pequeños escudos sobre la puerta de acceso en la planta baja que contienen una rica simbología.

El edificio está ubicado entre medianeras y es de planta rectangular con cubierta a tres aguas y caballete paralelo a la fachada principal. Presenta planta baja, tres plantas altas y planta bajocubierta (se desconoce si es habitable). La fachada es de piedra de sillar arenisca, con dos huecos en planta baja, uno de ellos con acceso en arco conopial. En fachada de las otras tres plantas la composición es regular formando tres ejes de vanos.

En la primera planta existe un balcón corrido con apoyos de hierro forjado, en el segundo piso hay un balcón volado en el eje central. Este eje es el más noble, con una disposición de los vanos muy ordenada y simétrica. Todos los huecos disponen de arcos conopiales, salvo en la segunda altura en la que el vano central es adintelado. En los laterales de ambos pisos hay repisas con decoración de bolas, rosetas y puntas de diamante.

En los planos levantados en 1913 se aprecia la existencia de un muro de carga en planta baja paralelo a la fachada principal. Ese muro podría haber constituido la fachada trasera que posteriormente pasó a ser parte de la estructura interior, tras una posible ampliación del edificio hacia la cárcava.

Las principales obras realizadas en el edificio son:

- La construcción de un levante, en el año 1913, sobre la mitad del edificio que da a la calle Mayor. Anteriormente a la obra la cubierta era de dos aguas, y tras la construcción del levante la cubierta se dividió y se configuró a tres aguas.
- La construcción en el año 1924 de un mirador en el balcón de la tercera planta de la fachada principal.
- La realización de un levante en el año 1925 en la parte trasera del edificio, hacia la cárcava. La fachada del levante queda retranqueada respecto a la fachada original, al igual que lo hace el levante de la fachada principal.
- La rehabilitación de la cubierta en 1981.

Al no haber podido acceder al interior del edificio se desconoce el estado actual de la estructura. De la inspección visual realizada a la fachada se concluye que existen deficiencias puntuales, concretamente:

- Manchas negras en torno a huecos, en parte inferior, en paños, cornisas y alfeizares
- Desgaste de piedra arenisca en la fachada correspondiente a la planta baja
- Manchas blancas debajo de balcones
- Molduras desprendidas en algunos puntos
- Grieta en dintel de puerta de acceso

La presencia de manchas negras ha podido ser causada por la porosidad del material, la penetración del agua, la proliferación de hongos, y la suciedad, junto a un deficiente mantenimiento. La aparición de manchas blancas puede deberse a una deficiente evacuación de agua que arrastra sales y, tras evaporarse, acaban depositándose en la fachada.

El edificio no es accesible según definición de este término en la actual normativa que afecta este ámbito: existe un gran desnivel en el acceso al edificio, aproximadamente de 12 a 25 cm y no dispone de ascensor. La configuración de la escalera podría permitir la instalación de un ascensor en el hueco existente, reduciendo la anchura de la escalera, aunque no tendría las dimensiones exigidas por la normativa actual en este sector. Otra alternativa podría ser la instalación de un ascensor por el patio existente junto a la caja de escaleras; ésta solución incidiría negativamente en las condiciones de salubridad de las estancias contiguas al patio. Ambas soluciones afectarían al local ubicado en la planta baja, ya que habría que ocupar parte del mismo para poder acceder al ascensor.

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujías y la ubicación entre medianeras del edificio permiten realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización mediante la distribución realizada a través de un pasillo central que da acceso a todas las estancias.

El edificio dispone de dos patios que permiten que todas las estancias ubicadas a su alrededor, escaleras y cuartos húmedos; tengan ventilación e iluminación natural. Existen alcobas ubicadas en la segunda y penúltima crujía que se comunican con las estancias que disponen de ventilación natural.

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; tanto el espesor de las fachadas, como el del cerramiento del patio resultan insuficientes para un correcto aislamiento térmico.

El edificio entero está actualmente en venta y en su información publicitaria se puede leer: "*Palacio en venta en Kale Nagusia 42, Hernani. 500.000 €, 700 m², 20 hab*"¹³.

13 <https://www.idealista.com/inmueble/35552049/>

ANEXOS

A.12.

KALE NAGUSIA 45





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Inventario del Patrimonio Cultural de Hernani. 1986
- Entrevista con propietario del inmueble
- Archivo Municipal de Hernani

12.0.ÍNDICE

- 12.1. Fuentes de información
 - 12.2. Identificación
 - 12.2.1. Ubicación
 - 12.2.2. Datos compositivos
 - 12.2.3. Descripción general
 - 12.3. Documentación gráfica
 - 12.3.1. Fachadas
 - 12.3.2. Plantas
 - 12.3.3. Sección
 - 12.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 12.4.1. Estructura
 - 12.4.2. Fachadas
 - 12.4.3. Cubierta
 - 12.5. Principales obras realizadas
 - 12.6. Descripción del estado actual
 - 12.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 12.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 12.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 12.7. Conclusiones
- Nota ¹

1 Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del *PERCH* de Hernani

12.2. IDENTIFICACIÓN

12.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Kale Nagusia nº 45

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: -

SUPERFICIE DE PARCELA: 200 m²

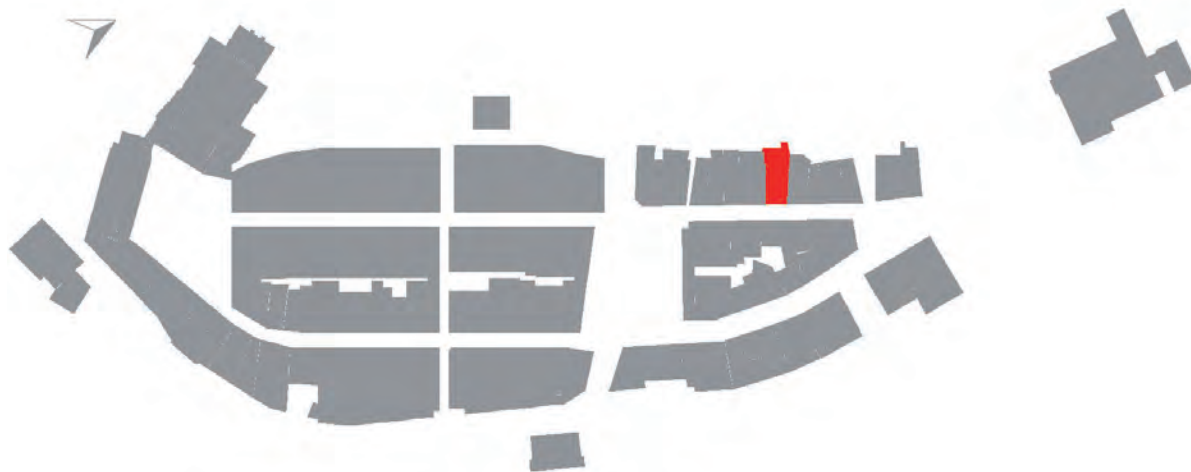


FIGURA A12. 1. PLANO DE SITUACIÓN

12.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL	50,00 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA	188,00 m ²
2ª PLANTA	OFICINA	188,00 m ²
3ª PLANTA	VIVIENDA IZQ.	112,00 m ²
	VIVIENDA DER.	56,00 m ²

12.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XVIII. Edad Moderna.

CATALOGACIÓN: Incluida en el inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco.

DATOS HISTÓRICOS: Este edificio es denominado por algunos como la casa de “Víctor Hugo” porque en ella se supone que pernoctó el escritor francés

En la fachada principal existen dos blasones simétricos realizados en piedra diferente a la calcárea utilizada en la fachada. Aunque se desconoce el origen concreto de la familia a la que pertenece, en su estructura acuartelada, se pueden distinguir las armas de varias familias. El primer cuartel podría pertenecer al escudo de armas de los “Lizarraga” que, según el “Diccionario Onomástico y Heráldico Vasco” de Jaime Querejeta nos dice que “En las casas de Berástegí y de Hernani: en oro, un chevrón de gules, acompañado de tres lobos de sable, andantes, dos arriba y uno abajo”; el segundo cuartel, el escudo de los “Zuaznavar”; y el tercer cuarto apreciamos el escudo de los “Lasarte”, escudo que, a su vez, está partido, con un campo donde vemos tres céspedes y otro en el que vemos dos lobos pasantes. La enciclopedia *Auñamendi* describe el apellido “Lasarte-Bengoá” de la siguiente manera: el primer cuartel es de fondo verde, con dos lobos andantes, de plata, uno

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa.

sobre otro; el segundo es de fondo de oro, con tres céspedes verdes, uno sobre otro. Algunos pintan tres lobos en vez de dos". El cuarto cuartel, donde aparece un árbol, no conocemos qué familia representa³.



FIGURA A12. 2. ESCUDOS DE ARMAS UBICADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A12. 3. ESCUDO DE LOS LIZARRAGA¹



FIGURA A12. 4. ESCUDO DE LOS LASARTE BENGOA²

Según información proporcionado por el actual propietario del inmueble el edificio fue comprado a la familia *Zuaznabar* en el año 1918.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio de planta rectangular, se encuentra entre muros medianeros y tiene un perfil de planta baja, dos plantas altas y planta bajocubierta.

La fachada principal es de sillería y dispone de tres ejes de huecos. Los huecos están recercados mediante cenefas lisas. La fachada se remata mediante cornisa de piedra sobre la que vuela un alero de madera. Durante la última gran reforma del edificio en 1925 se construyó el levante que está retranqueado respecto al plano de la fachada principal. Los barrotes y tornapuntas de los balcones están realizados con hierro forjado, y los de la primera planta se rematan con bolas de latón.

La fachada trasera dispone de un gran porche abierto hacia el jardín de la parcela; así como grandes balcones en las plantas superiores. La fachada de la planta del levante se encuentra en el mismo plano que la fachada original.

En el jardín ubicado en la parte trasera de la parcela existe un pozo que dispone de agua aproximadamente a 2-3 m de profundidad y según información oral por debajo del terreno transcurre una corriente de agua.

³ <https://hernani.wordpress.com/el-patrimonio/los-blasones-del-casco-de-hernani-ensayo-para-unarmorial-hernaniarra/>

12.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

12.3.1. FACHADAS



FIGURA A12. 5. ALZADO PRINCIPAL



FIGURA A12. 6. FACHADA A KALE NAGUSIA



FIGURA A12. 7. ALZADO TRASERO A SEGUNDO IZPIZUA KALEA



FIGURA A12. 8. FACHADA TRASERA



FIGURA A12. 9 FOTOGRAFÍA ANTIGUA DE FACHADA



FIGURA A12. 10 FOTOGRAFÍA ANTIGUA DE FACHADA

12.3.2. PLANTAS

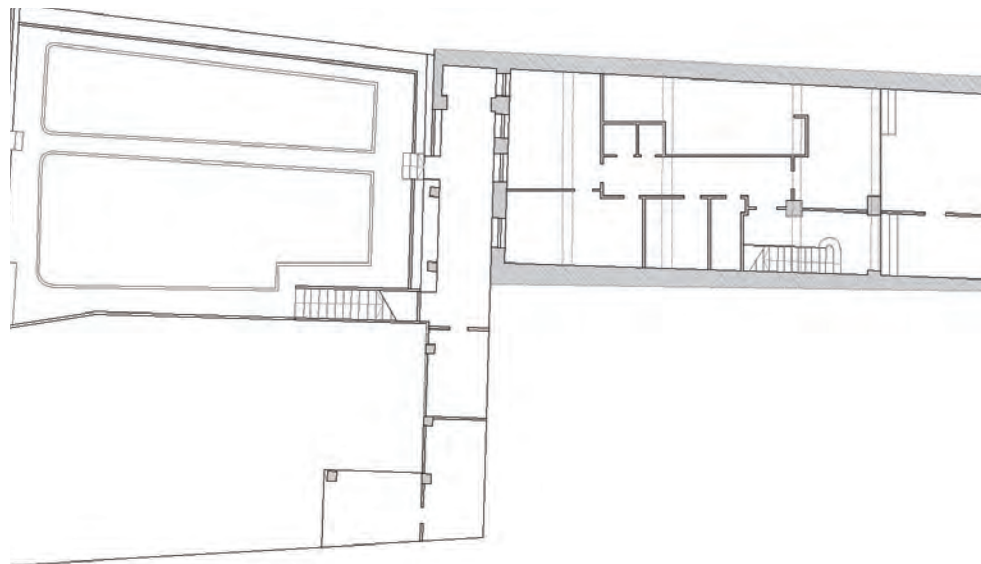


FIGURA A12. 11. PLANTA BAJA

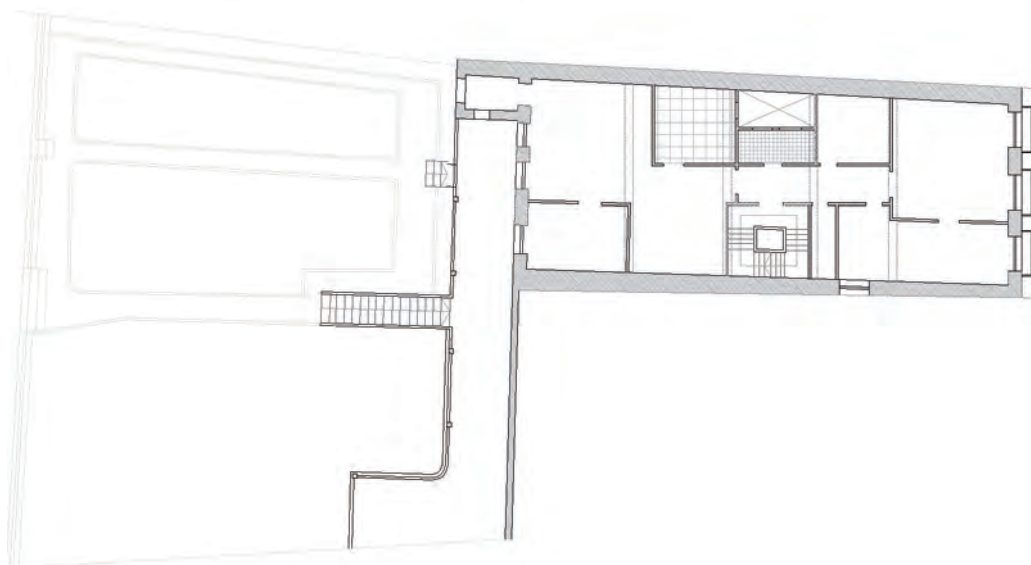


FIGURA A12. 12. PRIMERA PLANTA

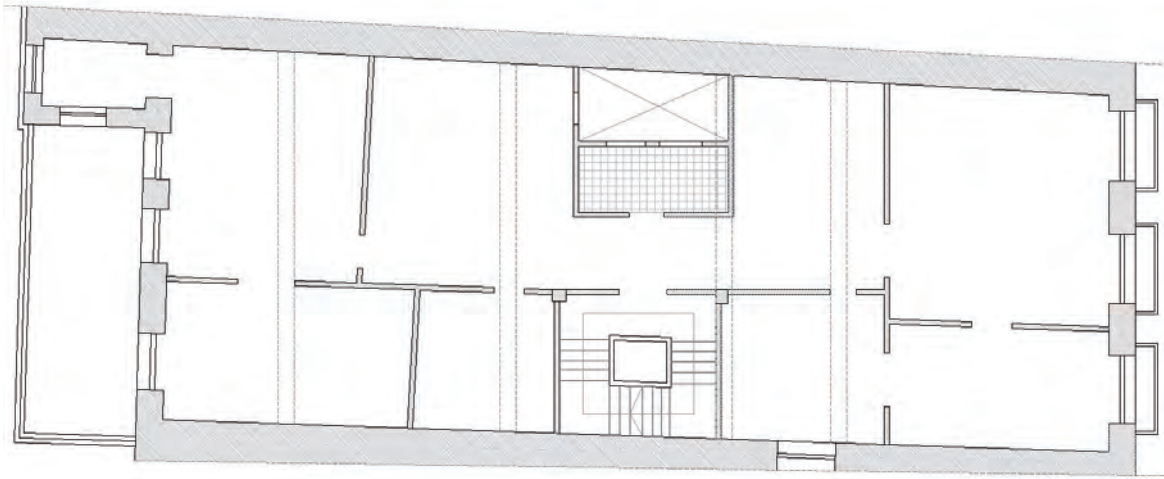


FIGURA A12. 13. SEGUNDA PLANTA

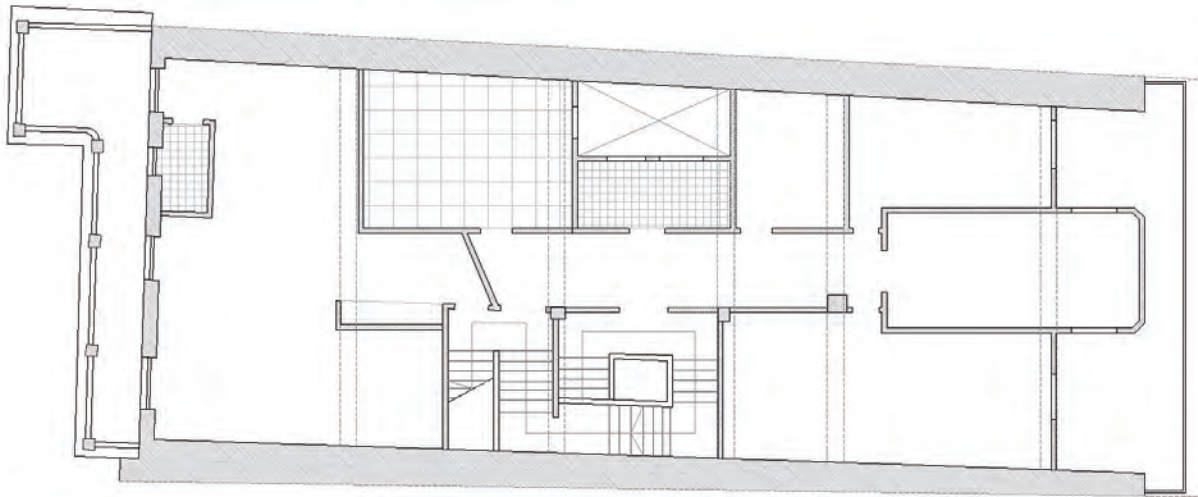


FIGURA A12. 14. TERCERA PLANTA

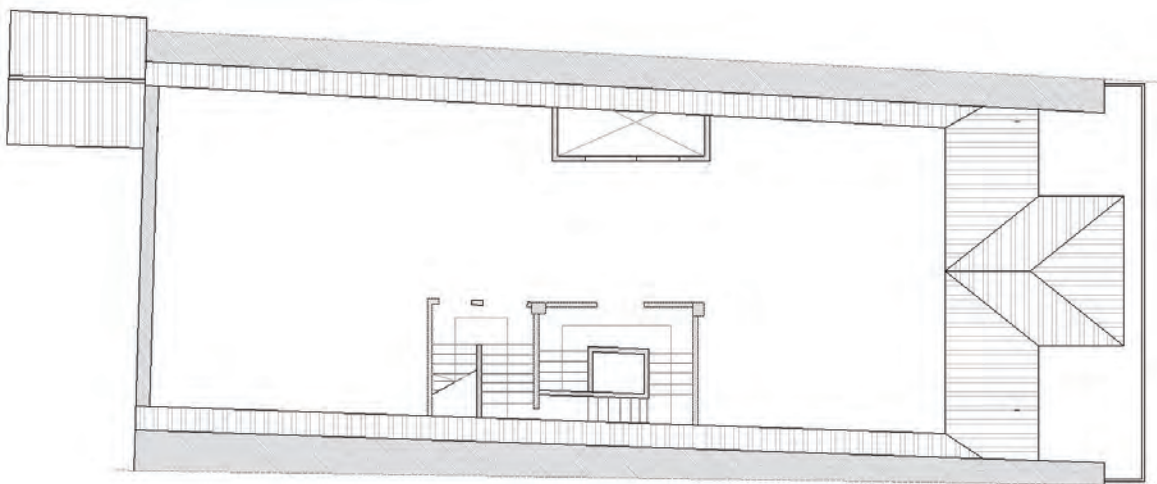


FIGURA A12. 15. PLANTA BAJOCUBIERTA

12.3.3. SECCIÓN

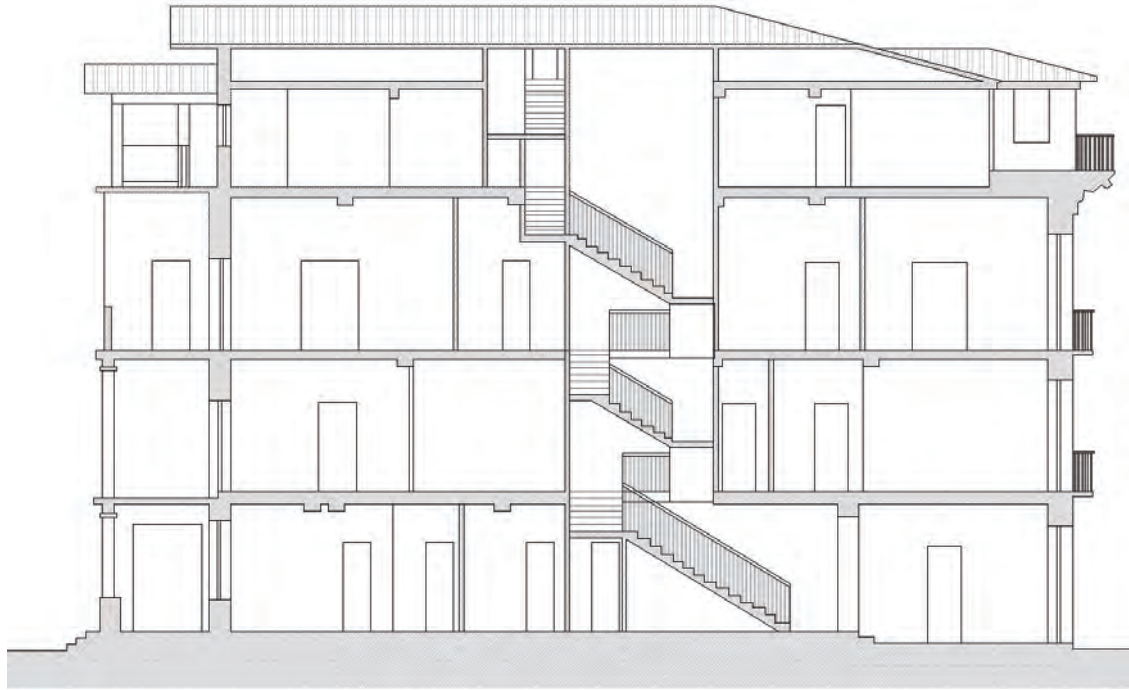


FIGURA A12. 16. SECCIÓN

12.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

12.4.1. ESTRUCTURA

12.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga y pilares

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: escaleras

12.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de fábrica y pilares de madera

Estructura horizontal: vigas y viguetas de madera

Estructura inclinada: escaleras de hormigón en planta baja y de madera en superiores

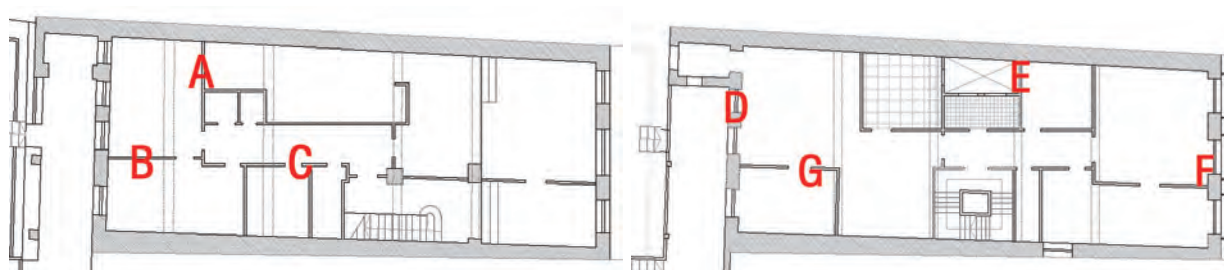


FIGURA A12. 17. PLANTA BAJA Y PRIMERA. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

12.4.1.3. DIMENSIONES

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
MURO A	e= 17 cm
MURO B	e= 22 cm
MURO C	e= 10 cm
FACHADA TRASERA D	e= 57 cm
CERRAMIENTO DE PATIO E	e= 10 cm
FACHADA PRINCIPAL F	e= 56 cm
MURO G	e= 14 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 495 cm
PRIMERA PLANTA	h= 410 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 410 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= - cm

12.4.2. FACHADAS

12.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados:

en fachada principal: sillería caliza

en fachada trasera: sillería caliza en plantas bajas, revoco en plantas altas

Soporte: muros de piedra y fábrica de ladrillo

Huecos:

Dinteles: piedra

Mochetas: piedra

Alfeizares: varios materiales, en algunos casos no hay

Carpinterías:

Ventanas: madera

Contraventanas: madera

Puertas ventanas: madera

Elementos singulares:

Barandillas: metal, hormigón y madera

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, gas, alumbrado público, suministro de agua y evacuación de agua

Otros: rótulos

12.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS⁴

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm			
FACHADA PRINCIPAL: CALLE MAYOR	PLANTA BAJA	115 x 280	185 x 240	115 x 280	
	PRIMERA PLANTA	140 x 265	140 x 265	140 x 265	
	SEGUNDA PLANTA	140 x 255	140 x 255	140 x 255	
	PLANTA BAJOCUBIERTA	90 x 200	90 x 200	90 x 200	
FACHADA	PLANTA BAJA	100 x 145	160 x 205	90 x 190	105 x 165

12.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: los balcones están formados por placas de piedra sobre estructura metálica en la fachada principal y la prolongación del forjado conforma las terrazas de la fachada trasera mediante pórticos conformados por pilares de madera.

Cornisas: piedra

Aleros: madera

4 Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

12.4.3. CUBIERTA

12.4.3.1. TIPOLOGÍA: Cubierta inclinada y cubierta plana en patios.



FIGURA A12. 18. CUBIERTA DE C/ MAYOR Nº 45. FOTO AÉREA⁵

12.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas de cemento

Soporte: madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico y bajantes de plástico y metálicas

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

⁵ 2014. Google earth

12.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En el año **1925** se realizaron obras de reforma en el edificio bajo la dirección de Gregorio Azpiazu⁶. Las obras consistieron en la realización del levante y reforma de portal, entre otras modificaciones.

En el año **1982** se solicitó licencia para realizar trabajos de limpieza y pintado en fachada⁷.



FIGURA A12. 19. 1982 FOTOGRAFIA DE FACHADA PRINCIPAL

En el año **1987** se realizó una reforma interior en la segunda planta destinada oficinas de una notaría⁸.

En el año **2001** se realizaron obras de reforma en el local ubicado en la planta baja, concretamente, se sustituyó la carpintería de los huecos de fachada y se sustituyeron los revestimientos del local⁹.

6 Jiménez, Imanol, 1985. "Inventario del patrimonio cultural de Hernani"

7 Peticionario: J.M.A., 1982. "Solicitud de licencia para limpieza y pintado de fachada". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

8 Peticionario: E.G.J., 1987. "Reforma interior en oficinas de notaría en 45-2º". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

9 Peticionario: J.M.M.A., 2001. "Reformas en local ubicado en planta baja". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

12.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

12.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada en la vivienda de la primera planta, caja de escaleras, portal, local comercial, jardín y patio.

12.6.1.1. ESTRUCTURA

Se han realizado varias reformas en la estructura, de las que destacan la eliminación casi total de muros de carga en planta baja. Estos muros se mantuvieron en parte, en forma de pilares, para soportar las vigas de madera que sustentarían los forjados. En el interior del edificio existen muros de distintos espesores. Se desconoce si esta modificación se ha realizado también en las plantas altas.

En las vigas que se encuentran a la vista se aprecia la degradación de la madera en los apoyos y una notable falta de sección, que en algunos casos ha sido subsanado mediante refuerzos metálicos.

Las escaleras están aparentemente en buen estado.



FIGURA A12. 20. VIGA EN PLANTA BAJA



FIGURA A12. 21. TECHO DE PLANTA BAJA. FALSAS VIGAS



FIGURA A12. 22. ARCO EN MURO DE CARGA EN PLANTA BAJA



FIGURA A12. 23. VIGA CUBIERTA EN PLANTA BAJA



FIGURA A12. 24. PORTAL



FIGURA A12. 25. ESCALERAS

12.6.1.2. FACHADAS

Tanto el sillar de la fachada principal, como el revestimiento continuo de la fachada trasera presentan suciedad y manchas debidas a un mantenimiento deficiente.

La estructura metálica que sustenta las losas de piedra que conforman los balcones de la fachada principal se encuentra corroído en algunos puntos. La carpintería de madera presenta suciedad y desconchamientos de la pintura, causados por un mantenimiento deficiente.

Las instalaciones eléctricas y de telefonía transcurren sin orden por la fachada. Existen elementos metálicos anclados en desuso en la fachada trasera.



FIGURA A12. 26. FACHADA PRINCIPAL. CABLES



FIGURA A12. 27. FACHADA PRINCIPAL. PLANTAS ALTAS



FIGURA A12. 28. MURO EXTERIOR Y FACHADA TRASERA



FIGURA A12. 29. PLANTAS ALTAS DE FACHADA TRASERA



FIGURA A12. 30. BALCÓN EN FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A12. 31. TERRAZA EN FACHADA TRASERA

12.6.1.3. CUBIERTA

No se ha podido observar el estado de la cubierta, por lo que se desconoce su estado actual.

12.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

12.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Existe un desnivel de 2 a 10 cm desde el exterior de la calle Mayor al acceso al portal. El edificio no dispone de ascensor en el portal.

La configuración de la caja de la escalera permitiría la instalación de un ascensor en el hueco interior. Para que el acceso al ascensor se realizara al mismo nivel que la acera exterior habría que descender el nivel del portal en unos 50 cm, y solucionar los problemas de humedad por los que en el año 1925 se elevó.



FIGURA A12. 32. ACCESO A PORTAL



FIGURA A12. 33. CAJA DE ESCALERAS

12.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujías y la ubicación en esquina del edificio permite realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización. Dispone de 5 crujías, en la central se ubica la caja de escaleras y el patio, las crujías contiguas disponen de habitaciones ventiladas hacia el patio o alcobas, y en las crujías a fachada existen otras dos estancias en cada una de ellas. La distribución se realiza mediante pasillo central desde crujía de la escalera.

12.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua: El suministro se realiza desde la red municipal; y los elementos de contaje son individuales en cada vivienda o local.



FIGURA A12. 34. INSTALACIONES POR PATIO



FIGURA A12. 35. BAJANTES EN FACHADA PRINCIPAL

Evacuación de agua: La red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal. Las bajantes metálicas que transcurren por el patio, presentan corrosión y signos de existencia de fugas. Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son de PVC, y metálicas, y transcurren por el exterior.



FIGURA A12. 36. INSTALACIONES ELECTRICAS EN ESCALERAS



FIGURA A12. 37. INSTALACIONES ELECTRICAS POR FACHADA

12.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

12.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El edificio dispone de patio en la crujía central, que, a pesar de sus escasas dimensiones permite que mediante la ubicación de los cuartos húmedos a su alrededor, éstos dispongan de ventilación e iluminación natural, y que las instalaciones discurran por el mismo. Existen habitaciones, junto a la caja de la escalera, que no disponen de ventilación, ni iluminación natural.

12.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se desconoce.

12.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; el espesor de las paredes es insuficiente para un correcto aislamiento térmico.

Las paredes que separan las viviendas de los patios no tienen el tratamiento de fachada, por lo que su espesor, de 10 cm, resulta insuficiente para aislar las viviendas del exterior.

12.7. CONCLUSIONES

El edificio del siglo XVIII posee una gran fachada principal de piedras sillares y dos grandes escudos simétricos con replicas en la planta superior.

La modificación más significativa del edificio es la realizada en 1925, cuando el edificio cambia de propietarios; y es cuando se realiza el levante y se modifica la distribución interior. Tras esta reforma la cubierta, que anteriormente era a dos aguas, se sustituye por la actual.

A diferencia del resto de edificios residenciales del casco, dispone de una fachada trasera con porches abiertos hacia un terreno perteneciente a la parcela del edificio que dispone de aproximadamente 400 m². Este terreno linda al noroeste con la calle Segundo Izpizua, y dispone de un pozo del que se recoge agua a 2-3 metros de profundidad. Por debajo del terreno transcurre un río subterráneo. Estas aguas son el motivo por el cual en 1925 se elevó la cota del portal en aproximadamente 50 cm para evitar su ascensión por suelos y paredes al interior del edificio.

La estructura se encuentra cubierta en la mayoría de los casos, por lo que se desconoce su estado; aunque la viga que se ha podido observar en la planta baja, presentaba consecuencias de ataques de xilófagos, humedad, pudrición y gran pérdida de sección en apoyos, por lo que en algunos puntos ha tenido que ser reforzada mediante piezas metálicas.

El edificio, aparentemente en buen estado de seguridad, presenta numerosos síntomas derivadas de un deficiente mantenimiento. En la fachada encontramos suciedad, corrosión en barandillas, desconchados, pudrición de la madera, y apariencia de deterioro, síntomas que describirían también el estado de los elementos constructivos que componen el edificio.

El edificio no es accesible, pero la configuración de las escaleras podría permitir la instalación de un ascensor en el hueco interior que dispone.

ANEXOS

A.13.

KALE NAGUSIA 48-50, ZABALAJAUREGI, ZABALENEA





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Entrevista con propietaria de inmueble
- Inspección Técnica del Edificio realizada por el arquitecto Rodrigo Milla Azcona en julio de 2011

13.0.ÍNDICE

- 13.1. Fuentes de información
 - 13.2. Identificación
 - 13.2.1. Ubicación
 - 13.2.2. Datos compositivos
 - 13.2.3. Descripción general
 - 13.3. Documentación gráfica
 - 1.3.1. Fachadas
 - 1.3.2. Plantas
 - 1.3.3. Sección
 - 13.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 13.4.1. Estructura
 - 13.4.2. Fachadas
 - 13.4.3. Cubierta
 - 13.5. Principales obras realizadas
 - 13.6. Descripción del estado actual
 - 13.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 13.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 13.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 13.7. Conclusiones
- Nota ¹

1 Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del *PERCH* de Hernani

13.2. IDENTIFICACION

13.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Kale Nagusia 48-50

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: Zabalajauregi, Zabalenea

SUPERFICIE DE PARCELA: 261 m² (Kale Nagusia nº 50)+ 219 m² (Kale Nagusia nº 48)

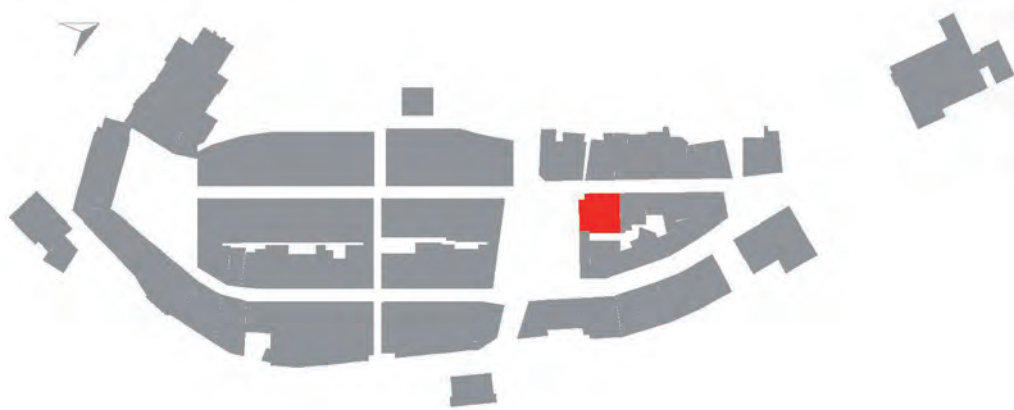


FIGURA A13. 1. PLANO DE SITUACIÓN

13.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO¹

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA SÓTANO	ALMACÉN 1	23,20 m ²
	ALMACÉN 2	8,42 m ²
	ALMACÉN 3	11,25 m ²
	ALMACÉN 4	44,28 m ²
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 1	28,50 m ²
	LOCAL COMERCIAL 2	28,61 m ²
	LOCAL COMERCIAL 3 (KALE NAGUSIA 48)	105,30 m ²
ENTRESUELO	VIVIENDA A	64,81 m ²
	VIVIENDA B	44,74 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA CEN	84,00 m ²
	VIVIENDA IZQ	33,54 m ²
	VIVIENDA DER	73,00 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA CEN	123,37 m ²
	VIVIENDA IZQ	97,88 m ²
	VIVIENDA DER	97,88 m ²
3ª PLANTA	VIVIENDA CEN	89,16 m ²
	VIVIENDA DER	53,57 m ²
	VIVIENDA IZQ	61,05 m ²
4ª PLANTA	VIVIENDA CEN	70,36 m ²
	VIVIENDA DER	64,99 m ²
	VIVIENDA IZQ	55,42 m ²
PLANTA BAJOCUBIERTA	TRASTERO 1	8,82 m ²
	TRASTERO 2	42,57 m ²
	TRASTERO 3	7,84 m ²
	TRASTERO 4	32,18 m ²

¹ Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa.

