

REVISION DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION INTEGRADA EN CASCO HISTORICO  
/ Ziekoko Herrigune Historikoa Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren Berrikusketa

## APROBACIÓN INICIAL/ HASIERAKO ONESPENA

ELCIEGO / ZIEKO  
ÁLAVA / ARABA

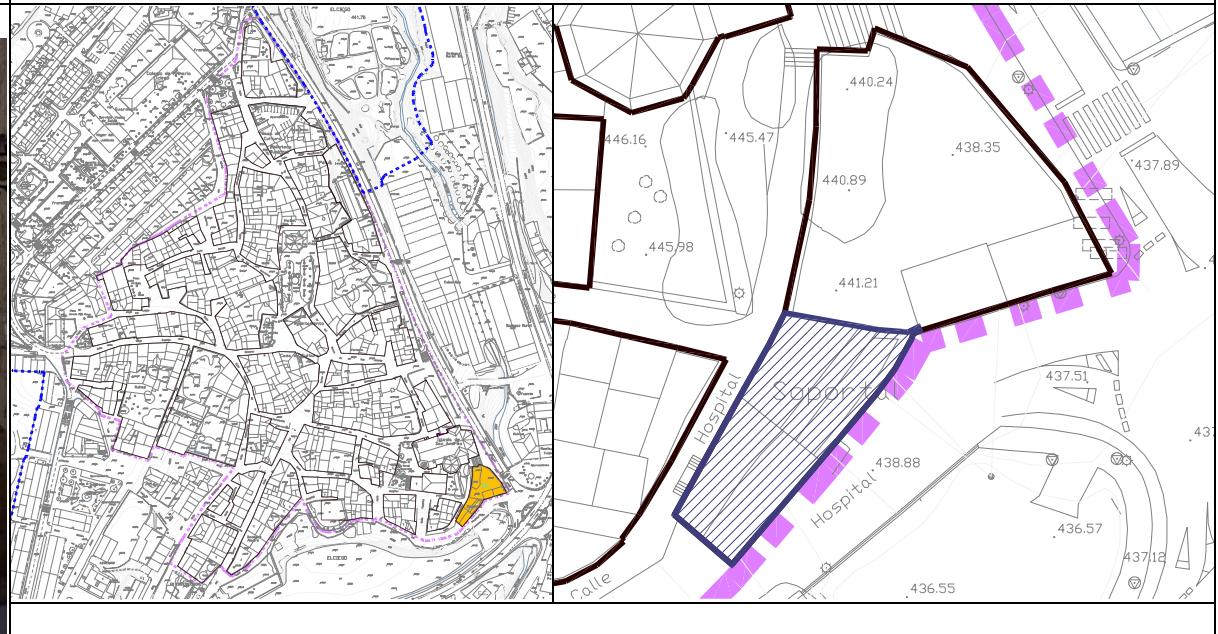
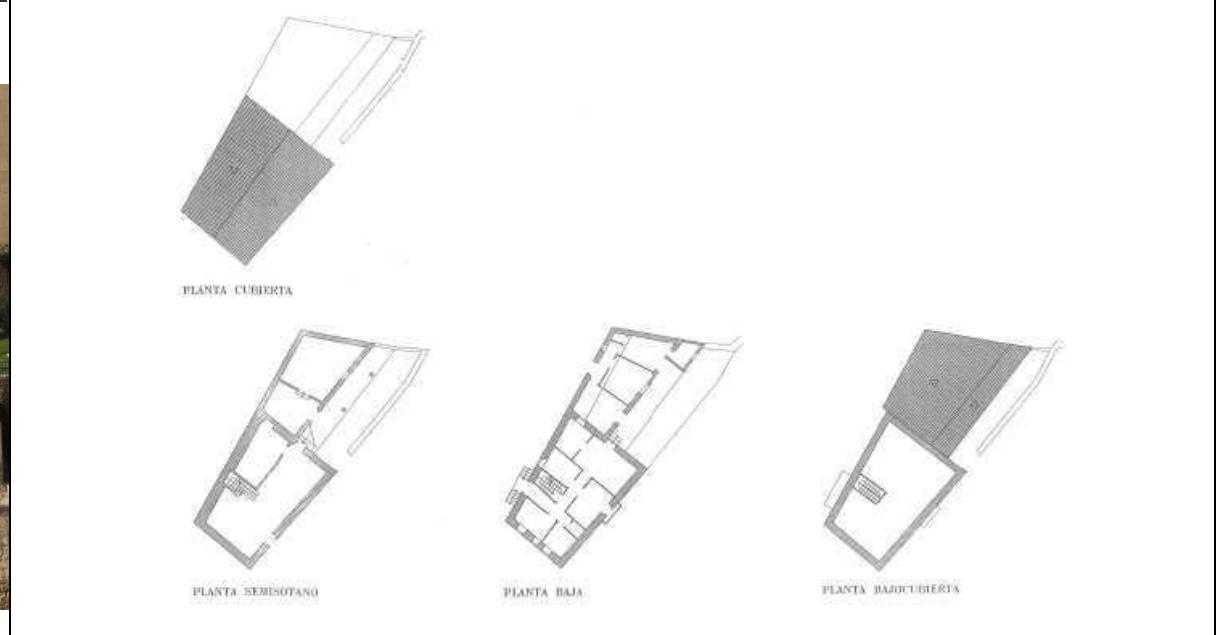
ABRIL/APIRILA  
2.014



