

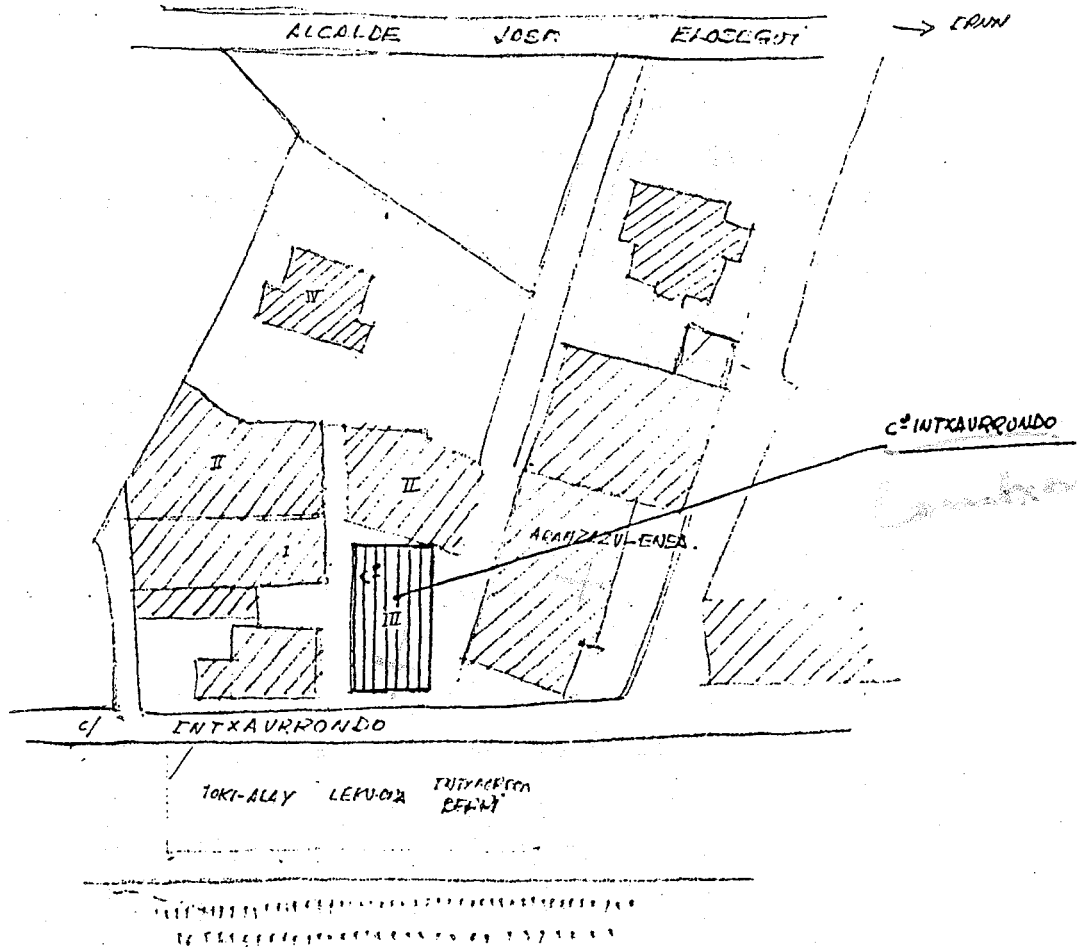
# MEMORIA DEL PROYECTO DE REFORMA DE LA CASA -CASERIO LARROTXENE.

Fernando Arizmendi Unzueta, arquitecto. C/ Fuenterrabía 15-6º. DONOSTIA 5. Tfno. 42.05.8

## 1.- ANTECEDENTES.

- Propiedad : Exmo. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.
- Emplazamiento : Camino de Intxaurreondo. Barrio de Intxaurreondo. Donostia.
- Autor del proyecto: Fernando Arizmendi Unzueta, arquitecto colegiado nº 964 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro. Donostia.
- Objeto del proyecto: Reforma y habilitación del Caserío Intxaurreondo para Casa de Cultura.
- Expediente : La trayectoria municipal de gestión, valoración técnica, adquisición y adjudicación del proyecto, así como las bases de elaboración del programa de necesidades que acompañan a esta memoria, representan toda la documentación existente hasta el momento de redactar este proyecto.

No obstante, conviene hacer constar que el Caserío Intxaurreondo desarrolla en la actualidad la función de Kultur-Etxea, principalmente como Euskaltegi, debido a la iniciativa de las asociaciones culturales del barrio.



Teniendo en cuenta, su aprovechamiento, situación, estado de la finca y el precio de venta por metro cuadrado construido en el mercado inmobiliario, - el valor de la finca C<sup>o</sup> INTXAURRONDO asciende a - CUATRO MILLONES DE PESETAS. Por otro lado en caso de transmisión el impuesto de Plus-Valía supondría la cantidad de DOSCIENTAS -- OCHENTA Y CUATRO MIL pesetas.

San Sebastián, febrero de 1984  
 EL APAREJADOR MUNICIPAL,

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO:

La Comisión Municipal Permanente, en sesión celebrada el día 28 de Diciembre de 1983, ha acordado facultar a la Alcaldía--Presidencia para gestionar la compra del Caserío de Intxaurrendo, y el encargo del proyecto de habilitación del mismo para Casa de Cultura.

El Servicio Técnico municipal ha emitido la valoración técnica correspondiente a dicha finca, que es propiedad de los herederos de D. Luis Porrás Artola, y la Comisión de Hacienda y Patrimonio ha informado favorablemente para elevar la propuesta de adquisición al Pleno, por lo que esta Presidencia se --permite proponer a la Corporación municipal la adopción de --los siguientes acuerdos:

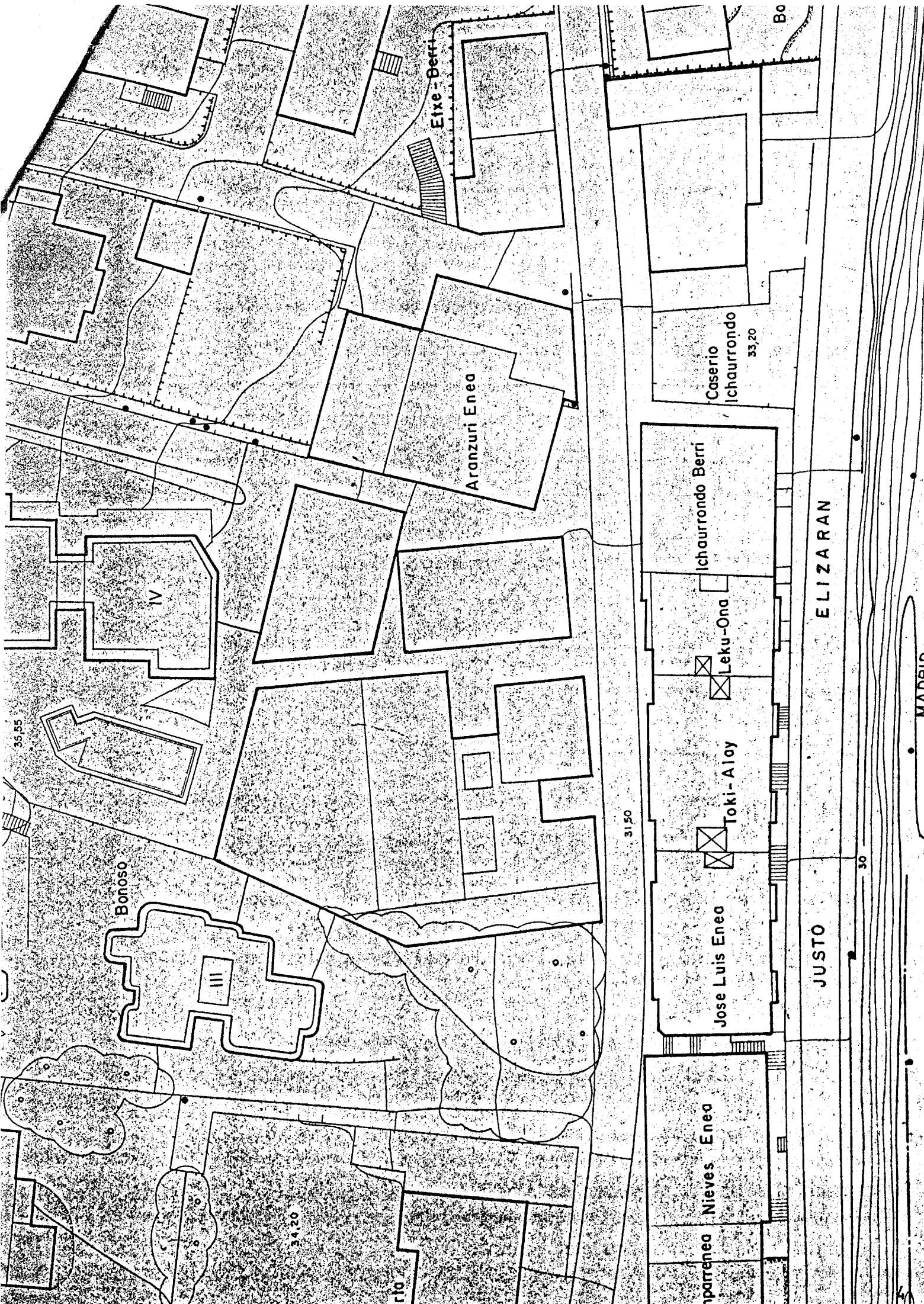
1º.- Adquirir a los herederos de D. Luis Porrás Artola, por la cantidad de cuatro millones de pesetas, la finca denominada Caserío Intxaurrendo, cuya descripción registral es la siguiente: "Finca, que se compone de fábrica, de un edificio ---constituido por viviendas y un terreno destinado a camino y --patios procede de la casería Larrechoenea, radica en Intxaurrendo, jurisdicción de Alza, hoy San Sebastián, y ocupa una superficie de quinientos cincuenta y ocho metros y setenta de címetros cuadrados. Linda al norte o espalda con terreno de la finca Villa Mercedes, al Sur o frente, con camino público llamado de Intxaurrendo, por Este o derecha entrando, con pertenecidos de la casa Aranzurienea, y por Oeste o izquierda --con la parte segregada y vendida a la Sociedad "Caucho Especial M.R.M.".

