

# **La rehabilitación de la Casa del Condestable**

**Fernando Tabuenca y Jesús Leache**  
**Arquitectos**

## **Resumen**

Se describe el proyecto de intervención en una casa palaciega del siglo XVI conocida como “Casa del Condestable”, sita en C. Mayor 2 de Pamplona.

Adquirida por el Ayuntamiento de Pamplona, en estado de ruina, la rehabilitación para su nuevo uso como centro cívico ha sido proyectada y dirigida por Tabuenca & Leache, Arquitectos, durante los años 2001-2008.

En la introducción se reseña la historia del edificio, sus trazas generales y el estado en que llegó hasta nosotros tras las numerosas reformas sufridas durante los siglos XIX y XX. Se describe seguidamente el proyecto de rehabilitación y los criterios generales, funcionales y constructivos con los que se ha abordado esta intervención arquitectónica.

## **Abstract**

The architectural intervention project in a sixteenth century palace known as “Casa del Condestable”, located in Mayor St. 2, Pamplona, is described here. Acquired by the City of Pamplona, in ruins, the rehabilitation for its new use as a civic center has been designed and directed by Tabuenca & Leache, Architects, during a seven years period (2001-2008).

An introduction describes the history of the building, its general outlines and its conservation status after the many reforms suffered during the nineteenth and twentieth centuries. Then it is explained the rehabilitation project and its general criteria, functional and constructive.

## **1. Introducción**

### **1.1. Antecedentes**

El conjunto edificado conocido como “Casa del Condestable“, situado al comienzo de la calle Mayor de Pamplona, fue declarado Bien de Interés Cultural,

con categoría de Monumento, por Decreto Foral 310/1997 de 27 de Octubre. Había llegado hasta nosotros con un gran deterioro, y no tardaría en ser declarado en estado de ruina por el Ayuntamiento de Pamplona, que acabó adquiriendo su propiedad para salvarlo de la demolición. Se decidió su destino como centro cívico del Casco Antiguo y, a raíz de un concurso convocado en 2001, el proyecto de rehabilitación del edificio fue encomendado a Tabuenca & Leache, Arquitectos.

La descripción del edificio y de los criterios aplicados para su reciente rehabilitación es el objeto de las notas que siguen.

## 1.2. Breve historia del edificio<sup>1</sup>

El edificio se construyó a partir de 1548, año en que D. Luis de Beaumont, IV Conde de Lerín y Condestable del Reino, compró cuatro casas colindantes para ampliar la suya, sita en la esquina de la calle Mayor con la calle Pellejerías (actual Jarauta). El solar se enfrentaba a la iglesia de San Saturnino o San Cernin, patrón de la ciudad, que dio nombre al antiguo burgo medieval de San Cernin, de trazado hexagonal atravesado de este a oeste por la entonces denominada Rúa Mayor de los Cambios, por donde discurría el Camino de Santiago a su paso por la ciudad. Este emplazamiento privilegiado era acorde a la importancia de los títulos de nobleza de su propietario, los de mayor rango y prestigio de la nobleza navarra de la época.

Al fallecer el conde en 1564, la casa palaciega pasó a manos de su hija Doña Brianda de Beaumont, quien casó con un hijo del Duque de Alba. Los títulos de ambas familias quedaron reunidos desde la siguiente generación. En ese mismo siglo se añadió a la propiedad el caserón contiguo de la calle Pellejerías, antigua “casa accesoria” de D. Francés de Beaumont, primo de D. Luis, cuya casa principal se encontraba al otro lado de la calle.

En 1590 el palacio fue cedido a los obispos de Pamplona, quienes lo ocuparon como residencia episcopal hasta 1740, en que se trasladaron al actual palacio de la Plaza de Santa María la Real. Poco después, en 1752, el edificio fue también sede provisional del Ayuntamiento pamplonés, durante los ocho años que duró la construcción de la casa consistorial de estilo barroco cuya fachada se conserva hoy.

Los Duques de Alba mantuvieron la propiedad del edificio hasta finales del siglo XIX, por lo que el edificio fue también conocido como la “Casa del Duque”. Su nuevo propietario, D. Juan Seminario, acometió obras de gran envergadura para explotar económicamente el inmueble. Se habilitaron locales comerciales y artesanos en planta baja y viviendas particulares de alquiler en las plantas elevadas. El maestro de obras Pedro Arrieta reformó en 1891 la fachada a la calle Mayor, para reducir el tamaño de los grandes huecos de ventana y sustituir el balcón de esquina por un chaflán con miradores, según el gusto de la época. El edificio perdió su aspecto de mansión noble del siglo XVI y adquirió una imagen de vivienda burguesa decimonónica.

---

<sup>1</sup> Este apunte histórico es un extracto del estudio redactado por Asunción Orbe Sivatte para la memoria del proyecto básico de rehabilitación.

### 1.3. Descripción del edificio

El edificio cuenta con planta baja y dos plantas de piso así como un pequeño sótano junto a la esquina de Mayor y Jarauta y una planta elevada más en la zona próxima al Rincón de Pellejerías, correspondiente al antiguo caserón de D. Francés, anexionado en época posterior y cuyas fachadas no guardan relación con las del resto.

En el momento de redactar el proyecto de rehabilitación, las trazas generales de los edificios originales eran casi irreconocibles por las reformas y añadidos sufridos durante los siglos XIX y XX (fig.2): Se abrieron escaparates en planta baja, se cubrieron los patios y se construyeron entreplantas para un mayor aprovechamiento comercial. Además, se crearon nuevos portales y escaleras de acceso a las viviendas. En los pisos superiores, salvo dos de los salones ocupados por sociedades culturales como los Amigos del Arte, el resto de las estancias fueron compartimentadas, sus techos artesonados ocultos por cielos rasos y sus ventanas divididas para dar luz a distintas habitaciones, con distribuciones y corredores que convirtieron el edificio en un laberinto de tabiquerías. Los artesonados originales fueron además eliminados en varios puntos al ser atravesados por nuevos patios de luces. La crujía sur del patio principal fue ampliada en toda su altura, lo que provocó la pérdida de las columnas originales existentes en dicho lado. El estado de abandono general del inmueble, con numerosas infiltraciones de humedad por las cubiertas, completaba un panorama desolador.

