

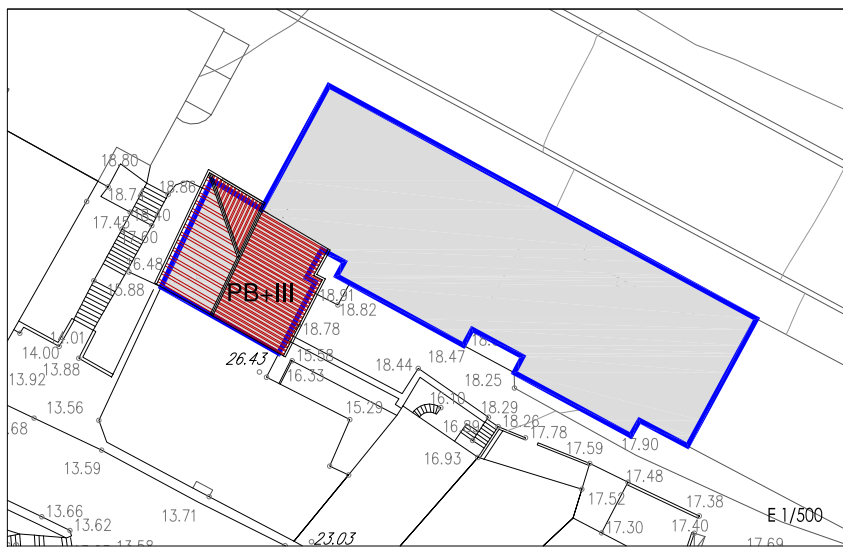
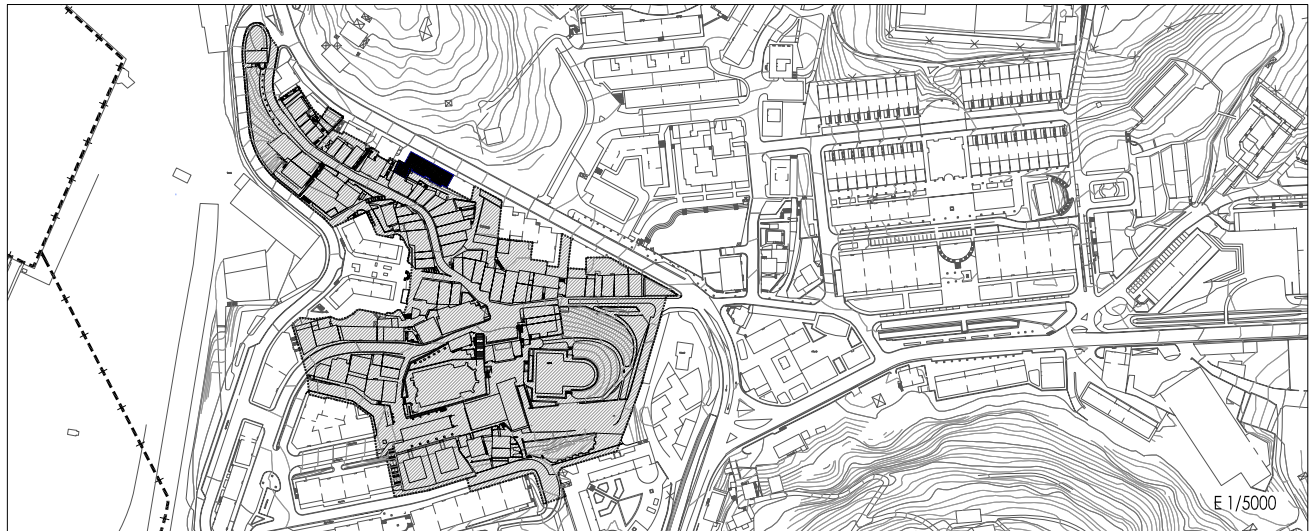


JAIZKIBEL IRIBIDEA, 37

UNIDAD EDIFICATORIA

**F-1**

### 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.** Ocupa la parte trasera de una parcela cuya edificación tiene su fachada y accesos hacia Jaizkibel Iribidea. Carece de interés arquitectónico. Su implantación y volumetría es totalmente ajena a la trama del Casco Histórico, con tipología de manzana cerrada y sin solución de continuidad entre los los nuevos y antiguos crecimientos.

