

MODIFICACIÓN PORMENDORIZADA DE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE HUARTE DETERMINACIONES SOBRE EL BARRIO ANTIGUO

Arquitecto redactor: **Iñaki Tanco Hualde**

Fecha: **AGOSTO 2021**

OBJETO

El ayuntamiento de Huarte promueve la presente Modificación Pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana del municipio en lo referente a las Determinaciones sobre el Barrio Antiguo de la localidad, concretamente en lo referente a varios aspectos de las Condiciones Generales de la Edificación en dicho ámbito de actuación.

PROMOTOR

El promotor del presente documento es el Ayuntamiento de Huarte / Uharteko Udala.

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito del presente expediente afecta exclusivamente a las parcelas de suelo urbano incluidas en el denominado "Barrio Antiguo" de Huarte por el expediente de Reforma del Plan General de Ordenación Urbana "Determinaciones sobre el Barrio Antiguo" de Huarte, aprobado definitivamente con fecha 30 de noviembre de 1.988 y con publicación normativa con fecha 10 de agosto de 2.021 (BON Nº 186)

JUSTIFICACIÓN

La presente modificación pretende ajustar los criterios constructivos de las edificaciones del ámbito para evitar incorrectas interpretaciones y concretar las condiciones generales de la edificación en el ámbito.

Las modificaciones propuestas hacen referencia a los siguientes puntos de la normativa:

- Envolvente de la cubierta y criterios de altura
- Condiciones de habitabilidad.
- Composición y materiales de las fachadas
- Materiales de cubiertas y tejados.
- Dimensión y materiales de los aleros.
- Materiales de las carpinterías exteriores.

En la normativa vigente se recoge una descripción de cada uno de los aspectos anteriormente mencionados. No obstante, dicha descripción permite una cierta interpretación por los promotores que desvirtúan la percepción de la estructura urbana de un Centro Histórico.

Tal como planteaba en equipo redactor del documento original vigente, el resultado del desarrollo urbanístico del Barrio Antiguo debe surgir como consecuencia de la evolución de la situación actual del barrio, permitiendo la sustitución o rehabilitación de lo existente, pero trabajando siempre sobre la trama urbana actual. Teniendo en cuenta además que, salvo excepciones concretas y puntuales, el Casco Viejo de Huarte no tiene patrimonio arquitectónico notable, sino que el valor reside en el conjunto. Por lo que se pretende concretar los puntos anteriormente mencionados para garantizar una correcta conservación del conjunto.

MEMORIA Art. 5.2. Criterios de altura

En general, las alturas planteadas se acomodan a la situación actual existente. Para los casos de renovación se plantea una altura generalizada de B+2, salvo excepciones justificadas, en donde, por retranquear notablemente el catastral actual, se permite B+3, o por idoneidad urbana.

Se permiten aprovechamientos bajo cubierta para vivienda, en todos aquellos casos en los que se considere posible. Esta técnica no se plantea como una planta más, sino que el aprovechamiento estará siempre sujeto a la envolvente de la cubierta, sin sobresalir nunca por encima de ella.

En la Normativa se fijará exactamente la envolvente máxima de la cubierta dentro de la que se puede organizar el volumen habitable.

También en la Normativa se fijarán altura máximas para plantas nuevas en caso de renovación o nueva planta.

NORMATIVA Art. 23. Altura de la edificación

La altura de la edificación viene regulada en la Normativa Pormenorizada y en los planos correspondientes.

En los casos de renovación, las alturas máximas y mínimas serán aquellas que exige el condicionado de V.P.O. en la fecha de aprobación de estas Ordenanzas, salvo en el caso de edificios dotacionales o institucionales y situaciones excepcionales en los que se podrá justificar razonadamente alturas superiores.

Se permiten ascensores siempre que su caseta de maquinaria no exceda del volumen envuelto por las pendientes de la cubierta y sin que suponga, en ningún caso, una rotura del paisaje de las cubiertas del Casco Antiguo de Huarte.

NORMATIVA Art. 24. Envolvente de la cubierta

Se define como envolvente máxima de la cubierta a los planos formados por el plano de fachada constituido por la alineación oficial de la misma hasta una altura de 1,30 metros por encima de la cara inferior del forjado del techo de la última planta, sin contar la entrecubierta, y un plano que, con un máximo del 40% de la pendiente, se trace a partir de la arista en la que terminaba el plano anterior.

