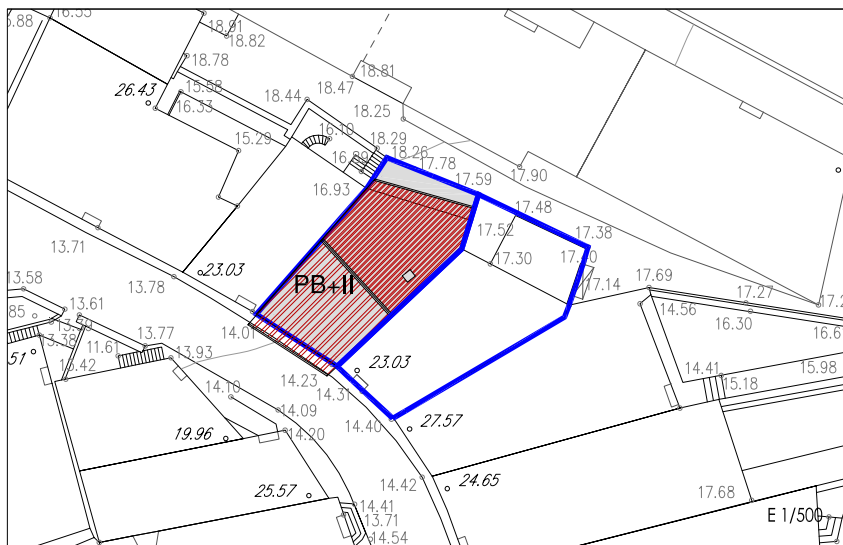
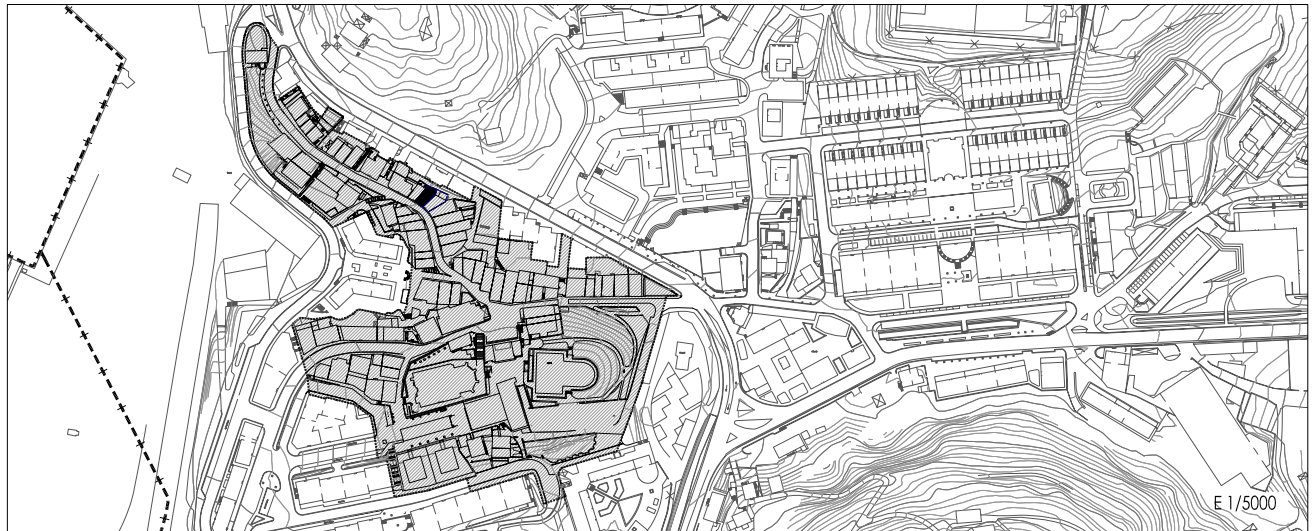




KALE NAGUSIA, 22. CASA MANDAZAIENEA-MANDASAYANIA

UNIDAD EDIFICATORIA **F-4**

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. Tipología de planta casi rectangular, situada en una parcela o lote de la primitiva trama medieval con diversos elementos estructurales, constructivos, compositivos y formales de interés. Como sus vecinas, se adapta al terreno, por lo que el importante desnivel entre k. Nagusia y su trasera, permite acceder desde ésta a la planta primera directamente desde el nivel de 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.

