

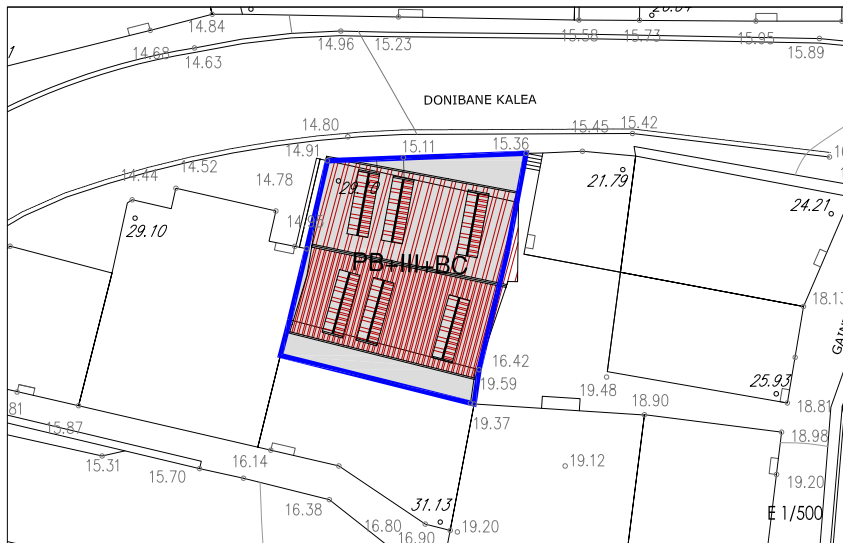
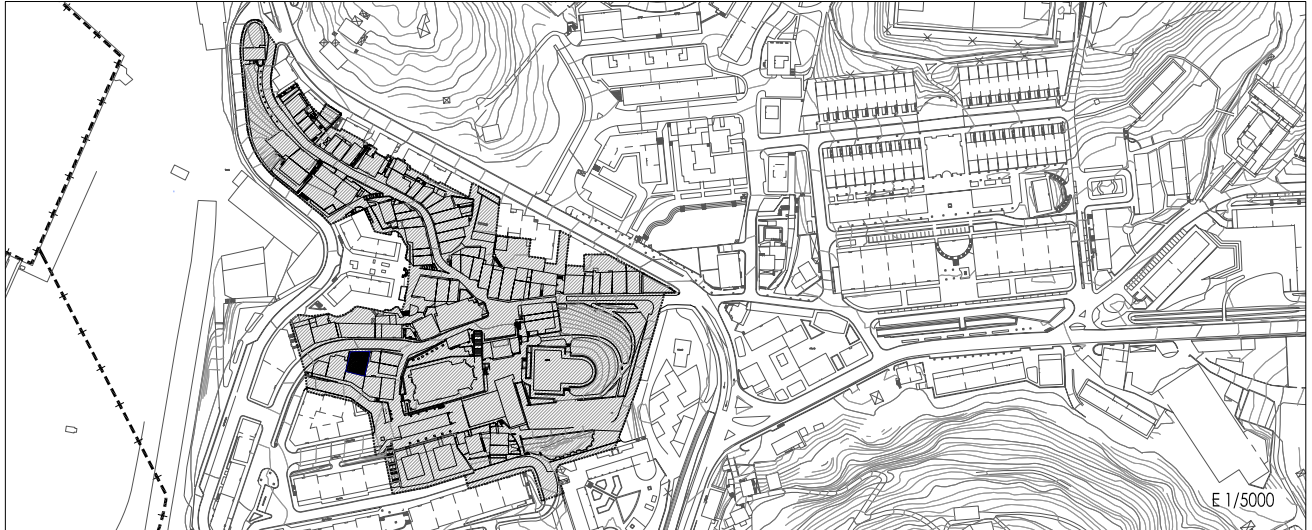


DONIBANE KALEA, 3

UNIDAD EDIFICATORIA

**C-3**

### 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 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. Presenta deficiencias puntuales en escalera, balcones y humedades en planta baja. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes.
- Adecuación del Acabado General  
Regular. Tratamiento de fachadas y acceso.



