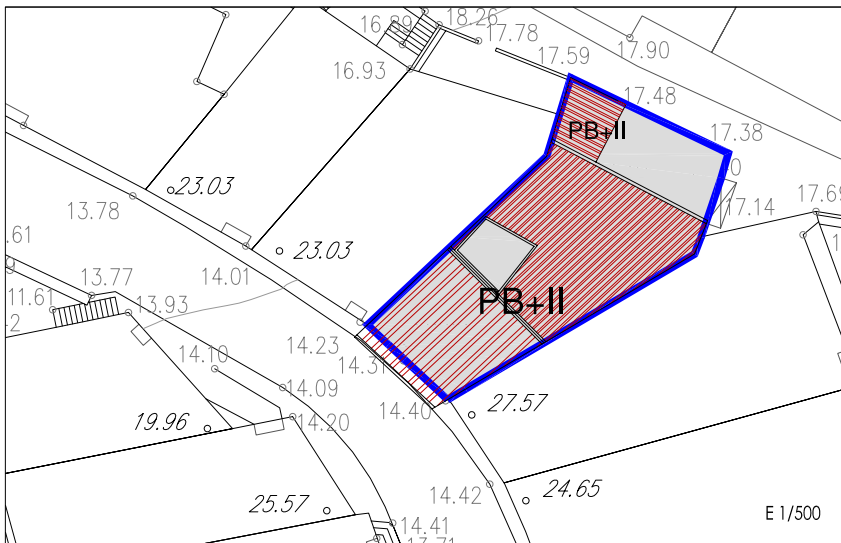
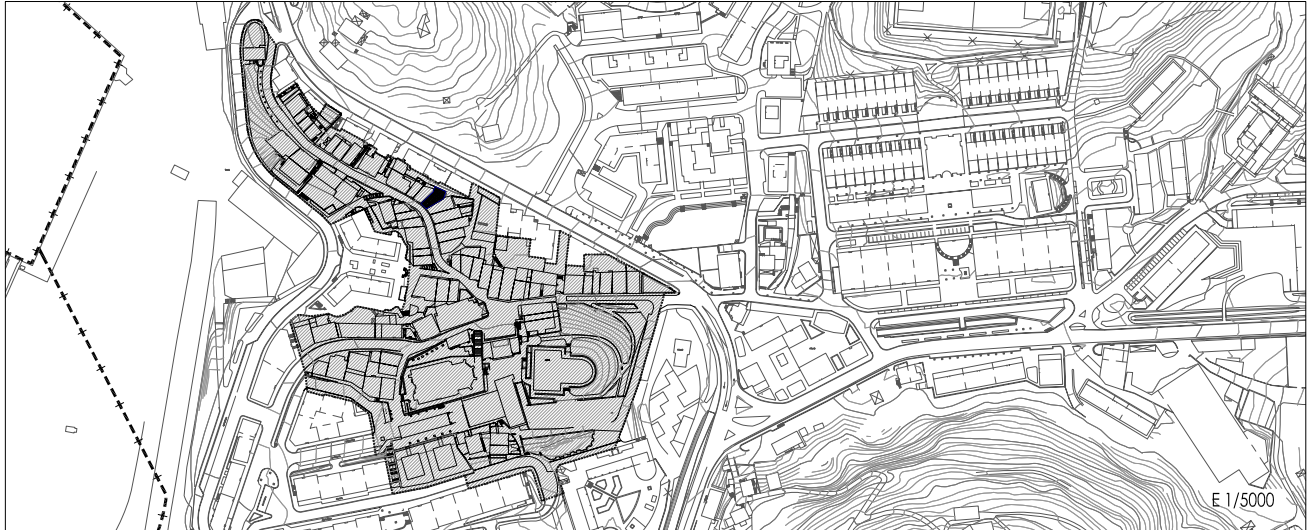




KALE NAGUSIA, 20. CASA PANTXIKATTIKI ENEA

UNIDAD EDIFICATORIA **F-5**

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 Notable. Tipología entre medianeras situada sobre la primitiva lotización gótica, de planta irregular, determinada por el trazado curvo de kale Nagusia, con diversos elementos estructurales, constructivos, compositivos y formales de notable 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 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. La trasera presenta un cuerpo añadido que sirve para resolver los accesos desde la calle a las plantas altas.

