VALORES HISTÓRICO-PATRIMONIALES Y ARQUITECTÓNICOS DE LAS ANTIGUAS OFICINAS DE VICTORIO LUZURIAGA

ESTUDIO PREVIO

Kultura Saila
Gipuzkoako Foru Aldundia

Martxoa 2021

INDUSTRI ONDARE ETA HERRI LANEKO EUSKAL ELKARTEA
ASOCIACION VASCA DE PATRIMONIO INDUSTRIAL Y OBRA PUBLICA

Índice

Página

1. INTRODUCCIÓN 4
2. ANÁLISIS HISTÓRICO-PATRIMONIAL 5
2.1 Contextualización histórica del edificio 5
2.1.1 Introducción 5
2.1.2 Pasaia: industria y patrimonio 7
2.2 Su construcción y evolución histórica 8
2.2.1 Introducción 8
2.2.2 El proyecto de construcción del edificio de oficinas 9
2.2.3 Las reformas de los años 50 12
2.2.4 El cierre y el derribo de las instalaciones (1994-2004) 14
2.2.5 La nueva orientación urbanística de la zona: urbanización y construcción de nuevas viviendas (2007-2014) 15
2.2.6 Reconocimiento cultural y social del edificio 18
2.3 Descripción del elemento patrimonial y su entorno 21
2.4 Valoración histórico-patrimonial del edificio 25
2.4.1 Valoración general 25
2.4.2 Valor histórico 26
2.4.3 Valor arquitectónico 26
2.4.4 Valor social 28
2.4.5 Valor de interpretación del carácter industrial y de la personalidad de Pasai Antxo 28
2.4.6 Memoria y patrimonio industrial en Pasai Antxo 28
2.4.7 Con respecto a la protección del edificio 31
3. ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO 32
3.1 Caracterización y estado actual del edificio 32
3.1.1 Descripción general de edificio 32
3.1.2 Estado actual de edificio 34
3.2 Valoración del estado constructivo 37
3.2.1 Soterramiento de la planta baja 37
3.2.2 Estructura portante 38
3.2.3 Fachadas 40

3.2.4 Divisiones interiores 44
3.2.5 Núcleos de escaleras.....46
3.3 Valoración arquitectónica 47
3.3.1 Valoración de las fachadas.....47
3.3.2 Valoración de la estructura 50
3.3.3 Valoración de los espacios interiores.....52
3.3.4 Valoración de las escaleras 55
3.3.5 Valoración depósito de agua 56
3.3.6 Valoración urbana 57
3.4 Valoración global del edificio.....58
4. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN 60
4.1 Criterios generales de intervención acordes con los valores patrimoniales.....60
4.2 Rehabilitación/reutilización: propuestas de actuación.....62
4.2.1 Introducción 62
4.2.2 Propuesta 0: rehabilitación constructiva / rehabilitación energética 63
4.2.3 Propuesta 1: construcción de un patio inglés: recuperación de fachadas de planta baja / eliminación de escaleras de la urbanización actual....65
4.2.4 Propuesta 2: habilitación de accesos exteriores: rampa / ensanchamiento de aceras 67
4.2.5 Propuesta 3: vestíbulo común / circulaciones interiores 68
4.2.6 Propuesta 4: volumen adosado: plantas diáfanas / crujía técnica.....70
4.2.7 Propuesta 5: sugerencias de ocupación.....72
5. DOCUMENTACIÓN CONSULTADA 73
5.1 Bibliografía.....73
5.2 Archivos consultados 73
6. ANEXO FOTOGRÁFICO.....74

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento recoge el **estudio previo de los valores histórico-patrimoniales y arquitectónicos de las antiguas oficinas de la empresa Victorio Luzuriaga S.A.** encargado por la Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa a la Asociación Vasca de Patrimonio Industrial y Obra Pública – Industri Ondare eta Herri Laneko Euskal Elkartea (AVPIOP-IOHLEE).

El documento se estructura en **tres bloques** diferenciados, aunque integrados en sus contenidos. En el primero de ellos se analiza y valora el edificio de oficinas y servicios de Victorio Luzuriaga desde un punto de vista histórico y patrimonial. A continuación, en el segundo apartado, se realiza un análisis arquitectónico del edificio así como una valoración del estado constructivo del mismo. Finalmente, en el tercer capítulo se recogen, por un lado, los criterios generales de intervención que se proponen para el edificio así como una serie de propuestas básicas de actuación para su rehabilitación/reutilización.

Para la elaboración del presente informe, la AVPIOP-IOHLEE ha contado con profesionales expertos en patrimonio industrial con demostrada solvencia tanto en el análisis histórico de la arquitectura industrial vasca como en la valoración en intervención en arquitectura industrial. Así, para la elaboración de la valoración histórico-patrimonial, la AVPIOP se ha apoyado en Josune Zaldua Goena y Beatriz Herreras Moratinos, historiadoras e investigadoras del patrimonio industrial y, en concreto, de la zona de Pasaialdea[1]. Por su parte, Ramón Garitano Garitano y Simón Garitano Ruiz de Azua han sido los arquitectos responsables de realizar la valoración del estado actual del edificio desde el punto de vista arquitectónico, sus valores así como potencial de reutilización. Ramón Garitano ha desarrollado numerosas intervenciones y proyectos de reutilización de patrimonio industrial, algunos de los cuales han sido premiados y reconocidos[2].

La coordinación de los trabajos ha sido llevada a cabo por Javier Puertas, presidente de la Asociación Vasca de Patrimonio Industrial y Obra Pública.

AVPIOP-IOHLEE
Martxoa, 2021

[1] https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7263601
[2] http://www.coavn.org/coavn/jsp/coavn/2019Sr_G01F.jsp

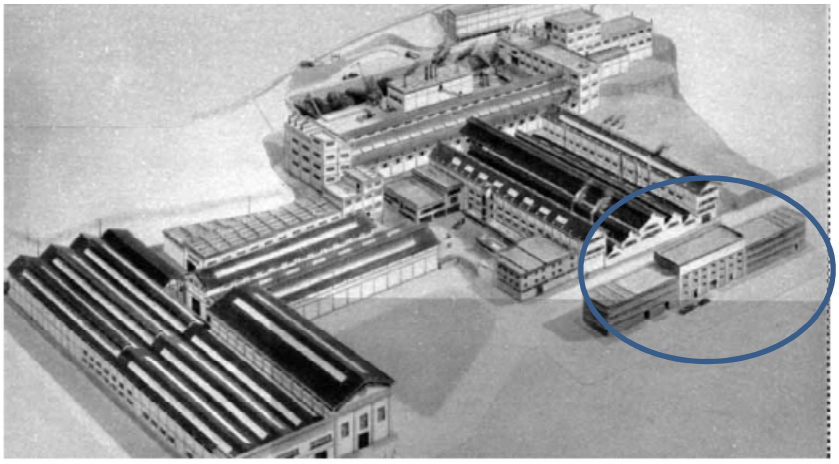
2. ANÁLISIS HISTÓRICO-PATRIMONIAL

2.1 Contextualización histórica del edificio

2.1.1 Introducción

El rico y variado patrimonio industrial de Pasai Antxo, donde se ubican las Oficinas de Victorio Luzuriaga, ha ido paulatinamente desapareciendo durante las últimas décadas. De hecho, Antxo fue una auténtica ciudad taller al igual que otras localidades guipuzcoanas como Eibar y Soraluze, pero aún con más densidad, si cabe, por lo exiguo del territorio.

Pasaia, más concretamente Antxo, después de sufrir la grave crisis industrial de las décadas de los años 80 y 90, ha perdido su orientación y esencia industrial y, con ella, han desaparecido los anclajes patrimoniales tangibles en los que reconocer su reciente pasado e historia.



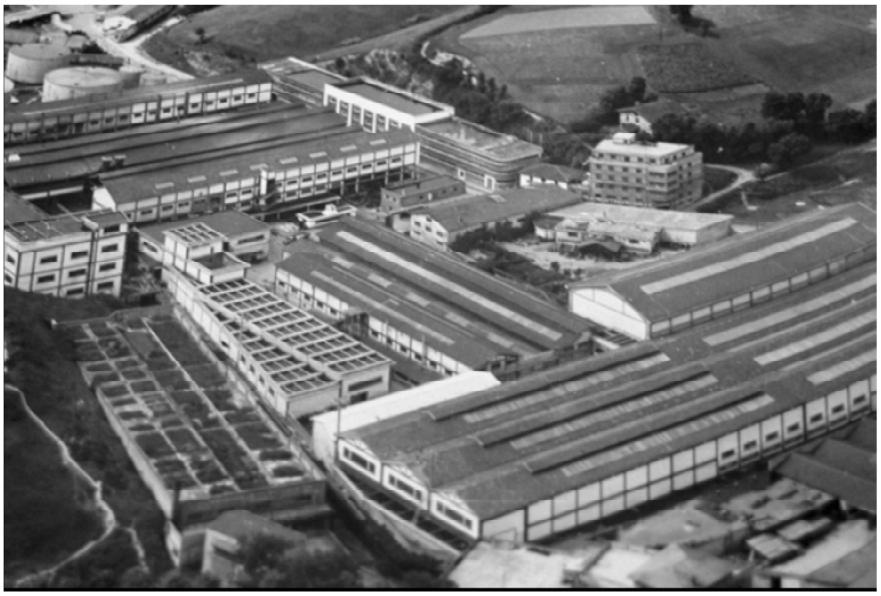
Folleto de la empresa Victorio Luzuriaga: la ampliación de capital de 1960.

En la actualidad, recorriendo Antxo cuesta imaginar su pasado industrial. Un pasado que, por otra parte, ha sido fundamental en su definición económica, social, política y cultural. Por ello, sorprende aún más la rotunda presencia, hoy descontextualizada, del que fue el edificio de Oficinas y Servicios de la empresa Victorio Luzuriaga que se alza, por otra parte, en terrenos del municipio de Donostia- San Sebastián. La fachada principal de este interesante edificio está justamente en el límite entre Pasaia y Donostia- San Sebastián, en la calle Eskalantegi, camino a Molinao, en su acera derecha, mirando hacia Pasai Antxo, a la nueva urbanización construida en frente, como si quisiera reclamar su lugar en la memoria que ha sido eliminada, primero por el derribo de las instalaciones

industriales y, después, por la nueva actuación urbanística. En cambio, su fachada trasera, muy poco visible, da hacia una ladera, ya en terreno de Donostia, al camino de Sasuategi que comunica Antxo con el barrio de Altza.

A pesar del maltrato y de la ausencia de cuidado actual del edificio, todavía su presencia es determinante y es, sin duda, un elemento importante y definitorio del paisaje de Antxo. Tras décadas de abandono y de continuas reivindicaciones, en los últimos años se empieza a asumir que, en los proyectos futuros que llegarán y deberán mejorar la zona, en primer lugar se deberá partir y contar con su permanencia. Es el caso del documento "*Regeneración de la Bahía de Pasaia: Encuadre socioeconómico, mapa de propuestas y medias*" que fue redactado en mayo de 2015 por encargo del Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco, donde el edificio que nos ocupa es ya considerado y propuesto como un posible equipamiento sociocultural para la bahía.

Y es que, cada vez son más las voces que consideran necesaria la permanencia del edificio objeto de este estudio que, a buen seguro, aportará valor a la bahía de Pasaia. Además, y pese a su ubicación digamos, fronteriza, puede lograr una función de bisagra entre las zonas colindantes de Antxo y Altza.



Herreras B, Zaldua J: Industria y patrimonio en la bahía de Pasaia en Patrimonio industrial en Pasaia: defensa y difusión Aranzadi/ Pasaiako Udala 2007.

2.1.2 Pasaia: industria y patrimonio

Pasaia ha sido un enclave industrial de primer orden en el que el puerto ha jugado un papel fundamental. Derivado de esto, el patrimonio industrial que se ha generado ha sido muy rico, tanto en cuanto a los sectores que abarca como a las tipologías arquitectónicas e ingenieriles desarrolladas. Todo ello se ha ido sucediendo en el tiempo pero, en demasiadas ocasiones, una vez finalizada la función para la que fueron creadas han desaparecido para dar paso a nuevos espacios y a nuevos usos. Sin embargo, no todas las construcciones están abocadas a una única función. La regeneración urbana, todavía asignatura pendiente en Pasaia, no debe impulsar únicamente derribos y nuevas construcciones, olvidando otros parámetros como la sostenibilidad, la reutilización y el valor patrimonial.

El espacio conocido como Pasai Antxo, hasta bien entrado el siglo XIX, fue un pequeño brazo de la bahía que se adentraba en el término municipal de Altza bañando sus riberas y formando una ensenada que se conoció con el nombre de Molinao. Los terrenos fueron concedidos en 1846 a Fermín Lasala, con la condición de que redujera esta zona de marisma a zona de cultivo. Más tarde el terreno se dividió en parcelas en las que se marcó perfectamente la dicotomía de los usos: industrial y residencial. El vértice del triángulo que formaba Molinao se destinó a suelo industrial.

En 1870 esta zona fue ocupada a la compra y venta de petróleo y aceites minerales y fue donde se instaló la fundición de hierro A. Echeverría y Cía. Fue en 1888 cuando se trasladó de Lasarte a Antxo, ya con el nombre comercial de *Grandes Fundiciones de Molinao*, a donde llegó en busca de mejores terrenos donde desarrollar más cómodamente su actividad. Esta zona ha continuado con esta orientación industrial hasta la década de los años 90.

En 1918, esta empresa cambió de manos, cuando fue ofrecida a Javier Luzuriaga, el cual trasladó las plantillas de sus fundiciones de Ategorrieta y Tolosa a Antxo. En 1924 Javier Luzuriaga constituye con su hijo Victorio, la *Sociedad Regular Colectiva Javier Luzuriaga e Hijo*. En 1937 la empresa pasa a denominarse *Victorio Luzuriaga S.L.* y ya en 1958 la firma se transformó en *Victorio Luzuriaga S.A.* En la década que va de los 60 a los 80 ocupaba al 52,2% de los trabajadores de todo Pasaia, marcando, además su devenir histórico y social. En 1990, contaba con 4.000 obreros, dando trabajo a gran cantidad de pequeños talleres. En este contexto el edificio de oficinas de Luzuriaga constituye el último eslabón de todo un proceso industrial que refleja la evolución fabril de Antxo, que representa, a su vez y a pequeña escala, el devenir industrial del territorio guipuzcoano.

Pero es que, más allá de lo meramente industrial, la empresa Luzuriaga fue la base, también, de una importante promoción cultural, laboral y deportiva y también sinónimo de vida sindical y cohesión social. Antxo llegó a ser una ciudad taller con una alta densidad fabril y el distrito fue creciendo unido al trabajo, con una dinámica propia y con un importante tejido asociativo. En palabras de la Asociación Antxotarrok Historia Mintegia, *desaparecida la industria que lo sustentaba, Antxo corre el riesgo de convertirse en un lugar sin historia*. Y con la industria ha ido desapareciendo también su patrimonio: la fábrica de duelas Llusá y Cia, de Buenavista, el edificio de las escuelas o el edificio de la Junta de Obras del Puerto. Los pabellones de Marie Brizard, Licorera Vasca a la entrada de Antxo fueron los últimos derribos y en su lugar se alzaron bloques de viviendas. También han desaparecido las diferentes naves alineadas a la ría de Molinao: SETE o Tornillos Molinao y la totalidad de las naves industriales de Victorio Luzuriaga. Tan sólo se conserva el edificio que nos ocupa, edificio alineado a la calle Eskalantegi, testigo y símbolo de la historia y donde Antxo todavía hoy se reconoce.

2.2 Su construcción y evolución histórica

2.2.1 Introducción

Aunque existió una actividad industrial previa en la zona, la empresa a la que pertenece el edificio que estamos analizando inició su presencia en Antxo en 1918. En la década de los años 30 ya estaba plenamente insertada en el paisaje urbano de Pasaia. De hecho, se convirtió en la más importante referencia empresarial y patronal y, por consiguiente, también obrera y sindical de la zona de Pasaia – Errenteria y Oiartzun. Durante la II Guerra Mundial hizo fletes de carbón inglés vía Huelva arriesgando mucho dinero y ello supuso su despegue definitivo como gran empresa, extendiendo su actividad al acero y a la laminación. Más tarde abrió en Antxo una sección de automoción. Esta actividad económica, con sus altos y bajos, estuvo presente en Antxo hasta 1994.

