

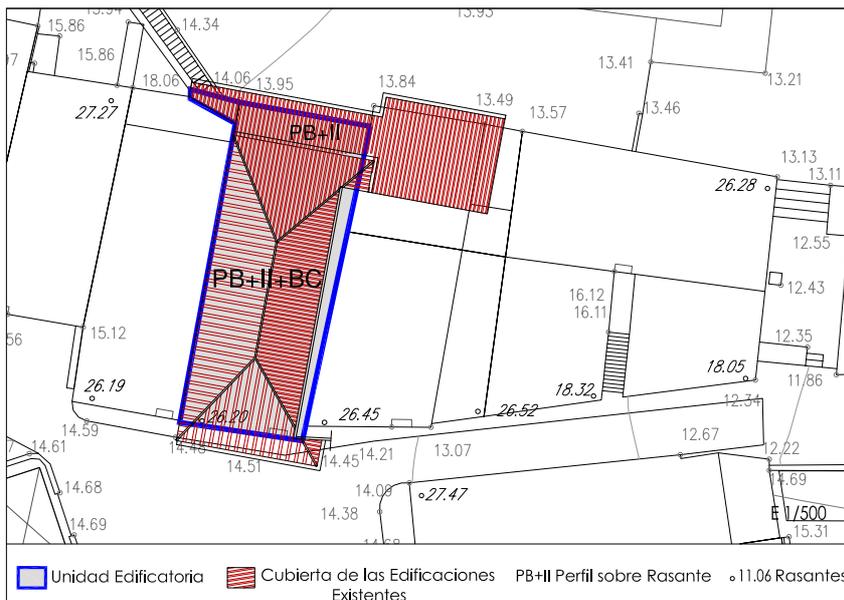
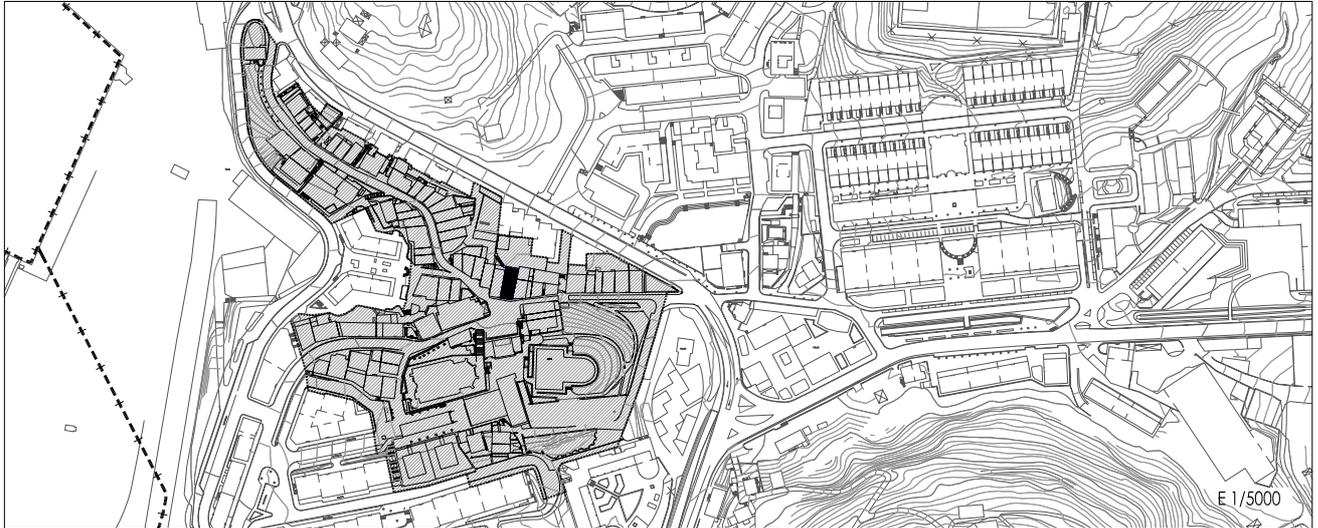


GURUTZE SANTUAREN PLAZA, 6. CASA INDIO ENEA

UNIDAD EDIFICATORIA

E-10

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

Edificio con Interés Notable: edificio de planta rectangular sobre parcela o lote medieval, con tipología de "casa urbana", situada en el extremo de una manzana lineal, y diversos elementos estructurales, constructivos, compositivos y formales de notable interés patrimonial. Forma parte del conjunto edificatorio que conforma Gurutze Santuaren plaza . El desarrollo de la cubierta a cuatro aguas indica la clara vocación palaciega de esta edificación que ocupaba el testero de una de las manzanas que cierran la plaza . El añadido en la parte posterior, sin interés, resulta desacertado.

