

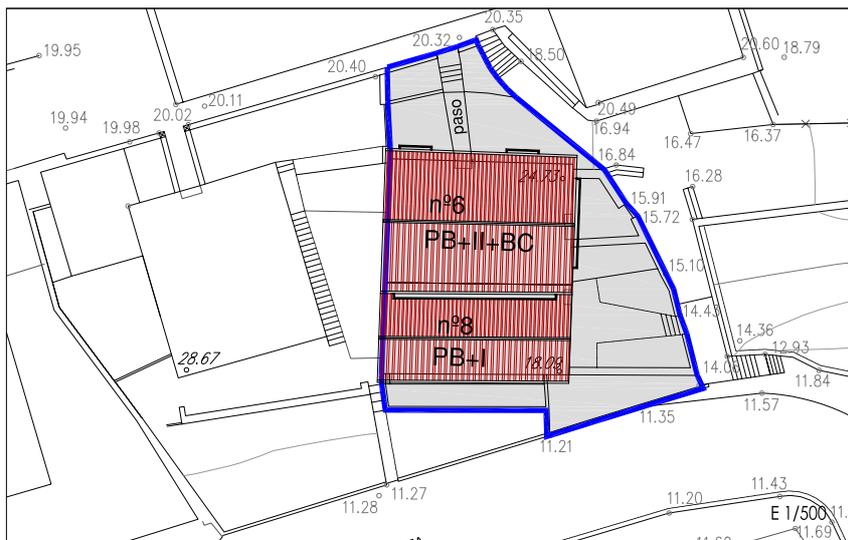
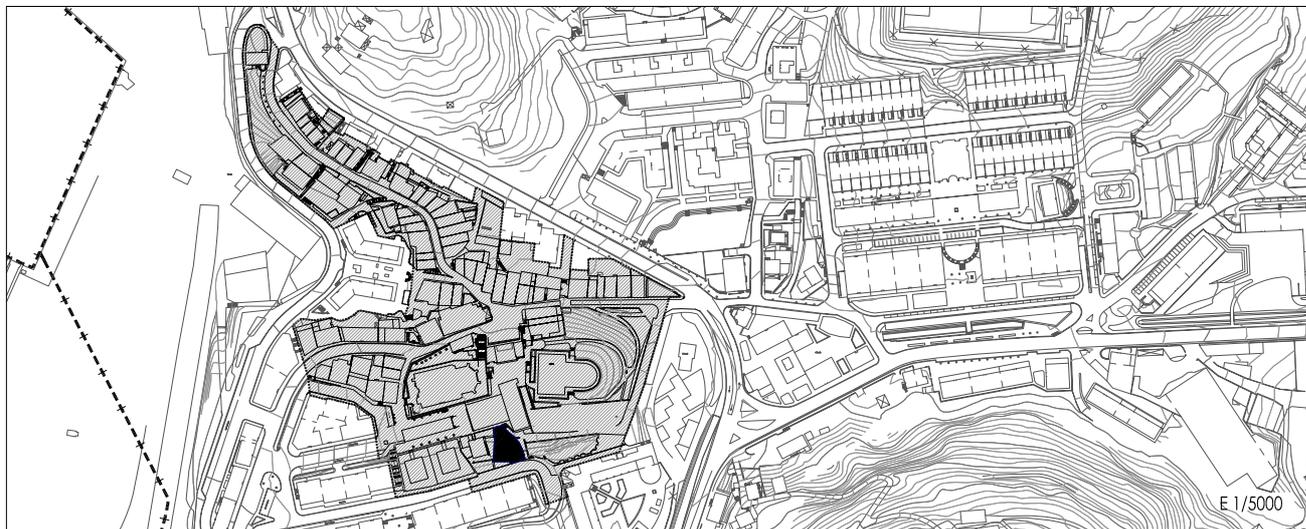


GOIKO PLAZA, 6. CASA MAINE  
GOIKO PLAZA, 8

UNIDAD EDIFICATORIA

**B-4**

### I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



Unidad Edificatoria
  Cubierta de las Edificaciones Existentes
 PB+II Perfil sobre Rasante
◦ 11.06 Rasantes

#### I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

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

**Nº 6. Casa Maine. Edificio con interés Notable:** edificación rural tradicional situada en origen al exterior de la primitiva trama medieval y convertida con el paso de los años en casa urbana. Aunque muy modificada, mantiene diversos elementos estructurales, constructivos y compositivos de notable interés patrimonial.

**Nº8. Edificio sin interés: Indiferente.** Lo que fuera parte aneja de la Casa Maine, se ha convertido en una vivienda independiente, que aunque queda integrada en el conjunto, carece de valor patrimonial alguno.

