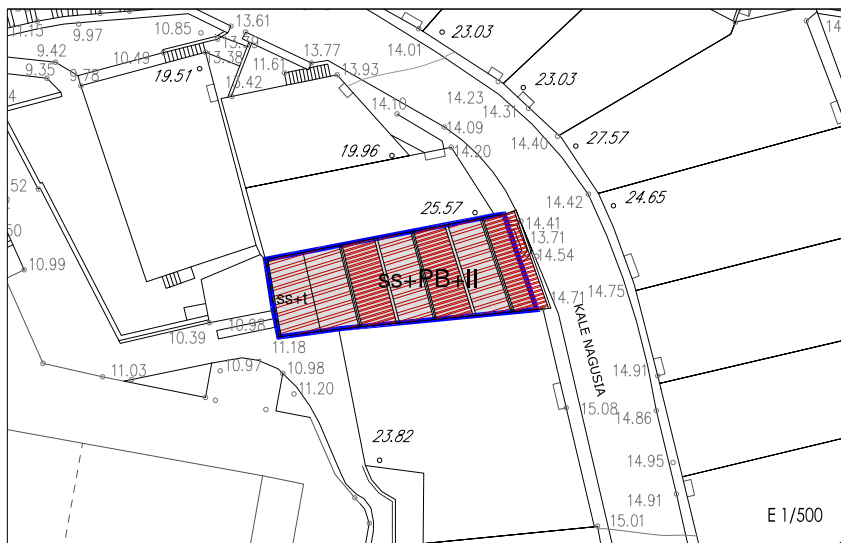
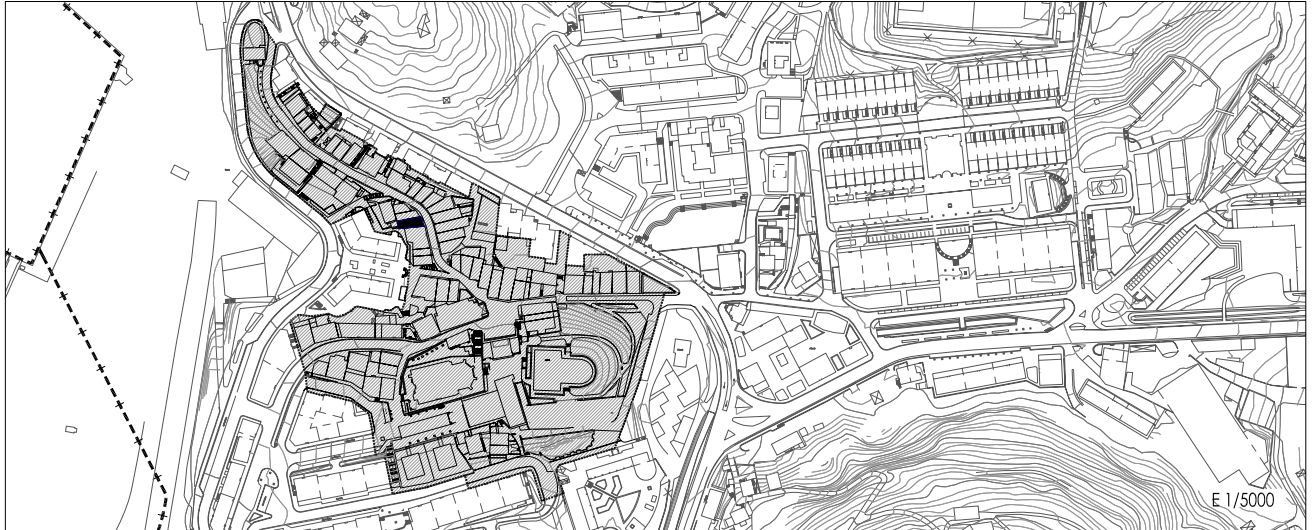




KALE NAGUSIA, 15. CASA TXAKURTXULO-SAGU ENEA

UNIDAD EDIFICATORIA **H-3**

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

Edificio con Interés Básico. Edificio de planta rectangular, sobre parcela o lote medieval, con tipología tradicional de "casa urbana". Como sus vecinas, se adapta al desnivel entre kale Nagusia y el desaparecido puerto, desde donde tiene escaleras de acceso. Aunque bastante modificada (ocupación de parcela, cubiertas...), mantiene 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**
Regular. Presenta deficiencias puntuales en muros, suelos de pisos, escalera, balcones y cubierta. Carece de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes. Posee espacios interiores sin iluminación y ventilación.
- **Adecuación del Acabado General**
Regular. Tratamiento de balcones y fachadas principal y trasera.

