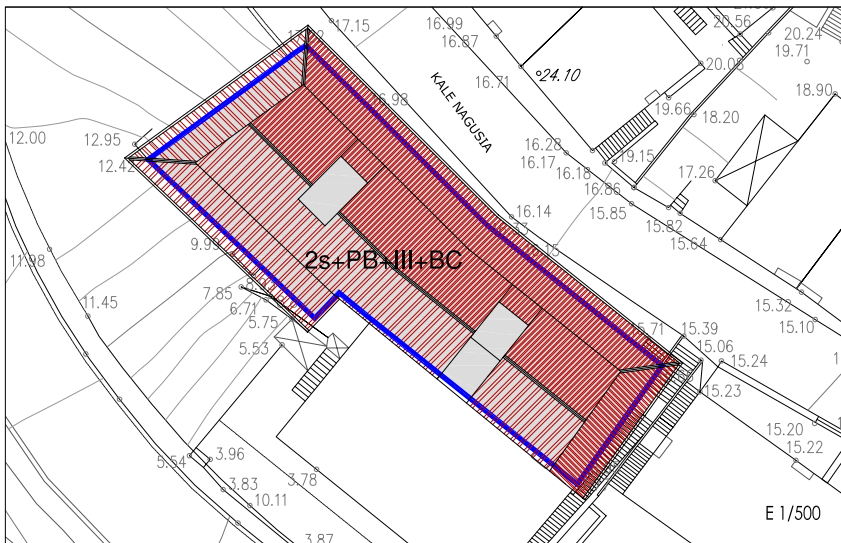
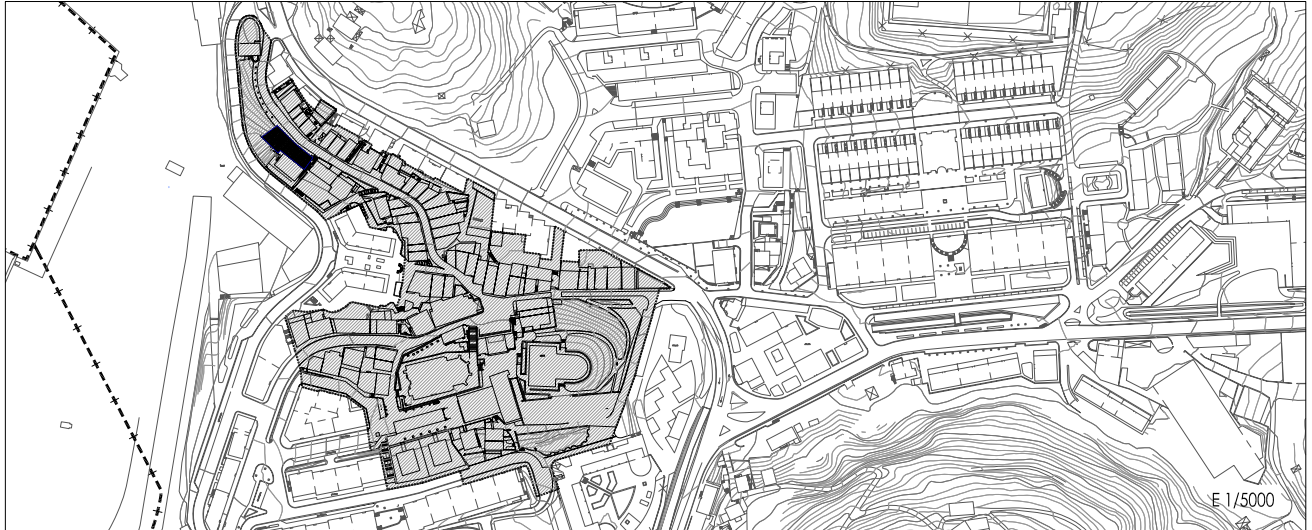




KALE NAGUSIA, 31-33. CASA ALAIETXE ZAHAR-BERRI

UNIDAD EDIFICATORIA **H-10**

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 aunque en este caso mantiene una fachada continua hacia Kale Nagusia altera por completo la trama parcelaria tradicional.

