

LOS ESPACIOS PRIVADOS

UNA FORMA DE OCUPACION DE LOS RECINTOS URBANOS EN LA GUIPUZCOA MEDIEVAL

Por BEATRIZ ARIZAGA BOLUMBURU

A lo largo de los siglos XIII y XIV en el territorio guipuzcoano se implanta y desarrolla una nueva forma de ocupación del espacio. Se fundan y establecen veinticinco núcleos de población, que articularán la vida de los guipuzcoanos de una forma distinta a la conocida. Guipúzcoa al igual que otras zonas del País Vasco y buena parte de los territorios del Norte Peninsular verá, a lo largo de estos aproximadamente doscientos años, gracias a las Cartas-Pueblas y Fueros de población, primero, y a los sucesivos privilegios y franquicias que se otorgan a los núcleos urbanos, después, cómo estos nuevos núcleos tratan de ejercer un poder e influencia creciente sobre el mundo rural que lo circunda (1).

La implantación de tan numeroso número de núcleos urbanos en un espacio tan limitado, va a suponer la introducción en Guipúzcoa de los rasgos característicos del mundo urbano medieval europeo. En primer término sus vecinos adquirirán un estatuto sociopolítico específico, que mejorará sus anteriores condiciones, se emprenderá la diversificación social del trabajo entre la población y comenzarán a gobernarse con autonomía entre ellos mismos. Todas estas características especiales se darán precisamente en los grupos de personas que residan habitualmente en los nuevos nú-

(1) El proceso de fundación de villas es un fenómeno general de gran implantación en el País Vasco y costa Norte Peninsular. El número de núcleos fundados en el País Vasco es muy elevado: 25 en Guipúzcoa, 21 en Vizcaya y 26 en Alava. No es tan significativo en Cantabria, donde solamente se crean 5 núcleos, pero vuelve a ser de igual intensidad en Asturias donde se fundan 29 villas o «polas».

cleos de población, y más concretamente en el interior de las cercas de dichos núcleos.

El espacio intramuros está privilegiado, es ahí donde se generan esas características específicas del mundo urbano y también donde se implantan los gérmenes todavía en esbozo del mundo moderno. La localización geográfica de ese espacio que se va a privilegiar corresponde a la voluntad real en unos casos, y a la solicitud de los pobladores de la zona en otros. Sin embargo la extensión y delimitación concreta queda en manos de los interesados, serán ellos quienes fijen los límites de los recintos y quienes determinen por dónde deben construirse las cercas.

Una vez concluidos estos procesos, se presentan ante nosotros unas extensiones de terreno relativamente pequeñas —la mayor corresponde a la villa de San Sebastián con una extensión de 6,4 Hectáreas—, que hay que articularlas de acuerdo con el nuevo espíritu urbano, esto es, hay que repartirlo entre todos los posibles pobladores que quieran establecerse en ellas. Para ello se determinan lotes homogéneos de terreno, que serán otorgados a cada vecino para que construya su vivienda, y dé vida con su presencia a la nueva población que se está creando.

Estos lotes de terreno o solares urbanos reciben diversas denominaciones, pocas veces aparecen con la única denominación de solar. Lo habitual es que aparezca mencionado en la documentación como «solar de casa». Se presenta de esta forma en la documentación referente a los primeros años de vida de las villas, también aparece con cierta frecuencia la forma «tierra e solar de casa». Sin embargo una vez que las villas han comenzado su andadura histórica y se han ocupado la mayor parte de sus espacios edificables, la palabra solar se va relegando paulatinamente.

Después de los incendios que arrasaron las ciudades, algunos de ellos hasta los cimientos de las casas, ya no se emplea la palabra «solar», sino «suelos de casas», o «suelos y tierra de una plaza», o «suelos de una plazuela». Este término de plaza no aparece en todas las villas, lo más frecuente es la sustitución de la palabra solar por la de suelo, pero en algunas villas, y especialmente en San Sebastián, se usan indistintamente las palabras o vocablos *suelo* y *plaza*, y también se encuentra con relativa frecuencia la versión en euskera de la palabra plaza: «emparanza».

este último al igual que la voz plaza, son características de la documentación donostiarra. Por tanto debemos concluir que los términos de solar, suelo, plaza y emparanza, se refieren todos ellos a los solares urbanos intramuros.

Todas las referencias sobre la forma de repartir los solares las encontramos en la documentación perteneciente al siglo XIV. En los primeros años de este siglo, en la Carta Puebla de Azpeitia de 1310, ya se dice que los terrenos otorgados por el rey para edificar la villa sean repartidos igualmente entre todos. Años más tarde en otra Carta Puebla, la de la villa vecina de Miranda de Iraurgi (Azcoitia), se insiste en el tema, aunque de forma menos precisa a como se había hecho en Azpeitia. El rey ordena que los terrenos y el morcuero otorgados por él, para la edificación de la villa, sean repartidos entre los moradores (2). A finales del siglo XIV, y en la fundación de la última villa del período medieval, Villarreal de Urrechua, las disposiciones para la partición de solares son muy precisas. Al igual que en el caso de Azpeitia se buscan «omes buenos» que hagan la partición de los solares, en Azpeitia se establece que estos «omes buenos» sean representantes de los hijosdalgo y de los labradores, sin embargo en Villarreal, no se hace tal distinción, pero queda determinado el número de «omes buenos» que deben realizar dicha labor, cinco, siendo sus nombres: Joan García de Aichaga, Martín Ibáñez de Salete, Pero Ibáñez

