

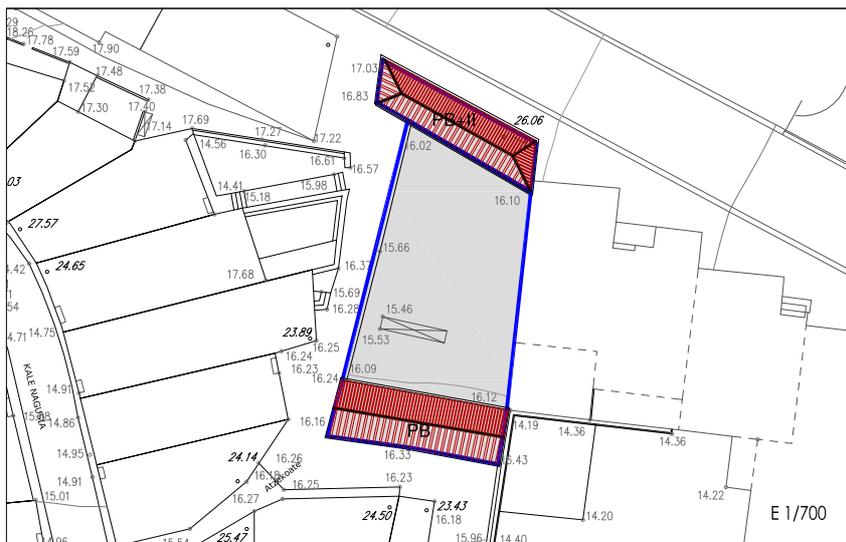


JAIZKIBEL IRIBIDEA, 29

UNIDAD EDIFICATORIA

E-16-17

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

E-16 Solar. Titularidad privada. E-17 Uso predominante residencial. Titularidad Privada.

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

E-16: solar, sin interés. Tiene una edificación de una planta sin uso.

E-17: **Edificio sin Interés: Discordante.** Edificio con fachada a Jaizkibel Iribidea y tres medianeras. Su volumetría así como la disposición en el lugar, son discordantes con el entorno en el que se sitúa. Por otra parte las dimensiones y geometría tanto de la parcela como de la edificación son poco adecuadas para la distribución de las viviendas en cada planta.

I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA

- Adecuación Urbanística
Las unidades edificatorias deberán adecuarse urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva
E-17: Sin información del estado interior. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad
E-17: Sin información del estado interior.
- Adecuación del Acabado General
E-17: Regular. Tratamiento de fachadas.



II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Reconfiguración del ámbito, mediante una mejor adecuación de la nueva construcción al entorno (Cantón Atzekoate y Jaizkibel Iribidea), procurando además la obtención de espacios libres, que permitan efectuar de forma adecuada la transición entre la trama antigua y los nuevos crecimientos del Casco Urbano.
Mantenimiento de las características y trazado del antiguo cantón Atzekoate.

II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación
Parcelas susceptibles de reconfiguración.
Agregación de parcelas: Autorizada entre las Unidades Edificatorias E16 y E17
Segregación de parcelas: Autorizada, al objeto 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 de vivienda

Planta semisótano: Se permite el uso de vivienda en la fachada secundaria hacia el espacio libre ajardinado resultante.

