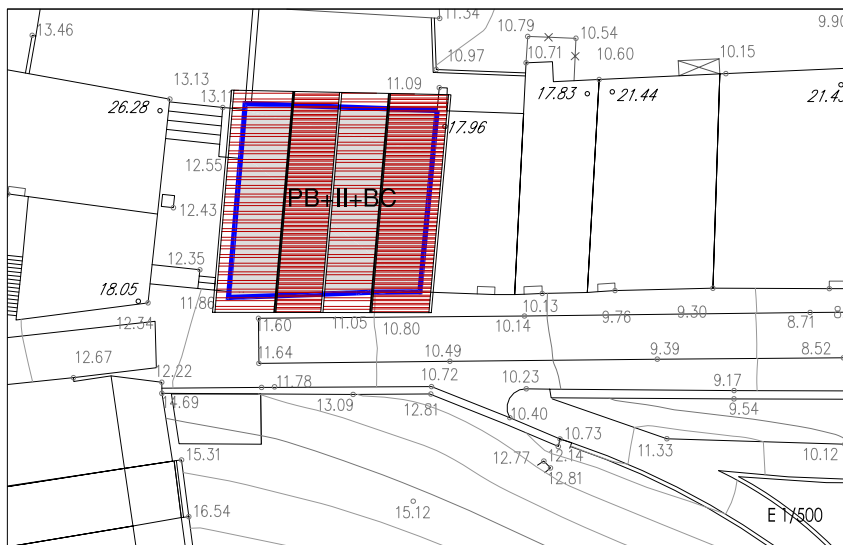
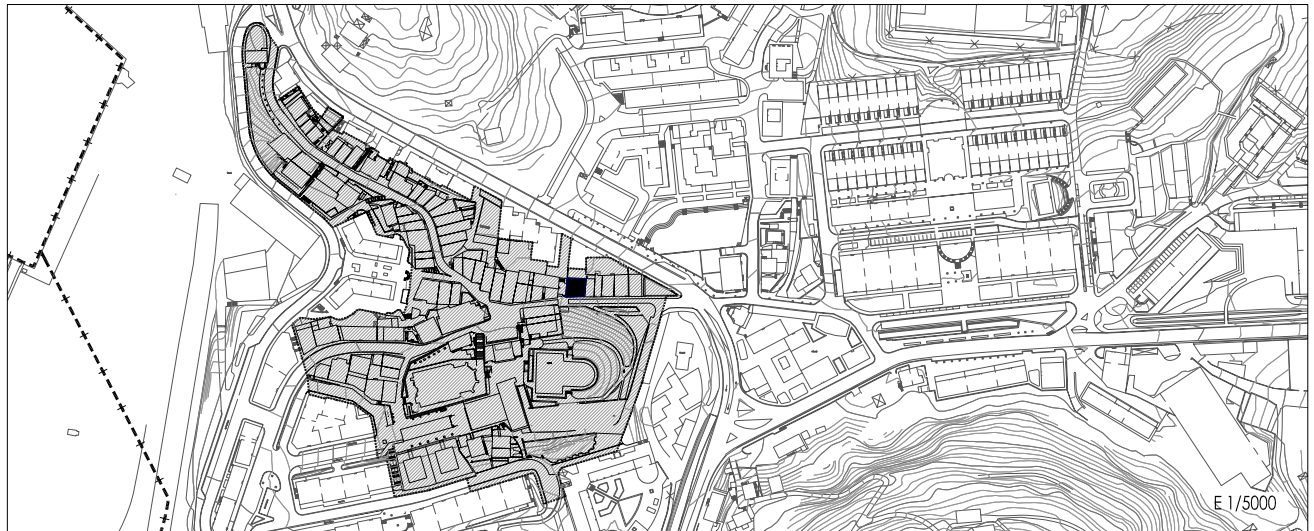




ZUBITXO KALEA, 3

UNIDAD EDIFICATORIA **E-7**

### I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



Unidad Edificatoria   
  Cubierta de las Edificaciones Existentes   
 PB+II Perfil sobre Rasante   
 ◦ 11.06 Rasantes

