

**ROSAL, 2 / ESQ. FRUELA, 1**

REFERENCIA: 221

**- IDENTIFICACION****Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras**Nombre de la Ficha:** ROSAL, 2 / ESQ. FRUELA, 1**Código Postal:** 33007**Direcciones:**

Rosal, 2 | esq. Fruela, 1

**Referencia Catastral:** Urbana: 9450005**- CARACTERISTICAS HISTORICAS****- Fases Constructivas****Fase: Ca. 1887-1889**

Autor: Juan Miguel de la Guardia Ceinós

Observaciones: Proyecto y construcción del edificio.

**- Intervenciones****Intervención/Reforma: 1940**

Autor Intervención: Manuel Bobes Díaz

Observaciones (Intervención): La intervención corresponde al piso bajo

**Intervención/Reforma: 1997**

Autor Intervención: Helene Andugar Baron

Observaciones (Intervención): Reparación de tejado

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

No se ha realizado ningún mantenimiento, ni conservación estructural, dato que junto con su antigüedad y realización de obras con sótanos en edificaciones anexas hacen delicada esta estructura.

No pudiendo apreciar aparentemente ningún tipo de agotamiento ni debilidad del sistema portante.

Se hace especial mención para extremar la vigilancia en cualquier adecuación en los locales comerciales, dado los antecedentes de riesgo existente en este tipo de edificios.

Únicamente destacar que la estructura de la escalera si se encuentra algo vencida, lo que se traduce en la pérdida de horizontalidad de los descansillos.

**Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

Presenta distinto grado de conservación en función de las calles y por diversas causas, estando la fachada a la calle Fruela, con un correcto grado de conservación dado su antigüedad, no pudiendo decir lo mismo de la estrecha fachada a la calle Rosal, donde son patentes serios problemas, remarcándose grandes grietas, principalmente en las juntas del chapado de piedra, llegando a producir la rotura de grandes piedras adinteladas, este problema surge debido principalmente a la sustitución de la edificación antigua anexa, la cual como se menciona anteriormente y debido a la excavación de sótanos produjo corrimiento con resultado de grietas en el edificio Fruela 3 (actualmente en obra con vaciado de edificación), posiblemente este agrietamiento en la fachada de la calle Rosal ha finalizado al volver ha encontrar apoyo en la nueva edificación, pero con una inspección ocular no se puede dictaminar si estas grietas o el daño sufrido se puede considerar como finalizado.

En lo referente a la fachada trasera, dada la configuración del solar es mínima considerando la escasa conservación del edificio se supone sufre falta de mantenimiento y limpieza, con desprendimiento de cargas, como es habitual en los edificios de esta características.

De las grietas detectadas en la fachada principal de la calle Rosal, parece probable aunque imposible de constatar en esta inspección ocular, que el muro de carga perimetral y fachada posterior, hayan sufrido algún tipo de daño, imposible de evaluar.

**Cubiertas. Conservación.**

El estado de conservación parece ser bueno, dado lo correcto de la clásica solución adoptada informando el responsable de mantenimiento, de la inexistencia de problemas de humedad según comenta el encargado de la finca.

**Carpintería. Conservación.**

La conservación es bastante 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 y principalmente por la antigüedad, apreciándose como no ajustan correctamente, requiriendo un repaso para limpieza, ajuste, y, en su mayor parte, sustitución.

La rejería de los balcones debería ser sometida a lijado y un adecuado tratamiento.

**- 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 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.

Hostelería en planta baja y planta primera.

**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:**

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

Respetar la geometría de la cubierta existente, chimeneas y buhardillas.

Conservar las carpinterías de los huecos de las fachadas exteriores.

Conservar los balcones de rejería de la época, así como los que se encuentran en el elemento achaflanado de la esquina, con la peculiaridad de que están rematados en su parte inferior por unos paños o faldones de madera ornamentados, que se conservarán igualmente.

Eliminar los rótulos, carteles y toldos de los bajos comerciales y restituir según normativa.

Conservar las puertas interiores y exteriores de los portales, y las puertas de acceso a las viviendas.

Conservar en el interior la composición cromática, también de influencia deco, a bandas de colores amarillo- blanco, de la caja de escaleras.

Respetar la caja de escaleras.

Conservar la barandilla de la escalera interior del edificio.

Se prohíbe el uso de garaje-aparcamiento en el edificio.