

MODIFICACIÓN PEPRi SEU – XEREA
--DOCUMENTO REFUNDIDO--

EDIFICIO TRINITARIOS N° 4

Septiembre de 2005

1682

ÍNDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. **Ámbito de la actuación**
- 1.2. **Características de la edificación objeto de la modificación**
 - 1.2.1. **Tipología funcional**
 - 1.2.2. **Tipología estructural**
 - 1.2.3. **Tipología constructiva**
 - 1.2.4. **Estado de conservación**

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUAL APLICABLE AL EDIFICIO

3. ACTUACIONES ANTERIORES

II. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL ESTADO ORIGINARIO DEL EDIFICIO

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PEPRi EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

2. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE UNA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

- 2.1. **Iniciativa de la modificación de planeamiento**
- 2.2. **Tramitación de la modificación**
- 2.3. **Reglas generales aplicables a las modificaciones puntuales de planeamiento**

3. APROXIMACIÓN A LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN, OBJETIVOS, MÉTODOS Y COMPROMISOS

4. JERARQUIZACIÓN DE ESPACIOS INTERIORES

5. ORDENANZA GRÁFICA

IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. PLANOS DE ESTADO ACTUAL

A010 - Planta Baja y Primera

A011 - Planta Segunda y Tercera

A012 - Planta Bajo Cubierta y Cubiertas

A025 - Sección longitudinal

A026 - Secciones transversales

A050 - Alzado c/ Trinitarios y Plaza Conde del Real

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

A110 - Planta Baja y Primera

A111 - Planta Segunda y Tercera

A112 - Planta Bajo Cubierta y Cubiertas

A125 - Sección longitudinal

A126 - Secciones transversales

A150 - Alzado c/ Trinitarios y Plaza Conde del Real

A200 - Axonometría

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

Se plantea la modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio La Seu-Xerea (en adelante, el "PEPRI") del término municipal de Valencia, que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario del Exmo. Ayuntamiento de Valencia en sesión celebrada el 18 de diciembre de 1992, y más concretamente del nivel de protección atribuido por éste a la edificación sita en la calle Trinitarios, nº 4, en esquina con la Plaza Conde del Real.

1.2 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El edificio sito en la Calle Trinitarios, nº 4 de Valencia, fue construido hacia el año 1.870. De acuerdo con la documentación obrante en el Servicio de Patrimonio y Archivo del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, se trata de una edificación en esquina de carácter residencial-burgués, sobre solar cuadrangular. El acceso se realiza por la Calle Trinitarios, con la altura de la planta baja.

Siguiendo la misma base documental, el edificio es de una implantación postacadémica, compuesta a base de ejes de balcones sobre fachada lisa y con separación de plantas por señalamiento de las mismas mediante impostas molduradas. Los balcones son de obra con baranda de fundición y presentan un recercado sencillo con arquitrabe ligeramente resaltado. En la planta baja, sobre zócalo de piedra, ventanas en correspondencia con los ejes de los balcones, de dintel curvo.

1.2.1 TIPOLOGÍA FUNCIONAL

El edificio, en su estado actual, se organiza en cuatro niveles principales a los que se añade el espacio aprovechable bajo cubierta.

La planta baja está ocupada por un pequeño local con acceso propio -no original- y por un zaguán que da paso a dos accesos distintos con dos escaleras; una de ellas –ubicada al fondo del edificio, junto a la pared medianera- lleva hasta la primera planta, mientras que la otra escalera –en posición central- conduce a las plantas segunda, tercera, bajo cubierta y azotea. Las escaleras no cuentan con iluminación ni ventilación natural.

La planta primera, como se ha mencionado, posee acceso independiente a través de escalera propia. Esta planta se configura en base a salas en enfilada en la fachada principal y espacios de servicio junto a la medianera.

Las plantas segunda y tercera están ocupadas por cuatro viviendas, a razón de dos por planta. Constan de salas principales en fachada y estancias secundarias al interior sin iluminación ni ventilación directas.

Las cocinas se sitúan junto a la medianera, ventiladas por un pequeño respiradero de 1.90x1.20 metros. El espacio bajo cubierta está ocupado por cuatro trasteros.

1.2.2 TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL

La estructura del edificio está formada por forjados de vigueta de madera y revoltón cerámico sobre vigas de madera y muros y pilares de ladrillo manual recibido con mortero.

Las viguetas están colocadas perpendicularmente a la fachada recayente a la calle Trinitarios, de tal modo que definen dos crujías paralelas a dicha fachada, con una línea de apoyo intermedia formada por pilares de ladrillo y viga de madera y dos líneas de apoyo extremas consistentes en los muros de fachada y medianera.

