

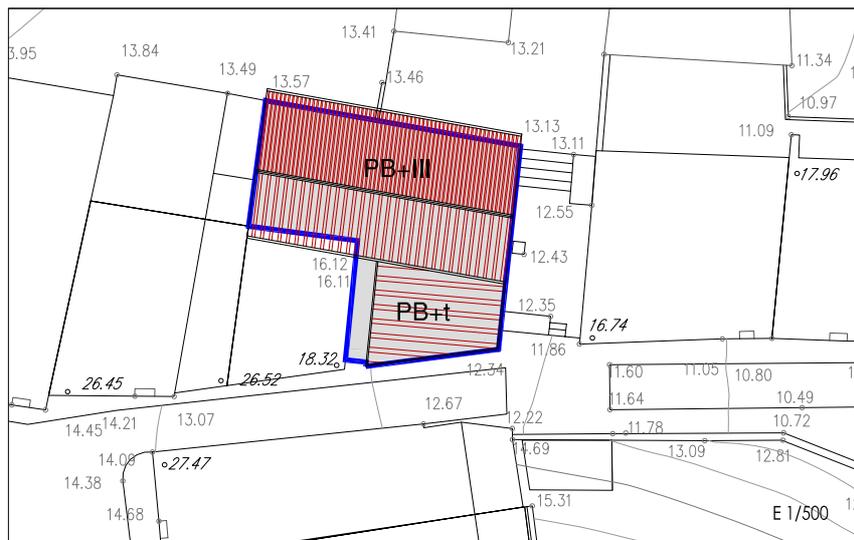
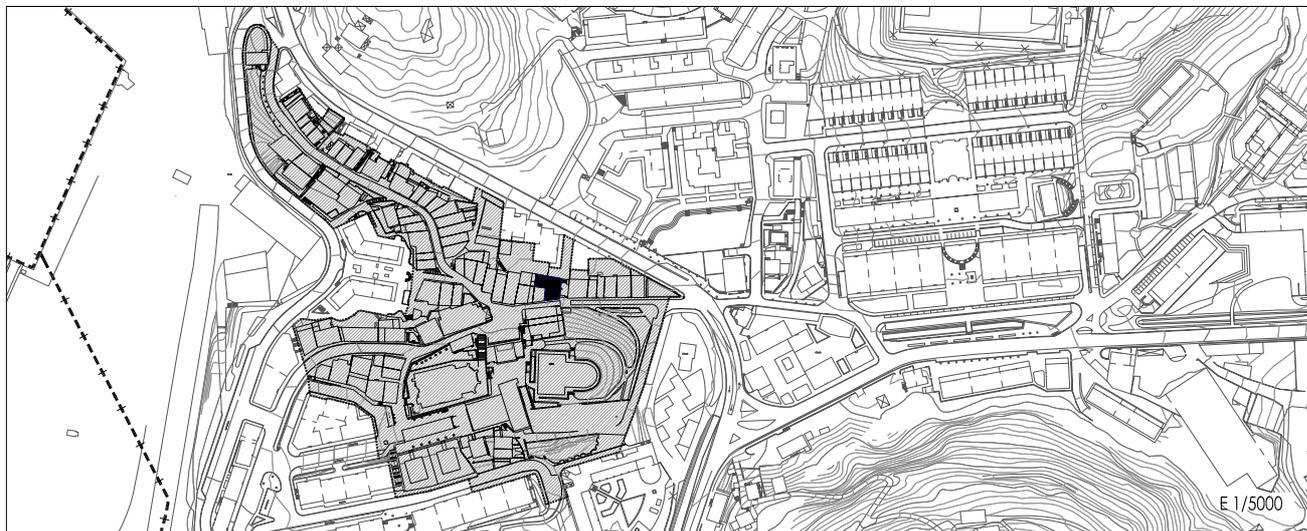


ZUBITXO KALEA, 1

UNIDAD EDIFICATORIA

**E-8**

## 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: Discordante.** Unidad edificatoria que altera la tipología de parcela, y rompe la volumetría y composición de las edificaciones del casco antiguo, con un modelo de implantación que altera la disposición tradicional de los edificios en la trama histórica.

