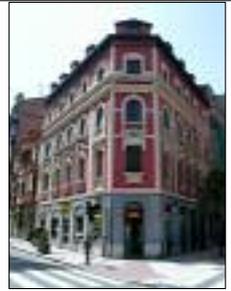


MANUEL PEDREGAL, 1 / ESQ. FRAY CEFERINO, 15

REFERENCIA: 212

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** MANUEL PEDREGAL, 1 / ESQ. FRAY CEFERINO, 15**Código Postal:** 33003**Direcciones:**

Manuel Pedregal, 1 | esq. Fray Ceferino, 15

Referencia Catastral: Urbana: 9056810**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase: Fecha desconocida.**

Autor: Desconocido.

Observaciones: Construcción de la edificación.

- Intervenciones**Intervención/Reforma: 1.914**

Autor Intervención: Benigno Rodríguez

Observaciones (Intervención): Se reforman los miradores.

Intervención/Reforma: 1.924

Autor Intervención: Benigno Rodríguez

Observaciones (Intervención): Se reforma la buhardilla.

Intervención/Reforma: Fecha indeterminada.

Autor Intervención: Desconocido.

Observaciones (Intervención): Se lleva a cabo la elevación del último piso mediante la apertura de cuatro mansardas en cada fachada y de una mayor en el chaflán, que no figuraban en el proyecto de reforma de 1924.

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

El edificio se encuentra deshabitado desde fechas recientes. No se aprecian deformaciones ni grietas que hagan prever su deterioro estructural.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

La fachada presenta un buen estado de conservación. Ha sido recientemente pintada y no presenta deterioros en las molduras decorativas, presentando un buen aspecto general, incluso en aquellas partes más expuestas a la intemperie.

Únicamente presenta una pequeña deficiencia puntual en la fachada a la calle Manuel Pedregal debida a un problema en las bajantes de los canalones.

Se aprecia igualmente un claro desplome en la clave de arco de una de las ventanas de la primera planta, que si bien es muy aparatoso parece que esta consolidado, no apreciándose ningún agrietamiento reciente.

Cubiertas. Conservación.

No se ha podido realizar una visita directa a la cubierta, y aunque su aspecto general es bueno, por tratarse de una cubierta antigua, y en un edificio sin uso en sus plantas superiores de suponer alguna deficiencia en su conservación.

Tanto el alero como los canalones, no presentan deficiencias a excepción de un problema en la bajante en la calle Manuel Pedregal.

Carpintería. Conservación.

El estado de las carpinterías es bueno, habiendo sido pintado recientemente al igual que toda la fachada. Si bien no es una carpintería de una gran calidad, el tratarse de ventanas protegida de la acción directa de los elementos ha favorecido su 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 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:

Residencia comunitaria en plantas baja y primera, o en régimen de edificio exclusivo.
Oficinas en cualquier situación.
Comercio en planta baja y primera, cuando integren un mismo local.
Hotelero en planta baja y primera, o en régimen de edificio exclusivo.
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.

Conservar y respetar los remates del edificio.

Respetar los revestimientos.

Respetar material y diseño de las carpinterías.

Eliminar cartel publicitario de "Tabacos" y restituir según normativa.

Conservar los paños alicatados en fachada.

Respetar la configuración formal de los elementos abuhardillados del bajo cubierta.

