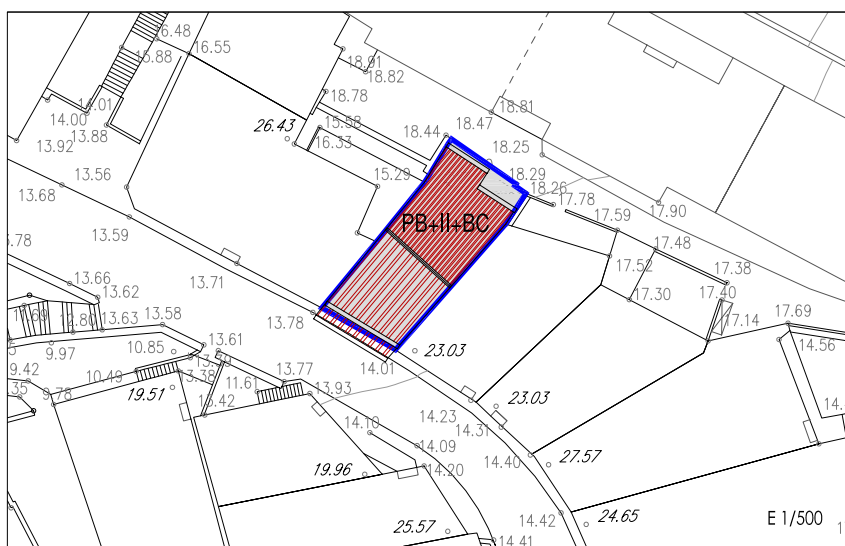
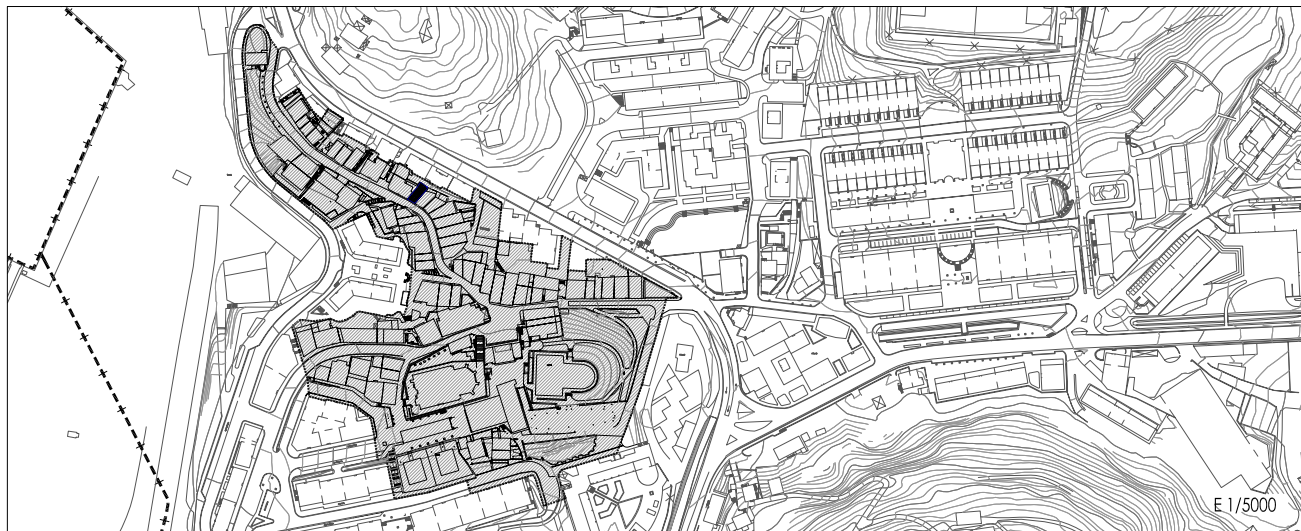




