

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN APROBADAS POR EL REGIMIENTO DE LA CIUDAD DE SAN SEBASTIÁN (1734)

M^a Rosa AYERBE

Sabido es que a lo largo de los siglos la edificación de los edificios que integran nuestros pueblos se ha desarrollado de distinta manera según las necesidades de sus dueños y de los espacios edificables a que se han tenido que someter sus canteros y carpinteros.

En ocasiones, las necesidades individuales han dado lugar a que dichos edificios hayan ido surgiendo de manera improvisada, sin ninguna planificación previa, dando lugar a conjuntos de casas, con calles y callejas desordenadas, con una estructura y ornato variopinto, donde la unidad edificada constituye de por sí, por lo general, un elemento distintivo y autónomo, frecuentemente aislado, aunque cercano, de sus vecinos.

Pero en otras, y es el caso de las villas medievales guipuzcoanas, la constitución material de las villas y su amurallamiento, y la necesidad imperiosa de ajustar los espacios vitales a las necesidades de una población cada vez más creciente, ha generado una normativa precisa, más o menos extensa, reguladora de la edificación urbana dentro de sus recintos.

San Sebastián contó ya desde época medieval de ordenanzas de edificación, orientadas más a la lucha contra los frecuentes incendios que a la propia estética o calidad de sus viviendas.

La pérdida de su archivo municipal nos impide conocer con precisión los esfuerzos realizados por sus cargohabientes a lo largo de los siglos hasta llegar a la ciudad dinámica y comercial que, a través de algunos mapas, generalmente militares (a causa de su calidad de plaza fuerte), hemos podido conocer.

Sin embargo, la documentación conservada en otros archivos permite, en ocasiones, adentrarnos un poco más en la historia donostiarra e ir con-

figurando la visión de una época, no tan lejana, que nos habla de los esfuerzos continuados de nuestros mayores por mejorar su vida cotidiana, por evitar conflictos, muchas veces gratuitos, y vicios y costumbres que el paso del tiempo han podido mostrar como obsoletos.

Es el caso de las Ordenanzas municipales que, sobre edificación, aprobó el regimiento de la ciudad de San Sebastián el 22 de Diciembre de 1734, conservadas hoy en el Archivo del Conde de Peñaflores.

Las 17 disposiciones que se recogen en ellas, confirmadas por el Consejo de Castilla, nos muestran a una ciudad preocupada por la dirección y coordinación de las obras de edificación de las viviendas, dentro del recinto amurallado de la misma, con el nombramiento de alarifes (maestros cantero y carpintero), el mantenimiento de ciertas distancias entre los edificios, fijando los procuradores síndicos las piedras angulares sobre las que se habrían de levantar las casas de piedra labrada o sillería, al menos hasta el primer cuarto “*por más hermosura y para maior seguridad*”, siendo los medianiles y espaldas, de piedra mampostería.

Prohibidos las lanzaduras y volantes en los tejados, se debían orientar sus vertientes a las calles y no hacia las casas contiguas “*como se practicava en lo antiguo*”, evitando así los daños causados por las goteras y los consiguientes pleitos.

Se regula el dominio de los patines y la apertura de ventanas hacia suelos ajenos, el reparto de los medianiles; se prohíbe la construcción de balcones y escaleras de madera externas a las casas, para evitar los incendios, así como “*que las tiendas tengan ventanas que se habran hacia la calle, porque embarazan la vista a los vecinos*”; y se permiten sólo los canales de los tejados en sus raves, siendo de plomo u hojalata, regulando, en la medida de lo posible, la caída de sus aguas.

Se actualizan, asimismo, los puntos de salida de los raves en las principales calle de la villa: calle Mayor, Trinidad, Narrica o Esnateguía, Amézqueta e Yguera, San Juan, Poyuelo, Escotilla, Esterlines, Surriola, etc.; se valoran las casas, según su ubicación en la misma (desde los 75 reales por cada codo superficial de tierra en cuadro, de los situados frente al muelle, hasta los 24 de los situados en la calle de Juan de Bilbao o en la que iba del portalejo a la calle de San Juan); y se regula la pertenencia de los anejos de las viviendas (zaguán, patín, necesarias, bodegas y tejados) en caso de ser diversos los dueños.

Pero si algo preocupa sobremanera a los capitulares del regimiento de la ciudad son los incendios que pudieran originarse en ella, algo frecuente en una plaza militar cercana a la frontera de Francia. Por ello dedican un

capítulo especial las Ordenanzas a prohibir, expresa e insistentemente, la construcción en las casas de balcones de madera en sus frentes, así como las celosías (o fresqueras para los alimentos) o cualquier otro tipo de “remiendos” hechas secretamente, “*colocándolos de noche con cautela*”, bajo los voladizos. Ello debía ser frecuente, por cuanto se dice que estaba prohibido por ordenanza antigua, pero no se cumplía. Se penaliza en adelante con 50 ducados a sus autores, y la demolición de lo así construído, o 100 a los capitulares remisos a imponer su cumplimiento. En adelante sólo se permitirán los balcones de fierro “*sin que tengan de buelo para la calle más de un codo*”, y las celosías “*quitadizas, para qualquier accidente de ynsendio*”.

