

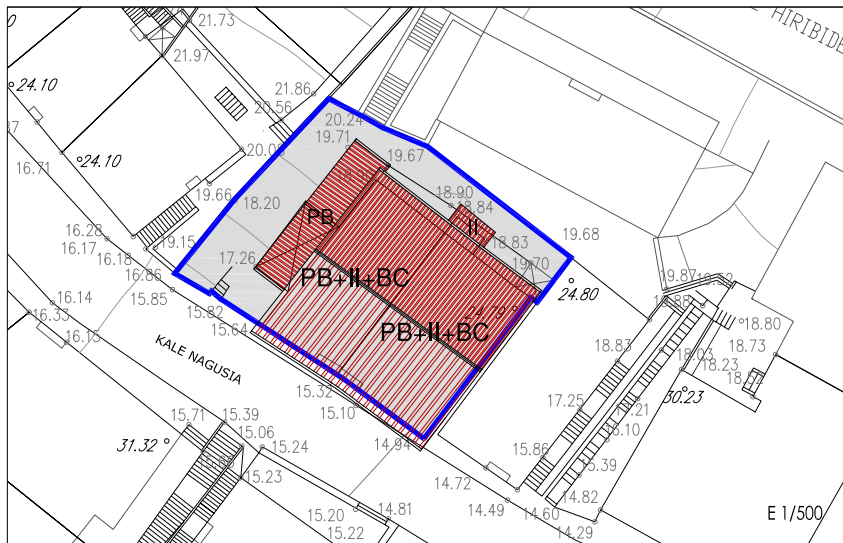
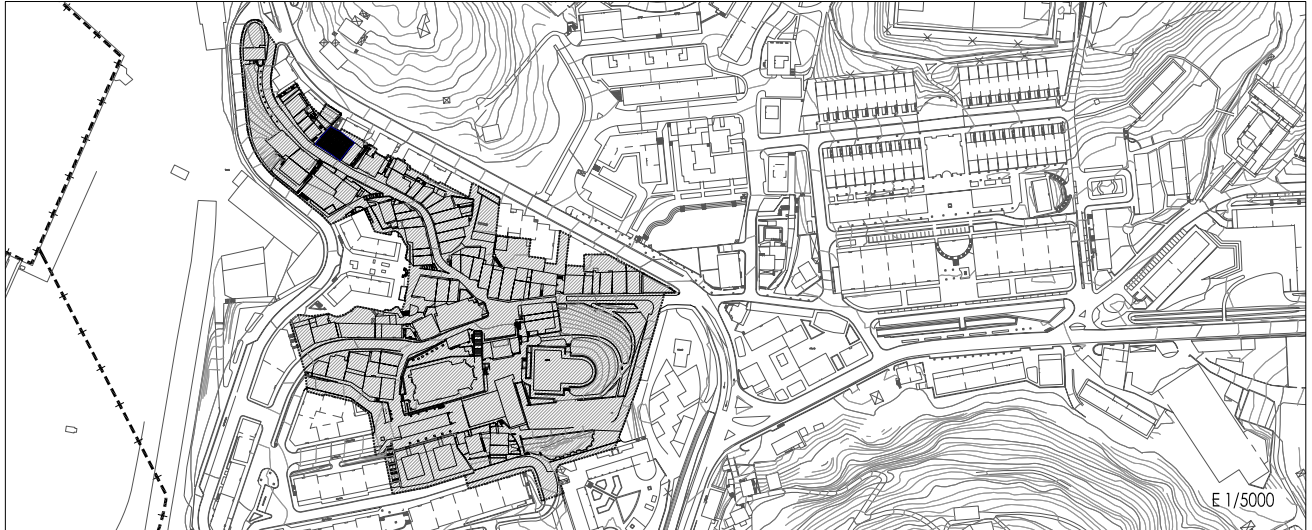


KALE NAGUSIA, 32. CASA SISTIAGA ENEA
KALE NAGUSIA, 34. CASA SISTIAGA ENEA-BIS

UNIDAD EDIFICATORIA

G-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

Casa Sistiaga Enea, Kale Nagusia Nº 32. Edificio con Interés Básico.

Casa Sistiaga Enea bis, Kale Nagusia Nº34. Edificio con Interés Básico.

Edificaciones pareadas de similares características tipológicas, funcionales y compositivas situadas en una única parcela en la prolongación de la primitiva trama urbana al pie de kale Nagusia. Tipología de casa urbana entre medianeras, de planta rectangular, conservan diversos elementos estructurales, constructivos, compositivos y formales de interés.

I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA. Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre.

- **Adecuación Urbanística**
La unidad edificatoria deberá adecuarse urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- **Adecuación Estructural-Constructiva**
Kale Nagusia Nº32/Nº34: Mal. Imposibilidad de acceder a su interior. Carecen de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**
Kale Nagusia Nº32/Nº34: Mal. Imposibilidad de acceder a su interior.
- **Adecuación del Acabado General**
Kale Nagusia Nº32/Nº34: Mal.