KALE NAGUSIA, 24. CASA BERNARDENEA

UNIDAD EDIFICATORIA **F-3**

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 con interés Básico. Casa urbana entre medianeras situada sobre la primitiva lotización gótica, de planta casi rectangular, con fachada a k. Nagusia. Conserva diversos elementos estructurales, constructivos, compositivos y formales de interés. Como sus vecinas, se adapta al terreno, por lo que el importante desnivel entre kale Nagusia y su trasera, permite acceder desde ésta a la planta primera directamente desde la calle que, frente a la condición de vía principal que caracteriza a la k. Nagusia, presenta un carácter claramente residual. Esto queda reflejado como es habitual, en la diferente formalización con la que se han materializado ambas fachadas. El tratamiento dado a la planta bajocubierta, elevándola y eliminando la continuidad de su perfil, introduce un elemento de clara distorsión en la edificación.

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. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- Adecuación del Acabado General
Regular. Tratamiento de fachada y alero traseros.

I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

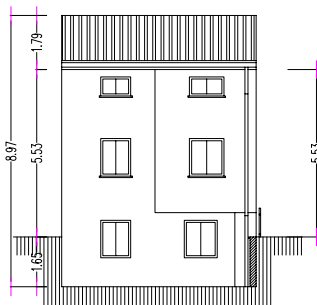
Casa Bernardenea. Casa urbana entre medianeras de planta rectangular, situada sobre una parcela medieval sobre la primitiva trama urbana. Tejado a dos aguas con gran alero volado(hacia k. Nagusia) paralelo a fachadas principal y trasera

Fachada principal: muro de sillería en planta baja y entramado con vanos de mampostería en las restantes. Los muros de carga laterales, en los que se apoyan las vigas transversales de madera liberando una luz aprox. de 6 m, se prolongan en cortavientos de piedra rematados con ménsulas en forma de cuarto bocel. En su parte superior actualmente aparecen encalados. Composición simétrica de huecos abalconados en plantas altas cuya actual configuración y tamaño es producto de una reciente remodelación.

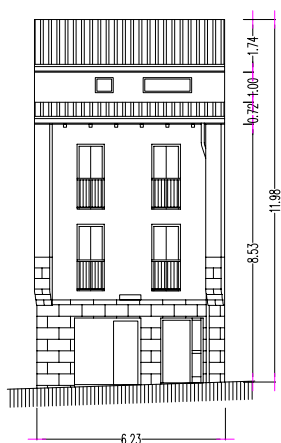
La fachada trasera tiene un cuerpo volado sobre la parcela libre en plantas primera y segunda. La iluminación y ventilación de la planta primera se soluciona con la disposición de un patio inglés. Una pasarela permite el paso a la planta primera de la edificación.

En el interior escalera de dos tramos en todas las plantas apoyadas en el muro de carga medianero.

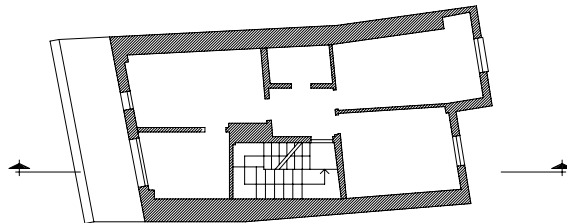
I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



