

MAGDALENA, 15 (M-12)

REFERENCIA: 293

**- IDENTIFICACION**

Tipología: Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras
Nombre de la Ficha: MAGDALENA, 15 (M-12)
Código Postal: 33009
Dirección: Magdalena, 15
Referencia Catastral: Urbana: 9649024

- CARACTERISTICAS HISTORICAS**- Fases Constructivas****Fase: Anterior a 1.925**

Autor: Se desconoce.

Observaciones: Construcción de nueva planta.

Fase: s XXI

Autor: Se desconoce.

Observaciones: Rehabilitación de la edificación con vaciado y derribo de la misma con conservación de fachada principal.

- Intervenciones

No se han definido Intervenciones.

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

El edificio anteriormente existente ha sido derruido parcialmente, conservándose únicamente la fachada principal que ha perdido su función portante.

Se trata, por tanto, de una edificación de nueva planta por lo que el estado de su estructura se supone bueno.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

La fachada original ha sido rehabilitada por lo que su estado de conservación es bueno.

En los nuevos cerramientos verticales construidos, igualmente, se supone bueno.

Cubiertas. Conservación.

La nueva cubierta mantiene la volumetría del edificio original, construyéndose con forjados inclinados de hormigón armado.

Se trata, por tanto, de una cubierta de nueva construcción, por lo que su estado de conservación es bueno.

Carpintería. Conservación.

La carpintería de la fachada principal ha sido renovada en su totalidad, manteniendo el diseño y materiales de la original. Se han conservado, así mismo, elementos singulares que han sido reparados.

El estado de conservación de la carpintería, tanto de elementos de nueva ejecución, como de originales que han sido reparados, es bueno.

Resulta especialmente destacable la restauración de los miradores metálicos con acristalamiento curvo.

- PROTECCION LEGAL Y REGULACION DETALLADA**1.- Protección Legal.****Incoación de BIC. Fecha de Publicación:** No.**Declaración de BIC. Fecha de Publicación:** No.**Posee Inventario:** N/D**Inventariado. Fecha de publicación:** N/D**Posee Catalogación:** No**Instrumentos de Planeamiento Urbanístico Fecha de Publicación:**

Plan Especial de Protección y Mejora del Casco Antiguo.

2.- Normas Generales de Protección.**Grado de Protección:**

Ambiental (ARH)

Obras Admisibles:

Conservación y reparación

Restauración

Rehabilitación y reforma

Reestructuración parcial, mayoritaria o total

Demolición y nueva planta

Ordenanzas Aplicables:

Las reflejadas en la normativa correspondiente al Plan Especial de Protección y Mejora del Casco Antiguo.

Instrumentos de Gestión Urbanística: N/D**3.- Condiciones generales de uso.****Uso Característico:**

Residencial Predominante (RP).

Usos Compatibles:

- Comerciales; se autorizan en Planta Baja y Primera.

- Oficinas; se autorizan en todas las plantas, salvo si se tratase de consultas privadas de servicios médicos, psicológicos, etc., que sólo podrán instalarse en plantas baja o primera.

- Industria; se autorizan en Planta Baja.

- Hostelería; se autorizan ocupando planta completa, no pudiendo encontrarse sobre la misma plantas de vivienda.

- Recreativos; se autorizan exclusivamente bares, cafeterías o restaurantes, siempre en Planta Baja, pudiendo incorporar Entreplanta. En el caso de que haya en ellos focos de emisión sonora deberán cumplir la normativa sectorial sobre niveles de atenuación de ruidos. Lo mismo

puede regir para el caso de las actuaciones musicales.

Se mantiene la prohibición prevista en el art. 7.1.4, apdo. 3/ del PPR-1 y del PPR-2 en cuanto a la prohibición de salas de juegos de azar, de máquinas recreativas, discotecas, clubes nocturnos, salas de fiestas y similares, salvo en edificio de uso exclusivo.

Tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con calificación de uso residencial predominante, se incluye como uso admisible la realización de espectáculos musicales, en locales cerrados debidamente acondicionados de conformidad con la reglamentación aplicable a los mismos.

- Equipamientos; se autorizan los siguientes siempre que se sitúen en Planta Baja (o Primera, cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas):

Academias y actividades de enseñanza no reglada.

Equipamientos culturales.

Locales de servicios socio-asistenciales.

Equipamientos religiosos.

Locales de actividades socio-políticas.

- Servicios de la administración pública; se autorizan en Planta Baja completa, o en Planta Primera completa cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas.

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:

IV

Posición de la Edificación:

Se conservarán las alineaciones exteriores e interiores.

- Condiciones Estéticas y Compositivas:

Toda actuación de carácter general de rehabilitación o reestructuración parcial o mayoritaria exigirá la adecuación de fachadas de acuerdo con las Condiciones Estéticas y Formales del Plan Especial.

Conservar la materialidad de la fachada a Magdalena y los elementos que la componen sin introducir variaciones en el diseño.

Conservar íntegramente la configuración de portal y escaleras, con todos sus elementos ornamentales.