

DOCTOR CASAL, 3

REFERENCIA: 186

**- IDENTIFICACION**

Tipología: Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras
Nombre de la Ficha: DOCTOR CASAL, 3
Código Postal: 33001
Dirección: Doctor Casal, 3
Referencia Catastral: Urbana: 9154810

- CARACTERISTICAS HISTORICAS**- Fases Constructivas**

Fase: Fines s. XIX-principios s. XX

Autor: Atrib. Ulpiano Muñoz

Observaciones: Las características formales del edificio y la fecha aproximada de construcción apuntan la posibilidad de que haya sido éste su arquitecto, al que años más tarde se le encargará el diseño de unos miradores para la fachada.

- Intervenciones

Intervención/Reforma: 1917

Autor Intervención: Ulpiano Muñoz

Observaciones (Intervención): Sustitución de seis miradores de hierro por otros seis de madera.

Intervención/Reforma: 1970 - 1980

Autor Intervención: Desconocido

Observaciones (Intervención): Modificación de los bajos del edificio -excepto el portal principal- en los años setenta y ochenta para adaptarlos a locales comerciales (apertura de vanos, introducción de nuevas estructuras y forjados, construcción de altillos, escaleras, etc...)

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

El edificio se encuentra en uso y con las necesarias labores de mantenimiento. No se aprecian agrietamientos o deformaciones que hagan prever un deterioro estructural.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

Las fachadas se encuentra en un buen estado de conservación en sus elementos pétreos, presentando deficiencias en los aleros y enfoscados, fruto de filtraciones provenientes del tejado.

Las barandillas metálicas se encuentran en un estado de conservación muy precario, observándose deformaciones y pérdidas de elementos en todos balcones. Los balcones hacia la calle Melquiades Alvarez presentan una mejor conservación, por lo que es posible que hayan sido renovados.

La galería de la fachada lateral presenta un estado de conservación deficiente, con una falta absoluta de labores de mantenimiento. Aún a pesar de esto, gracias a la excelente calidad constructiva de la misma, su deterioro es moderado.

Cubiertas. Conservación.

El edificio ha sido objeto recientemente de obras de conservación en las que se ha sustituido la cubierta del tejado por teja plana de hormigón. A pesar de esto se aprecian manchas de humedad provenientes de la cubierta, deterioros en los aleros, así como goteras de consideración en la planta bajo cubierta. Se desconoce si estos deterioros, aparentemente recientes, son anteriores a la rehabilitación de la cubierta o se deben a deficiencias en la reparación de la misma.

Carpintería. Conservación.

El edificio ha sido recientemente pintado, lo que no oculta cierto deterioro en las carpinterías. La excelente calidad constructiva de la carpintería hace que, a pesar de estos deterioros puntuales, su estado general de conservación sea bueno.

- 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 3 (P3)

Obras Admisibles:

Conservación y reparación

Restauración

Rehabilitación y reforma

Reestructuración parcial, mayoritaria o total

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:

Oficinas en situación de despacho profesional.
Comercio en planta baja.
Hotelero en planta baja y sucesivas, o en régimen de edificio exclusivo.
Hostelería en planta baja.
Salas de reuniones o espectáculos en planta baja.
Dotacional 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, se contempla las agregaciones (número 5 de Doctor Casal) en nuevas parcelas

Ocupación:

Edificación existente.

Altura:

Edificación existente.

Posición de la Edificación:

Se conservarán las alineaciones exteriores e interiores.

- Condiciones Estéticas y Compositivas:

Se mantendrán portales y escaleras que deberán ser desmontadas y conservadas para su reutilización en el nuevo edificio previas las labores de readaptación que resulten convenientes.

Se mantendrá el pasaje y la galería existente en el edificio nº 3 de la calle.

Se conservarán las pendientes de cubiertas originales, sin elementos por encima de sus faldones que no existieran entonces y con el material tradicional de cubrición de teja curva.

Se conservarán la composición de fachadas en cuanto a volumetría, carpinterías de galerías y miradores, la configuración de los huecos con balcones, forjas y carpinterías. Todos estos elementos, si por el estado de conservación resultara necesario retirar, serán repuestos en sus diseños fielmente reproducidos y en la medida de lo posible con sus materiales originales.

Conservar las carpinterías de galerías y miradores, la configuración de los huecos con balcones, forjas y carpinterías.

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