2º.- El Impuesto de Plusvalía y otros gastos que surjan con motivo del otorgamiento de la correspondiente escritura, serán a cargo del Ayuntamiento de San Sebastián.

3º.- Los gastos a los que se refieren los acuerdos anteriores se imputarán al Capítulo 0, Artículo 02, Concepto 02.1 , procedente de la partida 64.717.3/2 del Presupuesto de Gastos.

4º.-Facultar al Ilmo. Sr. Alcalde, o Teniente de Alcalde en quien delegue , para suscribir la escritura de compraventa y

.../...



Eixe - Berri

Aranzuri Enea

Caserio Ichaurreondo  
33,20

Ichaurreondo Berrri

Leku-Ona

Toki-Aloy

Jose Luis Enea

Nieves Enea

Boroso

IV

35,55

31,50

30

ELIZARAN

JUSTO

MARCA

## 2.- ESTADO ACTUAL.

### 2.1.- EMPLAZAMIENTO.

Parece claro suponer, que la situación del Caserío Intxaurrondo en torno a los caseríos Intxaurrondo-Zahar y Aranzuri Enea, responde al primer núcleo de población de todo el barrio de Intxaurrondo.

Desgraciadamente, la agresión que sufrió su entorno inmediato con el paso de la vía férrea en un principio y las sucesivas construcciones fabriles y de viviendas posteriores, han producido una degradación del lugar, en el que el Caserío Intxaurrondo resulta quizá el más perjudicado del conjunto.

Sin embargo, el desarrollo final de la edificación en este sector, la construcción del paseo peatonal y zonas de esparcimiento sobre las vías, y su rápido acceso desde la carretera de Ulía, confieren a este lugar la calidad de centro neurálgico del barrio, por lo que la ubicación para la futura Casa de Cultura parece la adecuada.

### 2.2.- EL EDIFICIO.

#### 2.2.1.- Descripción:

Se trata de un edificio rural que consta de planta baja, primera y bajo cubierta; su planta es regular, representada por un rectángulo de 18,35 x 12,15 m. dispuesto longitudinalmente según la orientación NS, lo que totaliza una superficie de 223 m<sup>2</sup> por planta.

El sistema constructivo es el tradicional: muros perimetrales de carga en mampostería, tres pórticos con doble pilar que distribuyen la planta en tres crujeas similares y cuatro vanos de forjado.

Forjados con solivería de madera, entarimado y cielos rasos. Cubierta a dos aguas. Fachada principal (S) con entramado de ladrillo-madera y revoco posterior. Tabiquería de ladrillo.

2.2.2.- Consideraciones previas.

La utilización del caserío como fábrica en su planta baja y vivienda de los guardas en la planta primera, introdujo los siguientes cambios:

- Eliminación de la escalera interior entre estas plantas sacándolas a fachada.
- Apertura y cierre de distintos huecos en fachada.
- Zunchado de pilares en zona de calderas y posterior revestimiento de hormigón.
- Se desconoce el momento en que se revocan tres de sus fachadas.

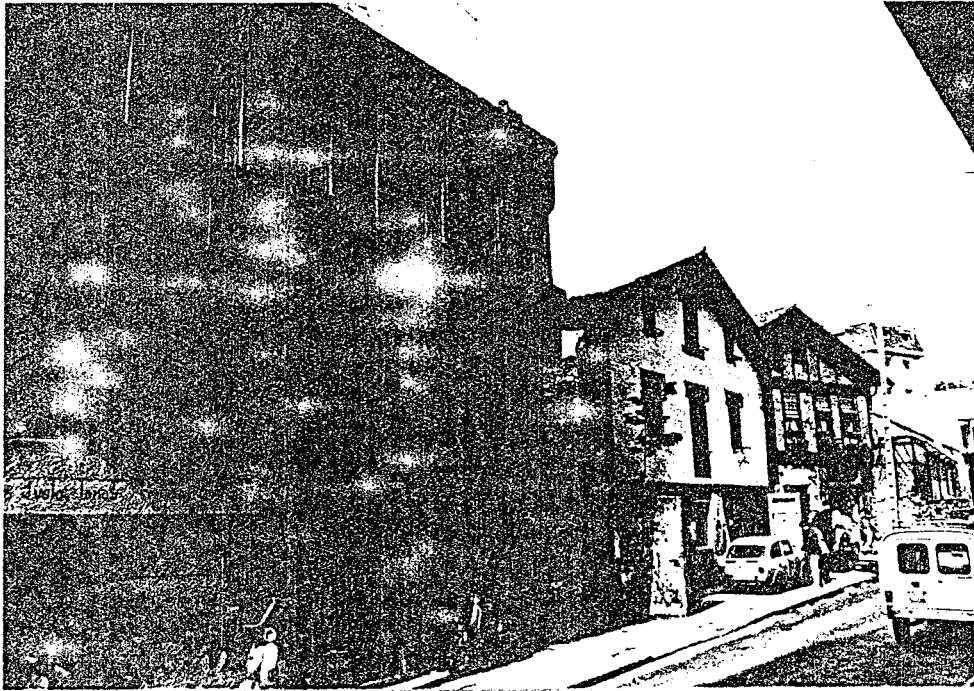
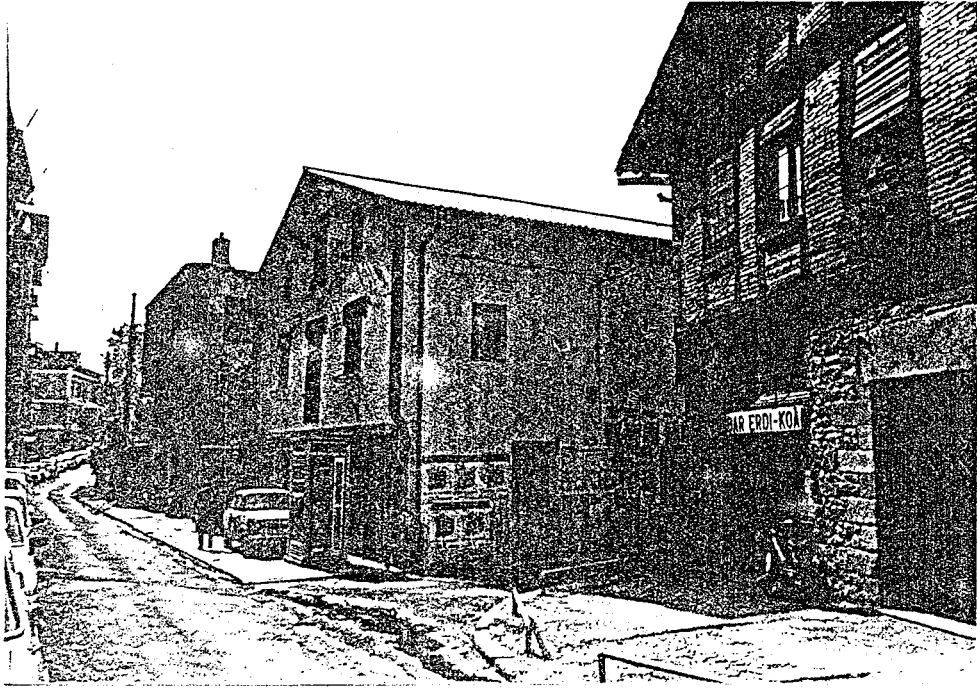
*escalas*

2.2.3.- Análisis: estado de conservación.

