

ARGÜELLES, 35

REFERENCIA: 48

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** ARGÜELLES, 35**Código Postal:** 33002**Dirección:** Argüelles, 35**Referencia Catastral:** Urbana: 9452003**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1.905

Autor: Manuel del Busto

Observaciones: Es un edificio de tres plantas más ático, todo ello construido en esta primera y única fase. Lo más interesante es la cúpula que corona la batería de miradores de la fachada central.

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

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): Sustitución de la cubierta

Debido al deterioro la cubierta fue sustituida por otra de similares características para acabar con el problema de la humedad que afecta a varios pisos.

De este intervención no se ha localizado documentación.

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

La componente vertical de la estructura, es decir, los muros de carga, están en un estado de conservación aceptable Sin embargo, en lo que se refiere a las piezas metálicas que constituyen los forjados, la cuestión es bien distinta.

Éstas se encuentran excesivamente oxidadas y deterioradas, llegando incluso en el piso de la planta baja, donde obviamente existe una mayor humedad, a aparecer hundidas en la zona de la escalera, lo que indica un claro cedimiento debido a la corrosión.

En las plantas superiores se realizaron recientemente pruebas de carga y los resultados son bastante negativos en cuanto a las flechas producidas.

Entiendo que no cabe otra solución que reforzar toda esta estructura horizontal o demolerla.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

La conservación de la fachada principal no es mala en líneas generales, habiendo sido pintada recientemente.

Aparece una grieta en la barandilla de fábrica que remata los miradores del cuerpo central, indicando que el mencionado parapeto se encuentra suelto. En toda esta zona superior, aparecen los enfoscados ligeramente deteriorados.

Los bajos aparecen totalmente desvirtuados de lo que era su aspecto original, a excepción hecha de la puerta de acceso al portal. Hay multitud de cajas, cables, carteles, materiales diferentes, etc. que deterioran enormemente la imagen del edificio.

La fachada posterior se encuentra en un estado de conservación lamentable, con multitud de zonas con el enfoscado desprendido que deja bien a la vista el soporte, y obviamente sin pintura alguna. Las piezas cerámicas que vuelan sobre alguna de las ventanas posteriores, huelga decir que están rotas y desprendidas. Es extraño encontrar alguna entera.

Cubiertas. Conservación.

Su estado de conservación es bueno ya que se ha reparado recientemente, aunque se aprecian muchos síntomas de haber tenido humedades durante largo tiempo, con lo que esto conlleva de deterioro de los soportes y materiales. Se han reparado tanto la cubierta general a dos aguas como las terrazas, que se remataron con nuevas telas.

Sí existen humedades actuales que se producen en la intersección de los planos del tejado con el volumen del torreón.

Carpintería. Conservación.

Las carpinterías de la fachada principal se encuentran en un aceptable estado de conservación, necesitando únicamente algún repaso y lijado puntual, para volver a pintarlas.

Las de la fachada trasera, por el contrario, ofrecen un estado bastante lamentable, sin otra posibilidad que la de su sustitución total.

- 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 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:

Comercio en planta baja.

Hotelero en régimen de edificio exclusivo.

Hostelería en planta baja.

Oficinas en situación de despacho profesional.

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 configuración original de los lienzos y huecos de las fachadas.

Respetar la galería existente en la fachada posterior.

Respetar materiales y revestimientos.

Respetar material y diseño de carpinterías exteriores e interiores.

Conservar la rejería existente en los huecos de la fachada exterior y la configuración original de acceso al portal. Se hace referencia al portal propiamente dicho, dejando libertad para actuar en el espacio donde se localiza la escalera, siendo perfectamente posible la sustitución de la misma con el fin de incorporar un ascensor y una nueva escalera como se propone en la alegación.

Respetar los detalles geométricos y florales realizados en yeso existentes en el vestíbulo previo a la escalera y en las habitaciones principales.

En caso de imposibilidad material de conservar los frescos y artesonados originales se procederá a su reproducción exacta a partir de un estudio fotográfico y documental previo que garantice su recuperación fidedigna.

Otras Condiciones:

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

Elementos Singulares:

Conservar los elementos decorativos geométricos de la torre que remata la edificación.

Respetar los artesonados de escayola en todas las habitaciones del edificio y las separaciones entre dormitorios y gabinetes en las habitaciones italianas, así como las cenefas decoradas al fresco y sobre tela en una de las dependencias de la planta primera.