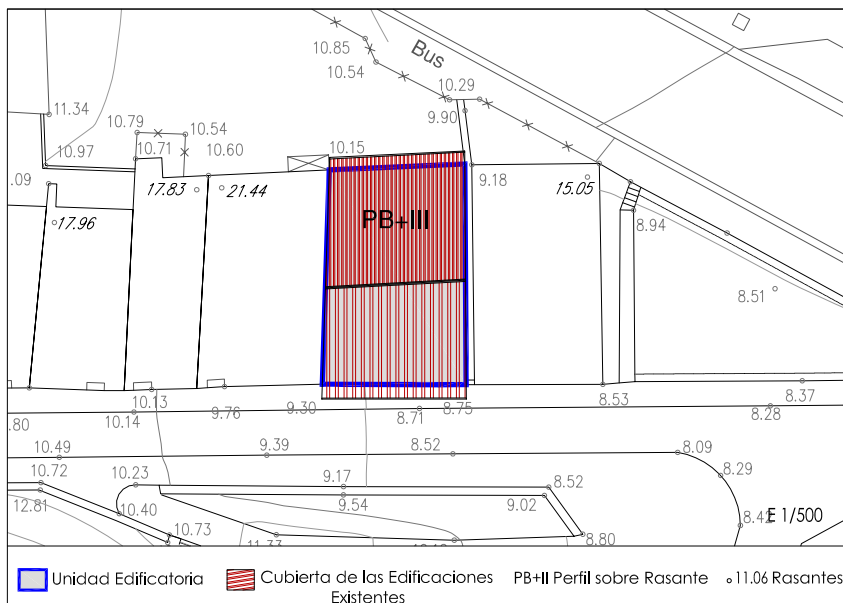
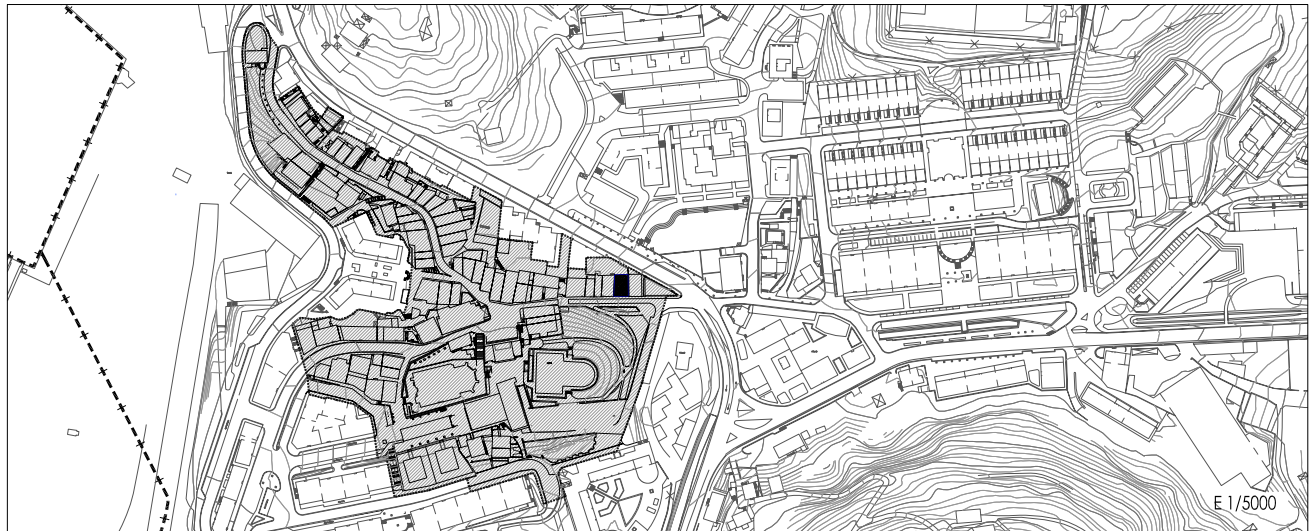




ZUBITXO KALEA, 11

UNIDAD EDIFICATORIA **E-3**

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

Edificio sin interés: Indiferente. Edificio construido en la primera mitad del siglo pasado, carece de interés arquitectónico especial aunque se encuentra sin embargo en cierta forma integrado respecto a Zubitxo kalea.

