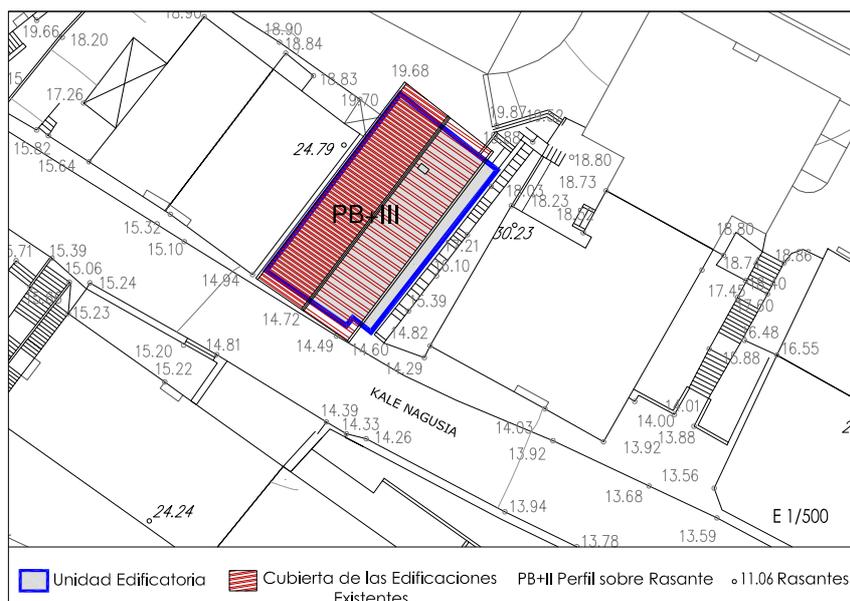
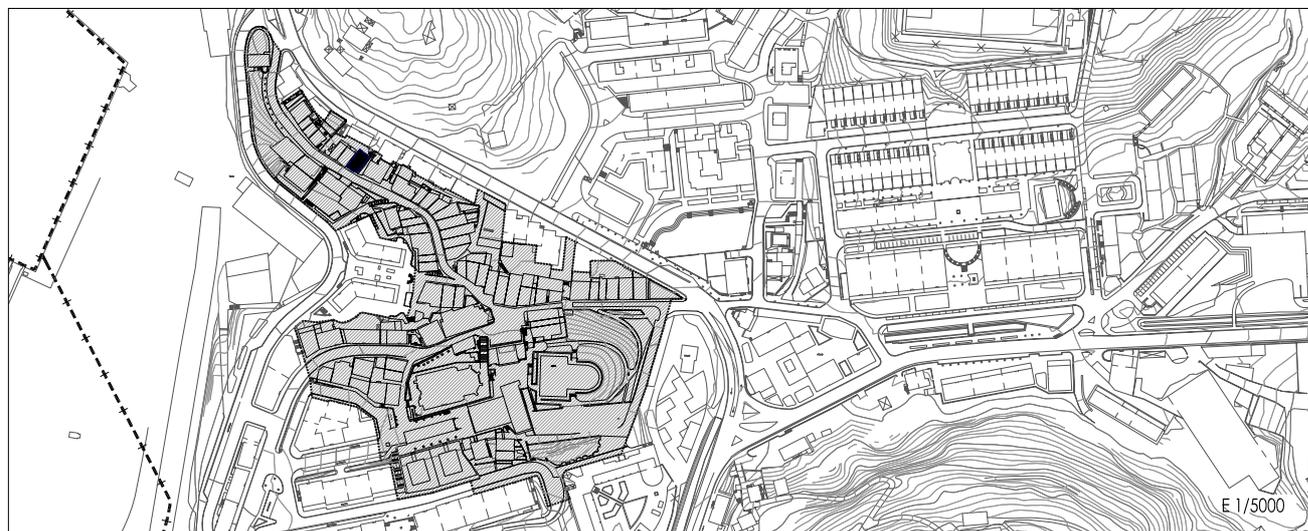




KALE NAGUSIA, 30. CASA URBIETA ENEA-PIKANDIA ENEA

UNIDAD EDIFICATORIA **G-2**

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. edificación exenta de planta rectangular, situada en las afueras de primitiva trama urbana. Mantiene diversos elementos estructurales, constructivos, compositivos y formales de interés. Próxima a los arquetipos de la arquitectura rural tradicional, presenta no obstante fachada frontal principal hacia kale Nagusia con composición regular de huecos, lo que junto al tamaño de la parcela, y volumen edificado similar a las del resto de la trama urbana medieval, la acercan a los tipos urbanos.

