

# **UN BALANCE DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACION EN LA CIUDAD DEL SIGLO XIX: EL CASO DEL ENSANCHE DE DONOSTIA - SAN SEBASTIAN**

Angel Martín Ramos

---

---

Cuadernos de Sección. Historia-Geografía 21. (1993) p. 211-228  
ISBN: 84-87471-49-8  
Donostia: Eusko Ikaskuntza

El espacio urbano de los ensanches del siglo XIX ha reclamado la atención de arquitectos, urbanistas e historiadores del arte con especial énfasis en las últimas décadas tras comprobarse el resultado, tantas veces poco satisfactorio, que la tergiversada utilización de las premisas del urbanismo contemporáneo ha provocado en los desarrollos urbanos más recientes en nuestras ciudades. Frente a éstos, los ensanches decimonónicos ostentan condiciones de racionalidad y eficacia técnica, además de generosa capacidad, que permiten volver a pensar acerca de la quizá prematura revisión total de los mismos.

Sin embargo, la simpatía moderna hacia los ensanches decimonónicos no se ha acompañado de suficientes análisis de sus características, que permitan reconocer, entre los diferentes materiales constitutivos del resultado, los instrumentos técnicos utilizados de los recursos derivados de su tiempo y la mayor o menor oportunidad o actualidad de unos y otros.

Junto al plano, las Ordenanzas de Edificación fueron reglamento vigente a observar en la edificación de los ensanches y por ello instrumento básico de guía y vinculación en el proceso de configuración de las áreas de ensanche que hoy suscitan tanta admiración. En el caso de San Sebastián ésta ha llegado a una casi indisoluble unidad en el entusiasmo que causa el marco geográfico y paisajístico y el equilibrio de su ensanche decimonónico, verdadera trama extendida sobre el arenal realzadora de las singularidades que le rodean: castillo sobre el monte, bahía interna, desembocadura fluvial, etc.

Analicemos, sin embargo, cuál fue el papel de las Ordenanzas de Edificación vigentes en la construcción del Ensanche Cortázar. Nos limitaremos a aquéllas que rigieron mientras se produjo la primera ocupación de los solares y que por tanto fueron fundamento del ensanche más admirado, que hoy aún se reconoce en el que existe, sobre todo en aquellos edificios y conjuntos que concentran el interés.

La construcción de casas particulares en el período iniciado en 1865 en la nueva extensión de la ciudad hubo de contar como referente ineludible con el sistema establecido por las Reglas de edificación vigentes para la reconstrucción de la ciudad desde 1816. Como es conocido, tras el incendio de 1813 la Ciudad proyecta su reconstrucción en base, ya que no al Plano que Ugartemendía presentara, sí conforme a las reglas por él redactadas.

Las Reglas de Ugartemendía habían puesto su acento en conseguir que la reedificación de casas en la Parte Vieja reprodujera un orden unitario, definido en la común utilización de recursos configuradores de las fachadas de las casas. Para ello se regulaban no sólo los tamaños básicos de las partes del edificio (alturas a la imposta y a la cornisa, balcones, etc.), sino también los elementos componentes y la forma y dimensiones de los mismos (zócalo, imposta, pilastras, alero horizontal, huecos verticales, jambas, etc.), así como sus

características acordes con lo que se entendía como buena construcción, de manera que la configuración de las fachadas de las casas quedaba predeterminada.

Por ello, cuando derribadas las murallas se amplía a los arenales exteriores el espacio donde construir, la fuerza de las costumbres académicas adquiridas por arquitectos y maestros de obras era un bagage ineludible.

Frente a la rigidez de las reglas para construir sobre los solares formados en el interior de las murallas, la innovación que llega con la nueva extensión prevista es la libertad para construir sobre los solares en formación, al menos en muchos de los aspectos que anteriormente estaban sometidos a regulación específica, aunque se mantuviera la vigencia subsidiaria de tales normas.

Los criterios de las Nuevas Ordenanzas de Edificación, de 1865, estuvieron vigentes durante 24 años, en los que tuvo lugar la edificación de una amplia área de la nueva extensión, con más de 330 nuevas parcelas ocupadas. A la superficie del ensanche proyectado por Cortázar se había añadido tras la guerra carlista el Ensanche Oriental, apéndice del mismo sustentado en la gestión privada.

La variación que con respecto a la edificación entonces al uso representó la construcción de casas en la nueva ampliación quedó de manifiesto en algunas de las primeras construidas, como, por ejemplo, en la proyectada en 1865 por el arquitecto Antonio Cortázar, el autor del Plano de Ensanche, sobre una parcela de la Alameda que separaba la nueva extensión de la ciudad existente<sup>1</sup>. Se trataba de un proyecto de vivienda burguesa dispuesta, sobre el local de planta baja, en dos plantas superpuestas ocupando la parte delantera de un amplio solar entre medianeras y separada del cuerpo de servicio que ocupaba el fondo del solar con una planta de altura.

En lugar de la elevación del edificio hasta la cornisa situada a la máxima altura sobre la calle, la nueva casa se levanta sólo a una altura menor, de manera que da pie a la construcción de una sólo vivienda en la parcela. Además, junto al diseño de la fachada se presentan planta y sección del edificio, que permiten demostrar el cumplimiento de las disposiciones de las Ordenanzas que regulan las alturas de las distintas plantas así como una conveniente distribución interior.

Otra muestra de la variación que facultaban las nuevas Ordenanzas la ofrece el proyecto de casa que en una parcela de esquina propone el arquitecto Ruiz de Salces en 1866. Se trataba de una residencia desarrollada en tres plantas superpuestas ocupando la esquina de las alineaciones de calle y reservando una parte importante de la superficie del solar para espacio abierto complementario de la residencia y para resolver necesidades adicionales, así como la habitación del servicio. A la posibilidad de la vivienda aislada se añade aquí la disposición de un jardín privado de antepuerta, además de los servicios anejos, dentro de la generosa disposición de parcelas en las nuevas manzanas.