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 escalera, cubierta y humedades en planta baja. Carece de ascensor.
- **Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad**
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes. Posee espacios interiores con poca iluminación y ventilación.
- **Adecuación del Acabado General**
Regular. Tratamiento de fachadas principal y trasera.



II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación y/o sustitución de la edificación existente, propiciando aquellas intervenciones encaminadas tanto a alcanzar los niveles de adecuación precisos, como a lograr una mejor integración en el área de la unidad edificatoria 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 existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, 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 ese caso, deberá disponerse una cubierta a dos o tres aguas sustituyendo a la actual, de acuerdo a las condiciones recogidas en el gráfico 2.

▪ 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 **Indiferente** (sin protección).

▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Consolidación, Reforma (c/ Demolición parcial), y Sustitución.

(Todas ellas excepto la **Sustitución** con carácter de **Rehabilitación**).

▪ Elementos a proteger

No existen

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

Tipo 1: altura de la edificación.

Tipo 2a: tratamiento de fachada. Antepechos de balcones.

Condiciones de uso, dominio y edificación

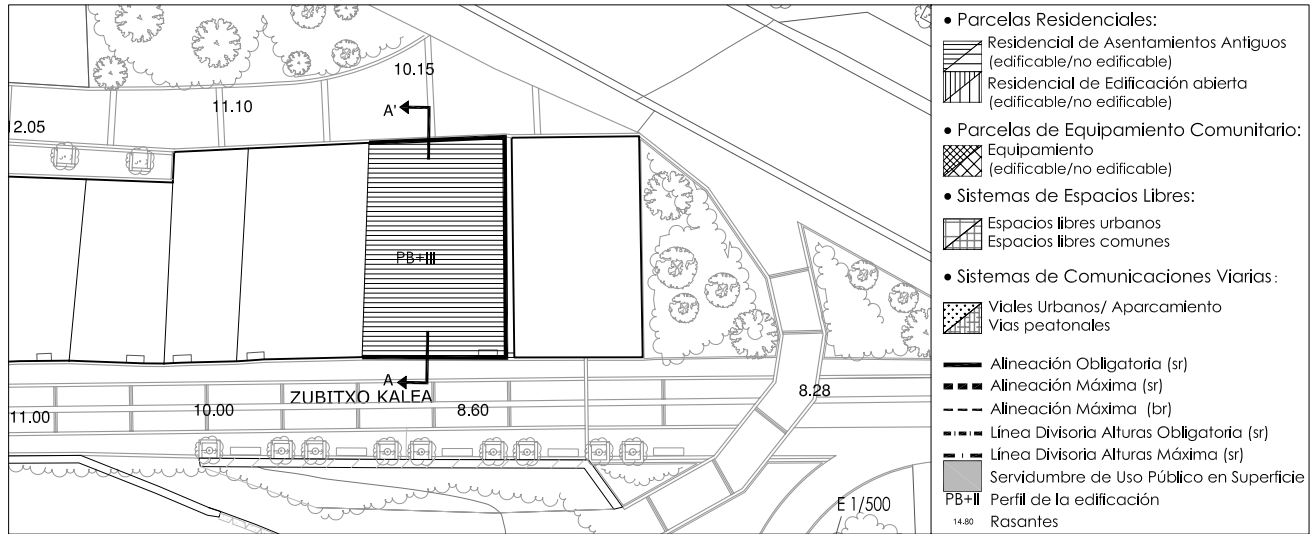
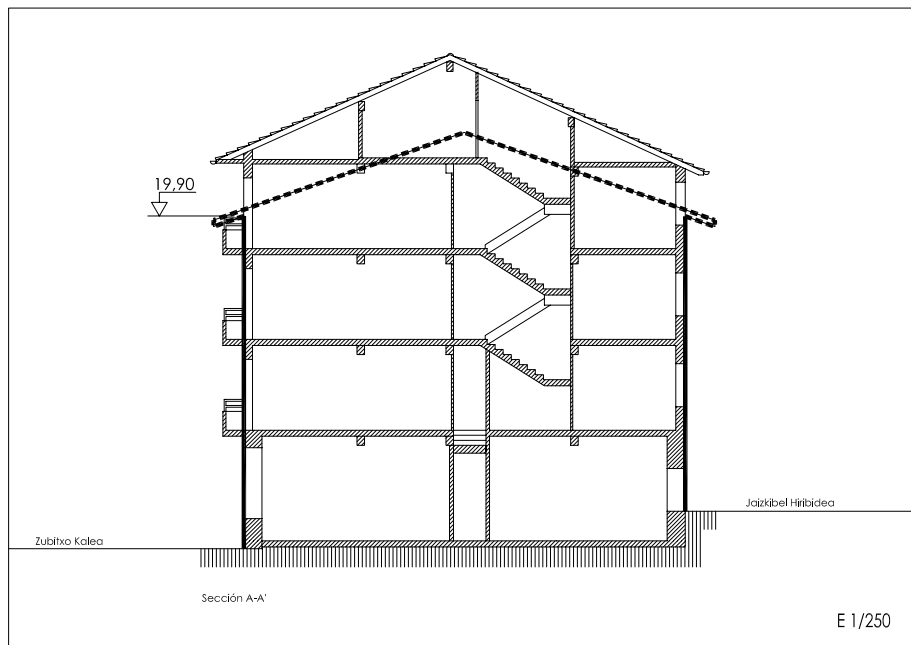


