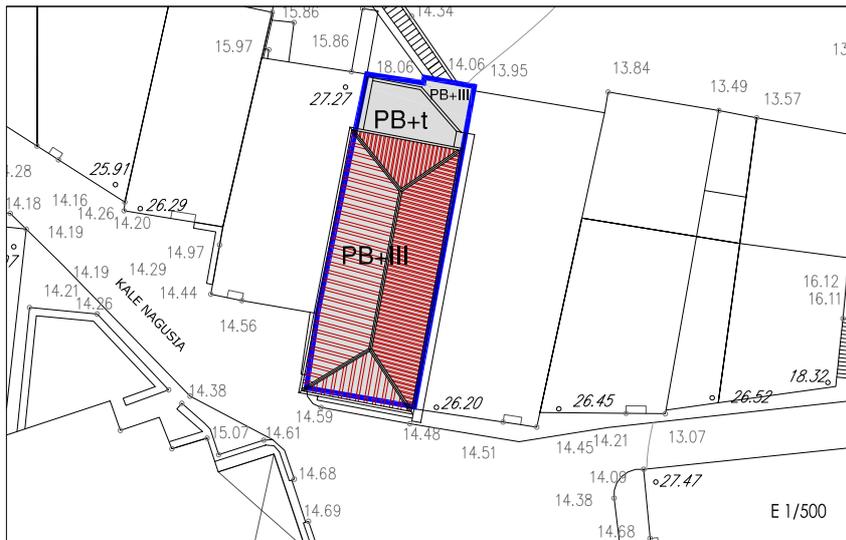
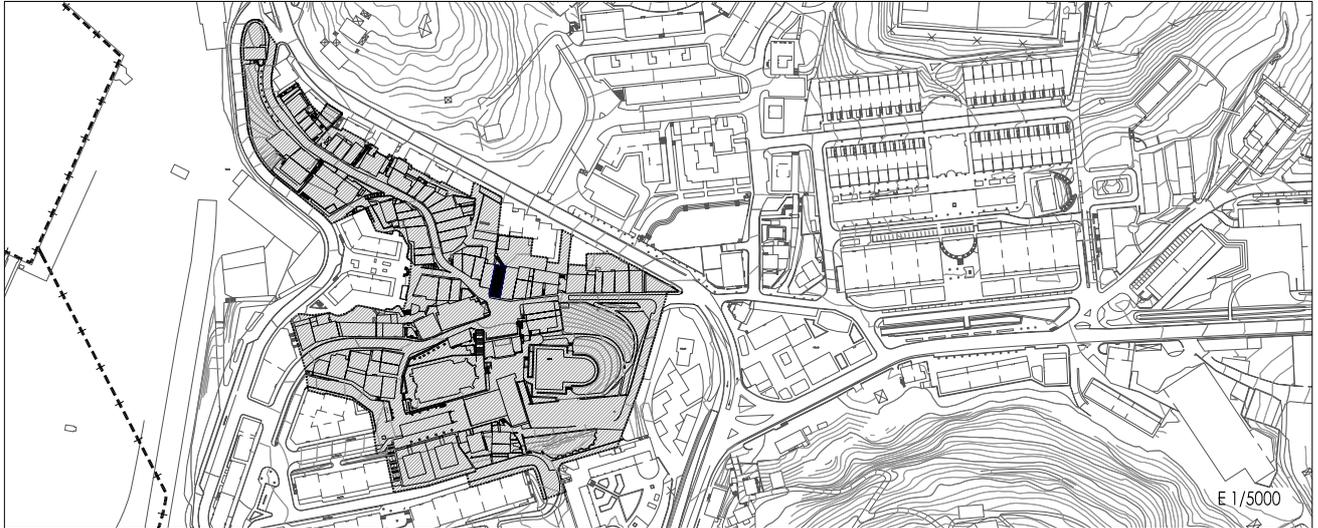




GURUTZE SANTUAREN PLAZA, 7. CASA MARIYA ENEA

UNIDAD EDIFICATORIA **E-11**

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 con interés Básico. Edificio de planta rectangular sobre parcela o lote gótico, con tipología tradicional de "casa urbana" entre medianeras, y diversos elementos estructurales, constructivos, compositivos y formales de interés. Destaca su frente principal que conforma el espacio de Gurutze Santuaren Plaza.

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 balcones. 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 y balcones.