## II. ORDENACIÓN 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. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### ■ Condiciones de Parcelación

Parcela susceptible de reconfiguración.

Agregación de parcelas: No autorizada

Segregación de parcelas: Autorizada.

Condiciones de parcelación: frente mínimo a Donibane kalea 6 m;  
superficie mínima 80 m<sup>2</sup>.

#### ■ 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)

Las Intervenciones de Sustitución y Reforma deberán ajustarse a las determinaciones volumétricas de ordenación establecidas en los gráficos 2 y 3.

#### ■ 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 **Discordante**.

#### ■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Conservación y Ornato, Reforma (c/Demolición Parcial y Ampliación), y Sustitución.**

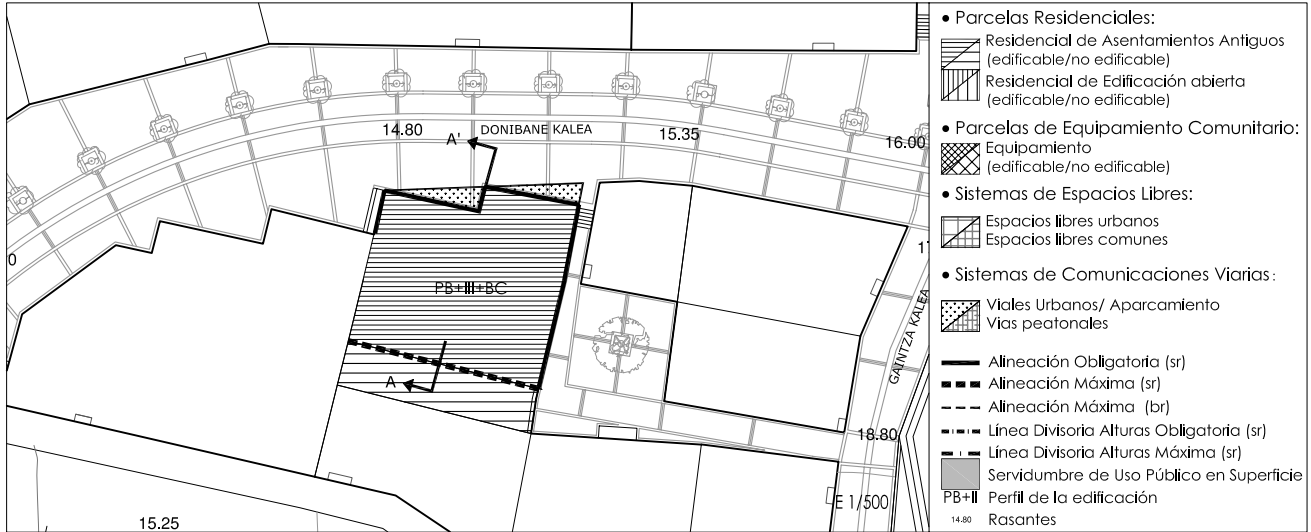
(Todas ellas con carácter de **Rehabilitación**)

