

## **SAN ISIDORO, 3 (M-8)**

REFERENCIA: 542



### **- IDENTIFICACION**

**Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras

**Nombre de la Ficha:** SAN ISIDORO, 3 (M-8)

**Código Postal:** 33003

**Dirección:** San Isidoro, 3

**Referencia Catastral:** Urbana: 9850110

### **- CARACTERISTICAS HISTORICAS**

#### **- Fases Constructivas**

**Fase:** 1.875-1.900

**Autor:** Se desconoce.

**Observaciones:** Construcción de la edificación.

#### **- Intervenciones**

No se han definido Intervenciones.

### **- DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION**

#### **Sistema Estructural. Conservación.**

Se trata de un edificio de carácter histórico, ejecutado con sistemas constructivos tradicionales, con sus cerramientos verticales con funciones estructurales.

La fachada está construida con piedra, tanto mampostería como sillería, y su estado estructural es bueno sin que se aprecien grietas o deformaciones.

El interior, construido con vigas, pilares y forjados de madera, es más sensible a factores externos y puede haber sufrido deterioros que afecten a su estabilidad.

#### **Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

Las partes de los cerramientos verticales construidas con sillería arenisca presentan un buen estado de conservación, si bien se aprecian disgregaciones en las partes más expuestas a la humedad.

Las partes de los mismos realizadas con enfoscados de morteros presentan un buen estado de conservación habiendo sido recientemente pintados.

En fachada lateral ha desaparecido la galería, apareciendo el muro de carga con la mampostería vista y restos de enfoscado.

#### **Cubiertas. Conservación.**

El edificio conserva su cubierta original con estructura y tablero de madera y cobertura de teja cerámica curva.

El estado de conservación general de la cubierta es deficiente, con precarias labores de mantenimiento, lo cual produce la rápida aparición de goteras en estas soluciones constructivas tradicionales.

#### **Carpintería. Conservación.**

El edificio, que conserva su carpintería original, se encuentra en un estado de conservación precario, sin que se realicen las adecuadas labores de mantenimiento.

Las carpinterías presentan distintos grados de conservación, si bien su estado general es deficiente.

Recientemente han sido pintadas pero sin realizar labores de reparación, con lo que los posibles deterioros han sido en parte enmascarados.

La fachada lateral ha perdido la galería acristalada anteriormente existente, y presenta la exterior las antiguas puertas de acceso a la misma, en un estado de conservación muy deficiente.

### **- 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:**

Se autoriza la agregación con las parcelas colindantes, correspondientes a la dirección postal c/ San Isidoro, nº 5 y nº 7.

#### **Ocupación:**

Edificación existente.

#### **Altura:**

Edificación existente.

#### **Posición de la Edificación:**

Se conservarán las alineaciones exteriores e interiores.

### **- Condiciones Estéticas y Compositivas:**

Se establecen una serie de condiciones generales para la autorización de obras:

a) Deberá emplearse una metodología de rehabilitación respetuosa, apoyada en la presentación de un Estudio Previo que rescate las características arquitectónicas de los edificios preexistentes en grado máximo y proponga su restitución filológica en la mayor medida posible.

b) No se autorizarán obras de reestructuración más allá del 25% con el fin de equilibrar las posibilidades de introducción del uso hotelero con la preservación del máximo de valores patrimoniales posibles.

c) La adecuación al nuevo uso deberá entenderse como una mejora y obtención de un nivel satisfactorio de habitabilidad, debiendo tenerse en cuenta que, para este caso, es objetivo predominante sobre otros el mantenimiento del valor patrimonial de estos edificios y sus espacios libres anexos, al formar parte del sector de la trama histórica de la ciudad, más importante.

Además se establecen las siguientes condiciones particulares para la actuación o intervención en el edificio:

a) Deberán restaurarse las fachadas, suprimiendo elementos añadidos y reconstruyendo elementos desaparecidos o derruidos.

b) Se deberán conservar cuantos elementos constructivos, decorativos o no, persistan tales como piezas de piedra en muros de carga perimetrales, cadenas, jambas y dinteles, voladizos de balcones, etc., y elementos de madera tales como el alero de cubierta.

c) Igualmente se deberán conservar todas las carpinterías, galerías exteriores y otros elementos ornamentales del edificio en su diseño, disposición y configuración actuales propiciando la reposición de aquellos que en su caso hubiesen desaparecido cuando ello sea posible.

d) En cuanto al interior, se procurará en la rehabilitación el rescate y reutilización de cuantos elementos decorativos o funcionales estén vinculados al carácter del edificio como rasgos identificativos del mismo.