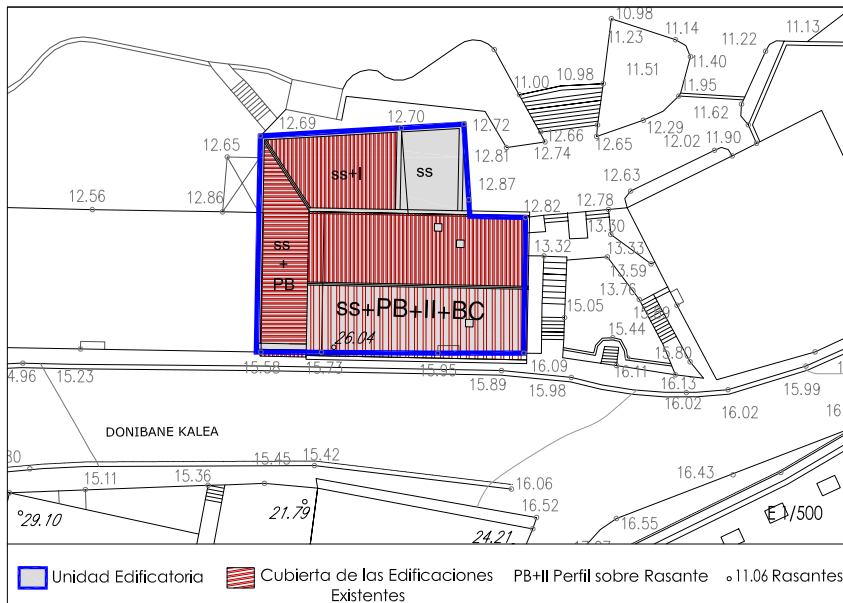
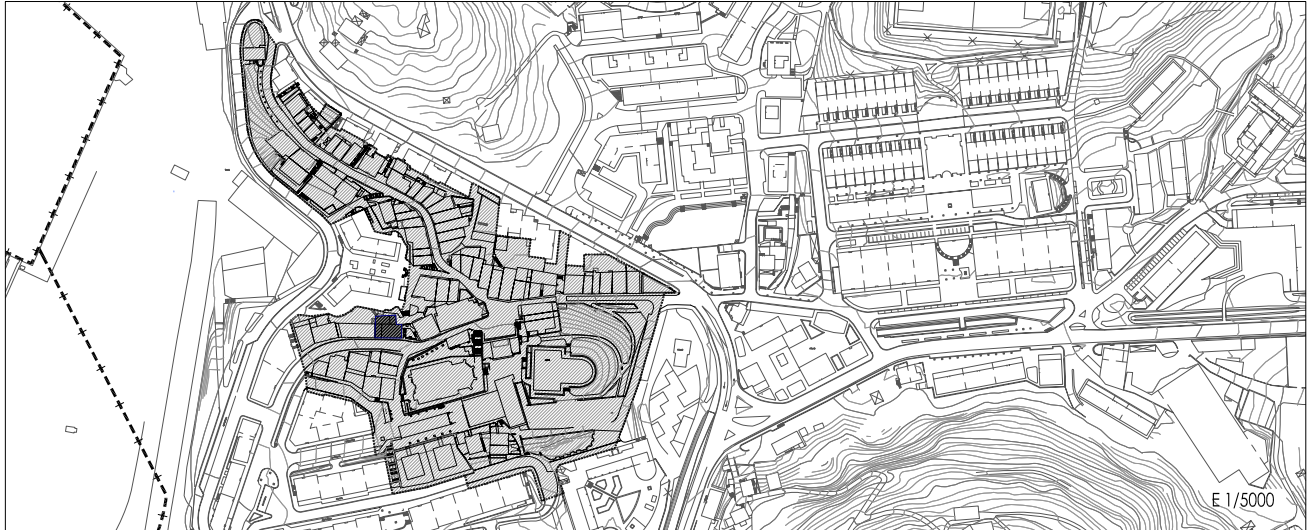




DONIBANE KALEA, 4

UNIDAD EDIFICATORIA **D-4**

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 sin interés arquitectónico alguno, se encuentra sin embargo en cierta forma integrado ambientalmente respecto a Donibane Kalea.

I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA. Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre.

- Adecuación Urbanística
La unidad edificatoria deberá adecuarse urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva
Regular. Presenta deficiencias puntuales en muros, estructura. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- Adecuación del Acabado General
Mal. Tratamiento de fachadas y balcones.



