



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO RICHARD H. DRIEHAUS



ÍNDICE

	Página
1. OBJETO DEL CONCURSO.	3
2. OBJETO DEL PRESENTE PLIEGO.	3
3. PRESENTACIÓN DE LAS LOCALIDADES SELECCIONADAS.	4
ANEXO Nº1 LOTE 1: BUITRAGO DEL LOZOYA, MADRID.	7
ANEXO Nº2 LOTE 2: VALPUESTA, BERBERANA, BURGOS.	17
ANEXO Nº3 LOTE 3: ZUBIRI, ESTERÍBAR, NAVARRA.	24



1. OBJETO DEL CONCURSO.

El objeto del presente concurso de proyectos es la selección de una propuesta técnica para cada uno de los lotes que, por su adecuación, su calidad arquitectónica y su viabilidad técnica, económica y constructiva, sea valorada por los miembros del Jurado como la mejor y más idónea para los distintos emplazamientos propuestos en España en el marco del **concurso internacional de Arquitectura Richard H. Driehaus**.

2. OBJETO DEL PRESENTE PLIEGO.

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto proporcionar a los concursantes la información necesaria para definir, en la medida de lo posible, las condiciones técnicas que regirán el Concurso de proyectos, con intervención de Jurado, con el fin de seleccionar la mejor propuesta de cada Lote, que sirva de base para la posterior redacción del Proyecto Urbanístico, Proyecto Básico o Proyecto de Ejecución que derive de cada una de las actuaciones enumeradas en el presente pliego.

3. PRESENTACIÓN DE LAS LOCALIDADES SELECCIONADAS.

El presente concurso de proyectos se divide en lotes de menor tamaño debido a que el concurso no procura una solución homogénea, sino que por el contrario busca que las propuestas estén vinculadas con el lugar.

Por lo tanto, se ha optado por incluir la información necesaria para que los concursantes puedan desarrollar sus propuestas para cada uno de los lotes como documentación aneja. No obstante, se incluye a continuación una breve presentación de cada una de las localidades seleccionadas.



BUITRAGO DEL LOZOYA, MADRID (LOTE 1)



Localización del área de intervención en Buitrago del Lozoya

Buitrago del Lozoya, en Madrid, fue seleccionado por el Jurado del Concurso por plantear la reconstrucción y la recuperación de una manzana actualmente en ruinas dentro de su casco histórico. El ámbito está integrado por los restos de una serie de edificios situados entre el castillo y la iglesia de Santa María del Castillo y flanqueados por uno de los tramos mejor conservados de la muralla. Los edificios recuperados se destinarán a alojamientos turísticos de carácter municipal.



VALPUESTA, BERBERANA, BURGOS (LOTE 2)



Localización del área de intervención en Valpuesta

La villa de Valpuesta es una localidad integrada en el municipio de Berberana y enclavada en el valle de Valdegovía, entre Álava y Burgos. Su propuesta fue escogida por el Jurado del concurso por incluir la recuperación de un conjunto de inmuebles situado en el principal espacio público del lugar, entre la torre de los Velasco y la colegiata de Santa María de Valpuesta. En este templo se hallaron algunos de los más tempranos testimonios de la lengua castellana. Por ello, el conjunto restaurado se destinará a centro de estudios sobre el origen del castellano.



ZUBIRI, ESTERÍBAR, NAVARRA (LOTE 3)



Localización del área de intervención en Zubiri

En el caso de Zubiri, municipio situado en el valle de Esteribar, en Navarra, fue seleccionado por el Jurado del Concurso por plantear la restauración y ampliación de un edificio hoy abandonado que está situado en un enclave de gran relevancia en su configuración urbana, junto al Camino de Santiago, que desciende hasta el lugar desde Roncesvalles, y en las inmediaciones del puente que da nombre al pueblo. Este edificio tuvo históricamente diversos usos, como el de hospedería o el de escuela, y ahora se busca convertirlo en un centro cultural.



ANEXO Nº1 LOTE 1: BUITRAGO DEL LOZOYA, MADRID.



Recuperación del Rancho del Esquileo (Lote 1)

Buitrago del Lozoya está situado a 80 kilómetros al norte de la ciudad de Madrid. Se encuentra en la zona media del valle del Lozoya, en la comarca de la Sierra Norte, que linda con las provincias de Segovia y Guadalajara. Buitrago es el municipio más poblado de todo el valle y cuenta con un censo de más de 1950 habitantes.

El núcleo urbano de Buitrago se asienta en un terreno delimitado por un pronunciado meandro que forma el río Lozoya, entre los embalses de Riosequillo y Puentes Viejas. Ocupa una posición estratégica, al pasar por él la ruta que conecta con el puerto de Somosierra, único paso que permite cruzar con facilidad esta parte del Sistema Central.

La villa fue declarada en 1993 Conjunto Histórico-Artístico y Bien de Interés Cultural, gracias a su recinto amurallado, el mejor conservado de la Comunidad de Madrid. (Fig. 1.1.01-1.1.05)

Historia del Lugar

Las primeras referencias a esta población datan del período prerromano, ya que se cree, aunque no hay vestigios que lo confirmen, que a ella se refiere Tito Livio en su obra *Ab Urbe condita* (tomo XXII).

Buitrago aparece citado como tal por primera vez pocos años antes de la toma de Toledo por Alfonso VI (1085) en el *Fuero de Sepúlveda*, por el cual se buscaba repoblar y reforzar una población estratégicamente situada en el paso natural de la Sierra de Guadarrama entre las dos Castillas.

Durante los siglos XII y XIII no existe información precisa de esta zona. Se sabe que se organizaba con un sistema feudal basado en comunidades de villa y tierra, primero en torno a Sepúlveda y luego a Buitrago. En esta etapa sus pastos y bosques eran ya un importante enclave ganadero y por Buitrago pasaba la Cañada Real Segoviana. Esto convirtió a Buitrago en un importante centro para la trashumancia en la que Castilla basó su economía.

