

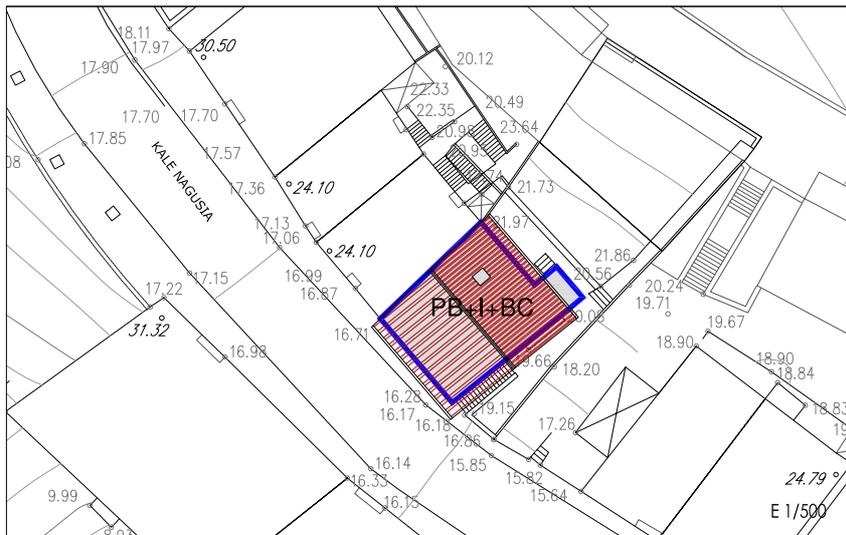
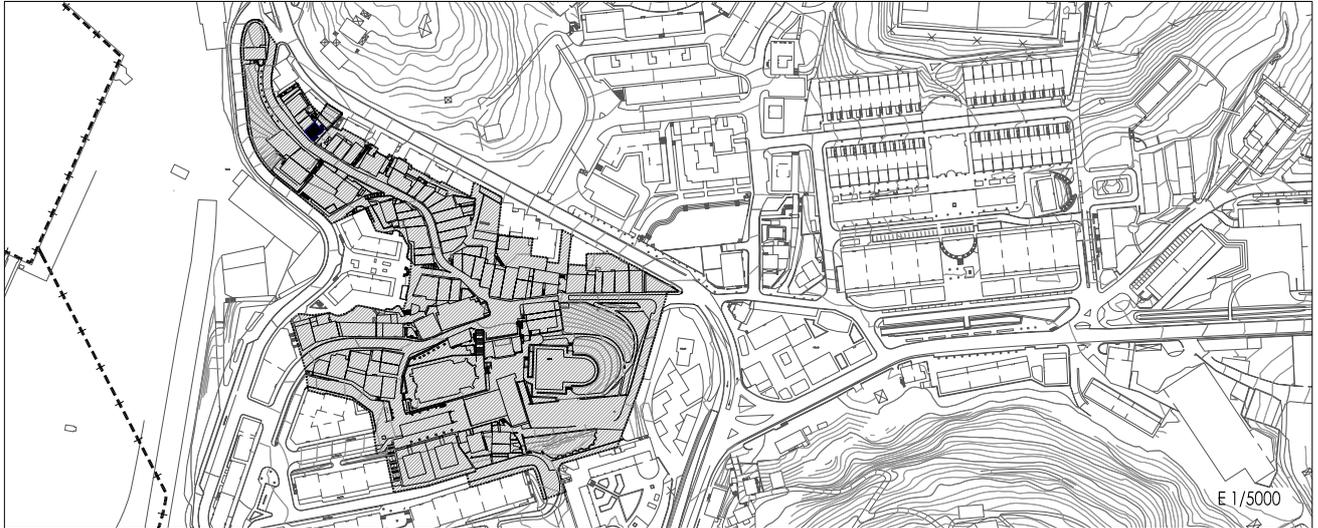


KALE NAGUSIA, 36. CASA PANTXIKA ENEA

UNIDAD EDIFICATORIA

G-7

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 de arquitectura popular, sin valor arquitectónico reseñable, se encuentra correctamente integrado respecto a Kale Nagusia.

