

SAN ISIDORO, 18 / ESQ. MAXIMO Y FROMESTANO, S/N (M-6)

REFERENCIA: 855

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** SAN ISIDORO, 18 / ESQ. MAXIMO Y FROMESTANO, S/N (M-6)**Código Postal:** 33003**Direcciones:**

San Isidoro, 18 | esq. Máximo y Fromestano, s/n

Referencia Catastral: Urbana: 9750313**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** Se desconoce.

Autor: Desconocido.

Observaciones: Construcción de la edificación.

- Intervenciones

No se han definido Intervenciones.

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

El edificio anteriormente existente ha sido demolido en su totalidad, incluidas sus fachadas. El nuevo edificio ha reproducido la volumetría y aspecto exterior del edificio anteriormente existente, si bien se trata de fachadas de nueva construcción.

Por tratarse de un edificio de nueva construcción el estado de su estructura se supone bueno.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

El edificio existente en el momento de la redacción del Plan Espacial ha sido demolido en su totalidad, incluidas sus fachadas. El nuevo edificio actualmente existente ha reproducido la volumetría y aspecto exterior del edificio anteriormente existente, si bien se trata de fachadas de nueva construcción.

Se trata por tanto de edificio de nueva construcción con los cerramientos verticales en buen estado de conservación.

Cubiertas. Conservación.

El edificio existente en el momento de redacción de los planes de protección ha sustituido en su integridad, si bien el nuevo edificio reproduce la volumetría del anteriormente existente.

La cubierta actualmente existente reproduce las pendientes del edificio original, estando construida con forjados inclinados de hormigón. Se trata por tanto de una cubierta de nueva construcción, por lo que su estado de conservación es bueno.

Carpintería. Conservación.

El edificio existente en el momento de la redacción del Plan Espacial ha sido demolido en su totalidad, incluidas sus fachadas, siendo sustituido por el actualmente existente.

Se trata por tanto de una fachada y una carpintería de nueva ejecución, la cual se encuentra en un buen estado de conservación.

- 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:** No**Instrumentos de Planeamiento Urbanístico Fecha de Publicación:**

Plan Especial de Protección y Mejora del Casco Antiguo.

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

Ambiental (ARH)

Obras Admisibles:

Conservación y reparación

Restauración

Rehabilitación y reforma

Reestructuración parcial, mayoritaria o total

Ampliación

Demolición y nueva planta

Ordenanzas Aplicables:

Las reflejadas en la normativa correspondiente al Plan Especial de Protección y Mejora del Casco Antiguo.

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. En ningún caso excederá la emisión sonora del ámbito propio del local donde se sitúe la instalación.

Con carácter previo a la autorización de la apertura se realizarán mediciones y ensayos para verificar la eficacia de las disposiciones de insonorización adoptadas.

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, considerando como tales la ejecución o representación en público de obras o composiciones musicales, mediante utilización, aislada o conjuntamente, de instrumentos musicales o la voz humana a cargo de músicos, cantantes o artistas, profesionales o aficionados, 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:

Se aplicará el fondo edificable definido por el plano de ordenación.

Altura:

IV

Posición de la Edificación:

Se mantendrán las alineaciones definidas por el plano de ordenación.

- Condiciones Estéticas y Compositivas:

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