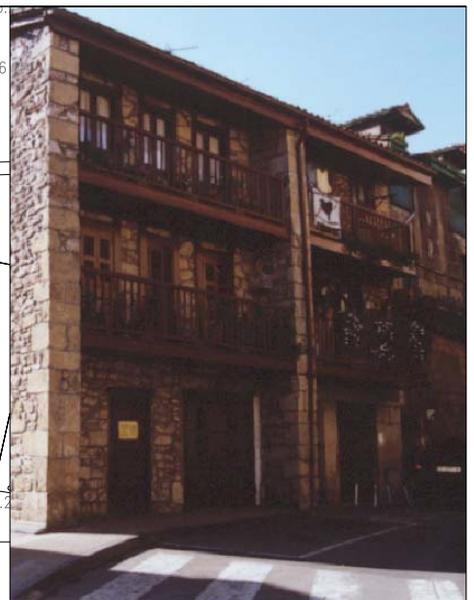
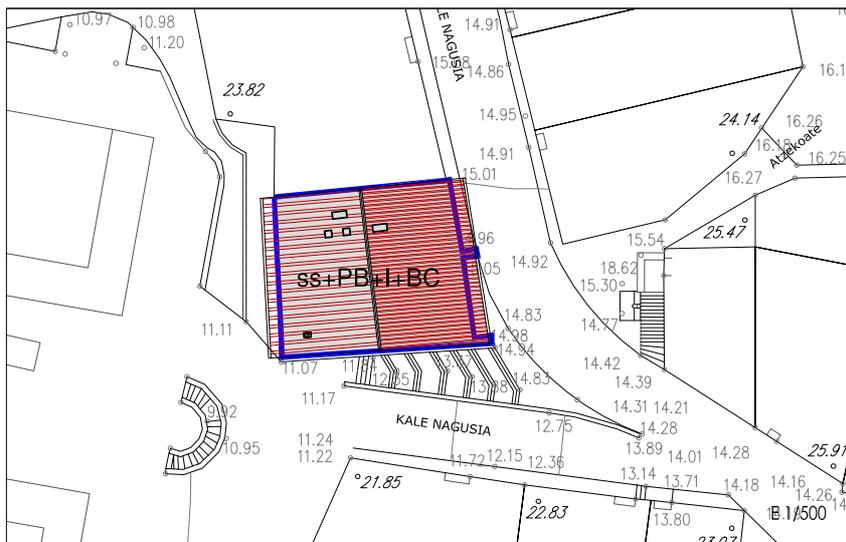
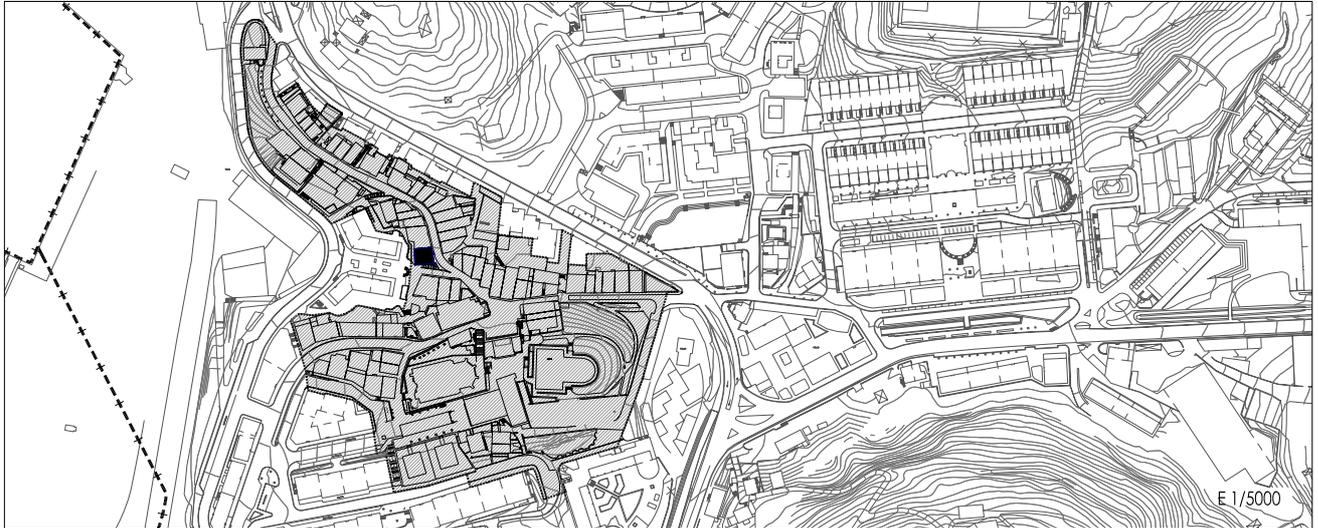