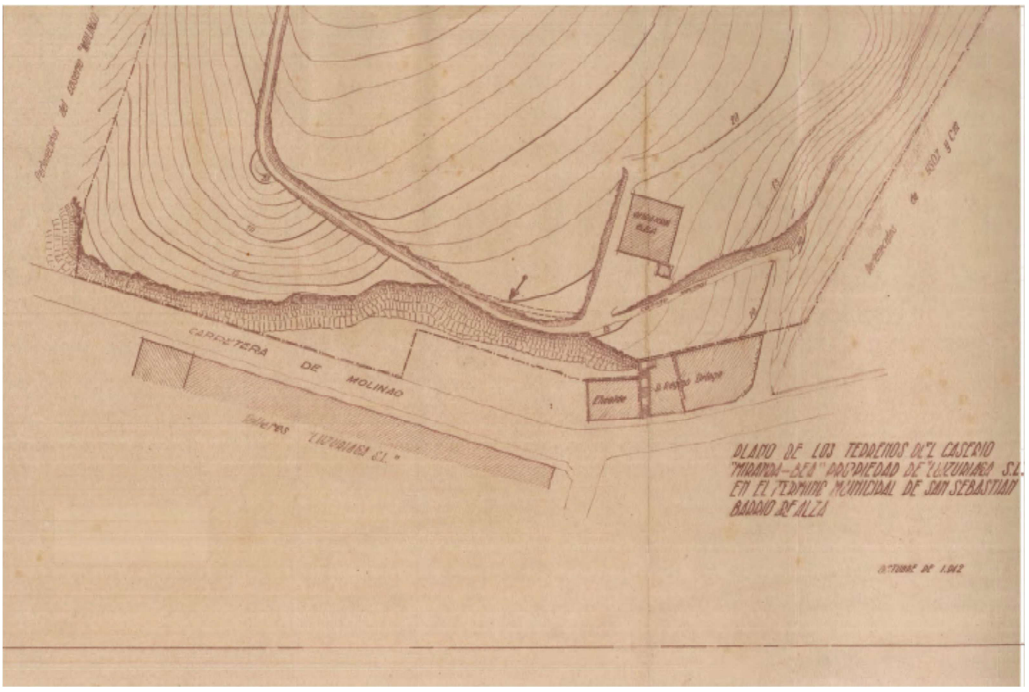
En la década de los años 60 era una importante empresa, proveedora de fundición y de otros elementos metalúrgicos en bruto o en distintas fases de mecanización. Contaba con fundición de hierro con una capacidad de 150 tm diarias, talleres mecánicos, talleres de calderería, fundición de acero con una batería de cinco hornos eléctricos de arco, laminación de aceros finos y ordinarios para barras de hasta 50 mm de diámetro o perfiles equivalentes, forja de tipo medio para barras de hasta 350 mm de diámetro y el laboratorio químico y metalográfico equipado a cuyo control estaban sometidos tanto las materias

primas utilizadas en la fabricación como los productos resultantes. Todo ello sufre una serie de operaciones para garantizar la calidad de sus fabricados.

2.2.2 El proyecto de construcción del edificio de oficinas

En el contexto de la autarquía, en la década de los 40, tiene lugar el proyecto y posterior construcción del edificio de oficinas.

En mayo de 1943, Victorio Luzuriaga S.L. solicita permiso para la modificación del camino de servidumbre en Alza, situado frente a los talleres de la empresa. Con ello querían evitar el corrimiento de terreno de su propiedad cerca del caserío Miranda Bea. Seguramente en previsión de la posterior construcción del edificio de oficinas y servicios de la empresa.



Archivo Histórico municipal de Donostia- San Sebastián Sig. 3504 29 Kodea: D92

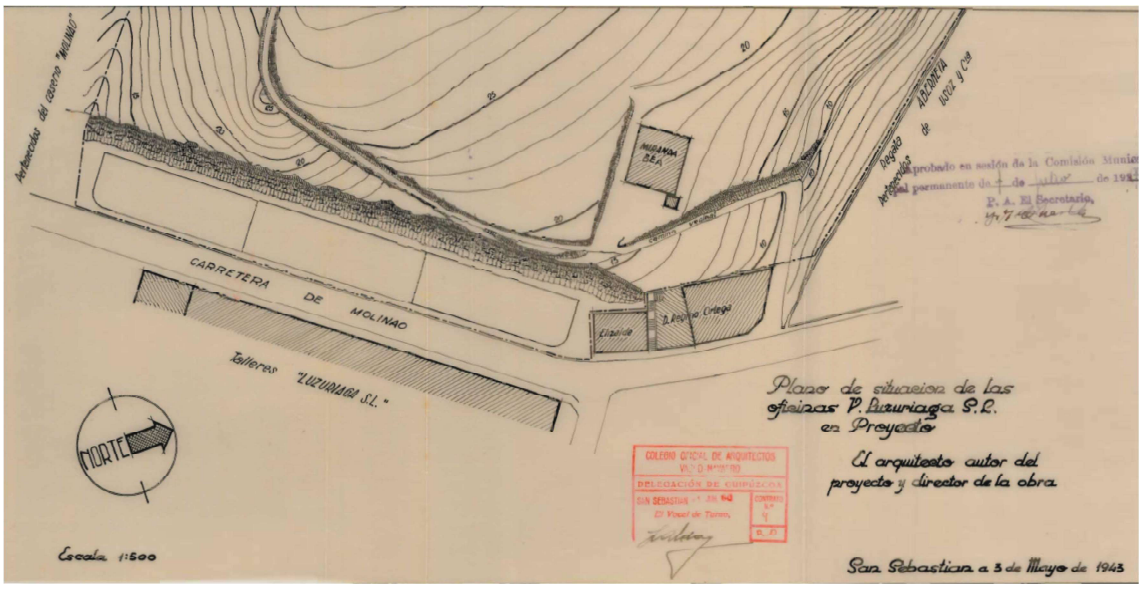
Ese mismo mes de 1943 también se solicita el permiso para la construcción del edificio ubicado en terrenos de Altza y, para lo cual, presenta los planos oportunos que llevaban la firma del arquitecto Ricardo Olaran. En julio del mismo año se obtiene el permiso. El citado edificio se concibió como un pabellón para servicios de la empresa. La planta baja se proyectó para los servicios de almacenaje, tiendas para el economato obrero, dos ingresos: vestíbulos con las correspondientes escaleras de acceso a los pisos superiores y los ingresos de camiones, carretillas y un garaje para dos coches. La primera planta se dedicó

para servicios de índole social: escuela de aprendices, orientación profesional, comedores de obreros y los de técnicas de laboratorio de ensayos mecánicos, químicos y metalografía, además de los recibidores y una vivienda para el conserje que custodiaba el edificio. La planta segunda se concibió para los servicios de funcionamiento interno de la empresa: sala de juntas, despachos de dirección, subdirección, y las dependencias técnicas, salas de proyectos, dibujo, copias, presupuestos, secciones administrativas y comerciales con los servicios anejos.

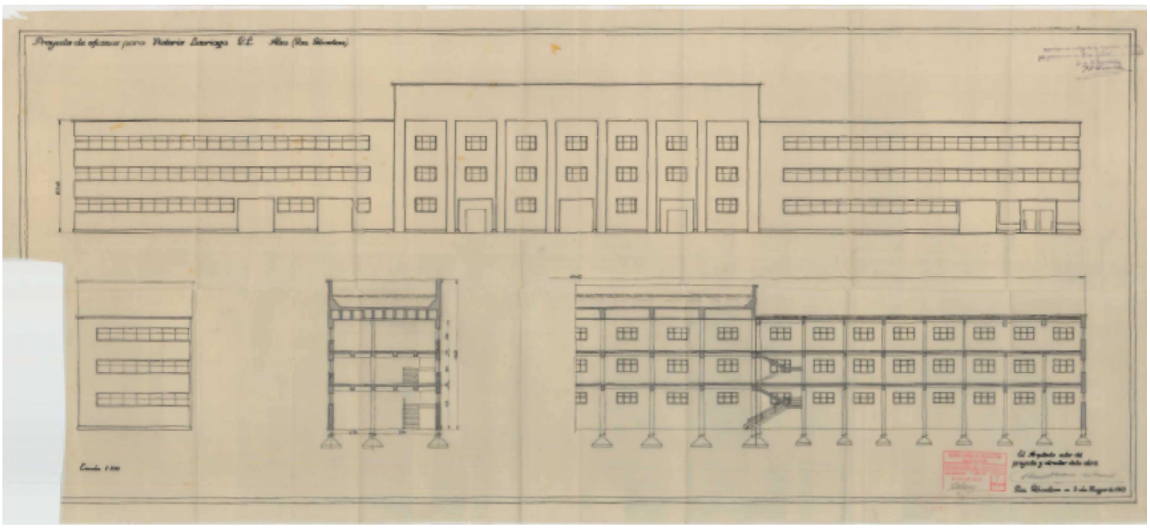
La planta de cubierta era tan solo practicable para su inspección, es de cámara de agua y el edificio o tramo central comprendido entre dos juntas de dilatación contiene el depósito de agua de la fábrica con una altura de 1,40 m hasta la lámina de agua. Las alturas de los servicios son de 3,20 m para las dos últimas plantas y 4,50 m para la baja. La estructura es de hormigón armado con dos juntas de dilatación intermedias que originan tres cuerpos de edificios independientes.

Las cimentaciones son con placas aisladas lo cual permite la elevada resistencia del terreno. Los lienzos exteriores a doble tabique al objeto de recibir tuberías de calefacción e instalaciones y así dejar diáfanas las salas de trabajo.

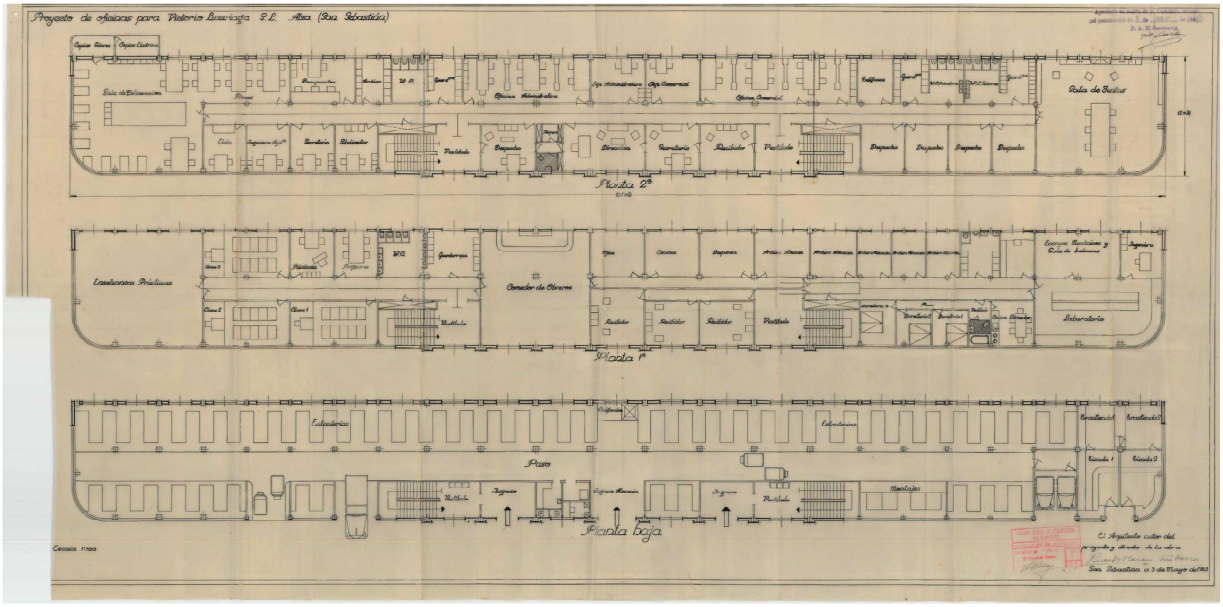
La construcción se dio por terminada en 1947 cuando se solicitó la correspondiente cedula de habitabilidad.



Archivo Histórico municipal de Donostia- San Sebastián Exp. 844 1943- 1947



Archivo Municipal de Donostia- San Sebastián: H- 02478- 32



Archivo Municipal de Donostia- San Sebastián: H- 02478- 32

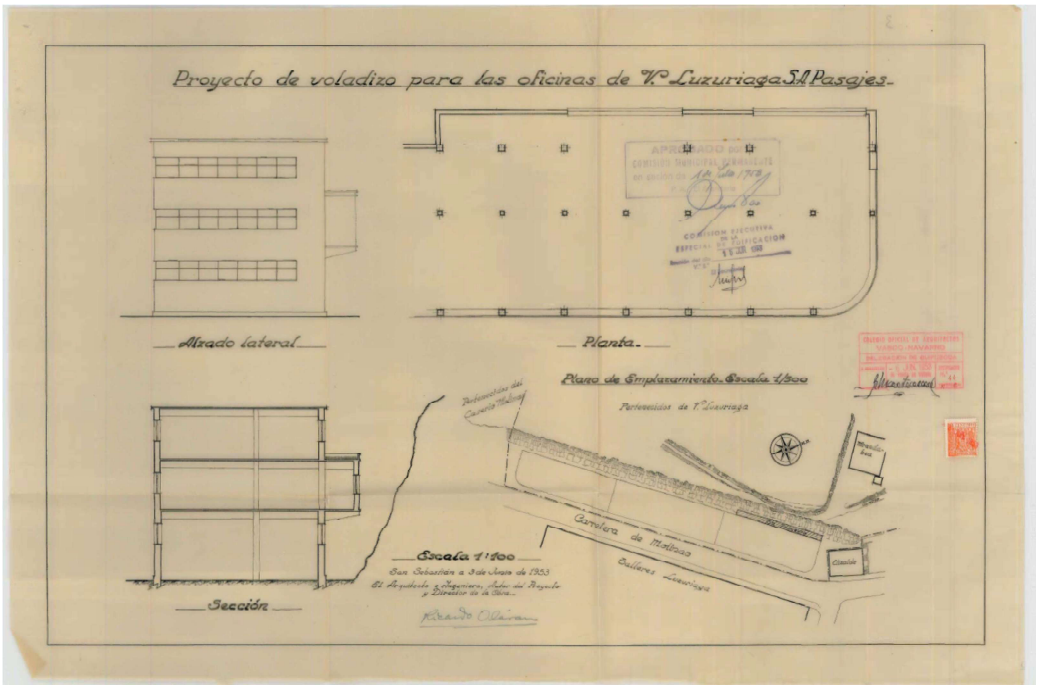


Fondo Antxotarrak

2.2.3 Las reformas de los años 50

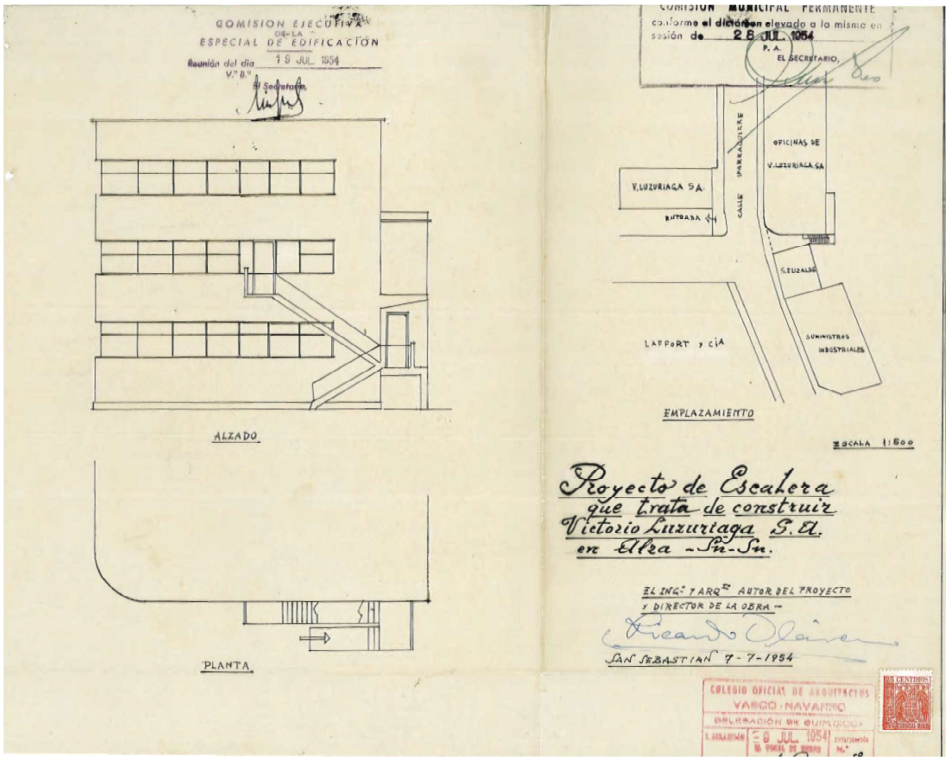
En la década de los años 50 el edificio fue objeto de mejoras y añadidos que adaptaron al edificio a las necesidades del momento, pero siempre manteniendo su configuración inicial. Esto hizo que hasta la llegada del siglo XXI, el edificio mantuviera su imagen original.

