

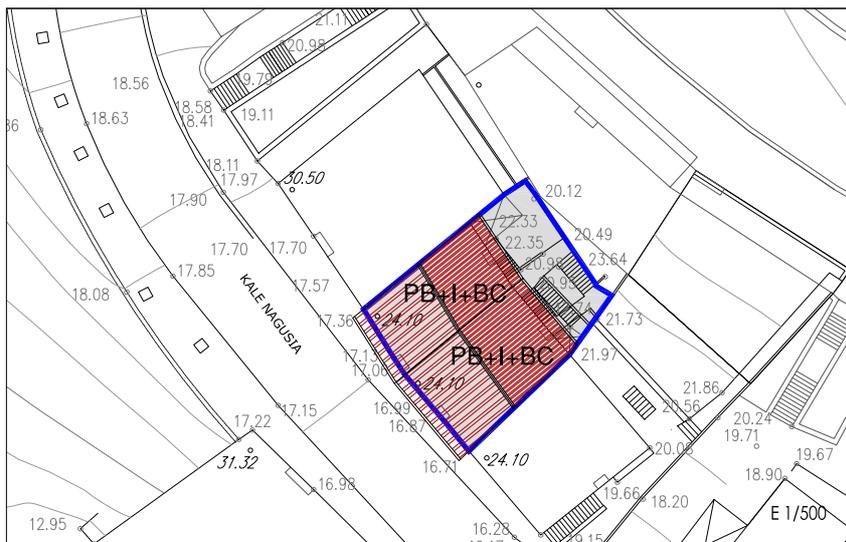
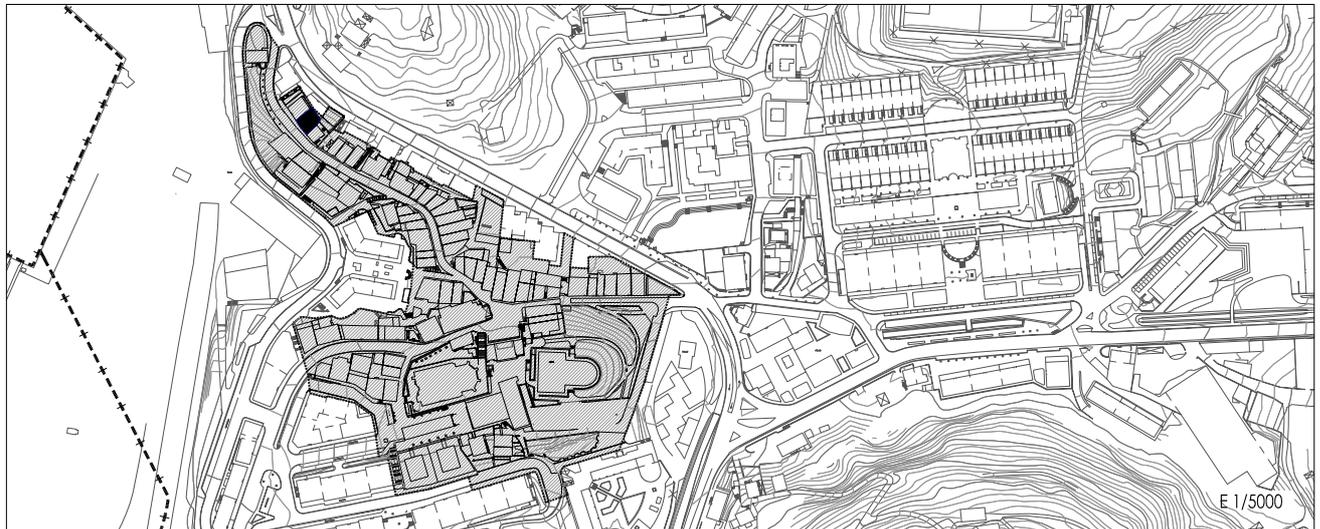


KALE NAGUSIA, 38-40. CASA MARIÑELENEA-BIS

UNIDAD EDIFICATORIA

**G-8**

## I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



### I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

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

**Kale Nagusia Nº38 y Nº40. Edificios sin interés: Indiferentes.** Edificios pareados de similar factura, dispuestos entre medianeras en la última manzana edificada de kale Nagusia. Sin valor arquitectónico reseñable, se encuentran no obstante bien integrados ambientalmente en la escena urbana de las afueras del Casco Histórico.

### 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 Nº38/Nº40. Regular. Presentan deficiencias puntuales en muros y suelos. Carecen de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
Kale Nagusia Nº38/Nº40. Regular. Presentan deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- Adecuación del Acabado General  
Kale Nagusia Nº38/Nº40. Regular. Tratamiento de fachadas principal y trasera.



