

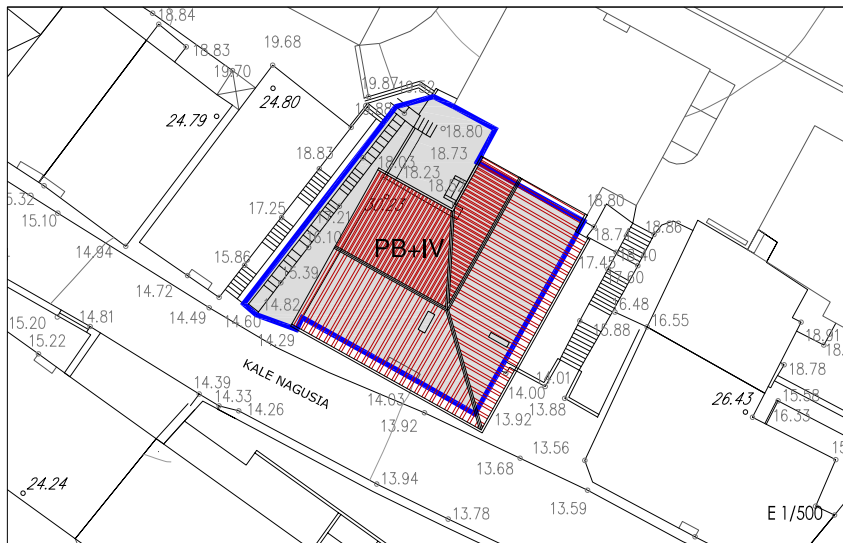
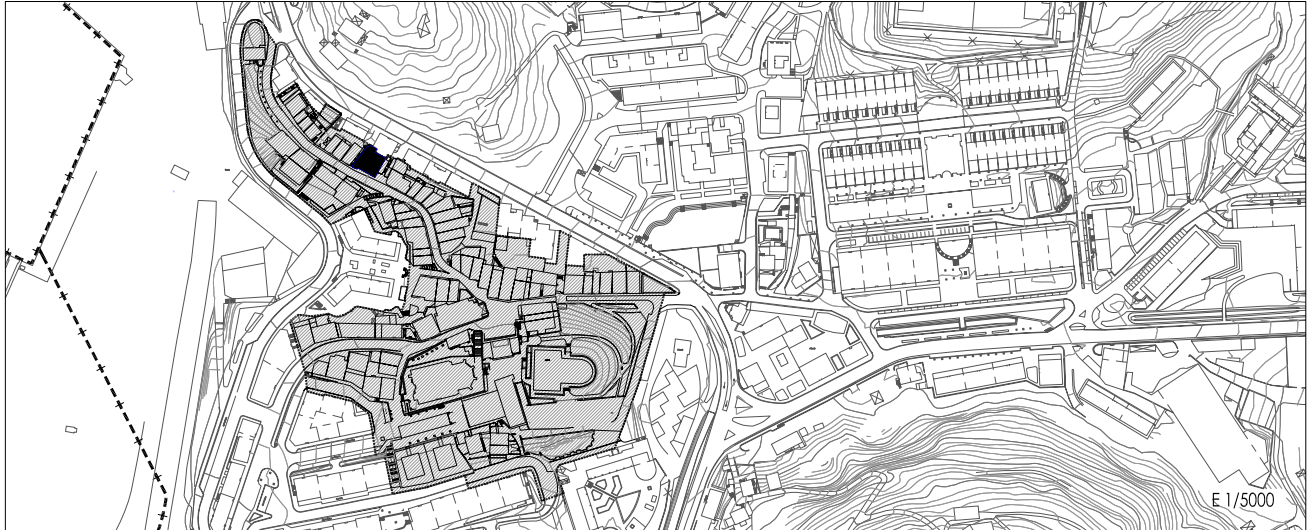


KALE NAGUSIA, 28. CASA EGUZKIALDE BEHEKOA

UNIDAD EDIFICATORIA

G-1

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

Edificio sin interés: Discordante. Inadecuado en el casco histórico en atención a su implantación, tipología, volumetría, y lenguaje arquitectónico. Introduce una tipología de bloque de viviendas, propia de la arquitectura de los años setenta del siglo pasado, totalmente ajena a las características de la arquitectura entre medianeras del casco histórico, que altera la trama parcelaria tradicional y distorsiona el eje lineal principal que dibuja la kale Nagusia, al introducir una "calle" o paso transversal al que otorga el mismo valor jerárquico.

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. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad
Bien
- Adecuación del Acabado General
Bien



II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Sustitución de la edificación existente por resultar claramente inadecuada a la escena urbana del área, propiciándose en consecuencia la aparición de un nuevo elemento edificado acorde a las características formales de aquella. No obstante lo anterior, en tanto no se proceda a dicha sustitución, la unidad edificatoria quedará sujeta al régimen establecido en el epígrafe II.3 de la presente Ordenanza.

II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

▪ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración (en caso de Sustitución de la edificación).

Agregación de parcelas: No autorizada

Segregación de parcelas: Autorizada.

Condiciones de parcelación: frente mínimo a Nagusia kalea 7 m;
superficie mínima 90 m².

▪ 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.

Se establece una servidumbre de uso público (paso en el nivel del terreno público) en el área indicada en el gráfico 1.

