

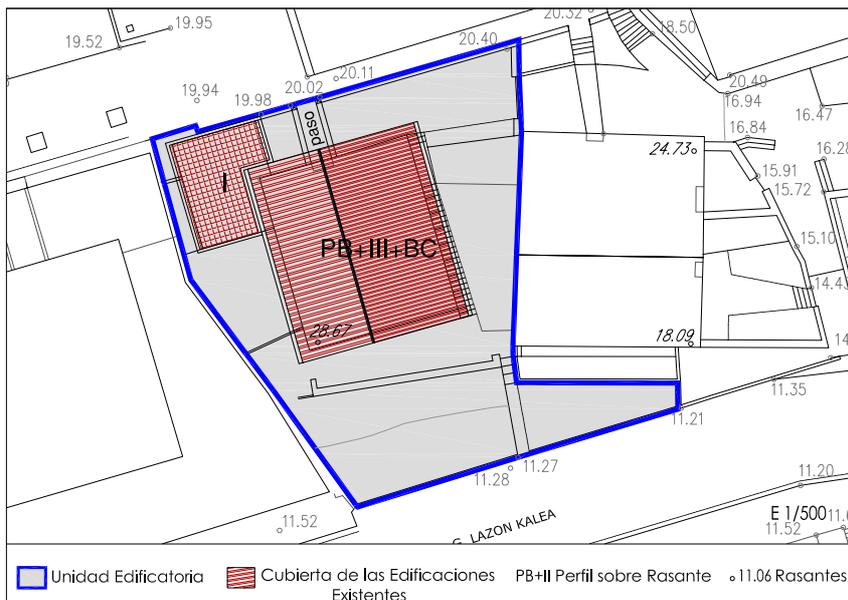
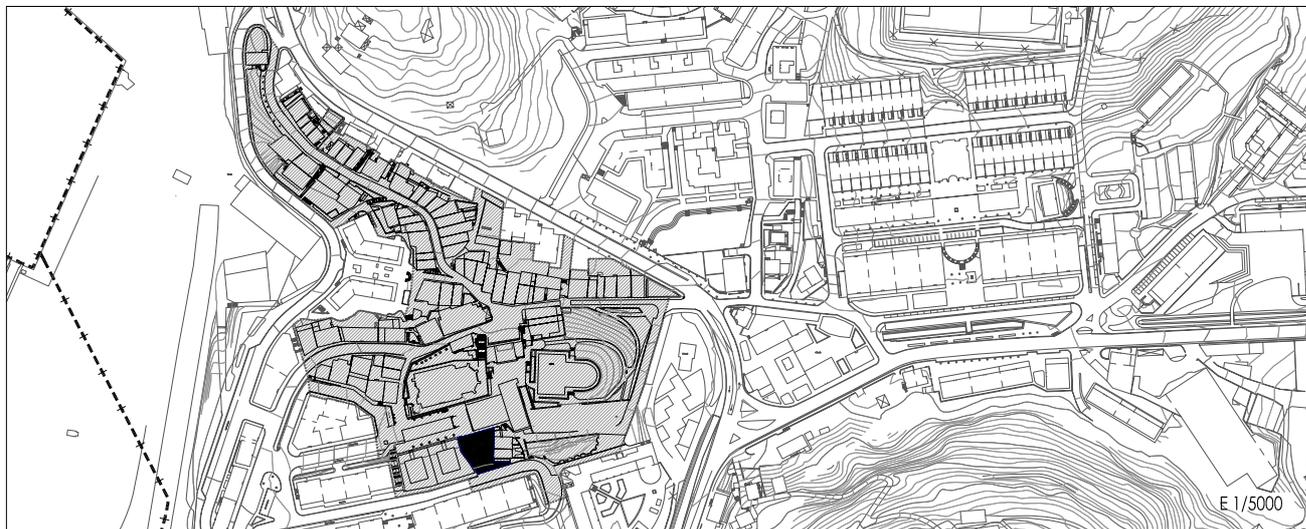


GOIKO PLAZA, 4

UNIDAD EDIFICATORIA

B-3

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

Edificio sin interés: Indiferente. Edificio de planta cuadrada, exento en parcela. Sin interés arquitectónico especial, se encuentra sin embargo bien integrado volumétricamente respecto a Goiko Plaza. Presenta un pequeño anejo destinado a garaje situado en la zona alta de la parcela, al que ha de accederse a través de una vía peatonal.

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

- Adecuación Urbanística
La unidad edificatoria deberá adecuarse urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva
Regular. Presenta deficiencias puntuales en cubierta. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- Adecuación del Acabado General
Bien



II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente, propiciando aquellas intervenciones encaminadas tanto a alcanzar los niveles de adecuación precisos, como a lograr una mejor integración en el área de la unidad edificatoria resultante.

