

INFORMACIÓN GENERAL

DENOMINACIÓN:

DIRECCIÓN POSTAL: Calle Pérez Zamora, 22

REFERENCIA CATASTRAL: 7943809CS4474S

ÁREA URBANA: Casco Histórico CH-3 | Núcleo Central

MANZANA: 03 **PARCELA:** 09

ORIENTACIÓN: Este **COTA:** 5,08 m

COORDENADAS UTM (m): X: 347.985,77; Y: 3.144.337,16

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privada

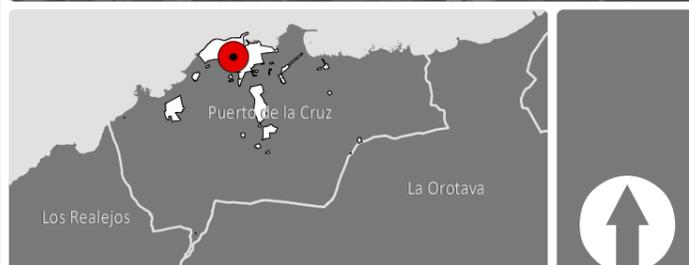
BIEN DE INTERÉS CULTURAL:

USOS ACTUALES:
Planta baja: Vivienda libre unifamiliar
Planta primera: Vivienda libre unifamiliar
Plantas restantes: Vivienda libre unifamiliar

SUPERFICIES:
Parcela: 147,81 m²s Edificabilidad: 2,25 m²c/m²s
Ocupada: 166,57 m²s Ocupación: 100,00 %
Construida: 374,78 m²c Nº de plantas: 4

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbano consolidado

PLANO DE SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN

Inmueble compuesto por dos plantas con balcón en el cuerpo central de la fachada principal, dispuesto interiormente con planta en "U" con patio lateral y techumbres a cuatro aguas en las dos primeras crujías y azotea transitable en la trasera.

El inmueble presenta una fachada principal de dos plantas con un esquema en planta baja de puerta-ventana-puerta y superior con ventana de guillotina en los cuerpos laterales y un balcón cerrado en el cuerpo central. Corona el inmueble un alero de gran tamaño. Se accede por la puerta lateral cercana al inmueble de Pérez Zamora, 20. El zaguán es de gran longitud con puerta interior que conecta con la habitación contigua. Tiene pavimento hidráulico con motivos geométricos. El zaguán dirige hacia un distribuidor con acceso a las escaleras a la segunda planta y al patio lateral. Alrededor de este, se distribuye la planta baja con cuatro habitaciones sin uso. Desde la más cercana al distribuidor, se accede a la habitación situado en la crujía de la fachada principal, en la cual se conservan los pavimentos hidráulicos con motivos florales y geométricos. A la segunda planta se asciende por unas escaleras de gran tamaño, descompensado con el tamaño del inmueble y con una cubierta a cuatro aguas con cuadriles vistos sobre ella. En la crujía de la segunda planta hacia la fachada principal se sitúa el salón principal y un dormitorio donde se conservan los asientos de ventana. En el salón principal se encuentra el acceso al balcón cerrado. El corredor hacia el patio es cerrado por ventanas de guillotina y un habitáculo para bernegal sin uso actual. En la segunda planta se conserva la escalera a la azotea, el baño, comedor y cocina. La azotea tiene un cuerpo extra añadido a mediados del siglo XX.

ELEMENTOS SINGULARES: En fachada: aleros, balcón, puertas, ventanas con asiento y poyetes de madera. En interior: zaguán, pavimentos hidráulicos, destiladera así como galería, alacenas, escalera principal y secundaria de acceso a cubierta, carpinterías y pavimentos de madera.

ELEMENTOS DISCORDANTES: Cableado y registros varios (contador de luz, etc.) en fachada. En interior: suelos vinílicos autoadhesivos, sistema de cubrición en patio y bajantes de pvc adosados a la galería.

INTERVENCIONES REALIZADAS: Actuaciones de conservación tendentes a recuperar la fachada y procurar su limpieza visual y arquitectónica. En el momento de la visita constan obras de rehabilitación en el interior.