Esperanza Rabanaque Mallén. Arquitecta Directora del trabajo  
M<sup>a</sup> Dolores Bueno Lena. Arquitecta  
Nuria Herranz Pascual. Abogada



rakanaque y asociados s.l.p.  
URBANISMO Y ARQUITECTURA

MANZANA 01 -- UNIDAD EDIFICATORIA 1	C/ HOSPITAL Nº 31-33
 <p>ESTADO ACTUAL</p>	
	 <p>PLANTA CUBIERTA</p> <p>PLANTA SEMISOTANO</p> <p>PLANTA BAJA</p> <p>PLANTA BAJOCUBIERTA</p>

ESTADO ACTUAL		INTERVENCIONES	
ANTIGÜEDAD :	1.880. Edificio 2 restaurado a finales del siglo XX.	EDIFICIO CATALOGADO :	NO CLASE 4. EDIFICACION DE VALOR AMBIENTAL
USO:	RESIDENCIAL	INTERVENCION CONSTRUCTIVA:	NIVELES: 1: Edif.1= 6, 8/Edif.2=1,2 2: -- 3: 1, 3, 4 4: 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11
Nº DE VIVIENDAS:	2		
PARCELA CATASTRAL:	PARC 409 POL 12	ELEMENTOS A CONSERVAR:	Fachada de vivienda primitiva
SUPERFICIE PARCELA VINCULADA:	198,73 m2	ELEMENTOS A SUPRIMIR:	El anexo vinculado
SUPERFICIES CONSTRUIDAS:	Edif.1	Edif.2	ORDENANZA PARTICULAR:
BODEGA:	--		TIPO DE EDIFICIO: Vivienda
P. SEMI-SOTANO:	90,5 m2	54	ALINEACIONES: Según plano
P. BAJA:	90,5 m2	62,8m2	PROFUNDIDAD EDIFICABLE: Según plano
ATICO:			Nº PLANTAS: P. Semisótano + P.B. + Bajo Cubierta
PATIO:--		54,23 m2	ALTURA LIBRE: 2,50 m
P. TERCERA:	--		ALTURA REGULADORA: Cornisa de vivienda primitiva
P. BAJOCUBIERTA:	90,5 m2	21 m2	ACABADOS (Art. 3.4.6): 1,2,3
ESTRUCTURA:	Muros de carga y entramados de madera		EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/RASANTE: 409,30 m2
FACHADA:	Paredes de mampostería. Esquineros de sillería. Carpintería de madera		EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA S/RASANTE: 409,30 m2
CUBIERTA:	Teja cerámica curva		DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD: 0 m2
ALTERACIONES:			
OBSERVACIONES:	Vivienda a dos calles con diferencia de cota mas de 2 m.		

### OTRAS CONDICIONES

U.ED. incluida en una Unidad de Ejecución.

Solo se permite en el patio la construcción en planta baja a calle de cota inferior.

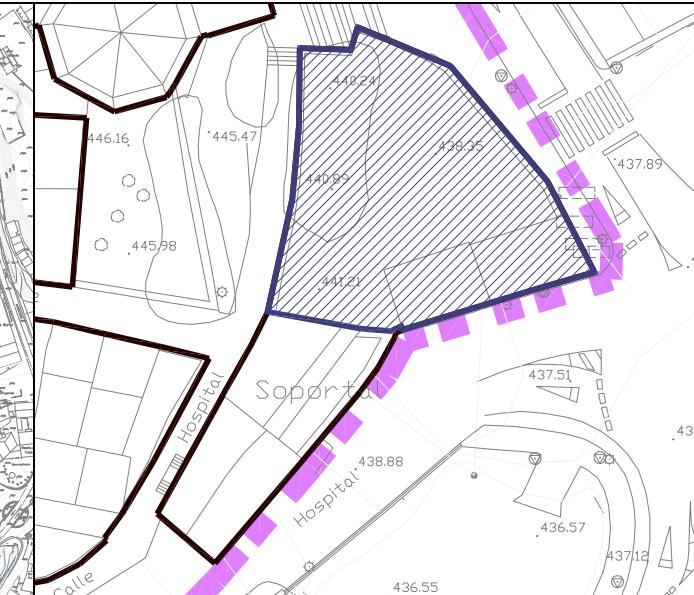
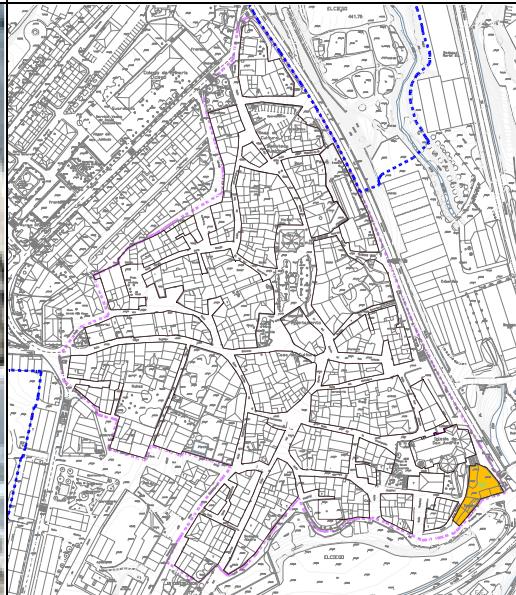
La planta sótano no computará en la edificabilidad máxima permitida de esta ficha.

