

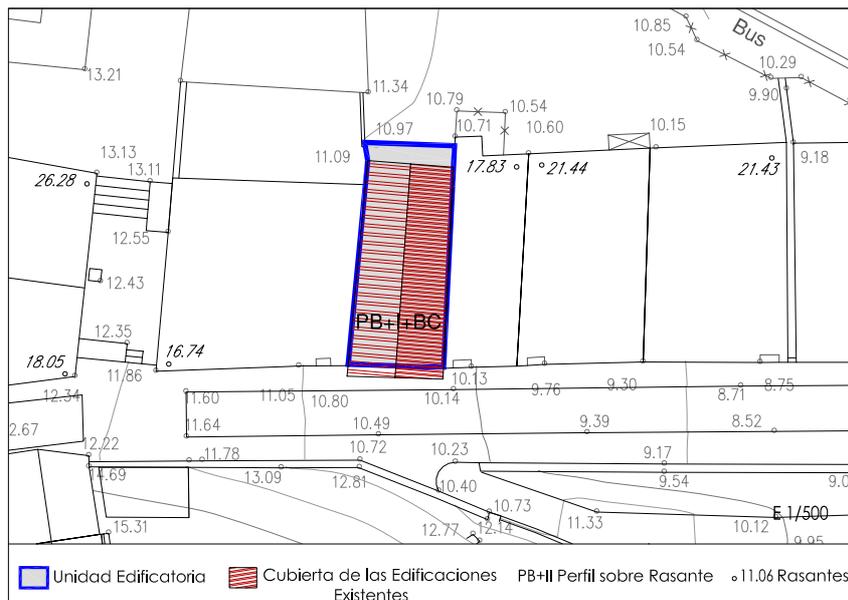
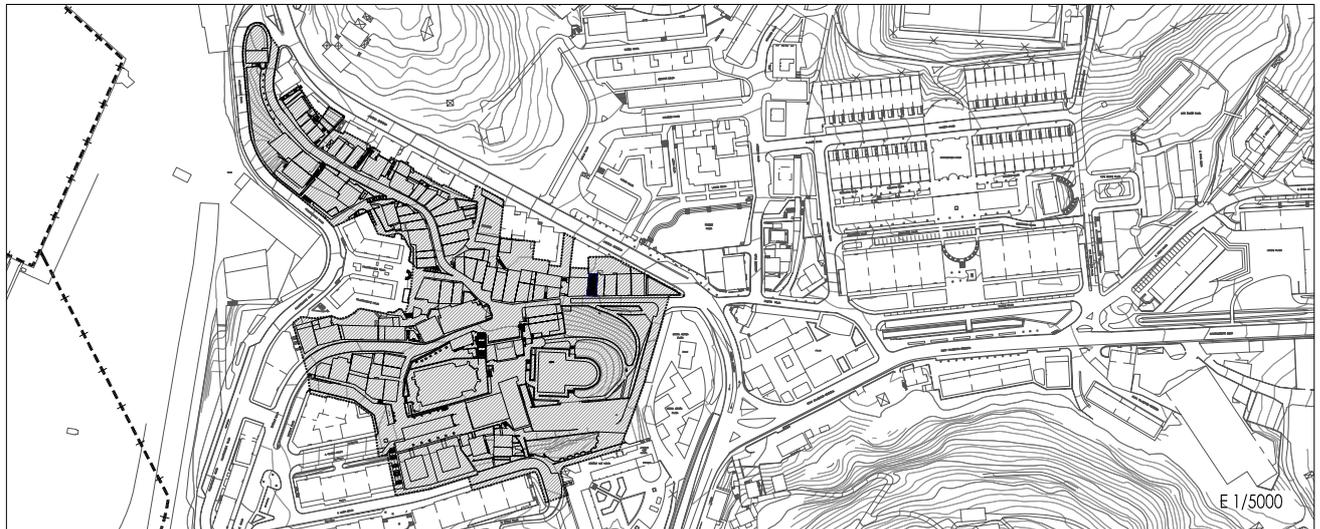


ZUBITXO KALEA, 5. CASA ARGIÑENEA

UNIDAD EDIFICATORIA

E-6

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada.