Pese a la escasa anchura del callejón lateral se han dispuesto balcones volados hacia el mismo.

#### 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 cubierta. Carece de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- **Adecuación del Acabado General**  
Regular. Tratamiento de fachadas, balcones y aleros.



## 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 susceptible de reconfiguración.

Agregación de parcelas: Autorizada con la unidad edificatoria f-02 para después segregarse en parcelas con fachada principal a K. Nagusia, previa redacción de un estudio de detalle.

Segregación de parcelas: Autorizada la segregación respecto de su finca matriz del edificio de Jaizkibel Iribidea 33-35.

#### ■ 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.

Planta baja: se permite el uso de vivienda. Uso de garaje tolerado.

Se establece una servidumbre de uso público (paso en el nivel del terreno público) en el área indicada en el gráfico 1.

#### 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 modificar la configuración y tipología de cubierta, y adecuar la altura de la edificación conforme a las determinaciones de la presente ordenanza.

Así mismo, se podrá estudiar una solución para la instalación de ascensor exterior en la fachada trasera de la edificación, siempre que ésta sea conjunta para los edificios situados en las U.E. G-01, G-02, G-03, G-04 y G-05, aunque podrá materializarse en diferentes fases. En este caso se deberá redactar un estudio de detalle que abarque al menos las traseras de las citadas u. edificatorias.

En el caso de agregación de la U.E. F-02, podrá no procederse a la segregación de la finca resultante, siempre y cuando las nuevas edificaciones, sean resueltas volumétrica, formal y compositivamente como si se tratara de dos construcciones independientes, con acceso principal por Kale Nagusia, donde las fachadas quedarán tratadas como principales quedando prohibida la composición en esquina.

#### ■ 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, Sustitución y Demolición .**

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

#### ■ Elementos a proteger

No existen

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

Tipo 1: balcones en la fachada lateral . Cubierta a tres aguas. Altura de la edificación.

