

# Viejas Ordenanzas de Construcción de San Sebastián

por

José Luis Banús y Aguirre

*Cuando D. Manuel Conde López, ya va para dos años, editó la traducción castellana de la interesante "Descripción de San Sebastián" publicada en Londres en 1700, escribí en la "Hoja del Lunes" de esta ciudad una nota bibliográfica en la que hacía algunas objeciones a la fisonomía urbana que los ilustradores de aquella edición, preparada con tanto cariño, prestaban al San Sebastián de comienzos del siglo XVIII. En tal ocasión, el señor Manso de Zúñiga me comunicó que entre sus papeles familiares figuraba un curioso presupuesto de construcción de una casa en la calle de Lorencio, formulado por Ignacio de Irureta Goiena en 9 de enero de 1748, del cual forma parte el alzado de la fachada, que sin ser cosa extraordinaria, tiene cierta curiosidad dada la pobreza de papeles antiguos donostiarras con que nos encontramos los historiadores locales, razón por la cual damos aquí su fotocopia.*

*Con motivo de la edición de la citada "Descripción de San Sebastián" de 1700, pude advertir el interés que tendría hacer un resumen de las numerosas ordenanzas de construcción que se conservan en el Archivo municipal de San Sebastián, bien en originales, bien en copias, o simplemente en referencias sueltas. Este artículo es fruto de aquella reflexión, sin más ambición que servir de alguna utilidad a quien quiera formarse una idea de cuál era en tiempos pasados el aspecto de las calles de esta ciudad, al menos en lo que se refiere a la parte material de las construcciones.*

---

Estudiando las ordenanzas de construcción de la villa de San Sebastián, saltan a la vista dos hechos fundamentales: en primer lugar la escasez de espacio con que hubo de luchar la población en todo tiempo, al menos en los que conocemos documentalmente, siendo su consecuencia las sucesivas ampliaciones efectuadas en el recinto murado de la villa. Y en segundo lugar, el peligro grande de incendios que hubo siempre en San Sebastián, por razón precisamente de esa falta de espacio, que obligaba a una construcción urbana muy apiñada, y de estar erigidas casi todas las casas en su mayor parte con madera. Antes de analizar las ordenanzas veamos rápidamente los incendios sufridos por la villa, según relación de don Serapio Múgica en sus "Curiosidades históricas de San Sebastián".

Primer incendio.—Poco antes de 1266, hubo daños de consideración.

Segundo incendio.—30 junio 1278, comenzó en la calle de la Zurriola y se quemó toda la villa.

Tercer incendio.—28 octubre 1338, comenzó en la calle del Puyuelo, se quemó toda la villa.

Cuarto incendio.—17 enero 1361, comenzó en la calle de la Iguera, se quemó todo lo nuevamente edificado.

Quinto incendio.—Poco antes de 1374 (no mencionado por Múgica, pero indicado por Camino I-131). Se quemó enteramente la villa.

Sexto incendio.—14 febrero 1397, comenzó en la calle de la Moleta, se quemó todo lo nuevamente edificado.

Séptimo incendio.—29 junio 1433, se quemaron 40 casas.

Octavo incendio.—28 enero 1489, comenzó en la calle Mayor, se quemó toda la villa.

Noveno incendio.—17 noviembre 1512, quemadas 166 casas de los arrabales.

Décimo incendio.—1524.

Undécimo incendio.—6 febrero 1630, se quemaron 120 casas y se derribaron otras 20.

Décimosegundo incendio.—23 enero 1738.

Décimotercer incendio.—31 agosto 1813, destruída toda la ciudad.

En esta enumeración se observa que de la segunda mitad del siglo XIII a finales del XV, se produjeron hasta ocho incendios, de los



cuales seis causaron la destrucción total de la villa. En cambio a partir de 1489, se reduce extraordinariamente el número de siniestros de este tipo, debiéndose tener en cuenta que aparecen en la relación dos causados por guerras. Este hecho se debe a la legislación municipal en materia de construcción planteada por los regidores a raíz de aquel siniestro, ocasión en la cual se aprecia una abierta protección de los Reyes Católicos a la villa de San Sebastián.

Después de la destrucción de la villa, los Reyes Católicos conceden a San Sebastián en dos días (20 y 21 de mayo de 1489) 4 privilegios, indudablemente solicitados por el Regimiento, que marcan un nuevo rumbo en la administración pública de la villa, efectuándose entonces además la recopilación de ordenanzas en vigor que han sido las que sirvieron de base durante la Edad Moderna a la vida municipal donostiarra; siendo comparable aquel regimiento con el que reunido en Zubieta después de la catástrofe de 1813 decidió la reconstrucción de la ciudad. Estos privilegios son: autorización para celebrar una feria semanal, veledero por 25 años; exención de alcabalas por 20 años; facultad para echar sisa para el pago de los situados sobre las alcabalas cuya exención se concedió; aprobación de las ordenanzas hechas por la villa sobre salarios a los obreros de la construcción; y orden al corregidor para que de acuerdo con el regimiento formule unas ordenanzas de construcción nuevas (1).