(2) Carta-Puebla de Azpeitia 20 de Febrero de 1310. Publicada por GOROSABEL, P., *Diccionario Histórico Geográfico Descriptivo de los Pueblos, Valles, Partidos, Alcaldías y Uniones de Guipúzcoa*. Edit. La Gran Enciclopedia Vasca (Bilbao 1972) 676-677. «...E otrosi por les facer mas bien e merced do a los pobladores como a los fijosdalgo todos los morcueros que yo he en Iraurgi con la parte del terreno que yo he ante la puente de Soreasu que dicen Andarizar para que las labren o se aprovechen de ellas así como de lo suyo, e mando que den omes buenos de entre si, así de los fijosdalgo como de los labradores que los partan todos los que y vinieren a poblar igualmente...». Carta-Puebla de Azcoitia 9 de Julio de 1331. Publicada por GOROSABEL, P., *Diccionario...*, 675. «...Por les fazer mas bien e merced, tengo por bien de les dar los dichos terrenos e el morcuero para que lo partan entre si los moradores que y veniesen a poblar para en que labren e se aprovechen de ello como de suyo». También en las «Polas» asturianas se fragmenta el espacio urbano en lotes «aquadrellamientos» en cuanto se funda la villa. Estos lotes se repartían entre los futuros vecinos que iban a ocupar la villa de Castropol, y estaban obligados a construir sus casas en dichos lotes en el término de un año, de lo contrario perdían el derecho al solar. RUIZ DE LA PEÑA, I., *Las Polas Asturianas en la Edad Media*. Edit. Universidad de Oviedo (Oviedo 1981) 110.

de Yartu, Pero de Urreta y Ochoa de Aramburu, todos ellos «omes buenos e sin sospecha».

En la villa de Azpeitia los solares serán iguales para todos los vecinos, en cambio en Villarreal se establecen dos modelos, uno mayor y otro menor, siendo este último exactamente igual al primero. El solar propiamente dicho, o el más característico, era el de mayores dimensiones, el de seis brazadas en ancho por nueve de largo, puesto que el otro era simplemente un «medio solar». Otro dato importante que aporta la documentación es el de asegurarnos que el solar mayor, el de seis por nueve brazadas, era el de uso general en toda Guipúzcoa. Por tanto las medidas que ofrece la Carta Puebla de Villarreal no son únicas o excepcionales para dicha villa, sino que se está haciendo referencia a unas medidas de carácter general para todos los solares intramuros que se repartieron en todas las villas guipuzcoanas.

Ello nos lleva a suponer, como ya habíamos apuntado con anterioridad, que la partición del suelo urbano era un hecho común en todas las villas, aunque no existiera constancia documental para cada uno de los casos, este documento redactado al finalizar el proceso urbano guipuzcoano no deja lugar a dudas (3).

La afirmación de la similitud de los solares en todo el territorio de Guipúzcoa no sólo viene dada por las escasas referencias documentales, sino por los resultados de la aplicación del método arqueológico, que constata y confirma dicha hipótesis. Al emprender un trabajo de campo por toda la Provincia, aún hoy día, se puede comprobar, en aquellos lugares donde «el progreso» no ha destruido todos los vestigios de la antigüedad, que los solares de

(3) Carta-Puebla de Villarreal de Urrechua, 3 de Octubre de 1383. Publicada por GOROSABEL, P., *Diccionario...*, 732. «...e que los solares dende que los partan Joan Garcia de Aichaga e Martin Ibañez de Salete e Pero Ibañez de Yartu, e Pero de Urreta e Ochoa de Aramburu, por quanto nos dijeron que son omes buenos e sin sospecha, si todos cinco pudieren ser habidos e si fueren en la comarca de puedan ser habidos, e si non que los partan e igualen al menos los quatro o los tres dellos que puedan ser habidos, e que partan el mayor solar en esta manera, que sea de seis brazas en ancho e nueve en luengo, segun uso e costumbre de la tierra de Guipuzcoa, e que el medio solar que sea la mitad destas dichas brazadas en ancho e en luengo. Pero que tenemos por bien que estos dichos cinco omes que fagan jura sobre santos evangelios e la señal de la cruz que bien e verdaderamente farán la dicha igualdad e particion de los dichos solares e medios solares e sin bandería alguna».

las viviendas mantienen unas medidas constantes. La constante es siempre la misma, ocho metros de fachada a la calle por veinticuatro de fondo en la doble manzana, por tanto a cada solar le corresponderían las medidas siguientes: ocho metros de fachada a la vía pública por doce metros de profundidad. Estas medidas se corresponden estrictamente con la proporción que nos ofrecen los datos numéricos de la Carta Puebla de Villarreal de Urrechua.

Pero si esto sucede y se repite constantemente en lo que podríamos denominar casa común, más sorprendente es aún lo descubierto sobre las casas-torre y las casas-palacio situadas intramuros. Al medir sus fachadas que dan a la vía pública constatamos que en la mayor parte de los casos ocupan exactamente dos unidades de solares. Concretamente la casa de Berriatua en Motrico mide dieciseis metros de fachada y la casa de Basozabal en Azpeitia casi otros dieciseis (15,90). También se dan caso de casas-palacios que ocupan las dimensiones correspondientes a solar y medio. Por lo que hemos podido constatar no se dan medidas arbitrarias, sino que siempre aparecen reflejadas las antiguas particiones aunque, como en los casos citados, se hayan modificado con posterioridad.

