

**1- DATOS IDENTIFICATIVOS**

1/2000

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



DIRECCIÓN Calle Milagro 15

DENOMINACIÓN --

REFERENCIA CATASTRAL 6029305 YJ2762G

DISTRITO 1- Ciutat Vella

CARTOGRAFÍA PGOU C-34

BARRIO 1.2 La Xerea

SUELO Urbano

PROTECCION ANTERIOR Nivel 2 - Protección Estructural

(RI1277) - PEPRI Seu-Xerea. AP 18/12/92. BOP 26/02/93

**2- DESCRIPCIÓN**

**PARCELA**

CONTEXTO Urbano - Centro histórico

OCUPACIÓN P. BAJA Total

IMPLANTACIÓN Entre medianeras

P. PISO Total

SUPERFICIE 114,45 m2

**EDIFICACIÓN**

TIPOLOGÍA Vivienda Burguesa

Nº ALTURAS 5(PB+E+2PP+BC)

AUTORÍA --

ÉPOCA 1850

SISTEMA VERTICAL Muros de carga de ladrillo macizo

CONSTRUCTIVO HORIZONTAL Vigas y viguetas de madera

CUBIERTA Inclinada a un agua

FACHADA Fachada de ladrillo con revoco sencillas decoraciones. Cuenta con zócalo de piedra

OBSERVACIONES En el momento de la realización de este catálogo la fachada se encuentra cubierta por una tela de protección, por lo que su estudio se encuentra condicionado por este motivo.



FOTOGRAFÍAS

**3- DESTINO Y USOS**

DESTINO Privado

USO ACTUAL Residencial

USO ACTUAL Residencial

P.BAJA

PROPUESTO Residencial y/o compatibles

P.PISOS

PROPUESTO Residencial y/o compatibles

**4- ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Pendiente de intervención

**5- PROTECCIÓN**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

**NORMATIVA PATRIMONIAL**

ENTORNO Incluido en el entorno de protección del BIC Iglesia de San Juan del Hospital

ÁREA ARQUEOLÓGICA Incluido en el Área de protección arqueológica de Ciutat Vella (AVA-1)



6- DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

VALORES

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="radio"/> HISTÓRICO</li> <li><input type="radio"/> CULTURAL</li> <li><input type="radio"/> PAISAJÍSTICO</li> <li><input checked="" type="radio"/> URBANÍSTICO             <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="radio"/> Define la trama urbana</li> <li><input type="radio"/> Articula la trama urbana</li> <li><input type="radio"/> Estructura la trama urbana</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="radio"/> ARQUITECTÓNICO             <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="radio"/> Fachada</li> <li><input checked="" type="radio"/> Cubierta</li> <li><input checked="" type="radio"/> Tipología</li> <li><input checked="" type="radio"/> Sistema constructivo</li> <li><input checked="" type="radio"/> Ocupación de parcela</li> <li><input checked="" type="radio"/> Altura de forjados</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="radio"/> Elementos decorativos</li> <li><input type="radio"/> Elementos singulares</li> <li><input checked="" type="radio"/> Patios</li> <li><input checked="" type="radio"/> Zaguán</li> <li><input checked="" type="radio"/> Escalera</li> <li><input type="radio"/> Jerarquización de volúmenes interiores</li> </ul> |
|---|---|---|

DESCRIPCIÓN

La edificación ocupa la totalidad de la parcela y tiene dos patios interiores a través de los que ventilan las estancias y locales. Consta de dos crujías paralelas a fachada con sistema estructural de elementos sustentantes verticales formados por muros de carga y machones y pilares de ladrillo y elementos sustentantes horizontales de vigas y viguetas de madera con revoltones revestidos de yeso.

Se trata de una edificación compuesta por planta baja más entresuelo, dos plantas piso y una planta bajo cubierta o desván. La cubierta del edificio es azotea inclinada a un agua con único faldón inclinado hacia la calle, pisable y revestida de material cerámico.