Finalmente, para evitar que los solares no construídos sirviesen de refugio a malhechores o gente de mal vivir, o se acumulase en ellos “*toda la bascosidad de las calles por los que avistan las casas vecinas, causando la corrución que se deja conocer, y que puede ser mui nociba a la salud pública*”, se ordena, asimismo, a sus dueños cierren antes del año dichos solares con pared de mampostería de seis codos de altura, so pena de perder su señorío a favor de la ciudad.

* * *

1734, DICIEMBRE 22. SAN SEBASTIÁN

ORDENANZAS SOBRE EDIFICACIÓN, APROBADAS POR EL REGIMIENTO DE LA VILLA DE SAN SEBASTIÁN

*Archivo del Conde de Peñafiorida, Caj. 151, doc. 3202.
Cuadernillo de 6 fols. de papel. Copia simple.*

+

Ordenanzas echas en regimiento de 22 de Dizenbre de 1734 sobre edificios, y confirmadas por el Real y Supremo Consejo de Castilla.

1º.- Primeramente, que la ciudad nombre por alarifes públicos a un maestro cantero y otro carpintero, que sean de satisfacción, yntelligentes en sus artes, y aunque no sepan la geometría a lo menos sean arisméticos. Y que, jurando el empleo de tales alarifes, exersan sus oficios.

2º.- Que, como se practica quando qualquiera dueño de casa quisiere reedificar el frente y teniendo lebantado el simiento hasta el nibel de la calle, haya de dar noticia al síndico procurador general de la ciudad. Y que, combocando éste a los capitulares que la componen, concurren a tirar el cordel y señalar de la manera que haya de levantar el edificio, asistiendo también los maestros alarifes.

3°.- Que los dichos alarifes hayan de tirar el cordel suxetando la línea a las otras casas que están edificadas con piedra labrada o sillería, y quando a gran distancia no se hallare cassa assí fabricada le tiren prudencialmente, con comunicazi3n de la ciudad, teniendo presente la hanchura de la calle; y que la línea vaya derecha en quanto permitiere el menor daño //(fol. 1 vto.) al due1o de la casa, para maior hermosura. Y que, executado el señalamiento y asentadas de firme las dos piedras angulares, intime el esscrivano del Ayuntamiento al maestro que entendiere en la fábrika la siga según aquel delineamiento, pena de cien ducados y de demoler lo mal reedificado.

4°.- Que el edificio de la casa haya de suvir hasta el texado a plomo sin que se permita lanzadura ni volante. Y que las vertientes del texado haian de ser precisamente a la calle y no a los lados de otras casas contiguas, como se practicava en lo antiguo, y para evitar de esta suerte los da1os que ocasionan las goteras, y los muchos pleitos y disenciones que a avido entre los vezinos.

5°.- Que las paredes medianiles y de las espaldas de las casas que se reedificaren sean precisamente de piedra manpostería pues, no costando más que la argamasa, es mayor la duraci3n y de más seguridad para los yntentos.

6°.- Que precisamente la frente de las casas haya de ser de piedra labrada, siquiera hasta el primer quatro, por más hermosura y para maior seguridad.

7°.- Que, respecto de los muchos pleitos que ha havido entre los vecinos sobre propiedad o servidumbre de los patines, //(fol. 2 r°) fundándose en la posesi3n, que facilite la tolerancia, y que algunas veces ha subzedido gastar en ellos el due1o lexítimo más del valor de la cassa. Y siendo justo ataxar este ynconveniente para lo futuro y que haya la claridad necesaria, se ordena que, siendo posible, cada cassa tenga su patín, y no permita su due1o abrir ventana al vecino. Y que quando se lo permita sea con precisi3n de poner en las ventanas balustres de fierro, en distancia de cinco balustres en cada un codo de ancho.

8°.- Que, asimismo, quando uno edificare casa nueva pegante a un suelo vacío pueda abrir ventanas para servirse de las luces, pero con la precisi3n de poner en dichas ventanas los balustres en la forma que se previene en el capítulo antecedente, para que de esta suerte se conozca que aquel suelo contiguo es de otro due1o.

