

**INDEPENDENCIA, 7 - CASA ROJA**

REFERENCIA: 265

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** INDEPENDENCIA, 7 - CASA ROJA**Código Postal:** 33004**Direcciones:**

Independencia, 7 | esq. Marqués de Pidal

**Referencia Catastral:** Urbana: 9054001**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1.932

Autor: M. y J. M. del Busto

Observaciones: Proyecto y construcción de la edificación.

**- Intervenciones**

No se han definido Intervenciones.

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

El estado de conservación de la estructura es correcto, no presentando en ningún punto síntomas de agotamiento o deterioro de cualquier tipo.

**Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

Toda la fachadas se encuentra muy deteriorada en general, presentando múltiples desprendimientos de pintura y agrietamientos de las cargas, siendo este último defecto mucho más acusado en la parte superior, llegando en algunos casos al resquebrajamiento de las cargas que pueden incluso llegar a desprenderse.

Las barandillas también se encuentran en bastante mal estado, con problemas de oxido en muchos de sus puntos, siendo las piezas superiores de remate las más afectadas, estando en algunos casos ya desprendidas.

La fachada interior está más deteriorada aún que la exterior, ya que no dispone de pintura y las cargas presentan los mismos problemas que las de la fachada exterior, agravadas por el problema del defectuoso canalón del que dispone la cubierta en esta zona.

**Cubiertas. Conservación.**

La cubierta en general, tanto en lo que se refiere a su sistema estructural y de formación de pendientes, como a su material de cubrición, no se encuentra en mal estado. Donde sí existen deficiencias es en los canalones de ambas fachadas, siendo importantes las filtraciones de agua al interior de las viviendas de la última planta, probablemente por problemas en las conexiones con las bajantes, así como con casi total seguridad, por anomalías producidas por acumulación de materiales de desecho en los canalones, lo que impide la normal circulación de las aguas, provocando el retroceso de las mismas, llegando a poder filtrarse por debajo de las primeras hiladas de teja.

El alero de madera de la fachada posterior se encuentra en muy mal estado y sin ningún tipo de pintura o barniz, debido a que está permanentemente en contacto con el agua por el mal estado de los canalones.

Es de destacar la situación en la que se encuentra la chimenea del edificio, con todas las cargas resquebrajadas y el remate superior, ejecutado en ladrillo y enfoscado con mortero, desaparecido en varios de sus puntos, presentando síntomas de seguir desprendiéndose.

**Carpintería. Conservación.**

Las ventanas originales están bastante mal conservadas en general, presentando en algunos casos sustituciones de las mismas por otras de diferentes materiales llegando incluso a cerrarlas con aluminio creando doble ventana.

Si mal están las que dan a la calle, peor aun las del patio, sobre todo por su parte exterior, sin mantenimiento alguno, con falta casi total de pintura y muy estropeadas por la acción de las palomas urbanas.

Los alféizares de azulejo están colocados de modo que la pieza cerámica vuela ligeramente sobre el plano de fachada. Huelga decir que están rotas en su mayor parte.

**- PROTECCION LEGAL Y REGULACION DETALLADA****1.- Protección Legal.****Incoación de BIC. Fecha de Publicación:** No**Declaración de BIC. Fecha de Publicación:** No.**Posee Inventario:** Si**Inventariado. Fecha de publicación:** IAIHA (inventario arquitectónico de interés histórico artístico) 1979**Posee Catalogación:** Si**Instrumentos de Planeamiento Urbanístico Fecha de Publicación:**

Catálogo 2005.

**2.- Normas Generales de Protección.****Grado de Protección:**

Parcial 1 (P1)

**Obras Admisibles:**

Conservación y reparación

Restauración

Rehabilitación y reforma

Reestructuración parcial

**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:**

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, pudiendo introducir variaciones en el diseño de las fachadas posteriores, para mejora de las condiciones de habitabilidad o adecuación a nuevos usos.

La protección se hace extensible al diseño original de la planta baja en las fachadas exteriores, como prolongación en sus zonas macizadas de las líneas verticales que configuran el paño de fachada.

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

Eliminar la doble carpintería de aluminio incorporada al exterior de la fachada, a piel con ella.

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 en esquina.

Conservar, decoración aplicada sobre el vano de ingreso al portal y motivos decorativos internos en escayolas de techos y aplicaciones sobre paredes del portal, así como carpintería en puertas de acceso e interior al mismo, acceso a las viviendas e interiores a las mismas.