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

Edificio con interés parcial. Casa de planta rectangular en parcela estrecha y alargada. Muy modificada, mantiene como elementos de interés los muros cortafuegos laterales de carga prolongados en cortavientos de piedra.

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

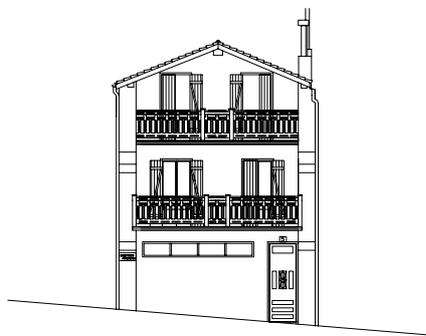
- **Adecuación Urbanística**
La unidad edificatoria se encuentra adecuada urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- **Adecuación Estructural-Constructiva**
Regular. Presenta deficiencias puntuales en medianera, cubierta. Carece de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes. Posee espacios interiores sin iluminación y ventilación.
- **Adecuación del Acabado General**
Regular. Tratamiento de fachadas y balcones.

I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

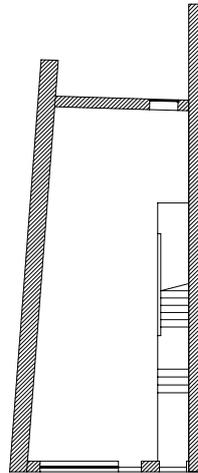
Casa Argiñenea. Edificio de arquitectura tradicional entre medianeras sobre parcela estrecha y alargada en la prolongación de la antigua trama urbana al borde del camino de Rentería. Posee balcones corridos con antepechos de madera en planta primera y segunda. La cubierta a dos aguas en origen probablemente con aleros paralelos a la fachada principal y trasera, está ahora resuelta con muro piñón.

Conserva como elementos de interés los muros de carga laterales cortafuegos que sobresalen en la fachada principal a modo de cortavientos y quedan rematados desde la planta primera con ménsulas de piedra en forma de talón o cuarto bocel. En ellos se apoya la escalera lineal que llega a las diferentes plantas.

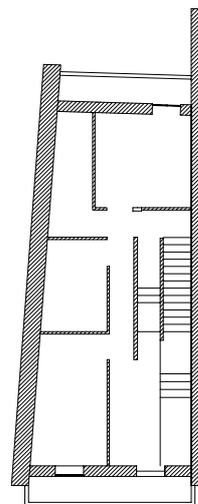
I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



Alzado Principal



Planta Baja



Planta primera

E 1/250



II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Preservación y puesta en valor de aquellos elementos de interés histórico y/o arquitectónico presentes en la unidad edificatoria, propiciándose en consecuencia aquellas intervenciones de restauración necesarias para ello. Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de una unidad infraedificada con respecto a otras unidades inmediatas a ella sitas en la misma "manzana", se posibilitan asimismo determinadas intervenciones encaminadas al incremento de su perfil edificatorio, ligadas en todo caso a la cesión obligatoria de suelo destinado al uso y dominio públicos.

II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración.

Agregación de parcelas: No autorizada

Segregación de parcelas: Autorizada, al objeto exclusivamente 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.

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. No obstante lo anterior, se podrá materializar la solución volumétrica establecida en el gráfico 2, debiendo resultar el conjunto de la edificación acorde en este caso a las condiciones establecidas en el Capítulo 5-Título II de las Ordenanzas Generales del presente P. E. R..

En el marco de dicha intervención, ya sea mediante Reforma con Ampliación, ya mediante Sustitución de la actual edificación, se deberá proceder a la cesión del suelo destinado a dominio y uso públicos previsto en esta unidad,

■ 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.