I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO Casa Txakurtxulo-Sagu Enea. El nombre hace referencia a la puerta de entrada en planta baja, por debajo del terreno y cuya forma recordaría a la entrada de una ratonera. Casa urbana entre medianeras, de planta rectangular sobre un lote medieval y tejado a dos aguas (ahora modificado). Escalera con desarrollo lineal hasta planta tercera, apoyada en la medianera. Muros laterales de carga prolongados en sillería como cortavientos en fachada principal, muy deteriorados. Los casi 7m de luz libre, obligan a la disposición de vigas transversales con importantes secciones sobre las que se apoyan los forjados. Esta disposición libera a las fachadas frontal o principal y trasera de las funciones de carga, aligerándolas y permitiendo apertura de huecos de mayor dimensión y la disposición de balcones volados. Desde la planta semisótano se llega mediante escaleras, desde K. nagusia a la cota de lo que fue el antiguo muelle, donde se mantiene la salida trasera, convertida ahora en un pequeño sótano.

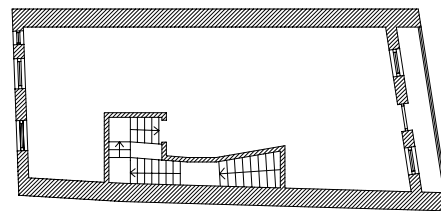
La fachada principal está dividida en dos composiciones: las plantas de viviendas con balcones corridos de madera en 1ª y 2ª plantas, con soluciones provenientes de la arquitectura popular tradicional y la planta baja y semisótano con materiales y elementos procedentes de la arquitectura gótica. Muros de sillería en planta baja y semisótano y revocados en el resto. En planta inferior, puerta situada 70cm bajo el nivel de la calle, con arco de medio punto en el que se ha interpuesto un dintel tallado y grandes dovelas que se han deteriorado con la apertura de una ventana. La puerta de acceso está situada a la izquierda de la fachada, es una antigua ventana conopial rasgada hasta la altura de la calle.

Fachada trasera : con carácter secundario, muro autoportante de mampuesto revocado y encalado. Huecos regulares con balcón corrido en planta segunda . Se ha adosado un cuerpo aterrazado .

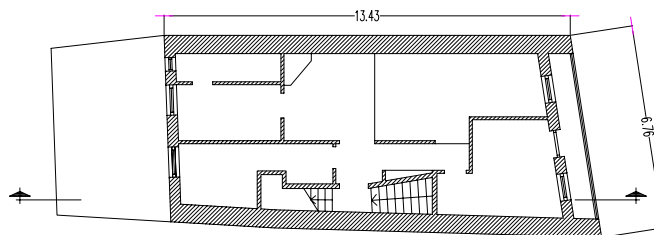
I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



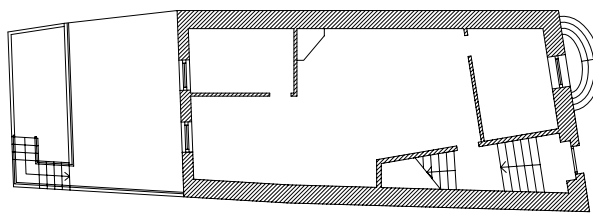
Alzado Trasero



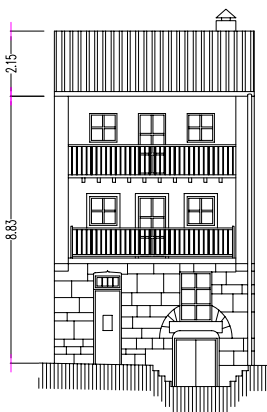
Planta Segunda



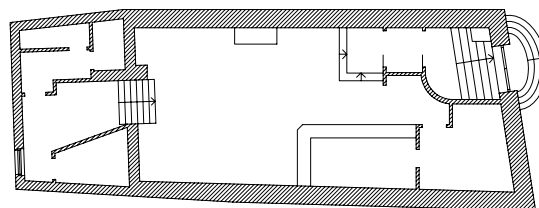
Planta Primera



Planta Baja



Alzado Principal



Planta de sótano

E 1/250



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.

