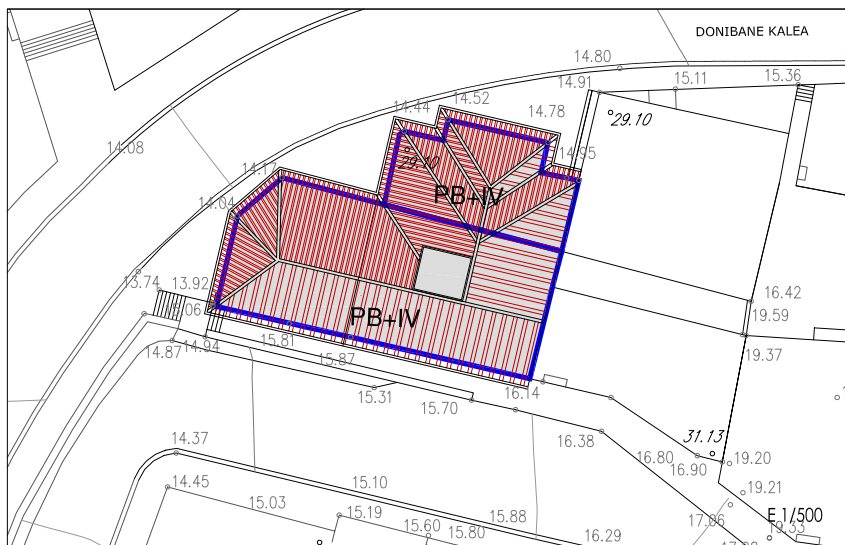
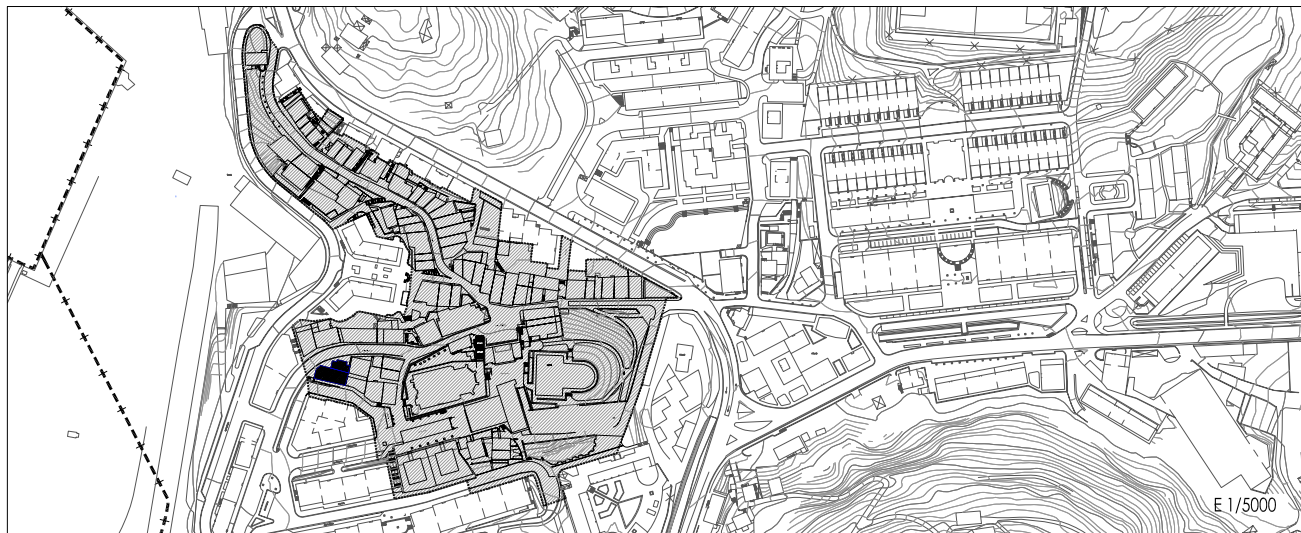




DONIBANE KALEA, 5  
AGUSTINA LIZARAZU, 1

UNIDAD EDIFICATORIA **C-4-5**

## I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



Unidad Edificatoria   
 Cubierta de las Edificaciones Existentes   
 PB-III Perfil sobre Rasante   
◦ 11.06 Rasantes

### I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada.

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

Donibane Kalea, Nº5. **Edificio sin interés: Discordante.**

Agustina Lizarazu, Nº1. **Edificio sin interés: Discordante.**

Actuación unitaria surgida de la construcción de un único edificio con dos portales en dos parcelas independientes, claramente inadecuada volumétrica y ambientalmente a las características del tejido edificatorio del casco histórico y que rompe el carácter lineal de Donibane Kalea, hacia donde da la espalda.

