

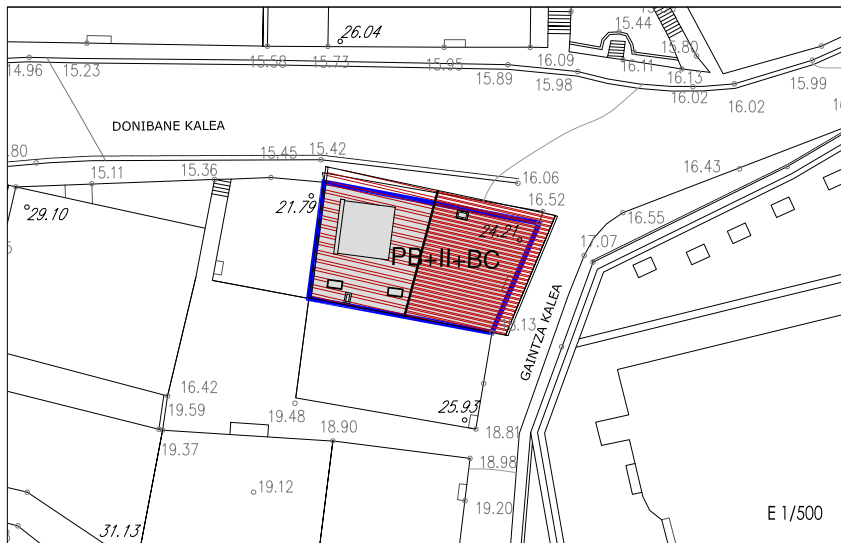
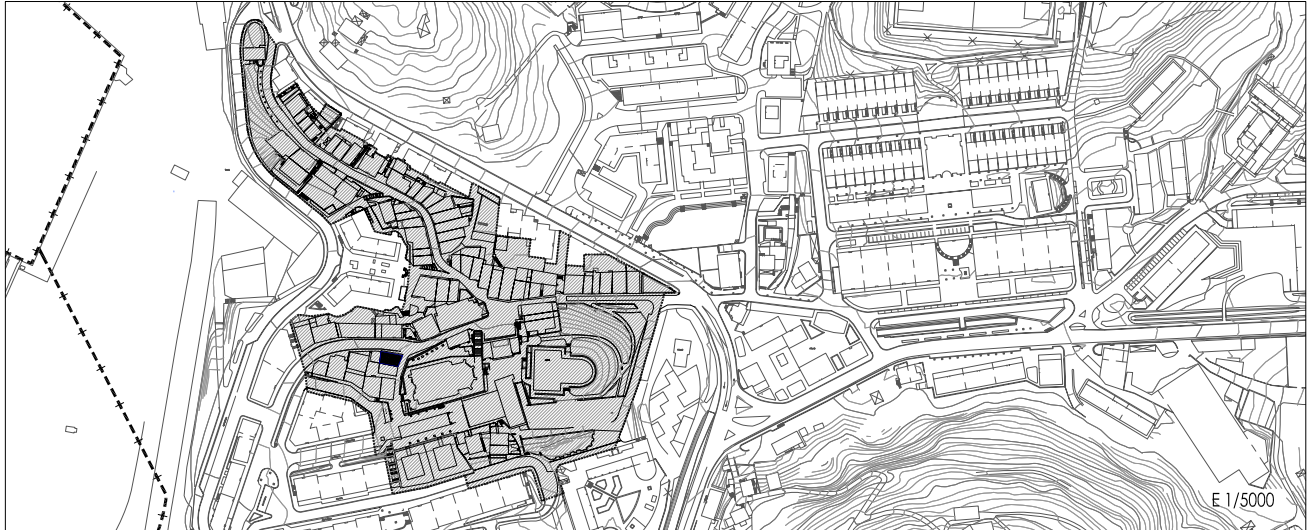


GANTZA KALEA, 2. CASA GAXPARRENA

UNIDAD EDIFICATORIA

**C-1**

## 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

**Edificio con interés parcial.** Edificio recientemente rehabilitado, ambientalmente integrado en el conjunto. No obstante ha perdido sus valores arquitectónicos originales si bien mantiene todavía un interesante muro de carga de mampostería que alcanza la planta primera, la fachada de sillería en planta primera y parte de los cortavientos en fachada principal.

