

INDEPENDENCIA, 35

REFERENCIA: 260

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** INDEPENDENCIA, 35**Código Postal:** 33005**Dirección:** Independencia, 35**Referencia Catastral:** Urbana: 8653005**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1.931

Autor: Francisco Casariego

Observaciones: Proyecto y construcción de la edificación, construida a petición de D. Vicente Fernández.

- Intervenciones

No se han definido Intervenciones.

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

El estado de conservación de la estructura es bueno en líneas generales, sin apreciarse ningún tipo de cedimiento en sus sistemas portantes.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

En cuanto a la conservación, se mantiene en bastante buen estado la fachada principal, si bien los bajos están abandonados gracias a lo cual conservan sus composiciones originales.

Aparecen multitud de cables y cajas de instalaciones colocadas sin ningún esmero y donde más le convino a cada uno, dando sensación de caos.

La fachada trasera muestra falta total de pintura y multitud de desconchados que llegan a dejar visible en algunos puntos el soporte cerámico, mientras que en el patio interior nos encontramos con un cerramiento en las mismas condiciones pero mucho más estropeado y en precarias condiciones higiénicas.

Cubiertas. Conservación.

El estado de conservación es bueno en general, observando únicamente alguna teja rota o movida.

Lo que sí aparece en bastante mal estado es el lucernario de la escalera, por donde se están produciendo filtraciones de agua. Se han llegado a reforzar sus elementos de apoyo en madera, con algún perfil metálico.

También es importante destacar la cantidad de cables procedentes de antenas que están simplemente "tirados" sobre la cubierta sin ningún tipo de anclaje.

Carpintería. Conservación.

Las carpinterías de la fachada principal se encuentran en bastante mejor estado que el resto, necesitando algún ajuste y lijado y pintura general. Lo que sí sería necesario es la sustitución o colocación de nuevas piezas de loseta cerámica en los alféizares, pues la mayor parte están rotas.

Mención aparte merecen las carpinterías colocadas en el patio interior a las que sí se les hace necesaria una reparación en profundidad, llegando incluso a su sustitución, pues no parecen haber tenido ningún mantenimiento desde hace muchos años.

Similar comentario sería también aplicable a las ventanas de la fachada trasera, pues también les hace falta una buena mano de pintura, posterior a un importante lijado y ajuste, sin descartar tampoco la necesaria sustitución de alguna pieza. Las losetas voladas de cerámica colocadas en los alféizares y al igual que ocurría en los de la fachada principal, se encuentran rotas en multitud de puntos y sería necesaria su sustitución.

- 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 (P3)

Obras Admisibles:

Conservación y reparación

Restauración

Rehabilitación y reforma

Reestructuración parcial, mayoritaria o total

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 (R).

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, baja y primera, cuando integren un mismo local.
Salas de reunión y espectáculos en planta semisótano, baja y primera.

Usos Prohibidos:

Los restantes.

4.- Normas Particulares según Nivel de Protección.

- Condiciones de la Edificación.

Parcela:

Se prohíbe la segregación de parcelas.

Ocupación:

Se aplicará el fondo edificable definido por la ordenanza de la manzana en que se ubique.

Altura:

Edificación existente.

Posición de la Edificación:

Se conservarán las alineaciones exteriores.

- Condiciones Estéticas y Compositivas:

Conservar la composición y respetar los materiales de todas las fachadas exteriores sin introducir variaciones en el diseño.

Respetar criterios uniformes de tratamiento de fachada, en cuanto a color de carpinterías en locales de planta baja y resto de fachada.

Conservar la decoración aplicada en fachada y elementos de hierro fundido en rejas y barandillas.

- Deberá tenerse en cuenta que en este edificio, la fachada no es autoportante y está íntimamente ligada a la estructura de hormigón armado existente, por lo que durante el vaciado del inmueble, aparte del necesario apuntalamiento y arriostramiento de la fachada, deberán extremarse las precauciones para no dañarla, debiendo cortarse a prudente distancia las vigas que lleguen al pórtico de la fachada, que deberá conservarse.

- En previsión de posibles daños a la fachada, el proyecto de demolición parcial que se redacte deberá incluir un reportaje fotográfico de los motivos decorativos y de la rejería de la fachada, de modo que sea posible su restitución llegado el caso.

