

**INDEPENDENCIA, 37**

REFERENCIA: 261

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** INDEPENDENCIA, 37**Código Postal:** 33005**Dirección:** Independencia, 37**Referencia Catastral:** Urbana: 8653004**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1.924

Autor: Benigno Rodríguez

Observaciones: Proyecto y construcción de la edificación.

**- Intervenciones**

No se han definido Intervenciones.

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

El estado de conservación es bueno, no apreciándose ningún cedimiento o anomalía en sus sistemas portantes.

**Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

El estado de conservación es aceptable en lo que se refiere a su fachada principal.

No se puede decir lo mismo respecto a los patios interiores, donde aparecen multitud de desconchados dejando perfectamente visible el soporte cerámico, apareciendo incluso antiguas ventanas tapiadas.

En cuanto a la fachada posterior, se aprecia falta total de pintura y algún desconchado puntual.

**Cubiertas. Conservación.**

Se aprecian hundimientos en los planos de la cubierta y pérdidas de linealidad de las tejas, que indican la existencia de problemas en sus sistemas portantes. Sin embargo los diferentes colores de las propias tejas, nos muestra que se han realizado reparaciones recientes en las que además se ha clausurado el lucernario sobre la esclera.

Una de las bajantes que evacuan las aguas pluviales de la cubierta por la fachada principal, se encuentra rota y le falta un tramo de unos dos o tres metros.

**Carpintería. Conservación.**

En las carpinterías de la fachada principal se observa una falta generalizada de pintura y ajuste en las piezas que aún se mantienen de madera, habiendo sido muchas de ellas sustituidas por otras de diferentes materiales, añadiendo incluso persianas por el exterior también de materiales distintos a la madera.

Las columnas de miradores también muestran desperfectos de pequeña importancia relacionados con la falta de atención a las maderas, si bien es mucho más acusado en el mirador de la columna derecha de huecos.

En lo que se refiere a la galería posterior y a las carpinterías de los patios, presentan una falta total de pintura, ajustes y atención, manifestándose necesaria la sustitución de muchas de las piezas. De hecho en el patio interior se observa que alguna de las ventanas ha sido tapiada por medio de fábrica de ladrillo.

**- 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 semisótano y baja, cuando integren un mismo local. . Podrán instalarse en planta sótano en las condiciones previstas en

el artículo 4.1.44.

Hotelero, en planta semisótano, baja y primera, o en régimen de edificio exclusivo.

Hostelería en planta semisótano, baja y primera, cuando integren un mismo local.

Salas de reunión y espectáculos en planta semisótano, baja y primera.

**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+ATICO

**Posición de la Edificación:**

Se conservarán las alineaciones exteriores.

**- Condiciones Estéticas y Compositivas:**

Conservar la composición y respetar los materiales de todas las fachadas exteriores sin introducir variaciones en el diseño.

Respetar criterios uniformes de tratamiento de fachada, en cuanto a color de carpinterías en locales de planta baja y resto de fachada.

Eliminar carpinterías de aluminio y persianas exteriores, en fachadas, unificar y homogeneizar carpinterías de planta baja.

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

Respetar las condiciones compositivas o figurativas esenciales de la tipología de galería en la fachada posterior, con posibilidad de dotarla de mayor vuelo.

Alinear la fachada posterior con las adyacentes.

Conservar las baterías de miradores laterales de madera, ménsulas decoradas de apoyo de miradores, frontón de coronación y elementos de fundición en antepechos de balcones; así como la decoración aplicada y líneas de azulejos policromos (bajo el alféizar) en fachada exterior.

Conservar carpintería exterior e interior de acceso a viviendas.

