

## ELEMENTOS CATALOGADOS (nueva 22/2014)

### 1.- Datos identificativos

- denominación:  
**EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL**
- situación:  
**C/. Vallanca, 3**
- época/fecha de construcción:  
**Primera mitad del s.XIX**  
(VTIM arqtes., rehabilitación integral de fachadas a Plaza Redonda y calle Vallanca, cubiertas e instalaciones urbanas, 2007-2012; En Sala arquitectos SLP, consolidación estructural y saneado integral de cubierta y fachada a calle Vallanca, 2010-2014)

### 2.- Descripción de sus características

- Edificio entre medianeras, con fachadas recayentes a la calle Vallanca y parcialmente a la Plaza Redonda. Permite el acceso al interior de la Plaza Redonda a través de un singular pasaje (bóveda de cañón con lunetos), compartido con las propiedades colindantes (C/.Vallanca 1/Plaza Redonda 13, Plaza Redonda nº12 y Vallanca 2/Sombrerería 9/Plaza Redonda 11).
- Consta de un local comercial en planta baja con altillo, tres plantas altas, destinadas originalmente a viviendas plurifamiliares, y un porche bajo cubierta. A la nueva escalera comunitaria (que sustituye a una anterior) se accede directamente desde la calle/pasaje Vallanca.
- Cubierta superior y fachada a Plaza Redonda rehabilitadas integralmente entre 2007 y 2010. Mantiene engalabernos históricos con Vallanca 1 (plantas 2 y 3 en la zona del pasaje). En ellos sitúa un hueco por planta, con balcón corrido (en continuidad con toda la plaza) en planta segunda, y nuevo hueco de proporción vertical con antepecho metálico individual en planta tercera. 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 3, rehabilitada integralmente entre 2010 y 2014, dispone de un hueco por planta, formando unidad los correspondientes a la planta baja y altillo. Los superiores carecen de molduras y tienen balcones con barandillas de forja y pavimentos cerámicos. Mantiene una sencilla imposta en la planta tercera a la altura del forjado. Remate superior con barandilla de forja a modo de antepecho de la cubierta. Revestimiento exterior con morteros y pintura al silicato de color amarillo/anaranjado. Fachada sobre el pasaje/calle Vallanca, rehabilitada integralmente entre 2007 y 2010, dispone de un hueco por planta y tratamiento general idéntico a la fachada recayente a la Plaza Redonda. En este pasaje se encuentran los accesos al local comercial y a la nueva escalera comunitaria del edificio.
- Sistema constructivo a base de pórticos de pilares de ladrillo, con forjados tradicionales reforzados con hormigón aligerado y muros portantes consolidados con morteros de alta resistencia.

### 3.- Uso y estado de conservación

- Interiormente, tras las obras de consolidación, presenta un estado general de conservación estructural muy bueno.
- El local comercial, planta baja y altillo, está en uso (bar/restaurante). Las plantas superiores están diáfanas y sin uso en la actualidad.
- Conexiones a instalaciones urbanas totalmente renovadas.

### 4.- Grado de protección: Protección Parcial

### 5.- Condiciones particulares

- **Opción 1. Agregación Funcional C de carácter Optativo**  
Agregación con parcelas ubicadas en c/. Vallanca 1, 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 3, 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 y constructiva de la nueva caja de escalera, incluso el acceso al porche y a la cubierta transitable.

Renovación y actualización de las instalaciones interiores.

- **Uso propuesto:** residencial plurifamiliar o familiar 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

