

**INDEPENDENCIA, 39**

REFERENCIA: 262

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** INDEPENDENCIA, 39**Código Postal:** 33005**Dirección:** Independencia, 39**Referencia Catastral:** Urbana: 8653003**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** Década 1.920

Autor: Desconocido.

Observaciones: Se desconoce la fecha de construcción de la edificación, así como el arquitecto que realiza el proyecto. Sigue las mismas pautas constructivas y estilísticas que el edificio anexo, Independencia 41.

**- Intervenciones**

No se han definido Intervenciones.

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

Su estado de conservación es bueno, sin apreciarse ningún tipo de cedimiento en sus sistemas portantes.

**Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

El estado de conservación de la fachada principal es bueno en general, si bien presenta el desprendimiento de alguna de las plaquetas cerámicas así como de las pinturas de la zona inferior de los miradores. Lo mismo sucede con los enfoscados, que nos muestran pequeñas roturas y desperfectos puntuales.

Existen gran cantidad de cables y cajas de instalaciones colocados sin ningún cuidado sobre la fachada principal, mayormente en los bajos.

Tanto en lo que se refiere a la fachada posterior como al patio interior, el comentario puede ser el mismo: desprendimiento de los enfoscados dejando a la vista el soporte en muchos puntos y falta total de pintura, si bien algún vecino y de forma unilateral, ha procedido a pintar su parte proporcional de patio.

**Cubiertas. Conservación.**

No se aprecian hundimientos o defectos de importancia en lo que se refiere a sus sistemas portantes, sin embargo sí aparecen filtraciones y humedades de importantes dimensiones bajo el lucernario de la escalera, que han llegado a producir desconchados de gran tamaño, con desprendimiento de las cargas interiores.

Los aleros de madera de la fachada trasera también se encuentran deteriorados, siendo necesaria la sustitución de varias de sus piezas.

**Carpintería. Conservación.**

Se aprecia una falta general de ajuste y pintura en todas las carpinterías del edificio, destacando negativamente las de los patios interiores por su mala conservación.

En lo que se refiere a los miradores y galería de madera posterior, presentan maderas muy resacas que sería necesario sustituir.

**- 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:**

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

Oficinas en cualquier situación.

Comercio en planta semisótano, baja y primera, cuando integren un mismo local. Podrán instalarse en planta sótano en las condiciones previstas en el artículo 4.1.44.

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.  
Industrial en plantas semisótano y baja.

**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:**

B+IV+ATICO

**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.

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

Respetar las condiciones compositivas o figurativas esenciales de la tipología de galería en la fachada posterior.

Conservar la decoración aplicada sobre el vano de ingreso al portal y motivos decorativos de fachada, guardapolvos, baterías de miradores laterales de madera, y frontón de coronación.

Conservar, al interior, el núcleo de comunicación vertical, formado por escalera de bóveda tabicada, de dos tramos y ojo central de amplias dimensiones, con incorporación de elementos de fundición de motivos geométricos en barandillas; así como carpintería original.

