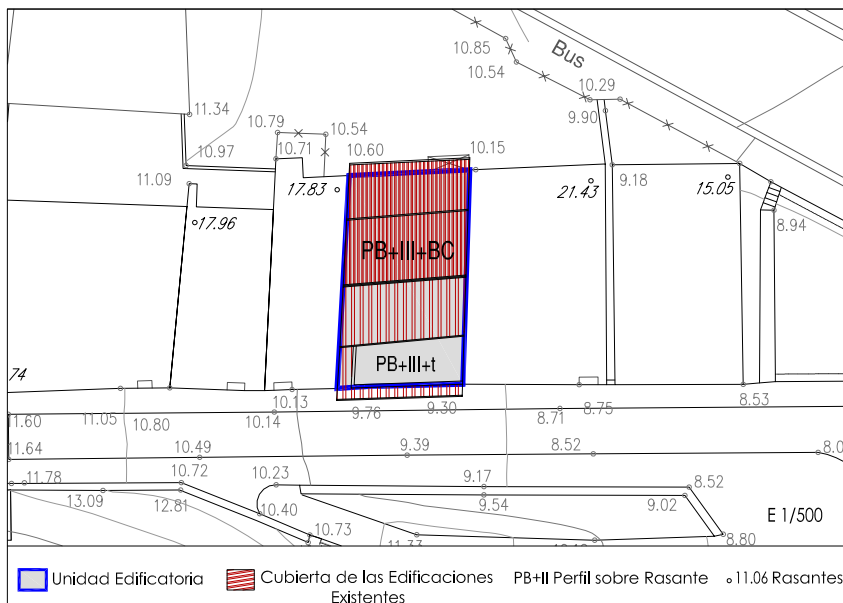
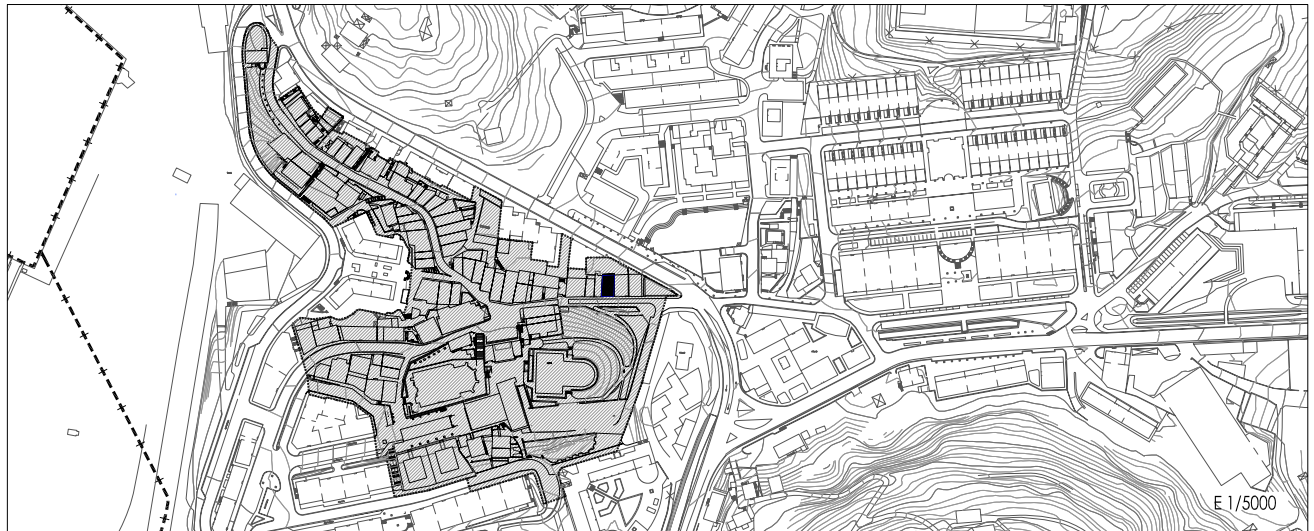




ZUBITXO KALEA, 9

UNIDAD EDIFICATORIA **E-4**

### I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



#### I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

#### I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

**Edificio con interés parcial:** Edificio sin interés arquitectónico especial, se encuentra sin embargo bien integrado volumétricamente respecto a Zubitxo kalea. Conserva como elemento de interés el muro de silleria de la fachada principal aunque bastante modificado.

