

**INDEPENDENCIA, 41**

REFERENCIA: 263

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** INDEPENDENCIA, 41**Código Postal:** 33005**Dirección:** Independencia, 41**Referencia Catastral:** Urbana: 8653002**- 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 39.

**- 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 importante en sus sistemas portantes.

Sí aparece una pequeña grieta en la fachada principal que llegó a romper las plaquetas de acabado.

Por otro lado, conviene reseñar el hecho de que se ha añadido un ascensor aprovechando el hueco de la escalera y la remodelación general del portal.

**Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

El estado de conservación de la fachada principal es bueno en general, si bien presenta alguna pequeña grieta que llegó a romper las plaquetas cerámicas del revestimiento, apareciendo en las proximidades otras sustituidas por piezas nuevas de color similar.

También aparecen desprendidas algunas de las piezas de gresite con las que se recubrieron las fábricas 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, así como multitud de carteles comerciales que trastocan ligeramente el aspecto original del edificio. En este sentido cabría destacar la decisión unilateral por parte de uno de los propietarios, de eliminar el enfoscado y dejar a la vista la mampostería de piedra de uno de 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.

**Cubiertas. Conservación.**

No se aprecian hundimientos o defectos de importancia en lo que se refiere a sus sistemas portantes, observando además que se han sustituido no hace mucho tiempo, todas la tejas empleadas como material de cobertura, por otras más modernas.

Por otro lado, la instalación del ascensor, obligó a la aparición de un casetón sobre los faldones de cubierta, ejecutado en fábrica de ladrillo, enfoscado con mortero de cemento y pintado.

**Carpintería. Conservación.**

Todas las carpinterías de la fachada principal del edificio, han sido sustituidas por otras de aluminio y con despieces de diferentes tipos, lo que no contribuye a mantener la imagen inicial del mismo.

Por otro lado y en lo que se refiere a la fachada posterior en la que aún se mantienen las carpinterías originales de madera, se hace necesario un ajuste y nuevo pintado de las piezas, si bien y de forma unilateral algún vecino ha optado por sustituir sus ventanas por otras de diferentes materiales más modernos.

**- 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

**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.

**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.

Eliminar las carpinterías de aluminio en su acabado natural, y persianas exteriores, en fachadas exterior y posterior.

Eliminar toldos, muestras, banderines, expositores 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, elementos de fundición de motivos geométricos en barandillas, guardapolvos y frontón de coronación.