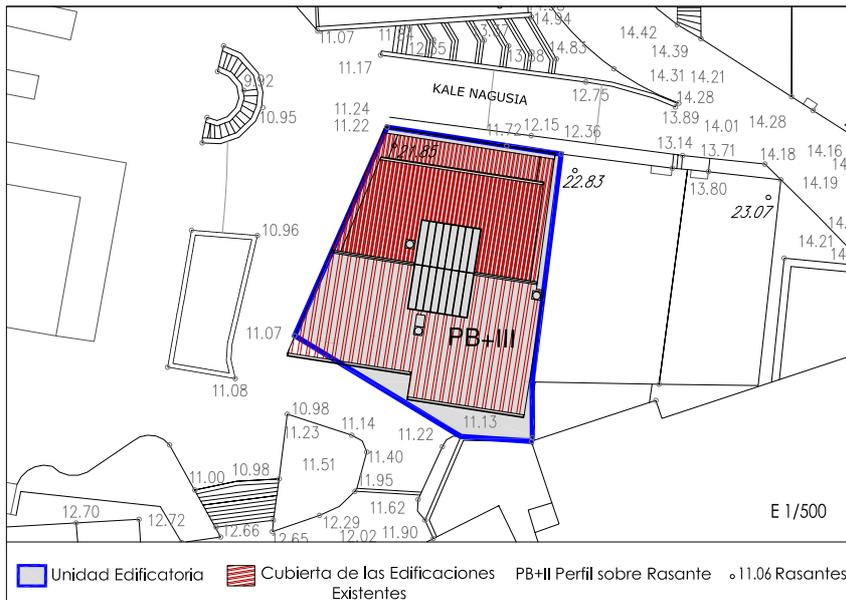
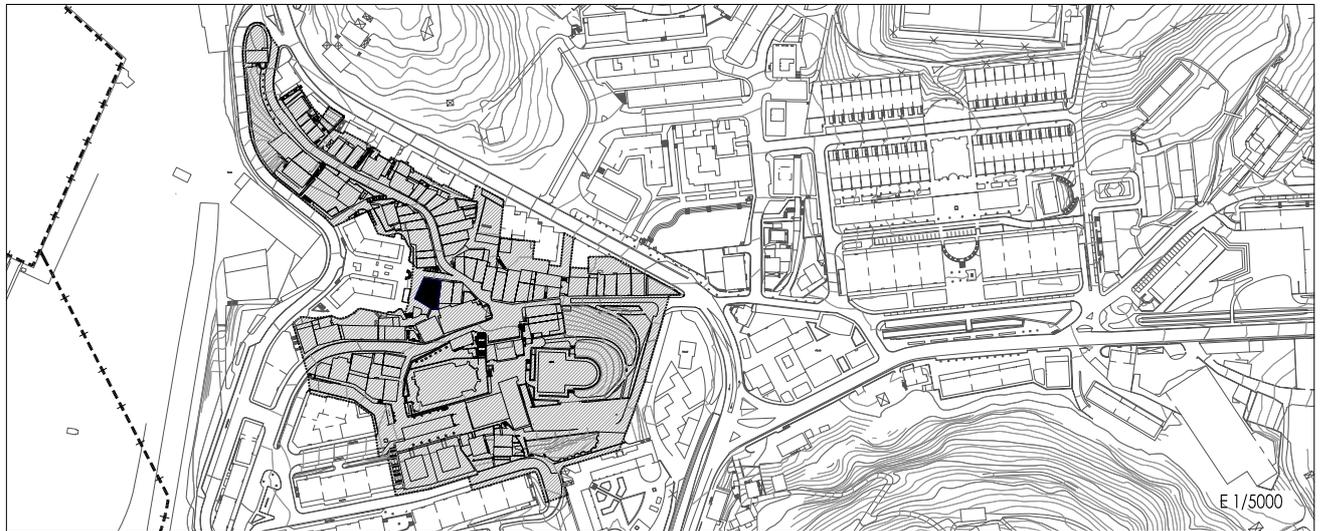