#### 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  
Nº6: Regular. Presenta deficiencias puntuales en estructura, cubierta y humedades en planta baja. Carece de ascensor  
Nº8: Regular. Presenta humedades en planta baja. Carece de ascensor
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
Nº6/Nº8: Regular. Presentan deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- Adecuación del Acabado General  
Nº6/Nº8: Regular. Tratamiento de balcones.

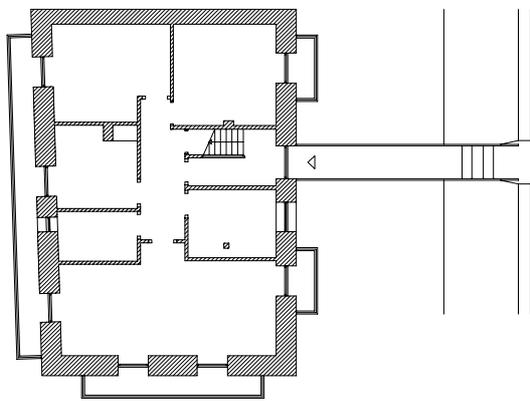
#### I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

**Casa Maine.** Edificio principal de planta rectangular y tejado a dos aguas. Muros de carga perimetrales de mampostería revocados con esquineros de sillería vista en los cuatro ángulos y estructura de madera con cuatro pilares centrales. Desde la fachada principal se accede a la planta baja y por el lateral a planta primera. El acceso a la planta tercera y cuarta es a través de una pasarela desde Goiko Plaza.

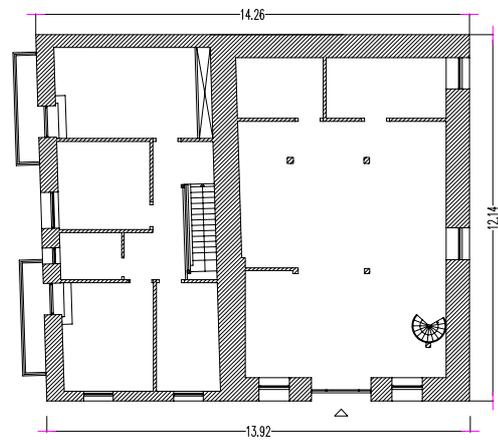
Las distintas fachadas se han ido perforando con huecos regulares de forma que hoy presentan una cierta simetría compositiva. Arco adovelado de sillería en el acceso. La fachada sur presenta un balcón corrido en la planta segunda, el cual en alguna de las reformas realizadas se ha repetido en la fachada principal.

El anejo lateral es una edificación sin ningún valor arquitectónico.

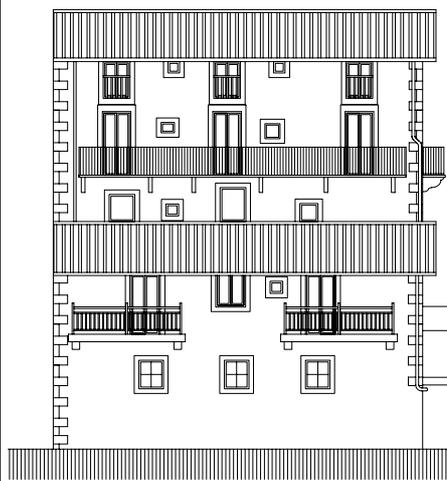
#### I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



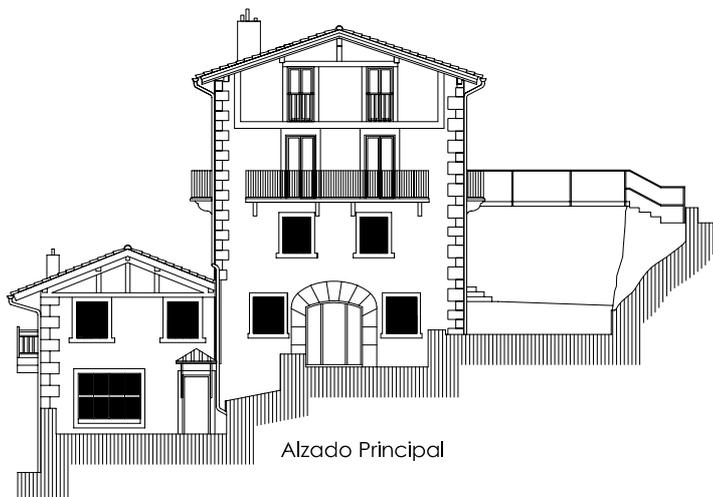
Planta Primera



Planta Baja



Alzado Lateral



Alzado Principal

E 1/250



## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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

**Nº6, Casa Maine.** Preservación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando aquellas intervenciones de restauración conservadora necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos, y protegiendo sus elementos de valor histórico y arquitectónico.