Esas antiguas particiones se reflejan también en aquellos lugares donde tenemos noticias de que ha habido una gran densidad de población y que por dicha causa fue necesario dividir los solares. También en este caso hemos podido comprobar que esos solares fragmentados, mantienen una proporcionalidad respecto a las medidas originales. Las dimensiones de sus fachadas a la calle son de cuatro metros. Ejemplos de estas viviendas construidas en medios solares pueden verse todavía hoy en algunas zonas de la villa de Fuenterrabia.

Sabemos así mismo que el suelo urbano no se dividía y repartía únicamente entre los pobladores que solicitaban del rey la Carta de Fundación, o entre aquellos que acudían durante el primer año de funcionamiento de la villa. Los privilegios que se concedían eran para todos aquellos que estuvieran allí en el momento de la fundación y para los que en años venideros poblaran el lugar y se sometieran a su jurisdicción. Prácticamente en todas las fundaciones se hace referencia a los coetáneos al documento y a los futuros pobladores, se emplea normalmente la fórmula «a los po-

bladores que ahora están y a los que vendrán» (4). Por este motivo, los solares no quedarán ocupados en su totalidad desde el primer momento, pues se preveía una futura ocupación por la llegada de nuevos vecinos.

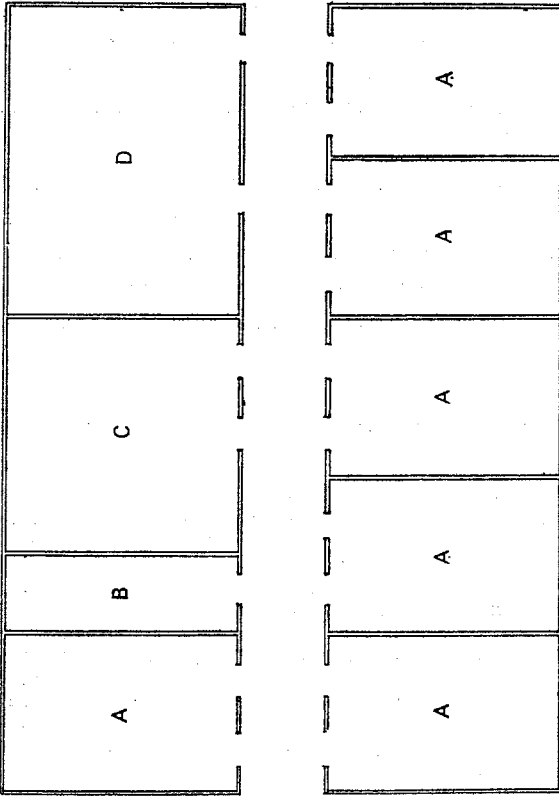
En la controversia establecida entre la villa de Rentería y la Tierra de Oyarzun se evidencia esta relativa ocupación de los solares. En 1383 se establece que los moradores del Valle de Oyarzun construyan sus casas en la villa de Rentería, en los solares que están todavía vacíos, y en los espacios comunales. En consecuencia lo que apreciamos es que sesenta y un años más tarde de la fundación de la villa (1320), ésta tiene capacidad espacial para albergar a los pobladores de un valle próximo (5). La ocupación de los solares de una forma más o menos rápida se deberá a dos causas fundamentalmente, la primera, a la correcta previsión de población que se hiciera en el momento de creación y cercamiento de la villa, acotando el espacio que se consideró oportuno. Y en segundo lugar al éxito o fracaso de la villa a través del tiempo, atrayendo hacia sí nuevos vecinos o sintiéndose incapaz para retenerlos.

El espacio que correspondía a cada unidad familiar, en los primeros años fundacionales, era similar para todos los vecinos, pero ya en el siglo XV esta situación en algunas villas varía notablemente. El solar guipuzcoano sigue manteniendo la misma medida, sin embargo el espacio ocupado por cada familia ya no se corres-

(4) Privilegio otorgado a la Villa de Vergara el 27 de Mayo de 1273. Publicado por GOROSABEL, P., *Diccionario...*, 725. «Don Alfonso por la gracia de Dios rey de Castilla, etc. A todos los fijosdalgo que son pobladores en la villa de Vergara, é a todos los otros que quisieren ser vecinos, salud e gracia...». Carta-Puebla de Villarreal de Urrechua de 3 de Octubre de 1383. Publicada por GOROSABEL, P., *Diccionario...*, 732. «...tenemos por bien e es nuestra merced de vos dar e damos vos licencia para que poblades e podades poblar una villa en las nuestras tierras de Urrechua, que es en Guipuzcoa, a vosotros e a todos los otros cualesquier que ahí quisiesen morar e poblar».

(5) «Suscitose uno (un pleito) el año de 1381 a consecuencia de no querer los de Oyarzun venir a poblar y morar en ella, cuya controversia fue fallada por el Corregidor de la Provincia, imponiendo a los de Oyarzun el cumplimiento de las obligaciones reclamadas por Rentería. De esta sentencia apelaron aquellos ante la real audiencia: la cual la confirmó en Madrigal a 14 de Octubre de 1381, haciendo las declaraciones siguientes. 1.º Que los vecinos y moradores del Valle de Oyarzun debían tener en adelante casas pobladas dentro de la villa de Rentería, de cuyo término eran. 2.º Que si dentro de las cercas de esta dicha villa hubiese solares o plazas despobladas comunales, los de Oyarzun pudiesen edificar en ellos sin tener que pagar precio alguno de los mismos».

VARIETADES DE PLANTAS A PARTIR DEL SOLAR PRIMITIVO



- A - SOLAR PORIMITIVO 8 x 12 m²
- B - MEDIO SOLAR 4 x 12
- C - SOLAR Y MEDIO 12 x 12
- D - DOBLE SOLAR 16 x 12



SOLARES REGULARES DE UNA HIPOTETICA CALLE GUIPUZCOANA

ponde en todos los casos con esa unidad de espacio urbano edificable.