Para formar la envolvente total de la cubierta, se aplicará el mismo criterio a todas las fachadas del edificio, tanto exteriores como interiores y de patio.

NORMATIVA – *Capítulo IV. Condiciones de habitabilidad*

Artículo 25. Condiciones funcionales mínimas

Una vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y cuarto de aseo compuesto de, al menos, ducha, lavabo e inodoro. La cocina dispondrá de fregadero propio.

Cada pieza, salvo la común, no será de paso obligado a otra pieza, menos en el caso de aseos incorporados a dormitorios en el caso de que existan más de uno.

En el régimen de conservación se permiten dormitorios alcobados, siempre que no sea posible la solución de piezas cerradas independientes. No se permiten en el resto de situaciones.

Artículo 26. Superficies mínimas.

Siempre que una vivienda se tramite dentro del régimen de conservación se justificará, meticulosa y razonadamente, la solución adoptada.

Las soluciones deben tratar de obtener resultados coherentes con la calidad de vida exigible en el período de vigencia del PEPR.

No son admisibles soluciones congestionadas, salvo en el caso que se justifique la presentada como única posible.

En el régimen de conservación las superficies mínimas serán las siguientes:

- Cocina, comedor, estar 15 m².
- Comedor estar 12 m².
- Cocina independiente 5 m².
- Habitación doble 10 m².
- Habitación individual 6 m².

En los regímenes de renovación y nueva planta serán de aplicación las condiciones exigidas a las viviendas de protección oficial.

Artículo 28. Condiciones de iluminación.

En el régimen de conservación la superficie mínima libre de iluminación de cada pieza de una vivienda, salvo el aseo, será la décima parte de la superficie mínima de la misma.

Se permite que el aseo tenga iluminación artificial.

Artículo 29. Condiciones de ventilación.

En el régimen de conservación la superficie mínima libre de iluminación de cada pieza de una vivienda, salvo el aseo, será la doceava parte de la superficie mínima de la misma.

Se permite que el aseo tenga iluminación artificial o forzada.

En el caso excepcional y no recomendable de ventilaciones concatenadas de alcobas, se prohíbe que una pieza ventile al exterior por medio de más de una habitación común intermedia. En ese caso la apertura entre ambas piezas será de, al menos, la mitad de la superficie útil de la pieza más pequeña y para obtener las superficies mínimas de ventilación de la pieza exterior se computará la suma de las superficies de las piezas implicadas.

Las ventilaciones y extracciones forzadas se regularán según las condiciones exigidas a las viviendas de VPO.

Artículo 30. Condiciones de aislamiento, estanqueidad y protección.

Toda vivienda será estanca al agua y al aire.

El difícil cálculo de los coeficientes de aislamiento de los elementos constructivos sometidos al régimen de conservación, impide la exigencia del cumplimiento estricto de la norma NBE-CT, pero se exige la adopción justificada de medidas conducentes a su cumplimiento.

Iguals circunstancias y exigencias son de aplicación respecto de la norma NBE-CA.

Iguals circunstancias y exigencias son de aplicación respecto de la norma NBE-CPI.

NORMATIVA – Capítulo V. Tipologías. Normas de adecuación ambiental

Artículo 32. Sobre la técnica de la construcción

Tanto en los edificios sujetos al régimen de conservación, como en los casos normalizados de renovación, la construcción deberá sujetarse al modo tradicional de muros de carga sustentantes de fachadas con los detalles constructivos que le corresponden.

Se permite la utilización de otros sistemas estructurales, siempre que al exterior ofrezcan el mismo resultado de imagen y constructivo que el de las fachadas portantes de muros de carga.

Dentro de la técnica constructiva de muros de carga, se permiten huecos que le son propios, de luces menores de 1,40 mts. para las plantas elevadas y con mayor proporción de la fábrica ciega sobre los vanos, salvo en casos excepcionales de arquerías o técnicas constructivas no fundamentadas en cargaderos mayores que la luz descrita.

