

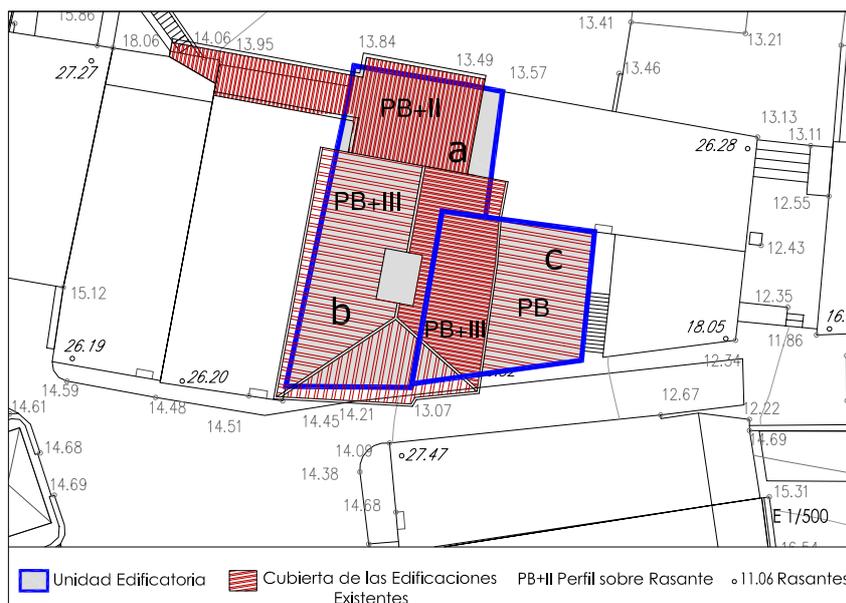
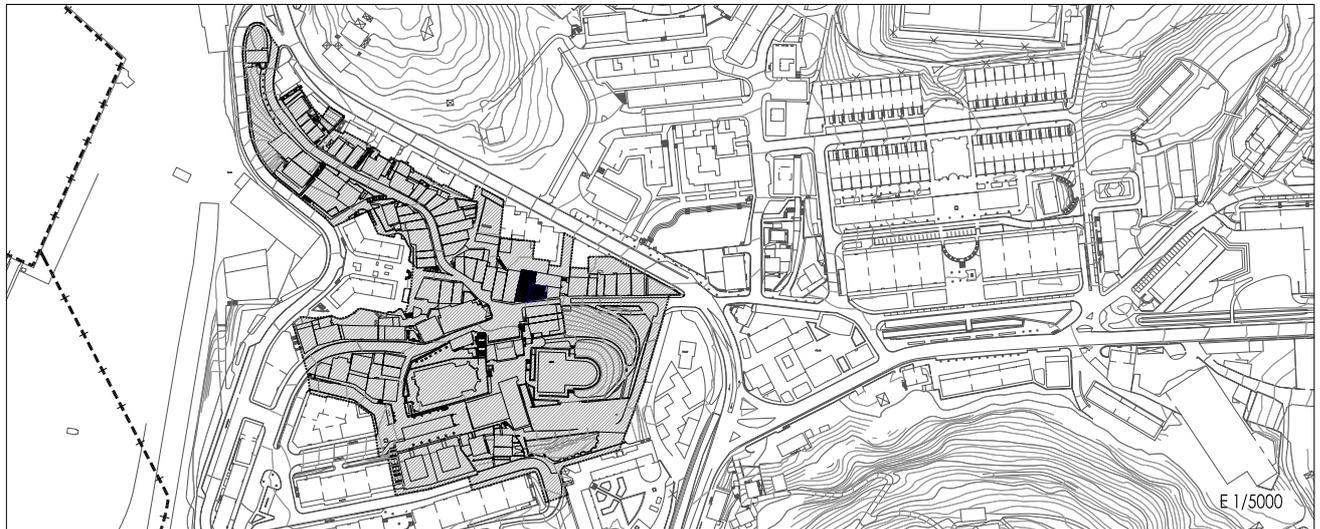


GURUTZE SANTUAREN PLAZA, 5  
ZUBITXO KALEA, 1. TXABOLA

UNIDAD EDIFICATORIA

E-9-22

### I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



#### I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

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

**Edificios sin interés: Indiferentes.** La unidad edificatoria E-9 está ocupada por una parte de la edificación señalada con el nº5 de Kale Nagusia (a), y en parte por un añadido trasero al nº 6 de la misma calle (b). La unidad edificatoria E-22 está ocupada por una parte de la edificación señalada con el nº5 de Kale Nagusia (a), y en parte por un edificio anejo en planta baja (c) que además de estar resuelto de forma inadecuada en el entorno del casco histórico, ha permitido la apertura de huecos en la medianera del nº5, distorsionando la organización de la manzana lineal.