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. Presenta deficiencias puntuales en muros, escalera, cubierta y humedades en planta baja. 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 de fachada trasera.

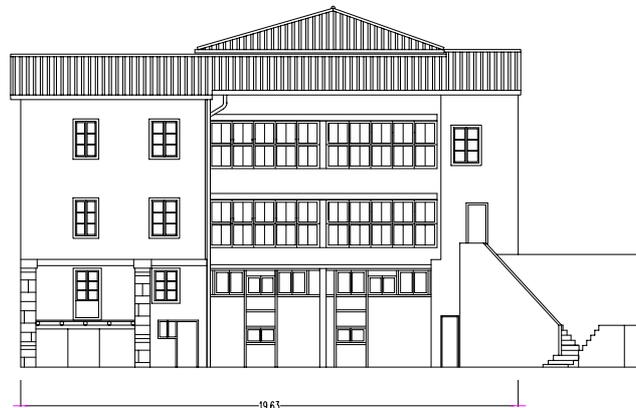
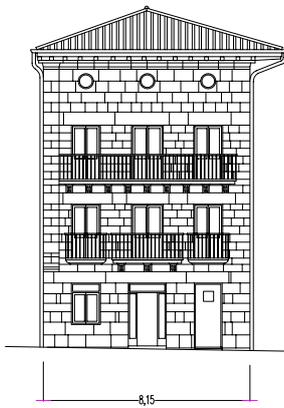
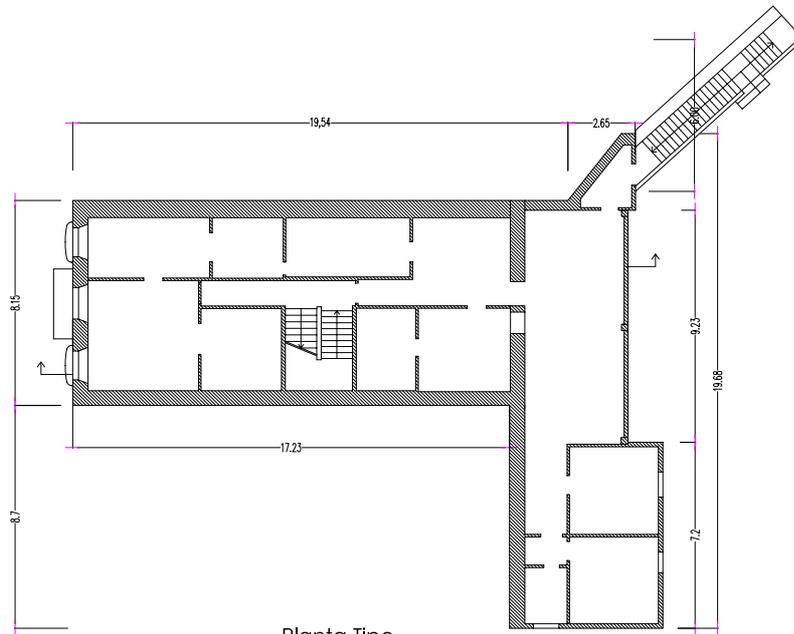
I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

Casa Indio Enea. Casa-palacio de planta casi rectangular, con luz libre entre muros medianeros de carga de más de 7m y tejado a cuatro aguas. Al ocupar una parcela o lote testero, el edificio adopta una solución de cubierta que, apunta ya una intención de composición en "esquina" aunque se mantiene la jerarquía entre las fachadas, obligada todavía por la tipología estructural. Altura de tres plantas y desván.

Fachada principal de sillería. En 1º y 2º piso: balcones simples y corridos volados en piedra con barandas de forja ornamental y apoyados en ménsulas pétreas labradas. Alero apoyado en moldura de piedra con canes labrados de madera. La medianera se prolonga en un cortavientos. Composición simétrica de huecos adintelados, disponiendo en el desván ojos de buey de dimensiones reducidas para ventilación. En el interior escalera lineal en planta baja y de dos tramos en el resto, apoyada sobre la medianera.

