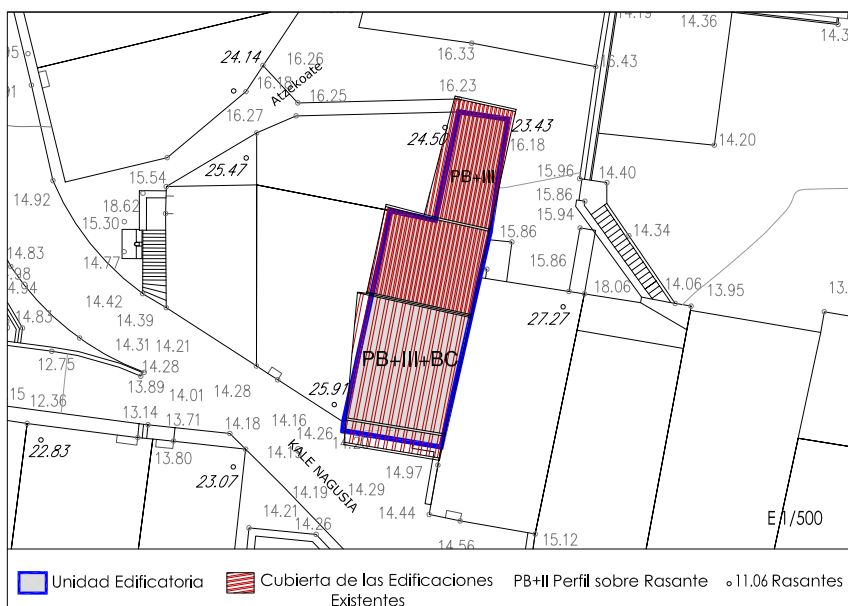
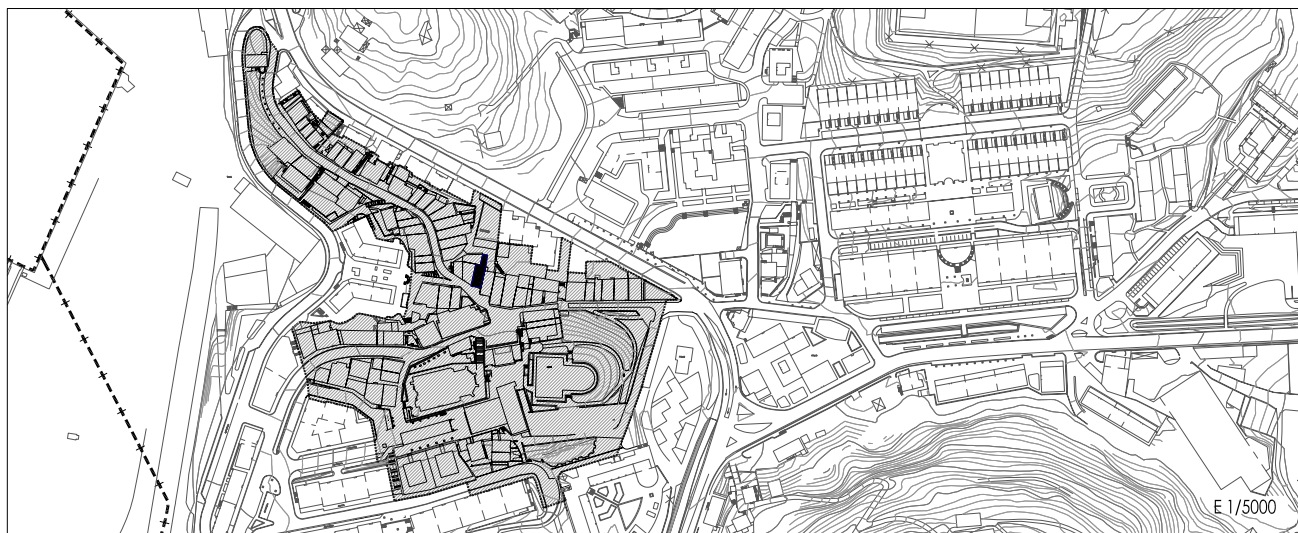




KALE NAGUSIA, 4. CASA ARPIRE ENEA

UNIDAD EDIFICATORIA **E-13**

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

Edificio con interés Notable: edificio de planta rectangular sobre parcela o lote gótico, con tipología de "casa-urbana" entre medianeras, y diversos elementos estructurales, constructivos, compositivos y formales de notable interés patrimonial. Alinea su frente principal a Kale Nagusia, calle principal de la población, en lo que fue el camino hacia Pasai Donibane. La fachada principal en sillería es de composición mas culta, mientras que la trasera (probablemente un añadido), está resuelta de acuerdo a las soluciones características de la arquitectura "popular" de la zona.