\* La edificabilidad máxima que se puede incrementar en la U.ED. no implica el agotamiento de esta. Solo podrá materializarse la totalidad de dicha edificabilidad cuando se cumplan el resto de parámetros edificatorios, así como la normativa y legislación vigente.

\* Será de aplicación las disposiciones sobre estándares urbanísticos vigentes o el que lo sustituya. Actualmente se encuentra en vigor el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

**MANZANA 01 -- UNIDAD EDIFICATORIA 2**

ESTADO ACTUAL

**C/ HOSPITAL Nº 33 A**

PLANTA BAJA



PLANTA CUBIERTA

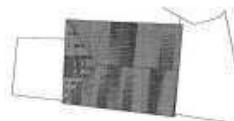
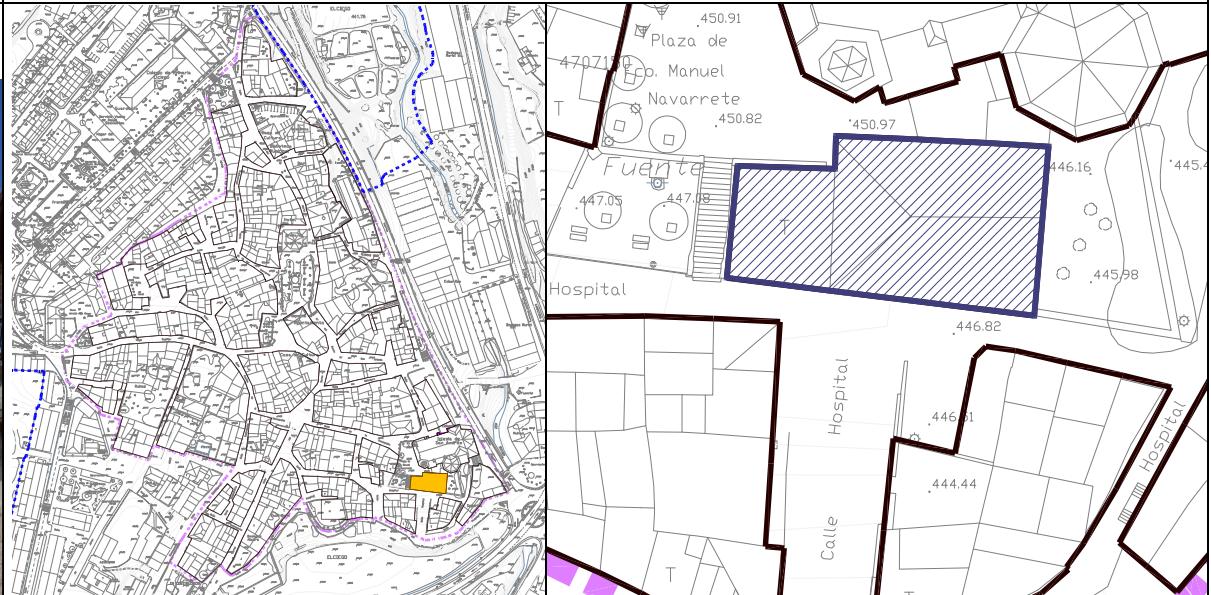
ESTADO ACTUAL		INTERVENCIONES	
ANTIGÜEDAD :	---	EDIFICIO CATALOGADO:	NO CLASE 10. SOLARES
USO:	SOLAR	INTERVENCION CONSTRUCTIVA:	NIVELES: 1: 1, 2 (Art. 2.1.6) 2: 1, 3 3: -- 4: --
Nº Max. DE VIVIENDAS PERMITIDO:	10	ELEMENTOS A CONSERVAR:	Ninguno
PARCELA CATASTRAL:	PARC 347 POL 12	ELEMENTOS A SUPRIMIR:	Todo
SUPERFICIE PARCELA VINCULADA:	487,81 m2	ORDENANZA PARTICULAR:	
SUPERFICIES CONSTRUIDAS:		TIPO DE EDIFICIO:	Vivienda
BODEGA:	--	ALINEACIONES:	Según plano
P. SOTANO:	--	PROFUNDIDAD EDIFICABLE:	Según plano
P. BAJA:	92,94 m2	Nº PLANTAS:	P. Semisótano + P.B. + Bajo Cubierta
P. PRIMERA:	--	ALTURA LIBRE:	2,50 m
P. SEGUNDA:	--	ALTURA REGULADORA:	Igual a U.E.1
P. TERCERA:	--	ACABADOS:	1,2,3,4
P. BAJOCUBIERTA:	--	EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/RASANTE:	92,94 m2
ESTRUCTURA:		EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA S/RASANTE:	879,43 m2
FACHADA:	Muro de mampostería en cierre de solar	DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD:	786,49 m2
CUBIERTA:		* EDIFICABILIDAD MAXIMA QUE PUEDE INCREMENTAR LA U.ED.: 786,49 m2	
ALTERACIONES:			
OBSERVACIONES:	Ruinas		

