

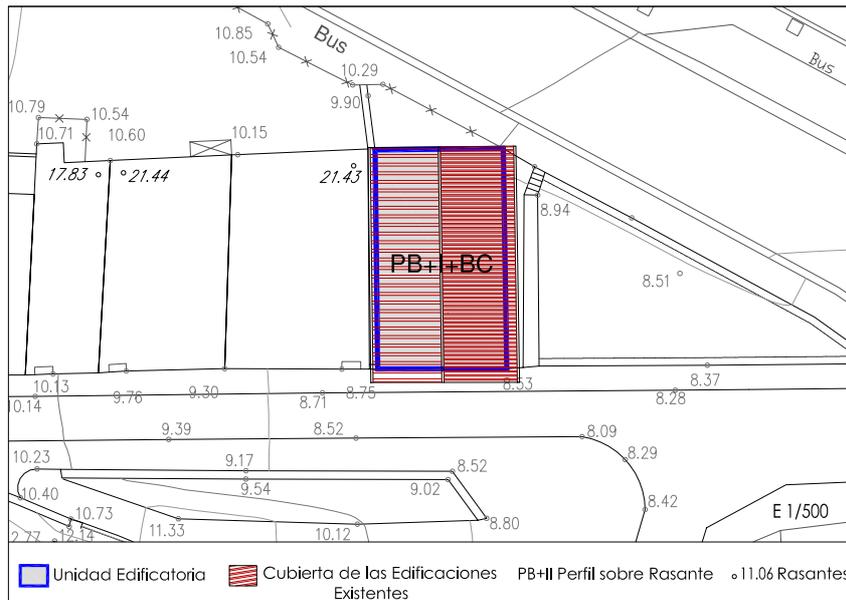
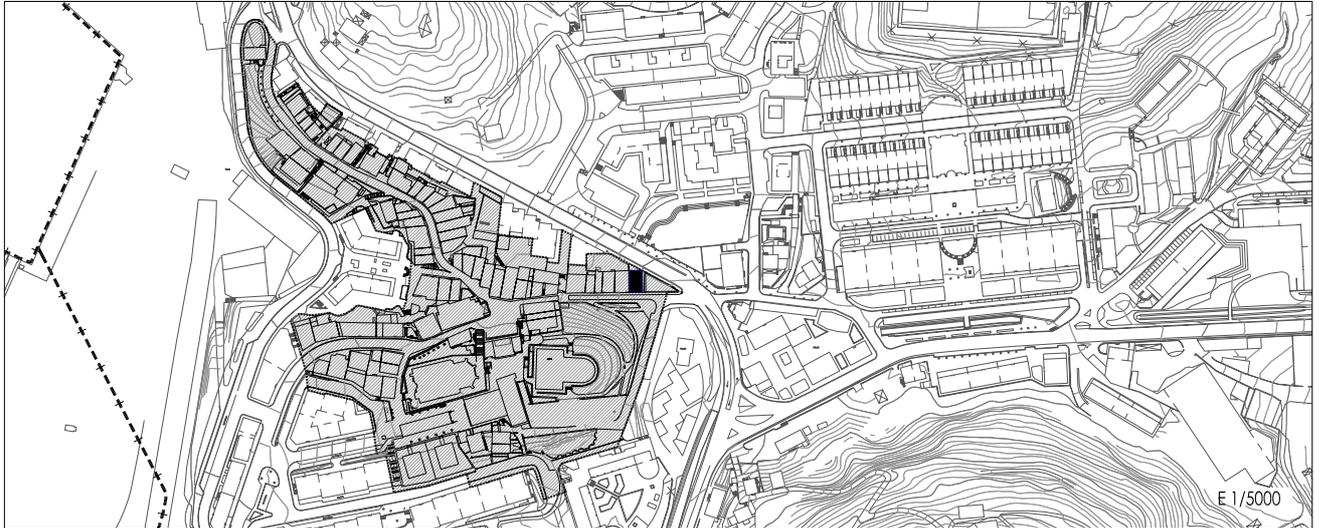


ZUBITXO KALEA, 13. CASA TXERRIMUÑO

UNIDAD EDIFICATORIA

E-2

I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Se desconoce la titularidad, se encuentra "Okupado"

I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

Edificio con Interés Básico. Edificio exento con planta rectangular, situado a las afueras de la primitiva trama urbana en las cercanías del desaparecido puente y de la regata que dió nombre a la calle. Ejemplo de arquitectura rural popular con fachada frontal principal donde la composición regular de los huecos la asemeja a los tipos urbanos. En el resto de paramentos presenta un fuerte predominio de la masa frente al hueco.

