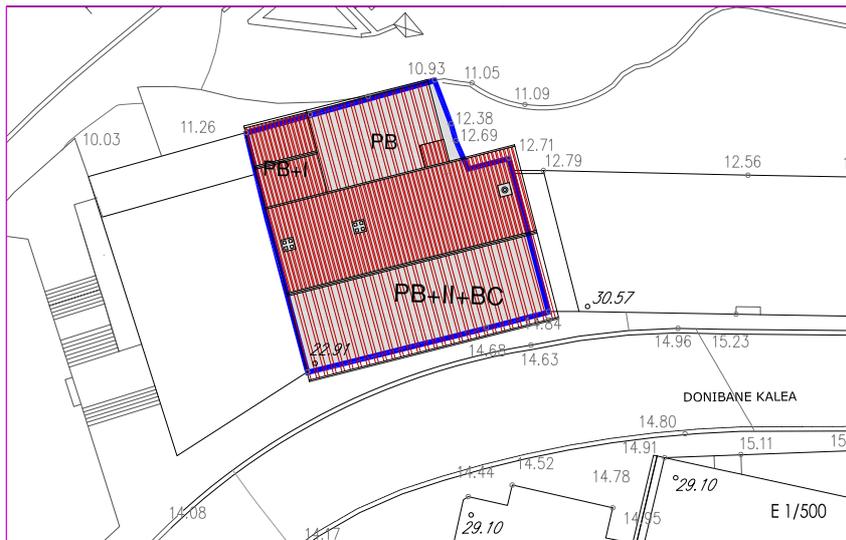
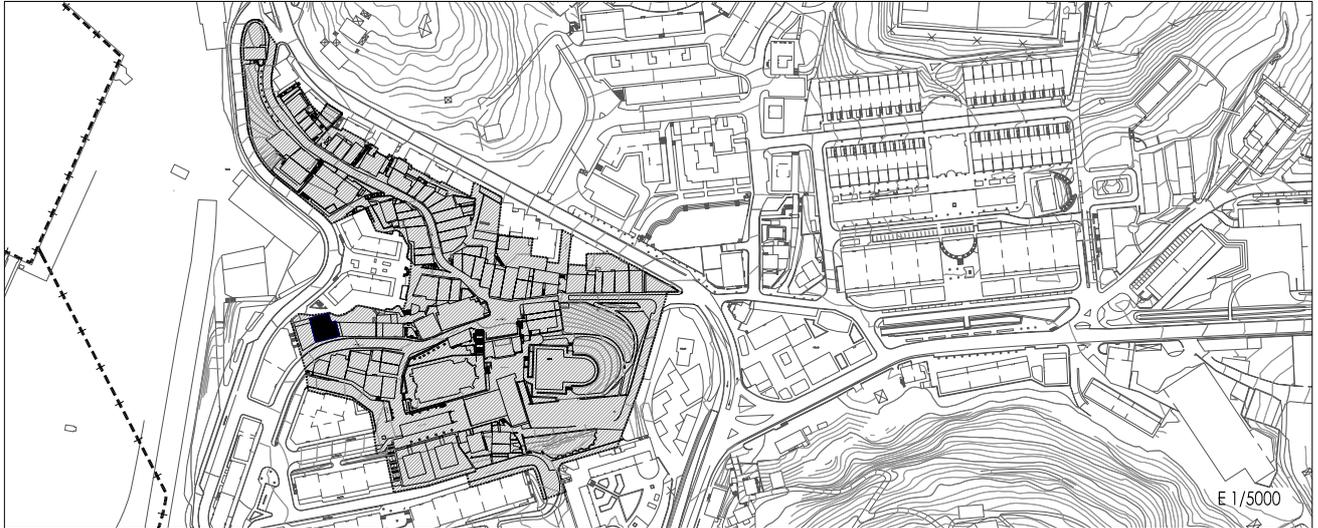




DONIBANE KALEA, 8

UNIDAD EDIFICATORIA **D-2**

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 sin interés: Indiferente. Edificio sin interés arquitectónico alguno, se encuentra sin embargo en cierta forma integrado ambientalmente respecto a Donibane Kalea.

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 muro trasero. 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 inadecuado de fachada en planta baja. Tratamiento de fachada trasera.



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. Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de una unidad infraedificada con respecto a otras unidades inmediatas a ella sitas en la misma "manzana", se posibilitan asimismo determinadas intervenciones encaminadas al incremento de su perfil edificatorio, ligadas en todo caso a la eliminación de cuerpos añadidos en su fachada trasera, que permitirán la obtención de suelo destinado al uso y dominio públicos.

II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración.

