

CAMPOAMOR, 29

REFERENCIA: 112

**- IDENTIFICACION**

Tipología: Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras
Nombre de la Ficha: CAMPOAMOR, 29
Código Postal: 33001
Dirección: Campoamor, 29
Referencia Catastral: Urbana: 8956002

- 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 en el lugar donde estaban los balcones volados.

Intervención/Reforma: Fecha desconocida.

Autor Intervención: Desconocido
 Observaciones (Intervención): Remodelación total del portal con la pérdida de los elementos originales de interés y la sustitución del ascensor primitivo por uno moderno.

- DESCRIPCION 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 de la fachada hacia la calle Campoamor, actualmente desaparecido y sustituido en precario por soluciones inadecuadas.

La fachada hacia la avenida de Santander, a pesar de su peor calidad constructiva con revoco sustituyendo al ladrillo cara vista, presenta un mejor aspecto debido las recientes obras de mantenimiento, lo que no oculta la existencia de pequeños desperfectos en los morteros y revocos de las partes más expuestas.

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.

La cubierta del edificio ha sido rehabilitada, sustituyendo la cobertura original de teja cerámica plana tipo Marsella por teja mixta de hormigón de color rojo. Esta rehabilitación ha sido realizada en fechas recientes por lo que el estado de conservación es bueno.

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 1 (P1)

Obras Admisibles:

Conservación y reparación

Restauración

Rehabilitación y reforma

Reestructuración parcial

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:

Edificación existente.

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 que son originales.

Eliminar las carpinterías en huecos de ventana y acceso al edificio que han sido sustituidas y restituir según despiece y material originales.

Conservar la decoración del pórtico de acceso al edificio.

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