Fue necesario realizar, en paralelo al desarrollo del proyecto básico, obras previas de limpieza y derribos así como diversos estudios (históricos, arqueológicos, etc...) que nos permitieran conocer con mayor exactitud la realidad del estado de conservación y los valores originales del edificio.

Ejecutadas en varias fases, las obras citadas se desarrollaron entre los meses de diciembre de 2001 y junio de 2002. Consistieron en la demolición de entreplantas, tabiquerías y falsos techos. Se realizaron también numerosos estudios, sondeos y catas en diversas partes del edificio, que se reflejaron en informes anejos al proyecto básico, junto con una abundante documentación fotográfica.

Fue así posible reconocer con claridad una entrada principal por la calle Mayor, que a través de una crujía que actuaba como zaguán comunicaba con un patio principal de columnas octogonales con una galería superior de arcadas de ladrillo. Ambos niveles se relacionaban mediante una gran escalera abierta en un ángulo del patio: Los salones nobles se disponían en la planta primera. Una planta segunda se destinaba a estancias de servicio, a la que se accedía por escaleras secundarias, de cuya situación no queda constancia. En la documentación histórica se menciona una escalera de caracol. Durante las obras se observaron en el muro interior del salón de la calle Jarauta, en el rincón lindante con la escalera principal, trazas de una escalera de dos tramos en ángulo. Eran también varias las chimeneas de las que se ha tenido evidencia durante las obras, cuya misión era calentar las estancias. Un patio trasero en el lado norte lindaba con el caserón de D. Francés, que probablemente contara con una escalera exterior de madera por dicho patio. En el entorno de este caserón y en planta baja se situaban las caballerizas.

La introducción del patio principal rectangular es una operación típicamente renacentista que actúa como elemento vertebrador del edificio. En este caso, la geometría irregular del solar impuesto por la traza medieval del burgo de San

Cernin obliga a girar los muros interiores buscando un compromiso entre el ideal renacentista de equilibrio y simetría expresado en las fachadas del patio y las posibilidades constructivas de salvar con estructuras horizontales de madera luces de cierta dimensión, que obligan a buscar un acercamiento tendente al paralelismo con las fachadas exteriores. La introducción de la escalera en el ángulo sureste del patio ayuda a este propósito, si bien el conflicto geométrico persiste en toda la zona próxima a Jarauta, y las anomalías constructivas que produce acaban generando patologías en forjados, fachadas y cubiertas.

Pese a su ambición formal y dimensional, el edificio se caracteriza por una gran austeridad constructiva y ornamental, muy alejada de los momentos más brillantes de la arquitectura renacentista peninsular. Lo más reseñable es el conjunto de alfarjes o artesonados de madera de la época, muy similares a los del precedente Palacio Escoriaza- Esquivel de Vitoria, construido en la década de 1540 para el protomédico de Carlos I, en el que trabajaron muy probablemente los mismos carpinteros. Grandes jácenas de madera de pino dan apoyo a jaldetas transversales sobre tocaduras. Sobre las jaldetas, cintas y saetinos de lados achaflanados enmarcan recuadros de tabla dispuesta en el trasdós. En el zaguán y la planta noble, ménsulas de modillones refuerzan el apoyo de las jácenas, oculto por el arrocabe a lo largo de la pared. El zaguán presenta características diferenciadas en cuanto a la distribución de las jaldetas, el diseño de las ménsulas y la decoración de las jácenas. En el alfarje del salón principal de la planta noble, junto a la fachada de la calle Mayor, se han descubierto, bajo sucesivos repintes, restos de policromías con temas mitológicos, muy comunes en la época, que probablemente abarcaran todo el salón. La planta segunda y la planta tercera del torreón tienen alfarjes de la misma factura, pero simplificados en sus detalles ornamentales, con ausencia de tocaduras, ménsulas y arrocabes.

Cabe destacar la enorme extensión de los alfarjes de madera conservados hasta nosotros, que suman casi 4.000 m<sup>2</sup>, de cuya existencia no se tenía noticia por estar ocultos en su mayoría por falsos techos, y que abarcan la totalidad de las estancias originales del palacio, a excepción del patio, con estructura original más sencilla y muy modificada por las reformas posteriores. Las principales lagunas y patologías se encontraban en la planta baja, afectada probablemente en la zona de la calle Jarauta por un incendio, y en la planta superior, afectada por humedades procedentes de la cubierta.

Frente a la estructura horizontal de madera, la estructura vertical de muros de carga presentaba una pobreza extrema. Al aprovechamiento de construcciones anteriores de mampostería y sillarejo, sobre todo en la planta baja, se añaden fábricas de ladrillo y tapial de forma aleatoria, acentuada toda esta variedad por el gran número de reformas en aperturas y cierres de huecos. En la fachada de la calle Jarauta se observaban grandes desplomes por el empuje de las vigas que alcanzan aquí sus mayores luces, contrarrestados por contrafuertes interiores añadidos posteriormente. En el muro medianero era detectable una gran presencia de humedad, probablemente inducida por la presencia del patio ajardinado de la parcela vecina, situado a una cota más alta. Casi todos los muros estaban interiormente recubiertos por revocos de yeso y cal, según las estratigrafías realizadas. No se han detectado policromías del siglo XVI en paramentos verticales, si bien se conservan restos de decoraciones murales de épocas posteriores.

Las esbeltas columnas octogonales del patio son también reconocibles como de la época, muy similares a las del palacio Villasuso (1538-42) de Vitoria. En su construcción se superponen dos tipos de piedra, la roca carbonatada gris-ocre típica de Pamplona y una arenisca ocre más blanda, muy deteriorada. Los capiteles se encuentran muy desfigurados. La crujía sur desapareció a causa de la ampliación posterior, y algunas columnas estaban desplazadas de su posición original, probablemente para facilitar el paso de carruajes hacia el patio trasero y las caballerizas. Los dos patios se encontraban, antes de las obras de rehabilitación, cerrados con cubiertas parcialmente acristaladas. Subsistían también las escaleras de acceso a las viviendas de las plantas superiores por los respectivos portales de las calles Mayor y Jarauta.