Agregación de parcelas: No autorizada

Segregación de parcelas: Autorizada, al objeto de hacer efectiva tanto la cesión de suelo destinado al uso y dominio públicos prevista en el apartado "Condiciones de Actuación" de la presente O.P., como la subdivisión en dos de la unidad resultante. Condiciones de parcelación: frente mínimo a Donibane kalea 8 m; superficie mínima 80 m².

■ 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 semisótano: Se permite el uso de garaje con acceso desde Polentzarrene 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. No obstante lo anterior, se podrá ampliar la edificación en altura siguiendo lo establecido en el gráfico 2. Dicha intervención, ya sea mediante Reforma con Ampliación, ya mediante Sustitución de la actual edificación, deberá proceder a eliminar el elemento fuera de ordenación señalado en el epígrafe II.3, debiendo además resultar acorde asimismo a las condiciones establecidas en el Capítulo 5-Título II de las Ordenanzas Generales del presente P. E. R..

■ 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). En 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).

Queda fuera de ordenación (adecuación urbanística), el cuerpo anejo situado en la trasera de la edificación. Plazo de ejecución del f.o : 8 años.

II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

■ Grado de protección

Edificación **Indiferente** (sin protección).

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Consolidación, Reforma (c/Demolición Parcial y Ampliación) y Sustitución .

(Todas ellas excepto **Sustitución** con carácter de **Rehabilitación**).

