

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BC-PA 5829108

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

1/2000

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



FOTOGRAFÍAS

**DIRECCIÓN** Plaza de la Reina 6, Plaza Santa Catalina 13ac  
**DENOMINACIÓN** --  
**REFERENCIA CATASTRAL** 5829108 YJ2752H  
**DISTRITO** 1- Ciutat Vella **CARTOGRAFÍA PGOU** C-34  
**BARRIO** 1.1 La Seu **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** En esquina **P. PISO** Total  
**SUPERFICIE** 30,07 m2

EDIFICACIÓN

**TIPOLOGÍA** Casa Obrador **Nº ALTURAS** 4  
**AUTORÍA** -- **ÉPOCA** 1920

**SISTEMA CONSTRUCTIVO** VERTICAL Muros de carga de ladrillo macizo  
 HORIZONTAL Vigas y viguetas de madera

**CUBIERTA** Inclinada a dos aguas  
**FACHADA** Fachada en esquina enfoscada y pintada.

**OBSERVACIONES** --

3- DESTINO Y USOS

**DESTINO** Privado

<b>USO P.BAJA</b>	<b>ACTUAL</b> Terciario	<b>USO P.PISOS</b>	<b>ACTUAL</b> Residencial
	<b>PROPUESTO</b> Residencial y/o compatibles		<b>PROPUESTO</b> Residencial y/o compatibles

4- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Rehabilitación parcial reciente

5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

NORMATIVA PATRIMONIAL

**ENTORNO** Incluido en los entornos de protección de los BICs Templo y Torre de Santa Catalina e Iglesia Catedral Basílica Metropolitana de Santa María de Valencia

**ÁREA ARQUEOLÓGICA** Incluido en el Área de protección arqueológica de Ciutat Vella (AVA-1)



6 DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

VALORES

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="radio"/> HISTÓRICO</li> <li><input type="radio"/> CULTURAL</li> <li><input checked="" type="radio"/> PAISAJÍSTICO</li> <li><input checked="" type="radio"/> URBANÍSTICO             <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Define la trama urbana</li> <li><input checked="" type="radio"/> Articula la trama urbana</li> <li><input type="radio"/> Estructura la trama urbana</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="radio"/> ARQUITECTÓNICO             <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="radio"/> Fachada</li> <li><input checked="" type="radio"/> Cubierta</li> <li><input checked="" type="radio"/> Tipología</li> <li><input checked="" type="radio"/> Sistema constructivo</li> <li><input checked="" type="radio"/> Ocupación de parcela</li> <li><input checked="" type="radio"/> Altura de forjados</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Elementos decorativos</li> <li><input type="radio"/> Elementos singulares</li> <li><input type="radio"/> Patios</li> <li><input type="radio"/> Zaguán</li> <li><input type="radio"/> Escalera</li> <li><input type="radio"/> Jerarquización de volúmenes interiores</li> </ul> |
|--|---|---|

DESCRIPCIÓN

Edificio en esquina de cinco plantas recayente a las plazas Santa Catalina y de la Reina. Fachada enfoscada y pintada con tres vanos por planta recayentes a la plaza de la Reina y uno a la plaza Santa Catalina. La planta baja está dedicada íntegramente a terciario, reminiscencia de las viviendas-obrador. Las plantas superiores, dedicadas a viviendas tienen los vanos de las plantas segunda a cuarta con marcada directriz vertical, estando vinculados los de planta segunda a antepechos metálicos, los de tercera a balcones corridos y los de cuarta a balcones individuales. Los vanos de planta quinta son ventanas cuadradas de pequeño tamaño. Una cornisa moldurada continua y un antepecho macizo, con un remate triangular sobre el vano central de la plaza recayente a la plaza de la Reina, coronan la fachada. Cubierta inclinada de teja cerámica.

Parcela regular rectangular.

Equipo Redactor

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

Equipo Redactor

ALZADOS 1/500



PLAZA DE LA REINA  
PLAZA SANTA CATALINA

Equipo Redactor

PLANTAS

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: presencia de conductos y cajas de instalaciones sin tratamiento apropiado en fachada; presencia de toldos y elementos publicitarios inadecuados de local comercial
- REPOSICIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES
- REFORMA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- DEMOLICIONES
- OBRAS DE PLANTA NUEVA
- PARCELACIÓN
- OTROS
  - Fachada:
 

Solo se permiten intervenciones de conservación y restauración.
  - Cubiertas:
 

Solo 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.
  - Elementos comunes (tipología edificatoria)
 

Además de conservación, restauración, y rehabilitación general se admiten intervenciones de reestructuración sobre la escalera, patio, acceso y zaguán, y cuerpo de salida a cubierta. La adecuación de la salida a cubierta por cambio de los "elementos comunes" cumplirá las siguientes condiciones:

Se admite un solo cuerpo de formas geométricas puras, cuyo volumen emergente será el mínimo técnicamente necesario, en altura (máx. 3.30m) y superficie, debiendo recurrir a la solución técnica que implique un menor volumen previo. El tratamiento del cerramiento emergente será de paramentos lisos revestidos de mortero y pintura, con aperturas mínimas para ventilación (altura máx. 0.30m) y cubierta inclinada traslúcida y/o ligera, oculta por los paramentos verticales.
  - Sistema estructural
 

Además de conservación, restauración, rehabilitación general se admite la reestructuración de los elementos de la estructura directamente vinculados a los "elementos comunes" que sean modificados, debiendo conservar el sistema estructural no afectado por la reestructuración mediante su saneado, consolidación o refuerzo.
  - Unidades funcionales (tipología unidad funcional)
 

Se permite conservación, restauración, rehabilitación general y reestructuración del espacio interior sin alterar los elementos que forman parte de la fachada.
  - Agregación funcional
 

Por tratarse de tipología "Casa Obrador" se permite la agregación funcional con parcelas colindantes siempre que la intervención a realizar cumpla con las condiciones que se establecen en las Normas de este Plan y con la condición de conservar la estructura no afectada por la modificación de los elementos comunes. La agregación deberá contar con informe favorable de la Comisión de Patrimonio del Ayuntamiento.
  - Demoliciones
 

Solo se permiten las que derivan de la reestructuración de los "elementos comunes"
  - Respecto de condiciones de agregación en obras de rehabilitación de edificios protegidos de "tipología casa obrador" se cumplirán las determinaciones de las N. Urbanísticas y de Protección del PEP-EBIC 06-07 contenidas en Título III. Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos. Régimen de Protección. Capítulo segundo.
  - 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.