El rey Alfonso VIII otorgó a la Villa de Buitrago un amplio territorio origen de lo que se conoce como Tierra de Buitrago. En 1368 Enrique II de Trastámara honró a Pedro González de Mendoza con la concesión de los señoríos de Hita y Buitrago, entre otros privilegios. Quedó así ligado Buitrago a la poderosa familia Mendoza

Los siglos XV y XVI fueron los de mayor esplendor de Buitrago del Lozoya. El auge económico se reflejó en el impulso de su desarrollo urbano y la construcción de edificios singulares. Llegó a contar con cuatro iglesias parroquiales, de las que sólo se conserva la de Santa María del Castillo, construida tal vez sobre la antigua mezquita. Por



iniciativa de Íñigo López de Mendoza se reforzó el recinto amurallado, se reformó la fortaleza para acondicionarla como residencia palaciega y se fundó el tristemente desaparecido Hospital de San Salvador, todos ellos hitos situados en torno al ámbito propuesto para este concurso. En el terreno económico, se consolidó la importancia de su actividad ganadera, en especial la ovina, lo que conllevó abrir abundantes dehesas y prados para el pastoreo. Además, en torno a esta actividad se crearon las infraestructuras necesarias para los trabajos relacionados con ella, como los diversos esquileos particulares o señoriales que existieron en la villa, entre los que se encontraba el que albergaba el conjunto a recuperar. A la ganadería se dedicaba también la gran dehesa adquirida por la familia Mendoza, llamada “El Bosque”, conectada con el castillo, y con el ámbito propuesto, por un puente de madera hoy desaparecido. También se criaban en ella numerosos corzos, gamos y jabalíes y la popularidad de las monterías que se celebraban en Buitrago atrajo a la villa a distintos monarcas castellanos.

La comunidad hebrea, afincada en Buitrago hasta su expulsión del reino en 1492, conformó allí una de las juderías más importantes del territorio hoy comprendido en la Comunidad de Madrid. Contaba con dos sinagogas: una dentro del recinto amurallado y otra en sus arrabales, aunque poco se conoce de ellas.

Al auge de la villa en el siglo XVI siguieron dos siglos sin apenas cambios demográficos ni urbanos. Sin embargo, la economía y la población de Buitrago comenzaron a decaer en el siglo XVIII, cuando el comercio internacional de la lana fue progresivamente desplazado por el del algodón.

Con la invasión napoleónica, Buitrago y su comarca fueron ocupados por las tropas francesas y su recinto amurallado sufrió graves destrozos que hicieron que la población se desplazara hacia el arrabal de San Juan. En el siglo XIX se produjeron también la desaparición de los señoríos, las desamortizaciones eclesiásticas y civiles, y la nueva división administrativa del país en provincias, que tuvieron un fuerte impacto en la entidad jurídica, la estructura y la economía de la localidad.

La construcción de los embalses de El Villar y Puentes Viejas para el abastecimiento de agua de Madrid cambió significativamente el entorno de la villa y su relación con el casco urbano. También implicó un intenso proceso de reforestación con pinos de las márgenes del Lozoya para mejorar con ello la calidad del agua embalsada.

En el siglo XX Buitrago del Lozoya mantuvo su actividad ganadera, pero la redirigió hacia el ganado vacuno y la producción de leche y carne. Como en el resto de España, el proceso de industrialización fue muy tardío. La estratégica situación de Buitrago hizo que fuera gravemente afectado por la Guerra Civil española. El centro histórico quedó muy dañado, la iglesia de San Juan y el Hospital de San Salvador prácticamente destruidos, y la iglesia de Santa María del Castillo, aunque se salvó, también tuvo que ser restaurada por los daños sufridos.



En la actualidad el comercio y los servicios ocupan a la mayoría de los habitantes de Buitrago. Allí se centralizan los servicios, tanto públicos como privados, y las instituciones docentes para toda la comarca que formaba la antigua Tierra de Buitrago. Su desarrollo urbano, aun conservando la estructura bajomedieval, ha cambiado considerablemente el aspecto general del pueblo, que se ha desarrollado principalmente hacia el sur, en los alrededores del antiguo trazado de la carretera que conecta Madrid con el norte de la Península.

Tradición arquitectónica y constructiva local

El núcleo más antiguo de la localidad se encuentra dentro del recinto amurallado. La trama urbana se organizaba en torno a la calle principal longitudinal en dirección norte-sur que partía de la puerta de la muralla, pasaba por delante de la iglesia de Santa María del Castillo y continuaba hasta la de San Miguel, desaparecida a finales del siglo XVII.

En el interior de este recinto fortificado, en el espacio delimitado por la iglesia de Santa María (Fig 1.1.06) y el Castillo, se concentraron desde el siglo XVI todos los edificios relacionados con la administración del Concejo y de la Comunidad de Villa y Tierra. El espacio que se abre frente al castillo se convirtió en el centro de la vida social y económica de Buitrago hasta el movimiento de la población hacia los arrabales.

Junto al recinto amurallado existen dos arrabales, el de San Juan (Fig 1.1.07), al sur, y el de Andarrío o Miralrío, al norte, al otro lado del río Lozoya y conectado con el resto del conjunto por el puente más antiguo del lugar, cuyo paso custodiaba la propia villa.

Las murallas se construyeron en varias fases. En la primera fue construida con tapial entre los siglos XI y XII. Posteriormente, la muralla se recreció con un muro de mampostería de piedra autóctona, también encofrada. En una última fase se construyó el antemuro o barbacana, así como la torre pentagonal, erigida en el siglo XIV, que constituye el acceso principal al interior del recinto amurallado y que reforzó y cubrió el principal acceso preexistente.

Las manzanas residenciales tienen forma irregular, con las edificaciones principales alineadas a las fachadas y a los espacios libres traseros. Las manzanas colindantes con la muralla la aprovechan como límite posterior, pero en su mayoría dejan libre la zona de contacto, sin llegar a adosarse a ella.

Los edificios que se conservan están generalmente contruidos con muros de sillarejo o mampostería, con sillares más elaborados en las esquinas y en los recercados de los huecos. También hay muros de tapial, de adobe y de ladrillo. Los muros, en general, están revocados con morteros de cal y arena. Las estructuras horizontales son de



madera y las cubiertas son inclinadas y terminadas con teja cerámica curva (Fig 1.1.09-1.1.11).

Ámbito de intervención

El ámbito de actuación está situado en el extremo sur del recinto amurallado de la Villa de Buitrago. Está delimitado al sur por la muralla, al norte por la calle del Infantado, al oeste por la iglesia de Santa María del Castillo y al este por el Alcázar. (Fig 1.2.01 y 1.2.02)

Esta zona, aunque actualmente se encuentra degradada y en estado de ruina, tiene un gran valor histórico y un alto potencial para convertirse en un centro de atracción turística y cultural.

Por ello, desde hace tiempo, el ámbito propuesto viene siendo centro de atención del Ayuntamiento de Buitrago y de la Comunidad de Madrid como lugar adecuado para albergar usos y actividades de carácter público y cultural.