En aquellas villas que han resultado atrayentes, debido a su prosperidad económica, el módulo de la vivienda familiar se ha reducido respecto a épocas anteriores. Al acudir más pobladores de los previstos ha resultado imposible que cada vecino o unidad familiar ocupara un solar completo. Las quejas más insistentes respecto a la pequeñez de los solares se dan en la villa de San Sebastián. Al querer edificar las paredes medianeras de las casas en piedra, los vecinos oponen resistencia pues dichas paredes ocupan, según sus criterios, gran parte de la superficie habitable, prefieren seguir construyéndolas con tablas, ya que este sistema de separación ocupa menos espacio (6). Es sintomático que la queja no se formule en términos económicos, esto es, por el excesivo coste de la obra, sino que se plantea debido al espacio habitable que pierden con dicho sistema constructivo. Ello nos indica que buena parte de los solares de la villa de San Sebastián, en concreto, y también de otras villas estaban ya fragmentados a la mitad en la segunda mitad del siglo XV.

De hecho la documentación municipal de San Sebastián a finales del siglo XV reconoce que no todos los solares de la villa son iguales, y a la hora de legislar sobre la obligatoriedad de construir la pared medianera en piedra, en 1491 tiene que rectificar sus propias leyes constructivas dictadas en 1489. Si antes se había legislado

(6) Ordenanzas de Reedificación de San Sebastián de 1489. Publicadas por ECHEGARAY CORTA, Carmelo, *Investigaciones históricas referentes a Guipúzcoa*. Artículo publicado en la obra *Trabajos de un Cronista de Bilbao*. (Bilbao 1898). Reeditado por la Gran Enciclopedia Vasca, Bilbao, T. X, pp. 336-347. Ordenanza 1.ª: «Sepades que nos habemos hecho algunas mercedes a la villa de San Sebastián que es en la dicha Provincia porque está quemada e despoblada segun que mas largamente se contiene en las Cartas e Provisiones que de ellas les mandamos dar porque nos queremos que las casas que ovieren de labrar e edificar en la dicha villa se hiciesen de piedras porque no se pudiesen quemar segun que de primero se quemó e somos informados que los suelos de las casas son estrechos e que aunque algunos querrán labrar de piedras, otros vecinos no les querrán tener compañía ni consentir que las paredes e edificios de piedra se edifiquen, en los suelos e cimientos de los dos vencimientos ni contribuir en las costas de las tales paredes e edificios de piedra, porque nuestra voluntad es que las dichas casas de piedras sean durables, e los que quisieren edificar de piedra, ayan lugar aunque sus vecinos no querrán dar lugar a ello».

de manera que dicha pared debía ocupar partes iguales de los solares colindantes, ahora en 1491 se determina que la pared medianera ocupe una parte directamente proporcional a los tamaños de los solares afectados, de manera que ocupe menos espacio en los solares más pequeños y más en los más grandes (7).

Las casas que hasta mediados del siglo XVI estaban por la parte exterior de la muralla de la Zurriola y que son expropiadas para realizar un nuevo trazado de la muralla, nos ofrecen unos datos muy interesantes. Se trata de cincuenta y un ventas de casas y algunas herrerías y nos dan las medidas que poseen dichos solares a lo ancho y a lo largo. Analizando los datos comprobamos que el control sobre la medida de los solares, que se ejercía en los primeros años fundacionales, con el tiempo ha ido relajándose y en algunos casos incluso ha desaparecido, cuando se trataba de viviendas o edificaciones extramuros, como en este caso. Los solares seguían siendo estrechos y muy profundos, mas no podemos ofrecer unas medidas medias, ya que tenemos desde solares de un pie de largo y dieciseis de ancho hasta otros de doce pies de largo por veintiseis de ancho. Y la superficie en pies cuadrados varía desde los veinticinco, en el caso menor hasta trescientos veinticinco en el caso mayor (8).

Lo usual era que el solar se dividiera por la mitad, a lo largo, para que cada vecino pudiera acceder directamente desde la calle, transformándose de este modo en solares cada vez más estrechos.

(7) Rectificación de las Ordenanzas de Construcción de San Sebastián, 2 de Agosto de 1491. Publicadas por ECHEGARAY CORTA, C., *Investigaciones...*, 344-345. Ordenanza 1.ª: «Primeramente porque se halla una Ordenanza que dispone que cuando quiera que alguna pared se oviese de hacer entre dos vecinos que dende el solar o casa de la dicha eredad que por medios igualmente, de lo cual muchos an reclamado e reclaman e se quejan de cada día diciendo que reciben agravio por ser menores sus solares e porque por la dicha información parece que es más justo e razonable cosa que se haya de dar el solar para hacer la dicha pared e poner la costa de ella por rata, segun la calidad del solar e enmendando la dicha Ordenanza, ordeno e mando que de aquí adelante quando se oviere de hacer entre dos vecinos alguna pared e solar que si el del uno fuere mayor que del otro que segund la calidad del solar de cada uno a vista de dos maestros devide el solar para la dicha pared, dando mas parte de suelo el que oviere mas solar e entrada, yendo por la misma forma en la costa de la pared, con tanto que no carguen ninguno de ellos sobre la dicha pared en mas de quanto diere solar o pusiere costas».