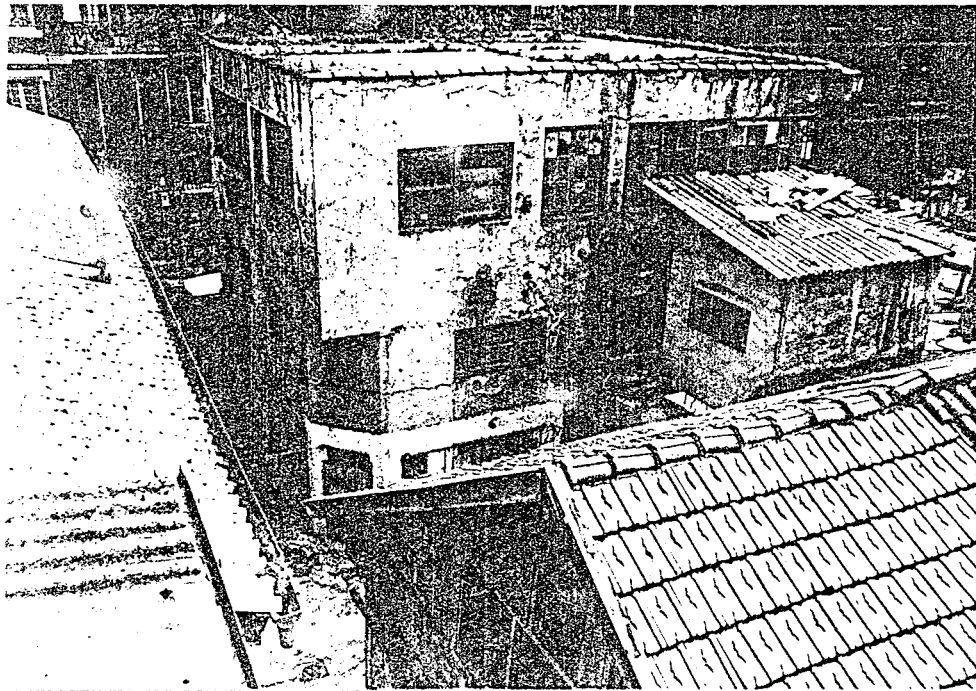
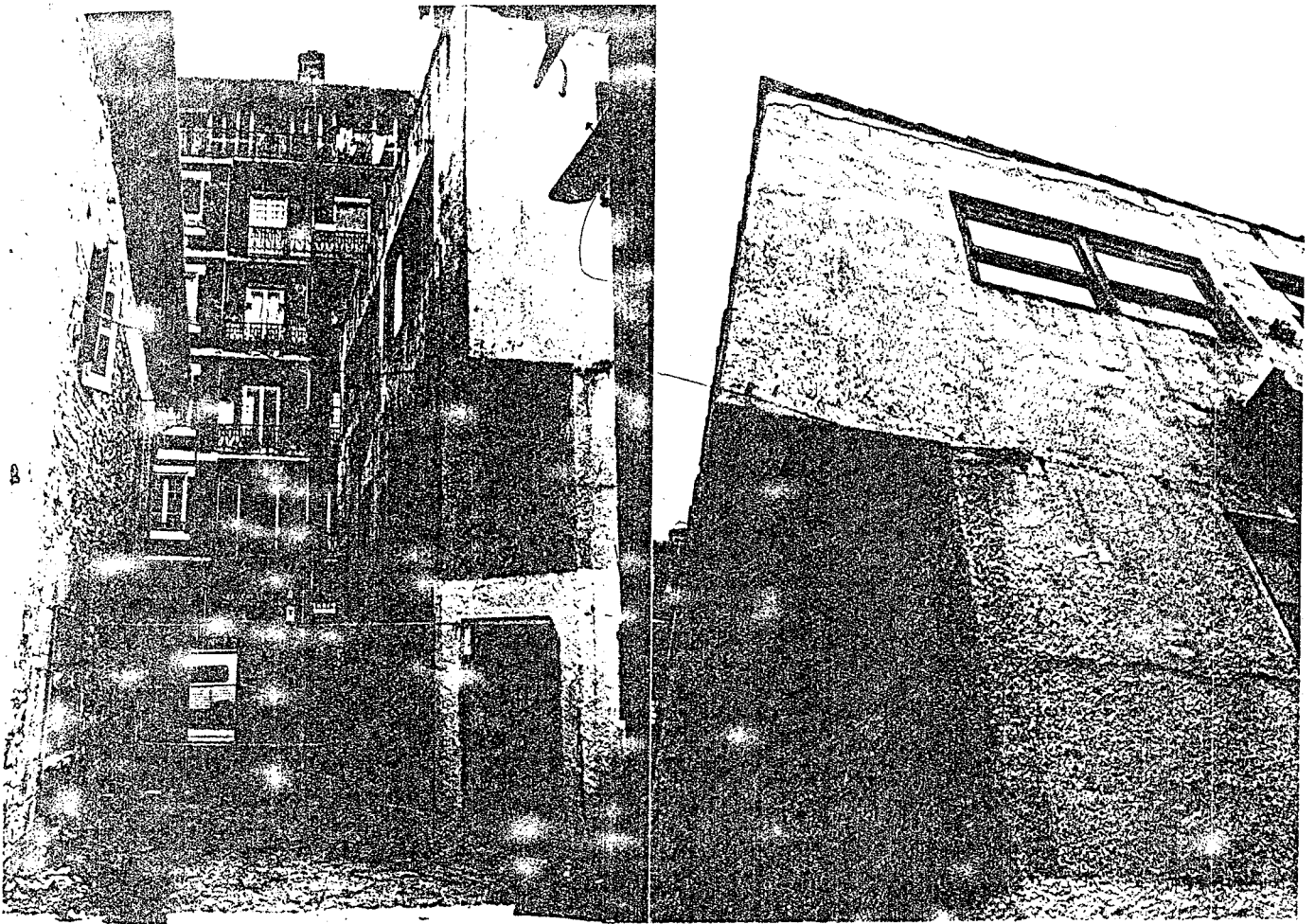
Podría decirse escuetamente que salvo los muros perimetrales de fachada y la estructura principal de vigas y pilares, el resto del edificio presenta un estado aceptable, pero de inutilidad absoluta para el fin que se propone.

Algunos elementos de carpintería y solivería podrán no obstante ser recuperados.

La cubierta improvisada con placas de fibrocemento ha evitado al menos la pudrición y el deterioro de los elementos portantes de la planta bajo cubierta.

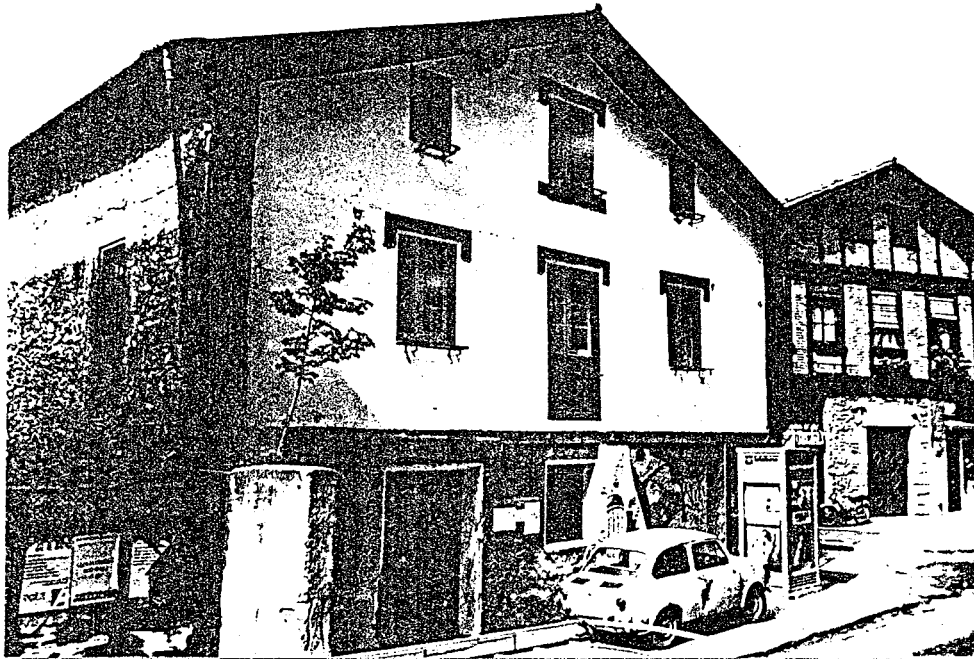


f.1.- Larroetxene y Aranzuri-enea, dos caseríos "gemelos" que evidencian, junto con Intxaurreondo-Zahar la existencia de un auténtico núcleo rural. La industrialización reciente de su entorno inmediato, incorpora entre otros un edificio destinado a oficinas de mercado carácter racionalista que respeta acertadamente la escala, las proporciones, y la altura de los dos anteriores, consiguiendo una agradable integración con el conjunto.

