

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^a Dolores Bueno Lena. Arquitecta
Nuria Herranz Pascual. Abogada



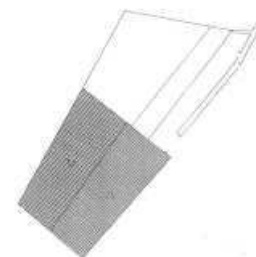
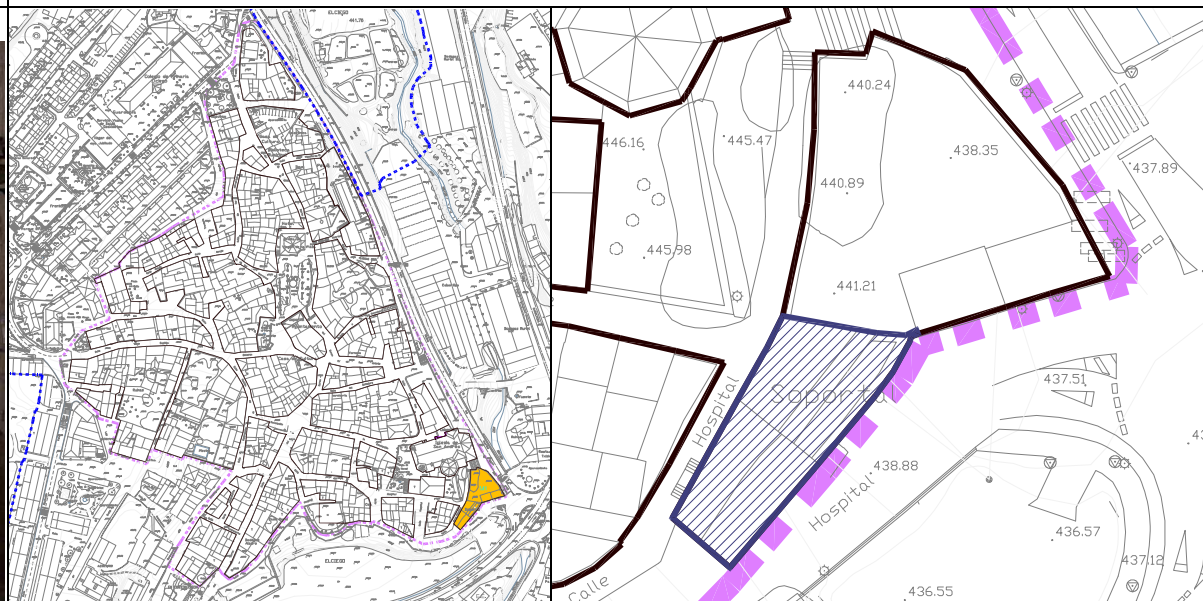
rabanaque y asociados s.l.p.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

MANZANA 01 -- UNIDAD EDIFICATORIA 1

C/ HOSPITAL Nº 31-33



ESTADO ACTUAL



PLANTA CUBIERTA



PLANTA SEMISÓTANO



PLANTA BAJA



PLANTA BAJOCUBIERTA

ESTADO ACTUAL			INTERVENCIONES		
ANTIGÜEDAD :	1.880. Edificio 2 restaurado a finales del siglo XX.		EDIFICIO CATALOGADO :	NO	
USO:	RESIDENCIAL			CLASE 4. EDIFICACION DE VALOR AMBIENTAL	
Nº DE VIVIENDAS:	2		INTERVENCION CONSTRUCTIVA:	NIVELES:	1: Edif.1= 6, 8/Edif.2=1,2
			(Art. 2.1.6)		2: --
					3: 1, 3, 4
					4: 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11
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:			* EDIFICABILIDAD MAXIMA QUE PUEDE INCREMENTAR LA U.ED.: 0 m2		
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.