(8) TELLECHEA IDIGORAS, J. I., *La muralla de la Zurriola: Escrituras de venta de los vecinos donostiarra (1550)*, Boletín de Estudios Históricos sobre San Sebastián 5 (1971) 155-181.

Estas fragmentaciones en medios solares o medios suelos se deben a la causa ya antes citada, de una intensa afluencia de gente a la villa, y a la de la dificultad de repartir las propiedades que se heredaban.

Era tan habitual esta forma de fragmentar la propiedad, que no es difícil encontrar ejemplos en los que una sola persona es poseedora de dos o más medios solares, o suelos. En 1485, Ana Pérez de Mandiola, vecina de Cestona reclama a Martín de Urrutia y a su mujer Catalina, la mitad de varias casas que le tenían éstos ocupadas (9). Y en 1493, Machín de Azpeitia, carnicero real, oriundo de la villa del mismo nombre, recibió en herencia de su madre, dos medios suelos de casas dentro de la villa de Azpeitia y otra media casa situada en el arrabal, además de otros bienes (10).

Esta no era la única forma en la que se dividía la propiedad del solar. De nuevo los ejemplos son variados sobre dicha fragmentación en la villa de San Sebastián. Ya no se trata de la partición de la superficie del solar, sino del espacio construido, son particiones horizontales. Nos encontramos con varios vecinos, que no tienen que ser necesariamente familiares, compartiéndolo un solar. En el Capítulo 4.º de las Ordenanzas de Reconstrucción de San Sebastián, se legisla cómo deben ser reconstruidas las casas que están en dicha situación. Se determina que el propietario de la parte baja, cargue con los gastos de la edificación de toda la casa hasta el primer sobrado, y el de la parte alta, con los de su propio piso más los correspondientes a la techumbre (11).

(9) Archivo General de Simancas, Registro General del Sello, 1485-XII, Folio 161. Citaremos este fondo con las siglas AGS y RGS. «Emplazamiento a Martín de Urrutia y a su mujer Catalina, vecinos de Santa Cruz de Cestona, a petición de Ana de Mandiola, vecina de la misma villa, porque le tenían ocupadas unas casas y otras cosas». «La mitad de unas casas que son en la dicha villa e han por linderos de la una parte la puerta de la dicha villa e de la otra parte la casa que así mismo tenía en la dicha villa que dió que ha por linderos por una parte la casa de Sancho de Arriaga, e de la otra parte la casa de Pedro de Lizarras».

(10) AGS: RGS, 1493-IX, Folio 216. Machín de Azpeitia, carnicero real, solicita que le entreguen la herencia de su madre, que entre otras pertenencias consta de: «...dos suelos de casas en la dicha villa de Azpeitia, el uno en la puerta de Emparan, con media huerta y el otro medio suelo en la calle de la Yglesia. E media casa en el arrabal de la dicha villa con medio huerto. E otro pedazo de tierra e huerta a la puente de Arcebia de la dicha villa».

(11) Rectificación de las Ordenanzas de Construcción de San Sebastián de 2 de Agosto de 1491. Publicadas por ECHEGARAY CORTA, C., *Investigaciones...*

El espacio urbano escaso en la mayor parte de las villas, se muestra insuficiente durante el siglo XV para algunas de las villas guipuzcoanas. Ya desde finales del siglo XIV en algunos casos, se acaban de ocupar los espacios edificables en el interior de las cercas. Como resultado de ello a lo largo del siglo XV se fragmentan los solares, se crean y crecen los arrabales y se intenta, por parte de los vecinos, la ocupación paulatina de los espacios públicos intramuros.

Con la ocupación de dichos espacios no se logra aumentar de forma ostensible el número de solares, pues sería un hecho excesivamente llamativo como para no llamar la atención de las autoridades municipales, o como para que éstas lo consintieran. Sin embargo se trata de un fenómeno lento pero constante, además se vió favorecido por las continuas destrucciones de viviendas provocadas por los incendios. Al quedar destruídas las casas, éstas tienen que volver a edificarse en el menor plazo de tiempo posible, con lo que se favorece la falta de control o la permisividad en pequeñas irregularidades, puesto que en esos momentos el concejo que se encuentre en esas penosas circunstancias de tener que reconstruir y dar vida a una villa arrasada por el incendio, tiene otras muchas preocupaciones y problemas que resolver como para fijarse en este asunto. De esta manera el espacio público urbano, lentamente se va modificando, o mejor dicho, se va reduciendo en perjuicio de todos y en beneficio de unos pocos.

Parece que en el último cuarto del siglo XV, y a partir de devastadores incendios que arrasaron totalmente algunas villas, los respectivos concejos se plantearon la reconstrucción de la población de una manera total y organizada. Y es precisamente en este

346-347. Ordenanza 4.ª: «Otro sí, porque acaecen que de un solar ay dos señores, el uno de lo alto y el otro de lo vajo e es menester de dar forma e orden de edificar en los tales solares, mando que se tienda esta orden, que el señor de lo bajo haga edificar e edifique hasta el primero sobrado e el señor de lo alto lo de arriba hasta la techumbre, e el tejo o tejado agan ambos de por medio e si el uno quisiere edificar e no el otro, que edificando el señor de lo alto no se aproveche ni use el señor de lo bajo del dicho edificio fasta pagar la dicha costa de lo que fuere en forma, e edificando el señor de lo vajo que así mismo el de lo alto no use ni se aproveche de tal edificio fasta que pagare lo que a su cargo fuere, segun dicho es de suso e cerca de suso lo dicho se deven enmendar e acrecentar las dichas Ordenanzas e así las enmiendo e acreciento por la forma susodicha».

momento cuando se redactan Ordenanzas específicas sobre la construcción urbana. En ellas se trataba de poner freno a la habitual costumbre de ocupación de espacios públicos y también de incorporar nuevos materiales constructivos en las edificaciones de viviendas que fueran más resistentes a la acción destructora de los incendios.