**Nº8.** 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 B-03 hacia G.Lazon k. con el fin de procurar un frente a la 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 USOS

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

Planta Semisótano: Se permite el uso de garaje con acceso desde G. Lazón kalea.

Se permite el uso terciario, en sus modalidades de Hostelería y de Oficinas/Servicios profesionales, ocupando la totalidad del inmueble.

##### FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Se consolidan las edificaciones existentes en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, incluida configuración y tipología de cubierta. No obstante lo anterior, en relación al cuerpo edificado que conforma el nº 8 de Goiko Plaza deberá redactarse un Estudio de Detalle con el fin de materializar la nueva reordenación volumétrica permitida.

#### ■ 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.

Además de la Parcela de 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. En el caso de materialización del incremento de edificabilidad autorizado en esta unidad, será objeto de cesión obligatoria y gratuita el suelo destinado en el Plan a dominio y uso públicos.

### II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

#### ■ Grado de protección

**Nº6, Casa Maine.** Edificación sujeta a **Protección Media**.

**Nº8.** Edificación **Indiferente**.

#### ■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Nº 6, Casa Maine: **Restauración Científica, Restauración Conservadora** .

Nº8: **Consolidación, Reforma (c/Demolición Parcial) y Sustitución**.

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

#### ■ Elementos a proteger

**Nº 6, Casa Maine.** Edificio principal en su conjunto, con su actual organización tipológica, configuración volumétrica y alineaciones. Consecuentemente, se respetarán sus elementos 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.

