

ACUERDOS QUE PROCEDAN SOBRE APROBACION DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE. DEFINICIÓN DE FACHADA Y CUBIERTA DEL EDIFICIO SITUADO EN CALLE MAYOR, 64, DE SANGÜESA/ZANGOZA (PARCELA 672 DEL POLÍGONO 5 DEL PLANO CATASTRAL.

La Comisión de Urbanismo formula la siguiente propuesta de acuerdo:

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sangüesa/Zangoza, en sesión celebrada el día 26 de mayo de 2021, adoptó, entre otros, el acuerdo cuya parte dispositiva se transcribe a continuación:

1. Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle promovido por don Fernando Soteras Sánchez para definición de fachada y cubierta del edificio situado en calle Mayor, 64, de Sangüesa/Zangoza (parcela 672 del polígono 5 del plano catastral) conforme a la documentación obrante en el expediente y con las siguientes determinaciones establecidas por la Sección de Patrimonio Arquitectónico del Departamento de Cultura del Gobierno de Navarra:

-Los nuevos huecos de la fachada mantendrán el aspecto y acabados actuales en esa planta.

2. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 72 y 74 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 de 26 de julio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se somete el expediente a exposición pública durante un plazo de veinte días -contados a partir de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de Navarra- para que los interesados puedan examinarlo y presentar las alegaciones que estimen oportunas.

El acuerdo de aprobación inicial fue publicado en el Boletín Oficial de Navarra nº 206 de 2 de septiembre 2021

Durante el periodo de exposición pública no se formulado alegación alguna.

Por todo lo expuesto, teniendo en cuenta los informes obrantes en el expediente

Se propone:

1º.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por don don Fernando Soteras Sánchez para definición de fachada y cubierta del edificio situado en calle Mayor, 64, de Sangüesa/Zangoza (parcela 672 del polígono 5 del plano catastral) conforme a la documentación obrante en el expediente y con las siguientes determinaciones establecidas por la Sección de Patrimonio Arquitectónico del Departamento de Cultura del Gobierno de Navarra:

- Los nuevos huecos de la fachada mantendrán el aspecto y acabados actuales en esa planta.

2. Publicar este anuncio en el Boletín Oficial de Navarra.



COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, VIVIENDA,
Sangüesa/Zangoza AGRICULTURA, OBRAS Y ASUNTOS GENERALES

FECHA SESIÓN: 04-10-71



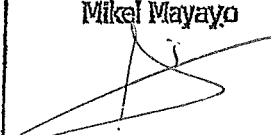
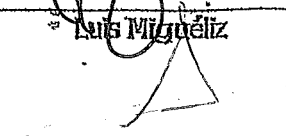
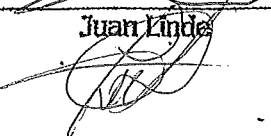
ASUNTO:

Propuesta de acuerdo sobre estudio de detalle, definición de fachada y cubierta del Edificio en calle Mayor 64.

PROPUESTA / DICTAMEN:

Revisada documentación se acepta lo presentado

CONFORMES CON EL DICTAMEN, VOTAN A FAVOR:

Lucía Echegoyen 	Rober Mañán 	Mikel Mayayo 
Luis Migneliz 	Juan Linda 	

ESTUDIO DE DETALLE FACHADA Y CUBIERTA

Edificio emplazado en C / Mayor 64

Promotor: Fernando Soteras
Arquitecto: Rubén Zabalza
Marzo 2021

ESTUDIO DE DETALLE FACHADA Y CUBIERTA EDIFICIO CALLE MAYOR 64 SANGÜESA

Se presenta este documento con la definición del estudio de detalle de fachada y cubiertas de edificio en la calle Mayor 64 de Sangüesa.

El presente documento se redacta por encargo de Fernando José Soteras Sánchez con DNI 44 635 092 G y domicilio en calle Diego Mina 8 4ª 31 620 Huarte (Navarra).

