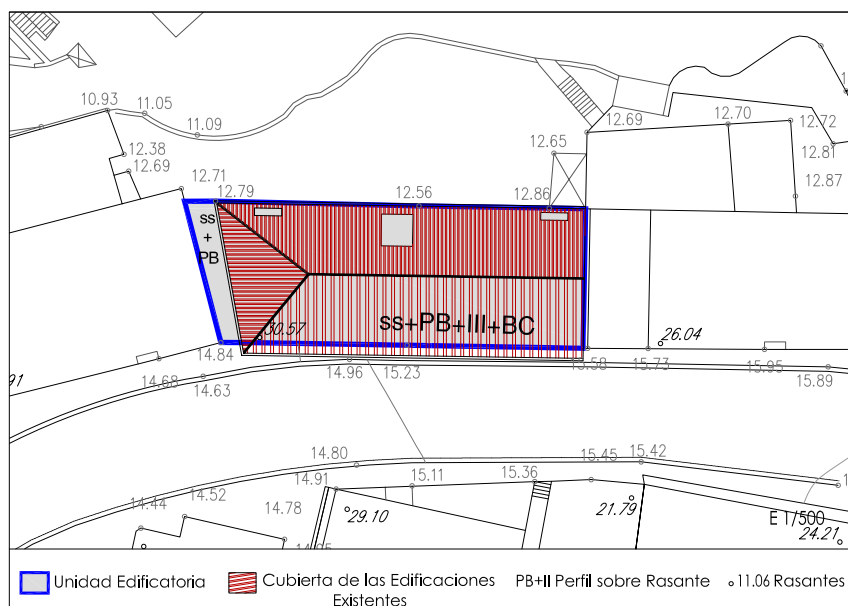
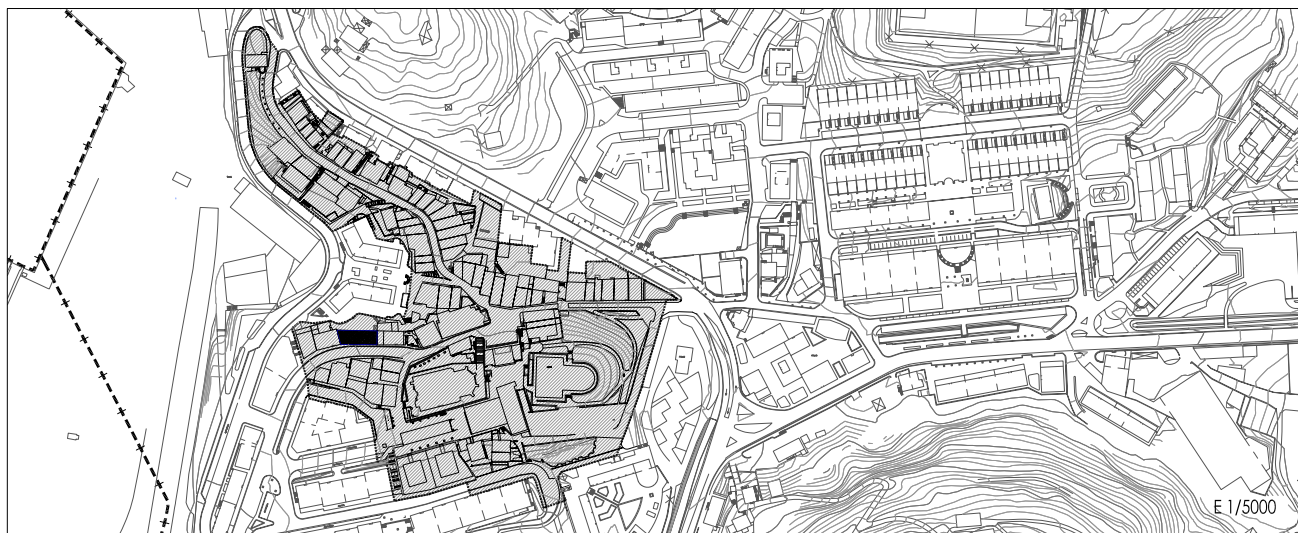




DONIBANE KALEA, 6

UNIDAD EDIFICATORIA **D-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 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 se encuentra adecuada urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva  
Regular. 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  
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. Sin perjuicio de lo anterior, se posibilita asimismo el incremento de la ocupación y edificabilidad de esta unidad, ligando dicho aumento en todo caso a la reducción de la altura en fachada, ello de acuerdo a la solución establecida en el epígrafe siguiente.

### II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### ■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración.

Agregación de parcelas: No autorizada

Segregación de parcelas: Autorizada. Condiciones de parcelación: frente mínimo a Donibane kalea 8 m; superficie mínima 70 m<sup>2</sup>.

#### ■ 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 de Semisótano: se permite el uso de garaje.

##### FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen. No obstante lo anterior, la unidad podrá ampliar su ocupación edificatoria siguiendo lo establecido en el gráfico 2. Dicha intervención, ya sea mediante Reforma con ampliación, ya mediante Sustitución de la actual edificación, deberá ir en ese caso indefectiblemente acompañada de una readecuación de la altura de la edificación a lo establecido en el citado gráfico.

