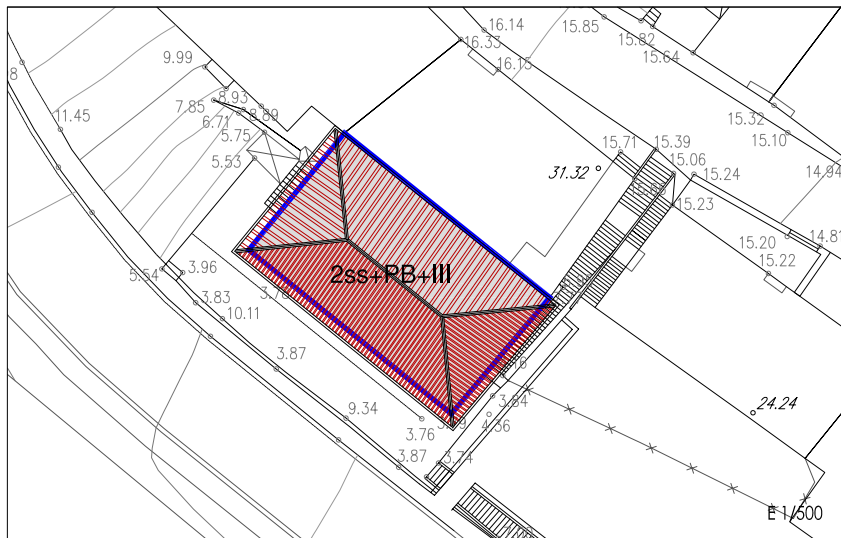
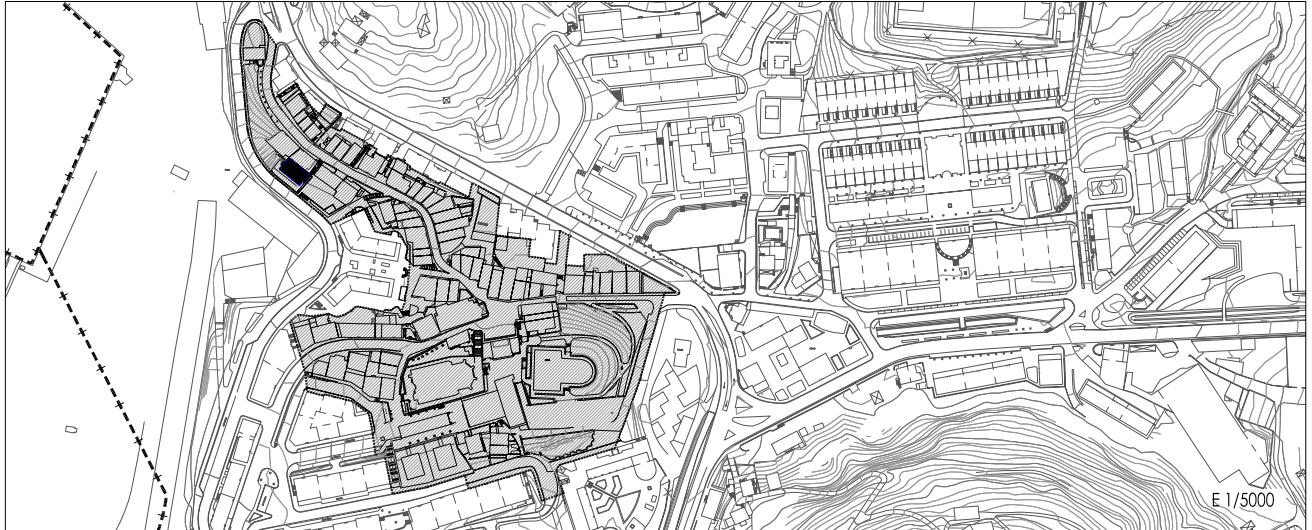




KALE NAGUSIA, 29. CASA ITSASAURRE

UNIDAD EDIFICATORIA **H-9**

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 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 cincuenta del siglo pasado, totalmente ajena a las características de la arquitectura de casa urbana entre medianeras del casco histórico.