El ritmo de huecos será ordenado y relacionado en vertical, según exige la técnica constructiva de muros de carga. Los huecos siempre serán "verticales", es decir, la altura será, como mínimo 1,5 veces la anchura del hueco.

En planta baja, obligando a la misma técnica constructiva, se permite un vano de 3 mts. de luz o algo mayor siempre que la angostura de la calle a la que da frente el acceso rodado de la parcela sea lo suficientemente exigua como para justificar un ensanchamiento mayor que el permitido de 3 mts. Este hueco será coherente y ordenado con los del resto de la construcción y se resolverá constructivamente de tal forma que no afloren a la imagen del edificio sistemas constructivos incoherentes con él.

Se permite un único vano con esta medida, salvo que el edificio, en su origen, disponga de otros.

El resto de huecos en planta baja, al igual que en plantas elevadas, no podrá superar la luz de 1,80 mts, bien sea en huecos con alfeizar o rasgados hasta el suelo.

Los vuelos del edificio serán, dentro de las limitaciones de longitudes que luego se especificarán, coherentes con el propio sistema constructivo de muros de carga, tanto en losas y miradores, como en aleros.

La estructura sustentante interna del edificio será optativa para el promotor.

Se permiten excepcionalmente, en casos justificados con evidencia, la adopción de otras técnicas constructivas, en cuyo caso el resultado del edificio exterior será el mismo que en este artículo se exige.

Artículo 33. Composición de las fachadas

La composición de las fachadas de un edificio será unitaria y estará diseñada hasta la rasante de la calle, incluida la planta baja y el sótano en todas aquellas que dan fachada a las huertas.

El tratamiento de las mismas será homogéneo en soluciones constructivas y de diseño en toda su extensión.

Se proyectarán, en todos los casos posibles, fachadas ordenadas y simétricas, con una composición de huecos en vertical que, si fuera posible, tendrán respuesta en la planta baja.

El plano de fachada de la planta baja será coincidente con el de las plantas elevadas.

Se prohíben los tambores de persiana manifestados al exterior.

Artículo 34. Composición de la planta baja

La decoración de la planta baja estará ordenada y será coherente en materiales, huecos y soluciones constructivas y de diseño con el resto del edificio.

Los rótulos se situarán en el mismo plano de la fachada. Quedan prohibidos los rótulos en bandera.

Se prohíben los cajones de persianas que rebasen al exterior el plano de la persiana cerrada o que estén representados manifiestamente al exterior.

En todo caso se procurará que la decoración de la planta baja se ajuste a los huecos originales de la construcción, resolviendo las necesidades del proyecto dentro de los mismos.

No se permiten decoraciones de la planta baja inconexas e independientes de los materiales, formas y soluciones del edificio donde se ubican.

Artículo 35. Materiales de fachada

Se permiten revocos, enlucidos y técnicas similares para ser pintadas posteriormente.

Se permiten fábricas y acabados de piedra natural, no de mármol, ni de granito, ni similares. Siempre que los chapeados no estén tratados a "plastón".

Se permiten fachadas de ladrillo encebollado y caravista de hiladas formadas por piezas de altura menos de 3 cms. Y llagas menores de 1 cm.

Se prohíbe picar los revocos, enlucidos o "encebollados" y dejar a la vista fábricas y lienzos que jamás fueron trabajados con el fin de que sus técnicas fueran vistas.

Se permiten las carpinterías y persianas de madera barnizada o pintada y metálicas pintadas o lacadas, así como contraventanas. Toldos y persianas ligeras tipo valenciano.

Las carpinterías de los portales serán de madera, permitiéndose la inclusión de rejas y vidrio en las mismas, sin que estos materiales sean los dominantes en la solución.

Las carpinterías de garajes y almacenes, siempre según las medidas máximas establecidas, serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose que la estructura portante y el zócalo y elementos de cierre sean metálicos pintados, pero estando obligados a que la solución al exterior presente mayor superficie de madera que metálica.

Artículo 36. Cubierta y tejados

Las cubiertas y tejados conducirán sus planos hacia las alineaciones exteriores de la construcción, formando una línea de cornisa en el canalón. La estructura sustentante y su sentido constructivo serán una continuación de la estructura general de muros de carga que exige para la totalidad de la casa.