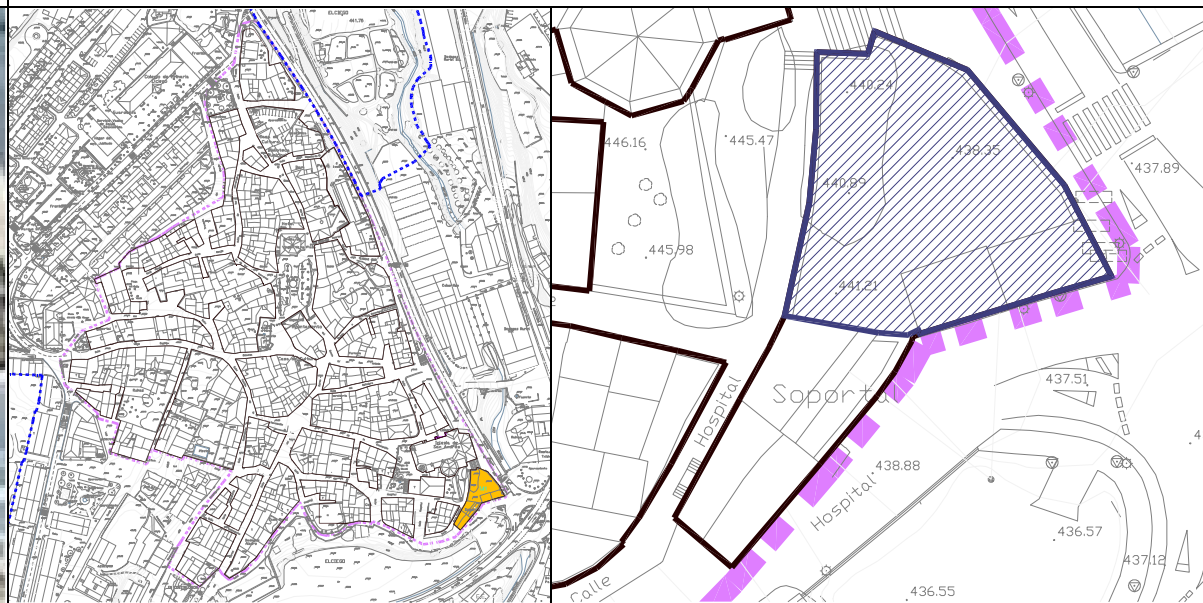
La planta sótano no computará en la edificabilidad máxima permitida de esta ficha.

* 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

C/ HOSPITAL Nº 33 A



ESTADO ACTUAL



PLANTA BAJA

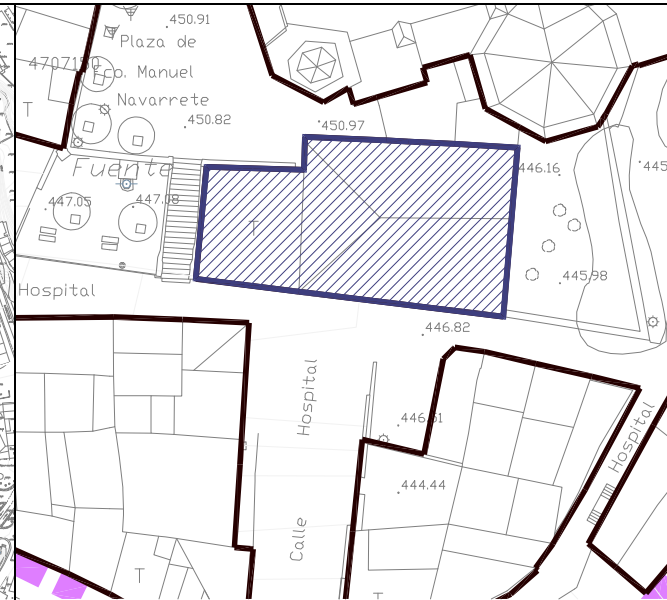
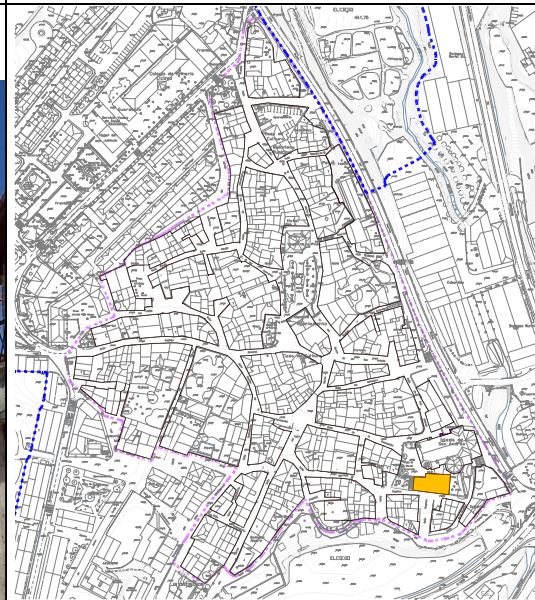