Los lugares que sufren con mayor intensidad la agresión de la codicia individual, son las calles y cantones. Las fachadas de las casas avanzan lentamente apropiándose de una forma continuada del espacio reservado al tránsito de personas y mercancías.

Se comenzaba por edificar los cimientos de las casas a partir de los límites del solar, preservando toda su superficie como espacio habitable, construyéndose las paredes en espacio público. Este hecho llegó a convertirse en un fenómeno habitual, y como tal se contempla en las quejas contenidas en documentos dirigidos a los monarcas, como la elevada por el Concejo de Mondragón en 1490, alegando que algunos grupos, «vandos», ocuparon calles y callejas de la villa con las paredes de sus casas, estrechando notablemente éstas y perjudicando al conjunto de la población (12). También recoge un tipo de queja similar una Ordenanza Municipal de la villa de San Sebastián, redactada en 1489, que se expresa en la forma siguiente: «por quanto algunas personas en deservicio de las Altezas de los Reyes nuestros señores e en daño del bien publico de la dicha villa, an hecho algunas casas e edificios tomando de las calles...» (13). En ocasiones no es la fachada la que avanza sobre el espacio público, sino las escaleras construidas en «cal y canto», que se adosaban a las casas. De esta forma todos los espacios circundados por las paredes de las casas se convertían en úti-

(12) AGS: RGS, 1490-V, Folio 379. La villa de Mondragón «...nos fizo relación por su petición que ante nos en el nuestro consejo presentó diciendo que en la dicha villa a cabsa de las quemas pasadas los hedificadores de algunas casas, mediante los vandos e opiniones que entre ellos ovo, ocuparon algunas calles e callejas publicas de la dicha villa, poniendo las paredes de sus casas mas de lo que solían, de manera que ocupan las dichas calles e callejas e están ocupadas mas de lo que las otras calles e callejas della son, de que conocidamente se sigue agravio a la dicha villa e calles della».

(13) Ordenanzas de San Sebastián de 1489. Publicadas por ANABITARTE; B., *Colección de Documentos Históricos del Archivo Municipal de la M. N. y M. L. Ciudad de San Sebastián*. Año 1200-1813. (San Sebastián, Imprenta de la Unión Vascongada, 1895).

les. Esta es otra táctica empleada para lograr la ampliación de los solares, mejor dicho del espacio habitable familiar, a costa del comunal (14).

Se dan también otras formas más descaradas de apropiación de espacios públicos, aunque, en la época en que se dan, perjudican menos a los vecinos en su vida cotidiana; se trata de la ocupación de los espacios libres próximos a las cercas y murallas. Los recintos defensivos dejaron de tener la gran importancia que se les confirió en épocas pasadas, los peligros que acechaban a estas pequeñas comunidades urbanas en la segunda mitad del siglo XV, ya no eran los mismos que cuando se levantaron las cercas y murallas. Además la población en muchas de las villas ha desbordado las primitivas previsiones y las viviendas han rebasado ya los recintos murados y los vecinos, dada la escasez de espacio, no encuentran lógico preservar estos espacios libres entre la última manzana de masas y la muralla. Como consecuencia de ello se ocupa el camino de ronda y se utiliza la muralla como pared maestra en dónde apoyar la construcción de la vivienda (15).

Igual ocurre con las torres que flanquean las puertas, se les adosan construcciones de carácter civil, y lo mismo sucede con los espacios que rodean los portales de las villas, pierden su carácter militar y defensivo y se convierten en habitáculos domésticos, que poco a poco se van ampliando según las necesidades de quien los habita, llegando a convertirse en viviendas propiamente dichas (16).

(14) Ordenanzas Municipales de Hernani de 1542. Publicadas por AYERBE YRIBAR, R., en BRSBAP (1982) 282-235. Ordenanza 58: «Que no ocupe ninguno las calles con hedeficios». «Otro sí por quanto por espierença se a visto que en los tiempos pasados algunas personas an fecho en las calles públicas de la dicha villa escalas de cal y canto y otros hedeficios en perjuizio de la republica...».

(15) Ordenanzas para la Reedificación de Mondragón de 2 de Junio de 1490. AGS: Cámara de Castilla, Pueblos, leg. 13. Ordenanza 9.ª: «Otro sy por quanto se halla que en tiempos pasados aderedor de la dicha villa solían aver entre la cerca della y las casas, ronda franca que por quanto aquello se ha ocupado por los hedeficadores sacando sus casas sobre la dicha cerca de la villa...».

(16) Ordenanzas para la Reedificación de Mondragón de 2 de Junio de 1490. AGS: Cámara de Castilla, Pueblos, leg. 13. Ordenanza 10.ª: «Otro sy por quanto algunas torres del muro de la dicha villa que estan sobre los portales della, por estar ocupados e hedificados, quando en los tales hedeficios se prendió fuego fueron caydos sobre los dichos portales de manera que ocupaban la entrada...».

En la villa de Elgoibar este espacio es ocupado por el propio concejo. A mediados del siglo XV, ya habían construido sobre el portal de la villa, que daba acceso a la iglesia parroquial de San Bartolomé de Olaso y a las villas de Placencia y Eibar, la casa concejil, siendo el techo de dicho portal el suelo de la casa del concejo, la cual estaba sostenida sobre postes (17).

