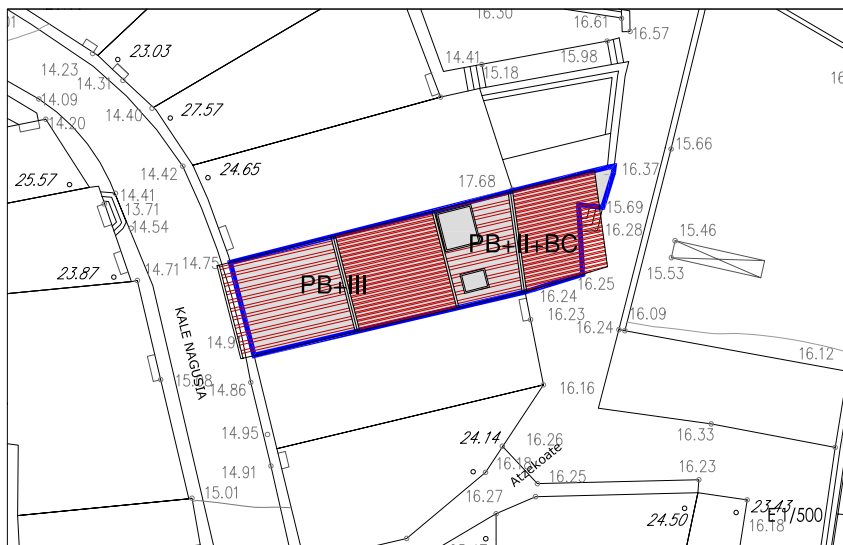
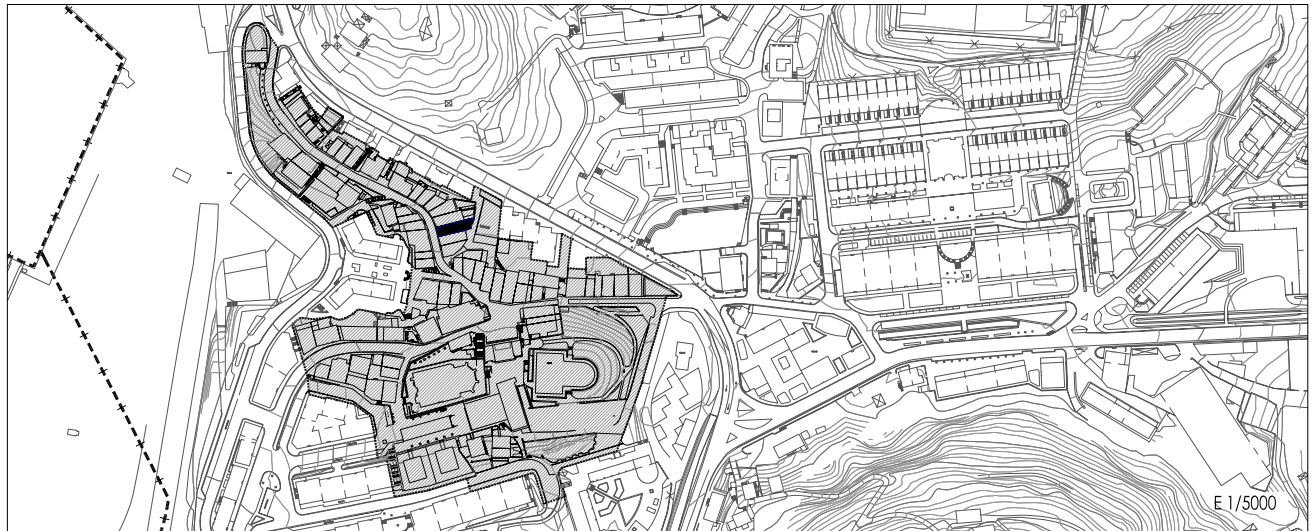




KALE NAGUSIA, 14. CASA ALTZATE ENEA

UNIDAD EDIFICATORIA **F-8**

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. 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 interés. Destaca en su conjunto el tratamiento de la fachada a Kale Nagusia.

Sobre la edificación primitiva, se realizó en su momento un levante hasta obtener cuatro alturas y el fondo edificado fue ampliado mediante un cuerpo de tres plantas, ocupando la totalidad de la parcela hacia Atzekoate.

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, suelos de pisos y cubierta. 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 fachadas principal y trasera.