En la parte trasera de la primitiva construcción, sobre el patio libre, se construyó una ampliación que se prolonga sobre la parcela vecina. Esta construcción carece de interés arquitectónico.

I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



E 1/250



II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Preservación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando aquellas intervenciones de restauración conservadora necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos.

II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

■ Condiciones de Parcelación

Agregación de parcelas: la parcela podrá reajustar su lindero norte con la u. edificatoria E-19 de acuerdo a lo establecido en el presente Plan Especial.

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.

Se permite el uso terciario, en su modalidad de Oficinas/Servicios profesionales, ocupando la totalidad del inmueble.

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 (incluida tipología de cubierta a cuatro aguas). No obstante lo anterior, se permite la materialización de la solución volumétrica establecida en los gráficos 1 y 2. En este caso, se podrá reproducir formalmente la fachada trasera, siguiendo un esquema compositivo y formal similar al ahora existente, adaptado a las nuevas condiciones volumétricas.

■ 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 sujeta a **Protección Media**. (Sólo el edificio principal)

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Edificio Principal: **Restauración Científica, Restauración Conservadora.**

Edificio Anejo (trasera): **Consolidación, Demolición, Reforma (c/Ampliación), y Sustitución .**

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

■ Elementos a proteger

Edificio principal en su conjunto (excepto el anejo trasero), con su actual organización tipológica, configuración volumétrica y alineaciones. Consecuentemente, se respetarán sus elementos tipológicos, estructurales y formales originales, así como los de valor histórico, estilístico y patrimonial, entre ellos los expresados en los apartados I.2 e I.4., Lotización medieval.

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

No existen.

Condiciones de uso, dominio y edificación

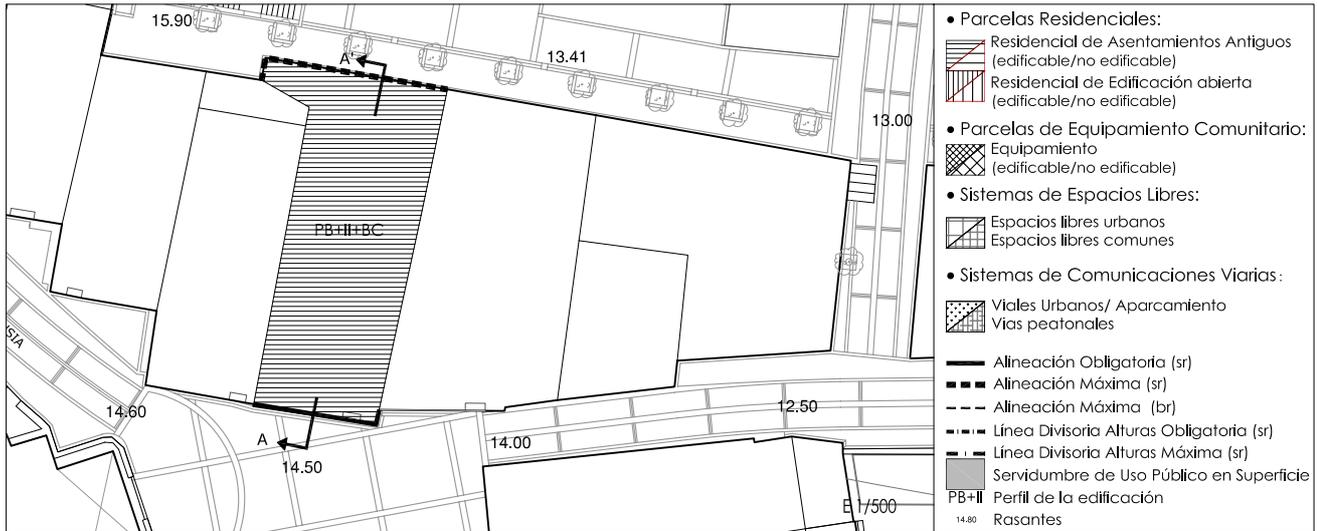


Gráfico 1. PLANTA

Condiciones de adecuación de la cubierta:

Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)-actual
 Pendiente máxima: 35 %
 Vuelo máximo de alero: (s/art. 36.7 O.G.)
 Tipología: cuatro aguas
 Cumbra: perpendicular a fachadas principal y trasera.