I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

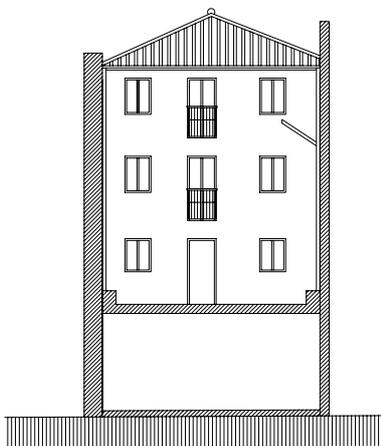
Casa Mariya Enea. casa urbana entre medianeras de planta rectangular, situada sobre una parcela medieval sobre la primitiva trama urbana. Tiene una luz libre entre muros medianeros de carga de casi 7m y tejado a cuatro aguas. La cubierta actual es probable no sea la original que sería a dos aguas, sino que al realizar el levante de la edificación se haya imitado la de la casa Indio-enea . Escalera apoyada en muro de carga lateral.

Fachada principal: esquinales en piedra. Muros de sillería en planta baja y 1º piso, y el resto revocados y encalados. Balcones simples con huecos adintelados en 1º piso, el central volado en piedra y apoyado en ménsulas pétreas labradas de similar factura que los de la vecina edificación, y balcones corridos en 2º y 3º piso (antes de madera en galería). Antepechos en hierro forjado. Composición simétrica de huecos. Las distintas plantas tienen ventanas y contraventanas diferentes lo que desvirtua la imagen general.

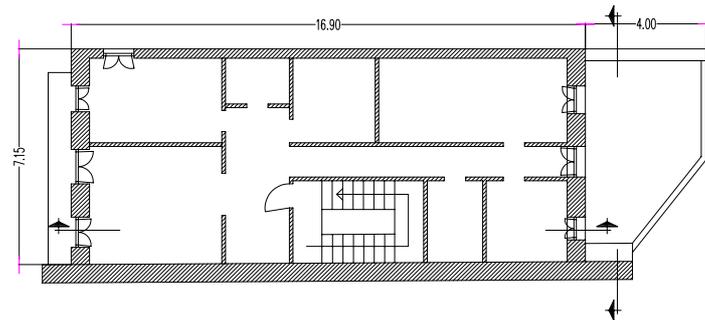
Testero lateral: los huecos no son adecuados a la tipología tradicional, ya que son amplios, con composición regular y aparecen sin adintelar.

Fachada trasera: con carácter secundario o de servicio, muy modificada. El tratamiento de la terraza es inadecuado.

I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



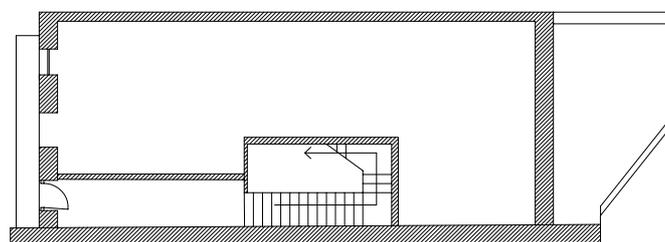
Alzado Trasero



Planta Tipo



Alzado Principal



Planta Baja

E 1/250



II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando entre otras aquellas intervenciones de rehabilitación y/o reforma necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos.

II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

▪ Condiciones de Parcelación

Parcela Consolidada en sus actuales condiciones.
Agregación de parcelas: No autorizada
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 sus modalidades de Hostelería y 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, ello sin perjuicio de la necesidad de eliminación y/o readecuación, en los términos establecidos en el art. 25 de las O.G., de aquellos elementos declarados "discordantes" en el epígrafe II.3. de la presente Ordenanza. En ese caso, deberá disponerse una cubierta a dos aguas, acorde a lo establecido en el gráfico 2.

▪ 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 Básica**.

▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Restauración Conservadora, Consolidación y Reforma en sus apartados b)-en lo referido a la cubierta, y a)- .
(Todas ellas con carácter de **Rehabilitación**)

▪ Elementos a proteger

Edificación principal en su conjunto (excluida terraza trasera), 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., con las excepciones indicadas. Lotización medieval.

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

Tipo 1: Tipología de cubierta.
Tipo 3a: Tratamiento de la terraza trasera.