La escalera central cuenta con una caja mural propia que la sustenta y contribuye a la estabilidad del edificio frente a los esfuerzos horizontales, gracias a la rigidez que aporta una forma espacial trabada.

1.2.3 TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

El edificio, como se ha mencionado arriba, está construido a base de muros de fábrica de ladrillo manual recibido con mortero y forjados con viguería de madera y revoltón cerámico.

Los forjados quedan ocultos por techos de escayola –con moldurados diversos de escasa calidad decorativa- sustentados por cañizo clavado a la viguería, de tal modo que el sistema constructivo no tiene presencia en la definición espacial del edificio.

La cubierta está formada por la combinación de dos tipologías. La mayor parte de ella es inclinada, formada por viguetas de madera inclinadas (perpendiculares a fachada), rastreles horizontales también de madera, bardo cerámico y acabado con teja árabe. Una parte menor de la cubierta responde a la tipología de azotea pisable acabada con rasilla catalana, que en la actualidad se encuentra reforzada por una capa de pintura impermeabilizante.

Los tabiques son de ladrillo hueco de cuatro centímetros, enlucidos de yeso y pintados, o bien, alicatados en cocinas y baños. Los pavimentos, de gres, son de colocación reciente y baja calidad.

Tanto la carpintería exterior como la interior son de madera pintada y vidrio de opacidades diversas. La puerta de acceso al local de planta baja, formada por perfiles y chapas de hierro pintado, es una desafortunada actuación reciente.

1.2.4 ESTADO DE CONSERVACIÓN

El estado de conservación del edificio es deficiente tanto en la estructura horizontal (forjados y vigas) como en la vertical. Cualquier actuación sobre el edificio requerirá rehacer la primera y reforzar la segunda.

La estabilidad de la fachada del edificio es dudosa, por lo que será necesaria la realización urgente de un zuncho de atado en su coronación.

Algunos de los balcones están en ruina deben ser apuntalados. La escalera interior está bastante deteriorada, por lo que es difícil su conservación.

La madera de la vigería presenta un estado que hace imposible su reutilización. Las instalaciones, tanto de agua como de electricidad, están obsoletas. La carpintería exterior ha perdido estanqueidad, tanto al aire como al agua.

La cubierta presenta los mismos problemas de conservación que el resto de forjados.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUAL APLICABLE AL EDIFICIO

El PEPRI contiene entre sus determinaciones un Catálogo y la clasificación del patrimonio arquitectónico protegido, en el que se determinan los elementos construidos, sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a que se adscriben.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.6 de las Normas Urbanísticas del PEPRI, el nivel de protección es el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometido un inmueble, y en consecuencia, la clase de obras que se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección de cada edificio se establece en el Catálogo, atendiendo, prioritariamente a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenten las edificaciones.

Para el edificio objeto de esta modificación, calle Trinitarios nº 4, el Catálogo que forma parte del PEPRi, establece un Nivel de Protección 2, o nivel de protección estructural.

La inclusión en dicho nivel se justifica de forma genérica en el artículo 6.6.b), que dispone:

“Se incluyen en este nivel las construcciones que por su valor histórico o artístico deben ser conservadas al menos parcialmente, o aquellas donde se da la presencia de peculiaridades constructivas físicas de difícil o muy costosa reproducción. En estos edificios se preservarán los elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.”

Las obras e intervenciones en las edificaciones sujetas a este régimen de protección se limitan a las recogidas en el artículo 6.9.C.b), esto es rehabilitación, subgrupo reforma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.11 de las Normas.

En atención al contenido de éste último, en los elementos sujetos al nivel de protección 2, se permiten las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica: espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de los espacios interiores, escaleras principales, zaguanes, fachadas, muros y elementos portantes y demás elementos propios.

Además, en su párrafo tercero, el artículo anterior añade que deberán preservarse todos los elementos singulares que, en su caso, especifique el catálogo. Para la edificación objeto de esta modificación no se ha establecido en el catálogo preservación específica de ningún elemento singular, lo que hace presumir la inexistencia de éstos.