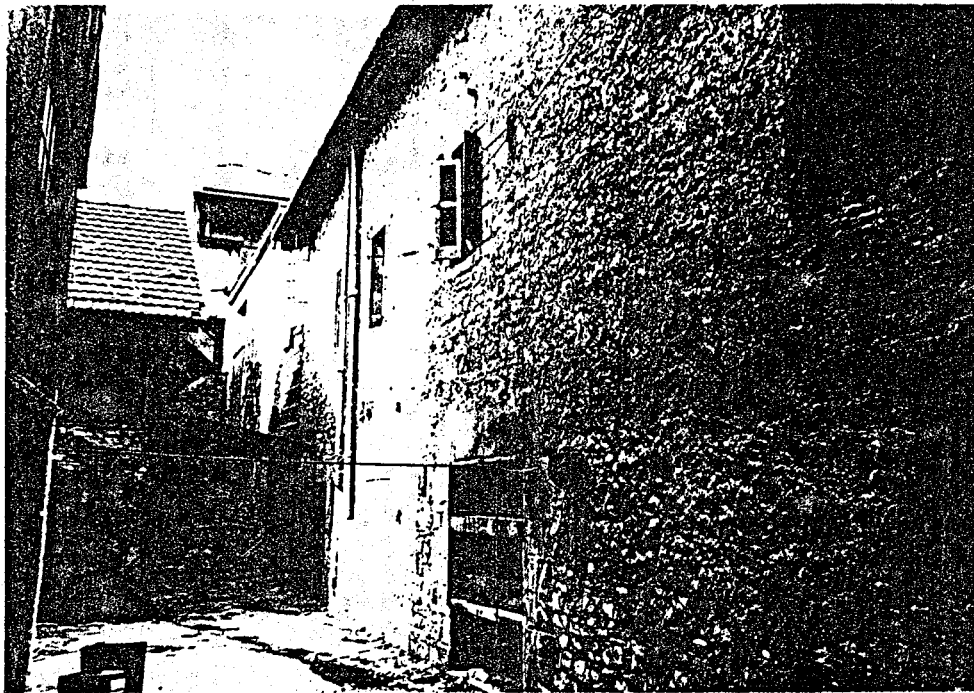


f.2.- El estado de conservación de los edificios y espacios fabriles, es lamentable. Tan solo la expresividad del edificio de oficinas, bastante deteriorado asimismo, resurge como una nota de frescura entre el hacinamiento del resto de los pabellones, y proporciona en abstracto sugerencias formales para el diseño de los nuevos huecos y carpinterías.

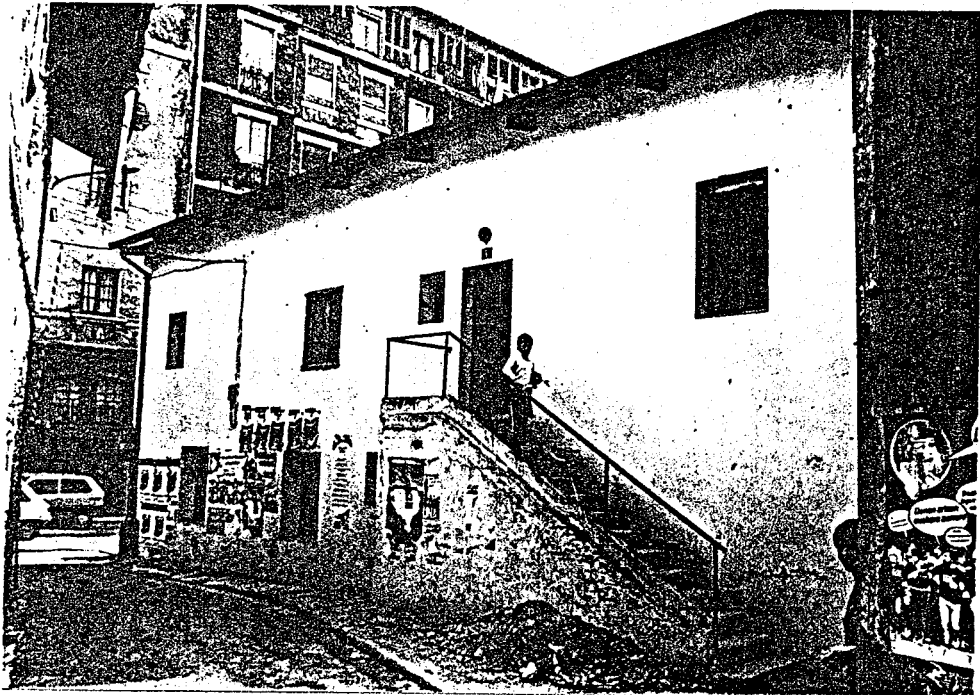




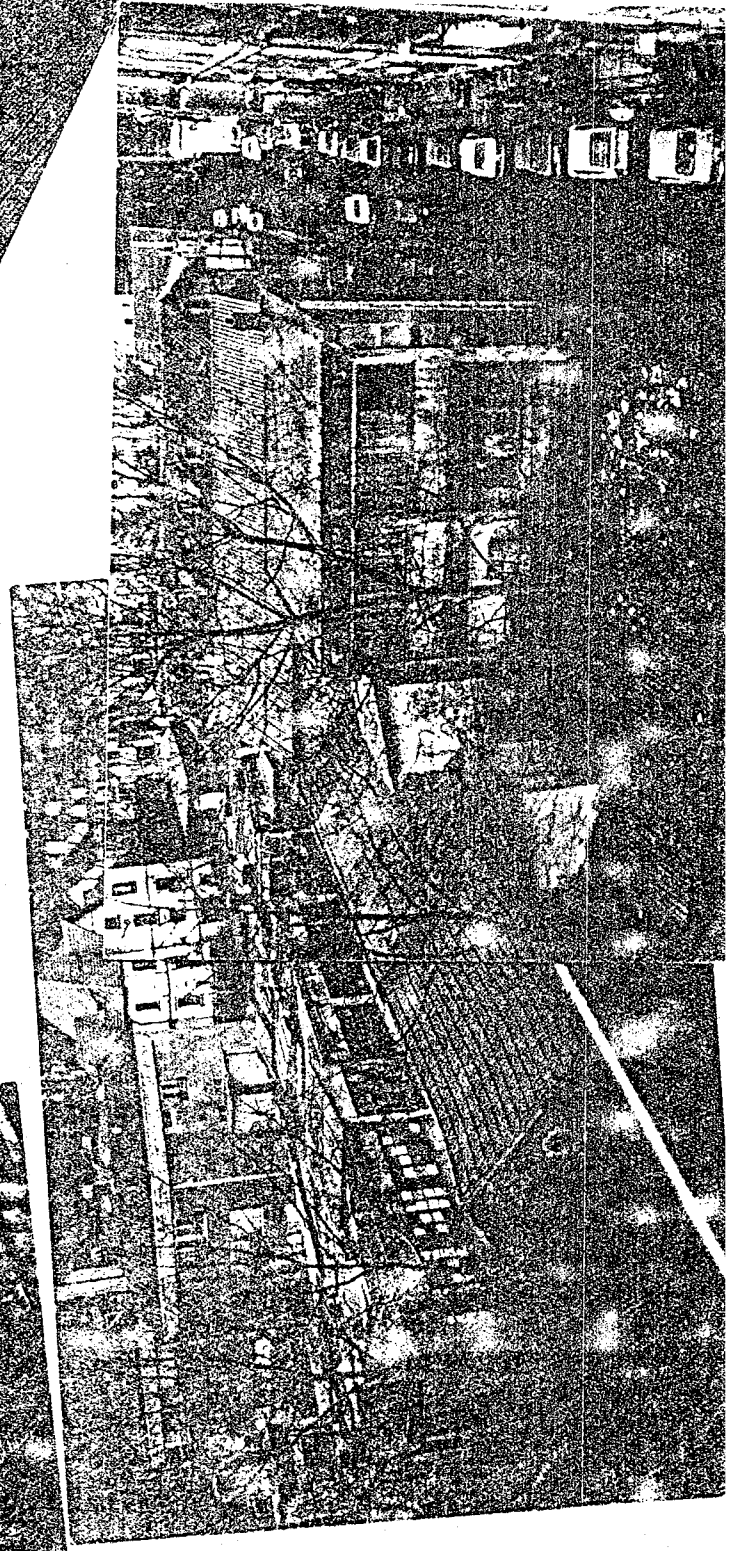
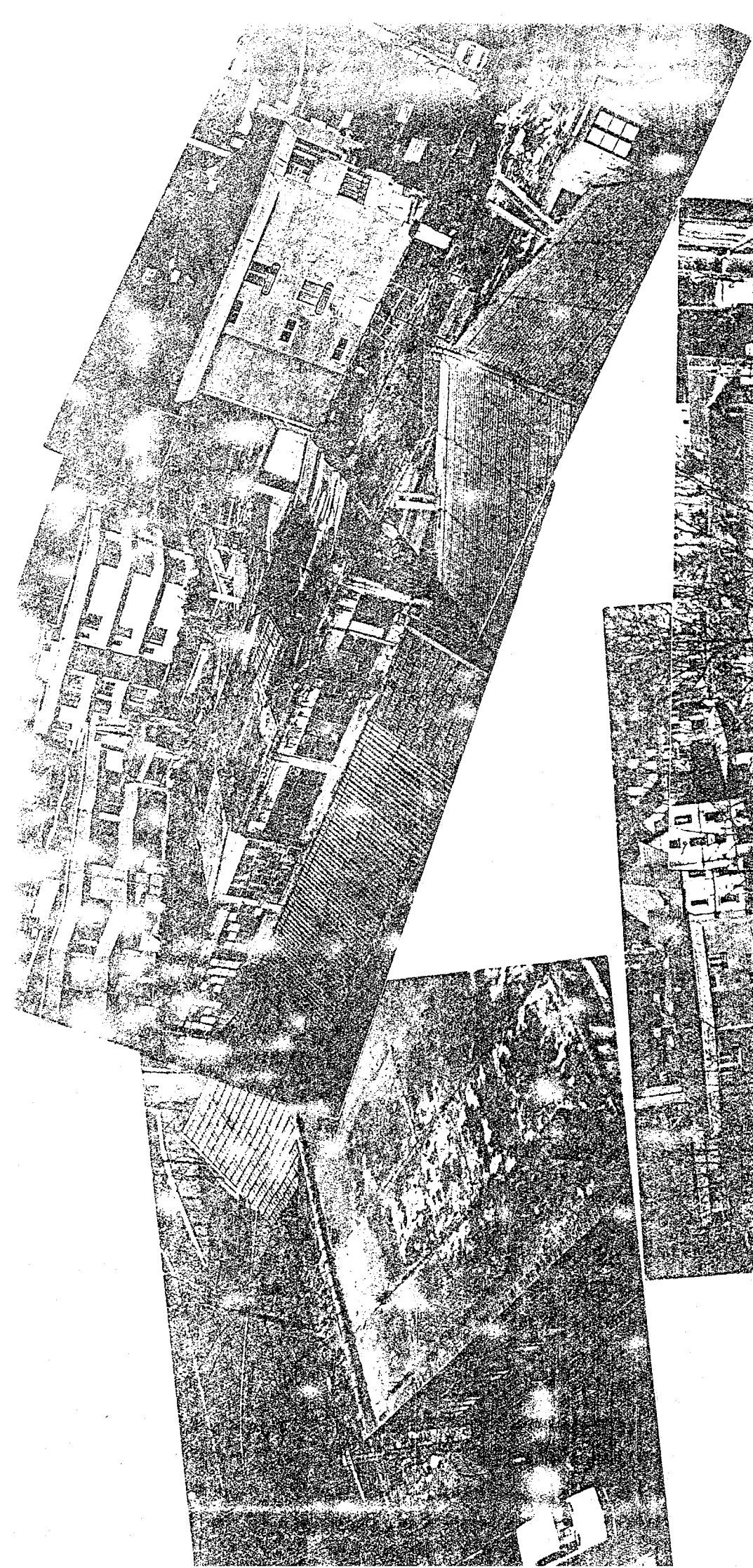
f.3.- La fachada Sur, aplastada materialmente por el inmenso frontón que representa la fachada de las viviendas enfrentadas, conserva pese a todo los rasgos más característicos del caserío vasco, y resiste la comparación con el recientemente restaurado Aranzuri-enea. La agresividad de su enclave es más que manifiesta: valla metálica y murete de hormigón, coche abandonado en la acera, cabina telefónica con ubicación más que dudosa, etc.