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, suelos de pisos, escalera y cubierta. 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 y balcones.

I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

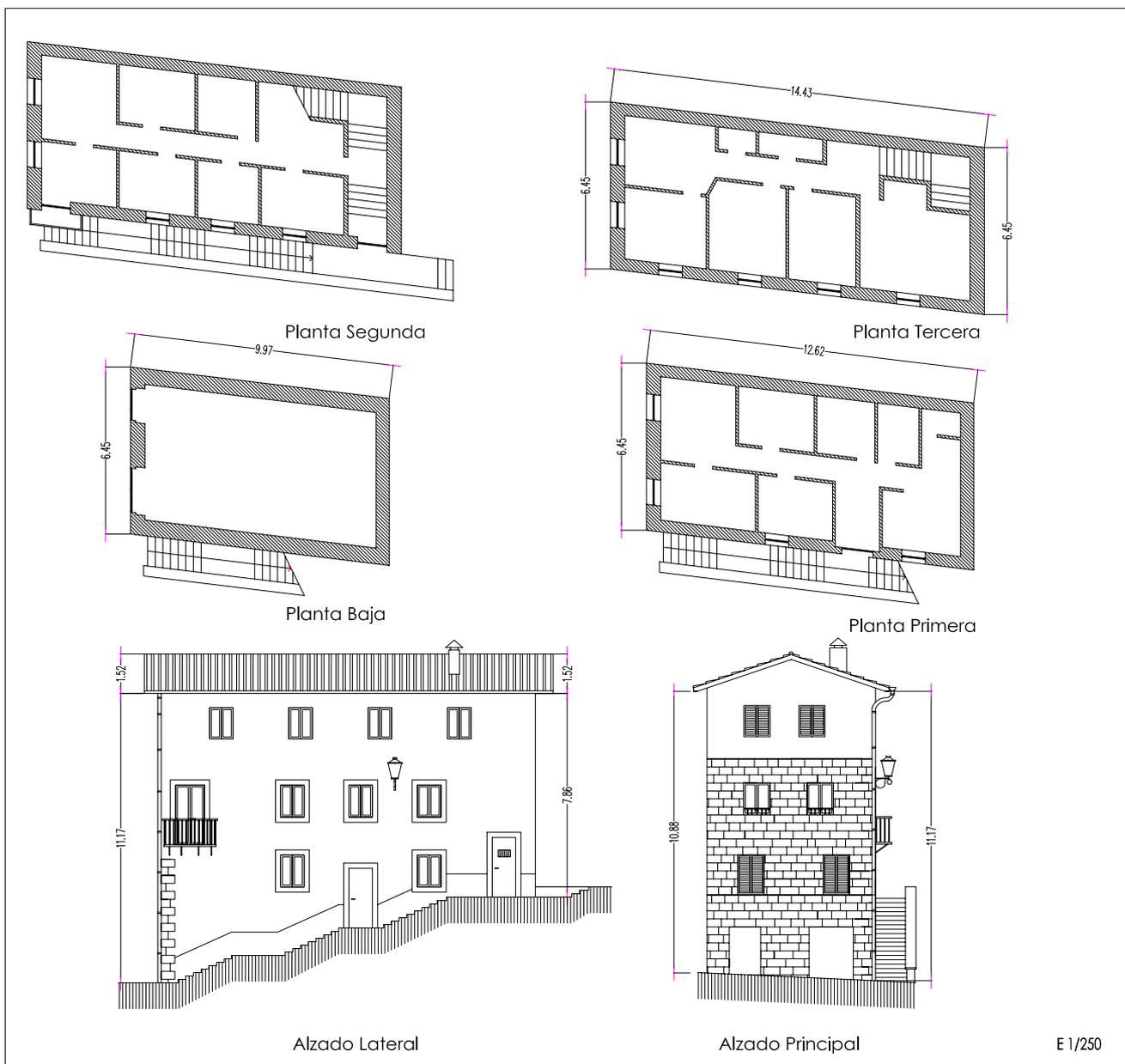
Casa Urbietta Enea- Pikandia-Enea. Edificio de planta rectangular de tipología aislada, aunque en su fachada lateral derecha mantiene sólo un pequeño espacio libre con la casa contigua. Está situada en el antiguo camino de la Costa hacia Pasai Donibane en la prolongación de kale Nagusia.

