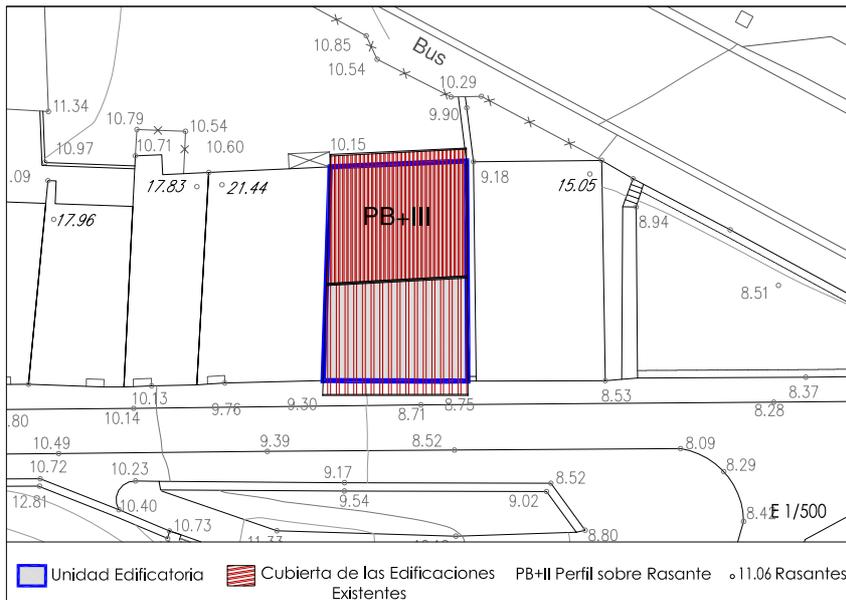
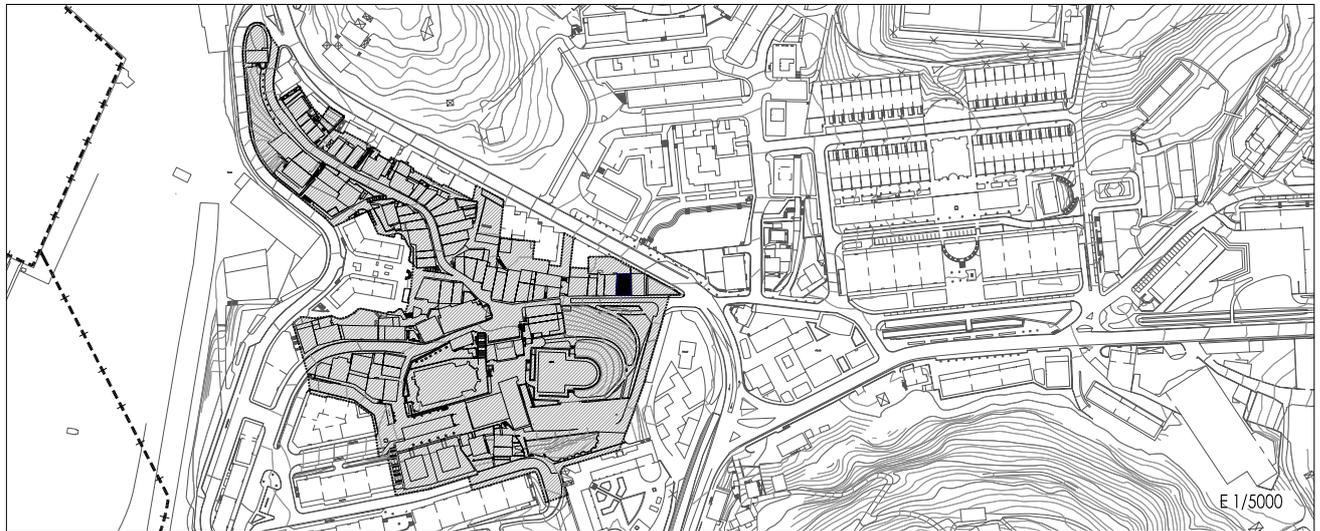




ZUBITXO KALEA, 11

UNIDAD EDIFICATORIA **E-3**

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



**I.1. USO Y DOMINIO**

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

**I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO**

**Edificio sin interés: Indiferente.** Edificio construido en la primera mitad del siglo pasado, carece de interés arquitectónico especial aunque se encuentra sin embargo en cierta forma integrado respecto a Zubitxo kalea.