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

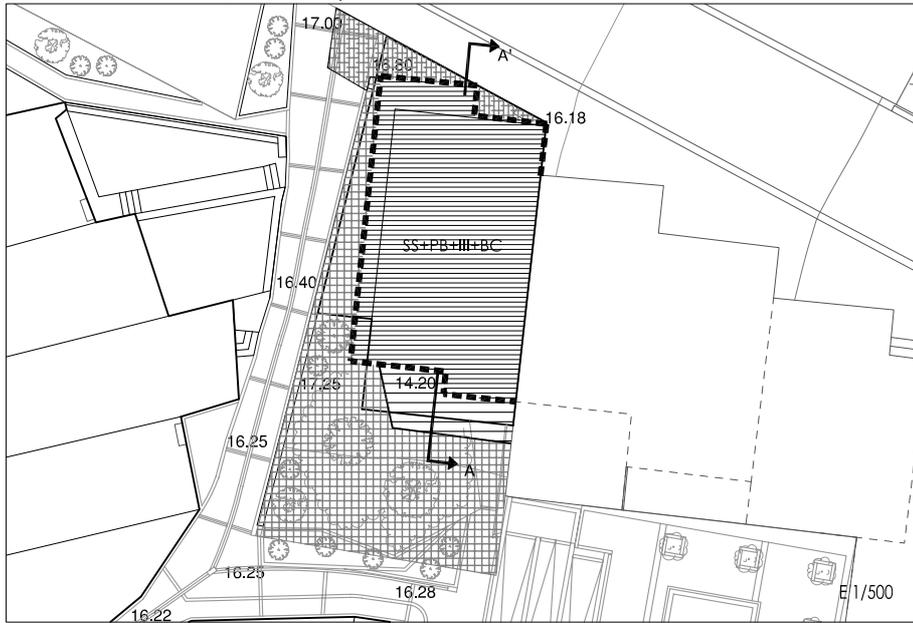
Se posibilita la construcción de una nueva edificación en las condiciones indicadas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.
El nuevo volumen edificado, tendrá su entrada principal por Jaizkibel Iribidea y la fachada secundaria hacia el espacio libre creado en Atzekoate. El muro testero hacia el cantón de Atzekoate, será tratado como tal.

- 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 (Parcelas de Actuación Aislada). Quedan fuera de ordenación (adecuación urbanística) el edificio de viviendas denominado con el Nº 29 de Jaizkibel Iribidea y la construcción en planta baja de la U.E 16. Plazo de ejecución del f.o. : 8 años.
Se dispondrá un elemento separador debidamente integrado en el espacio libre (en piedra) que delimite la actual parcela privada respecto del cantón.

II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

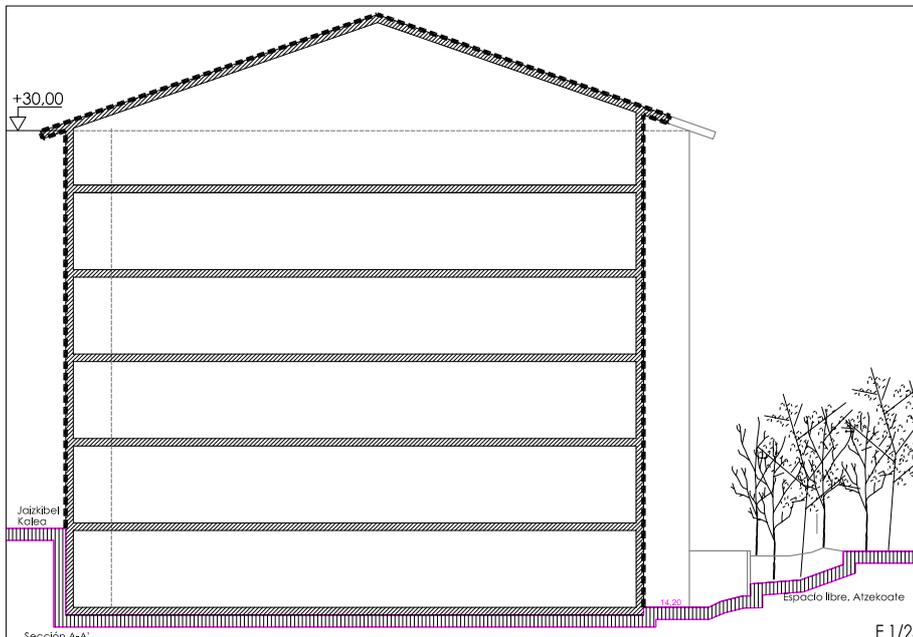
- Grado de protección
Edificaciones **Discordantes**.
- Tipos de intervenciones constructivas autorizadas
Conservación y Ornato.
Sustitución.
(Todas ellas con carácter de **Rehabilitación**)
- Elementos a proteger
Trazado y configuración actual del cantón de Atzekoate.
- Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

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
 - PB+II
 - Perfil de la edificación
 - Rasantes

Gráfico 1. PLANTA



- Condiciones 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.

- Envolve Obligatoria
- Envolve Máxima
- Cota de Alero

Gráfico 2. SECCIÓN (sobre propuesta orientativa)

Condiciones de gestión



- Parcela de Actuación Aislada
Cesión al dominio y uso públicos S= 233m²
- Ámbito de Ejec. Dotaciones Públicas
- Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación (adecuación urbanística)

Gráfico 3. PLANTA