

**INDEPENDENCIA, 19**

REFERENCIA: 255

**- IDENTIFICACION**

**Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras  
**Nombre de la Ficha:** INDEPENDENCIA, 19  
**Código Postal:** N/D  
**Dirección:** Independencia, 19  
**Referencia Catastral:** Urbana: 8754303

**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase: Principios siglo XX**

Autor: Desconocido.

Observaciones: Se desconoce la fecha exacta de construcción del edificio, así como el arquitecto que realiza el proyecto.

**- Intervenciones****Intervención/Reforma: 1.980**

Autor Intervención: Luis Espina Fidalgo

Observaciones (Intervención): Rehabilitación de la edificación.

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

El estado de conservación no es malo en cuanto a temas portantes se refiere. Sin embargo aparecen síntomas claros de humedades de capilaridad en los muros, que deterioran su pintura y producen el desprendimiento de las cargas.

Por otro lado, se observa que en el interior se han realizado intervenciones destinadas a sustituir los muros de carga por pilares, que contribuyen a dar más amplitud a los espacios, tanto comunes como privados. Lo que se desconoce es si estos pilares son totalmente nuevos o formaban parte de algún entramado interior y lo que se hizo fue liberarlos.

**Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

El estado de conservación es bueno en general, aunque se han pintado las piedras que formaban parte del remate de la medianera a partir del primer piso.

El cuidado de los bajos deja bastante que desear en lo que se refiere a la colocación de carteles, cables, cajas de instalaciones, etc. que desvirtúan bastante el carácter o aspecto original del edificio.

Por otro lado, reformas más o menos recientes de los bajos, han alterado la imagen final del edificio, así como sus materiales, aunque, eso sí, se han respetado los ritmos de los huecos.

**Cubiertas. Conservación.**

Se observa que el recubrimiento exterior ha sido reparado, o mas bien sustituido por las nuevas tejas de hormigón, no hace mucho tiempo. Sin embargo el lucernario se mantiene como estaba y simplemente se ha retocado por medio de telas asfálticas.

En cuanto a su soporte, no parece que existan problemas importantes de cedimiento.

**Carpintería. Conservación.**

En las que se conservan originales, hace falta un buen ajuste y nueva mano de pintura, ya que en el resto se han producido sustituciones por otras de madera nueva o de diferentes materiales, llegando en algunos casos a añadir persianas por el exterior.

Los bajos también han visto sustituidas sus carpinterías por otras metálicas.

**- 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:**

Residencia Comunitaria en plantas baja y primera, o en régimen de edificio exclusivo.

Oficinas en cualquier situación.

Comercio en planta baja.  
Hotelero, en planta baja y primera, o en régimen de edificio exclusivo.  
Hostelería en planta baja y primera, cuando integren un mismo local.  
Salas de reunión y espectáculos en planta baja.

**Usos Prohibidos:**

Los restantes.

#### 4.- Normas Particulares según Nivel de Protección.

**- Condiciones de la Edificación.**

**Parcela:**

Se prohíbe la segregación de parcelas.

**Ocupación:**

se aplicará el fondo edificable definido por la ordenanza de la manzana en que se ubique.

**Altura:**

B+IV

**Posición de la Edificación:**

Se conservarán las alineaciones exteriores.

**- Condiciones Estéticas y Compositivas:**

Conservar la composición y respetar los materiales de la fachada exterior.

Eliminar muestras, banderines y elementos o materiales añadidos en plantas bajas que sobresalgan del paño de fachada, y restituir según normativa.

Restituir la modulación y sección original de la carpintería exterior.

La adición de nuevas plantas se efectuará con criterios de integración compositiva y coherencia formal con la fachada actual.

Respetar las condiciones compositivas esenciales de la tipología de galería en la fachada posterior, unificando criterios compositivos y estéticos en las distintas plantas.

Eliminar cableado eléctrico visto en fachada y restituir según normativa.

Conservar recercados de huecos, elementos de fundición en antepechos de balcones y pequeñas terrazas voladas, ménsulas decoradas de apoyo de balcones de la planta principal, decoración de azulejos polícromos y diseño de carpintería exterior e interior del zaguán de acceso.