Además de la Parcela de Actuación Aislada delimitada, la trasera de la unidad edificatoria forma parte del Ámbito de Ejecución de Dotaciones Públicas A.E.D.3., para su adquisición con destino al uso y dominio públicos. En caso de materialización del incremento de edificabilidad autorizado en esta unidad, este suelo será objeto de cesión obligatoria y gratuita. Queda fuera de ordenación (adecuación urbanística) el muro saliente hacia el espacio libre. Plazo de ejecución del f.o. : 4 años.

II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

■ Grado de protección

Edificación Indiferente con elementos sujetos a **Protección parcial**: muros medianeros de carga prolongados en cortavientos de piedra.

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Elementos Protegidos: **Restauración Científica, Restauración Conservadora.**

Resto de la edificación: **Consolidación, Reforma (c/Demolición Parcial y Ampliación) y Sustitución.**

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

■ Elementos a proteger

Muros medianeros prolongados en cortavientos de piedra.

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

Tipo 1: cubierta a dos aguas resuelta con muro piñón a fachadas principal y trasera.

Condiciones de uso, dominio y edificación

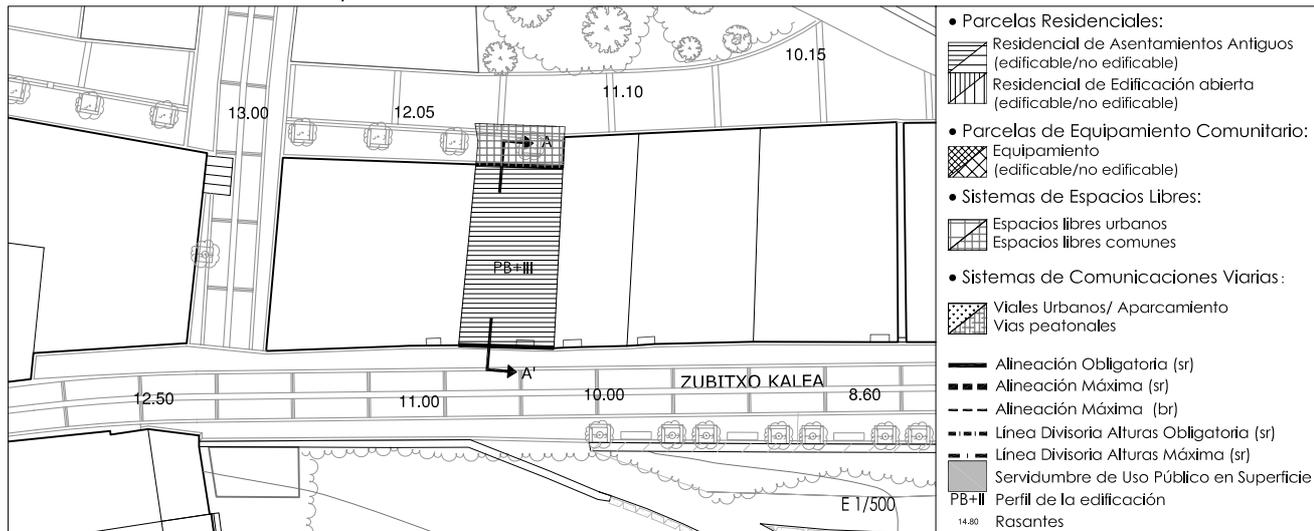
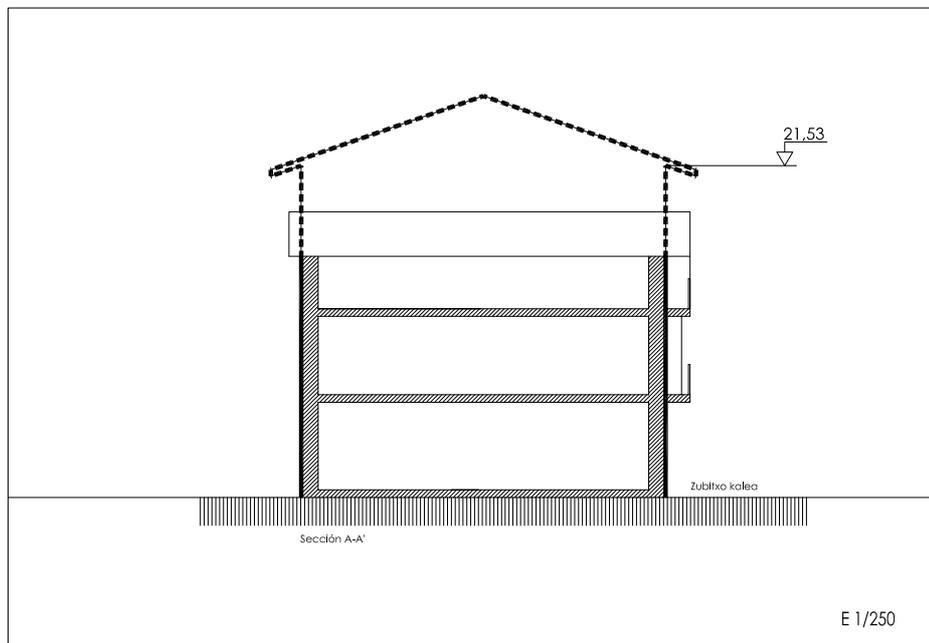


