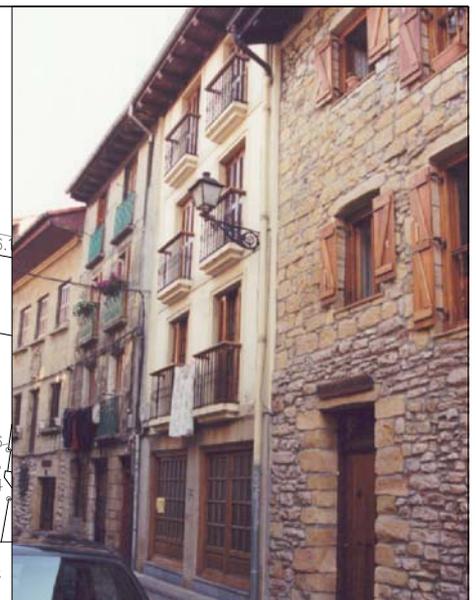
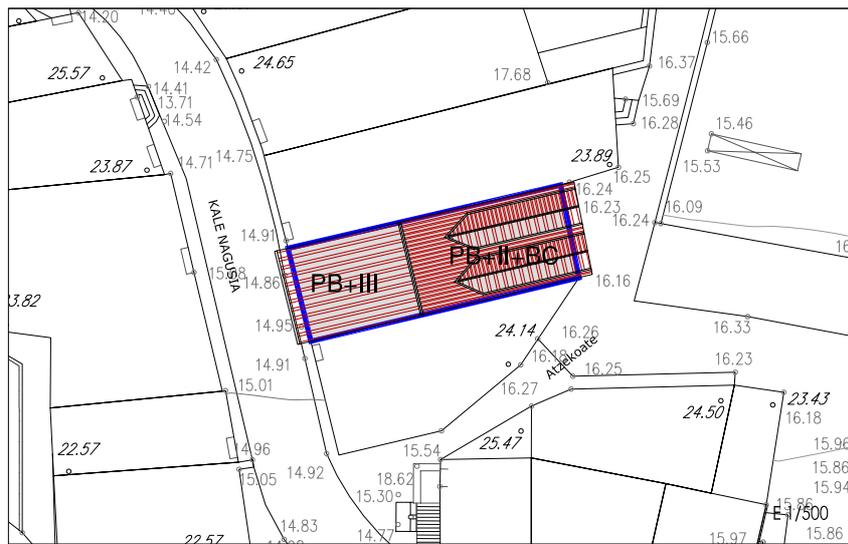
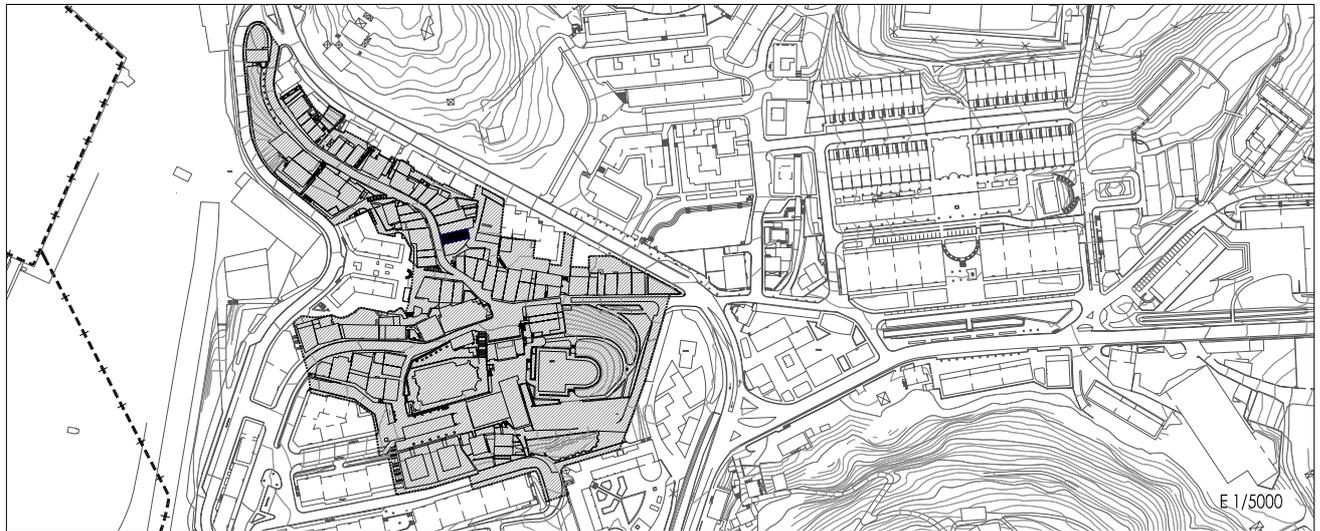