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 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. Tratamiento de fachada trasera.

I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

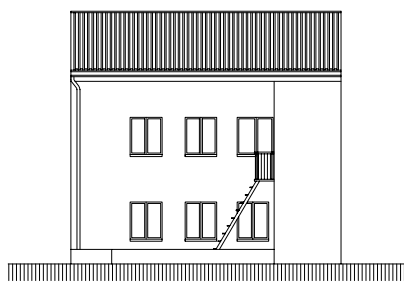
Casa Pantxikatxiki. casa urbana entre medianeras de planta irregular sobre la primitiva trama medieval. Tejado a dos aguas con aleros volados de madera paralelos a las fachadas principal y trasera . Muy transformada, a la primitiva estructura de muros de carga, se le ha superpuesto otra de pilares , modificando la tipología estructural tradicional.

Fachada principal: muros de sillería en recerco y dinteles de huecos y mampuesto encalado en el resto . El muro de carga lateral, se prolonga en un cortavientos de piedra rematado con grandes ménsulones en forma de cuarto bocel. Composición simétrica de huecos.

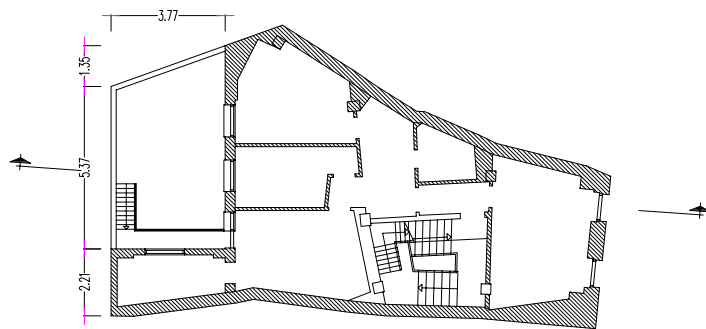
Fachada trasera: es de nueva factura y carece de interés arquitectónico. Presenta un cuerpo adosado de cubierta plana sobre la parcela libre en plantas primera y segunda. La planta baja ocupa toda la unidad edificatoria y no posee ventilación en su parte trasera que se encuentra bajo el nivel del terreno.

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

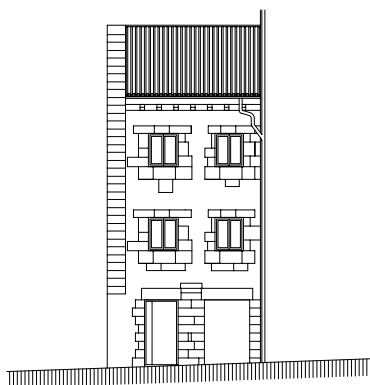
I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



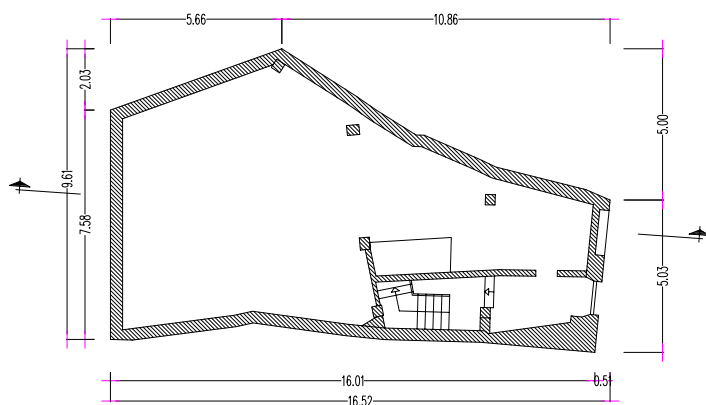
Alzado Trasero



Planta Tipo



Alzado Principal



Planta Baja

E 1/250



II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Preservación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando aquellas intervenciones de restauración conservadora 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 (excepto anexo trasero y cubierta) en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, incluida la tipología de cubierta (a dos aguas con cumbrera paralela 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 (F02, F03, F04 y F05) la propuesta conjunta indicativa recogida en los gráficos 1 y 2 . 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 Media**.