9°.- Que para que haia la claridad conveniente en el modo de tirar el cordel entre dos casas contiguas, se haia de medir separadamente la hanchura de ambas y, según ella, repartir el grosor y valor de la medianil, rata por cantidad, por exemplo: si una de las casas tiene doce codos de ancho y

la otra ocho, ambas partidas juntas hazen veinte codos; y deviéndose repartir a ellos el grosor de veinte y quatro pulgadas o más, si tubiere la pared medianil, se a de formar la regla del prorratio diciendo: si los veinte codos de ambas casas tienen veinte y quatro pulgadas de medianil, cuánto corresponde a la de doce codos de ancho, y saldrá quatorze pulgadas y dos quintos, y a la de ocho codos el remanente de nueve pulgadas y dos quintos. Y que de esta misma suerte se entienda el abaluo de paredes y obras de vezindades y la aplicación de la tierra que ocupa la medianil.

10°.- Que aunque dispone la ordenanza antigua que quando alguno o algunos de los quartos se caieren o derribaren para reedificarlos nuevamente por la frente se aga a la línea a plomo sin volante ni lanzadura, se ordena el cumplimiento de esta disposición con tal precisión que lo que así se reedificare sea a plomo, aunque los otros quartos se queden como se estaban, sin permitir que en sus volantes se ponga madera nueva ninguna ni otro //(fol. 3 r°) remiendo.

11°.- Que a ninguna cassa se le permita escalera ni tablero por de fuera, ni que las tiendas tengan ventanas que se habran hacia la calle, porque emvarazan la vista a los vecinos. Y que las canales en los tejados sólo se permitan en el rafe, con que sehan de plomo o oja de lata. Y que los caños que despiden el agua se pongan en tal disposición que no la despidan en tienpo sereno más adelante de la mitad de la calle. Pero que quando la fuerza de los vientos se propasare no se admita queja de los vecinos, por ser cossa irremediable y no ser justo dar lugar a los reñidos pleitos que ha havido.

12°.- Que por la antigüedad de la ordenanza experimentase alguna duda para el señalamiento, para salida de los rafes, por no conoserse aquellos nombres, se ordena que en la calle maior, desde el sementerio de la yglesia de Santa María hasta el portalexo que sale a la plaza vieja, en que está colocada una ymagen de la Asumpción, se permita un codo y medio de rafe, midiendo desde la pared hasta la cornisa del tejado inclusivamente. //

(fol. 3 r°) En la calle de la Trinidad, que empieza desde el expresado cementerio de Santa María hasta la escalera de piedra por donde se sube a la muralla de la parte de la Surriola, se permita también un codo y medio.

En la calle de Narrica o Esnateguia, que es desde el frente del cementerio de la yglesia de San Vizente hasta el portalejo en que está la ymagen de la Piedad, un codo y medio.

En la calle de Amézqueta y de Yguera, que es desde el portalexo de San Juan hasta dar con la calle Maior, un codo y medio.

En la calle de San Juan, que es desde el mismo portalejo hasta la yglesia de San Vizente, un codo y medio.

En la calle del Puiuelo, desde el portalejo de Santiago hasta la muralla de Surriola, en donde está la ymaxen de Santa Ana, un codo y medio.

En la calle de Escotilla, desde el portalejo de San Gerónimo hasta el Colexio de la Compañía de Ihesus, solos tres quartos de codo.

En la calle de Juan de Bilbao, que es entre la de la Escotilla y Eznateguía, un codo y quarto.

En la calle del mat[ad]ero o Surriola, que es entre la de la Trinidad y el Poyuelo, un codo y medio.

En la calle Esterlines, detrás de las carnicerías y //(fol. 3 vto.) en la de San Lorenzo, un codo y quarto.

En la calle de Ynigo, que es desde la calle Maior, pasando por la plaza Nueva hasta dar con la calle de San Juan, un codo y medio.

En la calle desde la torre de Santa María hasta el portalexo de la calle mayor, pegante a los muros viejos por la parte interior, un codo y medio.

En la calle desde la misma torre, pegante a los mismos muros por la parte exterior, un codo y quarto.

En toda la calle, fuera de los muros viejos, desde la montaña del castillo, pasando por frente del muelle y plaza Vieja hasta el portalexo de San Juan, un codo y medio.