I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

Casa Sisflaga Enea. Edificio de planta rectangular y tejado a dos aguas con aleros paralelos a fachada principal y trasera. Estructura de muros de carga con forjados y cubierta de madera. escalera lineal en planta baja y de dos tramos en el resto de las plantas, adosadas al muro medianero común con el n°34 de forma simétrica a las de éste.

Fachada principal: sillería en las dos primeras plantas, así como en los esquineros; resto, muros de mampostería que ahora aparecen sin encalar. Huecos de composición regular (salvo en la planta baja), recercados y adintelados en sillería. Las ventanas de la primera planta con alféizar de piedra.

Fachada trasera: mampuesto encalado, con esquineros en piedra sillar y dinteles en madera. Huecos de composición regular.

Casa Sisflaga Enea bis. Salvo la fachada principal, de mampostería en vez de sillería, es similar al anterior (iguales dimensiones, tipología y distribución) pero totalmente independiente de ésta, de la que queda separada por el muro medianero de carga.

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.

Posibilitar la construcción de una nueva edificación residencial en la parcela, completando Kale Nagusia, reforzando la linealidad de la calle y evitando la percepción desde el casco histórico de la trasera de los edificios de Jaizkibel Hiribidea. 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: Parcela susceptible de reconfiguración.

Agregación de parcelas: No autorizada

Segregación de parcelas: Autorizada, tanto al objeto de hacer efectiva tanto la cesión de suelo destinado al uso y dominio públicos prevista en el apartado "Condiciones de Actuación" de la presente O.P. como para efectuar la subdivisión de la parcela en tres lotes independientes de acuerdo a la ocupación actual de cada una de las edificaciones existentes.

■ 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.

Planta baja: Se permite el uso de vivienda en las tres edificaciones resultantes.

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, podrá disponerse una cubierta a dos aguas sustituyendo a la actual de acuerdo a lo establecido en el gráfico 2.

Se posibilita una nueva construcción independiente de la actual en la parcela libre lateral, con frente a k. Nagusia. Se deberá proceder a eliminar el elemento fuera de ordenación señalado en el epígrafe II.3, debiendo además la nueva construcción quedar integrada con la edificación existente y resultar acorde asimismo a las condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales del presente P. E. R..

Se podrá estudiar una solución para la instalación de ascensor y /o escalera exterior en la fachada trasera de la edificación, siempre que sea conjunta para los tres edificios resultantes. En este caso se deberá redactar un estudio de detalle que abarque al menos las traseras de toda la u. edificatoria (también podría incluir a la U.E. G2).

■ 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).

Queda fuera de Ordenación el anejo lateral situado en la parcela libre.

II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

■ Grado de protección

Nº32. Casa Sistlaga Enea. Edificación sujeta a **Protección Básica**

Nº34. Casa Sistlaga Enea Bis. Edificación sujeta a **Protección Básica**

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

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

Reforma (c/Derribo parcial), exclusivamente en lo referido a la nueva configuración de la cubierta y de la trasera de la edificación.

Nueva planta, en la edificación que se posibilita en el espacio libre lateral.

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

■ Elementos a proteger

Edificios principales en su conjunto, con su actual organización tipológica, estructural y constructiva, configuración volumétrica y alineaciones (excepto la planta bajo cubierta, trasera de planta baja y el anejo saliente trasero).

Consecuentemente, se respetarán sus elementos tipológicos, estructurales, constructivos 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.

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

Tipo 1: anejos trasero y lateral.