En concreto, en junio de 1953, el arquitecto e ingeniero Ricardo Olaran solicitó el oportuno permiso para la construcción de un voladizo en la fachada trasera que da a la ladera, en el lado Note y primera planta.



Archivo municipal de Donostia- San Sebastián: H-02530-06

En julio de 1954, el mismo ingeniero y arquitecto proyectó una sencilla escalera de acceso lateral a los laboratorios y a la fundición piloto ubicada en la primera planta. El costo fue de 15.000 pesetas.



Archivo Municipal de Donostia- San Sebastián: Escalera

2.2.4 El cierre y el derribo de las instalaciones (1994-2004)

En 1994 llegó el cierre de la planta de Pasaia y, tras unos años de abandono, la casi totalidad de las naves industriales fueron derribadas en 2004. El derribo fue financiado a través del *Programa de Demolición de Ruinas Industriales,* liderado por el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, quien financió los derribos por importe cercano a los 200.000€. Este devastador Programa de demolición de ruinas industriales en ninguna de sus actuaciones de la CAPV tuvo en cuenta los valores patrimoniales y culturales de los elementos a derribar y tampoco en este caso concreto. Por suerte, el proyecto no contempló el derribo del único edificio ubicado en el municipio de Donostia- San Sebastián: las oficinas.

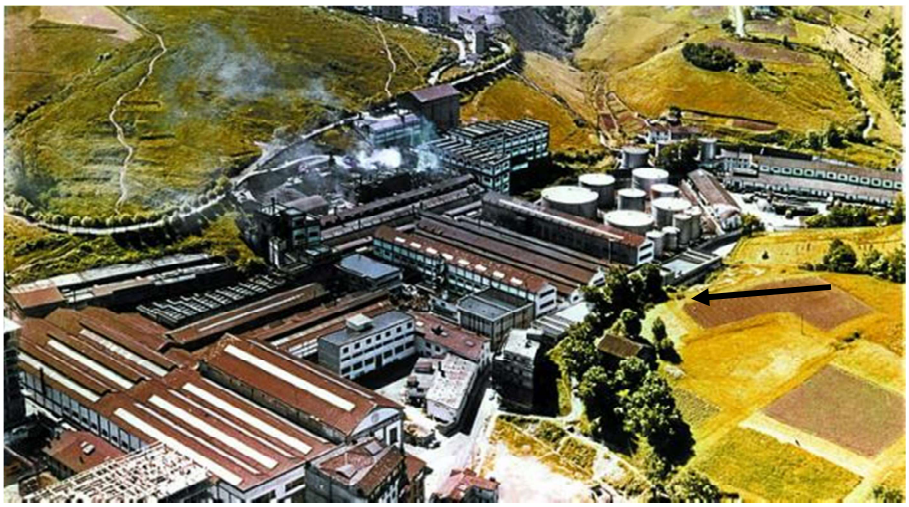


Imagen del conjunto industrial de Antxo Victorio Luzuriaga y Campsa. Diario Vasco 2019



Una de las naves con cubierta de hormigón (de bóveda de cañón) que fue derribada.



https://www.geo.euskadi.eus/ruinas-industriales/s69-9650/es/ruinas_donostia_c.html Imágenes del derribo: 2004

2.2.5 La nueva orientación urbanística de la zona: urbanización y construcción de nuevas viviendas (2007-2014)

En los años 2007-2008, tras el derribo de las instalaciones fabriles, se contrataron las obras de urbanización del área urbana A.U. 3.02.1 Luzuriaga en el área de intervención urbanística A.I.U. 3.02 Antxo Sur en Pasaia. El presupuesto de la licitación superó los cuatro millones de euros dividido en dos anualidades. Esta urbanización se desarrolló de espaldas al único edificio que se conserva de la empresa Luzuriaga y que nos ocupa en este informe.







El edificio de oficinas de Victorio Luzuriaga SA antes justo después del derribo de los talleres. Año 2007

Al iniciarse las obras de urbanización, se realizó un muro de piedra contra la fachada del pabellón de las oficinas de Luzuriaga, cerrando sus accesos, a pesar de que el proyecto contemplaba un pasillo que dejaba intacta la planta baja del edificio, fundamentalmente, pensado para futuras infraestructuras. Finalmente,

la planta baja del edificio ha quedado prácticamente enterrada, convirtiéndose en el actual sótano. En las obras de urbanización, la planta baja funcionó a modo de escollera lo que nos da una idea de la solidez del edificio.





http://www.docomomoiberico.com/index.php?option=com_k2&view=item&id=4213:pabellon-de-oficinas-de-luzuriaga&lang=es

Entre 2013 y 2014, en este espacio industrial, VISESA Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. construyó 144 VPO. Las viviendas se distribuyeron en dos bloques donde antes se alzaban las naves industriales, ahora enfrentados al edificio de oficinas. También, parte de la originaria zona industrial está ocupada por un gran parking.



Situación actual de la urbanización: Nuevas viviendas, regata Molinao y edificio de oficinas.

2.2.6 Reconocimiento cultural y social del edificio

Interés cultural

El edificio ha sido incluido en los Inventarios de patrimonio industrial y obra pública que fueron redactados por la AVPIOP por encargo del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco (2005). Así mismo, la propia Diputación Foral de Gipuzkoa solicitó en 2011 al Ayuntamiento de Donostia que lo incorporara y protegiera en su PGOU. Reiteradamente ha sido incluido en publicaciones de temática patrimonial que hemos recogido en la bibliografía.

La Anunciata Ikastetxea de Donostia – San Sebastián también se ocupó de esta importante fábrica y desarrolló un interesante trabajo de investigación que tuvo por título: *Victorio Luzuriaga: una fábrica, una historia (1918-1994)* en 2012 cuando ya hacía 18 años que había terminado su actividad socioeconómica y en breve desaparecería del entramado urbano de Antxo.

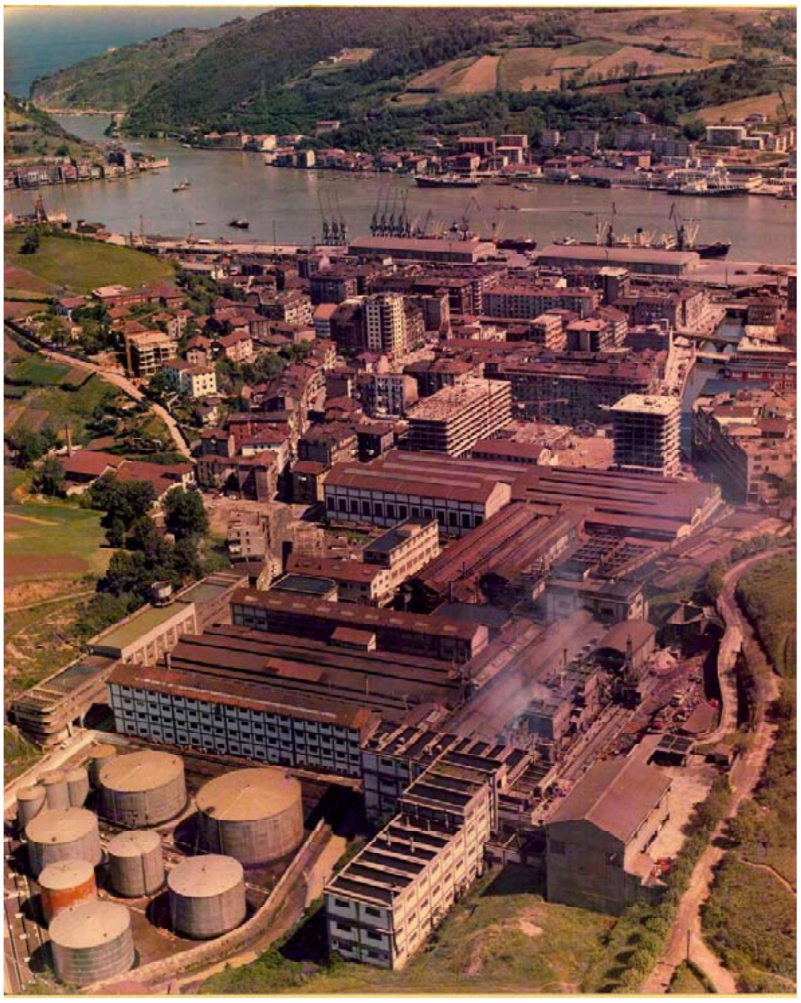


Imagen que se incluye en el interesante trabajo de investigación La Anunciata Ikastetxea

La movilización social

Es un hecho aceptado que para que el patrimonio se integre en la sociedad y vuelva a tener una nueva vida debe ser previamente aceptado por aquellos que lo vieron nacer y crecer y con el que se sienten identificados. Esto no suele suceder habitualmente. Sin embargo, el caso de las oficinas de Luzuriaga ha ejemplificado, a lo largo de los años, esta especial vinculación entre sociedad y patrimonio. En concreto ha sido la asociación Antxotarrok la que levantó la voz para trabajar por la preservación de este edificio y su memoria. Esta Asociación tiene como prioridad la recuperación y la documentación de la memoria histórica de Pasai Antxo, pero se preocupa también por la situación actual del pueblo y su evolución futura. Cuando se supo que en los terrenos de la antigua fábrica de Luzuriaga iba a desarrollarse un proyecto urbanístico importante, Antxotarrok se puso manos a la obra para rescatar el único edificio que queda en pie y convertirlo en un centro de servicios sociales y culturales. Ha trabajado en aspectos tales como sensibilizar a las y los vecinos con el patrimonio industrial, informar sobre la necesidad de un centro social y cultural, documentar el avance de las obras de urbanización y solicitar, por vía administrativa y jurídica, a las instituciones la protección del citado edificio, algo que hasta la fecha no ha llegado a buen término.

Fue en 2008, en unas Jornadas de Urbanismo sobre Pasaialdea, organizadas por la Udako Euskal Unibertsitatea, UEU, cuando se inició un movimiento, promovido por Antxotarrok Historia Mintegia y el grupo de jóvenes Luzuriaga Martxan. En dichas jornadas se señalaba que el edificio de más de 3.500 m2 en sus tres plantas presentaba un buen estado de conservación en cuanto a su estructura, como para que fuera posible su rehabilitación. Se llegó incluso a realizar una propuesta de reutilización firmada por por Kepa Iturralde en ese mismo año.

También han mantenido a lo largo de los años, conversaciones con los ayuntamientos de Donostia y Pasaia, con la dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, con la Asociación Vasca de Patrimonio Industrial Obra Pública, con el Departamento de Urbanismo del Gobierno Vasco, con INGEBA, con el Departamento de Servicios Sociales de la Diputación con el fin de recabar apoyos y proponer nuevos usos sociales y culturales compatibles con el edificio.

En concreto, en agosto de 2008, Antxotarrok Historia Mintegia presentó un informe ante la Dirección de Patrimonio del Gobierno Vasco en el que se solicitaba su protección. Esta primera solicitud fue apoyada por la AVPIOP Asociación Vasca de Patrimonio Industrial y Obra Pública y por la sección de arquitectura de la UEU.

El edificio no ha dejado de recabar reconocimientos y apoyos a su conservación. Por poner un ejemplo, la Fundación DOCOMOMO Ibérico, dedicada a la documentación y conservación de la arquitectura y el urbanismo del Movimiento Moderno, ha incluido en sus registros el edificio y en enero de 2012 el Instituto Geográfico Vasco incluyó en su catálogo de patrimonio en peligro el pabellón de oficinas de Luzuriaga, "*probablemente el edificio de carácter industrial de mayor valor que posee San Sebastián*", proponiendo su reutilización.
http://www.ingeba.org/impakt/patrim/luzuria.htm

La actividad continuó y en 2013 tanto Antxotarrak como la AVPIOP presentaron sendas alegaciones al Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián para que las oficinas Luzuriaga se incluyeran en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido (PEPPUC).

Años después y recientemente, en 2020 de nuevo se presentaron alegaciones al PEPPUC solicitando que se mantuviera dicha edificación, como edificio emblemático de la periferia de la ciudad y reivindicando el valor cultural, social y patrimonial de primer orden en Oarsoaldea.



Proyecto de Kepa Iturralde. Metak Arkitektura, Bilbao. 2008



http://www.antxo.com/luzuriaga-bulegoen-eraikina/



http://www.antxo.com/luzuriaga-bulegoen-eraikina/

2.3 Descripción del elemento patrimonial y su entorno

Este edificio sólido, construido en hormigón es un edificio que se adapta a una parcela alargada de 101 m y 12 m de profundidad, ocupando el espacio entre la carretera a Molinao y la ladera junto al camino de Sasuategi. No se trata solo de adecuación a la escasez de terreno, se trata de una opción estudiada y tratada con criterio.

En este edificio, Ricardo Olaran describe un volumen compacto en el que combina dos cuerpos laterales de carácter horizontal marcado por los vanos corridos que se abren en cada piso y que se prolongan más allá de las esquinas curvas y un cuerpo central con frontón sostenido por pilastras de capitel jónico,

subrayando, por contraste la línea vertical. Se completa así un edificio moderno, funcional, de evidentes rasgos racionalistas en el que sorprende con una propuesta clasicista, tan en boga en la Europa de los años 30 y principios de los 40. Se consigue así una fachada de empaque, singular y original dentro de los edificios industriales.



Con anterioridad a 2009

Todo ello se complementa en un conjunto armónico donde funcionalidad, modernidad y clasicismo se fusionan, creando un edificio único, equilibrado, fuerte y con grandes posibilidades de integrarse de nuevo en el entramado urbano de Antxo, generando una nueva centralidad.

El edificio cuenta con tres plantas y cubierta adintelada de agua, en donde sobresale un depósito de agua. En la actualidad tanto la cubierta, como la fachada trasera no son visibles debido a la vegetación que lo invade. En sus dos extremos se observa en las fotografías antiguas, algunas de las cuales han sido incluidas en este informe, la disposición de la cubierta. El edificio tiene una entrada principal, situada justo en la mitad de la fachada, pero también consta de un par de accesos secundarios. Los dos cuerpos laterales cuentan cada uno de ellos con dos accesos adintelados, uno de ellos practicable para vehículos.

Actualmente, de las tres plantas originales solamente dos son visibles. La planta baja está semi-soterrada desde que concluyeron las obras de urbanización de la zona y elevaron el nivel del suelo de la zona, la tapiaron y posteriormente la

sepultaron a poco más de dos metros de profundidad. Tiempo atrás, este piso servía de almacén de salidas, de ahí que existieran dos accesos secundarios. En la actualidad, para llegar hasta esta planta es necesario entrar al edificio por el primer piso (planta intermedia) para luego descender las escaleras que conducían al almacén.

En cuanto a la entreplanta, en uno de sus extremos se encontraba el laboratorio, donde se analizaban las características de los materiales que se utilizaban después en el proceso de fundición, como fue el caso del hierro y de la arena. En cambio, al llegar al final del pasillo se encontraba el estudio de moldeos, lugar en el que una treintena de personas trazaba planos y desarrollaba las piezas a utilizar. Las oficinas técnicas y de administración estaban divididas entre el primer y segundo piso, en las primeras se llevaban a cabo los planos de las instalaciones, las piezas…y se desarrollaban los proyectos mientras que en las administrativas se desempeñaban las labores de gestión de la empresa. El despacho del patrón se ubicaba en el centro del edificio junto al del director general de la fábrica. Todavía se nota la zona noble del edificio. La gestión económica y comercial de las cinco fábricas de Victorio Luzuriaga se realizaba en las oficinas de Antxo por lo que llegó a albergar a algo más de 400 trabajadores diariamente. Los obreros ajenos al edificio no solían frecuentar las oficinas así como tampoco los directivos regentaban el resto de las instalaciones asiduamente.

El edificio también se caracteriza por su iluminación que se consigue con vanos rasgados a lo largo de la fachada de recorrido horizontal y con ventanas de perfiles metálicos, que casi han desaparecido en su totalidad.

La planta baja de los cuerpos laterales han perdido también, por enterramiento, sus accesos, excepto en la esquina NE, ya que allí era mayor la cota de la carretera.



Un conjunto de grandes ventanales en sus extremos marcan el emplazamiento del laboratorio y de la sala de delineación y diseño, los espacios más amplios en el primer piso. En el cuerpo central están las oficinas de dirección. El segundo piso es un conjunto de oficinas más regulares, muy soleadas también. Servicios y almacenes – archivo constituyen el fondo del edificio, dando a la fachada posterior. Cada piso se distribuye por un pasillo que va de un extremo a otro del edificio, marcando el eje longitudinal.

LA FACHADA TRASERA

La fachada trasera es hoy poco visible, al ubicarse contraterreno. Sin embargo, algunos grabados de la época de su construcción y cuando estaba en activo nos muestran que el esquema de la fachada principal se repite, en cuanto a ejes de vanos y accesos. Hay que señalar, además, que se conserva el voladizo que se construyó a principios de la década de los años 50.

