

FRUELA, 18

REFERENCIA: 226

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** FRUELA, 18**Código Postal:** 33007**Dirección:** Fruela, 18**Referencia Catastral:** Urbana: 9451016**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1935-1936

Autor: Manuel Bobes Díaz

Observaciones: Proyecto y construcción del edificio.

- 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 no detectándose grietas ni patologías importantes en este respecto.

Destacamos el lamentable estado de los revestimientos de la escalera.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

La fachada principal mantiene un adecuado estado de conservación, debido a estar adecuadamente pintado no hace mucho tiempo.

La fachada trasera a patio parece que presenta un mal estado de conservación y mantenimiento, principalmente por falta de limpieza y pintura, pudiendo percibir este estado en el patio de luces interior, donde el desprendimiento de carga por falta de mantenimiento es patente.

Cubiertas. Conservación.

El estado de conservación parece ser bueno, dado lo observado desde el exterior, desconociendo si se ha sometido a algún tipo de aislamiento.

Desconocemos el estado de las dos terrazas en cubierta, haciendo mención de la necesidad de un continuo mantenimiento de estas piezas, dado lo expuesto de su situación.

La chimenea ha perdido su capa de pintura, produciendo probablemente un problema de humedad

Carpintería. Conservación.

La conservación no es mala, manteniendo la existente, requiriendo un repaso para limpieza, ajuste o incluso sustitución de alguna de ellas.

Igualmente la rejería presenta buen estado, debiendo ser sometidas a una reciente revisión las de las terrazas del bajo cubierta, por lo expuesto de su situación, debería repararse el número metálico de la puerta del portal, así como un lijado y correcto barnizado de esta puerta, dado su decoloración.

- 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 3 (P3)

Obras Admisibles:

Conservación y reparación

Restauración

Rehabilitación y reforma

Reestructuración parcial, mayoritaria o total

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.

Hostelería en planta baja y primera cuando integren un mismo local.

Hotelero en régimen de edificio exclusivo.

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:

Edificación existente.

Posición de la Edificación:

Se conservarán las alineaciones exteriores.

- Condiciones Estéticas y Compositivas:

Respetar el contraste cromático y textural y la composición de la fachada exterior.

Conservar las carpinterías de los huecos de la fachada exterior.

Las intervenciones futuras en los bajos comerciales deberán garantizar la adecuada integración compositiva de huecos y materiales con el resto de la fachada.

Conservar el diseño de la rejería existente en la fachada exterior.

Conservar la puerta de acceso al portal.

