

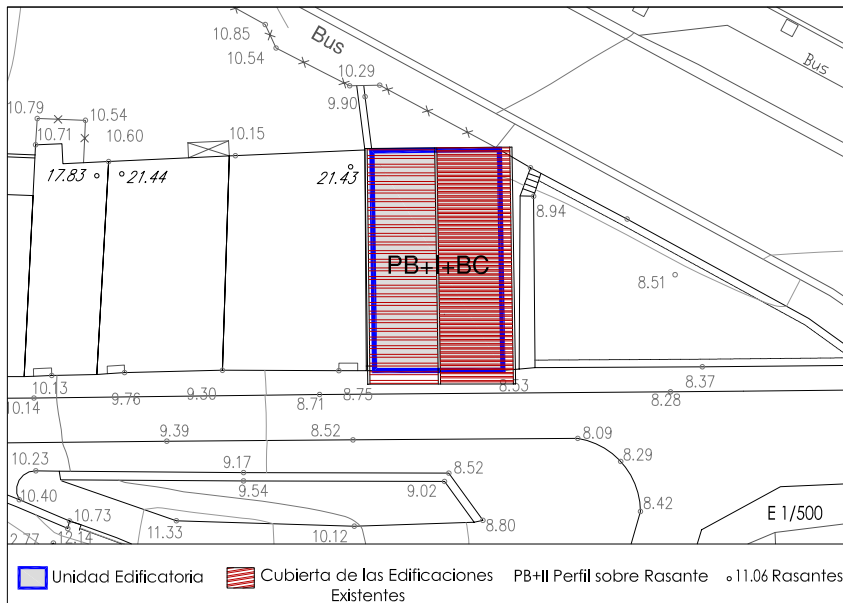
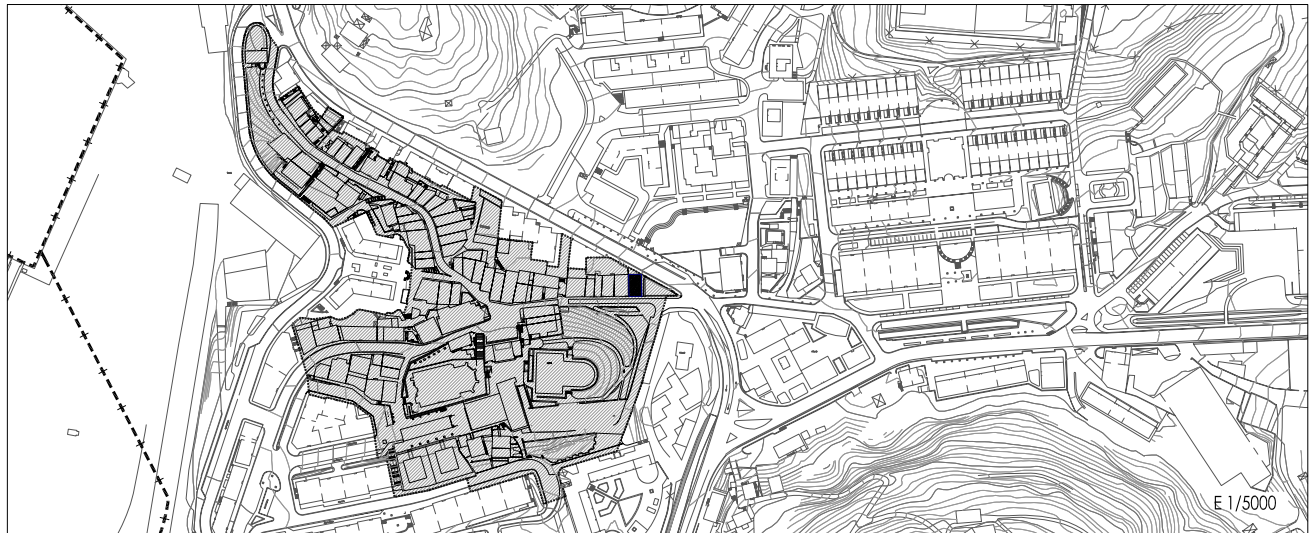


ZUBITXO KALEA, 13. CASA TXERRIMUÑO

UNIDAD EDIFICATORIA

E-2

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Se desconoce la titularidad, se encuentra "Okupado"

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

**Edificio con Interés Básico.** Edificio exento con planta rectangular, situado a las afueras de la primitiva trama urbana en las cercanías del desaparecido puente y de la regata que dió nombre a la calle. Ejemplo de arquitectura rural popular con fachada frontal principal donde la composición regular de los huecos la asemeja a los tipos urbanos. En el resto de paramentos presenta un fuerte predominio de la masa frente al hueco.

