

MARTINEZ MARINA, 11

REFERENCIA: 323

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** MARTINEZ MARINA, 11**Código Postal:** 33009**Direcciones:**

Martínez Marina, 11 | esq. Quintana

Referencia Catastral: Urbana: 9448005**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1.933-34

Autor: M. y J. M. del Busto

Observaciones: Proyecto y construcción del edificio.

- Intervenciones

No se han definido Intervenciones.

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

La estructura no presenta ninguna anomalía a simple vista que comprometa sus capacidades portantes, sin embargo la parte inferior de los muros interiores que cierran la escalera, nos muestra gran cantidad de humedades de capilaridad que llegan a producir desprendimientos de las cargas y las pinturas, lo cual nos lleva a pensar que el resto de los muros pudieran estar en las mismas condiciones.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

El grado de conservación de la fachada es bueno en líneas generales, presentando algún síntoma de humedad en el desagüe de la terraza de la rotonda y en la proximidad de una de las bajantes, considerando la posibilidad de que esté rota en algún punto.

También aparece la típica grieta del peto a la altura del forjado, debida a las distintas dilataciones, y por lo tanto empujes, de los distintos materiales que convergen en estos puntos.

Las cargas no presentan mal estado, pero sí se ven algunas zonas donde se empiezan a producir resquebrajamientos, de momento sin importancia.

La conservación de la fachada posterior es nefasta, apreciándose una falta total de pintura y desprendimiento de las cargas que dejan perfectamente visible el soporte cerámico.

Las humedades son bastante intensas, apareciendo vegetación de diverso tipo en los alrededores de las bajantes, lo cual nos indica que éstas también deben de tener alguna fuga.

Aparte de todo esto, la suciedad y falta de mantenimiento por parte de la comunidad es bastante evidente.

Cubiertas. Conservación.

Se observa mucha humedad en la zona del alero del patio interior, apreciándose pérdidas de agua en algunos puntos del canalón.

Se desconoce el estado del entramado de madera y la situación de los últimos pisos.

Carpintería. Conservación.

La fachada exterior conserva en bastante buen estado todas sus carpinterías, necesitando únicamente algún ajuste puntual. La puerta de acceso al portal es lo que se encuentra en peor estado, necesitando, aquí sí, una buena mano de pintura, previo lijado y ajuste.

En la fachada posterior el aspecto es totalmente diferente, donde cada vecino a actuado por su cuenta y algunas ventanas aparecen pintadas en blanco, otras en color original y otras han cambiado su sistema de apertura.

- 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 baja.
Hotelero, en planta baja y primera, o en régimen de edificio exclusivo.
Hostelería en planta baja y primera, 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 la segregación en nuevas parcelas

Ocupación:

En plantas altas la definida por el perímetro de la edificación existente.

Altura:

B+IV+ATICO

Posición de la Edificación:

Se conservarán las alineaciones exteriores e interiores.

- Condiciones Estéticas y Compositivas:

Conservar la composición y respetar materiales originales de las fachadas, así como su tratamiento cromático uniforme al exterior, pudiendo introducir variaciones en el diseño de las fachadas al patio de manzana interior, para mejora de las condiciones de habitabilidad o adecuación a nuevos usos.

En las carpinterías exteriores se permitirán reparaciones o sustituciones, con el mismo material, despiece y color de que están constituidas en su acabado exterior.

Eliminar cableado eléctrico visto en fachada.

Restituir en las nuevas actuaciones, la composición primitiva de las fachadas, en concreto la carpintería modificada a nivel de planta baja, procurándose que el tratamiento de color de las mismas mantenga la uniformidad con el resto de la fachada.

El ático se resolverá mediante un volumen curvo de cubierta plana retranqueado con respecto a la fachada principal. La alineación hacia Quintana coincidirá con la exterior del cuerpo medianero colindante. La alineación a Martínez Marina se retranqueará 3m con respecto a la de la fachada principal.

Conservar formas figurativas náuticas, en rotonda, ojos de buey y barandillas planas tipo barco; puerta de ingreso al portal y decoración de escayola con motivos geométricos en el techo del portal.