

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BC-PI/PA 5628401

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

1/2000

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFIA AEREA



**DIRECCIÓN** Plaza Doctor Collado 3, Calle Pere Compte 1ac  
**DENOMINACIÓN** --  
**REFERENCIA CATASTRAL** 5628401 YJ2752H  
**DISTRITO** 1- Ciutat Vella **CARTOGRAFÍA PGOU** C-34  
**BARRIO** 1.5 El Mercat **SUELO** Urbano  
**PROTECCION ANTERIOR** Nivel 3 - Protección Arquitectónica.  
 (RI1278)-PEPRI Mercat. AP 19/02/93. BOP 19/05/93

FOTOGRAFIAS

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

**CONTEXTO** Urbano - Centro histórico **OCUPACIÓN P. BAJA** Total  
**IMPLANTACIÓN** En esquina **P. PISO** Total  
**SUPERFICIE** 41,03 m2

EDIFICACIÓN

**TIPOLOGÍA** Casa de Vecinos **Nº ALTURAS** 4(PB+3PP)  
**AUTORÍA** -- **ÉPOCA** 1ª mitad S.XVIII

**SISTEMA** VERTICAL Muros de carga de ladrillo macizo  
**CONSTRUCTIVO** HORIZONTAL Vigas y viguetas de madera  
**CUBIERTA** Inclínada a un agua  
**FACHADA** Fachada de ladrillo con revoco coloreado sin decoración  
**OBSERVACIONES** --



3- DESTINO Y USOS

**DESTINO** Privado  
**USO ACTUAL** Residencial y/o compatibles **USO ACTUAL** Residencial y/o compatibles  
**P.BAJA** **P.PISOS**  
**PROPUESTO** Residencial y/o compatibles **PROPUESTO** Residencial y/o compatibles

4- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Pendiente de intervención

5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

**NIVEL DE PROTECCIÓN** Espacios abovedados de

NORMATIVA PATRIMONIAL

**ENTORNO** Incluido en el entorno de protección del BIC Lonja de la Seda  
**ÁREA ARQUEOLÓGICA** Incluido en el Área de protección arqueológica de Ciutat Vella (AVA-1)



5. DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

VALORES

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input checked="" type="radio"/> HISTÓRICO                | <input checked="" type="radio"/> ARQUITECTÓNICO       | <input checked="" type="radio"/> Elementos decorativos       |
| <input type="radio"/> CULTURAL                            | <input checked="" type="radio"/> Fachada              | <input type="radio"/> Elementos singulares                   |
| <input checked="" type="radio"/> PAISAJÍSTICO             | <input checked="" type="radio"/> Cubierta             | <input type="radio"/> Patios                                 |
| <input checked="" type="radio"/> URBANÍSTICO              | <input type="radio"/> Tipología                       | <input type="radio"/> Zaguán                                 |
| <input type="radio"/> Define la trama urbana              | <input checked="" type="radio"/> Sistema constructivo | <input type="radio"/> Escalera                               |
| <input checked="" type="radio"/> Articula la trama urbana | <input type="radio"/> Ocupación de parcela            | <input type="radio"/> Jerarquización de volúmenes interiores |
| <input type="radio"/> Estructura la trama urbana          | <input checked="" type="radio"/> Altura de forjados   |  |

DESCRIPCIÓN

Edificio barroco en esquina de planta rectangular con planta baja y tres plantas piso. Fachada lisa sin molduras. Las rejas de los balcones son de forja con bajo balcón reticulado y tornapuntas de forja con azulejos coloreados. Cornisa con moldura sencilla. Fachada enlucida y pintada con colores terrosos. Sistema constructivo a base de muros de carga de fábrica de ladrillos y vigas y viguetas de madera. Huecos abocinados. Balcón corrido en esquina. Jerarquía entre plantas y balcones. Unido a la propiedad contigua (Plaza Dr. Collado nº2) en la primera planta. Acceso por comercial y escalera interior.

Extracto de: Inventario "Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Valencia". Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia

El estado actual de conservación de la edificación es malo, y el volumen es incompleto puesto que faltan las dos plantas superiores y la cubierta.

El edificio dispone de planta sótano, y la zona que recae a la calle Pere Compte es parte del elemento protegido conocido como "espacios abovedados de la calle Pere Compte". Se accede a estos espacios, de forma independiente desde la planta baja de los edificios sitos en plaza Doctor Collado números 2 y 3, y calle Pere Compte números 1a, 3, 5, 7 y 9. Estos edificios forman parte de la manzana que limita con esta calle. La relación de los espacios abovedados con cada uno de los edificios se representa en la descripción gráfica.

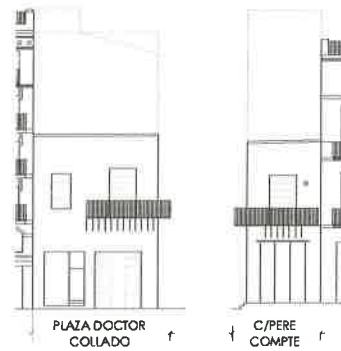
A continuación se incorpora la descripción de "Espacios abovedados de la calle Pere Compte", extraída de la Tesis Doctoral de Manuel Ramírez "Lonja de Valencia y su Conjunto Monumental".

