

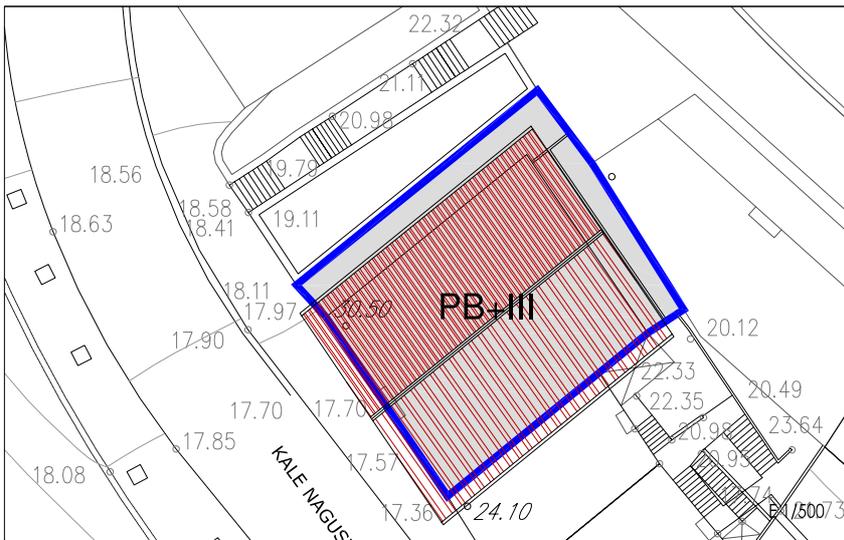
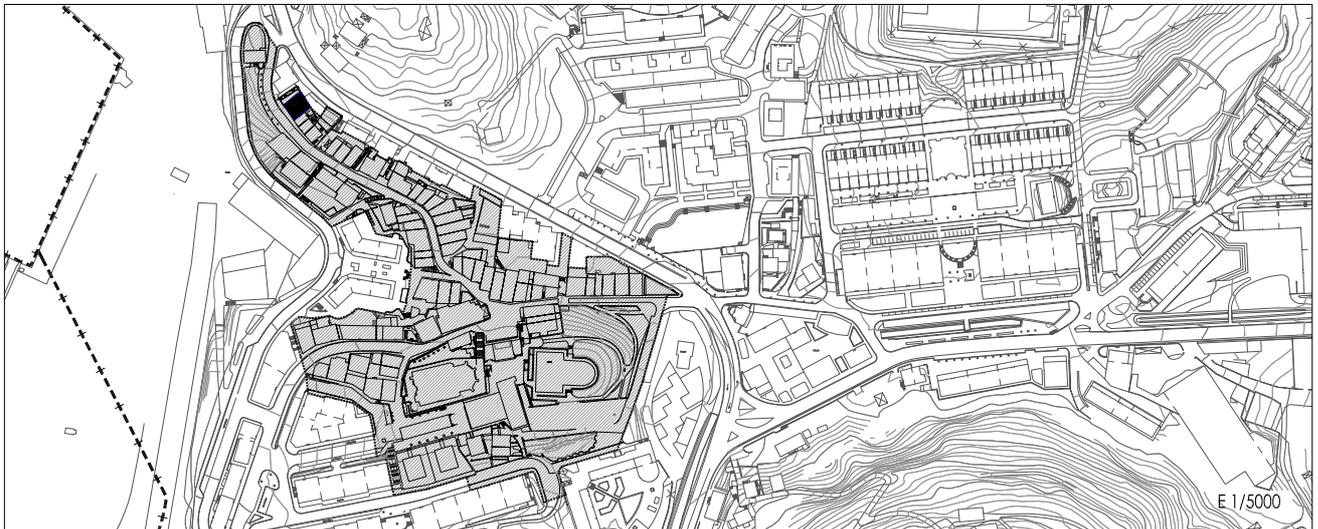


KALE NAGUSIA, 42. CASA ERKIZIA ENEA

UNIDAD EDIFICATORIA

## G-9

### I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



#### I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

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

**Edificio sin interés: Indiferente.** Edificio exento que sirve de remate a la última manzana edificada de K. Nagusia. Sin valor arquitectónico reseñable, se encuentra no obstante bien integrado 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  
Sin información del estado interior. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
Sin información del estado interior.
- Adecuación del Acabado General  
Regular. Tratamiento de fachadas.