Todas estas construcciones carecen de interés o valor arquitectónico reseñable.

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

- **Adecuación Urbanística**  
Las unidades edificatorias se encuentran adecuadas urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- **Adecuación Estructural-Constructiva**  
Gurutze Santuaren Plaza, Nº5. Regular. Presenta deficiencias puntuales en muros, escalera, cubierta y humedades en planta baja. Carece de ascensor. Anejo en planta baja a Zubitxo Kalea: Mal.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**  
Gurutze Santuaren Plaza, Nº5. Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes. Posee espacios interiores sin iluminación y ventilación. Anejo en planta baja a Zubitxo Kalea: Mal.
- **Adecuación del Acabado General**  
Gurutze Santuaren Plaza, Nº5. Bien. Anejo en planta baja a Zubitxo Kalea: Mal.



## 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

Parcelas susceptibles de reconfiguración de acuerdo a lo establecido en este epígrafe.

Agregación de parcelas: Autorizada U.E. E-09 con U.E. E-08, para su posterior segregación en lotes de similar morfología a los de la trama original.

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 aguas, acorde a lo establecido en el gráfico 2. Podrá así mismo, reducirse el volumen edificado (manteniendo la misma configuración) mediante la modificación de las alineaciones máximas de la edificación, ampliando el paso a través de Zubitxo k. o la separación del edificio con las traseras de Jaizkibel h.

#### ■ 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 Ampliación) y Sustitución**

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

#### ■ Elementos a proteger

No existen

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

Tipo 1: Cubierta a cuatro aguas.

Tipo 3b: Tratamiento exterior y cubierta del anejo en planta baja hacia Zubitxo kalea.

### Condiciones de uso, dominio y edificación

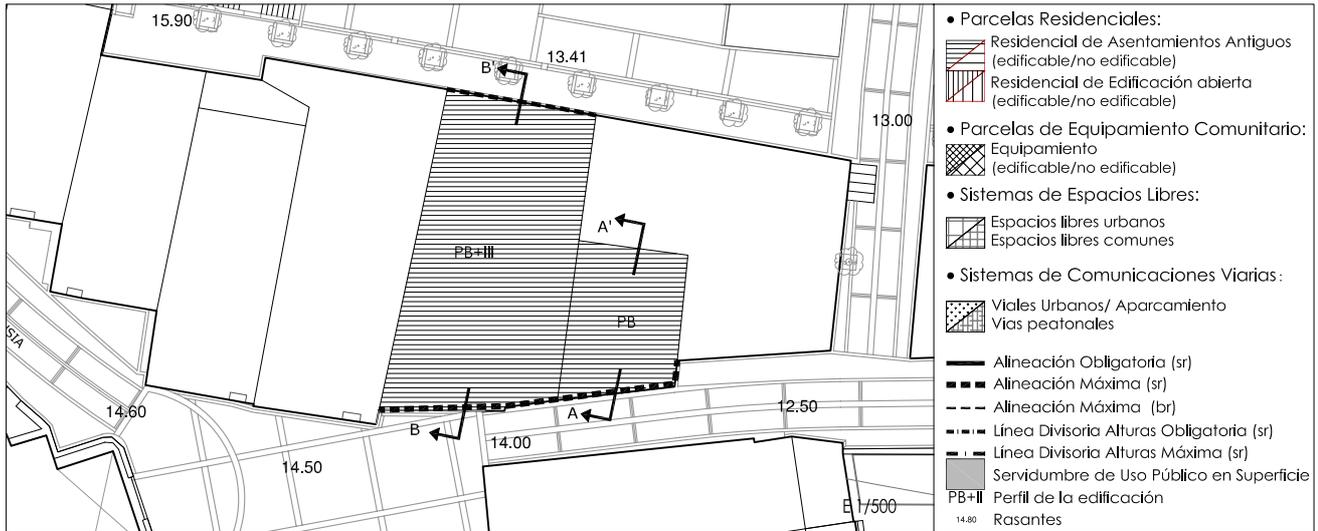
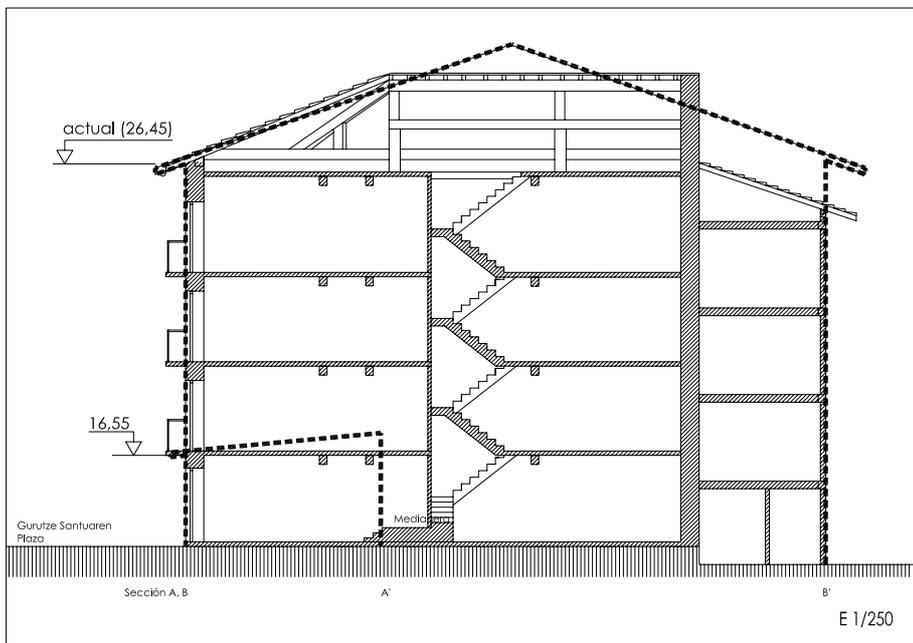