#### ■ Elementos a proteger

No existen

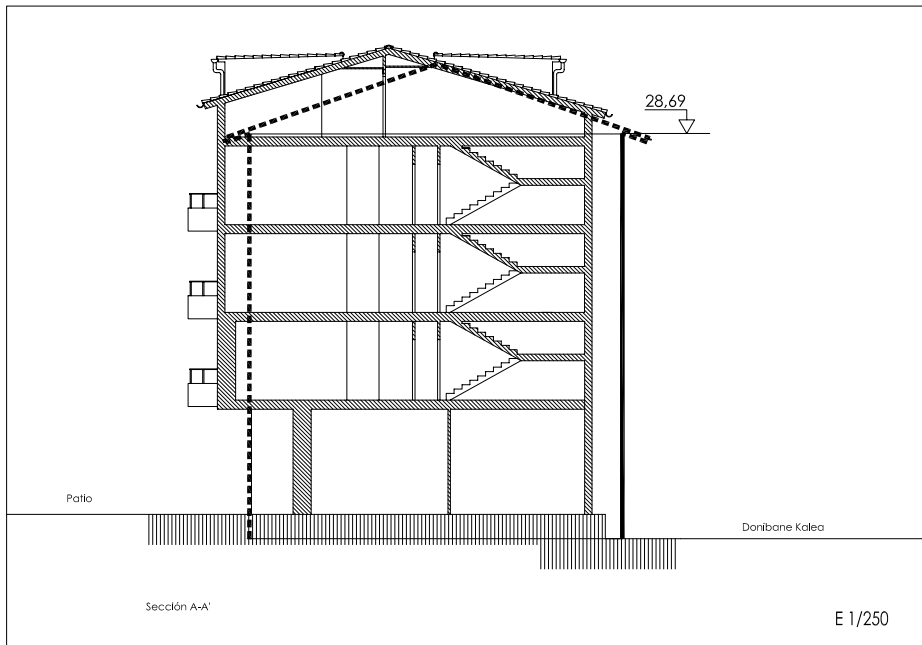
#### ■ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

### 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
- PB+II Perfil de la edificación
- 14.80 Rosantes

Gráfico 1. PLANTA



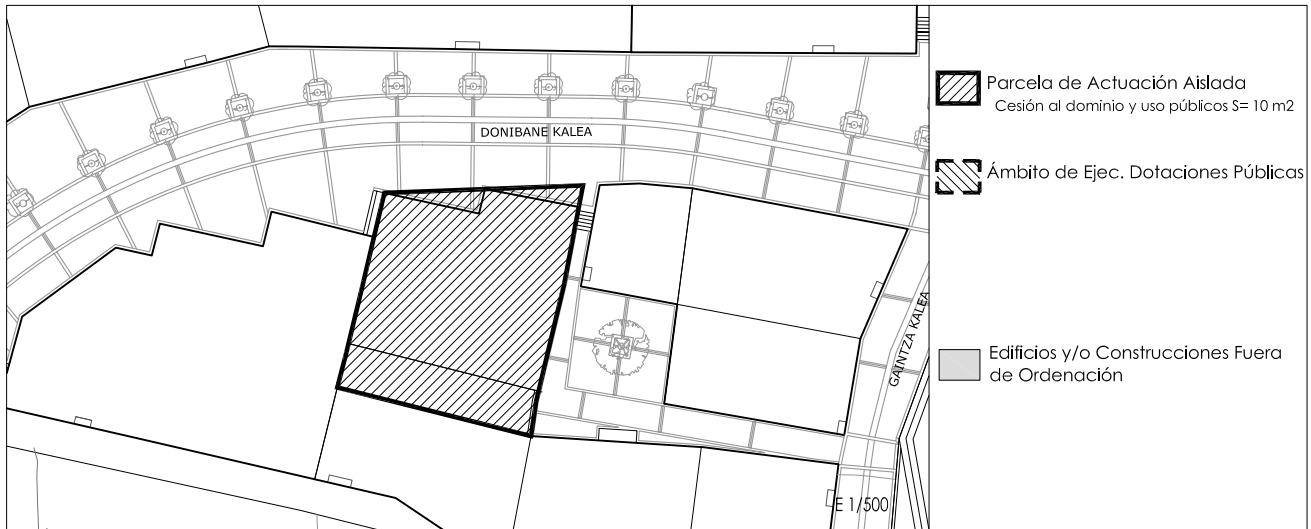
### Condiciones de adecuación de la cubierta:

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  
 Cumbra: Paralela a fachadas principal y trasera

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

Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación



- ▨ Parcela de Actuación Aislada  
Cesión al dominio y uso públicos S= 10 m2
- ▨ Ámbito de Ejec. Dotaciones Públicas
- ▨ Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación

Gráfico 3. PLANTA