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
Sin información del estado interior. Estado de la cubierta deficiente. 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

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. CALIFICACION PORMENORIZADA

▪ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración .

Agregación de parcelas: Autorizada con la UE.H-10 para su posterior segregación en parcelas.

Segregación de parcelas: Autorizada.

Condiciones de parcelación: frente mínimo a kale Polentzarrene 5,5 m;
superficie mínima 75 m².

▪ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

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

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.

Planta de sótano se permite el uso de garaje.

Se establece una servidumbre de uso público (paso sobre el sótano) en el área indicada en el gráfico 1.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN

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.

▪ 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).

En caso de Sustitución, si resultara necesario para la materialización de la solución establecida, se tramitará un expediente de Reparcelación.

II.3. ORDENANZA DE EDIFICACION

▪ Grado de protección

Edificación **Discordante**

▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Sustitución.

Conservación y Ornato.

▪ Elementos a proteger

No existen

▪ Elementos inadecuados o discordantes

Condiciones de uso, dominio y edificación

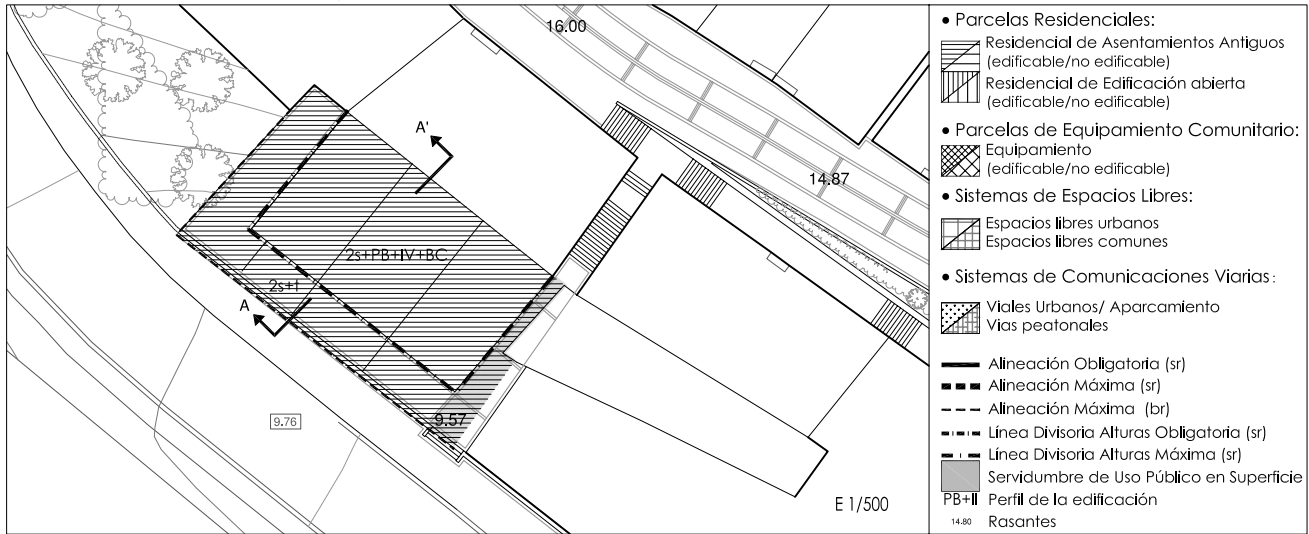
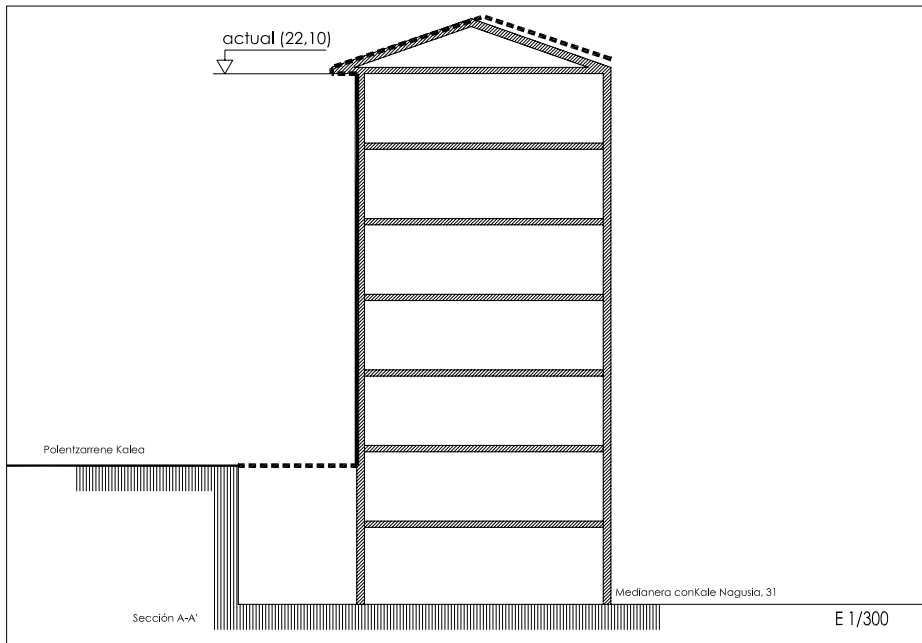


