

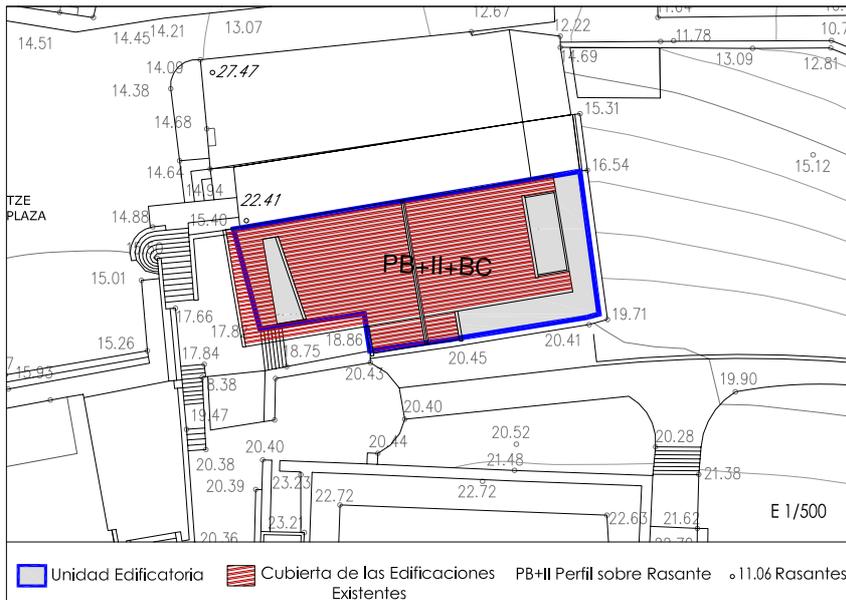
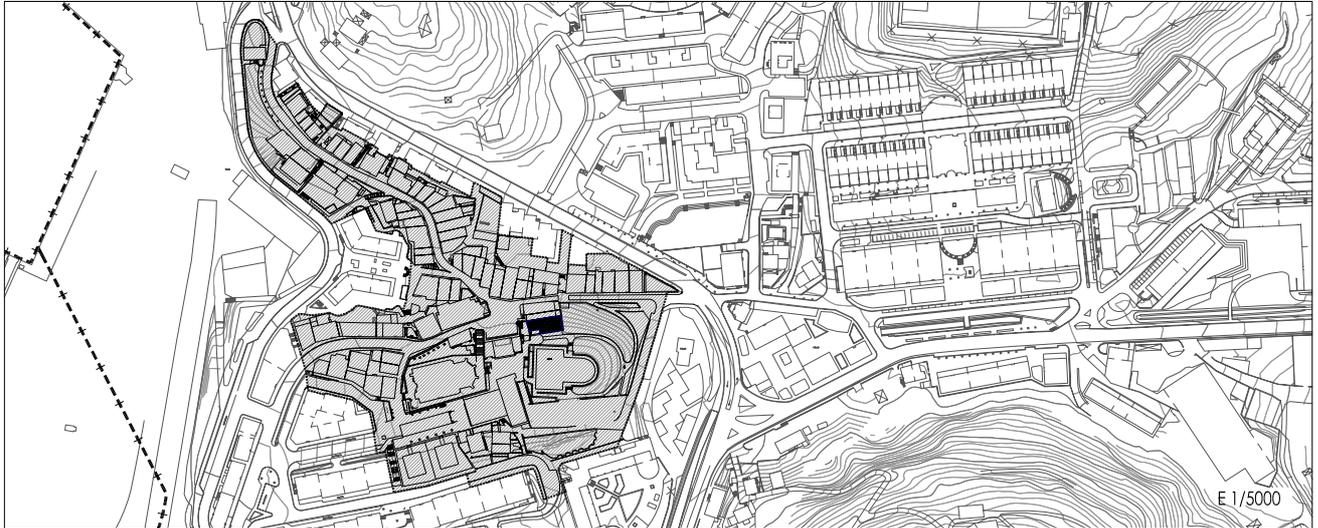


GURUTZE SANTUAREN PLAZA, 2. CASA ZABALA ENEA

UNIDAD EDIFICATORIA

**A-3**

### I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



#### I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

#### I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

**Edificio con Interés Notable:** casa urbana entre medianeras, con planta rectangular, situada sobre la primitiva trama parcelaria como parte del singular conjunto arquitectónico que conforma Gurutze Santuaren Plaza. Mantiene diversos elementos estructurales, constructivos y compositivos de notable interés.

