

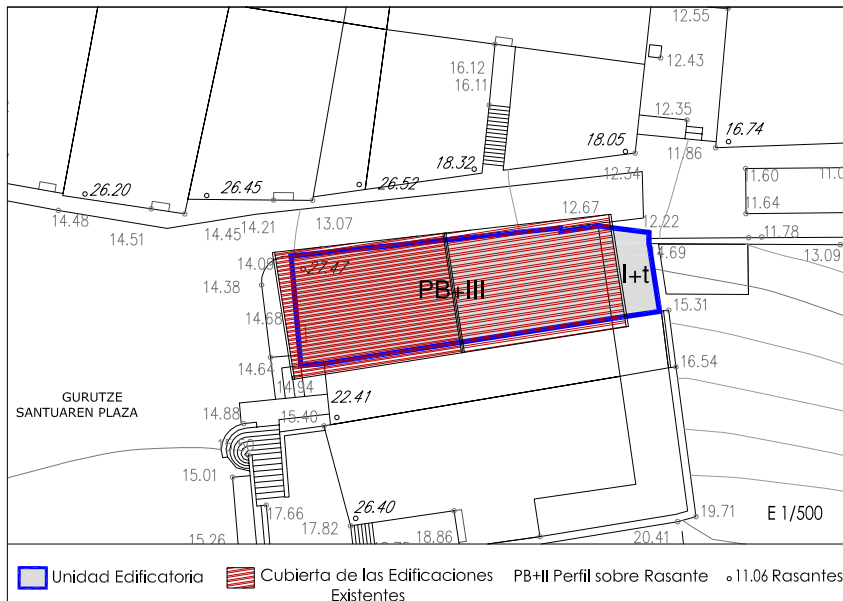
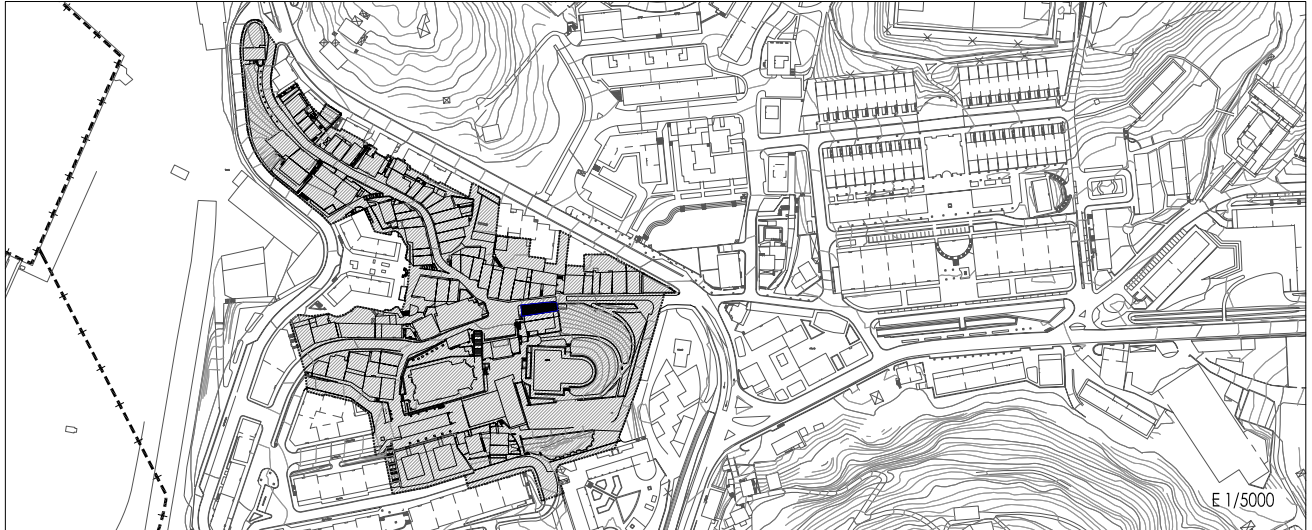


GURUTZE SANTUAREN PLAZA, 4. CASA PASKUAL ENEA

UNIDAD EDIFICATORIA

A-5

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 con planta rectangular situada en el testero de una manzana lineal, sobre la primitiva trama parcelaria. Con diversos elementos estructurales, constructivos y compositivos de notable interés, forma parte del conjunto arquitectónico que conforma Gurutze Santuaren Plaza.

Sobresale la fachada principal en la que se puede apreciar cómo la última planta es un añadido posterior, realizado con bastante acierto sobre la cornisa de piedra del primitivo alero, destacando el escudo labrado y el prominente alero de madera.

