

FRAY CEFERINO, 12

REFERENCIA: 210

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** FRAY CEFERINO, 12**Código Postal:** 33001**Dirección:** Fray Ceferino, 12**Referencia Catastral:** Urbana: 9155006**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1.910 aprox.

Autor: Juan Miguel de La Guardia / Ulpiano Muñoz (atrib.)

Observaciones: Si bien la ornamentación de la fachada muestra una clara continuidad estilística con la del edificio contiguo que hace esquina con la calle Campoamor, atribuido documentalmente a J.M. de La Guardia y fechado en 1910, la disposición interior con el pequeño patio de ventilación y la escalera idénticos al núm. 10 de esta calle, construido por U. Muñoz, no nos permiten atribuirlo con seguridad a uno u otro arquitecto.

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

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): Reforma del interior de la parte derecha del bajo para adaptarlo a local comercial.

Intervención/Reforma: Fecha desconocida.

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): Eliminación de las baterías de miradores acristalados que se disponían en las calles de los extremos. Son visibles en el muro las cicatrices de estos miradores.

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

El edificio se encuentra en uso, con las necesarias labores de mantenimiento. No se aprecian grietas ni deformaciones que hagan prever un deterioro estructural.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

La fachada ha sido objeto recientemente de obras de mantenimiento, con el pintado de todos sus elementos. Presenta un buen estado de conservación en los paramentos y elementos decorativos, pero se aprecian deficiencias en los elementos más expuestos a las inclemencias climatológicas, en especial los vuelos de los balcones en los que la ausencia de vierteaguas provoca disgregaciones por el arroyo de la misma.

Así mismo presenta deficiencias en las barandillas metálicas de los balcones, que presentan deformaciones en todas las plantas, con lo que se prevén graves corrosiones.

Cubiertas. Conservación.

El edificio se encuentra en uso, con las necesarias labores de mantenimiento. La cubierta ha sido rehabilitada, sustituyéndose su material de cobertura cerámico original por teja plana de hormigón, de color rojo. Esta rehabilitación se ha realizado en fechas recientes, y el estado de conservación de la cubierta es bueno.

Carpintería. Conservación.

El edificio ha sido recientemente pintado, lo que no oculta las pequeñas deficiencias en su conservación en las carpinterías exteriores.

La carpintería del portal, tanto al exterior como la interior acristalada se encuentran en buen estado de conservación.

- 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.

Conservar los remates del edificio y el cuerpo saliente de la última planta.

Respetar los revestimientos.

Respetar material y diseño de las carpinterías.

Conservar la puerta de acceso al núcleo de escaleras.

Conservar pavimentos y decoración del portal.

Conservar toda la decoración de la fachada, desde la existente en dinteles de huecos, en pilastras, en paños, claves decoradas, etc...

Conservar las barandas de los balcones de la fachada.

Conservar la puerta de acceso al edificio.

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

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