Con ser ambos casos expresivos de la novedad que la ampliación urbana ofrecía, no eran, sin embargo representativos de las construcciones más comunes. En San Sebastián, al lanzamiento del Ensanche le acompaña el éxito como consecuencia de la conjunción de una serie de circunstancias a las que no era ajena la perentoria necesidad de más suelo para acoger el crecimiento de la población y de las actividades urbanas. Por ello, los casos

más comunes de edificación en las nuevas parcelas van a elevar las casas en altura ocupando la totalidad de la superficie edificable del solar.

Sería el caso, por ejemplo, de la casa que proyecta en esquina al nuevo boulevard el arquitecto Escoriaza según proyecto de 1865. La parcela cuadrada con el pequeño chaflán de esquina ofrece al arquitecto la posibilidad de desarrollar una casa con una vivienda amplia organizada sobre las fachadas a la calle y en torno a un patio interior sobre el que sitúa la escalera y las dependencias de servicio. La casa reproduce fielmente el orden de pisos (bajo, principal, segundo, tercero y sotabanco) que estipulaban las Ordenanzas, como correspondía a lo que, comúnmente, se tenía por casa urbana de alquiler con el piso principal para residencia de los propietarios.

Representativa también de otro tipo de casas planteado desde un principio sería la que para D. José Antonio de Arsuaga proyecta José Galo de Aguirresarobe en 1865 en una parcela entre medianeras de la actual calle Legazpi. Se trata de una casa desarrollada en dos independientes de modo que permitía distribuir dos viviendas por planta con un sólo patio, cada una de ellas de tamaño moderado, aún con profundas alcobas y con la imagen homogénea propia de las casas destinadas a ser alquiladas. Si, por ejemplo, comparáramos esta casa con otras proyectadas por el mismo autor unos años antes sobre solares de la Parte Vieja de la ciudad constataríamos la similitud de recursos empleados en la composición de la fachada, aunque ahora la planta y sección del edificio sean añadidas referencias demostrativas de las condiciones exigidas por las nuevas Ordenanzas de edificación.

La existencia dentro del plano de Ensanche de un emplazamiento preferente, como era el borde de la bahía de La Concha, singularmente recogido en la parcelación proyectada, hizo derivar pronto hacia tales solares las residencias urbanas de mayor rango, configurando el frente de mar con casas adosadas con jardines (delantero como antepuerta, y hacia el mar), y altura limitada al porte de las viviendas individuales, que generalmente no superaban las tres plantas. Tal era el caso, por ejemplo, de la proyectada por Urcola y Eceiza en 1872, mostrando la adaptación del particular tipo de casa a la forma específica de esos solares singulares.

También desde un principio la trama del Ensanche sería receptora de la ubicación de edificios de uso no residencial complementarios de aquellos equipamientos previstos e integrados en emplazamientos preferentes del plano. Tal sería el caso del Teatro Circo construido sobre una porción de una manzana bajo el control del perfil genérico establecido en las Ordenanzas respecto a las calles sobre las que se situó.

Con el avance del Ensanche hacia la Avenida que cruza entre río y bahía, los solares que daban sobre la plaza, en primer lugar, y luego sobre la Avenida, mostraron su preferente condición para el asentamiento de las casas principales. Sobre la plaza se construyeron, con ordenación conjunta y proyectos independientes, casas como la que proyectara el arquitecto Escoriaza en 1868, en la que se aprecia cómo el entresuelo obligatorio da altura a los soportales públicos sobre los que se elevan tres plantas hasta la cornisa continua, respetando el orden preestablecido hacia la plaza y con mayor libertad hacia el patio de manzana. Y sobre la Avenida, con base fundamentalmente en parcelas de esquina se levantan casas del tipo de la que Urcola y Eceiza proyectan en 1880 sobre la esquina Avenida-Vergara, en la que, con tanto énfasis para la planta baja como para las de vivienda, se traza un edificio de notable constitución y holgura de proporciones, sin llegar a aprovechar la totalidad de las posibilidades del solar. En estas parcelas, que ofrecen viviendas de 400 m<sup>2</sup>, se

recurre a un patio de parcela para dotar de luz y ventilación a la escalera y espacios secundarios y de servicio de la vivienda.

La preferencia por la esquina queda de manifiesto también en las casas que para D. Elías Anabitarte levanta José Clemente de Osinalde según proyecto de 1881, sobre la que hoy es calle San Marcial, esquina Urbieta, más allá de la Avenida. El suelo se divide en tres parcelas, una mayor ocupando la esquina y dos menores sobre el resto del solar que acogen viviendas de tamaño muy diferente sobre edificios que, esta vez sí, explotan las posibilidades del solar, incluso con algún exceso.

Sin embargo, el crecimiento de la solicitud sobre el Ensanche conduce progresivamente a más intensos aprovechamientos de los solares, con menos matices en el reparto del suelo. Muestra fehaciente de ello es el proyecto que en 1882 desarrollan los arquitectos Aladrén y Morales de los Ríos para D. Lucio González sobre cinco solares de una manzana en terrenos de San Martín sobre la calle Urbieta, esquina a la actual calle Arrasate. Las siete viviendas por planta reflejan una distribución indistinta del espacio capaz, hasta el punto que sobre la esquina queda la menor de las viviendas proyectadas en cada planta. Y la homogeneidad en las fachadas de los edificios revela el interés del conjunto sobre el de cualquier singularidad del grupo de casas de alquiler. Esta homogeneidad es tal que lleva a extender en todos los edificios la misma altura edificable, igual a la profundidad edificable de 20 m., conduciendo a resultados diferentes de los previstos en los sucintos textos de las Ordenanzas de edificación.

