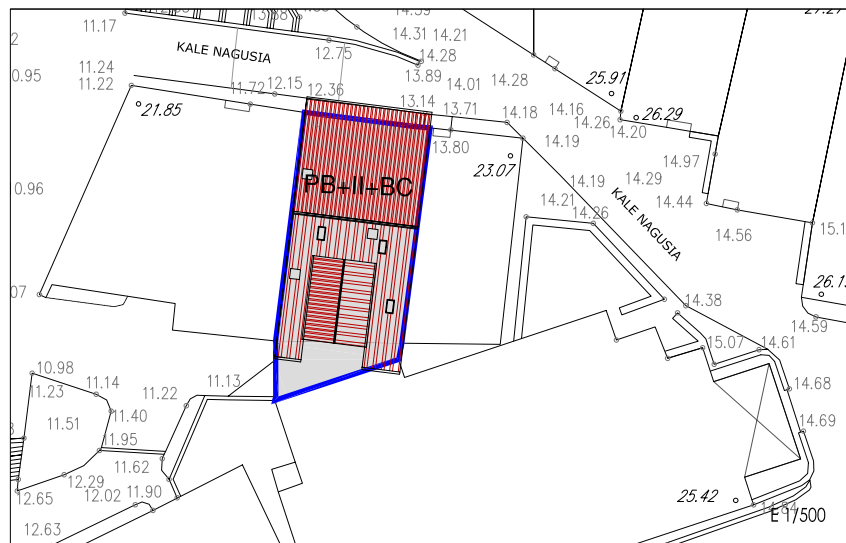
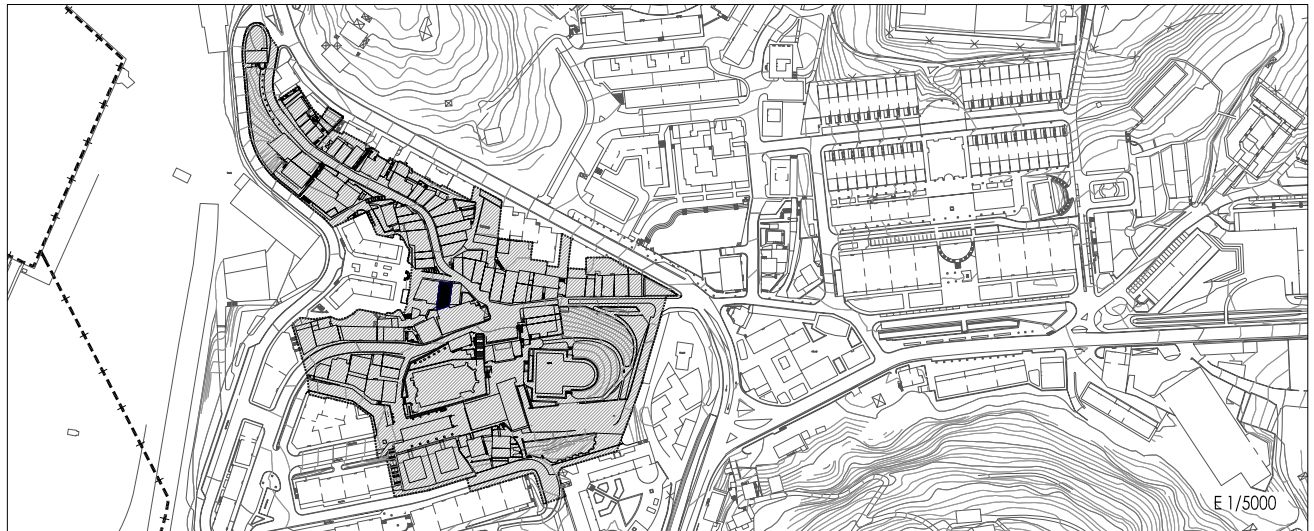




KALE NAGUSIA, 3. CASA GANBOA NAGUSI

UNIDAD EDIFICATORIA **D-7**

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



Unidad Edificatoria
 Cubierta de las Edificaciones Existentes
 PB+II Perfil sobre Rasante
 ◦ 11.06 Rasantes

I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

Edificio con Interés Básico. Edificio de planta rectangular situada sobre la primitiva trama urbana de parcelas medievales, con tipología tradicional de "casa urbana" entre medianeras. Aunque muy modificada, conserva diversos elementos estructurales, constructivos, compositivos y formales de interés. Mantiene la alineación del antiguo cantón de acceso al muelle.