PLANTA CUBIERTA

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

MANZANA 02 -- UNIDAD EDIFICATORIA 1

C/ CANTON DE LA CONCEPCION Nº 22



ESTADO ACTUAL



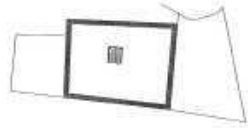
PLANTA CUBIERTA



PLANTA SEMISOTANO



PLANTA BAJA

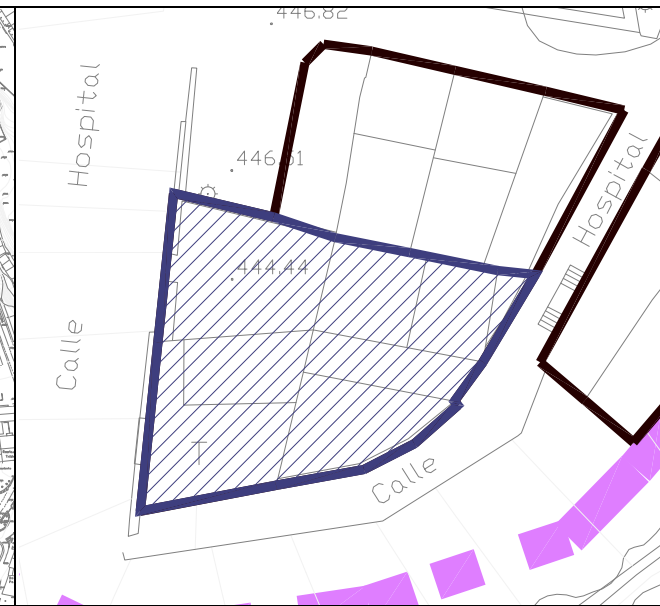
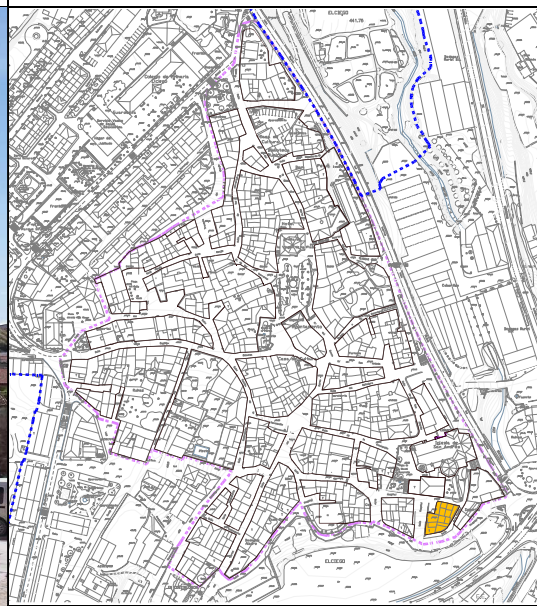


PLANTA BAJOCUBIERTA

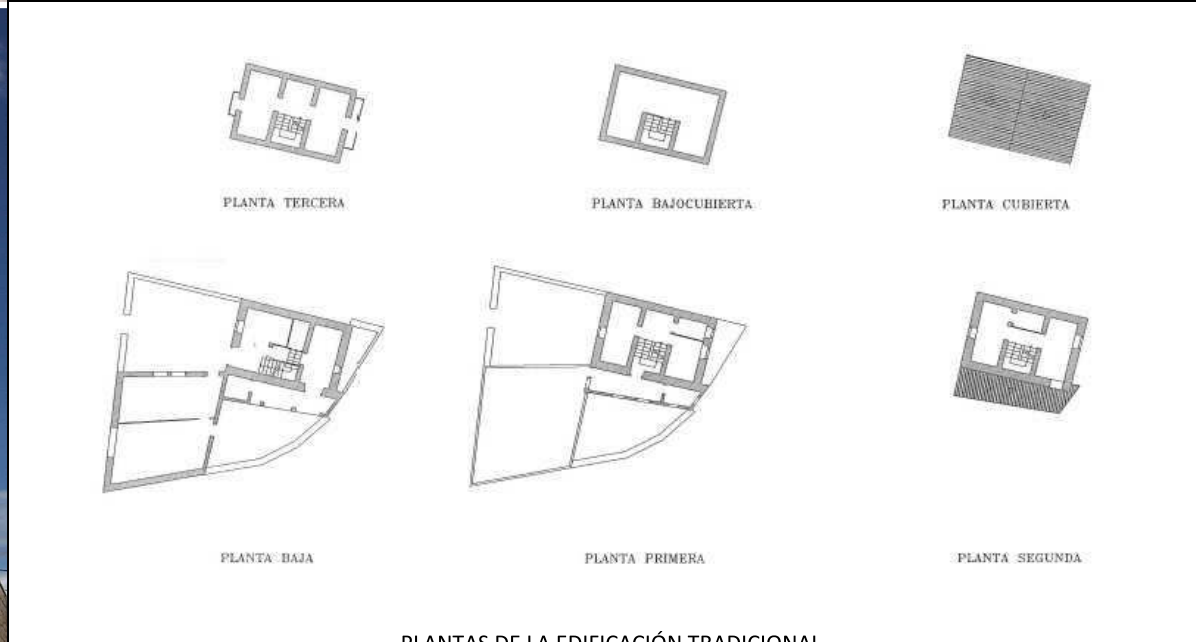
ESTADO ACTUAL		INTERVENCIONES	
ANTIGÜEDAD :	Año 1.800	EDIFICIO CATALOGADO:	SI
USO:	CENTRO PARROQUIAL(BAJA)-VIVIENDA		CLASE 2. EDIFICACIONES PROTEGIDAS A NIVEL LOCAL-MUNICIPAL POR EL CATÁLOGO
Nº Max. DE VIVIENDAS:	2	INTERVENCION CONSTRUCTIVA:	NIVELES: 1: 5, 6
		(Art. 2.1.6)	2: --
PARCELA CATASTRAL:	PARC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