f.4.- La fachada Oeste representa la más castigada del edificio como fruto de una política de iniciativas y arrepentimientos: huecos abiertos y cerrados a discrección.



f.5.- Poco queda de caserío en este alzado domesticado y reducido al más absurdo de los simplismos compositivos. La aparición de la escalera adosada en sustitución de la interior primitiva, justifica el doble uso industrial y doméstico que adquirió el edificio en su pasado más reciente.



### 3.2.- FORMAL, ESTETICA Y COMPOSITIVA

Del análisis sobre el estado actual de las fachadas, se desprende lo siguiente:

*fachada*

-Norte: Al parecer, y aún siendo poco habitual, se trata de una doble fachada principal con puerta de acceso y balcón superior, si bien estos extremos no se han podido comprobar.

Su alineación, oblicua respecto al cerramiento de Carpintería Erquizia, define un retal sensiblemente triangular en todo el largo de la fachada (oscilando las separaciones respectivas entre 0,20 y 3,15 m.) .

-Sur : La disposición de huecos responde a la situación original en las dos plantas superiores. En planta baja , la existencia de doble puerta de acceso (una de las cuales ha sido cegada) y ventana central, no se puede precisar ni en que momento se realiza, ni si supone alguna reforma para el uso industrial del local. Su acabado actual con revoco liso y pintura plástica blanca está totalmente descontextualizado.

-Este : Al igual que en caso anterior, la primitiva fábrica y la disposición de huecos está totalmente disipada. El acceso cegado bajo la escalera exterior postiza, en fin, es fruto de actuaciones sucesivas, resultando un conjunto casual y contrahecho.

-Oeste: Es el alzado que presenta mayor fidelidad con su primera configuración, si bien su fábrica de mampostería vista ha sido dañada por la apertura y cegado sistemático de huecos.

La actuación sobre las fachadas descritas se centra en los siguientes aspectos:

-Norte: Puesto que se trata de una fachada ciega, se adaptarán los huecos existentes a los nuevos de paso e iluminación de aseos, dejando a criterio de la Dirección de Obra la decisión de enfoscar y pintar, o por el contrario, conservar la mampostería vista en función del estado que presente.

-Sur : La similitud constructiva manifiesta con el caserío Aranzuri-Enea, recientemente restaurado, ofrece una importante pista sobre el tratamiento que puede asegurarse a esta fachada. Se adopta como solución la reposición del zócalo de mampostería en Planta Baja y los cerramientos entramados de madera y ladrillo en las superiores (No se ha comprobado su existencia en la Planta 1ª).

Esta opción se encuadra evidentemente en la línea de admitir la arquitectura vasca popular como "eminentemente renacentista", radicando su singular belleza en el acuse de su estructura. Se desecha por tanto, la hipótesis hasta cierto punto válida que asigna a los enfoscados encalados tradicionales un intento nobilitador de la casa rural vasca, en cualquier forma definible como una "moda" de auténtico arraigo.

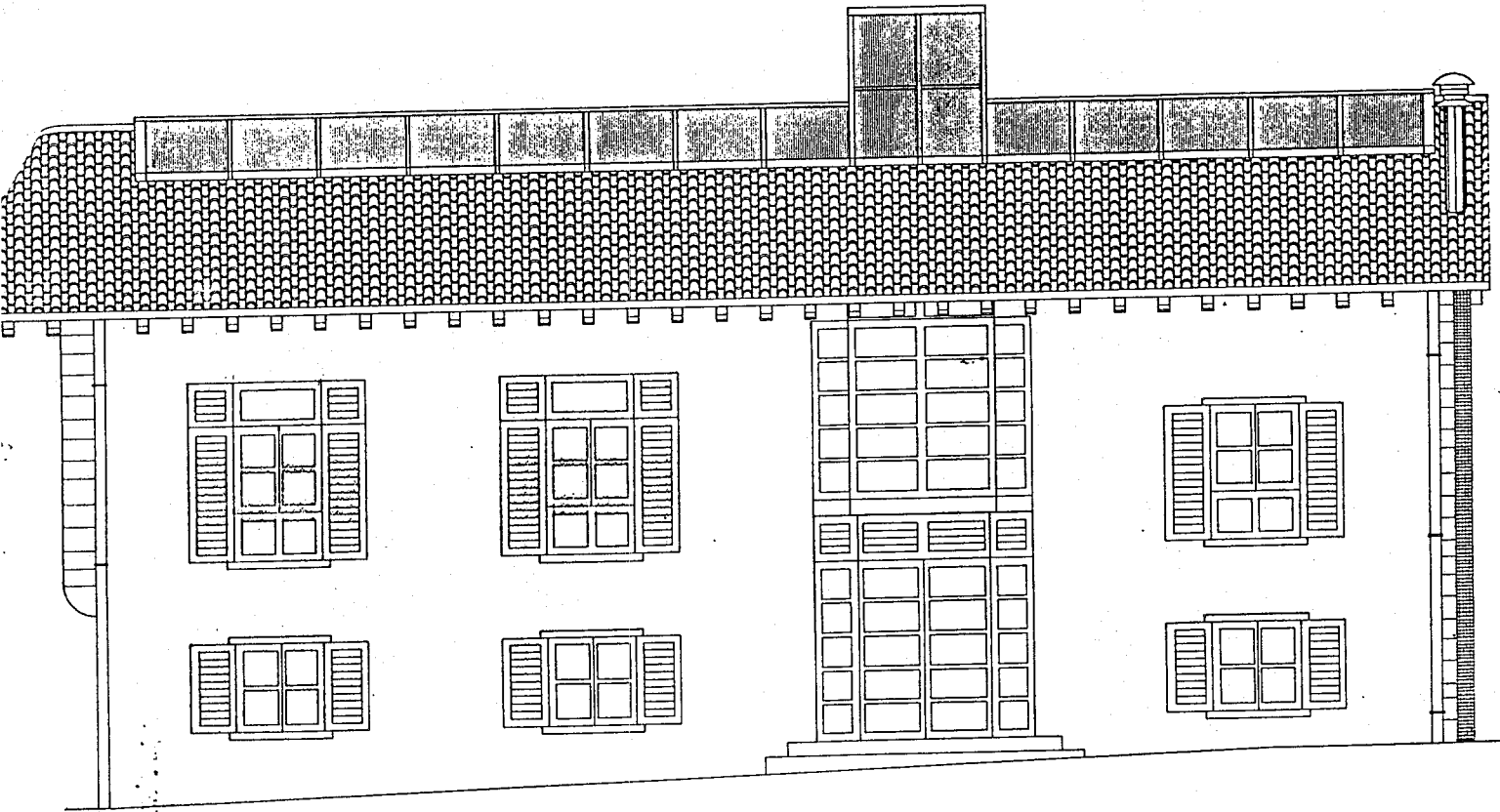
-Este : Se interviene sobre ella de forma radical, creando una "nueva fachada" enfoscada y pintada, con huecos, que si bien respetan la modulación de los existentes, responden funcionalmente a los nuevos usos. La incorporación de contraventanas obedece a criterios tanto compositivos como de seguridad.

