

LA MANJOYA - QUINTA COVADONGA O DEL OBISPO

REFERENCIA: 2004



- IDENTIFICACION

Tipología: Edificación Institucional

Nombre de la Ficha: LA MANJOYA - QUINTA COVADONGA O DEL OBISPO

Código Postal: 33170

Dirección: La Manjoya - Fuente del Forno

Referencia Catastral: N/D

- CARACTERISTICAS HISTORICAS

- Fases Constructivas

Fase: Finales del s. XVIII - principios s. XIX

Autor: Se desconoce.

Observaciones: Construcción de la edificación.

- Intervenciones

No se han definido Intervenciones.

- DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION

Sistema Estructural. Conservación.

El estado de conservación de los muros de carga es bueno, no apreciándose lesiones de importancia.

El estado de los entramados horizontales de madera es regular; especialmente el entablado del piso está muy deteriorado, por falta de material, entablado, y rotura de muchos de éstos.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

Conservación aceptable, si bien se aprecian pérdidas puntuales del revestimiento, manchas de suciedad generalizadas y humedades localizadas.

Cubiertas. Conservación.

El estado general de conservación es bastante malo. Se observan roturas y pérdidas de material cerámico, y es probable la existencia de alguna filtración puntual de agua.

Carpintería. Conservación.

El estado de las carpinterías es algo deficiente, con problemas generalizados como pérdida de sección, ausencia de material y síntomas de pudrición de la madera.

- 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 2.005.

2.- Normas Generales de Protección.

Grado de Protección:

Parcial (P2)

Obras Admisibles:

Conservación y reparación

Restauración

Rehabilitación y reforma

Reestructuración parcial o mayoritaria

Ordenanzas Aplicables:

(RU) Residencial Unifamiliar y las reflejadas en la presente normativa.

Instrumentos de Gestión Urbanística:

AU-MJF

3.- Condiciones generales de uso.

Uso Característico:

Residencial.

Usos Compatibles:

Dotacional en situación de edificio de uso exclusivo.

Hostelero en cualquier situación.

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:

La definida por la ordenanza del suelo urbano que le afecte.

Altura:

Edificación existente.

Posición de la Edificación:

Se conservarán las alineaciones exteriores e interiores.

- Condiciones Estéticas y Compositivas:

- Conservar la materialidad de los lienzos de fachada existentes. Conservar la composición de las dos fachadas abiertas hacia el jardín, sin introducir variaciones en su diseño ni la apertura de nuevos huecos. En la fachada a la actual carretera podrán introducirse huecos similares al único existente, formando una unidad compositiva con él y en base a la mejora de habitabilidad que se presume necesaria (luz natural, ventilación, etc.).
 - No se admiten nuevas buhardillas para la iluminación y ventilación del bajo cubierta, pero sí ventanas o tragaluces siguiendo la pendiente del faldón de cubierta existente.
 - Conservar columnas de piedra labrada que sustentan el cuerpo ligero de la planta alta.
 - Conservar piedra labrada en esquinas y conformación de huecos exteriores e interiores.
 - La reestructuración deberá garantizar la conservación de los muros portantes interiores -medianiles-. Igualmente dicha reestructuración no afectará al sistema estructural de cerchas y entramados de madera que sustentan la cubierta y el piso del cuerpo ligero de la planta alta que deberán conservarse en cualquier caso.
 - Respetar la galería existente.
 - Respetar la configuración espacial del vestíbulo de acceso a la vivienda, la posición de la escalera y la doble altura de la estancia.
 - Conservar losas de piedra que revisten el soportal.
 - Conservar y restaurar el pavimento de cantos rodados existente en el vestíbulo.
 - Conservar la configuración actual del jardín y la fuente.
 - Se podrá completar el volumen de la fachada Norte partiendo de las huellas constructivas existentes en las fábricas pétreas, con incorporación de un elemento tipo galería o corredor con empleo de sistemas constructivos que restituyan respetuosamente el que existió en su día (madera, perfiles de acero, etc.).
 - Se permite la ampliación de la edificación hacia el huerto existente, mediante un volumen que deberá integrarse compositivamente con el edificio actual, apoyarse en las fábricas de mampostería pétreas existentes y no ocupar más del 40% de la superficie de huerto confinada en el interior de los muros citados. Tampoco podrá superar la altura del edificio existente y deberá adoptar una morfología acorde con la edificación existente sin acudir a mimetismos o empleo de lenguajes arquitectónicos anacrónicos.
- Propuesta a desarrollar mediante Estudio de Detalle:
Deberá presentarse un Estudio de Detalle con la solución arquitectónica generada a partir de los condicionantes expuestos anteriormente.

