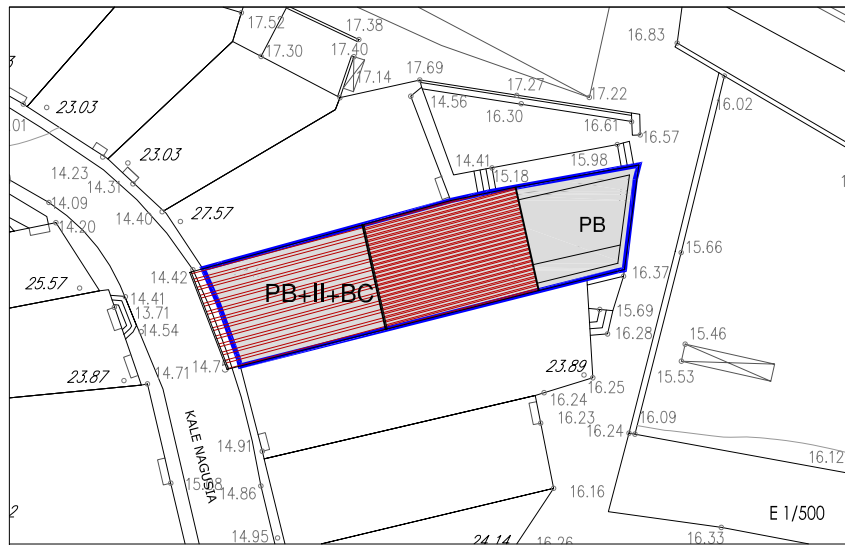
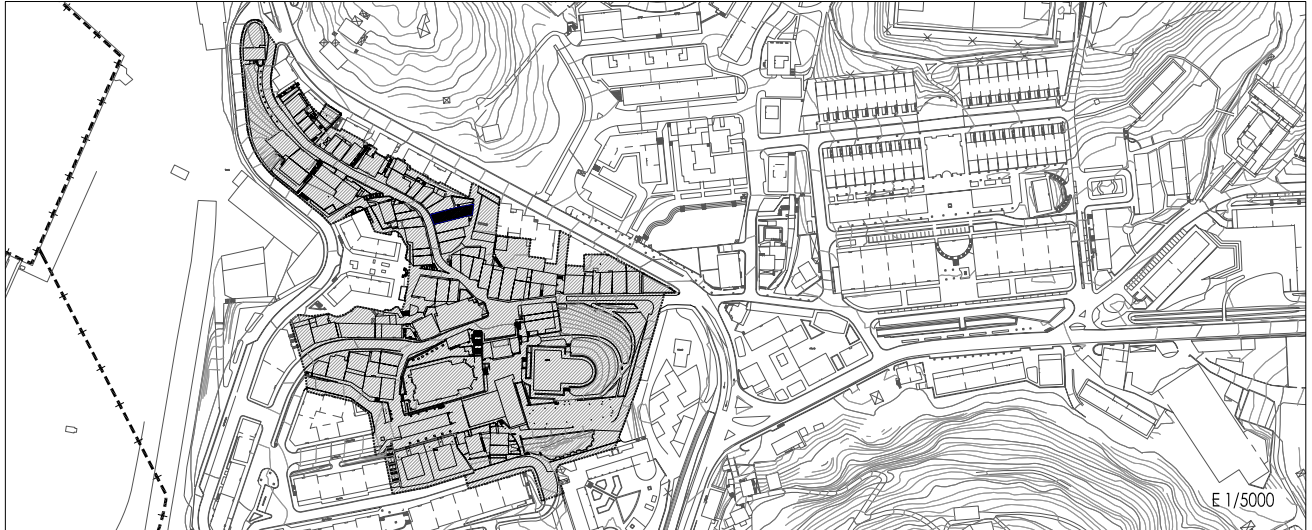




KALE NAGUSIA, 16. CASA JAMOT ENEA

UNIDAD EDIFICATORIA **F-7**

### I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



#### I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

#### I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

**Edificio con interés Notable.** Edificio de planta rectangular sobre parcela o lote gótico, con tipología de "casa urbana" entre medianeras, y diversos elementos estructurales, constructivos, compositivos y formales de notable interés. La composición simétrica de la fachada principal, el tratamiento de la misma, la inclusión en ella de escudos y la solución del alero, otorgan al edificio un carácter singular en el conjunto edificatorio de 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 y suelos de pisos. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad
  - Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes. Posee espacios interiores sin iluminación y ventilación.
- Adecuación del Acabado General
  - Regular. Tratamiento de fachada trasera.