Aquellas propiedades cuya pertenencia no estaba muy clara, también eran susceptibles de sufrir una apropiación indebida, por parte de algunos individuos de las comunidades urbanas.

Merece nuestra atención el caso denunciado por los vecinos de San Sebastián en 1492, inculpando al Preboste y a los carniceros de la villa de querer enriquecerse, vendiendo viviendas cuya propiedad se hallaba en entredicho. Puesto que los carniceros de la villa habían levantado edificios sobre los tableros de cortar la carne, con intención de venderlos. A esta propuesta se oponen los vecinos, alegando que dichos tableros eran públicos, del concejo, y por lo tanto ni los carniceros ni ningún particular tenía derecho a construir nada sobre ellos y mucho menos vender lo construido en beneficio propio (18).

No debemos interpretar que las pugnas vecinales por la propiedad del suelo se daban únicamente cuando su propiedad ofrecía dudas, sino que podían darse en todo momento y sin causa justificada aparentemente. En 1496 finaliza en la Chancillería de Valladolid un pleito entablado entre dos vecinos de la villa de Fuenterrabía, el motivo de dicho pleito radicaba en el impedimento que Salvador de Arbieta les hacía, injustamente, a Martín de Laçabal y a su mujer, cuando éstos trataron de edificar su casa en el medio suelo

(17) AGS: Cámara de Castilla. Pueblos, leg. 7, hoja 197. 30 de marzo de 1506. «...ca ella está encima de dos puertas e portales de la dicha villa e camino real e puente, que no tiene suelo nin solar propio...».

(18) AGS: RGS, 1492-IV, Folio 262. «...que de mucho tiempo a esta parte que a los carniceros de la dicha villa les fue dado lograr en la calle real que se llama (en blanco) para que en ella pusieran sus tableros e cortasen la dicha carne, lo qual fiso el dicho concejo, creyendo ser aquel lugar conbeniente para ello. E dis que agora el preboste de la dicha villa, e los carniceros e otros vecinos della, seyendo las dichas carnicerías publicas, e dadas por el dicho concejo han tratado e tratan de faser hedefiçios so los tales tableros de carnicerías e venderlos. Lo qual dis que es en deservicio e en daño de la republica de la dicha villa, porque si los dichos tableros no fuesen francos e exentos non abría lugar conbeniente de carnicerías en la dicha villa ni quien arrendase ni sirviese las dichas carnicerías...».

que poseían en la dicha villa de Fuenterrabía, en la calle real llamada «del Obispo» (19).

Además de estos litigios como el arriba citado, se dan casos aún más graves como el de la apropiación indebida de solares entre los propios vecinos. Quien después de un incendio no se apresurara a demarcar su solar o a construir en él, se arriesgaba a que cuando lo intentara éste fuera de menores dimensiones que antes de la destrucción. Exactamente esto le ocurrió a Pedro Ortiz de Aguinaga después del último incendio que arrasó a la villa de San Sebastián en época medieval. Sus vecinos construyeron su vivienda en terrenos que no les correspondían, ocupando parte del espacio correspondiente al solar de Pedro Ortiz de Aguinaga (20).

Las irregularidades sobre la apropiación de los espacios colectivos y las pugnas entre los vecinos por dichos espacios no son nuevos ni exclusivos de las villas guipuzcoanas, sino que se trata de una tendencia general en recintos urbanos donde el suelo edificable disponible es escaso.

Las propias villas, viendo de cerca los problemas que tales comportamientos ocasionaban a la colectividad, dictaron normas propias, ordenanzas, de ámbito municipal que trataban de controlar estas acciones, que se fueron produciendo a través de los años y que en el siglo XV llegaron a constituir un verdadero problema. También hay normativas generales para todo el Reino de Castilla referidas a este tema. La Partida III, Título XXXII, Ley XXIII es clara y contundente prohibiendo las edificaciones de casas particulares en los suelos comunales, y se manifiesta en estos términos: «En las plaças, ni en los exidos nin en los caminos que son comunales de las ciudades, e de las villas, e de los otros lugares, non deve ningun ome fazer casa, nin otro edificio, nin otra lavor. Ca estos lugares atales que fueron dexados para apostura, o por pro comunal de todos los que y vienen, non los deven ninguno tomar nin labrar para pro de si mismo. E si alguno contra esto fiziere devenle derribar, e destruir aquello que y fiziere. E si acordare el comun de aquel lugar do acaesciese de lo retener para si que lo non

(19) Archivo de la Real Chancillería de Valladolid: Sección de Reales Ejecutorias, leg. 53, Caja 104.

(20) AGS: RGS, 1494-III, Fol. 210.

quiera derribar, pueden lo fazer, e la renta que sacaren dende deven usar della assi como de las otras rentas comunales que ovieren. E aun dezimos que ningun ome que la lavor fiziere en tal lugar como sobredicho es, que no se puede, nin deve defender razonando que lo ha ganado por tiempo».

A pesar de ello y estando vigentes dichas leyes, se quebrantan continuamente, obligando a los concejos a repetir dichas prohibiciones en las ordenanzas que para tal efecto se dictan, pero al referirse a un ámbito más concreto estas ordenanzas recogen detalles que la legislación de carácter general omite. Las prohibiciones de construir las casas particulares en parte de los terrenos destinados a calles, callejas y travesías son continuas, prácticamente todas las Ordenanzas Municipales insisten en ello (21). Visto el grado de desacato a estas normas, la legislación recurre a medios más contundentes para el control efectivo de los espacios públicos. El capítulo 120 de las Ordenanzas Municipales de San Sebastián de 1489, está redactado con esta intención: para tratar de evitar los abusos citados, se prohíbe la construcción de edificios sin el permiso de Alcalde y Regidores del concejo. Ellos están obligados a acudir al lugar de la nueva obra y señalar con claridad los límites de los terrenos públicos. Toda aquella persona que tratara de hacer una nueva obra y no cumpliera con tal requisito, y su edificación no cumpliera las normas concejiles, estaría obligada a demoler la edificación en un plazo de ocho días desde la visita y comunicación que a tal efecto le hicieran los regidores del concejo.

