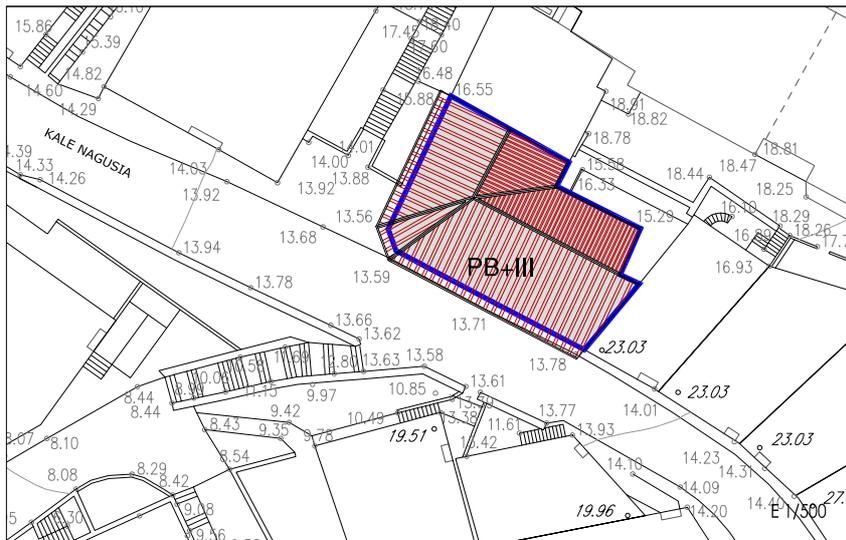
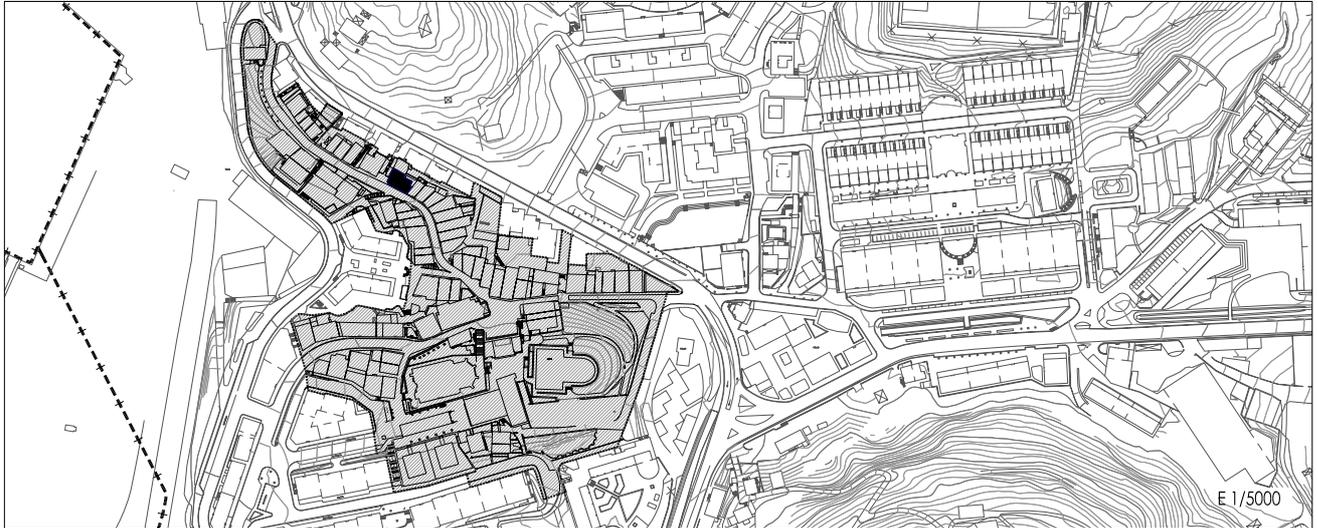




KALE NAGUSIA, 26. CASA LORE ETXEA

UNIDAD EDIFICATORIA **F-2**

## I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



### 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 en esquina, propia de la arquitectura de manzana de ensanche de principios del siglo pasado, totalmente ajena a las características de la arquitectura entre medianeras del casco histórico, que altera la trama tradicional y distorsiona el eje lineal principal que marca Kale Nagusia, al introducir una "calle" o paso transversal al que otorga el mismo valor jerárquico.