### OTRAS CONDICIONES

La planta sótano no computa en la edificabilidad máxima permitida en esta ficha.

\* La edificabilidad máxima que se puede incrementar en la U.ED. no implica el agotamiento de esta. Solo podrá materializarse la totalidad de dicha edificabilidad cuando se cumplan el resto de parámetros edificatorios, así como la normativa y legislación vigente.

\* Será de aplicación las disposiciones sobre estándares urbanísticos vigentes o el que lo sustituya. Actualmente se encuentra en vigor el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

**MANZANA 02 -- UNIDAD EDIFICATORIA 1****C/ CANTON DE LA CONCEPCION Nº 22**

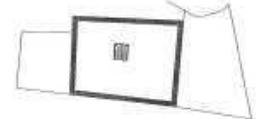
PLANTA CUBIERTA



PLANTA SEMISOTANO

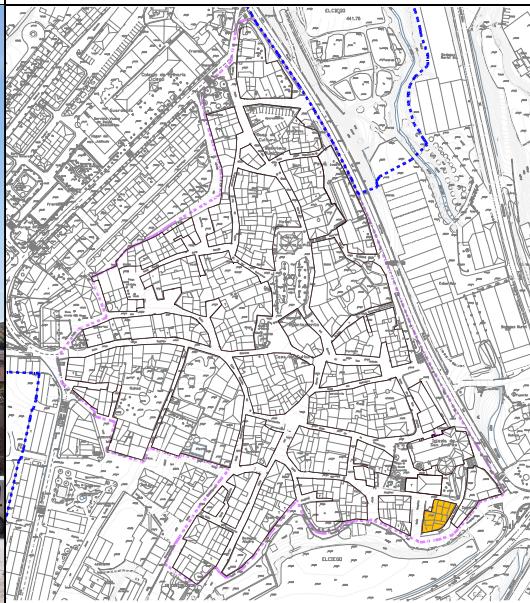
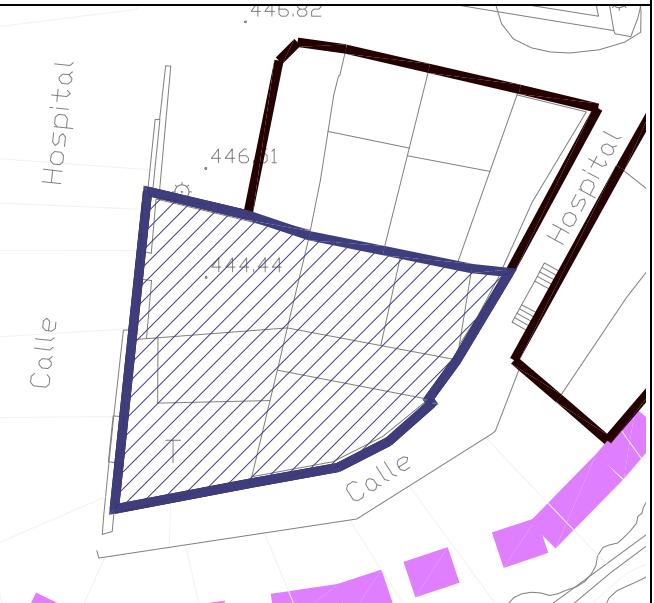