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

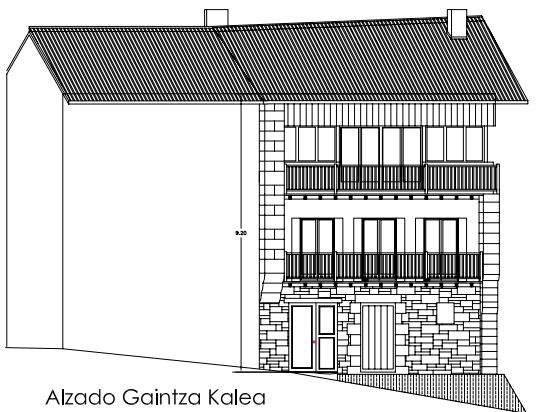
- Adecuación Urbanística  
La unidad edificatoria se encuentra adecuada urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva  
Regular. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
Bien
- Adecuación del Acabado General  
Bien

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

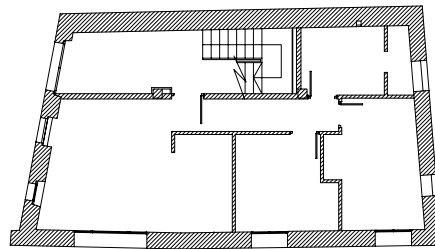
**Casa Gaxparrena.** Edificio de planta rectangular y tejado a dos aguas sobre parcela gótica. La fachada trasera quedó anulada con la construcción del edificio de Donibane kalea 2, creando los consiguientes problemas de habitabilidad, lo que ha propiciado en la rehabilitación su conversión en una edificación con dos fachadas. Así, en la última planta el muro cortaviento se ha roto disponiendo un hueco en esquina, y la medianera en testero ha entrado en clara competencia compositiva con la principal.

El muro de carga de mampostería hasta planta primera con directriz inclinada, pertenece a la edificación original aunque ha sido perforado con amplios huecos o ventanas. También se ha conservado el muro de carga de planta baja en fachada, realizado con piedra y los cortavientos en prolongación de las medianeras en el mismo material, aunque uno de ellos se ha deteriorado.

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



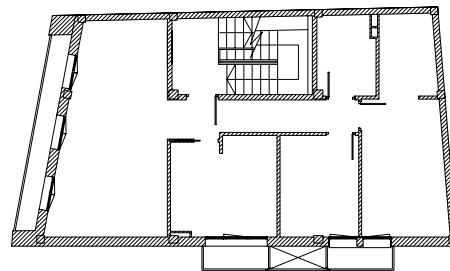
Alzado Gaintza Kalea



Planta Baja



Alzado Donibane Kalea



Planta Primera

E 1/250



## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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

Preservación y puesta en valor de aquellos elementos de interés histórico y/o arquitectónico presentes en la unidad edificatoria, propiciándose en consecuencia aquellas intervenciones de restauración necesarias para ello.

### 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.  
Planta baja : se permite el uso de vivienda.

#### 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.

#### ■ 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 **Indiferente** con elementos o partes sujetos a **Protección Parcial**: muro de carga de mampostería en planta baja (lateral) y en sillería (fachada). Muros cortavientos de fachada principal en piedra.

#### ■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Elementos protegidos: **Restauración Científica, Restauración Conservadora.**  
Resto de la edificación: **Consolidación, Reforma y Sustitución.**  
(Todas ellas excepto la **Sustitución** con carácter de **Rehabilitación**)

#### ■ Elementos a proteger

Muro de carga de mampostería en planta baja (lateral) y en sillería (fachada). Muros cortavientos de fachada principal en piedra.  
Lotización medieval.