3. ACTUACIONES ANTERIORES

3.1. LICENCIA DE OBRAS

El Ayuntamiento de Valencia, previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura y Educación de fecha 25 de abril de 2002, resuelve en fecha 30 de mayo de 2002 conceder licencia a D^a Robertina Marangoni Calatrava para realización de obras en el inmueble sito en c/ Trinitarios nº 4 de Valencia, con el siguiente objeto:

“Rehabilitación de edificio, conservando las fachadas, eliminando elementos impropios. Reordenación de volúmenes de cubierta. Modificación parcial de escalera. Instalación de ascensor. Sustitución de patio de luces. Reforma o modernización de locales en planta baja y primera para oficinas y de planta 2^a, 3^a y desván para viviendas. Resultando un local de oficinas en planta baja y 1^a, una vivienda en planta 2^a y una vivienda (dúplex) en plantas 3^a y desván. Todo ello desarrollando la documentación técnica aportada en fecha 21 de marzo y 29 de abril de 2002”

De acuerdo con el contenido de esta licencia, se inician las obras por parte del promotor, si bien, durante la ejecución de las mismas se ve obligado a modificar el proyecto de rehabilitación del edificio.

3.2. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Con el comienzo de las obras se toma conciencia de la realidad del estado de conservación del edificio, en especial de sus elementos estructurales y de comunicación. Si bien la estructura vertical (fachadas y muros de carga interiores) se puede salvar, se hace imprescindible la sustitución de la estructura horizontal (forjados y vigas). Durante la operación de desmontaje de los forjados se demuestra que resulta imposible el mantenimiento de la escalera, no sólo por sus condiciones estructurales sino, además, por resultar incompatible con el cumplimiento de la normativa vigente de Condiciones de Protección contra Incendios y con la norma de Habitabilidad y Diseño de viviendas en la Comunidad Valenciana.

Además, la citada escalera tiene un carácter secundario frente a la escalera principal, que da acceso a la planta primera, habiendo sufrido modificaciones sucesivas en los últimos años. Su diseño carece de valor patrimonial, como se aprecia en la documentación fotográfica. Es por ello que la reconstrucción de la escalera en las mismas condiciones en las que se encontraba no parece la solución más racional.

Igualmente y debido a la introducción de las modificaciones derivadas del diseño interior de la edificación, y al objeto de viabilizar una mejor solución para la ventilación e iluminación interior del edificio, se estima necesaria la sustitución de la solución de cubierta actual por una nueva que introduce un lucernario, que a su vez integra los elementos técnicos que deben ser ubicados en la misma, impidiendo con ello su visión exterior. Esta solución, absolutamente respetuosa con las características originarias del edificio, no supone incremento de edificabilidad, y contribuye a la habitabilidad del edificio.

3.3. INFORME FAVORABLE DE CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I ESPORT

La Consellería de Cultura, Educación y Deporte, con fecha 14 de diciembre de 2004, a la vista del nuevo proyecto de intervención que se propone y de la propuesta de modificación del PEPRI que conlleva, y en respuesta a la consulta previa realizada por la sección de Planeamiento y Gestión del Ayuntamiento de Valencia, informa favorablemente a efectos patrimoniales, la modificación propuesta para el edificio sito en calle Trinitarios nº4.

II. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL ESTADO ORIGINAL DEL EDIFICIO



1. Vista general del edificio



2. Estado de los balcones



3. Acceso impropio a eliminar



4. Acceso principal. Puerta a restaurar



5. Acceso principal. Vista desde el zaguán



6. Zaguán. Acceso y puerta lateral.



7. Zaguán. Techo de escayola pintada en blanco



8. Zaguán. Mampara de madera y vidrio de acceso a escaleras



9. Zaguán. Vista del arranque de las escaleras



10 y 11. Arranque de escalera a viviendas



12. Estancias principales



13. Estancias



14. Estancias



15. Acceso a vivienda



16. Estancias en enfilada en planta primera



17. Trasteros bajo cubierta



18. Azotea



19. Cocinas



20. Local en planta baja



21. Detalle de construcción de forjados y techos. Nótese que las viguetas no están labradas para quedar vistas, sino que se colocan en basto y se clava a ellas el cañizo que sirve de base a la escayola

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PEPRI EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Como ya se ha mencionado anteriormente, el edificio presenta un estado de conservación lo suficientemente deficiente, en cuanto a los componentes estructurales de madera, que hace inviable conservar más elementos que su fachada y algunos pilares de fábrica, y aún éstos presentan dificultades que hacen necesario su refuerzo. Recuperar el sistema constructivo de viguetas de madera empotradas en los muros supondría debilitar éstos más de lo debido, comprometiendo más allá de lo razonable su estabilidad. Es por ello que parece más idóneo un sistema constructivo que no debilite los muros de fábrica, sino que los refuerce mediante el uso de materiales como el acero estructural y el hormigón armado, capaces de solidarizar los muros de fábrica con los forjados y dotar al edificio de una rigidez y estabilidad que el forjado de madera no produce.