**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 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 con poca iluminación y ventilación.
- **Adecuación del Acabado General**  
 Regular. Tratamiento de fachadas principal y trasera.



## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente, propiciando aquellas intervenciones encaminadas tanto a alcanzar los niveles de adecuación precisos, como a lograr una mejor integración en el área de la unidad edificatoria 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.

#### 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 o tres aguas sustituyendo a la actual, de acuerdo a las condiciones recogidas 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 **Indiferente** (sin protección).

#### ▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Consolidación, Reforma (c/ Demolición parcial), y Sustitución.**

(Todas ellas excepto la **Sustitución** con carácter de **Rehabilitación**).

#### ▪ Elementos a proteger

No existen

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

Tipo 1: altura de la edificación.

Tipo 2a: tratamiento de fachada. Antepechos de balcones.

### Condiciones de uso, dominio y edificación

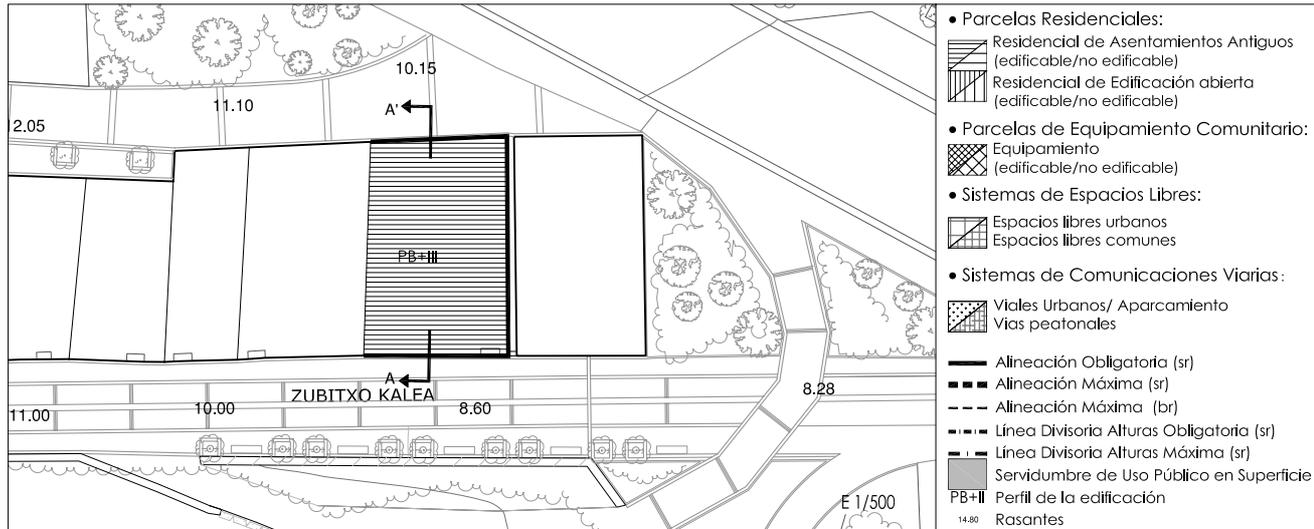
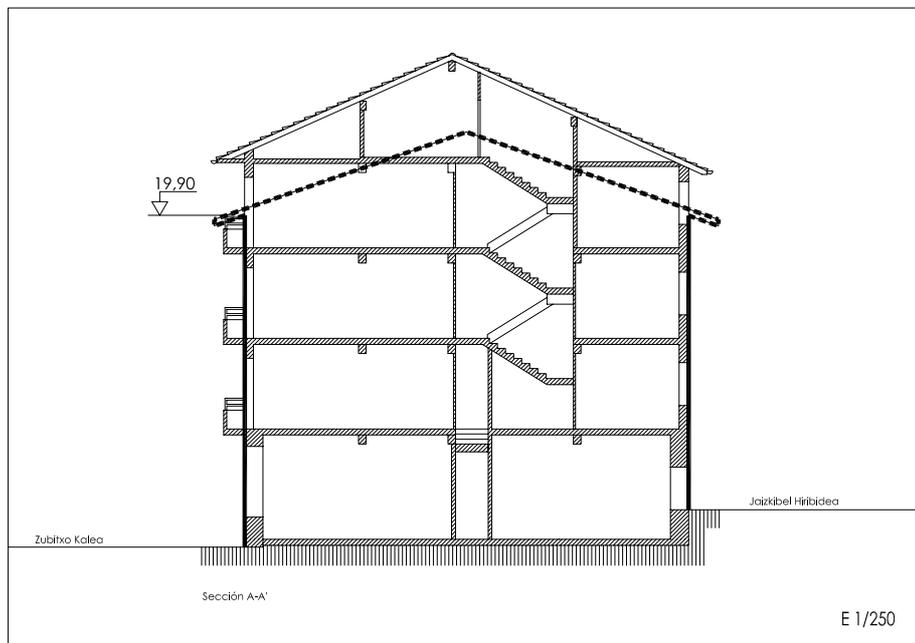