Obtención de una acera en G. Lazon kalea, mejorando la vialidad peatonal de la calle.

II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
 - Parcela susceptible de reconfiguración.
 - Agregación de parcelas: No autorizada.
 - Segregación de parcelas: Autorizada, al objeto exclusivamente de hacer efectiva la adquisición de suelo destinado al uso y dominio públicos prevista en el gráfico 3.
 - Se autoriza igualmente la regularización del límite con la parcela B4 hacia G.Lazon k. con el fin de procurar un frente a aquella finca desde la citada calle.
- 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.

Planta Baja: Se permite el uso de garaje con acceso desde G. Lazon kalea.

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, excepción hecha de la cubierta plana del volumen auxiliar que deberá ser sustituida, en caso de consolidación, por otra a dos aguas.

Con independencia de lo anterior, y con el fin de eliminar el actual acceso rodado a la parcela situado en su parte superior, se permite una ocupación edificatoria de la parcela en planta baja, superior a la existente para su destino a uso de garaje. En este caso, el Ayuntamiento exigirá la redacción de un Estudio de Detalle.

- Techo edificatorio
 - El resultante de las condiciones de edificación (alineaciones, nº de plantas, altura de alero y sección), establecidas en la presente Ordenanza.
- Condiciones de Actuación y Urbanización. Las establecidas en el gráfico 3 de la presente Ordenanza Particular. Además de la P. Actuación Aislada, una parte de la U.E queda incluido en un ámbito de Ejecución de dotaciones públicas (A.E.D. 1), para su adquisición con destino al uso y dominio públicos (plazo de ejecución: 8 años). Los gastos de derribo y reposición del cierre de parcela afectado por la actuación expropiatoria correrán de cuenta del Ayuntamiento. No obstante lo anterior, en el caso de materialización del incremento de edificabilidad autorizado en esta unidad, el suelo destinado en el Plan a dominio y uso públicos será objeto de cesión obligatoria y gratuita .

II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Grado de protección
 - Edificación **Indiferente**.
- Tipos de intervenciones constructivas autorizadas
 - Consolidación, Reforma (c/Demolición Parcial) y Sustitución.**
(Todas ellas excepto la **Sustitución** con carácter de **Rehabilitación**)
- Elementos a proteger
 - No existen
- Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).
 - Tipo 2a: Cubierta plana del cuerpo auxiliar (garaje).

Condiciones de uso, dominio y edificación

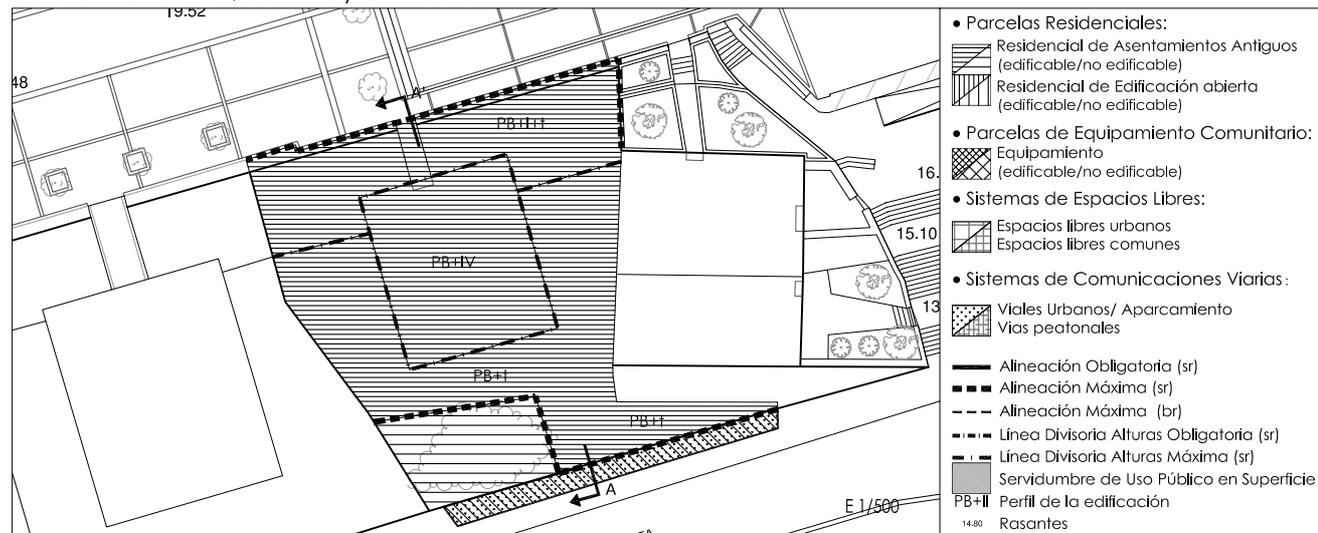
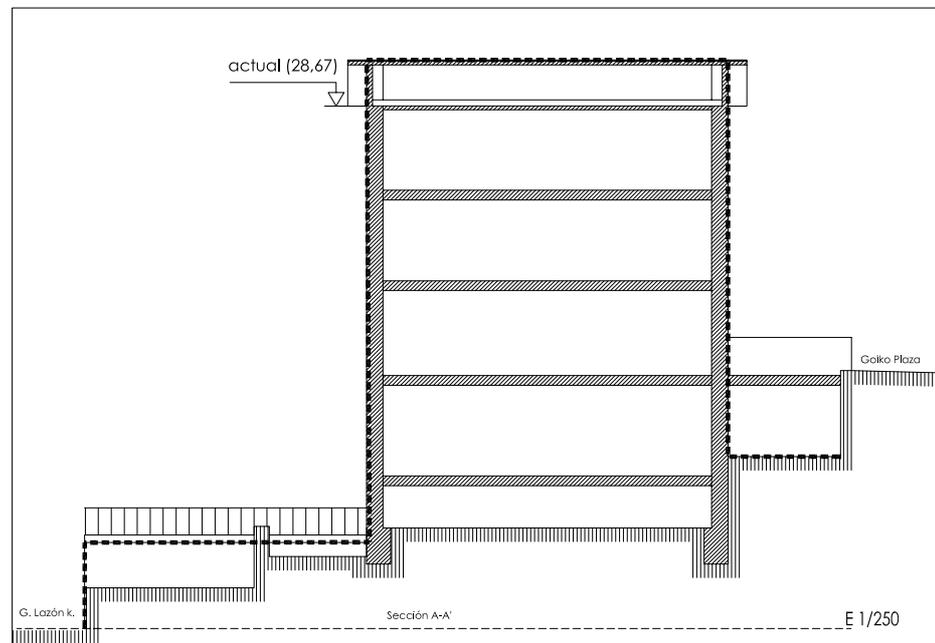