El elemento continuo de fachada queda roto por un cuerpo vertical coronado por la prominencia del lucernario longitudinal en cumbrera, sensiblemente translúcido y con cambios de plano considerables, en un intento de jerarquizar usualmente el acceso.

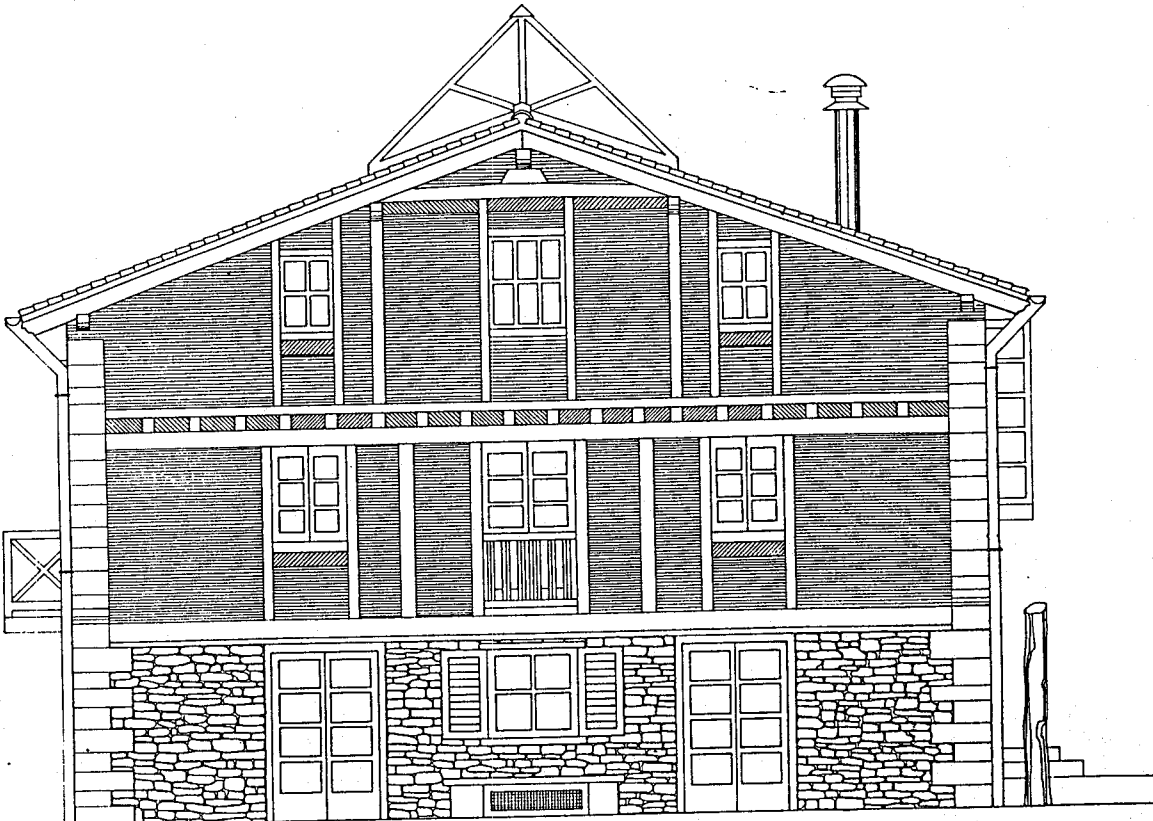
-Oeste :

Se actúa sobre ella con tres criterios. Por una parte, el mantenimiento y recuperación de los huecos primitivos, así como el cierre de los nuevos con mampostería, cuidando de que su apariencia sea continua y uniforme. Por otra, un elemento vertical de fachada superpuesta a la parte más dañada y en correspondencia con el de la fachada Este, potenciando el carácter de acceso principal con un balcón volado. Finalmente, un frente acristalado como rótula, transición y contraste entre lo viejo y lo nuevo, lo rural y lo industrial, la cultura y la "civilización". En definitiva, el tratamiento de la imagen exterior del nuevo edificio se concreta en una dicotomía entre la recuperación de lo tradicional y la superposición de nuevas fachadas totales o parciales.

La doble vertiente de la cubierta con teja cerámica abarquillada como elemento de cubrición, incorpora un lucernario en toda la longitud de la cumbrera, cuyos cierres aumentan de pendiente en el tramo central respecto a los accesos principales, nexo de unión compositivo y conceptual entre las fachadas Este y Oeste.



ALZADO ESTE



ALZADO SUR





### 3.3.- CONCEPTUAL Y FUNCIONAL.

El esquema en planta que se propone es de lectura clara, y responde en su práctica totalidad al programa de necesidades impuesto.

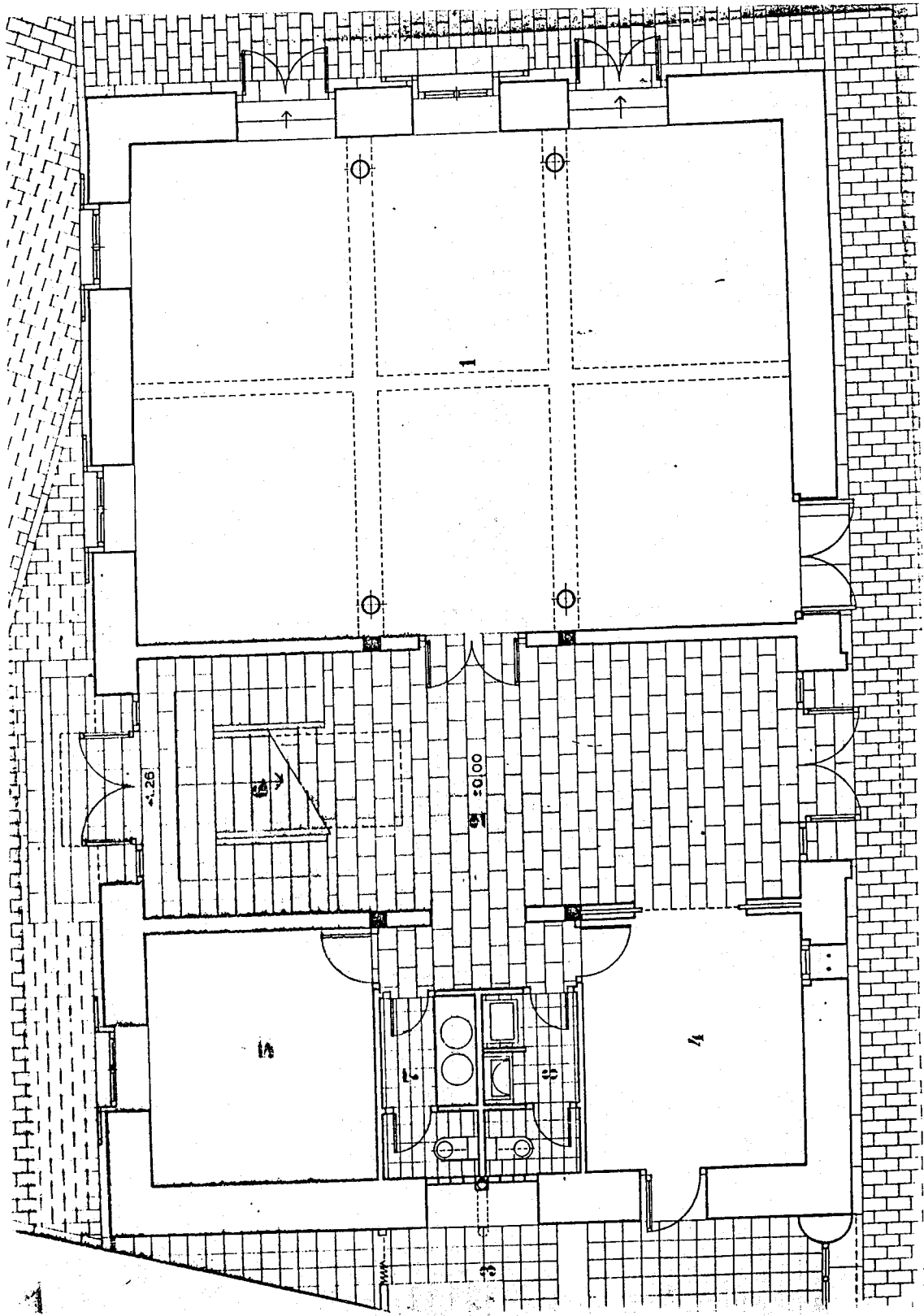
El edificio se divide en dos partes:

