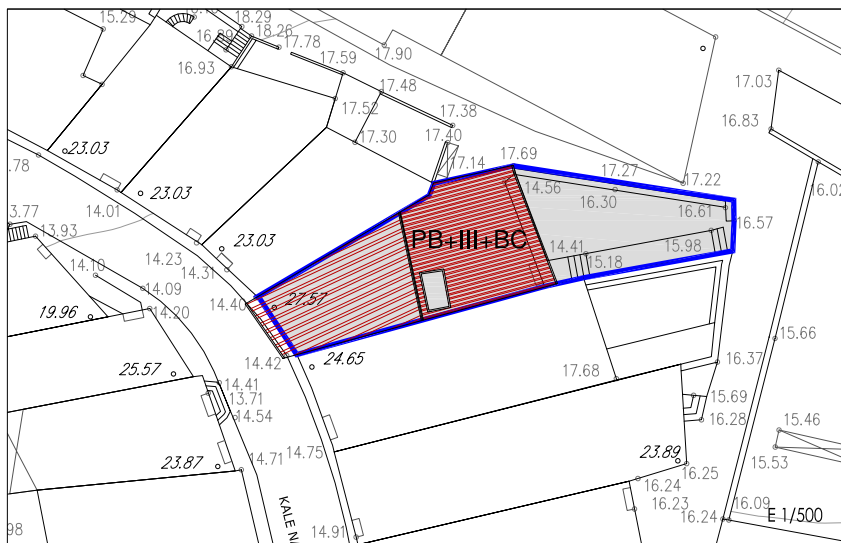
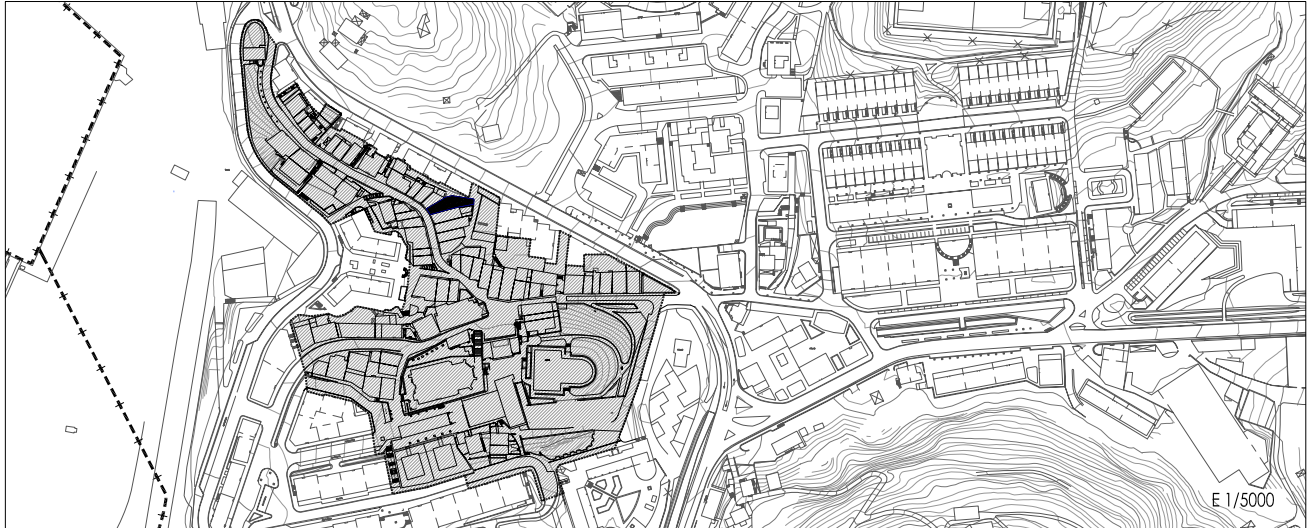




KALE NAGUSIA, 18. CASA UREDERRENA

UNIDAD EDIFICATORIA **F-6**

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

Edificio con Interés Básico. Edificio de planta irregular sobre parcela o lote gótico, con tipología de "casa urbana" entre medianeras, y aunque muy modificada, posee diversos elementos estructurales, constructivos, compositivos y morfológicos de interés.