Gráfico 1. PLANTA



Condiciones de adecuación de la cubierta:

Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)
 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

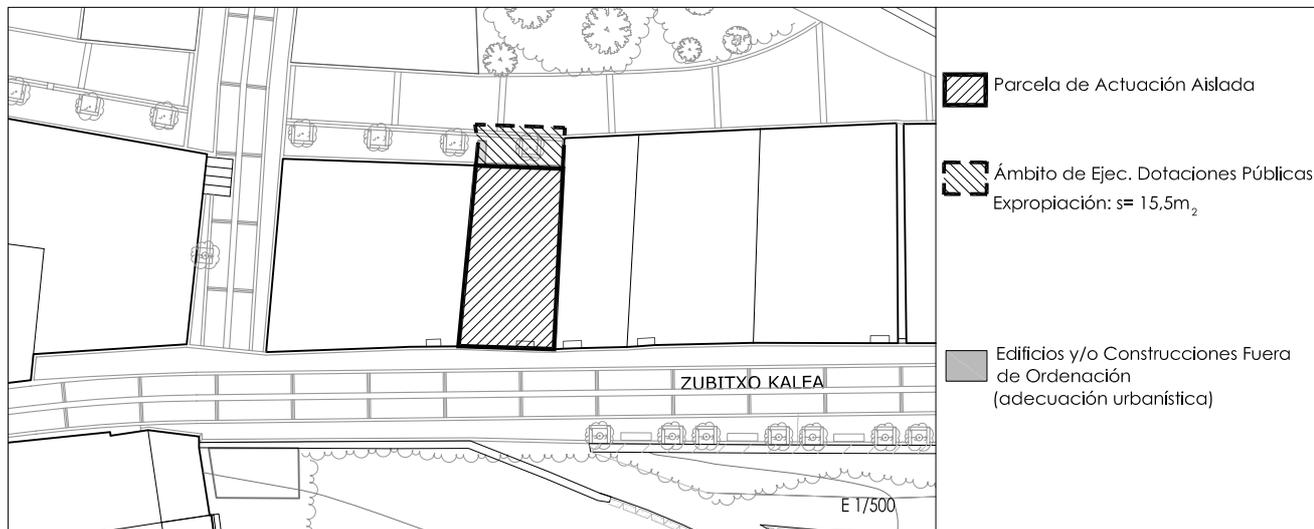


Gráfico 3. PLANTA