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

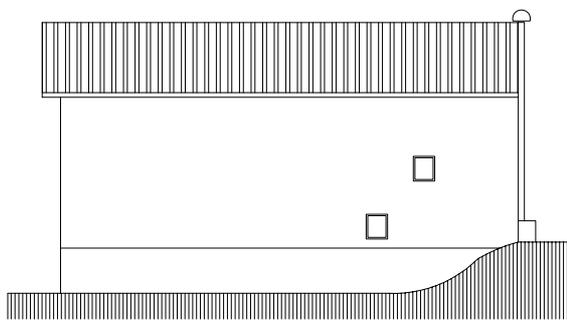
- Adecuación Urbanística
La unidad edificatoria se encuentra adecuada urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva
Sin información del estado interior. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad
Sin información del estado interior.
- Adecuación del Acabado General
Mal. Tratamiento integral del edificio.

I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

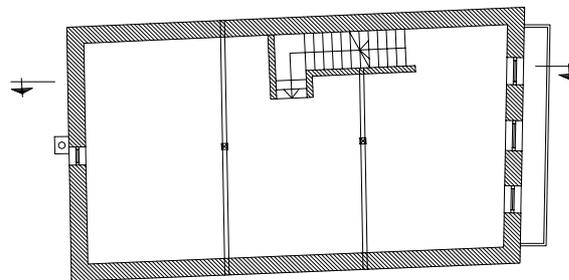
Casa Txerrimuño. Edificación de tipología aislada, situada en el antiguo camino de Rentería. La totalidad de la unidad edificatoria, está ocupada por un único edificio de planta rectangular y tejado a dos aguas con muros piñón en frente y trasera. Altura de dos plantas y desván.

Estructura mixta de muros de carga y madera con una crujía de pilares o postes de madera intermedia. Muros de mampostería revocada y encalada con esquinales y recerco de huecos de planta baja en sillería. En 1º piso y desván de fachada principal: entramado de madera vertical y huecos con marco de madera; en desván: balcón corrido del mismo material sobre las viguetas prolongadas en la fachada y la viga de apoyo vista. Alero con canes volados y tallados. Los huecos de composición simétrica se definen en la fachada principal, mientras que en el resto de fachadas los huecos son mínimos. Escalera lineal adosada al muro lateral.

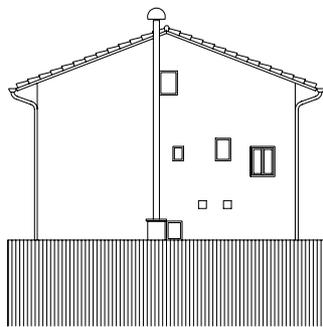
I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



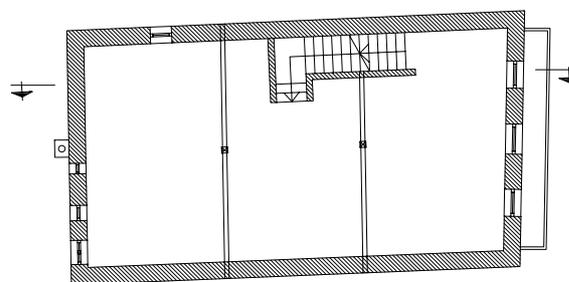
Alzado Lateral



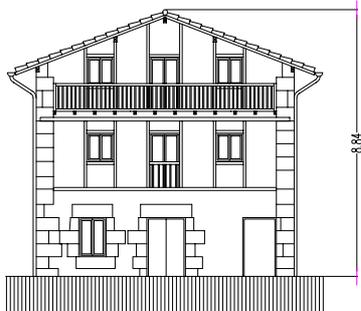
Planta Segunda



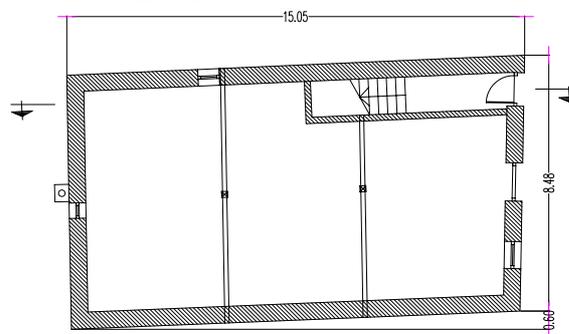
Alzado Trasero



Planta Primera



Alzado Principal



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.