13.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XVIII o anterior.

CATALOGACIÓN: Incluida en el Inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco.

DATOS HISTÓRICOS: En el plano de obras de la guerra carlista durante los años 1873-76 de defensas de la villa de Hernani realizado por los voluntarios figura el edificio como hospital militar. En el S. XIX las primeras dos plantas del inmueble debieron estar destinadas a hotel y la parcela trasera debía ser usada como jardín de verano para los huéspedes². En la fachada original existen dos escudos de armas simétricos sobre los huecos de la primera planta que corresponden a la familia Zabalajauregi³.



FIGURA A13. 2. ESCUDOS EN FACHADA PRINCIPAL

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio hace esquina dando las fachadas principales hacia la calle Mayor y Plaza Berri. El edificio no comparte ningún muro medianero y por su estructura parece que en origen era un edificio aislado. Consta de planta sótano, entresuelo, planta baja, cuatro plantas altas y planta bajocubierta. La planta sótano está destinada a almacenamiento, la planta baja a locales comerciales, las altas a viviendas y la bajocubierta a trasteros.

Las fachadas principales, las originales del edificio, son de sillería caliza en la planta baja y dos primeras plantas; las superiores corresponden a un levante realizado en 1955.

2 Entrevista personal con propietaria del inmueble (09/12/2016)

3 *Ibidem*

13.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

13.3.1. FACHADAS



FIGURA A13. 3. ALZADO KALE NAGUSIA



FIGURA A13. 4. FACHADA A KALE NAGUSIA



FIGURA A13. 5. ALZADO TRASERO



FIGURA A13. 6 FACHADA TRASERA



FIGURA A13. 7. ALZADO A PLAZA BERRI



FIGURA A13. 8 FACHADA A PLAZA BERRI



FIGURA A13. 9. FOTOGRAFÍA ANTIGUA DE PLAZA BERRI EN UN DÍA DE FERIA (PLAZA DE LOS FUEROS) ⁷



FIGURA A13. 10. FOTOGRAFÍA ANTIGUA DE PLAZA BERRI ⁵

4 <http://portalart.es/inicio/81-hernani-plaza-de-los-fueros-un-dia-de-feria.html>

5 <http://todocolección.net>

13.3.2. PLANTAS

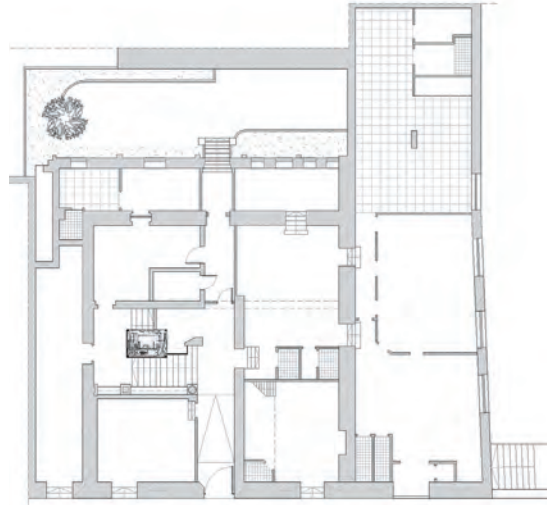


FIGURA A13. 11. PLANTA BAJA

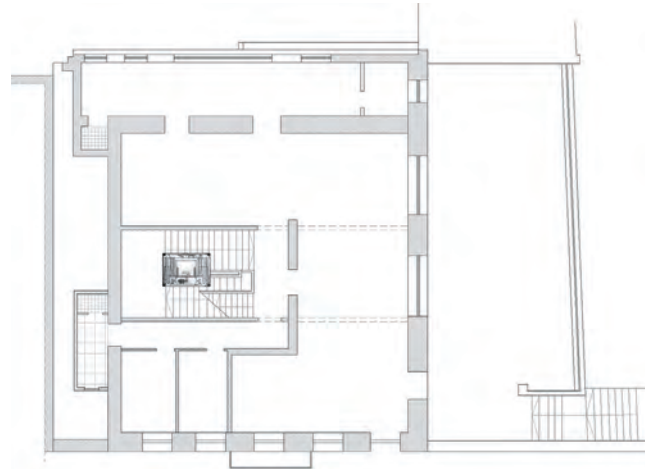


FIGURA A13. 12. PRIMERA PLANTA



FIGURA A13. 13. SEGUNDA PLANTA

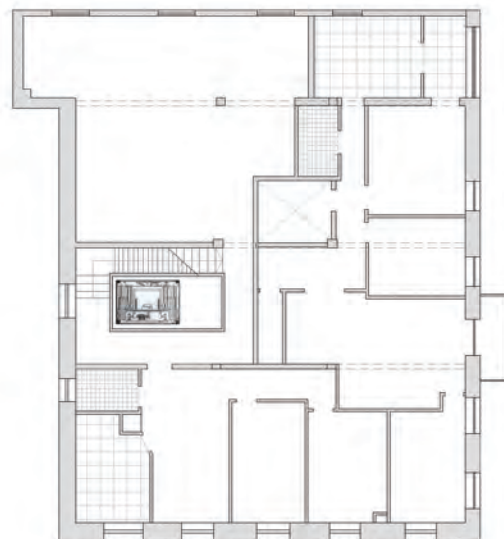


FIGURA A13. 14. TERCERA PLANTA



FIGURA A13. 15. CUARTA PLANTA

13.3.1. SECCIÓN

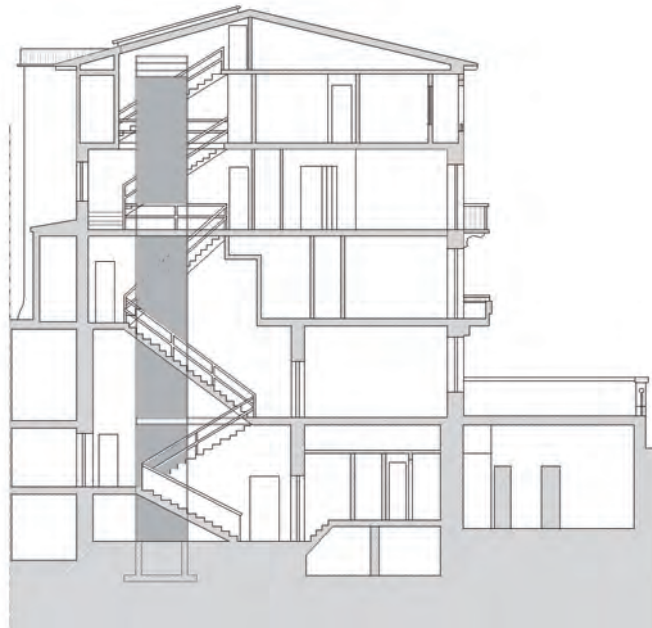


FIGURA A13. 16. SECCIÓN DESDE CAJA DE ESCALERAS

13.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

13.4.1. ESTRUCTURA

13.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: pilares y muros de carga

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: rampas y escaleras

13.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de mampostería de piedra caliza y pilares de hormigón en planta sótano y de madera en plantas superiores

Estructura horizontal: vigas de madera y viguetas de madera con entrevigado cerámico en plantas bajas

Estructura inclinada: escalera de madera en plantas altas y de piedra en planta baja

13.4.1.3. DIMENSIONES

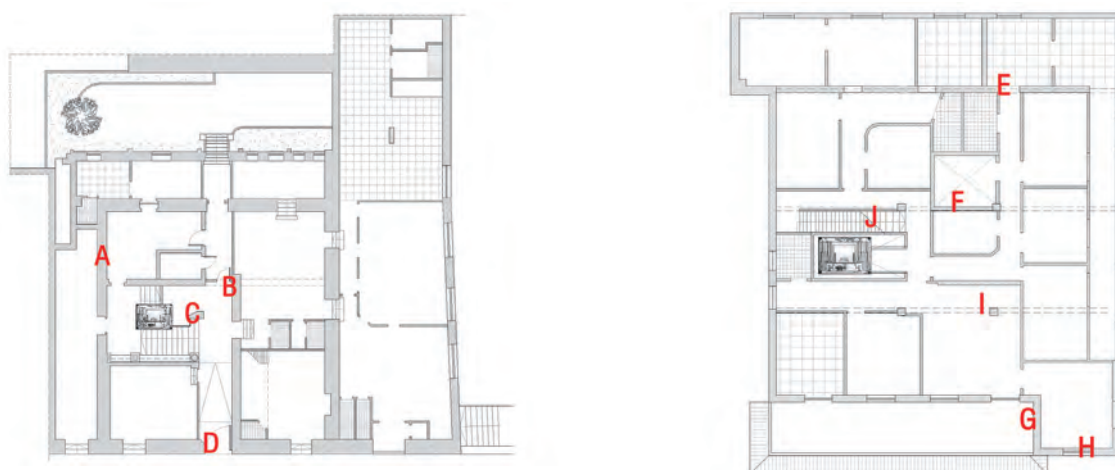


FIGURA A13. 17. PLANTA BAJA Y CUARTA DEL EDIFICIO. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
MURO A	e= 64 cm
MURO B	e= 39 cm
MURO C	e= 41 cm
FACHADA D	e= 60 cm
MURO E	e= 8 cm
MURO F	e= 9 cm
MURO G	e= 28 cm
FACHADA H	e= 16 cm
PILAR I	26 cm x 26 cm
PILAR J	26 cm x 26 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 428 cm
PRIMERA PLANTA	h= 335 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 295 cm
TERCERA PLANTA	h= 284 cm
CUARTA PLANTA	h= 267 cm

13.4.2. FACHADAS

13.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados: continuo: revoco y aplacados de piedra adheridos al soporte

Soporte: muros de piedra y fábrica de ladrillo

Huecos:

Dinteles: piedra y hormigón armado

Mochetas: piedra y ladrillo

Alféizares: piedra y hormigón armado

Carpinterías:

Ventanas: madera, metal y PVC

Contraventanas: madera

Puertas: madera, metal y PVC

Persianas: PVC

Elementos singulares:

Barandillas: metal

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, gas, alumbrado público, suministro de agua y evacuación de agua

Vuelos: Losa de piedra sobre estructura metálica en fachada principal, y hormigón en fachada lateral

13.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS⁶

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm													
FACHADA PRINCIPAL: CALLE MAYOR	PLANTA BAJA	150 x 300		120 x 360		155 x 325		115 x 290		200 x 290					
	PRIMERA PLANTA	120 x 250		120 x 250		120 x 250		120 x 250		120 x 250					
	SEGUNDA PLANTA	120 x 220		120 x 220		120 x 220		120 x 220		120 x 220					
	TERCERA PLANTA	120 x 165		120 x 165		120 x 165		120 x 165		120 x 165					
	PLANTA BAJOCUBIERTA	100 x 160		120 x 160		120 x 160		120 x 160		120 x 160					
FACHADA LATERAL: PLAZA BERRI	PLANTA BAJA	130 x 270			265 x 270			265 x 270			100 x 265				
	PRIMERA PLANTA	100 x 200				100 x 200				100 x 200					
	SEGUNDA PLANTA	110 x 165		110 x 165		110 x 165		110 x 165		110 x 165		240 x 190			
	PLANTA BAJOCUBIERTA	100 x 160		120 x 160			120 x 160			120 x 160					
FACHADA TRASERA	PLANTA BAJA	75 x 120		75 x 120		75 x 120		75 x 120		100 x 200		120 x 120		70 x 100	
	PRIMERA PLANTA	145 x 220				320 x 220				120 x 220					
	SEGUNDA PLANTA	120 x 260				380 x 260				120 x 260					
	TERCERA PLANTA	120 x 165				120 x 165				120 x 165					
	PLANTA BAJOCUBIERTA	120 x 165				120 x 165				120 x 165					

6 Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

13.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Cornisas: piedra

Aleros: madera

Balcones: piedra y hormigón

13.4.3. CUBIERTA

13.4.3.1. TIPOLOGÍA: Cubierta inclinada con cuatro faldones



FIGURA A13. 18. CUBIERTA DE C/ MAYOR Nº 48-50. FOTO AÉREA ⁷

13.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas cerámicas

Soporte: madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

⁷ 2014. Google earth

13.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En el año **1953** el arquitecto J. Miguel Rezola Azpiazu redactó el proyecto para la construcción de levante de 2 plantas en el inmueble. Las obras finalizaron en el año 1955⁸.



FIGURA A13. 19. ALZADO A CALLE MAYOR



FIGURA A13. 20. ALZADO A PLAZA BERRÍ

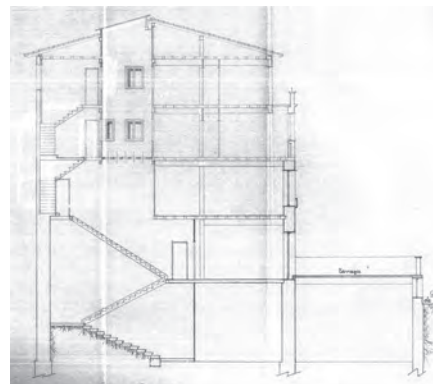


FIGURA A13. 21. SECCIÓN

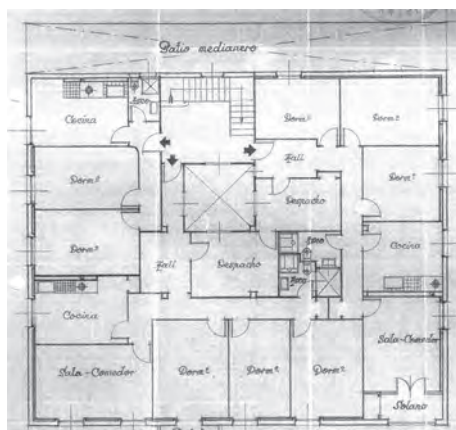


FIGURA A13. 22. PLANTA TERCERA

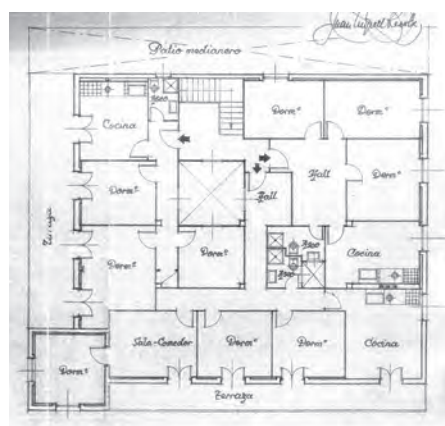


FIGURA A13. 23. PLANTA CUARTA

En el año **1955** la sucursal de El Banco de Vizcaya ubicada en la planta baja del inmueble solicitó licencia para la apertura de huecos en la fachada, y para ello presentó en el ayuntamiento proyecto redactado por el arquitecto J. Miguel Rezola⁹.

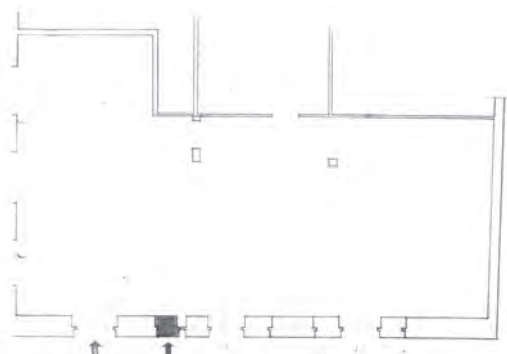


FIGURA A13. 24. 1955. PLANTA BAJA CON UBICACIÓN DE HUECOS A MODIFICAR

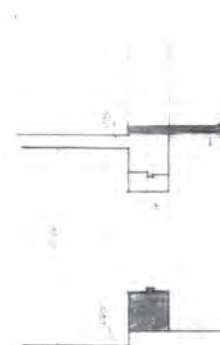


FIGURA A13. 25. SECCIÓN DE FACHADA

8 Peticionario: S.U.L., 1953-55. Arquitecto: J.M. Rezola Azpiazu. "Levante de dos plantas en inmueble". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras mayores

9 Peticionario: Banco de Vizcaya. Arquitecto: J.M. Rezola Azpiazu. "Reforma de huecos en la fachada". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

En el año **1956** se solicitó licencia para la colocación de una jardinera corrida en la entrada de la sucursal del banco, con proyecto del arquitecto J. Miguel Rezola¹⁰.

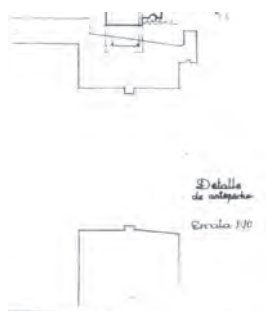


FIGURA A13. 26. DETALLE DE ANTEPECHO

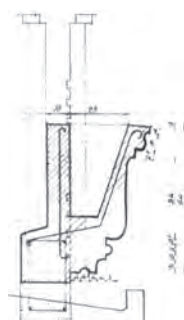


FIGURA A13. 27. SECCIÓN TRANSVERSAL DE JARDINERA

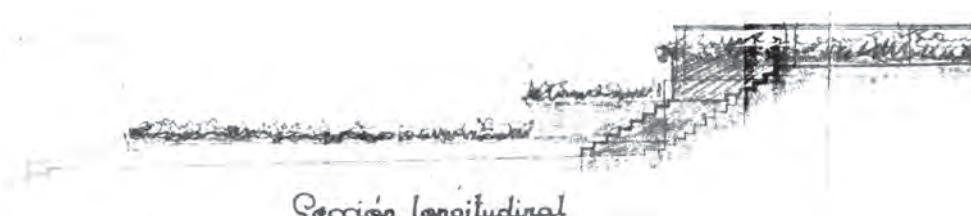


FIGURA A13. 28. 1956. SECCIÓN LONGITUDINAL

En el año **1958** el arquitecto J. Miguel Rezola presentó el proyecto para realizar el levante del cerramiento del local comercial que se encontraba en el patio lateral del inmueble¹¹.

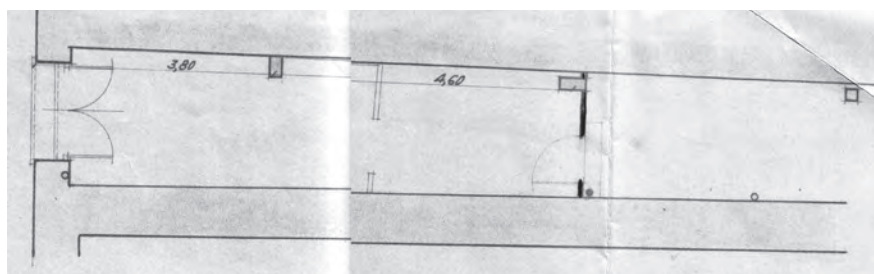


FIGURA A13. 29. PLANTA BAJA

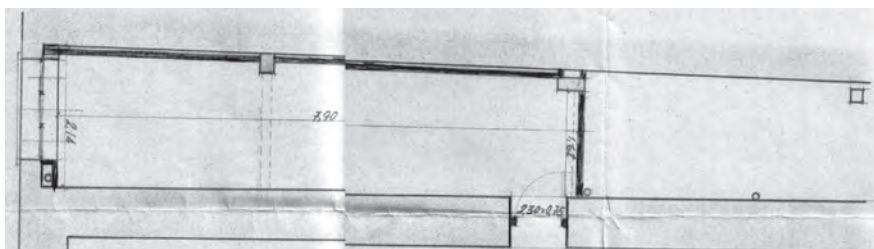


FIGURA A13. 30. PRIMERA PLANTA

¹⁰ Peticionario: Banco de Vizcaya, 1956, Arquitecto: J.M. Rezola Azpiazu. "Colocación de jardinera corrida de entrada a la sucursal". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

¹¹ Peticionario: J.A. Salaverriá Arrillaga, 1958. Arquitecto: J.M. Rezola Azpiazu. "Obra de levante del cerramiento de un local comercial en el patio lateral de la casa nº 50". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

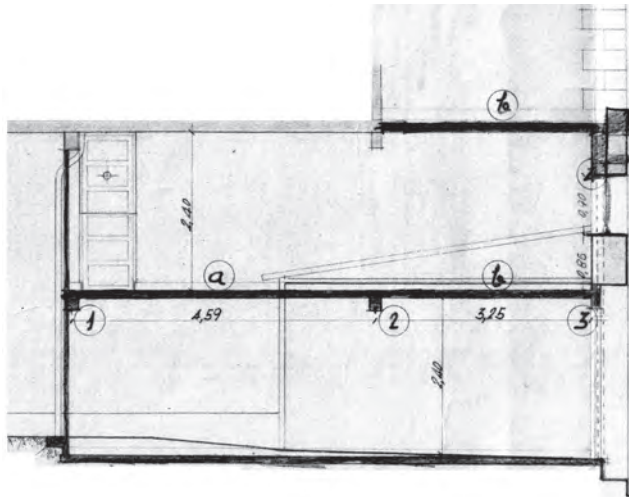


FIGURA A13. 31. SECCIÓN LONGITUDINAL

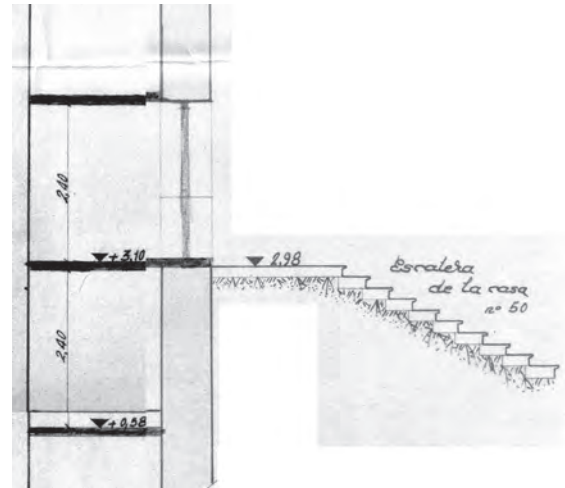


FIGURA A13. 32. SECCIÓN TRANSVERSAL

Vigas

Tipo	Sección Ancho Alto	Armadura B. curvas	Treción B. rectas	Armad. B. compr.	Ø B p.m.l. de apoyo	Esquema de apoyo
1	12 32	1φ12	1φ12	1φ8	5	-
2	15 32	2φ10	2φ10	2φ8	5	-
3	15 30	1φ12	1φ14	1φ8	6	1φ12
4	50 20	2φ14	2φ14	2φ10	6	2φ12

FIGURA A13. 33. ESTRUCTURA DE HORMIGÓN. CARACTERÍSTICAS DE VIGAS

En **1959** se realizaron obras de reforma para acondicionar un local ubicado en planta baja y destinarlo a pesquería¹².

En **1960** se presentó proyecto del arquitecto J. Miguel Rezola para realizar las obras de ampliación de la primera planta¹³.

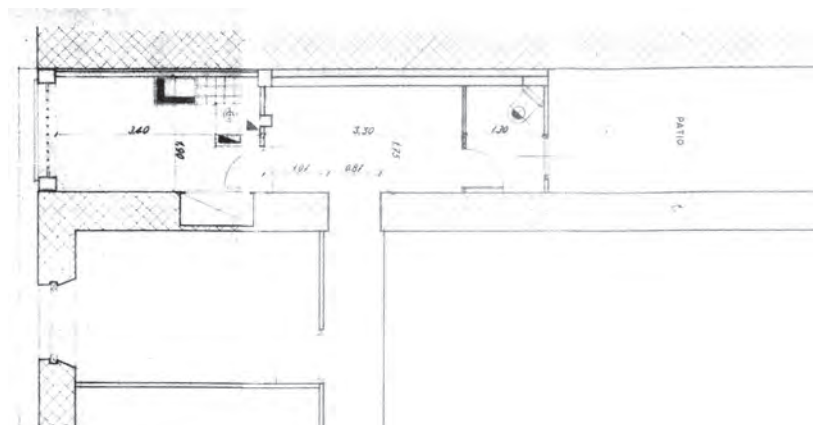


FIGURA A13. 34. PLANTA DEL PRIMER PISO

12 Peticionario: T.E.E., 1959. "Obras de habilitación de local". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

13 Peticionario: J. M. R., 1960. Arquitecto: J.M. Rezola Azpiazu. "Ampliación de piso 1º de la calle Mayor nº 50". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

En el año **1961** se reparó la entrada y la terraza del acceso lateral al banco de Vizcaya desde la plaza¹⁴. En la reforma se mejoró la evacuación de agua que hasta la fecha estaba provocando humedades en el muro de remate de la terraza, mediante la instalación de una arqueta, la adecuación de pendientes y creación de goterón en el perfil saliente.



FIGURA A13. 35. SECCIÓN DE TERRAZA ANTES DE LA REFORMA

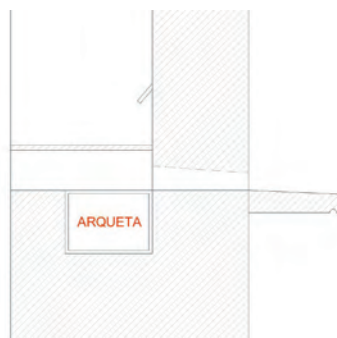


FIGURA A13. 36. SECCIÓN DE LA TERRAZA DESPUÉS DE LA REFORMA

En **1962** se realizaron obras interiores en la vivienda ubicada en la segunda planta. Las obras consistieron en reformar el aseo y mejorar las instalaciones de saneamiento¹⁵.

Ese mismo año, **1962**, se solicitó licencia para la instalación de un taller de reparación de calzado en el entre-suelo¹⁶.

En el año **1964** se realizaron obras de reforma en la pescadería ubicada en la planta baja, concretamente se amplió la zona de trastienda¹⁷. En el año siguiente se instaló una cámara frigorífica¹⁸.

En el año **1969** se realizaron reformas en el interior del local ubicado en la planta baja destinado a sucursal de banco¹⁹.

En el año **1986** los aparejadores Agustín Querejeta y Alfonso Sáenz realizaron el proyecto de ejecución para la instalación de bar restaurante *Zumitza* en la planta baja del inmueble²⁰. La obra se realizó en el local anteriormente destinado a sucursal del *Banco de Vizcaya*. El techo del local se insonorizó de la siguiente manera, desde el forjado de madera mediante: panel TC de lana de roca de 120 kg/m³ de densidad de 3 cm de espesor, cámara de aire, 2 paneles de TC de lana de roca de 120 kg/m³ de densidad de 4 cm de espesor sobre falso techo de escayola suspendido desde el forjado mediante *silent bloks*.

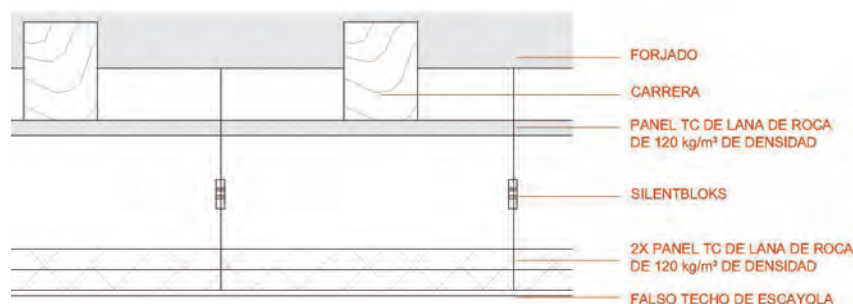


FIGURA A13. 37. 1986 DETALLE CONSTRUCTIVO INSONORIZACIÓN DE TECHO EN LOCAL EN PLANTA BAJA

14 Peticionario: Banco de Vizcaya, 1961. "Reparación de entrada y terraza". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

15 Peticionario: J.M.C.Z., 1962-63. "Obras de reforma interior en calle Mayor 50-2º". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

16 Peticionario: J.I.B., 1962. "Taller de reparación de calzado". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 5: licencias

17 Peticionario: T.E.E., 1964. "Obras de reforma interior en pescadería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

18 Peticionario: M.A., 1965. "Instalación de una cámara frigorífica en pescadería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

19 Peticionario: Banco de Vizcaya, 1969. "Reforma interior en local del nº 50". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

20 Peticionario: J.R.Z. y K.Z., 1986. "Licencia de instalación y apertura y/o actividad de bar restaurante Zumitza en kale Nagusia 50 bajo". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.



FIGURA A13. 38. 1986. PLANTA BAR-RESTAURANTE ZUMITZA

En el año **1998** se realizaron las obras para la instalación de un ascensor en el hueco de las escaleras²¹.

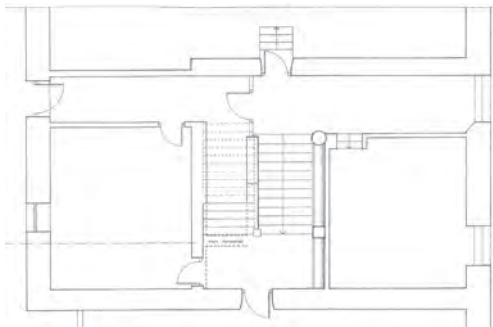


FIGURA A13. 39. PLANTA BAJA. ESTADO ANTERIOR A REFORMA

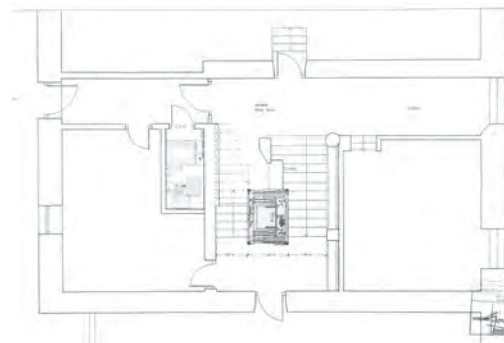


FIGURA A13. 40. PLANTA BAJA. ESTADO REFORMADO

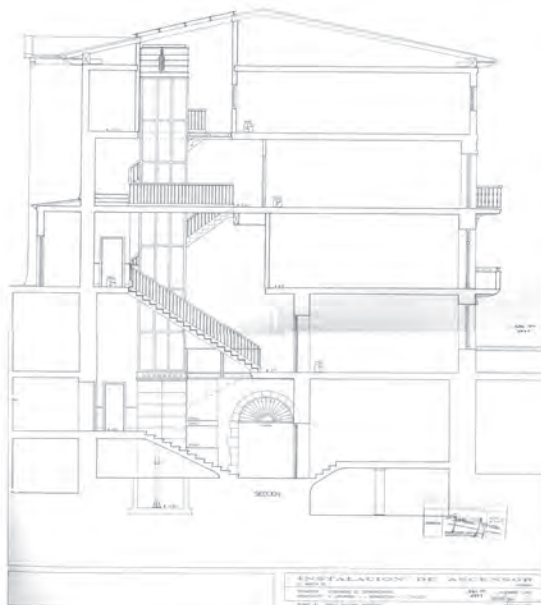


FIGURA A13. 41. SECCION TRANSVERSAL

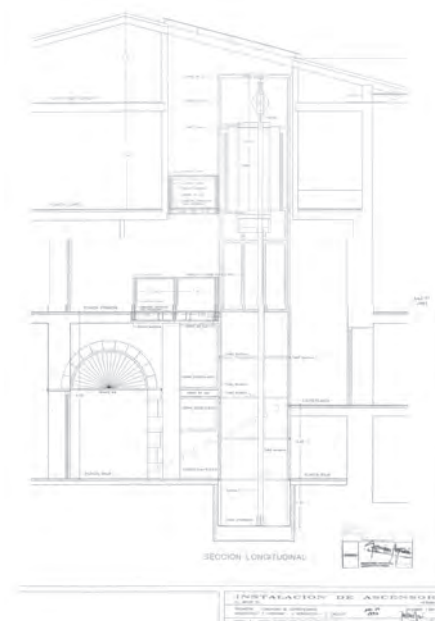


FIGURA A13. 42. SECCIÓN LONGITUDINAL

21 Peticionario: Copropietarios de Kale Nagusia nº 50, 1998. Arquitectos: Edurne Aperribay, Jesus Berastegui, Carlos Callejo. "Instalación de ascensor en Kale Nagusia nº 50". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

13.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

13.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

13.6.1.1. ESTRUCTURA

En varias viviendas se aprecian fisuras en tabiques producto de la deformación de los forjados de madera. Hay que tener en cuenta que se trata de una construcción del siglo XVIII con un levante de dos plantas realizado en el año 1953.

Tanto la estructura vertical, como la horizontal presenta deficiencias puntuales, concretamente: deformaciones (flecha / desnivel / desplome / pandeo/abombamiento).



FIGURA A13. 43. FISURA HORIZONTAL EN TABIQUE DE ASEODE VIVIENDA DE 4º PISO



FIGURA A13. 44. SOLIVERÍA DE MADERA DE 2ª PLANTA

Posiblemente las causas de estas deformaciones de la estructura sean por el aumento de peso del edificio, debido en gran parte al levante realizado en el año 1953 y a las segregaciones de viviendas realizados en las distintas plantas.

13.6.1.2. FACHADAS

En el revestimiento de la fachada se aprecian deficiencias puntuales: desprendimientos y desconchados, fisuras y grietas, suciedad y sedimentación, oxidación y corrosión, ataques químicos y biológicos. Concretamente:

- En la fachada a patio medianero se aprecian varios tramos de revoco completamente desprendido con la mampostería al aire.
- Existen trozos de revestimiento de mortero de los cabezales que se han desprendido completamente.
- En los revocos se aprecian fisuraciones pero parecen producto de la retracción del material más que de un movimiento estructural.
- En diversos puntos de la fachada a Plaza Berri se aprecian cornisas con la estructura de acero del hormigón al aire por oxidación de armadura.
- En varios puntos de las fachadas se aprecian depósitos vegetales, sobre todo en Kale Nagusia por ser más sombría que las fachadas a Plaza Berri y al patio este.

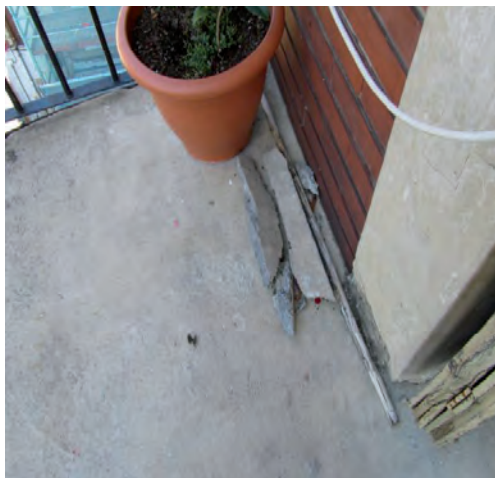


FIGURA A13. 45. DESPRENDIMIENTO DE CABEZAL DE VENTANA DE LA 3ª PLANTA

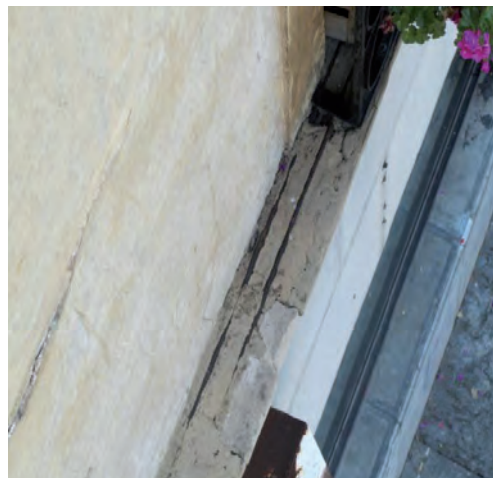


FIGURA A13. 46. CORNISA DE HORMIGÓN ARMADO EN FACHADA A PLAZA BERRI CON ARMADURAS CORROIDAS



FIGURA A13. 47. AGRIETAMIENTO EN REVOCO DE FACHADA



FIGURA A13. 48. RASEO DESPRENDIDO EN FACHADA A PLAZA BERRI CON ARMADURAS OXIDADAS AL AIRE



FIGURA A13. 49. RASEO DESPRENDIDO EN FACHADA A PATIO ESTE

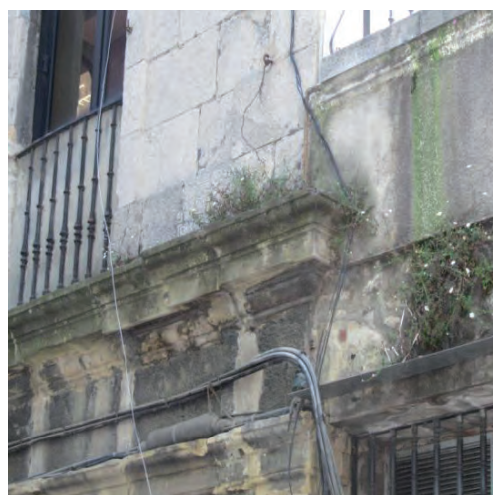


FIGURA A13. 50. VEGETACIÓN EN FACHADA A KALE NAGUSIA

El revestimiento presenta desprendimiento y desconchados debido a varias **causas**: el envejecimiento del material y la pérdida de adherencia, un mantenimiento inadecuado, la oxidación de la armadura ha podido ser causada por un recubrimiento de hormigón insuficiente para la climatología de Hernani; y ataques químicos y biológicos.