Las fachadas fueron muy modificadas a partir de finales del XIX. La composición original se percibía mejor en la fachada de la calle Jarauta, con enormes huecos de ventana de carpinterías cruciformes en la planta noble. Recuerda quizá más a la arquitectura civil francesa de la época que a la española, lo cual no es de extrañar si recordamos la entonces reciente anexión a Castilla y la especial relación que hasta entonces los monarcas navarros tuvieron con Francia. En la planta superior de la fachada a la calle Mayor se apreciaban restos de arquillos que emparentarían con una solución muy utilizada en la arquitectura aragonesa de la época.

Tras los derribos realizados en una primera fase, se realizó un nuevo y completo levantamiento de planos de plantas, alzados y secciones, como paso previo a la redacción del proyecto de rehabilitación (fig.3).

## **2. Descripción del proyecto de rehabilitación**

### **2.1. Criterios de intervención**

La historia de la arquitectura está llena de ejemplos de intervenciones sobre edificios de épocas anteriores. En el Renacimiento se toma conciencia por primera vez de los valores del objeto arquitectónico en sí mismo y no sólo como soporte material. La restauración de monumentos en el sentido moderno nace a finales del siglo XVIII. Durante el siglo XIX la idea de “restauración estilística” de Viollet-le-Duc, que llega a la reconstrucción total a partir del fragmento mediante la analogía y el conocimiento del estilo, se contrapone a la visión romántica del pintoresquismo inglés personalizado en Ruskin, que prefiere la ruina y sólo admite su preservación o conservación. En el siglo XX se intenta restablecer un equilibrio en esta dialéctica conservación-restauración. Desde Boito y Giovannoni, son numerosas las teorías, normas y manifiestos oficiales que, con diversos matices, vienen a insistir en la necesidad de una restauración “científica” u “objetiva”.

Asumimos en el proyecto los postulados más recientes, y la importancia de un conocimiento profundo y una documentación exhaustiva del edificio en todas las fases de la intervención. De este modo, preservaremos su valor como documento histórico. El problema llega cuando hay estratos superpuestos y se trata de tomar decisiones sobre el aspecto final de nuestra intervención, y aquí conviene destacar el carácter único de cada edificio, que exige un estudio sen-

sible y particularizado, que no termina en el proyecto sino que se prolonga a lo largo de toda la obra.

En el caso de la Casa del Condestable, pese a la relativa pobreza de los medios empleados en su construcción, se trata del mejor y más importante ejemplo conservado en Pamplona de la arquitectura civil del siglo XVI. Aunque muy alterado por las reformas del XVIII y XIX-XX, subsiste un elemento constructivo fundamental, los alfarjes de madera, que caracterizan al edificio y dotan de unidad y continuidad a las diversas estancias.

Por todo ello, nos hemos inclinado por recuperar en lo posible el carácter del palacio en su estado fundacional. Ello implica su despojamiento de elementos añadidos, aunque en algunos casos se hayan mantenido fragmentos constructivos y decorativos de otras épocas que, sin menoscabo de la unidad del conjunto, permitan una lectura de su evolución histórica. Por su importancia, el edificio ha de ser museo de sí mismo, al mismo tiempo que soporte de las nuevas actividades.

La nueva arquitectura, aunque fácilmente reconocible, no pretende establecer un contraste, tantas veces disonante, sino una continuidad con lo ya construido, con la naturalidad con que históricamente se han sucedido las intervenciones en los edificios. Su diseño parte de una neutralidad formal que intenta alejarse de modas y ser sensible al espíritu del edificio. En definitiva, es el propio edificio el que manda e impone sus reglas; la nueva arquitectura está a su servicio.

Comentaremos seguidamente algunos de los criterios particulares de intervención en las principales partes del edificio.

### **2.1.1. Patio principal** (figs. 4 y 5)

Es el espacio que ha sufrido mayores alteraciones. Despojado ya de las entreplantas y cerramientos que lo hacían irreconocible, sólo subsistían de la época de su construcción ocho de las columnas octogonales, probablemente retocadas. Según la investigación realizada, las arcadas de ladrillo visibles en algunos muros del piso superior parecían corresponder a una reforma del XVIII. A ésta época podrían pertenecer también los forjados de piso, con vigas de madera y bovedillas de argamasa, muy reparadas y deterioradas, de rústica factura, nada comparables a los alfarjes de madera de las estancias. El lado meridional del patio fue totalmente reconstruido en el XIX-XX. Al ampliar esta crujía, fue apoyada sobre grandes machones de piedra en sustitución de las columnas y se le añadió una planta, que se encontraba ahora en estado de ruina.

A la vista de esta situación, el patio era claramente la pieza que requería y aceptaba una mayor intervención arquitectónica. Aquí entraban en juego también otras consideraciones funcionales. La reconstrucción del patio en su configuración original abierta y en dos alturas planteaba los siguientes problemas:

- Su exposición a la intemperie (en un clima como el de Pamplona) habría limitado las posibilidades de uso y dificultado la climatización de las estancias y la relación entre ellas a través del patio.

- La inexistencia de un espacio de distribución y acceso a las estancias de la planta segunda habría obligado a crear recorridos internos, con una mayor y no deseada compartimentación de las salas y un peor aprovechamiento y funcionalidad.

Finalmente, las pautas de actuación han sido las siguientes:

- Vaciado del patio y recuperación de su dimensión original en planta: Eliminación de los machones de piedra, reparación de piezas deterioradas de las columnas octogonales, reconstrucción análoga de seis nuevas columnas y desplazamiento de dos de las existentes (movidas anteriormente, como ha confirmado la aparición de sus cimientos originales durante la excavación arqueológica), para recuperar la disposición simétrica de tres vanos en dirección este-oeste y cuatro en dirección norte-sur. Con esta operación, la escalera mejora su relación espacial con el patio, evitando la anterior correspondencia de anchuras con la crujía meridional.

- Ampliación del esquema circulatorio del patio a toda la planta segunda (fig. 6): El patio amplía y refuerza así su vocación de espacio central de relación y comunicación del edificio; la planta segunda abandona su antiguo carácter de servicio para incorporarse a su nuevo uso público. El edificio gana así en claridad distributiva.

