

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BC-PI/PP 5628402

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

1/2000

PLANO DE SITUACIÓN

FOTOGRAFIA AEREA



DIRECCIÓN Plaza Dr. Collado 2

DENOMINACIÓN --

REFERENCIA CATASTRAL 5628402 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

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Centro histórico OCUPACIÓN P. BAJA Total

IMPLANTACIÓN Entre medianeras P. PISO Total

SUPERFICIE 60,09 m2

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Edificio de Viviendas Nº ALTURAS 6(PB+E+4PP)

AUTORÍA -- ÉPOCA 1890

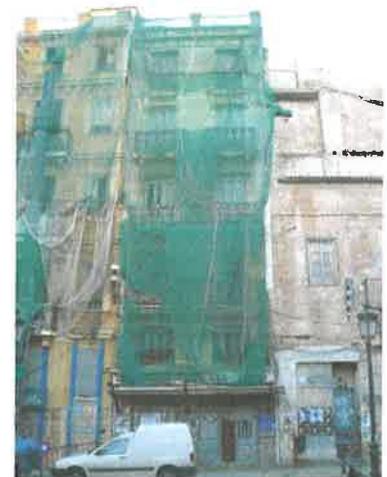
SISTEMA VERTICAL Muros de carga de ladrillo macizo

CONSTRUCTIVO HORIZONTAL Vigas y viguetas de madera

CUBIERTA Azotea plana o terraza

FACHADA Fachada de ladrillo con revoco y decoraciones de carácter clásico

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.



FOTOGRAFIAS

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)



6- 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 checked="" type="radio"/> Tipología | <input type="radio"/> Zaguán |
| <input checked="" type="radio"/> Define la trama urbana | <input checked="" type="radio"/> Sistema constructivo | <input type="radio"/> Escalera |
| <input type="radio"/> Articula la trama urbana | <input checked="" 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 entre medianeras de planta rectangular con planta baja, entresuelo y cuatro plantas piso. Además el inmueble cuenta con semisótano y sótano situados bajo la huella del edificio en planta y formando engalabernos que ocupan el subsuelo de las parcelas 5628401 y 5628411, a través de los cuales se accede a una parte del espacio conocido como "Espacios abovedados de la Calle Pere Compte", el cual forma parte del inmueble.

La fachada del edificio cuenta con una disposición de huecos simétrica, enmarcados con molduras y ordenados según dos ejes verticales paralelos. Se percibe una clara jerarquización de plantas distinguiéndose un cuerpo de basamento formado por planta baja y entresuelo, este último con huecos con arcos rebajados, tres plantas altas de similares características con huecos de dintel recto y balcones que abarcan los dos huecos de cada nivel, y una última planta con huecos de menor tamaño y balcones si apenas vuelo. La fachada cuenta con un revoco coloreado continuo con elementos decorativos de carácter clasico entre los que destacan las impostas que recorren toda la fachada diferenciando plantas, las molduras y rejería de los balcones, el recercado de los huecos y una remate superior formado por cornisa moldurada ocultando el canalón de cubierta.

El sistema estructural es a base de muros de carga y vigas y viguetas de madera. Decoración continua bajo cornisa, ménsulas bajo balcones. Huecos acarpnelados de obra y barandilla de forja. Jerarquización de balcones.

Presenta numerosos engalabernos en plantas bajo rasante y sobre rasante con los inmuebles colindantes.

Tal y como se ha indicado anteriormente, 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 1ac, 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 grafica.

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 naves separadas por una línea de columnas centrales de fábrica de piedra caliza. La cubierta se lleva a cabo mediante bóvedas vaídas 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. Luis 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."

Equipo redactor

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

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 aprecian principalmente los siguientes elementos impropios: alteración de huecos y revestimiento original en planta baja.

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.