Las Ordenanzas de 1865 que habían regulado, junto al plano, el proceso desarrollado, además de establecer una serie de medidas de procedimiento, de control de las obras y de precauciones en orden a la seguridad, a la hora de regular la edificación se habían extendido en diversos detalles. Distinguiendo las medidas que obligaban de aquellas que recomendaban o regulaban sin parámetros mensurables, puede deducirse que lo que las Ordenanzas realmente disponen limita las alturas máxima y mínima de las casas, el número de plantas así como la altura mínima de cada una de ellas, establece la obligatoriedad de las alineaciones, regula los balcones y miradores sucintamente así como la anchura de las escaleras y su obligatoria iluminación natural. También disponen la parcela mínima y la proporción que de cada parcela debe quedar inedicada para configurar el patio de manzana, así como la configuración perpendicular a la alineación de los muros medianeros, contribuyendo a la regularidad de la forma de las casas. Sin embargo, una casi total libertad se abre sobre todos los demás extremos del edificio, incluso sobre aquéllos que unas décadas antes se habían considerado -con tal rigidez- necesarios para una adecuada configuración urbana.

Los extremos que habían sido objeto de regulación se demostraron eficaces a pesar, en unos casos, del débil sustento de los términos en que se establecieron y, en otros, de la aplicación sólo aproximada de lo regulado. La construcción en los solares tiende a hacerse sin abandono de la solidez, con generosidad en las dimensiones de los espacios, y con un general cuidado en la composición de las fachadas que no desmerecen en su ornato de lo que se exigía para la Parte Vieja de la ciudad, aunque fuera menos académico, en ocasiones, su porte; a ello debía contribuir, como ha sido explicado, la inercia propia de los artifices que, habiendo trabajado antes allí, ahora se ocupaban en la ampliación, y las vinculaciones propias de las técnicas constructivas de la época. Los muros de las fachadas de las casas al levantar la planta de las alineaciones trazadas configuran el espacio de las calles rectas con una regularidad general y con una generosidad de dimensiones, así en

anchura como en longitud, nunca antes vista. A este efecto colaboran la fábrica continua de los muros planos, las pequeñas variaciones en la distribución de los pisos entre unas y otras parcelas y el comedido impacto de elementos salientes en balcones y miradores. En su interior, los edificios demuestran adoptar medidas para ofrecer luz y ventilación de escaleras y estancias, aunque con variable acierto y eficacia. Por su parte, la laxitud en el cumplimiento de algunos extremos reglamentados llegaría a ser total a la hora de traducir la proporción de suelo ocupable por la edificación en la parcela, al adoptar como pauta el fondo edificable regulado en el plano, que, por lo general, era de 20 metros, sin mediar otro instrumento que permitiera garantizar el criterio proporcional establecido reglamentariamente.

Con el paso del tiempo junto a la efectividad instrumental de las Ordenanzas hubieron de acusarse también sus limitaciones, así como las mayores exigencias que los avances de la sociedad industrial planteaban como necesarias. Las Ordenanzas de Edificación aprobadas en 1889 vinieron a cubrir esa necesidad, ya que no representaron alteración de los principios de las de 1865 sino un perfeccionamiento de las mismas.

La generalización del abastecimiento de agua a domicilio hubo de acusar la necesidad de garantizar un saneamiento correcto, de la misma forma que la experiencia derivada de las casas construidas había llamado la atención sobre la conveniencia de añadir precisiones al reglamento o de reformar extremos que habían conducido a resultados mejorables.

Entre estos últimos, con el inicio de la edificación en la segunda parte del Ensanche -aquella de manzanas menores y calles transversales más estrechas-, se habría constatado la leve distinción que en las Ordenanzas vigentes recibían las posibilidades de edificación en emplazamientos dispares. Casi no existían diferencias en lo reglamentado, y éstas en la práctica, tal como se ha visto, quedaban aún aminoradas, lo que generalizaba una misma altura para los edificios. La reforma más consistente de 1889 consiste en establecer una jerarquía de órdenes de calle que separaba claramente las calles anchas de las más estrechas en lo que a las posibilidades de edificación se refiere. Con ello venía a reducirse en una planta la máxima altura de los edificios en la mayor parte de las calles internas de la cuadrícula respecto a lo anteriormente permitido.

Asimismo, con la equiparación del patio a la vía pública en lo que a la configuración básica de la fachada de los edificios se refiere y con la fijación de la cumbre, se pasaba a una regulación de la forma del edificio, frente a la regulación de la forma de la calle que era lo que, en realidad, antes había quedado establecido.

Como novedad significativa de estas Ordenanzas figuraría aquella disposición que, entre otras precisiones de detalle, establecía que la construcción de la fachada a la vía pública fuera de sillería hasta la altura del primer piso. Se puede atribuir a la confianza dada por el éxito y forma de ocupación del Ensanche el que se optara por regular una medida como ésta referida a una cuestión compositiva, no necesariamente exigida por la seguridad o solidez de la fábrica sino dirigida a conseguir mantener una calidad media del aspecto de la edificación, que ya entonces se debía reconocer hasta en las iniciativas más modestas.

Se construirían casas como la de D. Pedro Astigarraga, proyectada por Morales de los Ríos e Irastorza en 1889 sobre la calle San Marcial, que acusaba ya el efecto del nuevo reglamento. También de esta época procede la introducción de las casas de varias viviendas con jardín en la nueva parcelación incorporada al plano de Ensanche según el borde del paseo lindante con el río. Sería el tipo representado por la casa que levanta D. Juan Antonio Isasi, según proyecto del Arquitecto Echave de 1899, entre calle y paseo.

Las prescripciones fundamentales de las Ordenanzas de 1889 estuvieron vigentes hasta 1900 en que fue aprobada una nueva reforma del reglamento que les afectaba. La ocupación del Ensanche creció mientras tanto en 160 nuevas parcelas.

Fue el rigor impuesto en 1889 en las posibilidades de edificación sobre las calles menos anchas el que pervivió sobre el papel apenas once años. Con las Ordenanzas de 1900 se generalizan dos perfiles básicos de la edificación sobre las calles: el que sitúa la cornisa a 18 metros de altura y acoge planta baja y cuatro pisos, en la mayoría de las calles internas de la trama del Ensanche; y el que permite acoger planta baja y cinco pisos bajo la cornisa a 21,30 m., sobre las calles de 20 ó más metros de anchura.

