

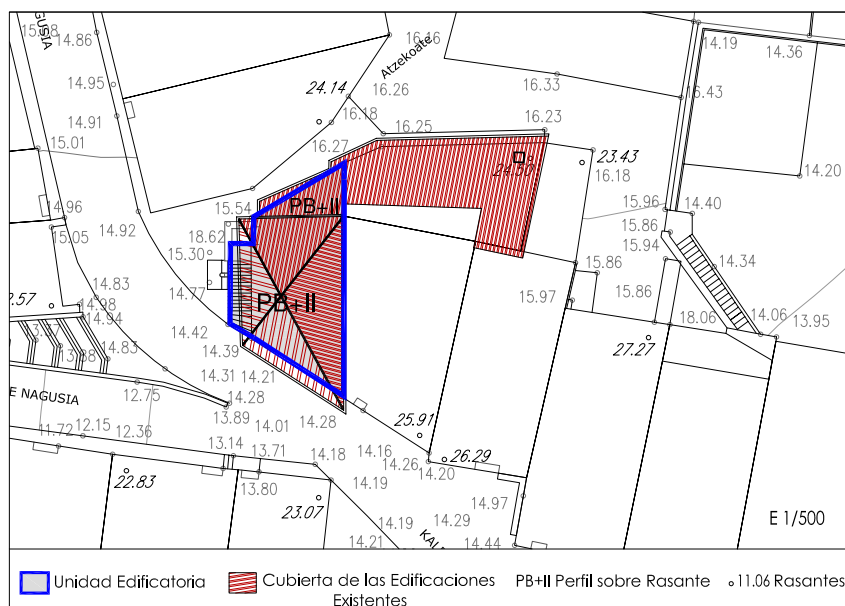
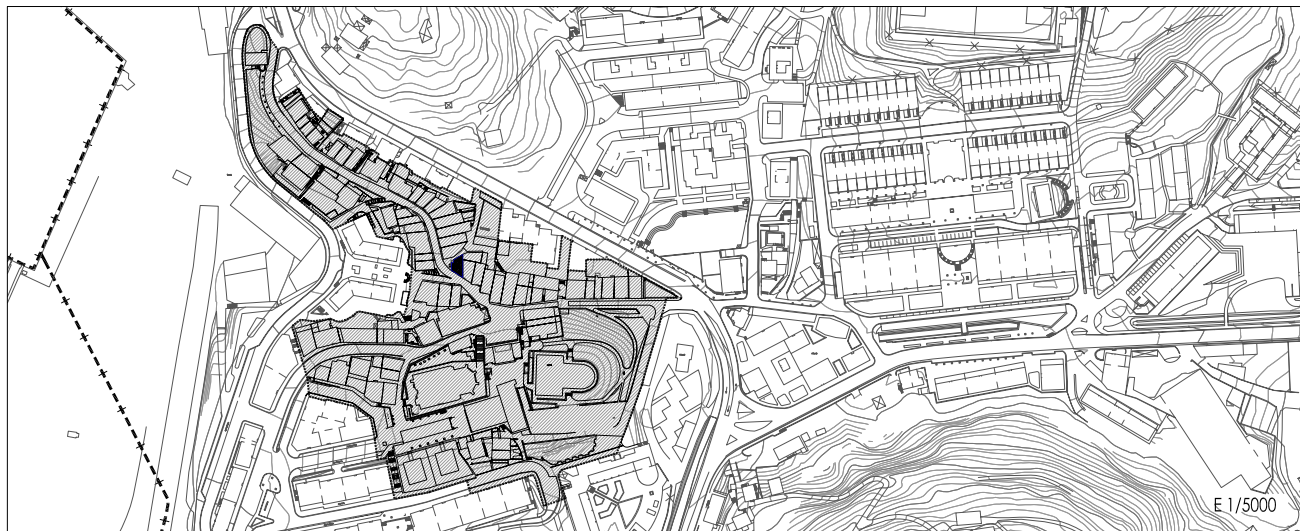


KALE NAGUSIA, 8. CASA ARGIÑENEA

UNIDAD EDIFICATORIA

E-15

### 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 irregular sobre parcela o lote gótico al borde de una manzana lineal, con tipología tradicional de "casa urbana" y diversos elementos estructurales, constructivos, compositivos y formales de interés. Alinea su frente principal a Kale Nagusia en lo que fue el camino hacia Pasai Donibane y su cierre lateral al cantón de Atzekoate, o antiguo acceso secundario al recinto urbano medieval. Desde éste tiene un patín en piedra que llega a la planta primera. La parte trasera de la edificación es un añadido que ocupa lo que fue un espacio libre de la parcela vecina el cual carece de valor arquitectónico o patrimonial.