EL INTERIOR DEL EDIFICIO

En el interior se observa el paso del tiempo y el deterioro, principalmente en los últimos años, cuando ha sufrido vandalismos, incendios, y destrozos. A pesar de lo cual muestra su solidez y todavía es fácilmente identificable su función y división formal en cada una de las plantas y estancias.

Se conservan también rejillas de ventilación, los huecos de la calefacción bajo los vanos y los suelos cerámicos en color verde en buen estado de conservación y, en la zona de los laboratorios, los acabados de las paredes de azulejo azul.

En la planta segunda y primera existen dos zonas nobles, donde estaban los despachos de los directivos, donde destaca una decoración más cuidada. Es donde se concentran los elementos decorativos pero también es donde el edificio ha sufrido un mayor deterioro debido a los incendios intencionados que se han cebado en las paredes, techos y chimenea.

En la planta baja se ha podido identificar la caseta de control y los portones de entrada, todos ellos tapiados debido a las obras de urbanización, así como la grúa puente.

Las escaleras interiores son todavía practicables, lo que permite acceder a cada una de las tres plantas. Tan solo se puede acceder actualmente desde el exterior gracias a una escalera en la fachada lateral que fue construida más tarde a la

fecha de construcción del edificio y que permitía acceder a la zona del laboratorio en la primera planta.
En la actualidad todavía es posible recorrer estos espacios amplios, solidos con grandes posibilidades de reutilización y de albergar nuevos usos.

2.4 Valoración histórico-patrimonial del edificio

2.4.1 Valoración general

El edificio de oficinas de Luzuriaga es el único edificio que se conserva actor, testigo y símbolo de la historia industrial de Antxo. Además, todavía se encuentra en buen estado de conservación, a pesar de los años de abandono y de la ejecución de la urbanización desarrollada en 2009 que soterró la planta baja.

Valoración:

Con importantes posibilidades de reutilización, el edificio podría ofrecer, a una población que alcanza los siete mil habitantes, nuevas infraestructuras a la vez que podría servir de unión y mejorar la conectividad entre Altza y Antxo.

Además de los valores estrictamente patrimoniales, tangibles, este edificio cuenta con valores intangibles destacables ya que estamos ante un edificio de una importante carga simbólica.

No propugnamos una visión nostálgica del pasado, ya que ello no nos dejaría avanzar, en cambio sí suscribimos el hecho demostrado de que las sociedades para avanzar e innovar necesitan reconocerse y contar con importantes asideros tangibles que les haga superar etapas históricas, algunas dolorosas y no siempre bien entendidas. De permanecer en pie, en activo y con nuevos usos, también se evitaría la excesiva homogeneización de la estructura urbana de Gipuzkoa. Su ubicación contra terreno y junto a un camino, su desaparición solo liberaría el espacio que ocupa el propio edificio. Es decir perderíamos mucho más de lo que a día de hoy nos puede aportar.

2.4.2 Valor histórico

La historia contemporánea de Pasaia no se puede entender sin su pasado industrial. Y, concretamente, en el caso de Antxo, la empresa Victorio Luzuriaga resulta determinante en su definición como tal.

Es sustancial el valor histórico del conjunto al que perteneció este edificio y del que es el único elemento que se conserva.

La empresa Victorio Luzuriaga tuvo un innegable peso en Pasai Antxo no sólo por sus aspectos económicos sino también, y sobre todo, por su influencia en la conformación del tejido social y urbano.

2.4.3 Valor arquitectónico

Las oficinas de Luzuriaga tienen una gran personalidad entre los edificios industriales que aún quedan en pie en Donostia y por extensión también entre los edificios de la zona en la que se asienta, desde Buenavista hasta Errenteria. Presenta una fachada elegante, sobria. Es un edificio racionalista de arquitectura industrial reflejo de la actividad industrial de la ciudad cuyos testigos son cada vez más exiguos como el edificio de Coca Cola en Rekalde y Unión Farmacéutica en Igara o Teran en Bidebieta.

En concreto, este edificio representa una fase evolutiva de la concepción racionalista: un pabellón alargado con sus esquinas resueltas en curva, pero en el que observamos el atrevimiento con pilastras clásicas decorativas en la fachada principal del cuerpo central. **Todo ello, hace que estemos ante un edificio singular que destaca entre los edificios industriales construidos en el País Vasco en la década de los años 40.**

La organización de la planta, a grandes rasgos, está pensada en el aprovechamiento de la luz natural. Destaca también por su valor tipológico, por constituir un inmejorable modelo de oficinas y espacio para otros servicios vinculados a una gran empresa con fuerte presencia territorial y reconocimiento.

Conserva, también su interés territorial ya que cada vez son menos los edificios industriales que se conservan y menos de esta tipología concreta (oficinas y servicios), no sólo en el contexto de la bahía de Pasaia, sino del Territorio Histórico de Gipuzkoa y de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El edificio de oficinas de Victorio Luzuriaga es, además, una arquitectura de autor. Ricardo Olaran Añibarro (Arrasate 1912 - Donostia 1982) proyectó esta obra en 1943. Arquitecto e ingeniero industrial en su dilatada carrera profesional abordó numerosas construcciones de viviendas, remodelaciones de edificios religiosos, construcciones hospitalarias (Hospital de San Juan de Dios), deportivas (frontón Galarreta) e industriales. Trabajó sobre todo en Gipuzkoa, pero también en Bizkaia y Navarra. Realizó proyectos de urbanización y planes urbanos tanto en Pasaia como en Durango, villa en la que fue arquitecto municipal en los años 60. Conocedor de la arquitectura europea y norteamericana, su obra introduce técnicas y conceptos innovadores en la posguerra. Fue Decano del Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro entre 1950 y 1963. Colaboró con Don José María Arizmendiarrieta, en los inicios del cooperativismo, en el diseño de varios pabellones y fue promotor del movimiento por una universidad pública para Gipuzkoa junto a Ignacio María Barriola, Carlos Santamaria, Koldo Mitxelena y Manuel Agud Querol.

Dentro de su obra, la arquitectura industrial constituye un campo destacado en el que trabajó de manera continuada. Arquitecto e ingeniero industrial, su figura aúna la muchas veces planteada dicotomía entre *arquitectura industrial de arquitectos y arquitectura industrial de ingenieros*. Sus fábricas son eminentemente funcionales, de contundente estructura de hormigón armado, en los que ensaya soluciones de cubiertas innovadoras para su época, poco desarrolladas en nuestro territorio y que dotan a estos edificios de amplitudes de luz realmente considerables. Obras como la ya desaparecida RONEO-Unión Cerrajera en Arrasate, Fundiciones del Estanda (1953) en Beasain, Garage Renault (1957) en Donostia o Widia Ibérica (1965) en Andoain son un ejemplo. Trabajó para firmas históricas de nuestro entorno. Es el caso de Esteban Orbegozo S.A. en Zumarraga, Hijos de Mendizabal en Durango y, como no, Victorio Luzuriaga S.A. de Pasaia.

La vinculación de Ricardo Olaran con la empresa Victorio Luzuriaga fue muy temprana y prolongada. Sus trabajos se inician a principios de los años 40, y el edificio de oficinas de 1943 es uno de los primeros proyectos. A éste le siguieron numerosos trabajos tanto de remodelación de las instalaciones ya existentes como de edificios de nueva planta como el edificio para fundición de 1946, los nuevos pabellones industriales de 1950, 1951 y 1953, los nuevos almacenes en 1954. Su último trabajo lo firma en 1964 con motivo de la construcción de edificio para atenciones sociales en la calle Javier Marquina. En este contexto, tanto dentro de la empresa Victorio Luzuriaga, como dentro de su obra industrial, el edificio de oficinas de 1943 resulta un ejercicio realmente interesante. En el conjunto de su obra fabril, meramente funcional es en esta

obra donde Olaran se permite una licencia de estilo, con referencia directa a lo clásico. El resto de su obra industrial está dotada de una solidez estructural evidente, donde se manifiesta claramente el carácter funcional sin ningún tipo de contrapartidas, a veces incluso haciendo alarde de ello.

2.4.4 Valor social

En demasiadas ocasiones se justifica que el patrimonio industrial desaparece ya que no tiene el reconocimiento social necesario como para poner en marcha procesos que impulsen su activación patrimonial. Esto es algo que no sucede en el edificio que nos ocupa ya que la protección y conservación de este edificio viene siendo impulsada por un continuado reconocimiento social. **Pocos edificios industriales en Gipuzkoa han sido analizados y reivindicados tan extensamente tanto desde el ámbito académico como desde el asociativo:** (AVPIOP- IOHLEE, Antxorarrok Historia Mintegia o la Udako Euskal Unibertsitatea UEU, DOCOMOMO).

2.4.5 Valor de interpretación del carácter industrial y de la personalidad de Pasai Antxo

El edificio que nos ocupa tiene un papel altamente significativo en el entorno en el que está emplazado y contribuye a su configuración. Además, desde hace unos años, se ha observado entre la población un interés en preservar este edificio, lo que llevará a que Antxo se reconozca y se identifique. **La conservación de este edificio dotará de valor y personalidad a una zona que ha perdido definitivamente su orientación industrial**. Este hecho es cada vez más importante cuando podemos afirmar que apenas nos quedan testimonios del patrimonio cultural en Antxo y de la Bahía de Pasaia.

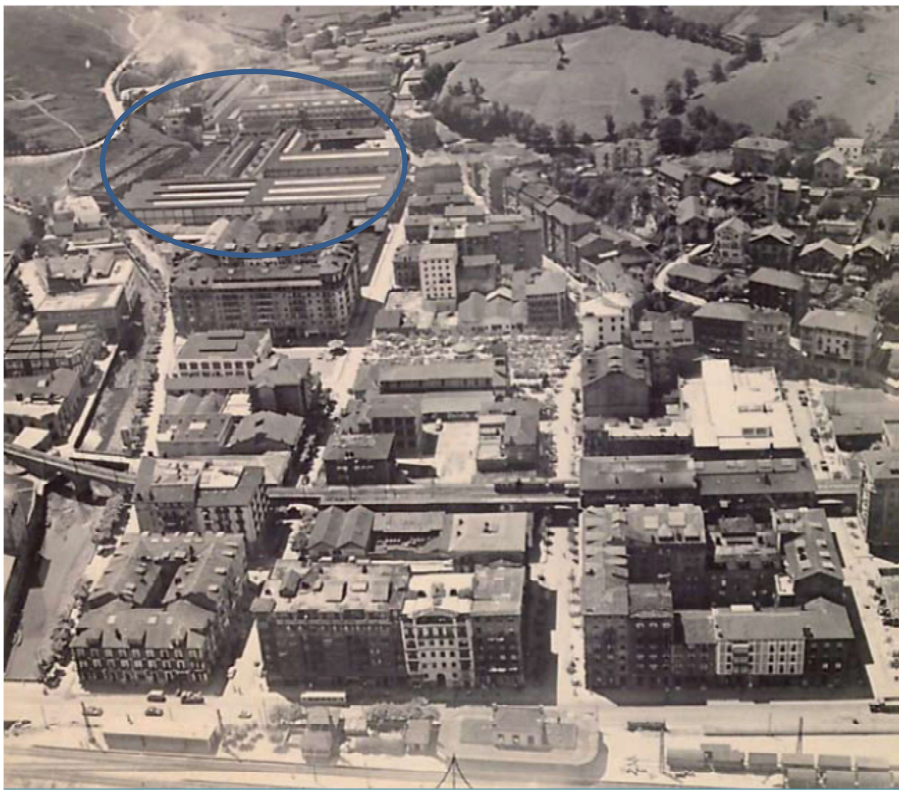
2.4.6 Memoria y patrimonio industrial en Pasai Antxo

La memoria de la empresa Victorio Luzuriaga ha sido ampliamente estudiada y recogida en la publicación "*Luzuriaga: Voz y vida obrera*", Pasaiako Udala, 2013, escrita por Koldo Izagirre. En esta obra se trata principalmente el patrimonio intangible y la memoria. Ahora estamos obligados a recuperar para el futuro y desde el presente la única pieza del patrimonio tangible que nos queda del pasado industrial de Pasai Antxo que inició está orientación económica desde 1888 con la instalación en los terrenos de la Sociedad A. Echeverría y Cía, y años antes, en 1870 con la sociedad colectiva para la compra y venta de petróleo y aceites minerales que giraba bajo la razón social M. Borderas y Cía. Han desaparecido las naves que se alineaban junto a la ría de Molinao. Limitados al norte por el trazado del ferrocarril a la frontera se levantaban las instalaciones

de la firma Beissier dedicada a la fabricación y elaboración de pinturas, las instalaciones de la Firma SETE del grupo Pechine y dedicado a la producción de tubos de aluminio o Tornillos Molinao que empezó su andadura en 1939.

Pasado ya ese tiempo donde Antxo vivió fuertes remodelaciones urbanísticas y mejoras medioambientales ahora nos toca trabajar para consolidar la permanencia de las oficinas de Luzuriaga. Máxime cuando también todo apunta a que las obras de la futura pasante de EuskoTren afectarán al mercado de Antxo, proyectado por Eugenio Elgarresta e inaugurado en 1929 y al viaducto del Topo, muy presente en el edificado y en el entramado urbano de Antxo. Esta infraestructura ingenieril tiene un recorrido de 337 m y una altura de 8 m. Describe tres arcos de 15 m lo que permite dejar paso a las calles, uno de 13 m que corresponde a la carretera de Molinao y otros tres más de 13 m cada uno.

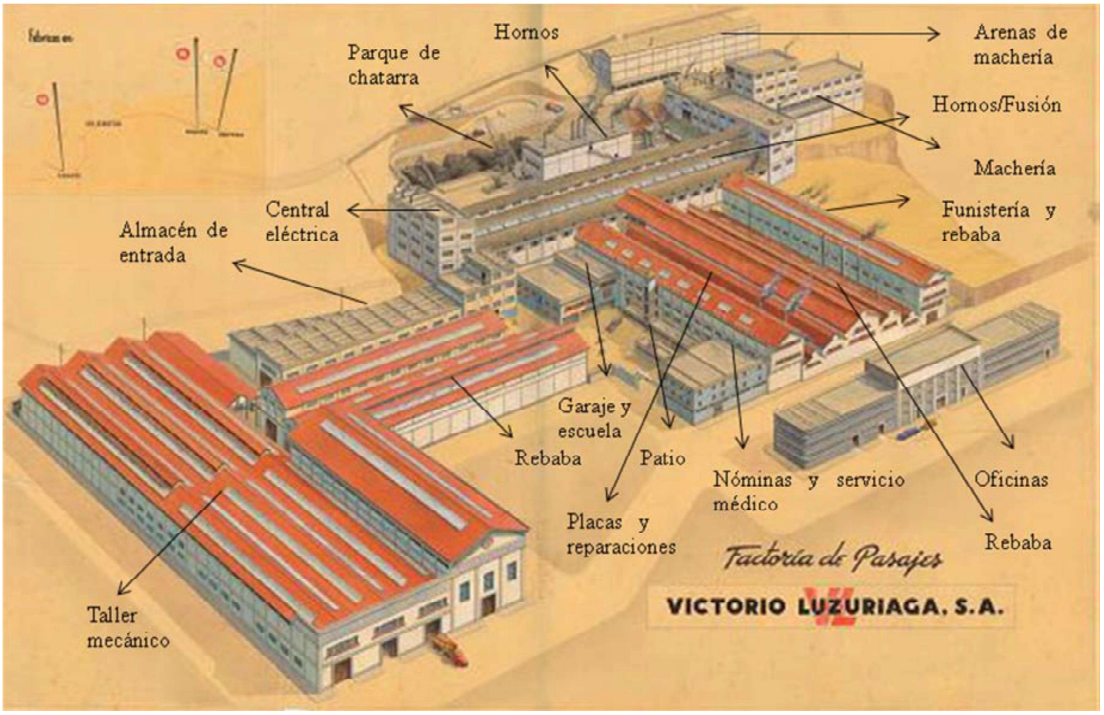
No podemos olvidar que, sin duda, debió de ser complicada la convivencia de los residentes en Antxo con la actividad industrial. Pero también parece que existe un consenso de que estas condiciones de vida personal y laboral también contribuyeron a la forja de una cultura social y política. Eso se reflejó en la lucha sindical, la fortaleza de la sociedad pasaitarra y su riqueza asociativa, crecimiento de la población y condicionó una vida más allá de la fábrica.