I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA. Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre.

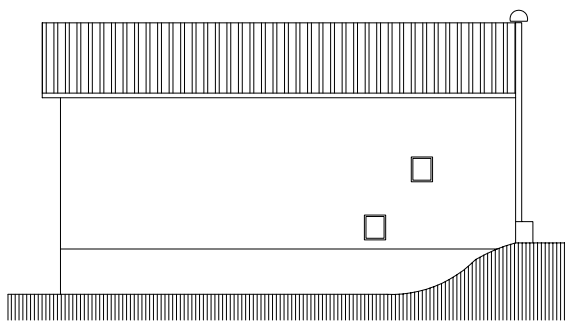
- Adecuación Urbanística  
La unidad edificatoria se encuentra adecuada urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva  
Sin información del estado interior. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
Sin información del estado interior.
- Adecuación del Acabado General  
Mal. Tratamiento integral del edificio.

#### I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

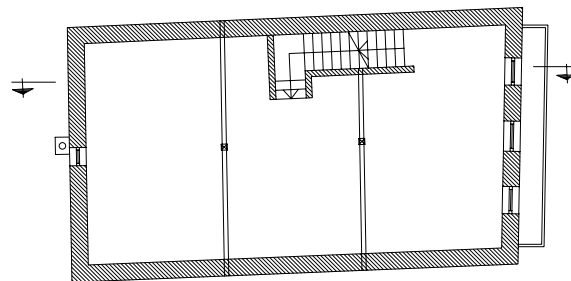
**Casa Txerrimuño.** Edificación de tipología aislada, situada en el antiguo camino de Rentería. La totalidad de la unidad edificatoria, está ocupada por un único edificio de planta rectangular y tejado a dos aguas con muros piñón en frente y trasera. Altura de dos plantas y desván.

Estructura mixta de muros de carga y madera con una crujía de pilares o postes de madera intermedia. Muros de mampostería revocada y encalada con esquinales y recerco de huecos de planta baja en sillería. En 1º piso y desván de fachada principal: entramado de madera vertical y huecos con marco de madera; en desván: balcón corrido del mismo material sobre las viguetas prolongadas en la fachada y la viga de apoyo vista. Alero con canes volados y tallados. Los huecos de composición simétrica se definen en la fachada principal, mientras que en el resto de fachadas los huecos son mínimos. Escalera lineal adosada al muro lateral.

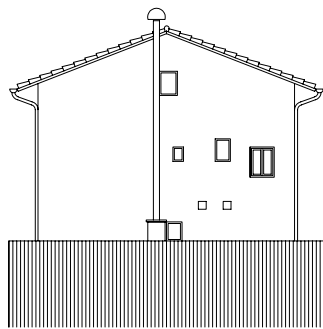
#### I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