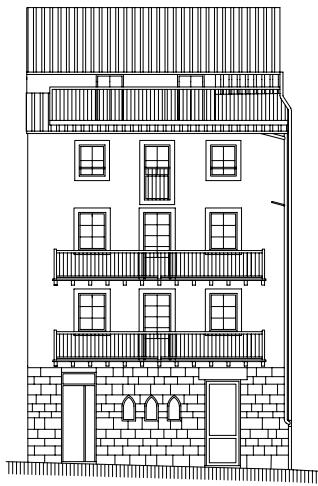
#### I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA. Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre.

- Adecuación Urbanística  
La unidad edificatoria se encuentra adecuada urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en estructura, escalera, cubierta y humedades en planta baja. 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.

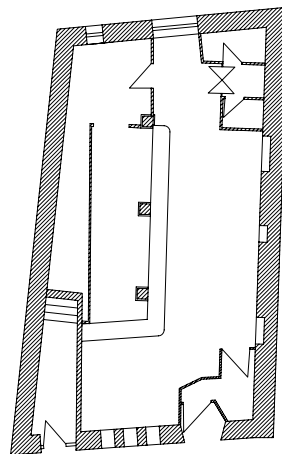
#### I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

Edificación de tipología entre medianeras, mantiene como único elemento de interés el muro de sillaría de la planta baja en la fachada principal. No obstante éste se encuentra muy modificado, ya que se han abierto en él varios huecos, con forma y disposición inadecuados.

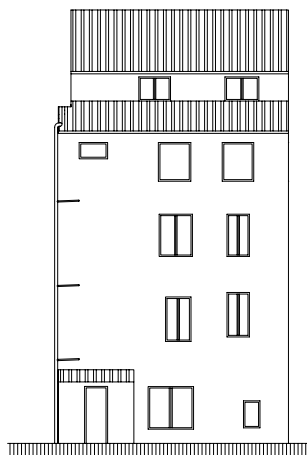
#### I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO



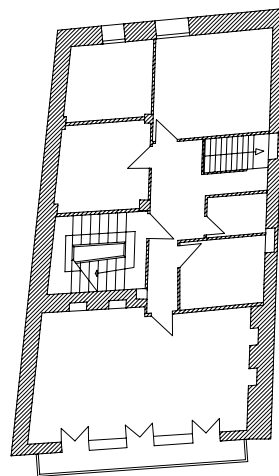
Alzado Principal



Planta Baja



Alzado Trasero



Planta Primera

E 1/250



## 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.

### 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, ello sin perjuicio de la necesidad de eliminación y/o readecuación, en los términos establecidos en el art. 25 de las O.G., de aquellos elementos declarados "discordantes" en el epígrafe II.3. de la presente Ordenanza. En ese caso, deberá disponerse una cubierta a dos aguas sustituyendo a la actual, de acuerdo a las condiciones recogidas en 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 **Indiferente**.

#### ■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Consolidación, Reforma (c/Derribo parcial y Ampliación) y Sustitución**  
(Todas ellas excepto la **Sustitución** con carácter de **Rehabilitación** )

