

ROSAL, 41

REFERENCIA: 495

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** ROSAL, 41**Código Postal:** 33009**Dirección:** Rosal, 41**Referencia Catastral:** Urbana: 9348010**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1.928**Autor:** Julio Galán Carvajal**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.

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

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

La fachada principal tiene un buen estado de conservación, debido a estar adecuadamente pintado no hace mucho tiempo, presentando no obstante algo deteriorada la pintura.

La planta trasera a patio no se ha podido examinar.

Cubiertas. Conservación.

El estado de conservación parece ser bueno, dado lo correcto de la solución adoptada y lo protegido de la cubierta por su escasa exposición, al estar entre dos edificaciones más altas.

Carpintería. Conservación.

La conservación no es mala, viéndose 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.

Las rejas presentan un buen estado de 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:** 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, ó en régimen de edificio exclusivo.

Oficinas en cualquier situación.

Comercio en planta baja y primera, ó en régimen de edificio exclusivo.

Hotelero en planta baja y primera, ó en régimen de edificio exclusivo.

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

Salas de reunión ó espectáculos en planta semisótano, 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+IV

Posición de la Edificación:

Se conservarán las alineaciones exteriores.

- Condiciones Estéticas y Compositivas:

La planta que se podrá añadir se retranqueará hasta la primera crujía de la edificación actual.

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

Respetar la configuración original de los huecos y accesos en planta baja.

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

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

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