13.6.1.3. CUBIERTA

La cubierta ha tenido bastantes episodios de humedades y goteras. En los aleros existen humedades en el entablado de madera como resultado de las goteras existentes.

El material de cubrición presenta un deterioro constructivo y deficiencias, concretamente: falta de estanqueidad, humedades, ataques químicos y biológicos. Existe un riesgo de deterioro progresivo.



FIGURA A13. 51. COMPOSICIÓN CONSTRUCTIVA DE LA CUBIERTA: TEJA PLANA SOBRE RASTRELES



FIGURA A13. 52. HUMEDADES EN ALERO DE FACHADA ESTE

Las posibles causas de estas patologías es la falta de mantenimiento. Las tejas apoyan sobre rastreles y cualquier ausencia o rotura de una teja hace penetrar el agua al interior. Las humedades de los aleros han propiciado la formación de hongos de pudrición en algunos tramos.

13.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

13.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

El edificio consta de ascensor desde el año 1998, cuando se instaló en el hueco de la escalera. Para acceder al mismo era necesario salvar el desnivel desde el exterior mediante dos peldaños; en la última visita realizada al inmueble, en diciembre de 2016, se estaba subsanando dicha deficiencia realizando una rampa desde el exterior, hasta el embarque del ascensor. Algunas viviendas disponen de un peldaño en su acceso.



FIGURA A13. 53. CIERRE DEL ASCENSOR



FIGURA A13. 54. ESCALÓN DE ACCESO A VIVIENDA



FIGURA A13. 55. ACCESO A ASCENSOR EN 4ª PLANTA



FIGURA A13. 56. RAMPA EN PORTAL

13.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujiás y la ubicación en esquina del edificio permite realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización.

13.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua:

El suministro se realiza desde la red municipal y posee elementos de contaje individuales en cada casa o local, y su estado es aparentemente bueno.

Evacuación de agua:

La red de evacuación es unitaria y se conduce a la red municipal. La mayoría de bajantes están empotradas, aunque existe una vista por la caja de escaleras que es de PVC.

Sin patologías declaradas por parte de la propiedad en la instalación de fecales ni de pluviales. Sin embargo en el sótano del restaurante de planta baja existe una arqueta de bombeo para drenar los afloramientos de aguas freáticas que discurren por debajo del edificio. La arqueta está situada al pie de un pilar que originalmente era de madera pero que en fecha sin determinar fue sustituido por otro de hormigón armado.

En uno de los trasteros ubicados en la planta sótano existe una campana que puede haber pertenecido a una cocina y una puerta tapiada. La escasa altura de esta dependencia, en torno a 1,80 m, hace suponer que se ha elevado el nivel del suelo, posiblemente por motivos de filtraciones de agua.



FIGURA A13. 57. BAJANTES POR CAJA DE ESCALERAS

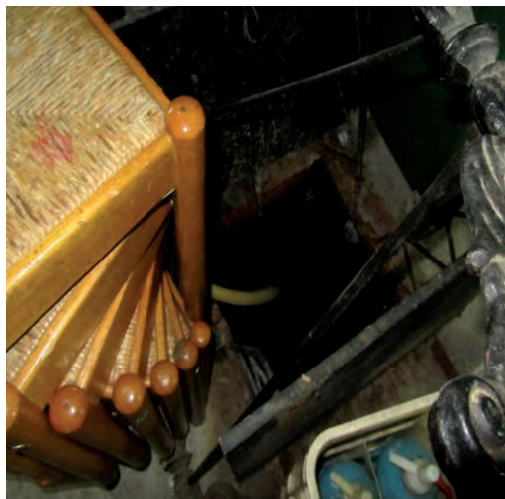


FIGURA A13. 58. BOMBEO DE AGUA EN SÓTANO DE RESTAURANTE



FIGURA A13. 59. TRASTERO EN SÓTANO DE POCA ALTURA

13.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

13.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Debido a la composición del edificio, en esquina y con cuatro fachadas, la mayoría de los habitáculos dispone de apertura hacia el exterior. Las pequeñas estancias que no tienen acceso al exterior desde la fachada, lo poseen hacia un patio interior de 2,20 m x 2,60 m.

13.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se deduce que el aislamiento acústico es insuficiente entre viviendas, y entre estancias de las mismas debido al escaso espesor de los tabiques divisorios.

13.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas. Las paredes que separan las viviendas de los patios donde no hay muros de carga tienen un espesor de 9 cm, por lo que resultan insuficientes para aislar las viviendas del exterior.

13.7. CONCLUSIONES

El edificio, aislado en origen, dispone de dos plantas bajas realizadas en piedra sillar caliza con dos escudos simétricos. Las plantas bajas del edificio son las más antiguas y pertenecen al siglo XVIII o anterior. Las dos últimas plantas y la planta bajocubierta las conforman el levante realizado en la década de los 50 de pasado siglo.

El uso del edificio ha variado a lo largo de su historia: figura como hospital militar en los planos realizados con motivo de la guerra carlista, durante los años 1873-76; y debió ser un hotel antes de destinarse al actual uso residencial.

Por testimonios de los habitantes del edificio la fachada y la cubierta están en su estado original desde los años 50. En 1998 se procedió a la instalación de un ascensor en el hueco de la escalera que ha arriostrado y estabilizado la estructura de madera de las zancas de la escalera de las últimas plantas; además de mejorar las condiciones de accesibilidad. La eliminación de los peldaños existentes en el acceso al edificio en el año 2016, y la creación de una rampa han logrado que el edificio sea accesible desde el exterior. Durante el transcurso de las obras de instalación del ascensor se tuvieron que eliminar varios elementos ornamentales que configuraban el monumental portal.

Existen patologías de poca entidad como fisuraciones en tabiques de pisos plantas 3ª y 4ª, producto del comportamiento específico de la estructura de madera del inmueble. Responden al patrón típico de este tipo de edificios que tienen cimentación corrida en muros de fábrica en el perímetro y cimentación puntual en los apoyos verticales de madera en el centro del mismo. Los asientos diferenciales de uno y otros elementos provocan ligeros daños en los tabiques de cierre de las estancias de las viviendas y una ligera deformación de los forjados (pendiente hacia la caja de escalera).

En la caja de escalera hay un problema específico de desconchado de las imprimaciones de las paredes, que parece provocado por una falta de adherencia al soporte (no hay signos de humedades que provoquen dicho desprendimiento de la pintura).

El agua que se filtra por el nivel freático al sótano del restaurante puede tener su origen en la lluvia que filtra a través del patio este. Sería recomendable proceder a la construcción de una solera de hormigón y a un drenaje que recoja las aguas de lluvia en dicho patio. En uno de los pequeños almacenes de la planta sótano, se ha encontrado una estructura que podía pertenecer a una cocina, así como una puerta de altura reducida; pudiendo deberse a la necesidad de subir el nivel del suelo por las filtraciones de agua.

ANEXOS

A.14.

ANDRE KALE 10





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Entrevista con propietario del inmueble
- Archivo Municipal de Hernani

14.0. ÍNDICE

- 14.1. Fuentes de información
 - 14.2. Identificación
 - 14.2.1. Ubicación
 - 14.2.2. Datos compositivos
 - 14.2.3. Descripción general
 - 14.3. Documentación gráfica
 - 14.3.1. Fachadas
 - 14.3.2. Plantas
 - 14.3.3. Sección
 - 14.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 14.4.1. Estructura
 - 14.4.2. Fachadas
 - 14.4.3. Cubierta
 - 14.5. Principales obras realizadas
 - 14.6. Descripción del estado actual
 - 14.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 14.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 14.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 14.7. Conclusiones
- Nota¹

1 Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del *PERCH* de Hernani

14.2. IDENTIFICACIÓN

14.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Andrekale nº 10

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: -

SUPERFICIE DE PARCELA: 96 m²



FIGURA A14. 1. PLANO DE SITUACIÓN

1.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL	85,00 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA	96,00 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA	96,00 m ²
PLANTA BAJOCUBIERTA	TRASTERO	96,00 m ²

14.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XIX. Edad contemporánea.

CATALOGACIÓN: Elemento catalogado como Monumento Histórico-Artístico de carácter local por el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, aprobado únicamente, por la Dirección General del Patrimonio del Ministerio de Educación y Ciencia el 22 de Junio de 1977.

DATOS HISTÓRICOS: No se han encontrado datos históricos relevantes del edificio

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO: El edificio es de planta rectangular y se encuentra entre dos muros medianeros. Tiene un perfil de 4 plantas que corresponden a: planta baja donde se encuentra el portal y un local comercial, dos plantas altas destinadas a vivienda y planta bajocubierta donde existe un trastero.

La fachada principal de la planta baja es de sillería mientras que el resto de la fachada de las plantas superiores se encuentra cubierta mediante un raseo. Los huecos superiores disponen de recercos con molduras de sillería con diseño de pilastras y un frontón simplificado.

La fachada trasera se configura mediante solanas cerradas de madera y cristal y se abre hacia un pequeño jardín con acceso desde la calle Atzieta.

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa.

14.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

14.3.1. FACHADAS



FIGURA A14. 2. ALZADO PRINCIPAL



FIGURA A14. 3. FACHADA A ANDRE KALE



FIGURA A14. 4. ALZADO A ATZIETA KALEA



FIGURA A14. 5. FACHADA TRASERA

14.3.2. PLANTAS

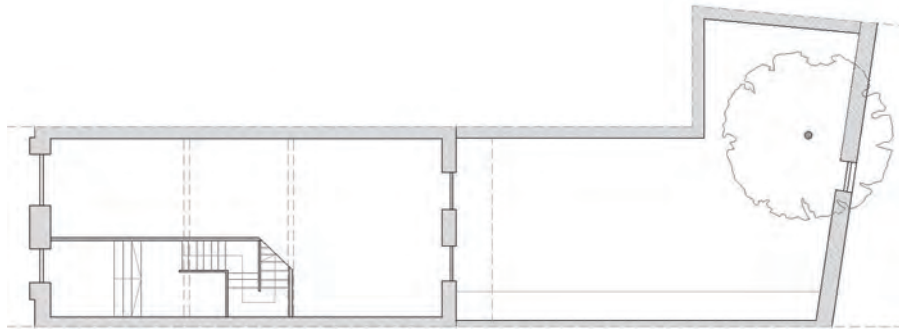


FIGURA A14. 6. PLANTA BAJA

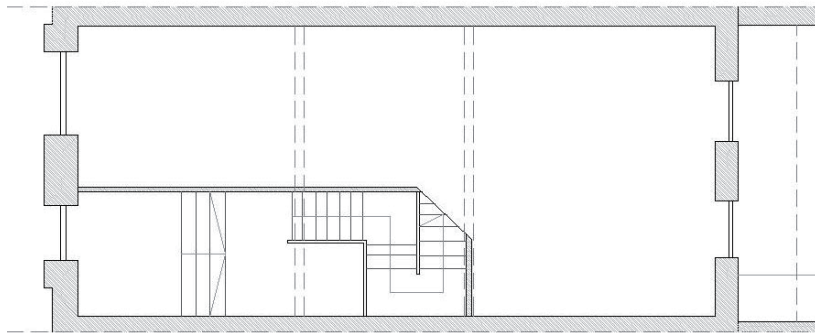


FIGURA A14. 7. PLANTA BAJA

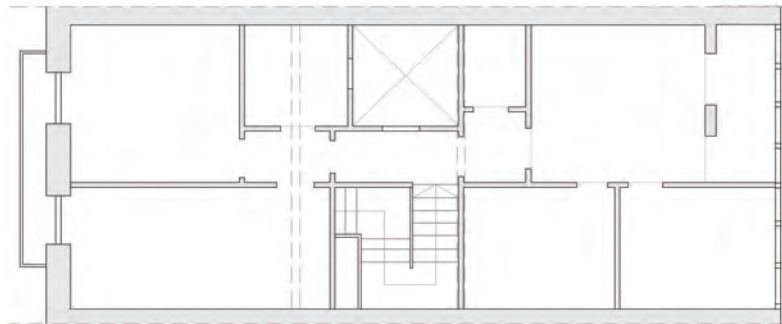


FIGURA A14. 8. PRIMERA PLANTA

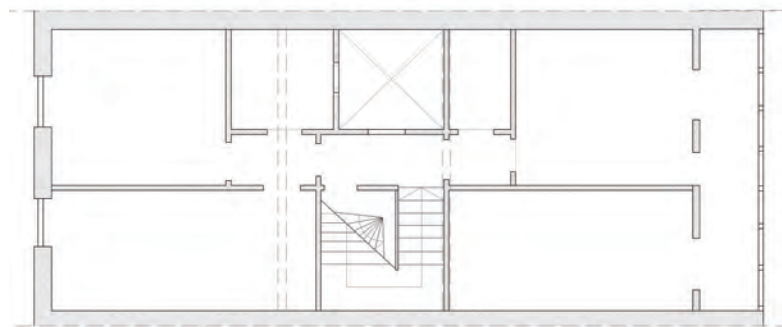


FIGURA A14. 9. SEGUNDA PLANTA

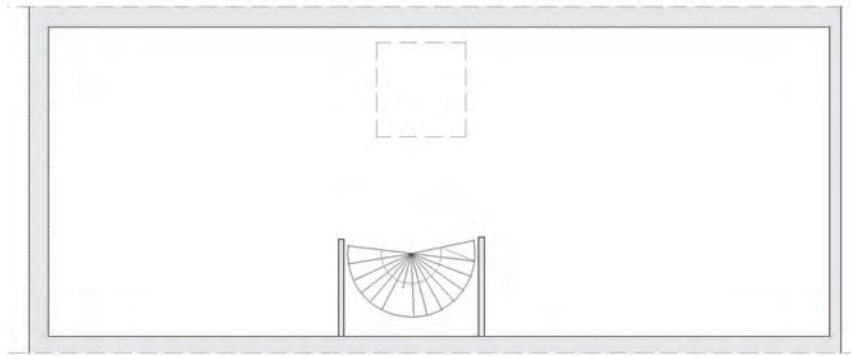


FIGURA A14. 10. TERCERA PLANTA

14.3.3. SECCIÓN

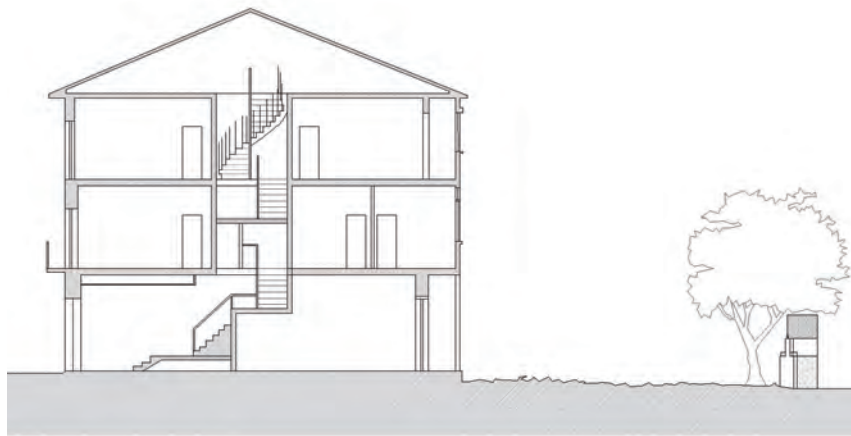


FIGURA A14. 11. SECCIÓN

14.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

14.4.1. ESTRUCTURA

14.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga, y se desconoce la existencia de otro tipo

Estructura horizontal: se desconoce

Estructura inclinada: escaleras

14.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de fábrica

Estructura horizontal: se desconoce

Estructura inclinada: se desconoce

14.4.1.3. DIMENSIONES

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 350 cm
PRIMERA PLANTA	h= 300 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 300 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= 20-300 cm

14.4.2. FACHADAS

14.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados:

en fachada principal: sillares de arenisca en planta baja y continuo en altas: raseo

en fachada trasera: continuo en planta baja: raseo, y cerramiento de madera con vidrio en plantas altas

Soporte: muros de carga de piedra

Huecos:

Dinteles: piedra y madera

Mochetas: piedra

Alfeizares: piedra

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Puertas ventanas: madera y otros

Elementos singulares:

Barandillas: metal

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, alumbrado público y evacuación de agua

Rótulos: de metal

14.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS³

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm	
FACHADA PRINCIPAL: ANDREKALE	PLANTA BAJA	110 x 275	110 x 275
	PRIMERA PLANTA	110 x 210	110 x 210
	SEGUNDA PLANTA	110 x 115	110 x 115
FACHADA TRASERA: ATZIETA KALEA	PLANTA BAJA	110 x 210	110 x 210
	PRIMERA PLANTA	535 x 280	
	SEGUNDA PLANTA	535 x 280	

14.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: el balcón está formado por losas de piedra arenisca sobre ménsulas

Cornisas: piedra

Molduras: piedra

14.4.3. CUBIERTA

14.4.3.1. TIPOLOGÍA: Cubierta inclinada a dos aguas



FIGURA A14. 12. CUBIERTA DE ANDRE KALE Nº 10. FOTO AÉREA⁴

14.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas cerámicas

Soporte: se desconoce

Recogida y conducción de aguas: canalones ocultos en fachada delantera, y colgados en trasera

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

³ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

⁴ 2014. *Google earth*



FIGURA A14. 13. BAJANTE EN FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A14. 14. CANALÓN EN FACHADA TRASERA

14.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En el año **1912** y bajo la dirección del maestro de obras Ramón Cendoya se realizó la construcción de una vivienda en los solares correspondientes al nº 10 y 12 de la calle Kardaberaz, actual Andrekale ⁵.

En el año **1969** se realizaron obras de habilitación de local y cubrición de la parte trasera del edificio⁶.



FIGURA A14. 15. 1969 FOTOGRAFÍAS DE PUERTA DE ACCESO A PARTE TRASERA DEL EDIFICIO. ESTADO ANTERIOR Y POSTERIOR A REFORMA

En el año **1987** se reformó la escalera de acceso al edificio⁷.

En el año **1992** acondicionaron el local ubicado en la planta baja para destinarlo a la venta de pan y bollería⁸.

En el año **2002-2003** se realizaron obras de refuerzo estructural en el muro medianero que divide las fincas correspondientes a Kardaberaz nº 8 y Kardaberaz nº 10 bajo la dirección de dos arquitectos⁹.

5 Peticionario: P.M., 1912. Maestro de obras: Ramón Cendoya. "Construcción de una vivienda en solares nº 10-12". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

6 Peticionario: C.B.P., 1969. "Habilitación de local en Kardaberaz 10-12 y cubrición de parte trasera". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

7 Peticionario: V.S.B., 1987. "Sustitución de acceso al edificio". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

8 Peticionario: J.M.A.M., 1992. "Licencia para venta de pan y bollería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

9 Peticionario: M.U.S., 2002-03. Arquitectos: Mikel Uriarte y Carlos Gómez Cruzado. "Reparación de muro de separación de fincas 8-10". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

14.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

14.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada a la fachada desde el exterior.

14.6.1.1. ESTRUCTURA

Se desconoce su estado.

14.6.1.2. FACHADAS

La fachada principal presenta deficiencias puntuales, concretamente:

- Manchas negras en torno a huecos, en parte inferior, en paños, cornisas y alfeizares
- Desgaste de piedra arenisca en la fachada correspondiente a la planta baja
- Manchas blancas y negras debajo de balcones
- Molduras desprendidas en algunos puntos

La presencia de manchas negras ha podido ser causada por la porosidad del material, la penetración del agua, la proliferación de hongos, y la suciedad, junto a un deficiente mantenimiento. La aparición de manchas blancas puede deberse a una deficiente evacuación de agua que arrastra sales y, tras evaporarse, acaban depositándose en la fachada.



FIGURA A14. 16. PLANTA BAJA DE FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A14. 17. PLANTAS ALTAS DE FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A14. 18. CORNISA DE PIEDRA



FIGURA A14. 19. HUECO EN FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A14. 20. HUECO EN FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A14. 21.FACHADA TRASERA

14.6.1.3. CUBIERTA

De las fotografías aéreas y de las obtenidas desde la cubierta del edificio contiguo, se deduce que la cubierta ha sido recientemente rehabilitada. Se desconoce si la obra estaba finalizada cuando se tomó la fotografía, y si el remate con la cubierta contigua para proteger el poliuretano existente bajo las tejas estaba por colocar.



FIGURA A14. 22. 2016 CUBIERTA EN 3 DIMENSIONES1



FIGURA A14. 23. CUBIERTA REHABILITADA

14.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

14.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Existe un pequeño desnivel en el acceso al portal del edificio, de aproximadamente 1 cm; y de 6 cm en el del local comercial. El edificio no dispone de ascensor, y la configuración de la escalera no permite su instalación.



FIGURA A14. 24. 2016 ACCESO A LOCAL



FIGURA A14. 25. 2016 ACCESO A PORTAL

14.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujías y la ubicación entre medianeras del edificio permiten realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización mediante la distribución a través de un pasillo central que da acceso a todas las estancias. Existe un patio en la misma crujía que la caja de escaleras.

14.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua: se desconoce

Evacuación de agua: La red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal. Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son de PVC (salvo en la parte inferior del lado derecho de la fachada principal, que es metálica) y transcurren por el exterior.

14.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

14.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El edificio dispone de un patio que permiten que todas las estancias ubicadas a su alrededor tengan ventilación e iluminación natural; por lo que todas las estancias, salvo una alcoba ubicada en la primera planta junto a la caja de escaleras, disponen de ventilación e iluminación natural.

14.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se desconoce.

14.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; tanto el espesor de las fachadas, como el del cerramiento del patio resultan insuficientes para un correcto aislamiento térmico.

14.7. CONCLUSIONES

El edificio se construyó en el siglo XIX y es de planta rectangular está ubicado entre dos muros medianeros. Tiene un perfil de planta baja, donde se encuentra el portal y un local comercial, dos plantas altas destinadas a vivienda y planta bajocubierta donde existe un trastero.

La fachada principal de la planta baja es de sillería mientras que el resto de la fachada de las plantas superiores se encuentra cubierta mediante un raseo de piedra arenisca. Los huecos superiores disponen de recercos con molduras de sillería con diseño de pilastras y un frontón simplificado. La fachada trasera se configura mediante solanas cerradas de madera y cristal y se abre hacia un pequeño jardín con acceso desde la calle Atzieta.

Las principales obras realizadas, de las que se han podido documentar son:

- La habilitación del local de la planta baja en el año 1969.
- La cubrición de la parte trasera del edificio en el año 1969.
- La reforma de la escalera de acceso en el año 1987.
- El acondicionamiento del local de la planta baja para destinarlo a la venta de pan y bollería.
- El refuerzo estructural del muro medianero que divide las fincas correspondientes a Andrekale nº 8 y nº 10 en el año 2003.
- La reciente rehabilitación de la cubierta.

Se desconoce el estado en el que se encuentra la estructura del edificio, ya que no se ha podido acceder al interior del mismo.

De la inspección visual realizada desde el exterior se deduce que en la fachada principal existen deficiencias puntuales, concretamente:

- Manchas negras en torno a huecos, en parte inferior, en paños, cornisas y alfeizares
- Desgaste de piedra arenisca en la fachada correspondiente a la planta baja
- Manchas blancas y negras debajo de balcones
- Molduras desprendidas en algunos puntos

La presencia de manchas negras ha podido ser causada por la porosidad del material, la penetración del agua, la proliferación de hongos, y la suciedad, junto a un deficiente mantenimiento. La aparición de manchas blancas puede deberse a una deficiente evacuación de agua que arrastra sales y, tras evaporarse, acaban depositándose en la fachada

El edificio dispone de un patio que permite que todas las estancias ubicadas a su alrededor tengan ventilación e iluminación natural, por lo que todas las estancias disponen de ellas, salvo una alcoba ubicada en la primera planta junto a la caja de escaleras.

El edificio no es accesible según definición de este término en la actual normativa relativa a este ámbito: existe un pequeño desnivel en el acceso al portal del edificio, de aproximadamente 1 cm; y de 6 cm en el del local comercial; y no dispone de ascensor. La configuración de la escalera y la distribución interior dificultan su instalación.

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; tanto el espesor de las fachadas, como el del cerramiento del patio resultan insuficientes para un correcto aislamiento térmico.

ANEXOS

A.15.

ANDRE KALE 12, ALICANTENA





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Entrevista con propietario del inmueble

15.0. ÍNDICE

- 15.1. Fuentes de información
 - 15.2. Identificación
 - 15.2.1. Ubicación
 - 15.2.2. Datos compositivos
 - 15.2.3. Descripción general
 - 15.3. Documentación gráfica
 - 15.3.1. Fachadas
 - 15.3.2. Plantas
 - 15.3.3. Sección
 - 15.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 15.4.1. Estructura
 - 15.4.2. Fachadas
 - 15.4.3. Cubierta
 - 15.5. Principales obras realizadas
 - 15.6. Descripción del estado actual
 - 15.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 15.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 15.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 15.7. Conclusiones
- Nota ¹

¹ Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del *PERCH* de Hernani

15.2. IDENTIFICACIÓN

15.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Andrekale nº 12

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: Alicantenea

SUPERFICIE DE PARCELA: 79 m²



FIGURA A15. 1. PLANO DE SITUACIÓN

15.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL	56,00 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA	51,00 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA	56,00 m ²
PLANTA BAJOCUBIERTA	TRASTERO 1	6,00 m ²
	TRASTERO 2	17,60 m ²

15.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XIX.

CATALOGACIÓN: Incluida en el Inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco.

DATOS HISTÓRICOS: Dispone de un pequeño escudo en la planta baja de la fachada principal labrado directamente sobre la clave del arco de acceso al bajo del edificio. Esta figura aparece repetida en otros blasones que existen en el pueblo. “*En azur, un árbol al natural de una de cuyas ramas del lado diestro pende, de una cadena de plata, una caldera del mismo metal, sobre llamas de fuego*” (del “*Repertorio de blasones*” de V. Cadenas). Es el blasón de los “*Alcega*” o “*Alceaga*”, familia significada de Hernani y pariente mayor del bando Oñacino³. La caldera del escudo, en heráldica, significa ricahombría y grandeza del reino, mientras que el árbol representa estabilidad, fecundidad y amor en empresas valerosas.

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa.

³ <https://hernani.wordpress.com/el-patrimonio/los-blasones-del-casco-de-hernani-ensayo-para-un-armorial-hernaniarra/>



FIGURA A15. 2. ESCUDO EN PLANTA BAJA

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO: El edificio es de planta rectangular y dispone de planta baja, dos plantas altas y planta bajocubierta.

La fachada principal está realizada con sillares en la planta baja. La distribución de los huecos se realiza mediante dos ejes verticales y los huecos se rematan mediante arcos adovelados. Un balcón por planta une los dos huecos de los que dispone cada planta y sus herrajes están realizados mediante hierro forjado.

La planta baja del local ha cambiado de uso a lo largo de su historia; pasando a ser de almacén en su origen, a tienda, *sagardotegi*, y actual pub.

Llama la atención el retranqueo de la fachada trasera (al igual que la del nº 10) respecto al resto de edificaciones de la calle Atzieta. Visto el muro medianero que se prolonga más allá de la fachada trasera a través de la parcela, parece indicar que las edificaciones disponían de mayor profundidad inicialmente.



FIGURA A15. 3. CALLE ATZIETA



FIGURA A15. 4. MURO MEDIANERO

15.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

15.3.1. FACHADAS

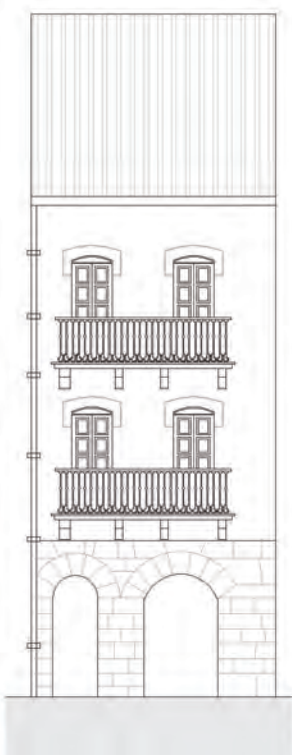


FIGURA A15. 5. ALZADO PRINCIPAL



FIGURA A15. 6. FACHADA PRINCIPAL

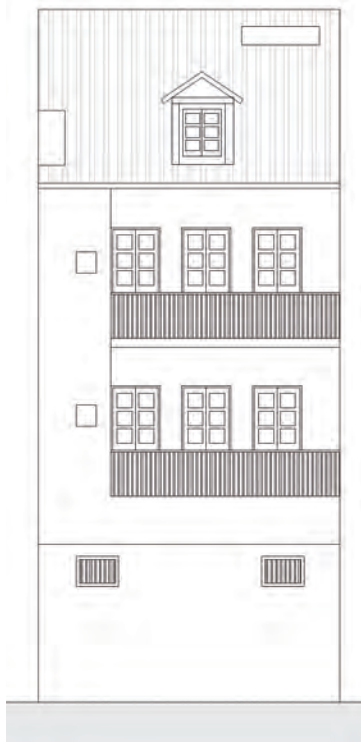


FIGURA A15. 7. ALZADO TRASERO



FIGURA A15. 8. FACHADA TRASERA

15.3.2. PLANTAS

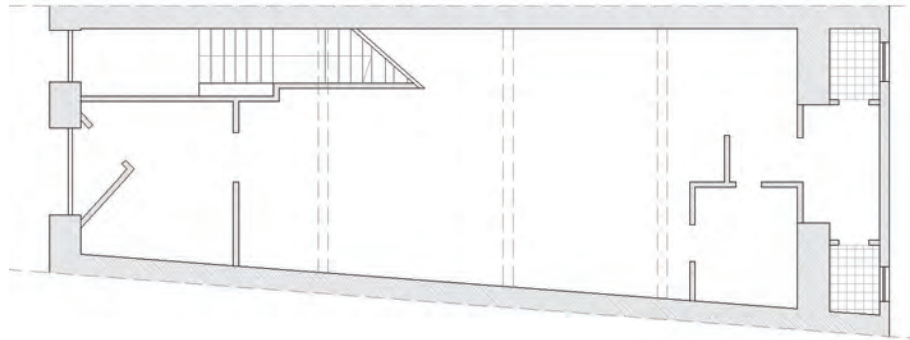


FIGURA A15. 9. PLANTA BAJA

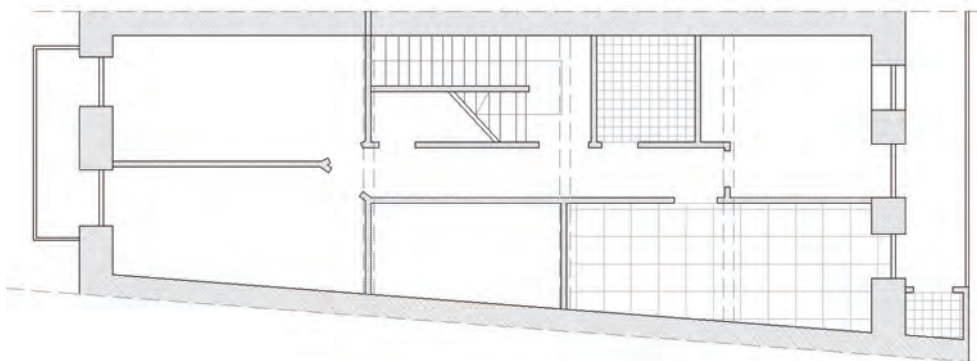


FIGURA A15. 10. PRIMERA PLANTA

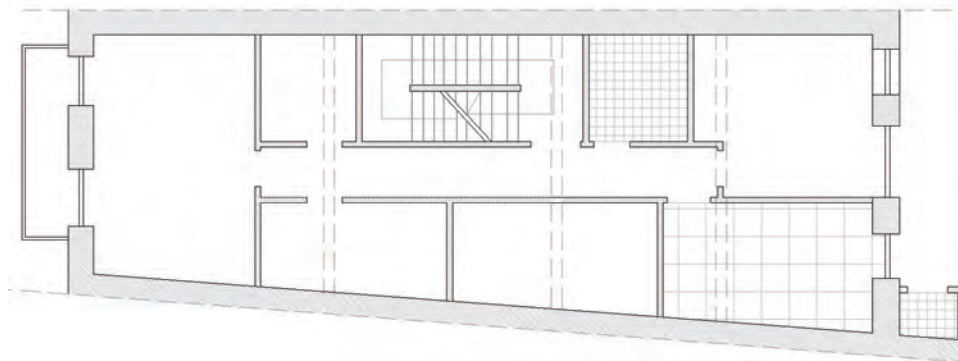


FIGURA A15. 11. SEGUNDA PLANTA

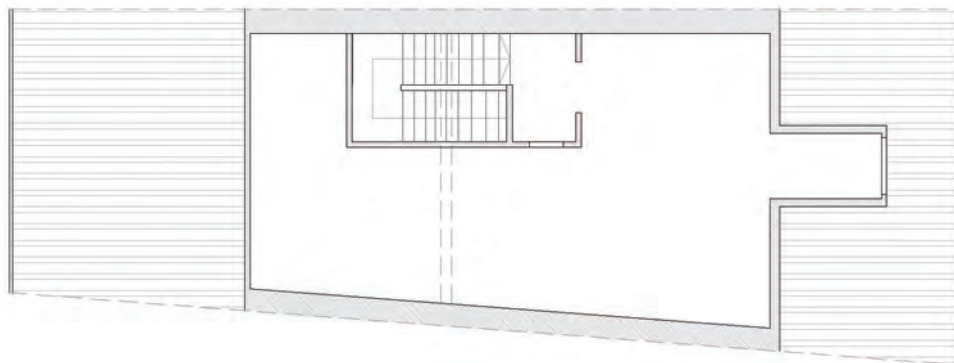


FIGURA A15. 12. PLANTA BAJOCUBIERTA

15.3.3. SECCIÓN

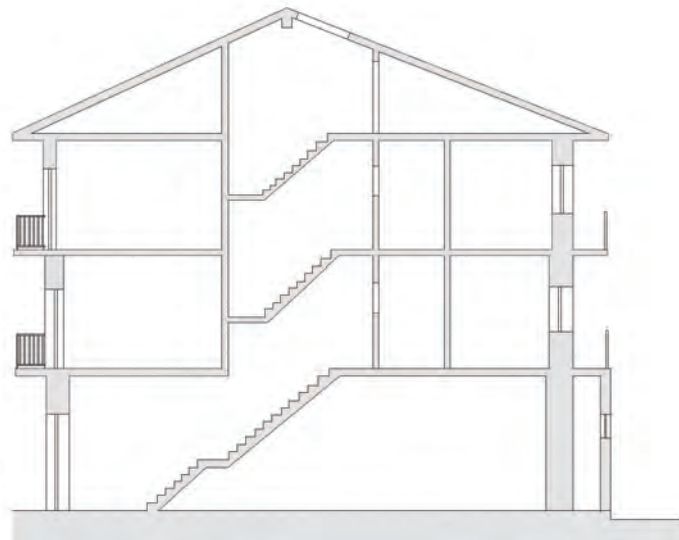


FIGURA A15. 13. SECCIÓN

15.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

15.4.1. ESTRUCTURA

15.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga y pilares

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: escaleras

15.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de fábrica y pilares de madera

Estructura horizontal: madera

Estructura inclinada: madera

15.4.1.3. DIMENSIONES

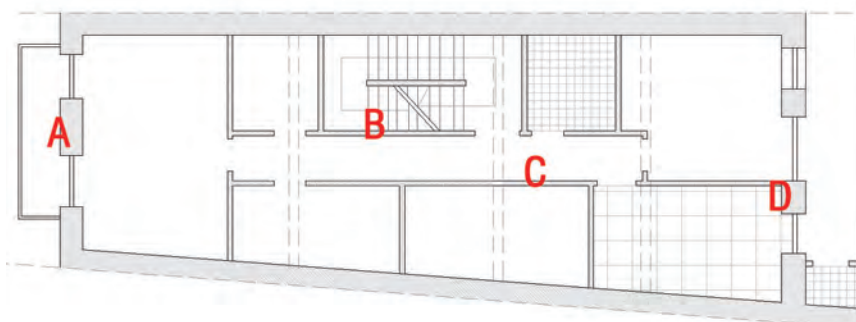


FIGURA A15. 14. PLANTA SEGUNDA. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
FACHADA A	e= 57 cm
PILAR B	e=10 x 10 cm
TABIQUE C	e= 8 cm
FACHADA D	e= 58 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 293 cm
PRIMERA PLANTA	h= 293 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 270 cm

15.4.2. FACHADAS

15.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados:

en fachada principal: planta baja de sillería arenisca y ladrillo; plantas altas con revestimiento continuo: revoco y pintura; muros medianeros de mampostería caliza

en fachada trasera: mampostería de caliza y piezas cerámicas, con revestimiento continuo y visto

Soporte: muros de piedra

Huecos:

Dinteles: madera y piedra

Mochetas: piedra

Carpinterías:

Ventanas: madera

Contraventanas: madera

Puertas ventanas: madera

Elementos singulares:

Barandillas: metal

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, gas, alumbrado público, suministro de agua y evacuación de agua, instalaciones contra incendios

Rótulos: letras metálicas, placa metálica de alarma

15.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS⁴

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm			
FACHADA PRINCIPAL: ANDRE KALÉ	PLANTA BAJA	102 x 250		150 x 250	
	PRIMERA PLANTA	85 X 220		85 X 220	
	SEGUNDA PLANTA	85 X 220		85 X 220	
FACHADA TRASERA:	PLANTA BAJA	85 X 60		85 X 60	
	PRIMERA PLANTA	40 X 45	100 X 230	100 X 230	100 X 230

⁴ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

15.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: Los balcones están formados por losas de hormigón sobre ménsulas de piedra en fachada principal y de estructura de madera en fachada trasera

Aleros: madera

15.4.3. CUBIERTA

15.4.3.1. TIPOLOGÍA: Cubierta inclinada a dos aguas



FIGURA A15. 15. CUBIERTA DE ANDRE KALE Nº 12. FOTO AÉREA⁵

15.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas de hormigón

Soporte: madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

15.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En el año **1962** se acondicionó el local ubicado en la planta baja para destinarlo a comercio⁶.



