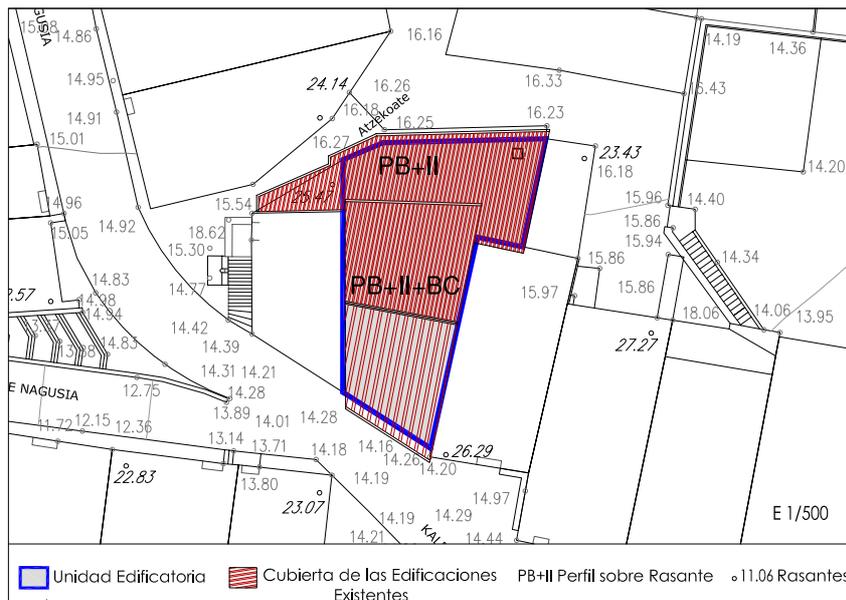
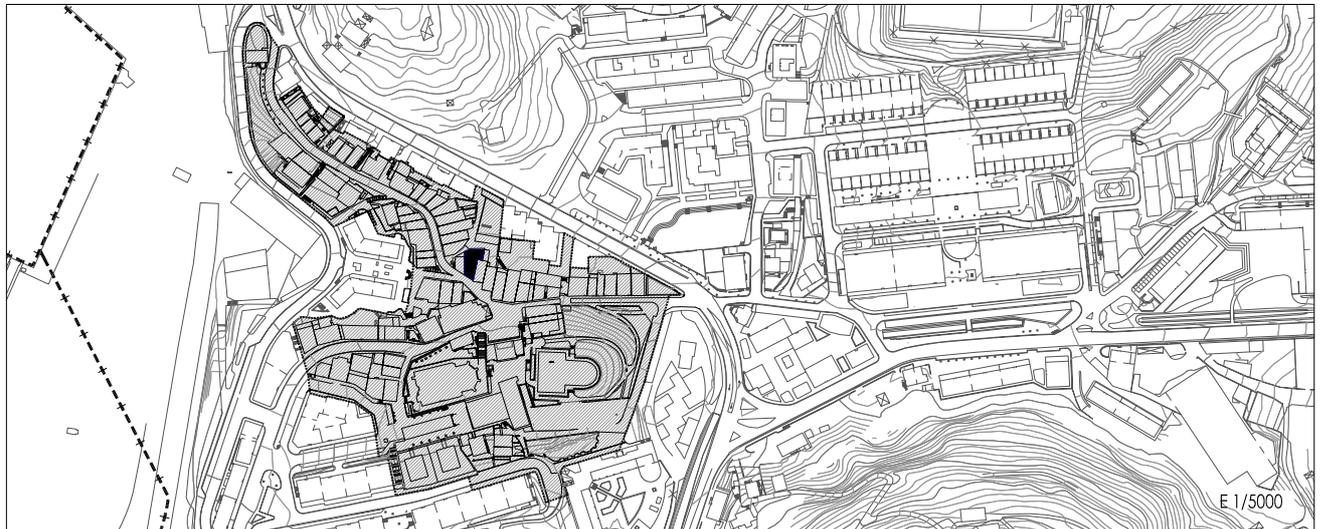




KALE NAGUSIA, 6. CASA MARIPOXA ENEA

UNIDAD EDIFICATORIA **E-14**

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 trapezoidal que ocupa la parte delantera de una parcela o lote gótico, con tipología tradicional de "casa urbana" entre medianeras y diversos elementos estructurales, constructivos y compositivos de notable interés. Alinea su frente principal a Kale Nagusia en lo que fue la calzada hacia Pasai Donibane. La trasera de la unidad edificatoria, se encuentra ocupada por una ampliación sin ningún interés o valor arquitectónico de la edificación vecina (Nagusia 8), lo que ha convertido la fachada trasera de la edificación principal en un paramento ciego hasta la planta segunda, provocado importantes déficits en la habitabilidad en las viviendas.