Las Ordenanzas de Reedificación de Mondragón insisten en este mismo aspecto. Establecen que nadie pueda comenzar una reedificación sin que los fieles del concejo «descubran los cimientos». Pero no consideran suficiente esta medida y en otra ordenanza, en la séptima, se aquilata aún más este tema. Se ordena que una vez delimitados los contornos de la vivienda, sus propietarios deben de construir un muro de piedra de dos codos de altura, para evitar que en los sucesivos incendios o en otro tipo de catástrofes se

(21) AGS: RGS, 1490-II, Fol. 108. Ordenanzas de San Sebastián de 1489 publicadas por ANABITARTE, B., op. cit., Capítulo 120. Ordenanzas de Hernani de 1542, publicadas por AYERBE YRIBAR, R., op. cit., Capítulo 58.

pierdan las referencias de los solares particulares y de las propiedades comunales (22).

Ya en el siglo XIV, las Ordenanzas Municipales de Deva, recogen en algunos de sus capítulos medidas en este sentido tratando de controlar y preservar los espacios concejiles. En estas ordenanzas no se hace referencia al suelo urbano de una forma concreta, sino que su ámbito de aplicación es más amplio, ordenándose que no se hagan caserías nuevas ni otros edificios nuevos en ningún «exido» del Concejo sin su consentimiento y permiso (23).

La prohibición de erigir casas o cualquier otro edificio en las proximidades de las iglesias, castillos o muros de las villas y ciudades era general para todo el Reino de Castilla y así lo manifiesta la Partida III, Título XXXII: «Desembargadas, e libres deven ser las carreras que son cerca de los muros de las villas e de las ciudades, e de los Castillos de manera que son deven y fazer casa, nin otro edificio que los embargue nin se arrime a ellos. E si por aventura alguno quisiesse y fazer casa de nuevo deve dexar espacio de quinze pies entre el edificio que faze, e el muro de la villa, o del castillo. E esto tuvieron por bien los sabios antiguos por dos razones. La una porque desembargadamente puedan los omes acorrer, e guardar los muros de la villa en tiempo de guerra. La otra porque de la allegança de las casas non viniesse a la villa o al castillo daño ni traycion». Y dentro de la misma Partida y el mismo Título aunque en una Ley diferente se habla de forma particular del caso de las Iglesias: «Aprovechanse los omes todos comunalmente de las iglesias, rogando en ellas a Dios que perdone sus pecados e por ende bien assi como a los muros de los castillos, e de las villas no deven

(22) AGS: Cámara de Castilla, Pueblos, Leg. 13. Ordenanzas para la reedificación de Mondragón de 2 de Junio de 1490. Ordenanza 6.^a: «Otrosy por quanto a cabsa de las muchas quemas los hedeficadores han ocupado muchas calles e callejas, por ende. Hordenamos e mandamos que de aquí adelante ninguno sea osado de hedeficar syn que descubran los fieles del dicho concejo que agora son o fueren de aquí adelante los cimientos de las quemadas pasadas porque por donde las quemas antepasadas sehan estas hedeficadas las dichas casas. Se hedefiquen agora e se desocupe lo que asy tienen ocupado». Ordenanza 7.^a: «Otrosy por quanto los hedeficadores pasados habian ocupado mucho las callejas de la dicha villa, syendo sus hedeficios mas de lo que debian por ende. Hordenamos e mandamos que de aquí adelante qualquiera que hedeficare sobre los dichos muros aya de facer en las dichas callejas una cierta pared de piedra porque aquello quede por memoria e non segund ocasión de tornar a ocupar la dicha calle publica».

arrimar casas, nin tiendas, nin faser otro edificio ninguno...» (23).

A modo de conclusión podemos señalar que esta nueva forma de vida propiciada por los núcleos urbanos introduce planteamientos renovadores en cuanto al comportamiento y relaciones sociales. Se intenta constituir una sociedad de iguales, y ello se percibe incluso en la forma en que se reparten los solares. Estos, en los momentos iniciales de constitución de las villas, se lotizan de forma igualitaria para todos los vecinos; sin embargo con el paso del tiempo, vemos cómo esa pretendida homogeneidad social no cuaja de forma perfecta, y va transformándose y jerarquizándose al igual que se transforman y jerarquizan los espacios privados.

Desde un punto de vista estrictamente urbanístico los solares se transforman, a partir de sus medidas iniciales, cuando la villa soporta una alta densidad de población, que obliga a los vecinos a fragmentar sus solares y a compartirlos con otras unidades familiares. Ello lleva consigo el ulterior proceso, consistente en la ocupación de los espacios públicos para lograr una mayor capacidad de los espacios habitables. Pero si la población continuara aumentando, el siguiente paso consistiría en traspasar los recintos cercados y construir las viviendas por el lado exterior de la cerca, dando origen a los arrabales, donde las normativas edificatorias y constructivas eran menos rígidas.

(23) Partida III, Título XXXII, Ley XXII y Ley XXIV.