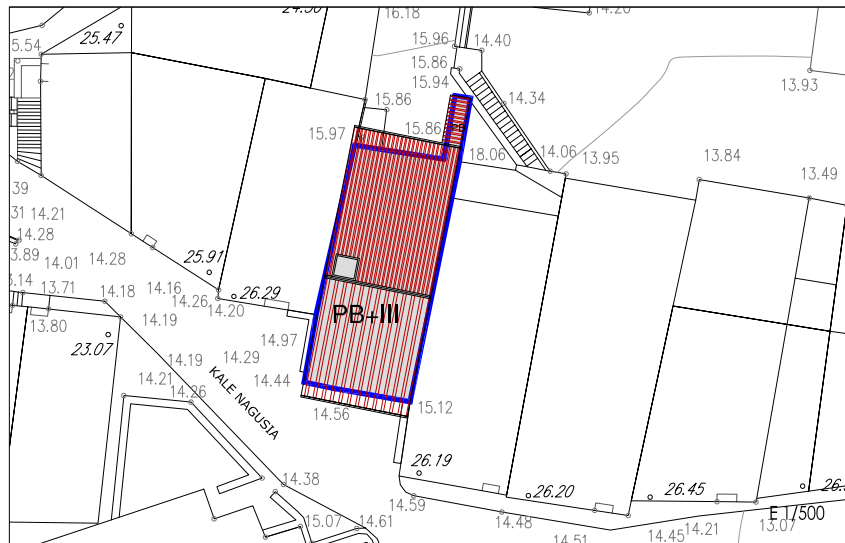
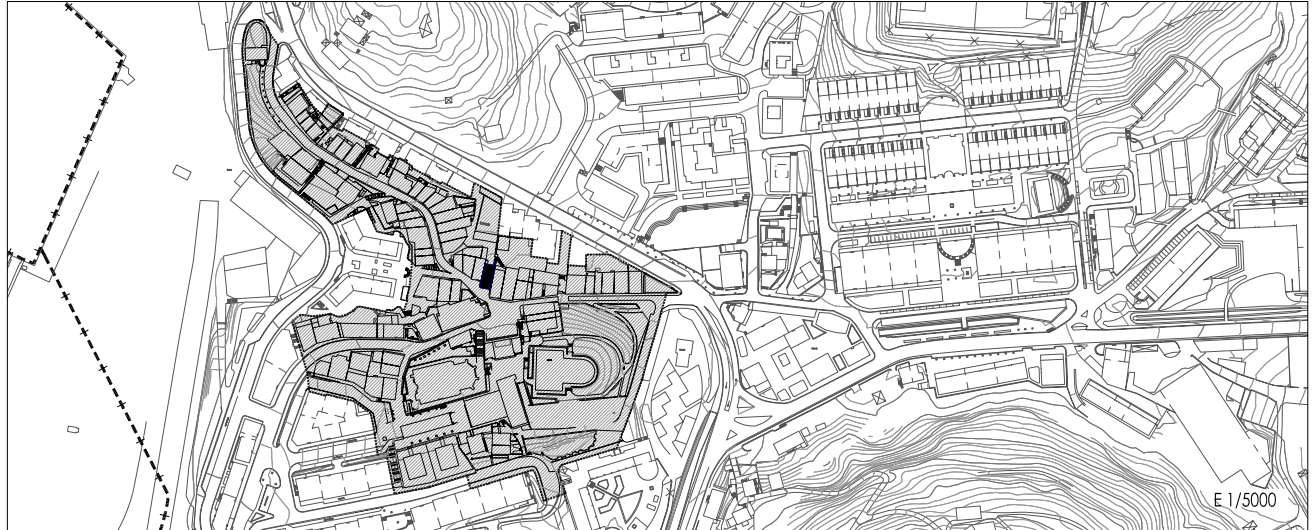




KALE NAGUSIA, 2. CASA ITXUE

UNIDAD EDIFICATORIA **E-12**

### I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



Unidad Edificatoria
  Cubierta de las Edificaciones Existentes
 PB+III 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 sobre parcela o lote gótico, con tipología tradicional de "casa urbana" entre medianeras, y diversos elementos estructurales, constructivos y compositivos de interés. Alinea su frente principal a Kale Nagusia en lo que fue la calzada hacia Pasai Donibane.