David Zapirain, Iago Irixoa Pasaia: desarrollo urbano, Ayuntamiento de Pasaia 2011 pág. 57 Marcado en azul: las instalaciones de Luzuriaga



David Zapirain, Iago Irixoa Pasaia: desarrollo urbano, Ayuntamiento de Pasaia 2011 pag. 111 Archivo Municipal de Pasaia 592-7



2.4.7 Con respecto a la protección del edificio

Por todo lo anteriormente señalado y, atendiendo principalmente a los valores patrimoniales, la AVPIOP-IOHLEE señala que **las oficinas de Victorio Luzuriaga cumplen las condiciones para llegar a ser un Bien Cultural de la Comunidad Autónoma Vasca**.

3. ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO

3.1 Caracterización y estado actual del edificio

3.1.1 Descripción general de edificio

Si bien ya se ha caracterizado ampliamente el edificio en el apartado 2.3 del presente documento, sirva este apartado para recordar que el edificio es un prisma de 101 m de longitud y 12 m de anchura, con su eje longitudinal en dirección aproximada Norte-Sur. Posee 3 plantas de altura. Se halla alineado con su fachada principal sobre la calle Eskalantegi, antigua carretera de Molinao. Su fachada posterior se halla encajada contra la colina de Sasuategi. El volumen se halla articulado en tres partes: una central con una coronación de mayor altura y dos cuerpos laterales simétricos. El cuerpo central sobresale ligeramente de la alineación general de la fachada principal con unas pilastras decorativas adosadas.

Todo el conjunto posee cubiertas planas, originalmente con lámina de agua. La coronación del cuerpo central se eleva sobre la cota general de remate y albergaba, según el proyecto original, un depósito de agua. (Fotografías 1,2)

La configuración original del edificio responde al proyecto redactado en 1943 por el arquitecto Ricardo Olaran, del que se reproducen las plantas y alzados en el apartado 2.2.2. del presente documento. Las fachadas, salvo algunos volúmenes añadidos en la fachada posterior, han llegado a nuestros días con pocas alteraciones. En la distribución interior, la organización general que ha llegado hasta nosotros responde con fidelidad a las previsiones del proyecto.

***Se adjuntan al Informe reproducciones de los planos originales de plantas, estructura, alzados y secciones -P01, P02 y P03-**



Fotografía 1.



Fotografía 2.

3.1.2 Estado actual de edificio

Actualmente la planta baja del edificio se encuentra soterrada entre 2,5 y 3 m. respecto al nivel de la actual calle Eskalantegi, situada frente al inmueble. Es la consecuencia de la reurbanización del ámbito contiguo al edificio, ejecutada a un nivel más elevado que el de la calle original, que daba acceso a pie llano al edificio.

La fotografía 3 adjunta refleja el estado del edificio anterior a la reurbanización de la calle. La fotografía 4 adjunta muestra el estado actual, con la sobre-elevación del nivel de la calle y el relleno del espacio entre la acera de la calle y el edificio en la fachada principal y en la fachada Sur.



Fotografía 3.



Fotografía 4.

En el extremo Norte, en la parte más cercana al núcleo urbano de Antxo, el relleno del espacio entre la calle y la fachada principal, originado por el recrecimiento de la urbanización, es sustituido por una rampa y una escalera que permiten el acceso a las viviendas contiguas y a la única parte de la planta baja que no ha resultado soterrada, en la fachada Norte del edificio (Fotografía 5).

Una puerta en la planta baja, actualmente no practicable, y a una escalera adosada de acceso a la planta intermedia constituyen, en ese punto, los únicos puntos de entrada al interior del edificio.



Fotografía 5.

La práctica totalidad de los huecos exteriores del edificio se hallan tapiados en la actualidad. Subsisten restos originales de las carpinterías de fachada. Se mantienen los alfeizares de los huecos y sus dinteles, así como las albardillas de coronación de las fachadas. Estos elementos, aunque deteriorados, permiten conocer los sistemas constructivos originales.

El interior del edificio mantiene íntegramente su estructura portante, de hormigón armado.

Se conservan, aunque muy deterioradas, la mayor parte de las divisiones interiores originales. Aunque la tabiquería ha sido alterada y/o demolida en algunas partes, permite identificar los espacios originales. (Fotografía 6)



Fotografía 6.

El edificio posee dos escaleras, dispuestas simétricamente respecto al eje del edificio, adosadas interiormente al plano de fachada principal. Mantienen su estructura y su peldañeado, si bien se hallan muy deterioradas y sin barandillas. (Fotografía 7).



Fotografía 7.

***Se adjuntan al Informe planos P04, P05 y P06 de plantas, alzados, secciones y axonometría que sintetizan los elementos constructivos principales del estado actual del edificio.**

3.2 Valoración del estado constructivo

3.2.1 Soterramiento de la planta baja

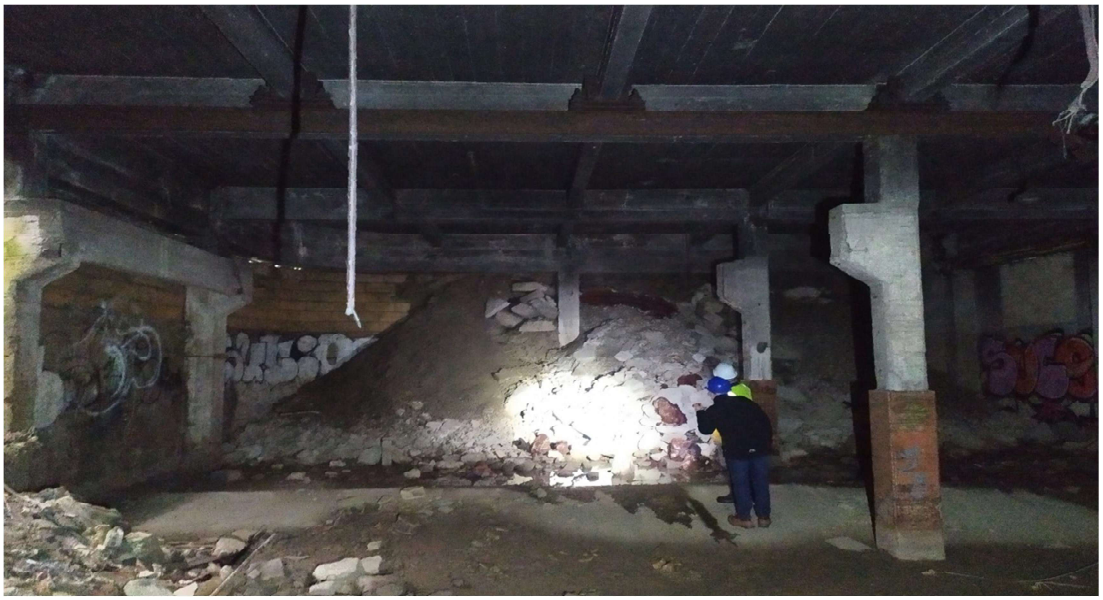
La nueva urbanización de la calle Eskalantegi se realizó elevando sus rasantes entre 2,5 y 3,0 m sobre el nivel anterior de la antigua carretera de Molinao, que permitía el acceso a pie llano a la planta baja del edificio. En consecuencia, la calle se halla ahora elevada sobre el nivel de las puertas de acceso originales que estaban dispuestas en la fachada principal en la planta baja del edificio.

Además de la alteración de las rasantes, que han dejado al edificio desconectado de la calle, la nueva urbanización ha producido efectos aún más graves, pues el recrecido de la calle se realizó mediante una escollera paralela al edificio y se completó con un relleno entre aquélla y las fachadas principal y Sur, que fue ejecutado sin ninguna protección del edificio. El relleno ha convertido la planta baja en una planta soterrada en gran parte, que ha perdido su iluminación y ventilación naturales en la fachada principal y en la fachada Sur, y ha sepultado las puertas originales de acceso al edificio, elementos a los que el diseño del proyecto concedía notable importancia, que habían sido diseñadas cuidadosamente y habían sido realizadas, dentro de su sencillez, con revestimientos de piedra en sus recercados y con materiales más nobles que los del resto de las fachadas.

El relleno ha provocado, además, el desplome, por empuje, de varios tramos de los cerramientos de fachada de la planta baja (Fotografía 8) y la consiguiente apertura de vías de agua hacia el interior del edificio.

Valoración:

La elevación de la rasante de la calle Eskalantegi ha supuesto una enorme agresión al edificio, al haber anulado sus accesos desde la calle y al haber convertido la anterior planta baja en una planta soterrada, sin iluminación ni ventilación natural. El relleno utilizado para la elevación del nivel de la calle ha provocado el desplome de varios tramos de fachada de la planta baja.



Fotografía 8.

3.2.2 Estructura portante

Según la documentación original del proyecto, la cimentación del edificio es de zapatas aisladas de hormigón, de forma tronco-piramidal.

La estructura portante del edificio es de pilares y vigas de hormigón armado, que configuran dos crujías longitudinales, con tres alineaciones de pilares: dos de ellas situadas en las fachadas principal y trasera (Este y Oeste) y otra en posición central. Los vanos longitudinales de la estructura son de 5,00 m en el cuerpo central y de 4,00 m en los brazos laterales. Los vanos en sentido transversal son de 6,60 y 4,60 m en la totalidad del edificio. La excepción a ese orden general de la estructura la constituyen los extremos Norte y Sur de las plantas elevadas, donde desaparece la alineación central de pilares y las vigas adoptan unas luces considerables. (Fotografía 9, anterior al tapiado de los huecos)

Los forjados son, en la totalidad del edificio, de losas macizas de hormigón armado.

La estructura es visible en su práctica totalidad en la planta baja, al tratarse de una planta diáfana en su mayor parte (Fotografía 10). En las dos plantas elevadas, la alineación central de pilares se halla integrada en las divisiones interiores. Las alineaciones situadas en las fachadas se hallan integradas en los cerramientos de las mismas. Los pilares son visibles en los tramos de fachadas que albergan huecos horizontales continuos, y se hallan ocultos en los cerramientos en los tramos que poseen huecos aislados en paramentos ciegos.

Según las inspecciones visuales efectuadas, la estructura de hormigón se halla, aparentemente, en buen estado. Los elementos mantienen íntegras sus características de forma y volumen. No obstante, cualquier actuación sobre el edificio precisaría, como paso previo, de la realización de un estudio específico de las características del hormigón y de sus armaduras, de la realización de comprobaciones teóricas de cálculo mediante programas de simulación de comportamiento estructural, y de la inspección de posibles patologías constructivas, fundamentalmente relacionadas con las cimentaciones y con los elementos portantes horizontales en las zonas con grandes vanos -fisuraciones, flechas,…-.



Fotografía 9.



Fotografía 10.

Valoración:

A falta de un análisis detallado de las características del hormigón y sus armaduras y de un análisis teórico del comportamiento del conjunto puede decirse que la estructura se halla en buen estado, y que es fácilmente reutilizable.

3.2.3 Fachadas

Cerramientos opacos:

Por lo que se puede observar en algunos tramos de fachada demolidos, los cerramientos opacos fachada son de dos hojas, de bloque de hormigón y ladrillo cerámico hueco, sin materiales aislantes. Se hallan raseados exteriormente con mortero de cemento. Los vierteaguas de los huecos son de hormigón realizado "in situ", con armadura interior (Fotografía 11).



Fotografía 11.

Los paramentos opacos poseen un acabado de mortero rugoso, con las únicas excepciones de las pilastras del cuerpo central, su cuerpo de coronación y los cercos de las ventanas, que disponen de acabados de mortero lucido.

Las hojas interiores de los antepechos se retranquean en su cara interior, en el centro de cada vano de fachada, para configurar nichos donde se hallaban instalados los radiadores del sistema de calefacción. El sistema se extendía a la totalidad de las plantas superiores.

Ventanas/carpinterías exteriores

La disposición de las ventanas en las fachadas es de dos tipos:

- En el cuerpo central de la fachada principal y en las fachadas traseras, las ventanas, de formato apaisado y de idéntico tamaño en todos los casos, se disponen aisladas, en el centro de cada vano o módulo estructural correspondiente. (Fotografía 12)
- En las fachadas principales de los cuerpos laterales y en los testeros Norte y Sur las ventanas son continuas, extendiéndose en horizontal entre los pilares situados en las alineaciones de fachada, y en vertical entre los antepechos continuos y los dinteles también continuos. (Fotografía 13)

La fachada del testero Norte fue alterada, unos años después de la construcción del edificio, con la adición de una escalera auxiliar exterior. La fachada trasera ha sufrido diversas modificaciones y ampliaciones en el transcurso de la vida útil del edificio: las principales de ellas son la adición de un volumen destinado a albergar la sala de calderas en la planta baja, y el añadido de un cuerpo volado en un tramo de la planta intermedia.

Los dinteles de los huecos se hallan resueltos mediante cargaderos de hormigón armado.

Actualmente, todas las ventanas del edificio se hallan tapiadas.



Fotografía 12.

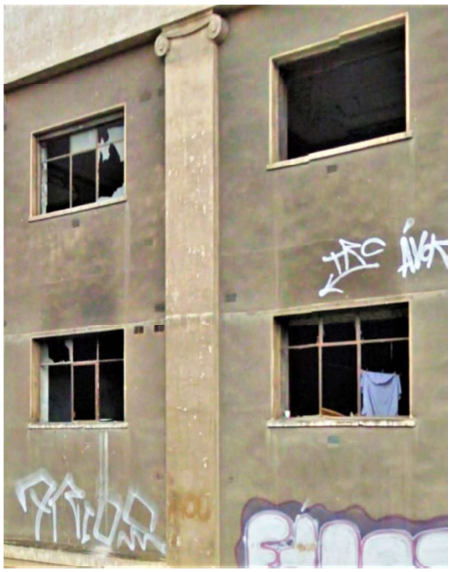


Fotografía 13.

Las carpinterías exteriores eran, en todos los casos, de perfilería metálica. Actualmente, restan unos pocos fragmentos visibles de las carpinterías originales. Estos restos muestran, en las ventanas continuas, su colocación pasante por la cara exterior de los pilares de fachada, sin artificio alguno de ocultación del elemento estructural. (Fotografía 14). En las ventanas aisladas, las carpinterías están situadas en el eje de los cerramientos, mostrando una buena parte de su profundidad. (Fotografía 15, de 2010).



Fotografía 14.



Fotografía 15.

Puertas de acceso:

Situadas en la planta baja, tan sólo pueden apreciarse pequeños fragmentos que muestran sus cercos y jambas de piedra de mármol. (Fotografía 16)



Fotografía 16.

Fachada del cuerpo central:

El cuerpo central de la fachada principal a la calle Eskalantegi, posee ocho pilastras adosadas, de 20 cm de profundidad, con acabado de mortero de cemento lucido, que probablemente se correspondan (no hay información al respecto) con los pilares correspondientes de la estructura, que en esta parte de la fachada se hallan en posición ligeramente adelantada.

Las pilastras se hallan coronadas por capiteles de estilo jónico muy simplificado, de las que se desconoce el material con el que fueron ejecutados. (Fotografía 17)



Fotografía 17.

Valoración:

Los paramentos opacos de fachada actualmente visibles se corresponden en su práctica totalidad con los cerramientos originales del edificio, a excepción, obviamente, de los tabiques que tapian los huecos. En cualquier hipótesis de rehabilitación del edificio, **los paramentos de fachada necesitarían de una rehabilitación total, pues además del deterioro de sus acabados exteriores, no poseen las características técnicas exigibles a un cerramiento actual, ni desde un punto de vista térmico, ni de protección frente a la humedad. Pueden, sin embargo, ser aprovechados como soporte de un cerramiento compuesto que permitiera alcanzar las exigencias normativas actuales, sin alterar la composición original.**

Respecto a las ventanas, cualquier hipotética rehabilitación y reutilización del edificio está obligada a la instalación de un sistema completo de ventanas en la totalidad del inmueble, puesto que las originales han desaparecido por completo.

3.2.4 Divisiones interiores

El edificio está servido interiormente por dos núcleos de escaleras.

La planta baja es en gran parte diáfana, y estaba ocupada principalmente por espacios de almacenamiento continuos. 4 puertas de carga daban acceso a esos espacios de almacenaje. La estructura de pilares, vigas y forjados es visible en esos espacios diáfanos. (Fotografía 10).

Los únicos espacios cerrados de planta baja eran los correspondientes a los núcleos de los accesos peatonales desde el exterior, así como un conjunto de espacios de tiendas en el extremo Norte de la planta. Los núcleos de acceso contenían las escaleras y sus espacios vestibulares correspondientes, y todos ellos de hallan alineados en la cara interior de la fachada principal.

Las plantas superiores albergaban originalmente un conjunto variado de espacios, organizados a ambos lados de un pasillo central longitudinal, servido por los dos núcleos de escaleras. Se mantienen gran parte de las divisiones interiores originales, aunque deterioradas en su totalidad y demolidas en algunos casos (fotografía 18). Algunos de los espacios han sido modificados con posterioridad al abandono del uso original del edificio.



