

INDEPENDENCIA, 3

REFERENCIA: 258

**- IDENTIFICACION**

Tipología: Edificación de Servicios
Nombre de la Ficha: INDEPENDENCIA, 3
Código Postal: 33004
Dirección: Independencia, 3
Referencia Catastral: Urbana: 9054005

- CARACTERISTICAS HISTORICAS**- Fases Constructivas****Fase:** 1920-1944 aprox.

Autor: Desconocido

Observaciones: Si bien no hay constancia documental de la fecha de construcción del inmueble, en la memoria del proyecto de modificación del mismo llevada a cabo en 1944 por E. Rodríguez Bustelo se alude al "edificio de reciente construcción" lo que nos lleva a sugerir como datación aproximada el período comprendido entre 1920 y los primeros años de la década de 1940.

- Intervenciones

Intervención/Reforma: En 1944 se reforma el edificio de almacenes modificando los huecos altos de las fachadas para hacerlos practicables y útiles como huecos de luz y ventilación de un nuevo piso y se construye este piso con vigas de hormigón.

Autor Intervención: Enrique Rodríguez Bustelo

Observaciones (Intervención): N/D

Intervención/Reforma: Reforma integral del bajo, a excepción del acceso principal, para adaptarlo a local comercial.

Autor Intervención: Desconocido

Observaciones (Intervención): N/D

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

El edificio se encuentra en uso y con labores de mantenimiento. No se aprecian grietas ni deformaciones que hagan prever un deterioro estructural.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

El estado de conservación de la fachada de la calle es muy bueno, habiéndose realizados recientemente obras de mantenimiento, sin que se aprecie ningún desperfecto en los morteros.

Cubiertas. Conservación.

El edificio se encuentra en uso con las necesarias labores de mantenimiento. El estado general de conservación del edificio es bueno.

Carpintería. Conservación.

El estado de conservación de las carpinterías es bueno, manteniéndose las originales con recientes obras de mantenimiento.

- 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:**

Ambiental Arquitectura Urbana (AA)

Obras Admisibles:

Conservación y reparación

Restauración

Rehabilitación y reforma

Reestructuración parcial, mayoritaria o total

Ampliación

Demolición y nueva planta

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:

Oficinas en situación de despacho profesional.

Comercio en planta baja.

Hostelería en planta baja.

Salas de reuniones o espectáculos en planta 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 la ordenanza del resto de la manzana en que se ubique.

Altura:

B+V

Posición de la Edificación:

Se conservarán las alineaciones exteriores.

- Condiciones Estéticas y Compositivas:

Debe diseñarse un sistema de cubiertas que " dialogue " menos con el conjunto del equipamiento religioso y sí más con el de volúmenes en altura de la manzana cerrada. Se considera que el organismo nuevo debe cerrar con una nueva fachada las actuales medianeras dando continuidad tras un giro de 90° a las existentes a la calle Independencia.

Para ello se prescriben las siguientes condiciones particulares:

a) Como consulta previa al trámite de solicitud de licencia de obras se presentará un Estudio de Detalle que tomará como base el estudio recogido en la alegación.

b) En el mismo se reformulará el diseño del sistema de cubiertas del nuevo edificio, por considerar no suficientemente satisfactoria la aportada en relación al necesario grado de integración con los edificios colindantes situados al Sur.

c) El criterio a tener en cuenta es aquel que resuelva acertadamente la articulación del nuevo edificio con los volúmenes en altura del resto de la manzana en todos sus aspectos.

d) Para ello se sugiere seleccionar una tipología de composición y organización de volúmenes en la cubierta similar a la de remate de los citados edificios (cubiertas planas, volúmenes fragmentados, retranqueos, etc.)

e) Igualmente se manejarán materiales, proporciones, colores, etc que tengan como referencia los criterios indicados.

f) La altura fijada para la edificación será la misma que la del edificio colindante (nº 5), es decir Planta baja más 5 plantas

g) El fondo edificable que se le asigne será de 19,5 metros, para poder tapar la medianera y producir efecto de continuidad.