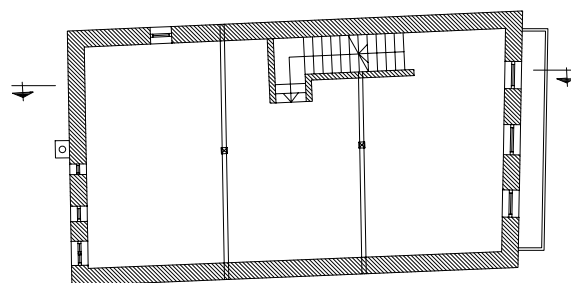
Alzado Lateral



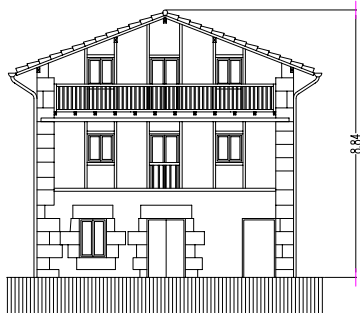
Planta Segunda



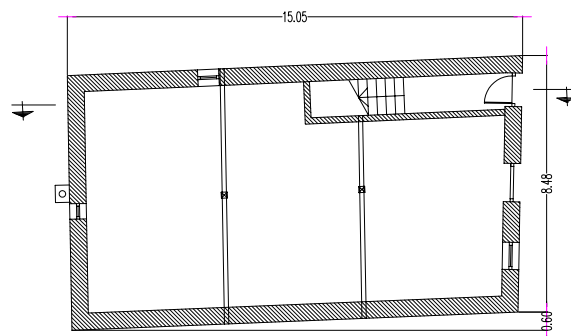
Alzado Trasero



Planta Primera



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, incluida configuración y tipología de cubierta (a dos aguas resuelta con muro piñón en fachadas principal y trasera, según 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 Científica, Restauración Conservadora, Consolidación y Reforma** ( en sus apartado a)- y c)-).

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

#### ■ Elementos a proteger

Edificio en su conjunto, 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.

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

Tipo 2a: Tratamiento de acabados de fachada.