Tratamiento exterior de terraza trasera en planta baja hacia Zubitxo kalea inadecuado.

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 medianera, suelo de pisos. Carece de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes. Posee espacios interiores sin iluminación y ventilación.
- **Adecuación del Acabado General**
Regular. Tratamiento de fachada trasera y lateral.

I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

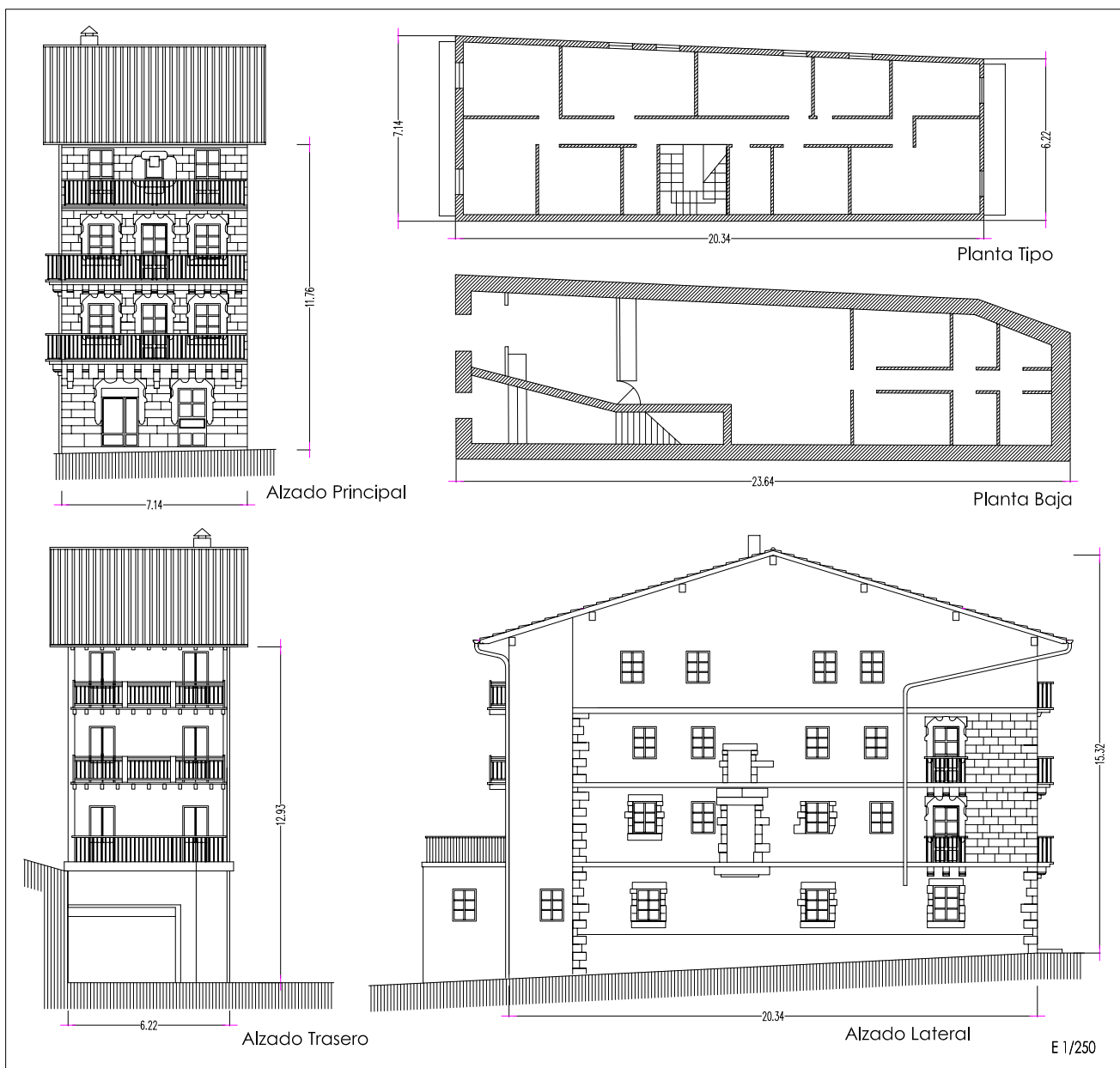
Casa Paskual Enea. Edificio de planta rectangular y tejado a dos aguas con alero paralelo a las fachadas. Muros de carga de mampuesto y vigas transversales de madera con luz libre aproximada de 7 metros. Fachada principal y trasera sin mas funciones estructurales que las autoportantes. Escalera lineal en planta baja y de tres tramos en el resto, adosada a uno de los muros laterales.