Además, en 1900 se reducen algunas otras exigencias, se amplían tolerancias y se posibilita una intensificación del aprovechamiento residencial de los edificios al facilitar la habitabilidad de los sótanos, al tiempo que, por otro lado, se plantea mayor rigor en las exigencias de higiene y saneamiento.

Conforme a estas reglas se levantarían edificios como el de D. Ramón Izaguirre en la calle Alfonso VIII, según proyecto del arquitecto Sebastián Camio de 1901, que muestra una adaptación al perfil permitido en una calle interna del Ensanche en la que se conjuntan la eficacia y la moderación en la disposición de los elementos del edificio. También se aprecian estos efectos en casas como la de D. Francisco Lerchundi en la esquina de las calles Bergara y Príncipe, según proyecto de José Clemente de Osinalde de 1903, donde además se refleja el mayor rendimiento residencial de estas parcelas de esquina de 400 m<sup>2</sup> de superficie, respecto a lo usual hasta entonces.

Complementos introducidos en 1905 a las Ordenanzas vigentes reincidieron en mayores precisiones a los elementos de los edificios y en detalles advertidos con la experiencia. Sin alterar en lo sustancial lo referente a las posibilidades de elevación de las casas, se introducen, sin embargo, dos modificaciones: ya es posible invadir los patios con edificación por debajo del nivel de la calle; y es ampliada la dimensión de los cuerpos volados y balcones tolerados sobre calles y patios. Estos extremos dejaban ver la creciente presión sobre el límite del aprovechamiento de los solares, que se traducía en soluciones favorecidas por el progreso técnico sin menoscabo aparente de la permanencia de los perfiles de los edificios.

Un ejemplo expresivo del mayor ajuste de los parámetros de la edificación se refleja en el proyecto que el arquitecto Luis Elizalde preparara en 1906 para los Sres. Biurrun y compañía sobre solares en esquina de las calles Urbieta y Moraza. Ya no sólo la dimensión de las parcelas tiende a igualarse sino que el tamaño de las viviendas viene a reducirse, incrementando la intensidad de rendimiento de los solares. Al mismo tiempo se muestra un mayor rigor en la adaptación a lo establecido por las Ordenanzas en lo que a la configuración de los edificios se refiere.

Tipos de casas como éste se mezclaban, no obstante, con otros en los que aún se mantenían las viviendas de mayor superficie, como en la que levantara D. Lorenzo Arteaga en la calle Urbieta, frente a la anterior, según proyecto de 1906 del arquitecto Manuel Echave. Sobre una calle de las de mayor anchura el proyecto levanta las seis plantas permitidas, con la particularidad de que compone la primera planta junto con el piso bajo, diferenciando las cuatro plantas residenciales superiores.

Un caso distinto resulta patente en el proyecto que realizara el arquitecto Ramón Cortázar en 1906 para la casa de D. Francisco Lerchundi en la calle Zubieta. Eran en este caso las seis plantas distribuidas como vivienda.

También en el proyecto que el mismo año desarrollara el arquitecto Augusto de Aguirre para los Sres. Ceberio y Genua sobre la esquina de las calles Larramendi y Prim se dedican todas las plantas de los edificios situadas por encima de la calle a viviendas. Además, en este caso el proyecto resuelve unas parcelas irregulares deformadas por el borde del Ensanche, mostrando la versatilidad de la arquitectura para adaptarse a tal situación, cumpliendo las Ordenanzas.

Tanto en este caso como en el anterior queda de manifiesto el despliegue ornamental en las fachadas dentro de la extravagancia estilística de aquel momento, que, no obstante, era compatible con otras iniciativas en las que la efectividad de los resultados primaba sobre otras razones, como en el proyecto que el arquitecto Manuel Echave realiza en 1908 para un conjunto de casas de D. Vicente Mendizábal en la calle de Isabel la Católica (actual Reyes Católicos). Se trataba de casas de viviendas idénticas, a razón de dos por planta en cada núcleo de escalera, en las que los balcones sobre la callecorredor parecen resultar tan inevitables complementos de la vivienda como principales recursos de la imagen del edificio.

También en este tiempo continuaría la ocupación de los solares ordenados como tipo singular sobre el paseo de borde del río. Desde 1900 había aumentado en un piso la altura edificable sobre los mismos lo que permitía desarrollar casas de vecindad como la proyectada en 1905 por el arquitecto Domínguez Barros para el Sr. Mendive, en las que se constata el equivalente rendimiento que ya ofrecían estos solares respecto a los interiores del Ensanche.

En vigencia de las Ordenanzas de 1900 (complementadas en 1905) se ocuparon 270 parcelas, aproximadamente, hasta el año 1.917 en que de nuevo las ordenanzas experimentaron otras reformas, si bien para entonces sólo quedaba poco más de una veintena de solares sin ocupar en el Ensanche.

Ya en 1905 las Ordenanzas habían concedido atención a los casos de reforma de edificios preexistentes con algunas normas específicas, en la medida que se debía acusar la reiteración de intervenciones sobre casas preexistentes, en un precedente moderado de lo que sería el proceso de transformación del Ensanche durante el siglo XX.

Sobre la base de las Nuevas Ordenanzas de edificación de 1865, que renovaban sustancialmente los criterios de las Ordenanzas antiguas, con apoyo en la experiencia, mediante aproximaciones sucesivas y el perfeccionamiento técnico constante, para 1900-1905 se había llegado a componer unas Ordenanzas para el Ensanche que compendaban el equilibrio de los criterios básicos originales y la intensidad de la solicitud derivada del éxito del Ensanche.

Las Ordenanzas, como instrumento complementario al plano de trazado del suelo, habían demostrado su capacidad de adaptación al planteamiento de la nueva idea de ciudad a que el derribo de las murallas había dado pie. A pesar del dominio de la uniformidad de la trama homogénea, las Ordenanzas logran establecer variados tipos de edificación en determinados emplazamientos singulares, intentando garantizar la pluralidad de alojamientos,

con preocupación de índole similar a la que ya expresara la Memoria del proyecto de Ensanche. Y en el interior de la malla de calles más comunes, las Ordenanzas, a pesar de su estructuración en base a un tipo de edificio determinado, muestran su real versatilidad, al dar lugar, en un principio, tanto a residencias individuales como a casas de vecindad y, después, a edificios residenciales de porte destacado al mismo tiempo que a casas de alquiler de intensa densidad.

