

CAMPOAMOR, 13

REFERENCIA: 104

**- IDENTIFICACION**

Tipología: Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras
Nombre de la Ficha: CAMPOAMOR, 13
Código Postal: 33001
Dirección: Campoamor, 13
Referencia Catastral: Urbana: 9155009

- CARACTERISTICAS HISTORICAS**- Fases Constructivas**

Fase: Principios s. XX aprox.
 Autor: Desconocido.
 Observaciones: Proyecto y construcción de la edificación.

- Intervenciones

Intervención/Reforma: Fecha desconocida.
 Autor Intervención: Desconocido.
 Observaciones (Intervención): Modificación del exterior e interior del bajo para destinarlo a locales comerciales.
Intervención/Reforma: Finales s. XX - Principios s. XXI
 Autor Intervención: Joaquín Suárez
 Observaciones (Intervención): Intervención reciente.

- DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION**Sistema Estructural. Conservación.**

No se aprecian grietas o deformaciones que hagan prever un deterioro estructural. El edificio se encuentra en uso y con recientes obras de mantenimiento en las zonas comunes y fachada.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

La fachada presenta un buen estado de conservación, habiendo sido recientemente pintada, y con el material cerámico de recubrimiento en buenas condiciones.

Cubiertas. Conservación.

No se ha podido realizar un visita directa a la cubierta, pero el estado general del edificio, así como el buen estado de conservación de la escalera y el lucernario, hace prever así mismo un mantenimiento correcto de la misma.

Carpintería. Conservación.

El estado de conservación de las actuales carpinterías es bueno, habiendo sido pintadas en totalidad recientemente.
 En el interior la escalera ha sido objeto de recientes obras de mantenimiento, y presenta un buen aspecto, si bien se aprecian graves problemas de carcoma en el peldaño de la escalera.

- PROTECCION LEGAL Y REGULACION DETALLADA**1.- Protección Legal.**

Incoación de BIC. Fecha de Publicación: No.
Declaración de BIC. Fecha de Publicación: No.
Posee Inventario: No
Inventariado. Fecha de publicación: N/D
Posee Catalogación: Si
Instrumentos de Planeamiento Urbanístico Fecha de Publicación:
 Catálogo 2005.

2.- Normas Generales de Protección.

Grado de Protección:
 Parcial 3 (P3)
Obras Admisibles:
 Conservación y reparación
 Restauración
 Rehabilitación y reforma
 Reestructuración parcial, mayoritaria o total
 Ampliación
Ordenanzas Aplicables:
 (RC) Residencial Cerrada y las reflejadas en la presente normativa.
Instrumentos de Gestión Urbanística: N/D

3.- Condiciones generales de uso.

Uso Característico:
 Residencial.
Usos Compatibles:
 Oficinas en situación de despacho profesional.
 Comercio en planta baja y primera, cuando integren un mismo local.
 Hostelería en planta baja y planta primera cuando integren un mismo local.
 Salas de reuniones o espectáculos en planta baja y primera.
Usos Prohibidos:
 Los restantes.

4.- Normas Particulares según Nivel de Protección.

- Condiciones de la Edificación.

Parcela:

Protección extendida a toda la parcela. Se prohíbe ocupar los espacios libres existentes y las segregaciones en nuevas parcelas

Ocupación:

Perímetro edificación existente.

Altura:

B+IV+ATICO

Posición de la Edificación:

Se conservarán las alineaciones exteriores e interiores.

- Condiciones Estéticas y Compositivas:

Conservar la composición formal existente de los lienzos de fachada y huecos.

Se respetará la tipología de galería en la fachada posterior.

Respetar el contraste material y textural de los revestimientos.

Conservar y respetar los elementos de remate de la cornisa del edificio.

Respetar las carpinterías en huecos de fachada y puerta de acceso al edificio.

Eliminar las carpinterías del local comercial de planta baja y restituir según normativa.

Eliminar visera de planta baja y restituir según normativa.

Se conservará el núcleo de comunicaciones. En caso de imposibilidad constructiva por mal estado de conservación se procederá a su desmontaje y reconstrucción filológica con recuperación de todos los elementos originales que sean posibles (rejerías, barandillas, porterías de acceso a viviendas, peldaños de madera, etc.).

No se admiten buhardillas para la iluminación y ventilación del bajo cubierta, pero sí ventanas o tragaluces siguiendo la pendiente del faldón de cubierta.

Respetar el diseño y revestimiento de los miradores de fábrica de la fachada exterior.

Conservar escalera original de comunicación interior, tanto su diseño como material.

Conservar la baranda de hierro de la escalera interior.

Se prohíbe el uso de garaje-aparcamiento en el edificio.

