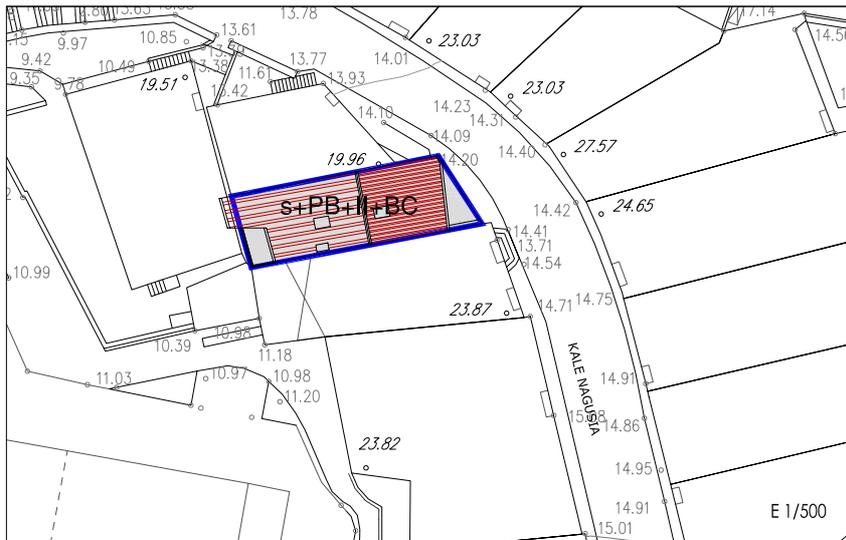
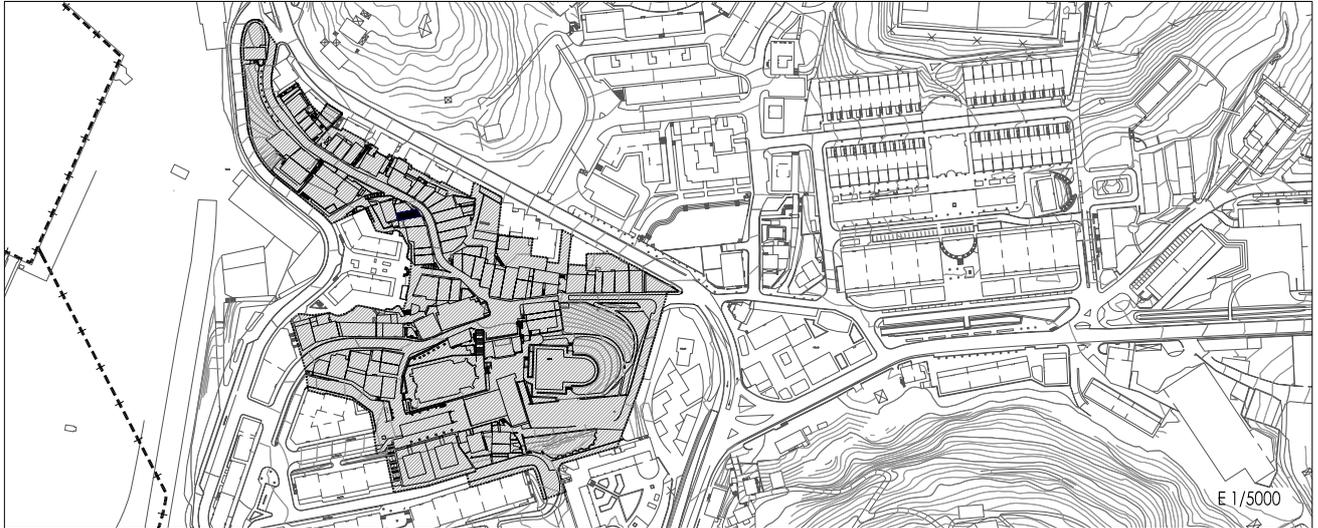




KALE NAGUSIA, 17. CASA BIDAURRE

UNIDAD EDIFICATORIA **H-4**

### I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



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

#### I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

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

**Edificio sin interés: Discordante.** Inadecuado al casco en atención a su implantación, tipología, volumetría, y lenguaje arquitectónico.

