

FRAY CEFERINO, 18

REFERENCIA: 616

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** FRAY CEFERINO, 18**Código Postal:** 33001**Direcciones:**

Fray Ceferino, 18 | esq. Nueve de Mayo

Referencia Catastral: Urbana: 9356008**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1.940 aprox.

Autor: Desconocido.

Observaciones: Construcción de la edificación.

- Intervenciones**Intervención/Reforma:** Desconocida.

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): Los bajos han sido modificados para adaptarlos a fines comerciales.

Intervención/Reforma: Principios s. XXI

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): En época reciente al interior del portal se eliminó la puerta de acceso al segundo rellano y parte de la escalera para instalar una rampa.

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

El edificio se encuentra en uso y con las necesarias labores de mantenimiento, por lo que el estado aparente del mismo es bueno. No se aprecian grietas ni deformaciones que hagan prever un deterioro estructural.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

La fachada ha sido recientemente pintada y su aspecto general es bueno, si bien se aprecian diferentes grados de deterioro en los distintos materiales. Así las partes realizadas en fábrica de ladrillo caravista presenta un excelente estado de conservación, sin que se aprecien daños o deterioros en las piezas, mientras que las partes enfoscadas de la fachada presentan un mal estado.

El deterioro de los enfoscados es general, y parece derivar de una pobre calidad de los mismos. Destaca especialmente el deterioro de las partes más expuestas a la intemperie, siendo especialmente notable el deterioro derivado de la ascensión de agua por capilaridad desde el interior de las terrazas de los balcones.

En la planta baja el chapado de piedra caliza de la puerta del portal ha sido pintado, si bien el estado de conservación del mismo es bueno.

En el patio interior es estado de conservación de sus cerramientos es malo, estando sucios y sin pintar, con disgregaciones generalizadas de los morteros provocadas por averías en las bajantes.

Cubiertas. Conservación.

El edificio se encuentra en uso, con las necesarias labores de mantenimiento. El bajo cubierta está habitado, y no se han apreciado deterioros notables en las partes comunes del ático, por lo que el estado de conservación de la cubierta es bueno.

Los elementos visibles de la cubierta, los aleros, canalones y bajantes, se encuentran en un buen estado de conservación.

Carpintería. Conservación.

El estado de conservación de la carpintería es bueno, conservándose en su integridad la carpintería original realizada en madera, si bien se han sustituido en su mayor parte las persianas originales de madera, siendo sustituidas por plástico o PVC.

El estado de conservación de la puerta del portal y de las zonas comunes, si bien presenta deficiencias en la pintura, es bueno.

- 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.

Usos Compatibles:

Oficinas en cualquier situación.

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:

Perímetro 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 aleros y remates del edificio.

Respetar los revestimientos y las fábricas de ladrillo.

Respetar el material y diseño de las carpinterías.

Conservar las carpinterías en huecos de ventana de forma semicircular en la esquina del edificio.

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

