

MELQUIADES ALVAREZ, 10

REFERENCIA: 1020

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** MELQUIADES ALVAREZ, 10**Código Postal:** 33003**Dirección:** Melquiades Alvarez, 10**Referencia Catastral:** Urbana: 9155016**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1.952**Autor:** Juan Vallauré**Observaciones:** Proyecto y construcción de la edificación.**- Intervenciones****Intervención/Reforma:** Fecha desconocida.**Autor Intervención:** Desconocido.**Observaciones (Intervención):** Modificación del exterior e interior de los bajos para adaptarlos a los locales comerciales que albergan.

Especialmente desafortunada fue la construcción de uno de estos locales, que invadía la parte izquierda del exterior del portal con las mamparas de vidrio del escaparate.

Intervención/Reforma: Fecha desconocida.**Autor Intervención:** Desconocido.**Observaciones (Intervención):** La distribución primitiva de una vivienda por planta que presentaba el edificio fue alterada.**- DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION****Sistema Estructural. Conservación.**

El estado de conservación del edificio es bueno, estando en uso en su integridad. Se aprecia únicamente un agrietamiento en la fachada hacia la calle Melquiades Álvarez, en la esquina inferior del cuerpo volado.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

La fachada se encuentra en un buen estado de conservación, habiendo sido recientemente rehabilitada.

El ladrillo con el que se recubre la totalidad de la fachada, a pesar de ser simplemente chapado, presenta un excelente estado de conservación, sin que se aprecie la pérdida de ninguna pieza. Es singularmente destacable la excelente colocación de las piezas en esquina y su estado de conservación.

La decoración de la fachada, realizada en piedra artificial y revocos realizados "in situ", ha sido pintada, solución habitual en una ciudad que desaprovecha la excelente calidad material de estos acabados.

Cubiertas. Conservación.

El edificio se encuentra en uso y perfectamente mantenido, por lo que el estado de conservación de la cubierta es bueno. No se aprecian deficiencias, a excepción de la pérdida de algunas piezas de pizarra en el remate de la torrecilla y pequeños deterioros en el alero de la fachada hacia la iglesia de San Juan provocados por goteras en el canalón.

Es de destacar que las terrazas conservan la baldosa cerámica original, por lo que no parece que hayan sido necesarias reparaciones desde su construcción.

Carpintería. Conservación.

El estado de conservación de las carpinterías es bueno. En las ventanas se aprecian sustituciones por modernos perfiles de PVC, conservando la modulación de las originales.

Las terrazas conservan en todos los pisos sus rejillas originales, en buen estado de conservación.

El portal conserva en su integridad todos los elementos de su diseño original, carpinterías, mármoles de los suelos y estucos de los paramentos.

- 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.

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.

Respetar las fábricas.

Conservar la escalera de comunicación vertical del edificio.

Respetar el espacio del interior del portal y de la escalera.

Eliminar marquesina de local comercial y restituir según normativa.

Eliminar carpinterías sustituidas en la esquina de la planta primera y restituir con material, diseño y disposición constructiva, acorde con el resto del edificio.

Adecuar el local comercial en el acceso al edificio, con criterios de integración, al resto del edificio.

Respetar los balcones volados en la esquina.

Conservar el recercado de los huecos de la planta del entresuelo.

Conservar la estructura de la ventana en esquina de la planta del entresuelo.

Conservar las barandas de los balcones y ventanas.

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