En el capítulo de la higiene pública y el saneamiento de la ciudad las Ordenanzas inciden con efectividad adaptando progresivamente el reglamento al mayor perfeccionamiento que plantea el confort urbano creciente.

Sin embargo, son mínimas las disposiciones que llegan a ordenarse referentes a la composición de las fachadas de los edificios, y, cuando se hacen, con el Ensanche ya arraigado, se limitan a extremos básicos, sin que otras prescripciones más tardías implicaran realmente mayor vínculo a la libertad figurativa de la apariencia de los edificios.

Adonde se habían dirigido las Ordenanzas con intención y perseverancia era a configurar la forma global de la manzana de casas, y a garantizar una controlada configuración de los espacios interiores de los edificios en la certeza de que también dependía de ellos la calidad de la ciudad nueva que se construía.

Si parecía exagerada la pretensión de las Ordenanzas de 1816 de que en la ciudad a reconstruir se utilizaran unos medios tan homogéneos que consiguieran aparentar que la ciudad entera fuera como un sólo edificio, tan perfecta como una sólo casa bien hecha, las Ordenanzas finalmente conformadas para el Ensanche se dirigen a objetivos más realistas y más eficaces, aunque también con la voluntad añadida de una imagen propia. Apartándose en su punto de mira, las Ordenanzas del Ensanche pretenden conseguir que la ciudad nueva fuera -si no una sólo casa, ya que las calles anchas separaban el caserío- una reunión uniforme de casas aparentemente iguales entre sí, en la medida que la repetición de su forma básica (la manzana cuadrangular con patio abierto común) sobre la homogeneidad llana de la pieza de territorio que le sirve de soporte y el espectacular despliegue de las nuevas calles, constituye la peculiar imagen definidora de este crecimiento ordenado para la ciudad y era el innovador emblema de la burguesía urbana que lo impulsa. Por ello, la edificación de cada parcela se entiende como una operación de sellado de la unitaria forma de la casa que venía a constituir la manzana entera comprendida entre las calles de la trama diseñada.

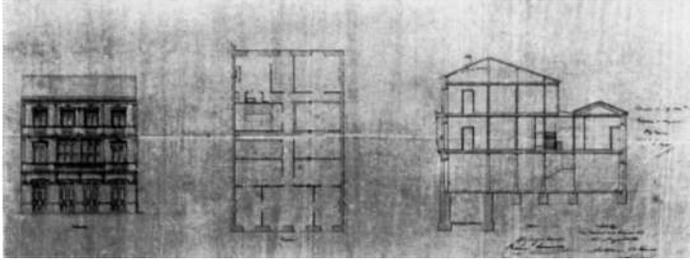
Y es aquí, en su colaboración con el trazado para la configuración de la nueva ciudad, donde las Ordenanzas de edificación demostraron su relevante papel, basado en la difusión de la calidad uniforme en los espacios edificados, la pauta de moderación en el tratamiento de los emplazamientos, y la permanente referencia comparativa a un orden de conjunto, con apoyo en una correcta composición del edificio-tipo configurador de la manzana, como nueva unidad básica de la composición de la ciudad.

## NOTAS

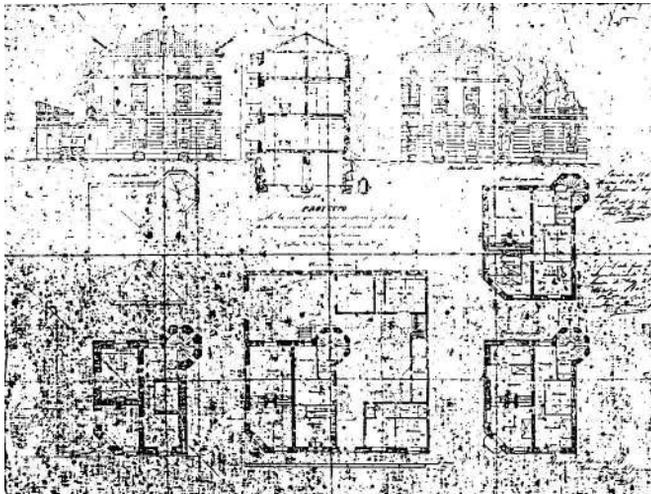
<sup>1</sup> Todos los documentos originales que se reproducen proceden del Archivo Municipal de San Sebastián (A.M.S.S.). La investigación fue realizada por el arquitecto Badiola Salazar junto con el autor.



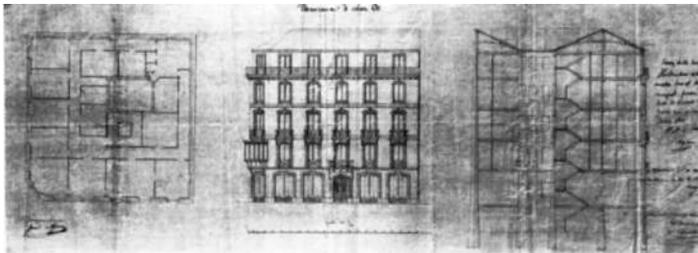
Plano topográfico actual del ensanche de Donostia-San Sebastián



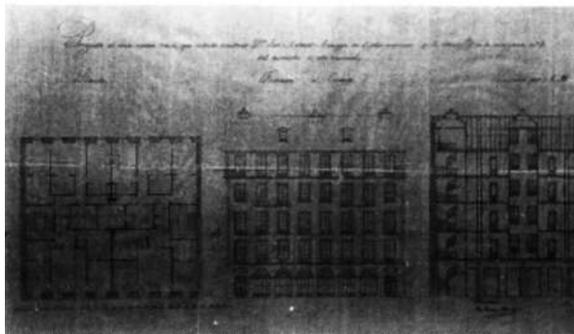
Proyecto de casa para D. Ramón Hernández en la Alameda. Antonio Cortázar, 1.865.  
(A.M.S.S., D,11,2)