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 medianera, escalera, suelos de pisos, cubierta y humedades en planta baja. Dintel de puerta principal semiruinado. 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 fachadas principal y trasera.

I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

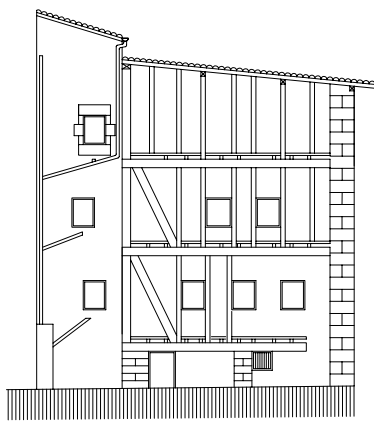
Casa Arpire Enea. casa urbana de planta casi rectangular situada sobre una parcela o lote de la primitiva trama medieval. Tiene una luz libre entre muros medianeros de carga de aproximadamente 6m y tejado a dos aguas. Unido al cuerpo principal hay un pequeño volumen edificado en la parte trasera con tejado a un agua. Escalera lineal en planta baja y tres tramos en el resto, con hueco central.

Fachada principal: sillería y amplio alero con canes de madera tallados. Posee un banco corrido junto a la entrada. Balcón corrido en 2º piso. Dispone de un escudo de armas de buena labra a la altura del 4º piso. Muros medianeros prolongados en cortavientos de sillería que se rematan en la parte superior, si llegar hasta el alero. Composición regular de huecos y puerta de acceso en planta baja todos ellos adintelados en piedra y con vierteaguas en el mismo material en planta 4ª. La pintura de los huecos, el balcón corrido en hormigón y el canalón de la cubierta, desvirtúan el conjunto.

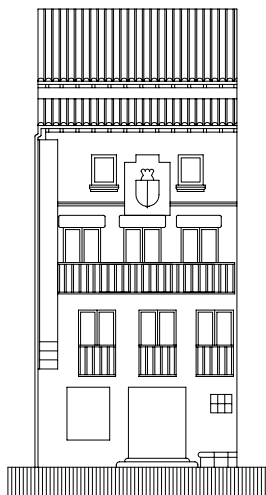
Fachada trasera: fachada encalada con esquinales y recerco de huecos en piedra.

-ampliación: entramado de madera con cuarteles de mampuesto revocados y encalados y huecos incorporados en el propio entramado. La armadura de madera queda vista en fachada con la viga de apoyo, las viguetas y la sobrecarrera, así como los pies derechos y los elementos para la formación de los huecos. La disposición actual de la cubierta no es acertada.

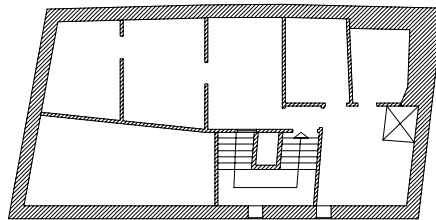
I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



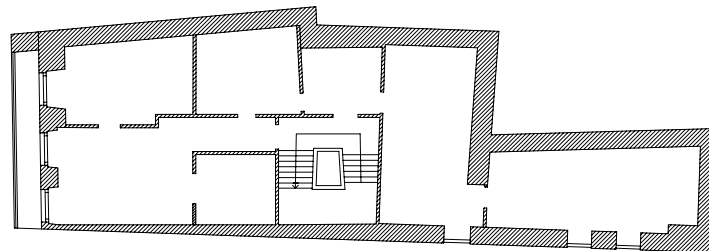
Alzado Trasero



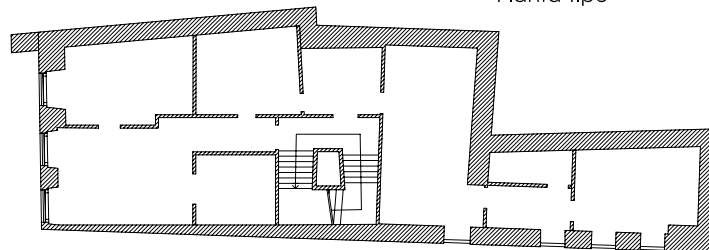
Alzado Principal



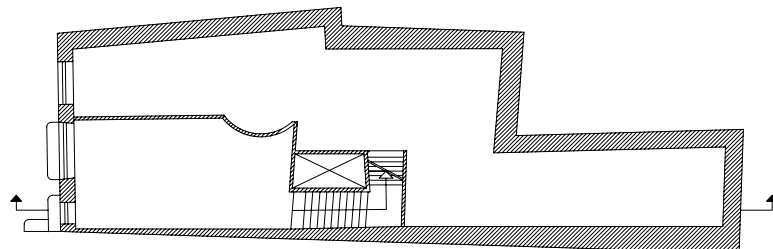
Planta Cuarta



Planta Tipo



Planta Primera



Planta Baja

E 1/250



II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Preservación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando aquellas intervenciones de restauración conservadora necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos.