Fotografía 18

Aunque la construcción interior carece de valor intrínseco, como se acaba de decir, hay un grupo de espacios definidos por esa construcción que sí tienen interés. El interés de esos espacios, entre los que hay que destacar los situados en los extremos de las plantas elevadas, será desarrollado en el apartado de valoración arquitectónica (3.3.3.).

El resto de los espacios situados a ambos lados del pasillo central podrían adquirir valor si en una reutilización futura, con implantación de nuevos usos, pudieran ser integrados con naturalidad en los mismos, pero no poseen interés como elementos aislados. En cualquier caso, hay que destacar como elementos destacados las bancadas y equipamientos del laboratorio y los espacios de control de los accesos -cabinas de control,…-, situados en los vestíbulos de planta baja, que podrían rememorar el origen industrial del edificio y que podrían ser puestos en valor en las circunstancias mencionadas. En particular, si en una reutilización del edificio se reservaran algunos ámbitos a recoger la historia de la factoría Luzuriaga, estos espacios y elementos podrían tener un encaje natural, aunque precisarían de una importante rehabilitación, pues sufren un gran deterioro.

También los antiguos espacios directivos podrían incorporarse a un futuro programa de nuevos usos, o a una secuencia de espacios destinados a recoger la historia de la factoría, si fuera posible su inclusión lógica, aunque también en este caso se precisaría su reconstrucción completa.

Valoración:

La construcción interior que define los espacios interiores tiene un valor relativo. A excepción de los espacios de interés, que serán desarrollados en la valoración arquitectónica, en el resto de estancias y elementos únicamente se justificaría su recuperación si éstos encontraran un acomodo lógico en un futuro programa de uso, o si formaran parte de un conjunto de espacios relacionados con el mantenimiento de la memoria de la factoría (y quizás también de la localidad, de la bahía,...).

3.2.5 Núcleos de escaleras

El edificio posee dos escaleras, relativamente amplias -1,50m de anchura-, dispuestas simétricamente en la planta del edificio. Se hallan adosadas interiormente al plano de fachada principal.

Mantienen su estructura y su peldañeado, si bien se hallan muy deterioradas y sin barandillas. Poseían una notable calidad material en sus revestimientos -pisas de mármol y tabicas de piedra caliza-, aunque ahora se hallan deteriorados o destruidos. (Fotografía 19)



Fotografía 19

Las escaleras tienen una relación mal resuelta con las ventanas de fachada correspondientes al módulo estructural en que se insertan, con sus rellanos intermedios y parte de los tramos de peldaños interfiriendo a media altura en los vanos.

Valoración:

Dado su estado constructivo, muy deteriorado, las escaleras no tienen interés específico como elementos aislados. Su mantenimiento y rehabilitación tendría sentido si se integraran funcionalmente, de manera lógica, en una futura ocupación del edificio con nuevos usos.

3.3 Valoración arquitectónica

3.3.1 Valoración de las fachadas

La urbanización de la calle Eskalantegi ha ocultado, dejándola como una planta contra-terreno, la mayor parte de la planta baja y, en consecuencia, ha anulado las puertas de acceso originales. Obviamente, este soterramiento ha alterado totalmente las proporciones originales del edificio. En este apartado de valoración arquitectónica nos referiremos al edificio en su estado original.

La composición general del edificio parte de la base de su división en tres volúmenes diferenciados o, para decirlo con más precisión, un volumen articulado en tres partes: un cuerpo central, con una coronación de mayor altura, y dos cuerpos laterales simétricos. El cuerpo central sobresale ligeramente de la alineación general de la fachada principal y dispone de pilastras decorativas adosadas, coronadas con capiteles jónicos simplificados. En la fachada trasera los tres volúmenes mantienen una alineación común.

Sobre esa base volumétrica, el edificio posee un tratamiento diferenciado de las ventanas, que enfatiza la diferencia entre el cuerpo central y los laterales. El cuerpo central de la fachada principal, que alberga las entradas principales, posee un orden vertical, con un monumentalismo ligero, que se establece con el simple mecanismo de adosar a la fachada del edificio ocho pilastras de poca profundidad, junto con la disposición de una coronación de gran altura y con el empleo de ventanas aisladas en los entrepaños de las pilastras.

En los brazos laterales frontales, y en los testeros Norte y Sur del edificio, las ventanas se conforman como huecos rasgados continuos, sin interrupción, en una composición radicalmente horizontal.

La fachada trasera, uniforme en todo su desarrollo, posee ventanas aisladas de formato apaisado, similares a las del cuerpo frontal central, estando situada cada una de ellas en el centro del vano estructural correspondiente.

Es en la fachada principal y en los testeros Norte y sur donde el edificio despliega todas sus intenciones formales. La fachada trasera es apenas visible, encajada contra la ladera de la colina.

La composición de la fachada principal resulta sorprendente por su ambigüedad, por el empleo de dos lenguajes diferentes, aunque la unidad de los acabados matiza las incoherencias: por un lado, la composición del cuerpo central, monumentalizada, de intención levemente clasicista; por otro lado los brazos laterales, con un lenguaje radicalmente moderno.

Esta composición heterogénea de la fachada frontal no parece que se daba a falta de convicción en el lenguaje de la arquitectura racionalista, puesto que la biografía del autor muestra su compromiso con ese lenguaje en otras obras. Más bien parece que pueda obedecer a que trata de significar los espacios directivos en el conjunto del edificio o a la intención de destacar el edificio en el conjunto de la factoría apelando a mecanismos más clásicos o convencionales, o quizás por intentar un enriquecimiento del lenguaje racionalista más básico… Aunque quizás refleje con crudeza el momento histórico en que fue proyectado, donde al impulso anterior de la arquitectura del Movimiento Moderno se le superponían, por razones políticas, nuevas directrices orientadas hacia el empleo de lenguajes clasicistas. En cualquier caso, este mecanismo de monumentalización en el cuerpo central consigue su objetivo en las visiones en escorzo del edificio, pero resulta un poco elemental en la visión frontal, dada la poca profundidad de los elementos constructivos empleados.

La intención "significante" de la fachada principal del cuerpo central tiene su culminación en los capiteles decorativos de carácter jónico muy simplificado que coronan las pilastras, un gesto entre ingenuo e irónico. (Fotografía 20)

La composición radicalmente horizontal de los brazos laterales expresa en cambio, directamente y con total transparencia, el carácter no portante de los cerramientos y la preferencia por las composiciones horizontales muy depuradas, en la línea más ortodoxa de la arquitectura del Movimiento Moderno. (Fotografía

21). En realidad, son los brazos laterales los que expresan la esencia constructiva del edificio.



Fotografía 20.



Fotografía 21.

Los testeros Norte y Sur constituyen básicamente un giro de los tramos laterales de la fachada principal, y mantienen las características generales de aquéllas: ventanas continuas y antepechos y dinteles corridos. El testero Sur se mantiene en su integridad; el testero Norte sufrió diversas alteraciones y adiciones, como una escalera auxiliar exterior. Estas fachadas muestran también otras de las características de la arquitectura moderna ortodoxa: plasticidad y continuidad, disolución de los límites, cuestionamiento de la composición clásica por fachadas aisladas.

En conjunto, y a pesar de las ambigüedades compositivas citadas, el edificio es indudablemente racionalista en términos globales: Volumetría general simple, prismática; continuidad compositiva en las fachadas; estructura de hormigón armado seriada, repetitiva; cubiertas planas; carpinterías metálicas, amplios acristalamientos,…

Fachada trasera:

La fachada trasera carece de sofisticación, con una composición de huecos aislados, uno por cada módulo estructural interior, en una ordenación completamente plana, sin articulación, por lo que su interés es muy relativo. Es evidente, ya en el propio proyecto original, el carácter secundario de esta fachada.

Esta fachada ha sufrido diversas modificaciones y ampliaciones en el transcurso de la vida útil del edificio, siendo las principales de ellas la agregación de un

volumen que alberga la sala de calderas en la planta baja, y un cuerpo volado añadido en un tramo de la planta intermedia.

Valoración:

Las fachadas principal, Norte y Sur caracterizan totalmente al edificio y son, por ello, de gran interés. Deben ser conservadas en su actual configuración general.

Las incoherencias compositivas o ambigüedades de lenguaje que se han mencionado, la falta de unidad y pureza en el estilo, no restan interés a las fachadas del edificio, que por su dimensión, su orden general y la estricta correspondencia con la estructura interior, junto con la unidad de los materiales empleados, configuran una arquitectura poderosa y claramente representativa de la arquitectura industrial de la época.

La fachada trasera tiene un interés menor.

3.3.2 Valoración de la estructura

La estructura de hormigón armado del edificio es una retícula rigurosamente seriada, estrictamente funcional, dispuesta de forma que producía la menor interferencia posible con los espacios interiores, al estar dispuestas dos de las 3 líneas de pilares en los planos de fachada y una sola alineación en posición central. Acomodaba con gran naturalidad, como se puede ver en los planos originales, el programa funcional original del edificio, formado por un conjunto numeroso de espacios directivos, administrativos, de ingeniería, docentes,... por lo general de tamaño pequeño o mediano.

El hecho de que la estructura acomodara el programa de necesidades sin sufrir distorsiones habla del acierto en la elección de las dimensiones de la malla estructural. Se puede decir que era la estructura la que determinaba, en gran medida, la dimensión de los espacios interiores. Por ello, se puede decir también que el orden interno del edificio y su escala vienen determinados por su estructura.

Los vanos de la estructura son de dimensión moderada, excepto en los extremos Norte y Sur de las plantas elevadas, donde adoptan unas luces notables.

En la planta baja, que estaba destinada básicamente al almacenaje y es por ello diáfana en su mayor parte, la estructura portante de pilares, vigas y vigas

secundarias o viguetas se muestra totalmente visible. Es más sofisticada que en el resto de las plantas, pues incorpora ménsulas para grúa-puente en los pilares y dispone de viguetas longitudinales intermedias, también de hormigón, en el forjado de techo. (Fotografía 10)

En las plantas superiores los pilares de la alineación central se hallan integrados en su mayor parte en las divisiones interiores. Los pilares de las alineaciones laterales son visibles en las fachadas que disponen de ventanas continuas, mientras que se hallan embutidos en los cerramientos opacos en el resto de fachadas. Las vigas principales, así como las vigas secundarias o viguetas, son visibles en la mayor parte de los espacios.

Debe llamarse la atención sobre la estructura de los espacios extremos de las plantas superiores, que albergan la Sala de juntas, Laboratorio, Sala de enseñanzas prácticas y Sala de delineación. En estos puntos desaparece la alineación central de pilares y la estructura alcanza luces de dimensiones muy notables, con vigas de gran canto. Configuran las zonas con la estructura más espectacular y también con los espacios más interesantes del edificio, como se tratará en el siguiente apartado.

También la estructura determina el orden general de las fachadas: en el caso de las fachadas con ventanas aisladas por su disposición en el centro de los vanos estructurales; en el caso de las fachadas con ventanas corridas porque el orden estructural es totalmente visible desde el exterior.

En resumen, resulta de gran interés por cuanto representa un tipo de estructura muy racional, funcional y versátil, que representa claramente los valores de una arquitectura para la industria, en este caso para las oficinas de la industria.

Valoración:

La estructura portante de hormigón armado, de carácter estrictamente funcional, y realizada sin concesiones formales, es uno de los valores principales del edificio. Determina su orden interno, pero también el orden general de las fachadas y la disposición de las ventanas. Por ello, debiera ser conservada en sus términos generales en cualquier intervención sobre el edificio.

La estructura posee además 4 zonas de notable calidad en los extremos Norte y Sur de las plantas elevadas.

Esta estructura rigurosamente ordenada y bien situada en el conjunto del edificio ofrece una gran versatilidad, y podría seguir siendo útil, en su forma actual, en cualquier reutilización del edificio.

3.3.3 Valoración de los espacios interiores

Espacios de circulación / espacios comunes:

La planta baja, ocupada en su práctica totalidad por espacios de almacenaje, era diáfana, con la única excepción de los dos volúmenes que albergaban los accesos peatonales desde el exterior y los núcleos de escaleras de comunicación vertical y del volumen que albergaba unas tiendas en el extremo Norte de la planta.

En las dos plantas elevadas las circulaciones interiores se resolvían con las dos escaleras para el movimiento vertical y con un pasillo central que recorría todo el edificio para el movimiento horizontal.

Las escaleras conectaban directamente con el pasillo central, por medio de amplios rellanos / vestíbulos de planta.

El edificio no poseía espacios comunes de acceso ni ningún otro espacio significativo que distribuyera o articulara el conjunto de circulaciones y espacios de su interior. Como se ha dicho, eran los núcleos de escaleras, con sus espacios vestibulares propios, los que organizaban la totalidad del movimiento interior. Ni siquiera en las zonas directivas había ningún espacio de acceso o circulación especialmente significativo, sino que esta parte del programa se insertaba en una de las crujías funcionales definidas por el pasillo central de distribución.

Espacios significativos:

Los espacios interiores más destacados del edificio son los situados en los extremos de las dos plantas elevadas: Sala de juntas, Laboratorio, Sala de enseñanzas prácticas y Sala de delineación. Estos espacios recibían iluminación desde tres lados y constituían, de lejos, los espacios más notables del edificio, por su dimensión y por su configuración; exhibían la estructura del edificio, que en estos puntos prescinde de la alineación central de pilares y muestra unos vanos muy notables; permitían exhibir también los grandes vanos acristalados, que son consecuencia directa del modelo estructural y del sistema constructivo de los cerramientos. En estos espacios extremos se muestran las intenciones de una arquitectura racionalmente organizada, austera, bien iluminada y ventilada, con un orden general definido por la estructura portante. Son los espacios

interiores más notables y los que mejor identifican a este edificio, los que expresan mejor que ningún otro las premisas con las que fue construida esta arquitectura que, a pesar de algunas ambigüedades formales, coinciden básicamente con los postulados de la arquitectura moderna. (Fotografía 22, estado actual)



Fotografía 22.

Una de las fotografías de época que mejor representa la arquitectura del edificio es la que se adjunta, perteneciente a la Sala de delineación, una exhibición de los valores de esta arquitectura adscrita, globalmente, al Movimiento Moderno (Fotografía 23).



Fotografía 23.

Junto a los 4 espacios mencionados, tiene gran interés el espacio, prácticamente diáfano, de la planta baja, que muestra la estructura de hormigón de pilares, vigas y viguetas.

La estructura de esta planta incorpora en su techo los mecanismos de varias grúas-puente, que debieran ser conservados.

Otros espacios:

Los espacios directivos poseían valores de tipo ornamental, de calidad de acabados,…, -de los cuales existen testimonios gráficos-, si bien han desaparecido o están en estado ruinoso en la actualidad. (Fotografía 24).



Fotografía 24.

El resto de los espacios no tiene un mayor interés específico.

Ante una rehabilitación y reutilización futuras, resultan de pequeño tamaño para cualquier nuevo uso, y su distribución difícilmente podría acomodarse, incluso con reformas, a cualquier programa de necesidades. Si además añadimos su estado de conservación deteriorado, concluimos que esos espacios no tienen interés de cara a una utilización futura.

La única excepción la constituyen los espacios mencionados anteriormente del laboratorio y de los vestíbulos de planta baja con los espacios de control de los accesos -cabinas de control,…-, que en determinadas circunstancias pudieran rehabilitarse e integrarse en programas de uso futuros.

3.3.4 Valoración de las escaleras

Las dos escaleras existentes son relativamente generosas -1,50m de anchura-, y poseen unos amplios espacios vestibulares. Mantienen sus losas estructurales y sus peldaños, aunque sus revestimientos de hallan muy deteriorados.

Estas escaleras, adosadas interiormente a las fachadas, tienen una posición incongruente en las plantas del edificio, a caballo entre el cuerpo central y los cuerpos laterales, y una situación aún más incongruente en el alzado principal, pues asoman de manera descoordinada detrás de las ventanas de los módulos de fachada correspondientes.

La única forma natural de considerar su mantenimiento, y su consecuente rehabilitación, sería en el caso de que encontraran un acomodo funcional como escaleras principales en un futuro programa de usos del edificio. En ese caso, y al haber desaparecido algunos elementos importantes como las barandillas, su reconstrucción no tendría por qué ser literal, sino que podría ser más crítica, más simplificada.

Valoración:

Los espacios interiores más significativos son el conjunto de la planta baja y las salas de los extremos de las plantas superiores. Estos espacios son los que expresan mejor que ningún otro las premisas con las que fue construida esta arquitectura. La calidad de estos espacios está asociada totalmente a la estructura y debiera valorarse de esa manera en cualquier intervención que se realizara en el edificio. El resto de los espacios, salvo los que albergaban la dirección de la empresa, carece de interés específico. Su pequeño tamaño y su mal estado de conservación los hace incompatibles con cualquier nuevo uso futuro.