## 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

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen. No obstante, podrá readecuarse la cubierta de acuerdo a lo recogido en el gráfico 2. Esta readecuación será obligatoria en el caso de sustitución de la edificación.

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. G09 y G-08 y en su caso la del edificio situado en la U.E. G-07.

#### ■ 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 Actuación Urbanística

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

### 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 excepto la **Sustitución** con carácter de **Rehabilitación**).

#### ■ Elementos a proteger

No existen

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

Tipo 1: balcón volado en fachada trasera.

Tipo 2: tratamiento de fachadas lateral y trasera.

### Condiciones de uso, dominio y edificación

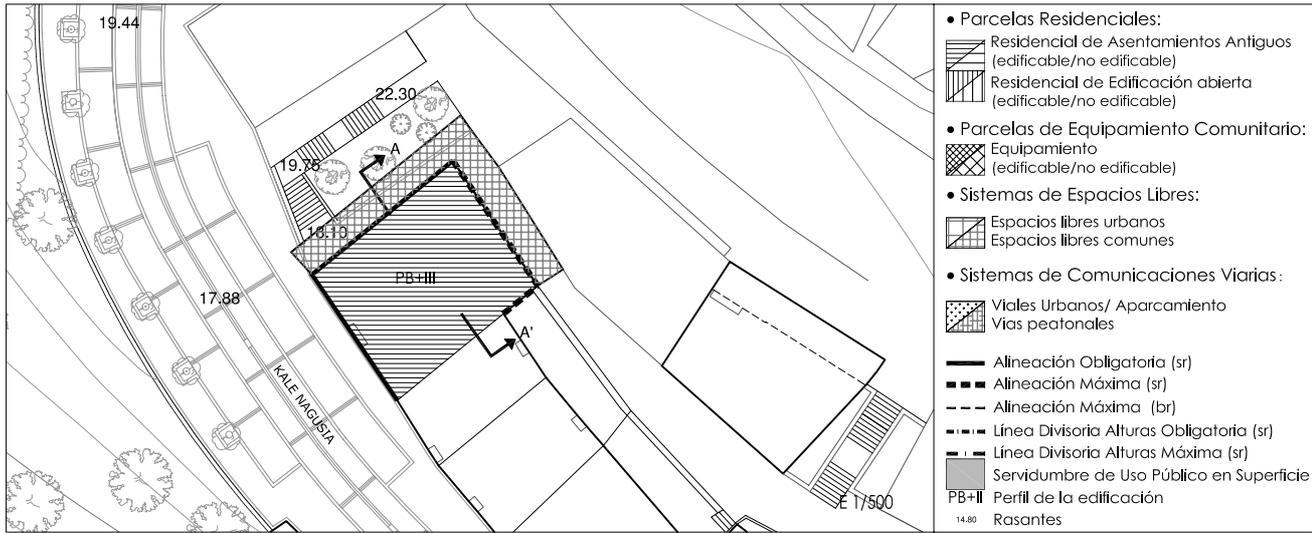
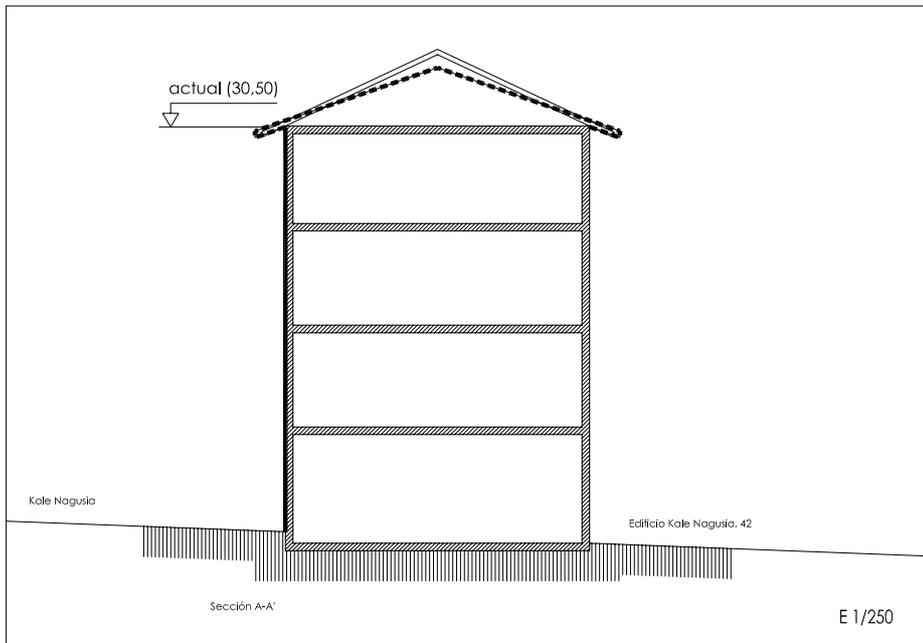