### Condiciones de uso, dominio y edificación

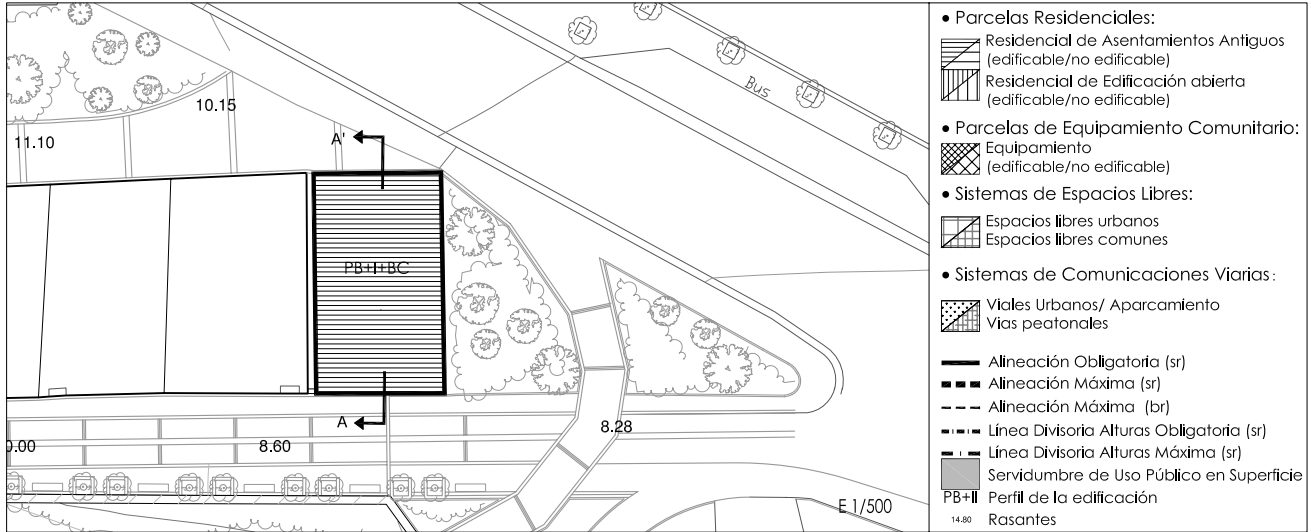


Gráfico 1. PLANTA

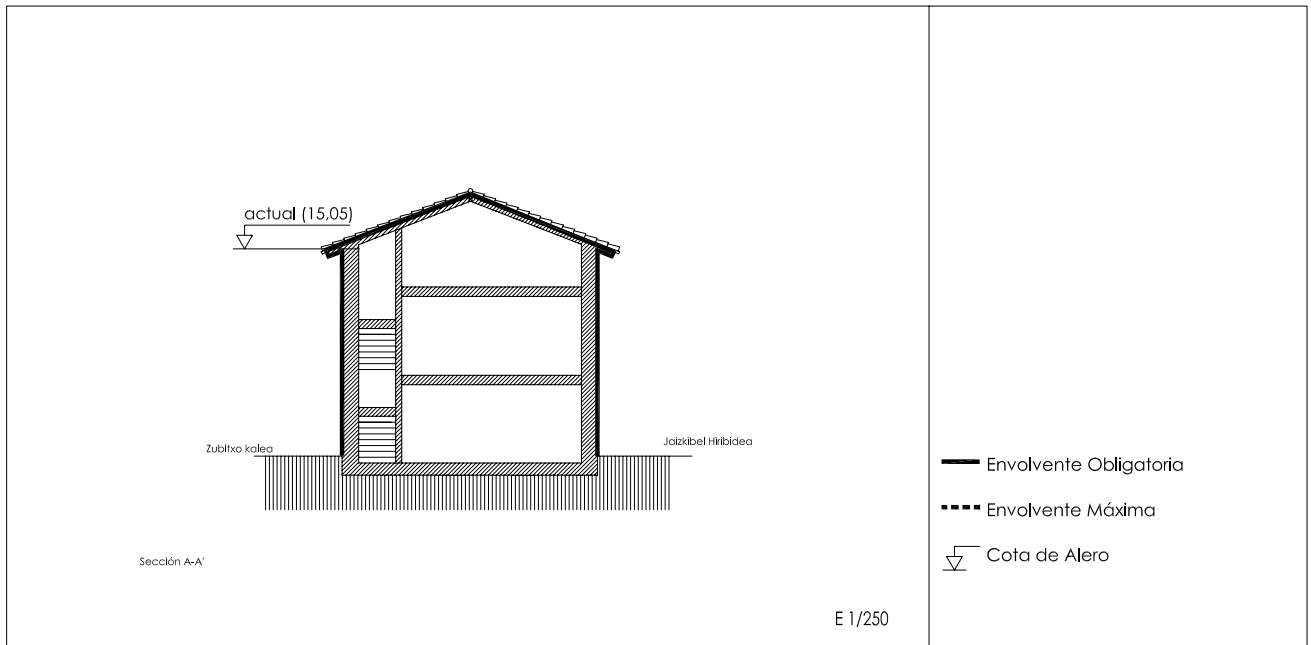


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

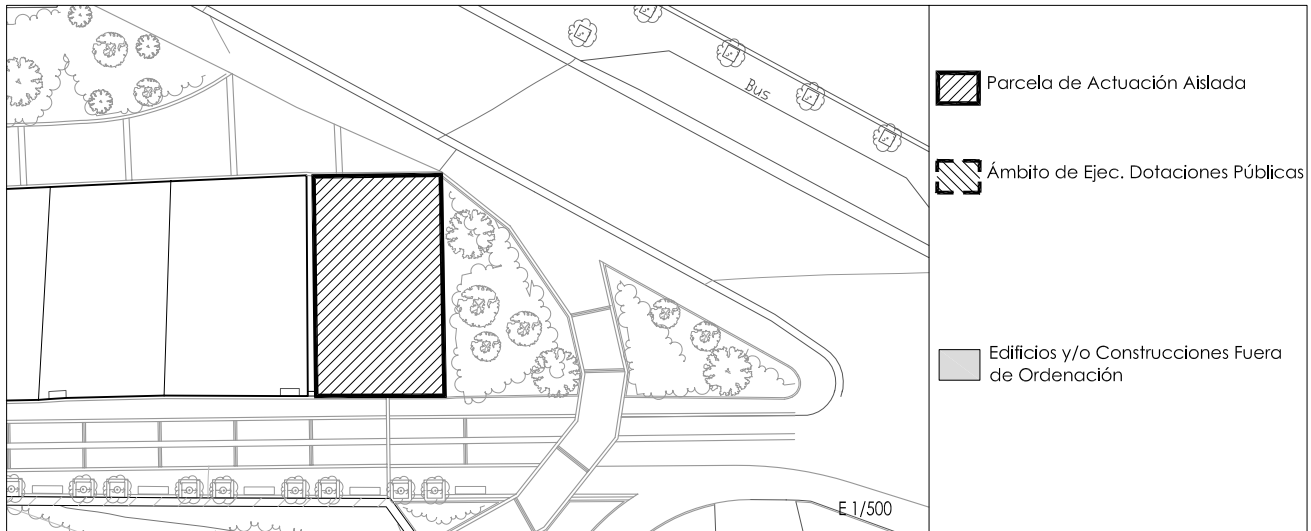


Gráfico 3. PLANTA