

ELEMENTOS CATALOGADOS (nueva 23/2014)

1.- Datos identificativos

- denominación: **EDIFICIO DE VIVIENDA Y LOCAL COMERCIAL**
("casa obrador")
- situación: **C/. Sombrerería, 7**
- época/fecha de construcción: **primera mitad del s.XIX**

2.- Descripción de sus características

- Edificio entre medianeras y en esquina, con fachadas recayentes a la calle Sombrerería y a la calle Vallanca.
- Se compone de un local comercial en planta baja con sótano, y tres plantas altas sin distribución (de un solo recinto por planta), destinadas originalmente a vivienda tipo "casa obrador". No existe zaguán, accediéndose a través del local comercial hasta una escalera (actualmente demolida) que comunica las plantas superiores.
- Fachada a calle Sombrerería con dos huecos por planta, uno de ellos destinado a iluminar la escalera (ventana). Impostas que recorren cada una de las plantas a la altura de los forjados. Balcones con barandillas de forja. Huecos abocinados. Fachada sobre pasaje en discontinuidad con propiedad colindante. Revestimiento con enfoscado y pintura.
- Fachada a calle Vallanca con un hueco por planta (ventana), en correspondencia con el recayente a calle Sombrerería, al igual que las impostas de los forjados.
- Sistema constructivo a base de muros de carga de fábrica de ladrillo, con vigas y viguetas de madera

3.- Uso y estado de conservación

- Interiormente, presenta un estado general de conservación muy bajo, existiendo graves patologías y deficiencias en distribución, incluso ausencia de escalera desde planta baja a planta segunda; todo ello agravado por la reducida superficie del solar.
- Exteriormente, presenta una degradación general de elementos y materiales de fachada y cubierta.
- El local comercial está en uso; la vivienda (plantas superiores) está desocupada.

4.- Grado de protección

Protección ambiental

5.- Condiciones particulares

- Opción 1. Agregación Funcional C de carácter Optativo

Agregación con parcelas ubicadas en c/. Vallanca 3, c/. Sombrerería 5, c/. Somberrería 7, Pl.Redonda 14 y Pl.Redonda 15. Observando, además de lo establecido en las Normas del P.E.C.P, la condición de conservar la estructura no afectada por la nueva escalera comunitaria mediante su saneado, consolidación o reposición.

- Opción 2. Régimen Especial con Subunidades funcionales

Asegurando, mediante planos de conjunto y acuerdo firmado por todos los propietarios de la Agregación Funcional C, que ninguna de las casas obrador quede aislada y sin posibilidad de construir una nueva escalera comunitaria ajena al ámbito espacial asociado a la planta baja de uso comercial.

El inmueble sito en la calle Somberrería 7 tiene la obligación de Agregarse Funcionalmente al menos con el inmueble sito en la calle Somberrería 5 para, mediante una rehabilitación conjunta, obtener un acceso independiente de los locales comerciales y viviendas que cumplan los parámetros mínimos de habitabilidad.

Se permite reestructuración integral que puede suponer vaciado total del edificio con mantenimiento total o parcial de la fachada. Esta reestructuración debe encaminarse a favorecer la integración con el inmueble de Somberrería 5.

- Fachadas: Reestructuración y adecuación preservando la proporción de los huecos y su conformación. Se mantendrá la identificación personalizada de la volumetría y características de las dos fachadas, donde debe reutilizarse la rejería y cerámica de los balcones, una vez igualados los forjados y alturas totales de cornisa con las existentes en Somberrería 5 y mantenerse el chaflán curvo (cubillo) de la esquina a la calle Vallanca. Se preservará o reproducirá el revestimiento exterior.

- Elementos estructurales: Se permite reestructuración y adecuación de los niveles de los forjados existentes a los del edificio colindante (Somberrería 5)

- Cubiertas: Adecuación de salida a cubierta de nueva escalera común, según documentación del P.E.C.P. en su caso.

- Elementos comunes y unidades funcionales: Se permite reestructuración

-Uso propuesto: residencial plurifamiliar compatible con terciario y otras actividades, según normativa del P.E.C.P. Dominio privado.

PLAN ESPECIAL DE CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DE LA PLAÇA REDONA