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 muros, escalera, suelos de pisos y cubierta. Carece de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**
 Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes. Posee espacios interiores con poca iluminación y ventilación.
- **Adecuación del Acabado General**
 Regular. Tratamiento de fachada y alero traseros.

I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

Casa Mandazaienea-Mandasayania. Casa urbana entre medianeras de planta irregular y tejado a dos aguas con aleros volados de madera paralelos a las fachadas principal y trasera .

Fachada principal: muros de sillería en planta baja y entramado con vanos de mampostería encalada en las restantes. Los muros de carga laterales, en los que se apoyan las vigas transversales de madera liberan una luz de casi 7 m. Composición simétrica de huecos en plantas altas; El frente de las viguetas sobre la planta primera queda visto y los paños de las plantas están remarcados por la sobrecarrera de madera del encepado. En la actualidad se ha eliminado la viga de apoyo del forjado modificandose la solución estructural de la fachada. Todo parece indicar que la primera planta quedaba retranqueada respecto a la superior, lo que no se ha respetado en la renovación del edificio. En el centro del primer piso y bajo las ventanas hay una placa conmemorativa del nacimiento del pintor Elías Salaberría Intxaurrendieta.

En el interior escalera lineal en planta baja apoyada sobre la medianera, y con dos tramos en el resto de las plantas. La distribución da lugar a estancias de reducido tamaño y forma irregular consecuencia de la geometría y dimensiones de la parcela.

I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO





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, incluida configuración y tipología de cubierta (a dos aguas con cumbrera paralela a fachadas principal y trasera).

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 en sus apartados c)-en lo referente a la fachada trasera y a)-.

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

■ Elementos a proteger

Edificio principal en su conjunto, con su actual organización tipológica, configuración volumétrica y alineaciones.

Consecuentemente, se respetarán sus elementos tipológicos, estructurales y formales originales, así como los de valor histórico, estilístico y patrimonial, expresados en los apartados I.2 e I.4. con las excepciones indicadas.

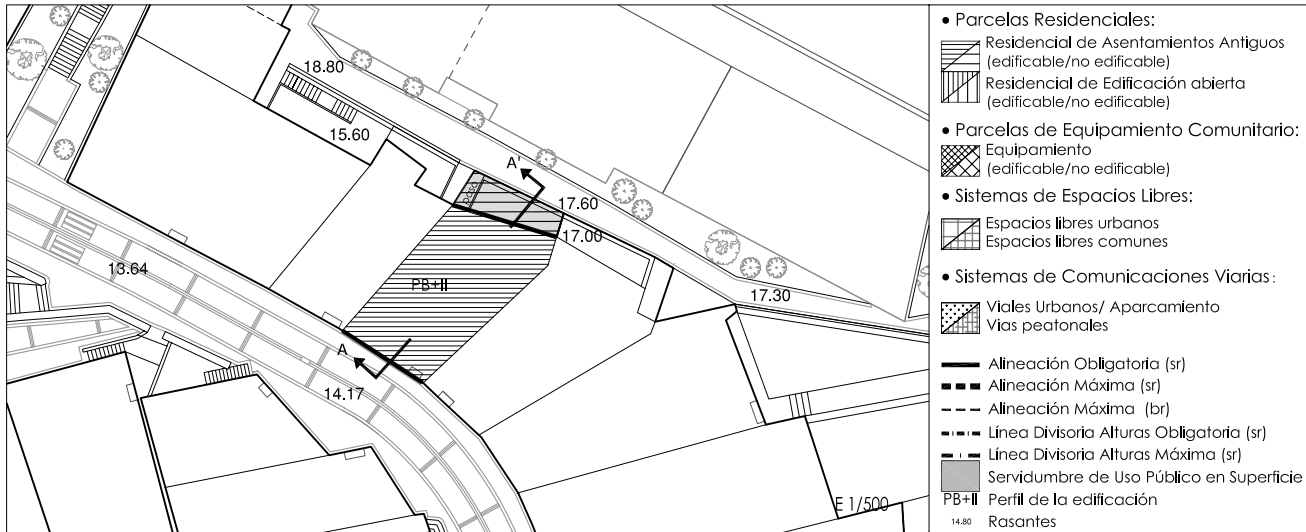
Lotización medieval.

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

Tipo 1: Configuración del espacio libre trasero.

