

**CAMPOAMOR, 27**

REFERENCIA: 111

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** CAMPOAMOR, 27**Código Postal:** 33001**Dirección:** Campoamor, 27**Referencia Catastral:** Urbana: 8956004**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1929

Autor: Enrique Rodríguez Bustelo

Observaciones: Proyecto y construcción del edificio.

**- Intervenciones****Intervención/Reforma:** 1930

Autor Intervención: Enrique Rodríguez Bustelo

Observaciones (Intervención): Cuando el edificio se hallaba en construcción, se modifica la fachada colocando dos baterías de miradores de fábrica en el lugar donde estaban los balcones volados.

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

El edificio se encuentra en uso, con las necesarias obras de mantenimiento. La estructura no presenta deformaciones o agrietamientos que hagan prever un deterioro estructural.

**Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

El estado de conservación de la fachada es bueno, como corresponde a unos materiales con una excelente durabilidad como el ladrillo cara vista y la piedra caliza, pero su aspecto general es deficiente debido a su precario mantenimiento.

El ladrillo cara vista se encuentra únicamente sucio, con la perfecta conservación de todas sus piezas, sin ningún tipo de deterioro.

Se aprecian pequeños desperfectos en el aplacado de piedra caliza, con fisuraciones y roturas así como pérdidas de algunas pequeñas piezas.

Los elementos decorativos realizados con morteros hidráulicos presentan en general un buen estado de conservación, con pequeños deterioros en aquellas partes más expuestas a la intemperie.

Si se aprecian graves desperfectos en el alero, actualmente desaparecido y sustituido en precario por soluciones inadecuadas.

La fachada trasera hacia el patio de manzana presenta un aspecto deteriorado, con pérdidas generalizadas del enfoscado de cemento que dejan al descubierto el ladrillo, en especial en la parte alta de la fachada más expuesta a los agentes meteorológicos.

**Cubiertas. Conservación.**

El edificio está en uso, por lo que a pesar de sus de las deficiencias observadas en el alero es de suponer un cierto mantenimiento del mismo, y un estado de adecuado estado de conservación.

**Carpintería. Conservación.**

Las carpinterías de ventanas y miradores e encuentran mayoritariamente en un estado de conservación precario, con algunas sustituciones por materiales inadecuados, y la aparición de persianas enrollables de plástico con caja de recogida exterior.

La planta baja y entreplanta presenta un aspecto lamentable, con sustituciones poco adecuadas, y locales desocupados con una falta total de mantenimiento. Las carpinterías originales existentes presentan un deficiente mantenimiento, pero su estado de conservación es 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:** 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:**

Oficinas en situación de despacho profesional.  
Comercio en planta baja.  
Hostelería en planta baja.  
Salas de reuniones o 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+ATICO

**Posición de la Edificación:**

Se conservarán las alineaciones exteriores e interiores.

**- Condiciones Estéticas y Compositivas:**

Conservar la composición formal existente de los lienzos de fachada y huecos.

Conservar los remates del edificio.

Respetar materiales y revestimientos.

Respetar las carpinterías en huecos de ventana, pórtico de acceso y planta baja y altillo.

Para intevenir en el edificio deberán ser tenidas en cuenta las siguientes condiciones particulares:

a) La obligatoriedad de reponer la ubicación y el volumen del núcleo de comunicación vertical existente para permitir una reintegración armónica entre el elemento a conservar de la fachada principal y el nuevo organismo arquitectónico que sustituya parcialmente al existente.

b) Respecto a la fachada trasera al patio de manzana y a la nueva cubierta, se procurará que sus diseños generales ( distribución y tamaño de huecos, materiales de revestimiento, colores, etc.) tengan en cuenta las características arquitectónicas del elemento parcial a conservar de forma que la recomposición del organismo arquitectónico suponga la recuperación de la cualidad unitaria que ahora posee.

c) El incremento autorizado de volumen será de una altura y con un retiro no menor de 3 metros, debiendo preservarse en todo caso el casetón de remate superior de la caja de escalera.

d) Para la incorporación del nuevo volumen deberá tenerse en cuenta que la sección de edificio forma parte de un conjunto edificado de mayor escala, proyectado y construído con unas pautas unitarias de implantación en el espacio urbano v que responden, desde la composición volumétrica de sus diferenciadas partes, al diverso papel que tienen asignado en la conformación de la manzana cerrada y del referido espacio urbano ( respuesta volumétrica más elevada en la esquina, volumen menor en el sector interior de la manzana cerrada y la calle, valoración de la topografía del sector, etc. ).

e) Por todo ello, la consideración de los parámetros citados así como una resolución arquitectónica satisfactoria de los mismos deberá justificarse y evidenciarse en un Estudio de Detalle que deberá presentarse con carácter previo e ineludible a la solicitud de licencia municipal de obras.

Conservar la decoración del pórtico de acceso al edificio.

Respetar el volumen de la caja de escaleras con los elementos de iluminación.