Se permiten los canalones y bajantes de PVC y de zinc, los cuales obligatoriamente deberán estar pintados y protegidos en todos aquellos tramos que estén situados a menos de 2 mts. de altura de la rasante de la calle. Su diámetro máximo será de 85 mm.

Las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica árabe en pendientes comprendidas entre el 25% y el 40%. Se permiten cubiertas planas al interior, nunca representadas al exterior, y en una dimensión superficial que no rebase el 20% de la planta de la construcción total.

Quedan permitidas las mansardas en las siguientes condiciones:

- No rebasarán superficialmente, en planta y en su conjunto, una superficie mayor del 15% de la totalidad de la cubierta.
- La anchura libre del hueco no será superior a 1 m.
- Su número y disposición en la cubierta estará compuestos con las fachadas del edificio.

Se admiten como excepción todas las situaciones anteriores incluidas en el régimen de conservación.

Se permite cerrar con acristalamiento las solanas. El cierre respetará la estructura portante de la cubierta, dejando esta última visible al exterior.

Las chimeneas y elementos agregados de fachada estarán tratados de forma que se consiga la integración visual de los mismos en el conjunto de la construcción.

Artículo 37. Aleros

Las construcciones dispondrán obligatoriamente de aleros. Se permiten aleros comprendidos entre 50 y 70 cm. siempre en función de la calle o del espacio público en el que se encuentren. Canto máximo de la losa 12 cm.

La medida vertical máxima entre el intradós del alero y la cara superior del forjado de la última planta será de 60 cms.

El alero podrá estar decorado.

Se admiten como excepción los aleros pertenecientes a edificios incluidos en el régimen de conservación que estén situados fuera de este artículo.

Artículo 39. Balcones

El vuelo máximo permitido para la losa de un balcón es de 60 cms.

La losa del balcón será de piedra natural o de hormigón. En ambos casos el canto estará moldurado, tendrá goterón y no será superior a 12 cms.

Se permiten, lógicamente, las losas de entramado metálico relleno de elementos cerámicos.

La protección vertical será de hierro perfilado macizo o de fundición, estando expresamente prohibidos los antepechos de fábrica o ciegos.

Artículo 40. Miradores

El vuelo máximo permitido para el saliente máximo de un mirador será de 90 cms. Su longitud estará acorde con la fachada y, en cualquier caso, habrá que justificar la solución, en el caso en que se proponga, de una longitud mayor del 50% de la misma para calles mayores de 8 mts. medidos entre la propia fachada y la que esté enfrente en todos los puntos del mirador.

Se realizarán obligatoriamente acristalados en toda su extensión y armados y protegidos por perfiles metálicos o de madera que posteriormente serán pintados.

El diseño de los mismos estará basado en los ejemplos tradicionales existentes en el ámbito del PEPRI.

Artículo 41. Molduras, relieves y mochetas

En planta baja se permiten molduras y relieves que no excedan 10 cms. del plano de la fachada y que podrán ser de 25 cms. en el resto de las plantas.

Las mochetas serán siempre mayores de 25 cms.

MEMORIA Art. 5.2. Criterios de altura

En general, las alturas planteadas se acomodan a la situación actual existente. Para los casos de renovación se plantea una altura generalizada de B+2, salvo excepciones justificadas, en donde, por retranquear notablemente el catastral actual, se permite B+3, o por idoneidad urbana.

Se permiten aprovechamientos bajo cubierta para vivienda, en todos aquellos casos en los que se considere posible. El espacio resultante en bajo cubierta deberá estar siempre vinculado a la vivienda de la planta inferior, o deberá utilizarse para usos complementarios de las viviendas (trasteros, cuartos instalaciones,...) Este espacio nunca podrá sobresalir por encima de la envolvente máxima de la cubierta y la altura máxima interior en cumbre será de 4,00 metros.

En la Normativa se fijará exactamente la envolvente máxima de la cubierta dentro de la que se puede organizar el volumen habitable.

También en la Normativa se fijarán altura máximas para plantas nuevas en caso de renovación o nueva planta.

NORMATIVA Art. 23. Altura de la edificación

La altura de la edificación viene regulada en la Normativa Pormenorizada y en los planos correspondientes.

