

JUAN BOTAS, 2 / MAGDALENA, 24 / FIERRO, 25 (M-11)

REFERENCIA: 196

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** JUAN BOTAS, 2 / MAGDALENA, 24 / FIERRO, 25 (M-11)**Código Postal:** 33009**Direcciones:**

Juan Botas, 2 | Magdalena, 24 | Fierro, 25

Referencia Catastral: Urbana: 9649716**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1.875-1.900

Autor: Se desconoce.

Observaciones: Construcción de la edificación.

- Intervenciones**Intervención/Reforma:** 2.001

Autor Intervención: Arq. Alejandro Alcázar Palacio

Observaciones (Intervención): Reforma y Adecuación de Edificio de Viviendas.

Propietario: D. Jose Antonio Mayor del Tejo.

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

El edificio anteriormente existente ha sido vaciado completamente en su interior, conservándose la envolvente exterior, fachadas. Se trata, por tanto, de una estructura de nueva construcción por lo que el estado de la misma se supone bueno.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

Las fachadas existentes han sido restauradas recientemente, por lo que el estado de los cerramientos verticales se supone bueno.

Cubiertas. Conservación.

La cubierta está ejecutada con sistemas constructivos recientes, con estructura de forjados inclinados.

El edificio se encuentra habitado y con labores de mantenimiento en su cubierta, por lo que el estado de conservación de la misma bueno.

Carpintería. Conservación.

La carpintería de fachadas ha sido renovada en su totalidad, manteniendo el diseño y materiales de la original, por lo que el estado de conservación se supone bueno.

- PROTECCION LEGAL Y REGULACION DETALLADA**1.- Protección Legal.****Incoación de BIC. Fecha de Publicación:** No.**Declaración de BIC. Fecha de Publicación:** No.**Posee Inventario:** N/D**Inventariado. Fecha de publicación:** N/D**Posee Catalogación:** Si**Instrumentos de Planeamiento Urbanístico Fecha de Publicación:**

Catálogo 2.005.

2.- Normas Generales de Protección.**Grado de Protección:**

Parcial 1 (P1)

Obras Admisibles:

Conservación y reparación

Restauración

Rehabilitación y reforma

Reestructuración parcial

Ordenanzas Aplicables:

Las reflejadas en la normativa correspondiente al Catálogo de Bienes Protegidos del Concejo de Oviedo.

Instrumentos de Gestión Urbanística: N/D**3.- Condiciones generales de uso.****Uso Característico:**

Residencial Predominante (RP).

Usos Compatibles:

- Comerciales; se autorizan en Planta Baja y Primera.

- Oficinas; se autorizan en todas las plantas, salvo si se tratase de consultas privadas de servicios médicos, psicológicos, etc., que sólo podrán instalarse en plantas baja o primera.

- Industria; se autorizan en Planta Baja.

- Hostelería; se autorizan ocupando planta completa, no pudiendo encontrarse sobre la misma plantas de vivienda.

- Recreativos; se autorizan exclusivamente bares, cafeterías o restaurantes, siempre en Planta Baja, pudiendo incorporar Entreplanta. En el caso de que haya en ellos focos de emisión sonora deberán cumplir la normativa sectorial sobre niveles de atenuación de ruidos. Lo mismo puede regir para el caso de las actuaciones musicales.

Se mantiene la prohibición prevista en el art. 7.1.4, apdo. 3/ del PPR-1 y del PPR-2 en cuanto a la prohibición de salas de juegos de azar, de máquinas recreativas, discotecas, clubes nocturnos, salas de fiestas y similares, salvo en edificio de uso exclusivo.

Tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con calificación de uso residencial predominante, se incluye como uso admisible la

realización de espectáculos musicales, en locales cerrados debidamente acondicionados de conformidad con la reglamentación aplicable a los mismos.

- Equipamientos; se autorizan los siguientes siempre que se sitúen en Planta Baja (o Primera, cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas):

Academias y actividades de enseñanza no reglada.

Equipamientos culturales.

Locales de servicios socio-asistenciales.

Equipamientos religiosos.

Locales de actividades socio-políticas.

- Servicios de la administración pública; se autorizan en Planta Baja completa, o en Planta Primera completa cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas.

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:

Edificación existente.

Posición de la Edificación:

Se conservarán las alineaciones exteriores e interiores.

- Condiciones Estéticas y Compositivas:

Toda actuación de carácter general de rehabilitación o reestructuración parcial exigirá la adecuación de fachadas de acuerdo con las Condiciones Estéticas y Formales del presente Catálogo.

Los huecos y machones de planta baja deberán seguir la configuración originaria.

Es criterio del presente Catálogo impedir la fragmentación de edificios históricos de elevado interés, como es éste, ya que ello desvirtúa las tipologías tradicionales de vivienda y significa sólo una conservación falseada. En particular, el Catálogo se propone conservar la tipología tradicional ovetense (a la que responde este edificio) que diferencia una fachada principal (o dos fachadas como en este caso) -a las que se abren las piezas de estancia, despachos, dormitorios y otras piezas principales- y la fachada secundaria, resuelta con galería y a la que se abren la cocina y otras piezas de servicio o dormitorios secundarios.

Por ello, deberá realizarse una vivienda por planta, manteniendo la galería como tal espacio, en conformidad con la Normativa del Catálogo.

Se hace constar que esta limitación no afecta únicamente a este edificio, sino que se aplica a todos los edificios históricos de similares características (amplia superficie de planta, y dos fachadas, principal y secundaria).