#### 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  
Regular. Espacios comunes (escalera) con poca iluminación y ventilación.
- Adecuación del Acabado General  
Bien



## II. ORDENACION PORMENORIZADA

### II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Sustitución de la edificación existente por resultar claramente inadecuada a la escena urbana del área, propiciándose en consecuencia la aparición de un nuevo elemento edificado acorde a las características formales de aquella. No obstante lo anterior, en tanto no se proceda a dicha sustitución, la unidad edificatoria quedará sujeta al régimen establecido en el epígrafe II.3 de la presente Ordenanza.

### II.2. CALIFICACION 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.

#### REGIMEN DE USOS

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. No obstante, podrán readecuarse las alturas y nº de plantas, de acuerdo a lo recogido en el gráfico 2. Esta readecuación será obligatoria en el caso de sustitución de la edificación.

#### ▪ Aprovechamiento 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 Gestión

Las establecidas en el gráfico 3 de la presente Ordenanza Particular (Parcela de Actuación Aislada.)

### II.3. ORDENANZA DE EDIFICACION

#### ▪ Grado de protección

Edificación **Discordante**.

#### ▪ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Sustitución .**

**Conservación y Ornato.**

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

#### ▪ Elementos a proteger

Lotización medieval.

#### ▪ Elementos inadecuados o discordantes

### Condiciones de uso, dominio y edificación

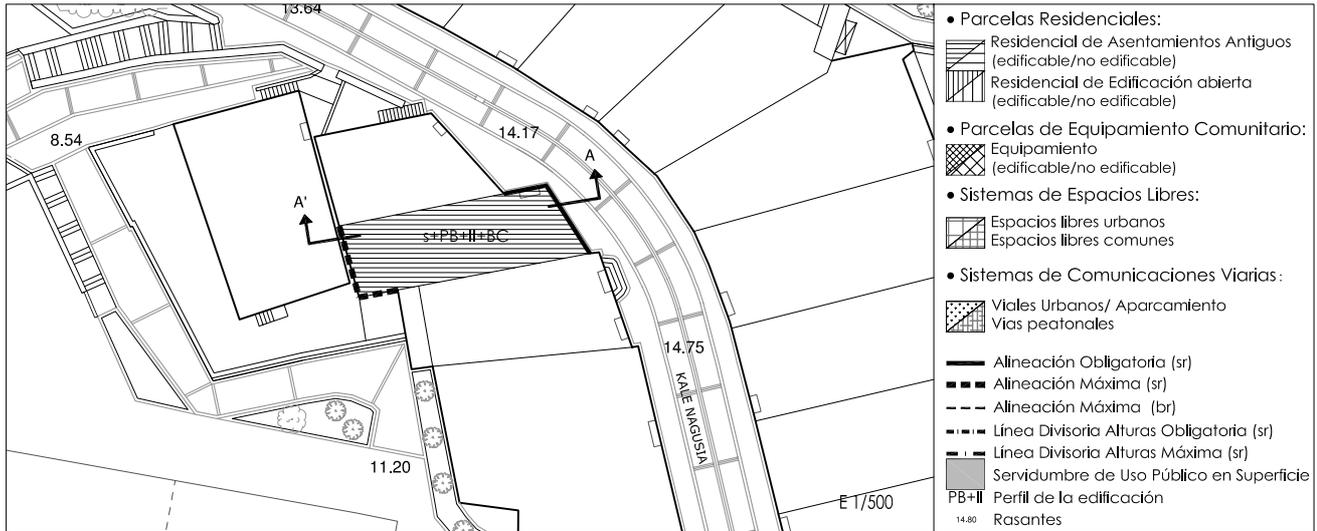
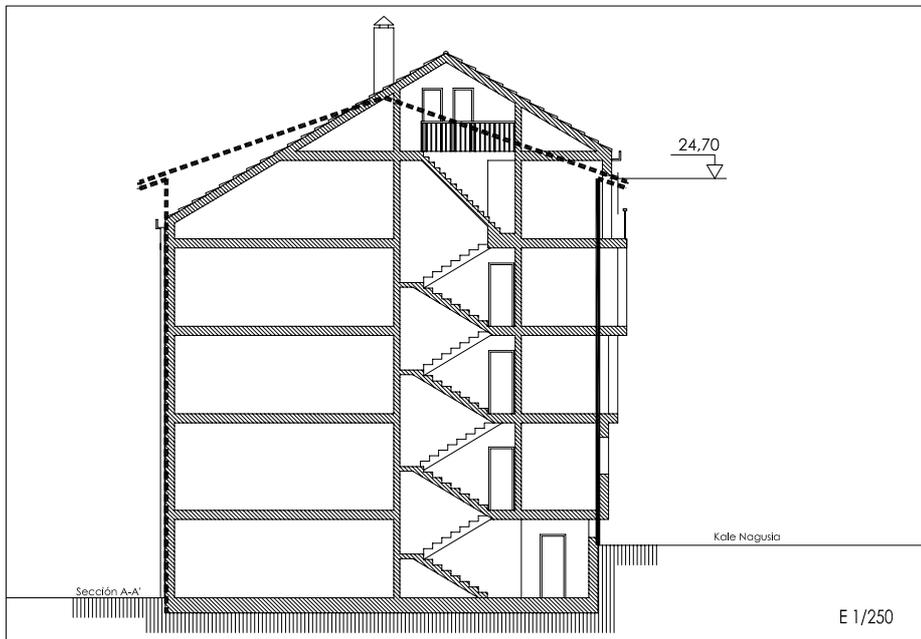


