

MELQUIADES ALVAREZ, 2

REFERENCIA: 1042

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** MELQUIADES ALVAREZ, 2**Código Postal:** 33002**Direcciones:**

Melquiades Alvarez, 2 | esq. San Bernabé

Referencia Catastral: Urbana: 9255010**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase: Febrero de 1.940-1.942**

Autor: Enrique Rodríguez Bustelo

Observaciones: El edificio se construye para Sofía Menéndez, viuda de Fernández. En la memoria del proyecto, firmada en 1.940, Bustelo especifica la utilización de la planta baja para comercio, la de sótanos para carboneras de inquilinos y almacenes de comercios, un piso para oficinas, cuatro pisos para viviendas (una por planta) y una buhardilla para trasteros y vivienda del portero. Además concreta la distribución de las viviendas, que tendrían cinco dormitorios, sala-despacho, comedor, cocina, dos cuartos de aseo y un cuarto de baño, armario-despensa, fregadero y lavadero. El edificio contaría con calefacción, alumbrado eléctrico, timbres, gas, ascensor y montacargas eléctrico. La dependencias estarían dotadas de huecos de ventilación directa a la calle y a un patio interior de 3 m. de cota mínima. La casa estaría estructurada de hormigón armado con bovedillas cerámicas en suelos, escaleras y cubierta, fachadas exteriores forjadas entre apoyos de hormigón con doble tabicación, pavimentos de baldosa hidráulica y entarimado y escalera de mármol blanco y color, así como cubierta de teja plana. Durante la construcción del inmueble en 1.942 se añadió al proyecto inicial del edificio un ático que modificó la fachada, rematando los cuerpos de miradores con molduras, abierto en pequeñas ventanas.

- Intervenciones**Intervención/Reforma: Desconocida.**

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): Es posible que haya sido una reforma posterior a la edificación del edificio la apertura de los arcos de los rellanos que dan acceso a pasillos que desembocan en las puertas de las viviendas.

Intervención/Reforma: Desconocida.

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): Los bajos del inmueble han sido modificados para adaptarlos a sus funciones comerciales.

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

El edificio se encuentra en uso y con las necesarias labores de mantenimiento, por lo que el estado del mismo es bueno. No se aprecian grietas ni deformaciones que hagan prever un deterioro estructural.

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 un simple 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.

Los vuelos de los balcones y miradores son las partes más deterioradas de la fachada, con disgregaciones generalizadas en especial en los elementos más expuestos a la intemperie, como por ejemplo la cornisa de remate de la fachada.

En la planta baja el chapado de la zona del portal presenta aun buen estado de conservación.

Cubiertas. Conservación.

El edificio se encuentra en uso, con las necesarias labores de mantenimiento, por lo que su estado de conservación en bueno. La vivienda en el bajo cubierta está habitada, y no se aprecian en fachada humedades derivadas de posibles deficiencias en los canalones.

Carpintería. Conservación.

El estado de conservación de la carpintería es bueno, conservándose casi en su totalidad la carpintería original de madera, con sustituciones por perfiles de aluminio únicamente en las ventanas del cuerpo de remate.

Las ventanas originales de madera la planta primera han sido recientemente sustituidas, por otras que reproducen con exactitud las originales, tanto en su diseño como en su material.

La puerta del portal, si bien presenta un aspecto deteriorado este es solamente superficial debido a deficiencias en la conservación del barnizado de la misma, siendo bueno el estado de conservación de la madera.

- 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 2 (P2)

Obras Admisibles:

Conservación y reparación

Restauración

Rehabilitación y reforma
Reestructuración parcial o mayoritaria

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 baja y primera, cuando integren un mismo local.

Hotelero en planta baja y primera, o en régimen de edificio exclusivo.

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:

Perímetro 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.

Respetar la cornisa de remate del edificio.

Respetar las fábricas de ladrillo.

Respetar material y diseño de las carpinterías.

Respetar el núcleo de escalera y conservar la caja del ascensor.

Conservar los arcos de fábrica de ladrillo en fachada.

Conservar los balcones y barandas de la fachada exterior.

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