### 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 estructura y humedades en planta baja. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- Adecuación del Acabado General  
Regular. Edificaciones anejas hacia Zubitxo kalea deficiente. Tratamiento de fachadas.



## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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

Sustitución de la edificación existente por resultar claramente inadecuada a la escena urbana del área, propiciándose en consecuencia la aparición de un nuevo elemento edificado acorde a las características formales de aquella. En especial se deberá estudiar la solución del frente edificado hacia la trasera de Zubitxo kalea, que deberá ser resuelto compositivamente como si se tratase de dos fachadas independientes. No obstante lo anterior, en tanto no se proceda a dicha sustitución, la unidad edificatoria quedará sujeta al régimen establecido en el epígrafe II.3 de la presente Ordenanza.

### II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### ■ Condiciones de Parcelación

Parcela Consolidada en sus actuales condiciones.

Agregación de parcelas: Se autoriza la agregación de la parcela E-09 para su posterior segregación en lotes de similar morfología a los de la trama original.

Segregación de parcelas: igualmente, se autoriza la segregación de una parte de la presente parcela para su posterior unión con la parcela E-09, al objeto de poder conformar sendos lotes como los referidos anteriormente.

#### ■ 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)

En caso de Sustitución de la edificación existente se deberá materializar la solución volumétrica establecida en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza particular. Deberán disponerse sendas cubiertas a dos aguas. Las edificaciones deberán tener su acceso principal por Donibane Kalea, y dichas fachadas quedarán tratadas como principales, componiéndose dos volúmenes claramente diferenciados.

#### ■ 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 **Discordante**.

#### ■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Conservación y Ornato**, y **Sustitución**.

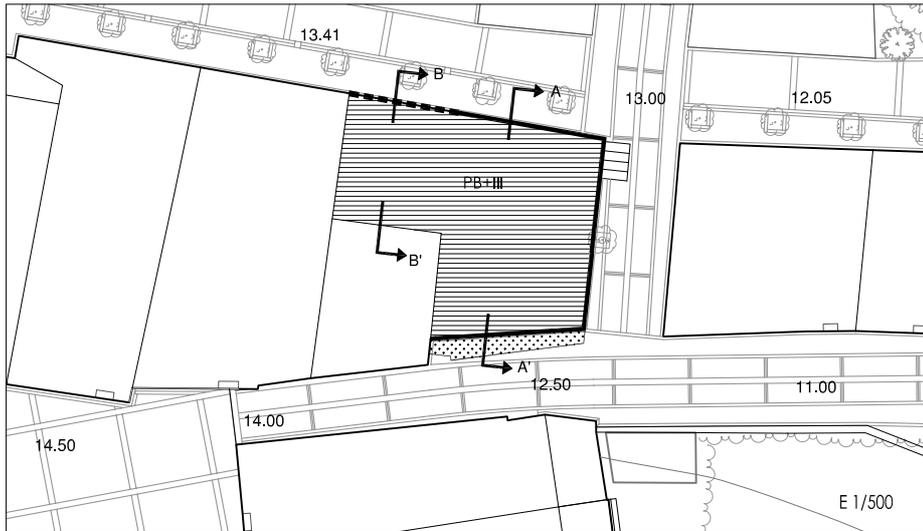
(Todas ellas con carácter de **Rehabilitación**).

