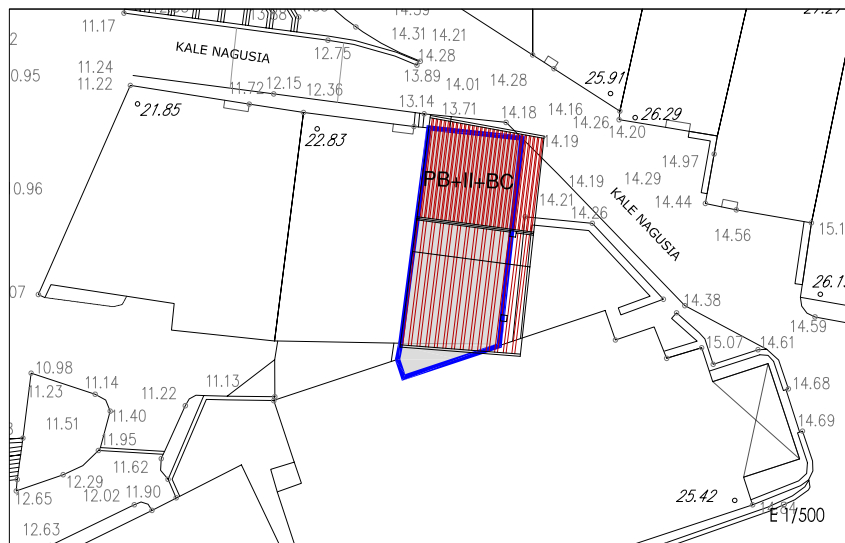
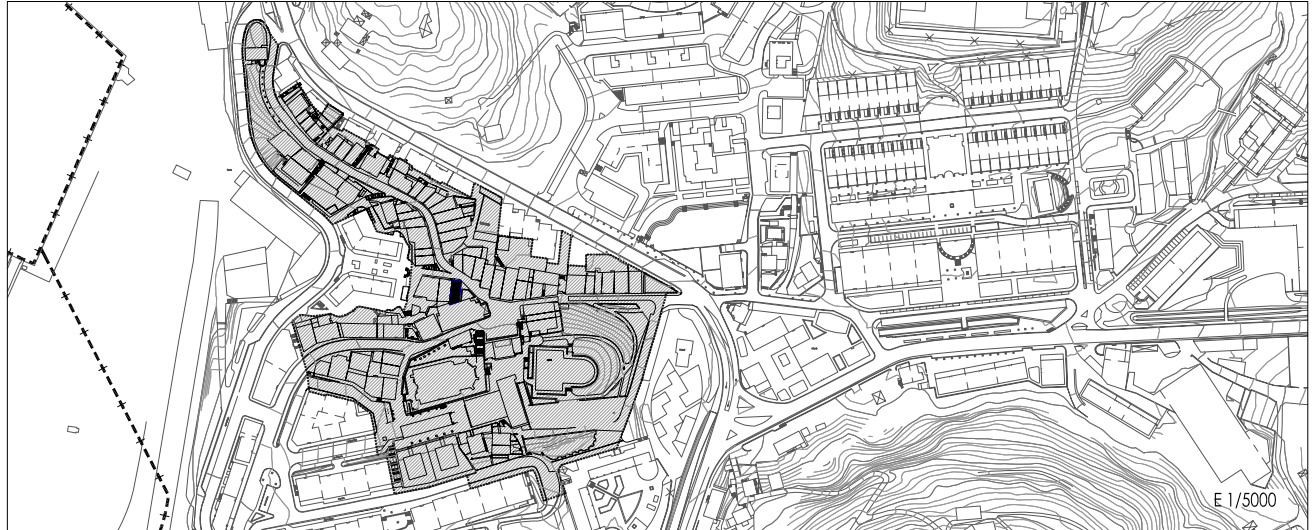




KALE NAGUSIA, 1. CASA GANBOA TXIKI

UNIDAD EDIFICATORIA **D-8**

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, y diversos elementos estructurales, constructivos, compositivos y formales de interés. Mantiene la alineación del antiguo cantón de acceso al muelle. Su ubicación de borde de manzana con un testero libre, permite la apertura de huecos en el muro de carga lateral. Los actuales se han abierto tras una reciente rehabilitación de forma poco acertada, amplios, con composición regular y balcones que más recuerdan a una fachada principal.