#### I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

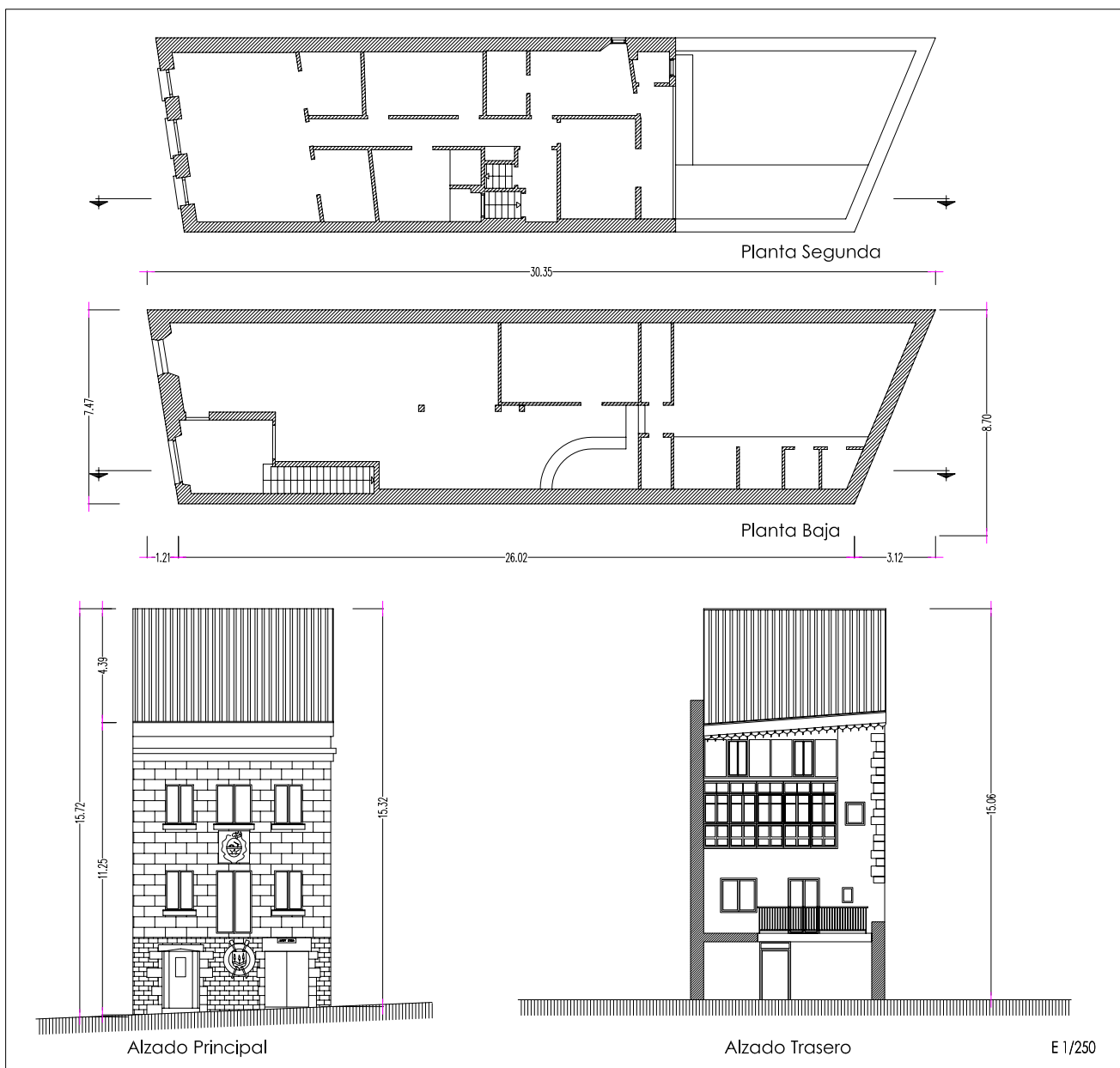
Casa Jamot Enea. Puede relacionarse por el nombre con la casa del capitán Joanot de Lezo, vencedor contra los franceses en una batalla naval ocurrida en 1582 y que pertenecía al linaje de los Villaviciosa. Edificio de planta rectangular con tejado a dos aguas y el caballete paralelo a la fachada, sobre una parcela o lote medieval.