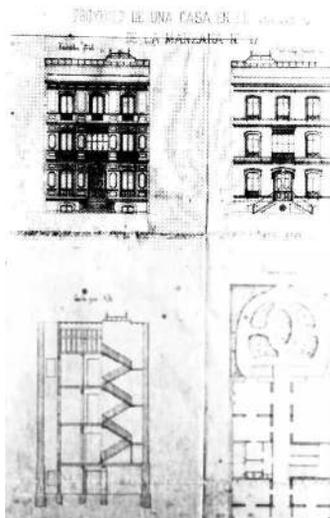
"Proyecto de la casa que intenta construir en el solar A de la manzana 12 del plano de ensanche de la ciudad de San Sebastián el Excmo Sr. D. Joaquín Zayas de la Vega". Antonio Ruiz de Salces, 1.866.  
(A.M.S.S.,D,11,8)



"Proyecto de casa en la Alameda (manzana nº 3, solar A) para D. Juan Ayani. José E. de Escoriaza, 1.865  
(A.M.S.S.,D,11,1)

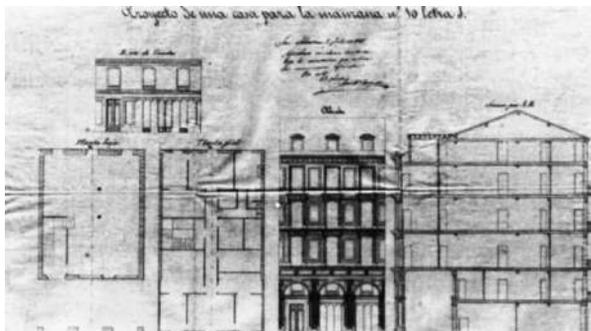


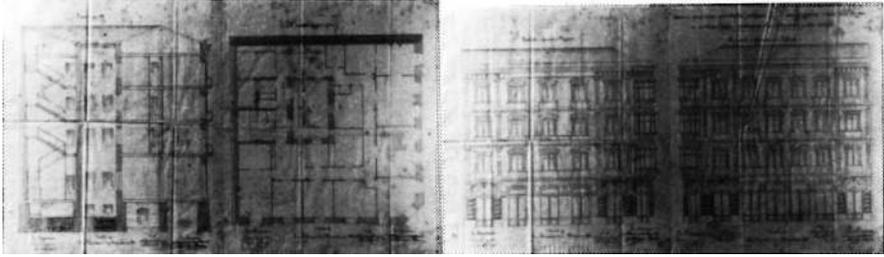
"Proyecto de una nueva casa que intenta construir D. Jose Antonio Arsuaga en el solar marcado con la letra B de la manzana nº 3 del ensanche de esta ciudad". José Galo de Aguirresarobe 1.865. (A.M.S.S., D, 11, 20)



Proyecto de una casa en el solar D de la manzana nº 17 en el Paseo de la Concha. Manuel Urcola y Domingo Eceiza 1.872 (A.M.S.S., D, 11, 29)

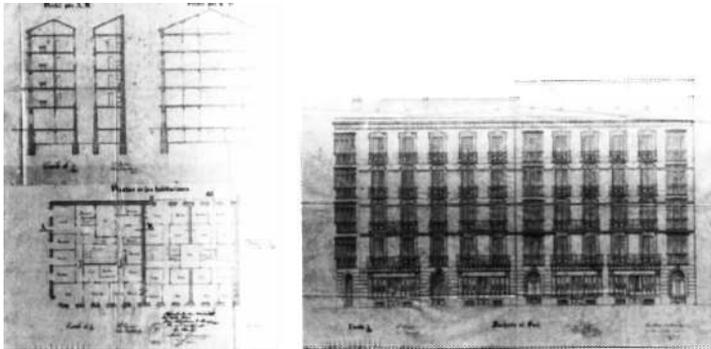
Proyecto de una casa para la manzana nº 10 letra J para D. Pedro Escala en la Plaza. Jose E. de Escoriaza, 1.868 (A.M.S.S., D, 11, 47)





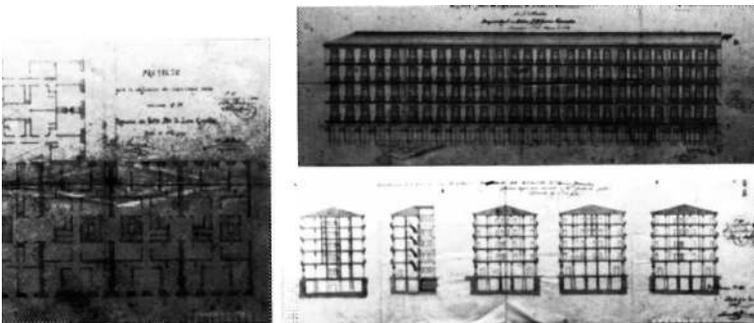
"Planos de una casa que intenta construir D<sup>a</sup> Pilar Eizaguirre, viuda de Parga, en el solar A de la manzana n<sup>o</sup> 24 del ensanche de esta ciudad". Manyel Urcola y Domingo Eceiza, 1880.

(A.M.S.S., D, 11, 57)



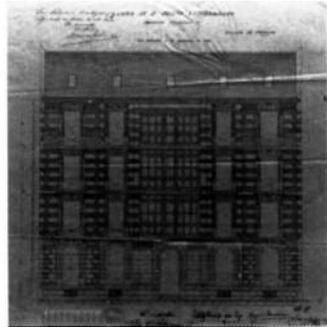
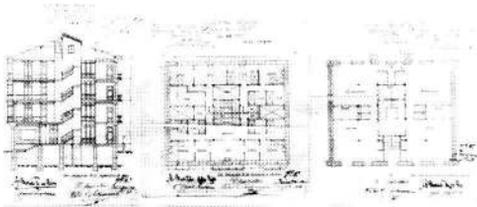
Proyecto de casas para d. Elias Anabitarte en solares de esquina Urbieta-San Marcial. José C. de Osinalde, 1881.