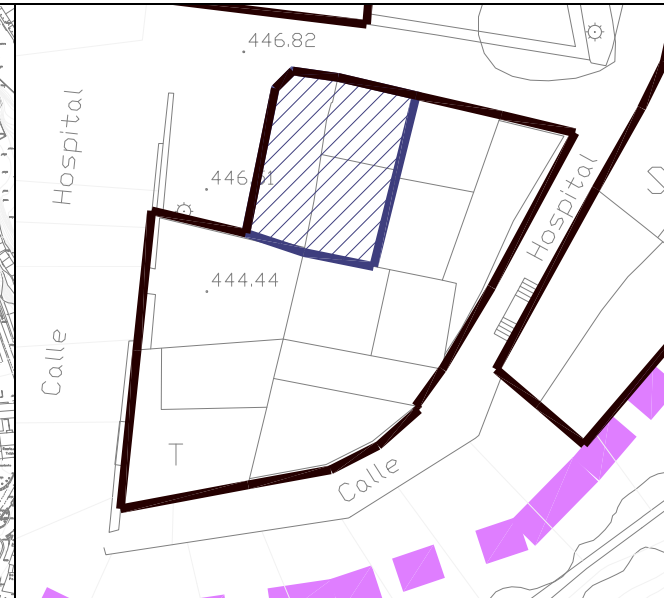
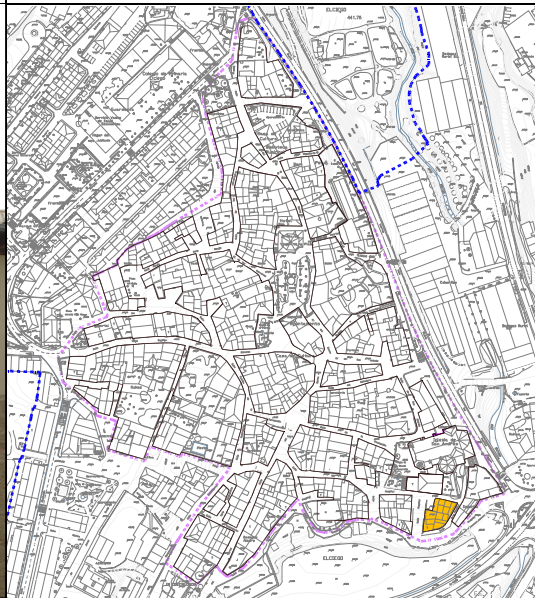
ESTADO ACTUAL		INTERVENCIONES	
ANTIGÜEDAD :	Siglo XIX. Rehabilitada íntegramente en 2.013	EDIFICIO CATALOGADO:	NO CLASE 8. EDIFICACIONES DE IMPACTO NEGATIVO
USO:	Residencial. Vivienda	INTERVENCION CONSTRUCTIVA:	NIVELES: 1: 1,2 (anexos),8 (Art. 2.1.6) 2: -- 3: -- 4: --
Nº DE VIVIENDAS:	1		
SUPERFICIE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



