

LLANO PONTE, 19 - EDIFICIO ALSA

REFERENCIA: 284

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** LLANO PONTE, 19 - EDIFICIO ALSA**Código Postal:** 33011**Dirección:** Llano Ponte, 19**Referencia Catastral:** Urbana: 9457018**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase: 1957**

Autor: Ignacio Álvarez Castelao

Observaciones: Se inicia la construcción de un edificio destinado a viviendas de renta limitada, con un total de 12 plantas por la calle General Elorza, 11 por la prolongación de Fray Ceferino, actual Plaza Primo de Rivera, y 6 por la calle Llano Ponte.

Fase: 1965

Autor: Ignacio Álvarez Castelao

Observaciones: Construcción de una Administración - Estación para la empresa de autobuses ALSA adosada al edificio de viviendas.

- Intervenciones**Intervención/Reforma: 1962**

Autor Intervención: Ignacio Álvarez Castelao.

Observaciones (Intervención): Se remodela la distribución interna del edificio de viviendas en construcción.

Intervención/Reforma: 1965

Autor Intervención: Ignacio Álvarez Castelao

Observaciones (Intervención): Se remodela la entreplanta del edificio de viviendas para ubicar locales comerciales.

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

El sistema de conservación es bueno, no se aprecian lesiones estructurales. Sin embargo los voladizos presentan un importante problema de oxidación de las armaduras, habiendo ocasionado desprendimientos del recubrimiento de hormigón.

También sobre los voladizos se ha desarrollado vegetación que causa problemas en la durabilidad de estos elementos.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

El estado de conservación es bueno, ya que hubo una intervención en las fachadas relativamente reciente.

Por otra parte se ha producido una alteración total del cerramiento, al ocuparse las terrazas y formar parte del espacio interior de la vivienda, mediante el cerramiento del frontal de las mismas en el propio plano de fachada.

Todo ello ha ocasionado una grave pérdida de la imagen del edificio.

Cubiertas. Conservación.

No se conoce con detalle, ya que no se ha podido visitar; sin embargo no se aprecian lesiones.

Carpintería. Conservación.

El estado de conservación es desigual, ya que como se ha mencionado anteriormente se han producido sustituciones de gran parte de las carpinterías originales.

Tanto las ventanas de viviendas como los cerramientos de terrazas han utilizado materiales diversos (aluminio, PVC) distintos a los originales del edificio, con perfiles mucho mayores. En el caso de las terrazas la formalización de la carpintería no sigue mínimamente el lenguaje del edificio original, con una solución completamente convencional y anodina.

Las carpinterías originales metálicas que subsisten presentan una falta de mantenimiento muy grande, que sin que las haya alterado notablemente, hace que su aspecto sea bastante malo.

La mayor parte de las sustituciones son relativamente recientes, por lo que su estado general es 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 2003.

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.

Usos Compatibles:

Oficinas en cualquier situación.

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

Hotelería, en planta semisótano, o en régimen de edificio exclusivo.

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

Salas de reunión y espectáculos en planta semisótano, baja y primera.

Dotacional: En cualquier situación.

Garaje, en planta sótano.

Usos Prohibidos:

Los restantes.

4.- Normas Particulares según Nivel de Protección.

- Condiciones de la Edificación.

Parcela:

Protección extendida a toda la parcela. Se prohíbe 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:

Cualquier adecuación funcional de la cubierta exigirá el respeto de su geometría original.

Conservar la composición existente de los lienzos de fachada y huecos

Respetar el contraste cromático y textural, así como la combinación de materiales de las fachadas.

Respetar material y diseño de las carpinterías originales.

Eliminar los cierres de las terrazas y restituir los elementos necesarios para recuperar su diseño original.

Eliminar los rótulos de planta baja y primera que alteran la composición de la fachada y restituir según normativa.

Eliminar los contadores del gas de los vestíbulos y restituir según normativa.

No obstante se establecen una serie de condiciones particulares para la intervención:

a) La implantación de una gran superficie en cuanto ocupación del espacio de la antigua estación de autobuses, exige un control estricto de la colmatación edificatoria y consiguiente alteración del tipo arquitectónico del edificio que supondría la intervención y remodelación que se pretende en ese espacio.

b) Para ello el control de la solución de proyecto se establecerá vía diseño y parámetros urbanísticos que se deberán prescribir como los mecanismos de tutela técnica que marcarán los límites de la actuación.

c) En cuanto a los segundos se enumeran los siguientes : relación entre espacios libres y resto de espacios, situación de las entradas, núcleos de comunicación, recorridos, circulaciones, etc. así como otras cuestiones de influencia funcional.

d) Estas cuestiones: usuarios previstos, m². comerciales máximos, número de plazas de garaje mínimos, etc. deberán ser evaluables en un Estudio de Impacto Estructural sobre la trama urbana acompañados de la correspondiente intervención del Principado que debe autorizar la licencia comercial consiguiente y determinar si cabe un incremento o no de los usos comerciales de grandes o medias superficies -2000 m².-en este sector urbano tal como el que se propone.

En otro orden y desde el punto de vista del resultado pretendido, se establece que la solución arquitectónica que se plantee deberá RESPETAR la configuración del conjunto en medida mayor y desde el rigor compositivo y formal necesarios para que la nueva implantación de volumen edificado no DEGRADE el edificio existente, en todo caso lo complemente o potencie no solamente desde los usos sino también desde la correcta integración de su arquitectura con la existente.

Para establecer las condiciones de edificación que garanticen las previsiones anteriores

se requerirá la presentación de un Estudio Previo, que deba de contener la información de un Anteproyecto.

Respecto a las obras autorizables, se establece la posibilidad de llegar hasta el 50% de reestructuración de los espacios del sótano, con el fin de compatibilizarlas en su caso, con la autorización del uso comercial de una superficie comercial tipo " locomotora" en dicho área.

Permanecerán el tipo de obras autorizadas en el resto del edificio (P1: hasta un 25% de reestructuración, entre otras obras)

Como condición particular específica se establece la de conservar la marquesina del edificio debidamente restaurada, ya que es un elemento arquitectónico especialmente caracterizador y que responde de forma clave a la configuración primitiva del edificio.

En caso de manifestarse incompatible la conservación de dicho elemento con la organización espacial y funcional del organismo de la ampliación, deberán tratarse ambos de forma la marquesina se restituya sino en su forma primitiva al menos tipológicamente, dada su condición de borde o elemento lineal.