Fachada principal: sillería vista. Composición simétrica con dos y tres huecos en plantas superiores. Presenta balcones corridos con baranda de hierro. Balcones de primer y segundo piso sostenidos por soportes artesonados de sillería. También artesonado el recercado de huecos de bajos, 1ª y 2ª planta. En el tercer piso, de factura moderna realizada en 1930, escudo de armas.

Testero hacia Kale Zubitxo: Muro de carga con mampuesto revocado y pintado o encalado, todavía con cierto predominio de la masa frente al vano. Los huecos se han añadido o anulado en distintas épocas de acuerdo a las necesidades del interior. Los más antiguos están adintelados y recercados en piedra. Destaca la repetición o "doblado" de los huecos labrados de la fachada principal en las plantas primera y segunda.

Altura actual de cuatro plantas. La última planta fue añadida a principios del siglo pasado, integrándose de forma armoniosa en el conjunto.

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, incluida configuración y tipología de cubierta (dos aguas con cumbrera paralela a fachada principal).

■ 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 cuerpo de plata baja trasero).

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Restauración Científica, y Restauración Conservadora. En el cuerpo de planta baja trasero, sin protección, se permiten además las intervenciones de **Reforma con Demolición Parcial** referidas exclusivamente a dicho elemento.

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

■ Elementos a proteger

Edificio principal en su conjunto, con su actual organización tipológica, configuración volumétrica y alineaciones. Consecuentemente, se respetarán sus elementos constructivos, tipológicos, estructurales y formales originales, así como los 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 2a: Tratamiento exterior de terraza en fachada lateral y trasera.