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

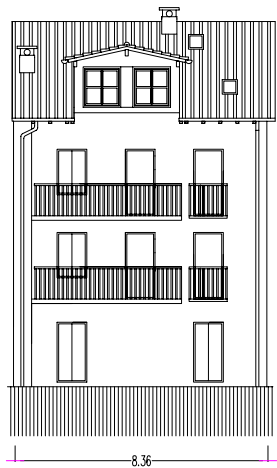
I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

Casa Ganboa Nagusi. Edificio de planta rectangular y tejado a dos aguas. Altura de tres plantas y desván. Muros de sillería en planta baja y de mampuesto con entramado en el resto. Los muros de carga laterales se prolongan en cortavientos, liberando casi 8m de luz. Lo que obliga a la disposición de grandes vigas transversales sobre las que se apoyan los forjados. Esta disposición libera a las fachadas frontal o principal y trasera de las funciones de carga, aligerándolas y permitiendo que las superiores vuelen sobre las inferiores, lo que se resuelve con ménsulas en los muros laterales en forma de talón o cuarto bocel.

Balcón corrido con baranda de madera torneada en planta primera y canes de madera en el frente de las viguetas en fachada principal. El paño sobre éstos queda remarcado en madera con la sobrecarrera del encepado vista sobre las viguetas aunque ésta era originalmente de madera y con mayor sección.

Edificio rehabilitado de forma que en el área de desván la fachada está ejecutada con caravista; el resto y la fachada trasera están revocadas y pintadas. Los huecos de las plantas primera y segunda, ahora con dinteles forrados en madera que sustituyen a la viga original, no guardan correcta proporción con las dimensiones del edificio. En la fachada trasera la continuidad del plano de cubierta queda alterada por el elemento abuhardillado. La solución estructural tradicional se ha imitado pero de forma poco acertada. En el interior se conserva la escalera lineal adosada al muro medianero.

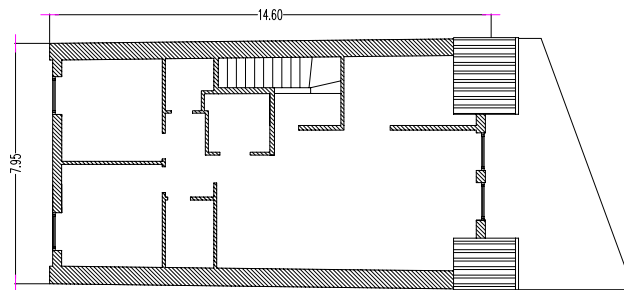
I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



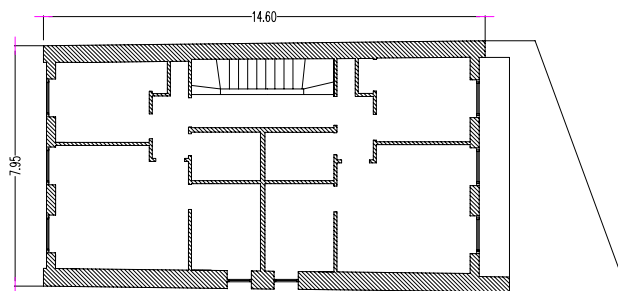
Alzado Trasero



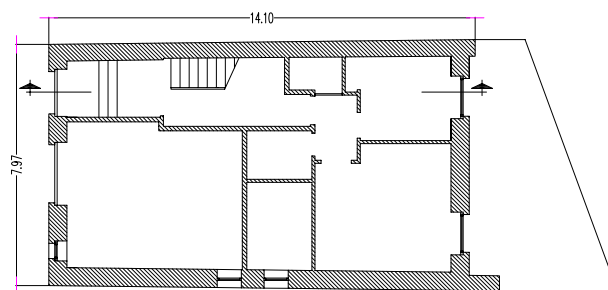
Alzado Principal



Planta Bajocubierta



Planta Tipo



Planta Baja

E 1/250



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.