KALE NAGUSIA, 9-11. CASA TXALUPAGAIN

UNIDAD EDIFICATORIA **H-1**

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. La actual parcela corresponde a dos lotes de la trama original sobre las que se levantan dos edificaciones que posteriormente se han unido. Aunque se han conservado en cierta medida su apariencia y elementos estructurales separados, funcionalmente ahora constituyen una única edificación. Los edificios han sido muy modificados, pero mantienen diversos elementos compositivos, estructurales, constructivos 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 se encuentra adecuada urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva
Regular. Presenta deficiencias puntuales en cubierta. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- Adecuación del Acabado General
Regular. Tratamiento de fachada trasera (Instalaciones saneamiento vistas).

I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

Casa Txalupagain. Casa urbana resultante de la reciente unión de dos edificios originales, cada uno de ellos de planta rectangular y tejado a dos aguas con aleros paralelos a las fachadas principal y trasera. El nombre evoca a su ubicación sobre el desaparecido puerto de Lezo hacia el que tenía salida.

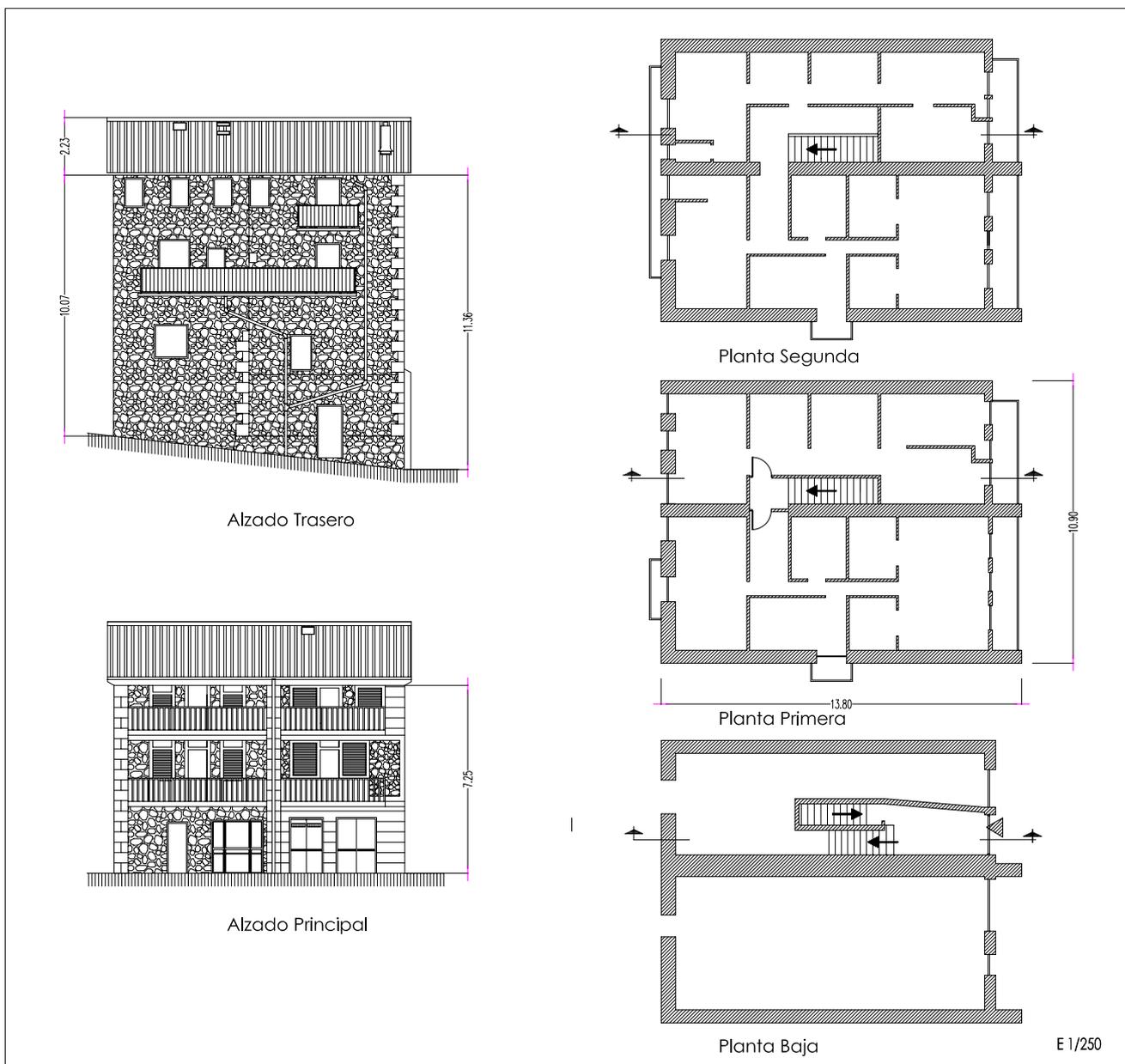
Uno de los lotes remata la manzana lineal de edificaciones entre medianeras que tiene frente principal a k. Nagusia y traseras hacia el antiguo muelle. Los dos edificios mantienen la estructura de muros de carga laterales (se conserva el intermedio) y fachadas con labores autoportantes. La escalera de uno de ellos se ha eliminado.