Gráfico 1. PLANTA



Condiciones de adecuación de la cubierta:

Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)-actual
 Pendiente máxima: 35 %
 Vuelo máximo de alero: (s/art. 36.7 O.G.)
 Tipología: dos aguas
 Cumbre: Muro piñón en fachadas principal y trasera.

- Envolverte Obligatoria
- - - Envolverte Máxima
- ▽ Cota de Alero

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

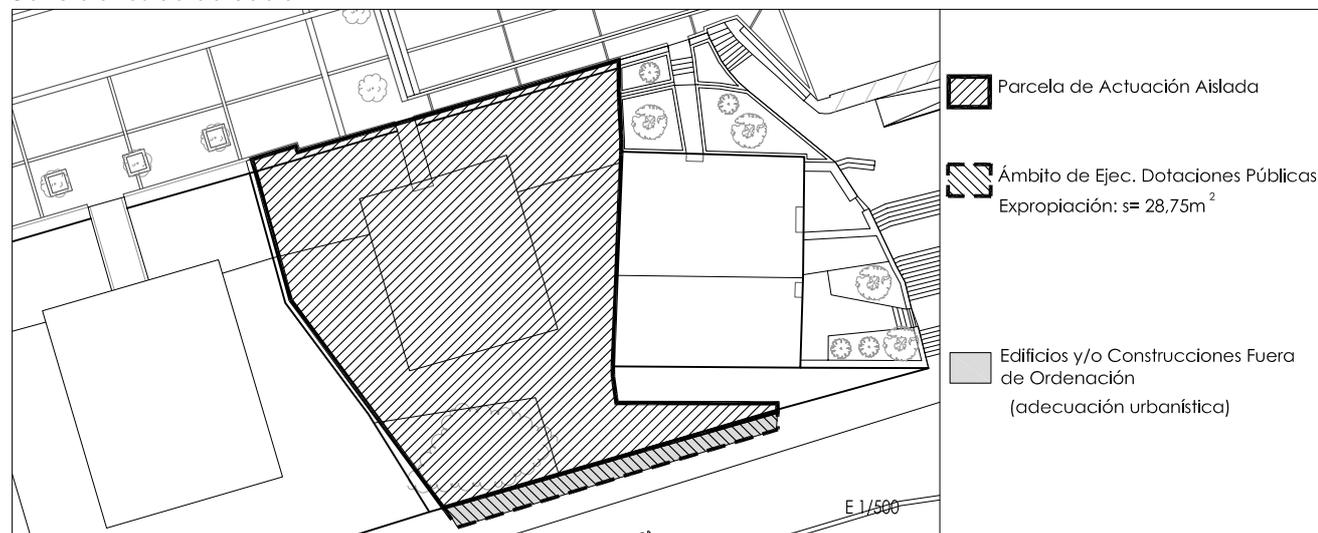


Gráfico 3. PLANTA