13°.- Que por quanto en las ordenanzas antiguas no está señalado el valor de la tierra que ocupan las casas, y que en los parajes en que se frequenta más el comercio tienen diverso valor los suelos, según las calles, y para atajar diferencias entre peritos en la valuación de precios, y atendiendo a la más regular práctica que ha havido y la más renta que producen las casas por su situación, se ordena que cada codo superficial de tierra en quadro en la calle Maior, Trinidad, Narrica y Poyuelo valga treinta y seis reales de vellón; en la calle desde la torre //(fol. 4 r°) de Santa María hasta el portalexo de la Asunción, harrimado al muro viejo por la parte ynterior, en la calle de Amézqueta y Yguera, valga treinta reales; en la calle de la Escotilla, desde el portalexo de San Gerónimo hasta el posso de la pescadería, valga sesenta y siete reales y medio; y desde hallá hasta el Colejio de la Compañía quarenta y cinco reales; en la calle de San Juan valga treinta y tres reales; en la del matadero o Surriola, en la de Esterlines tras las carnicerías. inclusa la de Lorenzo, y en la que ba de la torre de Santa María pegante al muro viejo por la parte exterior, valga veinte y siete reales; en la calle de Juan de Bilbao, veinte y quatro reales; y en frente del muelle, empezando desde la montaña del castillo hasta la cassa consejil en donde está el peso real, valga setenta y cinco reales; desde ella hasta el portalexo de la Piedad, inclusa la plaza Viexa, treinta y seis reales; y desde el portalejo hasta el de San Juan, veinte y quatro reales de vellón.

14°.- Y respeto de que sobre exsaminar el valor de las casas quando son de diversos dueños, o quando se han de aplicar en concurso, haziendo la división a cada dueño o hacreedor, se han ofrecido muchos //(fol. 4 vto.)

disturbios y gastos, y siendo justo ocurrir a estos inconvenientes estableciendo regla según la práctica más común que se a observado por los alarifes y maestros peritos que han entendido en tales tasaciones y divisiones, se ordena que quando una cassa pertenezca a diferentes dueños se haya de considerar pertenezca a los quartos o viviendas las tierras comunes, como son: el zaguán, patín y necesarias, por la servidumbre que tienen en ellas, y por ello deve aplicarse a cada vivienda por yguales partes su valor; el de la tierra que contiene la bodega, dividido en dos partes, la una ha de pertenezca al dueño de la bodega y la otra a las viviendas, por ygualdad a cada una, por razón de los aires; el texado con sus goiars, cabrios, ripia y texa a de pertenezca, a saver: una mitad de su valor a todas las viviendas por yguales partes y la otra mitad a la bodega; y de la misma suerte y correspondientemente se ha de contribuir por todos al coste de remiendos y texados.

15°.- Que estando prohibido por la ordenanza antigua que no se pongan balcones de madera en las frentes de las casas, por evitar los inconvenientes de los repetidos //(fol. 5 r°) incendios que en lo pasado se an experimentado, se ponen presentemente colcándolos de noche con cautela, como barios remiendos en las frentes de las casas que tienen bolantes; y quando se [ha] advertido en ello no se a pasado a demoler lo executado sureticiamente ni a quitar los balcones de madera, por haverse opuesto los dueños de las casas valiéndose de otros exemplares y de estar derogada por ellos la dicha ordenanza, se ordena que de aquí adelante qualquiera persona que pusiere valcón de madera en la frente de su casa, celocia de firme sobre solidos de madera, o que execute remiendos en los bolantes, incurra en la pena de cinquenta ducados, y que además se le demuelan los tales valcones de madera, celocias de firme y los remiendos que executare o mandare executar, luego que se advertiere, aunque sea pasado un año o más. Y que los capitulares que fueren remisos en el cumplimiento de esta disposición incurran en la pena de cien ducados. Y que de ella se les haga cargo por los veedores de quantas. Y que asimismo los maestros que entendieren en poner los tales valcones, celocias, remiendos [o] incurran en la misma pena, justificándose constarles esta disposición. //

16°.- (fol. 5 vto.) Que los valcones precisamente hayan de ser de fierro, como lo son generalmente en las más de las casas, sin que tengan de buelo para la calle más de un codo. Y que las celocias sean quitadisas, para qualquier accidente de ynsendio.

17°.- Que por quanto en muchísimos años se mantienen algunos suelos de casas sin que se redifiquen en ellos y sin que los vendan los dueños, unos porque no tienen medios para el redificio y otros porque son de vínculo o que están en dilatados concursos de hacreedores, siguiendo de

esto, además de la fealdad, el gravíssimo inconveniente de amontonarse en ellos toda la bascosidad de las calles por los que avistan las casas vecinas, causando la corrución que se deja conocer, y que puede ser mui nociba a la salud pública, hademás de que también sirven de refugio a jente de mal vivir que, por evitar el enquentro de la justicia quando ronda de noche, se acojen a estos parajes; y aunque la ciudad este presente año hizo publicar bando mandando que los dueños de los tales suelos vacíos solos serracen de manpostería en altura de un estado, para evitar los inconvenientes que ban expresados, no tubo efecto alguno. Para cuyo remedio se ordena que todos los dueños de los expresados //(fol. 6 r^o) suelos vacíos y los que en adelante hubiere hayan de cerrar dentro de un año de como se publicare esta ordenanza, después de obtenida la real aprovación, de pared manpostería en altura de seis codos. Y que pasando el término y no lo haciendo, pierda el señorío del suelo y sea en propiedad para la ciudad.