En la provisión de los Monarcas ordenando al corregidor establezca nuevas ordenanzas de edificación (la cual fué cumplimentada en tres días por el regimiento, que en este plazo las formula), se manda que todos los que viven en los arrabales y arenales deben entrar a habitar dentro de los muros en el plazo máximo de un año, prohibiendo además que en lo sucesivo vivan fuera de ellos. Mas no se limitaron a esto los monarcas, sino que al mismo tiempo cuidan de ordenar dos años después al corregidor que se llegue hasta la villa y reconozca dichas ordenanzas de construcción y las casas que se habían

---

(1) Las ordenanzas sobre jornales de la construcción fueron dictadas en vista de que los carpinteros, canteros y otros oficiales quisieron alzar sus salarios aprovechando la gran demanda de mano de obra que se produjo a consecuencia del incendio; el regimiento establece una tasa de dichos jornales, haciéndola pregonar por toda la provincia, y dándole carácter obligatorio para todos los que acudieran a trabajar a la villa.



construido después del incendio para cerciorarse de si estaban edificadas conforme a dichas ordenanzas.

Las ordenanzas de 1489, fueron reformadas con esta ocasión, en 1491, en reunión celebrada por el regimiento presidida por el corregidor. Sin embargo la orden dada para que los que vivían en los arenales se trasladasen intramuros no parece se debió cumplir con toda exactitud, pues en 1494 el Consejo real expide una provisión para que el corregidor informe sobre la conveniencia de la ordenanza, mandando que todos los que viviesen en los arenales entrasen a vivir dentro del cuerpo de la villa. El corregidor debió informar favorablemente, por cuanto en el mismo acto el Consejo reitera la orden dada anteriormente, especificando que algunos la habían cumplido y otros no.

Estas ordenanzas de 1489 y 1491 fueron confirmadas por la chancillería de Valladolid en 1537, tras pleito planteado por algunos vecinos.

En 1630 tuvo lugar una nueva reforma de dichas ordenanzas, a raíz y a consecuencia del II incendio.

En 1734 y 1737 el regimiento elabora dos cuadernos de ordenanzas de construcción muy amplios, que indican que el problema se había complicado en términos bastante grandes por obra de la creciente falta de solares y por la alarmante falta de solidez de las edificaciones, iniciándose en estas ordenanzas la intervención municipal en la forma hoy conocida.

Para los casos de incendios las ordenanzas generales de la villa recopiladas en 1489, tienen varias disposiciones. Dada la escasez de agua de que siempre ha adolecido la villa, se ordena de que en tal caso los que tienen vinos y sidras están obligados a darlas para apagar el fuego, pagándose las a la villa. Asimismo pagaría la villa el valor de las casas que fuesen derribadas para atacar el fuego. Los zapateros están obligados a tener en sus casas un pozal o caldero y acudir con él a sacar agua cuando ocurriese algún incendio. Asimismo mandan que las mujeres acudan cada una con su herrada al fuego, prohibiéndoles salir de casa sin su correspondiente recipiente. En casos de incendio, los pozos que había en la ciudad eran de un valor inestimable por lo que se prohíbe que eche en ellos cosa ardiente con objeto de apagarla. Mientras durase el fuego, los que tenían a su cargo las llaves de las puertas de







la villa debían cerrarlas todas, menos la del Puyuelo que debe quedar a cargo de los sacramenteros, no pudiendo entrar ni salir por ninguna nadie en tanto dure el siniestro. En esta legislación municipal, con carácter de medidas preventivas, figuran la prohibición de poner candelas en las paredes, sino es con un candelero de hierro, y la prohibición asimismo del almacenar en la villa pez ni resina, prohibición que más adelante se completa con la de hacer grasa, es decir, derretir dentro de de los muros las grasas de las ballenas.

En las ordenanzas de construcción de 1489, lo realmente decisivo, que determinó en la práctica la supresión casi absoluta de los siniestros generales, fué la decisión de privilegiar la construcción en piedra con respecto a la construcción en madera hasta entonces predominante (1).

