

**INDEPENDENCIA, 21**

REFERENCIA: 63

**- IDENTIFICACION**

**Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras  
**Nombre de la Ficha:** INDEPENDENCIA, 21  
**Código Postal:** N/D  
**Dirección:** Independencia, 21  
**Referencia Catastral:** Urbana: 8754302

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

Autor: Desconocido.

Observaciones: No se tiene documentación de su construcción.

**- Intervenciones****Intervención/Reforma: 1.911**

Autor Intervención: Urpiano Muñoz

Observaciones (Intervención): Se amplía el edificio con el aumento de una planta ático.

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

En lo que se refiere a los muros principales, no se observan grietas o fisuras que alteren sus capacidades portantes. Sin embargo sí aparecen variadas manchas de humedad y desprendimientos de las cargas por esta misma causa, en las partes bajas de los mismos, bien visibles en el interior del portal del edificio y en la escalera.

En cuanto a la escalera, se ve que ha sido reparada varias veces puntualmente y hace tiempo, pero se sigue presentando vencida y con claros síntomas de humedad.

**Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

La conservación de la fachada principal es buena en líneas generales, aunque sí se observa como necesaria una limpieza, fundamentalmente centrada en las piezas de piedra.

Por otro lado también conviene destacar la falta de cuidado a la hora de colocar las cajas de instalaciones y la cantidad de cables que atraviesan toda la fachada.

Mención especial merece también en este capítulo, la colocación del toldo del bajo comercial que en nada ayuda al mantenimiento del carácter del edificio.

En cuanto a la fachada trasera, presenta una falta total de pintura y algún desconchado que deja visible el soporte.

**Cubiertas. Conservación.**

El estado de conservación no es excesivamente bueno, pues aparecen gran cantidad de tejas movidas y desalineadas que se manifiestan interiormente en humedades de diferentes grados de importancia, distinguiéndose perfectamente en el interior de la zona del lucernario.

Por otro lado, los canalones también deberían ser reparados o incluso cambiados.

El estado de la chimenea también deja bastante que desear, con falta total de pintura y desprendimientos puntuales del enfoscado.

**Carpintería. Conservación.**

En las carpinterías de la fachada principal se observa la necesidad de un mantenimiento casi convencional a base de lijado, ajuste y una nueva mano de pintura.

Aparecen algunas reformas de carácter unilateral en algunos pisos, por las que se añadieron persianas por el exterior, de diferentes tipos y sin ningún criterio unificador, que en nada contribuyen a mejorar el aspecto de la fachada exterior. Lo mismo se puede decir con respecto al bajo comercial, en el que se ha sustituido la carpintería original por otra nueva de aluminio en color natural.

Por otro lado, el estado de conservación de las carpinterías de la fachada posterior es bastante deplorable, haciéndose necesario la sustitución de muchas de las piezas, o bien una reparación en profundidad.

**- 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:**

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

**Ocupación:**

Edificación existente.

**Altura:**

B+IV

**Posición de la Edificación:**

Se conservarán las alineaciones exteriores e interiores.

**- Condiciones Estéticas y Compositivas:**

Conservar la composición y respetar los materiales de la fachada exterior, pudiendo introducir variaciones en el segundo ático retranqueado.

Respetar las condiciones compositivas esenciales de la tipología de galería en la fachada posterior.

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

Eliminar cajas de persianas exteriores, incorporadas en fachada a la calle Independencia.

Eliminar cableado eléctrico visto en fachada y restituir según normativa.

Conservar recercados de huecos, elementos de fundición en antepechos de balcones, mansarda, alero de madera y elementos decorativos de azulejos policromos; así como composición del piso bajo.