FIGURA A15. 16. 1962 FOTOGRAFÍA DE LA PARTE INFERIOR DE LA FACHADA PRINCIPAL

⁵ 2016. *Google earth*

⁶ Peticionario: J.M.M.A., 2001. "Reformas en local ubicado en planta baja". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

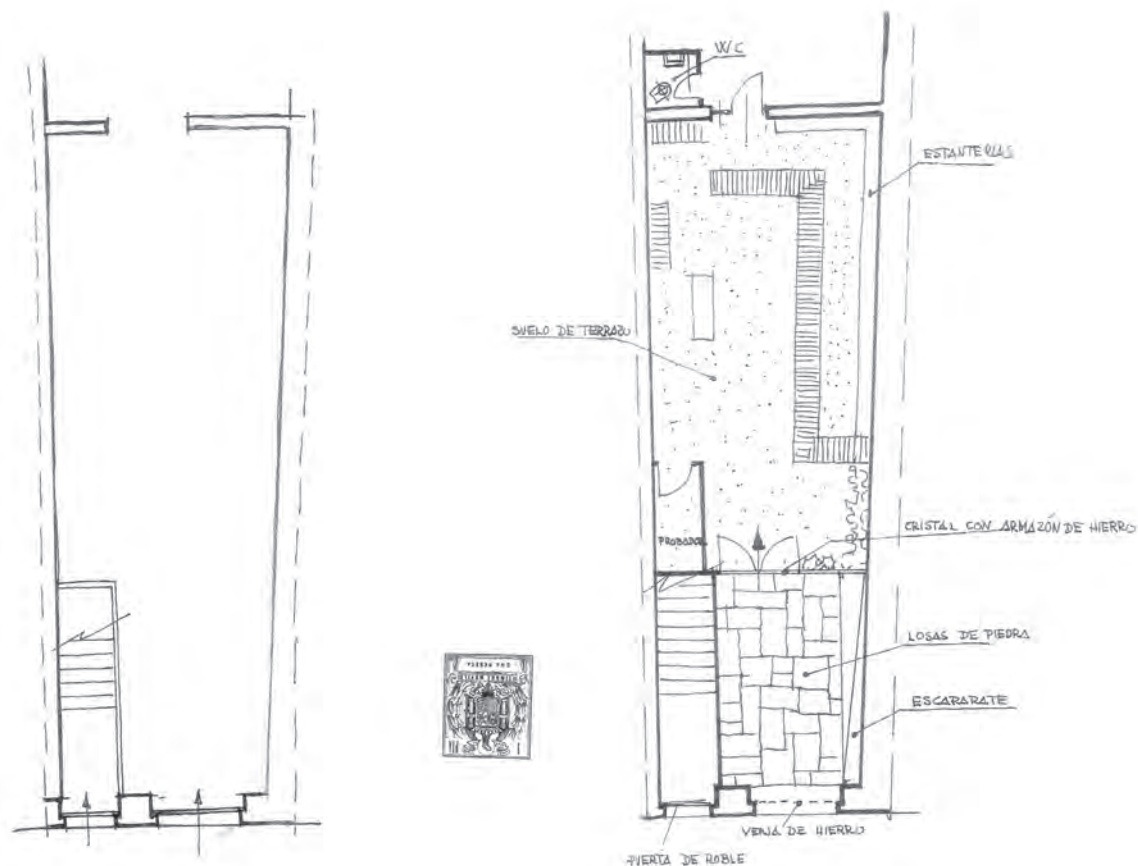


FIGURA A15. 17. 1962 PLANTA BAJA. ESTADO ANTERIOR A REFORMA Y POSTERIOR

En el año **1971** se realizaron obras de reforma en el local ubicado en la planta baja. Se sustituyó la puerta de acceso⁷.

Durante los años **1978-80** se solicitó la licencia de instalación, apertura y actividad; y se solicitó permiso para la realización de obras de acondicionamiento del local comercial ubicado en la planta baja para destinarlo a bar⁸.

En el año **1983** se realizaron obras de rehabilitación de cubierta, concretamente la reparación de aleros y luceros y el retejo⁹.

En el año **1985** se solicitó licencia para realizar obras de reforma en el bar ubicado en la planta baja¹⁰, se sustituyó parte del mobiliario del bar, se mejoró el acceso al bar, etc.

En el año **1992** se realizaron trabajos de rehabilitación de la fachada por problemas de desprendimientos¹¹.

En el año **1994** se realizaron obras de mejora en el local ubicado en la planta baja; se sustituyeron azulejos, sanitarios y revestimiento de suelo¹².

En el año **1995** los vecinos del inmueble denunciaron a los propietarios del bar ubicado en la planta baja por haber cubierto la parte trasera del local hacia la calle Atzieta mediante planchas de uralita¹³.

7 Peticionario: C.B., 1971. "Obras de reforma en local". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

8 Peticionario: A. R. N., 1978-80. Ingeniero técnico: Angel Aguirrebeña. "Licencia de instalación, apertura y actividad y obras de habilitación de local de bar pub Ekos". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

9 Peticionario: F.P.S., 1983. "Retejo, reparación de aleros y luceros". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

10 Peticionario: J.M.R.N., 1985. "Licencia de obras de mejora del bar Ekos". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

11 Peticionario: F.T.E., 1992. "Solicitud para proceder a reparar la fachada". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

12 Peticionario: C.F., 1994. "Obra de mejora de local en planta baja". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

13 Peticionario: Vecinos de Kardaberaz nº 12, 1995. "Denuncia por cubrición con uralita parte trasera". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

15.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

15.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

15.6.1.1. ESTRUCTURA

No se han podido determinar el estado de la **cimentación** por inaccesible.

La **estructura vertical** parece estar en buen estado. La planta baja de la fachada trasera sufrió alguna alteración cuando se realizaron las obras de acondicionamiento del pub y se amplió el hueco de acceso a los aseos mediante la demolición de parte del muro de fachada. El muro medianero que transcurre junto a la escalera va disminuyendo de espesor de manera escalonada a medida que aumenta la altura; así en la primera planta disminuye 14 cm, y en la segunda 22 cm.

La **estructura horizontal** se encuentra aparentemente en buen estado, aunque está oculta en su mayoría. Se ha podido acceder al forjado de la planta bajocubierta por encontrarse en obras, y se ha observado que algunos elementos de la madera han padecido el ataque de xilófagos, como la carcoma; y han perdido sección.



FIGURA A15. 18.MURO DE CARGA MEDIANERO EN PLANTA BAJOCUBIERTA

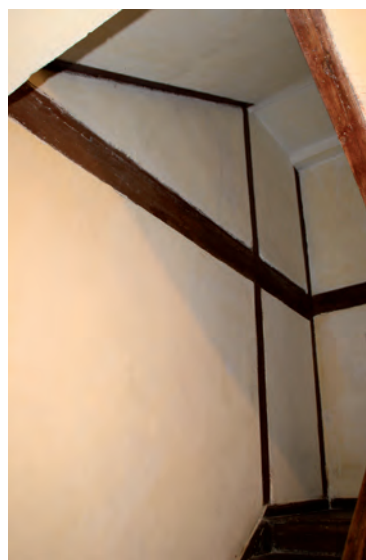


FIGURA A15. 19.PILARES DE MADERA EN ESCALERA



FIGURA A15. 20.FORJADO EN PLANTA BAJOCUBIERTA



FIGURA A15. 21.ESTRUCTURA EN CUBIERTA

15.6.1.2. FACHADAS

Las fachadas se encuentran bastante deterioradas debido a un mantenimiento y cuidado deficiente. La planta baja de la fachada principal de sillares de arenisca (de "Igeldo" según propietario) ha sido pintada de color marrón y está desvirtuada debido a los numerosos cables que transcurren por la misma, rótulos y demás instalaciones. El pequeño escudo existente encima del arco de acceso al local comercial está casi oculto entre letras y cables. En la parte derecha de la fachada se observa el muro medianero realizado con piedra caliza. El revestimiento de las plantas altas de la fachada principal está desconchándose y posee manchas de humedad. Las ménsulas que soportan las losas de hormigón de los balcones tienen un color negro, posiblemente debido al chorreo del agua de los balcones por los mismos; por lo que se deduce que no disponen de una evacuación correcta mediante goterón, o voladizo.



FIGURA A15. 22. PLANTA BAJA DE FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A15. 23. PLANTAS ALTAS DE FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A15. 24. FACHADA TRASERA VISTA



FIGURA A15. 25. PLANTAS ALTAS DE FACHADA TRASERA

La fachada trasera está compuesta por mampostería de piedra caliza, y piezas cerámicas de diferentes tamaños. Se encuentra a la vista en la fachada correspondiente a la segunda planta, mientras que en la primera está cubierta y pintada. El saliente, que puede observarse a la izquierda en la figura A15.25, corresponde a los aseos originales y únicos del edificio, ubicados en el exterior y con acceso desde el balcón; su cerramiento está raseado y presenta manchas y desconchados.

15.6.1.3. CUBIERTA

La cubierta se encuentra deteriorada por un mantenimiento inadecuado de la misma. Las tejas de hormigón han perdido su capacidad de impermeabilizar debido a la pérdida del revestimiento. Ya que existen restos de ataque de carcoma en las vigas de la cubierta, se deduce que el soporte de la misma, es decir, los tableros de madera, también han podido sufrir este ataque de xilófagos.

La cubierta de uralita existente en la planta baja de la parte trasera del edificio presenta síntomas de un mantenimiento inadecuado: suciedad, sedimentación, manchas, etc.



FIGURA A15. 26. FALDÓN TRASERO



FIGURA A15. 27. CORNISA EN PARTE TRASERA



FIGURA A15. 28. CHIMENEA



FIGURA A15. 29. FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A15. 30. CUBIERTA DE PARCELA EN PLANTA BAJA



FIGURA A15. 31. LUCERNARIO EN CAJA DE ESCALERA



FIGURA A15. 32. PARTE INFERIOR DE CUBIERTA



FIGURA A15. 33. ESTRUCTURA DE CUBIERTA

15.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

15.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD



FIGURA A15. 34. PORTAL



FIGURA A15. 35. PUERTA DE ACCESO

El portal de la escalera no permite la instalación de un ascensor debido a la insuficiente anchura que presenta. Existen desniveles también en los accesos a las viviendas.

15.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La ubicación entre medianeras del edificio, la configuración de la escalera y la inexistencia de patio, permite realizar distribuciones interiores en torno a un pasillo central que comunica alcobas en partes interiores y habitaciones de estancia, cocinas y salas de estar, en crujías hacia fachada. A principios del siglo XX se instalaron los aseos, existentes en la actualidad, en el balcón, junto a las cocinas; posteriormente se construyeron los baños junto a la caja de la escalera en lo que fue alcoba.

15.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua:

El suministro de agua se realiza desde la red municipal; y los elementos de contaje son individuales en cada vivienda o local.

Evacuación de agua:

La red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal. Las conducciones fecales, tanto las bajantes, como los colectores, se encuentran en el patio. Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son metálicas, y de PVC y transcurren por el exterior en fachada principal, y por el interior de los aseos ubicados en los balcones en la fachada trasera.



FIGURA A15. 36. FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A15. 37. FACHADA TRASERA

15.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

15.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El edificio dispone de estancias sin ventilación ni iluminación natural. Las alcobas ubicadas en la parte interior se comunican entre ellas mediante pequeños huecos realizados en las paredes que las separa.

15.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se deduce que debido al escaso espesor de las paredes divisorias el aislamiento acústico es deficiente.

15.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas, el espesor de los muros resulta insuficiente para aislar las viviendas del exterior acorde a la normativa actual vigente.

15.7. CONCLUSIONES

El edificio data del siglo XIX y se ha encontrado escasa información sobre su origen y modificaciones.

La planta baja presenta dos arcos, el más estrecho es el acceso al portal, y el segundo corresponde al actual acceso al pub. Este último acceso transcurría originalmente a través de un porche. La planta baja está realizada mediante sillares denominados "*Igeldo*", nombre dado, sin duda, por la cantera de la que proceden.

Las fachadas se encuentran en un estado algo deteriorado, con desconchamientos, manchas y suciedad, debido a un mantenimiento deficiente. Las numerosas instalaciones que transcurren por la fachada principal incrementan el aspecto descuidado de la misma. Existe un pequeño escudo que ha sido casi escondido entre letras metálicas y cables negros de electricidad. Los balcones realizados por losas de hormigón sobre ménsulas de piedra arenisca, presentan manchas de humedades debido a una deficiente evacuación del agua.

Llama la atención el retranqueo de la fachada trasera, que junto a la perteneciente al nº 10 de Andrekale no continúan la alineación de la calle Atzieta. En lugar de edificación, dispone de un espacio, que actualmente se encuentra cubierto mediante placas de fibrocemento.

En el balcón existente en la parte trasera hay un aseo, que al parecer debía ser el original del edificio, cuyo acceso se hacía desde el exterior, por el balcón. Más tarde se construyeron los aseos existentes en el interior, en las alcobas ubicadas junto a la caja de escaleras.

La estructura está en buen estado aparentemente, aunque en la madera estructural de la cubierta se han encontrado restos de ataques de carcoma, por lo que algunos elementos han disminuido de sección.

Debido a la configuración de la estructura, crujías, núcleo de comunicación, e inexistencia de patio; la distribución interior de las plantas no permite la ventilación ni iluminación natural en las estancias ubicadas en las crujías centrales; ni tampoco la instalación de un ascensor para poder mejorar las condiciones de accesibilidad del edificio.

ANEXOS

A.16.

ANDRE KALE 40





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Archivo Municipal de Hernani

16.0. ÍNDICE

- 16.1. Fuentes de información
 - 16.2. Identificación
 - 16.2.1. Ubicación
 - 16.2.2. Datos compositivos
 - 16.2.3. Descripción general
 - 16.3. Documentación gráfica
 - 16.3.1. Fachadas
 - 16.3.2. Plantas
 - 16.3.3. Sección
 - 16.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 16.4.1. Estructura
 - 16.4.2. Fachadas
 - 16.4.3. Cubierta
 - 16.5. Principales obras realizadas
 - 16.6. Descripción del estado actual
 - 16.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 16.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 16.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 16.7. Conclusiones
- Nota¹

¹ Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del *PERCH* de Hernani

16.2. IDENTIFICACIÓN

16.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Andre Kale nº 40

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: -

SUPERFICIE DE PARCELA: 168 m²



FIGURA A16. 1. PLANO DE SITUACIÓN

16.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 1	53,31 m ²
	LOCAL COMERCIAL 2	83,00 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA DER	54,00 m ²
	VIVIENDA IZQ	58,00 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA DER	54,00 m ²
	VIVIENDA IZQ	66,00 m ²
3ª PLANTA	VIVIENDA DER	54,00 m ²
	VIVIENDA IZQ	59,00 m ²
PLANTA BAJOCUBIERTA	VIVIENDA	58,00 m ²

16.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XIX.

CATALOGACIÓN: Incluida en el Inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco.

DATOS HISTÓRICOS: En la fachada principal destaca un gran escudo con recerco de piedra, medio partido (verticalmente la mitad superior) y cortado (horizontalmente a la mitad), representando a tres familias, de las que se reconoce la de *Alcega* (árbol con caldera y cadena) y la de *Ayerdí*, rama de Urnieta (roble con jabalí pasante al pie del tronco). Por su simbología, ubicación y dimensiones parece que, en su origen, el escudo pertenecía a otro edificio más antiguo y se incorporó a éste posteriormente.

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa



FIGURA A16. 2. ESCUDO UBICADO EN LA FACHADA PRINCIPAL

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio es de planta rectangular y se encuentra entre muros medianeros.

La fachada principal es de sillería en la planta baja (caliza) y primera (arenisca); este cambio de material no se realiza por planta, sino escalonadamente combinando ambos en mismas hileras. Esta disposición hace pensar que tras la demolición de la fachada, por motivos desconocidos, se reconstruyó manteniendo la base. Las plantas superiores, así como la fachada trasera están raseadas.

La puerta de acceso al portal está ubicada en un vano que parece haber sido modificado. En su parte superior se observa la estructura de un arco de medio punto, sin embargo la puerta de madera –de forma rectangular- no se corresponde con el arco, por lo que se han debido recortar las dovelas para conseguir el acople arco-puerta. El motivo de este cambio ha podido ser la falta de altura en el acceso, provocada por el aumento de cota en el exterior; hecho que se ha corroborado en otros edificios. Es por ello que la construcción de la planta baja de la fachada principal se considera anterior al siglo XIX, periodo durante el cual se produjo el aumento de cota de la calle.

16.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

16.3.1. FACHADAS



FIGURA A16. 3. ALZADO PRINCIPAL



FIGURA A16. 4. FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A16. 5. ALZADO TRASERO



FIGURA A16. 6. FACHADA TRASERA

16.3.2. PLANTAS

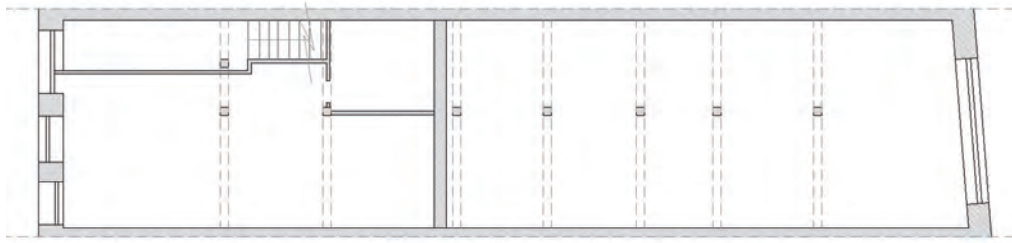


FIGURA A16. 7. PLANTA BAJA

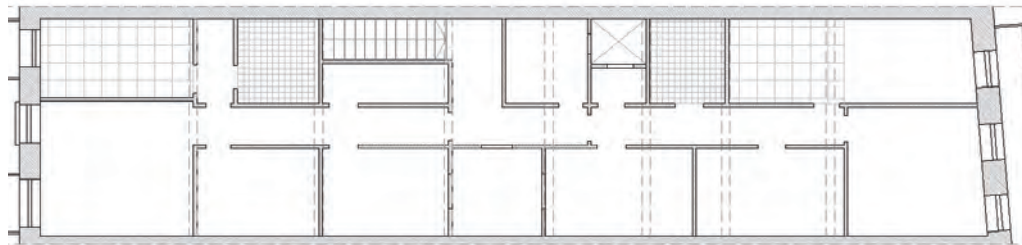


FIGURA A16. 8. PRIMERA PLANTA

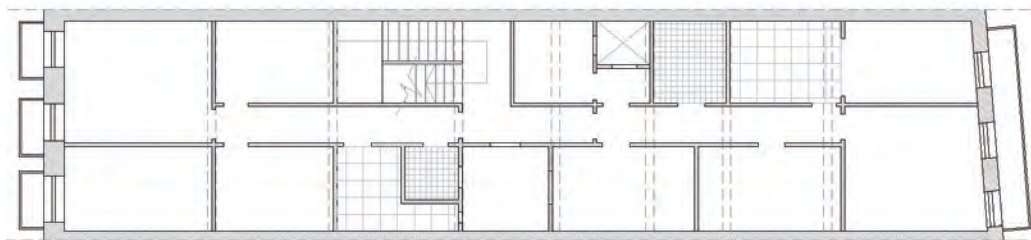


FIGURA A16. 9. SEGUNDA Y TERCERA PLANTA

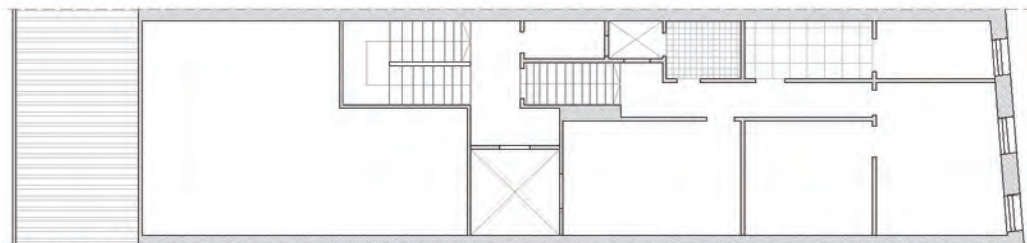


FIGURA A16. 10. PLANTA BAJOCUBIERTA

16.3.1. SECCIÓN

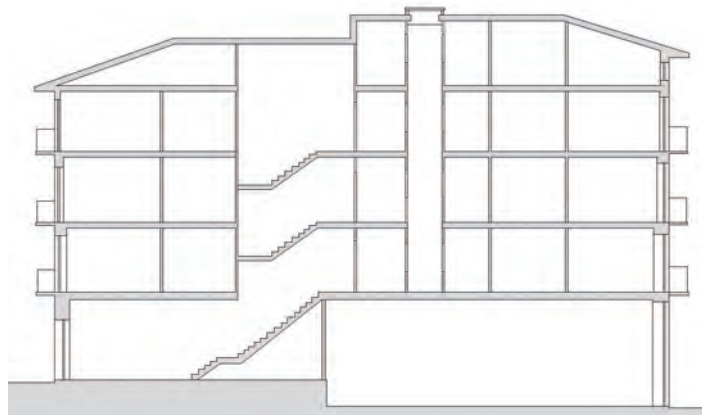


FIGURA A16. 11. SECCIÓN

16.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

16.4.1. ESTRUCTURA

16.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: se desconoce

Estructura horizontal: se desconoce

Estructura inclinada: escaleras

16.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de fábrica y pilares

Estructura horizontal: se desconoce

Estructura inclinada: se desconoce

16.4.1.3. DIMENSIONES

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 350 cm (calle Mayor), h= 460 cm (calle Atzieta)
PRIMERA PLANTA	h= 275 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 275 cm
TERCERA PLANTA	h= 250 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= 0-255 cm

16.4.2. FACHADAS

16.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados:

en fachada principal: sillería en planta baja, de piedra caliza en planta baja, y arenisca en primera planta; continuo: revoco, en plantas altas.

en fachada trasera: continuo: revoco

Soporte: muros de piedra y fábrica de ladrillo

Huecos:

Dinteles: piedra y desconocido

Mochetas: piedra y cerámica

Alfeizares: piedra y cerámica

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Persianas: PVC y otros (algunos con la caja por el exterior y otros por el interior)

Puertas ventanas: madera y otros

Elementos singulares:

Barandillas: metal

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, alumbrado público, suministro de agua y evacuación de agua

Otros: rótulos de metal, dispositivo de alarma, en fachada trasera tenderetes de ropa y toldo

16.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS³

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm		
FACHADA PRINCIPAL: CALLE MAYOR	PLANTA BAJA	165 x 250	125 x 160	125 x 225
	PRIMERA PLANTA	120 x 240	120 x 150	120 x 240
	SEGUNDA PLANTA	120 x 240	120 x 240	120 x 240
	TERCERA PLANTA	120 x 240	120 x 240	120 x 240
FACHADA LATERAL: ATZIETA KALEA	PLANTA BAJA	390 x 460		
	PRIMERA PLANTA	110 x 230	110 x 230	110 x 230
	SEGUNDA PLANTA	110 x 230	110 x 230	110 x 230
	TERCERA PLANTA	110 x 230	110 x 230	110 x 230
	PLANTA BAJOCUBIERTA	100 x 75	100 x 75	100 x 75

16.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: los balcones están formados por losas de piedra en fachada principal, y de hormigón en fachada posterior

Cornisas: piedra

Aleros: madera

16.4.3. CUBIERTA

16.4.3.1. TIPOLOGÍA: Cubierta inclinada a cuatro aguas



FIGURA A16. 12. CUBIERTA DE ANDRE KALE Nº 40. FOTO AÉREA⁴

16.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas

Soporte: se desconoce

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

³ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

⁴ 2014. Google earth

16.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En el año **1986** se realizaron obras de reforma en el local ubicado en la planta baja para destinarlo a video-club⁵.

En el año **1986** se realizaron obras de reforma en el local ubicado en la planta baja, entre otras tareas destacan la sustitución del solado de hormigón y el raseo de paredes⁶.

En el año **1993** se realizaron obras de reforma interior en la vivienda ubicada en la segunda planta⁷. Ese mismo año se realizaron obras de reforma en el interior de la vivienda de la primera planta, mano izquierda, concretamente arreglos en los techos de la vivienda⁸.

En el año **1994** se realizaron obras de reforma en un local de la planta baja para acondicionarlo y destinarlo a agencia de seguros⁹.

En el año **1995** se realizaron trabajos de restauración y reparación de cubierta y fachada¹⁰.

16.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

16.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada a la fachada desde el exterior.

16.6.1.1. ESTRUCTURA

Se desconoce su estado.

16.6.1.2. FACHADAS

La fachada principal presenta deficiencias puntuales, concretamente:

- Manchas negras en torno a huecos, en parte inferior, en paños, cornisas y alfeizares
- Manchas blancas debajo de balcones
- Desgaste del material en sillares de planta baja

La presencia de manchas negras ha podido ser causada por la porosidad del material, la penetración del agua, la proliferación de hongos, y la suciedad, junto a un deficiente mantenimiento. La aparición de manchas blancas puede deberse a una deficiente evacuación de agua que arrastra sales y, tras evaporarse, acaban depositándose en la fachada.

El desgaste del material en la parte baja ha podido ser causada, por un lado, por el contacto más directo del material con el agua, en contacto con la acera; y por otro, por la limpieza de *pintadas* realizadas, para lo que se suelen usar productos corrosivos o chorros de agua a presión. Actualmente los sillares están pintados de gris en algunas zonas.

5 Peticionario: K.R., 1986. "Permiso de obra en planta baja para negocio de video club". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

6 Peticionario: V.A.U. 1986. "Obras interiores en planta baja". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

7 Peticionario: M.L.P.L., 1993. "Solicitud para reforma de vivienda en 40-2º". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

8 Peticionario: I.U., 1993. "Arreglo de techos de la casa 40-1º izq". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

9 Peticionario: C.O., 1994. "Habilitación de local para agencia de seguros". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

10 Peticionario: J.M.G.A., 1995. "Trabajos de restauración y reparación de cubierta y fachada". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

Las numerosas instalaciones que transcurren por la fachada desvirtúan su apariencia.
La fachada trasera aparentemente está en buen estado.



FIGURA A16. 13. PLANTA BAJA DE FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A16. 14. PLANTAS ALTAS DE FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A16. 15. BALCÓN EN PRIMERA PLANTA



FIGURA A16. 16. BALCÓN EN SEGUNDA PLANTA



FIGURA A16. 17. FACHADA TRASERA

16.6.1.3. CUBIERTA

La cubierta fue rehabilitada en el año 1995, y aparentemente está en buen estado. Llama la atención su composición a cuatro aguas, que ha podido ser causada por la dificultad de elevar la cota de la cumbrera en el caso de que se hubiese realizado a dos aguas. Esta disposición traslada la dificultad a la evacuación de aguas, que ha de realizarse en todo el perímetro del edificio.



FIGURA A16. 18. CUBIERTA EN 3 DIMENSIONES¹¹

16.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

16.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Existe un pequeño desnivel en el acceso al portal del edificio, de aproximadamente 3 a 10 cm; y de 1 a 8 cm en el del local comercial. El edificio no dispone de ascensor, y la configuración de la escalera, recta en las dos primeras plantas, dificulta su instalación.



FIGURA A16. 19. PUERTA DE ACCESO A PORTAL



FIGURA A16. 20. PUERTA DE ACCESO A LOCAL

11 2016. Google earth

16.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujías y la ubicación entre medianeras del edificio permiten realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización mediante la distribución a través de un pasillo central que da acceso a todas las estancias. Existe un patio de pequeñas dimensiones (1 m x 1,50 m) en las plantas altas, y otro mayor (2,40 m x 2,40 m) junto a la otra medianera.

16.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua: se desconoce

Evacuación de agua: las aguas pluviales de la cubierta se realizan mediante tuberías de PVC. En la fachada principal se aprecia la inserción de un empalme desde el interior de la vivienda de la tercera planta hacia la bajante de pluviales. Todas las bajantes, tanto en la fachada principal, como en la fachada trasera, se comparten con los edificios contiguos.



FIGURA A16. 21. CANALÓN Y BAJANTES DE FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A16. 22. BAJANTES EN FACHADA TRASERA

16.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

16.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El edificio dispone de dos patios que permite que las estancias ubicadas en torno a ellos dispongan de ventilación e iluminación natural. A pesar de la existencia de dos patios y debido a las dimensiones de la parcela (5,80 m x 26 m), son numerosas las estancias interiores.

16.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se desconoce.

16.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; tanto el espesor de las fachadas, como el del cerramiento del patio resultan insuficientes para un correcto aislamiento térmico.

16.7. CONCLUSIONES

El edificio corresponde al siglo XIX, aunque se han encontrado indicios de que algún elemento constructivo que lo compone pudiera ser anterior. No se han encontrado datos históricos relevantes del mismo, y tampoco se ha podido acceder al interior.

El edificio es de planta rectangular y se encuentra entre muros medianeros.

La fachada principal es de sillería en la planta baja (caliza) y primera (arenisca); este cambio de material no se realiza por planta, sino escalonadamente combinando ambos en mismas hileras. Esta disposición hace pensar que tras la demolición de la fachada, por motivos desconocidos, se reconstruyó a partir de la base que se mantuvo. Las plantas superiores, así como la fachada trasera están raseadas.

La puerta de acceso al portal está ubicada en un vano que parece haber sido modificado. En su parte superior se observa la estructura de un arco de medio punto, sin embargo la puerta de madera –de forma rectangular- no se corresponde con el arco, por lo que se han debido recortar las dovelas para conseguir el acople arco-puerta. El motivo de este cambio ha podido ser la falta de altura en el acceso, provocada por el aumento de cota en el exterior; hecho que se ha corroborado en otros edificios. Es por ello que se estima la construcción de la parte baja de la fachada principal anterior al siglo XIX.

En la fachada principal destaca un gran escudo con recerco de piedra representando a tres familias, de las que se reconoce la de Alcega y la de Ayerdi, rama de Urnieta. Por su simbología, ubicación y dimensiones parece que, en su origen, el escudo pertenecía a otro edificio más antiguo y se incorporó a éste posteriormente.

Las principales obras realizadas en el edificio que han podido ser documentadas son:

- En 1986 de obras de reforma en el local ubicado en la planta baja para destinarlo a video-club.
- En el local ubicado en la planta baja, entre otras tareas destacan la sustitución del solado de hormigón y el raseo de paredes.
- Reforma en 1993 en el interior de la vivienda ubicada en la segunda planta. Ese mismo año se realizaron obras de reforma en el interior de la vivienda de la primera planta, mano izquierda, consistente en arreglos en los techos de la vivienda.
- Reforma en 1994 en un local de la planta baja para acondicionarlo y destinarlo a agencia de seguros.
- Rehabilitación y restauración de cubierta y fachada en el año 1995.

La fachada trasera aparentemente se encuentra en buen estado, pero la fachada principal presenta deficiencias puntuales, concretamente:

Manchas negras en torno a huecos, en parte inferior, en paños, cornisas y alfeizares

Manchas blancas debajo de balcones

Desgaste del material en sillares de planta baja

La presencia de manchas negras ha podido ser causada por la porosidad del material, la penetración del agua, la proliferación de hongos, y la suciedad, junto a un deficiente mantenimiento. La aparición de manchas blancas puede deberse a una deficiente evacuación de agua que arrastra sales y, tras evaporarse, acaban depositándose en la fachada.

El desgaste del material en la parte baja ha podido ser causada, por un lado, por el contacto más directo del material con el agua, en contacto con la acera; y por otro, por la limpieza de *pintadas* realizadas, para lo que se suelen usar productos corrosivos o chorros de agua a presión. Actualmente los sillares están pintados de gris en algunas zonas.

Las numerosas instalaciones que transcurren por la fachada desvirtúan su apariencia.

La cubierta fue rehabilitada en el año 1995, y aparentemente está en buen estado. Llama la atención su composición a cuatro aguas, que ha podido ser causada por la dificultad de elevar la cota de la cumbre en el caso de que se hubiese realizado a dos aguas. Esta disposición traslada la dificultad a la evacuación de aguas, que ha de hacerse en todo el perímetro del edificio, y se ha realizado mediante tuberías de PVC. En la fachada principal se aprecia la inserción de un empalme desde el interior de la vivienda de la tercera planta hacia la bajante de

pluviales. Todas las bajantes, tanto en la fachada principal, como en la fachada trasera, se comparten con los edificios contiguos.

El edificio no es accesible, según la definición de la normativa actual en ese ámbito, ya que existe un pequeño desnivel en el acceso al portal del edificio, de aproximadamente 3 a 10 cm; y de 1 a 8 cm en el del local comercial; y el edificio no dispone de ascensor. La configuración de la escalera, recta en las dos primeras plantas, dificulta su instalación.

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujías y la ubicación entre medianeras del edificio permiten realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización mediante la distribución a través de un pasillo central que da acceso a todas las estancias. Existe un patio de pequeñas dimensiones (1 m x 1,50 m) en las plantas altas, y otro mayor (2,40 m x 2,40 m) junto a la otra medianera. A pesar de que esos dos patios permiten que las estancias ubicadas en torno a ellos dispongan de ventilación e iluminación natural, debido a las dimensiones de la parcela (5,80 m x 26 m), son numerosas las estancias interiores

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; tanto el espesor de las fachadas, como el del cerramiento del patio resultan insuficientes para un correcto aislamiento térmico.

ANEXOS

A.17.

ANDRE KALE 46, PORTALONDO, PALACIO DE ALCEGA





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Expediente de declaración de bien histórico-artístico 1960-64
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. 1982
- Inventario del Patrimonio Cultural de Hernani. 1986
- Entrevista con propietario del inmueble

17.0. ÍNDICE

- 17.1. Fuentes de información
 - 17.2. Identificación
 - 17.2.1. Ubicación
 - 17.2.2. Datos compositivos
 - 17.2.3. Descripción general
 - 17.3. Documentación gráfica
 - 17.3.1. Fachadas
 - 17.3.2. Plantas
 - 17.3.3. Sección
 - 17.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 17.4.1. Estructura
 - 17.4.2. Fachadas
 - 17.4.3. Cubierta
 - 17.5. Principales obras realizadas
 - 17.6. Descripción del estado actual
 - 17.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 17.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 17.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 17.7. Conclusiones
- Nota ¹

¹ Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del *PERCH* de Hernani

17.2. IDENTIFICACIÓN

17.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Andrekale nº 46

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: Portalondo, Palacio de Alcega

SUPERFICIE DE PARCELA: 222 m²



FIGURA A17. 1. PLANO DE SITUACIÓN

17.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 1	48,68 m ²
	LOCAL COMERCIAL 2	100,12 m ²
	LOCAL COMERCIAL 3	33,39 m ²
	OFICINA	43,79 m ²
1ª Y 2ª PLANTA	VIVIENDA	213,85 m ²
PLANTA BAJOCUBIERTA	TRASTERO	175,76 m ²

17.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Anterior al año 1450, baja edad media.