Así se manda que las casas de piedra "hayan preeminencias y libertades sobre las de madera, porque cada uno se porná a labrar e labrará de piedra e los edificios serán durables". Otra orden es que las casas de madera no perjudiquen a las de piedra ni en la altura, ni en ia vista, ni en el voladizo sobre las calles ni en la seguridad. En el caso de que un vecino quiera construir su casa de piedra y el dueño del solar adyacente lo hace en madera, el medianil se deberá construir para ia casa de piedra, aunque con ello en cierta manera se perjudique al que construye en madera. Las casas de piedra están autorizadas tan alto como se quiera (disposición que sólo fué limitada en 1747, donde se establece como altura máxima de fachada 56 pies de un tercio de vara cada uno, medidos desde el suelo de la calle hasta el borde del tejado). Asimismo ordenan los monarcas al corregidor que obligue a los que tengan montes y maderas, canteras y caleras para que vendan los materiales necesarios para la nueva construcción de la villa.

Como en el plazo transcurrido entre el incendio y la promulgación de las nuevas ordenanzas de construcción, se habían edificado algunas casas de madera y éstas resultaban perjudicadas con respecto a las de piedra, se da de plazo a sus dueños para rehacerlas hasta San Andrés del año 90; pero como el plazo fué muy corto, en 1491 se les concede

(1) En este análisis tomamos las indicaciones bien de las cédulas reales, bien de las ordenanzas municipales, sin indicar en cada caso de donde lo hacemos porque las diversas disposiciones que antes hemos señalado en realidad forman un todo orgánico.



cinco años de término para que puedan arreglarlas conforme a las ordenanzas. En este mismo año, continuando en la misma norna legislativa, se manda que en lo sucesivo todas las casas se construyan de piedra o argamasa y que las que hay de argamasa quiten las tablas, siendo curioso que para justificar esta medida los regidores indican en la ordenanza correspondiente que la piedra o al menos la argamasa son del mismo costo que la madera. En 1734, cuando ya el problema de la solidez de las construcciones se había presentado en forma aguda, a causa de la elevación de los edificios determinada por el aumento de población no compensado por un ensanche suficiente, una ordenanza manda que los muros medianiles sean de piedra mampostería y no de argamasa pues “cuestan igual y duran más y son más seguros”; ordenándose al mismo tiempo que las fachadas sean de piedra labrada por lo menos hasta el primer piso por más hermosura y más seguridad.

Mas, volviendo a las ordenanzas de 1489, vemos que a las casas de piedra y a las de yeso, tierra, adobes o piedra menuda y cal, se les autoriza para hacer corredores (¿miradores?) sobre la calle en el primer sobrado, más anchos en las calles Santa María (hoy Mayor), San Vicente (después de Trinidad y hoy de 31 de Agosto), Embeltrán (hoy Puerto e Iñigo), Puyuelo y Narrica, y más estrechos en las otras calles que eran más angostas; y se manda que este corredor sólo se haga en el primer sobrado y se construya no en tabla sino de cal, yeso, tierra o piedra menuda o con ladrillos y tejas “según hacen en Castilla e en otras partes”. También en estas casas se autoriza el que pongan en cierta medida tableros salientes, que eran cierres de los huecos en la planta baja. En cambio se prohíbe que hagan en las calles escaleras de madera ni piedra que sobresalgan de las fachadas de las casas; y asimismo el que se ponga “dala” (canalón), ni “trompa” (bajante) si no fuere para para agua limpia de los tejados. En 1630 se prohíbe el que se saquen tableros hacia afuera de la calle; las dimensiones autorizadas para los corredores y para el alero o rafe se disminuyen notablemente señalándolas calle por calle con gran minuciosidad y prohibiéndolos en algunas de ellas que eran muy estrechas. Esta prohibición probablemente fué determinada por la experiencia del incendio de aquel mismo año, pues a través de aquellas partes de las casas se podía transmitir el fuego, cosa que ocurría también con los volantes o salientes de unos pisos con



respecto a otros que también se prohíben en estas mismas ordenanzas, las cuales mandan que se construyen a plomo. Ordenan asimismo que los canales para la lluvia no se hagan de madera sino de piedra y sobre muros macizos y no de argamasa.

En 1734 se manda que las tiendas no tengan ventanas que se abran hacia fuera porque estorban la vista; que las canales sean de plomo o de hoja de lata, y que el alero y los caños lancen el agua, en tiempo sereno, a la mitad de la calle. En este mismo año se hace un nuevo señalamiento de dimensiones autorizadas para los aleros y se retira la prohibición de construir volantes, los cuales seguían haciéndose a pretexto de que las casas lo tenían anteriormente y sólo eran reconstrucción de los que se habían caído. En ese mismo año se prohíbe poner balcones de madera, señalando la misma ordenanza la malicia con que solían hacerlo durante la noche so pretexto de que eran reparaciones de lo deteriorado anteriormente; se ordena que todos los balcones sean de hierro y que las celosías o rejas sean desmontables para en caso de incendio.