PLANTA BAJA

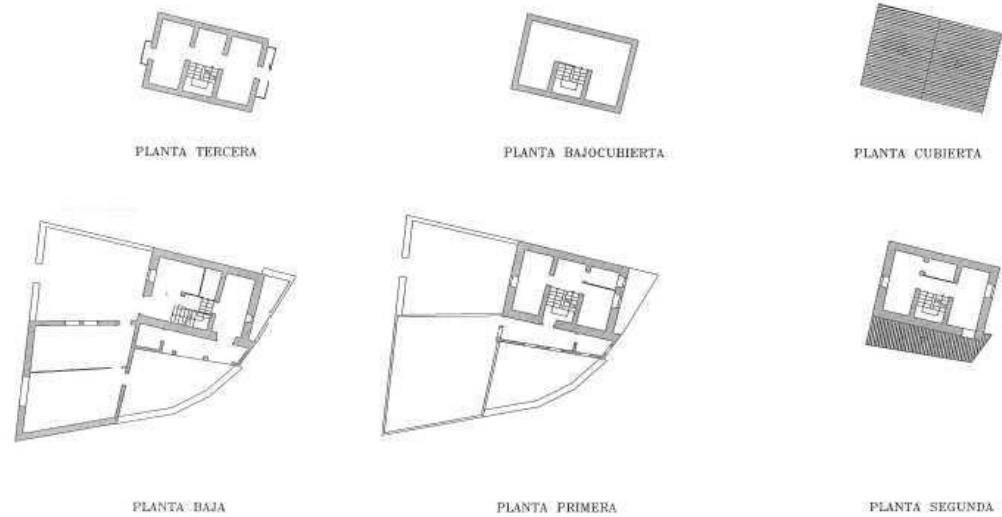


PLANTA BAJOCUBIERTA

ESTADO ACTUAL		INTERVENCIONES	
ANTIGÜEDAD :	Año 1.800	EDIFICIO CATALOGADO:	SI CLASE 2. EDIFICACIONES PROTEGIDAS A NIVEL LOCAL-MUNICIPAL POR EL CATÁLOGO
USO:	CENTRO PARROQUIAL(BAJA)-VIVIENDA	INTERVENCION CONSTRUCTIVA: (Art. 2.1.6)	NIVELES: 1: 5, 6 2: -- 3: 3, 4 4: 8, 11
Nº Max. DE VIVIENDAS:	2	ELEMENTOS A CONSERVAR:	Fachada, alero, patio y terraza
PARCELA CATASTRAL:	PARC 346 POL 12	ELEMENTOS A SUPRIMIR:	Recuperar balcones primitivos
SUPERFICIE PARCELA VINCULADA:	520,71 m2	ORDENANZA PARTICULAR:	
SUPERFICIES CONSTRUIDAS:		TIPO DE EDIFICIO:	Vivienda/equipamiento
BODEGA:	--	ALINEACIONES:	Actuales
P. SEMI-SOTANO:	346,16 m2	PROFUNDIDAD EDIFICABLE:	Actuales
P. BAJA:	257,59 m2	Nº PLANTAS:	Actuales
P. PRIMERA:	--	ALTURA LIBRE:	Actual
ATICO:	--	ALTURA REGULADORA:	Actual
P. TERCERA:	--	ACABADOS:	Actuales
P. BAJOCUBIERTA:	102,00 M2	EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/RASANTE:	Actual
ESTRUCTURA:	Muros de carga y entramados de madera	EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA S/RASANTE:	Volumen existente
FACHADA:	Sillería y mampostería. Carpintería de madera	DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD:	--
CUBIERTA:	Teja cerámica y alero de madera	* EDIFICABILIDAD MAXIMA QUE PUEDE INCREMENTAR LA U.ED.:	--
ALTERACIONES:	Huecos en fachada modificados		
OBSERVACIONES:	Edificio con fachada a dos calles de distinto nivel, formando una planta más llamada semisótano. Las viviendas se encuentran en planta baja. El uso de planta sótano es de equipamiento		
OTRAS CONDICIONES			
Se prohíbe edificar en patio y terraza			