Condiciones de uso, dominio y edificación

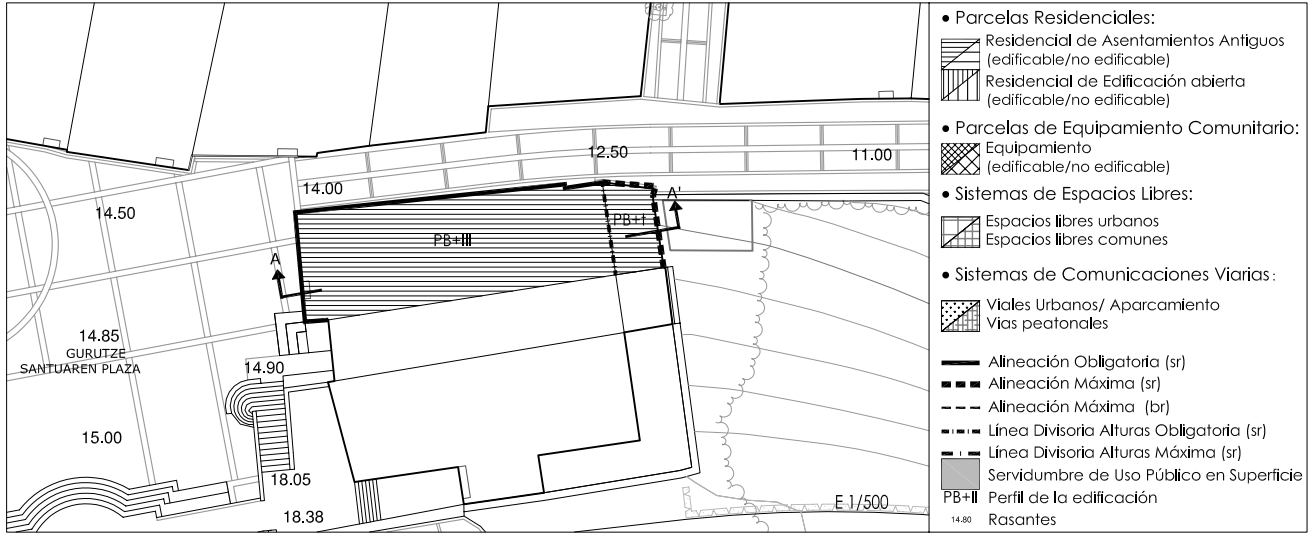


Gráfico 1. PLANTA

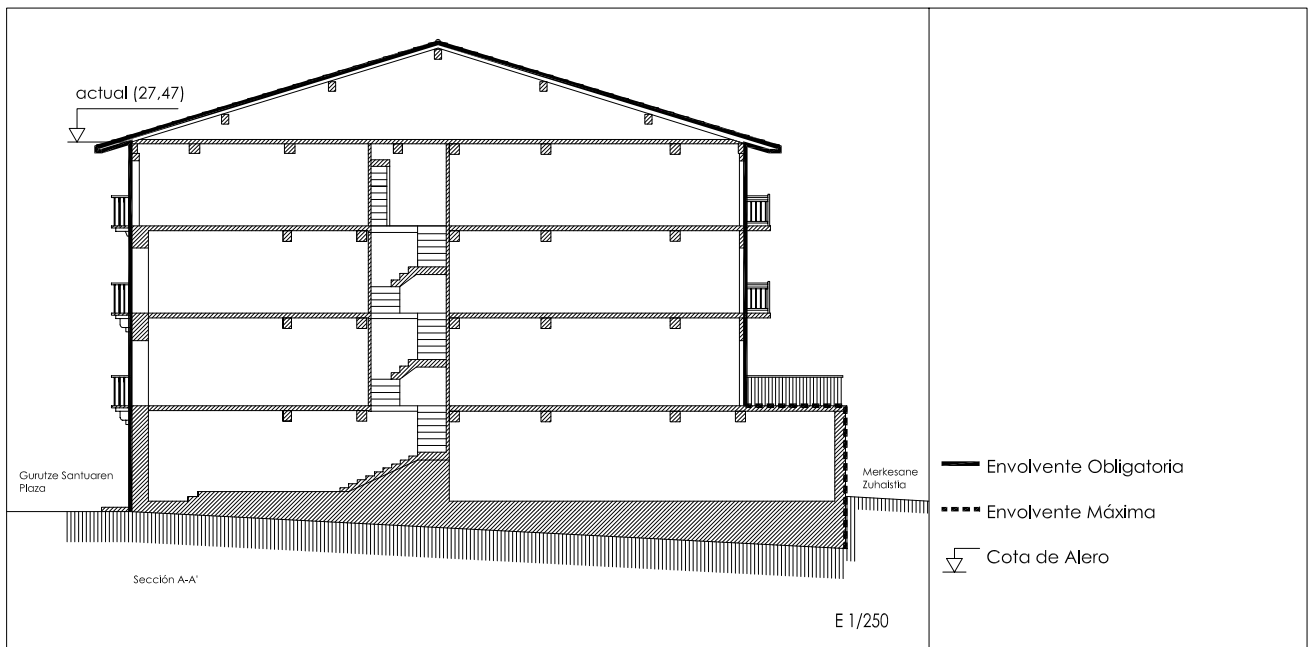


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

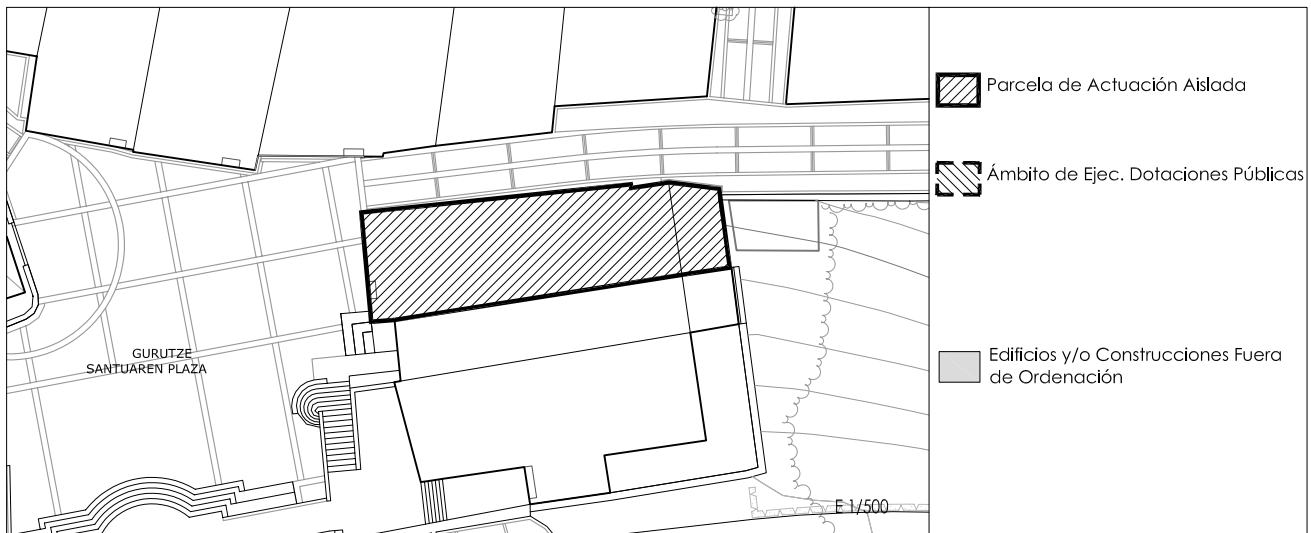


Gráfico 3. PLANTA