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

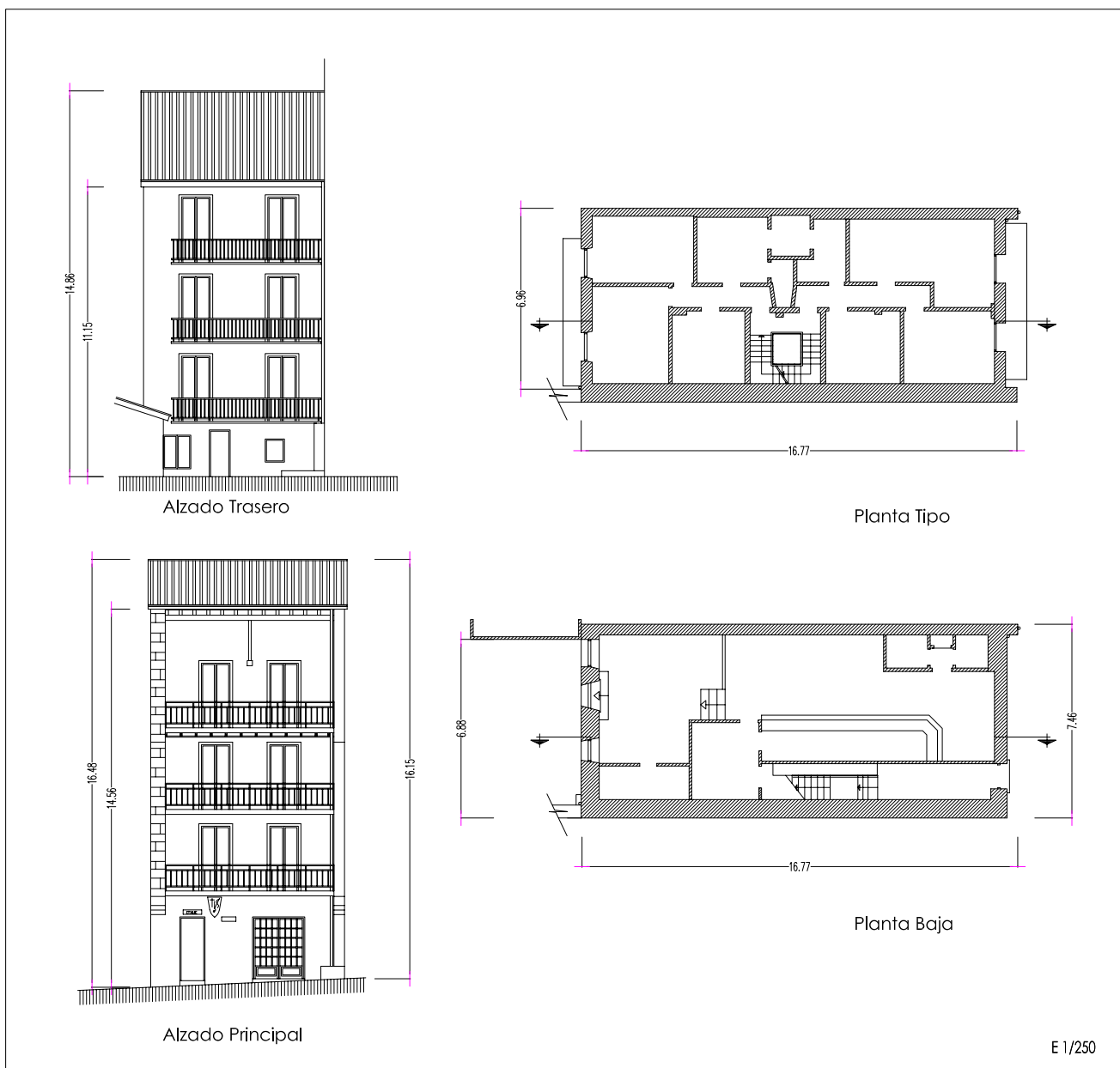
- **Adecuación Urbanística**  
La unidad edificatoria deberá adecuarse urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- **Adecuación Estructural-Constructiva**  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en muros, suelos de pisos, escalera y cubierta. Carece de ascensor.
- **Adecuación 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 fachada trasera.