### 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. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
Bien
- Adecuación del Acabado General  
Regular. Tratamiento de fachada trasera, balcones de fachada principal.



## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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

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.

Readecuación del fondo de la edificación y del espacio libre resultante.

### II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### ▪ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración.

Agregación de parcelas: Autorizada con la unidad edificatoria F-01 para despues segregar de acuerdo a las ordenanzas, previa redacción de un estudio de detalle. Autorizada la incorporación del espacio público para obtener las alineaciones obligatorias previstas en caso de sustitución.

Segregación de parcelas: Autorizada. Condiciones de parcelación: frente mínimo a kale Nagusia 7,5 m; superficie mínima 80 m2.

#### ▪ 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)

Será obligatoria una readecuación de la edificación acorde a lo recogido en el gráfico 2. La intervención se ajustará en todo caso a las condiciones de forma establecidas en el Capítulo 5-Título II de las Ordenanzas Generales del presente P. E. R.. La nueva edificación, deberá ser resuelta compositiva y volumétricamente como si se tratara de dos construcciones independientes, con el acceso por Kale Nagusia, donde las fachadas quedarán tratadas como principales quedando prohibida la composición en esquina.

Se podrá estudiar una solución para la instalación de ascensor/escalera exterior en la fachada trasera de la edificación, siempre que sea conjunta con alguno de los edificios vecinos. En este caso se deberá redactar un estudio de detalle que abarque al menos las traseras de las u. edificatorias F.2,F3,F4 y F.5

#### ▪ 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.

Parcela de Actuación Aislada. En caso de Sustitución, si resultara necesario para la materialización de la solución propuesta, se tramitará un expediente de Reparcelación.

### II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

#### ▪ Grado de protección

Edificación **Discordante**.

#### ▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Conservación y Ornato y Sustitución.**

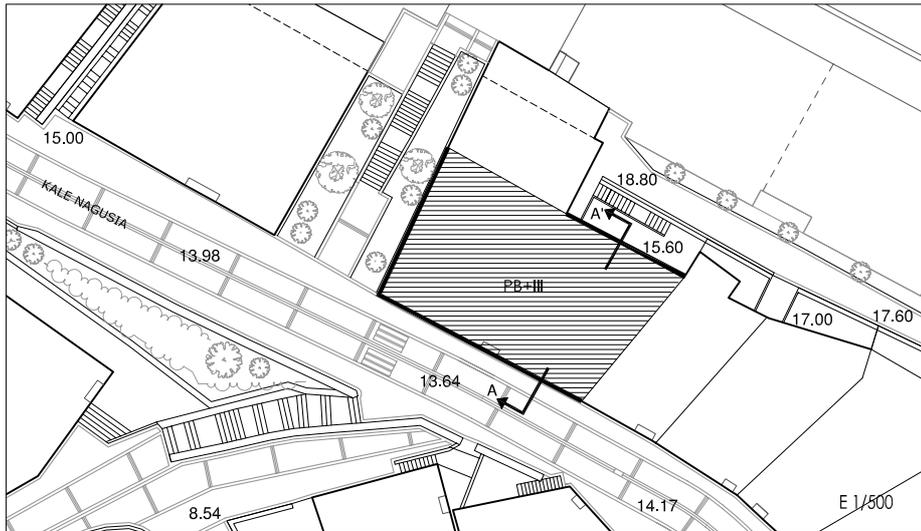
(Todas ellas con carácter de **Rehabilitación**)