#### I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

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

**Edificio sin interés: Indiferente.** Edificio de reciente construcción. Aunque se han agregado dos parcelas originales, se ha mantenido exteriormente la volumetría de dos edificaciones diferenciadas, adecuando la edificación en cierta medida a las características volumétricas y formales de 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  
Bien. Dispone de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
Bien
- Adecuación del Acabado General  
Bien



## 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, deberán disponerse sendas cubiertas a dos aguas -con cumbrera paralela a fachadas principal y trasera-, sustituyendo a la actual, todo ello de acuerdo a las condiciones recogidas en el gráfico 2. Las edificaciones deberán tener el acceso principal por Zubitxo Kalea, y esta fachada quedará tratada como fachada principal.

#### ■ 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, y Sustitución.**

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

#### ■ Elementos a proteger

No existen

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

Tipo 1: Configuración de Cubiertas.

### Condiciones de uso, dominio y edificación

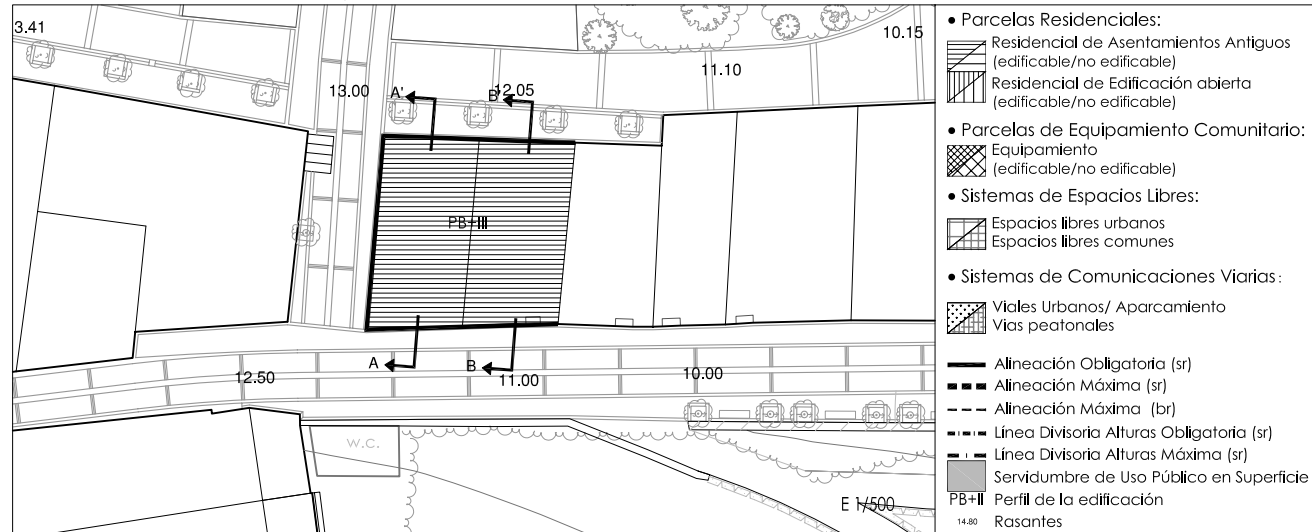


Gráfico 1. PLANTA

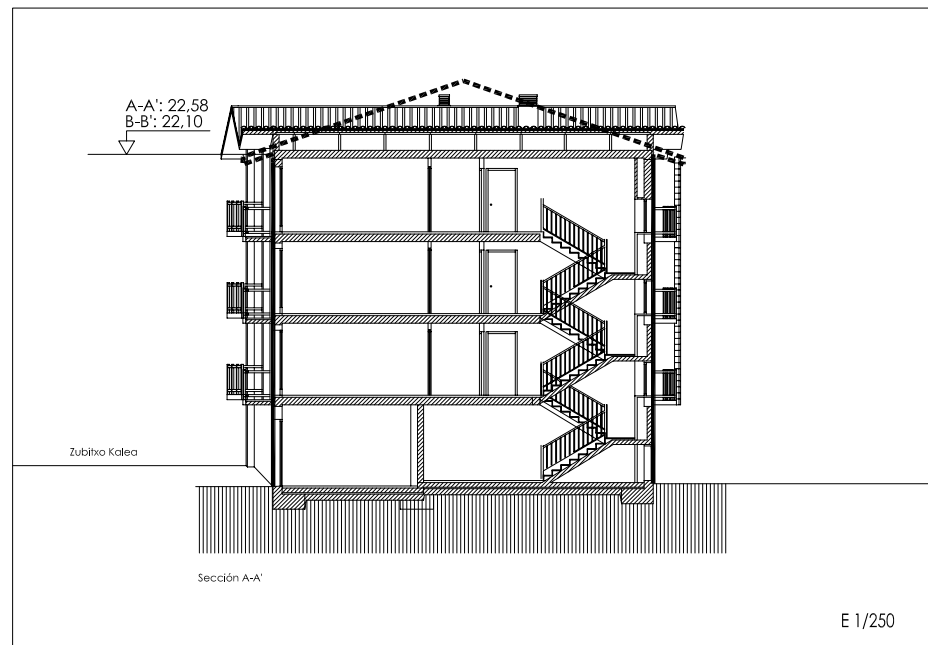


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### 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 en bloque interior  
 A tres aguas en bloque de remate de manzana.  
 Cumbreira: Paralela a fachadas principal y trasera

- Envolverte Obligatoria
- - - Envolverte Máxima
- ▽ Cota de Alero

### Condiciones de actuación

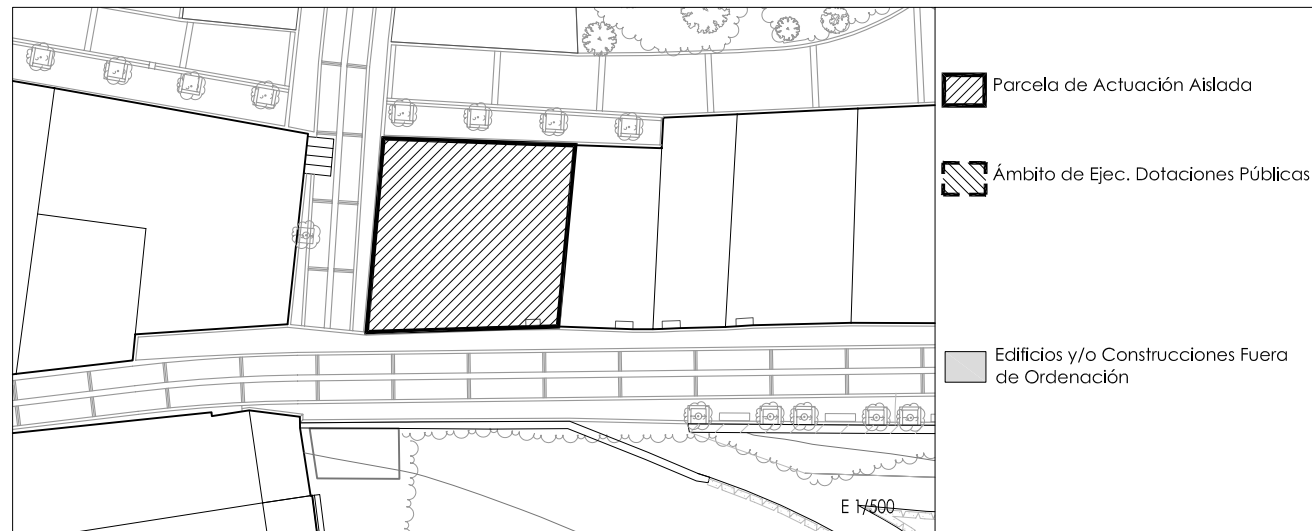


Gráfico 3. PLANTA