La muralla está compuesta en este tramo por un primer núcleo construido en tapial durante el dominio musulmán del antiguo reino de Toledo, entre el siglo X y el XI. Esta obra fue reforzada y ampliada en sucesivas intervenciones entre los siglos XI y XIV, lo que incluyó la construcción de numerosas torres defensivas, forros y recercados de mampostería sobre los muros primigenios y, ya en el siglo XIV, la transformación de la puerta principal del recinto, que fue dotada de un acceso en codo.

El castillo parece ser también de origen hispanomusulmán, dada su estructura y situación, aunque no se han podido documentar elementos constructivos de este periodo. La construcción que hoy existe fue levantada entre finales del siglo XIV y el siglo XVI por la familia de los Mendoza. Aprovecha, en su alzado sur, el lienzo de la muralla y tres de sus torres, mientras que las otras cinco torres, que se alzan hacia el interior del recinto, son de mayores dimensiones y acogían en su parte superior estancias habitables (Fig. 1.2.03 – 1.2.06). Están construidas con un aparejo mixto de ladrillo y cajones de mampostería (Fig. 1.1.08) y tienen plantas cuadradas, rectangulares y pentagonales. Durante los siglos XV y XVI, los Mendoza reformaron el castillo para dotar al espacio interior de un carácter más palaciego. Se levantaron con este fin en su interior dos pisos en torno a un patio central porticado. En el siglo XVIII fue abandonado y durante la segunda mitad el siglo XIX y los dos primeros tercios del XX fue progresivamente agravándose su deterioro. En los últimos años se realizaron pequeñas labores de consolidación que hoy se encuentran detenidas.

Este castillo se comunicaba con la orilla opuesta del Lozoya a través de un puente de madera hoy perdido y cuyos arranques se encuentran por debajo de la cota de las aguas



embalsadas que han anegado la primitiva orilla del río. También parte de su esquina sureste la coracha que protegía el abastecimiento de agua de la localidad y defendía el cauce del río.

La iglesia de Santa María se levantó también en el siglo XIV, sobre un templo anterior cuya necrópolis se remonta hasta al menos el siglo XII. Originalmente fue construida con un esquema de una sola nave y estructura gótica, con bóveda de crucería. El ábside tiene planta poligonal y sus muros son de sillería, mientras que el resto de la nave es de mampostería. En el exterior de la iglesia destaca la elevada torre, siempre visible en el perfil de Buitrago, y que cuenta con unos hermosos vanos mudéjares de medio punto realizados con ladrillo (Fig. 1.1.06, 1.2.02, 1.2.07, 1.2.08). La iglesia fue objeto de sucesivas reformas en los siglos XV y XVI. También se añadió, en época indeterminada, una nave paralela a la actual comunicada con ésta por medio de dos amplios arcos ojivales, que aún hoy se pueden apreciar desde el exterior en el muro sur del templo. La iglesia fue incendiada en 1936 y el fuego provocó el desplome de la bóveda y la destrucción de sus retablos, pinturas, tallas y patrimonio mueble. Fue restaurada por los alumnos de la Escuela-Taller San Francisco de Asís en los años 80 del siglo XX en estilo neomudéjar, con artesonados propios de esta tradición para cubrir la nave y el presbiterio.

El espacio público que circunda la iglesia conserva restos arqueológicos de la necrópolis medieval (Fig. 1.2.07), especialmente la zona entre el muro sur del templo y la muralla, en la llamada Plaza de Angelines Paíno. La diferencia de altura entre este espacio público y el que se encuentra al oeste del templo, llamado Plaza del Gato, se resuelve con una escalera de piedra en la esquina sureste y toda la cabecera de la iglesia es circundada por un jardín a más altura que la plaza (Fig. 1.2.08-1.2.09).

Al norte del castillo, al otro lado de la llamada Plaza del Castillo, se alzaba históricamente otro de los edificios principales del conjunto, el Hospital de San Salvador, construido en el siglo XV. Fue parcialmente destruido durante la Guerra Civil española y sus restos fueron demolidos años después. El artesonado de su capilla mayor fue trasladado al presbiterio de la iglesia de Santa María y su portada gótica se conserva hoy descontextualizada como acceso a la residencia de ancianos que se edificó en su antiguo emplazamiento (Fig 1.2.10).

El espacio objeto de intervención comprende los restos del antiguo Rancho de Esquileo del Alcázar de Buitrago (Fig. 1.2.11-1.2.25), que se construyó y reformó en sucesivas actuaciones que se extendieron hasta 1790. El ayuntamiento ha adquirido algunas de las parcelas involucradas y está en proceso de obtener la titularidad del resto de ellas.

La nave principal de este esquileo responde a la tipología característica de las casas de esquileo segovianas: una casa principal con un patio central a la que se accede desde la Plaza del Gato (nº 3), que es conocida actualmente como la “Casa de las Maellas” y que debió de ser la casa de los capataces, o acaso la propia casa solariega de quienes



estaban a cargo del esquileo (Fig. 1.2.12c, 1.2.15a, 1.2.21- 1.2.23). También debieron formar parte del mismo complejo el resto de las casas, cuadras, patios y corrales que integran el ámbito de actuación.

El edificio que mejor se conserva, aunque recientemente se desplomó parte del tejado, es el identificado como Cuadrón, situado al fondo de la Plaza del Gato y separado del lienzo de la muralla por un callejón. Se trata de un ejemplar valioso de cuadra de gran tamaño, con las características típicas de las construcciones tradicionales de esta zona (Fig. 1.2.15b y 1.2.25).

Parte de estos restos, los colindantes con el castillo, que no son propiedad del ayuntamiento, están ya en fase de proyecto de ejecución y no se incluyen en el área de actuación. Las actuaciones previstas en ellos mantendrán en lo esencial la configuración y el volumen actualmente existentes en este ámbito (Fig. 1.2.26).

Propuesta de intervención

La propuesta debe estar dirigida fundamentalmente a la reconstrucción de las ruinas del esquileo y su rehabilitación como alojamiento turístico público. Este complejo deberá contar con las dependencias básicas propias de este uso, tales como habitaciones, apartamentos, comedores, salones, espacios de almacenaje, etc.

La distribución de los espacios y el tipo y la capacidad de alojamiento de cada uno de los edificios no están predefinidos, sino que deberán ser determinados por los propios concursantes según lo que consideren más apropiado tanto para potenciar los valores propios del conjunto y su relación con su entorno inmediato como para su mejor funcionamiento.