Se establece una servidumbre de uso público (paso en el nivel del terreno público) en el área indicada en el gráfico 1.

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-, a excepción de añadido trasero a la edificación (cuerpo aterrazado y aterpe), que se adecuará a lo recogido en el gráfico 2. Además del perfil indicado en la documentación gráfica, se consolida en sus actuales condiciones el segundo sótano existente en la parte trasera.

■ 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 cuerpo trasero de la edificación. Plazo de ejecución de f.o.: 8 años.

II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

■ Grado de protección

Edificación sujeta a **Protección Básica**

Unidad Edificatoria declarada **Zona de Presunción Arqueológica**: área intramuros del edificio. RESOLUCIÓN de 17 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que da publicidad a las resoluciones de 11 de septiembre de 1997 por las que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de diversos municipios del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

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

Reforma con Derribo parcial, referidas exclusivamente a la reconfiguración de la cubierta y de la edificación aneja trasera).

(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 todos sus elementos constructivos, tipológicos, estructurales y formales originales, así como los de valor histórico, estilístico y patrimonial, entre otros los expresados en los apartados 1.2 e 1.4. Lotización medieval.

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

Tipo 1: cubierta discontinua; Apertura de hueco en arco de fachada principal; Cuerpo adosado en la fachada trasera.

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

Condiciones de uso, dominio y edificación

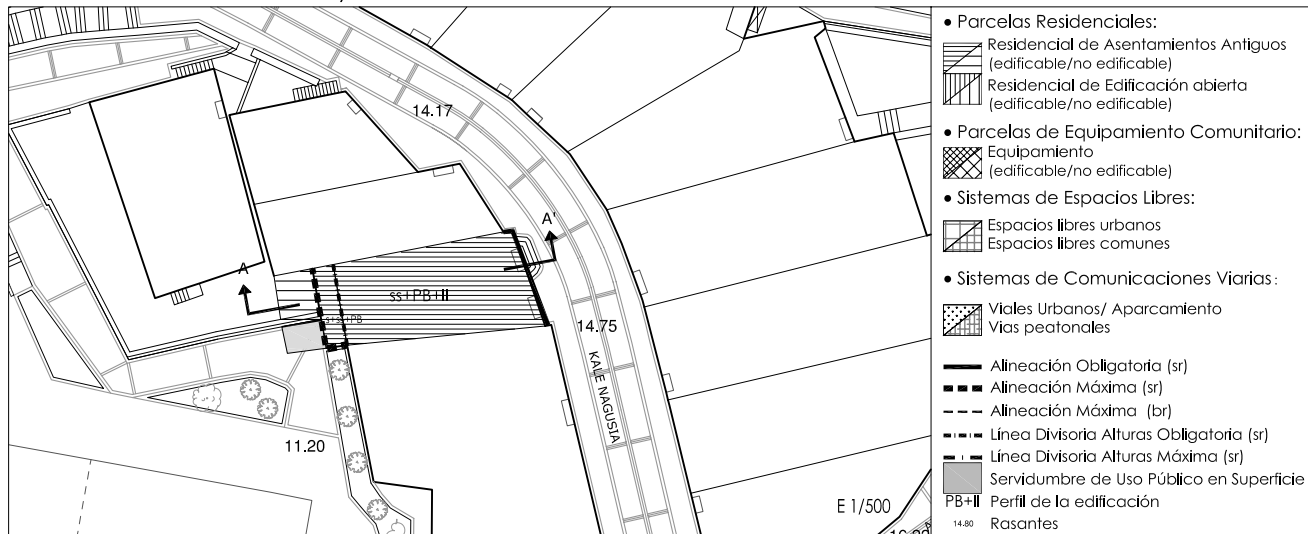
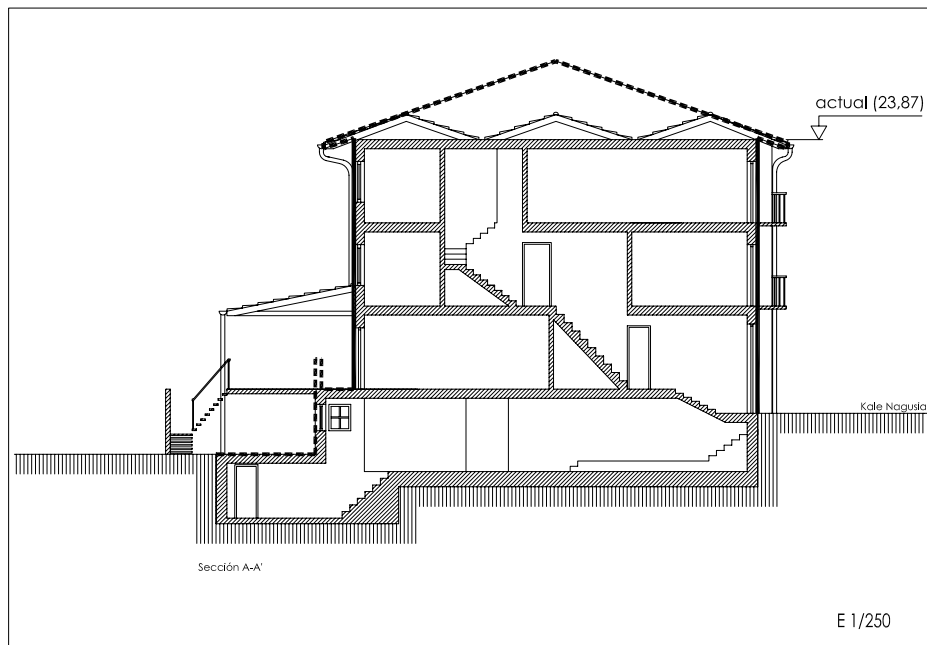