- Escaleras: Se aprovechó la mayor anchura de la crujía de poniente para ubicar allí una nueva escalera de dos tramos para el acceso al piso superior, eliminando la añadida en el XIX dentro de la caja de la escalera principal, que ha recuperado su grandeza original (fig.7). Se desmontó también el primer tramo de la planta baja para restaurar los niveles originales descubiertos en las catas, acortando la excesiva invasión del patio por parte de la escalera.

- Fachadas: La modificación estructural y funcional prevista del patio planteaba el problema de tener que crear unas nuevas fachadas interiores que nunca existieron. Nos hemos basado en los ideales de equilibrio y proporción que presidieron la arquitectura renacentista, prolongando el orden ya definido por los pilares de piedra, sobre los que se superponen vigas y pies derechos de madera, un material no extraño al edificio y que evita la competencia formal y matérica con las columnas, en una solución natural, tectónica y ligera, alejada de modas. La gran transparencia de estas fachadas interiores concede importancia visual a la estructura horizontal de las galerías, resueltas también en madera, con vigas muy próximas entre sí que dotan de textura a estos planos y permiten disimular en el entrevigado las instalaciones.

- Cobertura: El problema de la cobertura del patio se resuelve con grandes vigas de canto de madera que van a buscar su apoyo en los muros interiores, evitando sobrecargar las columnas de piedra. Así, el patio mantiene su proporción en dos plantas y su espacio fluye y se expande por la parte superior, aludiendo a su anterior condición abierta. La nueva galería de planta segunda, sin perder su relación con el patio, adquiere un particular carácter, protagonizado por la horizontalidad y la imponente presencia de las grandes vigas, que acotan la altura visual del espacio y actúan como parasol. Sobre ellas, superficies continuas de vidrio, en parte practicables para ventilación y evacuación de humos en caso de incendio, pretenden mantener en el patio un grado de luminosidad próximo al de su natural condición perdida de espacio exterior.

### 2.1.2. Patio de servicios (fig.8)

Este segundo patio tenía un carácter residual, no representativo. La existencia de este vacío interior supuso la oportunidad de ubicar en él todos los servicios complementarios necesarios para el funcionamiento del nuevo edificio, tales como una escalera secundaria y protegida, indispensable para la evacuación en caso de incendio, un gran ascensor-montacargas, aseos y oficinas de planta, así como un pasillo que actúa como cordón umbilical de acceso a como las salas del caserón anexo, y que permite el cierre de un posible recorrido circular interior a través de las estancias que rodean el patio principal. Entre este pasillo y el bloque de servicios se mantiene un vacío que atraviesa verticalmente todo el edificio, con iluminación cenital natural, que alude a su anterior condición de patio.

### 2.1.3. Estancias (figs. 9 y 10)

La resolución de todas las necesidades de circulación y servicios en el recinto de los dos patios ha permitido preservar la unidad estética y formal de las estancias perimetrales. Como criterio general, se ha intentado huir de compartimentaciones distintas de las originales, detectables a través de los alfarjes. Sólo la planta segunda, por su carácter menos representativo, admite mejor algún tipo de compartimentación, que se plantea siempre ligera y separada del techo.

En puntos singulares, como los accesos a las aulas habilitadas en la antigua casa de D. Francés, se introducen espacios de distribución y/o almacenaje a modo de muebles de madera, de menor altura que la estancia, lo que permite la continuidad de la visión del alfarje.

En la planta baja del caserón de D. Francés se encuentra el espacio más antiguo del conjunto, perteneciente a una construcción anterior, de los siglos XIV o XV. Caracterizado por sus tres grandes arcos ojivales, se abrió uno que estaba cegado, tras la consolidación de la fachada, y se recuperó el nivel primitivo del pavimento de la sala, definido por las basas encontradas en las catas arqueológicas, más de un metro por debajo de la rasante actual de la calle Jarauta.

### 2.1.4. Fachadas (fig. 11)

Las reformas de finales del XIX alteraron sustancialmente las fachadas originales, especialmente en la calle Mayor. Los planos de las reformas de 1891-92 nos mostraban cómo los grandes huecos de la planta principal fueron reducidos de tamaño. En la planta segunda se rasgaron huecos verticales y se crearon nuevos balcones. Se eliminó también entonces la esquina en ángulo agudo y su balcón, creando un chaflán con mirador. Todos estos cambios, así como la decoración sobrepuesta en ambas fachadas, respondían al gusto de la época. Dieron al edificio la apariencia seguramente deseada de las viviendas burguesas decimonónicas, de las que tenemos ejemplos en el I Ensanche. Las catas practicadas al interior de las fachadas pusieron al descubierto los derrames de las antiguas mochetas recreadas, así como restos de los marcos de madera originales.



Las plantas bajas sufrieron además numerosas reformas puntuales, derivadas de las necesidades de los locales comerciales.

La decisión de restaurar las fachadas a un estado cercano al original se apoyaba en los siguientes razonamientos:

- Poseíamos evidencias suficientes de su estado anterior, a través de la documentación conservada en el Archivo Municipal (fig.12) y de la investigación de campo sobre las propias fachadas<sup>2</sup>

- Parecía conveniente dotar al edificio de una mayor coherencia y unidad formal entre ambas fachadas y entre éstas y los espacios interiores.

- El edificio cobraba más fuerza en su visión desde la calle y expresaba mejor su carácter palaciego, más acorde a su importancia y a su nuevo uso público.

- La imagen urbana se veía claramente mejorada con la recuperación del afilado perfil del parcelario medieval, que no planteaba problemas de tráfico en la actual situación de un casco antiguo peatonalizado.

- El espacio interior de los salones principales se veía también beneficiado al ampliar sus ventanas, ganando luminosidad y una escala más representativa.

Las actuaciones constructivas han sido las siguientes:

- Planta primera: Recuperación de los grandes huecos de fachada, con carpinterías de madera. Eliminación de recercados y decoración sobrepuesta. Eliminación de losa de hormigón en balcones, dejando visto el entramado de forja. Tratamiento de fachada en plantas primera y segunda con revoco de cal. (De las catas practicadas parecía deducirse que el ladrillo que formaba la fábrica de los muros no estaba destinado a ser visto, y en cualquier caso se encontraba muy deteriorado).

- Planta segunda: Las catas exteriores e interiores confirmaron la existencia pretérita de una galería de arquillos en la última planta de la calle Mayor, que curiosamente no se prolongaba en la fachada de la calle Jarauta.