Gráfico 1. PLANTA



Condiciones de adecuación de la cubierta:

Altura del alero (medida s/art. 33): 15,55m
 Pendiente máxima: 35%
 Vuelo máximo de alero: 80cm
 Tipología: Cuatro aguas

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

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

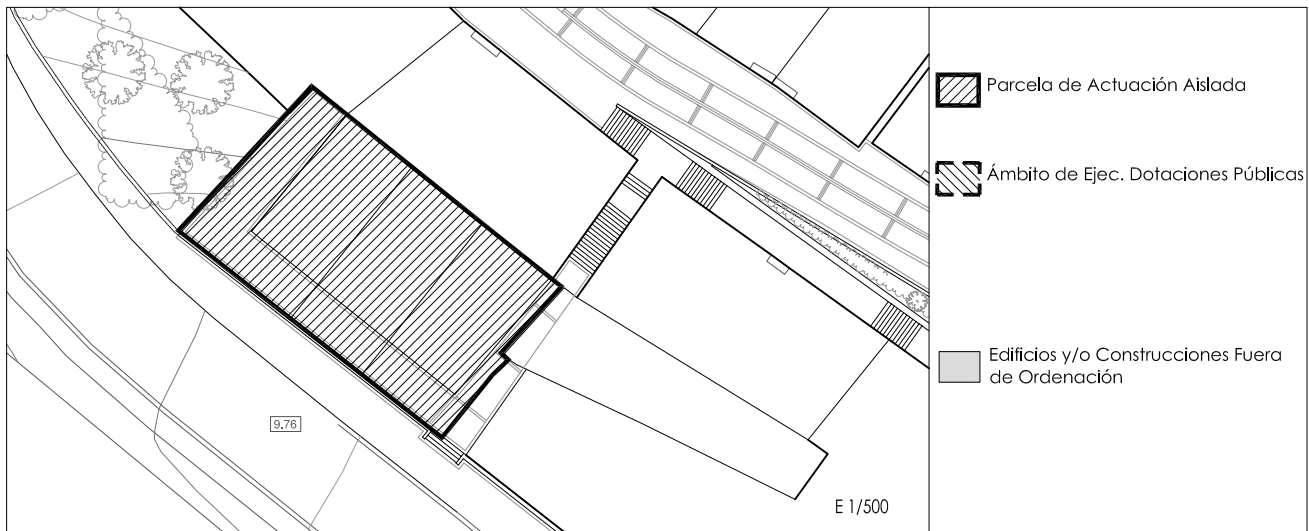


Gráfico 3. PLANTA