II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

■ Condiciones de Parcelación

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 (incluida configuración y tipología de cubierta), ello sin perjuicio de la necesidad de eliminación y/o readecuación, en los términos establecidos en el art. 25 de las O.G., de aquellos elementos declarados "discordantes" en el epígrafe II.3. de la presente Ordenanza.

En el caso de que no se elimine (total o en parte) el volumen trasero de la edificación añadido al edificio original, se respetarán las actuales características formales de la edificación existente, a excepción de la tipología de cubierta que habrá de ser a dos aguas.

■ 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 Media** (excepto anejo añadido a la edificación original en la trasera hacia Atzekoate y cubierta del edificio principal).

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Restauración Conservadora.

Consolidación, Demolición y Reforma, las tres exclusivamente en lo referente al añadido trasero al edificio original, y además **Reforma** en su apartado b) para la cubierta del edificio principal, que podrá reconducirse a su estado original (sin levante). (Todas ellas con carácter de **Rehabilitación**)

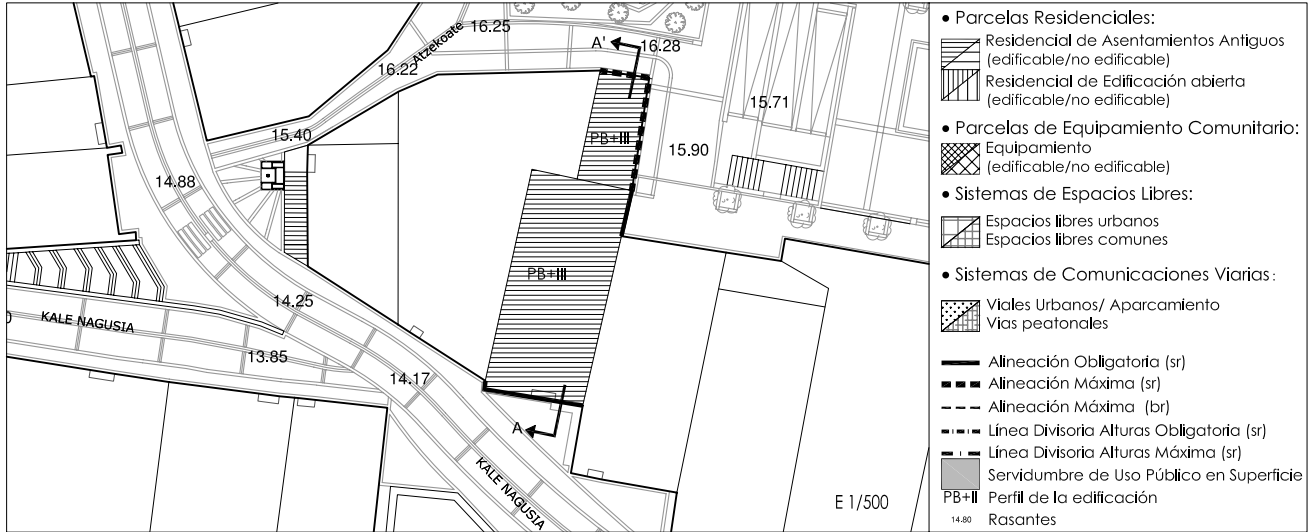
■ Elementos a proteger

Edificación principal en su conjunto, con su actual configuración volumétrica (excepto cubierta y anejo trasero) y alineaciones. Consecuentemente, se respetarán sus elementos tipológicos, estructurales y formales originales, así como de valor histórico, estilístico y patrimonial, entre otros los expresados en los apartados I.2 e I.4., con las excepciones indicadas. Lotización medieval.

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

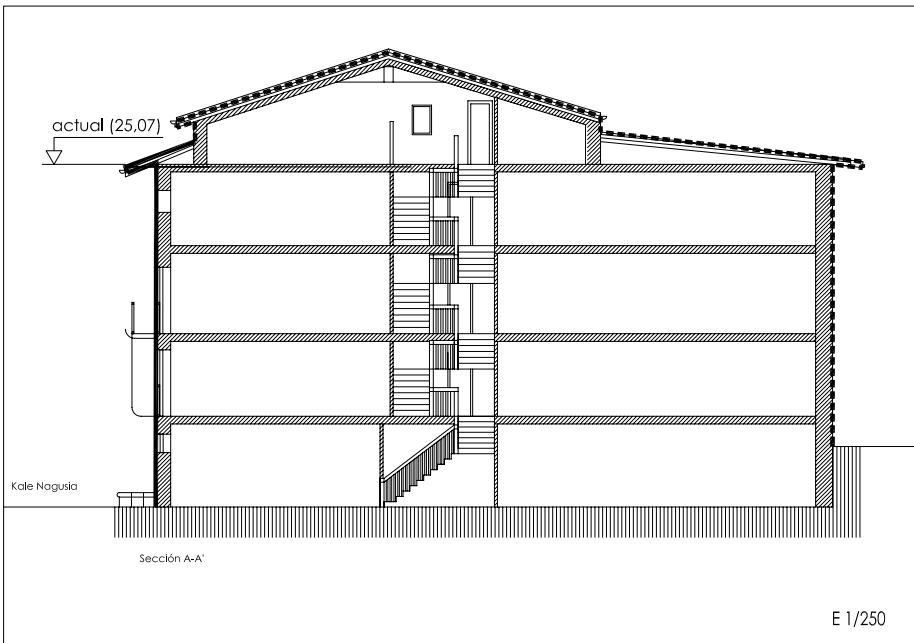
Tipo 2: Tipología de cubierta de la construcción trasera.