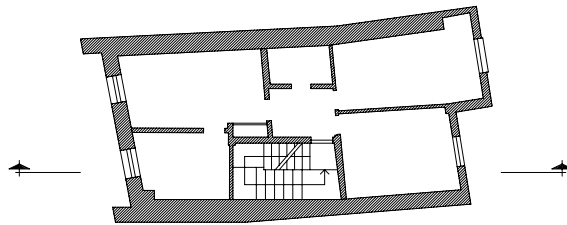
Alzado Trasero



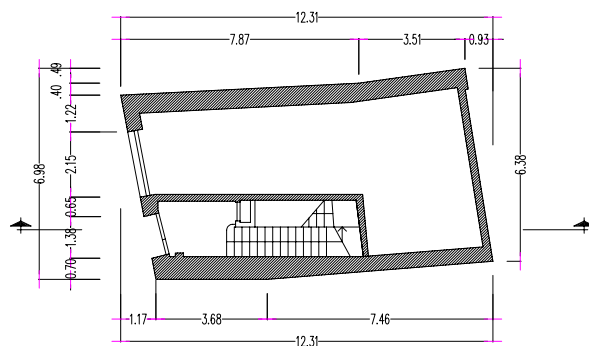
Alzado Principal



Planta Tercera



Planta Tipo



Planta Baja

E 1/250



II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando entre otras aquellas intervenciones de rehabilitación y/o reforma necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos.

Mejora de la accesibilidad y habitabilidad mediante la reconfiguración y adecuación del espacio libre público y privado resultante en la trasera de las edificaciones.

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.

En el caso de habilitarse una solución común de comunicación vertical exterior, se establecerá una servidumbre recíproca de paso en la zona libre trasera de la edificación.

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, se podrá eliminar la planta bajo cubierta y el cuerpo volado traseros, los cuales son un añadido a la edificación original.

Se podrá estudiar una solución para la instalación de ascensor y /o escalera exterior en la fachada trasera de la edificación, siempre que sea común con alguno de los edificios vecinos. En este caso se deberá redactar un estudio de detalle que abarque al menos las traseras de las u. edificatorias F-02, F-03, F-04 y F-05

▪ 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).

Al objeto de materializar en esta parcela y en las colindantes (F-02, F-03, F-04 y F-05) la propuesta de ordenación del espacio libre trasero recogida en los gráficos 1 y 2 , u otra similar, se propiciará la firma de un Convenio entre el Ayuntamiento y la totalidad de los propietarios afectados.

II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

▪ Grado de protección

Edificación sujeta a **Protección Básica**

▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Restauración Conservadora, Consolidación, y Reforma (c/ **Demolición Parcial**) en sus apartados b)- para la planta bajo cubierta y el vuelo trasero, y a)-.

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

▪ Elementos a proteger

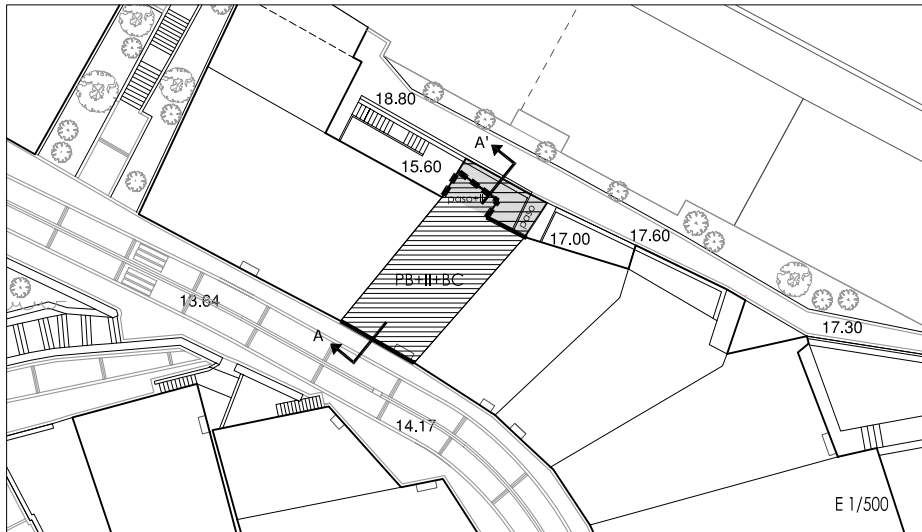
Edificio principal en su conjunto, con su actual organización tipológica, configuración volumétrica (excepto cubierta y cuerpo volado trasero) y alineaciones. Consecuentemente, se respetarán sus elementos tipológicos, constructivos, estructurales y formales originales, así como de valor histórico, estilístico y patrimonial, entre ellos los expresados en los apartados I.2 e I.4. con las excepciones indicadas. Lotización medieval.