#### 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 muros, escalera, suelos de pisos, balcones y cubierta. Carece de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- **Adecuación del Acabado General**  
Regular. Tratamiento de fachadas y balcones.

#### I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

**Casa Argiñenea.** Edificio de planta trapezoidal que ocupa el testero de una manzana medieval por lo que resuelve su cubierta a cuatro aguas. No obstante como es tradicional, mantiene la tipología de fachada principal y trasera, y muros de carga medianeros. En la pared vista hacia el cantón, sólo aparecen pequeños huecos, así como una puerta de acceso a las plantas superiores, para lo que se dispone adosada una escalera o patín en piedra.

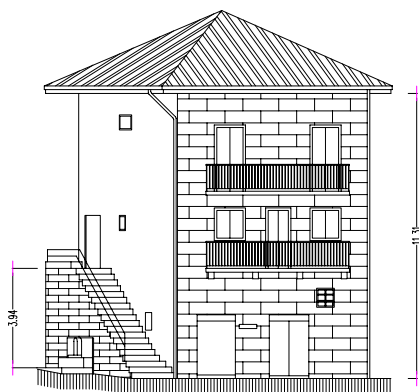
Fachada principal de sillería, con balcones corridos de forja en 1º y 2º piso sobre canes labrados de piedra y composición simétrica de huecos. La trasera totalmente modificada, vuela sobre el cantón.

La edificación principal en origen de reducido tamaño, fue ampliada con un cuerpo edificado que ocupa la parte trasera de esta parcela y de la vecina, siendo ésta una construcción sin ningún interés o valor arquitectónico.

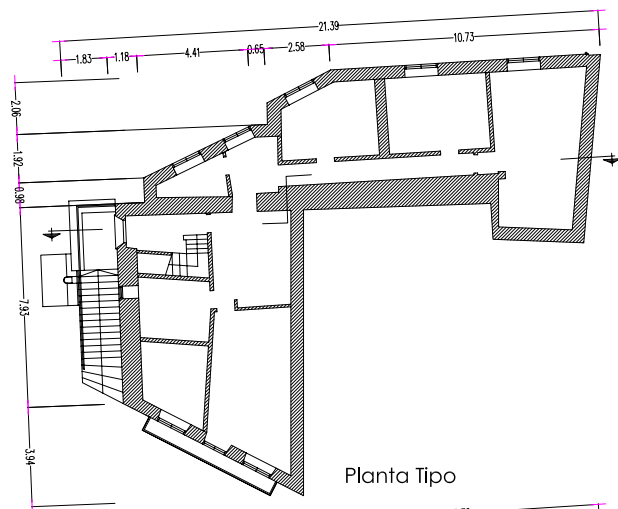
#### I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



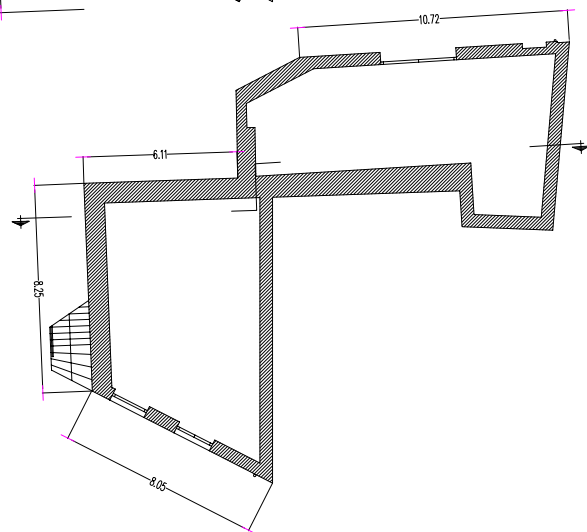
Alzado Trasero



Alzado Principal



Planta Tipo



Planta Baja

E 1/300



## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando respecto a la edificación original aquellas intervenciones de rehabilitación y/o reforma necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos y al mismo tiempo, posibilitar distintas intervenciones de rehabilitación (incluida la demolición) a realizar en el añadido trasero hoy unido a la construcción que ocupa la trasera de la casa Maripoxa enea, al objeto de lograr una mejor integración en el área de la edificación resultante.