CATALOGACIÓN: Monumento Histórico-Artístico de carácter Provincial por Orden Ministerial de 17 de Enero de 1964 (B.O.E. 29.2.64).

DATOS HISTÓRICOS: Es una casa torre desmochada durante la segunda mitad del siglo XV. Aunque no se dispone de prueba escrita, la tradición atribuye la torre *Portalondo* a los señores de Alcega, cuya presencia en Hernani está bien documentada. Esta asignación es compatible con la situación histórica en el siglo XV, en el contexto de la Guerra de Bandos entre oñacinos y gamboínos, considerando que *Martín Pérez de Alcega*, Pariente Mayor o cabeza de linaje en el valle de Hernani, tomó parte muy activa en el bando oñacino. Para ello los Parientes Mayores construyeron residencias de carácter defensivo, las casas-torre, situadas en las villas en zonas defensivas estratégicas. La ubicación de esta casa torre, en el perímetro exterior de la villa, y su denominación (*Portalondo*: junto a la puerta), parece indicar que formaba parte de la muralla defensiva de Hernani y se situaba en uno de sus accesos. En el año 1456 se proclamó el fin de la Guerra de Bandos, y se procedió al desmochamiento de las casas torre que eran propiedad de los Parientes Mayores.

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO: El edificio actualmente hace esquina y es de planta trapezoidal. Dispone de planta baja, 2 plantas altas y una planta bajocubierta. Desde el local comercial se accede a un sótano de escasa altura, en torno a 1,80 m, por el que suele aflorar el agua en su superficie.

A principios del siglo XX se derribó una fachada del edificio para ampliarlo hasta el nº 44 de Andrekale y construir el portal del edificio con acceso desde la nueva fachada, resultante de la ampliación. En la siguiente fotografía se observa que el edificio estaba aislado.

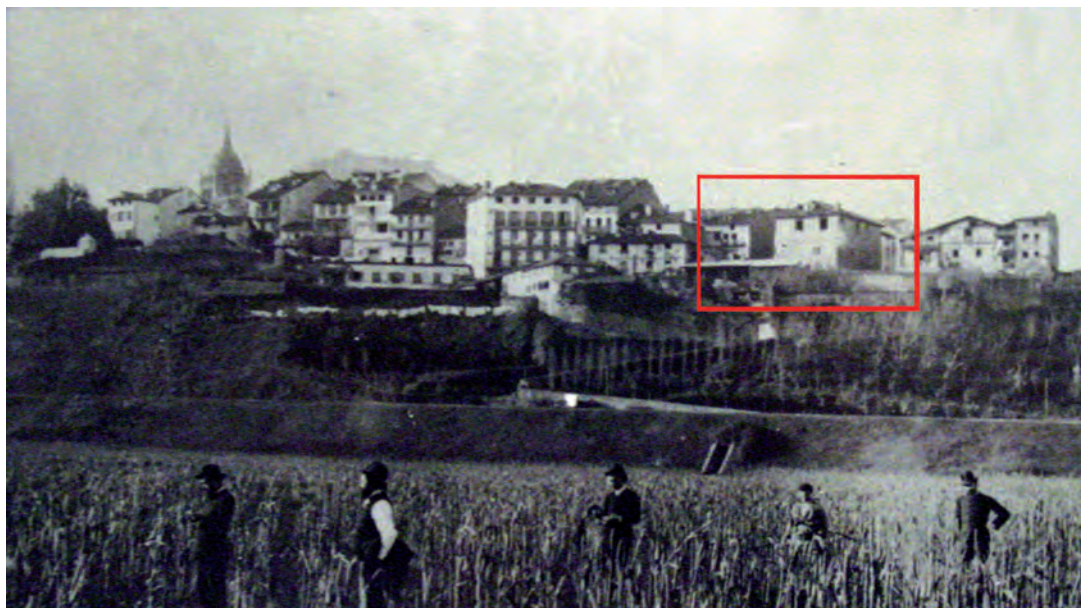


FIGURA A17. 2. PRINCIPIO DEL SIGLO XX. FOTOGRAFÍA DESDE LA CALLE ATZIETA³

La fachada exterior original es de sillería caliza, las ventanas ubicadas en la segunda planta son de posterior abertura y están rodeadas de sillares de arenisca. En la primera planta existen cuatro ventanas geminadas de arco apuntado con parteluz protegidas por tejadillos.

Se deduce por la reducida elevación respecto a la acera de las saeteras de ojal situadas en la parte inferior de la fachada que el terreno que rodea el edificio ha sufrido una elevación de al menos 50cm.



FIGURA A17. 3. SAETERAS

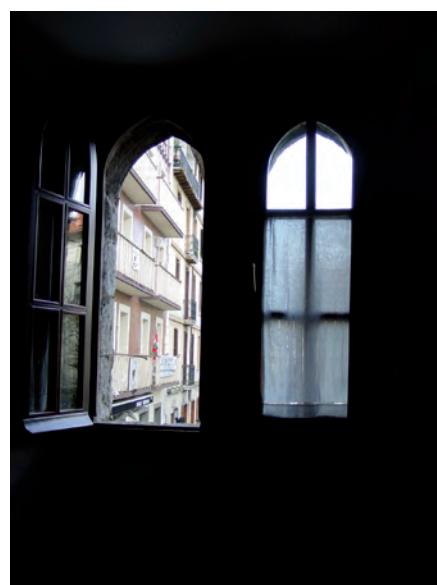


FIGURA A17. 4. VENTANAS GEMINADAS

3 Fotografía ubicada en el portal del inmueble

Durante el transcurso de las obras de rehabilitación del interior de la vivienda apareció un hueco en el muro interior de la fachada que hasta entonces había permanecido cubierto (Figura A17.5), y que tiene conexión con la pieza de piedra ubicada en fachada (Figura A17.6). Este tipo de estructura puede corresponder a un antiguo fregadero cuyo desagüe se efectuaba mediante el vierteaguas por la fachada.



FIGURA A17. 5. HUECO INTERIOR EN MURO DE FACHADA



FIGURA A17. 6. PIEZA DE PIEDRA EN EXTERIOR

La fachada trasera consiste en un añadido de posterior construcción con base triangular.

17.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

17.3.1. FACHADAS



FIGURA A17. 7. ALZADO LATERAL



FIGURA A17. 8. FACHADA LATERAL



FIGURA A17. 9. ALZADO PRINCIPAL



FIGURA A17. 10. FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A17. 11. ALZADO TRASERO



FIGURA A17. 12. FACHADA TRASERA

17.3.2. PLANTAS

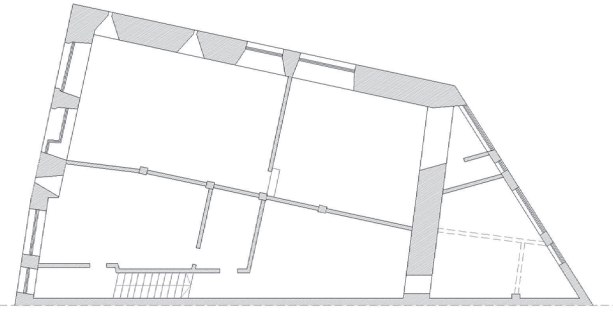


FIGURA A17. 13. PLANTA BAJA

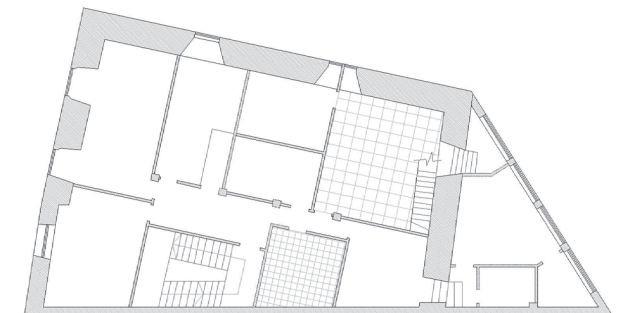


FIGURA A17. 14. PRIMERA PLANTA

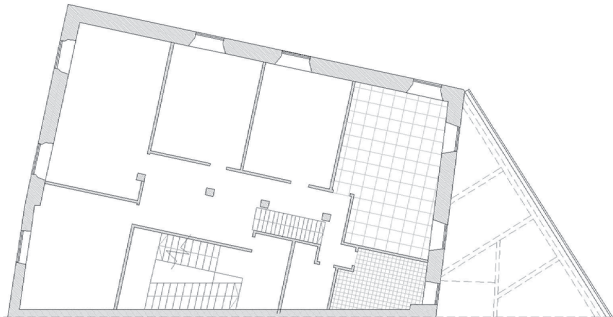


FIGURA A17. 15. TERCERA PLANTA

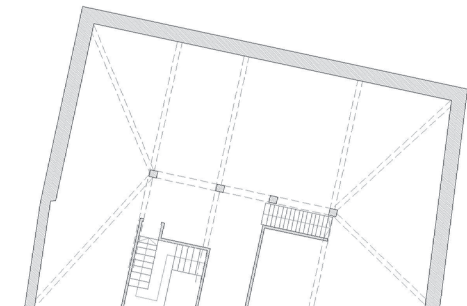


FIGURA A17. 16. PLANTA BAJOCUBIERTA

17.3.1. SECCIÓN

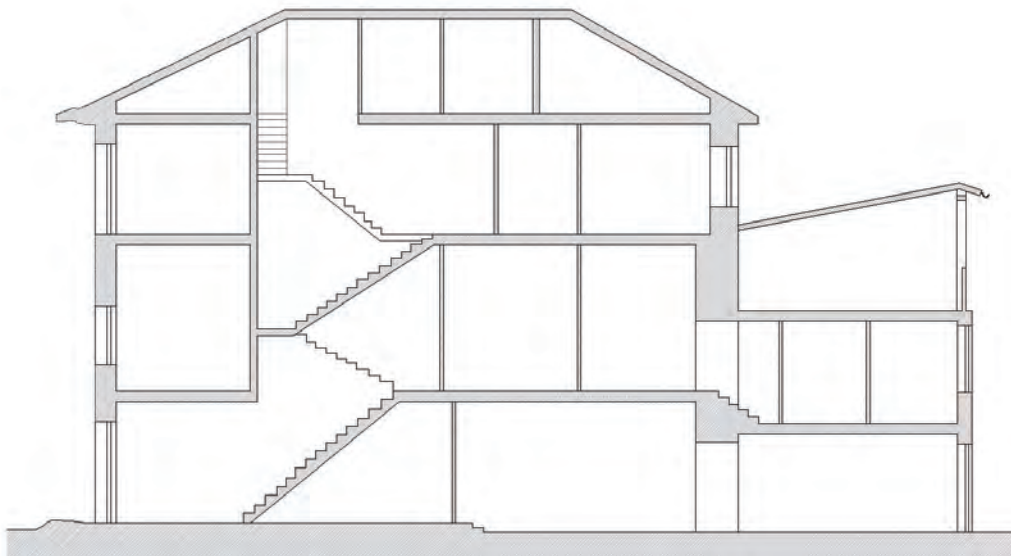


FIGURA A17. 17. SECCIÓN

17.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

17.4.1. ESTRUCTURA

17.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga y pilares

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: escaleras

17.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de piedra y pilares de madera

Estructura horizontal: vigas y viguetas de madera

Estructura inclinada: escaleras de madera

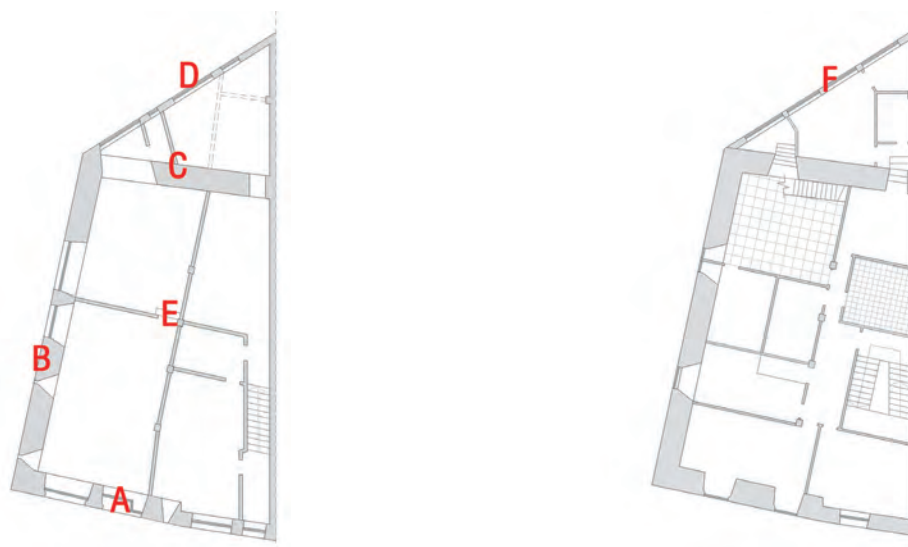


FIGURA A17. 18. PLANTA BAJA Y PRIMERA. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

17.4.1.3. DIMENSIONES

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
FACHADA A	e= 120 cm
FACHADA B	e= 120 cm
MURO C	e= 120 cm
MURO D	e= 55 cm
PILAR E	30 cm x 30 cm
FACHADA F	e= 30 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 350 cm
PRIMERA PLANTA	h= 425 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 325 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= -237 cm

17.4.2. FACHADAS

17.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados:

Fachada principal y lateral: sillares de piedra caliza y de arenisca en torno a huecos de segunda planta.
 Revestimiento continuo: revoco y pintura sobre sillería en lateral de fachada que da a Andrekale (junto a nº 44)

Fachada trasera (anexo): Revestimiento continuo: revoco y pintura, en plantas bajas, y fábrica de ladrillo en segunda planta

Soporte: muros de piedra y fábrica de ladrillo

Huecos:

Dinteles: piedra

Mochetas: piedra

Alfeizares: piedra

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Contraventanas: madera y otros

Puertas ventanas: madera y otros

Elementos singulares:

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, alumbrado público y evacuación de agua

Otros: rótulos

17.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS⁴

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm			
FACHADA PRINCIPAL: ANDREKALE	PLANTA BAJA	217 x 200	209 x 220	180 x 260	100 x 260
	PRIMERA PLANTA	2 x (50 x 140)		2 x (50 x 140)	120 x 160
	PLANTA BAJOCUBIERTA	120 x 180	120 x 180	100 x 240	
FACHADA LATERAL: ATZIETA	PLANTA BAJA	93 x 260	136 x 170	150 x 170	
	PRIMERA PLANTA	2 x (50 x 140)		2 x (50 x 140)	
	PLANTA BAJOCUBIERTA	120 x 180	120 x 180	120 x 180	
FACHADA TRASERA: ATZIETA	PLANTA BAJA	100 x 260	250 x 260	∅ 70	220 x 260
	PRIMERA PLANTA	200 x 260	150 x 260	150 x 260	200 x 260
	PLANTA BAJOCUBIERTA	¿?			

17.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Cornisas: piedra

Aleros: madera

Molduras: piedra

⁴ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

17.4.3. CUBIERTA

17.4.3.1. TIPOLOGÍA: Cubierta inclinada a cuatro aguas.



FIGURA A17. 19. CUBIERTA DE ANDRE KALE Nº 46. FOTO AÉREA⁵

17.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas de cemento

Soporte: madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

17.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En el año **1957** se solicitó licencia para instalar una confitería-pastelería en uno de los locales de la planta baja⁶.

En **1962-63** se realizó una consulta urbanística sobre la posibilidad de realizar un levante⁷.

En **1968** se solicitó licencia para la instalación de una máquina automática para expender cerillas en la fachada⁸.

En el año **1969** se repararon los canalones y alero de cubierta⁹.

En **1972** se solicitó licencia para realizar las obras de acondicionamiento la oficina¹⁰.

En el año **1973** se solicitó licencia de obra para abrir una zanja que permitiese la realización de una acometida de agua al edificio¹¹.

En el año **1974** se solicitó la redacción del proyecto de ejecución de reforma y elevación de la casa, la obra finalizó en el año **1977**¹². Entre la documentación del proyecto se encuentran los alzados y plantas:



FIGURA A17. 20. ALZADO CALLE KARDABERAZ

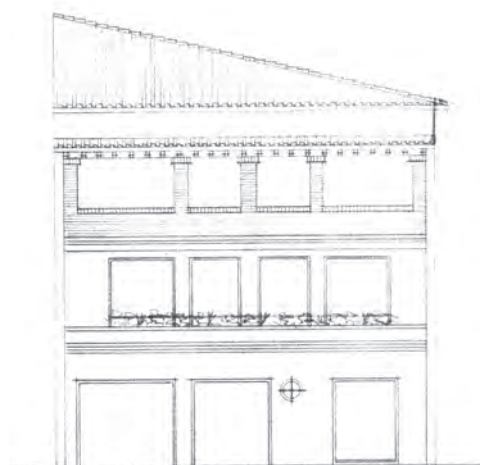


FIGURA A17. 21. ALZADO CALLE ATZIETA



FIGURA A17. 22. ALZADO CALLE PERKAIZTEGI

6 Peticionario: Solicitante: J.A.G., 1957. "Apertura de confitería-pastelería". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

7 Peticionario: Solicitante: I.Z.H., 1962-63. "Consulta sobre posibilidad de realizar un levante". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

8 Peticionario: Solicitante: A.Z.E., 1968. "Licencia para una maquina automática expendedora de cerillas". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

9 Peticionario: Solicitante: I.Z.H., 1969. "Reparación de alero y canalones". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

10 Peticionario: Solicitante: I.Z.H., 1972. "Obras de acondicionamiento en la oficina". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

11 Peticionario: Solicitante: I.Z.H., 1973. "Permiso para apertura de zanja". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

12 Peticionario: Solicitante: Hnos. Z. H., 1977. Arquitecto: Manuel Urcola Ansola. "Proyecto de reforma y elevación de la casa Portalondo". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

En el año **1980** se reparó el canal de desagüe de la cubierta¹³.

En el año **1982** se solicitó licencia para pintar el local ubicado en la planta baja destinado a bar¹⁴.

En el año **1986** se realizaron obras de reparación de la cubierta. Se sustituyó la ubicación de las correas: inicialmente iban sujetas a las viguetas sin sobresalir en altura, y tras la reforma, se colocaron sobre las viguetas¹⁵. Para la solicitud de la licencia de obras se adjuntaron planos de la cubierta y secciones constructivas, así como una fotografía del edificio:

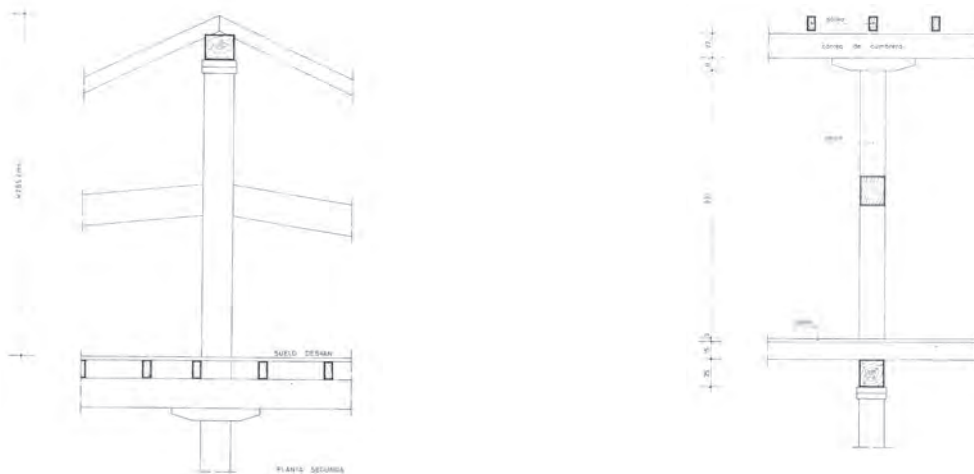


FIGURA A17. 26. SECCIÓN CONSTRUCTIVA PERPENDICULAR A VIGA CUMBRERA FIGURA A17. 27. SECCIÓN CONSTRUCTIVA PARALELA A VIGA CUMBRERA

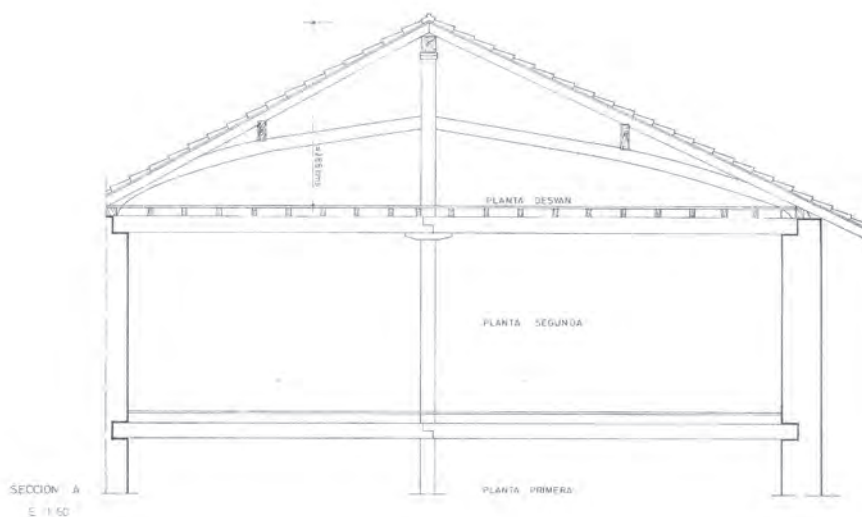


FIGURA A17. 28. SECCIÓN

13 Peticionario: I.Z.H., 1982. "Licencia para reparación del canal de desagüe del tejado de Casa Portalondo". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

14 Peticionario: I.Z.H., 1982. "Licencia para pintado interior del local destinado a bar". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

15 Peticionario: J.L.Z.H., 1986. "Obras de reparación de cubierta". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

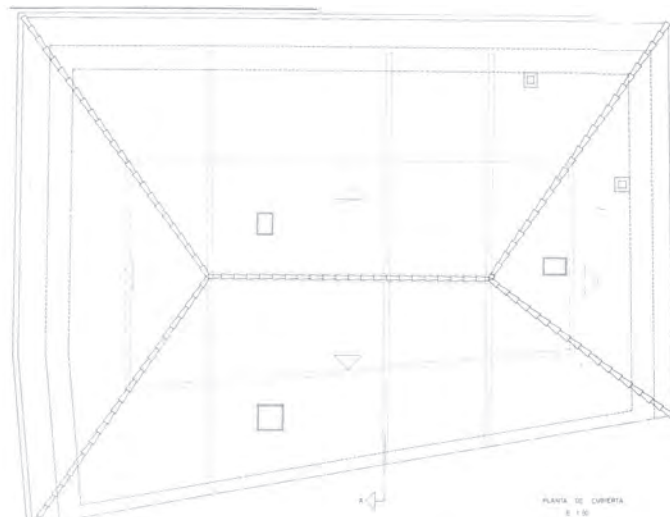


FIGURA A17. 29. PLANTA DE CUBIERTA



FIGURA A17. 30. 1986 FOTOGRAFÍA DE PORTALONDO

En **1988** se realizó una reforma en la planta baja; se derribó el tabique que separaba la oficina del bar con el objetivo de ampliar el bar¹⁶.

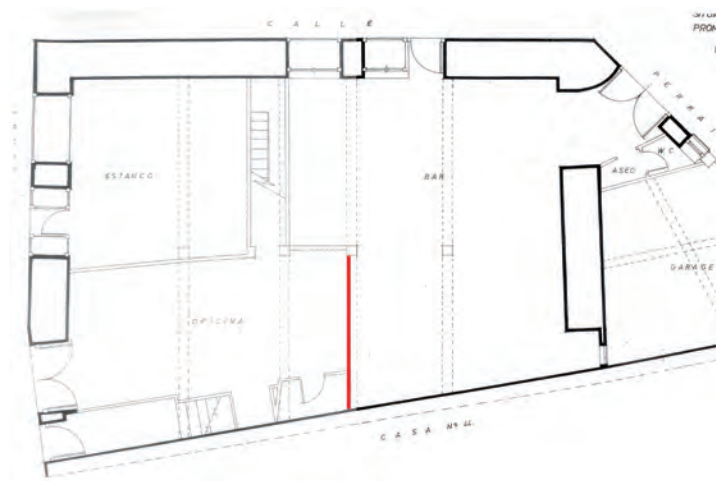


FIGURA A17. 31. UBICACIÓN DE TABIQUE DEMOLIDO

16 Peticionario: I.Z.H., 1988. "Solicitud de licencia para hacer reforma en el bajo". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

Ese mismo año se solicitó licencia para sustituir la persiana de cierre en la fachada trasera, en la planta baja, hacia la calle Atzieta¹⁷.



FIGURA A17. 32. 1988 FOTOGRAFÍA DE PERSIANA DE LA PLANTA BAJA DE FACHADA TRASERA¹⁸

En el año **1988** se realizó el proyecto de ejecución para realizar las obras oportunas para reformar la planta baja y ampliar el estanco¹⁹.

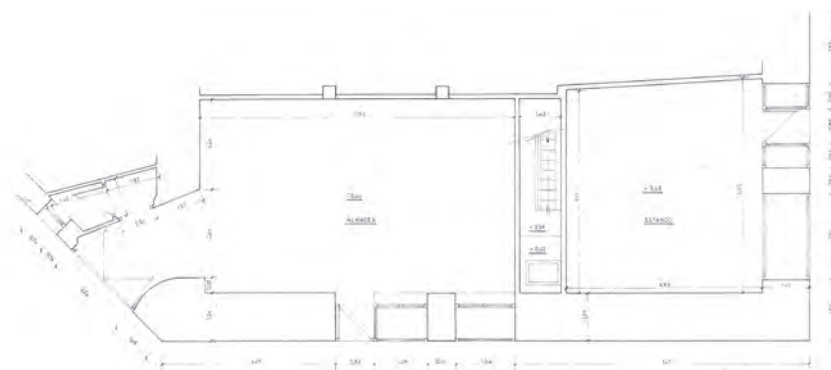


FIGURA A17. 33. 1988. PLANTA BAJA REFORMADA²⁰



FIGURA A17. 34. 1988. FOTOGRAFÍA DE LA PLANTA BAJA EN FACHADA HACIA CALLE KARDABERAZ²¹

17 Peticionario: I.Z.H., 1988. "Permiso para sustituir la persiana de cierre en planta baja de la casa nº 46". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

18 Ibídem

19 Peticionario: A.L.Z. y P.U., 1988. Aparejador: Alfonso Sáenz. "Reformas en Planta baja y ampliación de estanco". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

20 Ibídem

21 Ibídem

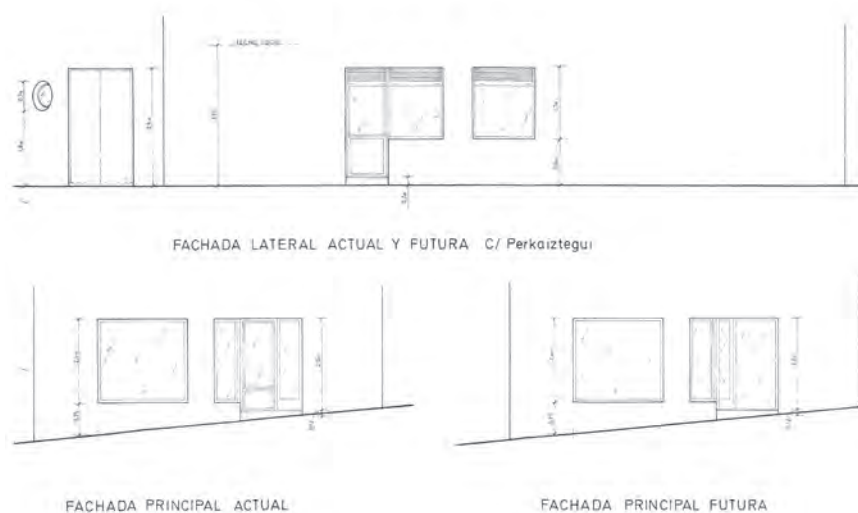


FIGURA A17. 35. 1988. MODIFICACIÓN DE CARPINTERÍA EN HUECOS DE FACHADAS DE LA PLANTA BAJA

En el año **1989** se realizaron obras de rehabilitación en la vivienda ubicada en la 2ª planta²². Se denegó la licencia para modificar los huecos de la fachada.



FIGURA A17. 36. 1989. PLANTA 2ª REFORMADA PROPUESTA²³

En el año **1992** se solicitó licencia para instalar gas natural en la vivienda ubicada en la primera planta. Para ello fue necesario abrir una zanja en la calle Atzieta y canalizar la tubería de gas natural por ella; así como instalar en fachada un armario de contadores²⁴. En el año **1994** se solicitó permiso para realizar obras de rehabilitación en esa misma vivienda²⁵, las obras consistieron en reforma de baños, cocina, etc.

En el año **2002** se solicitó licencia para reparar la fachada. Las obras de rehabilitación consistieron en el picado de la fachada hasta la piedra, limpieza de juntas y piedra, y rejuntado con masa de arena y cemento portland

22 Peticionario: J.L.Z.H., 1989. "Solicitud de permiso para obras de rehabilitación del piso 2º". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

23 Ibídem

24 1992. "Solicitud para apertura de zanja en calle Atzieta para canalizar gas natural, así como instalación de armario de contadores en muro de fachada". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

25 Peticionario: I.Z.H., 1994. "Solicitud para reformas interiores en 46-1º". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

hidrofugado²⁶. El ayuntamiento otorgó la licencia oportuna para la rehabilitación de la fachada con la condición de que se realizase un tratamiento diferente a la zona de acceso al portal, por ser un anexo posterior al edificio original.



FIGURA A17. 37. 2002. FOTOGRAFÍA DE FACHADA PRINCIPAL¹



FIGURA A17. 38. 2014. FOTOGRAFÍA DE FACHADA PRINCIPAL

En el año **2005** se redactó un informe por fugas en el tubo de la acometida de las aguas fecales²⁷.

17.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

17.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS.

DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada en la vivienda de la primera planta, caja de escaleras, planta bajocubierta, portal y local comercial

17.6.1.1. ESTRUCTURA

Se han realizado varias reformas en la estructura, de las que destaca la eliminación del muro de carga lateral que era parte de la fachada, y que posiblemente dispondría del mismo espesor que el resto de muros que conforman la fachada (1,20 m). Tras la demolición de ese muro y posterior creación del nuevo cierre de fachada e inclusión en el nuevo esquema estructural del muro medianero, se deduce que se colocarían los pilares de madera intermedios para disminuir la luz de las vigas.

²⁶ Peticionario: I.Z.H., 2002. "Permiso para reparación de fachada". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

²⁷ Redactor: Iñaki Zulaika, 2005. "Informe por fuga en el tubo de acometida". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

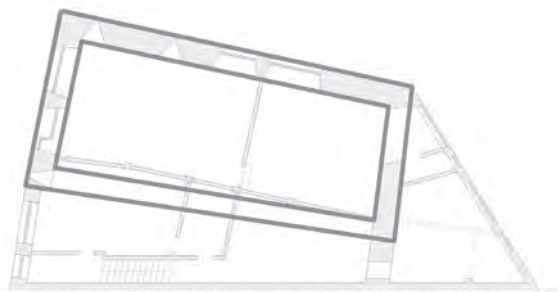


FIGURA A17. 39. ESQUEMA ESTRUCTURAL INICIAL

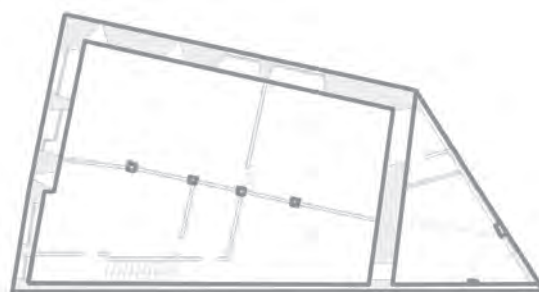


FIGURA A17. 40. ESQUEMA ESTRUCTURAL ACTUAL

La estructura de madera ha tenido que ser reforzada mediante piezas metálicas en algunos puntos. Las escaleras están aparentemente en buen estado.



FIGURA A17. 41. PIEDRA CALIZA DE FACHADA



FIGURA A17. 42. SILLARES DE ARENISCA EN TORNO A HUECO DE SEGUNDA PLANTA

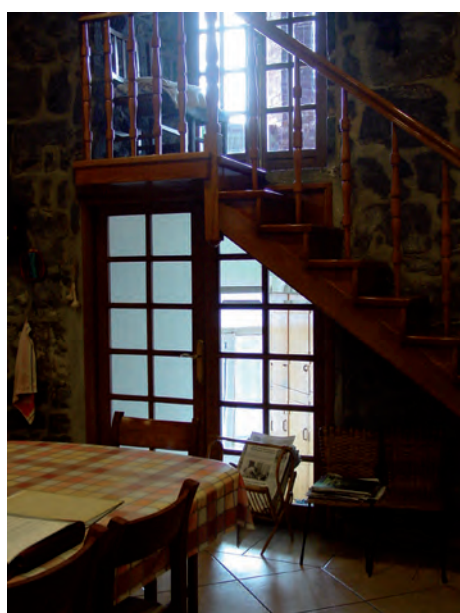


FIGURA A17. 43. ESCALERA INTERIOR DE MADERA



FIGURA A17. 44. REFUERZO DE ESTRUCTUA EN CUBIERTA

17.6.1.2. FACHADAS

Tanto el sillar de la fachada principal, como el revestimiento continuo de la fachada trasera presentan suciedad y manchas debidas a un mantenimiento deficiente. Debajo de los huecos, donde la ausencia de alfeizar hace que el agua chorree por la fachada, se aprecia el estado más limpio de los sillares que poseen un color más claro al resto, sin suciedades. A pesar de que los huecos de la segunda planta dispongan de piezas de piedra que actúen como alfeizares, se observa que la trayectoria del agua provoca el mismo efecto.

Existe una grieta vertical en la esquina entre la fachada principal y la lateral que surge en el alfeizar de piedra de arenisca del hueco de la segunda planta y llega hasta el suelo.

La piedra de la planta baja presenta signos de desgaste debido en parte a las numerosas veces que se han tenido que borrar *pintadas* mediante chorros de agua a presión y otros productos corrosivos.



FIGURA A17. 45. HUECO DE PRIMERA PLANTA



FIGURA A17. 46. FACHADA LATERAL



FIGURA A17. 47. GRIETA VERTICAL



FIGURA A17. 48. PLANTA BAJA

17.6.1.3. CUBIERTA

No se ha podido acceder a la cubierta por lo que se desconoce su estado actual. No obstante, se deduce de la visita realizada a la planta bajocubierta que existen filtraciones de agua por algunos puntos y la falta de ventilación de esta planta provoca condensaciones y manchas de moho en aquellos puntos susceptibles de provocar puentes térmicos.



FIGURA A17. 49. MANCHAS DE HUMEDAD

17.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

17.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Existe un desnivel de 5 a 20 cm desde el exterior de la Andrekale al acceso al portal. El edificio no dispone de ascensor en el portal.

La configuración de la caja de la escalera no permitiría la instalación de un ascensor en el hueco interior.



FIGURA A17. 50. ACCESO A PORTAL

17.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujiás y la ubicación en esquina del edificio permite realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización mediante grandes espacios. Desde la caja de escaleras se accede a un distribuidor que comunica todas las estancias. Junto a la caja de escalera, junto a muro medianero, se encuentra los aseos, y cerca de éstos las cocinas en ambas plantas altas. Debido a la gran altura de la 1ª planta existen dobles alturas y altillos en su interior.

17.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua: El suministro se realiza desde la red municipal; y los elementos de contaje son individuales en cada vivienda o local.

Evacuación de agua: La red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal. Las bajantes metálicas que transcurren por el patio, presentan corrosión y signos de existencia de fugas. Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son de PVC, y metálicas, y transcurren por el exterior.



FIGURA A17. 51. CANALONES Y BAJANTES EN FACHADA TRASERA



FIGURA A17. 52. CANALONES Y BAJANTES EN FACHADA PRINCIPAL

17.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

17.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Todas las estancias que dan a fachada disponen de ventilación e iluminación natural, sin embargo, las estancias ubicadas junto al muro medianero carecen de ellas.

17.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se desconoce.

17.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas, aunque el gran espesor de los muros de piedra ayuda al edificio a acercarse a las exigencias sobre aislamiento térmico que requiere la normativa actual. No obstante, este espesor de muros puede provocar patologías en puntos donde por un encuentro mal resuelto se puedan crear puentes térmicos.