#### ▪ Elementos a proteger

No existen

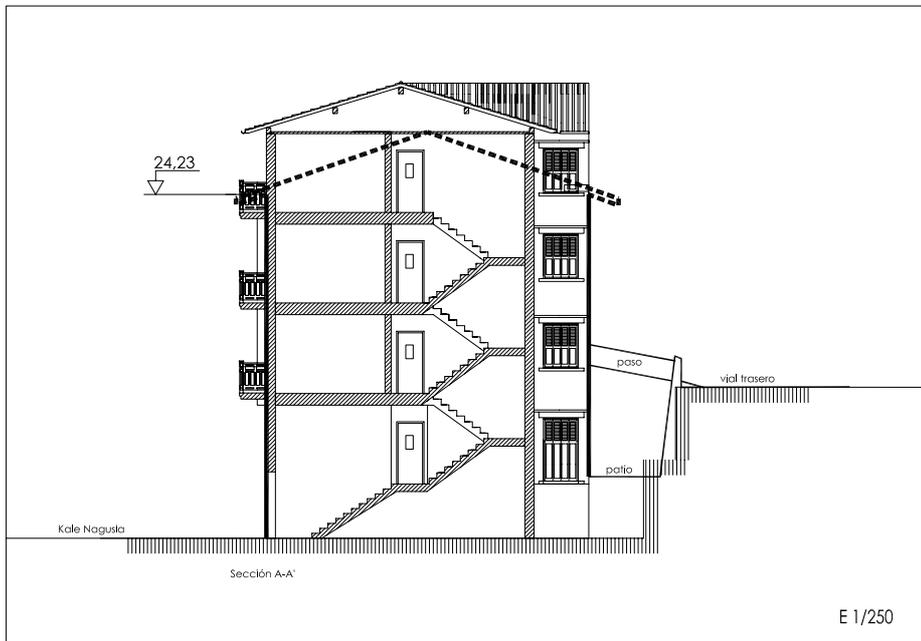
#### ▪ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

### 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+II Perfil de la edificación
- 14.80 Rosantes

Gráfico 1. PLANTA



### Condiciones de adecuación de la cubierta:

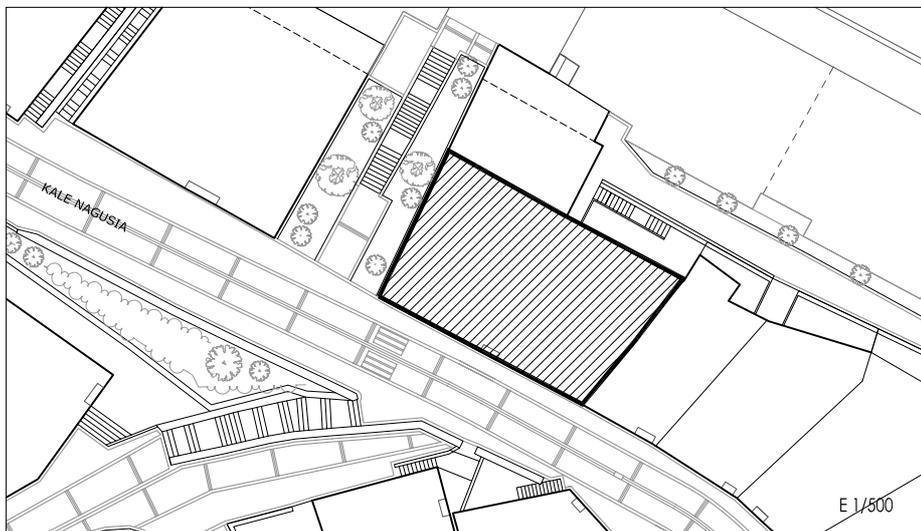
Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)  
 Pendiente máxima: 35 %  
 Vuelo máximo de alero: (s/art. 36.7 O.G.)  
 Tipología: dos ó tres aguas  
 Cumbre: paralela a fachadas principal y trasera

- Envolverte Obligatoria
- Envolverte Máxima
- Cota de Alero

E 1/250

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

E 1/500

Gráfico 3. PLANTA