

**MELQUIADES ALVAREZ, 13**

REFERENCIA: 348

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** MELQUIADES ALVAREZ, 13**Código Postal:** 33003**Dirección:** Melquiades Alvarez, 13**Referencia Catastral:** Urbana: 9154808**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1.932

Autor: Manuel y Juan Manuel del Busto

Observaciones: Este edificio es fruto de un proyecto que engloba también el inmueble contiguo y gemelo de éste (núm. 15), con entrada independiente, desarrollándose las fachadas de ambos como una sóla a partir de la calle central que actúa como eje de simetría.

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

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): Excepto el acceso y el escaparate del local comercial situado a la izquierda del portal, el resto de los bajos han sido reformados tanto al exterior como al interior para destinarlos a fines comerciales.

**Intervención/Reforma:** Fecha desconocida.

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): Sustitución del pavimento primitivo del portal por el actual de granito gris e instalación de unas vitrinas publicitarias en las paredes.

**Intervención/Reforma:** Fecha desconocida.

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): Redistribución integral de una de las viviendas del primer piso para destinarla a oficina, con la sustitución de la puerta original por una de cristal.

**Intervención/Reforma:** Fecha desconocida.

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): Redistribución de una de las viviendas primitivas del segundo piso para destinarla a oficinas, con la división en dos locales con puertas independientes.

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

El edificio no presenta síntomas que hagan prever daños estructurales. El edificio se encuentra en uso y con mantenimiento.

**Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

El edificio ha sido objeto de obras de conservación, y aunque se aprecia el efecto de los agentes atmosféricos en los morteros se puede considerar que el estado de conservación general es bueno.

La fachada hacia el patio interior ha sido recientemente pintada y presenta un buen estado general, si bien se aprecian humedades en las bajantes exteriores.

**Cubiertas. Conservación.**

La cubierta ha sido recientemente rehabilitada y se ha sustituido su cobertura original de teja cerámica por teja plana de hormigón de color rojo.

Tanto el lucernario de la escalera, como la zona de pasillo distribuidor de los áticos están en perfectas condiciones, habitado, pintado y sin que se aprecien humedades.

**Carpintería. Conservación.**

El edificio conserva en su totalidad las carpinterías originales de la fachada habiendo sido sustituidas únicamente algunas de las persianas de madera por plástico. La carpintería ha sido recientemente pintada con el resto de la fachada, y presenta un buen estado de conservación.

En las partes comunes interiores si bien son necesarias obras de mantenimiento, el estado de la escalera es bueno, conservándose en la integridad las rejeras, las puertas de las viviendas, el peldañado de mármol y el espléndido zócalo de estuco, que si bien presenta deterioros puntuales es perfectamente restaurable.

La carpintería de las ventanas del patio también se conserva en su integridad, recientemente pintada, y en un buen estado de conservación.

**- 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.

**Usos Compatibles:**

Oficinas en situación de despacho profesional.

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 los revestimientos.

Respetar material y diseño de las carpinterías.

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

Eliminar rótulos y banderines y restituir según normativa.

Conservar toda la decoración de la fachada; la fecha en relieve, los elementos decorativos en paños, las molduras, etc....

Conservar el balcón con repisa semicircular y la baranda.

Respetar el diseño de la escalera y conservar la baranda y pasamanos.

Conservar las puertas de acceso al núcleo de escaleras.

Conservar las puertas de acceso a las viviendas.

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