

ELEMENTOS CATALOGADOS (nueva 21/2014)

1.- Datos identificativos

- denominación:
EDIFICIO DE VIVIENDA Y LOCAL COMERCIAL
("casa obrador con acceso doble")
- situación:
C/ Vallanca 1, Plaza Redonda 13
- época/fecha de construcción:
Primera mitad del s.XIX
(VTIM arqtes., rehabilitación integral de fachada a Plaza Redonda, cubiertas e instalaciones urbanas, 2007-2012)

2.- Descripción de sus características

- Edificio entre medianeras, con fachada principal recayente a la Plaza Redonda. Su fachada posterior permite el acceso al interior de esta plaza a través de un singular pasaje (bóveda de cañón con lunetos), compartido con tres parcelas colindantes (Vallanca 1/Plaza Redonda 13, c/ Vallanca 2/Sombrerería 9/Plaza Redonda 11, y Plaza Redonda 12).
- Consta de un local comercial en planta baja con altillo y sótano, y tres plantas altas, destinadas originalmente a vivienda unifamiliar tipo "casa obrador". A la escalera comunitaria se accede directamente desde la calle/pasaje Vallanca y también desde el interior del local comercial.
- Cubierta superior y fachada a Plaza Redonda rehabilitadas integralmente entre 2007 y 2010. Tiene un hueco por planta, excepto en la planta primera, en la que dispone de dos al ampliar la superficie sobre la mitad del pasaje. Balcón corrido (en continuidad con toda la plaza) en plantas primera y segunda, y nuevo hueco de proporción vertical con antepecho metálico individual en planta tercera. Mantiene engalabernos históricos con Vallanca 3 (plantas 2 y 3 en la zona del pasaje). Barandillas con barrotillos y puntas de flecha de forja. Nuevo antepecho corrido de remate superior con canalón oculto y alero de teja. Revestimiento exterior con morteros y pinturas especiales de color ocre.
- Fachada a calle Vallanca (pasaje de acceso a la Plaza Redonda) restringida únicamente a la planta baja y altillo, con huecos correspondientes al acceso a la escalera y al local comercial.
- Sistema constructivo a base de pórticos de pilares de ladrillo, con vigas y viguetas de madera y muros portantes.

3.- Uso y estado de conservación

- Interiormente, presenta un estado general de conservación aceptable con deficiencias puntuales de mantenimiento y habitabilidad.
- El local comercial está en uso (fabricación y venta de cerámica valenciana). Las plantas superiores se utilizan como ampliación y almacenes del local. Conexiones a instalaciones urbanas renovadas.

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/ Sombrerería 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 Actuación individual

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 calle Vallanca 1, Plaza Redonda 13, no tiene la obligación de agregarse funcionalmente con ninguna otra parcela, pero podrá hacerlo de manera optativa siempre y cuando se cumplan las agregaciones funcionales de las subunidades definidas en el Grupo C.

Protección arquitectónica (planta, sección, peldaño y acabados) de la caja de escalera existente, incluso el acceso al sótano; con modificación del tramo achaflanado del tabique donde se sitúa el inicio de la escalera comunitaria para ampliar el espacio previo a los primeros escalones. Saneado, consolidación o reposición de las estructuras interiores. Renovación y actualización de las instalaciones interiores.

- **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 PLAZA REDONA