Gráfico 1. PLANTA



### 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  
 Cumbra: paralela a fachadas principal y trasera

- Envolverte Obligatoria
- - - Envolverte Máxima
- ▽ Cota de Alero

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

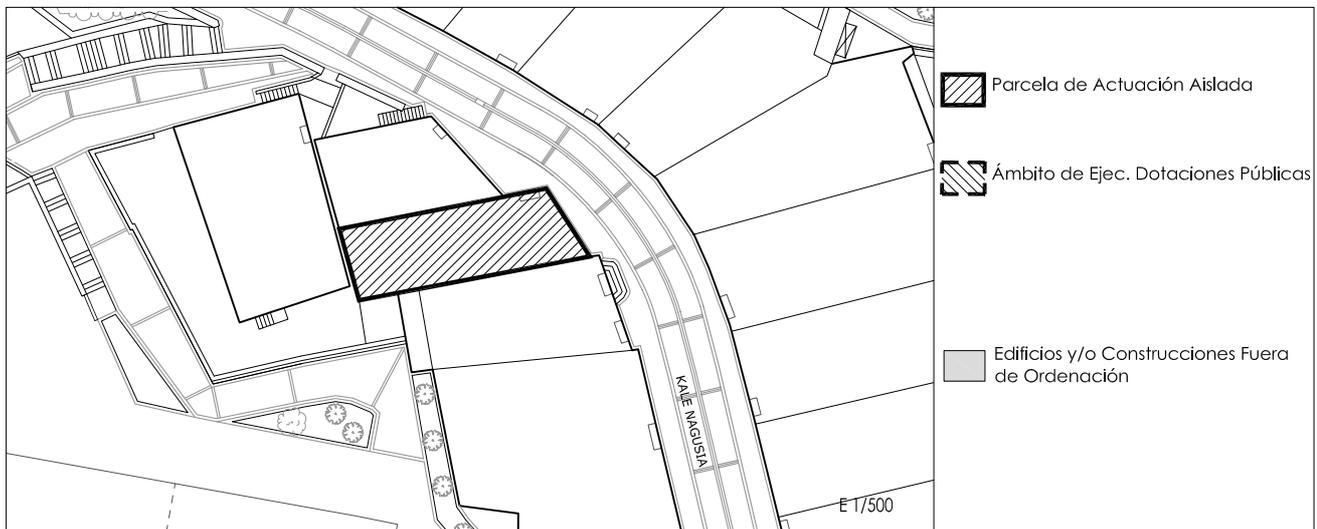


Gráfico 3. PLANTA