I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

Casa Alzate Enea. casa urbana de planta rectangular con tipología entre medianeras situada sobre la primitiva trama medieval con tejado a dos aguas.

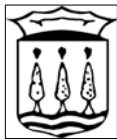
Escalera lineal en planta baja y de tres tramos en el tresto, adosada al muro de carga lateral. La parte trasera de la edificación es una ampliación de la construcción original y mantiene un volumen diferenciado. Este cuerpo trasero carece de interés tipológico o arquitectónico.

Fachada principal: composición simétrica y regular de huecos abalconados con antepechos de forja. Cerramiento de piedra sillería. Alero de madera con canes tallados.

En la parte trasera no se respeta la tipología estructural, disponiéndose una crujía de pilares intermedios que acortan las luces de las vigas. El excesivo fondo obtenido tras la ampliación, obligó a la disposición de patios interiores. Resulta así mismo desacertada la repetición de la cubierta a dos aguas en el nuevo volumen .

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.

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 en sus actuales condiciones generales de forma y volumen. No obstante lo anterior, podrá adecuarse a las condiciones de forma y volumen establecidas en la presente ordenanza particular.

▪ 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 principal (con fachada a kale Nagusia) sujeta a **Protección Básica**.

Edificación trasera añadida (con fachada a Atzekoate) **Indiferente** (sin protección).

▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Edificación principal (con fachada a kale Nagusia) : **Restauración Conservadora, Consolidación y Reforma** en su apartado a).

Edificación trasera (con fachada a Atzekoate) : **Consolidación, Demolición, Reforma y Sustitución**.

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

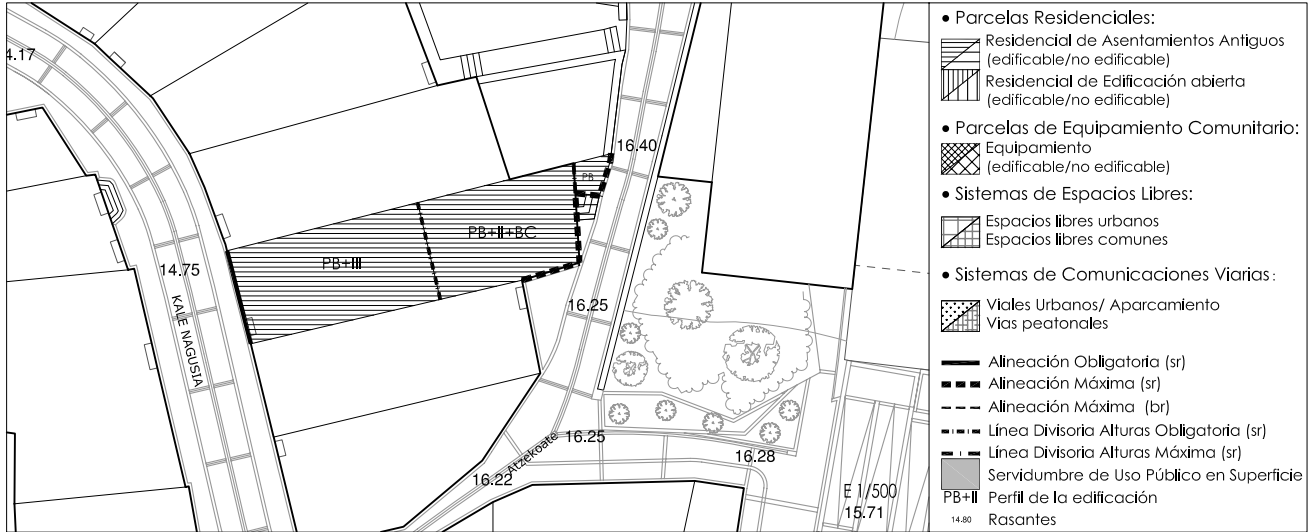
▪ Elementos a proteger

Edificación 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 de los de valor histórico, estilístico y patrimonial, expresadas en los apartados I.2 e I.4., a excepción de los indicados. Lotización medieval.

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

Tipo 3a : Tratamiento del Anejo trasero de planta baja, escaleras exteriores de acceso traseras y cierre de la finca.