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, balcones, suelos de pisos y cubierta. Carece de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**
Mal. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes. Posee espacios interiores sin iluminación y ventilación.
- **Adecuación del Acabado General**
Bien

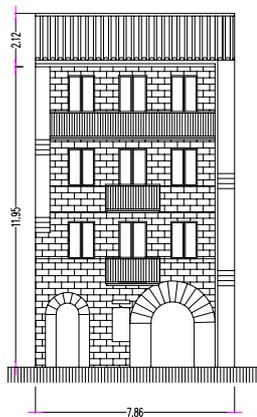
I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

Casa Maripoxa Enea ó Susana Enea. casa urbana entre medianeras de planta trapezoidal, situado sobre un lote de la antigua trama medieval cuya parte trasera libre ha sido ocupada de forma desacertada por parte de la edificación vecina. Tiene una luz libre entre muros medianeros de carga que en algunos puntos alcanza casi los 8m y tejado a dos aguas, con alero volado de madera. Escalera lineal en planta baja y de tres tramos en el resto con hueco interior, adosada a la medianera.

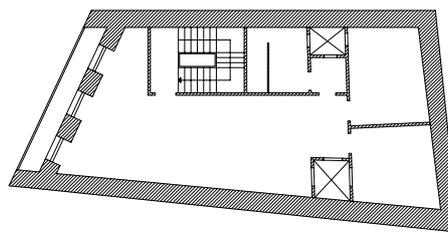
Fachada de sillería con dos puertas de acceso abiertas bajo arco de medio punto adovelado, la más amplia para acceso al local de planta baja y la pequeña de acceso al portal. Las claves de los arcos se decoran con escudo y anagrama JSH, respectivamente. Balcones simples de forja en el primer y segundo piso y balcón corrido de madera en el tercer piso. Muros de carga laterales prolongados en cortavientos de piedra.

Al anularse la fachada trasera se ha modificado la tipología original entre medianeras con huecos en fachada principal y trasera autoportantes y dos muros ciegos laterales de carga. Para la iluminación y ventilación de las habitaciones del fondo se han realizado dos patios de dimensiones muy reducidas.

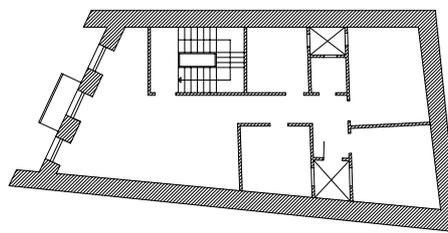
I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



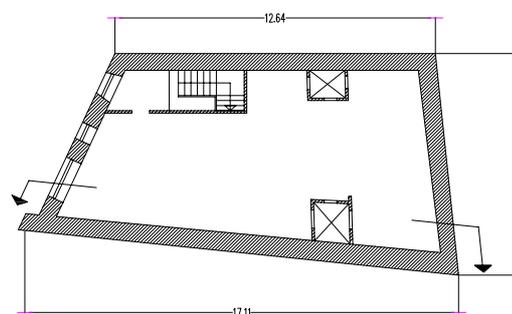
Alzado Principal



Planta Tercera



Planta Tipo



Planta Baja

E 1/300



II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Preservación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando respecto a la edificación principal aquellas intervenciones de restauración conservadora necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos y las intervenciones de rehabilitación en la construcción trasera unida a la casa Arguiñenea, al objeto de lograr una mejor integración en el área de la edificación resultante.

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.
Planta baja: Se permite el uso de vivienda en el bloque trasero hoy unido a la Casa Arguiñenea.

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 configuración y tipología de cubierta (a dos aguas con cumbrera paralela a fachadas principal y trasera, según gráfico 2). No obstante lo anterior, la edificación trasera (hoy unida a la Casa Arguiñenea), podrá reconfigurarse e incluso derribarse.