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

Tipo 1: Configuración del espacio libre trasero y escaleras de acceso a plantas.

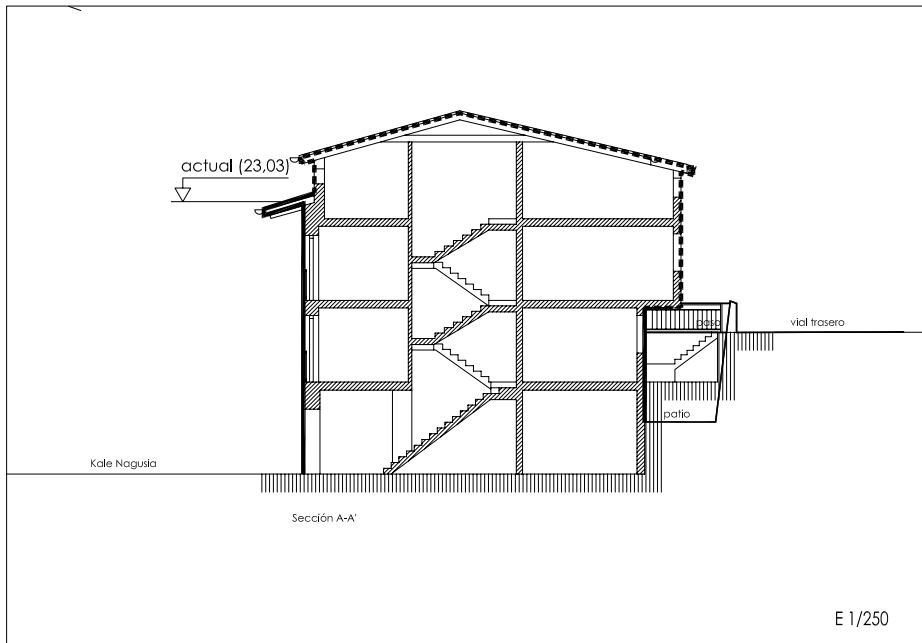
Tipo 2a: Tratamiento exterior y elementos de cierre y delimitación del espacio libre trasero.

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
 - Perfil de la edificación
 - Rosantes

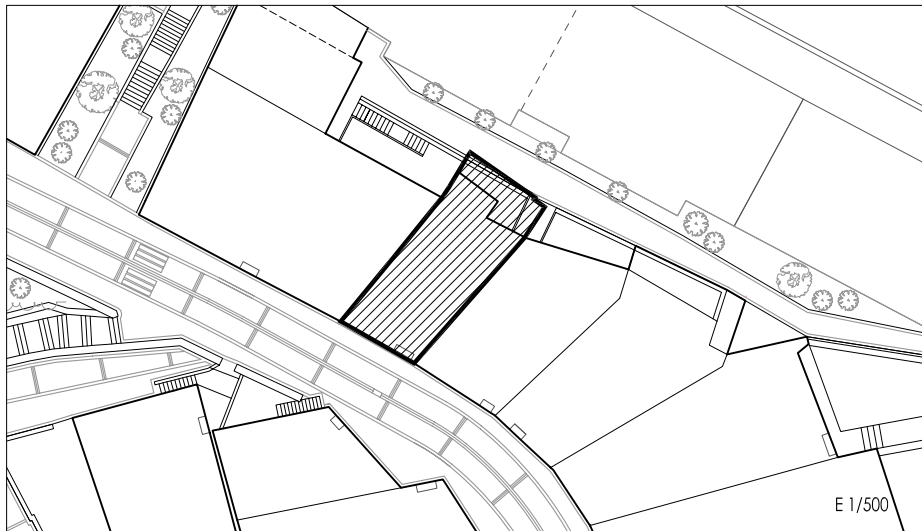
Gráfico 1. PLANTA



- 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 aguas
 Cumbra: 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
- Ámbito de Ejec. Dotaciones Públicas
- Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación

Gráfico 3. PLANTA