17.7. CONCLUSIONES

El edificio denominado Portalondo es uno de los más antiguos del Casco Histórico de Hernani que aún persiste en pie y en plena actividad. Se estima su construcción en torno al año 1450, por lo que tendría una antigüedad superior a 550 años. En origen fue un edificio defensivo como se deduce de su estratégica situación junto a una de las 5 puertas que existían en la antigua muralla de la villa y sus características constructivas: las fachadas se componen de sillares de piedra caliza de 1,20 m de espesor; posee saeteras en la planta baja del edificio, y ventanas geminadas en la planta primera.

El edificio ha sufrido numerosas modificaciones a lo largo de su historia, entre las que destacan:

- Abertura de huecos en planta segunda, rematados con sillares de piedra arenisca.
- Demolición de fachada lateral, hacia Andrekale, y unión de la casa torre con el edificio contiguo.
- Modificación de la estructura: sustitución de muro perimetral por pilares de madera.
- Modificación de la configuración de la cubierta que originariamente se limitaría a cubrir el edificio aislado.
- Creación de escaleras comunes y portal en esa nueva ampliación.
- Ampliación del edificio hacia calle Atzieta: construcción de garajes, ampliación de vivienda en primera planta y creación de terraza en segunda.
- Incremento del nivel exterior de la acera, y del nivel del suelo del sótano. La altura de las saeteras muestra que en origen la altura de la planta baja era inferior a la actual.
- Creación de locales comerciales y hosteleros en planta baja; anteriormente *sagardotegi* (sidrería), y actual estanco; y la abertura de huecos en la fachada: puertas y grandes escaparates.

El edificio se encuentra en buen estado en la actualidad, aunque presenta deficiencias puntuales:

La fachada se encuentra algo deteriorada en la planta baja debido en gran medida a los productos o sistemas utilizados para la eliminación de *pintadas*. La piedra sillar se encuentra algo ennegrecida debida a un deficiente mantenimiento y limpieza de la piedra. Existe una grieta vertical en la esquina de la fachada a Andrekale que podría haber sido causada por el debilitamiento de ese paramento a causa de la abertura desmesurada de huecos y el aumento de cargas que soporta.

La estructura de madera está en buen estado aparentemente, aunque ha tenido que ser reforzada en algunos puntos, tales como en las uniones en la estructura de la cubierta.

La configuración de la estructura y distribución interior no permiten fácilmente la instalación de un ascensor. Sumando este hecho al peldaño existente en la entrada al mismo convierten al edificio en no accesible.

La gran altura de la primera planta ha permitido la creación de un altillo y dobles alturas en la vivienda ahí existente, y desde los bancos situados en las ventanas geminadas hay una buena perspectiva a la plaza. La adecuada remodelación del amplio espacio interior disponible, incorporando características constructivas de la época actual a estructuras de carácter histórico, junto a su buena ubicación hacen de esa vivienda un espacio singular y destacable.

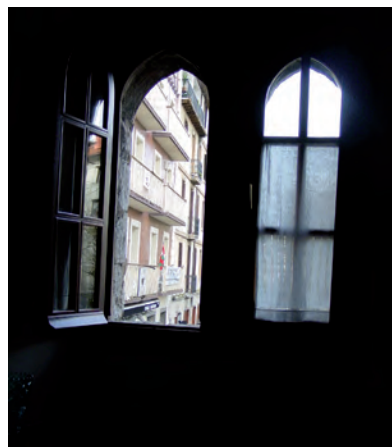


FIGURA A17. 53. VENTANAS GEMINADAS



FIGURA A17. 54. VISTAS DESDE INTERIOR

El escaso respeto por el patrimonio y la memoria histórica han provocado cambios irreversibles en este edificio, demoliciones y alteraciones, muchos de ellos sin vuelta atrás, que han desvirtuado en gran medida el edificio original.

ANEXOS

A.18.

ATZIETA KALEA 4, ESCUELA DE MÚSICA





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Entrevista con encargado del inmueble

18.0. ÍNDICE

- 18.1. Fuentes de información
 - 18.2. Identificación
 - 18.2.1. Ubicación
 - 18.2.2. Datos compositivos
 - 18.2.3. Descripción general
 - 18.3. Documentación gráfica
 - 18.3.1. Fachadas
 - 18.3.2. Plantas
 - 18.3.3. Sección
 - 18.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 18.4.1. Estructura
 - 18.4.2. Fachadas
 - 18.4.3. Cubierta
 - 18.5. Principales obras realizadas
 - 18.6. Descripción del estado actual
 - 18.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 18.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 18.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 18.7. Conclusiones
- Nota ¹

¹ Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del *PERCH* de Hernani

18.2. IDENTIFICACIÓN

18.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Atzieta kalea nº 4

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: Escuela de música, anteriormente escuela pública

SUPERFICIE DE PARCELA: 261 m²



FIGURA A18. 1. PLANO DE SITUACIÓN

18.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA SEMISÓTANO	EDUCATIVO	134,00 m ²
PLANTA BAJA	EDUCATIVO	173,00 m ²
1ª PLANTA	EDUCATIVO	173,00 m ²

18.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XVIII.

CATALOGACIÓN: Incluida en el Inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco.

DATOS HISTÓRICOS: Actualmente el edificio está destinado a la escuela de música municipal, pero anteriormente eran las escuelas públicas municipales. Es un edificio integrado en el grupo de casas que estando fuera del recinto formaban el inicio del arrabal de Lizeaga, junto al antiguo camino real.

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa



FIGURA A18. 2. FOTOGRAFÍA ANTIGUA. ESCUELAS PÚBLICAS MUNICIPALES DE HERNANI ³

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO: El edificio se encuentra entre medianeras y es de planta rectangular. El perfil es de planta semisótano, planta baja, planta primera y bajocubierta, aunque debido a la inclinación de la parcela, con cota más elevada en la calle Atzieta, la planta semisótano solo se observa exteriormente desde la fachada trasera (figuras A18. 4 y A18.6).

La fachada principal hacia la calle Atzieta se conforma mediante 2 arcos de medio punto de sillería en su planta baja, formando un porche y 3 huecos recercados con sillería unidos mediante un balcón corrido de pletinas de hierro y lajas de piedra sobre el muro raseado en la primera planta.

La fachada trasera consiste en un cerramiento continuo de madera y vidrio que abarca todo el hueco de las antiguas solanas.

³ <http://www.euskomedia.org/udalak/hernani/10927>

18.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

18.3.1. FACHADAS

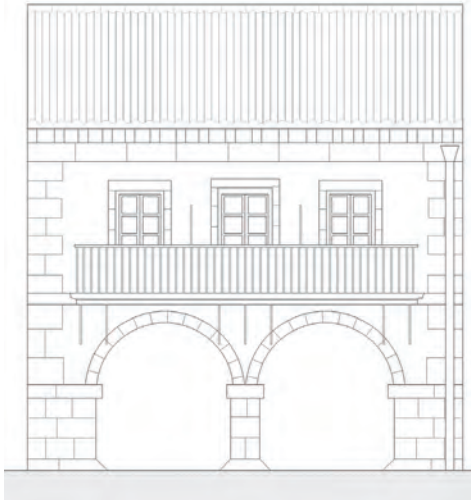


FIGURA A18. 3. ALZADO A ATZIETA KALEA



FIGURA A18. 4. FACHADA PRINCIPAL

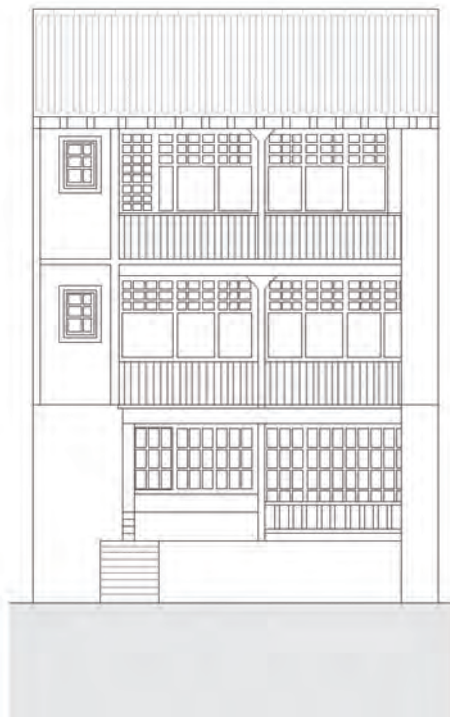


FIGURA A18. 5. 1992 ALZADO TRASERO



FIGURA A18. 6. FACHADA TRASERA1

18.3.2. PLANTAS

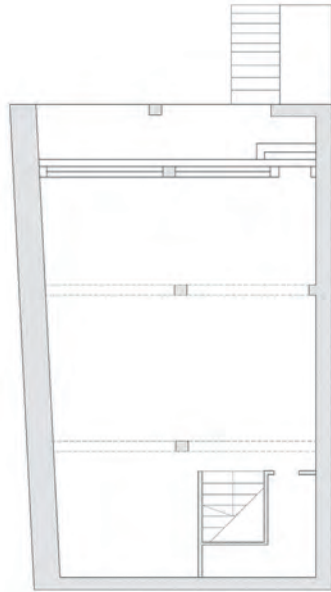


FIGURA A18. 7. 1992 PLANTA SEMISÓTANO

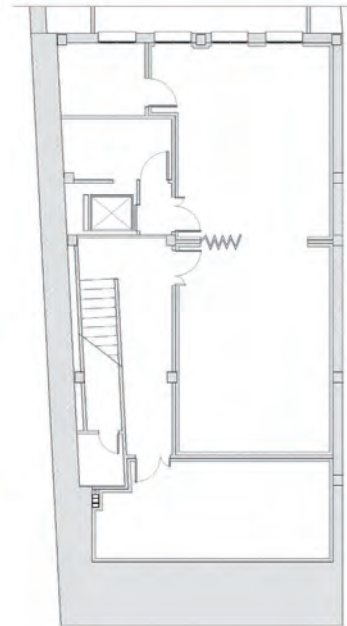


FIGURA A18. 8. 1996 PLANTA SEMISÓTANO

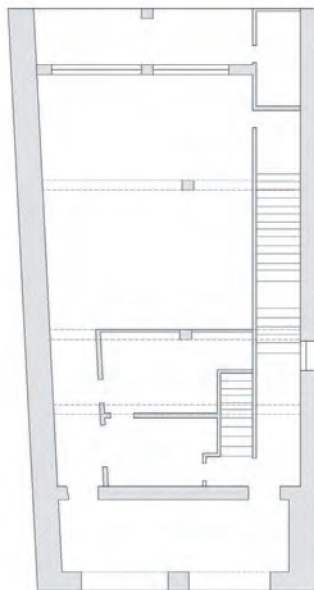


FIGURA A18. 9. 1992 PLANTA BAJA

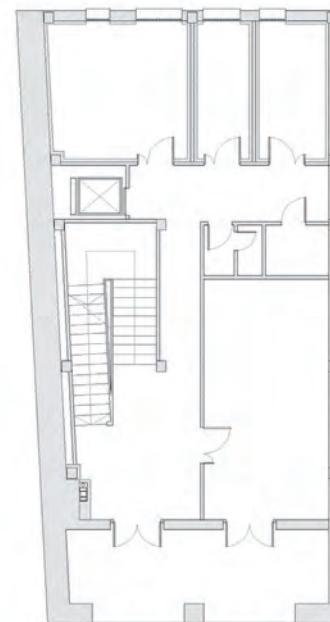


FIGURA A18. 10. 1996 PLANTA BAJA

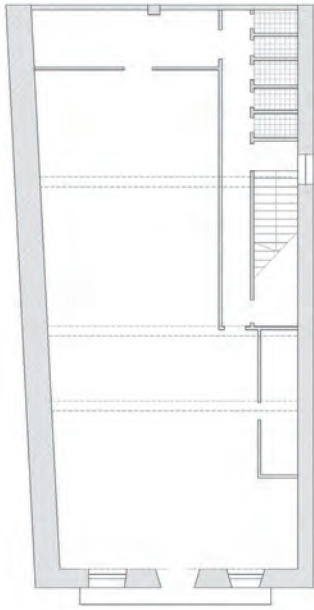


FIGURA A18. 11. 1992 PRIMERA PLANTA

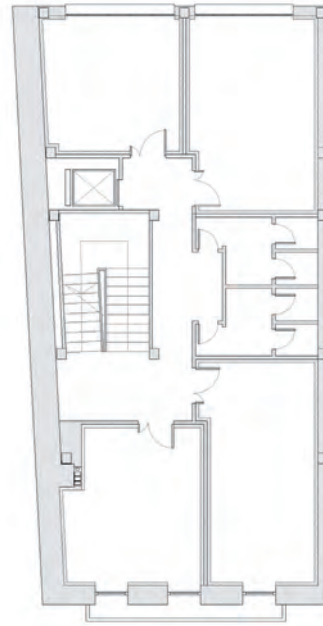


FIGURA A18. 12. 1996 PRIMERA PLANTA



FIGURA A18. 13. 1996 PLANTA BAJOCUBIERTA

18.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

18.4.1. ESTRUCTURA

18.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: pilares

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: escaleras

18.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: hormigón armado

Estructura horizontal: hormigón armado

Estructura inclinada: hormigón armado

18.4.1.3. DIMENSIONES

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
FACHADA PRINCIPAL	e= 55 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA SEMISOTANO	h= 220 cm
PLANTA BAJA	h= 310 cm
PRIMERA PLANTA	h= 300 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= 20-220 cm

18.4.2. FACHADAS

18.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados:

en fachada principal: continuo: revoco y pintura, piedra caliza vista

en fachada trasera: continuo: revoco y pintura

Soporte: muros de piedra y fábrica de ladrillo

Huecos:

Dinteles: piedra, cerámica y madera

Mochetas: piedra y revoco

Alfeizares: cerámica y madera

Carpinterías:

Ventanas: madera

Puertas ventanas: madera

Elementos singulares:

Barandillas: metal

Instalaciones por fachada: alumbrado público y evacuación de agua

Otros: rótulos de metal

18.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS⁴

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm		
FACHADA PRINCIPAL:	PLANTA BAJA	290 x 300 (arco)		290 x 300 (arco)
ATZIETA KALEA	PRIMERA PLANTA	100 x 150	100 x 210	100 x 150

18.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: los balcones están formados por placas de piedra sobre estructura metálica. Rodea la losa de piedra una pieza metálica que sirve de goterón.

Aleros: madera

18.4.3. CUBIERTA

18.4.3.1. TIPOLOGÍA: Cubierta inclinada a dos aguas



FIGURA A18. 14. CUBIERTA DE C/ ATZIETA Nº 4. FOTO AÉREA⁵

18.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas de cemento y placas de plástico

Soporte: hormigón y madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados metálicos

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

⁴ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

⁵ 2016. *Google earth*

18.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En el año **1945** se realizaron obras de alineación y modificación de rasante de la calle Perkaiztegi, actual calle Atzieta.



FIGURA A18. 15. 1945 DETALLE CONSTRUCTIVO DE NUEVA ALINEACIÓN DE LA CALLE ATZIETA

En el año **1954** el arquitecto Juan Miguel Rezola realizó el proyecto de construcción de una vivienda para maestro en el edificio municipal, pero la obra no se llevó a cabo⁶. En la memoria del proyecto describía el mal estado en el que se encontraba algún elemento del edificio: *“...Por ello, en parte, y por una deficiencia de su cimentación general-que habrá de ser reforzada en primer lugar, antes de iniciarse los trabajos de construcción de la vivienda- se observan claros síntomas de cedimiento de las galerías traseras y su poste central y de desplome de sus muros en las fachadas laterales,..., habiendo en lo alto dos señales de atirantado de los muros opuestos con pletinas y redondos de hierro, además de los refuerzos de machones de mampostería que convergen a ambas caras de la esquina S apeándola a tierra...”*

En el año **1955** el arquitecto Juan Miguel Rezola realizó un proyecto de apertura de huecos en el edificio⁷.

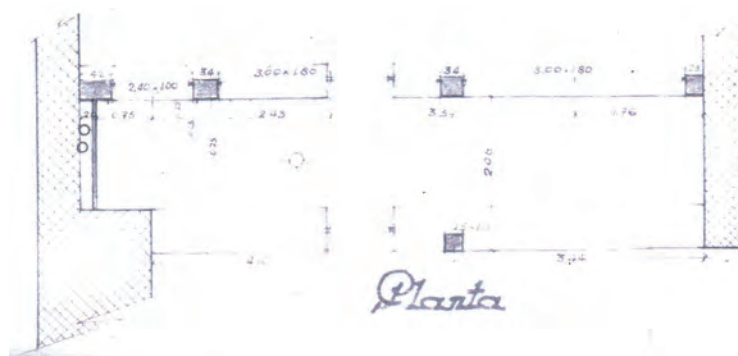


FIGURA A18. 16. 1955 PLANTA BAJA DEL ESTADO PROPUESTO

En el año **1993** se realizó el proyecto básico de reforma y rehabilitación del edificio para uso como escuela de música⁸. En el proyecto se planteaba la demolición total del edificio con estructura de muros de carga y

6 Peticionario: Ayuntamiento de Hernani, 1954. Arquitecto: Juan Miguel Rezola. “Proyecto de vivienda para maestro en el edificio municipal de la calle Perkaiztegi”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

7 Peticionario: Ayuntamiento de Hernani, 1955. Arquitecto: Juan Miguel Rezola. “Proyecto de apertura de huecos en el edificio escolar”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

8 Peticionario: Ayuntamiento de Hernani, 1993. Arquitectos: Arrospeide Lizeaga, Alejandro Uriarte, Mikel Seminario. “Proyecto básico de reforma y rehabilitación del nº 4 para uso de escuela de música”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores. Caja 1078

de madera, el mantenimiento de los muros medianeros y fachada principal, y la nueva construcción interior mediante estructura de hormigón. En el año **1996** se redactó el fin de obra en cuyo documento se adjuntaron fotografías del estado anterior a la reforma y posterior y los planos definitivos:

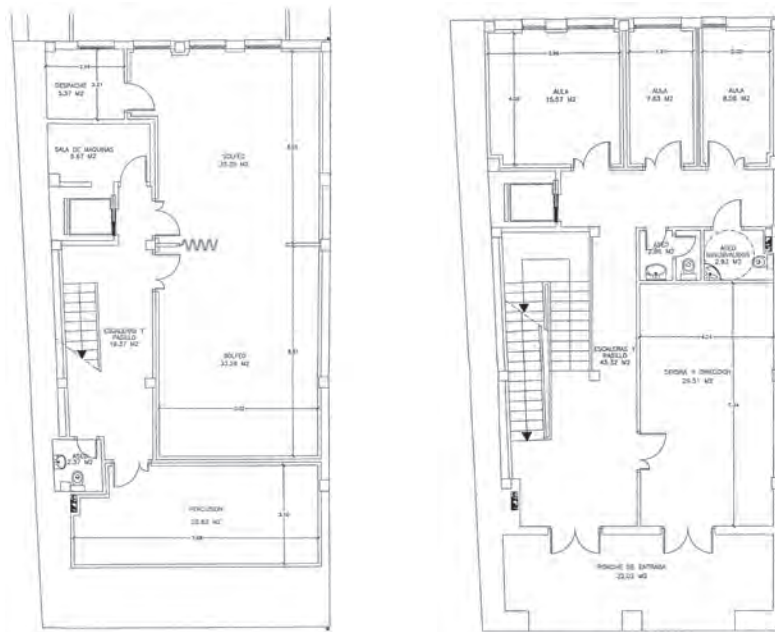


FIGURA A18. 17. 1996 PLANTA SEMISÓTANO Y PLANTA BAJA

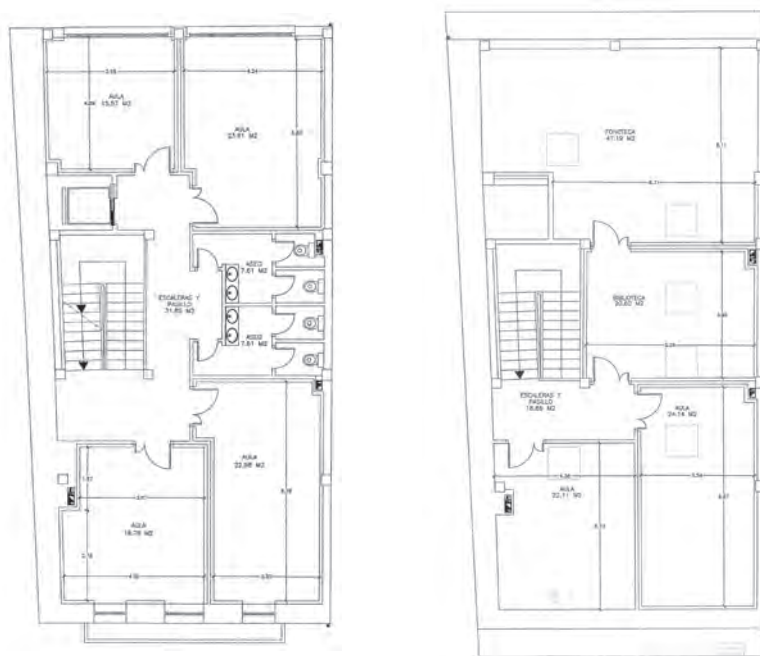


FIGURA A18. 18. 1996 PLANTA PRIMERA Y PLANTA BAJOCUBIERTA

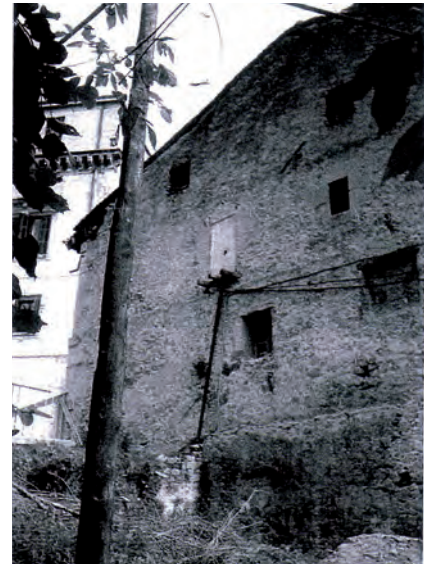
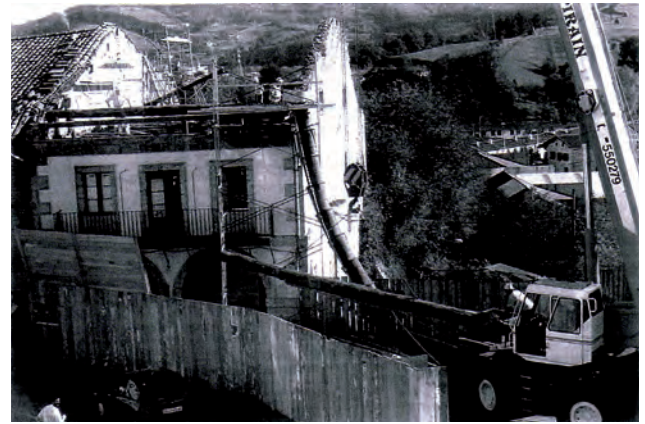


FIGURA A18. 19. 1994 ESTADO ANTERIOR AL REFORMADO Y DEMOLICIONES



FIGURA A18. 20. 1996 ESTADO FINAL TRAS LA REFORMA. FACHADA PRINCIPAL Y POSTERIOR

18.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

18.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada en las aulas de la escuela, despachos, caja de escalera, aseos y jardín trasero.

18.6.1.1. ESTRUCTURA

La estructura se reformó completamente en el año 1996, y se sustituyó el sistema estructural que hasta entonces se conformaba mediante muros medianeros de mampostería y pilares y vigas de madera, por una estructura realizada completamente por pilares de hormigón armado; estos pilares se colocaron junto a los muros medianeros existentes.

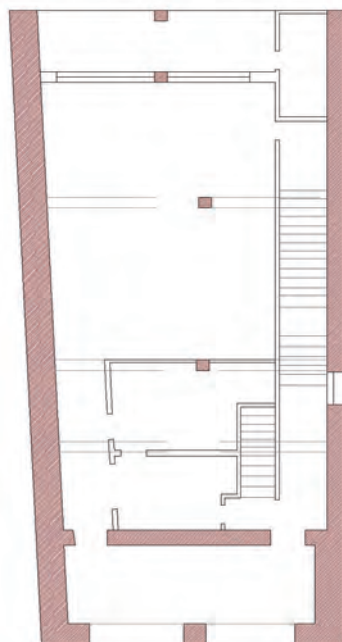


FIGURA A18. 21. ESQUEMA ESTRUCTURAL EN PLANTA BAJA ANTES DE REFORMA FIGURA A18. 22. ESQUEMA ESTRUCTURAL EN PLANTA BAJA ACTUAL

La estructura actual se encuentra en buen estado aparentemente, pero se han observado deficiencias en el muro medianero que comparte con el edificio contiguo, nº 6. Existe una gran grieta vertical en la esquina, coincidente con la junta entre sillares y mampostería; los sillares que rematan el muro se están desplomando hacia el exterior.



FIGURA A18. 23. ESQUINA DE MURO MEDIANERO



FIGURA A18. 24. FRENTE DE MURO MEDIANERO



FIGURA A18. 25. ESCALERAS

18.6.1.2. FACHADAS

Tanto las fachadas, como los huecos, carpintería y vuelos, aparentemente están en buen estado. La fachada principal, el elemento constructivo más antiguo del edificio, se rehabilitó durante la obra integral de 1996; y la fachada trasera se levantó totalmente nueva (Figura A18.19).



FIGURA A18. 26. Balcón corrido en fachada principal



FIGURA A18. 27. ESTRUCTURA DE BALCÓN



FIGURA A18. 28. PORCHE DE ACCESO



FIGURA A18. 29. ARCOS DESDE INTERIOR



FIGURA A18. 30. FACHADA TRASERA



FIGURA A18. 31. INSTALACIONES EN FACHADA TRASERA

18.6.1.3. CUBIERTA

La cubierta está aparentemente en buen estado. Se han encontrado deficiencias puntuales en una habitación, donde existen manchas de humedad causadas posiblemente por un sellado deficiente de la ventana de cubierta, por donde filtra agua.



FIGURA A18. 32. CUMBRERA Y LUCERNARIO

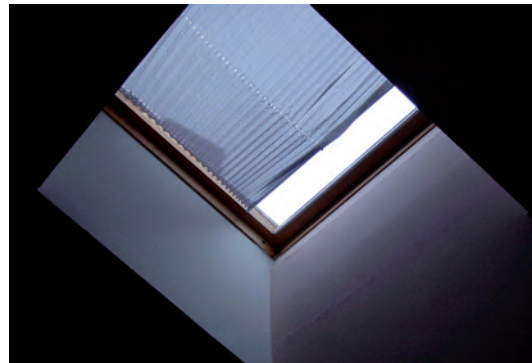


FIGURA A18. 33. HUECO EN CUBIERTA



FIGURA A18. 34. ALERO DE MADERA



FIGURA A18. 35. CONDENSACIONES EN PLANTA BAJOCUBIERTA

18.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

18.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

El proyecto que marcó las directrices para reformar completamente el edificio se redactó en el año 1993, 7 años antes de aprobarse el decreto 68/2000, de 11 de abril, que dicta las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación en la Comunidad Autónoma Vasca, actualmente en vigor. Es por ello, que aunque el edificio dispone de ascensor y baño accesible, no cumple con otras exigencias que estipula la normativa citada, tales como la obligatoriedad de encontrarse los suelos en el mismo plano, las dimensiones de las cabinas de ascensor y las dimensiones de vestíbulos, pasillos y puertas.



FIGURA A18. 36. ASCENSOR



FIGURA A18. 37. ASEO ADAPTADO

18.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración del edificio permite realizar una distribución en buenas condiciones de uso. La escalera se ubica junto al muro medianero y la rodea un pasillo en forma de U que hace de distribuidor y por el que se accede al ascensor también. Las habitaciones se ubican hacia la fachada, y en crujía central, enfrente de las escaleras, con dimensiones adecuadas para la función que desempeñan.



FIGURA A18. 38. AULA HACIA FACHADA PRINCIPAL

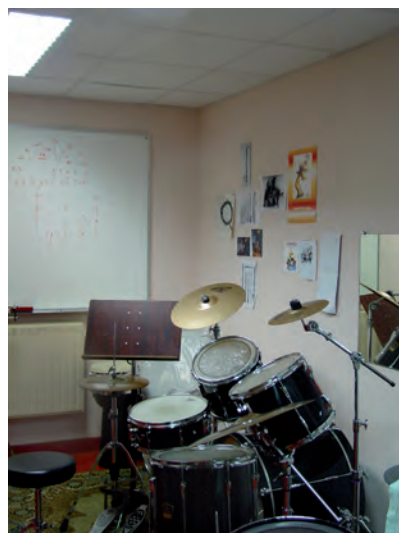


FIGURA A18. 39. AULA

18.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua: El suministro de agua se realiza desde la red municipal.

Evacuación de agua: La red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal. Las conducciones fecales, se encuentran en patinillos. Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son metálicas, y de PVC.



FIGURA A18. 40. BAJANTE FACHADA TRASERA



FIGURA A18. 41. BAJANTE FACHADA PRINCIPAL

18.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

18.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El edificio dispone de estancias sin ventilación en la crujía central, donde se ubican los aseos y un aula en la planta bajocubierta. Existen humedades en alguna de las estancias, posiblemente causadas por ascensión del agua desde el terreno por capilaridad. La terraza ubicada en la parte trasera presenta manchas en su superficie y en el encuentro con la fachada, posiblemente causados por una evacuación inadecuada del agua por falta de pendiente, y una deficiente impermeabilización en el encuentro de la terraza con un paramento vertical.



FIGURA A18. 42. HUMEDADES EN PARED



FIGURA A18. 43. TERRAZA EN FACHADA TRASERA

18.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

El edificio se reconstruyó adaptándolo a las necesidades del uso para el que iba a estar destinado (escuela de música), por lo que las aulas disponen de un aislamiento acústico adecuado.



FIGURA A18. 44. AULA AISLADA ACUSTICAMENTE

18.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas, el espesor de los muros resulta insuficiente para aislar las viviendas del exterior acorde a la normativa actual vigente.

18.7. CONCLUSIONES

El edificio original data del siglo XVIII, y fue uno de los integrados en el grupo de casas situado fuera del recinto medieval al inicio del arrabal de Lizeaga, junto al camino real. Actualmente es la escuela de música municipal, y anteriormente albergó la escuela pública municipal.

En el año 1954 el arquitecto Juan Miguel Rezola realizó el proyecto de la construcción de una vivienda para el maestro en el edificio y en ese documento describía el mal estado de los cimientos, así como de los desplomes de muros medianeros y fachada trasera. Las obras descritas en el proyecto no se llevaron a cabo.

En el año 1996 se rehabilitó totalmente el edificio, sólo se conservó la fachada principal, y el muro medianero de mampostería que comparte con el edificio correspondiente al nº 6 de la calle Atzieta. La nueva estructura del edificio se realizó en hormigón armado, y se sustituyó la función estructural del muro medianero por una hilada de pilares colocados junto a él. Se amplió la planta semisótano y se realizaron las nuevas divisiones interiores acorde con el programa necesario que la escuela de música requería.

El edificio se encuentra en buen estado aparentemente, por ser de reciente construcción, aunque existe alguna deficiencia puntual como humedades en algunos de sus paramentos verticales posiblemente provocados por ascensión capilar o humedades en techo de planta bajocubierta por filtraciones en hueco de cubierta.

La fachada principal, el elemento constructivo de mayor interés del edificio, se encuentra en buen estado. Por el contrario, el muro medianero que comparte con el edificio perteneciente al nº6 de la calle Atzieta presenta los mismos síntomas descritos en el proyecto realizado en 1954, anteriormente citado.

El edificio se reconstruyó en el año 1996, con proyecto fechado en 1993, y la normativa aplicada en el ámbito de la accesibilidad no incluía las normas actualmente en vigor; por lo que, aunque el edificio dispone de ascensor y aseo adaptado a personas de movilidad reducida, no cumple con la normativa actual.

Debido a la configuración de la estructura, crujías, núcleo de comunicación, e inexistencia de patio; la distribución interior de las plantas no permite la ventilación ni iluminación natural en las estancias ubicadas en la crujía central, pero el resto de estancias disponen de salida al exterior mediante grandes huecos; incluidos los de la planta bajocubierta que tienen ventanas ubicadas en la cubierta.

ANEXOS

A.19.

ATZIETA KALEA 6, BALTASARENEA





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Entrevista con propietario del inmueble
- Archivo Municipal de Hernani

19.0. ÍNDICE

- 19.1. Fuentes de información
 - 19.2. Identificación
 - 19.2.1. Ubicación
 - 19.2.2. Datos compositivos
 - 19.2.3. Descripción general
 - 19.3. Documentación gráfica
 - 19.3.1. Fachadas
 - 19.3.2. Plantas
 - 19.3.3. Sección
 - 19.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 19.4.1. Estructura
 - 19.4.2. Fachadas
 - 19.4.3. Cubierta
 - 19.5. Principales obras realizadas
 - 19.6. Descripción del estado actual
 - 19.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 19.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 19.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 19.7. Conclusiones
- Nota ¹

1 Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del *PERCH* de Hernani

19.2. IDENTIFICACIÓN

19.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Atzieta kalea nº 6

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: Baltasarenea

SUPERFICIE DE PARCELA: 150 m²



FIGURA A19.1. PLANO DE SITUACIÓN

19.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
SEMISÓTANO	ALMACÉN 1	30,00 m ²
	ALMACÉN 2	12,00 m ²
PLANTA BAJA	TRASTERO	20,00 m ²
	VIVIENDA	65,00 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA	100,00 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA	100,00 m ²

En la visita realizada al inmueble se observó que la vivienda ubicada en la planta baja estaba unida con la planta semisótano, cuyo uso actual es el residencial. De las obras realizadas en el inmueble se deduce que la planta bajocubierta está actualmente destinada a vivienda, vinculada a la existente en la segunda planta.

19.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XVIII

CATALOGACIÓN: Incluida en el Inventario Provisional de Patrimonio Histórico Arquitectónico del País Vasco.

DATOS HISTÓRICOS: No se dispone de datos históricos relevantes del edificio.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO: El edificio se encuentra entre medianeras y es de planta rectangular. Forma parte del grupo de casas que conformó el inicio del arrabal de Lizeaga junto al camino real. Dispone de planta semisótano, planta baja, dos plantas altas y planta bajocubierta.

La fachada es de mampostería de caliza en su planta baja y de ladrillo con entramado de madera en las plantas primera y segunda.