Gráfico 1. PLANTA



### Condiciones de adecuación 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 ó tres aguas  
 Cumbreira: Paralela a fachadas principal y trasera

- Envoltente Obligatoria
- - - Envoltente Máxima
- ▽ Cota de Alero

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

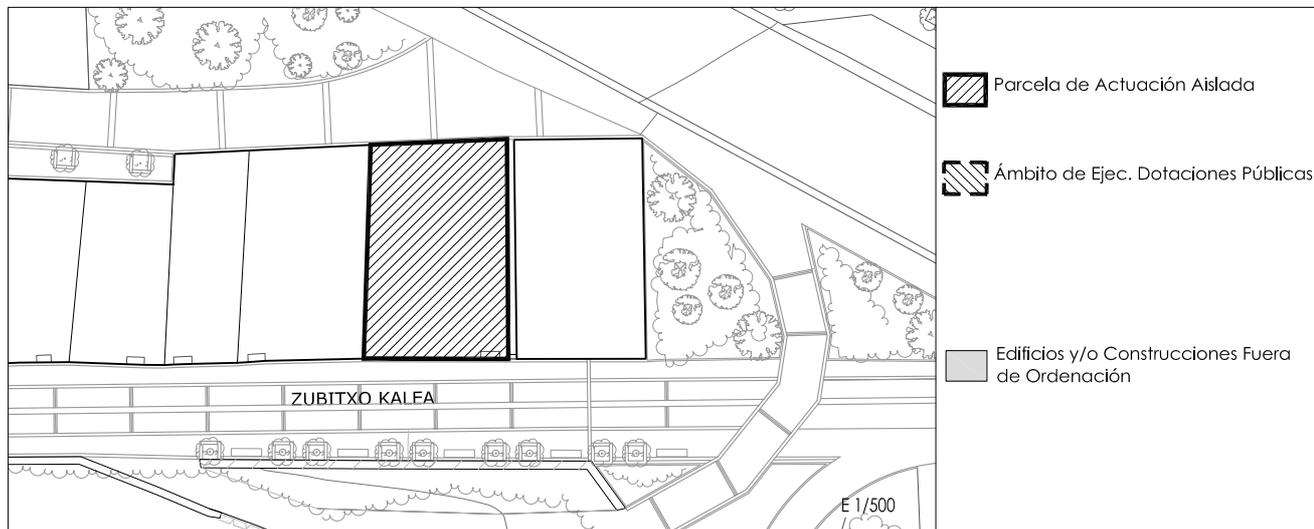


Gráfico 3. PLANTA