Las escaleras se hallan en mal estado, y poseen una posición mal resuelta en las plantas y alzados. Podrían incorporarse en determinados programas futuros, si fuera posible su encaje plenamente funcional; en ese caso, podrían incorporar los antiguos vestíbulos de entrada al edificio en la planta baja, para evocar el origen del edificio. No tiene sentido su mantenimiento como elementos aislados.

3.3.5 Valoración depósito de agua

El edificio posee, sobre la cubierta del cuerpo central, un depósito de agua, de forma cilíndrica y construcción metálica. (Fotografía 25)

Este elemento señala, por sí solo, el carácter industrial original del edificio, y puede fácilmente adoptar el papel de elemento de señalización o identificación del edificio en un futuro uso.

Su restauración como una simple envolvente, que no ha de hacer frente a las exigencias funcionales originales como depósito de agua, se estima muy sencilla, al menos aparentemente.



Fotografía 25.

Valoración:

Se considera de gran interés el mantenimiento del depósito de agua situado sobre la cubierta del cuerpo central y su restauración como elemento identificatorio del edificio en un uso futuro.

3.3.6 Valoración urbana

En términos generales, y a pesar de la grosera urbanización realizada en la zona, que ha alterado su relación con la calle y con el entorno urbano próximo, el edificio se mantiene bien encajado en la trama urbana, claramente alineado con el espacio de la calle, y con un frente principal de dimensión y presencia notables.

La naturaleza de su arquitectura, con elementos de gran escala en su fachada principal, le permitiría afrontar su conversión en un edificio de uso público, básicamente un equipamiento público. Curiosamente, es sobre todo el cuerpo central de la fachada principal, que anteriormente hemos calificado de ambiguo desde el punto de vista del lenguaje arquitectónico, el que le permite dotarse de la escala pública y la dimensión ciudadana necesarias para significarse como un equipamiento cultural. (Fotografía 26)



Fotografía 26.

Valoración:

A pesar de la urbanización realizada en el entorno, que lo ha dejado enterrado en parte y desconectado de la calle, el edificio tiene un encaje correcto en el ámbito y una presencia urbana notable. Su arquitectura posee la dimensión y escala precisas para su identificación como un futuro edificio de dotación pública.

***Se adjuntan al Informe planos P07 y P08 que sintetizan la valoración arquitectónica de los distintos elementos del edificio.**

3.4 Valoración global del edificio

Además de los indudables valores históricos del edificio, que forma parte de la memoria y que explica la historia del lugar, además de la vinculación social de la factoría de la que formó parte con la población del entorno, que se ponderan en el apartado 2 del presente informe, los valores arquitectónicos y urbanos del edificio de oficinas de la factoría Victorio Luzuriaga en Antxo se pueden sintetizar en los puntos siguientes:

- El edificio es el último vestigio de una gran instalación fabril, que fue también germen de otras varias instalaciones. **Constituye una notable representación de la arquitectura industrial de la época**, conceptualmente emparentada con una larga serie de construcciones realizadas con similares criterios de funcionalidad, construcción austera y esencialidad de lenguaje.

- **El edificio posee un lenguaje formal poderoso**, que se puede considerar globalmente adscrito a la arquitectura moderna, a pesar de algunas incoherencias ya señaladas. Sus ambigüedades compositivas no sólo no le quitan interés sino que le añaden una dimensión de complejidad muy interesante.

- **La estructura de hormigón armado es notable por su dimensión, por su orden y por su inteligente disposición en las plantas del edificio, así como por su carácter versátil, funcional y eficaz**, que representa al mundo de la industria al que pertenecía. Esta estructura admite con facilidad cualquier nuevo programa de uso.

- El conjunto de espacios interiores se halla muy deteriorado y no tiene especial interés su mantenimiento, **con las excepciones de los espacios extremos de las plantas superiores, del espacio que albergaba los almacenes de la planta baja y, en determinadas condiciones, de los espacios directivos.** La mayor parte del resto de los espacios resultan de pequeño tamaño para acomodar cualquier nuevo uso, y su organización general difícilmente podría acomodarse, incluso con reformas, a cualquier nuevo programa de necesidades.

- **Las fachadas principal, Norte y Sur caracterizan totalmente al edificio y son, por ello, de gran interés. Deben ser conservadas en su actual configuración general.** El tratamiento elemental de sus paramentos, su concepción austera, permite su fácil rehabilitación, tanto

en términos de renovación de los acabados superficiales, como de rehabilitación energética y de protección contra la humedad.

- **Podría considerarse el mantenimiento de las escaleras únicamente si encontraran un encaje plenamente funcional en un futuro programa de usos.** Muy deterioradas, no tienen interés específico como piezas aisladas**.** En caso de mantenimiento de las escaleras se debe considerar también la conservación de sus vestíbulos de acceso y de los espacios de control de accesos.

- **Se considera de interés el mantenimiento del depósito de agua situado sobre la cubierta del cuerpo central**, de fácil conversión en elemento identificativo de una futura implantación de nuevos usos.

- **A pesar de la agresión sufrida por causa de la urbanización del entorno, el edificio tiene un encaje natural en el ámbito y una presencia urbana notable, construyendo correctamente el espacio urbano próximo.** Su arquitectura posee la dimensión y escala precisas para su identificación como un futuro edificio de dotación pública**.**

4. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

4.1 Criterios generales de intervención acordes con los valores patrimoniales

Las intervenciones que a futuro se pudieran dar en el edificio buscarán dotarle de un nuevo uso adaptado a las necesidades sociales y económicas de la zona. Sin embargo, esta transformación deberá salvaguardar los evidentes valores patrimoniales del edificio.

Para ello, apuntamos a continuación una serie de criterios generales de intervención:

- Como paso previo al proyecto de intervención se deberá acometer el **registro del edificio**. Una fase de documentación que incluiría el fotografiado exhaustivo del mismo así como la **recogida de la memoria** directa de los testigos que trabajaron en este edificio.

- También será necesario llevar a cabo un **levantamiento planímetro** del edificio.

- Con todo, en el Proyecto de Intervención se deberán definir claramente, por un lado, los **elementos esenciales** que deben ser conservados para que mantenga sus valores patrimoniales y, por otro, **aquellos que son susceptibles de ser transformados, renovados o adecuadamente interpretados** en la nueva realidad y que a continuación dejamos apuntados.

- **El edificio de Oficinas de Luzuriaga necesita reformas, pero no reinterpretaciones que difuminen o anulen sus valores patrimoniales**. Sus elementos principales originales deben permanecer y los nuevos usos se deben adecuar a los valores patrimoniales del edificio.

- En la intervención **no se podrá obviar su ubicación tan particular que puede convertirse en bisagra entre la zona rural (Auditz Akular y Pasai Antxo)**, en lo que se refiere a la fachada trasera que da al camino Sasuategi y el parque de Auditz- Akular.

Respecto al exterior del edificio:

- El edificio debe mantener su volumen, el paralelepípedo cerrado, evitando anexos distorsionantes.

- **El edificio debe preservar la fachada principal** incluido su cuerpo principal (el elemento icónico) que, como hemos citado anteriormente, se encuentra soterrado debido a la urbanización realizada en la zona**.** Para ello, será necesario modificar la urbanización actual, recuperando las proporciones originales del edificio y los accesos del mismo.

- Igualmente **los vanos deberían conservarse con su disposición original, así como sus carpinterías metálicas**, atendiendo a sus dimensiones actuales.

- **El depósito de agua**, ubicado en la terraza también deberá restaurarse e integrase en el nuevo proyecto.

- Tras la rehabilitación y su nuevo programa, **una parte del edificio**, aún por determinar, **se deberá destinar a la correcta difusión, interpretación y comunicación del edificio y su memoria con la ciudadanía.**

Respecto al interior del edificio se mantendrán los siguientes elementos:

- **Las escaleras interiores, siempre y cuando tengan encaje funcional** en el proyecto de rehabilitación/reutilización.

- **Reinterpretación de los espacios nobles** de las oficinas de los directivos (planta primera y segunda).

- **Los espacios en las zonas de las esquinas redondeadas y con la cubierta vista**: Laboratorio, zona de juntas, delineación y enseñanzas prácticas.

- **Los acabados de los paramentos de las zonas del laboratorio y las mesas centrales con su acabado en azulejo**.

- **Patrimonio mueble** (máquina del laboratorio físico y las grúas puentes de la planta baja)**.**

- **La caseta de control de la planta baja**.

- **Se priorizará el eje longitudinal de cada una de las plantas**.

- **Los suelos cerámicos** (con especial atención a los de los espacios de los extremos de las plantas primera y segunda).

- **Puertas metálicas- rejas**.

4.2 Rehabilitación/reutilización: propuestas de actuación

4.2.1 Introducción

Los valores del edificio de las antiguas oficinas, que han sido enunciados con anterioridad, le hacen merecedor de su conservación. Esa conservación pasa, necesariamente, por la rehabilitación de sus elementos más significativos.

Una rehabilitación completa del edificio que lo consolide y lo "congele" en su estado actual, con un tratamiento de tipo monumental, no tiene sentido pues hay importantes partes del mismo, como las divisiones y espacios interiores, que no tienen (salvo las excepciones ya mencionadas) valores específicos y que además impedirían, o dificultarían, cualquier futura utilización racional del edificio. Los valores del edificio a preservar son de índole general; no de detalle. Posee pocos elementos aislados que posean un valor especial. Es el conjunto de la estructura, la fachada principal, las fachadas Norte y Sur, y el conjunto de espacios interiores descrito anteriormente, el que debe centrar la rehabilitación del edificio.

Tampoco tendría sentido una rehabilitación como fin en sí misma, dejando vacío el edificio. En consecuencia, la rehabilitación de las antiguas oficinas ha de ir vinculada a su reutilización.

A continuación se realizan un conjunto de propuestas y/o sugerencias de actuación que puedan orientar la rehabilitación y una futura puesta en uso del edificio. Estas acciones se plantean para su ejecución de un modo progresivo.

4.2.2 Propuesta 0: rehabilitación constructiva / rehabilitación energética

Cualquier reutilización del edificio precisa, obviamente, de la rehabilitación de los elementos constructivos básicos del mismo: estructura, fachadas, cubiertas.

Estructura:

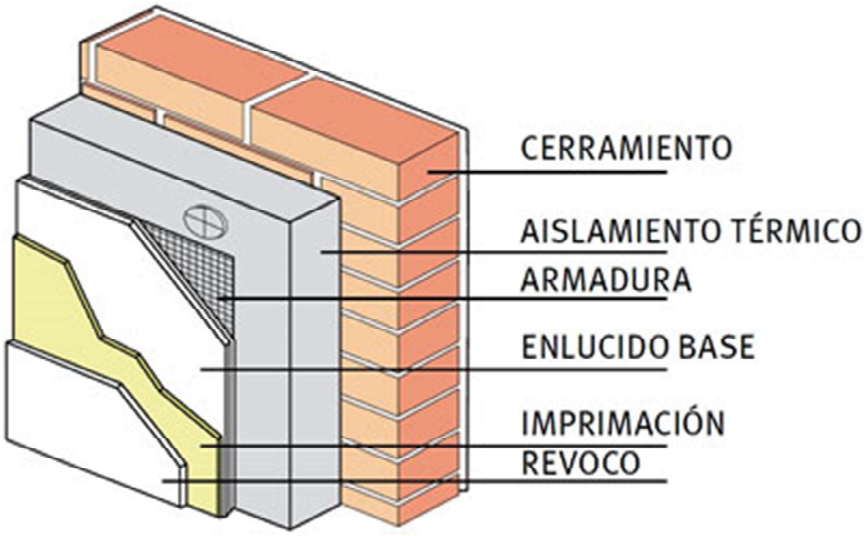
Aunque se halla en aparente buen estado, el tratamiento de la estructura, y su rehabilitación si fuera preciso, deben basarse en un análisis previo del hormigón y de sus armaduras, así como en la realización de comprobaciones teóricas de cálculo, mediante programas de simulación de comportamiento estructural.

Envolvente exterior / fachadas:

En su envolvente exterior, el edificio original no ofrece, obviamente, las prestaciones técnicas exigidas por las normativas técnicas vigentes, particularmente por el Código Técnico de la Edificación -CTE-. En particular, carece de los aislamientos térmicos y acústicos y de las protecciones frente a la humedad precisos.

Como se ha mencionado anteriormente, para la rehabilitación constructiva del edificio los paramentos opacos de las fachadas actuales podrían ser aprovechados como soporte de cerramientos compuestos que permitieran alcanzar las exigencias normativas actuales. La propia naturaleza austera del edificio permite una rehabilitación sencilla, muy directa y muy respetuosa con el edificio original.

La más razonable de las soluciones consistiría en la adopción de un sistema de aislamiento exterior. El hecho de que los acabados originales del edificio sean de revestimientos de mortero permite el empleo de sistemas de aislamiento térmico exterior (denominados genéricamente SATE), con acabados enfoscados, que además de proporcionar un óptimo aislamiento térmico, eliminando además puentes térmicos, pueden ofrecer un acabado similar al original. Es decir, que **se puede realizar la rehabilitación y mejora energética respetando totalmente la composición original de las fachadas**. Los actuales cerramientos constituirían, por tanto, la hoja u hojas interiores de una nueva fachada compuesta.



El revestimiento incluiría las mochetas y entrepaños entre ventanas, así como los petos de coronación de las fachadas.

En resumen, la envolvente exterior puede ser rehabilitada de manera económica y eficiente mediante un sistema aplicado de manera continua sobre los paramentos exteriores opacos del edificio, que puede reproducir miméticamente las fachadas originales.

La rehabilitación de las fachadas debe incluir la instalación de nuevas ventanas y la resolución de los puntos singulares como alfeizares, remates perimetrales de huecos,…

La necesaria reconstrucción de las ventanas debe realizarse con carpinterías y acristalamientos de altas prestaciones que cumplan las exigencias normativas vigentes. La definición precisa de las nuevas carpinterías no corresponde al alcance de este informe pero, como criterio general, **debieran reproducir las características generales de las ventanas originales**, que caracterizan a este edificio: en las ventanas corridas, su continuidad total y su posición pasante sobre la cara exterior de los pilares; y, en todas las ventanas, el empleo de despieces de carpintería de proporción vertical.

Envolvente exterior / cubiertas:

Las cubiertas deben ser también objeto de rehabilitación. Deben rehabilitarse como cubiertas planas, manteniendo las características de las originales. Se ignora la composición constructiva de las cubiertas existentes, pero independientemente de cual sea, pueden ser rehabilitadas por el exterior,

añadiendo las capas de impermeabilización y de aislamiento térmico precisas sobre los elementos construidos actuales.

Es decir, las cubiertas se pueden rehabilitar por la cara exterior, utilizando los elementos constructivos existentes como soporte. La solución más razonable sería el empleo de un tipo de cubierta de las denominadas "invertidas". Obviamente no tiene sentido que en este documento de rango general se precisen aspectos más detallados, que serían objeto del proyecto constructivo correspondiente.

En resumen, **la rehabilitación constructiva y energética de la envolvente del edificio se puede realizar por el exterior de los cerramientos de fachada y de las cubiertas actuales, respetando totalmente la configuración del edificio**.

El edificio precisa de otras labores importantes de rehabilitación constructiva, como la ejecución de un forjado sanitario sobre la actual solera de la planta baja. Estas labores son de índole meramente constructiva y no afectan a los aspectos esenciales que caracterizan la arquitectura del edificio. Por ello no se incluyen entre las actuaciones que debieran verse guiadas por los criterios generales de rehabilitación que aquí se han expuesto.

4.2.3 Propuesta 1: construcción de un patio inglés: recuperación de fachadas de planta baja / eliminación de escaleras de la urbanización actual

Construcción de patio Inglés / Recuperación de fachadas de la planta baja:

Se propone la **recuperación de la fachada de la planta baja, mediante la construcción de un patio inglés en sus fachadas principal y Sur**.

La recuperación de las fachadas permitiría el uso de la planta baja en condiciones de normalidad, dotándole de condiciones adecuadas de iluminación y ventilación. Permitiría además evitar los actuales problemas de humedades y filtraciones debidos al contacto de las fachadas con los rellenos que fueron ejecutados para la elevación de la rasante de la calle Eskalantegi.

Esta operación implica la **excavación y la eliminación de una parte de los rellenos**, así como la construcción de un muro perimetral de contención del terreno.

Se sugiere para el patio una anchura mínima de 3,20 m, que garantiza que las proporciones del espacio generado y la separación de las fachadas a la acera sean aceptables, y también para hacerlo compatible con la rampa situada en su extremo Norte, que permite el acceso desde el nivel de la calle.