- Chaflán: Recuperación de la esquina en ángulo y su balcón. Se ha trasladado ahí una de las dos columnas jónicas que flanqueaban la escalera principal, que muy bien pudiera ser la original, ya que es similar a la del dibujo de Pedro Arrieta y muestra deterioros propios de su exposición a la intemperie. Además, su posición en la escalera no podía ser la original por el recrecido posterior de ese tramo. La otra columna con la que se emparejaba era distinta y tenía un capitel falso de madera.

- Planta baja: El aprovechamiento durante la construcción de muros medievales preexistentes y las numerosas reformas de huecos hacen aquí más difícil saber cuál pudo ser la exacta proporción de los huecos originales. Según el lenguaje de la época, parece lógico pensar que se trataba de un zócalo mucho más ciego que el actual, acentuando por contraste el protagonismo de los grandes huecos de la planta noble.

Aunque la terminación original de este zócalo debió de ser revocada, lo fue seguramente más por ausencia de presupuesto, que les llevó incluso a aprovechar fábricas anteriores, que por cualquier otro motivo. Razones prácticas de mante-

---

<sup>1</sup> Véanse anexos A y C del Proyecto Básico de rehabilitación.

nimiento (durabilidad, pintadas, etc.) aconsejaban completar un zócalo de piedra, que eleva la dignidad del edificio con arreglo al nuevo papel que ha de representar en la ciudad. En la fachada a la calle Jarauta, la existencia de una mampostería de piedra con vestigios de construcciones anteriores ha aconsejado dejarlos a la vista. Además, la irregularidad y falta de planitud de esta fachada dificultaba su aplacado.

Se han creado grandes derrames al interior en los laterales y parte inferior de los huecos del zócalo para mejorar la iluminación natural y la cualidad arquitectónica de las zonas interiores.

- Casa de D. Francés: Se ha mantenido su composición independiente, resaltándola con la utilización de un color diferente en el revoco de cal. Así, los dos colores utilizados en las fachadas emparentan con los dos tonos gris y ocre de la piedra de Ezcaba utilizada tanto en la mampostería antigua como en el nuevo aplacado.

### **2.1.5. Accesos**

Se ha mantenido el portal existente como puerta de acceso principal, enfrentado a la escalera, desde el que se percibe una interesante visión escorzada del patio. Las puertas de madera, restauradas, mantienen las iniciales "JS" de su anterior propietario Juan Seminario. Según algunas tesis<sup>3</sup>, la puerta original podía encontrarse situada más a la izquierda, más centrada con el patio. Sin embargo, aun sin descartar su existencia primitiva, el gran portón que ocupaba ese lugar fue seguramente ampliado posteriormente como entrada de carruajes, a juzgar por la proximidad del dintel al alfarje y su deficiente solución constructiva, así como por su correspondencia con los vanos de los machones modificados del patio.

Excepto en la crujía de acceso, algo rebajada, la planta baja ha recuperado el nivel primitivo, definido por el pavimento del patio.

### **2.2. Criterios funcionales**

La decisión de ubicar el Centro Cívico del Casco Antiguo en la Casa del Condestable dota de un marco extraordinario a las actividades que se realicen en él, pero impone también sus servidumbres. Por tratarse de un importante patrimonio histórico-artístico, el programa de necesidades ha debido adaptarse a las posibilidades y características del edificio.

De hecho, podemos afirmar que la intervención arquitectónica habría sido prácticamente la misma con cualquier otro destino público. Cabe incluso preguntarse si la estructura distributiva y formal de los espacios interiores no eran más apropiados para un uso de tipo museístico, quizá capaz también de garantizar mejor el mantenimiento de este patrimonio arquitectónico. No obstante, vemos el centro cívico como una opción compatible, siempre que se observe un cierto respeto en el uso de los espacios y se le dote de un equipamiento acorde con ellos.

---

<sup>3</sup> Informe del archivero municipal D. José Luis Molins, previo al proyecto de rehabilitación.

Una vez fijados los criterios de intervención y consolidación del edificio, el proyecto se limita a asignar los usos a los espacios más adecuados.

El mayor problema radica en la compartimentación de espacios, ya que la mayor parte de las salas del edificio, limitadas por muros de carga, tienen una vocación unitaria, definida por el perímetro de los alfarjes de madera, y no es propio acometer contra ellos con tabiquerías.

Las estancias de la antigua casa de D. Francés, de dimensión más reducida, han sido ubicación idónea de las aulas y talleres de pequeño tamaño, reservando los grandes salones para otros usos.

Como ya ha quedado dicho, el antiguo patio trasero ha permitido situar en el corazón del edificio un nuevo núcleo de comunicaciones verticales, constituido por una escalera protegida y un gran ascensor con capacidad para diecisiete personas, que servirá igualmente como montacargas para el traslado de mobiliario o exposiciones.

El patio principal mantendrá su papel como espacio central de distribución, si bien su amplitud y su carácter representativo le permitirá también acoger exposiciones o eventos en sus distintas plantas.

Se comenta seguidamente la nueva distribución del edificio, planta por planta (V. fig.3).

### **2.2.1. Planta baja**

La primera crujía o zaguán de entrada recoge el mostrador de recepción e información, y una zona de espera. En el proyecto inicial se planteaba un conjunto de puestos individuales para acceso a todo tipo de información mediante ordenadores. El zaguán da acceso directo al patio, de donde parte la escalera principal.

A lo largo de la fachada de la calle Jarauta el proyecto inicial proponía un gran espacio de uso social, para encuentros informales, con materiales de lectura (libros, periódicos, revistas, ...) de libre acceso y servicio de cafetería, para lo cual se le ha dotado con un pequeño oficio de cocina anexo y conexión directa mediante una pequeña escalera con los almacenes del sótano. Finalmente, el Ayuntamiento ha decidido destinar estas salas a una oficina de atención al ciudadano.

La crujía más ancha, correspondiente al antiguo local de "Muebles Elósegui", alberga el salón de actos, que se sitúa en planta baja por razones de accesibilidad y evacuación. Además, esto permite excavar un graderío en pendiente para mejorar la visibilidad del espectador, aumentar la altura del escenario y enlazar con el nivel del pavimento original de la sala medieval, facilitando la comunicación directa del escenario con los almacenes y camerinos situados en planta sótano.