INFORMACIÓN HISTÓRICA Y CULTURAL

DATOS HISTÓRICOS:
Edad: S. XVIII
Tipología: Sobradada
Lenguaje arquitectónico: sin dato
Autoría: Desconocida
Usos originales: Vivienda
Propiedad original:

BIBLIOGRAFÍA:
ÁLVAREZ RIXO, J.A. (1994). Anales del Puerto de la Cruz de la Orotava. (1701-1872). Cabildo Insular de Tenerife y Ayuntamiento del Puerto de la Cruz.
BARROSO HERNÁNDEZ, N. (1997) Puerto de la Cruz. La formación de una ciudad. Ayuntamiento del Puerto de la Cruz.

ENCUADRE HISTÓRICO, CULTURAL Y SOCIAL:
La actual calle Pérez Zamora tuvo una gran expansión viaria a partir del siglo XIX debido al crecimiento poblacional que se produjo en el barrio de Las Ranillas. Esta unió desde la actual calle Mequinez hasta la calle Blanco, antigua calle de Las Cabezas. Esta vivienda sobradada del siglo XVIII ha sufrido modificaciones durante los siglos posteriores.

FOTOGRAFÍAS



ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

PATOLOGÍAS, RIESGOS Y MEDIDAS A ADOPTAR:

Existen importantes humedades por capilaridad en el primer metro y medio de los muros del inmueble, tanto en fachada como en los muros interiores. Estas humedades se manifiestan mediante desconches de la pintura, eflorencias y manchas. En varias estancias se observan manchas de humedad y desconches debido a las filtraciones que se producen a través de las cubiertas, llegando incluso a desprenderse parte del recubrimiento de los techos, debido a la oxidación de las armaduras. El inmueble presenta un alto grado de humedades que han llegado a afectar a los forjados de madera.

Medidas a adoptar: Se deben resolver las humedades existentes lo antes posible para evitar que sigan avanzando y aumenten los daños. Posteriormente se debe proceder a sanear todos los paramentos, tanto horizontales como verticales, así como los elementos de madera que pudieran estar afectados por las humedades. Se debe prestar especial atención a los cuerpos de la tercera y cuarta planta.

ACCESIBILIDAD:

Entorno: Convertible
Plantas: Convertible
Entreplantas:

SEGURIDAD:

Cumple

HABITABILIDAD:

Se desconoce si posee pozo. Se debe revisar por técnico competente las instalaciones de agua y electricidad, ya que en algunas estancias es muy probable que no funcione o que estén en mal estado. En la planta baja, tanto la cocina como los cuartos higiénicos no están en condiciones óptimas. Hay que renovar toda la impermeabilización de las cubiertas, ya que las humedades pueden comprometer la estabilidad del inmueble.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular

CONDICIONES DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL BIEN Y DE SU ENTORNO:

La delimitación del bien catalogado se circunscribe a la totalidad de la parcela en la que se encuentra el inmueble.

CÓDIGO DE FICHA VINCULADO:

TIPOS DE INTERVENCIÓN PERMITIDOS:

- | | |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Investigación | <input checked="" type="checkbox"/> Restauración |
| <input checked="" type="checkbox"/> Valorización | <input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mantenimiento | <input checked="" type="checkbox"/> Reconstrucción |
| <input checked="" type="checkbox"/> Conservación | <input type="checkbox"/> Reestructuración |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación | <input type="checkbox"/> Remonta y ampliación |

MEDIDAS DE FOMENTO:

Con carácter general, se aplicarán las medidas que se acuerden en desarrollo del presente Plan Especial así como aquellas que se establezcan en otros planes y/o programas que sirvan a la preservación y rehabilitación del Conjunto Histórico, conforme a las características del bien y de la actuación que se promueva. En particular, podrán ser aplicables los programas identificados con los siguientes códigos: GE0301, GE0701, GE1001, GE1003, GE1004.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

ELEMENTOS DEL BIEN CATALOGADO:

- | | |
|--------------------|--------------------------------|
| Cubierta protegida | Elemento etnográfico protegido |
| Fachada protegida | Árbol y/o vegetación protegida |
| Muro protegido | |

Ámbitos de protección

- | | | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Edificación protegida | Jardín protegido | Áreas susceptibles de transformación |
| Elemento protegido | Patio protegido | |
| | Espacio libre protegido | |