La apertura de este patio inglés permite dotar a la planta baja de luz y ventilación en todo su perímetro, lo que permite una utilización no condicionada de esa parte del edificio. Este patio, vinculado a la planta baja, puede enriquecer los espacios y usos que se desarrollen en ella, aportándoles ámbitos de expansión al aire libre. Así, podemos imaginar una sala de exposiciones con un área exterior, espacios lúdicos o deportivos -una sala de baile, un gimnasio,…- que realicen su actividad abiertos al aire libre pero protegidos de la visión directa desde la calle, o un taller de pintura que pueda prolongarse en el patio,… Este patio permite también instalar en la planta baja usos discretos, o que necesiten una cierta diferenciación del resto del edificio -usos ruidosos,…-

Eliminación de escaleras de la urbanización:

Se propone la **eliminación de las escaleras que conectan la calle con las plantas bajas de las viviendas contiguas**, unas escaleras que fueron construidas al recrecer el nivel de la calle. Se propone el mantenimiento de la rampa contigua a las mismas, que ha sido mencionada anteriormente.

Se consigue así la continuidad del patio en la totalidad del perímetro de la fachada principal y la posibilidad de un acceso directo a la planta baja desde su extremo Norte, lo que dota de una gran versatilidad de uso al conjunto del edificio y, particularmente, a su planta inferior al permitir, por ejemplo, la posibilidad de su uso en horarios diferenciados del resto de las plantas.

***Se adjunta al Informe el plano P09 que grafían la Propuesta de Actuación 1.**

4.2.4 Propuesta 2: habilitación de accesos exteriores: rampa / ensanchamiento de aceras

Rampa:

Aunque la nueva urbanización de la calle Eskalantegi no ha tenido consideración alguna con el edificio, estableciendo una rasante que invalida los accesos originales por la planta baja, debe asumirse que es a través de esa calle como se establecerá su relación futura con el núcleo urbano próximo, con Pasai Antxo. No hay otra alternativa de acceso.

Para el acceso a un futuro edificio rehabilitado y con nuevos usos se propone la construcción de una rampa que, sobrevolando el patio inglés, conecte la acera con la planta primera del antiguo edificio de oficinas. El desnivel a salvar es de aproximadamente 1,10m, por lo que la rampa debe atravesar la fachada principal y penetrar en el interior. Esta solución requiere la modificación de un sólo vano estructural, y es compatible con la estructura principal. Se resuelve así el acceso peatonal en condiciones de accesibilidad plena.

Ensanchamiento de aceras:

La propuesta de actuación se completa con la reforma de la urbanización en el tramo situado frente a la fachada principal.

Se considera que un edificio de esta envergadura, con un futuro uso dotacional público, requiere un espacio peatonal de acceso que sea adecuado a su importancia. La acera actualmente existente es un espacio muy ajustado, de 2,00 m de anchura, que contrasta con el amplio tratamiento del espacio peatonal al otro lado de la calle, y que muestra la indiferencia con que ha sido tratado el antiguo edificio de oficinas en el desarrollo urbano del área.

Por ello se propone eliminar los aparcamientos en línea contiguos y ampliar la anchura de la acera en el tramo correspondiente a la fachada principal. La acera ampliada pasaría a tener 4,00m de ancho, en vez de los 2,00m actuales.

4.2.5 Propuesta 3: vestíbulo común / circulaciones interiores

Vestíbulo común:

El edificio original resolvía los accesos desde el exterior de una manera muy pragmática, con dos puertas de acceso peatonal, situadas en el cuerpo central y 4 puertas para accesos de carga, la principal de ellas en el eje central del edificio y el resto distribuidas, con criterio puramente funcional, a lo largo de la fachada de la planta baja.

Los accesos de carga conectaban directamente con los espacios de almacenamiento de la planta baja. Los accesos peatonales poseían un vestíbulo cada uno. El edificio no poseía ningún espacio común de acceso y tampoco ningún otro espacio significativo que distribuyera o articulara el conjunto de circulaciones y espacios de su interior.

En principio, y a falta de un programa de ocupación del edificio, su reutilización para cualquier uso público debiera organizarse a través de un espacio vestibular general. **Se propone un vestíbulo principal conectado con el acceso principal desde la calle que se ha propuesto anteriormente, y que establezca las conexiones entre los tres niveles del edificio**. En coherencia con la secuencia de acciones que se vienen proponiendo en este Informe, ese vestíbulo debiera situarse en el cuerpo central, con su espacio principal en la planta intermedia, conectado con la calle mediante la rampa propuesta en el apartado anterior. Sus dimensiones debieran ser proporcionadas a la envergadura del inmueble.

Un vestíbulo situado en esa posición permitiría atender a múltiples configuraciones del edificio: desde una unidad funcional que abarcara la totalidad de los espacios hasta un conjunto de diversas unidades o paquetes funcionales que pudieran desarrollarse autónomamente (hasta un máximo de seis unidades, una por cada brazo lateral). Un vestíbulo en esa posición central permitiría incluso, llevando la cuestión al límite, rehabilitaciones y puestas en uso del edificio por partes.

Un vestíbulo general de dimensiones importantes, proporcionadas al tamaño del edificio, podría admitir algún juego espacial interior, por ejemplo un espacio de doble o triple altura que conectara las tres plantas, aunque siempre debiera ser compatible con la estructura actual. Un vestíbulo de ese tipo debiera tener además su expresión exterior correspondiente; podría consistir, por ejemplo, en

una rasgadura del paño central entre pilastras de la fachada principal, una intervención muy discreta que sería coherente con la simetría que el edificio ha adoptado desde su origen.

Circulaciones interiores / Escaleras actuales:

A partir de la propuesta de habilitación de un vestíbulo en posición central, que comunique y articule el conjunto de las plantas, se suscita la cuestión de las escaleras principales.

La propuesta de construcción de un vestíbulo común podría ser compatible, en determinadas circunstancias, con el mantenimiento de las escaleras actuales, que están necesitadas, como se ha dicho, de una rehabilitación completa. En el caso de que estas escaleras tuvieran un encaje funcional lógico en la organización del edificio, estaría justificado su mantenimiento y rehabilitación. Los núcleos en los que están ahora incluidos debieran ser modificados para habilitar su conexión con el espacio vestibular principal. En otros casos, no tendría interés la conservación y rehabilitación de las escaleras.

La conservación de las escaleras, junto con todos los demás elementos que se han considerado esenciales, marcaría el máximo alcance razonable de la rehabilitación a realizar para la puesta en uso del edificio.

Superficies disponibles:

El conjunto de las actuaciones propuestas debieran servir de base para cualquier intervención de rehabilitación y posterior implantación de nuevos usos en el edificio de las antiguas oficinas.

Si la intervención fuera conservadora y se realizara dentro de la envolvente actual del edificio, las superficies construidas disponibles serían las siguientes:

Planta baja 1.200 m2
Planta intermedia (acceso) 1.200 m2
Planta elevada 1.200 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUÍDA 3.600 m2
Patio planta baja 400 m2

***Se adjunta al Informe el plano P10 que grafían las Propuestas de Actuación 2 y 3.**

4.2.6 Propuesta 4: volumen adosado: plantas diáfanas / crujía técnica

Se realiza una propuesta que pretende visualizar la máxima capacidad del edificio para acoger nuevos usos, en condiciones de respeto a sus valores arquitectónicos, y asumiendo las premisas y propuestas de actuación anteriores.

Como se ha dicho anteriormente, el valor arquitectónico del edificio se sustenta principalmente en el orden y en la claridad de la estructura, en un tipo de construcción muy evidente, en las características formales de las fachadas principal, Norte y Sur y en algunos espacios interiores que ya han sido identificados con anterioridad. **Cualquier intervención debe respetar al máximo esas características principales, procurando producir el mínimo de transformaciones significativas en las mismas.**

Interior diáfano:

Puesto que las distribuciones interiores actualmente existentes no tienen valor constructivo ni espacial y no son aprovechables por las pequeñas dimensiones de los espacios que conforman, podríamos considerar como punto de partida para esta propuesta de máximos un edificio desnudo en su interior, con toda su estructura visible.

Las inevitables divisiones interiores necesarias para albergar los espacios principales de un nuevo programa de usos debieran realizarse integrándose o acomodándose al máximo con la estructura, respetando el orden general que ésta establece, adaptándose a sus dimensiones, tanto en el interior como en relación a la distribución de los huecos de fachada, y con estrategias de diseño que elaborasen cuidadosamente los encuentros con los pilares y las vigas, con la máxima transparencia posible en las divisiones, con soluciones que dejaran visibles y pusieran en el valor el mayor número de partes de estructura posibles.

Volumen adosado / crujía técnica:

La profundidad de la edificación existente -12,00 m- resulta muy ajustada para cualquier programa público de índole cultural.

Un edificio de esta envergadura necesita, aparte de los núcleos básicos de comunicación vertical con escaleras y ascensores, otros espacios servidores o auxiliares, como núcleos de evacuación, espacios para aseos, locales de instalaciones, almacenes,… Estos espacios servidores suelen ser casi

inevitablemente cerrados, y en algunos casos -p. ej. Las escaleras de evacuación o instalaciones- necesitan de modificaciones estructurales para su encaje.

Por las razones anteriores **se propone, en esta actuación de alcance máximo, la construcción de un volumen, o conjunto de volúmenes, adosados a la fachada trasera, una crujía técnica de aproximadamente 3 m de anchura, de tres plantas de altura, que acoja todos los espacios servidores que cualquier programa pudiera precisar, dejando que sean los espacios principales los que ocupen las crujías del actual edificio**; es decir, una crujía adosada que libere al resto de la planta de las servidumbres de los espacios servidores o auxiliares y permita no enturbiar unas plantas cuyo elemento esencial, es la ordenada estructura de hormigón. Esta alternativa permitiría depurar el edificio actual y realizar un encaje lo más limpio posible de un nuevo programa de usos, cualquiera que éste fuera.

Esta crujía técnica, que no tiene por qué constituir un único volumen, sino que puede ser un conjunto de pequeños volúmenes que alberguen estrictamente los espacios de servicio necesarios, sacrifica la fachada trasera del edificio original, pero a cambio permite ocupar con holgura y limpieza el interior del edificio. La fachada trasera, que está apretada contra la colina, no tiene presencia alguna; el propio proyecto de Ricardo Olaran la trata como una fachada secundaria, puesto que en ella no hay una elaboración del sistema de ventanas, como ocurre en los brazos laterales de la fachada principal, ni tampoco hay gesto alguno de énfasis formal o de representación, como en el cuerpo central frontal. Su ocultación se considera un precio asumible en el contexto de máxima intervención de esta Propuesta de Actuación 4.

Obviamente, hay usos que tienen un perfecto encaje en una estructura limpia de este tipo; bibliotecas, espacios de exposiciones, espacios abiertos multiusos,… Algunos de ellos, como los espacios de exposiciones, podrían tener una ubicación lógica en planta baja, por la posibilidad, comentada anteriormente, de un acceso propio, y por la posibilidad de expansión de la actividad en el patio inglés.

Superficies construidas disponibles:

Las sugerencias de utilización del edificio basadas en la propuesta de Actuación 4 ofrecen las superficies construidas siguientes:

Planta Baja 1.510 m2
Planta intermedia (Acceso principal) 1.510 m2
Planta Elevada 1.470 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA 4.490 m2

Patio..... ..... 400 m2

La superficie total disponible del edificio se halla dentro de los márgenes de dimensión de un centro cultural o edificio cultural polivalente de tamaño medio.

***Se adjuntan al Informe los planos P11, P12, P13 y P14 que grafían la Propuesta de Actuación 4 y un cuadro pormenorizado de superficies construidas correspondiente a las mismas.**

4.2.7 Propuesta 5: sugerencias de ocupación

Estas sugerencias únicamente tienen por objeto visualizar unas posibles relaciones entre determinados usos y la forma de la arquitectura del edificio, tratando de sacar partido a las características arquitectónicas del edificio y desde el máximo respeto posible a los criterios de intervención que se han expuesto en el presente Informe.

Entre las sugerencias que se grafían destacamos:

- **Planta baja**: Exposición permanente de la historia de la factoría Luzuriaga; espacio de exposiciones temporales, espacio polivalente - conciertos, representaciones teatrales,...-. Todos estos espacios podrían tener acceso propio a través del patio inglés propuesto.
- **Planta primera**: Aulas polivalentes; talleres polivalentes; salas de reuniones.
- **Planta segunda**: Biblioteca; biblioteca infantil; salas de trabajo / seminarios.
- **Planta de cubierta**: Cafetería; terraza.

***En planos adjuntos P15, P16, P17 y P18 se grafían sugerencias de ocupación del edificio con distintos usos de tipo cultural.**

5. DOCUMENTACIÓN CONSULTADA

5.1 Bibliografía

- Altza Hautsa kenduz – 8 Oficinas de Luzuriaga: memoria, estética e infraestructura.
- Herreras B.: Altza, historia y patrimonio Altzako Hº Mintegia Casares Kultur Etxea , 2001.
- Herreras B, Zaldua J: Industria y patrimonio en la bahía de Pasaia en Patrimonio industrial en Pasaia: defensa y difusión Aranzadi/ Pasaiako Udala , 2007.
- Izagirre K.: Luzuriaga: Voz y vida obrera, Pasaiako Udala , 2013.
- Pasaia: Memoria histórica y perspectivas de futuro Untzi Museoa, 1999.
- Zapirain David, Iago Irixoa: Pasaia. Desarrollo urbano. Ayuntamiento de Pasaia, 2011.
- http://www.antxo.com/luzuriaga-bulegoen-eraikina/ Antxotarrok Historia Mintegiaren Tailerra.

5.2 Archivos consultados

- Archivo Municipal de Andoain
- Archivo Municipal de Beasain.
- Archivo Municipal de Donostia-San Sebastián.
- Archivo Municipal de Durango.
- Archivo Municipal de Pasaia.
- Archivo Municipal de Zumarraga.

6. ANEXO FOTOGRÁFICO

Exterior y fachada principal















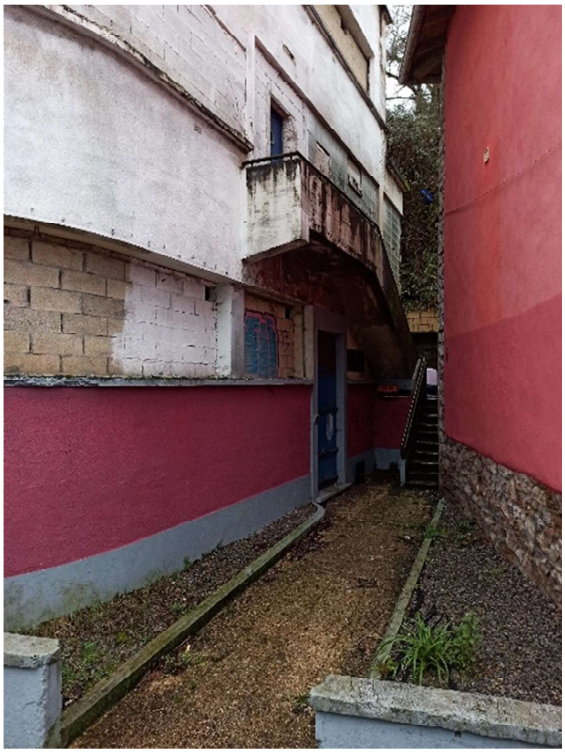














Fachada trasera









Escalera en la fachada trasera

El interior del edificio

Planta baja









Columna donde se observa la junta de dilatación.



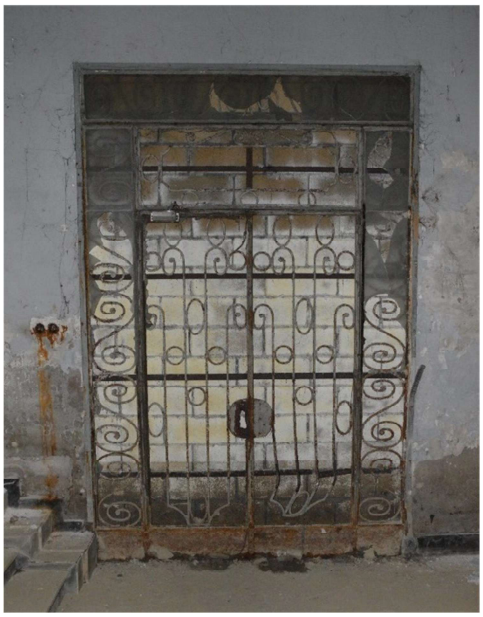






Portón de entrada y caseta de control





Puerta de entrada y vestíbulo



Perfiles metálicos en un vano tapiado



Puerta con escaleras a la izquierda



Sistema de control del personal

Planta primera y segunda











La zona noble











Escalera interior



Ampliación: voladizo



Vanos desde el interior: zona central



Vanos desde el interior: zona central





Detalle de una de las esquinas redondeadas



Detalle de una de las esquinas redondeadas



Espacio ocupado por la sala de juntas