#### ■ 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** (sin protección).

#### ■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

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

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

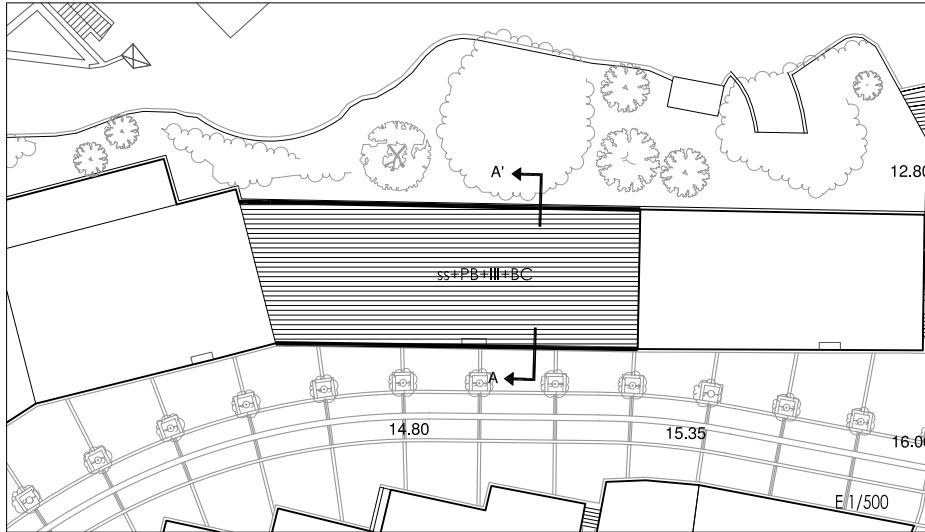
#### ■ Elementos a proteger

No existen.

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

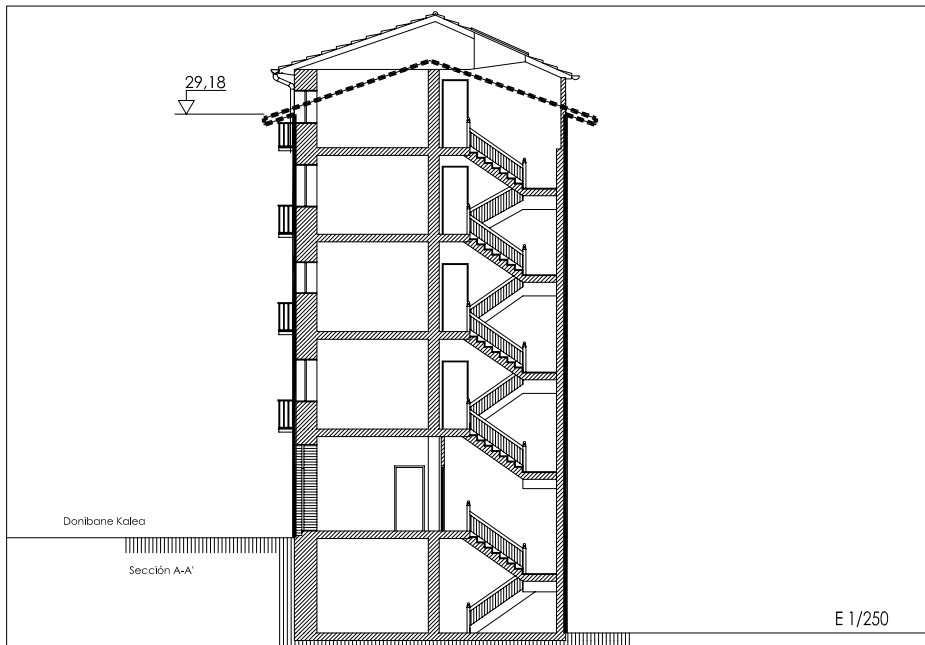
Tipo 1: altura de la edificación.

### 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
- Perfil de la edificación
- Rosantes

Gráfico 1. PLANTA



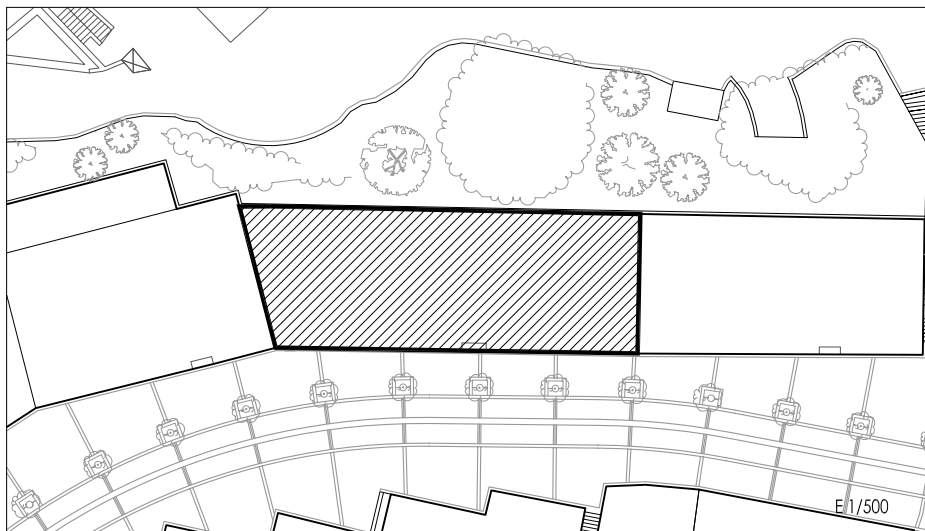
### Condiciones de adecuación de la cubierta:

- 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
- Cumbrera: 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
- Ámbito de Ejec. Dotaciones Públicas
- Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación

Gráfico 3. PLANTA