

CABO NOVAL, 4

REFERENCIA: 96

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** CABO NOVAL, 4**Código Postal:** 33007**Dirección:** Cabo Noval, 4**Referencia Catastral:** Urbana: 9450623**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase:** 1.923-1.924

Autor: Francisco Casariego

Observaciones: La construcción se inicia en 1.923 con la determinación de la alineación oficial de la calle, materializándose la edificación al año siguiente. En 1.924 se modifica la fachada añadiendo la buhardilla.

- 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 resto de vegetación y algo deteriorada la carga y pintura ya envejecida.

La planta trasera a patio no se ha podido examinar, pero dado que el edificio está abandonado es casi seguro presente un mal estado de conservación y mantenimiento.

Se puede apreciar debido a la diferente cota del edificio Cabo Noval 6 el muro medianero, la cual presenta un lamentable estado de conservación, con toda la pintura ya desaparecida, esta pared no presenta ninguna protección frente al agua de lluvia por lo que es más probable que presente notables problemas de humedad en su interior, y dado que la estructura horizontal parece ser de madera, el análisis no puede ser muy optimista.

Cubiertas. Conservación.

El estado de conservación parece sufrir un fuerte abandono por lo detectado desde la calle, siendo especialmente palpable en la medianería con Cabo Noval 6, y en el alero.

Los miradores que aparecen en fachada principal, disponen de una pequeña cubierta de teja cerámica árabe que no ha sido limpiada ni mantenida en mucho tiempo.

Carpintería. Conservación.

La conservación es bastante mala, viéndose cómo 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, ajuste o incluso sustitución de alguna de ellas.

- 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 2.005.

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 (R).

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:

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:

Conservar la configuración original de los lienzos de fachada y huecos.

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

Conservar las carpinterías de los huecos de la fachada exterior.

Conservar los miradores de fábrica superpuestos de planta hemioctogonal, rematados por un alero de amplio vuelo, conservándolo también.

Respetar geometría de cubierta, no pudiéndose modificar la apertura de huecos existente en el bajo cubierta.

Eliminar las actuales bajantes y reponerlas por otras en cobre o zinc.

Elementos Singulares:

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