Junto a lo anterior debe indicarse que la solución constructiva original incluye la ocultación de los forjados de vigueta y revoltón mediante techos lisos de escayola, por lo que el detalle constructivo del forjado no parece relevante en la configuración formal y espacial del edificio. En este sentido conviene indicar que la elección en el año 1870 de la madera como material constructivo no respondió a una voluntad estética sino económica, técnica y funcional, hecho que se manifiesta en que las viguetas no se decoran y exhiben, sino que se ocultan por los techos y se colocan con su estricta sección rectangular, sin ningún tipo de moldurado.

En lo referente a los aspectos funcionales de la edificación, la escalera central –la que da acceso a las plantas altas- es incompatible con el cumplimiento de la normativa vigente de habitabilidad y de protección frente a incendios puesto que no alcanza el ancho mínimo de 80 cm -tiene 73 cm- ni las dimensiones de huella -25.9 cm frente a un mínimo de 28 cm admitidos- y contahuella -19.9 cm frente a un máximo de 18.5 cm admitidos-, además de contar con problemas de cabezada en algunos puntos de su desarrollo y carecer de ventilación e iluminación. Además, la mencionada escalera tiene un carácter secundario frente a la escalera principal que da acceso a la

planta primera, ha sufrido modificaciones sucesivas en los últimos años y carece de valor patrimonial, como se aprecia en la documentación fotográfica.

Consecuentemente, se propone la modificación del PEPRi en cuanto a la ordenación relativa al edificio sito en calle Trinitarios nº 4, de forma que se permita la intervención en el mismo de acuerdo con el presente proyecto y en base a lo siguiente:

- (i) la imposibilidad de mantener los forjados originales debido al deterioro de sus componentes estructurales.
- (ii) el mantenimiento de la altura de los forjados debido a la lógica que imponen los balcones de la fachada.
- (iii) conservación de la jerarquización de los espacios interiores y la posición del zaguán por la distribución que viene impuesta por un edificio de solo dos crujías –la interior sin luces-.

Así pues el actual nivel de protección 2 pasaría a un nivel de protección 3, más acorde con las características del edificio y su estado de conservación, de tal modo que resultaría con ello preservada la conservación de la fachada y demás elementos propios del mismo.

La modificación propuesta implicaría exclusivamente la posibilidad de cambiar de posición y dimensiones la escalera y reconstruir los forjados en la misma posición pero con materiales mas acordes a las necesidades estructurales del edificio. La escalera a sustituir, como se ha dicho, no posee valor patrimonial, y de hecho no fue incluida específicamente por el Catálogo como elemento a preservar. Tiene el carácter de secundaria frente a la escalera principal que da acceso a la primera planta, que conservaría su posición original, extendiéndola en vertical al resto del edificio.

Los forjados a reconstruir no son elementos definitorios de la estructura arquitectónica por sus aspectos materiales ya que se ocultan, como ya se ha dicho, tras los techos de escayola, por lo que no parece decisiva para la conservación del carácter original de la edificación la solución constructiva de los mismos, habida

cuenta de que en la reconstrucción que se proponga, se mantendrá la tipología estructural de forjado unidireccional con dos crujiás paralelas a la fachada larga.

A modo de conclusión, puede decirse que la modificación propuesta del edificio redundaría en la "mejor conservación del conjunto protegido", en tanto que le devuelve al edificio la dignidad perdida con el paso de los años y lo habilita para su disfrute y conservación en las condiciones idóneas, mas acordes con la realidad constructiva actual, sin perder por ello su identidad.

2. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE UNA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

2.1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

En lo que ahora nos interesa, hemos de indicar que las modificaciones de planeamiento pueden ser a iniciativa estrictamente municipal o, en su caso, pueden traer causa de una solicitud de los particulares.

Esta última opción es la que encaja con mayor propiedad en el supuesto ante el que nos encontramos. Y ello, por cuanto que la actuación que aquí se expone no nace única y directamente de la propia voluntad del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, sino que responde a una propuesta nacida de la propiedad de los terrenos incluidos en el ámbito propuesto.

2.2 TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La tramitación de los procedimientos para la modificación de los planes se recoge básicamente en el artículo 55.1 del la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, la "LRAU") y en el artículo 175 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano (en adelante, el "Reglamento de Planeamiento").