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

- Adecuación Urbanística  
Las unidades edificatorias se encuentran adecuadas urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva  
Donibane Kalea, Nº5/Agustina Lizarazu, Nº1: Regular. Presentan deficiencias puntuales en cubierta. Carecen de ascensor
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
Donibane Kalea, Nº5/Agustina Lizarazu, Nº1: Regular. Presentan deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- Adecuación del Acabado General  
Donibane Kalea, Nº5: Regular. Tratamiento de facha principal.  
Agustina Lizarazu, Nº1: Bien.



## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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

Sustitución de las edificaciones existentes por resultar claramente inadecuadas a la escena urbana del área, propiciándose en consecuencia la aparición de un nuevo elemento edificado acorde a las características formales de aquella. En especial se deberá estudiar la solución del frente edificado hacia Donibane kalea. No obstante lo anterior, en tanto no se proceda a dicha sustitución, la unidad edificatoria quedará sujeta al régimen establecido en el epígrafe II.3 de la presente Ordenanza.

### II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### ■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración (en caso de Sustitución de la edificación).

Agregación de parcelas: Autorizada entre C04 y C05

Segregación de parcelas: Autorizada (exclusivamente en el caso de agregación previa de ambas parcelas ).

Condiciones de parcelación: parcelas resultantes con fachada delantera a Donibane k. y trasera a Agustina Lizarazu. Frente mínimo a A. Lizarazu 6,5 m; superficie mínima 75m<sup>2</sup>.

#### ■ 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 en la parte trasera hacia Agustina Lizarazu k.

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

En caso de Sustitución de la edificación existente podrá edactarse un Estudio de Detalle conjunto para las dos parcelas, con el fin de establecer una nueva ordenación volumétrica de las mismas, la cual se adecuará, con los reajustes que puedan resultar necesarios, a las condiciones establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza particular. Las edificaciones ,que deberán ser resueltas compositivamente como si se tratase de dos/tres construcciones independientes, deberán tener su acceso principal por Donibane Kalea, hacia donde las fachadas quedarán tratadas como principales.

#### ■ 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.

Parcelas de Actuación Aislada. En caso de Sustitución, si resultara necesario para la materialización de la solución propuesta, se tramitará un expediente de Reparcelación.

### II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

#### ■ Grado de protección

Edificación **Discordante**.