Gráfico 1. PLANTA



### 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  
 Cumbre: paralela a fachadas principal y trasera

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

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

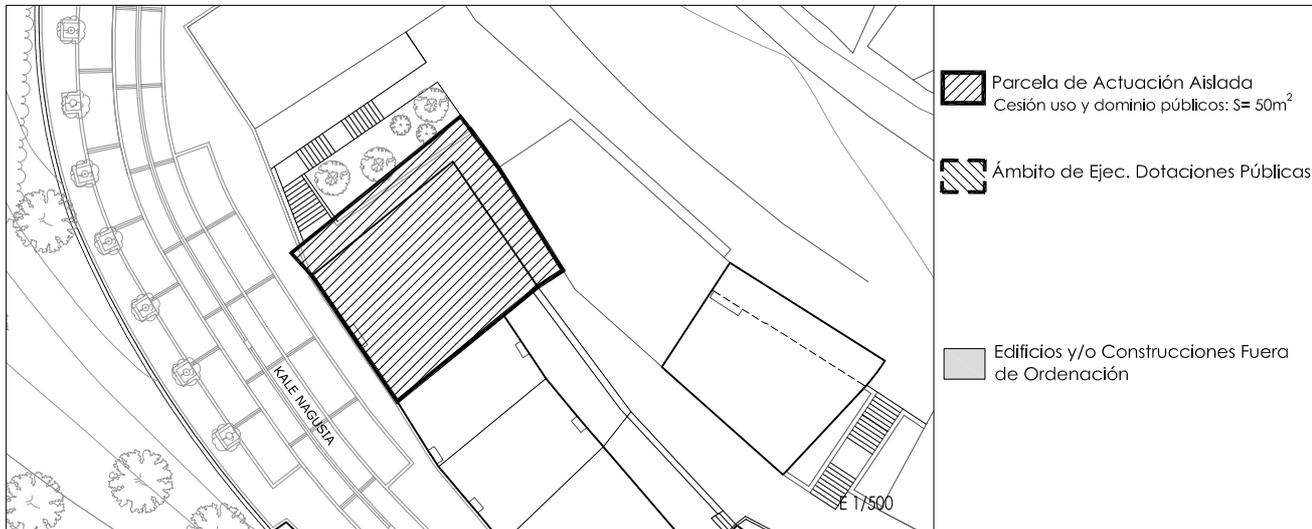


Gráfico 3. PLANTA