Se permite el uso terciario, en sus modalidades de Hostelería y Oficinas/Servicios profesionales, ocupando la totalidad del inmueble.

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 resuelta con muro piñón en fachadas principal y trasera, según el 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, Consolidación y Reforma (en sus apartado a)- y c)-).

(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.

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

Tipo 2a: Tratamiento de acabados de fachada.

Condiciones de uso, dominio y edificación

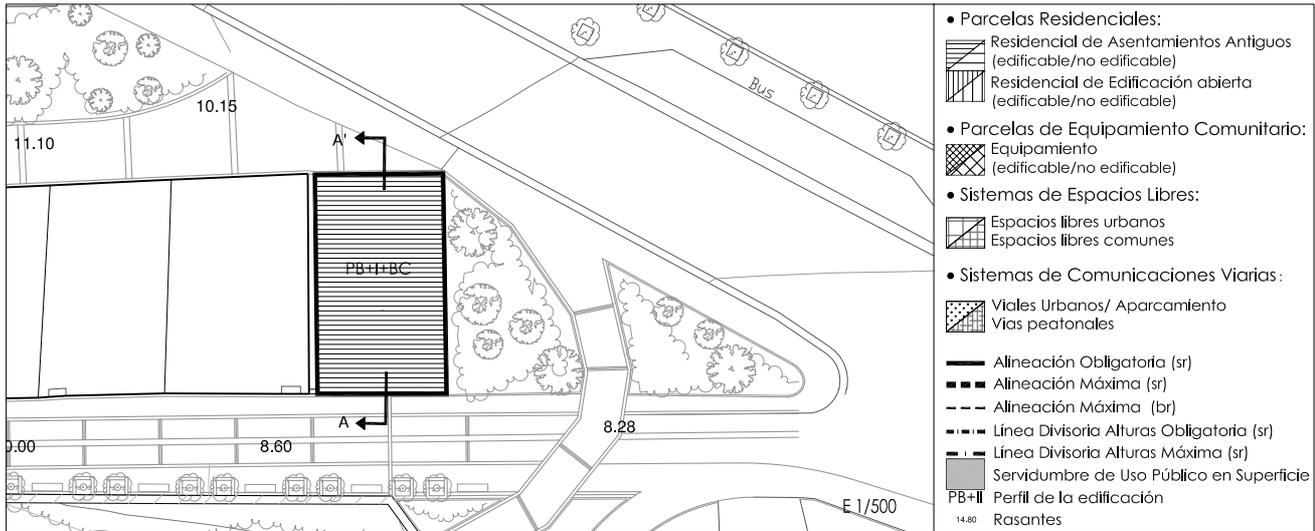


Gráfico 1. PLANTA

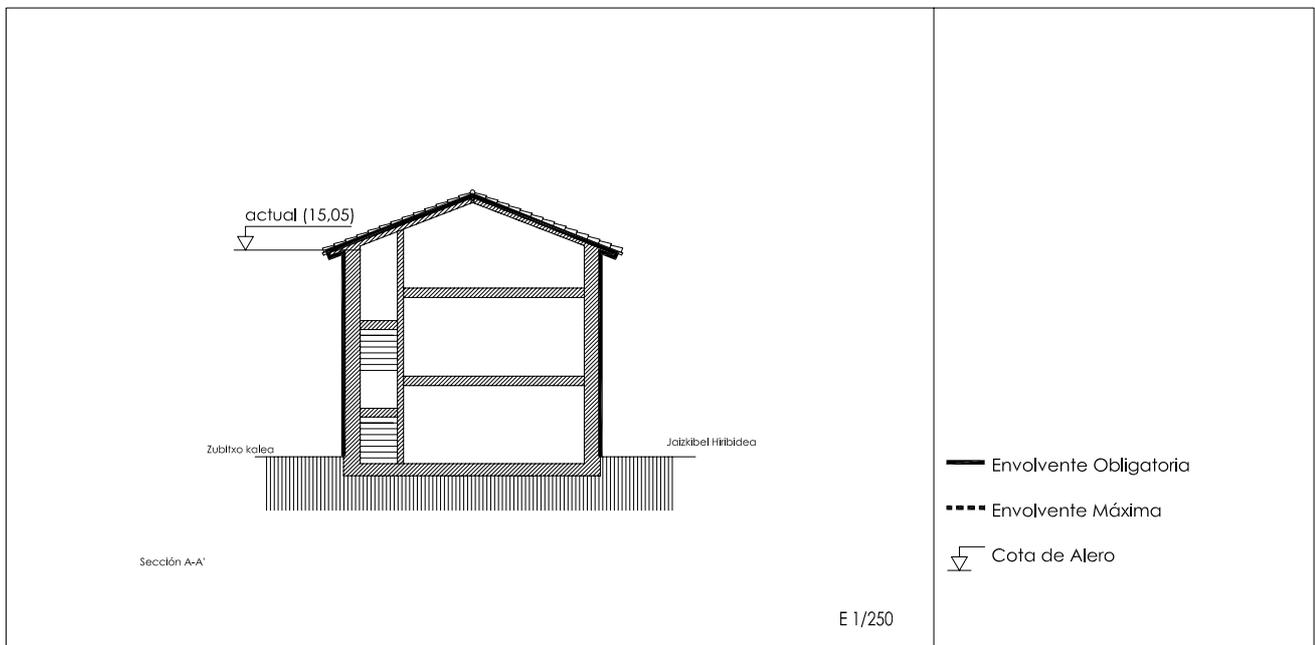


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

Condiciones de actuación

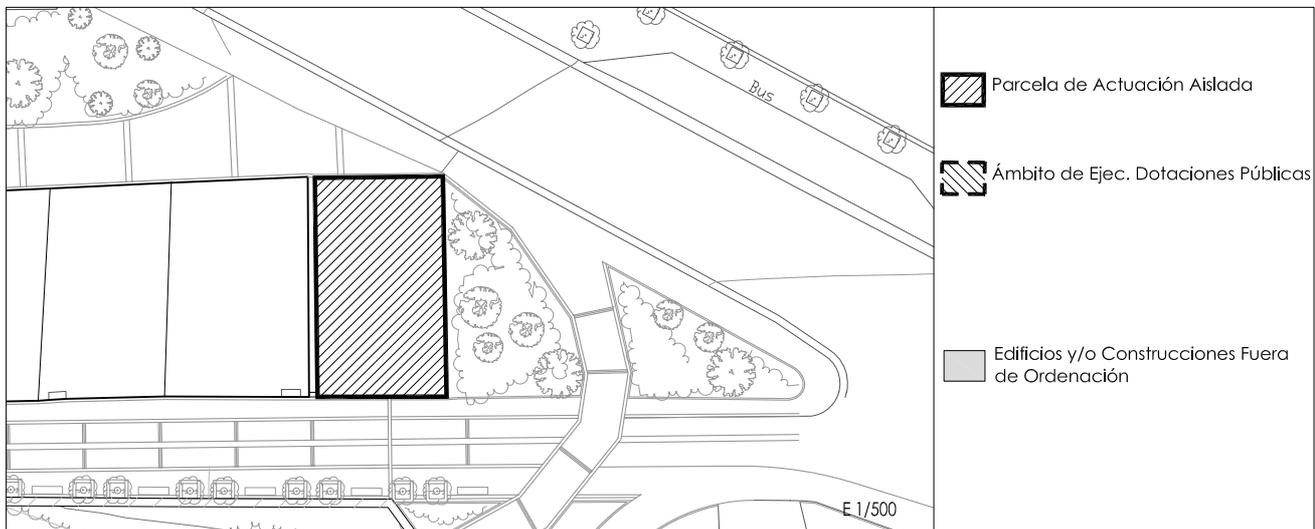


Gráfico 3. PLANTA