#### I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

**Casa Itxue.** Edificio de planta rectangular y tejado a dos aguas con pronunciado alero en el frente a kale Nagusia. Muros de carga cortafuegos de mampuesto uno de ellos prolongado en sillería en fachada principal como cortavientos, y vigas transversales de madera con luz libre aproximada de 7 metros. Fachada principal y trasera, con muros de mampostería revocada encalada en planta baja y entramados (ocultos) en el resto de las plantas. La escalera, adosada a la medianera, tiene recorrido lineal en planta baja y tres tramos en el resto.

En la fachada principal, aparece un anagrama "JHS" junto a la puerta de acceso. Composición simétrica de huecos con balcón corrido en 1º, 2º y 3º pisos. El de la planta segunda es un añadido que no existía en la construcción original, mientras que el de la planta tercera conserva la vigería vista de madera (viga de apoyo, viguetas y tablero).

#### 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.  
Eliminación del anejo trasero e incorporación del terreno resultante al uso u dominio públicos.

### II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### ■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración.

Agregación de parcelas: No autorizada

Segregación de parcelas: Autorizada, al objeto exclusivamente de hacer efectiva la adquisición de suelo destinado al uso y dominio públicos prevista en el gráfico 3.

#### ■ 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), excepción hecha del elemento declarado fuera de ordenación.

#### ■ 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.

Además de la Parcela de Actuación Aislada, la porción indicada en el gráfico 3 forma parte del Ámbito de Ejecución de Dotaciones Públicas A.E.D.4. para su adquisición con destino al uso y dominio públicos.

Queda fuera de ordenación (adecuación urbanística) el anejo de una planta situado en la trasera de la edificación.

Plazo de ejecución del f.o. : 4 años.

### 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)-.

**Demolición Parcial** referida a la desaparición del anejo trasero.

(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 de valor histórico, estilístico y patrimonial, entre ellos los expresados en los apartados I.2 e I.4. con la excepciones indicadas. Lotización medieval.

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

No existen.

### Condiciones de uso, dominio y edificación

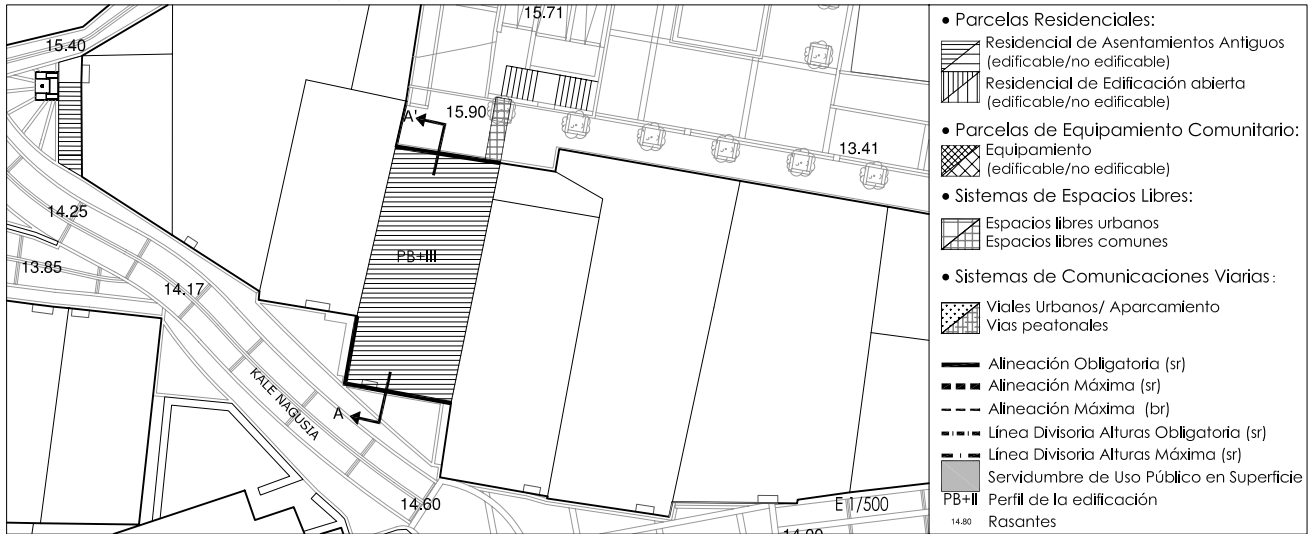
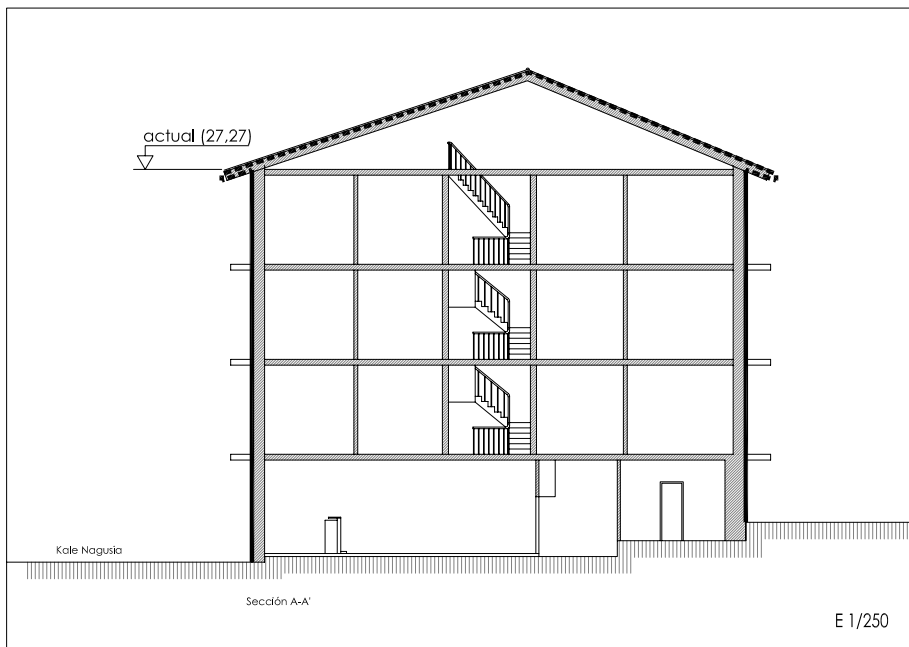