**Nº8.** No existen

#### ■ Elementos inadecuados o discordantes (art.25 de las O.G.). Elementos fuera de Ordenación.

No existen

### Condiciones de uso, dominio y edificación

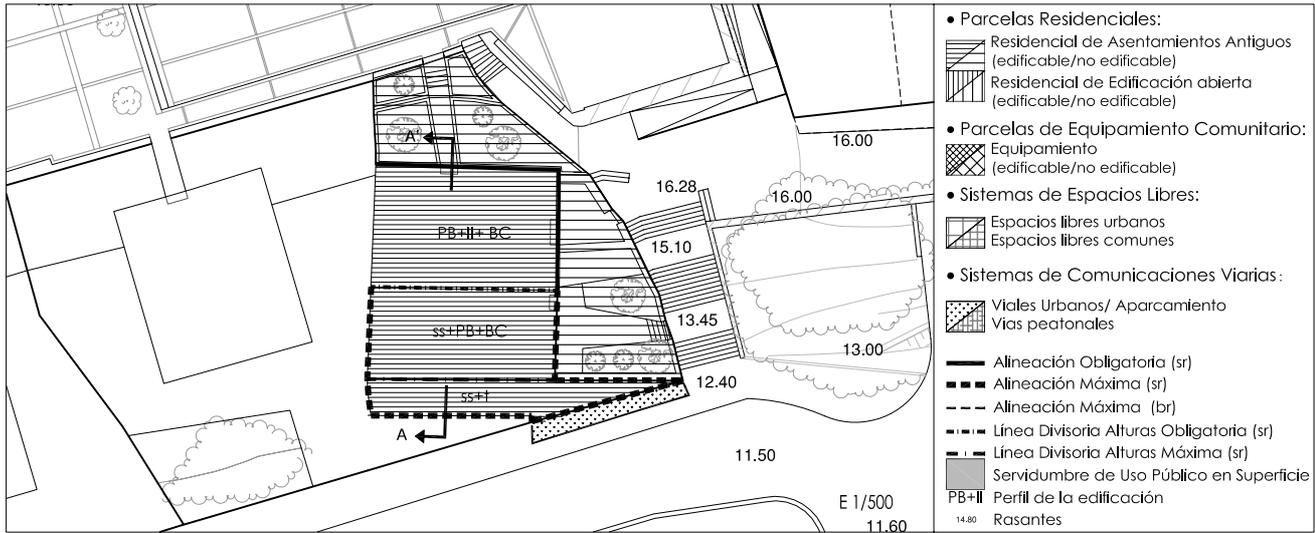


Gráfico 1. PLANTA

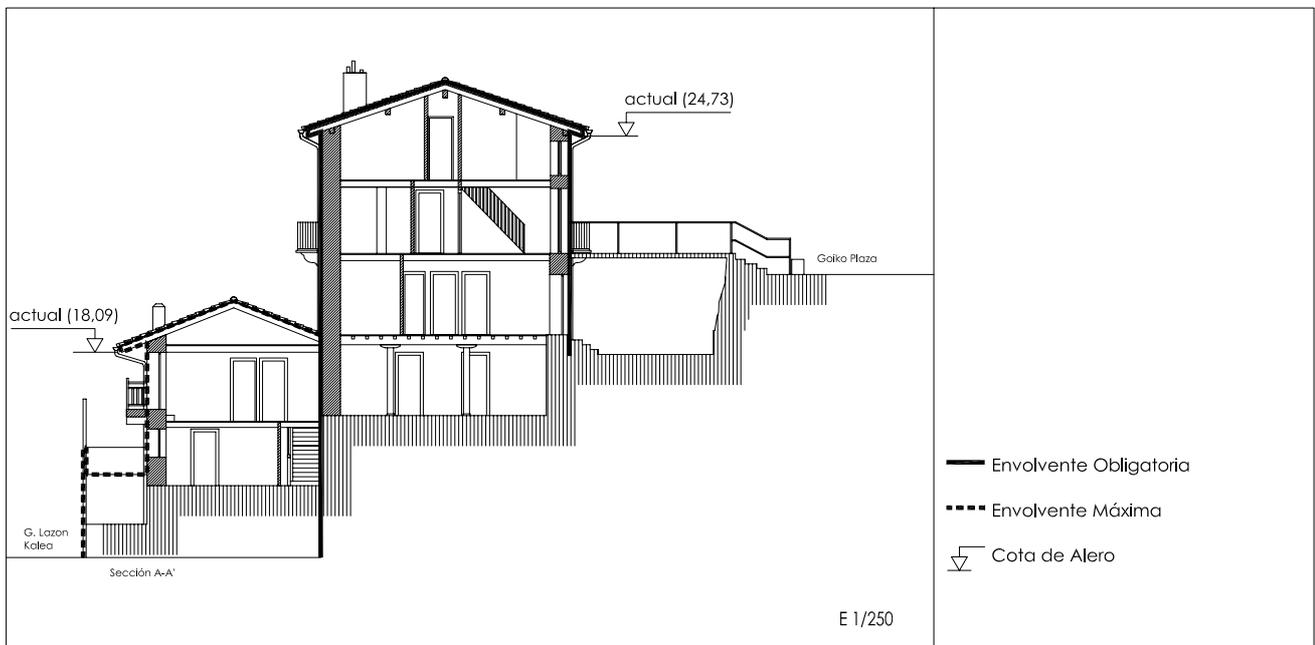


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

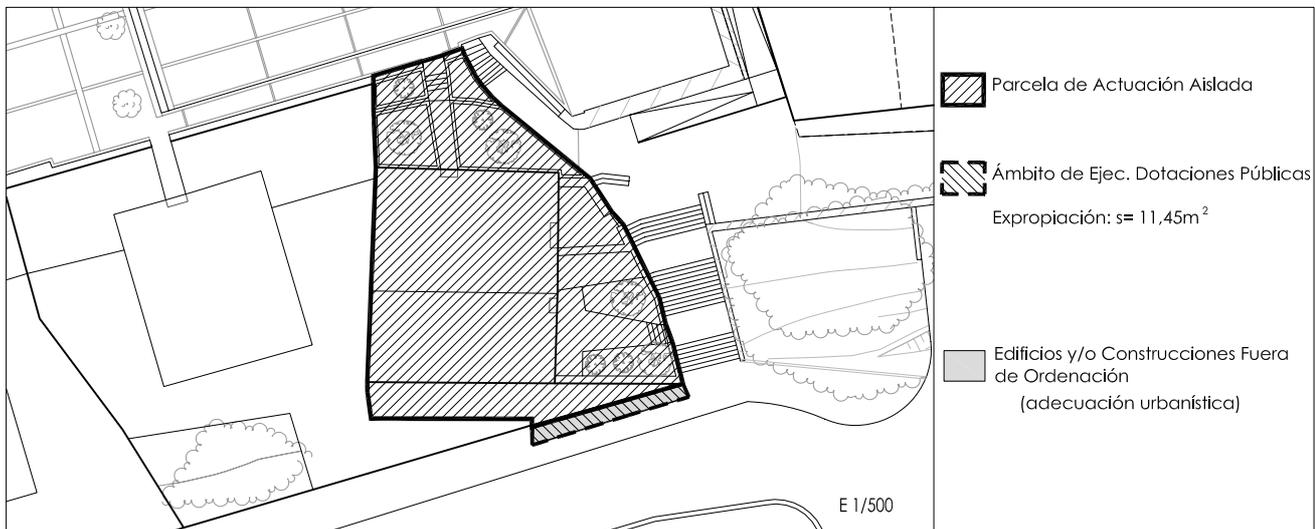


Gráfico 3. PLANTA