**MANZANA 03 -- UNIDAD EDIFICATORIA 1****C/ HOSPITAL Nº 39**

ESTADO ACTUAL



PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN TRADICIONAL

ESTADO ACTUAL		INTERVENCIONES	
ANTIGÜEDAD :	Siglo XIX. Rehabilitada íntegramente en 2.013	EDIFICIO CATALOGADO:	NO CLASE 8. EDIFICACIONES DE IMPACTO NEGATIVO
USO:	Residencial. Vivienda	INTERVENCION CONSTRUCTIVA:	NIVELES: 1: 1,2 (anexos),8 2: -- 3: -- 4: --
Nº DE VIVIENDAS:	1	(Art. 2.1.6)	
SUPERFICIE PARCELA VINCULADA:	230,39 m2	ELEMENTOS A CONSERVAR:	Fachadas en edificio antiguo
SUPERFICIES CONSTRUIDAS:		ELEMENTOS A SUPRIMIR:	Anexos y añadidos
BODEGA:	--	ORDENANZA PARTICULAR:	
P. SOTANO:	--	TIPO DE EDIFICIO:	Vivienda
P. BAJA:	134,92 m2	ALINEACIONES:	s/ plano
P. PRIMERA:	68,54 m2	PROFUNDIDAD EDIFICABLE:	s/ plano
P. SEGUNDA:	45,92 m2	Nº PLANTAS:	B+2
P. TERCERA:	45,92 m2	ALTURA LIBRE:	2,50
P. BAJO CUBIERTA:	45,92 m2	ALTURA REGULADORA:	12,00 y 4,00 m s/plano. Actual en vivienda del XIX
ESTRUCTURA:	Muros de carga y entramados de madera en edificio tradicional Estructura de hormigón armado en elementos anexos	ACABADOS:	1,2,3,5
FACHADA:	Mampostería de piedra y fábrica de ladrillo enfoscada y pintada	EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/RASANTE:	341,22 m2
CUBIERTA:	Teja cerámica y alero de madera	EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA S/RASANTE:	341,22 m2
ALTERACIONES:	Anexos y añadidos a edificio antiguo. Dimensión y proporción de huecos en añadido.	DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD:	--
OBSERVACIONES:	Vivienda con anexo en planta baja con entrada independiente, y anexo con escalera en fachada lateral. No cumple la normativa del PERICH	* EDIFICABILIDAD MAXIMA QUE PUEDE INCREMENTAR LA U.ED.:	--

## OTRAS CONDICIONES

No se permite edificar en el espacio libre privado.

La planta sótano no computará en la edificabilidad máxima permitida de esta ficha.

\* La edificabilidad máxima que se puede incrementar en la U.ED. no implica el agotamiento de esta. Solo podrá materializarse la totalidad de dicha edificabilidad cuando se cumplan el resto de parámetros edificatorios, así como la normativa y legislación vigente.

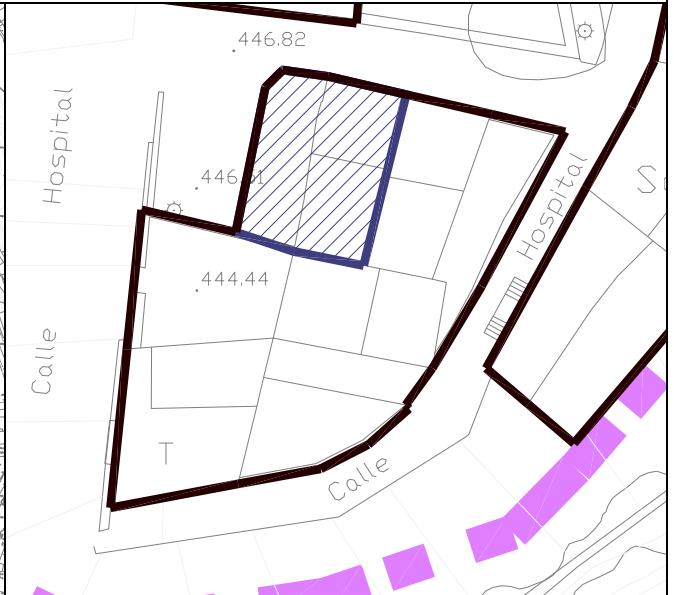
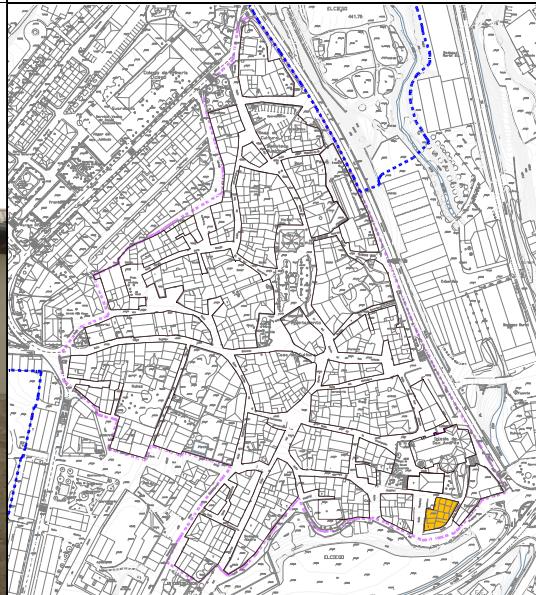
\* Será de aplicación las disposiciones sobre estándares urbanísticos vigentes o el que lo sustituya. Actualmente se encuentra en vigor el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