## II. ORDENACION PORMENORIZADA

### II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCION

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente, propiciando aquellas intervenciones encaminadas tanto a alcanzar los niveles de adecuación precisos, como a lograr una mejor integración en el área de la unidad edificatoria resultante.

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. CALIFICACION PORMENORIZADA

#### ■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración.

Agregación de parcelas: No autorizada

Segregación de parcelas: Autorizada, al objeto de hacer efectiva la cesión de suelo destinado al uso y dominio públicos prevista en el apartado "Condiciones de Actuación" de la presente O.P.

#### ■ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

#### REGIMEN DE USOS

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 el caso de habilitarse una solución común de comunicación vertical exterior, se establecerá una servidumbre recíproca de paso en la zona libre trasera de la edificación.

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

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen. No obstante, podrá readecuarse la cubierta a dos aguas -con cumbrera paralela a fachadas principal y trasera- sustituyendo a la actual, de acuerdo a lo recogido 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 conjunta con los edificios vecinos. En este caso se deberá redactar un estudio de detalle que abarque al menos las traseras de las U.E. G07 y G-08 y en su caso la del edificio situado en la U.E. G-09

#### ■ Aprovechamiento 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 Gestión

Las establecidas en el gráfico 3 de la presente Ordenanza Particular (Parcela de Actuación Aislada).

Queda fuera de ordenación (adecuación urbanística) la escalera de acceso desde el edificio situado en Jaizkibel Hiribidea nº 43, con el fin de obtener un paso público desde la trasera de las edificaciones. Plazo de ejecución del f.o. : 8 años.

### II.3. ORDENANZA DE EDIFICACION

#### ■ Grado de protección

Edificación **Indiferente** (sin protección).

#### ■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Consolidación, Reforma (c/Demolición parcial) y Sustitución.**