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. Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de una unidad infraedificada con respecto a otras unidades inmediatas a ella sitas en la misma "manzana", se posibilita en esta unidad el incremento de su perfil edificatorio, ligado a la cesión gratuita de la servidumbre de uso público establecida sobre el nuevo cuerpo trasero a construir en sustitución del actual.

II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración a los efectos exclusivamente de posibilitar una ampliación de su superficie que permita materializar la nueva ordenación bajo rasante (semisótano) establecida para la misma.

Agregación de parcelas: No autorizada.

Segregación de parcelas: Autorizada. Condiciones de parcelación: frente mínimo a Donibane kalea 8 m; superficie mínima 100 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.

Planta semisótano: Se permite el uso de garaje con acceso desde Polentzarrene kalea.

Planta baja: se permite una vivienda, manteniendo un local comercial de dimensiones similares al actual.

Se establece una servidumbre de uso público (paso en el nivel del terreno público) en el área indicada en el gráfico 1.

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 posibilidad de materializar una solución de ordenación volumétrica como la establecida en los gráficos 1 y 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). En caso de materialización del incremento de edificabilidad autorizado en esta unidad, será objeto de cesión obligatoria y gratuita la servidumbre de uso público establecida en el gráfico 1. Si resultara necesario, se procederá a tramitar el correspondiente expediente de Reparcelación.

Queda fuera de ordenación (adecuación urbanística) el cuerpo trasero anejo a la edificación principal. Plazo de ejecución del f. o. : 8 años).

II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

■ Grado de protección

Edificación **Indiferente** (sin protección).

■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Consolidación, Reforma (c/Demolición Parcial y Ampliación) y Sustitución.

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

■ Elementos a proteger

No existen

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

No existen

Condiciones de uso, dominio y edificación

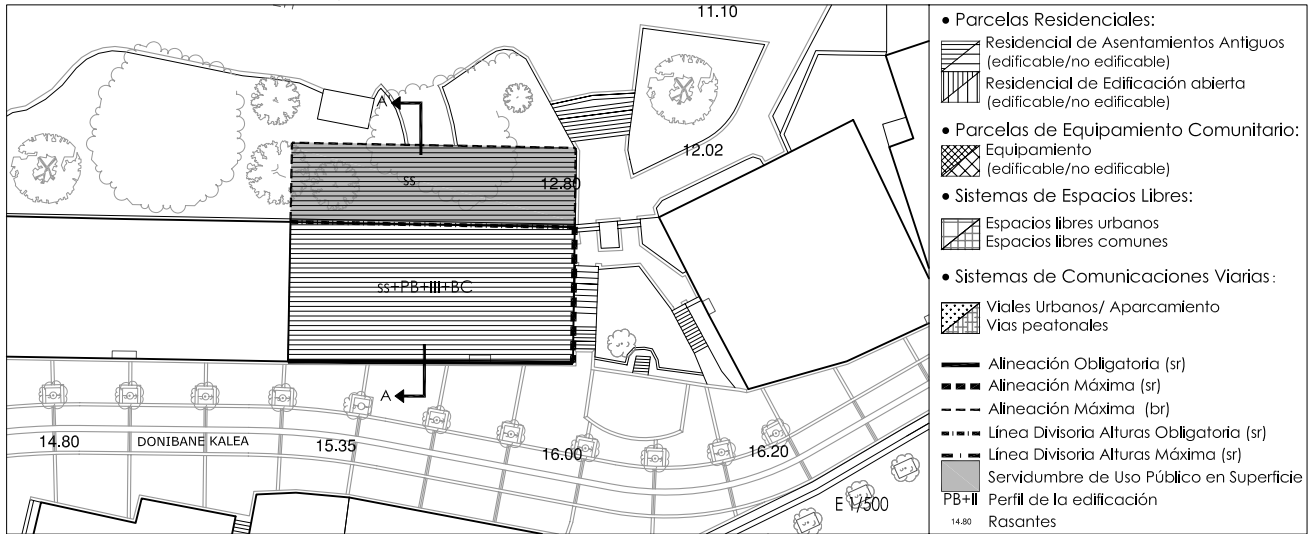
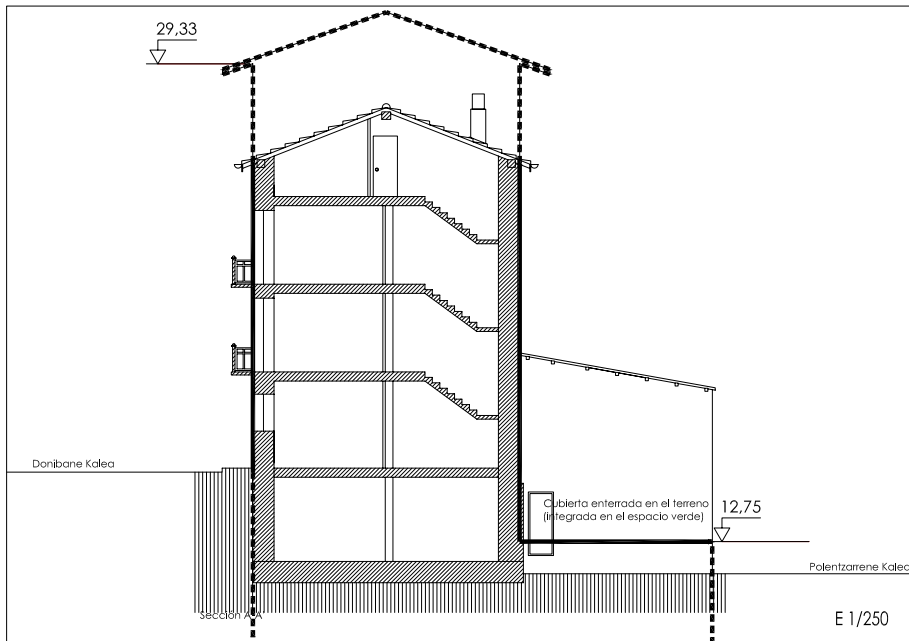