Tras la reunión con el arquitecto municipal de Sangüesa Juan Antonio Ascunce, del martes 15 de marzo, se solicita por parte del técnico municipal la realización de un estudio de detalle que defina las modificaciones sugeridas por la propiedad en la reunión sobre la fachada del edificio y sobre la cubierta.

Los objetivos de este documento serán:




-consolidar a nivel de estudio de detalle el escalón generado en la cumbre de la cubierta para posibilitar la entrada de luz en el centro de una crujía muy profunda.

-generar la posibilidad de al menos dos huecos en el nivel cuarto del edificio para dotar de luz y ventilación a los nuevos dormitorios de esta planta.

ESTADO ACTUAL DE LA NORMATIVA SOBRE EL EDIFICIO

El edificio aparece definido en el Anexo II catálogo de edificio según ley 14/2005, como bien de **relevancia local** con la referencia catastral 0672 (edificio con elementos a proteger).

Se adjuntan algunas partes de la ficha del edificio:

 AYUNTAMIENTO DE SANGÜESA / ZANGOZA UDALA PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO ficha urbanística de parcela		
	CALLE Y NÚMERO Calle Mayor 64	Ref. CATASTRAL 0672
	INFORMACIÓN	
	DENOMINACIÓN.....	
	SUPERFICIE PARCELA APROXIMADA..... 253,21	
	SUPERFICIE CONSTRUIDA APROXIMADA..... 661	
	NÚMERO DE VIVIENDAS..... 3	
	USO PRINCIPAL PLANTA BAJA..... A. V. Y RESTAURACIÓN	
	USO PRINCIPAL PLANTAS SUPERIORES..... VIVIENDA	
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA..... CASA URBANA	
	NÚMERO DE PLANTAS EN FACHADA..... B+3+A	
	NÚMERO DE PLANTAS EN CATASTRO..... V / IV	
	SÓTANO..... SI	
AÑO CONSTRUCCIÓN/ÚLTIMA INTERVENCIÓN..... 1600 / REHABILITADO		
ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL..... BUENO		
PROTECCION SEGUN C. DE CULTURA.....		
PROTECCION SEGUN PM..... GRADO III: FACHADA HASTA PISO PRIMERO, ARCO Y ESCUDOS		
RESTOS ARQUEOLÓGICOS.....		
NORMATIVA		
MODO DE ACTUACION (GESTION)..... ACTUACIÓN DIRECTA		
USO PRINCIPAL DE LA EDIFICACION..... RESIDENCIAL		
NÚMERO DE PLANTAS MAXIMO EN NUEVA EDIFICACION..... B+3		
OCUPACION EN NUEVA EDIFICACION..... VER PLANO CORRESPONDIENTE		
Para la ocupación en PB ver Título IV de las normas urbanísticas		
NÚMERO DE VIVIENDAS MAXIMO..... SEGÚN NORMATIVA APLICABLE		
PROTECCION ARQUEOLOGICA..... ZONA B		
PROTECCION SEGUN C. DE CULTURA..... BIEN DE RELEVANCIA LOCAL		
AFECCIONES DEL PATRIMONIO..... FACHADA AFECTADA POR CAMINO DE SANTIAGO		
GRADO PROTECCION PERI..... EDIFICIO CON ELEMENTOS A PROTEGER		
PRECISIONES PROTECCION.....		
ZONA A EFECTOS DE NORMATIVA ESTETICA..... ZONA 1		

ESTUDIO DE DETALLE FACHADA Y CUBIERTA EDIFICIO CALLE MAYOR 64 SANGÜESA

En la ficha se definen las alturas sobre la calle Mayor como B+3+Atico y se define también un número de 3 viviendas. Para una nueva edificación se definen unas alturas de B+3, pero este no es el caso ya que se pretende mantener la estructura actual.