En los casos de renovación, las alturas mínimas en el interior de las viviendas serán aquellas que exige el condicionado definido en el Decreto Foral que determina las condiciones mínimas de habitabilidad que debe reunir toda vivienda en Navarra. La altura máxima de las plantas tipo será de 3 metros medida entre forjados, salvo en el caso de edificios dotacionales o institucionales en los que se podrá justificar razonadamente alturas superiores.

Se permite que los casetones de ascensores sobresalgan del volumen envuelto por las pendientes de la cubierta conforme lo que se regula en el artículo siguiente.

NORMATIVA Art. 24. Envolvente de la cubierta

Se define como envolvente máxima de la cubierta a los planos formados por el plano de fachada constituido por la alineación oficial de la misma hasta una altura de 1,30 metros por encima de la cara superior del forjado del techo de la última planta, sin contar la entrecubierta, y un plano que, con un máximo del 40% de la pendiente, se trace a partir de la arista en la que terminaba el plano anterior, no obstante la altura máxima interior en cumbre será de 4,00 metros.

Para formar la envolvente total de la cubierta, se aplicará el mismo criterio a todas las fachadas del edificio, tanto exteriores como interiores y de patio.

No se permitirá romper el plano de la cubierta salvo para construir ventanas cenitales, ventanas tipo buhardillas, casetones de ascensor y chimeneas.

Las ventanas de buhardilla y casetones de ascensor deberán situarse separándose al menos un metro de los límites del plano de la cubierta en el que se instalan, pudiendo adosarse a la cumbre, pero sin sobrepasar la altura de ésta. Deberán disponer de cubierta a dos aguas perpendicular a la pendiente de la cubierta general y su hueco será inferior a 1 m².

Las ventanas cenitales ocuparán una superficie inferior a 1,35 m², separándose al menos 1 metro de los límites del plano de la cubierta en la que se instalen.

Las construcciones que se realicen por encima de la altura de la edificación se ejecutarán con materiales de calidad idéntica a los cierres de la edificación y deberán conformar un conjunto compositivamente unitario con la misma.

NORMATIVA – Capítulo IV. Condiciones de las viviendas

Artículo 25, 26, 28 y 29. Condiciones mínimas de habitabilidad

Las viviendas cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad reguladas en el Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo

Artículo 30. Condiciones básicas de calidad de la edificación.

Todos los edificios cumplirán la normativa regulada en el marco normativo por el que se por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, que en el momento actual es el Código Técnico de la Edificación

NORMATIVA – Capítulo V. Tipologías. Normas de adecuación ambiental

Artículo 32. Sobre la técnica de la construcción

Tanto en los edificios sujetos al régimen de conservación, como en los casos normalizados de renovación, la construcción deberá sujetarse al modo tradicional de muros de carga sustentantes de fachadas con los detalles constructivos que le corresponden.

Se permite la utilización de otros sistemas estructurales, siempre que al exterior ofrezcan el mismo resultado de imagen y constructivo que el de las fachadas portantes de muros de carga.

Dentro de la técnica constructiva de muros de carga, se permiten huecos que le son propios, de luces menores de 1,40 mts. para las plantas elevadas y con mayor proporción de la fábrica ciega sobre los vanos, salvo en casos excepcionales de arquerías o técnicas constructivas no fundamentadas en cargaderos mayores que la luz descrita.

El ritmo de huecos será ordenado y relacionado en vertical, según exige la técnica constructiva de muros de carga. Los huecos siempre serán "verticales", es decir, la altura será, como mínimo 1,5 veces la anchura del hueco.

En planta baja, obligando a la misma técnica constructiva, se permite un vano de 4 mts. de luz. Este hueco será coherente y ordenado con los del resto de la construcción y se resolverá constructivamente de tal forma que no afloren a la imagen del edificio sistemas constructivos incoherentes con él.

Se permite un único vano con esta medida, salvo que el edificio, en su origen, disponga de otros.

El resto de huecos en planta baja, al igual que en plantas elevadas, no podrá superar la luz de 2,50 mts, bien sea en huecos con alfeizar o rasgados hasta el suelo.

Los vuelos del edificio serán, dentro de las limitaciones de longitudes que luego se especificarán, coherentes con el propio sistema constructivo de muros de carga, tanto en losas y miradores, como en aleros.