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa

19.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

19.3.1. FACHADAS



FIGURA A19. 2. ALZADO PRINCIPAL



FIGURA A19. 3. FACHADA A CALLE ATZIETA



FIGURA A19. 4. ALZADO TRASERO



FIGURA A19. 5. FACHADA TRASERA



FIGURA A19. 6. FOTOGRAFÍA ANTIGUA DE LAS ESCUELAS PÚBLICAS Y BALTASARENEA³



FIGURA A19. 7. FOTOGRAFÍA DE FACHADA PRINCIPAL⁴



FIGURA A19. 8. FOTOGRAFÍA DE FACHADA PRINCIPAL⁵

³ <http://www.euskomedia.org/udalak/hernani/10927>

⁴ Fotografía ubicada en portal de edificio

⁵ Fotografía proporcionada por propietario de inmueble

19.3.2. PLANTAS

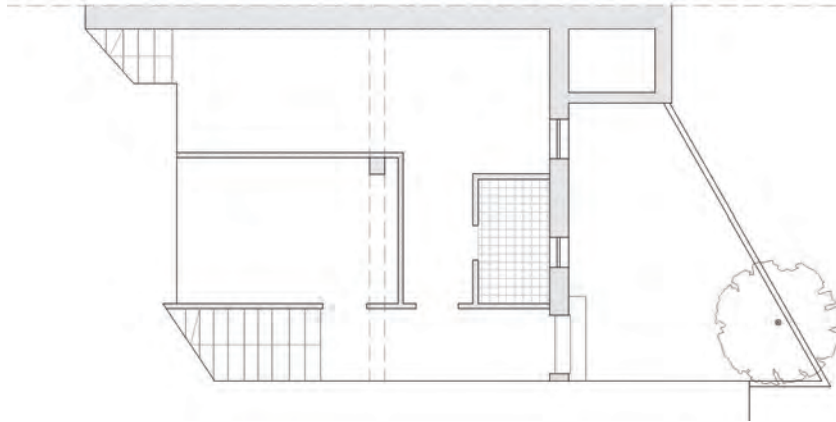


FIGURA A19. 9. PLANTA SEMISÓTANO

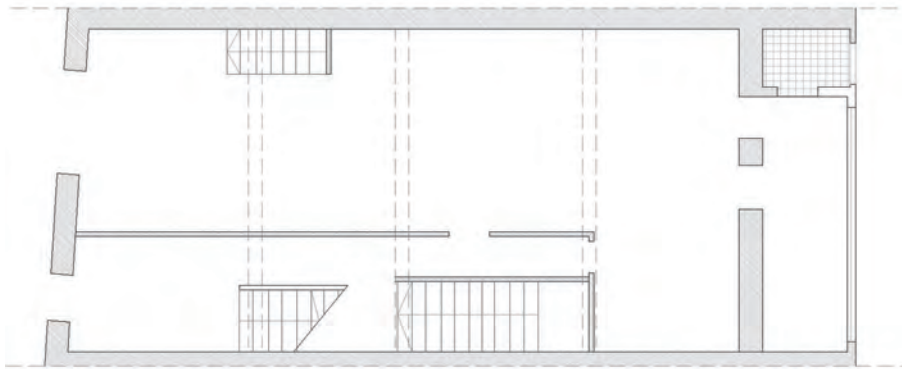


FIGURA A19. 10. PLANTA BAJA

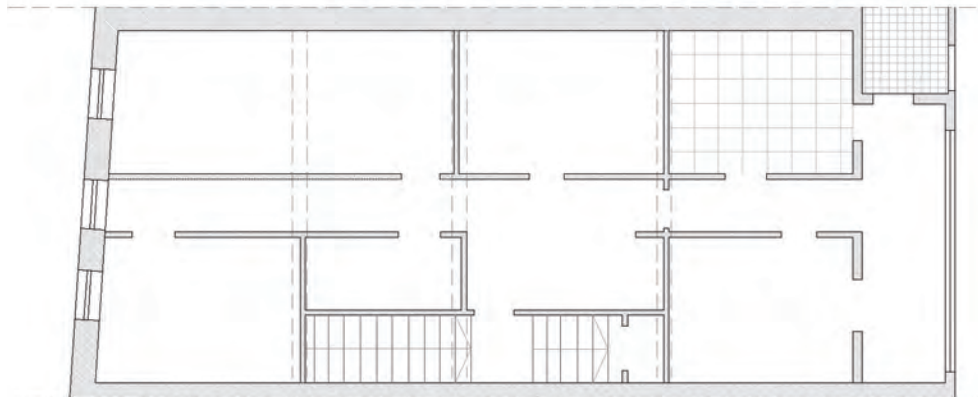


FIGURA A19. 11. PRIMERA PLANTA

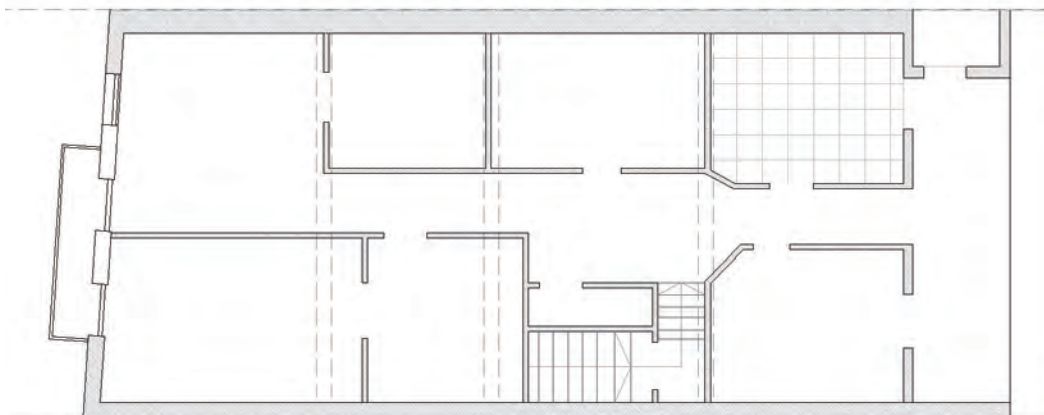


FIGURA A19. 12. SEGUNDA PLANTA

19.3.3. SECCIÓN

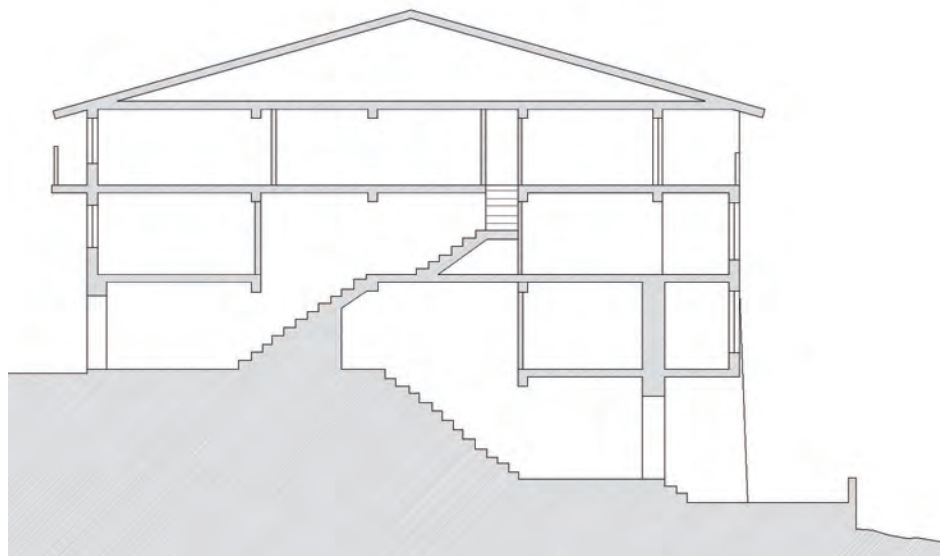


FIGURA A19. 13. SECCIÓN

19.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

19.4.1. ESTRUCTURA

19.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga medianeros

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: escaleras

19.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: mampostería de piedra caliza

Estructura horizontal: madera

Estructura inclinada: madera

19.4.1.3. DIMENSIONES



FIGURA A19. 14. PLANTA BAJA Y PRIMERA. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
FACHADA A	e= 63 cm
MURO B	e= 54 cm
VIGA C (anchura x altura)	24 cm x 24 cm
VIGA D (anchura x altura)	21 cm x 21 cm
VIGA E (anchura x altura)	29 cm x 25 cm
VIGUETA F (anchura)	25 cm
MURO G	e= 18 cm
MURO H	e= 35 cm
CERRAMIENTO I	e= 10 cm
TABIQUE J	e= 7 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA SEMISÓTANO	h= 250 cm
PLANTA BAJA	h= 251 cm
PRIMERA PLANTA	h= 250 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 230 cm
PLANTA BAJOCUBIERTA	h= 0230 cm

19.4.2. FACHADAS

19.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados:

en fachada principal: en la planta baja mampuesto de caliza y sillares en torno a puerta de entrada, en plantas altas ladrillo con entramado de madera

en fachada trasera: mampostería de piedra caliza pintada de blanco; y cerramiento de terrazas de hormigón con carpintería de distintos materiales

Huecos:

Dinteles: piedra

Mochetas: madera

Alfeizares: madera

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Contraventanas: madera

Puertas ventanas: madera

Elementos singulares:

Barandillas: madera

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía y evacuación de agua

Otros: rótulo con nombre de la calle en metal, nombre del portal en madera

19.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS⁶

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm		
FACHADA PRINCIPAL: CALLE ATZIETA	PLANTA BAJA	215 x 113		90 x 200
	PRIMERA PLANTA	90 x 120	90 x 190	90 x 120
	SEGUNDA PLANTA	90 x 120	90 x 180	90 x 120
FACHADA TRASERA	PLANTA BAJA	130 X 200	72 x 72	72 x 72
	PRIMERA PLANTA	470 x 180		72 x 72
	SEGUNDA PLANTA	470 x 180		72 x 72
	PLANTA BAJOCUBIERTA	90 x 180	90 x 180	90 x 180

19.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: losa de hormigón sobre estructura de madera y barandilla de madera

Aleros: madera

19.4.3. CUBIERTA

19.4.3.1. TIPOLOGÍA: Cubierta inclinada a dos aguas



FIGURA A19. 15. CUBIERTA DE C/ ATZIETA Nº 6. FOTO AÉREA⁷

19.4.3.2. MATERIALES

Cubierta inclinada:

Material de cubrición: tejas

Soporte: madera

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados y bajantes metálicos

Puntos y elementos singulares: chimeneas, ventanas y encuentros y entregas

⁶ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

⁷ 2016. Google earth

19.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En el año **1970** se realizaron modificaciones de distribución en la planta baja mediante reubicación de tabiques⁸.

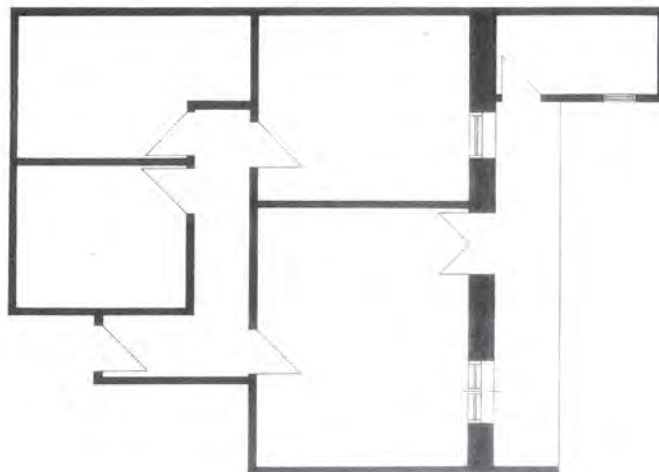


FIGURA A19. 16. 1970 ESTADO DE LA PLANTA BAJA TRAS LA REFORMA

En el año **1981** se solicitó licencia para sustituir la puerta de acceso al local en la planta baja⁹.



FIGURA A19. 17. 1981 PUERTA ANTERIOR DE ACCESO A LOCAL

En el año **1982**, se solicitó licencia de obras para la instalación de una escalera que uniese los locales desde el interior¹⁰.

En el año **2002** se reformaron la segunda planta y la bajocubierta¹¹. La reforma consistió en unir la vivienda de la segunda planta con la planta bajocubierta y acondicionar ese espacio, para lo cual se realizaron ventanas en cubierta y nuevas distribuciones.

8 Peticionario: M.L.O., 1970. "Reforma de tabiquería en el bajo de la casa nº 6". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

9 Peticionario: M.L.O., 1981-82. "Licencia para modificación de puerta de acceso en local". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

10 Peticionario: M.L.O., 1982. "Licencia de obra en interior de edificio". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

11 Peticionario: S.Z. y A.A., obras 2002. Arquitecta: Pilar Azurmendi. "Rehabilitación y reforma de planta 2ª y bajo cubierta". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: menores

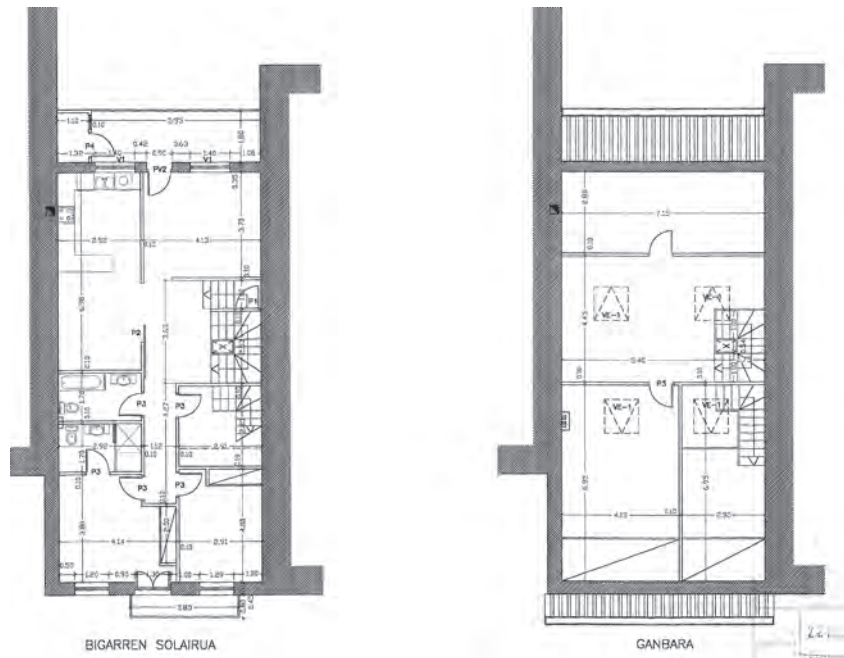


FIGURA A19. 18. 2002 PLANTA SEGUNDA Y BAJOCUBIERTA PROPUESTA

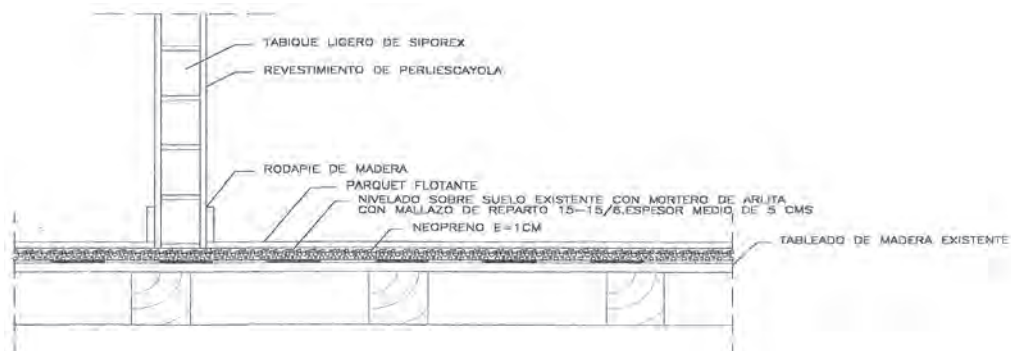


FIGURA A19. 19. 2002 FORJADO PROYECTADO

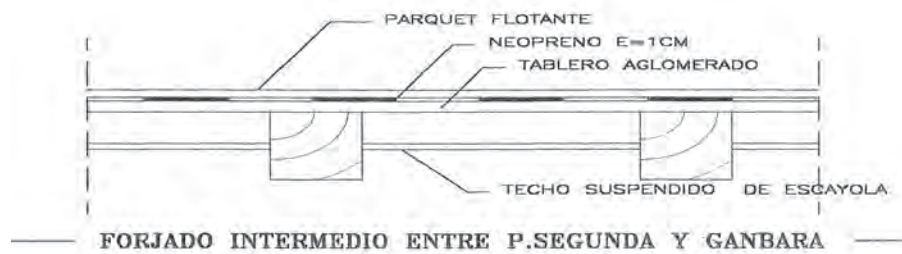


FIGURA A19. 20. 2002 FORJADO EXISTENTE ENTRE 2ª PLANTA Y 3ª

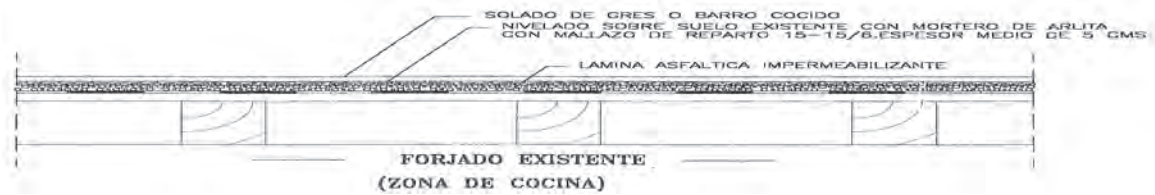


FIGURA A19. 21. 2002 FORJADO PROYECTADO EN ZONA DE COCINA



FIGURA A19. 22. 2002 FORJADO PROYECTADO EN ZONA DE BAÑOS

En el año **2002** se solicitó licencia para suprimir la puerta y colocar una ventana en la parte baja de la fachada principal tal como era en origen¹².



FIGURA A19. 23. 2002 FOTOGRAFÍA DE PUERTA A SUSTITUIR EN LA PLANTA BAJA

12 Peticionario: V.G.A., 2002. "Suprimir una puerta y colocar una ventana en el bajo". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

19.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

19.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada en la vivienda de la planta baja, primera planta, caja de escaleras y portal.

19.6.1.1. ESTRUCTURA

No se ha podido determinar el estado de **cimentación** por inaccesible.

La **estructura vertical** aparentemente se encuentra en buen estado. El muro medianero que comparte con el edificio contiguo, la actual escuela de música, presenta deficiencias descritas anteriormente en el anexo A18. En este muro medianero se observan desconchamientos en el revestimiento producidos por la humedad causada por el agua que asciende por capilaridad desde el terreno.

La **estructura horizontal**, las vigas y viguetas, presentan deformaciones, flechas, pandeos, disminución de sección y orificios. La disminución de sección es más notoria en los apoyos de estos elementos estructurales, en los extremos, posiblemente causados por la humedad existente en estos puntos que ha provocado la paulatina pudrición de la madera. La humedad ha colaborado en la propagación de los xilófagos como la carcoma, que han ido debilitando las capas externas de la madera. La posible causa de las deformaciones y pandeos es el aumento de la carga que soporta, la eliminación de tabiques que contribuían en la disminución de la flecha y la disminución de sección.



FIGURA A19. 24. MURO MEDIANERO EN PLANTA SEMISÓTANO



FIGURA A19. 25. ESCALERA EN PORTAL



FIGURA A19. 26. TECHO DE PORTAL



FIGURA A19. 27. TABIQUE DE ENTRAMADO DE MADERA EN PORTAL



FIGURA A19. 28. ESTRUCTURA DE BALCÓN



FIGURA A19. 29. VIGA EN VIVIENDA DE 1º PLANTA



FIGURA A19. 30. ESTRUCTURA EN VIVIENDA EN PLANTA BAJA



FIGURA A19. 31. ESTRUCTURA EN VIVIENDA EN PLANTA BAJA

19.6.1.2. FACHADAS

La fachada principal presenta deficiencias puntuales, tales como:

- falta de planeidad en el aparejo de ladrillos
- discontinuidad en los elementos de madera en el entramado de las plantas superiores
- falta de regularidad en las cabeza de viguetas que apoyan en el entramado de madera
- cambio de color en los ladrillos ubicados en el frente del muro medianero que comparte con el edificio nº 8 de la misma calle

Se desconoce la función de la piedra ubicada encima de los huecos entre el entramado de madera.

La fachada trasera se ha ido modificando sin orden aparente. En origen se componía de un muro de piedra de mampostería, y actualmente existen terrazas realizadas de hormigón armado con un cerramiento de carpintería

de distintos materiales, color y forma en las plantas altas. Se han construido tejadillos de plástico y transcurren instalaciones por la misma. Su estado de mantenimiento y composición estética, contrasta notablemente con el de la fachada principal.



FIGURA A19. 32. ESQUINA FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A19. 33. FACHADA LATERAL



FIGURA A19. 34. PLANTA BAJA



FIGURA A19. 35. CABEZAS DE VIGUETAS



FIGURA A19. 36. FACHADA TRASERA EN PLANTA BAJA



FIGURA A19. 37. FACHADA TRASERA

19.6.1.3. CUBIERTA

No se ha podido acceder a la cubierta por lo que se desconoce su estado.

19.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

19.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

La planta baja del edificio se encuentra 57 cm por debajo del nivel de la acera exterior, por lo que el portal presenta un problema de accesibilidad de difícil solución. La configuración de la escalera, de tramo recto, así como la existencia de varias escaleras en distintas plantas, imposibilita la instalación de un ascensor.



FIGURA A19. 38. PUERTA DE ACCESO A PORTAL



FIGURA A19. 39. PUERTA DE ACCESO

19.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujías y la ubicación en esquina del edificio permite realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización. La planta vivienda de la planta baja es diáfana, donde se ubican las estancias principales, y desde escalera interior se accede al dormitorio ubicado en la planta semisótano. Las viviendas de las plantas altas se configuran mediante pasillo central.

19.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua: El suministro de agua se realiza desde la red municipal; y los elementos de contaje son individuales en cada vivienda o local.

Evacuación de agua: La red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal. Las conducciones fecales, tanto las bajantes, como los colectores, no son accesibles. Las conducciones pluviales tanto las bajantes, como los colectores, son metálicas, y transcurren por el exterior.

19.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

19.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

La inexistencia de patios provoca que las estancias existentes en las crujías centrales no dispongan de iluminación, ni ventilación natural. En la vivienda de la primera planta existe algún dormitorio sin ventilación, y en la vivienda de la segunda planta se han ubicado los aseos y escaleras.

Existen humedades en algunos paramentos verticales, concretamente, en las plantas bajas de ambos muros medianeros, en la parte inferior interior del muro de la fachada principal, así como en paramentos verticales de la planta semisótano. La posible causa de las humedades es la falta de impermeabilización de algunos paramentos que en contacto con el terreno permiten la absorción de agua y su ascensión por capilaridad provoca el desconchamiento de revestimientos y manchas de moho.

19.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se deduce que el aislamiento acústico es insuficiente entre viviendas, y entre estancias de las mismas, debido al escaso espesor de los tabiques divisorios.

19.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; tanto el espesor de las paredes conformadas por el entramado de madera relleno de ladrillo, como el del muro de piedra resultan insuficientes para un correcto aislamiento térmico.

19.7. CONCLUSIONES

El edificio data del siglo XVIII y corresponde a uno de los edificios más antiguos conservados del grupo de casas que conforma el inicio del arrabal de Lizeaga junto al camino real, sino el más antiguo. El desnivel existente entre la acera exterior y el forjado de la planta baja, de 57 cm, y la altura de la puerta de acceso, de 210 cm, hace pensar que la fachada de la planta baja de sillería se construyó antes de que la acera se elevase hasta la cota actual, por lo que es posible que ese elemento constructivo sea anterior al citado siglo.

De la información obtenida se deduce que los cambios más significativos han sido:

La rehabilitación de la fachada principal en el año 1985 cuando se eliminó el raseo y se dejó a la vista el entramado de madera con relleno de piezas cerámicas.

El cambio de uso de parte de la planta baja y semisótano actualmente destinada a vivienda conectada interiormente con planta semisótano. El anterior uso se desconoce, aunque según información proporcionada por los propietarios en la planta baja existía una carbonería, que posteriormente se convirtió en almacén; y la planta semisótano estaba destinada a bodega. La actual vivienda ubicada en la planta baja lo conforma un espacio diáfano que a través de una escalera de tramo recto, junto a muro medianero, se comunica con el dormitorio ubicado en la planta semisótano que posee acceso directo al exterior desde la fachada trasera.

La sustitución en el año 2002 de la puerta de garaje de la planta baja de la fachada principal por una ventana. Para el relleno de la parte inferior de la fachada se utilizaron piedras del mismo edificio.

La rehabilitación de la vivienda ubicada en la segunda planta en el año 2002 donde se redistribuyó y se unió con la planta bajocubierta.

Se han observado deficiencias puntuales en la estructura horizontal de madera, más acentuadas en los apoyos, tanto sobre los muros medianeros en el caso de las vigas; como en las vigas, en el caso de las viguetas; donde se aprecia una notable disminución de la sección, provocado por la humedad, ataque de xilófagos y consecuente pudrición del material.

Existen humedades en algunos paramentos verticales, concretamente, en las plantas bajas de ambos muros medianeros, en la parte inferior interior del muro de la fachada principal, así como en paramentos verticales de la planta semisótano. La posible causa de las humedades es la falta de impermeabilización de algunos paramentos que en contacto con el terreno permiten la absorción de agua y su ascensión por capilaridad provoca el desconchamiento de revestimientos y manchas de moho.

Muchas de las modificaciones realizadas suponen un aumento de las cargas respecto al estado original y la demolición de tabiques, junto al deterioro de parte de la estructura horizontal de la madera, ha provocado los desplomes y deformaciones que se observan en algunas vigas.

La envolvente térmica del edificio, tanto fachadas, como cubierta, no cumple con la actual normativa sobre ahorro de energía.

La composición estética de la fachada principal dista de la de la fachada trasera. La fachada trasera original la componía un muro de piedra caliza. Posteriormente se construyeron salientes de hormigón armado en todo el ancho de la fachada que más tarde se cerraron mediante carpinterías de diferentes materiales, formas y colores.

El edificio no es accesible, y tanto por el desnivel de 56 cm existente desde el exterior, como por la configuración de las escaleras, tiene difícil solución.

ANEXOS

A.20.

HILDAKO GUDARIEN ENPARANTZA 7, APAIZEN ETXEA, PALACIO ZUAZNABAR





FUENTES DE INFORMACIÓN

- Información catastral. Diputación de Gipuzkoa
- Catálogo del Patrimonio de Interés Histórico Artístico y Naturalístico
- Normas Subsidiarias de Hernani. Publicado en el BOG en agosto del 2007
- Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Hernani. Publicado en el BOG en octubre de 1997
- Entrevista con propietario del inmueble

20.0. ÍNDICE

- 20.1. Fuentes de información
 - 20.2. Identificación
 - 20.2.1. Ubicación
 - 20.2.2. Datos compositivos
 - 20.2.3. Descripción general
 - 20.3. Documentación gráfica
 - 20.3.1. Fachadas
 - 20.3.2. Plantas
 - 20.3.3. Sección
 - 20.4. Descripción de la composición de los elementos constructivos
 - 20.4.1. Estructura
 - 20.4.2. Fachadas
 - 20.4.3. Cubierta
 - 20.5. Principales obras realizadas
 - 20.6. Descripción del estado actual
 - 20.6.1. Descripción del estado actual de los elementos constructivos. Deficiencias observadas. Patologías y posibles causas
 - 20.6.2. Descripción de las condiciones de funcionalidad
 - 20.6.3. Descripción de las condiciones de salubridad
 - 20.7. Conclusiones
- Nota ¹

¹ Todos los planos y fotografías que no indiquen su origen han sido realizados por la autora. Los planos se han confeccionado utilizando como base los obtenidos del *PERCH* de Hernani

20.2. IDENTIFICACIÓN

20.2.1. UBICACIÓN

LOCALIZACIÓN: Hildako Gudarien enparantza nº 7

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO: Palacio Zuaznabar, Casa de los Curas, Mayorazgo Zuaznabar-Eguino

SUPERFICIE DE PARCELA: 330 m²



FIGURA A20. 1. PLANO DE SITUACIÓN

20.2.2. DATOS COMPOSITIVOS DEL EDIFICIO²

PLANTA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	LOCAL COMERCIAL 1	78,92 m ²
	LOCAL COMERCIAL 2	37,30 m ²
	LOCAL COMERCIAL 3	29,68 m ²
	TRASTERO	10,08 m ²
1ª PLANTA	VIVIENDA DER	90,60 m ²
	VIVIENDA IZQ	156,15 m ²
2ª PLANTA	VIVIENDA DER	67,16 m ²
	VIVIENDA II	71,64 m ²
	VIVIENDA IZQ	111,23 m ²
3ª PLANTA	VIVIENDA DER	135,94 m ²
	VIVIENDA IZQ	119,74 m ²
4ª PLANTA	VIVIENDA DER	101,20 m ²
	VIVIENDA IZQ	122,71 m ²

20.2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

ÉPOCA: Siglo XIX

CATALOGACIÓN: Incluido en el inventario del Patrimonio Histórico Arquitectónico del País Vasco

DATOS HISTÓRICOS: El edificio posee dos pequeños escudos en la primera planta de la fachada principal en buen estado de conservación, que corresponden a *Zuaznavar*. En los escudos se aprecian un par de jabalíes pasantes y una bordura con ocho aspas. En el archivo de los Zavala se describe el edificio como “Casa de Zuaznavar (Hernani-Guipúzcoa)”, “Mayorazgo Zuaznávar-Eguino” y “Residencia de Ramón Barrenechea Zuaznavar”³.

² Superficies obtenidas de información catastral, Diputación de Gipuzkoa

³ <http://hernani.wordpress.com/el-patrimonio/los-blasones-del-casco-de-hernani-ensayo-para-un-armorial-hernaniarra/>

Las élites guipuzcoanas mantuvieron relaciones diversas con la Corona a lo largo del tiempo, que incluían suministro de material de guerra, apoyo militar en la defensa de las fronteras y la colocación de sus hijos en los ámbitos militar, judicial y organizativo de la administración pública. En este contexto destacó la familia Zuaznavar, una de cuyas ramas está vinculada a la villa de Hernani y cuya historia está bien documentada desde el año 1616. El último de sus miembros que, sepamos, habitó la casa familiar de Hernani fue José María de Zuaznávar y Francia (San Sebastián, 1764-1840) del Consejo de S.M., Alcalde de la Real Casa y Corte. Pasó temporadas en la casa familiar de Hernani. Durante la guerra de la Independencia (1808-1814) residió en la villa negándose a colaborar con el invasor francés. Casado, sin descendencia, ni él, ni sus hermanos varones. Dejó a S.M. la custodia de documentos oficiales en poder de su familia desde generaciones, que se remontan a tratados con los Reyes Católicos y sucesores⁴.

Actualmente se encuentra demolido un pasadizo que unía el edificio con otro ubicado en el otro lado de la calle Atzieta destinado a caballerizas (Figura A20.17).



FIGURA A20. 2. ESCUDOS EN FACHADA PRINCIPAL

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO: El edificio de planta trapezoidal se compone de planta baja (planta que hacia la calle Atzieta tiene mayor altura y se divide en dos, añadiendo una entreplanta) y cuatro plantas altas. En planta baja hay tres locales comerciales y el portal; y en las plantas altas 9 viviendas.

La fachada principal se compone de sillares de arenisca en las plantas altas, que actualmente están pintados. La fachada de la planta baja está cubierta por un aplacado de piedra. Las dos primeras plantas tienen balcones individuales en cada hueco y la tercera planta tiene un balcón corrido. La fachada del levante realizada en 1942 está retranqueada respecto al plano de la fachada de las plantas anteriores y se crea una terraza mediante pilares que soportan el forjado de la cubierta plana. La fachada trasera está formada por un muro de mampostería caliza (oculto tras raseo) con grandes sillares en torno a los huecos. En las primeras 3 plantas altas hay balcones corridos rematados por miradores de madera en ambas esquinas; y en la última planta se conforma una terraza de la misma manera que en la fachada principal.

En planta baja existe un muro de carga hasta la primera planta (que en plantas altas se transforma en hilera de pilares) que hace pensar que en origen la parcelación era diferente a la actual. El tratamiento del espacio que surge entre esos dos muros es diferente en ambas fachadas.

4 Zuanavar, J.M. (1834), "Memorias para la vida de José María de Zuaznavar y Francia". (2013) <http://www.liburuklik.euskadi.net/handle/10771/25227>

20.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

20.3.1. FACHADAS



FIGURA A20. 3. ALZADO A PLAZA HILDAKO GUDARIEN ENPARANTZA



FIGURA A20. 4. FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A20. 5. ALZADO A ATZIETA KALEA



FIGURA A20. 6. FACHADA TRASERA



FIGURA A20. 7. FOTOGRAFÍA AÑO 1898 DE LA PLAZA¹

20.3.2. PLANTAS

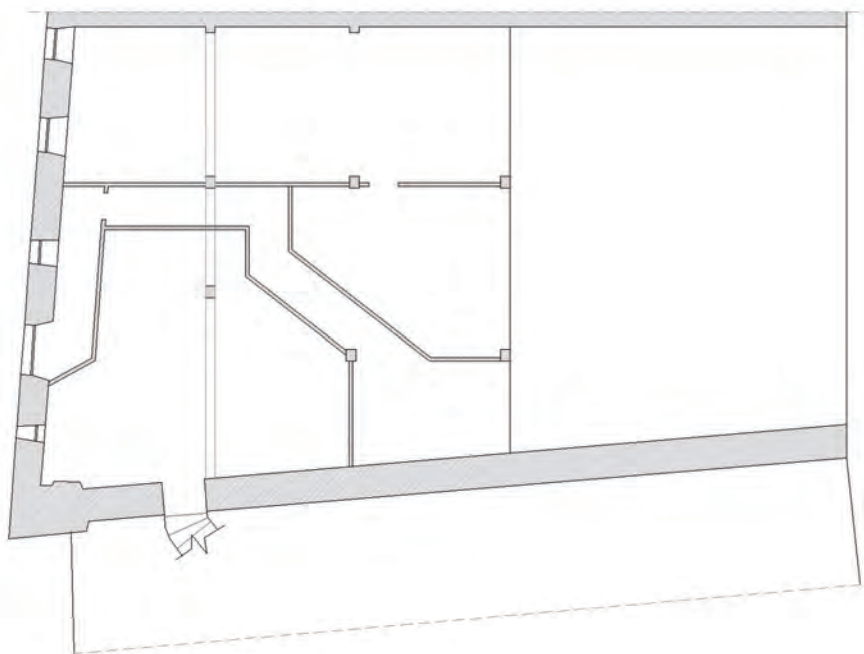


FIGURA A20. 8. PLANTA BAJA

1 <http://kmk.gipuzkoakultura.eus/index.php>; <http://w390w.gipuzkoa.net/WAS/CORP/DBKVisorBibliotecaWEB/visorDocumentos.do?anterior>