KALE NAGUSIA, 5. CASA ZABARRE

UNIDAD EDIFICATORIA **D-6**

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

Edificio con interés parcial. Palacio urbano erigido sobre dos lotes góticos en un punto singular de la trama urbana. Mantiene la alineación correspondiente al antiguo cantón de acceso al puerto. Totalmente remodelado, ha perdido prácticamente todos los elementos de su configuración tiológica y formal, por lo que en conjunto la edificación actual carece de valor patrimonial. Presenta como elemento de interés el muro de sillería vista con la composición regular de huecos en planta baja y primera (incluido escudo de armas y la cornisa de piedra) de la 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

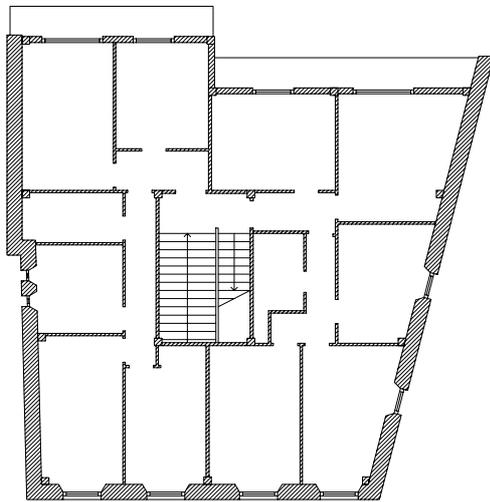
I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

Casa Zabarre. Muro de sillería vista en planta baja y primera de fachada principal . Composición simétrica con cuatro huecos adintelados y cornisas de piedra. En el primer piso, escudo de armas.

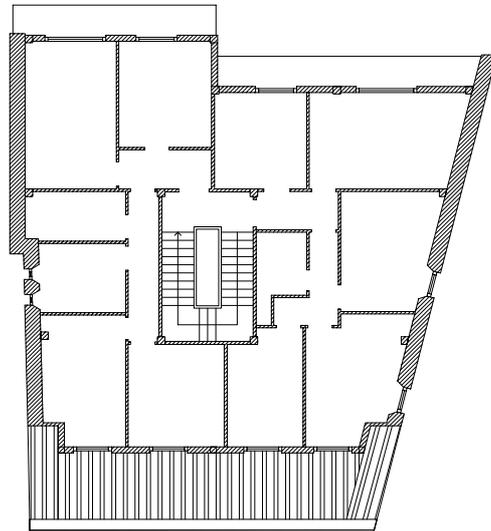
La casa-palacio original se completaba con una planta alta en ladrillo sobre la cornisa de piedra y cubierta a dos aguas con potente alero de canes de madera labrados. El cortafuegos en piedra se prolongaba en la fachada principal únicamente en el muro medianero de la edificación (no en el testero como actualmente) con grandes ménsulones en forma de talón o cuarto bocel, siendo el actual una reconstrucción poco acertada. En la fachada trasera quedaban prolongados ambos muros aunque con remates de menor entidad.

Se ha introducido una nueva estructura de hormigón por lo que los muros han perdido sus funciones de carga. La continuidad de la cubierta se ha roto con una terraza para aprovechar el espacio bajo cubierta y una gran medianera de ladrillo caravista, cuya pendiente superior quiere envolver a las de los dos paños discontinuos del tejado , cierra el testero lateral. La fachada trasera en nada recuerda a la original. El interior totalmente modificado, ha quedado subdividido en viviendas.

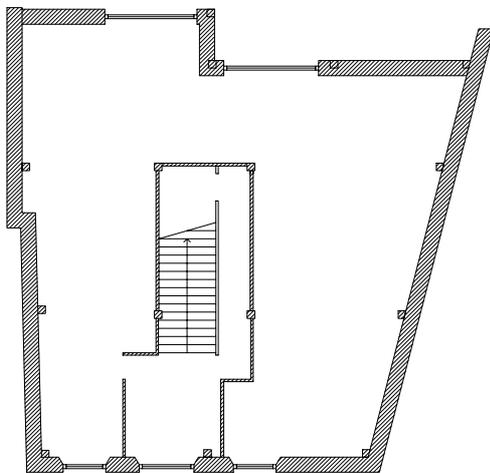
I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



