

**INDEPENDENCIA, 18**

REFERENCIA: 254

**- IDENTIFICACION**

**Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras  
**Nombre de la Ficha:** INDEPENDENCIA, 18  
**Código Postal:** 33004  
**Dirección:** Independencia, 18  
**Referencia Catastral:** Urbana: 8855111

**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas**

**Fase:** 1.925  
**Autor:** Francisco Casariego  
**Observaciones:** Proyecto y construcción de la edificación.

**- Intervenciones**

No se han definido Intervenciones.

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

En alguno de los pisos se observa el cedimiento de los entramados horizontales de madera, manifestándose en la pérdida de horizontalidad de los suelos y el desplome de las carpinterías interiores.

**Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

La pintura de su fachada principal se encuentra muy descolorida y estropeada, sobre todo en la zona de los miradores, necesitando una nueva mano.

Las reformas realizadas en los bajos comerciales han cambiado la forma de los huecos aunque conservan el ritmo y las dimensiones. Así mismo, la introducción de enormes carteles comerciales desvirtua toda la composición original.

En lo relativo a las fachadas del patio interior han sido pintadas no hace mucho tiempo y presentan un buen aspecto, incluso en lo que se refiere a las losetas voladas de sus alféizares.

**Cubiertas. Conservación.**

La conservación de los planos principales no es mala, ya que parecen haber sido reparados no hace mucho tiempo, tal como nos indica la presencia de teja de tipo mixto y de zonas en las que se observa la aplicación de modernas pinturas impermeables.

Los aleros de madera sin embargo, sí muestran deterioros de cierta consideración producidos por humedades anteriores (o quizá recientes) que se manifiestan en un muy mal estado de las piezas que lo componen.

**Carpintería. Conservación.**

Hace falta un buen ajuste, lijado y pintura de la mayor parte de las piezas, así como el repaso de las barandillas, a muchas de las cuales les falta la pieza de remate.

Se han introducido persianas exteriores en alguno de los huecos, lo que desvirtua la condición inicial de aquellos.

**- 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 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 baja.  
 Hotelero, en planta baja y primera, o en régimen de edificio exclusivo.  
 Hostelería en planta baja y primera, cuando integren un mismo local.  
 Salas de reunión y 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:**

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 los materiales de todas las fachadas exteriores y posteriores sin introducir variaciones en el diseño.

Respetar criterios uniformes de tratamiento de fachada, materiales, color y carpinterías en locales de planta baja.

Eliminar toldos, marquesinas, muestras, banderines y elementos añadidos en plantas bajas que sobresalgan del paño de fachada, y restituir según normativa.

Conservar y reponer, en el caso de partes actualmente dañadas la decoración de escultura aplicada superficialmente en los paramentos en forma de relieve, y remate superior de buhardillas.

Conservar la decoración del vano de ingreso al portal y carpintería de puertas de acceso al portal y zonas comunes o acceso a viviendas.