Materia de abundante legislación municipal, porque por su misma índole es muy dada al litigio, es la de los muros medianiles. Las ordenanzas de 1489 establecen que los propietarios deben pagarlo a medias, establecen su anchura máxima y mínima y que si uno de los dueños de los solares no paga al que lo construyó la parte correspondiente, éste goza de servidumbre, de vistas, luceros y ventanas, “e de dala e trompa”. En 1491 al reformar las ordenanzas se establece que los vecinos están obligados a pagar a prorrato el costo del medianil; también en esta reforma se ordena que cuando los solares sean de dimensiones distintas el espacio que el medianil ocupa en cada solar debe ser en proporción a su extensión. En 1735 se ordena que para evitar los daños que ocasionan las goteras y los muchos pleitos y desuniones que ha habido entre los vecinos, las vertientes de los tejados han de ser precisamente a la calle y no a los lados de otras casas contiguas “como se practicaba en lo antiguo”, disposición trascendental que varía totalmente la fisonomía de la villa. En 1747, después de haber dado la materia lugar a gran número de pleitos, se establece una legislación muy minuciosa y que es ocioso detallar aquí.

También desde 1491 se reguló cuidadosamente la construcción cuan-



do el solar es propiedad de varios, con referencia a las construcciones anteriores al incendio: el propietario del piso bajo debe construir a su costa hasta el primer piso, el otro propietario hasta lo alto, y el tejado a medias. Eso no podía menos que causar diferencias que fueron muy trabajosas de dirimir, hasta que al fin en 1734 se resuelven declarando que el solar y el tejado son de propiedad común de los dueños de los diversos pisos.

En esta misma fecha se prohíbe abrir ventanas a patios ajenos sin autorización del dueño de éste y que en este caso se deben poner “balaustres de fierro” a razón de cinco por codo; lo mismo se debe hacer con las ventanas que se abran a solares vacíos, los cuales se deben cerrar con muro en el plazo de un año, pues, según la ordenanza del regimiento estos solares tienen “además de la fealdad el gravísimo inconveniente de amontonarse en ellos toda la bascosidad (basura) de la calle y también sirven de refugio a gente de mal vivir”. Estas mismas ordenanzas indican que en la medida de lo posible cada casa debe tener su **patio**.

En esta misma fecha, y a efecto de las tasaciones judiciales, se señala el valor de los terrenos, calle por calle y en algunas de ellas fracción por fracción; en donde alcanzaban más valor era en las calles Mayor, Trinidad, Narrica y Puyuelo, a razón de 36 reales el codo en cuadro. Y en 1474 se indica que la valoración del terreno de una casa será la correspondiente a la calle a la cual dé el frontis y puerta principal.

Por lo que se refiere a la alineación, en las ordenanzas de 1489 lo único que se indica es que las casas se hagan en forma que no ocupan las calles, indicando que antes de comenzar a construir, el regimiento acuda al solar e indique lo que se ha de edificar, dando su licencia para ello, porque algunos lo hacen tomando terreno de las calles. Hasta 1734 no aparece una intervención facultativa municipal en la construcción; en este año se ordena que la ciudad nombre por alarifes públicos un maestro cantero y otro carpintero, que sean de satisfacción, inteligentes en sus artes y que, aunque no sepan la geometría, a lo menos sean “aritméticos”; cuando alguno haya de construir debe de dar cuenta al síndico una vez sacados los cimientos, y éste convoca a los capitulares para que concurran a tirar el cordel y señalar la manzana que



se ha de levantar, acudiendo a este acto los maestros alarifes. Cuando se haya de construir una casa se debe hacer la alineación o tirar el cordel con relación a las otras casas de piedras de la misma manzana, y si no las hay más que a gran distancia, deben hacerla prudencialmente, oyendo al regimiento, y procurando que la línea vaya derecha en cuanto permita el menor daño al dueño de la casa, para mayor hermosura de la ciudad, asentándose en este acto las dos piedras angulares de la fachada. El salario de los alarifes en las ordenanzas de 1747, se fijan en 12 reales de vellón por día cuando actúen en la ciudad y 16 reales y los gastos cuando actúen fuera. Entre los cometidos de los alarifes en estas mismas ordenanzas se señalan el reconocimiento de los materiales de construcción para que su calidad sea buena; y asimismo el reconocimiento de las casas que amenazan ruina, el cual lo debe de hacer el síndico procurador general con su asesoramiento, y en el caso de que compruebe el peligro, debe ordenar al dueño que la repare o la derribe; y si no lo hace, sea demolida por el regimiento, pagándose el gasto que ello origine con los materiales procedentes del derribo, y si no basta, con el valor del solar. No debía ser infrecuente el caso éste de edificios que ofrecían poca estabilidad, pues las mismas ordenanzas mandan que cuando un propietario haya de hacer obra en su casa, debe avisar a los propietarios vecinos para que aseguren las suyas.