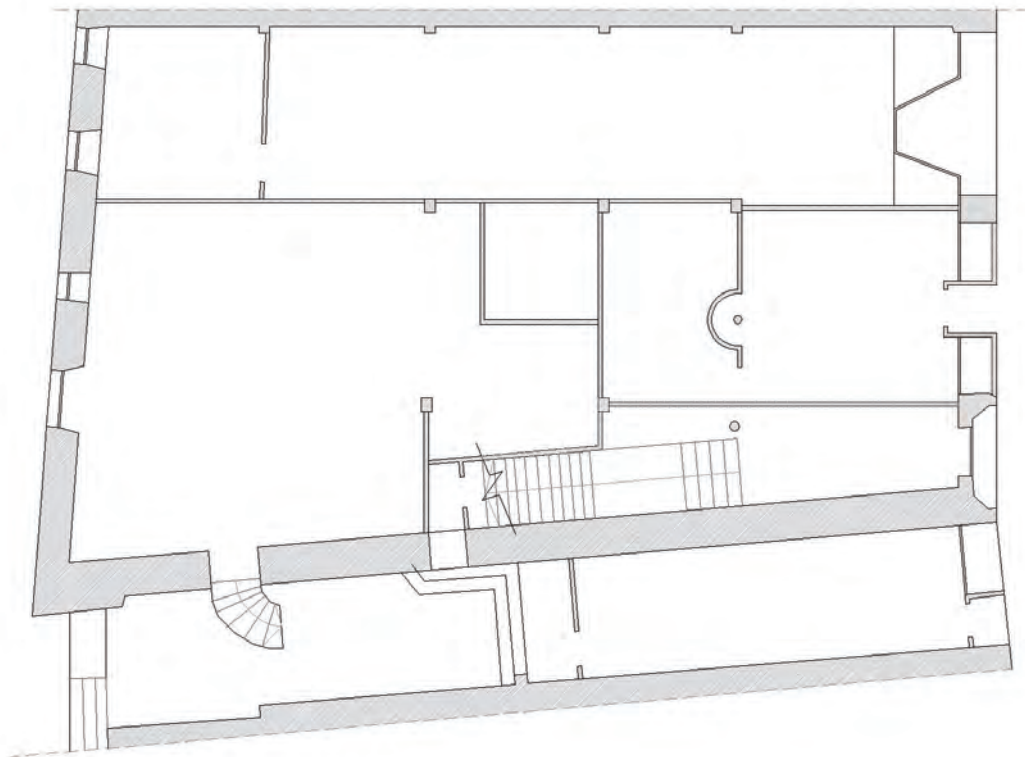


FIGURA A20. 9. PRIMERA PLANTA

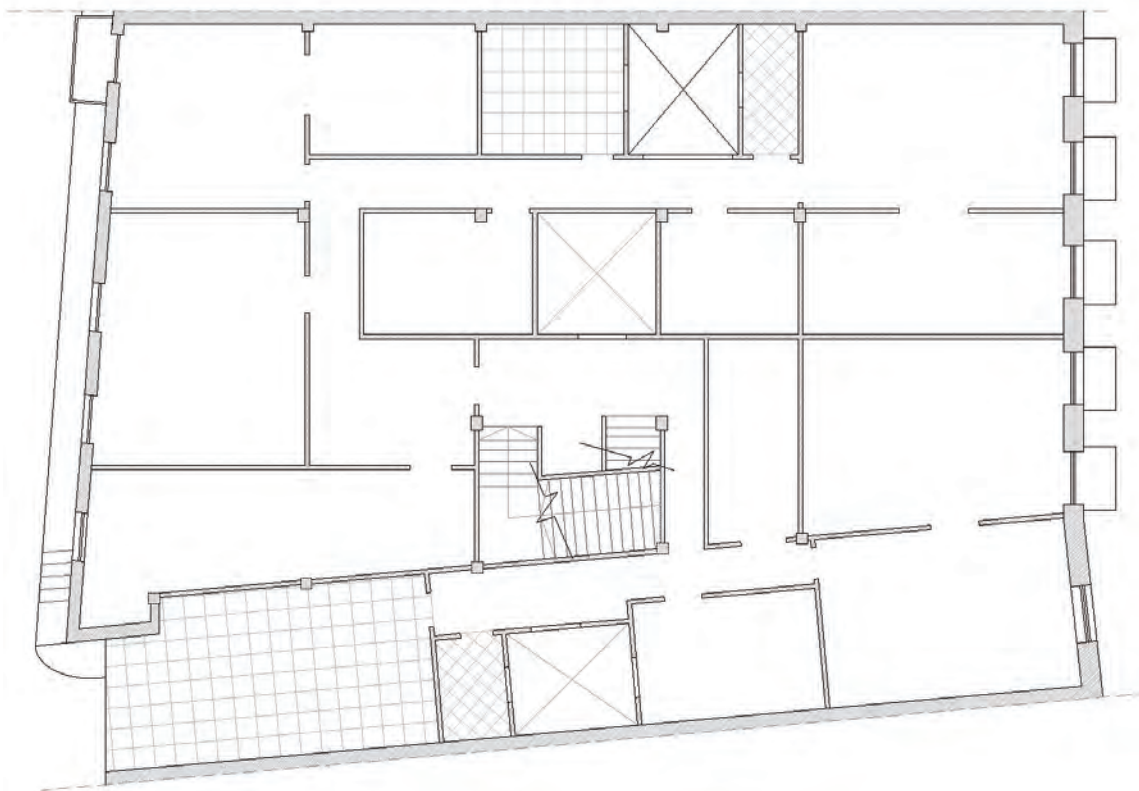


FIGURA A20. 10. SEGUNDA PLANTA

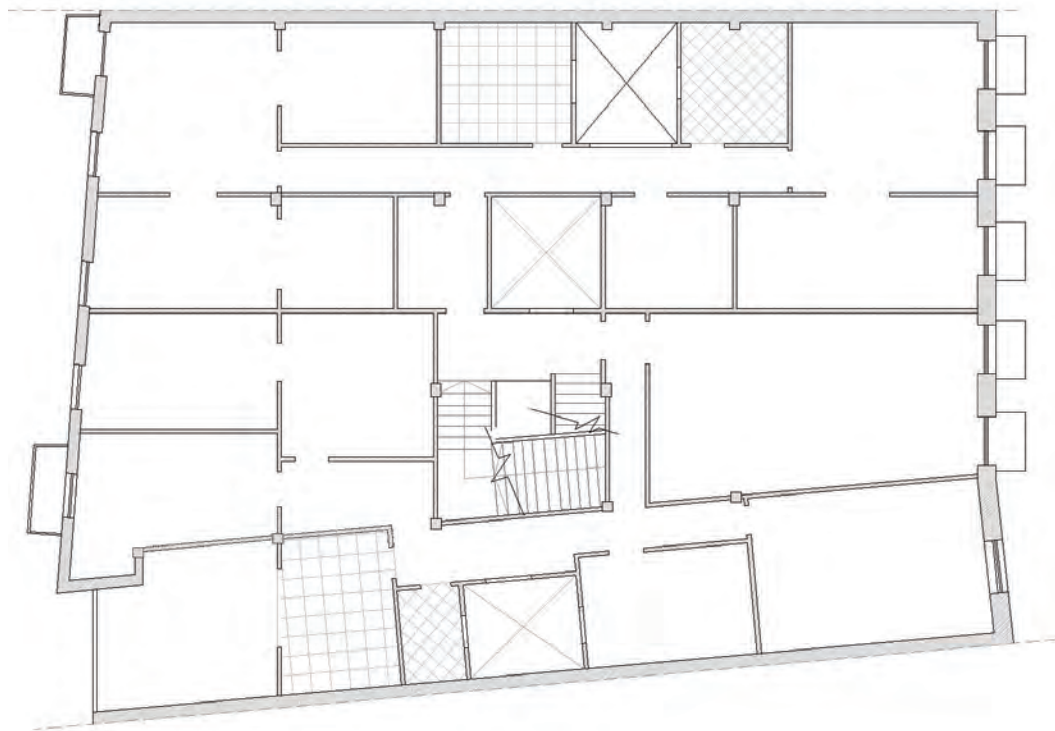


FIGURA A20. 11. TERCERA PLANTA

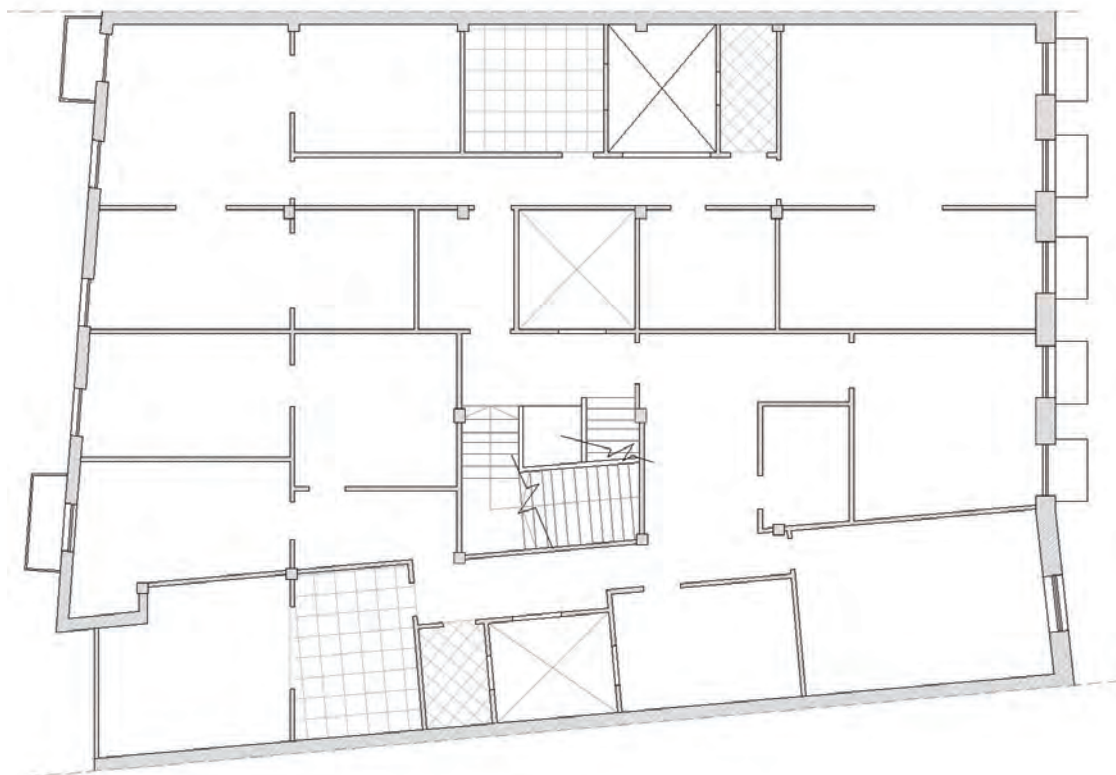


FIGURA A20. 12. CUARTA PLANTA

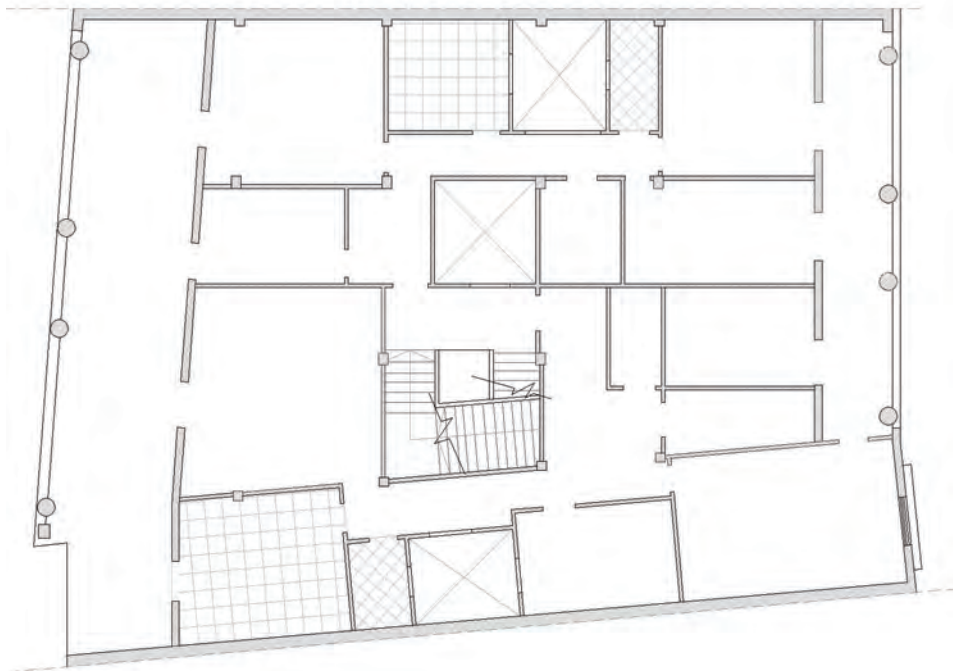


FIGURA A20. 13. PLANTA BAJOCUBIERTA

20.3.3. SECCIÓN

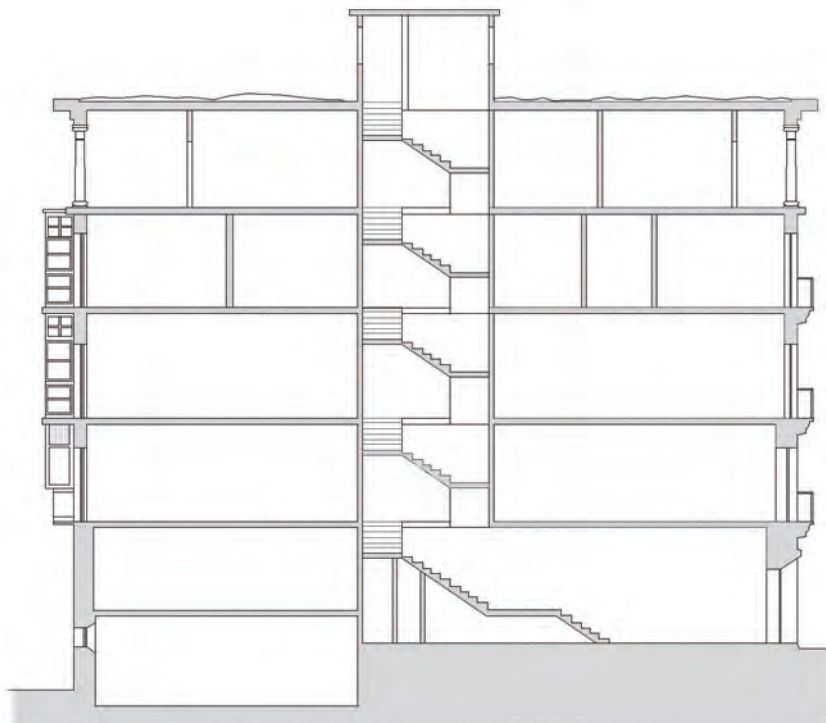


FIGURA A20. 14. SECCIÓN POR CAJA DE ESCALERAS

20.4. DESCRIPCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

20.4.1. ESTRUCTURA

20.4.1.1. TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga y pilares

Estructura horizontal: vigas y viguetas

Estructura inclinada: escaleras

20.4.1.2. MATERIALES

Cimentación: se desconoce

Estructura vertical: muros de carga de fábrica y pilares de madera

Estructura horizontal: vigas y viguetas de madera

Estructura inclinada: escaleras de piedra en primer tramo, y de madera en el resto

20.4.1.3. DIMENSIONES

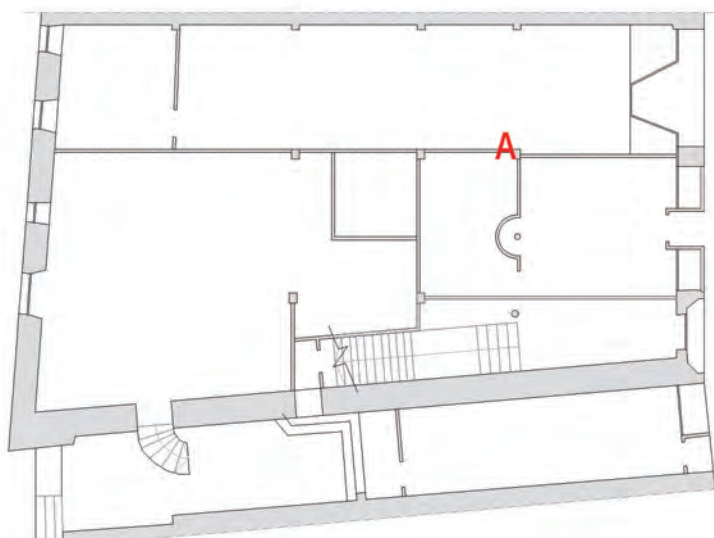


FIGURA A20. 15. PLANTA BAJA. UBICACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DIMENSIONES
PILAR A	40 cm x 35 cm

DISTANCIA ENTRE FORJADOS	ALTURA
PLANTA BAJA	h= 450 cm
PRIMERA PLANTA	h= 350 cm
SEGUNDA PLANTA	h= 300 cm
TERCERA PLANTA	h= 300 cm
CUARTA PLANTA	h= 300 cm

20.4.2. FACHADAS

20.4.2.1. MATERIALES

Tipo de revestimiento/ acabados: en fachada principal: en planta baja aplacado de piedra, y en plantas altas revestimiento continuo: pintura

en fachada trasera: continuo: revoco y pintura, y sillares en huecos

Soporte: en fachada principal sillares de piedra arenisca, y en fachada trasera mampostería y recercos de sillares de piedra caliza

Huecos:

Dinteles: piedra

Mochetas: piedra

Alfeizares: piedra

Carpinterías:

Ventanas: madera, y otros

Contraventanas: madera y otros

Puertas ventanas: madera y otros

Elementos singulares:

Barandillas: metal

Instalaciones por fachada: redes eléctricas, telefonía, gas, alumbrado público, suministro de agua y evacuación de agua

Otros: rótulos de metal

20.4.2.2. DIMENSIONES DE HUECOS⁵

FACHADA	PLANTA	DIMENSIONES (anchura x altura) en cm					
FACHADA PRINCIPAL: HILDAKO GUDARIEN ENPARANTZA	PLANTA BAJA	120 x 285	170 x 200	290 x 90	200 x 300	140 x 215	
		115 x 295	140 x 215	110 x 295	90 x 295	110 x 295	
	PRIMERA PLANTA	105 x 210	110 x 215	110 x 215	110 x 215	110 x 215	110 x 215
	SEGUNDA PLANTA	105 x 210	110 x 215	110 x 215	110 x 215	110 x 215	110 x 215
25 x 60	PLANTA BAJA	105 x 210	110 x 215	110 x 215	110 x 215	110 x 215	110 x 215
		105 x 210	110 x 215	110 x 215	110 x 215	110 x 215	110 x 215
	CUARTA PLANTA	105 x 210	110 x 215	110 x 215	110 x 215	110 x 215	110 x 215
	PLANTA BAJA 2	90 x 180	60 x 85	50 x 85	125 x 215		
		25 x 60	130 x 240	120 x 240			
	PLANTA BAJA 2	100 x 170	100 x 170	100 x 170	100 x 170		
PRIMERA PLANTA	215 x 295	105 x 215	105 x 215	105 x 215	105 x 215	330 x 295	
SEGUNDA PLANTA	215 x 295	105 x 215	105 x 215	105 x 215	105 x 215	330 x 295	
TERCERA PLANTA	215 x 295	105 x 215	105 x 215	105 x 215	105 x 215	330 x 295	
CUARTA PLANTA	110 x 215	110 x 215	110 x 215	110 x 215	110 x 215		

⁵ Las dimensiones de los huecos se han obtenido mediante medición en los planos

20.4.2.3. BALCONES Y VOLADIZOS

Balcones: los balcones están formados por placas de piedra arenisca en la fachada principal y mediante estructura de madera en la fachada trasera

Aleros: continuidad de la cubierta plana

Molduras: piedra

20.4.3. CUBIERTA

20.4.3.1. TIPOLOGÍA: Cubierta plana



FIGURA A20. 16. CUBIERTA DE PLAZA HILDAKO GUDARIEN ENPARANTZA Nº 7. FOTO AÉREA⁶

20.4.3.2. MATERIALES

Cubierta plana:

Material de cubrición: láminas asfálticas

Soporte: forjado de hormigón

Recogida y conducción de aguas: canalones colgados de plástico y acero galvanizado

Puntos y elementos singulares: chimeneas, lucernarios y encuentros y entregas

20.5. PRINCIPALES OBRAS REALIZADAS

En el año **1942** se realizó la reforma de la cubierta y de huecos del edificio, así como la construcción del levante⁷.



FIGURA A20. 17. ALZADO DE FACHADA TRASERA

En el año **1982** se solicitó licencia municipal para la realización de obras de reconstrucción de los miradores de la fachada trasera (hacia calle Atzieta) debido al peligro que suponían por la posibilidad de que se desprendiesen partes de los mismos por el viento⁸.



FIGURA A20. 18. 1982. FOTOGRAFÍA DE FACHADA TRASERA⁹

7 Peticionario: J.M.L., 1941-42. Arquitecto: Miguel A. Setién. "Reforma de cubierta y huecos en edificio". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

8 Peticionario: J.E. en nombre de CCPP., 1982-83. "Obras de reposición de miradores en fachada posterior". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: edificios part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

9 Ibídem



FIGURA A20. 19. EN 1984-85 SE REALIZARON OBRAS EN UN LOCAL UBICADO EN LA PLANTA BAJA CON EL OBJETIVO DE ACONDICIONAR EL LOCAL COMO TALLER DE FOTOGRAFÍA¹⁰

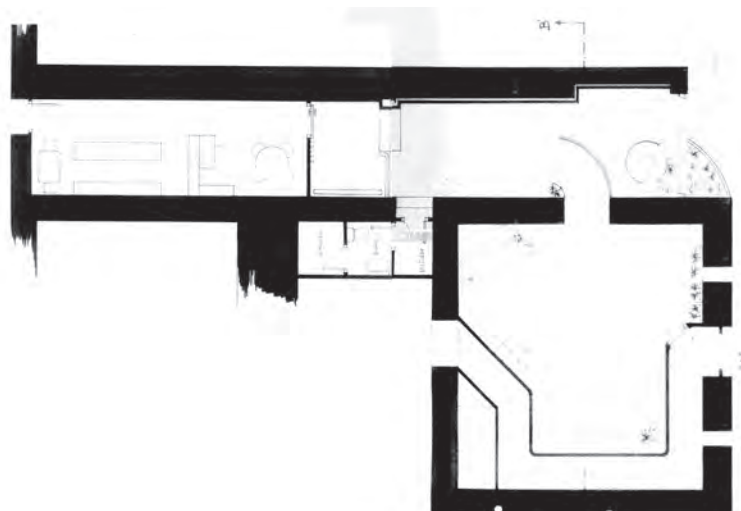


FIGURA A20. 20. PLANTA DE LOCAL DE LA PLANTA BAJA ¹¹



FIGURA A20. 21. DETALLE DE SOLUCIÓN PROPUESTA PARA AUMENTAR HUECO DE ESCAPARATE EN MURO DE CARGA¹²

En el año **1985** se solicitó licencia para instalar una oficina de seguros perteneciente a “Real Automóvil Club Vasco Navarro” en el 2º piso¹³. Más tarde solicitó licencia para la colocación de un rótulo en fachada. Ese mismo año se solicitó licencia para instalar una oficina de consulta médica general e instalación de letrero en el mismo

10 Peticionario: J.E.Z., 1984-85. “Obras de reforma en local de fotografía”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: edificios part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras menores

11 Ibídem

12 Ibídem

13 Peticionario: J. del V. L., 1985. “Instalación de oficina de seguros en 7-2º”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

piso, mano derecha¹⁴. En el año **1986** se otorgó licencia para instalar una tienda de juguetes y artículos de regalo¹⁵, y el año siguiente, **1987**, se realizaron las obras para instalar una joyería taller en el local de la planta baja del inmueble¹⁶.

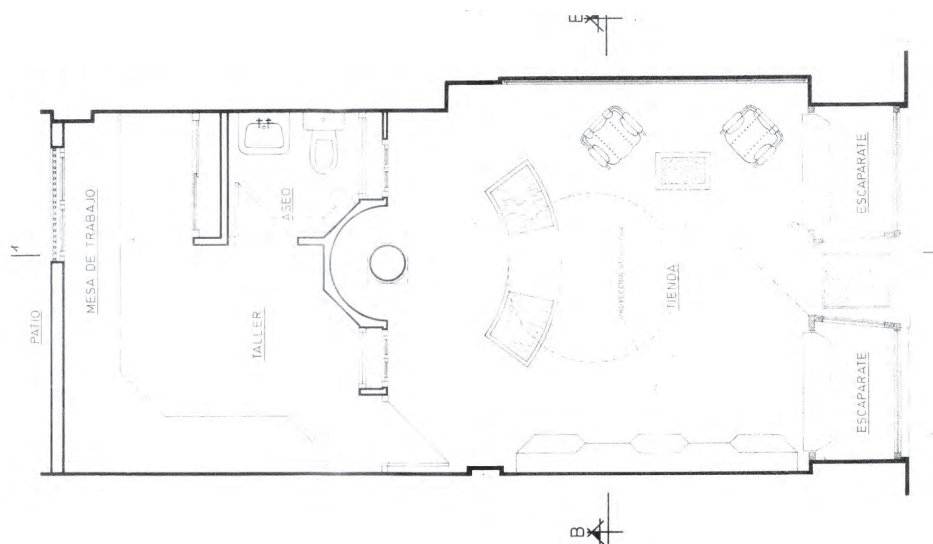


FIGURA A20. 22. PLANTA DE PROPUESTA DE REFORMA EN LOCAL PARA INSTALAR UNA JOYERÍA TALLER¹⁷

En **1988** se realizaron obras de reforma interior en el piso 3º C que consistieron en reformar cocina, baño y mirador¹⁸.



FIGURA A20. 23. 1988. FOTOGRAFÍA DE FACHADA TRASERA

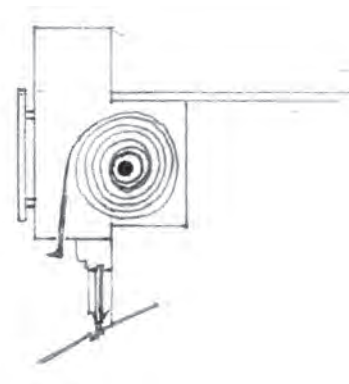


FIGURA A20. 24. 1988 DETALLE CONSTRUCTIVO DE CAJA DE PERSIANA ²

En el año **1988** se realizaron obras de reforma en un local con el objetivo de ampliar la zona de tienda, eliminando la trastienda mediante la eliminación de un tabique¹⁹.

14 Peticionario: L.C.S., 1985. "Instalación de oficina de consulta médica". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

15 Peticionario: E.I.L., 1986. "Licencia venta de juguetes y artículos de regalo". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

16 Peticionario: A.A.U., 1987. "Solicitud de licencia para joyería-taller". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

17 Ibídem.

18 Peticionario: L.L.Z., 1988 "Obras de reforma interior en 3º C". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

19 Peticionario: J.M.A.E., 1988. "Obras de habilitación de local". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

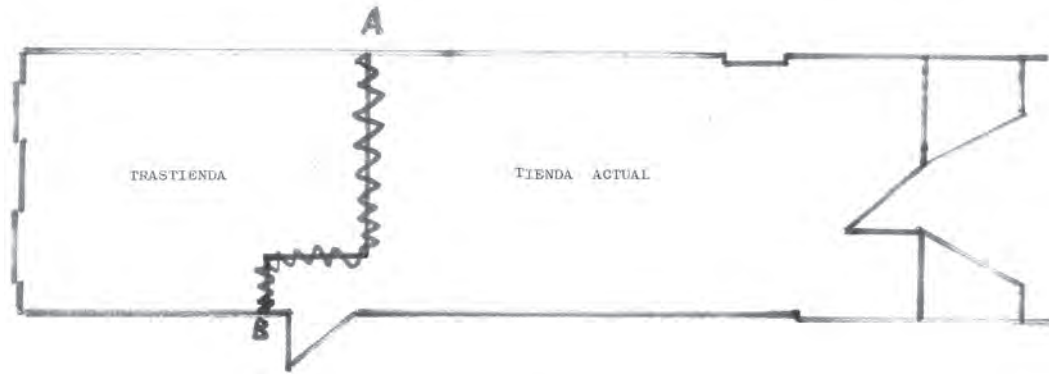


FIGURA A20. 25. 1988. PLANTA DE LOCAL CON INDICACIÓN DE TABIQUE A DEMOLER ²⁰

En el año **1991** se abrió un establecimiento de venta de ropa y confección²¹. Ese mismo año se colocó un letrero en ese establecimiento.



FIGURA A20. 26. 1991. FOTOGRAFÍA DE LA PLANTA BAJA ²²

En ese mismo año, en el local contiguo al portal se realizaron reformas para la instalación de un estudio de fotografía²³.

²⁰ Ibídem

²¹ Peticionario: R.U.I., 1991. "Apertura de establecimiento de venta de ropa y confección". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 4: licencias

²² Ibídem

²³ Peticionario: J.J.E.Z., 1991. "Reformas y rehabilitación de local, Foto Echarrí". A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.



FIGURA A20. 27. 1991. ALZADO DE ACCESO A LOCAL EN PLANTA BAJA ²⁴

En **1995** se realizó la apertura de un comercio destinado a la venta de diferentes tipos de productos para lo cual se realizaron obras en el interior del local²⁵.

En el año **2001** se realizaron obras de rehabilitación de los miradores de la fachada trasera, a calle Atzieta, por peligro de desprendimiento²⁶.



FIGURA A20. 28. 2001 FOTOGRAFÍAS DE FACHADA TRASERA ³

Durante los años **2006-2011** se tramitaron los permisos para la instalación de tienda de ropa “Kera” en un local de la planta baja²⁷.

²⁴ *Ibíd*em

²⁵ Peticionario: J.E.E., 1995. “Apertura de comercio bazar galerías buen precio”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

²⁶ Peticionario: L.L.Z., 2001. “Rehabilitación de miradores”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: obras part.

²⁷ Peticionario: O.I.L. y M.C.L.R., 2006-11, aparejadora: Eider Loizarte. “Licencia de instalación de tienda de ropa Kera”. A.M.H. Sec.: D obras, neg. 4: obras part., Sec.: 2, dpto.: 15, 3: licencias.

20.6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

20.6.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. DEFICIENCIAS OBSERVADAS. PATOLOGÍAS Y POSIBLES CAUSAS

NOTA: No se ha realizado a fecha de hoy la Inspección Técnica del Edificio, por lo que la información obtenida se basa exclusivamente en la inspección visual realizada en una vivienda, caja de escaleras y portal.

20.6.1.1. ESTRUCTURA

No se ha podido determinar el estado de la **cimentación** por inaccesible. No se ha podido determinar tampoco el estado de la **estructura vertical**, ni **horizontal** por estar oculta.

Algunos de los tabiques están realizados mediante entramado de madera con relleno de piezas cerámicas. En la vivienda visitada se ha comprobado que esa estructura de madera ha sido cortada para la instalación de la ventana, que posiblemente sea mayor que el hueco original.

La **escalera** principal del edificio presenta deficiencias puntuales:

- En el primer tramo de la planta baja, realizado en piedra arenisca, se observa el desgaste de la piedra en los peldaños; los distintos elementos que conforman la balaustrada han tenido que ser unidos mediante piezas metálicas y se observan manchas de humedad y suciedad.
- La escalera de madera presenta un estado deteriorado por desgaste del revestimiento de protección.



FIGURA A20. 29. VIGA REVESTIDA



FIGURA A20. 30. ENTRAMADO DE MADERA EN CIERRE DE PATIO



FIGURA A20. 31. ENTRAMADO DE MADERA EN CIERRE DE PATIO



FIGURA A20. 32. PRIMER TRAMO DE ESCALERA



FIGURA A20. 33. TABLERO DE MADERA EN RELLANO



FIGURA A20. 34. ESCALERA DE MADERA

20.6.1.2. FACHADAS

La fachada principal presenta deficiencias puntuales, tales como desconchamientos en revestimiento, manchas de humedad y existencia de vegetación en elementos salientes. Las manchas negras de los frentes de los balcones se deben a una inadecuada evacuación del agua que transcurre chorreando por el paramento siendo más notable en las juntas de las baldosas que los cubre. La falta de pendiente hacia el exterior de los elementos ornamentales salientes provoca que el agua se acumule encima y surja la vegetación existente. Los desconchamientos de la pintura en la fachada principal han podido ser causados por una mala adherencia del material, pérdida de la capacidad impermeabilizante de la pintura, o por su falta de transpirabilidad. También se aprecian desconchamientos en la pintura en el muro medianero, y en el patio; posiblemente las mismas causas que en la fachada principal.



FIGURA A20. 35. PLANTA BAJA DE FACHADA TRASERA



FIGURA A20. 36. ACCESOS DESDE FACHADA TRASERA



FIGURA A20. 37. PLANTAS ALTAS DE FACHADA TRASERA



FIGURA A20. 38. DESCONCHAMIENTOS EN MURO MEDIANERO



FIGURA A20. 39. DINTEL ENNEGRECIDO EN FACHADA PRINCIPAL



FIGURA A20. 40. DESCONCHAMIENTOS EN PINTURA



FIGURA A20. 41. VOLADIZO CON MANCHAS



FIGURA A20. 42. DESCONCHAMIENTOS EN PATIO

20.6.1.3. CUBIERTA

No se ha podido acceder a la cubierta por lo que se desconoce su estado.

20.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

20.6.2.1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Existe un pequeño desnivel en el acceso al portal de aproximadamente 3 cm. El edificio no dispone de ascensor, aunque la configuración de la escalera permitiría su instalación en el hueco existente entre los distintos tramos.



FIGURA A20. 43. HUECO EN CAJA DE ESCALERAS



FIGURA A20. 44. ESCALERAS EN PRIMERA PLANTA



FIGURA A20. 45. PUERTA DE ACCESO

20.6.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO. DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS

La configuración de la estructura, el tamaño de las crujías y la ubicación entre medianeras del edificio permite realizar distribuciones interiores en buenas condiciones de utilización. Las dimensiones de la parcela corresponden aproximadamente al doble de anchura que otras analizadas, por lo que dispone de tres patios en torno a los cuales se organiza el espacio. Dos de esos patios están junto a los muros medianeros, y el otro se encuentra junto a la caja de escaleras en la crujía central. Las viviendas constan de grandes superficies y disponen de media de 9 estancias por vivienda, salvo las que han sido segregadas.

20.6.2.3. INSTALACIONES

Suministro de agua: El suministro de agua se realiza desde la red municipal; y los elementos de contaje son individuales en cada vivienda o local.



FIGURA A20. 46. CONTADORES EN PATIO

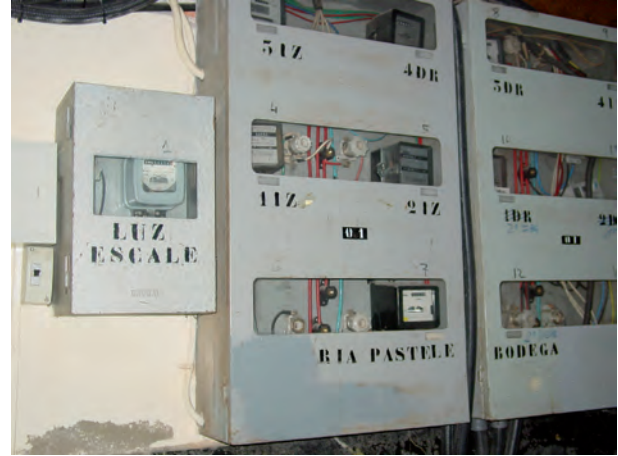


FIGURA A20. 47. CONTADORES ELÉCTRICOS EN PORTAL

Evacuación de agua: La red de evacuación es mixta o semiseparativa y el vertido está conducido a la red municipal. Las conducciones fecales transcurren por el patio vistos, y ocultos por patinillos. Las conducciones pluviales transcurren por el interior del edificio.



FIGURA A20. 48. EDIFICIO EN 3 DIMENSIONES²⁸

20.6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD

20.6.3.1. CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

La existencia de tres patios permite que casi la totalidad de las estancias dispongan de ventilación e iluminación natural.



FIGURA A20. 49. ANTIGUO ASEO UBICADO DEBAJO DE PATIO



FIGURA A20. 50. ILUMINACIÓN CENTRAL EN ESCALERAS

20.6.3.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Se desconoce.

20.6.3.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

El edificio no dispone de aislamiento térmico en fachadas; el espesor de las paredes conformadas por sillería de arenisca en la fachada principal, el muro de mampostería en fachada trasera y el entramado de madera relleno de piedras cerámicas en cerramientos de patios resultan insuficientes para un correcto aislamiento térmico.

20.7. CONCLUSIONES

El edificio que data del siglo XIX está ubicado en parcela trapezoidal y tiene dimensiones superiores a los otros analizados, aproximadamente el doble de anchura. El edificio se encuentra entre dos medianeras y existe otro muro de carga en planta baja que podría corresponder a una división de parcelas anterior a la construcción de este edificio. El espacio que surge entre este muro y el medianero correspondiente al nº 2 de Andrekale tiene un tratamiento diferente, tanto en la fachada principal, como en la trasera.

El edificio posee dos escudos en la fachada principal correspondientes a *Zuaznavar*, familia que tenía gran prestigio, tanto en Hernani, como fuera del municipio. La fachada principal se compone de sillares de piedra arenisca pintados en las tres primeras plantas, posee 5 ejes de vanos y otro eje en la fachada correspondiente al espacio anteriormente mencionado. Todos los huecos son puertas de acceso a balcones individuales, salvo en la tercera planta donde hay un balcón corrido. La fachada trasera se compone de una planta más debido al desnivel existente entre la plaza y la calle Atzieta. Esta fachada se compone de mampostería revocada y sillares vistos en recercos de huecos. Los balcones corridos de las tres plantas altas se rematan en sus extremos mediante miradores de madera. El tratamiento de la fachada también es diferente en su lateral derecho, donde existen grandes huecos de ventanas.

En el año 1942 se reformó el edificio y se construyó el levante de un piso. Se sustituyó la cubierta inclinada que disponía de dos espacios amansardados (Figura A20.7) y se realizó la nueva cubierta plana. Las fachadas del levante están retranqueadas respecto a la principal y trasera, y dispone de grandes pilares de estilo dórico soportando la cubierta. Este tipo de pilares se encuentran también en el portal, en el primer tramo de escaleras realizado en piedra arenisca.

Algunos de los tabiques están formados por un entramado de madera con relleno de piezas cerámicas. En la vivienda visitada se ha comprobado que esa estructura de madera ha sido cortada para la instalación de la ventana, que posiblemente es mayor que el hueco original.

La escalera principal del edificio presenta deficiencias puntuales: En el primer tramo de la planta baja, realizado en piedra arenisca se observa el desgaste de la piedra en los peldaños; los distintos elementos que conforman la balaustrada han tenido que ser unidos mediante piezas metálicas y se observan manchas de humedad y suciedad. La escalera de madera presenta un estado deteriorado por desgaste del revestimiento de protección.

La fachada principal presenta deficiencias puntuales, tales como desconchamientos en revestimiento, manchas de humedad y existencia de vegetación en elementos salientes. Las manchas negras de los frentes de los balcones se deben a una inadecuada evacuación del agua que transcurre chorreando por el paramento siendo más notable en las juntas de las baldosas que los cubre. La falta de pendiente hacia el exterior de los elementos ornamentales salientes provoca que el agua se acumule encima y surja la vegetación existente. Los desconchamientos de la pintura en la fachada principal han podido ser causados por una mala adherencia del material, pérdida de la capacidad impermeabilizante de la pintura, o por su falta de transpirabilidad. También se aprecian desconchamientos en la pintura en el muro medianero, y en el patio; posiblemente causados por los mismos motivos que en la fachada principal.

El edificio no es accesible pero la configuración de la escalera permitiría la instalación de un ascensor en el hueco existente entre los distintos tramos.

La existencia de tres patios posibilita que casi la totalidad de las estancias dispongan de ventilación e iluminación natural y permite la organización de los espacios interiores en torno a ellos de manera que se consiguen estancias en buenas condiciones de utilización.

ANEXOS