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 configuración y tipología de cubierta (a dos aguas con cumbrera paralela a las fachadas principal y trasera, según 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 sujeta a **Protección Básica**.

▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

Restauración Científica, Restauración Conservadora y Consolidación.

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

▪ Elementos a proteger

Edificio en su conjunto, con su actual organización tipológica, configuración volumétrica y alineaciones. Consecuentemente, se respetarán sus elementos constructivos, tipológicos, estructurales y formales originales, así como los de valor histórico, estilístico y patrimonial, entre ellos los expresados en los apartados I.2 e I.4, con las excepciones indicadas. Lotización medieval.

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

Tipo 1: Buhardilla trasera.

Condiciones de uso, dominio y edificación

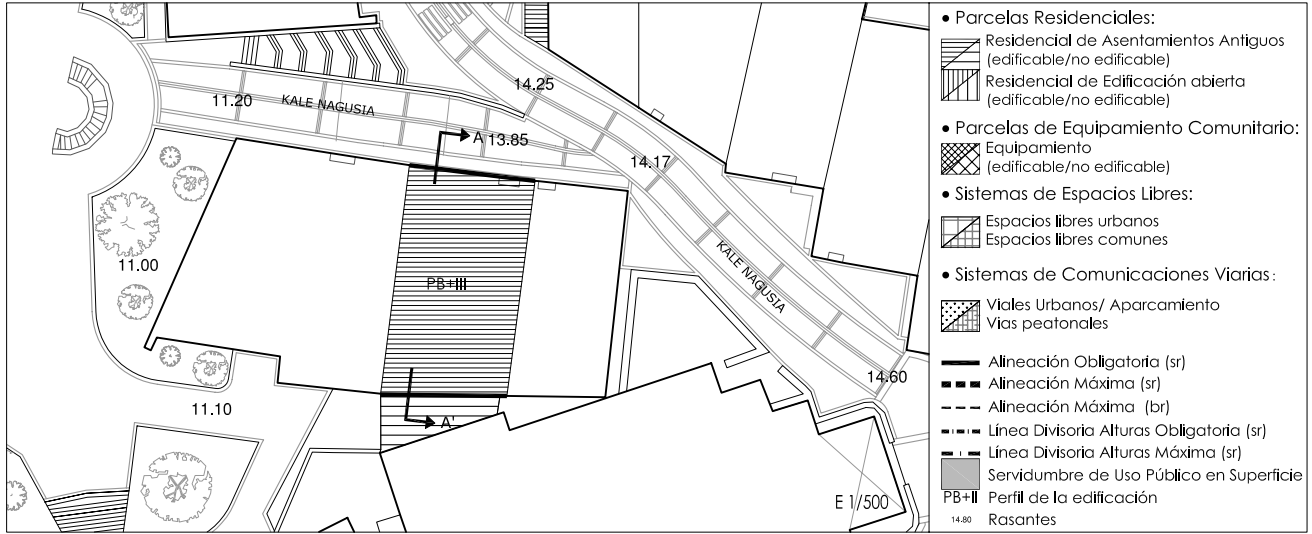


Gráfico 1. PLANTA

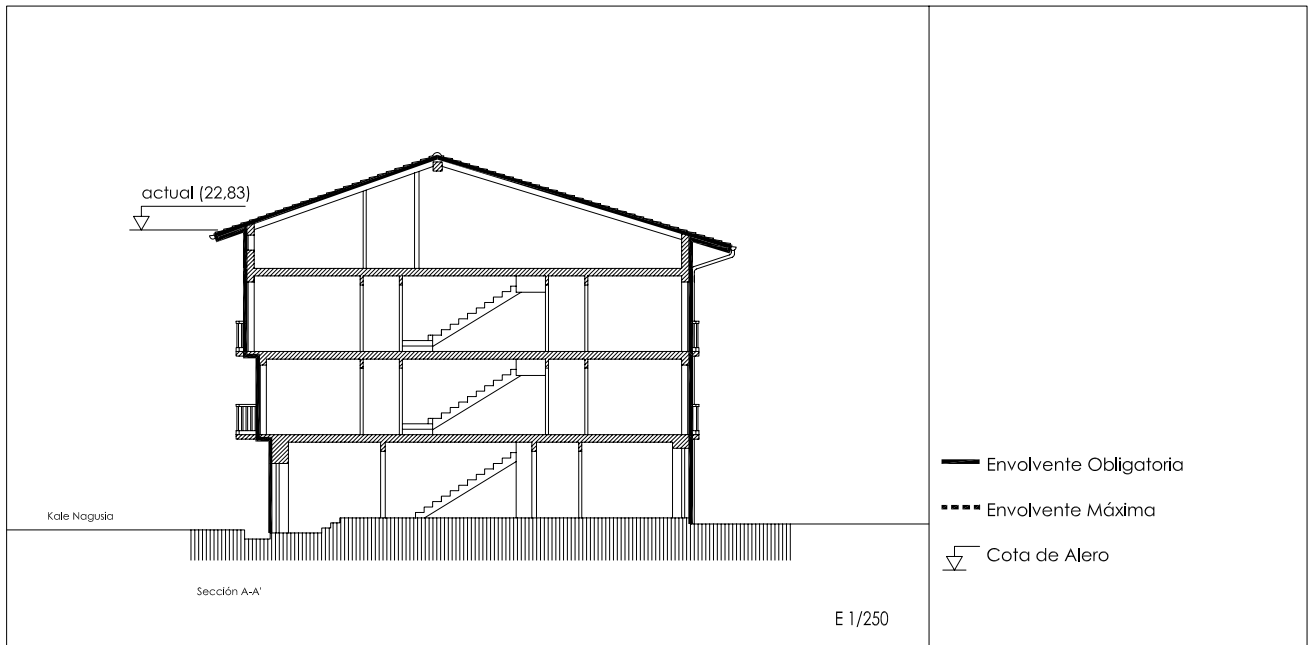


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

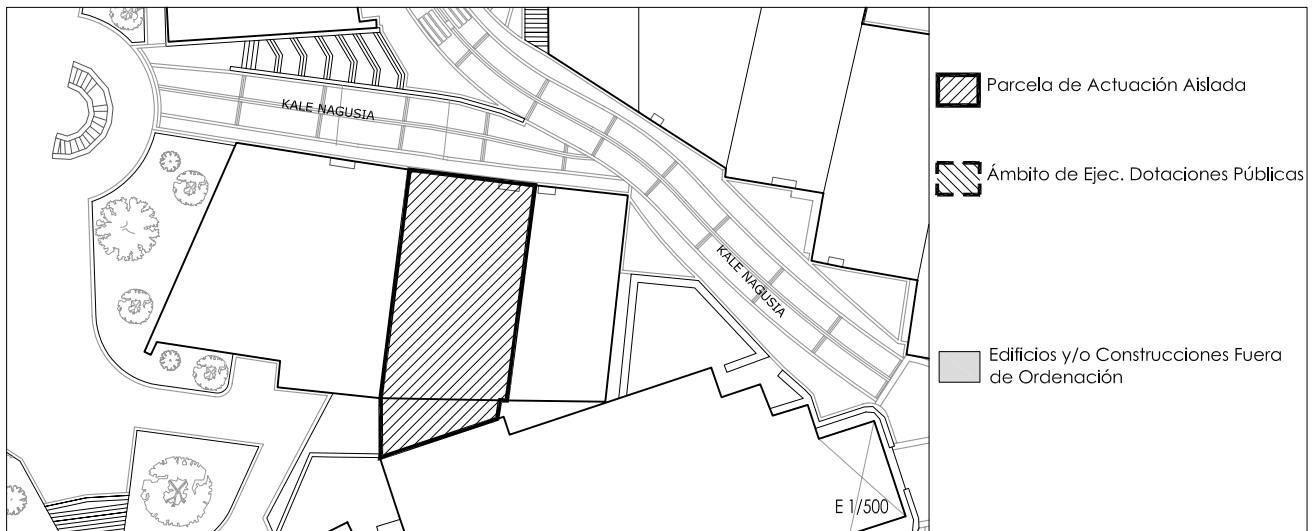


Gráfico 3. PLANTA