#### ■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Conservación y Ornato y Sustitución.**

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

#### ■ Elementos a proteger

No existen

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

### Condiciones de uso, dominio y edificación

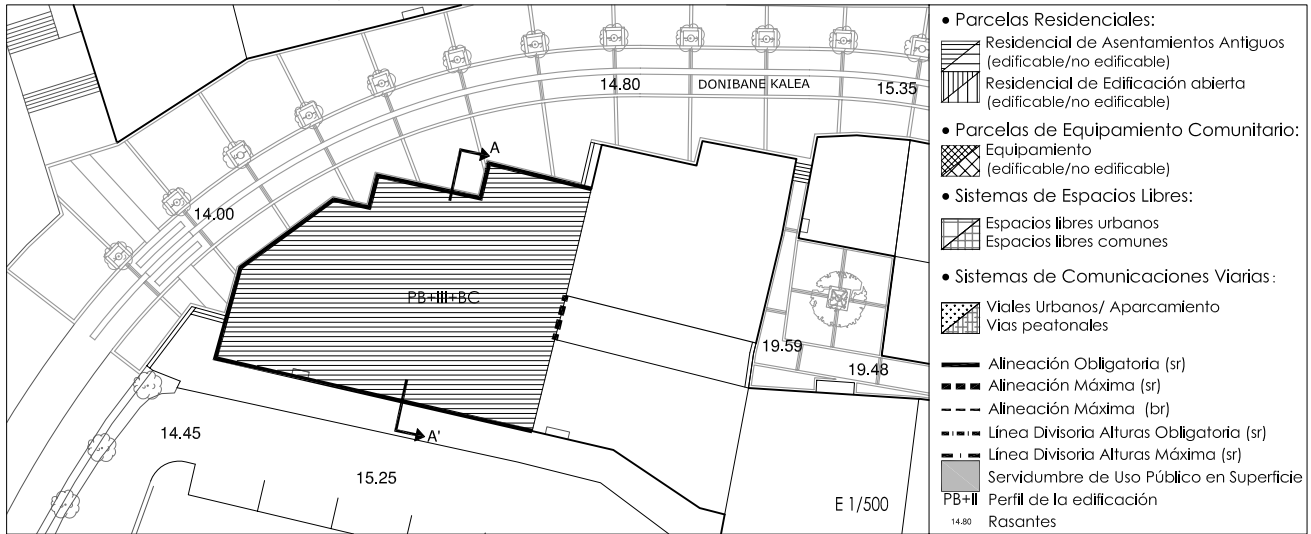


Gráfico 1. PLANTA

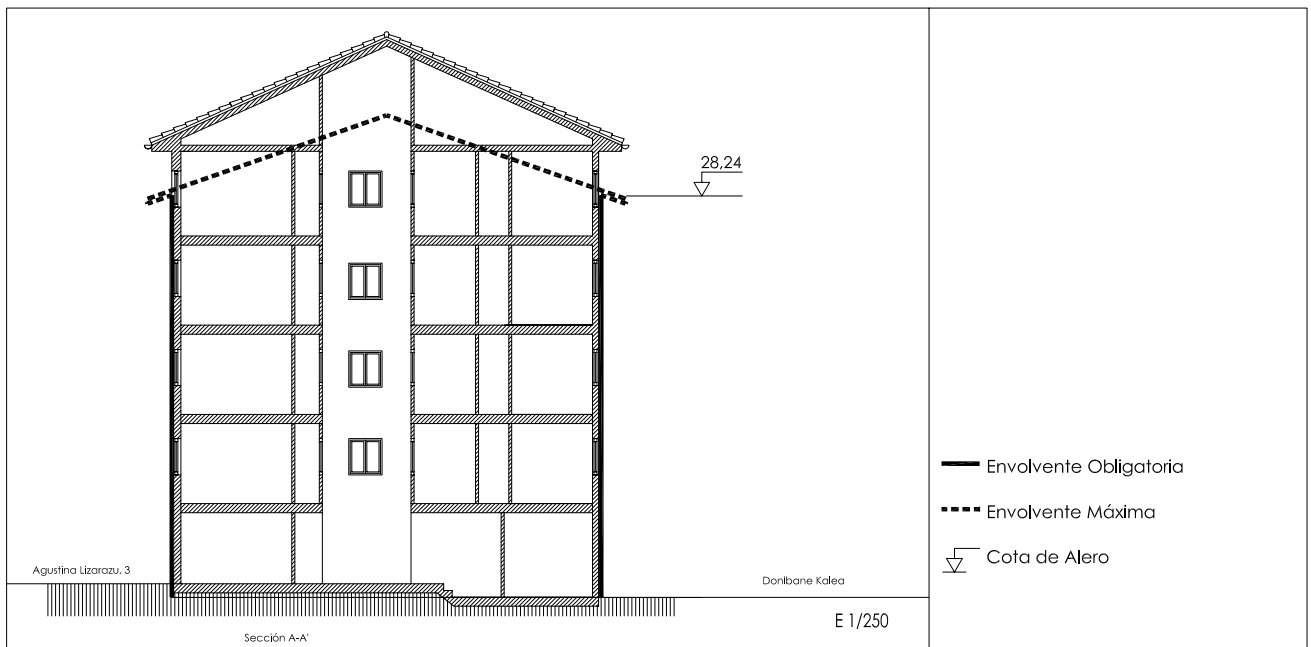


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

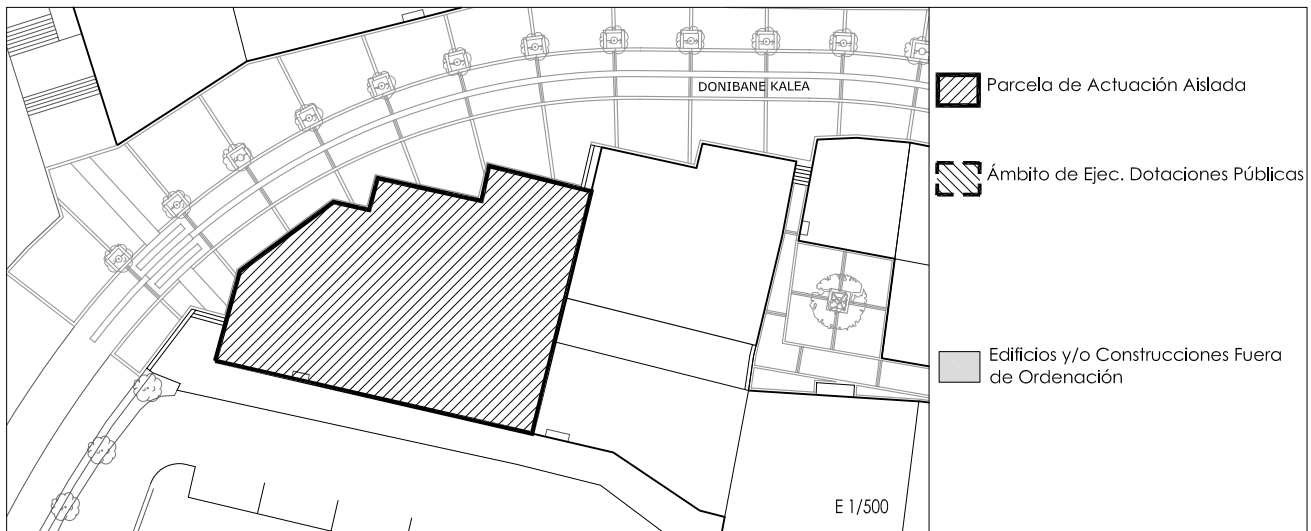


Gráfico 3. PLANTA