

## **MAGDALENA, 23 (M-12)**

REFERENCIA: 191



### **- IDENTIFICACION**

**Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras  
**Nombre de la Ficha:** MAGDALENA, 23 (M-12)  
**Código Postal:** 33009  
**Dirección:** Magdalena, 23  
**Referencia Catastral:** Urbana: 9649028

### **- CARACTERISTICAS HISTORICAS**

#### **- Fases Constructivas**

**Fase:** 1.875-1.900  
**Autor:** Se desconoce.  
**Observaciones:** Construcción de la edificación.

#### **- Intervenciones**

**Intervención/Reforma:** Fecha desconocida.  
**Autor Intervención:** Se desconoce.  
**Observaciones (Intervención):** Sustitución de galería de madera en fachada principal por balcón y mirador.  
**Intervención/Reforma:** Finales s. XIX  
**Autor Intervención:** Se desconoce.  
**Observaciones (Intervención):** Adición de planta ático.

### **- DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION**

#### **Sistema Estructural. Conservación.**

Se trata de un edificio de carácter histórico, ejecutado con sistemas constructivos tradicionales, con sus cerramientos verticales con funciones estructurales.

La fachada está construida con piedra, tanto mampostería como sillería y su estado estructural es bueno sin que se aprecien grietas o deformaciones.

El interior, construido con vigas, pilares y forjados de madera, es más sensible a factores externos y puede haber sufrido deterioros que afecten a su estabilidad.

#### **Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

Los cerramientos verticales con acabado de morteros pintados presentan un buen estado de conservación.

Los voladizos metálicos de balcones han sido intervenidos en fechas relativamente recientes apareciendo, así mismo, en buen estado.

#### **Cubiertas. Conservación.**

El edificio conserva su cubierta original, con estructura y tablero de madera y cobertura de teja cerámica curva.

El estado general de conservación de la misma es bueno, realizándose las necesarias labores de mantenimiento.

#### **Carpintería. Conservación.**

Las carpinterías de balcones se hallan en buen estado, habiendo sido recientemente pintadas.

Los miradores metálicos, de reciente construcción, se hallan igualmente en buen estado.

### **- PROTECCION LEGAL Y REGULACION DETALLADA**

#### **1.- Protección Legal.**

**Incoación de BIC. Fecha de Publicación:** No.  
**Declaración de BIC. Fecha de Publicación:** No.  
**Posee Inventario:** N/D  
**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 1 (P1)  
**Obras Admisibles:**  
Conservación y reparación  
Restauración  
Rehabilitación y reforma  
Reestructuración parcial  
**Ordenanzas Aplicables:**  
Las reflejadas en la normativa correspondiente al Catálogo de Bienes Protegidos del Concejo de Oviedo.  
**Instrumentos de Gestión Urbanística:** N/D

#### **3.- Condiciones generales de uso.**

**Uso Característico:**  
Residencial Predominante (RP).  
**Usos Compatibles:**  
- Comerciales; se autorizan en Planta Baja y Primera.  
- Oficinas; se autorizan en todas las plantas, salvo si se tratase de consultas privadas de servicios médicos, psicológicos, etc., que sólo podrán instalarse en plantas baja o primera.  
- Industria; se autorizan en Planta Baja.  
- Hostelería; se autorizan ocupando planta completa, no pudiendo encontrarse sobre la misma plantas de vivienda.

- Recreativos; se autorizan exclusivamente bares, cafeterías o restaurantes, siempre en Planta Baja, pudiendo incorporar Entreplanta. En el caso de que haya en ellos focos de emisión sonora deberán cumplir la normativa sectorial sobre niveles de atenuación de ruidos. Lo mismo puede regir para el caso de las actuaciones musicales.

Se mantiene la prohibición prevista en el art. 7.1.4, apdo. 3/ del PPR-1 y del PPR-2 en cuanto a la prohibición de salas de juegos de azar, de máquinas recreativas, discotecas, clubes nocturnos, salas de fiestas y similares, salvo en edificio de uso exclusivo.

Tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con calificación de uso residencial predominante, se incluye como uso admisible la realización de espectáculos musicales, en locales cerrados debidamente acondicionados de conformidad con la reglamentación aplicable a los mismos.

- Equipamientos; se autorizan los siguientes siempre que se sitúen en Planta Baja (o Primera, cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas):

Academias y actividades de enseñanza no reglada.

Equipamientos culturales.

Locales de servicios socio-asistenciales.

Equipamientos religiosos.

Locales de actividades socio-políticas.

- Servicios de la administración pública; se autorizan en Planta Baja completa, o en Planta Primera completa cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas.

**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:**

Toda actuación de carácter general de rehabilitación o reestructuración parcial exigirá la adecuación de fachadas de acuerdo con las Condiciones Estéticas y Formales del presente Catálogo.

Restitución del balcón semi-desaparecido en planta segunda.