■ 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 principal sujeta a **Protección Media**.

Edificación trasera: **Indiferente** (sin protección).

Unidad Edificatoria sujeta a **Protección Arqueológica**: Área intramuros del edificio completo. RESOLUCIÓN de 17 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que da publicidad a las resoluciones de 11 septiembre de 1997 por las que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de diversos municipios del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Edificación principal: **Restauración Científica, Restauración Conservadora.**

Edificación trasera: **Demolición, Consolidación, Reforma y Sustitución.**

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

■ Elementos a proteger Edificio principal (ahora medianero con la construcción hacia Atzekoate) en su conjunto (incluidos el muro de cierre y cubierta trasera originales), con su actual organización tipológica, configuración volumétrica y alineaciones. Consecuentemente, se respetarán sus elementos constructivos, 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.).

No existen

Condiciones de uso, dominio y edificación

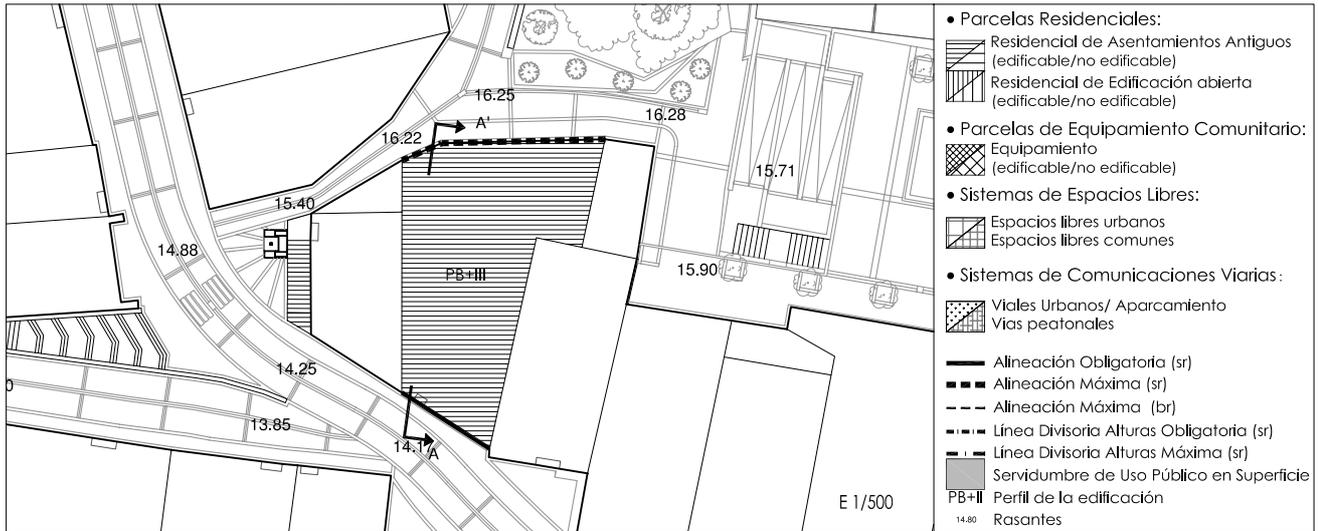


Gráfico 1. PLANTA

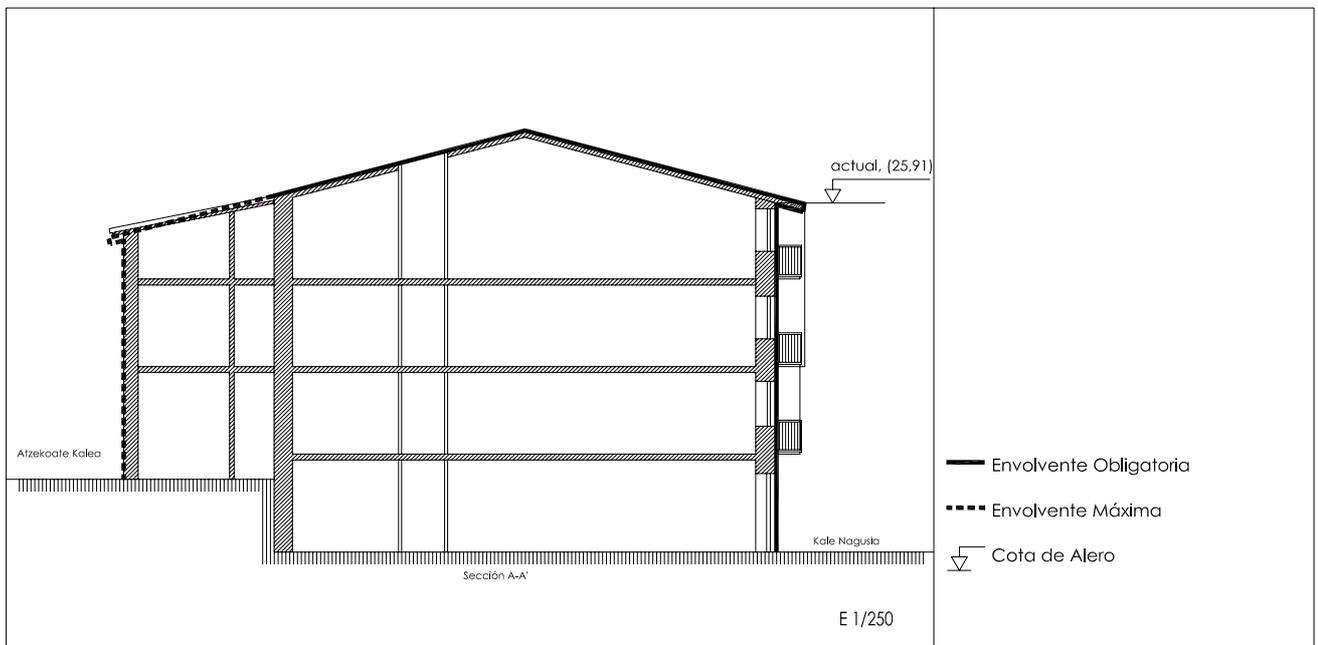


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

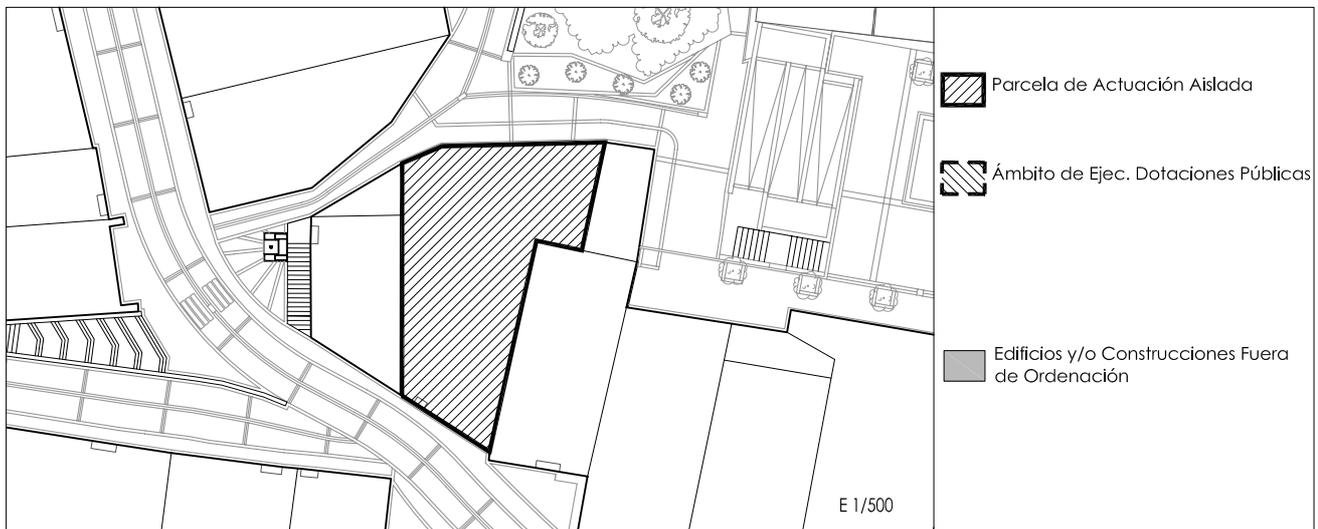


Gráfico 3. PLANTA