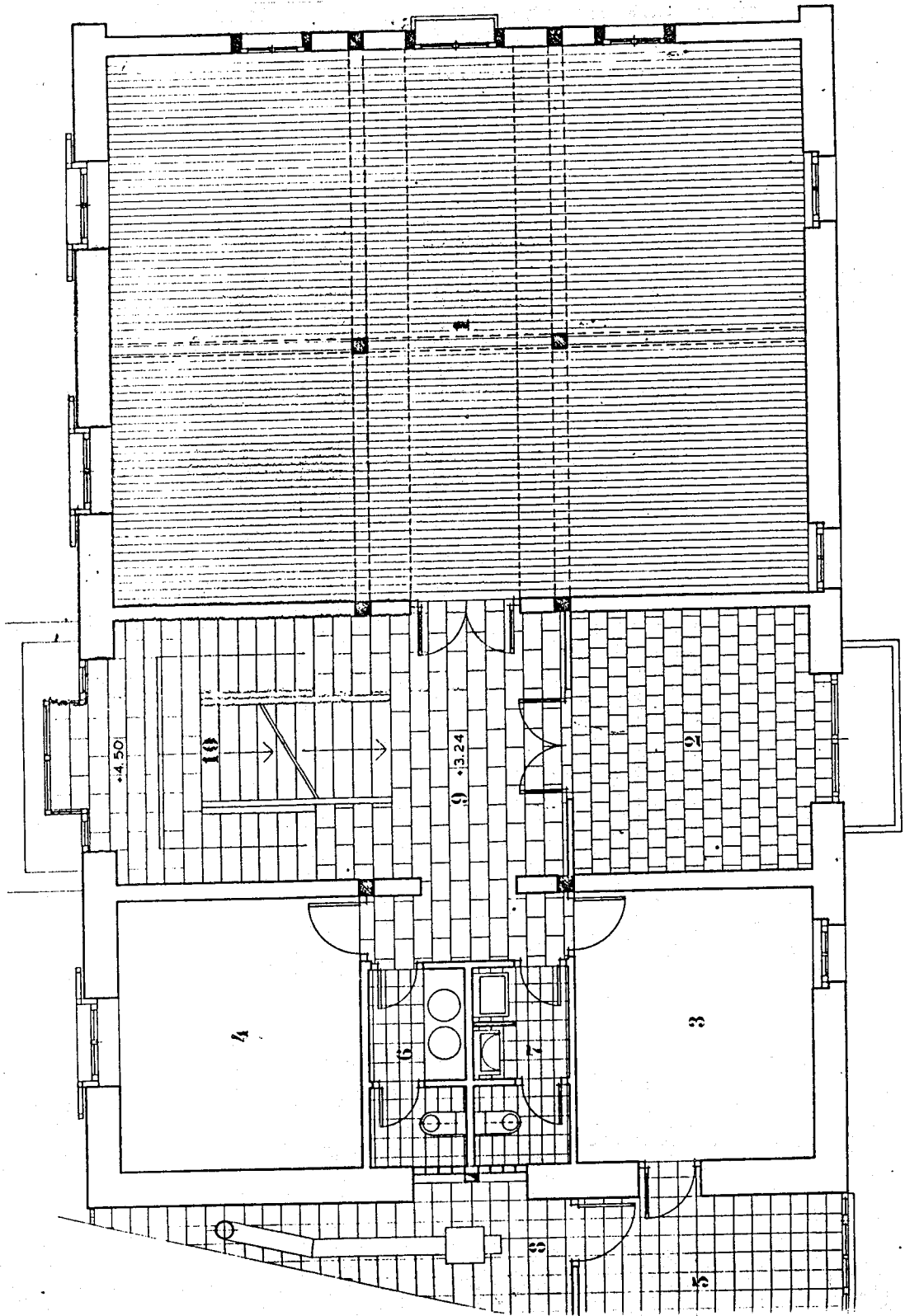
- Una sobre la fachada Sur que acoge las actividades de mayor importancia tanto en cuanto a volumen como afluencia de usuarios: Sala de usos múltiples en Planta Baja y Biblioteca de adultos en Planta Primera con doble altura hasta la cubierta, conservando la estructura portante actual.

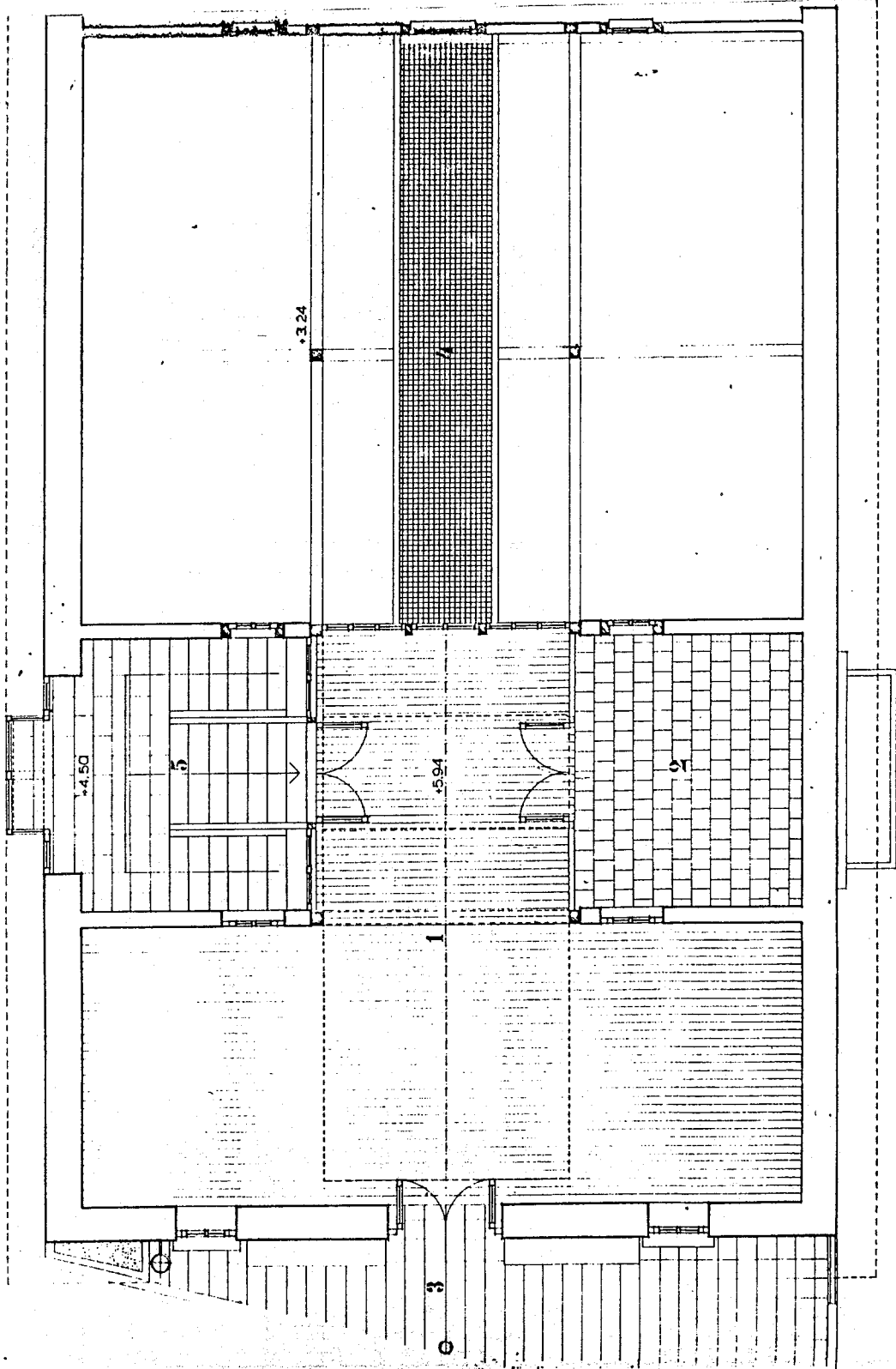
- La otra mitad completa el programa de la siguiente forma: El cuerpo de acceso manifestado en ambas fachadas, recupera la disposición primitiva de la anterior escalera, posibilitando el acceso desde las dos calles pese a la diferencia de cotas, y confiriendo a los descansillos una gran importancia en el diseño como elementos mirador. La colmatación de los espacios debida a las necesidades de programa, hace que este volumen no pueda reservarse exclusivamente a comunicación, distribución o descanso, como puede comprobarse en los planos.

