

CABO NOVAL, 12

REFERENCIA: 90

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** CABO NOVAL, 12**Código Postal:** 33007**Dirección:** Cabo Noval, 12**Referencia Catastral:** Urbana: 9350005**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1.928**Autor:** Del Busto Delgado, Manuel**Observaciones:** Proyecto y construcción de la edificación.**- Intervenciones**

No se han definido Intervenciones.

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

El estado de conservación en lo que a estructura y sistemas portantes se refiere, parece bueno detectándose una larga grieta en el forjado del acceso principal.

No se aprecia ningún sistema de agotamiento o debilidad del sistema portante.

Se hace constar la perforación del muro de sótano para colocación de cajas de contadores, lo cual dado el espesor de los muros no parece preocupante.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

La fachada principal tiene un mal estado de conservación, detectándose como buena parte del enfoscado rugoso esta agrietado y la pintura ha saltado en numerosos lugares.

Se detecta como parte de las cargas de las medianerías interiores debido a la falta de pintura están saltando.

Es de destacar como él la composición uniforme y rítmica del chapado de mármol de planta baja es quebrado por algún local comercial, en busca de un lamentable contraste.

Las fachadas a patio de luces presente un mal estado de conservación y mantenimiento, principalmente por falta de limpieza, pintura y mantenimiento de instalaciones.

Cubiertas. Conservación.

El estado de conservación parece ser bueno, dado lo correcto de la solución adoptada, aunque falta mantenimiento, al detectarse la rotura de dos tejas en un borde, lo cual origina problemas de humedad por la fachada.

Carpintería. Conservación.

La conservación no es mala, detectándose que parte está 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 las hojas, requiriendo un repaso para limpieza, ajuste o incluso sustitución de alguna de ellas.

Dado el escaso mantenimiento de las rejería, presenta una evidente oxidación 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 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 planta baja y planta primera.

Comercio en planta baja.

Hotelero en régimen de edificio exclusivo.

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 existente de los lienzos de fachada y huecos.

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

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

Cualquier adecuación funcional de la cubierta exigirá el respeto de su geometría original.

Cualquier adecuación funcional de la distribución de las plantas, exigirá el respeto de su configuración original.

Conservar las puertas de acceso a las viviendas interiores del edificio.

Respetar la composición cromática interior de la caja de escaleras, de influencia Déco.

Respetar la configuración interior del portal, así como la combinación de sus revestimientos.

Conservar las puertas interiores del portal.

Conservar las puertas exteriores del portal.

