

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

BC-PI/PP 5628411

**1- DATOS IDENTIFICATIVOS**

1/2000

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFIA AEREA



**DIRECCIÓN** Calle Pere Compte 5  
**DENOMINACIÓN** --  
**REFERENCIA CATASTRAL** 5628411 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** Entre medianeras **P. PISO Total**  
**SUPERFICIE** 169,65 m2

**EDIFICACIÓN**

**TIPOLOGÍA** Casa de Vecinos **Nº ALTURAS** 4(PB+3PP)  
**AUTORÍA** -- **ÉPOCA** 1992 (rehabilitación)

**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 coloreado, con recercado de huecos e impostas lisas marcando forjados

**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**

Rehabilitación parcial reciente

**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 y Santos Juanes

**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

(Pere Compte 3, 5, 7) Fachada con disposición de huecos simétrica, enmarcados con molduras y huecos abocinados. Los balcones tienen antepecho de forja con bajo balcón con reticulado de forja y azulejo con moldura inferior ocupando parcialmente el vuelo. Impostas simples o fajones que recorren cada una de las alturas diferenciando plantas. Las plantas están jerarquizadas. Cornisa moldurada. El edificio está entre medianeras con planta baja comercial y vivienda en plantas de piso, formando una unidad. Construcción a base de muros de fábrica de ladrillo y viguerío de madera de la época del barroco, retocado en el período de la academia.

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

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 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 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. 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."

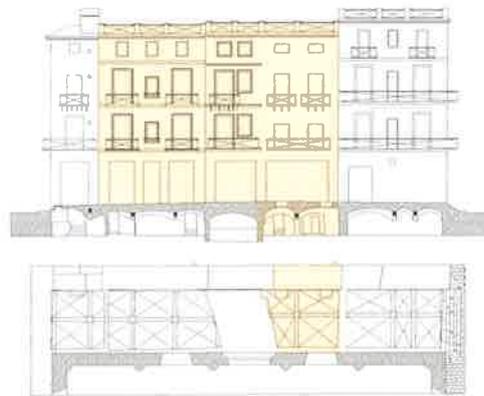
DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ALZADOS 1/400



Alzado actual. Fuente: Equipo Redactor

PLANTAS



Relación del edificio con los espacios abovedados de la calle Pere Compte. Fuente: Tesis Doctoral de Manuel Ramírez

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 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 type="radio"/> Reestructuración</li> <li><input 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: cartelería comercial inadecuada y toldos en planta baja; presencia de conductos y cajas de instalaciones sin tratamiento apropiado en fachada
- REPOSICIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES
- REFORMA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- DEMOLICIONES
- 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:  
Conservación y restauración.
  - Cubiertas:  
Conservación, restauración y rehabilitación 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, y refuerzo.
  - Elementos comunes  
Conservación, restauración y rehabilitación.
  - Unidades funcionales  
Conservación, restauración y rehabilitación con modernización y redistribución de espacio interior de la vivienda 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.