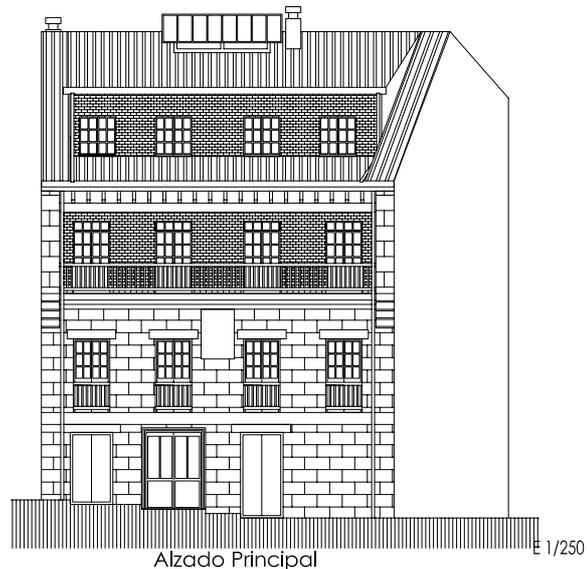
Planta Tipo



Planta Tercera



Planta Baja



Alzado Principal

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 susceptible de reconfiguración.

Agregación de parcelas: No autorizada

Segregación de parcelas: Autorizada, al objeto exclusivamente de hacer efectiva la cesión de suelo destinado al uso y dominio públicos prevista en el apartado "Condiciones de Gestión" de la presente O.P..

■ 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 vivienda. Uso de garaje tolerado.

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

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones de forma y volumen. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier Intervención de Sustitución o de Reforma deberá respetar aquellos elementos protegidos parcialmente, debiendo ajustarse además a las condiciones establecidas en el gráfico 2. El edificio resultante deberá en todo caso resultar acorde formal y compositivamente a las características del original ya desaparecido, integrando con armonía en el conjunto los elementos protegidos.

■ 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, se delimita un Ámbito de Ejecución de dotaciones públicas (A.E.D.2) para su adquisición con destino al uso y dominio públicos.

II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

■ Grado de protección

Edificación Indiferente con elementos sujetos a **Protección parcial**: fachada principal de planta baja y planta primera -incluido escudo de armas- y muros medianeros cortavientos.

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Elementos Protegidos: **Restauración Científica, Restauración Conservadora**

Resto de la edificación: **Consolidación, Reforma (c/Derribo parcial), y Sustitución.**

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

■ Elementos a proteger

Planta baja y primera en fachada principal -incluido escudo de armas-, y muro medianero cortavientos.

Organización tipológica de la edificación en parcela de testero de manzana (sin hacer esquina), con fachada principal, trasera y pared medianera vista.

Lotización medieval.

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

Tipo 1: Tratamiento exterior de planta segunda y planta bajocubierta, así como acabados de fachada trasera y testero.

Paravientos del testero en fachada principal (inexistente en el original)

Cubierta.

Balcones y tipología de huecos en fachada trasera y terraza en fachada principal.