### 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 protegida en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, incluida configuración y tipología de cubierta (a cuatro aguas). Se consolida así mismo el cuerpo ocupado por el añadido trasero, con cubierta a un agua en la parte trasera, según gráfico 2) si bien se permite su reducción (con idéntica configuración) volumétrica y su eliminación total.

#### ▪ 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** (Sólo la edificación original con frente a Kale Nagusia)

#### ▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Edificación principal: **Restauración Conservadora, Consolidación, y Reforma** en sus apartados b) referido a escaleras (con excepción del patín de piedra exterior) y a)- .

Resto de la edificación: **Demolición, Consolidación, Reforma y Sustitución.**

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

#### ▪ Elementos a proteger

Edificio principal en su conjunto (incluido el muro de cierre original ahora embutido en la edificación), con su actual organización tipológica, configuración volumétrica y alineaciones. Consecuentemente, se respetarán sus elementos constructivos, tipológicos, estructurales y formales, así como de valor histórico, estilístico y patrimonial, entre ellos los expresados en los apartados I.2 e I.4. Lotización medieval.

#### ▪ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

Tipo 1: Tipología, configuración y tamaño de los huecos de la fachada trasera del anejo hacia Atzekoate.

Tipo 2a: Tratamiento exterior de la fachada trasera hacia Atzekoate.

### Condiciones de uso, dominio y edificación

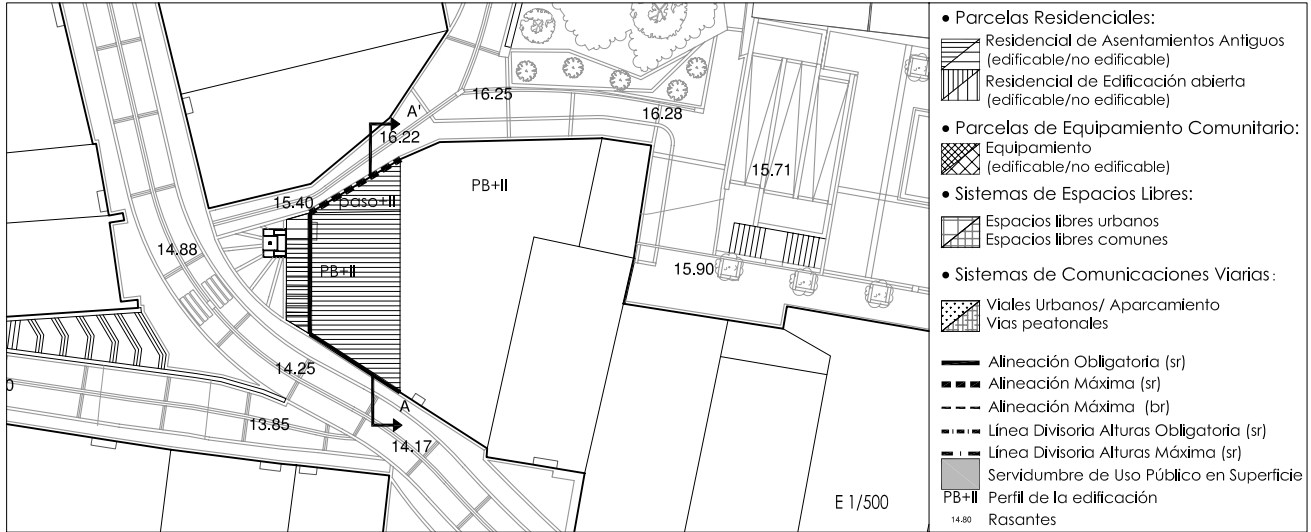
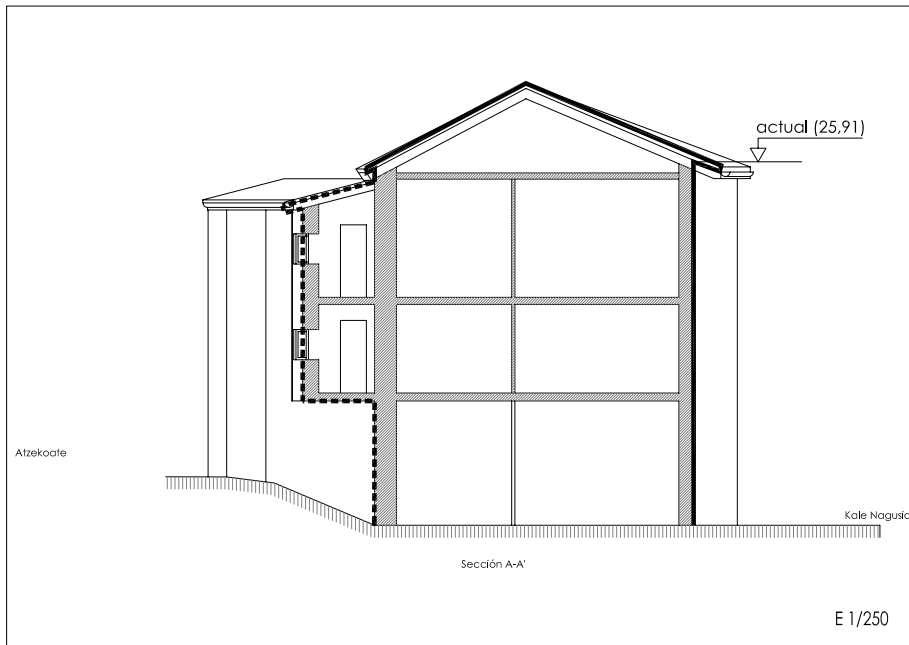