La estructura sustentante interna del edificio será optativa para el promotor.

Artículo 33. Composición de las fachadas

La composición de las fachadas de un edificio será unitaria y estará diseñada hasta la rasante de la calle, incluida la planta baja y el sótano en todas aquellas que dan fachada a las huertas.

El tratamiento de las mismas será homogéneo en soluciones constructivas y de diseño en toda su extensión, pudiendo variar el material de fachada en planta baja.

Se proyectarán, en todos los casos posibles, fachadas ordenadas y simétricas, con una composición de huecos en vertical que, si fuera posible, tendrán respuesta en la planta baja.

El plano de fachada de la planta baja será sensiblemente coincidente con el de las plantas elevadas, pudiendo estas últimas sobresalir un máximo de 5 cms. desde el plano de fachada en planta baja

Se prohíben los tambores de persiana manifestados al exterior.

Artículo 34. Composición de la planta baja

La decoración de la planta baja estará ordenada y será coherente en materiales, huecos y soluciones constructivas y de diseño con el resto del edificio.

Los rótulos se situarán en el mismo plano de la fachada. Quedan prohibidos los rótulos en bandera.

Se prohíben los cajones de persianas que estén representados manifiestamente al exterior.

En todo caso se procurará que la decoración de la planta baja se ajuste a los huecos originales de la construcción, resolviendo las necesidades del proyecto dentro de los mismos.

No se permiten decoraciones de la planta baja inconexas, e independientes de los materiales, formas y soluciones del edificio donde se ubican.

Artículo 35. Materiales de fachada

Los edificios situados dentro del ámbito de aplicación de este documento dispondrán siempre de piedra en bloque en esquinas, así como mochetas, dinteles y alfeizares de ventanas de planta baja.

Para el resto del edificio, los materiales de las fachadas seguirán alguno de los siguientes criterios:

- Piedra de mampostería o de sillar, dando protagonismo a las juntas horizontales. No se permitirán las plaquetas de imitación de mampostería, aunque se permiten las de sillar. No obstante, se evitarán los tamaños y proporciones repetitivas que den un aspecto artificial o postizo.
- Enfoscados y enlucidos pintados, en cuyo caso, el color de la pintura será de blancos o tonos claros. No se permiten las imitaciones de sistemas constructivos tradicionales con pintura, como estructuras de madera, perrotos de aleros y esquinales de edificios, ni paños pintados de distinto color dentro de la fachada.
- Se podrán realizar estructuras o revestimientos de fachadas en madera maciza.
- Se permite la utilización de ladrillo caravista rústico envejecido de hiladas formadas por piezas de altura menor de 4 cms. y llagas menores de 1,5 cm como elementos decorativos, pero no para fachadas completas. Este material podrá suponer un máximo del 25 % de cada fachada
- Se permiten las carpinterías, persianas y contraventanas de madera barnizada o pintada, así como de PVC o aluminio en acabado madera. No se permiten persianas ligeras tipo valenciano al exterior.

Las carpinterías de los portales y garajes serán de los mismos materiales y acabados descritos en el párrafo anterior, permitiéndose la inclusión de vidrio en las mismas. No podrán instalarse rejas en los huecos.

Las carpinterías de los locales, siempre según las medidas máximas establecidas, serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose que la estructura portante y el zócalo y elementos de cierre sean metálicos pintados, pero estando obligados a que la solución al exterior presente mayor superficie de madera que metálica.

Artículo 36. Cubierta y tejados

Las cubiertas y tejados conducirán sus planos hacia las alineaciones exteriores de la construcción, formando una línea de cornisa en el canalón. La estructura sustentante y su sentido constructivo serán una continuación de la estructura general de muros de carga que exige para la totalidad de la casa.

Se permiten los canalones y bajantes de zinc y acero galvanizado, los cuales obligatoriamente deberán estar pintados y protegidos en todos aquellos tramos que estén situados a menos de 2 mts. de altura de la rasante de la calle. Se prohíben canalones y bajantes de PVC al exterior.

Las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica árabe o mixta de doble curva en color pardo no permitiéndose rojas ni colores oscuros y en pendientes comprendidas entre el 25% y el 40%. Se permiten cubiertas planas al interior, nunca representadas al exterior, y en una dimensión superficial que no rebase el 20% de la planta de la construcción total.