La planta tercera es un añadido poco acertado a la edificación original. En la planta baja, se ha eliminado el portal de acceso a las viviendas con el objeto de ampliar el hueco del local de planta baja de forma que ahora la entrada se realiza desde el cantón en vez de realizarse desde kale Nagusia.

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, cubierta y humedades en planta baja. Carece de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes. Posee espacios interiores con poca iluminación y ventilación: Patio interior reducido.
- **Adecuación del Acabado General**
Regular. Tratamiento de fachadas principal y trasera.

I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

Casa Urederrena. Casa urbana entre medianeras situada sobre la primitiva parcelación medieval.

A lo largo de los años ha sido muy modificada, y lo que seguramente fue una única vivienda con dos plantas, se convirtió después de una importante remodelación poco respetuosa con el original, en un edificio con varias viviendas independientes. Para ello se elevó una planta, y se amplió el fondo edificado, por lo que la parte trasera, así como la cubierta son de nueva factura. La escalera también fue cambiada de ubicación con el fin de disponer el portal hacia la salida al cantón de Atzekoate desde la que ahora se accede. También se habilitó un patinejo de ventilación para las zonas interiores. No obstante se conservó la fachada principal que destaca en el conjunto (excepto la tercera planta y la planta baja), con huecos regulares y recercados en piedra sillería con alfeizar (sólo en planta primera) y dintel del mismo material. El resto es mampuesto enladrado o pintado.

I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO





II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Preservación y puesta en valor de aquellos elementos de interés histórico y/o arquitectónico presentes en la unidad edificatoria, propiciándose en consecuencia aquellas intervenciones de restauración necesarias para ello.

II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

▪ Condiciones de Parcelación

Parcela: Consolidación 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.

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 este sentido, podrá disponerse una cubierta a dos aguas -con cumbrera paralela a fachadas principal y trasera- sustituyendo a la actual, de acuerdo a las condiciones recogidas en el gráfico 2 .

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,F-05 y F-06

▪ 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 sujeta a **Protección Básica**.

▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Restauración Conservadora, Consolidación y Reforma en su apartado a)-.

En el supuesto de adecuación de la planta bajo cubierta se autoriza asimismo la **Reforma con Derribo parcial**, en su apartado b), referida exclusivamente a dicho elemento.

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

▪ Elementos a proteger

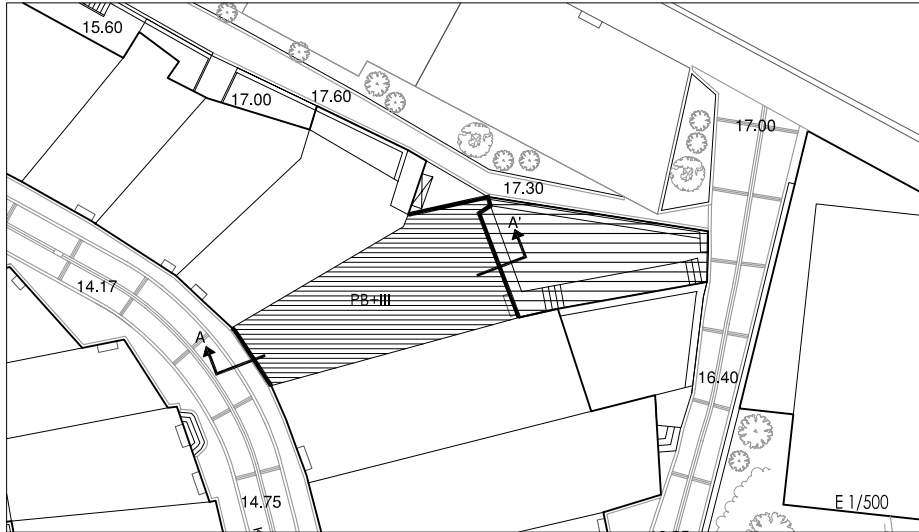
Edificio principal en su conjunto, con su actual organización tipológica (si bien la entrada principal deberá realizarse desde k.Nagusia), configuración volumétrica (excepto la planta de cubierta) y alineaciones. Consecuentemente, se respetarán sus elementos tipológicos, estructurales y formales, así como de valor histórico, estilístico y patrimonial, entre ellos los expresados en los apartados I.2 e I.4. Lotización medieval.