El tratamiento exterior inadecuado del bloque lateral de escaleras y la aparición de un volumen emergente en la planta bajocubierta provocando la discontinuidad de la misma desvirtúan la imagen general de la unidad edificatoria.

#### I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA. Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre.

- **Adecuación Urbanística**  
La unidad edificatoria se encuentra adecuada urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- **Adecuación Estructural-Constructiva**  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en muros, suelos de pisos. Carece de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- **Adecuación del Acabado General**  
Regular. Tratamiento inadecuado de escalera exterior y de fachada de bajocubierta.

#### I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

**Casa Zabala Enea.** Edificio de planta rectangular y tejado a dos aguas con alero paralelo a fachadas. Muros de carga medianeros de mampuesto, y vigas transversales de madera con luz libre aproximada de 6,5m. Fachada principal y trasera en plantas superiores sin mas funciones estructurales que las autoportantes.

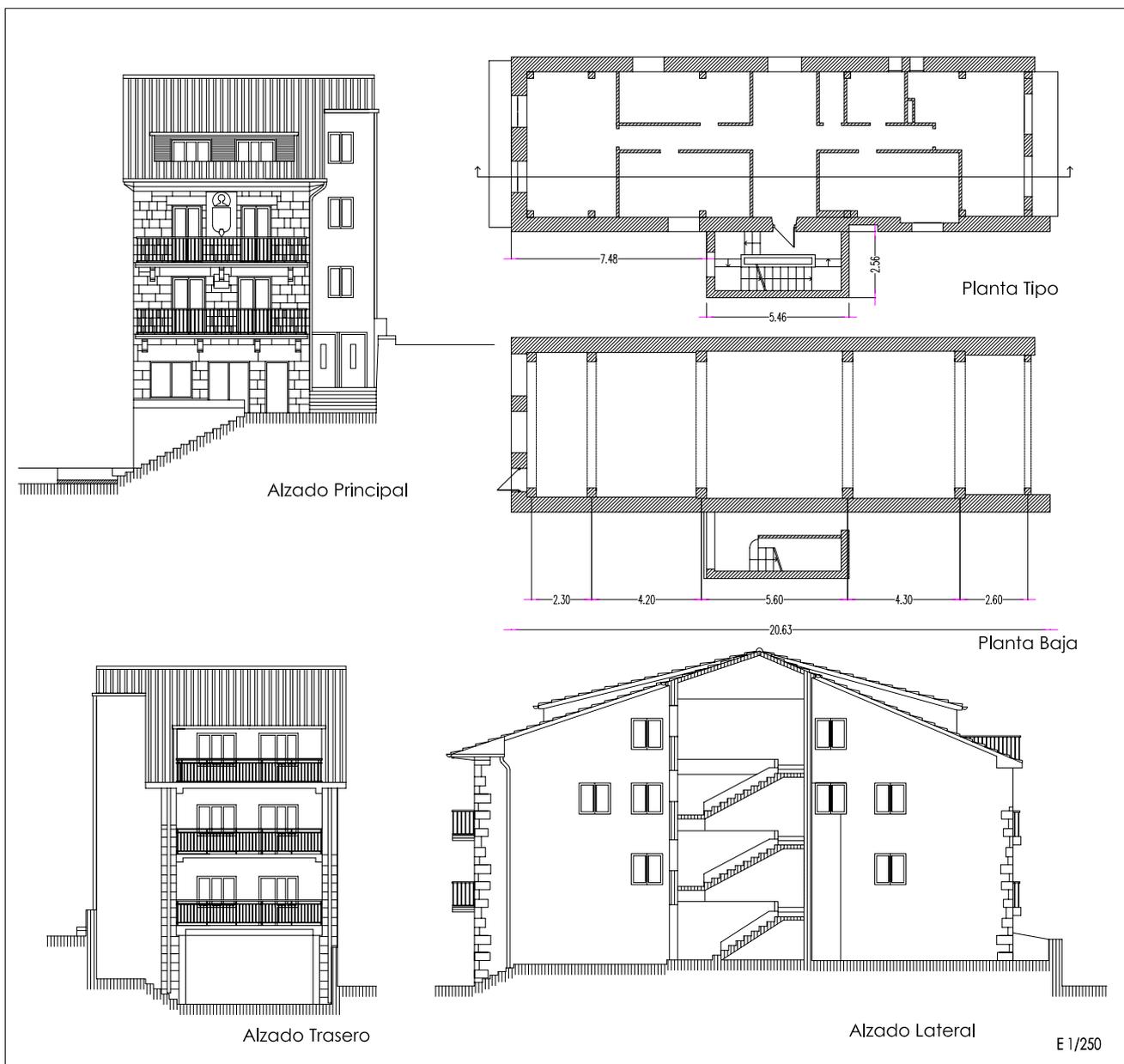
Fachada Principal: sillería vista. Composición simétrica de dos huecos en plantas superiores con balcones corridos con baranda de hierro forjado sobre ménsulas de piedra talladas. En el segundo piso, presenta un escudo de armas del siglo XVIII, con la leyenda "Soy de Zavala". En los dinteles de la planta baja ostenta una cruz labrada sobre una de las puertas y un anagrama "JHS" sobre la otra.