Fachada principal: entramado de madera con estructura vista y paños de mapuesto ahora sin revocar. Composición simétrica de huecos con balcones corridos de madera en 1ª y 2ª plantas. Muros de carga prolongados en cortavientos, de forma poco ortodoxa también en la planta baja, terminados con piedra sillar.

Fachada trasera : mampuesto sin revocar. Consta de un balcón corrido en 2ª planta y balcón sencillo en 3º planta.

La medianera vista se ha transformado con con la apertura de huecos en composición regular formando balcones sobre losa volada de hormigón.

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 -con cumbrera paralela a fachadas principal y trasera-, de acuerdo a lo recogido en el gráfico 2.

■ 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 sujeta a **Protección Básica**

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

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

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

■ Elementos a proteger

Edificio principal en su conjunto, con su actual organización tipológica, configuración volumétrica y alineaciones. Consecuentemente, se respetarán sus elementos constructivos, tipológicos, estructurales y formales originales, así como de valor histórico, estilístico y patrimonial, entre otros los expresados en los apartados 1.2 e 1.4., con excepción de los indicados. Lotización medieval.

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

Tipo 2a y 3a: Instalaciones exteriores en fachada trasera.

Condiciones de uso, dominio y edificación

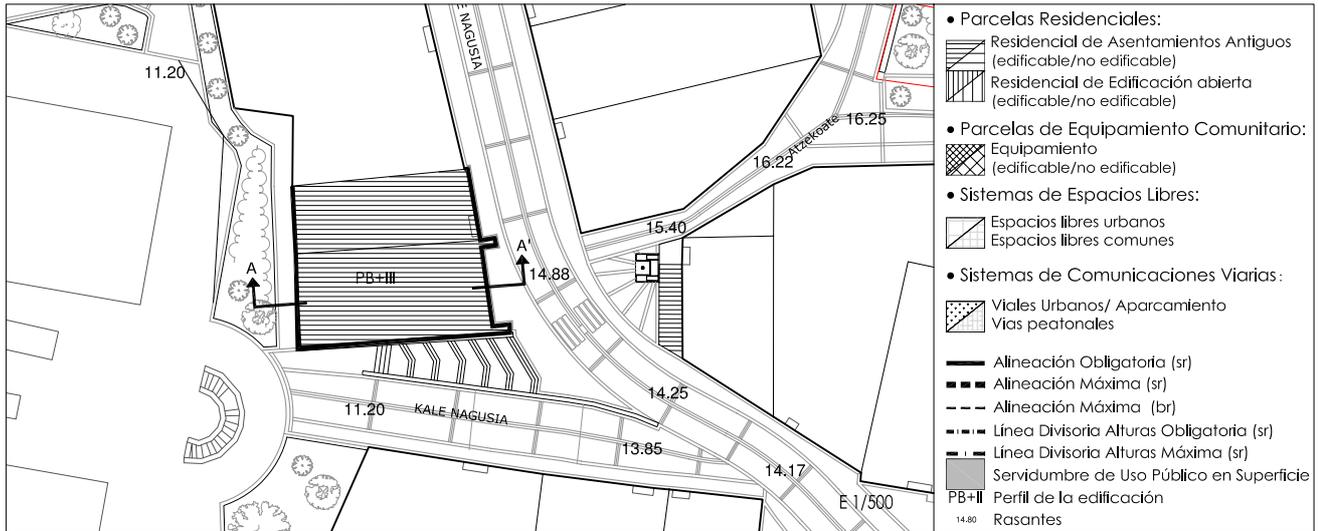


Gráfico 1. PLANTA

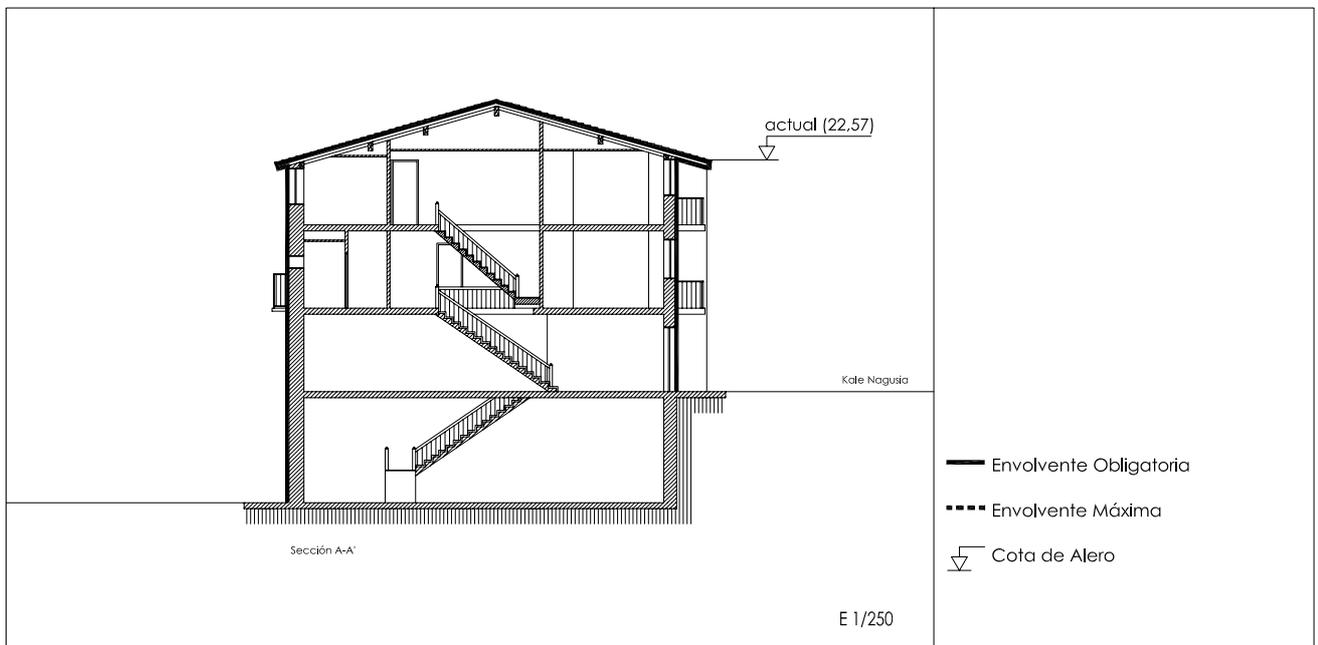


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

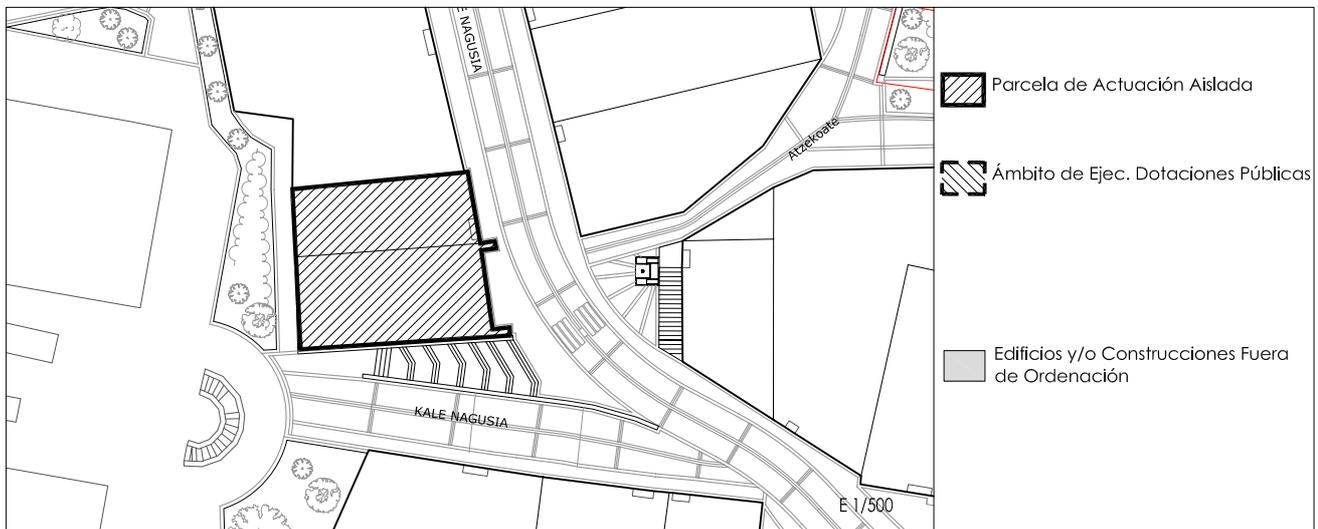


Gráfico 3. PLANTA