El acceso al edificio se encuentra en la planta baja, centrado en composición de la fachada. Desde la calle se accede al zaguán que sirve de distribuidor para acceso a la escalera común y para acceso a los locales de planta baja.

La escalera ocupa el centro de la planta y comunica verticalmente las plantas de planta baja a cubierta, es de tres tramos, con hueco central, tabicada o de bóveda de ladrillo con revestimiento cerámico y antepecho corrido de obra.

La planta baja se sitúa a nivel inferior de la cota de la calle. Los accesos a los locales de plantas baja se sitúan en el zaguán.

En la planta baja y entresuelo la distribución original parece que era de dos locales y la distribución de las plantas primera y segunda, de una vivienda por planta. Las estancias interiores ventilan a dos patios, uno de mayor entidad dispuesto detrás de la escalera. La planta bajo cubierta con acceso desde la escalera debió utilizarse como desván compartimentado en distintos trasteros.

La fachada responde al modelo de edificación vecinal clásica, con 5 ejes verticales de huecos organizados de manera simétrica a partir del eje central. La distribución y significación de las alturas es típicamente academicista, con un cuerpo inferior a modo de basamento formado por planta baja y entresuelo, dos plantas altas con una ligera jerarquización marcada por un vuelo mayor de los balcones de planta primera y una planta bajo cubierta con pequeños huecos rectangulares abiertos en la fachada. En el eje central se sitúa la portada de acceso al zaguán con dintel recto y óculo con rejería sobre el mismo; sus dimensiones ocupan el espacio de planta baja y entresuelo. En planta baja encontramos aberturas rectangulares que no llegan hasta suelo; en el entresuelo se abren huecos de mayor tamaño con barandillas de forja y en las dos plantas altas se combinan tres ejes verticales de huecos balconeros y dos ejes de ventanas rectangulares.

La fachada presenta un revoco continuo liso con escasa decoración reducida a sencillas impostas en relieve remarcando los forjados de las distintas plantas, una cornisa superior y un zócalo de piedra de baja altura. Como remate superior encontramos un antepecho de obra con alero de teja curva.

Históricamente el edificio estaba ligado en propiedad y edad constructiva a su medianera derecha (Casa de la Baronesa de Alacuás) de la que toma la antigua alineación y la altura y continuidad de su cornisa (aunque sin decoración).

La edificación se encuentra actualmente sin uso, y se aprecian problemas en la estructura del forjado de la planta bajo cubierta así como la posible presencia de xilófagos e incluso termitas que puedan afectar parte de la estructura de madera. Las instalaciones están totalmente obsoletas. Sin embargo, se considera que su estado es recuperable mediante intervención integral de rehabilitación con las condiciones que se expresan a continuación.