"Del análisis constructivo de los sótanos se desprende que todos ellos se encuentran contruidos con dos naveas separadas por una línea de columnas centrales de fábrica de piedra caliza. La cubierta se lleva a cabo mediante bóvedas valdas muy rebajadas resueltas con una hoja de fábrica de ladrillo que servía de encofrado y posterior relleno por su trasdós con mortero de cal para el cual se utilizaron áridos rodados de diversos tamaños. Dichas bóvedas - sobre todo las del sótano que presenta un frente a la Plaza del Mercado- se encuentran muy erosionadas como consecuencia de la filtración del agua de lluvia, a causa de un defectuoso mantenimiento. Las bóvedas se atirantaron o reforzaron con barras metálicas y actualmente se encuentran totalmente oxidadas por lo que, como es obvio, han producido fisuraciones y desprendimientos de materiales del revestimiento de su intradós, de cierta importancia. Su trazado y, sobre todo, la alineación de sus columnas, denotan una cierta continuidad constructiva, solo interrumpida por el foso abovedado del Valladar. También la tipología de sus bóvedas, la naturaleza de los materiales empleados, así como sus soluciones constructivas delatan la simultaneidad en su construcción, tal vez exigida por la creación de la referida calle que discurre por su trasdós."

"Respecto a la disposición constructiva, el espacio abovedado de los dos primeros sótanos (más próximos a la plaza del Mercado) es totalmente irregular - sobre todo el segundo sótano- pues teniendo en cuenta que todas las bóvedas son de planta rectangular, las monteas similares, y sus luces irregulares, supone que unas bóvedas sean más rebajadas que otras, sin perjuicio del incongruente mal reparto de empujes y diferente comportamiento estructural de cada una de aquéllas. Sin embargo, lo contrario ocurre con los otros dos sótanos situados entre el Valladar y la plaza del Dr. Luís Collado, ya que existe mejor reparto de cargas como consecuencia directa de una mayor regularidad en su trazado; tanto es así, que el escaso espesor del muro que divide ambos sótanos, y la equidistante secuencia de las columnas denotan una separación algo artificial, y por lo tanto debe tratarse de una obra más reciente."

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ALZADOS 1/500



Estado actual del edificio. Volumen incompleto ya que faltan dos plantas y cubierta. Fuente: Equipo redactor

PLANTAS



Relación del edificio con los espacios abovedados de la calle Pere Compte. El alzado se corresponde con el edificio antes de su demolición parcial. Fuente: Proyecto de Reparcelación promovido por AUMSA



7. NORMATIVA DE APLICACIÓN

CONDICIONES GENERALES

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

CONDICIONES PARTICULARES

INTERVENCIÓNES 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 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: canalón y bajante de materiales plásticos en fachada; cegado de huecos en planta baja, grafitis y carteles adheridos en planta baja derivados del abandono del edificio
- REPOSICIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES
- REFORMA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- DEMOLICIONES
 

Las que derivan de la reestructuración
- OBRAS DE PLANTA NUEVA
- PARCELACIÓN
- OTROS
  1. "Espacios abovedados de la calle Pere Compte" NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL
 

Se permiten obras de conservación y restauración con modernización de instalaciones.

A los efectos de su puesta en uso tendrá consideración urbanística de planta semisótano. El régimen de uso pormenorizado se regula en el Art. 5.17 - Usos pormenorizados en los "Espacios abovedados de las Escaleras de la Lonja" de las NNUU del Plan.

La intervención de puesta en uso de estos espacios requerirá de un estudio arqueológico y arquitectónico que preferiblemente debería abordarse de forma conjunta para todo el espacio con el objetivo de reconocimiento del espacio original, solución constructiva y materiales, localización de accesos originales y detección de elementos impropios.

Para cualquier intervención se establecen los siguientes criterios mínimos:

    - Recuperación y restauración de los elementos que forman parte de su configuración original
    - Tratamiento diáfano del espacio que permita la visión global de cada una de las partes a ambos lados del valladar.
    - La incorporación de elementos de partición o distribución debe ser mínima, preferiblemente mediante elementos transparentes que no impidan la lectura unitaria de arcos y bóvedas.
    - Para conservar las características singulares de este espacio, las estancias destinadas a almacén, servicios sanitarios, cocinas y otros de estas características, deberán ubicarse en otras partes del edificio, la planta baja o resto de semisótano.
  2. La edificación " NIVEL DE PROTECCION AMBIENTAL"
 

Las intervenciones en la edificación se adecuarán a las condiciones generales siguientes:

    - Fachada:
 

Se permiten intervenciones de conservación, restauración y recuperación de su configuración original
    - Cubiertas:
 

Sólo se permiten intervenciones de conservación, restauración y rehabilitación general. En el caso de rehabilitación se permite cambio y adaptación de materiales existentes pero sin alterar su configuración exterior ni que el cambio trascienda a fachada o aleros.
    - Sistema estructural, Elementos comunes (tipología edificatoria) y Unidades funcionales (tipología unidad funcional):
 

Además de conservación, restauración, y rehabilitación general se admiten intervenciones de reestructuración sin alterar los elementos que forman parte de la fachada.
    - 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.

En particular, por resolución de la Ilma. Sra. Directora General de Patrimonio Cultural Valenciano de 12/05/2011 [V-717/10 (SSTT 0615 c.10)], está autorizado el "Proyecto Básico y de Ejecución del edificio de viviendas y locales comerciales de ARQUITECTURA SLP col. 9.500, promovido por AUMSA. La actuación es conjunta con el edificio Doctor Collado nº2, parcela con ref. catastral 56284-02.