

**ARGÜELLES, 37**

REFERENCIA: 49

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** ARGÜELLES, 37**Código Postal:** 33002**Dirección:** Argüelles, 37**Referencia Catastral:** Urbana: 9452002**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase: 1.917**

Autor: Ulpiano Muñoz

Observaciones: En esta fase se proyecta la construcción de la planta baja y el primer piso, pero en el proyecto se prevee la construcción de dos pisos más.

**Fase: 1.918**

Autor: Ulpiano Muñoz

Observaciones: Es esta una ampliación en altura, prevista desde el primer momento, de ahí la coherencia con el resto del edificio.

**- Intervenciones****Intervención/Reforma: 2.002**

Autor Intervención: Ramón Ruiz Fernandez y Borja Bordiu Cienfuegos-Jovellanos

Observaciones (Intervención): Actualmente se está rehabilitando interiormente.

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

En el momento en que estén terminadas las obras, la estructura será totalmente nueva, a excepción de los muros de carga si estos se mantienen como tal.

**Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

Presenta desperfectos de consideración en el alero, con importantes desprendimientos y roturas.

Las plaquetas cerámicas que revisten la fachada principal, también presentan roturas y faltas abundantes en los esmaltes.

Sobre las terrazas de los miradores, que se encuentran también muy mal cuidadas, se aprecian síntomas de humedades dirigidas a los cerramientos, concretamente a la zona de transición con el faldón general de la cubierta.

**Cubiertas. Conservación.**

En este momento se encuentra demolida casi en su totalidad.

**Carpintería. Conservación.**

Se necesitan únicamente ajustes de poca importancia, limpieza y pintura en lo que se refiere a las carpinterías de la fachada principal.

Sin embargo las carpinterías de la galería posterior se encuentran en un estado deplorable, siendo necesaria su sustitución.

**- 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 (R).

**Usos Compatibles:**

Comercio en planta baja y sótano cuando integren un mismo local.

Hotelero en régimen de edificio exclusivo.

Hostelería en planta baja y sótano cuando integren un mismo local.

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:**

Perímetro 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 de fachada y huecos.

Respetar la tipología de galería en la fachada posterior.

Respetar materiales y revestimientos.

Respetar los elementos decorativos geométricos, azulejos y disposición de galerías y balcones con rejas geométricas en la fachada exterior y la configuración original de acceso al portal.

Otras Condiciones:

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

