

**SAN FRANCISCO, 4**

REFERENCIA: 531

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** SAN FRANCISCO, 4**Código Postal:** 33003**Dirección:** San Francisco, 4**Referencia Catastral:** Urbana: 9452014**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase: 1.915**

Autor: Julio Galán Carvajal

Observaciones: Proyecto y construcción de la edificación.

**Fase: 1.935**

Autor: Francisco Casariego / Joaquín Vaquero Palacios

Observaciones: Reconstrucción del edificio y del almacén situado en la parte trasera del solar, manteniendo la fachada delantera.

**- Intervenciones****Intervención/Reforma: 1.997**

Autor Intervención: José M. Pisa Menéndez

Observaciones (Intervención): Adecuación de pabellón posterior para centro cultural.

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

Se realiza un informe respecto a la estructura del edificio analizando elementos estructurales horizontales y verticales al detectarse numerosas y peligrosas fisuras en estos elementos, el cual concluye que todo lo especificado hasta aquí es indicativo de un deficiente estado de conservación de la estructura, presentando el hormigón unas condiciones inadecuadas para proteger las armaduras a largo plazo, existiendo lesiones relacionadas con el comportamiento mecánico de la estructura del edificio. Así mismo, es fácil suponer, un estado deficiente de conservación de las zapatas y demás elementos de cimentación del edificio, que posiblemente presentarán punzonamientos y fisuraciones, dado el estado ya indicado de otras zonas de estructura del edificio y la calidad y estado de conservación de la misma.

Por lo que, a la vista de todo lo aquí expuesto carece de los mínimos niveles de seguridad requeridos para poder disponer y utilizar dicho inmueble, debiendo extenderse el refuerzo a la totalidad de toda la estructura, ya que el conjunto de la misma no presenta condiciones ni de seguridad ni de uso suficientes, siendo difícil adecuar las plantas para cualquier tipo de uso.

**Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

La fachada principal presenta un buen estado de conservación, al igual que su fachada posterior debido a su reciente limpieza y pintado.

La fachada a patio de luces presente un regular estado de conservación y mantenimiento, debido principalmente a falta de mantenimiento.

**Cubiertas. Conservación.**

El estado de conservación parece ser bueno, dado un correcto mantenimiento.

**Carpintería. Conservación.**

La conservación no es mala, detectándose que parte esta siendo sustituida de la original manteniendo la tipología y forma, pero incorporando el doble acristalamiento, en las originales se detecta como la madera ante la falta de mantenimiento y la aplicación de una pintura adecuada, ha comenzado a dilatarse y agrietarse por la humedad, apreciándose como no ajustan correctamente, requiriendo un repaso para limpieza. Tiene un buen estado de mantenimiento de las rejera, que se está manifestando en la fachada.

**- 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:** No**Posee Catalogación:** Si**Instrumentos de Planeamiento Urbanístico Fecha de Publicación:**

Catálogo 2005.

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

Parcial 3 (P3)

**Obras Admisibles:**

Conservación y reparación

Restauración

Rehabilitación y reforma

Reestructuración parcial, mayoritaria o total

Ampliación

**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.  
Hotelería en planta semisótano, baja y primera, o en régimen de edificio exclusivo.  
Salas de reunión o espectáculos en planta baja y primera.

**Usos Prohibidos:**

Los restantes.

**4.- Normas Particulares según Nivel de Protección.**

**- Condiciones de la Edificación.**

**Parcela:**

Se prohíbe la segregación de parcelas

**Ocupación:**

Se aplicará el fondo edificable definido por la ordenanza de la manzana en que se ubique.

**Altura:**

B+V

**Posición de la Edificación:**

Se conservarán las alineaciones exteriores.

**- Condiciones Estéticas y Compositivas:**

Conservar la composición existente de los lienzos de fachada y huecos.

Respetar material y diseño de las carpinterías de los huecos exteriores de la fachada principal.

La adición de nuevas plantas se efectuará con criterios de integración compositiva y coherencia formal con la fachada actual.

Respetar el contraste cromático y textural, así como la combinación de materiales de la fachada principal.

Conservar las puertas exteriores del portal.