(A.M.S.S., D, 11,50)

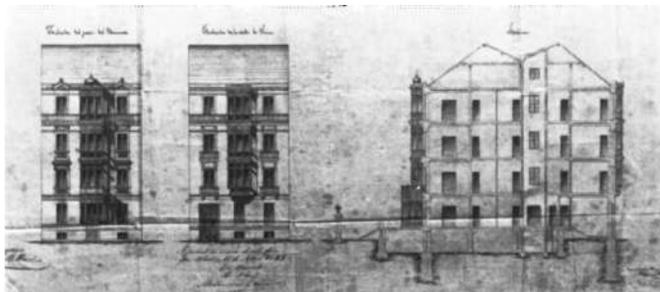


"Proyecto para la edificación de cinco casas en la manzana n<sup>o</sup> 36, propiedad del Exmo. Sr. D. Lucio González. L Aladrén y A. Morales de los Ríos, 1.882

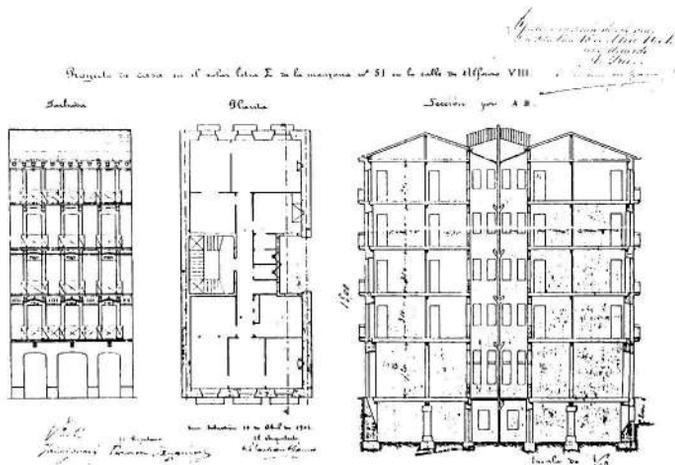
(A.M.S.S., D, 11, 55)



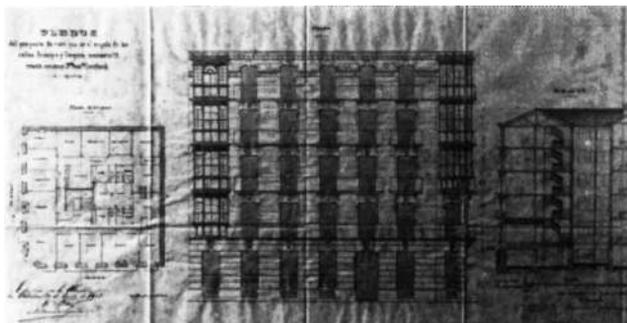
Proyecto de casa para D. Pedro Astigarraga en la manzana nº 30, solar H del ensanche A. Morales de los Ríos y Miguel Irastorza, 1.889  
(A.M.S.S., D, 11, 50)



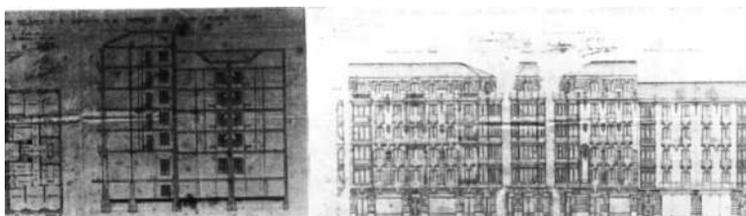
"Proyecto de casa que D. Juan Antonio Isasi trata de construir en la manzana C solar nº 4 del ensanche de esta ciudad".  
Fachadas y sección. Manuel Echave, 1889.  
(A.M.S.S., D, 11, 31)



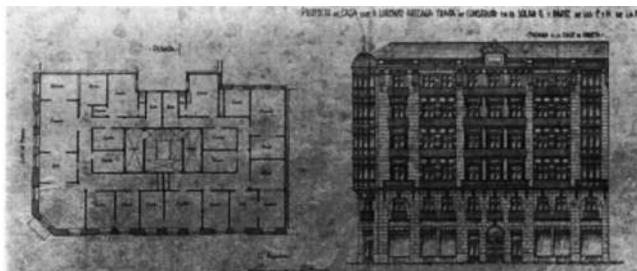
"Proyecto de casa en el solar letra E de la manzana nº 51 en la calle de Alfonso VIII" para D. Ramón Izaguirre. Sebastián camio, 1.901.  
(A.M.S.S., D, 11, 5)



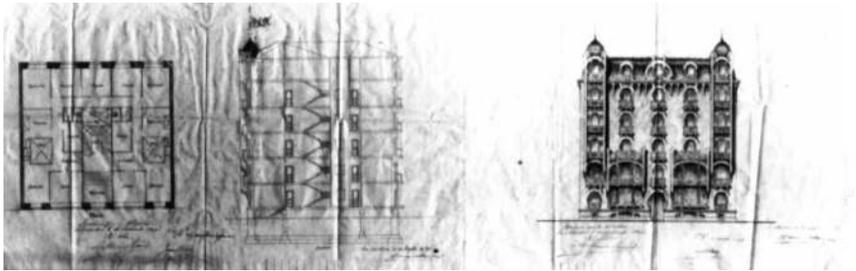
“Planos del proyecto de casa que, en el ángulo de las calles Principe y Vergara (manzana 29) intenta construir Dn. Francisco Lerchundi”. José C. de Osinalde, 1903.  
(A.M.S.S., D, 11, 57)