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Restauración Científica, Restauración Conservadora .

Reforma con Demolición Parcial y Ampliación, exclusivamente al objeto de acomodar la fachada trasera y cubierta a las nuevas condiciones establecidas en los gráficos 1 y 2.

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

■ Elementos a proteger

Edificio principal en su conjunto(excluida la fachada y el anejo traseros) con su actual organización tipológica, configuración volumétrica (a excepción de la cubierta) 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 y escaleras exteriores de acceso a plantas.

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

Condiciones de uso, dominio y edificación

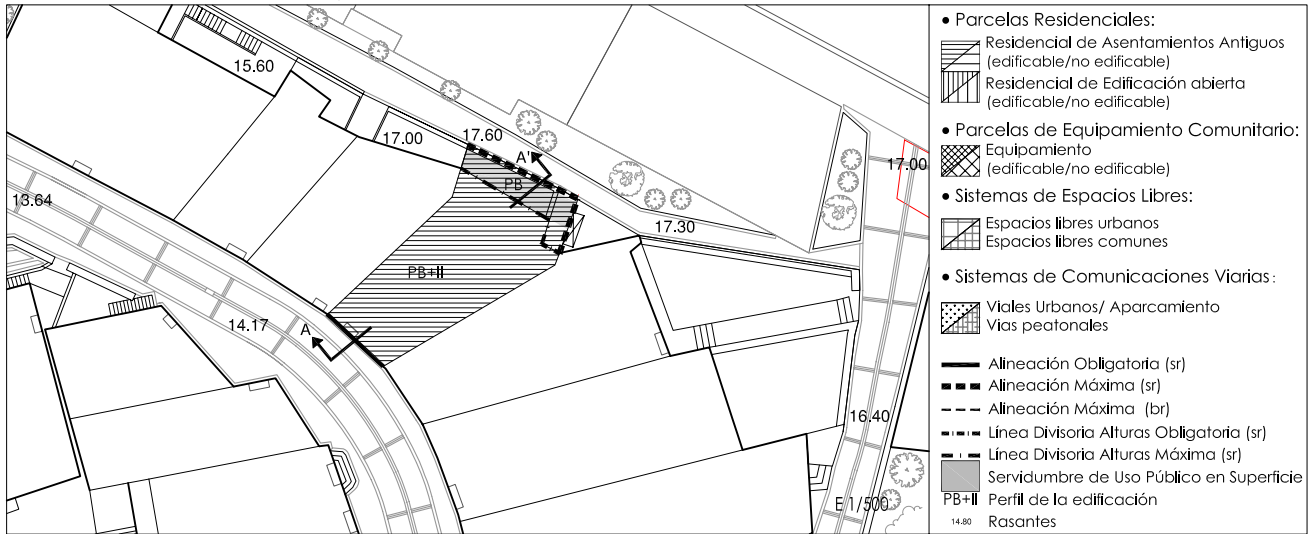


Gráfico 1. PLANTA

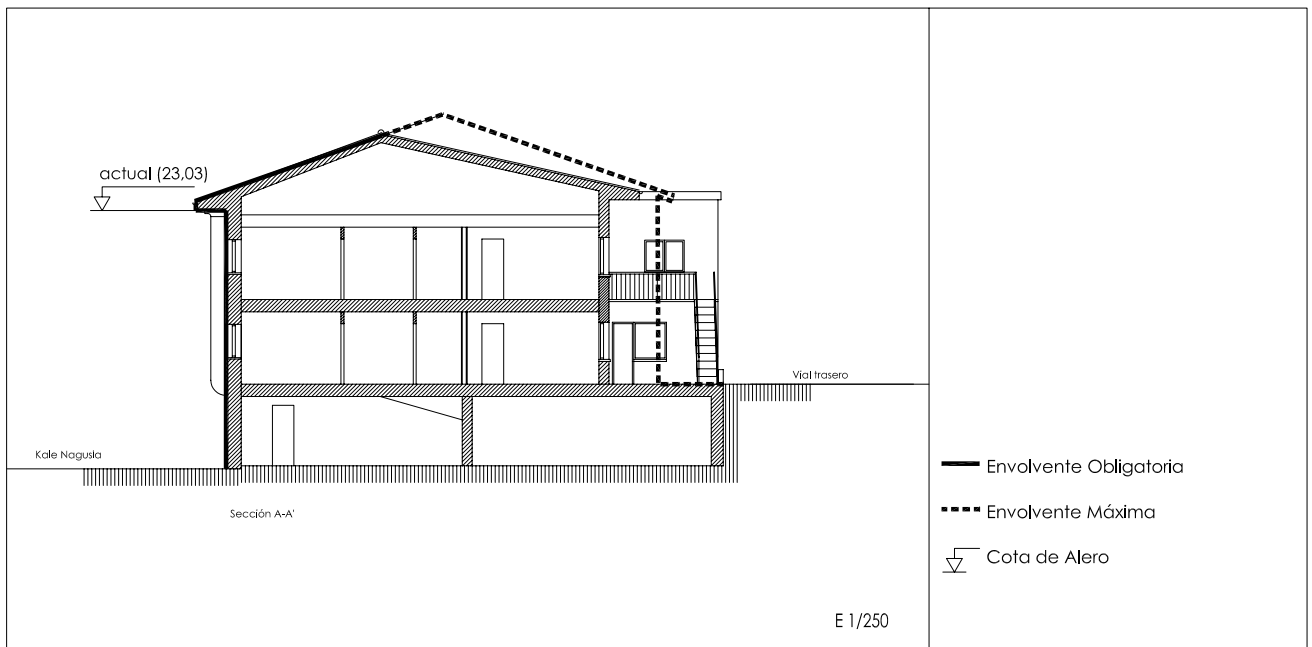


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

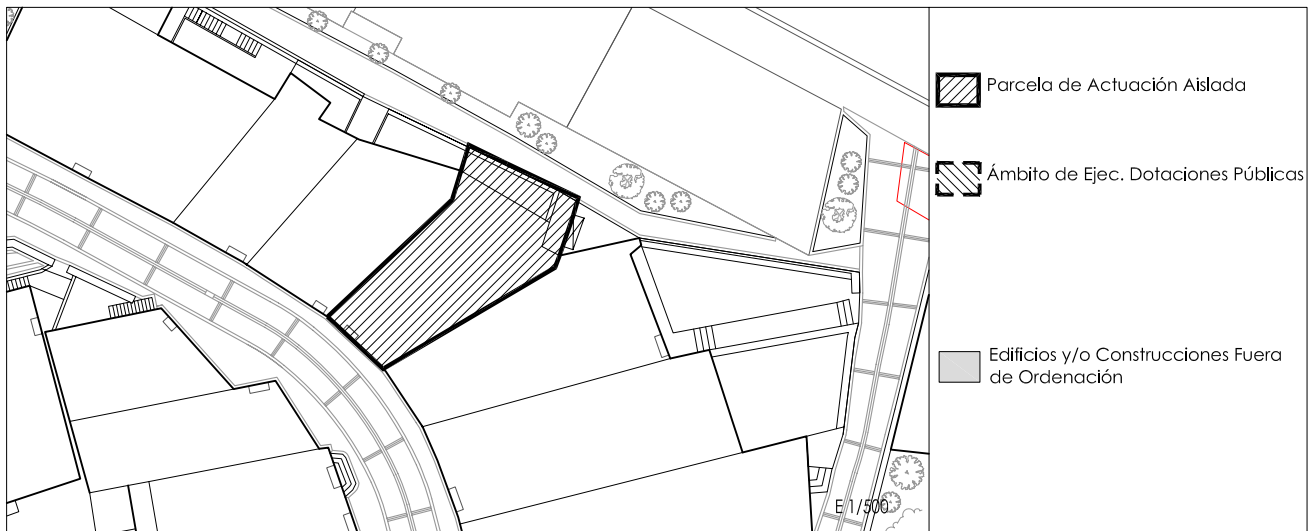


Gráfico 3. PLANTA