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

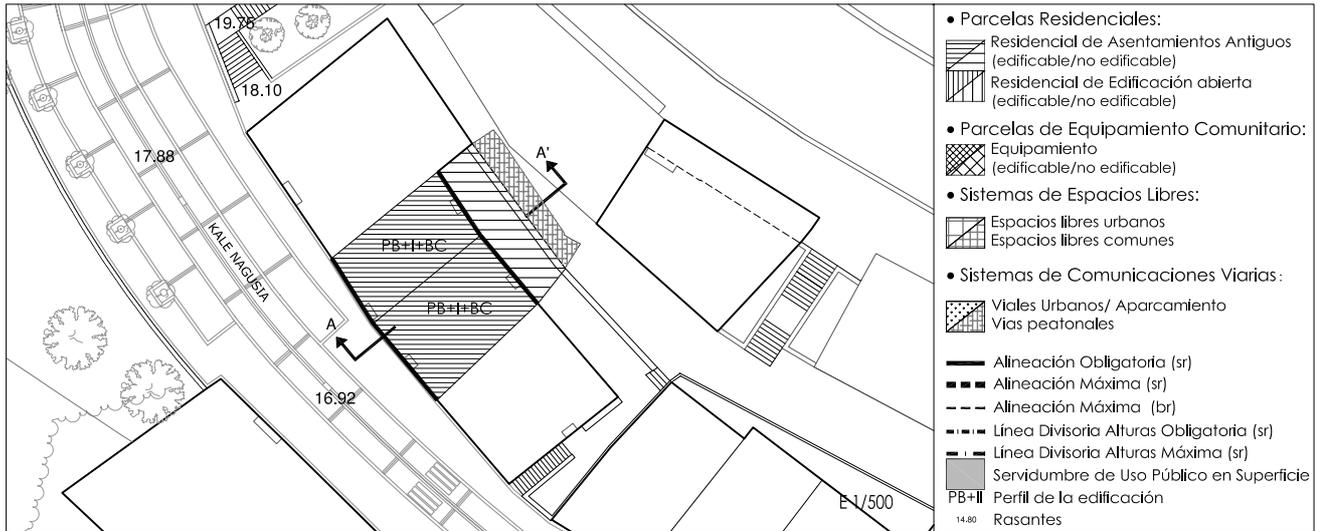
#### ■ Elementos a proteger

No existen

#### ■ Elementos inadecuados o discordantes

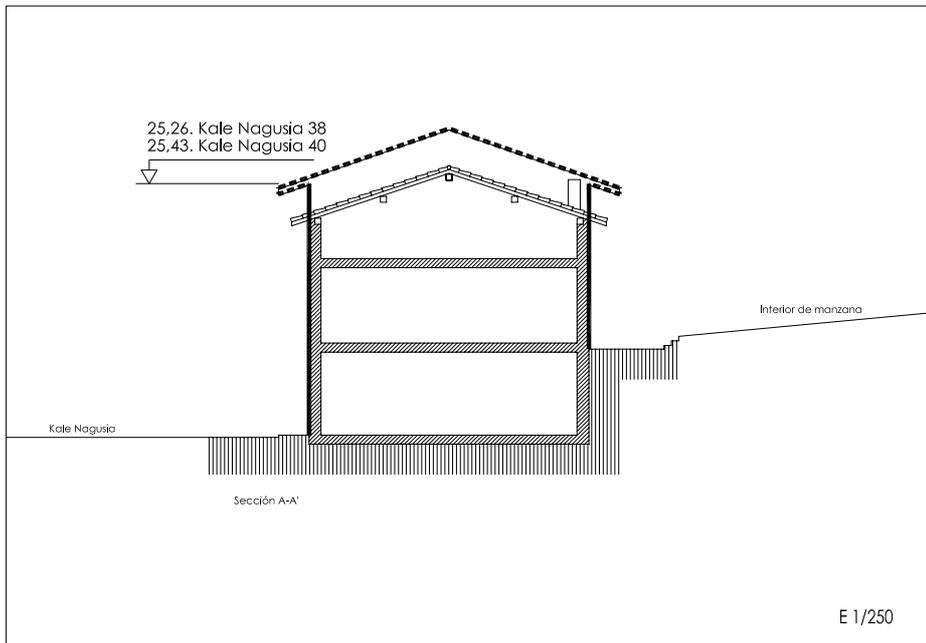
Tipo 1: configuración y tratamiento del espacio libre trasero. Escaleras exteriores de acceso a vivienda.

### 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:

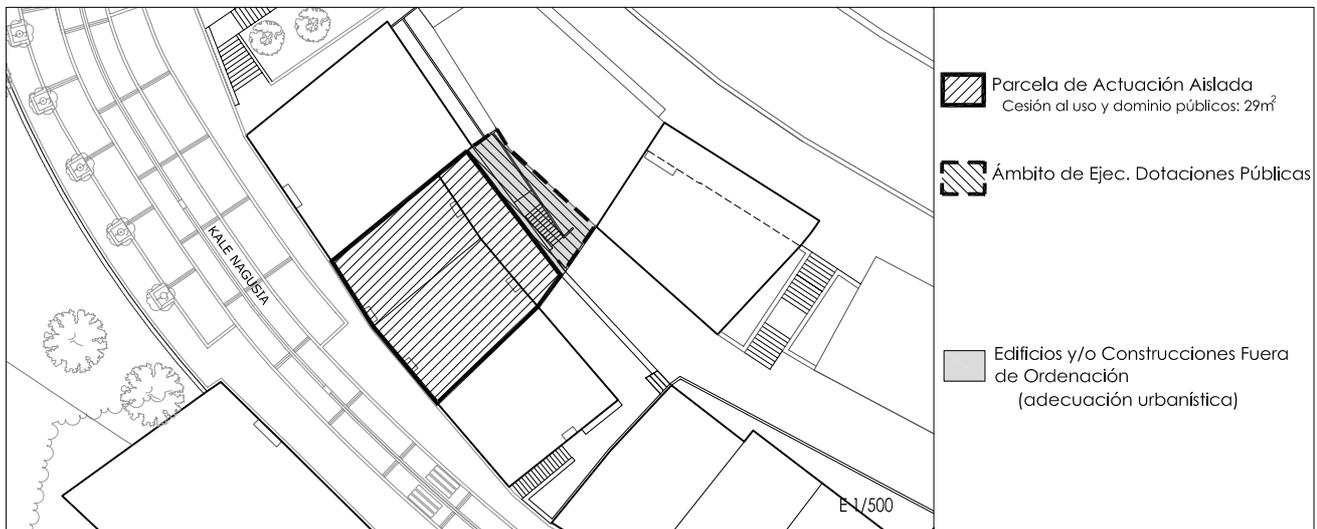
Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)  
 Pendiente máxima: 35 %  
 Vuelo máximo de alero: (s/art. 36.7 O.G.)  
 Tipología: dos aguas  
 Cumbre: paralela a fachadas principal y trasera

- Envolverte Obligatoria
- Envolverte Máxima
- Cota de Alero

E 1/250

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación



- Parcela de Actuación Aislada  
Cesión al uso y dominio públicos: 29m<sup>2</sup>
- Ámbito de Ejec. Dotaciones Públicas
- Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación (adecuación urbanística)

Gráfico 3. PLANTA