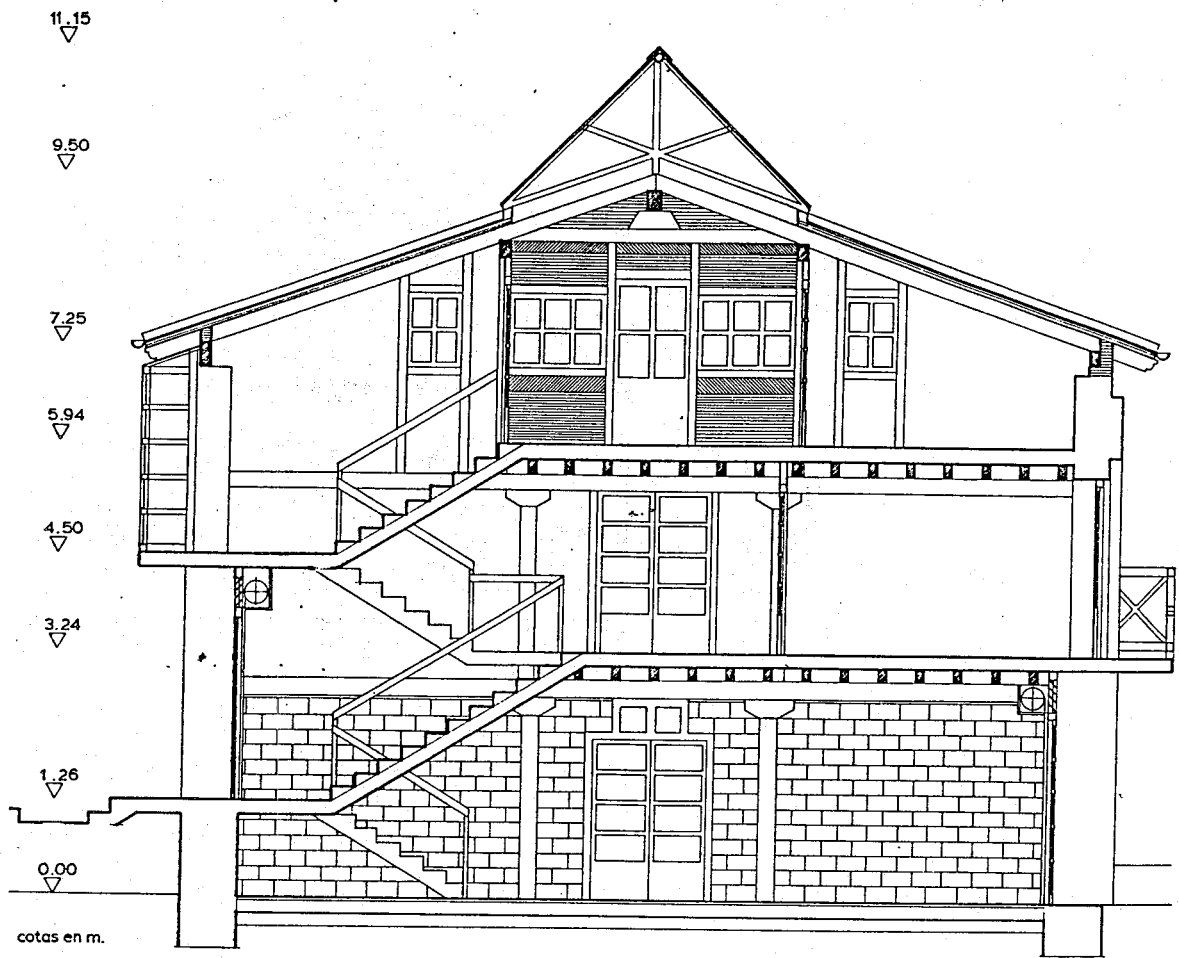
El cuerpo Norte, acapara las funciones de salas, aulas o talleres no específicos, en la creencia de que es la propia dinámica del usuario la que determina el uso concreto de los mismos.

El aprovechamiento del anexo triangular en todas las plantas, posibilita la ubicación de actividades complementarias o residuales, tales como el bar, taller - sala de caldera y terraza de lectura al aire libre.

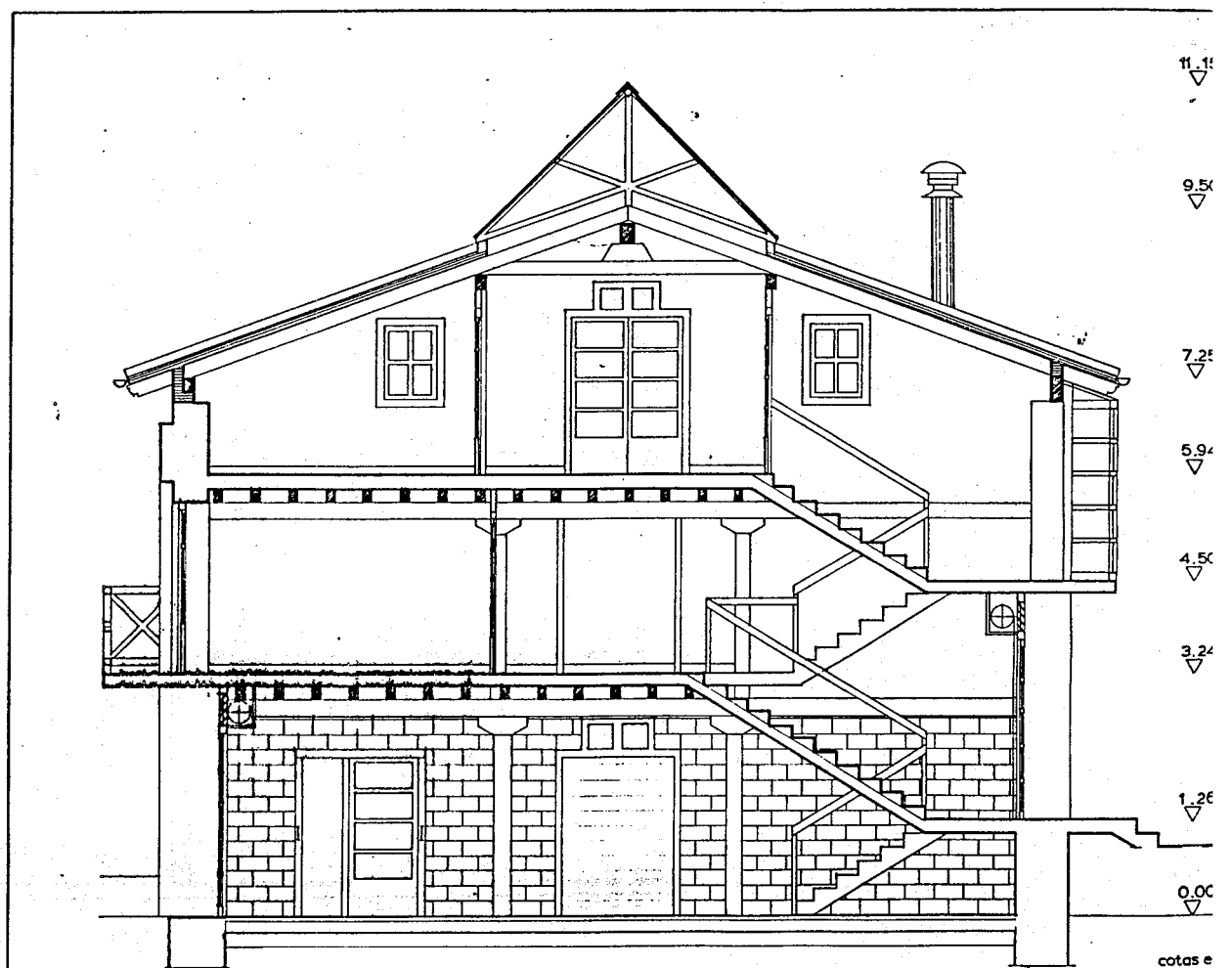








3-3



SECCIONES CENTRALES

2-2

