

**URIA, 25 / ESQ. INDEPENDENCIA, 2**

REFERENCIA: 589

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** URIA, 25 / ESQ. INDEPENDENCIA, 2**Código Postal:** 33003**Direcciones:**

Uría, 25 | esq. Independencia, 2

**Referencia Catastral:** Urbana: 8955811**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1.925

Autor: Benigno Rodríguez

Observaciones: Proyecto y construcción de la edificación.

**- Intervenciones****Intervención/Reforma:** Fecha desconocida.

Autor Intervención: Desconocido

Observaciones (Intervención): Adaptación de las dos viviendas por planta a función hotelera, excepto la de la última planta que conserva su función residencial

Esta intervención supuso la retabicación de las viviendas primitivas para dedicarlas a habitaciones, dispuestas en batería y articuladas por dos pasillos en ángulo.

**Intervención/Reforma:** Fecha desconocida.

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): Reforma integral de los bajos y el entresuelo del chaflán para adaptarlos a locales comerciales.

El local que ocupa el bajo y entresuelo de la esquina del edificio cuenta con un tejadillo saliente que rompe la continuidad vertical del cuerpo.

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

El edificio se encuentra en uso y no presenta grietas o deformaciones que hagan prever un deterioro estructural.

**Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

Las fachadas exteriores han sido pintadas recientemente por lo que aspecto es bueno. Únicamente las esquinas inferiores de los vuelos de los balcones de la planta primera presentan pequeños agrietamientos; se trata de un problema antiguo ya que se aprecian torpes reparaciones de estos desperfectos.

Los elementos decorativos realizados en morteros hidráulicos se encuentran en buen estado aunque se aprecian disgregaciones en las elementos decorativos más expuestos a la intemperie.

Los elementos metálicos de los balcones presentan un buen estado no apreciándose deformaciones fruto de la corrosión.

Las fachadas del patio interior están en buen estado, sin desperfectos notables en el mortero y pintadas. Por el contrario, el pequeño patio de iluminación de la escalera, abierto hacia la medianera, presenta un aspecto lamentable, con las carpinterías y las instalaciones destrozadas. Esto se deba posiblemente a que sean habitaciones (las antiguas cocinas de las viviendas) e instalaciones no utilizadas por la actual actividad hotelera.

**Cubiertas. Conservación.**

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

No se ha podido realizar una vista directa de la cubierta pero no presenta deterioros visibles, con los aleros en buen estado. La cubierta conserva el material de cobertura original, teja cerámica plana, excepto en el torreón de la esquina que ha sido recientemente sustituido por teja plana de hormigón de color rojo.

**Carpintería. Conservación.**

El estado de conservación de las carpinterías es en general bueno, conservándose la carpintería original en todos los huecos. Este mantenimiento generalizado de las carpinterías seguramente se deba tanto a la excelente calidad constructiva de las mismas, como al uso unitario de todos los pisos como hotel

Tanto la puerta del portal como el cortavientos acristalado del interior se encuentran en buenas condiciones debido a su excelente calidad material.

**- 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 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 (R).

**Usos Compatibles:**

Oficinas en cualquier situación.

Comercio en planta baja y primera, cuando integren un mismo local.

Hostelero en planta baja y primera, o en régimen de edificio exclusivo.

Hostelería en planta baja y planta primera cuando integren un mismo local.

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:**

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 formal existente de los lienzos de fachada y huecos.

Conservar los remates del edificio.

Conservar las fábricas.

Respetar los revestimientos.

Conservar las carpinterías.

Eliminar materiales en paños y huecos en la planta baja y entresuelo y restituir acorde con la configuración y materiales originales.

Eliminar rótulos y banderines y restituir según normativa.

Conservar las barandas y repisas en los balcones

Conservar el alero de edificio

Conservar las carpinterías de madera

Respetar la decoración existente en los dinteles de huecos y en otras zonas de la fachada

Se prohíbe el uso de garaje-aparcamiento en el edificio.