

MELQUIADES ALVAREZ, 25

REFERENCIA: 355

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** MELQUIADES ALVAREZ, 25**Código Postal:** 33003**Dirección:** Melquiades Alvarez, 25**Referencia Catastral:** Urbana: 9154802**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** Fines del siglo XIX - principios XX aprox.

Autor: Desconocido.

Observaciones: Proyecto y construcción de la edificación.

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

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): El bajo ha sufrido una importante intervención para destinarlo a oficina inmobiliaria. Al exterior se colocó una desafortunada marquesina de aluminio sobre los vanos y al interior se acometió una reforma integral, con la construcción de un altillo. Únicamente se ha conservado al interior de este local una bella columna de hierro forjado que se levanta de suelo a techo en el centro de la oficina

Intervención/Reforma: Fecha desconocida.

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): Reforma integral del interior del portal, que presenta actualmente un pavimento en damero y altos zócalos decorados con una greca. Probablemente en esta misma intervención se instaló el ascensor.

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

No se aprecian grietas ni deformaciones que hagan prever un deterioro estructural. El edificio se encuentra en uso, con recientes obras de rehabilitación interior en las partes comunes del edificio.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

Las fachada, con características constructivas y materiales habituales es este tipo de arquitecturas, se encuentra en un excelente estado de conservación en sus elementos pétreos, y paños enfoscados que han sido pintados recientemente.

Los elementos de hierro fundido, muy sensibles al clima, presentan pequeñas deficiencias, pero su estado general es bueno.

La galería de la fachada trasera presenta un aspecto general sucio y con un deficiente mantenimiento, si bien se aprecian sustituciones y arreglos en los diferentes pisos para su acondicionamiento. Así por ejemplo en la planta segunda se han sustituido las ventanas de dos hojas abatibles por modernas carpinterías de una sola hoja basculante, y en la planta primera se ha sustituido el acristalamiento por cristales tipo climalit.

Cubiertas. Conservación.

El edificio ha sido objeto recientemente de obras de rehabilitación de las zonas comunes, y se aprecia igualmente la reciente construcción de nuevos aleros en la galería y en el bajo cubierta, en el patio de manzana.

Carpintería. Conservación.

El edificio ha sido objeto de recientes obras de mantenimiento, tanto en su fachada exterior como en las partes comunes interiores. Esto unido a la calidad constructiva de la carpintería hace que su estado de conservación sea bueno.

La fachada posterior no ha sido objeto de obras, y presenta un aspecto general sucio y con un deficiente mantenimiento, si bien se aprecian sustituciones y arreglos en los diferentes pisos para su acondicionamiento. Así por ejemplo en la planta segunda se han sustituido las ventanas de dos hojas abatibles por modernas carpinterías de una sola hoja basculante, y en la planta primera se ha sustituido el acristalamiento por cristales tipo climalit.

- 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 2005.

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.

Usos Compatibles:

Oficinas en situación de despacho profesional.

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

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:

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 los revestimientos.

Respetar material y diseño de las carpinterías.

Conservar la puerta de acceso al edificio.

Eliminar pérgola en planta baja y restituir según normativa.

Conservar alero de madera, con todas sus partes.

Conservar decoración en dinteles y barandas de huecos.

Respetar diseño y material de la escalera y conservar la baranda.

Conservar la columna de hierro del local de planta baja.

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