La construcción de planta casi rectangular, se adapta a la topografía del terreno: a la planta baja, se accede directamente desde K. Nagusia, y a las viviendas de las plantas altas se llega de forma independiente por una escalera de piedra exterior con desarrollo lineal, que aparece adosada a la fachada lateral izquierda. Desde la última planta se accede al desván (convertido posteriormente en una planta más) a través de una escalera interior. La cubierta es a dos aguas con muro piñon hacia las fachada principal y trasera. Estructura de muros de carga con forjados y cubierta de madera.

Fachada principal: muros de sillería con huecos adintelados en piedra excepto en el último piso añadido que está revocado. La simetría de la fachada principal contrasta con la composición irregular de la fachada lateral. A la altura de la planta baja, en un esquinual aparece una lápida empotrada con la siguiente inscripción: "AQUI MATARON IVANES DE SALABERRIA YENDO SU CASA RUEGAN A DIOS POR EL. A DIEZ Y SEIS DE AGOSTO AÑO 1648".

Resto de las fachadas: mampuesto revocado y encalado. Balcón con elementos de hierro forjado en la fachada lateral de acceso.

I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO





II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando entre otras aquellas intervenciones de rehabilitación y/o reforma necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos.

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.

Planta baja: Se permite el uso de vivienda.

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 tipología de cubierta y organización de fachadas). Se permite no obstante la reducción del volumen edificado (manteniendo su actual tipología) de la planta baja cubierta e incluso su desaparición, por ser ésta un añadido a la construcción original sin especial valor arquitectónico.

■ 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**.

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Restauración Conservadora, Consolidación y Reforma en su apartado a).

Además se permiten las intervenciones de **Reforma con Demolición Parcial**, referida exclusivamente a la última planta.

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

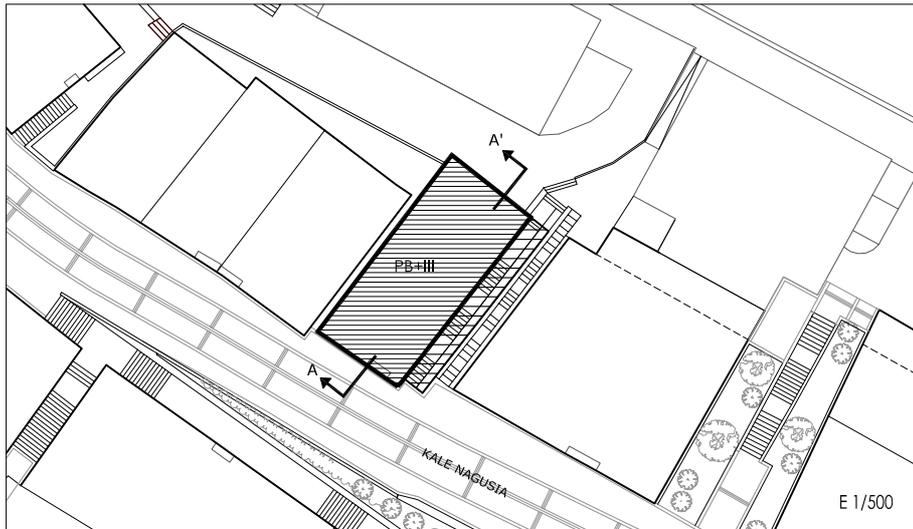
■ Elementos a proteger

Edificio principal en su conjunto, con su actual organización tipológica, configuración volumétrica y alineaciones (a excepción de la última planta). Consecuentemente, se respetarán sus elementos tipológicos, estructurales y formales originales, así como de valor histórico, estilístico y patrimonial, expresados en los apartados I.2 e I.4., con las excepciones indicadas. Lotización.