Gráfico 1. PLANTA



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 aguas
Cumbra: Paralela a fachadas principal y trasera

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

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

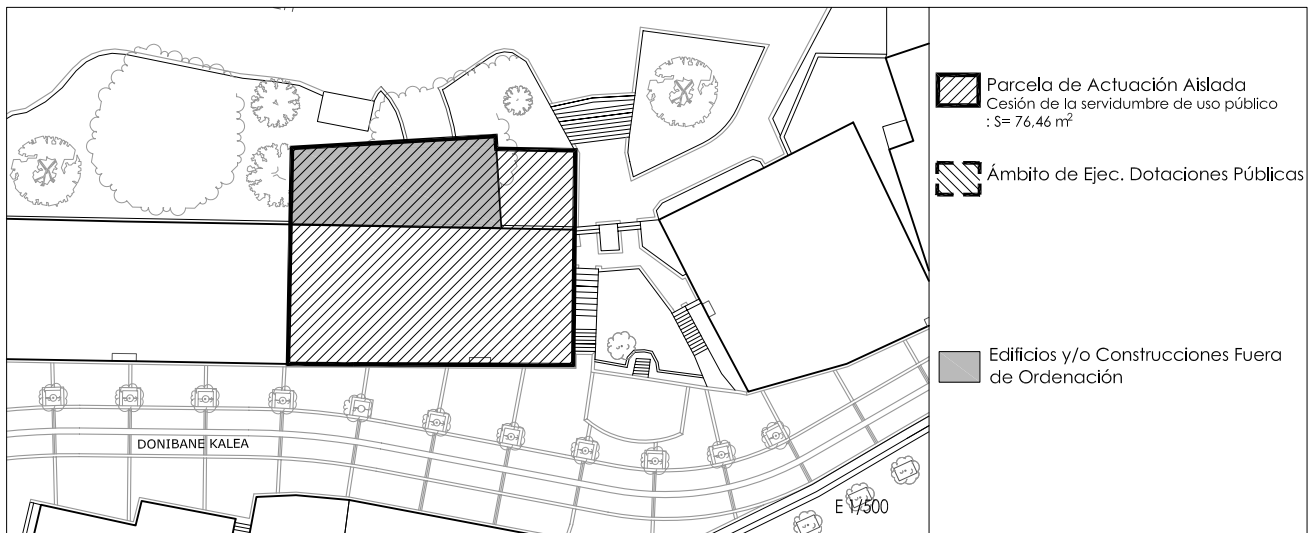


Gráfico 3. PLANTA