- Envolverte Obligatoria
- - - Envolverte Máxima
- ▽ Cota de Alero

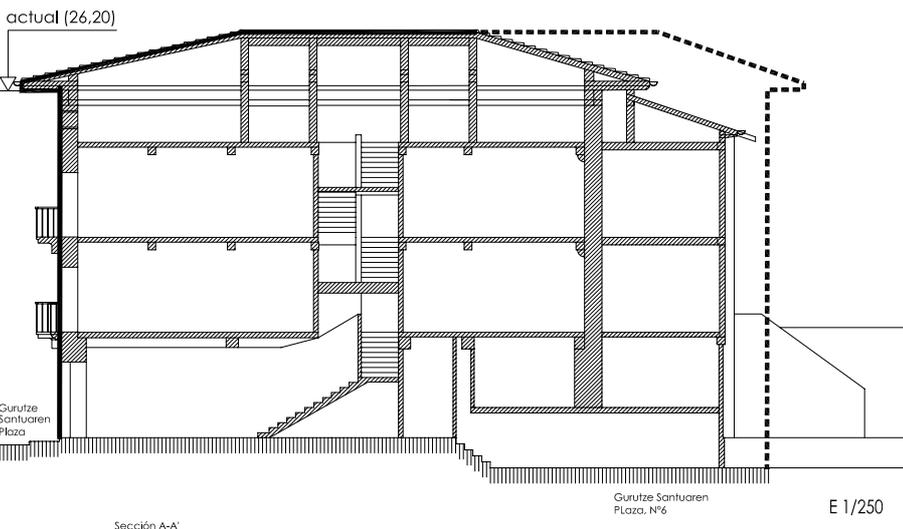


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

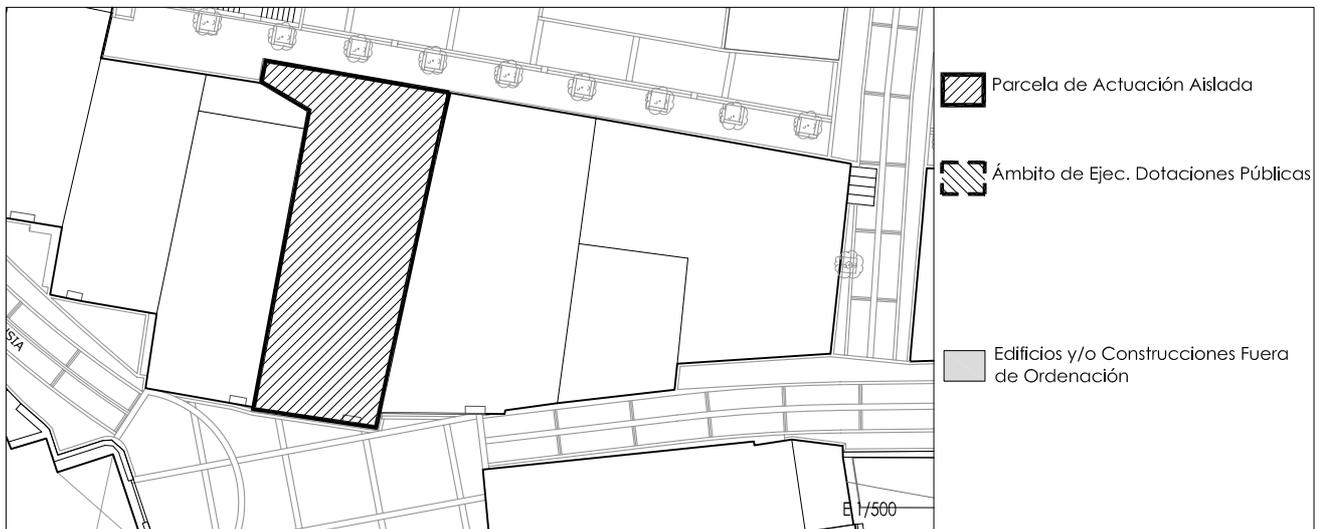


Gráfico 3. PLANTA