Fachada trasera: Muros esquineros en piedra y balcones corridos en planta segunda y tercera. Muy modificada.

Testero: mampuesto revocado y pintado o encalado con predominio de la masa frente al hueco. Composición asimétrica. Muy modificado.

Altura actual de tres plantas y bajocubierta. La cubierta ha sido alterada para la obtención de una planta de viviendas. Es muy probable que la casa tuviera escaleras exteriores o patín de acceso a los distintos niveles, y que al habitarse la planta bajo cubierta, fueran sustituidas por el actual núcleo de escaleras lateral.

#### I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO





## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Preservación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando aquellas intervenciones de restauración conservadora necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos.

### II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### ▪ Condiciones de Parcelación

Parcela Consolidada en sus actuales condiciones.

Agregación de parcelas: No autorizada

Segregación de parcelas: No autorizada

#### ▪ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

#### RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el artículo 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.R.

Se permite el uso terciario, en su modalidad de Oficinas/Servicios profesionales, ocupando la totalidad del inmueble.

#### FORMA DE LA EDIFICACIÓN (ocupación, altura, tipología de cubierta y jerarquización de fachadas)

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, ello sin perjuicio de la necesidad de eliminación y/o readecuación, en los términos establecidos en el art. 25 de las O.G., de aquellos elementos declarados "discordantes" en el epígrafe II.3. de la presente Ordenanza. En ese caso, deberá disponerse una cubierta a dos aguas -con cumbrera paralela a fachadas principal y trasera- sustituyendo a la actual, de acuerdo a las condiciones recogidas en el gráfico 2 .

#### ▪ Techo edificatorio

El resultante de las condiciones de edificación (alineaciones, nº de plantas, altura de alero, y sección), establecidas en la presente Ordenanza Particular.

#### ▪ Condiciones de Actuación y Urbanización.

Las establecidas en el gráfico 3 de la presente Ordenanza Particular (Parcela de Actuación Aislada ).

### II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

#### ▪ Grado de protección

Edificación sujeta a **Protección Media** (excepto el cuerpo de escaleras).

#### ▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

##### **Restauración Científica, Restauración Conservadora.**

Para el supuesto de adecuación de la planta bajo cubierta y/o cuerpo de escaleras se autoriza asimismo la **Reforma**, en su apartado b), y **Demolición Parcial**, ambas referidas exclusivamente a dichos elementos.

(Todas ellas con carácter de **Rehabilitación**).