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 Txiki. Edificio de planta rectangular y tejado a dos aguas. Altura de tres plantas y desván. Muros laterales de carga prolongados en sillería como cortavientos en fachada principal, uno de ellos compartido con la casa Ganboa Nagusi. Con casi 7m de luz libre, obligan a la disposición de vigas transversales con importantes secciones 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.

Fachadas con muros de mampostería en planta baja y entramados en el resto de las plantas. En la fachada principal, el desván con entrepaños de ladrillo. Huecos con recerco de sillería en planta baja e incorporados en el entramado de madera en las siguientes plantas. La armadura de madera queda vista en fachada con la viga de apoyo, las viguetas y la sobrecarrera, así como los pies derechos y los elementos para la formación de los huecos.

Las recientes obras de rehabilitación han transformado de forma poco acertada la medianera vista, con la apertura de balcones volados de composición regular en plantas altas y acceso-escaparates en planta baja, realizados sobre el antiguo muro antes horadado sólo con pequeños huecos de disposición asimétrica. Con el mismo fin se han rasgado los huecos centrales de la fachada principal. En los entrepaños del entramado se ha dejado el mampuesto visto y no encalado como es tradicional.

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.

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 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: Composición regular de huecos en el testero. Configuración de huecos de testero.

Condiciones de uso, dominio y edificación

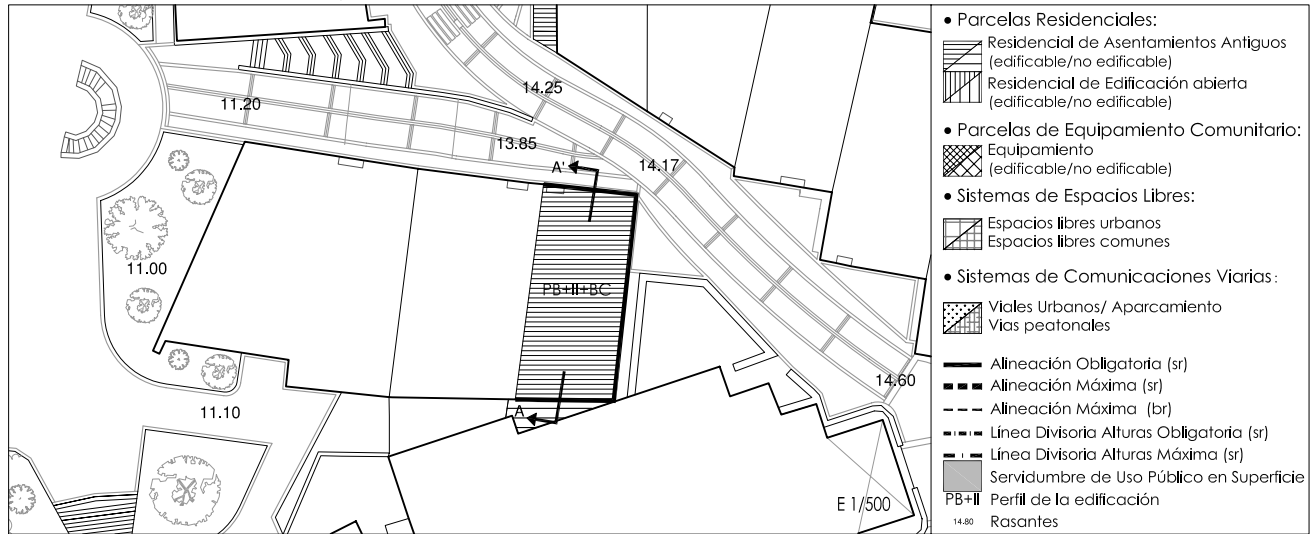


Gráfico 1. PLANTA

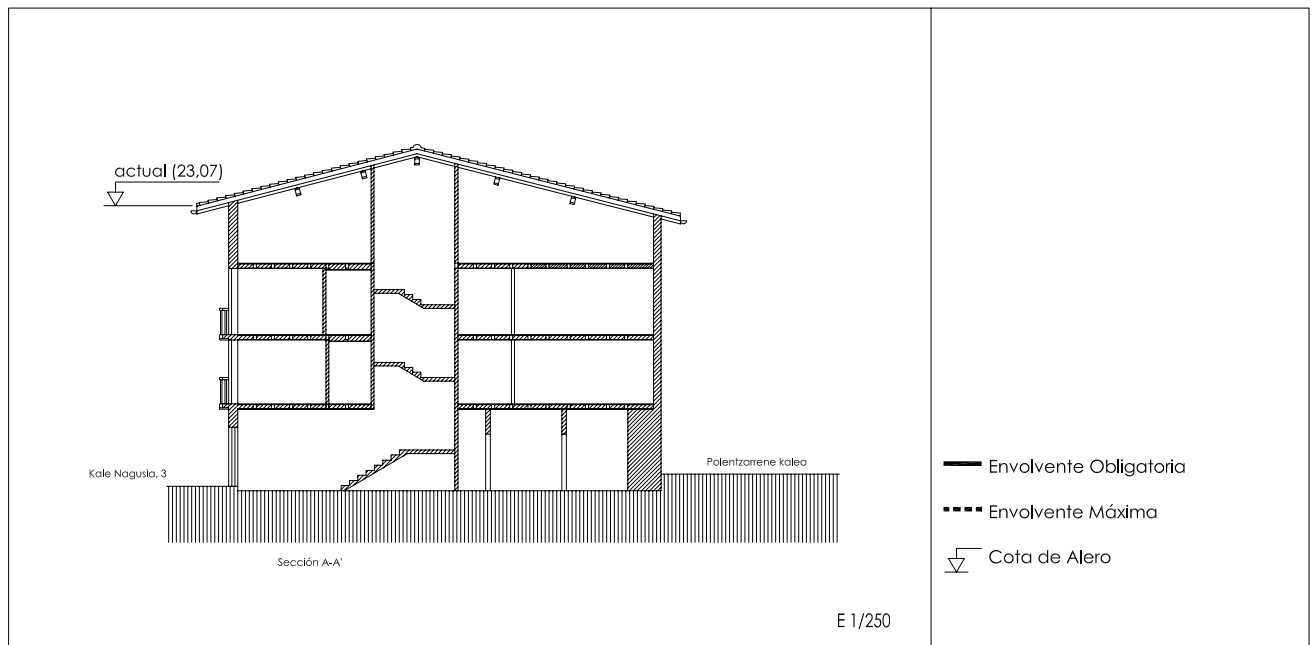


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

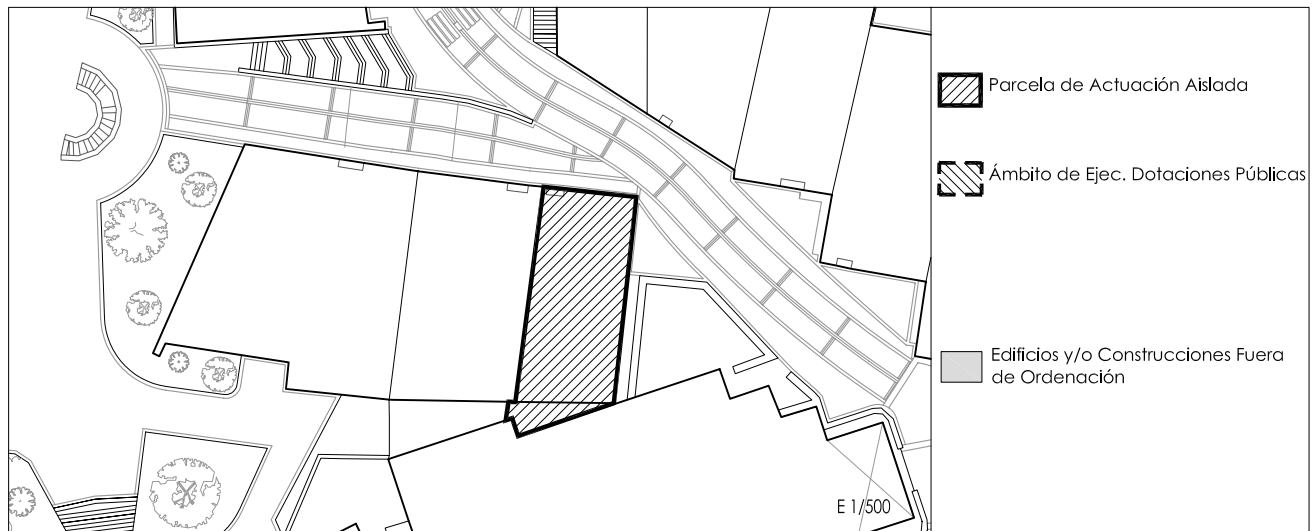


Gráfico 3. PLANTA