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

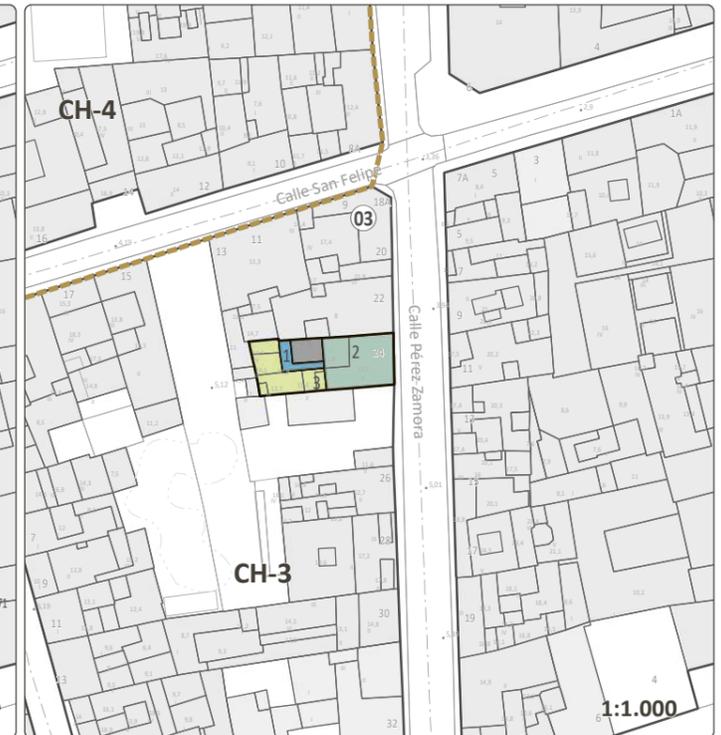
- Alturas (nº de plantas)
- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
| 1 | 3 | 5 | libre de edificación |
| 2 | 4 | 6 | |

Uso principal: Residencial

Régimen de admisibilidad de usos: RE-s1

Edificabilidad: Ocupación:

Nº de plantas: Según plano



CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARTICULAR:

VALORACIÓN PARA LA CATALOGACIÓN

Valores intrínsecos:	
1. Representatividad:	2
2. Autenticidad e Integridad:	2
Valores patrimoniales:	
3. Histórico e Identitario:	0
4. Artístico:	2
5. Técnico:	2
6. Paisajístico y Territorial:	2

PUNTUACIÓN TOTAL: 10 de 18

VALORACIÓN FINAL: Bajo

VALOR O POTENCIALIDAD INFORMATIVA DE LA CONSTRUCCIÓN:

Escaso atractivo para ser incluido en rutas o itinerarios divulgativos o turístico - culturales, sin perjuicio de su puesta en valor de carácter individual.

VALOR O POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA DEL SUBSUELO:

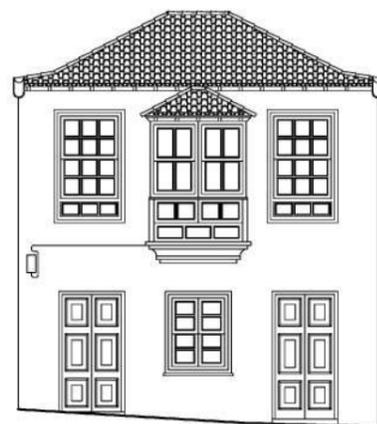
No documentada

DELIMITACIONES

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Límite municipal | Barrancos | Costas |
| Ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) | Cauce oficial | Zona de Influencia |
| Área Urbana del PEPCH | Patrimonio histórico | Límite de Servidumbre de Protección |
| Manzana del PEPCH | Bien de Interés Cultural Individual (BIC) | Límite de Servidumbre de Tránsito |
| Entorno de protección del bien | Entorno de Protección del BIC | Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) |
| | | Límite exterior de la Ribera del Mar |
| | | Acceso al mar |



LEVANTAMIENTO



FACHADA FE 1:150
 C/ Pérez Zamora, 22

FACHADAS



FACHADA FE



FACHADA FE



FACHADA FE

ELEMENTOS SINGULARES



ALERO DE MADERA Y TEJA



BALCÓN



PUERTA DE MADERA



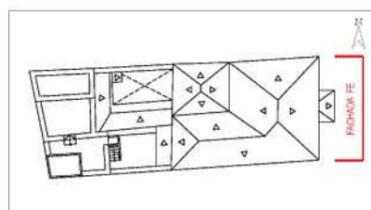
PUERTA DE MADERA



VENTANA DE MADERA



VENTANA DE MADERA



PLANO DIRECTOR

Fuente: Elaboración propia