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

No existen.

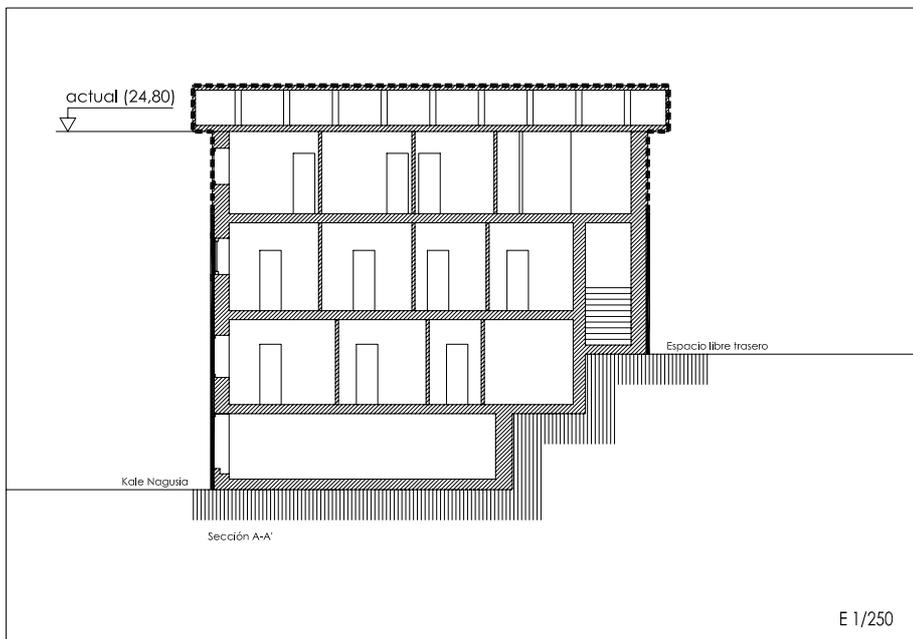
Condiciones de uso, dominio y edificación



- 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

E 1/500

Gráfico 1. PLANTA

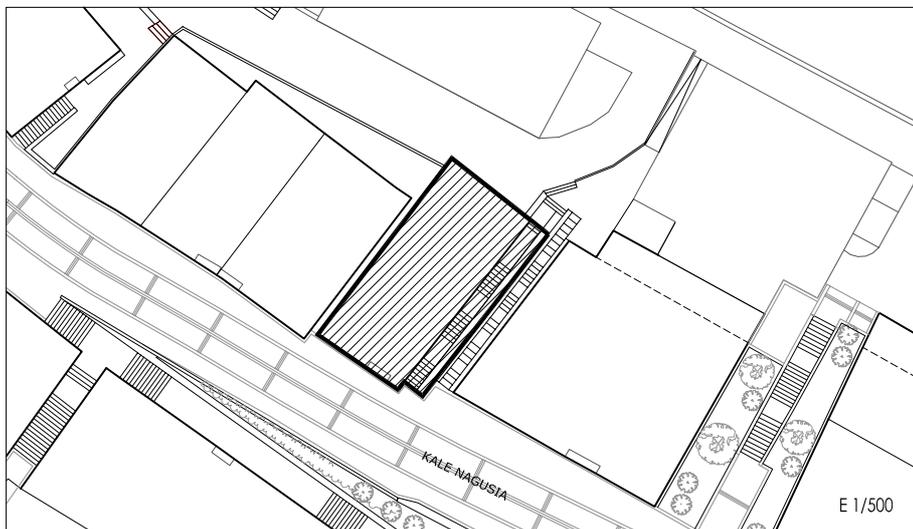


- Envolverte Obligatoria
- - - Envolverte Máxima
- ▽ Cota de Alero

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