Condiciones de uso, dominio y edificación

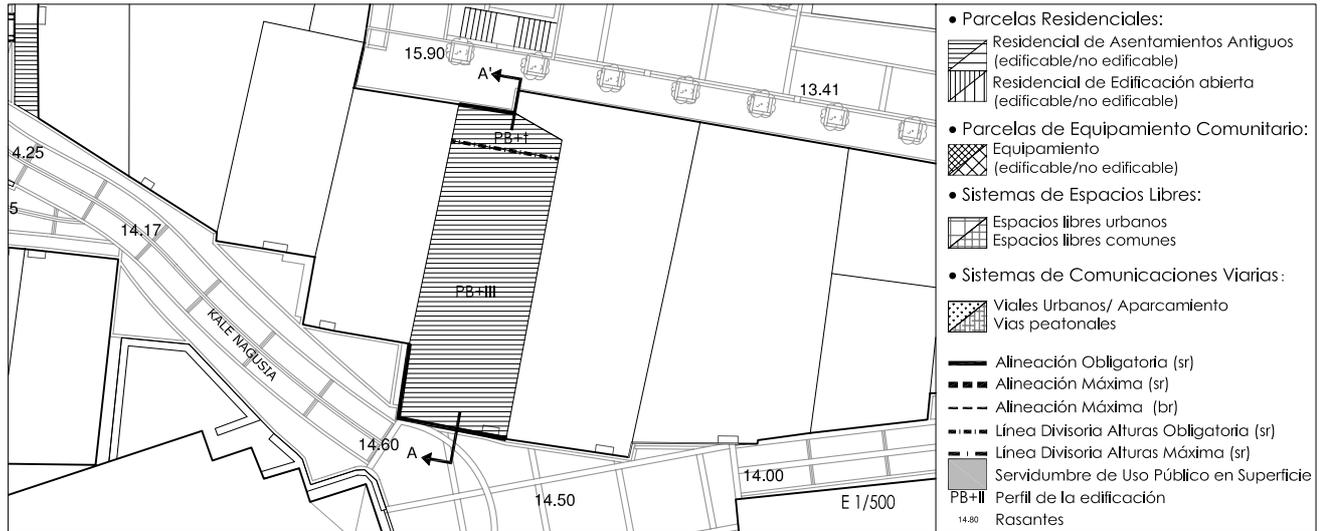
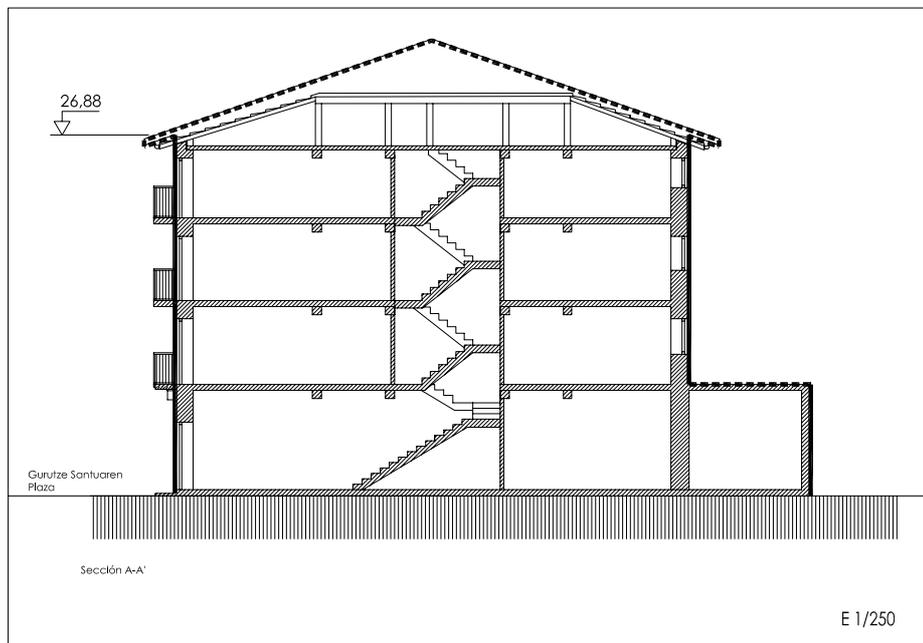


Gráfico 1. PLANTA



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: dos aguas
 Cumbre: paralela 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