Gráfico 1. PLANTA



### Condiciones de adecuación de la cubierta:

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

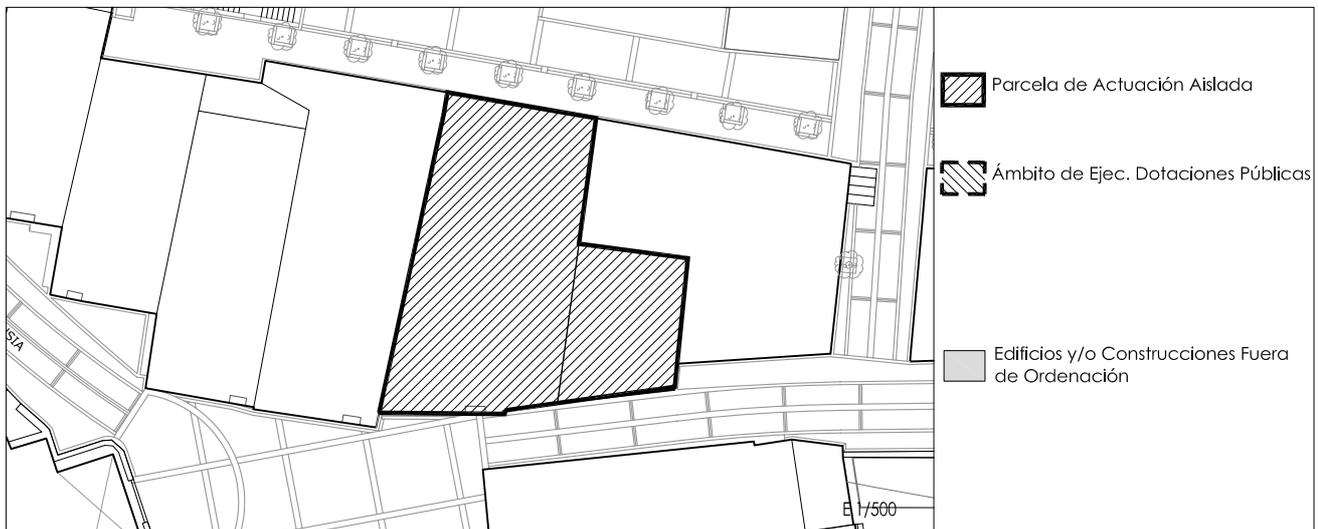


Gráfico 3. PLANTA