### Condiciones de uso, dominio y edificación

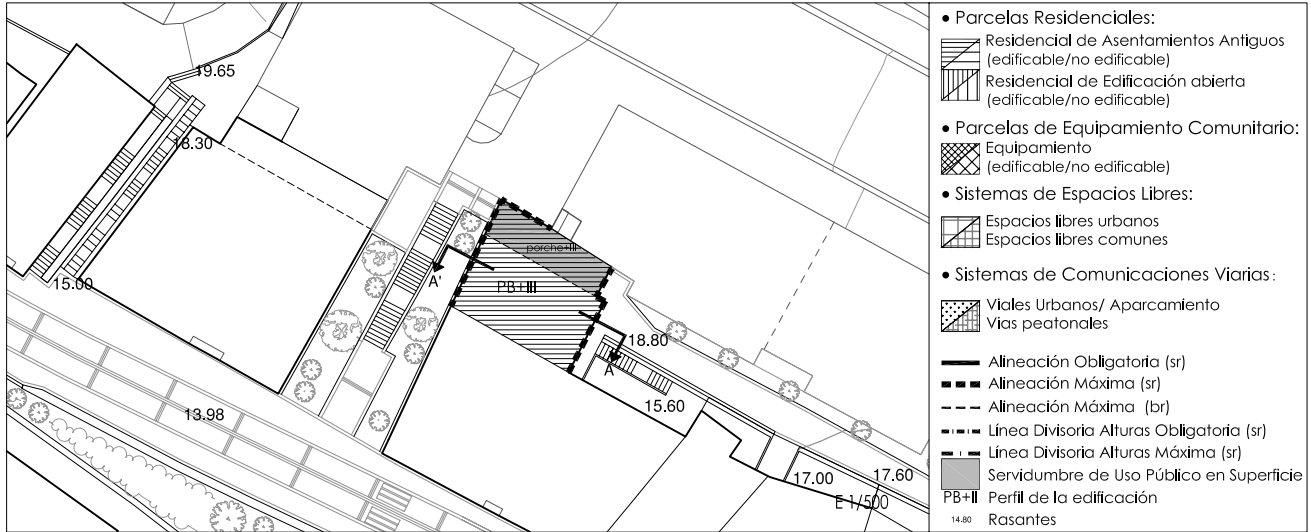


Gráfico 1. PLANTA

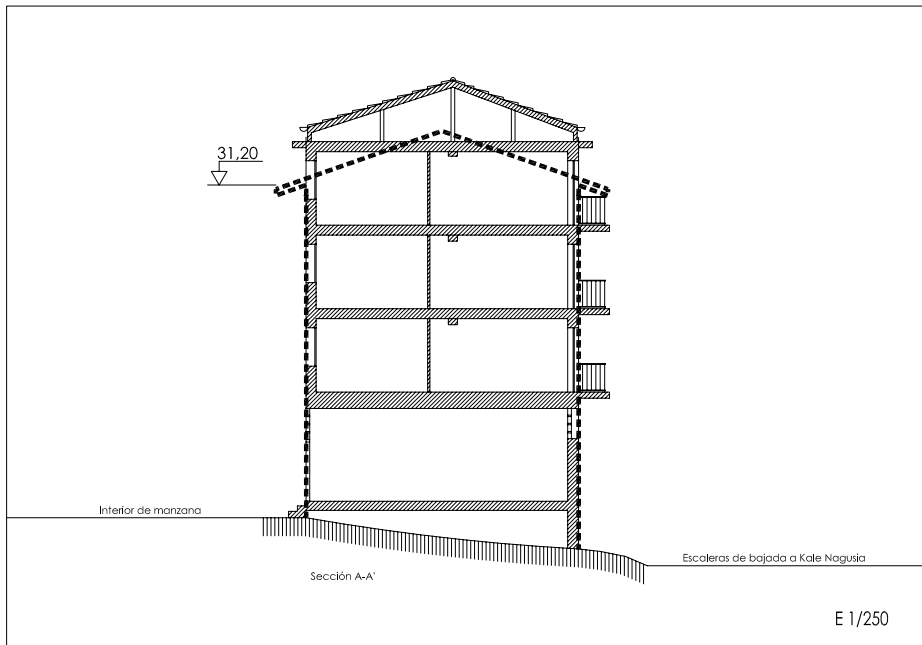


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones 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

### Condiciones de actuación

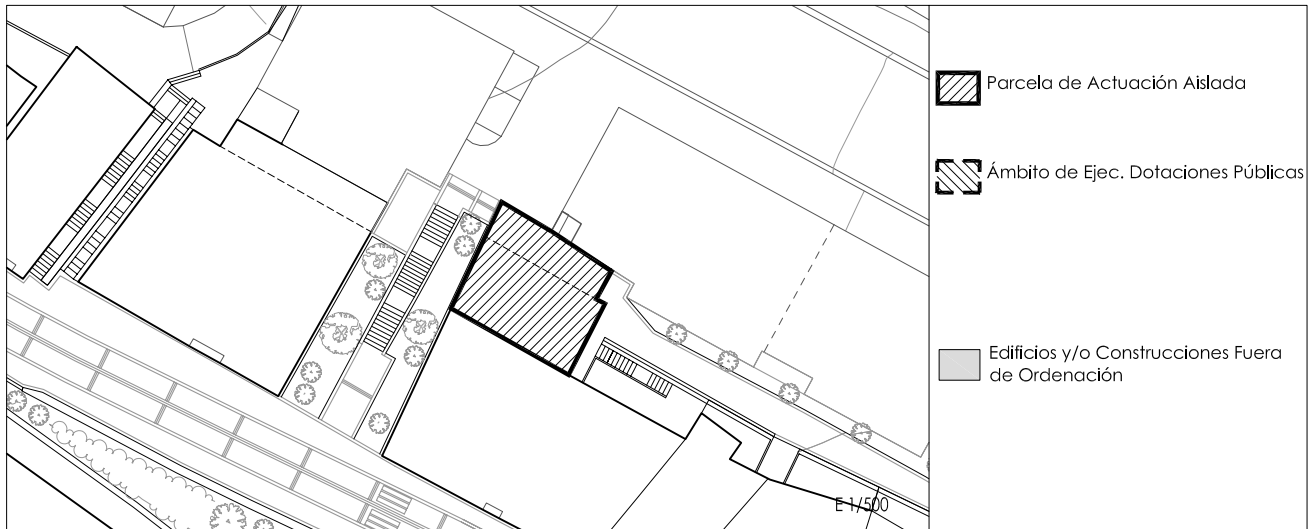


Gráfico 3. PLANTA