Condiciones de uso, dominio y edificación

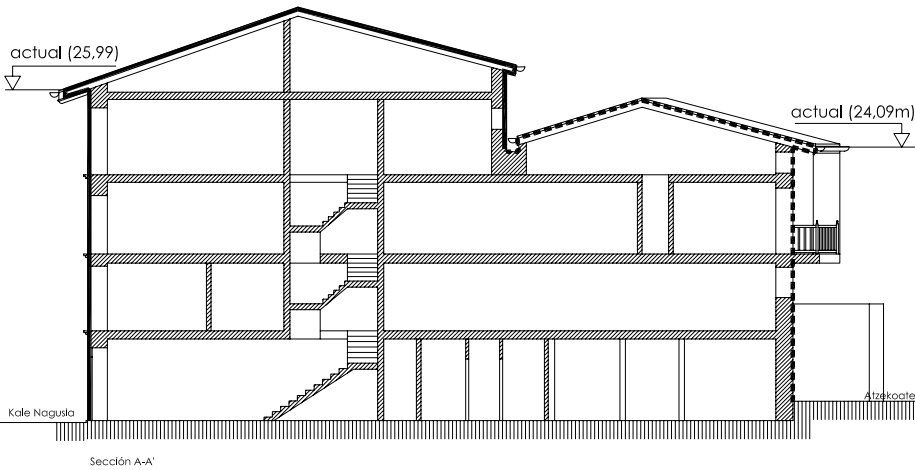


- Parcelas Residenciales:
 - Residencial de Asentamientos Antiguos (edificable/no edificable)
 - Residencial de Edificación abierta (edificable/no edificable)
- Parcelas de Equipamiento Comunitario:
 - Equipamiento (edificable/no edificable)
- Sistemas de Espacios Libres:
 - Espacios libres urbanos
 - Espacios libres comunes
- Sistemas de Comunicaciones Viarias:
 - Viales Urbanos/ Aparcamiento
 - Vías peatonales
- Alineación Obligatoria (sr)
- - - Alineación Máxima (sr)
- · - · - 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

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 (cuatro faldones)
 Cumbra: paralela a fachadas principal y trasera

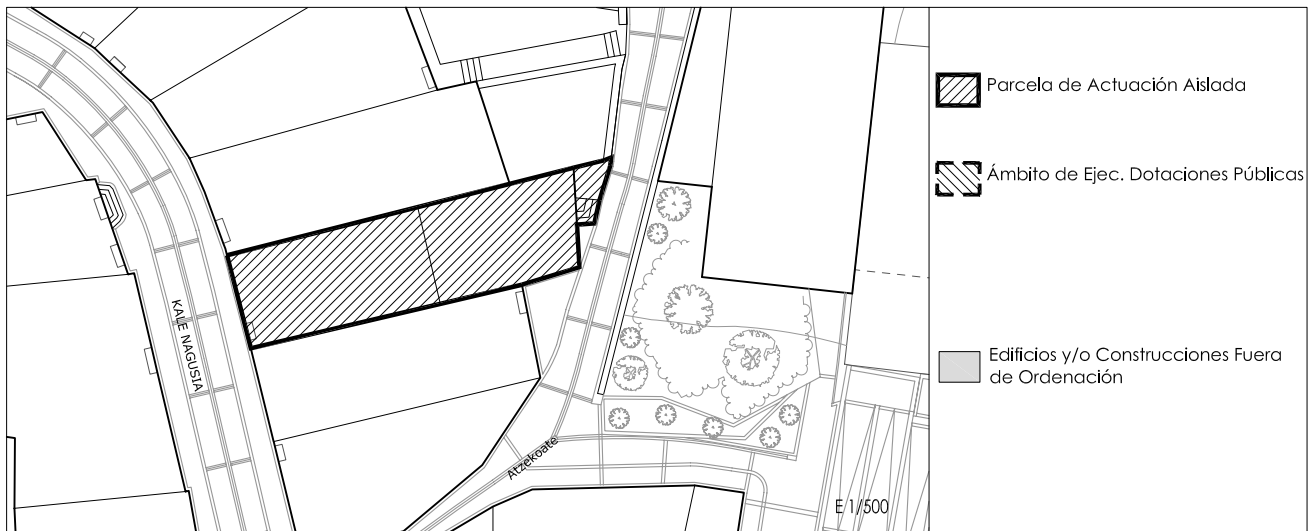


- Envolverte Obligatoria
- Envolverte Máxima
- Cota de Alero

E 1/250

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