La "sala medieval", como queda dicho, recupera su altura original. Se optó en el proyecto por ubicar aquí la danza y usos análogos, en proximidad con los vestuarios y con posibilidad de incorporar climatización de aire impulsado por suelo y pavimento de madera sobre rastreles, condiciones constructivas difíciles de cumplir en las demás plantas. Finalmente, por sus especiales características arquitectónicas, esta sala está siendo utilizada como sala de exposiciones.

La implantación del centro cívico en la Casa del Condestable es una oportunidad clara de recuperar el uso público del patio de manzana, idea largamente acariciada por el Ayuntamiento. El propio centro agradecerá también la posibili-

dad de realizar algunas de sus actividades al aire libre. Para ello, se expropió una franja ajardinada elevada que impedía la comunicación del edificio con el patio. En su lugar, se ha propuesto una zona pavimentada accesible en rampa, que resuelva el problema de las diferentes alturas y sirva también para acotar un espacio más privativo de las actividades del centro. Desde ella podrá entrarse directamente a un vestíbulo de carga y descarga comunicado con el escenario del salón de actos, la sala medieval, el pasillo del montacargas y los almacenes. Esta zona exterior ha quedado pendiente de ser pavimentada, a la espera del futuro proyecto de urbanización del patio de manzana.

### **2.2.2. Planta sótano**

Además de los accesos citados, alberga los aseos generales, vestuarios y almacenes. Los vestuarios podrán ser utilizados por los usuarios de la sala de danza u otras actividades físicas desarrolladas en el centro o puntualmente como camerinos durante el desarrollo de conciertos o espectáculos.

La pequeña bodega abovedada podrá ser utilizada como almacén o para el desarrollo de pequeños actos: servir un aperitivo o una comida, etc.

### **2.2.3. Planta primera**

El carácter noble de sus principales salones aconseja un uso poco especializado, que no exija la presencia permanente de mobiliario específico de las actividades del centro. Su uso más claro es el de la celebración de exposiciones: una sola gran exposición puede ocupar toda la planta en un recorrido perimetral de sala en sala; varias pequeñas exposiciones pueden tener acceso independiente desde el patio. Su carácter polivalente admite, además, realizar recepciones, conferencias, etc.

No hay que olvidar tampoco el gran número de turistas y peregrinos del Camino de Santiago que diariamente transitan por la calle Mayor. La visita del edificio les ofrece un alto en el camino e incrementa el potencial turístico de la ciudad. Las salas de la planta primera, por sí mismas o dotadas de alguna exposición permanente o temporal, ofrecen la oportunidad de realizar un recorrido por el edificio, convertido así en museo.

### **2.2.4. Planta segunda**

Estará dedicada a aulas y talleres de actividades plásticas, junto con una pequeña oficina de gestión del propio centro. En la sala más representativa, que da a la calle Mayor, se ubica una pequeña sala de conferencias.

### **2.2.5. Planta tercera**

Se sitúan en ella otras cuatro aulas, así como los accesos a las instalaciones ubicadas en las entrecubiertas.

## 2.3. Criterios constructivos

### 2.3.1. Criterios generales

La elección de materiales ha tenido primordialmente en consideración su adecuación al edificio, por tratarse de un “Bien de Interés Cultural”. Sin embargo, salvo en casos concretos de restitución analógica de lo perdido, como las lagunas de los alfarjes o las columnas octogonales del patio, se ha evitado en el diseño de los elementos nuevos cualquier intento de mimesis con el pasado, que puede caer fácilmente en el pastiche y el “falso histórico”.

Son los materiales empleados los encargados de establecer un puente de unión entre pasado y presente: piedra del país, barro cocido, madera y morteros de cal y yeso son materiales tan vigentes y disponibles hoy como hace quinientos años. Ellos conforman las superficies vistas del proyecto, hoy como entonces, en una continuidad histórica y formal que asegura la coherencia constructiva de las viejas y nuevas fábricas. Su mantenimiento no es problemático, pues envejecen con nobleza.

Esta apuesta por la rica tradición constructiva de la que el edificio nos da ejemplo no ha excluido el empleo de las más modernas técnicas en la puesta en obra, así como el de otros materiales en misiones que les son propias, como el hormigón de recalces y muros de refuerzo, los tirantes y otros elementos de hierro o el zinc de los remates de cubiertas.

### 2.3.2. Criterios estructurales

Dada la necesidad de vaciado y reconstrucción total del núcleo central del edificio constituido por los dos patios originales, se ha decidido realizar este núcleo en hormigón armado. Equivale a introducir un edificio dentro de otro: los muros interiores se ven así reforzados por esta camisa de hormigón para soportar las nuevas cargas; los muros de fachada son atados a este núcleo rígido mediante tirantes metálicos ocultos en el interior de los alfarjes de madera. Este procedimiento permite consolidar eficazmente todo el edificio, con peligrosos desplomes hacia la calle.

Al dar mayor altura al núcleo central de ambos patios, los pares de la cubierta pueden también apoyarse en él, con faldones de pendiente única hacia la calle. Se soluciona así de forma más limpia y eficaz la cubierta perimetral de teja.

El caserón de D. Francés planteaba un problema singular, pues los dos únicos pilares centrales de la planta baja no eran capaces de soportar las nuevas sobrecargas. Se comprobó además la total ausencia de cimentación, ya que apoyaban directamente sobre el terreno. Ello ha obligado a aprovechar el espacio de la entrecubierta para situar unas cerchas de madera con tirantes metálicos de las que cuelga el piso inferior, trasladando así las cargas centrales a los muros laterales. Además, se han consolidado los arcos ojivales y reforzado la capacidad resistente del terreno con inyecciones de mortero.

Ha sido también necesario recalzar con bataches de hormigón un gran número de muros de piedra, con cimentaciones insuficientes.

En la esquina noreste del patio, fue necesario sustituir los muros de carga originales, que amenazaban ruina, por nuevos muros de ladrillo, apeando la estructura de madera en todas sus plantas mediante cimbras.