Además, debe plantearse la recuperación y recomposición del espacio público colindante marcado en verde en el plano de la zona de actuación. Es decir, la propuesta debe incluir el tratamiento de la Plaza del Gato, su conexión con el espacio público de la plaza de Angelines Paíno y el espacio verde que circunda el ábside de la iglesia y que probablemente forma parte de su primitivo recinto (Fig. 1.2.27).

Las parcelas del área de actuación se incluyen en el ámbito de protección del B.I.C. según el Decreto 36/1993, del 11 de marzo, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de conjunto histórico, el casco antiguo de la villa de Buitrago del Lozoya (Madrid). Por ello, las propuestas deben ajustarse a las normas subsidiarias de Suelo Urbano en la ordenanza de Conservación del Casco Histórico, grado Cr (Rehabilitación), de las que resultan las siguientes condiciones para las propuestas desarrolladas en este concurso:



- La actuación conjunta de tres parcelas colindantes deberá respetar las condiciones de unidad edificatoria independiente para cada una de las parcelas existentes en el ámbito de actuación, lo que se traducirá en la clara distinción de los distintos edificios, cada uno con sus fachadas, cubiertas y aleros.
- Cualquier nueva edificación se deberá alinear al espacio público en los frentes de cada parcela.
- En las parcelas en las que uno de los linderos coincida con la cerca o muralla, el retranqueo mínimo de cualquier nueva edificación con respecto a la muralla será de cinco metros.
- El número máximo de plantas será de dos (planta baja y planta primera). La altura máxima de cualquier nueva construcción será de 6 metros medidos desde la cota de referencia hasta el alero. La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 3,20 m. y un mínimo de 2,50 m.

Aunque los concursantes podrán determinar libremente la distribución de los espacios necesarios y la superficie ocupada por cada uno de ellos, las propuestas no deben sobrepasar el número de metros cuadrados que se detalla a continuación, de forma que no se rompa la jerarquía arquitectónica de este espacio, con la iglesia, el castillo y la muralla dominando el conjunto:

	SUPERFICIE DE LAS PARCELAS EXISTENTES	SUPERFICIES MÁXIMAS PARA CONSTRUIR EN CADA UNA DE ELLAS	
		PLANTA 00	PLANTA 01
PLAZA DEL GATO 1	232 m ²	154 m ²	145 m ²
PLAZA DEL GATO 2	76 m ²	76 m ²	76 m ²
PLAZA DEL GATO 3	121 m ²	121 m ²	121 m ²
CALLE INFANTADO 8	215 m ²	104 m ²	104 m ²
PLAZA DEL GATO 4	316 m ²	288 m ²	96 m ²
TOTAL PARCELAS	960 m²		
TOTAL POR PLANTA		770 m ²	569 m ²
MÁXIMA SUPERFICIE TOTAL A CONSTRUIR		1339 m²	



apomazado, o se podrá pintar con colores y materiales acordes con la tradición local. Los colores de los revocos estarán dentro de la gama de ocres y tierras del lugar. La textura final será lisa o con ligera rugosidad y el acabado será mate. Se prohíben expresamente las pinturas plásticas brillantes y el acabado “a la tirolesa”.

- El tono, el color, la textura y la composición de los acabados serán uniformes en toda la fachada, y podrán únicamente variar en zócalos, remates, jambas, dinteles, elementos volados y molduras.

Los muros podrán ser de piedra, ladrillo, adobe o tapial.

- En caso de utilizarse ladrillo cerámico visto, será de 3 cm de grosor, en tono claro y colocado con junta ancha de mortero de cal y arena.

- En planta baja se permite la piedra natural con aparejos de sillares, sillarejo o mampostería.

- Los recercados de huecos deben ser de piedra propia del lugar, con acabado mate y despiece regular, o del mismo ladrillo de los paramentos de fachada, colocados con distinto aparejo, o revocados o pintados en colores acordes con la composición general de la fachada.

Se prohíben expresamente las soluciones miméticas con estructura de madera falsa pegada en la fachada.

Las carpinterías de puertas y ventanas deberán ser de madera tintada, pintada o barnizada en tonos oscuros y mates. Se prohíben las ventanas correderas y la falsa palillería para dividir el vidrio de los huecos.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con soluciones tradicionales de madera o de forja. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC. Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

El control del paso de la luz por los huecos deberá producirse mediante contraventanas o postigos exteriores o contraventanas interiores de tipo frailerero.

En cuanto a la pavimentación de los espacios públicos, se deberán utilizar materiales de calidad, preferentemente piedra natural en forma de adoquines o baldosas, según el carácter del espacio, y es obligatorio el uso de la piedra en áreas estanciales. En cualquier caso, se recomienda la utilización de materiales del lugar.

En las calles, el tráfico rodado y las zonas peatonales se situarán al mismo nivel o se utilizarán soluciones que favorezcan la accesibilidad.

Las pendientes para desagüe se realizarán hacia el centro de la calzada y se potenciarán las soluciones tradicionales de desagüe de las aguas pluviales por cacera central.



ANEXO Nº2 LOTE 2: VALPUESTA, BERBERANA, BURGOS.



Recuperación de la cuna del castellano (Lote 2)

Valpuesta es una de las dos localidades que conforman el municipio de Berberana, perteneciente a la provincia de Burgos y enclavado dentro del valle de Valdegovía, que discurre por Burgos y Álava. Dista 45 kilómetros de Vitoria (la capital de provincia más cercana), mientras que está a 100 kilómetros de Burgos. (Fig.1.1.01-02)

Está situada en la comarca de Las Merindades en la que confluyen la meseta castellana, el valle del Ebro y la cordillera Cantábrica, lo que provoca que esta área tenga en un espacio reducido zonas muy diferentes en cuanto a paisaje, vegetación, economía, hábitat y arquitectura. Valpuesta está comprendido dentro del declarado Parque natural de Montes Obarenes-San Zadornil.

El municipio de Berberana en su conjunto tiene 60 habitantes censados (según el censo de 2020). Su población ha decrecido significativamente en el último siglo y medio, ya que a mediados del siglo XIX contaba con más de 500 habitantes.

Historia del Lugar

En la comarca de las Merindades, y en concreto en el valle de Valdegovía, están documentados varios castros y vestigios de presencia romana, además de evidencias de la existencia de eremitorios y poblaciones de época visigoda de los siglos VI y VII.