**MANZANA 03 -- UNIDAD EDIFICATORIA 2**

C/ HOSPITAL Nº 37



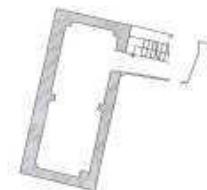
ESTADO ACTUAL



PLANTA SEGUNDA



PLANTA BAJO/CUBIERTA



PLANTA SOTANO



PLANTA Baja



PLANTA PRIMERA

ESTADO ACTUAL		INTERVENCIONES																														
<p>ANTIGÜEDAD : Siglo XIX, rehabilitada a finales del XX</p> <p>USO: VIVIENDA</p> <p>Nº DE VIVIENDAS: 1</p> <p>SUPERFICIE PARCELA VINCULADA: 76,56 m2</p> <p>PATIO: 33 m2 de patio</p> <p>SUPERFICIES CONSTRUIDAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>BODEGA: --</li> <li>P. SOTANO: 43,67 m2</li> <li>P. BAJA: 43,67 m2</li> <li>P. PRIMERA: 43,67 m2</li> <li>P. SEGUNDA: 43,67 m2</li> <li>P. TERCERA: --</li> <li>P. BAJOCUBIERTA: 22 m2</li> </ul> <p>ESTRUCTURA: Muros de carga y entramados de madera</p> <p>FACHADA: Mampostería y esquineros</p> <p>CUBIERTA: Teja cerámica curva</p> <p>ALTERACIONES: -----</p> <p>OBSERVACIONES: Edificio rehabilitado.</p>		<p>EDIFICIO CATALOGADO: NO CLASE 4. EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL</p> <p>INTERVENCION CONSTRUCTIVA: (Art. 2.1.6)</p> <table> <tr> <td> </td> <td>NIVELES:</td> <td>1:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td> </td> <td>2:</td> <td>--</td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td>3:</td> <td>--</td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td>4:</td> <td>--</td> <td></td> </tr> </table> <p>ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachadas</p> <p>ELEMENTOS A SUPRIMIR: --</p> <p>ORDENANZA PARTICULAR:</p> <table> <tr> <td>TIPO DE EDIFICIO:</td> <td>Vivienda</td> </tr> <tr> <td>ALINEACIONES:</td> <td>s/ plano</td> </tr> <tr> <td>PROFUNDIDAD EDIFICABLE:</td> <td>s/ plano</td> </tr> <tr> <td>Nº PLANTAS:</td> <td>Actual. (Volumen Existente)</td> </tr> <tr> <td>ALTURA LIBRE:</td> <td>Actual</td> </tr> <tr> <td>ALTURA REGULADORA:</td> <td>Actual</td> </tr> <tr> <td>ACABADOS:</td> <td>1,3,4,5</td> </tr> </table> <p>EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/RASANTE: 153,01 m2</p> <p>EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA S/RASANTE: 153,01 m2</p> <p>DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD: --</p> <p>* EDIFICABILIDAD MAXIMA QUE PUEDE INCREMENTAR LA U.ED.: --</p>		NIVELES:	1:	8		2:	--			3:	--			4:	--		TIPO DE EDIFICIO:	Vivienda	ALINEACIONES:	s/ plano	PROFUNDIDAD EDIFICABLE:	s/ plano	Nº PLANTAS:	Actual. (Volumen Existente)	ALTURA LIBRE:	Actual	ALTURA REGULADORA:	Actual	ACABADOS:	1,3,4,5
	NIVELES:	1:	8																													
	2:	--																														
	3:	--																														
	4:	--																														
TIPO DE EDIFICIO:	Vivienda																															
ALINEACIONES:	s/ plano																															
PROFUNDIDAD EDIFICABLE:	s/ plano																															
Nº PLANTAS:	Actual. (Volumen Existente)																															
ALTURA LIBRE:	Actual																															
ALTURA REGULADORA:	Actual																															
ACABADOS:	1,3,4,5																															