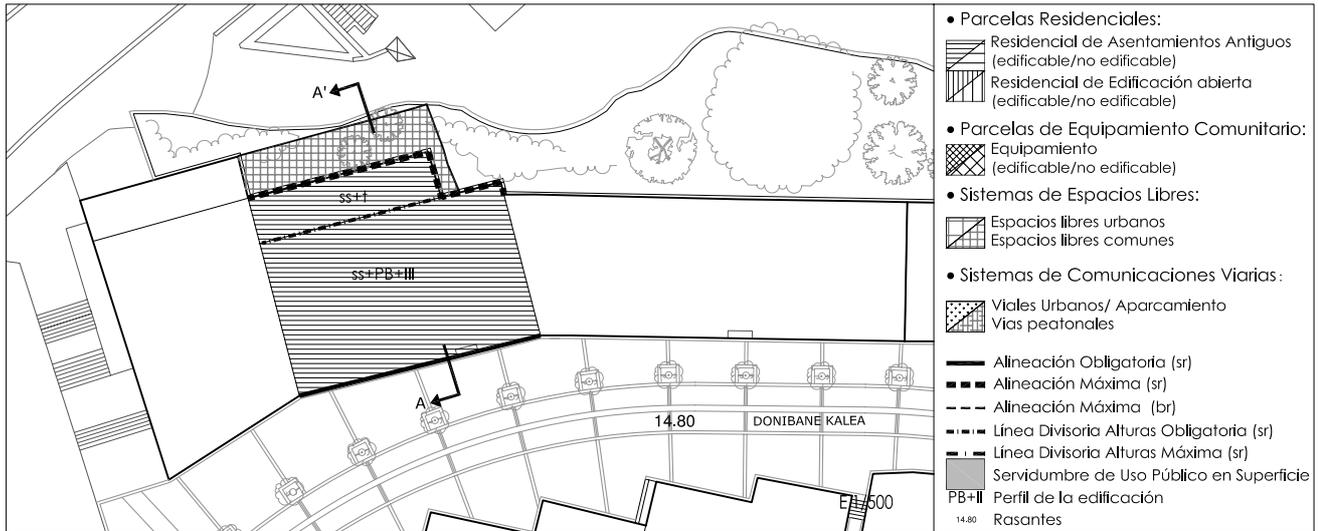
■ Elementos a proteger

No existen

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

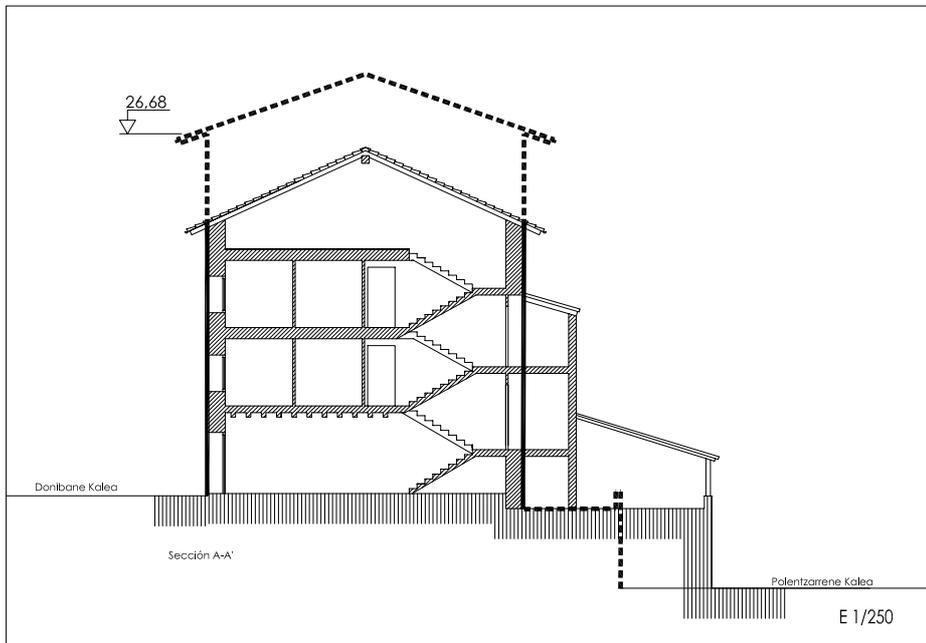
No existen

Condiciones de uso, dominio y edificación



- Parcelas Residenciales:
 - Residencial de Asentamientos Antiguos (edificable/no edificable)
 - Residencial de Edificación abierta (edificable/no edificable)
- Parcelas de Equipamiento Comunitario:
 - Equipamiento (edificable/no edificable)
- Sistemas de Espacios Libres:
 - Espacios libres urbanos
 - Espacios libres comunes
- Sistemas de Comunicaciones Viarias:
 - Viales Urbanos/ Aparcamiento
 - Vías peatonales
- Alineación Obligatoria (sr)
- - - Alineación Máxima (sr)
- - - Alineación Máxima (br)
- · - · Línea Divisoria Alturas Obligatoria (sr)
- · - · Línea Divisoria Alturas Máxima (sr)
- Servidumbre de Uso Público en Superficie
- PB+II Perfil de la edificación
- 14.80 Rosantes

Gráfico 1. PLANTA



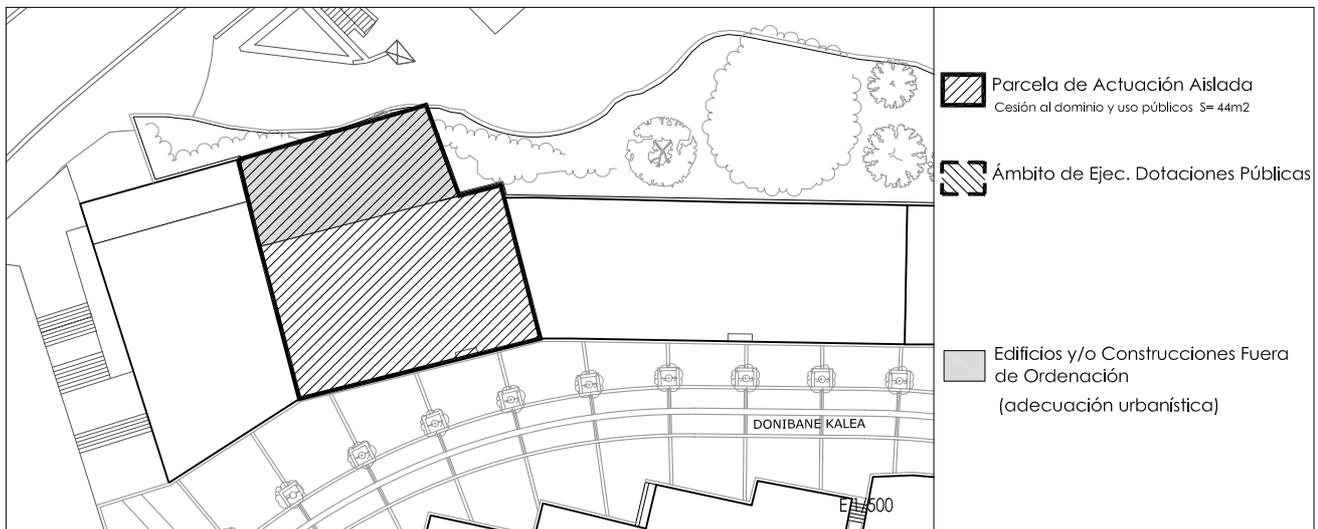
Condiciones de adecuación de la cubierta:

Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)
 Pendiente máxima: 35 %
 Vuelo máximo de alero: (s/art. 36.7 O.G.)
 Tipología: dos aguas
 Cumbreira: Paralela a fachadas principal y trasera

- Envolverte Obligatoria
- Envolverte Máxima
- Cota de Alero

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación



- Parcela de Actuación Aislada
Cesión al dominio y uso públicos S= 44m²
- Ámbito de Ejec. Dotaciones Públicas
- Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación (adecuación urbanística)

Gráfico 3. PLANTA