A lo largo de los siglos IX y X los reyes de Oviedo y León, por mediación de sus condes, se ocuparon de defender y repoblar los territorios del extremo oriental de sus dominios frente a la gran actividad militar del califato cordobés. En este contexto, esta villa aparece documentada por primera vez en el año 804, cuando el rey Alfonso II otorga al obispo Juan los límites del obispado de Valpuesta, coincidentes con la extensión del condado de Castilla de la primera mitad del siglo IX, y sus correspondientes privilegios.

Debido a esta consideración episcopal, que conservó hasta el siglo XI, el monasterio de Valpuesta, centro y motor de la localidad, se convirtió en uno de los más importantes del Norte peninsular y de él dependían otros monasterios e iglesias, además de convertirse en un puesto clave para la reconquista cristiana durante este período. Consolidado el reino de Castilla, en el año 1087 el obispado de Valpuesta desapareció para incorporarse al de Burgos (Gamonal), pasando a ser un importante arcedianato que abarcaba las Encartaciones hasta Laredo, en el Cantábrico.

Precisamente en este enclave se redactaron los Cartularios de Valpuesta, que son una serie de documentos del siglo XII que, a su vez, son copias de otros documentos anteriores, del siglo IX al XI. Están escritos en un latín muy tardío que trasluce algunos elementos y grafías propios de un dialecto romance hispánico que ya se corresponde



con las características propias del castellano. Son anteriores incluso a las Glosas Emilianenses y Silenses, nacidas en los monasterios riojanos de Yuso y Suso.

Un hecho clave para la historia de Valpuesta fue su vinculación con el poderoso linaje de los Velasco en el año 1410. Juan I Fernández de Velasco, Duque de Frías y tutor real, según consta en el Becerro de las Behetrías de Castilla, “realzó sus murallas y mejoró sus defensas”. Aunque su mayorazgo principal estaba en Medina de Pomar, la influencia de los Fernández de Velasco en esta localidad fue notable.

Valpuesta, localizada en el valle de Valdegovía, perteneció hasta el siglo XVI, salvo raras excepciones, a la merindad de Castilla la Vieja y, hasta bien entrado el siglo XVIII, al corregimiento de Villarcayo en lo judicial. Posteriormente, entre el censo de 1857 y el anterior, se integró en el municipio de Berberana.

Tradición arquitectónica y constructiva local

La configuración urbana de Valpuesta posee una estructura orgánica e irregular, ya que las calles no siguen un esquema predefinido y son con frecuencia estrechas, de trazado sinuoso y con anchura variable a lo largo de su recorrido (Fig.1.1.03-04). En cuanto a la altura de los edificios, es también variable, de entre 1 y 3 plantas.

Valpuesta estaba protegida por una muralla, lo que propiciaba un trazado denso en su interior. Esta muralla constaba de tres o cuatro puertas, protegidas por sus respectivas torres defensivas, de las que aún se conservan restos (Fig.1.1.05). La Torre principal, que custodia la entrada norte, cuenta con los escudos de los Velasco en su fachada. (Fig.1.1.06).

En cuanto a los tipos de edificios, aún se conservan algunos ejemplos de casas-torre casas señoriales, además de otras viviendas tradicionales más modestas. La influencia de la arquitectura culta en la arquitectura popular, sobre todo a finales de la Edad Media, da lugar a la aparición de la casona rural como una tipología plenamente identificable, en la que la racionalización de su composición queda reflejada en el orden y la simetría de sus fachadas, así como en la inclusión de puntuales elementos decorativos propios de cada época, especialmente renacentistas y barrocos. Los ejemplos más significativos de este tipo de construcción civil se encuentran en la plaza principal.

Los aparejos más utilizados en el municipio son los típicos de la comarca de las Merindades. Las fábricas de los muros son de sillería escuadrada en las casas o palacios más nobles (Fig. 2.1.06-08), y de mampostería en los ejemplos más modestos. Estos últimos, a menudo sí utilizan los sillares de piedra en las esquinas de los volúmenes o en los recercados de los huecos (Fig. 2.1.09). También es frecuente que



las plantas altas de los edificios estén realizadas con muros de entramados de madera (Fig. 2.1.10).

Los huecos son verticales y las carpinterías son de madera. Se dan algunos ejemplos de solanas castellanas de madera en las caras más expuestas al sol de los edificios (Fig. 2.1.11). También son frecuentes los soportales en las plantas bajas, en especial junto a los principales espacios públicos (Fig. 2.1.10c,d).

Ámbito de intervención

La propuesta de intervención está vinculada a un entorno declarado Bien de Interés Cultural (BIC), formado por la Colegiata de Santa María de Valpuesta (Fig.2.1.01, 2.1.08a,b), la Torre de los Velasco (Fig.2.1.06) y el Palacio Zaldívar (Fig 1.07).





La Colegiata de Santa María de Valpuesta se trata de un conjunto de edificios y dependencias construidos en épocas diversas. Su importancia tiene su origen en su condición de sede episcopal altomedieval y de este monasterio dependieron numerosas iglesias y comunidades religiosas de la cuenca del Omecillo. Ese primitivo templo fue ampliándose y renovándose con construcciones románicas, góticas y clasicistas. Cuenta con una rica cabecera gótica del siglo XIV, una nave más baja cubierta con bóvedas de crucería a lo largo del siglo XV, una imponente torre del siglo XVIII que domina todo el entorno de la localidad, un pórtico de arcos de medio punto que cobija una portada gótica, un claustro también gótico con planta rectangular y cinco bóvedas a cada lado más las de rincón y diversos edificios anexos a los que se accede desde el claustro. En su interior destacan sus vidrieras del siglo XV y su magnífico retablo del XVI, comenzado por Felipe Bigarny y León Picardo.

La Torre de los Velasco, situada al norte del ámbito de actuación, es una fortaleza de propiedad particular que data del siglo XV y es de planta cuadrada y cinco alturas, con almenas y ventanas apuntadas y un tejado a cuatro aguas sobre las almenas. Tiene un recinto amurallado de planta rectangular y con una puerta de acceso apuntada con un escudo sobre ella. Tanto la torre como la muralla están realizadas con muros de sillería. Se encuentra en buen estado, ya que fue restaurada hace unos años.

El Palacio de los Zaldívar es un palacio tardo-renacentista, propiedad de dicha familia, vinculada al Santo Oficio, y data de 1590. La parte norte estaba unida por un arco a la planta noble de la Torre de los Velasco, lo que constituía además la puerta de acceso norte a la localidad (Fig.2.1.05a,b).