Fachada principal: composición centrada de los huecos de fachada, toda ella en piedra de sillería. La planta baja muy transformada con criterios de "rusticidad". En planta 1ª un balcón antepechado central y dos ventanas a los lados; la forma y reparaciones hechas en los sillares y en las repisas (de hormigón) de las ventanas hacen pensar en alguna transformación. En la última planta, tres ventanas originales con repisa de piedra. Entre las dos plantas superiores hay un escudo en óvalo del siglo XVI. Cornisa corrida de piedra en el remate superior.

Fachada trasera: la disposición estructural tradicional permite el vuelo de este cerramiento que originalmente es posible se resolviera con una galería abierta y un aseo en cada planta, ahora muy transformada.

En el interior, totalmente reformado, se ha interpuesto una estructura auxiliar de pilares de refuerzo y dividido en varias viviendas. La planta baja se ha ampliado ocupando una parte de la parcela privada de forma poco adecuada.

#### I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO





## 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.

### 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.

#### FORMA DE LA EDIFICACIÓN (ocupación, altura, tipología de cubierta y jerarquización de fachadas)

Se consolida la edificación existente principal (excluido en consecuencia el anexo localizado en planta baja en su fachada trasera), 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).

#### ■ 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 Media**.

#### ■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Restauración Científica, Restauración Conservadora.**

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

#### ■ Elementos a proteger

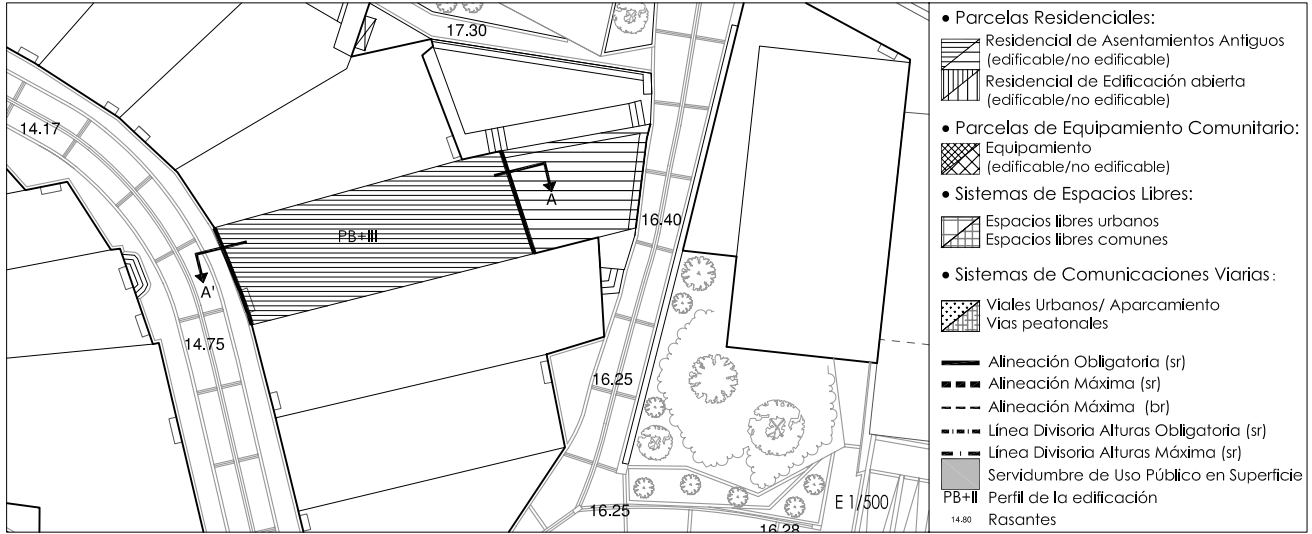
Edificación principal en su conjunto (excluido anexo trasero), con su actual organización tipológica, configuración volumétrica y alineaciones. Consecuentemente, se respetarán sus elementos tipológicos, estructurales y formales originales, así como los de valor histórico, estilístico y patrimonial entre ellos los expresados en los apartados I.2 e I.4. Lotización medieval.

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

Tipo 1: anejo trasero en planta baja.