En cuanto a los alfarjes de madera, se ha optado por mantener su función resistente, aumentando el canto de las vigas mediante refuerzos de madera laminada unidireccional Kerto, con conectores encolados de madera de pino. Se mantiene así la homogeneidad y forma de trabajo del material, y se evita la irreversibilidad de las soluciones de refuerzo con hormigón, de dudoso comportamiento a largo plazo.

### **2.3.3. Criterios de diseño de instalaciones**

La introducción de todas las instalaciones necesarias para la obtención del confort y la versatilidad de uso necesarios en un edificio público de este tipo en los tiempos actuales ha requerido un gran esfuerzo conjunto de los equipos de ingenieros y arquitectos. La imposibilidad de introducir falsos techos ni dobles tabiques planteaba serios problemas, en especial en lo referente a la climatización del edificio.

Se instaló un sistema completo de climatización de aire en el salón de actos y en la sala medieval. En el resto, una instalación de suelo radiante con tuberías de polietileno da calefacción en invierno y refrescamiento en verano, completada con aire primario de ventilación, precalentado o enfriado según la estación. La disminución de los caudales de aire necesarios y una menor exigencia en la uniformidad de la distribución, permite llevar los conductos ocultos en todo el edificio, aprovechando en muchos casos antiguas chimeneas. Los climatizadores necesarios para la planta baja se sitúan bajo el patio, en planta sótano, así como un centro de transformación. Las plantas primera, segunda y tercera se sirven de climatizadores ubicados en las entrecubiertas.

El diseño de la iluminación busca potenciar los principales valores del edificio, muy especialmente sus techos de madera. Estructuras colgadas vistas de dimensiones mínimas proyectan una luz indirecta hacia el techo, que resalta los alfarjes y da una iluminación general de ambiente. Las mismas estructuras proporcionan luz directa mediante luminarias fluorescentes fijas en los talleres y aulas, o bien carriles electrificados para soporte de proyectores en las zonas polivalentes y de exposiciones.

Los cableados eléctricos e informáticos pueden ser registrados a lo largo de todo el edificio mediante canaletas empotradas en el suelo que recorren el perímetro de cada sala.

En definitiva, el edificio reúne todas las comodidades y prestaciones de un edificio del siglo XXI, manteniendo la apariencia del edificio del siglo XVI que fue.

A modo de resumen final, en la fig. 13 puede apreciarse la evolución del proceso constructivo de la obra de rehabilitación en las zonas más emblemáticas del edificio.

### 3. Ficha técnica

- Autores del proyecto y dirección de obra:  
Tabuenca & Leache, Arquitectos
- Directores:  
Fernando Tabuenca, arquitecto  
Jesús Leache, arquitecto
- Colaboradores proyecto básico:  
Maite Zabala, arquitecto  
Arantxa Villar, arquitecto
- Colaboradores proyecto básico y de ejecución:  
Belén Beguiristáin, arquitecto  
Alejandro Sánchez, arquitecto
- Colaborador dirección de obra:  
Belén Beguiristáin, arquitecto
- Mediciones y presupuestos, estudio y coordinación de seguridad y salud,  
dirección de ejecución:  
Arturo Pérez Espinosa, arquitecto técnico  
José Luis Sola Labari, arquitecto técnico
- Estudios histórico-artísticos:  
Asunción Orbe, historiadora  
Aurelio García, historiador
- Estudios arqueológicos:  
Gabinete Trama. (Dirección: Mercedes Unzu, arqueóloga)
- Estudios estratigráficos y restauración:  
Sagarte, S.L.. (Dirección: Blanca Sagasti, restauradora)
- Estructuras de madera:  
Mikel Landa, arquitecto
- Estructuras de hormigón:  
Proyecto: Susana Iturralde, arquitecto  
Dirección de obra: Raúl Escrivá, ingeniero de caminos

- Instalaciones:  
GE & Asociados, S.L.  
Proyecto: José Javier González, Angel Gil, Maite Alfonso, ingenieros  
Dirección de obra: Juan Carlos Suárez, ingeniero
- Empresa constructora:  
U.T.E. Comsa – ACR  
Jefe de obra: Albert Regot
- Supervisión del proyecto y la obra:  
Oficina de Rehabilitación Urbana del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Pamplona.  
Director: Alberto Calvo  
Arquitecto: Javier Recalde





Fig. 1. Fachada. Estado inicial (2001)

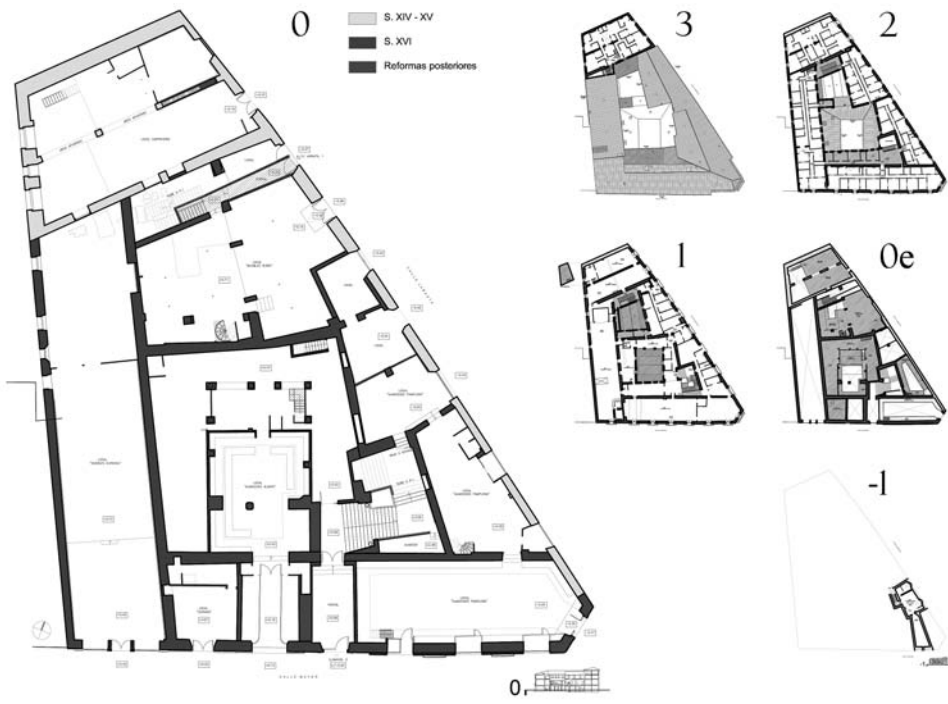


Fig. 2. Plantas. Estado inicial (2001)