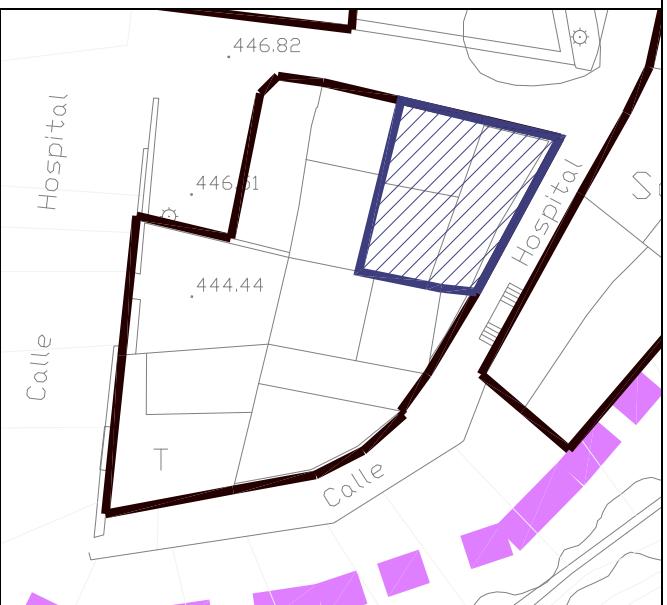
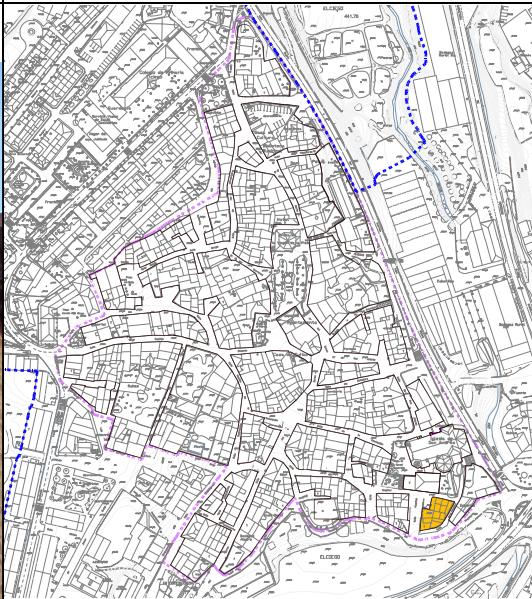
### OTRAS CONDICIONES

No se permite edificar en el espacio libre privado.

La planta sótano no computará en la edificabilidad máxima permitida de esta ficha.

\* La edificabilidad máxima que se puede incrementar en la U.ED. no implica el agotamiento de esta. Solo podrá materializarse la totalidad de dicha edificabilidad cuando se cumplan el resto de parámetros edificatorios, así como la normativa y legislación vigente.

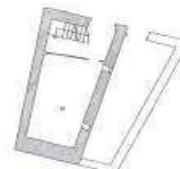
\* Será de aplicación las disposiciones sobre estándares urbanísticos vigentes o el que lo sustituya. Actualmente se encuentra en vigor el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

**MANZANA 03 -- UNIDAD EDIFICATORIA 3****C/ HOSPITAL Nº 35**

PLANTA BAJOCUBIERTA



PLANTA CUBIERTA



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

ESTADO ACTUAL		INTERVENCIONES	
ANTIGÜEDAD :	Siglo XIX	EDIFICIO CATALOGADO:	NO CLASE 4. EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL
USO:	VIVIENDA	INTERVENCION CONSTRUCTIVA:	NIVELES: 1: 8,9 (Art. 2.1.6) 2: -- 3: -- 4: --
Nº DE VIVIENDAS:	1	ELEMENTOS A CONSERVAR:	Fachada principal
SUPERFICIE PARCELA VINCULADA:	79 m2	ELEMENTOS A SUPRIMIR:	Tratamiento de fachada y chimeneas
SUPERFICIES CONSTRUIDAS:		ORDENANZA PARTICULAR:	
BODEGA:	--	TIPO DE EDIFICIO:	Vivienda
P. SEMISOTANO:	--	ALINEACIONES:	s/ plano
P. BAJA:	46,36 m2	PROFUNDIDAD EDIFICABLE:	s/ plano
P. PRIMERA:	46,36 m2	Nº PLANTAS:	Actual
P. SEGUNDA:	46,36 m2-	ALTURA LIBRE:	Actual
P. TERCERA:	--	ALTURA REGULADORA:	Actual
P. BAJOCUBIERTA:	34,00 m2	ACABADOS:	1,2,3,4,5
ESTRUCTURA:	Muros de carga y entramados de madera. Estructura de hormigón.	EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/RASANTE:	173,44 m2
FACHADA:	Mampostería y revocos	EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA S/RASANTE:	206,08 m2
CUBIERTA:	Teja cerámica curva	DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD:	32,64 m2
ALTERACIONES:	Tratamiento de fachada e instalaciones vistas	* EDIFICABILIDAD MAXIMA QUE PUEDE INCREMENTAR LA U.ED.: 32,64 m2	
OBSERVACIONES:	Vivienda con patio anexo y acceso independiente.		

### OTRAS CONDICIONES

Se permite edificar en el patio en planta baja, con una altura máxima de 3 m.

La planta sótano no computará en la edificabilidad máxima permitida de esta ficha.

\* La edificabilidad máxima que se puede incrementar en la U.ED. no implica el agotamiento de esta. Solo podrá materializarse la totalidad de dicha edificabilidad cuando se cumplan el resto de parámetros edificatorios, así como la normativa y legislación vigente.

\* Será de aplicación las disposiciones sobre estándares urbanísticos vigentes o el que lo sustituya. Actualmente se encuentra en vigor el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.