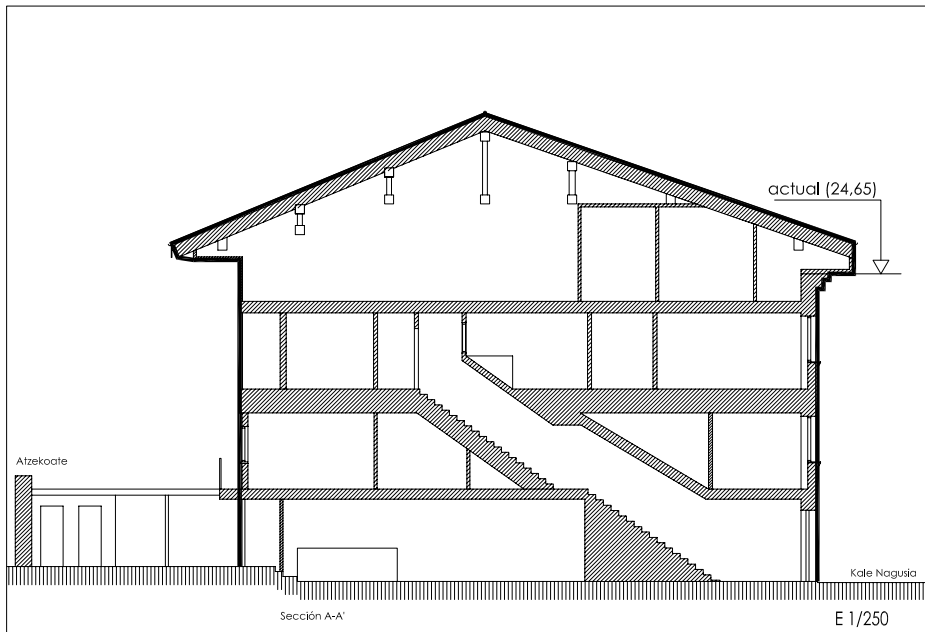
Tipo 2a: tratamiento exterior de fachada trasera.

### 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 Rosantes

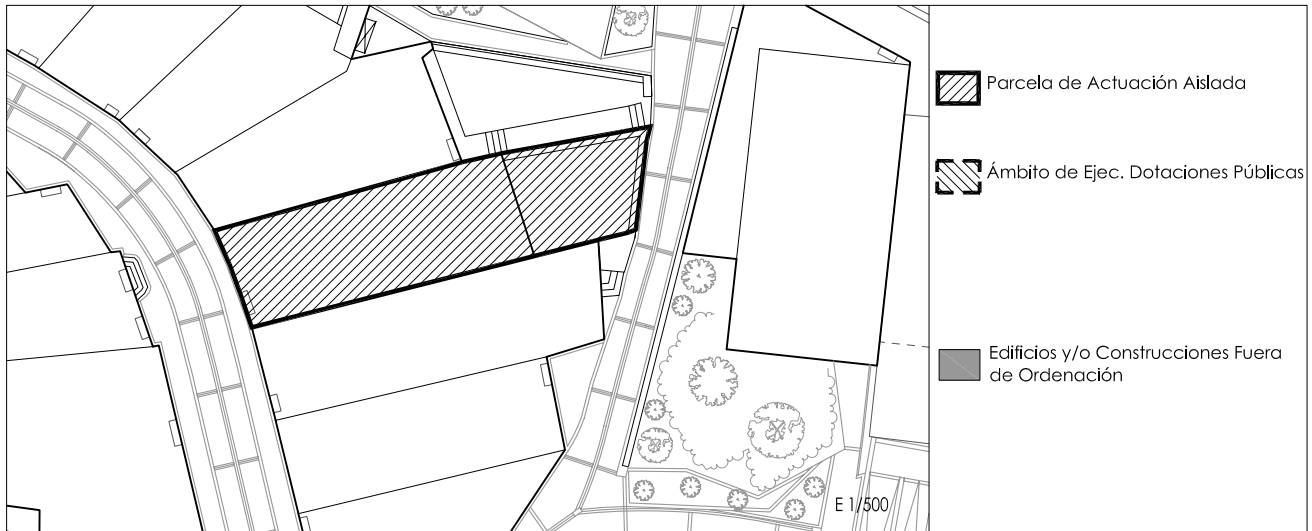
Gráfico 1. PLANTA



- 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