KALE NAGUSIA, 12. CASA LABEA

UNIDAD EDIFICATORIA **F-9**

## 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.** Ocupa una parcela entre medianeras correspondiente a la trama medieval. Aunque en su momento fue catalogada por las NN. SS., ha sido totalmente remodelada y en la actualidad carece de interés arquitectónico. Aunque con algunos elementos inadecuados, se integra en cierta medida en la escena urbana del Casco Antiguo.

### 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. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- Adecuación del Acabado General  
Bien



## 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. No obstante lo anterior, podrá disponerse una solución de acuerdo a lo recogido 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, Demolición Parcial, Reforma, y Sustitución.**

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

#### ▪ Elementos a proteger

Lotización medieval.

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

Tipo 1: Buhardillas de cubierta trasera.

### Condiciones de uso, dominio y edificación

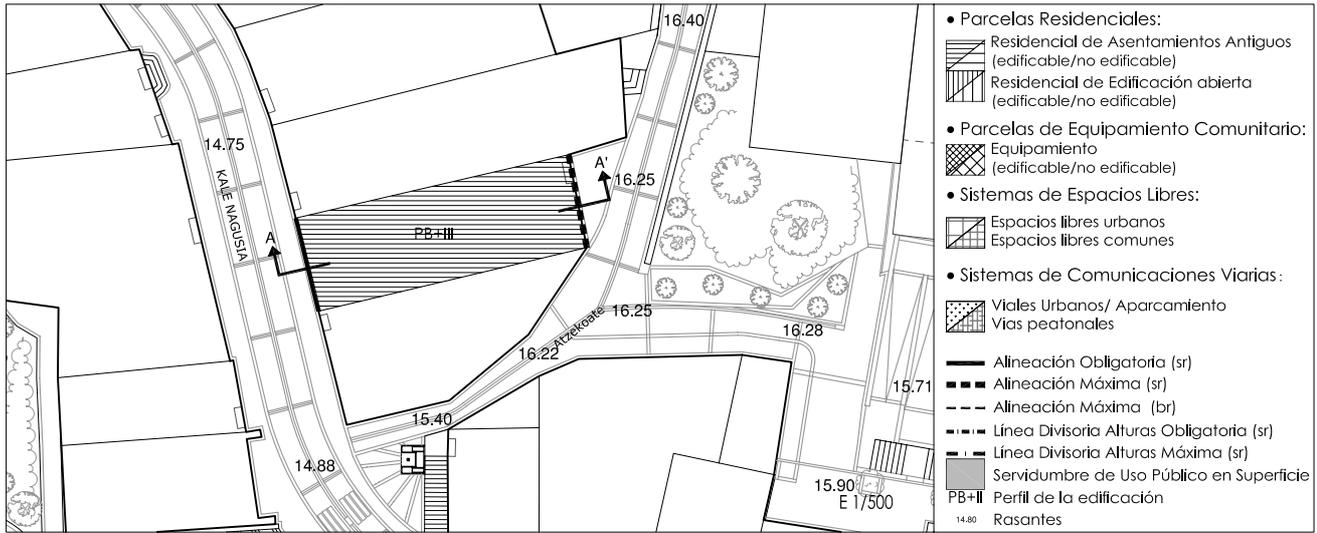


Gráfico 1. PLANTA

### Condiciones de adecuación de la cubierta:

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

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

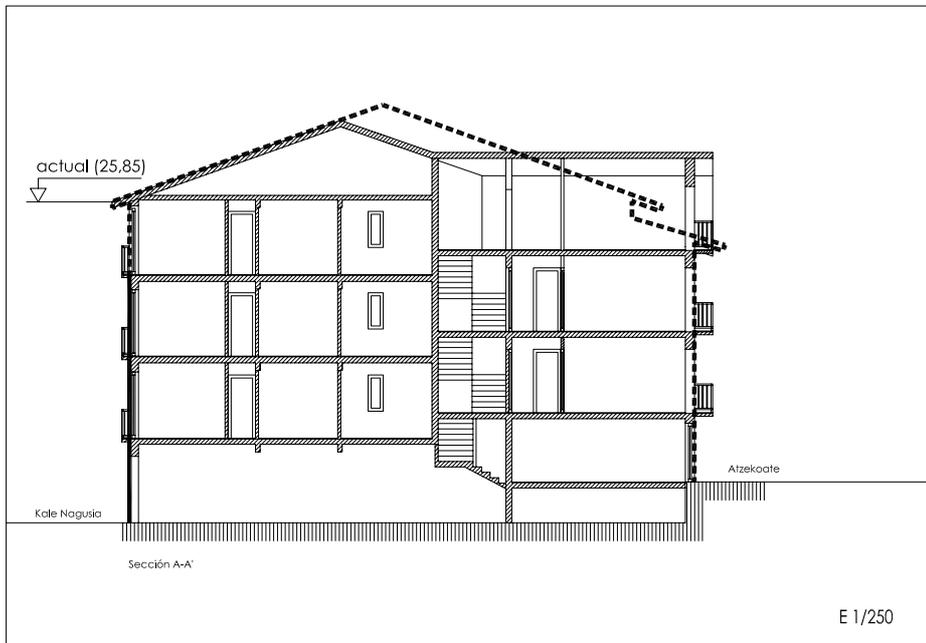


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

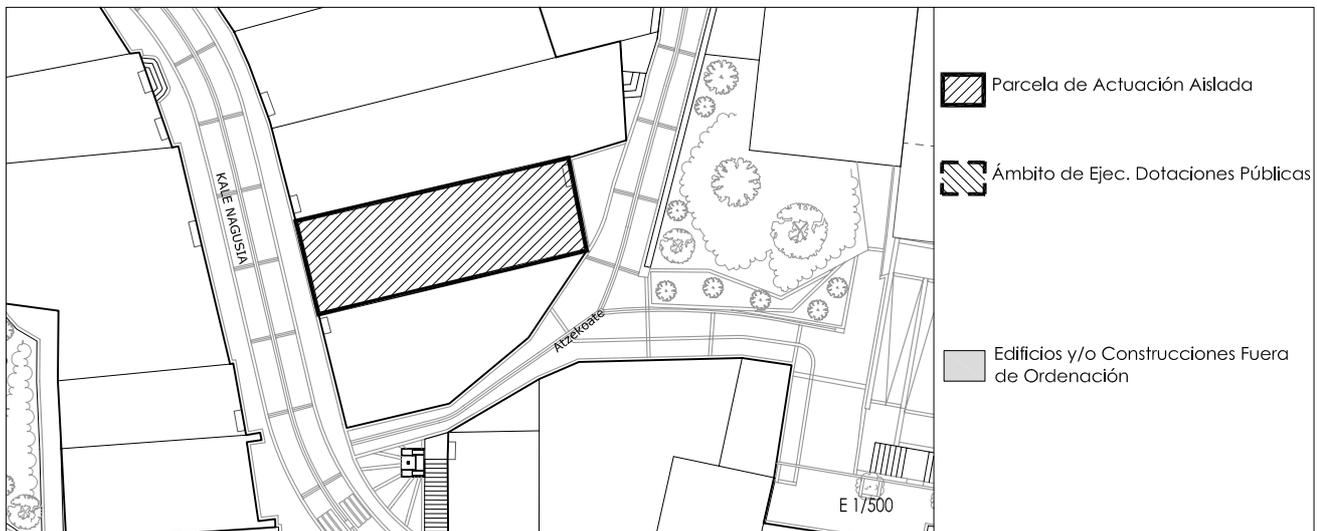


Gráfico 3. PLANTA