Al sur de la Torre de los Velasco se encuentra el edificio que fue la antigua sede del Consistorio de Valpuesta hasta el año 1846, que se encuentra en estado de ruina. Los elementos clásicos de sus fachadas pueden datarse como pertenecientes a la primera mitad del siglo XVIII. Se destacan los guardapolvos y las platabandas completamente rectas que bordean los vanos y las fachadas. La carpintería de sus huecos ha sufrido variaciones considerables con respecto a la original y, de hecho, se conservan sólo algunos de sus vanos con sus dimensiones originales. Un incendio colapsó toda su estructura interior y la parte superior de sus muros. Desde entonces se conoce como la Casa Quemada (Fig.2.2.01-06). Como la mayoría de edificios de Valpuesta, cuenta con un pequeño huerto o jardín en su parte trasera (Fig.2.2.04).

Adosada al sur de los restos de este edificio está la Casa Parroquial, que conserva la doble crujía compuesta por vigas y entablado de madera, si bien muchos de sus elementos fueron sustituidos en una tosca obra de reparación en los años 90 del siglo pasado (Fig.2.2.07-10). Conserva también su pavimento original en planta baja, compuesto por grandes losas de piedra. Su composición es también eminentemente clásica en su fachada principal, realizada con sillería bien labrada. El resto de muros perimetrales arrancan con mampostería de piedra en las plantas inferiores y sobre ella



se alzan muros entramados de madera. El muro medianero hacia el norte (Fig.2.2.08) y la fachada trasera se encuentran muy deteriorados, especialmente el primero de ellos. La fachada meridional fue ya toscamente reparada y le fue incorporado un falso entramado de madera superficial (Fig.2.2.09). Hacia el sur cuenta también con un pequeño huerto (Fig.2.2.10).

Por detrás de la Casa Quemada y la Casa Parroquial discurre una estrecha callejuela también muy deteriorada y parcialmente invadida por la vegetación (Fig.2.2.11).

Las fachadas principales (Fig.2.2.13) de los edificios descritos son parte de las que delimitan una amplia plaza de geometría irregular que constituye el espacio público principal de la localidad (Fig.2.2.12). Esta plaza está actualmente siendo reformada y se están modificando su pavimento, su iluminación y sus pendientes. En el proceso de reforma se han hallado parte de sus pavimentos empedrados históricos y se pretende recuperar aquellos que sea posible conservar en superficie (Fig.2.2.03).

Propuesta de intervención

Se propone restaurar y rehabilitar la Casa Quemada, la Casa Parroquial y sus espacios adyacentes, lo que incluye sus antiguos huertos y la callejuela que discurre por su parte trasera.

Se busca convertirlos en un centro dedicado al estudio de la historia de la lengua castellana, en la que tan relevantes han sido los Cartularios de Valpuesta. Este centro, además de poder acoger temporalmente a investigadores y cursos y encuentros sobre ésta u otras materias, deberá servir también para dar acogida al turismo ocasional.

Con esta actuación se pretende ayudar a recuperar y regenerar un espacio público protegido pero hoy parcialmente abandonado y degradado y contribuir a frenar la despoblación de este municipio, fundamental para comprender los orígenes de Castilla. Al dirigirse al corazón del conjunto urbano de Valpuesta, considerado por la Junta de Castilla y León como “Conjunto Medieval”, la intervención propuesta puede contribuir especialmente a conservar este carácter y a revitalizar el lugar.

La Casa Quemada ha sido adquirida recientemente por el Ayuntamiento de Berberana para restaurarla y destinarla, al menos por 50 años, a un uso preferentemente de carácter socio-cultural, turístico o de servicio público.

Los dos inmuebles objeto de esta actuación han sido documentados y pueden estudiarse y medirse en el siguiente enlace:

<https://my.matterport.com/show/?m=e3zMqrexRSU>



Ambos inmuebles y sus respectivos huertos o jardines pueden ordenarse y distribuirse del modo en que los concursantes lo consideren más apropiado tanto para la conservación de sus valores históricos y del carácter general del conjunto como para el funcionamiento del centro propuesto.

Además, deberá plantearse la adecuación urbanística de la callejuela que discurre por detrás de ambos inmuebles y resolverse la relación de ambos con ella.

El Ayuntamiento de Berberana, atendiendo al uso que pretende dar a este conjunto, propone que en los edificios a rehabilitar se incluyan al menos las siguientes funciones:

- Espacios para proporcionar alojamiento a al menos entre 25 y 30 personas, distribuidos en dormitorios preferentemente dobles y de unos 20 metros cuadrados, con baños para hombres y para mujeres que den servicio al conjunto de los dormitorios.
- Una pequeña lavandería y espacios de almacenaje vinculados a la zona de alojamiento.
- Una cocina de unos 20 o 25 metros cuadrados, una despensa y un bar-comedor con capacidad para entre 25 y 30 personas.
- Un aula de estudio con la misma capacidad.
- Un aula para conferencias y proyecciones con la misma capacidad.
- Una biblioteca de al menos 120 metros cuadrados.
- Una sala de exposiciones de al menos 120 metros cuadrados.
- Espacios de almacenaje vinculados a estos espacios culturales.
- Aseos destinados a dar servicio a la zona de aulas, biblioteca y sala de exposiciones y a la zona del bar-comedor.
- Escaleras y ascensores.
- Cuartos de instalaciones.

La ubicación de estos usos en uno u otro inmueble habrá de ser determinada por cada concursante en función de las necesidades del proyecto.



**Condiciones Básicas para la Propuesta Basadas en la
Normativa Municipal de Aplicación en el Área de Intervención**

Los materiales utilizados en las nuevas construcciones serán los que han venido usándose tradicionalmente, es decir, los muros de piedra de sillería, sillarejo o mampostería y los entramados de madera en divisiones interiores o en plantas superiores.

Las cubiertas deben ser inclinadas, en conformidad con las inclinaciones propias de la tradición local, y de teja curva cerámica de color pardo o rojizo. Deben rematarse con aleros, pero sin que éstos superen los 60 centímetros de vuelo.

Debe evitarse los acabados blancos o con colores ajenos al lugar. Preferentemente deben ser revocos de cal y arena con las tonalidades ocres o pardas propias de Valpuesta.

Los huecos de ventanas y balcones serán siempre de proporción vertical y con carpinterías de madera.

Únicamente se permiten vuelos de solanas, balcones, miradores o galerías y estos vuelos no podrán superar los 80 centímetros.