Quedan permitidas las mansardas o ventanas de buhardilla en las siguientes condiciones:

- No rebasarán superficialmente, en planta y en su conjunto, una superficie mayor del 15% de la totalidad de la cubierta.
- La superficie del hueco no será superior a 1 m².
- Su número y disposición en la cubierta estará compuestos con las fachadas del edificio.
- El alero del edificio será continuo, por lo que no podrán representarse las mansardas en las fachadas. Las ventanas de buhardilla y casetones de ascensor deberán situarse separándose al menos un metro de los límites del plano de la cubierta en el que se instalan, pudiendo adosarse a la cumbrera, pero sin sobrepasar la altura de ésta. Deberán disponer de cubierta a dos aguas perpendicular a la pendiente de la cubierta general

Las ventanas cenitales ocuparán una superficie inferior a 1,35 m², separándose al menos 1 metro de los límites del plano de la cubierta en la que se instalen.

Se admiten como excepción todas las situaciones anteriores incluidas en el régimen de conservación.

Se permite cerrar con acristalamiento las solanas. El cierre respetará la estructura portante de la cubierta, dejando esta última visible al exterior.

Las chimeneas y elementos agregados en fachada principal estarán tratados de forma que se consiga la integración visual de los mismos en el conjunto de la construcción.

Artículo 37. Aleros

Las construcciones dispondrán obligatoriamente de aleros de madera. Se permiten aleros comprendidos entre 70 y 100 cm. siempre en función de la calle o del espacio público en el que se encuentren. Canto máximo de la losa 18 cm. El alero podrá estar decorado.

La medida vertical máxima entre el intradós del alero y la cara superior del forjado de la última planta será de 60 cms.

Se admiten como excepción los aleros pertenecientes a edificios incluidos en el régimen de conservación que estén situados fuera de este artículo.

Artículo 39. Balcones

El vuelo máximo permitido para la losa de un balcón es de 70 cms. No obstante, el Ayuntamiento podrá prohibir la ejecución de balcones justificadamente (calles estrechas, tráfico, ...). La altura libre, medida desde cualquier

punto de la rasante de la calle o parcela privada, bajo el balcón será de 3,20 metros. La longitud máxima de los balcones será de 2,00 metros, centrados en los huecos a los que sirve.

La losa del balcón será de piedra natural, de hormigón o madera. En ambos casos el canto estará moldurado, tendrá goterón y no será superior a 15 cms.

Se permiten, lógicamente, las losas de entramado metálico relleno de elementos cerámicos.

La protección vertical será de hierro perfilado macizo o de fundición, estando expresamente prohibidos los antepechos de fábrica, de vidrio o ciegos.

Artículo 40. Miradores

El vuelo máximo permitido para el saliente máximo de un mirador será de 90 cms. La longitud máxima de los miradores será de 3,00 metros y no podrá ser superior al 40% de la fachada en la que se plantee.

Se realizarán obligatoriamente acristalados en toda su extensión y su construcción se realizará con los mismos materiales que la carpintería exterior de fachada (madera, PVC o aluminio imitación madera).

El diseño de los mismos estará basado en los ejemplos tradicionales existentes en el ámbito del PEPRI.

Artículo 41. Molduras, relieves y mochetas

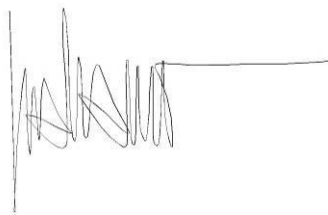
En planta baja no se permiten molduras y relieves que excedan del plano de la fachada, mientras que en plantas elevadas y a altura superior a 3,0 metros podrán ser de 10 cms.

Las mochetas serán siempre mayores de 25 cms.

D.- CONCLUSIÓN

Los nuevos artículos serán de aplicación en el denominado Barrio Antiguo de Huarte/Uharte por lo que sustituyen a los correspondientes del Documento de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Huarte sobre Determinaciones del Barrio Antiguo.

Iñaki Tanco Hualde.
Arquitecto
Colegiado COAVN 2.412



Huarte/Uharte
febrero de 2021