En la misma ficha se definen las alturas mediante una tabla de colores y un plano:



El plano adjunto establece las alturas y fondos máximos en caso de rehabilitación, y el fondo máximo en caso de nueva edificación (azul). La altura en caso de nueva edificación figura arriba

s/p	B	B+1	B+2	B+3	B+4	B+5

Se citan a continuación algunos artículos del Plan Especial del Casco Histórico de Sangüesa de especial relevancia para este proyecto de reforma:

Art 36 Áticos bajocubiertas y entrecubiertas

1. Los áticos, bajocubiertas y entrecubiertas solamente podrán tener un uso residencial cuando tal uso esté vinculado a los pisos inferiores. No podrán tener, por tanto, un uso residencial como vivienda completa.
2. En caso de uso de áticos, bajocubiertas o entrecubiertas, no se podrá realizar apertura de huecos desde estas piezas a la fachada salvo que la altura de la cara superior del último forjado al arranque de la cubierta sea como mínimo de 1,80 metros. Podrán practicarse huecos en la cubierta de acuerdo a las condiciones establecidas en las determinaciones estéticas.

Se propone la apertura de huecos sobre la calle Mayor para iluminar los dos dormitorios propuestos del ático existente.

Art 46 fachadas. Tratamiento de huecos.

4. Acabado:

- a) Se prohíben en las fachadas exteriores al espacio público las carpinterías metálicas que no sean para pintar o lacar, no admitiéndose las ventanas correderas. En los edificios incluidos en el catálogo y en los situados en el recorrido del Camino de Santiago las carpinterías se realizarán con hojas de giro de madera pintada o barnizada.
- b) Con respecto a las protecciones exteriores del sol y la luz, la solución ideal son las contraventanas preferentemente de lamas, acabadas como carpinterías y las persianas enrollables colgantes especialmente en el Camino de Santiago y la calle Mayor. No obstante se admite la solución de persianas exteriores de guía en cajas empotradas siempre que el paño final exterior se retranquee de plano de la fachada 20 centímetros por lo menos y el color sea en tonos ocres oscuros. Se prohíbe que el cajón de la persiana se sitúe fuera de la fachada. En todo caso, en los edificios catalogados la solución deberá ser las contraventanas de lamas y/o las persianas enrollables colgantes.

Se propone por tanto carpinterías de madera de eje vertical con contraventanas correderas de lamas de madera horizontales. Las contraventanas quedarían integradas en un friso de madera de lado a lado de la fachada del edificio ocupando la planta del ático, a la altura del alero de madera del palacio adyacente.

Art 49 elementos anexos al edificio

- a) Respetarán al máximo los aleros y paño de fachada y se colocarán, siempre que lo permita la composición de la fachada, en los extremos de ésta. Las secciones serán semicirculares en el alero y circulares en las bajantes. Se harán en los siguientes materiales: cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado. El tramo correspondiente a la planta baja será de piezas de fundición.
- b) Las bajantes no podrán verter directamente a la calle, siendo obligatoria la realización de una conexión preferentemente registrable a la red general de evacuación de aguas, en el caso de que exista colector de pluviales.

ESTUDIO DE DETALLE FACHADA Y CUBIERTA EDIFICIO CALLE MAYOR 64 SANGÜESA

Las bajantes serán de Zinc y el primer tramo de la planta baja será de fundición.

ESTADO ACTUAL DE LA ESTRUCTURA DE LA CUBIERTA DEL EDIFICIO.

La comunidad de propietarios solicita la opinión del arquitecto Miguel Monreal Vidal para valorar el estado de la misma y las labores que serán necesarias para su consolidación. Se realiza un informe previo y una visita en septiembre de 2020 para completar el documento.

Las conclusiones del informe determinan que es posible reforzar la estructura en lugar de sustituirla por completo para reducir la inversión en la cubierta.