ANEXO Nº3: LOTE 3: ZUBIRI, ESTERÍBAR, NAVARRA.



Revitalización del entorno del Puente de la Rabia (Lote 3)

Esteribar es un municipio de la zona norte de la Comunidad Foral Navarra. Tiene una población de 2.868 habitantes (según el censo de 2020) y está compuesto por 10 concejos, 18 pueblos tutelados y 4 despoblados. El término municipal se extiende de norte a sur, por un valle pirenaico de forma alargada y estrecha, siguiendo el curso del río Arga desde el macizo de Quinto Real hasta la cuenca de Pamplona (Fig. 3.1.01).

La capital y principal población del valle es Zubiri, situada aproximadamente en su centro geográfico. Zubiri en vascuence significa "pueblo del puente", lo que prueba la antigüedad del paso del río por este punto. Otras poblaciones importantes son Eugi, en la parte más alta del valle, Urdániz y Larrasoaña, en la parte central del valle y Olloki, en el sur del municipio. De todos ellos, Olloki es el pueblo que más crecimiento demográfico ha tenido en los últimos años por su cercanía a Pamplona, y hoy su población supone cerca del 40% del total del valle.

Historia del Lugar

Esteribar está situado en una de las rutas más accesibles y transitadas para atravesar los Pirineos desde antiguo. Se tiene constancia escrita de la importancia de este paso desde la Edad Media (desde el año 1066), aunque esta ruta debió ser ya muy utilizada con anterioridad. Es posible que por ella llegaran los celtas a la Península varios siglos antes de Cristo. Posteriormente los romanos ocuparon estas tierras y construyeron una calzada que atravesaba Esteribar, de la que se ha encontrado recientemente un miliario, y que formaba parte de la ruta que unía Astorga con Burdeos (Vía XXXIV o también llamada Aquitana). Esteribar debió por ello ser también la vía de penetración de las invasiones germánicas que acabaron con el Imperio Romano, así como la vía utilizada por los musulmanes en su intento de invasión de Francia.

En la Edad Media esa ruta que atravesaba el valle, heredera de la calzada romana, se convierte en parte del Camino de Santiago Francés, ruta de peregrinación y de intercambio cultural europeo. El siglo XII es el momento de máximo apogeo del camino, y en Esteribar se construyen varios albergues y hospitales para los peregrinos.

Concretamente en la orilla del río opuesta al asentamiento se tiene constancia de la existencia de un Hospital dedicado a Santa María Magdalena, que primitivamente debió servir recoger a los leprosos y después, cuando disminuyó el número de afectados por esta terrible enfermedad, fue donado al obispo D. Sancho y a D. Galindo, Prior de Leire, momento en el que se utilizó como *monasteriolo* o *monasterillo*, que dependería de la abadía de Leire y que podría alojar además a los peregrinos de paso por este lugar.

Durante esta etapa, Esteribar era conocido como el valle de los cazadores. Sus habitantes vivían de la caza, de la agricultura, de la ganadería y de la explotación



forestal y pagaban tributos al rey o a la Colegiata de Roncesvalles. En algunos pueblos del valle había además hidalgos nobles, de cuya presencia han quedado como testimonio algunos palacios y casas solariegas que se conservan en el valle.

Durante la Edad Moderna el valle estaba administrado por el diputado del Valle de Esteribar, que era elegido por los regidores de cada uno de los pueblos que lo componían. Estos regidores, a su vez, eran nombrados por turnos entre las casas que componían cada pueblo o lugar.

Con las reformas administrativas del siglo XIX, el valle en su conjunto se asimiló a la condición de municipio y sus lugares se convirtieron en concejos, aunque con el tiempo la mayor parte de ellos se han ido extinguiendo como tales y en la actualidad sólo 10 pueblos del municipio mantienen esta condición. Zubiri (Fig. 3.1.02), situada en una posición central del valle y reforzada por la instalación en sus inmediaciones en los años 1940 de una importante fábrica del sector de la minería, se convirtió en la población más importante y en la capital del valle.

Tradición arquitectónica y constructiva local

Las construcciones tradicionales de este valle se encuadran dentro de los tipos vascos pirenaicos. Cuenta Zubiri con varias casonas notables construidas en distintas épocas. Se caracterizan por sus amplias cubiertas a dos o cuatro aguas y teja cerámica curva y por tener sólidos muros de piedra en los que predomina el macizo sobre los huecos (Fig. 3.1.03-3.1.04). Algunas de estas casonas alcanzan las tres e incluso las cuatro alturas. Las fachadas principales suelen contar con composiciones más clásicas y ordenadas, mientras que el resto de fachadas tienen generalmente un carácter más popular. Sobre ellas se proyectan amplios aleros con canecillos de madera más o menos elaborados.

En los muros, los sillares más grandes y mejor escuadrados se reservan para las partes bajas de los muros, las esquinas y los cargaderos de los huecos de fachada, y quedan a menudo vistos, sin revocar (Fig. 3.1.04c, 3.1.05, 3.1.06). El resto del muro puede construirse con elementos menos trabajados como sillarejo o mampostería, o incluso contar con un entramado de madera en las plantas superiores (Fig. 3.1.07). Todos están concebidos para revocarse generalmente con morteros de cal y arena que a menudo fueron más adelante encalados.

Las estructuras horizontales (forjados y cubiertas) se realizan con vigas de madera de grandes luces y secciones.

Las fachadas con mayor exposición suelen contar con balcones realizados con ménsulas y losas de piedra o de madera y con rejería de forja. Las carpinterías son de madera y cuentan a menudo con contraventanas de madera (Fig. 3.1.4c, 3.1.05a, 3.1.06).



Ámbito de intervención

El entorno elegido se encuentra en la parte histórica de Zubiri, en la orilla del río Arga opuesta a la que ocupa el centro de la localidad, y junto al puente de la Rabia, el paso histórico del río al que Zubiri debe su nombre (Fig. 3.1.02).

En este entorno se localizan varias construcciones tradicionales aisladas y aloja algunos albergues, ya que transcurre por él el Camino de Santiago (Fig. 3.2.01)

La principal de estas construcciones es la antigua leprosería y posterior *monasteriolo* con hospedaje, que en la actualidad se encuentra en estado de abandono. En el pasado reciente albergó la escuela de la localidad y posteriormente una vivienda en alquiler. Es un edificio de planta rectangular con planta baja, planta primera y bajo cubierta. Está construido en piedra, con cubierta a dos aguas de teja cerámica curva y estructura de pilares y forjados de madera (Fig. 3.2.02-3.2.04).