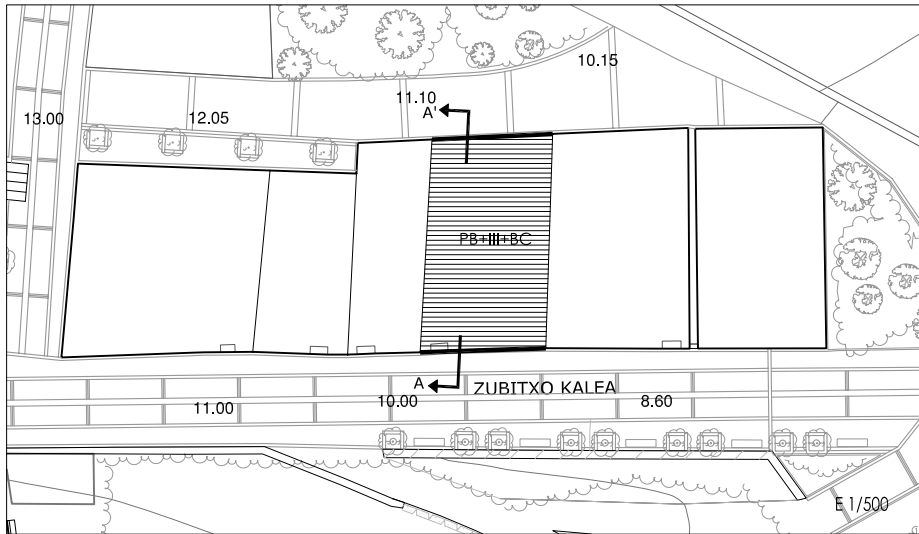
#### ■ Elementos a proteger

No existen

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

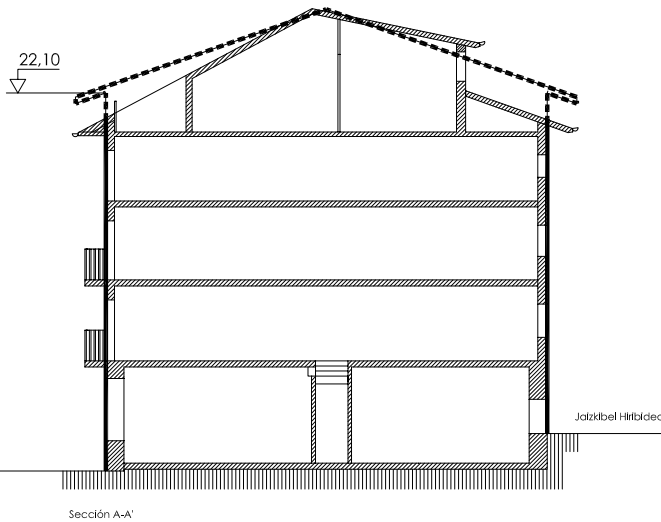
Tipo 1 :Cubierta discontinua. Balcones de fachada trasera.

### Condiciones de uso, dominio y edificación



- Parcelas Residenciales:
    - Residencial de Asentamientos Antiguos (edificable/no edificable)
    - Residencial de Edificación abierta (edificable/no edificable)
  - Parcelas de Equipamiento Comunitario:
    - Equipamiento (edificable/no edificable)
  - Sistemas de Espacios Libres:
    - Espacios libres urbanos
    - Espacios libres comunes
  - Sistemas de Comunicaciones Viarias:
    - Viales Urbanos/ Aparcamiento
    - Vías peatonales
- Alineación Obligatoria (sr)
  - Alineación Máxima (sr)
  - Alineación Máxima (br)
  - Línea Divisoria Alturas Obligatoria (sr)
  - Línea Divisoria Alturas Máxima (sr)
  - Servidumbre de Uso Público en Superficie
  - Perfil de la edificación
- 14.80 Rosantes

Gráfico 1. PLANTA



### Condiciones de adecuación de la cubierta:

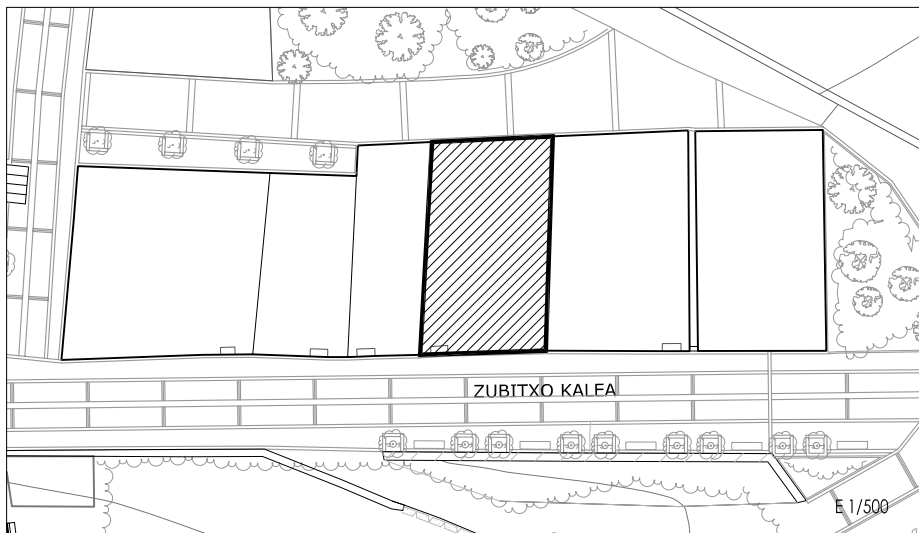
Cota de alero (referida s/art. 33 O.G.)  
 Pendiente máxima: 35 %  
 Vuelo máximo de alero: (s/art. 36.7 O.G.)  
 Tipología: dos aguas  
 Cumbre: Paralela a fachadas principal y trasera

- Envolverte Obligatoria
- Envolverte Máxima
- Cota de Alero

E 1/250

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación



- Parcela de Actuación Aislada
- Ámbito de Ejec. Dotaciones Públicas
- Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación

Gráfico 3. PLANTA