Condiciones de uso, dominio y edificación

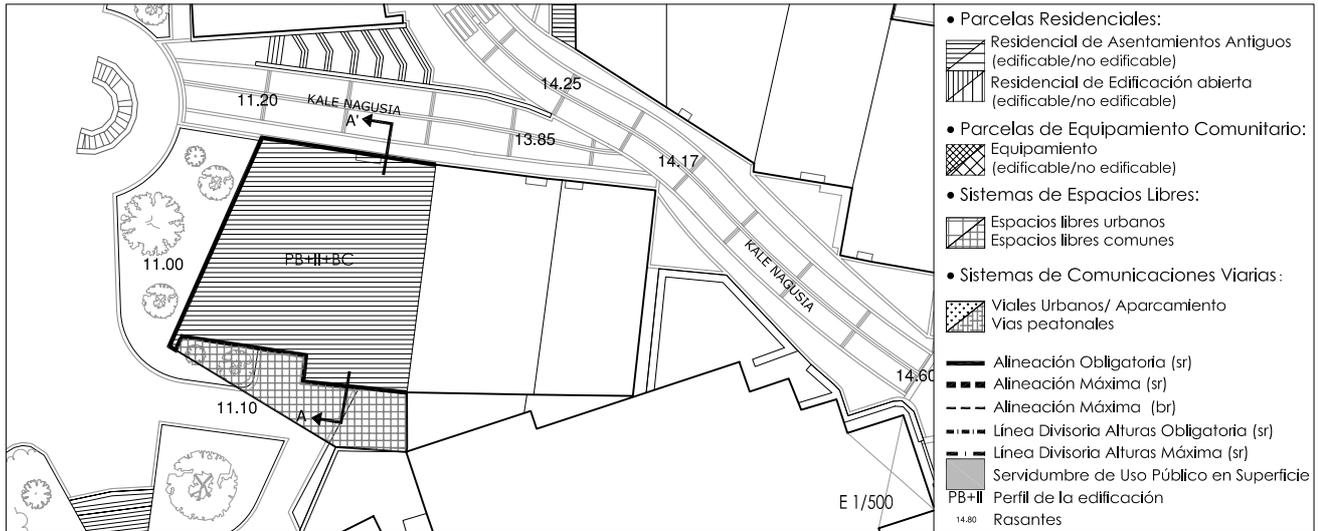


Gráfico 1. PLANTA

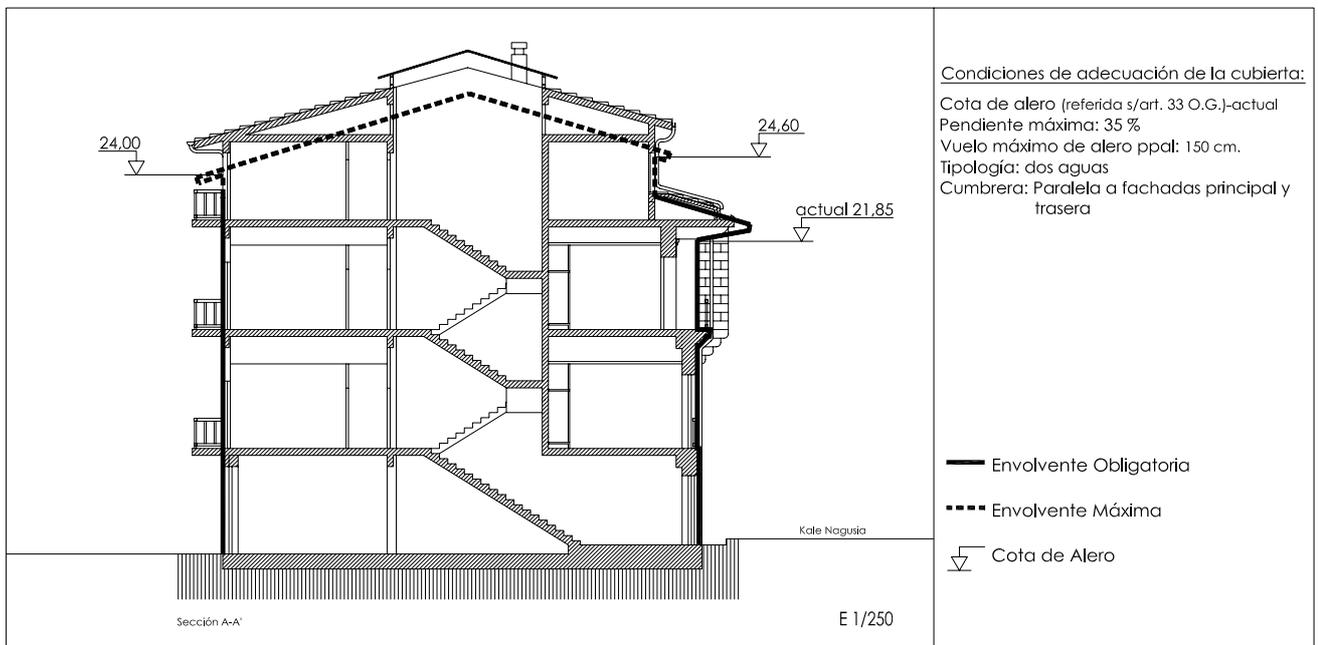


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación



Gráfico 3. PLANTA