Gráfico 1. PLANTA



### Condiciones de adecuación de la cubierta:

Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)-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

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

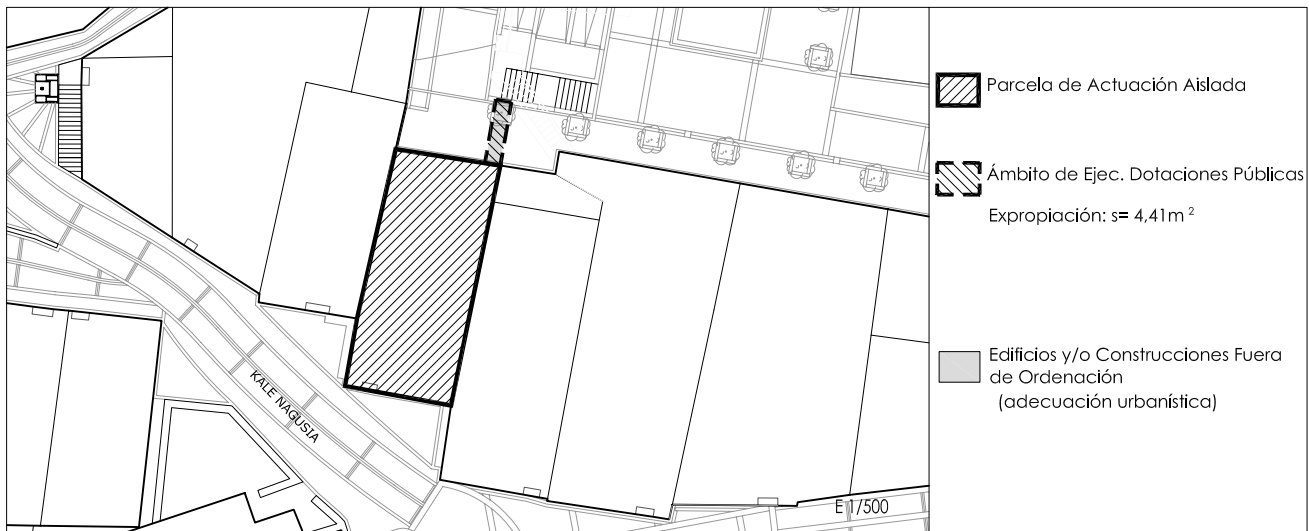


Gráfico 3. PLANTA