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
Bien



II. ORDENACION 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.

Mejora de la accesibilidad y habitabilidad mediante la reconfiguración y adecuación del espacio libre público y privado resultante en la trasera de las edificaciones.

II.2. CALIFICACION PORMENORIZADA

■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración.

Agregación de parcelas: Autorizada, al objeto exclusivo de integrar el espacio libre privado que delimita la edificación y que actualmente pertenece a la U.E.G-06.

Segregación de parcelas: No autorizada

■ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

REGIMEN DE USOS

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.

En el caso de habilitarse una solución común de comunicación vertical exterior, se establecerá una servidumbre recíproca de paso en la zona libre trasera de la edificación.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN (ocupación, altura, tipología de cubiertas y jerarquización de fachadas)

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen.

Se podrá estudiar una solución para la instalación de ascensor y /o escalera exterior en la fachada trasera de la edificación, siempre que sea conjunta con los edificios vecinos. En este caso se deberá redactar un estudio de detalle que abarque al menos las traseras de las U.E. G07 y G-08 y en su caso la del edificio situado en la U.E. G-09.

■ Aprovechamiento 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 EDIFICACION

■ 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**)

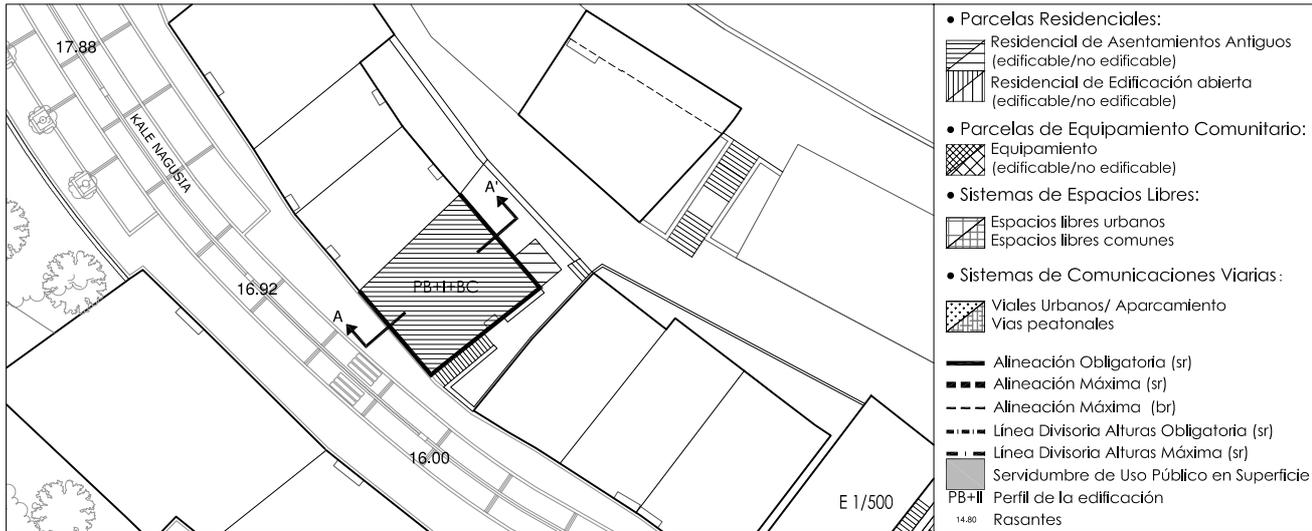
■ Elementos a proteger

No existen

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

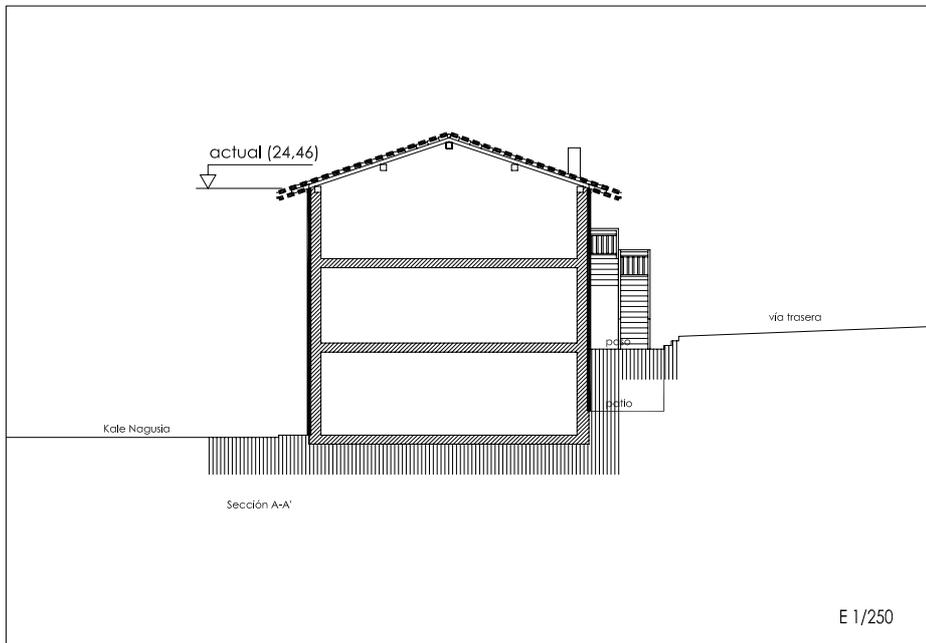
Tipo 1: configuración y tratamiento del espacio libre trasero. Escaleras exteriores de acceso a vivienda.

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:

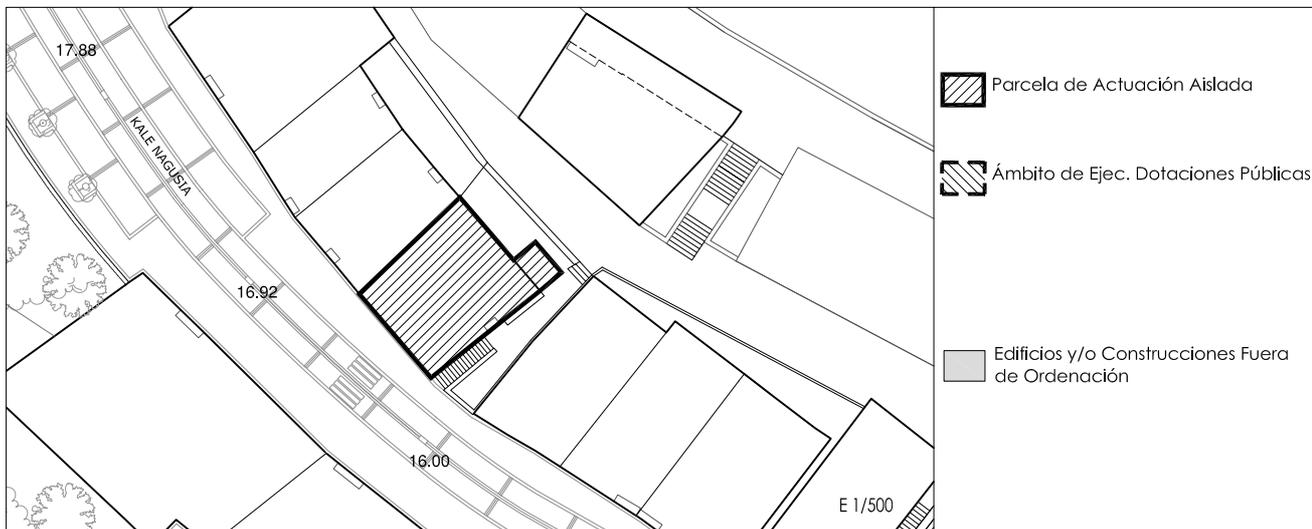
Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)-actual
 Pendiente máxima: 35 %
 Vuelo máximo de alero: (s/art. 36.7 O.G.)
 Tipología: dos aguas
 Cumbre: paralela a fachadas principal y trasera

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

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

Gráfico 3. PLANTA