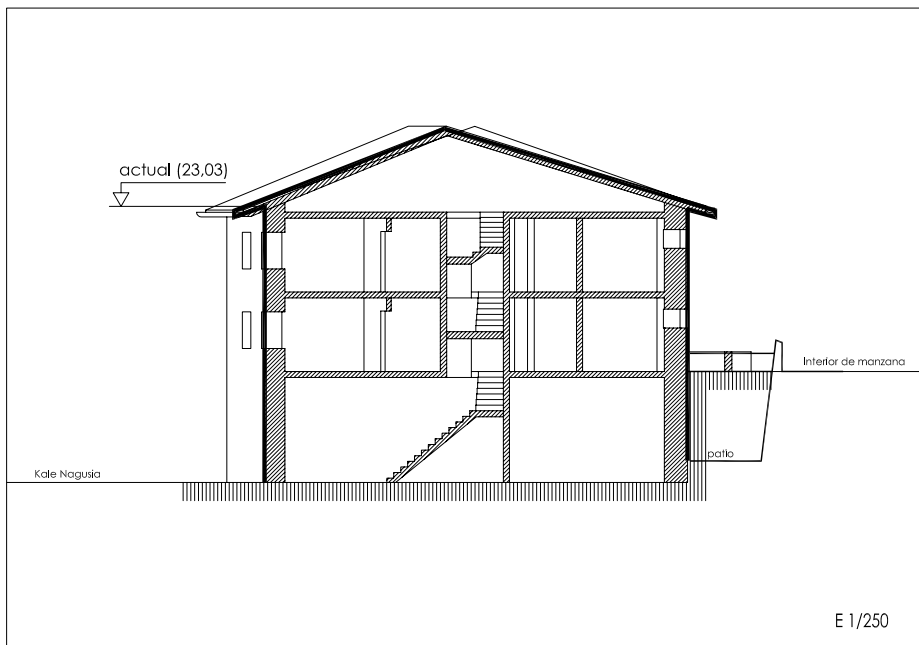
Tipo 2a: Tratamiento exterior y elementos de cierre y delimitación del espacio libre trasero.

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
- PB+II Perfil de la edificación
- 14.80 Rosantes

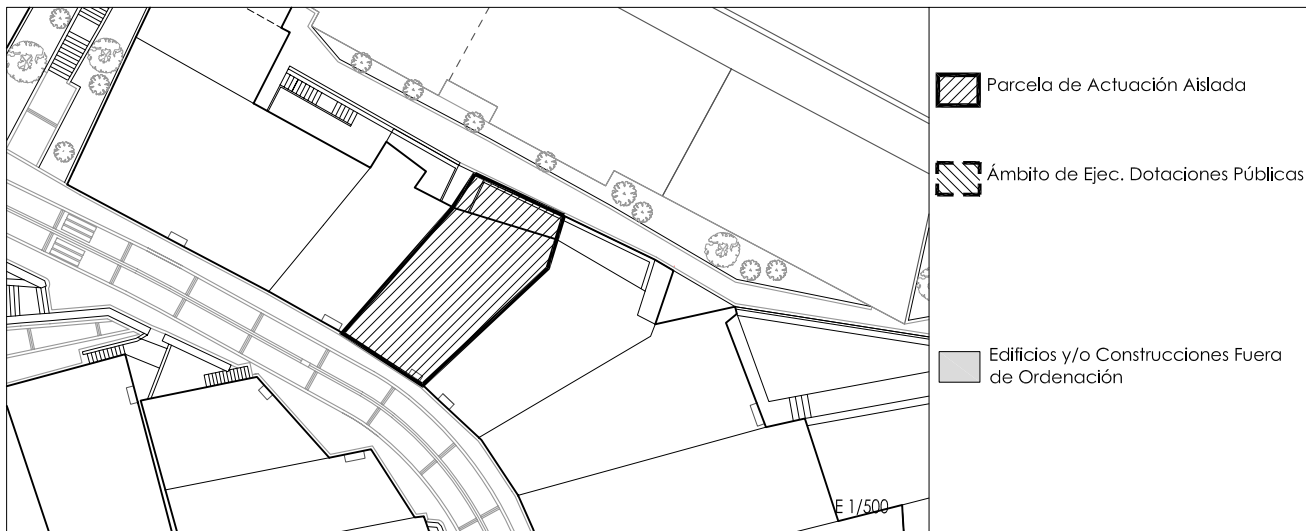
Gráfico 1. PLANTA



- 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