Gráfico 1. PLANTA



### Condiciones de la cubierta:

Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)-actual  
 Tipología: a cuatro aguas (actual) en la edificación protegida, a un agua en el añadido trasero.

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

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

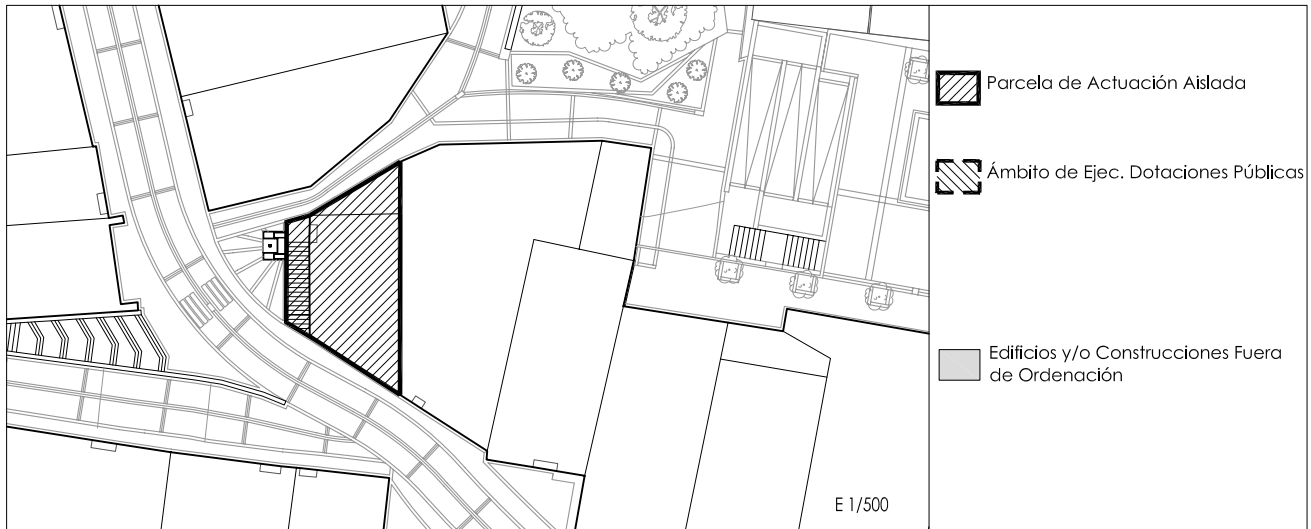


Gráfico 3. PLANTA