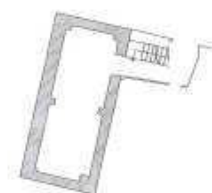
ESTADO ACTUAL



PLANTA SEGUNDA



PLANTA BAJOCUBIERTA



PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA

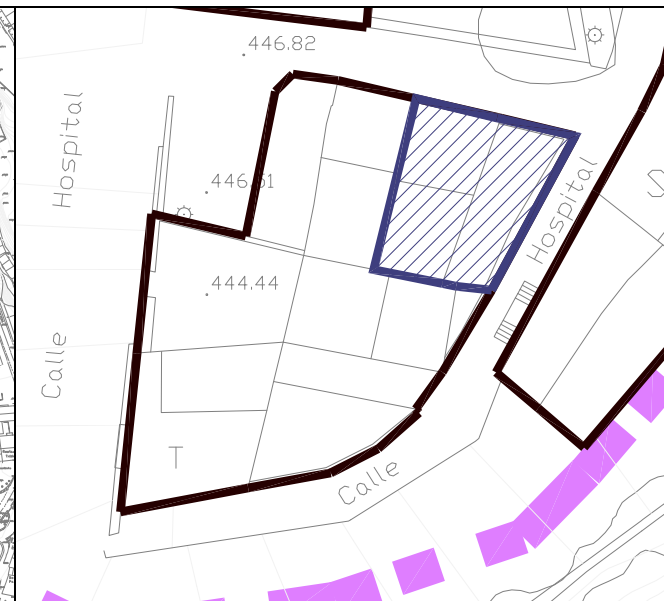
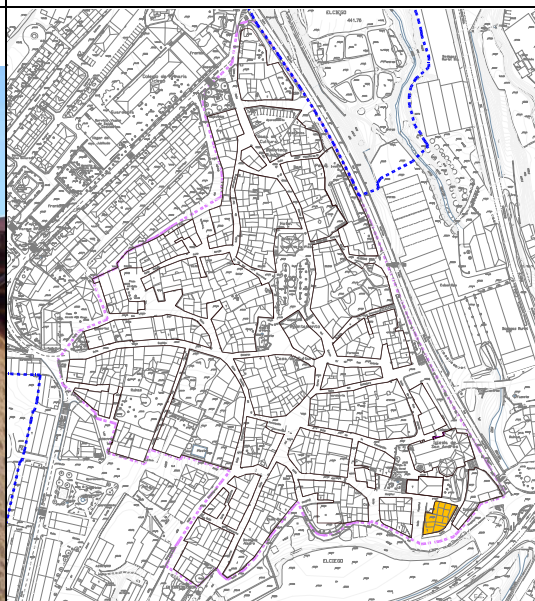


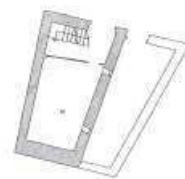
PLANTA PRIMERA



ESTADO ACTUAL		INTERVENCIONES	
ANTIGÜEDAD :	Siglo XIX, rehabilitada a finales del XX	EDIFICIO CATALOGADO:	NO CLASE 4. EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL
USO:	VIVIENDA	INTERVENCION CONSTRUCTIVA:	NIVELES: 1: 8 2: -- 3: -- 4: -- (Art. 2.1.6)
Nº DE VIVIENDAS:	1	ELEMENTOS A CONSERVAR:	Fachadas
SUPERFICIE PARCELA VINCULADA:	76,56 m2	ELEMENTOS A SUPRIMIR:	--
PATIO:	33 m2 de patio	ORDENANZA PARTICULAR:	
SUPERFICIES CONSTRUIDAS:		TIPO DE EDIFICIO:	Vivienda
BODEGA:	--	ALINEACIONES:	s/ plano
P. SOTANO:	43,67 m2	PROFUNDIDAD EDIFICABLE:	s/ plano
P. BAJA:	43,67 m2	Nº PLANTAS:	Actual. (Volumen Existente)
P. PRIMERA:	43,67 m2	ALTURA LIBRE:	Actual
P. SEGUNDA:	43,67 m2	ALTURA REGULADORA:	Actual
P. TERCERA:	--	ACABADOS:	1,3,4,5
P. BAJOCUBIERTA:	22 m2	EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/RASANTE:	153,01 m2
ESTRUCTURA:	Muros de carga y entramados de madera	EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA S/RASANTE:	153,01 m2
FACHADA:	Mampostería y esquineros	DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD:	--
CUBIERTA:	Teja cerámica curva		
ALTERACIONES:	-----		
OBSERVACIONES:	Edificio rehabilitado.		
OTRAS CONDICIONES			
<p>No se permite edificar en el espacio libre privado.</p> <p>La planta sótano no computará en la edificabilidad máxima permitida de esta ficha.</p> <p>* 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.</p> <p>* 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.</p>			

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

ESTADO ACTUAL

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			
<p>Se permite edificar en el patio en planta baja, con una altura máxima de 3 m.</p> <p>La planta sótano no computará en la edificabilidad máxima permitida de esta ficha.</p> <p>* 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.</p> <p>* 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.</p>			