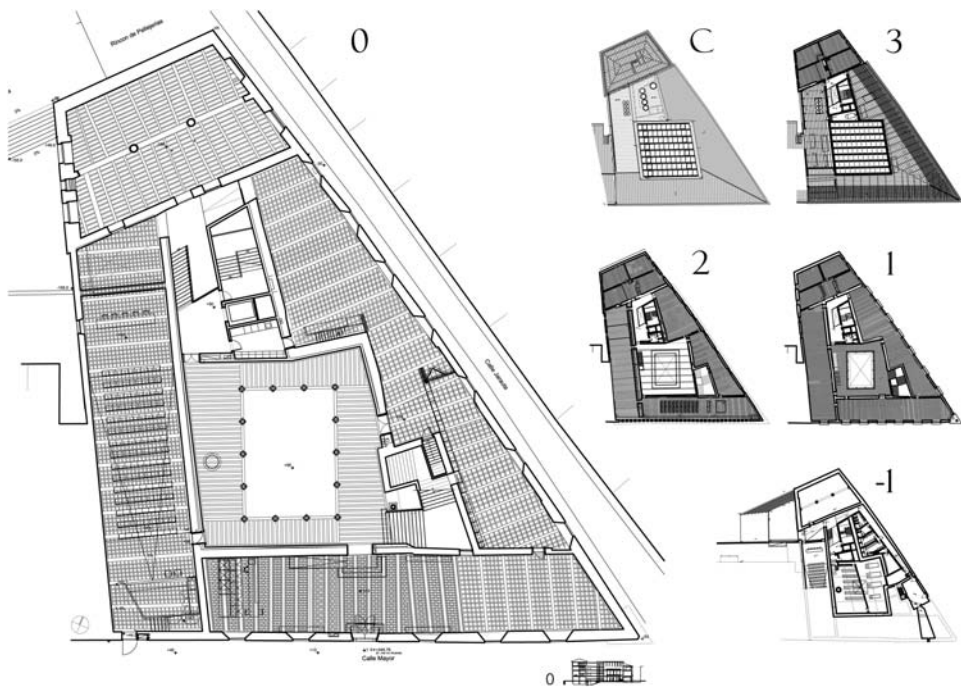


Fig. 3. Plantas proyecto de rehabilitación (2004)

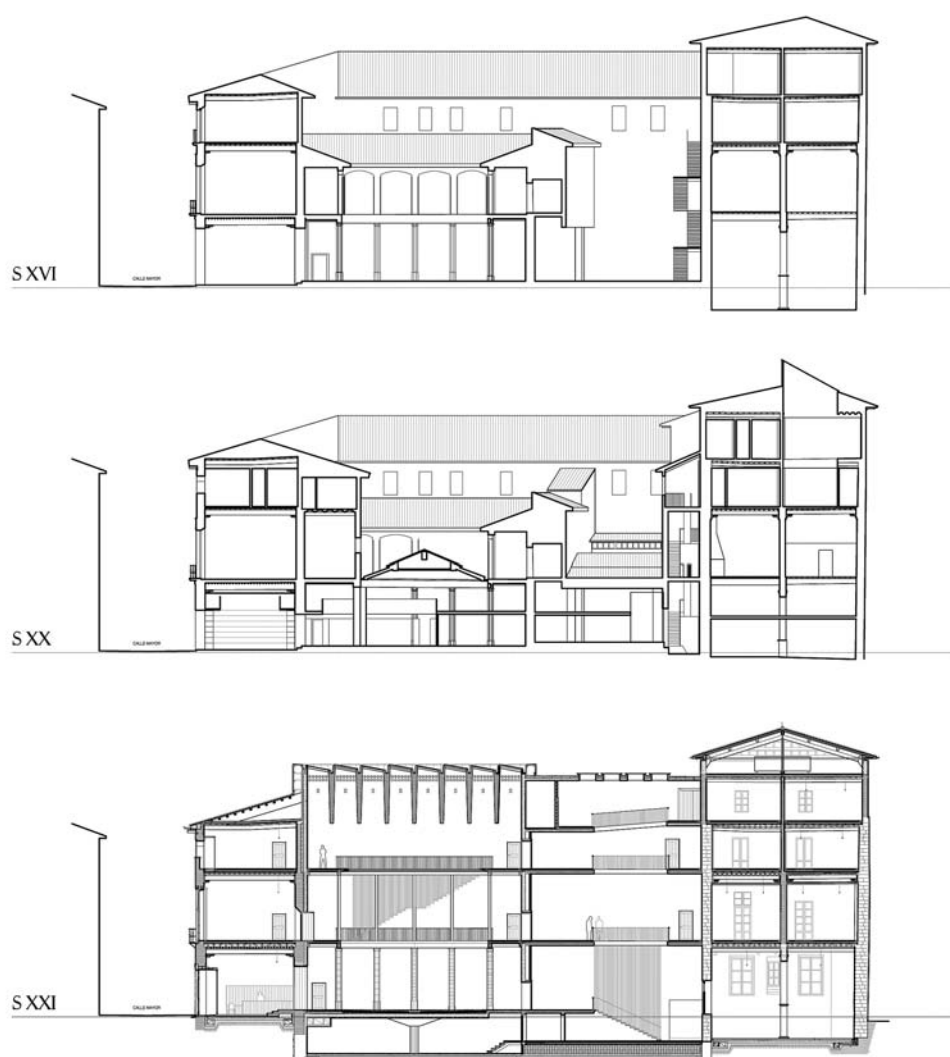


Fig. 4. Sección longitudinal. Evolución histórica



Fig. 5. Patio principal. Planta primera



Fig. 6. Patio principal. Planta segunda



Fig. 7. Escalera principal



Fig. 8. Patio de servicios



Fig. 9. Salón principal



Fig. 10. Sala planta primera





Fig. 11. Fachada reformada (2008)



Fig. 12. Plano de la reforma de 1891.