Entre este edificio y la orilla del río se han organizado unas huertas públicas que están gestionadas por los vecinos y que han resultado un éxito (Fig. 3.2.05).

Frente a la fachada opuesta del edificio, la oriental, encontramos el Camino de Santiago, que vira justo antes de llegar al edificio (Fig. 3.2.05a) y recorre su fachada este hasta desembocar en un espacio público que da acceso al puente. Este espacio está delimitado por varias parcelas y edificios privados y está mínimamente urbanizado y pavimentado (Fig. 3.2.01ab, 3.2.03, 3.2.06).

Propuesta de intervención

Esta actuación busca cubrir la carencia de un espacio cultural que dé servicio a todo el valle, muy demandado actualmente por la sociedad de Esteribar. Su impacto en la ciudadanía, la cohesión social y la programación cultural compensarían ampliamente la inversión a realizar. Actualmente, en verano, cuando se organizan eventos culturales, se utiliza únicamente la plaza mayor del pueblo, lo que se ve a menudo condicionado por la climatología incluso en los meses más favorables. Por su situación estratégica, las actividades como exposiciones, conciertos y visitas guiadas, entre otras, pueden orientarse también al turismo.

Además, la Casa del Concejo ocupa hoy un espacio de muy reducidas dimensiones y reubicarlo en un nuevo espacio diseñado expresamente para este fin sería de gran utilidad pública.

La propuesta debe contemplar, por tanto, los siguientes aspectos:

1. La recuperación del edificio abandonado que ocuparon en el pasado la leprosería, la hospedería y la escuela y su transformación en Casa de Cultura. Para este fin, se estima que debe contar al menos con los siguientes espacios:

- Vestíbulo de acceso, control y zona de espera.



- Dos salas polivalentes de al menos 30 metros cuadrados cada una, con una división móvil para que puedan convertirse en sólo una.
- Sala principal de aproximadamente 200 metros cuadrados, a ser posible con un espacio que pueda utilizarse como escenario. Este escenario será desmontable, al igual que las sillas, para poder ser almacenados cuando no estén en uso. La sala principal deberá tener un acceso adecuado desde el exterior.
- Vestuario.
- Zonas de almacenaje.
- Es conveniente que se incluya un espacio para consulta de ordenadores con, al menos, tres puestos.
- Casa del Concejo, que ha de contar con al menos una sala de reuniones, un despacho y un almacén propio, sumando todo ello al menos un total de entre 50 y 60 metros cuadrados. Estas estancias deberán tener un acceso independiente desde el exterior.
- Escaleras y ascensor.
- Aseos accesibles.
- Cuarto de instalaciones.

La distribución de estos usos en el edificio queda a criterio de cada concursante, pero deberán tenerse en cuenta en ella tanto la accesibilidad de los distintos espacios como la conservación de los valores históricos y etnográficos del edificio.

2. La construcción de un pequeño edificio, preferiblemente exento del anterior, que pueda dar servicio de almacenaje de los utensilios para los vecinos que están cultivando las huertas adyacentes y que pueda albergar también un punto de información turística de no más de 50 metros cuadrados para reubicar el actual. Este anexo deberá tener entre 80 y 120 metros cuadrados y sería conveniente que contara también con un porche o zona cubierta exterior hacia la plaza y cercano a la fachada principal del edificio a rehabilitar, de forma que pueda servir de cobijo en este entorno. Este edificio debe respetar la zona dedicada a las huertas y contribuir a reordenar el espacio de la plaza.

3. Proponer un tratamiento paisajístico para hacer más agradable la entrada del Camino Santiago a Zubiri, mediante la plantación de vegetación u otras opciones que respeten el medioambiente y el carácter del lugar.

4. Urbanizar la plazoleta de acceso al edificio a rehabilitar.

**Condiciones Básicas para la Propuesta Basadas en la
Normativa Municipal de Aplicación en el Área de Intervención**

Dado que el edificio del hospital se sitúa al pie del camino de Santiago, se considera un



BIC y el proyecto de ejecución tendrá que ser autorizado por la institución Príncipe de Viana, por lo que las obras de reforma y restauración del edificio del hospital respetarán en su situación original todos los elementos arquitectónicos, constructivos o históricos singulares y toda la intervención habrá de ser respetuosa con el carácter propio del entorno en el que se encuadra.

No se permite ninguna actuación que desvirtúe las características originales del edificio y, en particular, se prohíbe la sustitución de materiales constructivos por otros de imitación (aleros de madera o losas de piedra por hormigón, etc.)

Toda obra situada en las inmediaciones de este edificio de interés se realizará de forma que el resultado armonice en cuanto a su diseño, composición de fachadas y materiales con la arquitectura tradicional propia del valle y en particular con la del edificio patrimonial a rehabilitar. No se permite el empleo de cubiertas planas, de fibrocemento, plásticas o metálicas, ni cerramientos de bloque de hormigón, paneles prefabricados, ladrillo visto o cualquier otro material ajeno a la tradición local.

Los cerramientos de cualquier obra de nueva planta deberán ser muros de carga de mampostería o sillería, a los que se aplicarán revocos de cal y arena con tonalidades o pinturas que armonicen con el conjunto. En los elementos de esquina, los zócalos y los huecos puede excepcionalmente utilizarse y dejarse vista la piedra arenisca amarilla o rojiza (del tipo Baztán) o calizas azuladas, siempre con una dimensión mínima de 15 centímetros. No se admiten los materiales de imitación ni los aplacados, así como los falsos dinteles de madera en ventanas y puertas.

Las cubiertas serán inclinadas a dos, tres o cuatro aguas, con pendientes en torno al 40% y cubrición con teja cerámica curva. Los faldones de la cubierta se prolongarán mediante aleros de madera que serán inclinados en cubiertas a dos aguas y horizontales en cubiertas a cuatro aguas. Por encima de los planos de cubierta no se admiten otros elementos que las buhardas, los lucernarios, las chimeneas y las antenas.

Las carpinterías de los huecos deberán ser de madera pintada del mismo tono en todo el conjunto. Los colores permitidos son: blanco, rojo carruaje, azul marino o verde. Los elementos de oscurecimiento de los huecos serán siempre contraventanas.

Los balcones deberán ser de madera y no excederá su vuelo los 1,20 metros. La solución de los antepechos será siempre diáfana y con soluciones de barandilla de madera. Los miradores acristalados también deberán ser de madera, con vuelo máximo de 80 centímetros.