Condiciones de uso, dominio y edificación

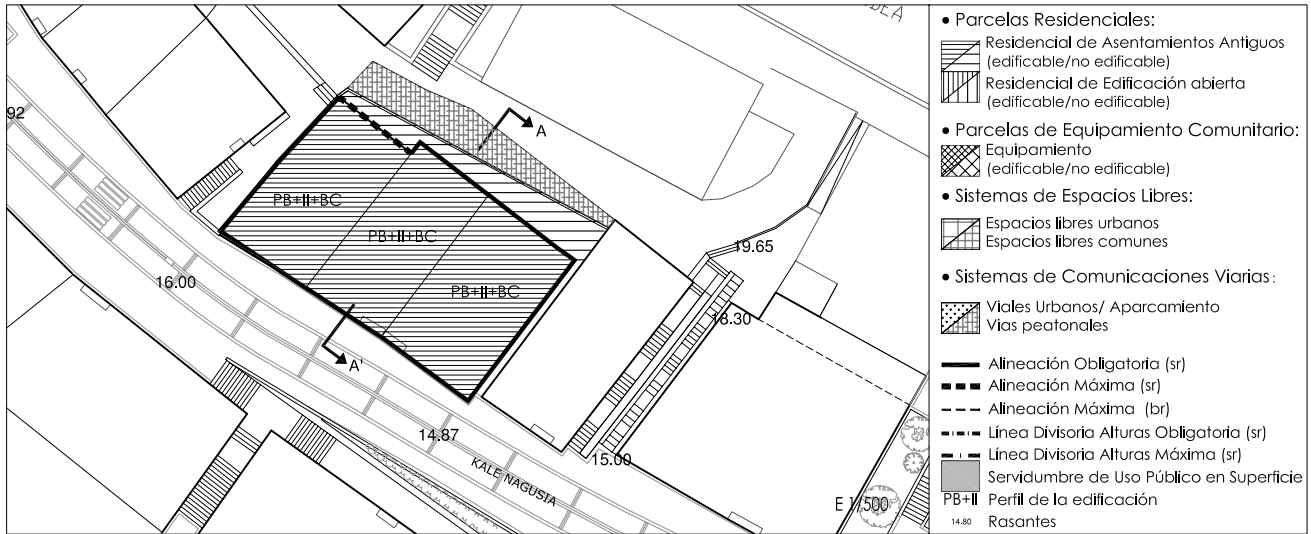
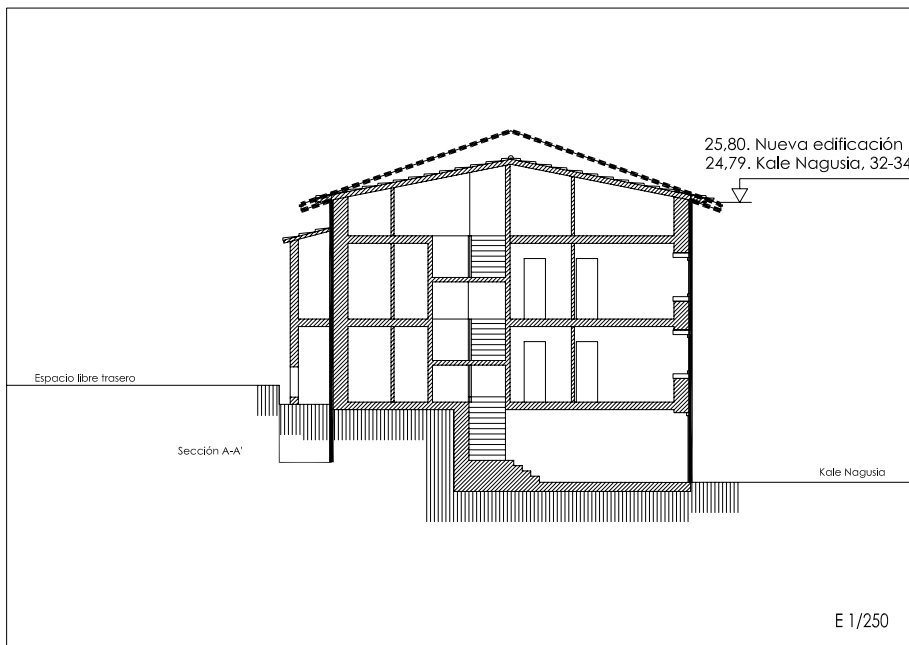


Gráfico 1. PLANTA

Condiciones de adecuación de la cubierta:

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



Envolverte Obligatoria
 Envolverte Máxima
 Cota de Alero

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

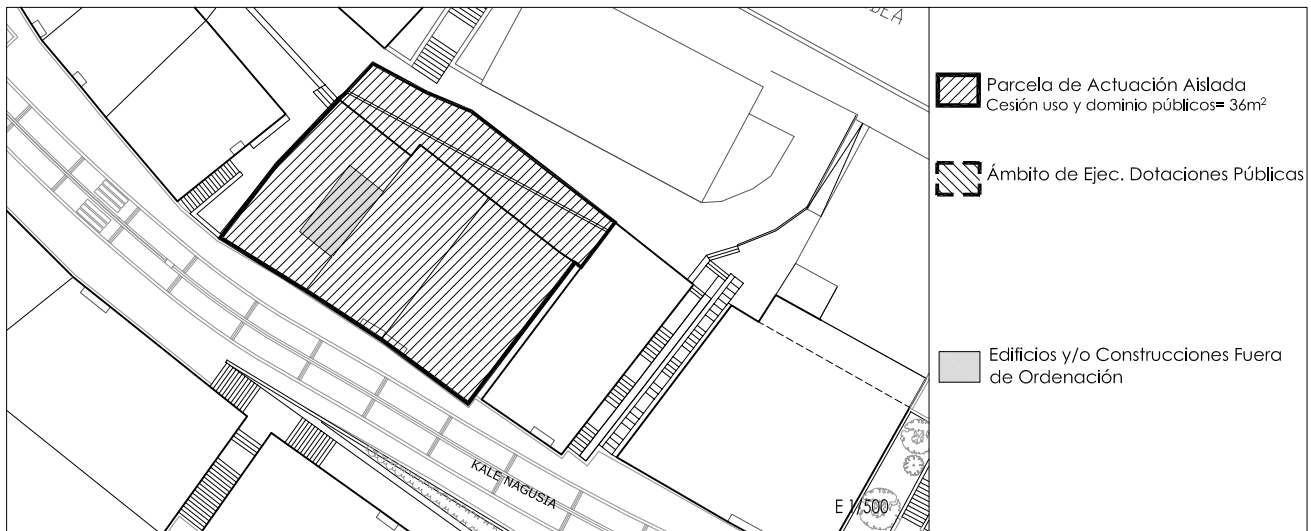


Gráfico 3. PLANTA