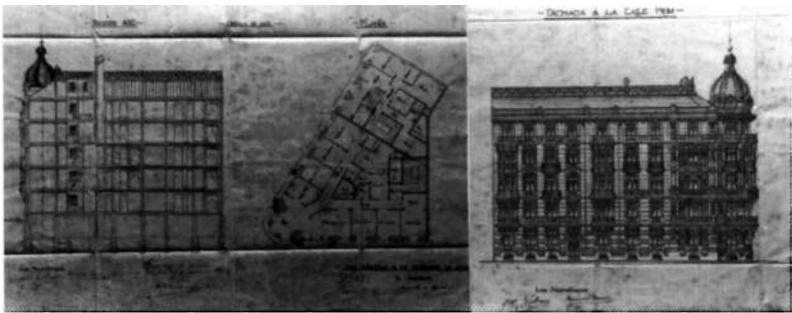
“Proyecto de tres casas en los solares O y P manzana nº 66, propiedad de los Sres. J. Biurrun y Compañía”. Luis Elizalde 1.906.  
(A.M.S.S., D, 11, 56)



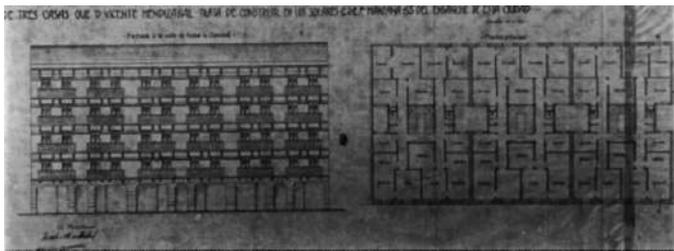
Proyecto de casa que D. Lorenzo Arteaga trata de construir en el solar G y parte de los F y H de la manzana nº 65 del ensanche de esta ciudad”. Manuel Echave, 1906..  
(A.M.S.S., D, 11, 56)



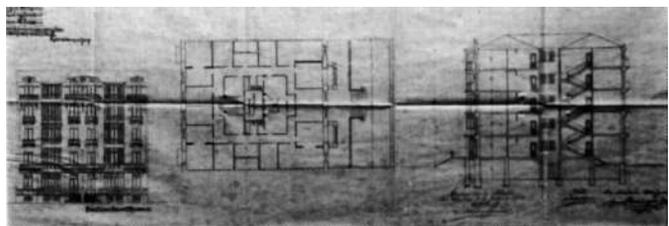
"Proyecto de casa para D. Francisco Lerchundi en el solar H, manzana 35 de la calle Zubieta". Ramón Córdazar, 1906 (A.M.S.S., D, 11, 59)



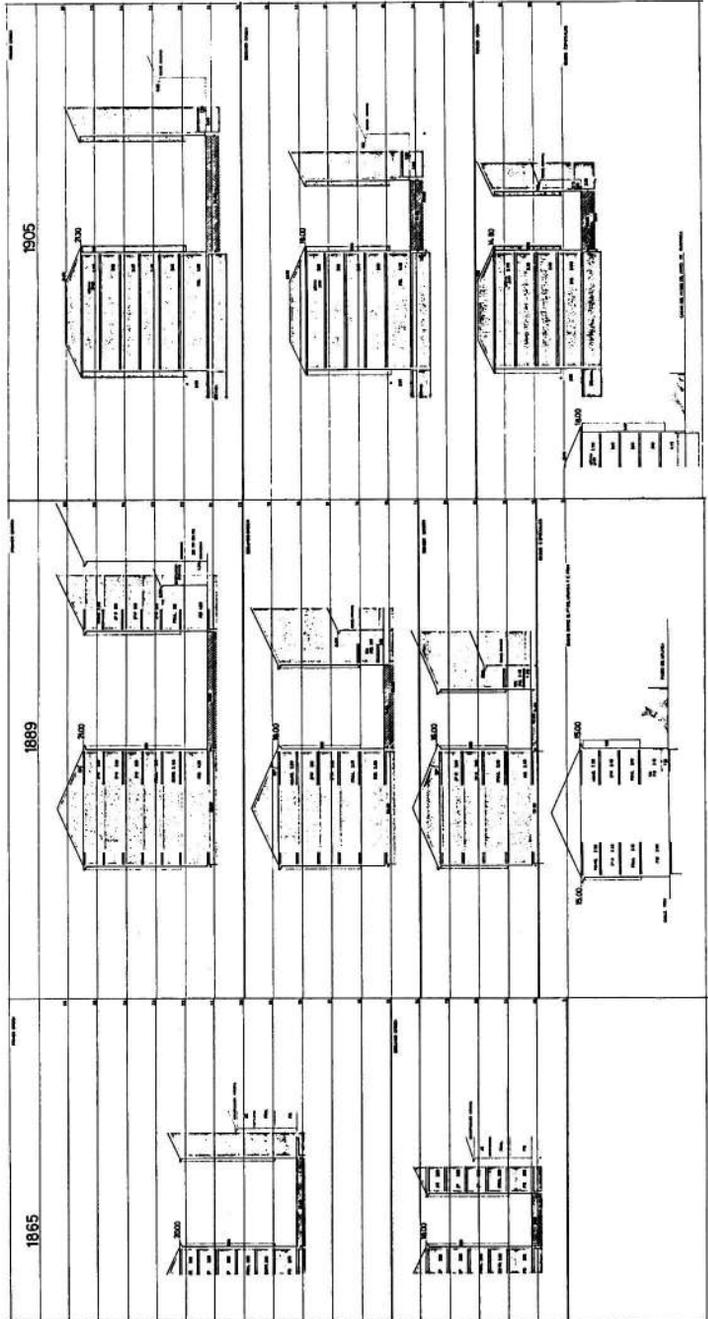
Proyecto de casa para D. José Ceberio y D. Venancio Genua en los solares de esquina de las calles Prim y Larramendi Augusto de Aguirre, 1906 (A.M.S.S., D, 11, 52)



Proyecto de tres casas que D. Vicente de Mendizábal trata de construir en los solares C,D,E,F d la manzana 63 del ensanche de esta ciudad". Manuel Echave, 1908. (A.M.S.S., D, 11, 21)



Proyecto de casa de vecindad que el Sr. Mendive intenta construir en el paseo de los Fueros sobre los solares 4 y 5 de la manzana D. Manuel Dominguez Barros, 1905 (A.M.S.S., D, 11 32)



Comparación de los perfiles ordenados en las Ordenanzas de Edificación para el Ensanche de San Sebastián en los años 1.865, 1889 y 1.905.