Equipo redactor

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

Fuente: La propiedad

ALZADOS 1/500

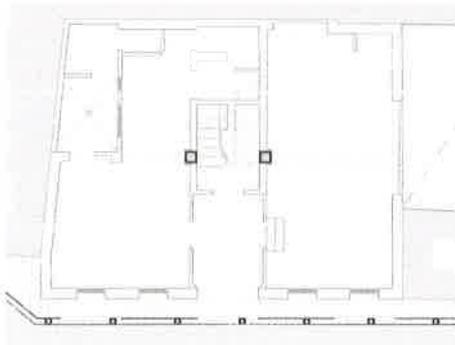


ALZADO CALLE MILAGRO

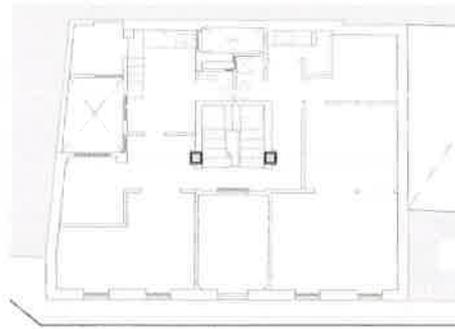


SECCIÓN

PLANTAS 1/250



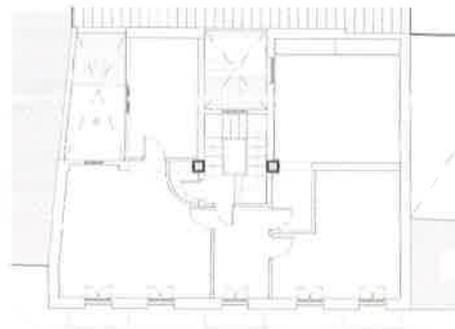
PLANTA BAJA



PLANTA ENTRESUELO



PLANTA TIPO



PLANTA BAJO CUBIERTA

7. NORMATIVA DE APLICACIÓN

CONDICIONES GENERALES

Normas Urbanísticas y de Protección del PEP EBIC 06/07.

CONDICIONES PARTICULARES

INTERVENCIONES PERMITIDAS

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <p><input checked="" type="radio"/> CONSERVACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="radio"/> Mantenimiento</li> <li><input checked="" type="radio"/> Consolidación</li> </ul> | <p><input checked="" type="radio"/> RESTAURACIÓN</p> | <p><input checked="" type="radio"/> REHABILITACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="radio"/> Modernización de las instalaciones</li> <li><input checked="" type="radio"/> Redistribución del espacio interior</li> <li><input checked="" type="radio"/> Reestructuración</li> <li><input checked="" type="radio"/> Demolición Parcial</li> </ul> |
|---|--|--|

CONDICIONES Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

- ELEMENTOS IMPROPIOS**  
Se deberán eliminar todos aquellos elementos que afecten a la lectura formal y tipológica del edificio, como instalaciones vistas o cuerpos o elementos añadidos con posterioridad a la construcción del edificio original que no presenten valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales. La identificación de los elementos impropios deberá realizarse con carácter previo a cualquier tipo de intervención. Se observan principalmente los siguientes elementos impropios: presencia de vegetación en cubierta; presencia de bajante de materiales plásticos en fachada, grafitis y pintados de reparaciones puntuales en planta baja
- REPOSICIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES**
- REFORMA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR**
- DEMOLICIONES**  
Se permitirá la demolición de aquellos elementos en los que se admite la reestructuración
- OBRAS DE PLANTA NUEVA**
- PARCELACIÓN**
- OTROS**
  - Fachada:  
Conservación y restauración.
  - Cubiertas:  
Conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración, permitiendo cambio y adaptación de materiales pero sin alterar su configuración exterior ni que el cambio trascienda a fachada o aleros.
  - Sistema estructural  
Conservación, restauración y rehabilitación general que suponen intervenciones de consolidación, reparación, refuerzo y sustitución de elementos de la estructura.  
En los forjados situados entre planta baja y planta entresuelo y el de planta segunda y planta bajo cubierta se permite la reestructuración consistente en apertura de huecos en forjado existente, con una superficie de hueco en planta que no supere el 40% de la superficie de forjado
  - Elementos comunes  
Pacios y escalera. Conservación, restauración y rehabilitación.  
Recuperación del sistema original de iluminación y ventilación de la escalera mediante lucernario cenital.  
La colocación del ascensor se realizará dotándolo del mayor tamaño posible y la mínima afeción a la estructura existente.
  - Unidades funcionales  
Conservación, restauración, rehabilitación con modernización, redistribución del espacio interior y reestructuración sin alterar los elementos que forman parte de la fachada, permitiendo la creación de nuevas unidades de uso.
  - Cuando el alcance y características de la intervención lo requiera, los proyectos arqueológicos a realizar en estos elementos incorporarán "estudios de arqueología o estratigrafía muraria" de sus paramentos para el estudio del origen, la construcción y la evolución del inmueble a lo largo de su dilatada historia.