

CAMPOMANES, 21

REFERENCIA: 125

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** CAMPOMANES, 21**Código Postal:** 33008**Dirección:** Campomanes, 21**Referencia Catastral:** Urbana: 9546004**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1871

Autor: Tomás Fábrega

Observaciones: Proyecto y construcción del edificio.

- Intervenciones**Intervención/Reforma:** 1940

Autor Intervención: Francisco Pérez del Pulgar y Goicoerrotea

Observaciones (Intervención): Reforma del edificio tras los daños causados por la Guerra Civil española.

Intervención/Reforma: 1943-44

Autor Intervención: Francisco Pérez del Pulgar y Goicoerrotea

Observaciones (Intervención): Reforma del edificio con rehabilitación de la buhardilla.

Intervención/Reforma: 1963

Autor Intervención: N/D

Observaciones (Intervención): Se unieron dos huecos en la planta baja.

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

El estado de conservación de la estructura es bueno en general, no apreciándose grietas ni patologías importantes a este respecto.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

El estado de conservación de la fachada principal es bueno en general, destacando únicamente la presencia excesiva de cables de instalaciones por toda ella.

La fachada posterior presenta un aspecto bastante más descuidado, con falta absoluta de pintura y mantenimiento.

Los patios interiores nos muestran un aspecto de total abandono, con falta de pintura, desprendimientos de cargas que dejan a la vista el soporte y humedades de varios tipos, sobre todo en la parte más baja, fruto de la capilaridad.

Cubiertas. Conservación.

Su estado de conservación, en lo que a sistema portante se refiere, parece correcto, haciendo notar que al no haber podido acceder a ningún piso del bajo cubierta se desconoce si tienen problemas de humedad o no.

Lo que sí presenta un aspecto más deteriorado son las chimeneas, con desprendimientos de cargas y por supuesto sin ningún tipo de pintura que las proteja.

Los miradores que aparecen en la fachada principal, disponen de una pequeña cubierta de teja cerámica árabe que no ha sido limpiada ni mantenida en mucho tiempo, observándose el crecimiento de vegetación en toda ella.

Carpintería. Conservación.

La conservación es bastante buena en general, pero como suele suceder en todas estas ventanas antiguas y de madera, no estaría de más un pequeño repaso para ajuste y limpieza de todas ellas.

Como también es habitual, y en decisión absolutamente unilateral, alguna de ellas ha sido sustituida por aluminio del mismo color que las de madera.

Como ya se comentó en el apartado de cubiertas, los miradores laterales disponen de un tejadillo con falta de limpieza y atención.

- PROTECCION LEGAL Y REGULACION DETALLADA**1.- Protección Legal.****Incoación de BIC. Fecha de Publicación:** No.**Declaración de BIC. Fecha de Publicación:** No.**Posee Inventario:** Si**Inventariado. Fecha de publicación:** IAIHA (inventario arquitectónico de interés histórico artístico) 1979**Posee Catalogación:** Si**Instrumentos de Planeamiento Urbanístico Fecha de Publicación:**

Catálogo 2005.

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

Parcial 2 (P2)

Obras Admisibles:

Conservación y reparación

Restauración

Rehabilitación y reforma

Reestructuración parcial o mayoritaria

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:

Residencia Comunitaria en plantas baja y primera, o en régimen de edificio exclusivo.

Oficinas en cualquier situación.

Comercio en planta semisótano y baja, cuando integren un mismo local.

Hotelero, en planta semisótano, baja y primera, o en régimen de edificio exclusivo.

Hostelería en planta semisótano y baja, cuando integren un mismo local.

Salas de reunión y espectáculos en planta baja y primera.

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:

Perímetro edificación existente.

Altura:

Edificación existente.

Posición de la Edificación:

Se conservarán las alineaciones exteriores e interiores.

- Condiciones Estéticas y Compositivas:

Conservar la composición y respetar materiales de las fachadas exteriores, pudiendo introducir variaciones en el diseño de las fachadas posteriores, para mejora de las condiciones de habitabilidad o adecuación a nuevos usos.

Conservar la composición de alomohadillado y grandes vanos rematados en arcos rebajados del piso bajo.

Eliminar las carpinterías de aluminio en su acabado natural en fachada posterior y restituir según normativa, unificando y homogeneizando los huecos.

Eliminar cableado eléctrico visto en fachada.

Restituir en las nuevas actuaciones, la composición primitiva del bajo comercial restableciendo la ordenación a este nivel de cuatro huecos rematados superiormente en arcos rebajados de la tipología original.

Conservar elementos de fundición en antepechos de balcones y pequeñas terrazas voladas, miradores de madera, ménsulas decoradas de apoyo del balcón corrido de la última planta y remate de alero corrido con canchillos tallados en su testa.