#### ▪ Elementos a proteger

Edificio principal en su conjunto, con su actual organización tipológica, configuración volumétrica y alineaciones (excepto cubierta y escalera). Consecuentemente, se respetarán sus elementos tipológicos, estructurales y formales originales, así como de valor histórico, estilístico y patrimonial, entre ellos los expresados en los apartados I.2 e I.4 con las excepciones indicadas. Lotización medieval.

#### ▪ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

Tipo 1 : Planta Bajocubierta. Configuración de la cubierta. Alero trasero y vigas voladas de hormigón.

Tipo 2a: Tratamiento exterior de caja de escalera y de fachada trasera.

### Condiciones de uso, dominio y edificación

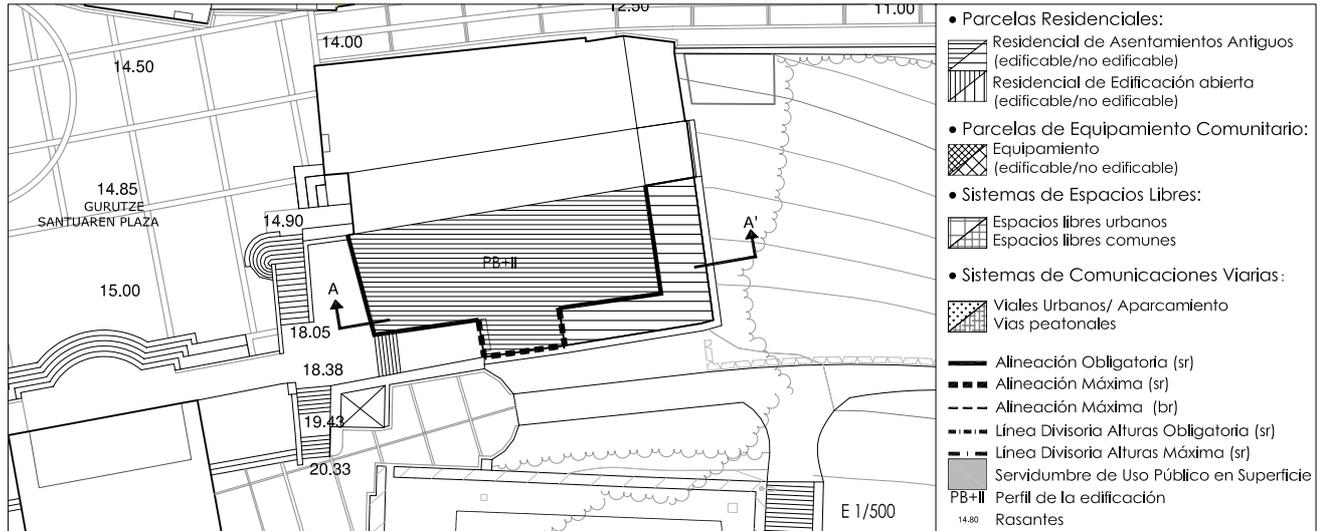


Gráfico 1. PLANTA

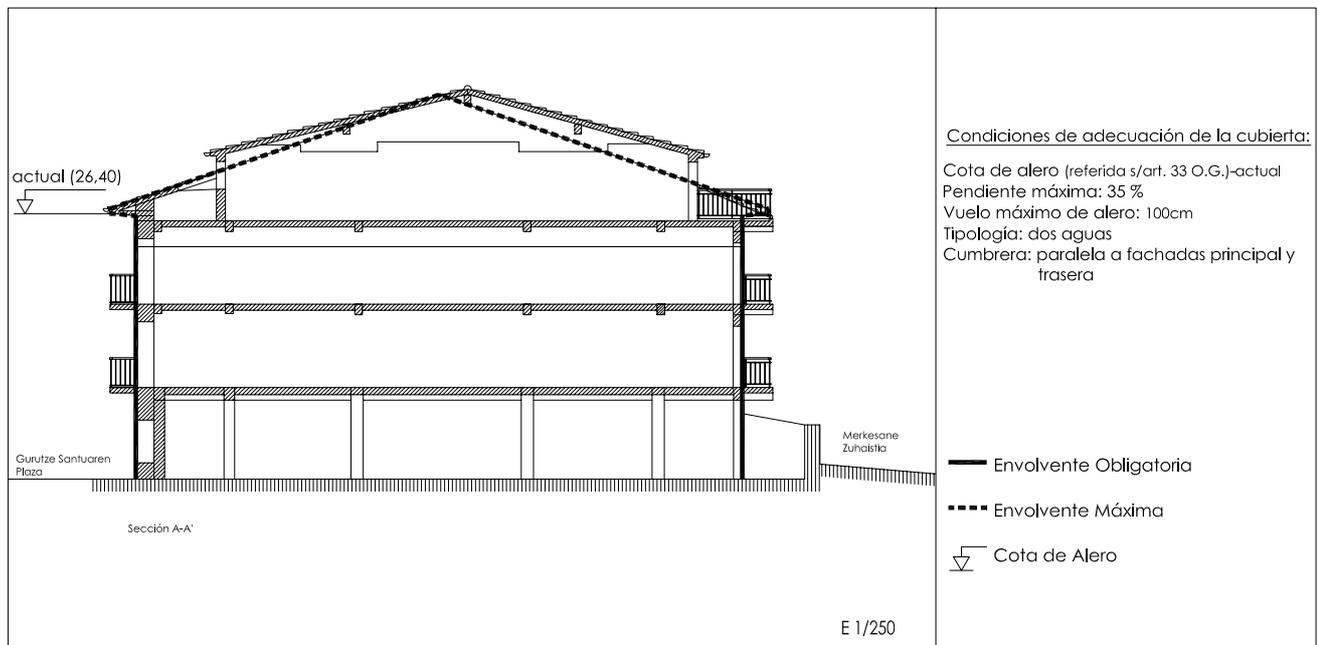


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

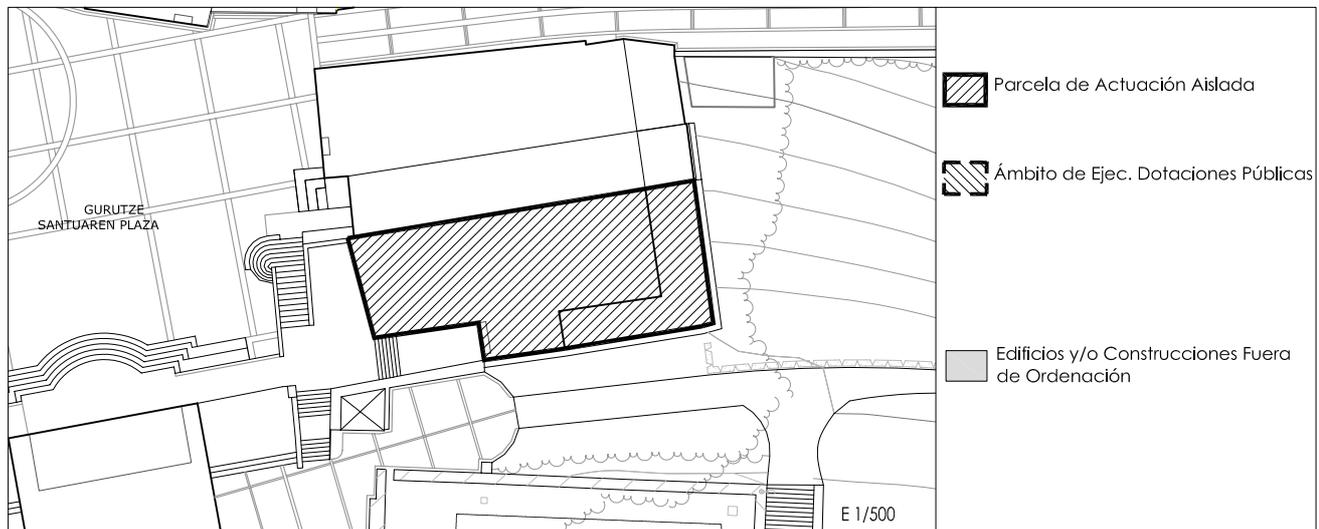


Gráfico 3. PLANTA