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

Tipo 1 : Configuración y dimensión de huecos en muro de carga en testero de planta baja.  
Terraza en planta bajo cubierta.

### Condiciones de uso, dominio y edificación

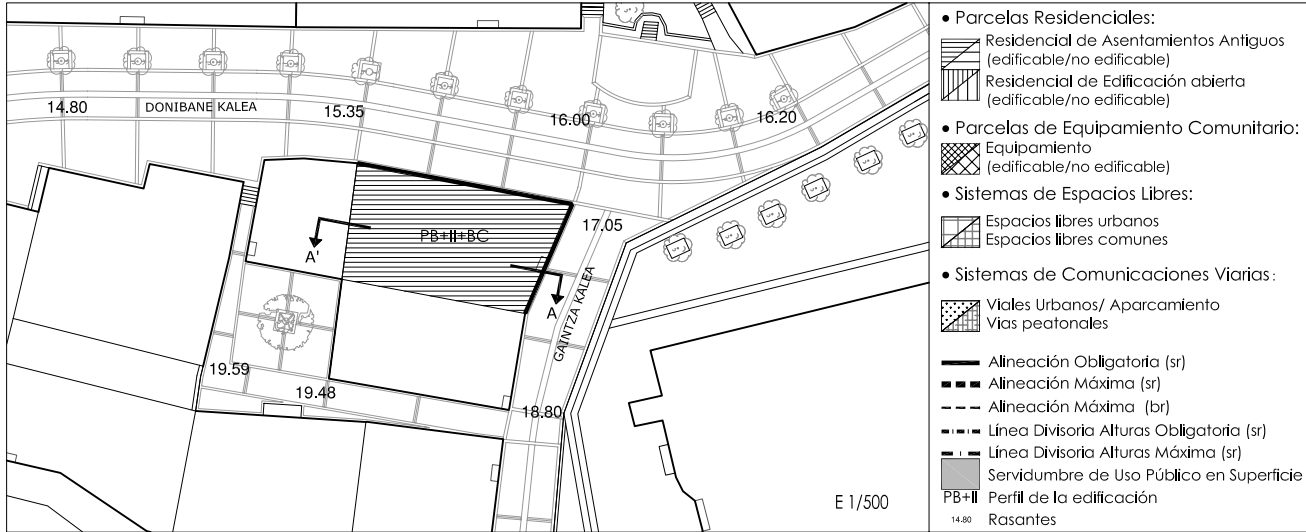


Gráfico 1. PLANTA

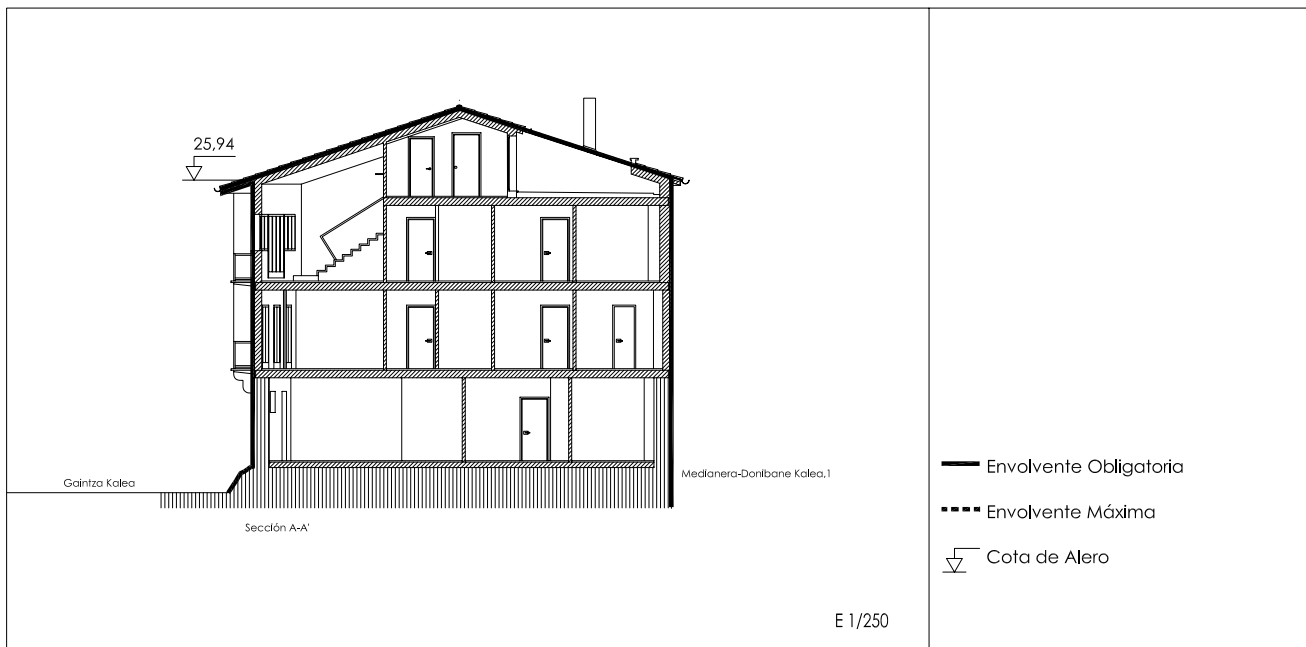


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

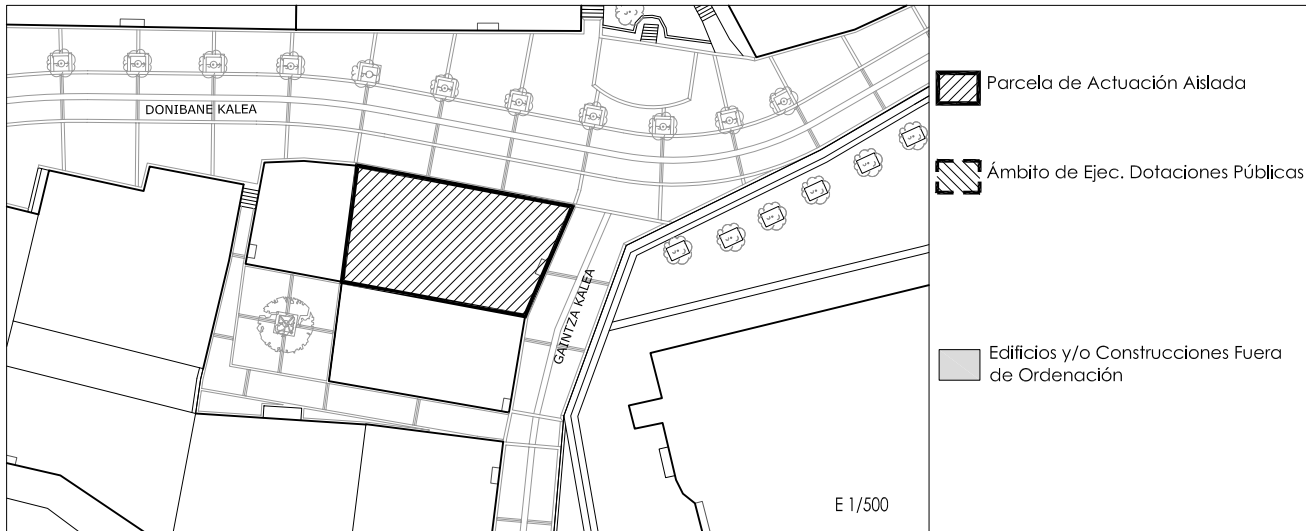


Gráfico 3. PLANTA