Los datos de cálculo confirman que

- Las vigas principales no cumplen los condicionantes de la norma actual.
- Los solivos cumplirían en los vanos 01 y 03 con madera clase C24.
- La viga 04 está especialmente solicitada
- La viga 01 presenta un apoyo insuficiente.

La solución que se propone en el informe para solucionar los problemas arriba mencionados sería reforzar la estructura y evitar tener que realizar reparaciones a posteriori, siempre más costosas y complicadas.

Se propone ejecutar parteluces en los vanos de la cubierta que permitan reducir las solicitaciones sobre las vigas principales y secundarias.

ESTADO ACTUAL DE LA COBERTURA DE LA CUBIERTA DEL EDIFICIO.

El estado de la cubierta se considera en el documento antes mencionado como francamente mejorable, se observa que la cobertura no es homogénea y no existe teja en toda la superficie apreciándose áreas de fibrocemento.

Dado el estado de la cubierta se entiende necesaria una intervención a corto plazo para realizar un retejado completo y la retirada de los paneles de fibrocemento. Admitiendo la necesidad de estas labores nos parece interesante colocar aislamiento para actualizar la cubierta a las necesidades del año 2021.

CONCLUSIONES SOBRE LA CUBIERTA

Se propone una intervención de *mínimos* para reducir costos con intervenciones puntuales y refuerzos concretos de algunas vigas. Además se proponen colocar una nueva cobertura de teja y la colocación de aislamiento en los faldones.

Con todo lo anteriormente descrito se mantendría el perfil actual de la cubierta con un salto entre los dos faldones que nos permite una entrada de luz tanto a la caja de escaleras de la comunidad como a la zona interior de la vivienda.

INTERVENCIÓN SOBRE LA FACHADA DEL EDIFICIO.

El promotor del estudio de detalle ha adquirido la vivienda de la planta tercera del edificio y la planta cuarta (ático) quedándose ambos unidos por la escalera de uso común que pasa a convertirse en uso privado en su último tramo.

Para garantizar el acceso a la cubierta desde espacios comunes del edificio, se genera un hueco que además permite iluminar y ventilar la escalera.

Para garantizar las condiciones de habitabilidad del ático en el que se diseñan dos dormitorios, se propone la apertura de dos huecos laterales en lugar del hueco central existente. Los huecos se disponen a eje de los balcones de la planta primera del edificio.

Para reducir el efecto de esta modificación se propone generar un friso de madera u otro material de menor mantenimiento que genere una última planta diferente a modo de remate que se lea como algo distinto pero no lejano a la tipología de remate de galería de arquillos con el que se rematan algunos edificios del Casco Viejo de Sangüesa.

La idea sería incluso *esconder* los huecos de las dos habitaciones de la planta ático detrás de unas piezas correderas de lamas horizontales como el friso para hacerlas desaparecer de la fachada, que quedaría coronada por un remate con un despiece horizontal.

ESTUDIO DE DETALLE FACHADA Y CUBIERTA EDIFICIO CALLE MAYOR 64 SANGÜESA

Se propone la intervención del edificio en la planta tercera y cuarta para poder diseñar una vivienda en ambas plantas de tres dormitorios, dos aseos, cocina y estar unidos.

Se presenta la siguiente documentación gráfica:

- PLANO DE SITUACIÓN Y FOTOGRAFÍAS DEL ALZADO DEL EDIFICIO A CALLE MAYOR
- ESTADO ACTUAL DE LA CUBIERTA
- ALZADO EN ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO
- PLANTAS DE LA VIVIENDA EN ESTADO ACTUAL Y REFORMADAS
- SECCIONES DE LA VIVIENDA.

Marzo 2021
Rubén Zabalza Aranzadi.
COL 3284 COAVN



san martín 9 Iza Navarra..tlf 675 514 850 rubenzabalza@yahoo.es



PLANTA DE SITUACIÓN DEL EDIFICIO, CALLE MAYOR N°64



ALZADO EDIFICIO A REHABILITAR



ALZADO CALLE