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

Tipo 1: Configuración y altura de planta bajocubierta.

Tipo 3a: Cerramiento exterior en fachada principal de planta baja.

Condiciones de uso, dominio y edificación

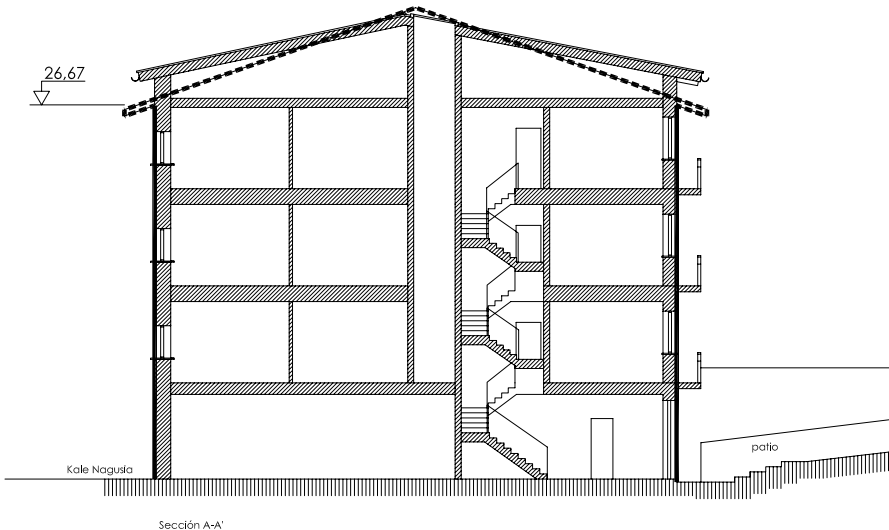


- Parcelas Residenciales:
 - Residencial de Asentamientos Antiguos (edificable/no edificable)
 - Residencial de Edificación abierta (edificable/no edificable)
- Parcelas de Equipamiento Comunitario:
 - Equipamiento (edificable/no edificable)
- Sistemas de Espacios Libres:
 - Espacios libres urbanos
 - 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 Rasantes

Gráfico 1. PLANTA

Condiciones de adecuación de la cubierta:

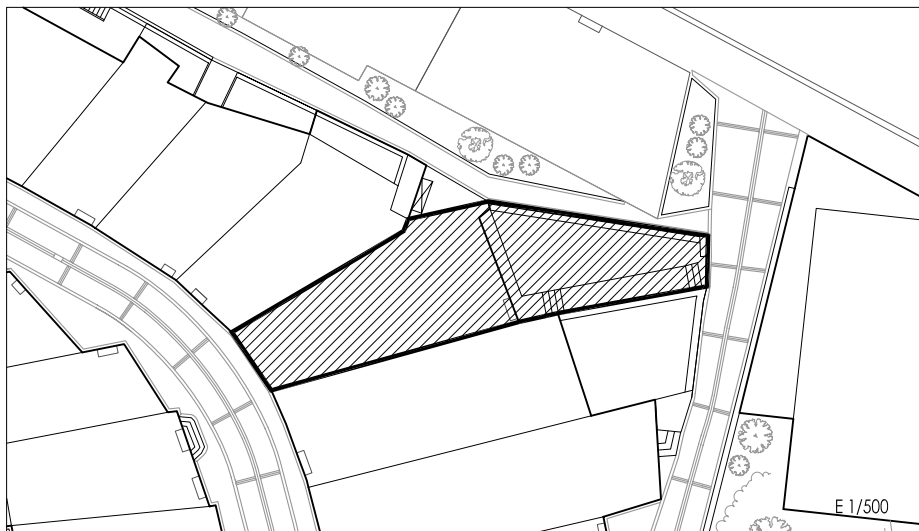
Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)
 Pendiente máxima: 35 %
 Vuelo máximo de alero: (s/art. 36.7 O.G.)
 Tipología: dos aguas
 Cumbrea: paralela a fachadas principal y trasera



- 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