#### ■ Elementos a proteger

No existen

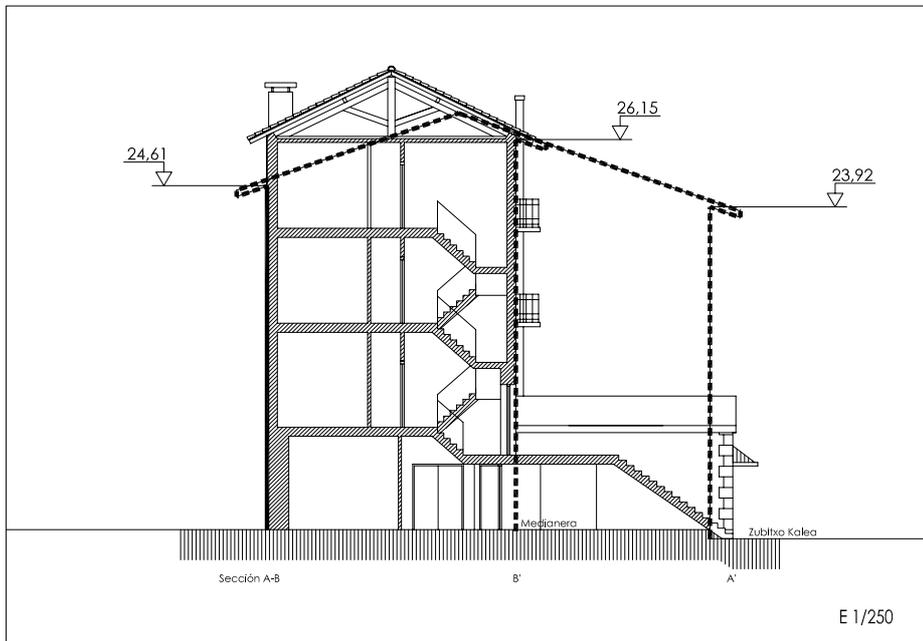
#### ■ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

### 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+III Perfil de la edificación
- 14.80 Rosantes

Gráfico 1. PLANTA



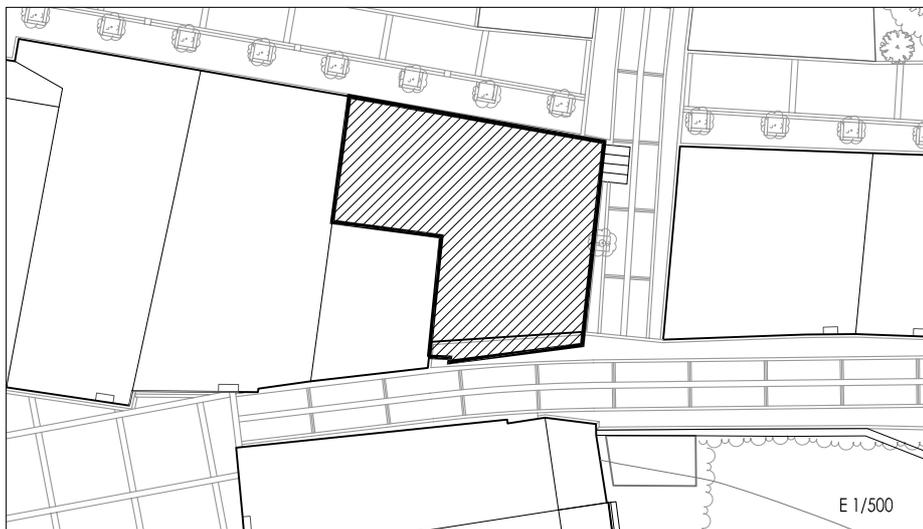
### Condiciones de adecuación de la cubierta:

- Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)
- Pendiente máxima: 35 %
- Vuelo máximo de alero: (s/art. 36.7 O.G.)
- Tipología: dos o tres aguas en A-A'
- dos aguas B-B'
- Cumbrera: Paralela a fachadas principal y trasera

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

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación



- Parcela de Actuación Aislada  
Cesión dominio y uso públicos S= 12,5 m2
- Ámbito de Ejec. Dotaciones Públicas
- Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación

Gráfico 3. PLANTA