Gráfico 1. PLANTA



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

- Envolvente Obligatoria
- - - - Envolvente Máxima
- ▽ Cota de Alero

E 1/250

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

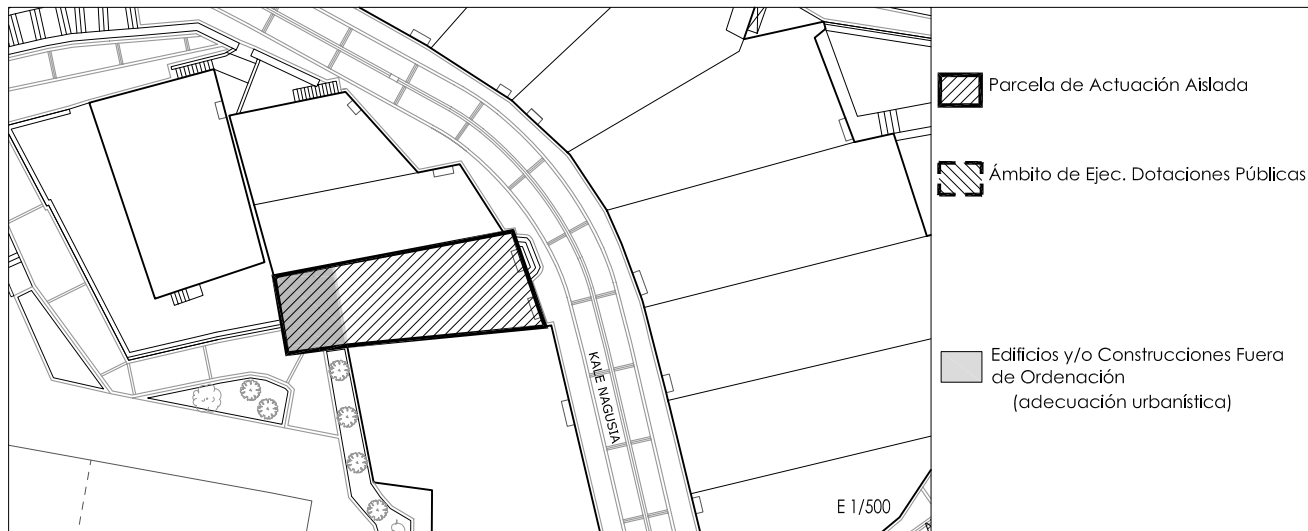


Gráfico 3. PLANTA