Gráfico 1. PLANTA



Condiciones de adecuación de la cubierta:

Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)
 Pendiente máxima: 35 %
 Vuelo máximo de alero: (s/art. 36.7 O.G.)
 Tipología: dos ó tres aguas
 Cumbreira: Paralela a fachadas principal y trasera

- Envoltente Obligatoria
- - - Envoltente Máxima
- ▽ Cota de Alero

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

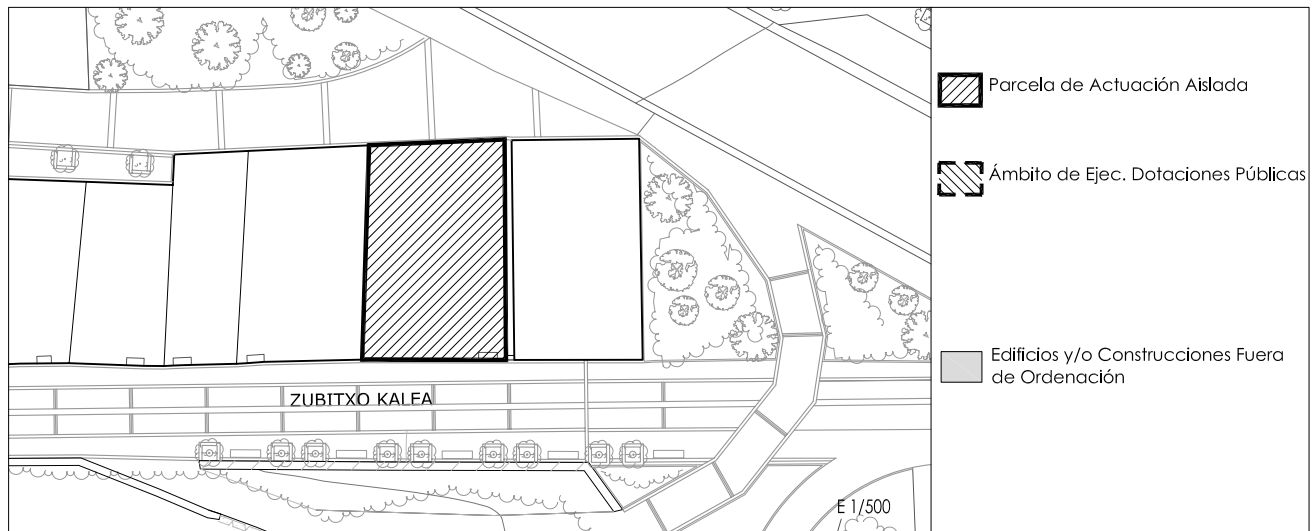


Gráfico 3. PLANTA