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

- Adecuación Urbanística
Las unidades edificatorias se encuentran adecuadas urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva
Bien. Disponen 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 .

Agregación de parcelas: Autorizada con la UE.H-09 para su posterior segregación en parcelas.

Segregación de parcelas: Autorizada.

Condiciones de parcelación: frente mínimo a kale Nagusia 7,5 m;
superficie mínima 75 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.

Planta baja y semisótano: se permite el uso de vivienda.

Planta de sótano: se permite el uso de garaje.

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 cuatro 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 Directa.)

II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

■ Grado de protección

Edificación **Discordante**

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Sustitución.

Conservación y Ornato.

■ Elementos a proteger

No existen

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

Condiciones de uso, dominio y edificación

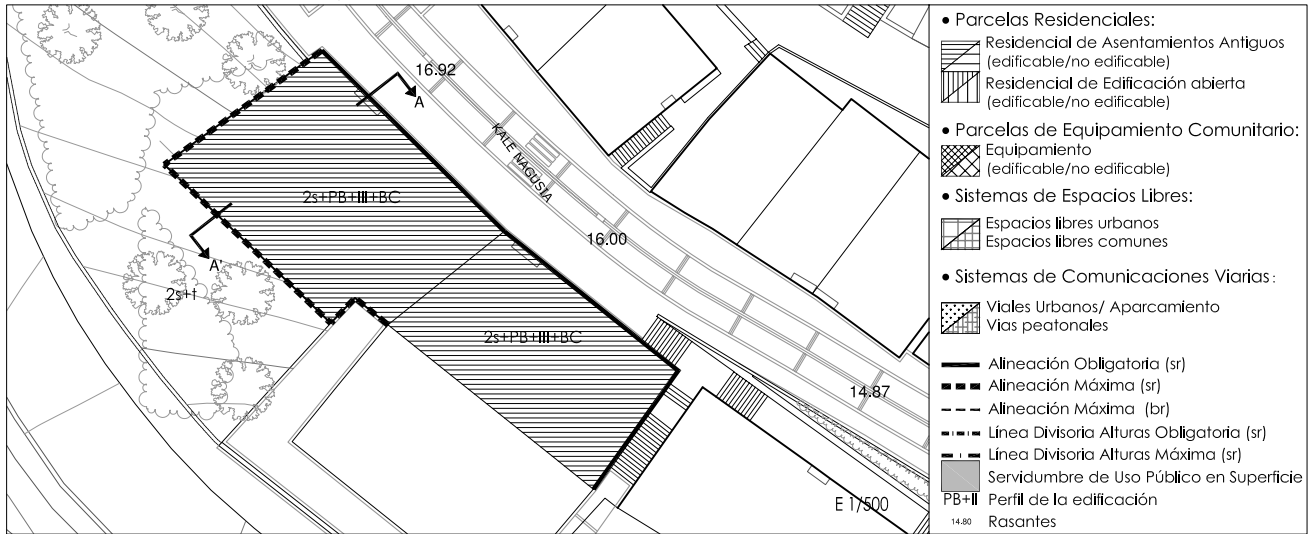


Gráfico 1. PLANTA

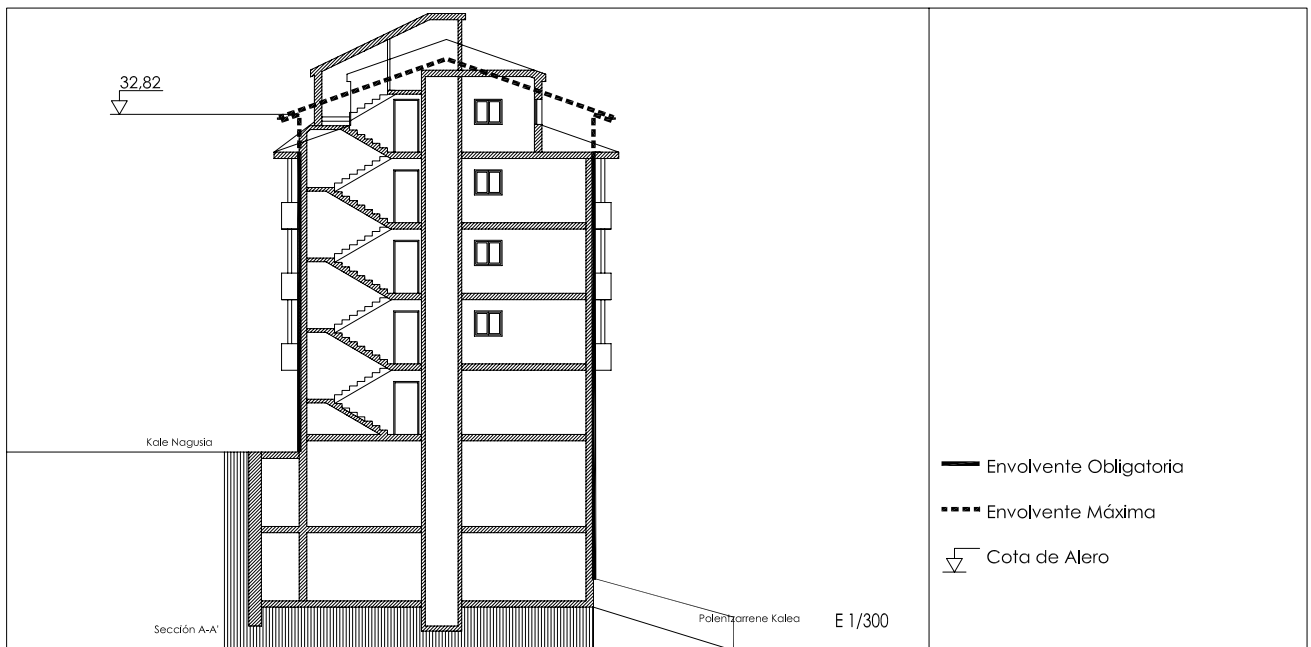


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

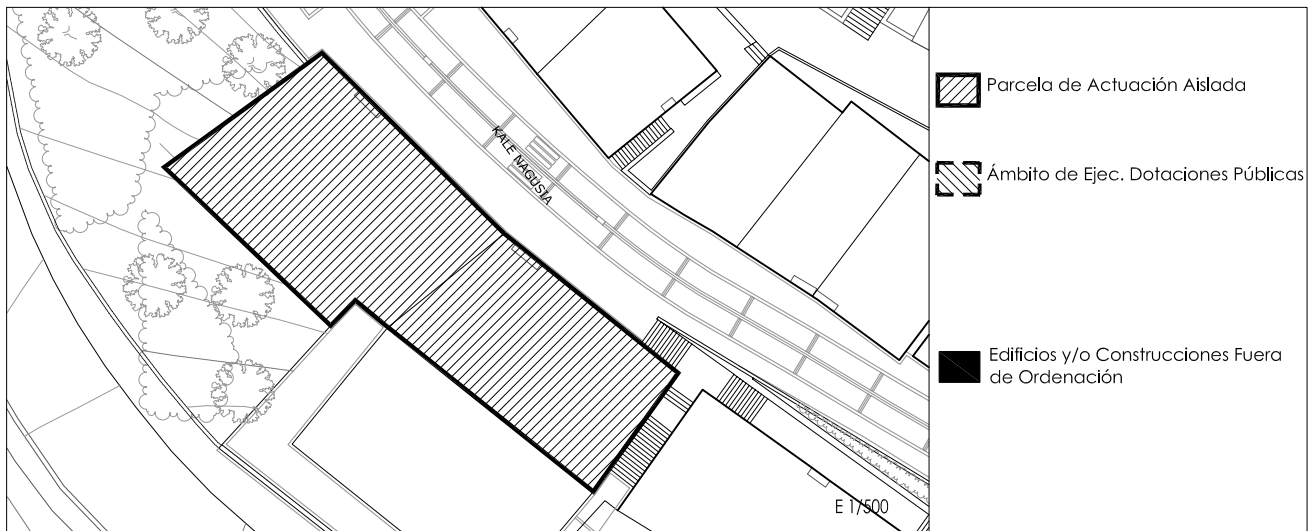


Gráfico 3. PLANTA