Planta Baja: se permite el uso de vivienda

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

La Intervención de Sustitución deberá ajustarse a las determinaciones volumétricas de ordenación establecidas en los gráficos 2 y 3, y requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

La nueva edificación, deberá ser resuelta compositiva y voluméricamente como si se tratara de dos construcciones independientes, con el acceso por Kale Nagusia, donde las fachadas quedarán tratadas como principales quedando prohibida la composición en esquina.

▪ 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 **Discordante**.

▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Sustitución.

Conservación y Ornato.

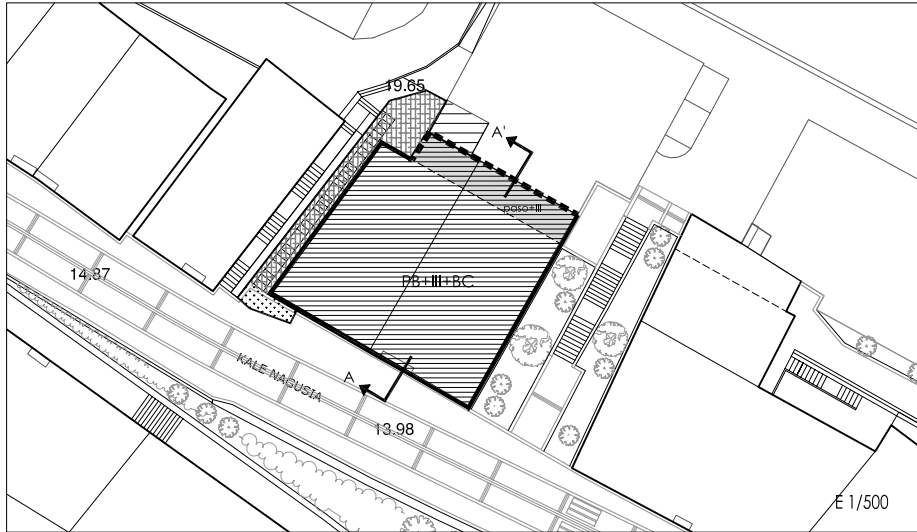
(Todas ellas con carácter de **Rehabilitación**)

▪ Elementos a proteger

No existen

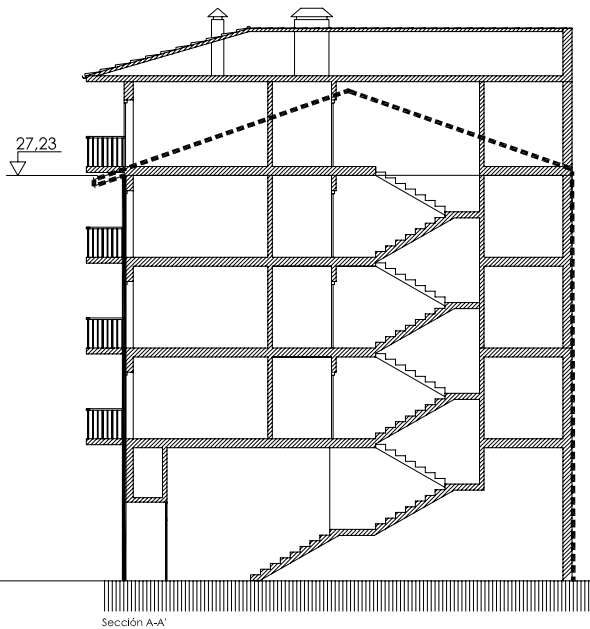
▪ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

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



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
 Cumbre: paralela a fachadas principal y trasera

- Envolverte Obligatoria
- - - Envolverte Máxima
- ▽ Cota de Alero

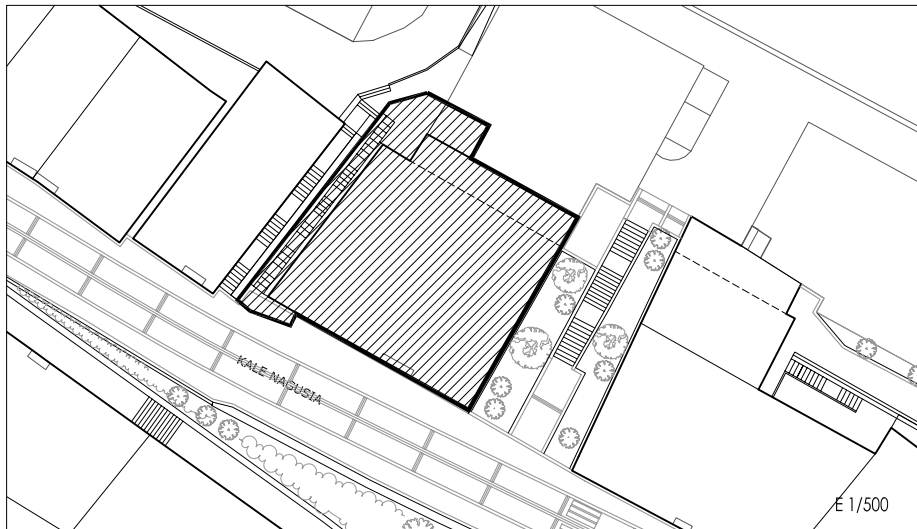
Kale Nagusia

Jatixibel HiriBidea, Nº39

E 1/250

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación



- Parcela de Actuación Aislada
 Cesión uso y dominio públicos= 15,25m²
 Cesión uso público= 30m²
- Ámbito de Ejec. Dotaciones Públicas
- Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación

Gráfico 3. PLANTA