Condiciones de uso, dominio y edificación



- Parcelas Residenciales:
 - Residencial de Asentamientos Antiguos (edificable/no edificable)
 - Residencial de Edificación abierta (edificable/no edificable)
- Parcelas de Equipamiento Comunitario:
 - Equipamiento (edificable/no edificable)
- Sistemas de Espacios Libres:
 - Espacios libres urbanos
 - Espacios libres comunes
- Sistemas de Comunicaciones Viarias:
 - Viales Urbanos/ Aparcamiento
 - Vías peatonales
- Alineación Obligatoria (sr)
- Alineación Máxima (sr)
- - - Alineación Máxima (br)
- · - · - Línea Divisoria Alturas Obligatoria (sr)
- · - · - Línea Divisoria Alturas Máxima (sr)
- ▨ Servidumbre de Uso Público en Superficie
- PB+III Perfil de la edificación
- 14.80 Rosantes

Gráfico 1. PLANTA

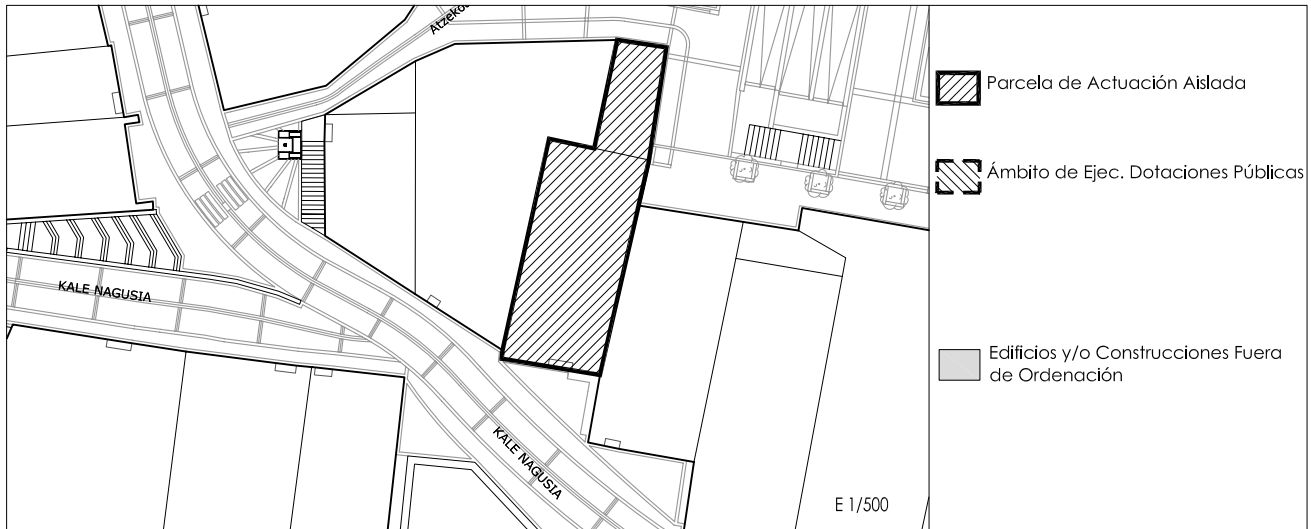


- Condiciones de adecuación de la cubierta:
- Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)-actual
 - Pendiente máxima: 35% en el faldón de fachada principal y en el faldón intermedio. Existente en faldón de fachada trasera.
 - Vuelo máximo de alero: (s/art. 36.7 O.G.)
 - Tipología: dos aguas en el faldón de fachada ppal. y un agua en el faldón de fachada trasera.
 - Cumbrera: paralela a fachadas principal y trasera.

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

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación



- ▨ Parcela de Actuación Aislada
- ▨ Ámbito de Ejec. Dotaciones Públicas
- ▨ Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación

Gráfico 3. PLANTA