

QUINTANA, 12 / ESQ. MARTINEZ MARINA

REFERENCIA: 471

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** QUINTANA, 12 / ESQ. MARTINEZ MARINA**Código Postal:** 33009**Direcciones:**

Quintana, 12 | esq. Martínez Marina

Referencia Catastral: Urbana: 9348013**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1922

Autor: Julio Galán Carvajal

Observaciones: Proyecto y construcción del edificio.

- Intervenciones

No se han definido Intervenciones.

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

Aparentemente, desde lo que se pudo observar desde el exterior, no hay síntomas de que existan desperfectos de importancia en sus sistemas portantes.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

El estado de conservación es bueno en general, observando sin embargo, la rotura de alguna de las molduras y desprendimientos de pintura en los alrededores de la puerta de acceso.

Adosada a la medianera de la C/ Quintana, existe una corta con la misma pendiente que el faldón de cubierta, por la que arroja el agua hacia la fachada, encontrándonos en esta zona con las lógicas manchas de humedad sobre la pintura e incluso la falta de la misma.

Cubiertas. Conservación.

Exteriormente la cubierta presenta un buen estado, no manifestándose ningún tipo de hundimiento o señal que indique debilidades de sus sistemas portantes. Las tejas también muestran un aspecto aceptable.

En la chimenea, sin embargo, sí se aprecia falta de pintura y desconchados que dejan visible el soporte cerámico.

Se aprecian también algunos desperfectos en el alero y en la zona donde los canalones están ocultos, sospechando la existencia de algún tipo de humedad en el interior, manifestándose exteriormente por medio de manchas en las zonas donde parece haber discurrido el agua.

Carpintería. Conservación.

Todas las carpinterías del edificio necesitarían un buen ajuste de las piezas, lijado y nueva mano de pintura.

Destaca el deplorable estado en el que se encuentra la galería de madera, en la que sí sería necesaria una sustitución prácticamente total, pues se acusa una falta importante de ajuste y pintura de las piezas, así como desperfectos producidos por la humedad que le llega por la parte inferior del alero, sospechándose (sin haber podido comprobarlo) que deben existir también estos problemas de humedades en el interior de las viviendas.

- PROTECCION LEGAL Y REGULACION DETALLADA**1.- Protección Legal.****Incoación de BIC. Fecha de Publicación:** No.**Declaración de BIC. Fecha de Publicación:** No.**Posee Inventario:** Si**Inventariado. Fecha de publicación:** IAIHA (inventario arquitectónico de interés histórico artístico) 1979**Posee Catalogación:** Si**Instrumentos de Planeamiento Urbanístico Fecha de Publicación:**

Catálogo 2005.

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

Ampliación

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:

Residencia Comunitaria en plantas baja y primera, o en régimen de edificio exclusivo.

Oficinas en cualquier situación.

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

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

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

Salas de reunión y 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:

B+I+2 ATICOS

Posición de la Edificación:

Se conservarán las alineaciones exteriores e interiores.

- Condiciones Estéticas y Compositivas:

Conservar la composición y respetar materiales de fachada.

Restituir elementos decorativos dañados.

Conservar el remate de coronación en esquina e inscripciones, elementos de fundición en antepechos de balcones y pequeñas terrazas voladas a nivel del piso noble y exaltación ornamental de escultura decorativa presente en toda la fachada exterior.

Conservar la galería en fachada a patio.

Conservar la teja plana de cubierta.

Eliminar cableado eléctrico visto en fachada.

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

Deberá conservarse la estructura espacial interior correspondiente a la crujía de los espacios públicos (portal, núcleo de escaleras y patio) pudiendo introducirse, para mejoras de habitabilidad o como es el caso por probables necesidades de remodelación de la estructura portante actual, modificaciones o reformas en la misma hasta un 75% de su conjunto integral.

Así mismo se conservará la configuración espacial del portal, solados y paredes de mármol, así como todos sus elementos decorativos.

Se autorizará en su caso la sustitución de la cubierta actual en la zona retranqueada por una plana transitable que permita la utilización de dicho elemento como espacio libre aterrazado, a excepción del buhardillón existente que deberá mantenerse en su volumen.

Se estima una superficie construida generada por la ampliación de unos 47/48 m².

En cuanto a las condiciones estéticas del nuevo volumen, se tendrá en cuenta el necesario grado de integración con el edificio existente, seleccionando materiales, texturas y colores apropiados a ese fin. Igualmente mediante la composición general de paños ciegos y huecos así como de cubierta lo más ajustada en el logro del mismo objetivo anterior.

Se deberá presentar en el trámite de consulta previa, un Estudio de Detalle que permita evaluar todos estos aspectos con el fin de obtener el resultado de mayor calidad posible en la integración arquitectónica y urbana del edificio remodelado.

Conservar el remate de coronación en esquina e inscripciones, elementos de fundición en antepechos de balcones y pequeñas terrazas voladas a nivel del piso noble y exaltación ornamental de escultura decorativa presente en toda la fachada exterior.

Conservar la galería en la fachada a patio.

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