En estos preceptos se determina que el procedimiento para la modificación de los planes será el mismo que se siguió para su aprobación. En su consecuencia, en la medida en que las determinaciones que se pretenden modificar en este caso son del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio La Seu-Xerea, serán las normas que se contienen en la LRAU y el Reglamento de Planeamiento para la aprobación de estos últimos, las que se habrán de seguir y cuyas pautas principales, a grandes rasgos, se exponen a continuación:

- (i) Información al público de la documentación integrante de la modificación puntual por 20 días, como mínimo, mediante su anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad.
- (ii) Evacuación de informes por los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones afectadas.
- (iii) Aprobación provisional de la modificación puntual por el órgano competente del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.
- (iv) Aprobación definitiva por el órgano correspondiente de la Consellería competente en materia de Urbanismo.

2.3 REGLAS GENERALES APLICABLES A LAS MODIFICACIONES PUNTUALES DE PLANEAMIENTO

En atención al "ius variandi", como derecho imperante en la potestad de planeamiento de las administraciones públicas, la legislación urbanística regula la facultad de modificar las determinaciones previstas en los Planes, siempre inspiradas en el interés general.

La LRAU, como ya ha sido mencionado, en su artículo 55, prevé la posibilidad de modificar los Planes, si bien para ello contempla la necesidad de satisfacer determinados requisitos que al presente caso por las características de la modificación no resultan de aplicación.

De acuerdo con el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento, la determinación del nivel de protección del edificio de la calle Trinitarios nº 4, en tanto que no se trata de un Bien de Interés cultural declarado por la Consellería competente en Patrimonio Histórico, forma parte de la ordenación pormenorizada del Plan.

3. APROXIMACIÓN A LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: OBJETIVOS, MÉTODOS Y COMPROMISOS

El programa de necesidades responde al interés de compatibilizar el uso residencial, realizando una única vivienda tipo "loft" en la planta alta del edificio, con el uso terciario destinado a oficinas en planta baja y primera, para desarrollar la actividad profesional del titular de la misma.

En este sentido, y de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, el uso principal del edificio es el residencial, quedando el despacho profesional como uso secundario supeditado al primero y compatible con el mismo. Para ello, se sitúan las oficinas en las plantas inferiores, no ocupando más del 50% de la superficie construida del mismo.

La distribución de espacios en cada planta es la siguiente:

En planta baja, vestíbulo de acceso y recepción, así como parte del despacho profesional del Titular.

La planta primera contendrá el despacho profesional manteniendo la actividad a la que se ha dedicado dicha planta hasta la fecha y eliminando elementos impropios.

En las plantas superiores se plantean espacios diáfanos donde se ubican la zona de estar, cocina, salón comedor, dormitorio y con la eliminación del falso techo existente se incorpora la superficie bajo cubierta a esta planta como estudio-dormitorio.

La intervención consiste en dos fases bien diferenciadas. Primero se recupera la edificación existente, conservando las fachadas y sustituyendo por otras de idénticas características las carpinterías exteriores por encontrarse en mal estado. Se eliminan los elementos impropios, sanando y cambiando los forjados que se encuentran en mal estado.

La segunda fase consiste en modificar la escalera que comunica todas las plantas de la vivienda, así como la ampliación del patio en el lateral de la escalera consiguiendo de esta manera iluminación y ventilación natural y mejorando la calidad espacial de la edificación existente.

Reseñar por último la colocación de un ascensor que da servicio a todas las plantas desde el vestíbulo de acceso.

El objetivo de la intervención es recuperar la dignidad perdida de un edificio que se ubica en un entorno muy especial de la ciudad y convertirlo de nuevo en una construcción útil y que contribuya a la regeneración no sólo arquitectónica, sino también social, del tejido del centro histórico de Valencia. Para ello se movilizan todos los recursos técnicos y humanos de que dispone un despacho de arquitectura de prestigio internacional, y a ellos se suman una sensibilidad especial hacia los entornos históricos y una voluntad de recuperarlos para su uso natural.

Los métodos a utilizar son los habituales de la disciplina arquitectónica aplicada a la rehabilitación de edificios, es decir, trabajar sobre un organismo vivo y en desarrollo, tratando de descubrir qué características le son propias, esenciales, para recuperarlas y potenciarlas, y qué otros elementos son impropios o accesorios para tratar de eliminarlos e impedir que interfieran en la expresión de la personalidad del edificio. Todo ello, por supuesto, sin renunciar a la pretensión de que el proyecto resultante sea racional y funcional, al tiempo que tenga una calidad estética valorable tanto desde una perspectiva de recuperación de lo histórico como desde el punto de vista de su realidad de producto contemporáneo. Es por ello que se opta por que los materiales añadidos en el interior, necesariamente nuevos, posean la mayor neutralidad posible en la definición del espacio y sean asimilables a los materiales originales -los armarios, puertas y mamparas son de madera, el recubrimiento del

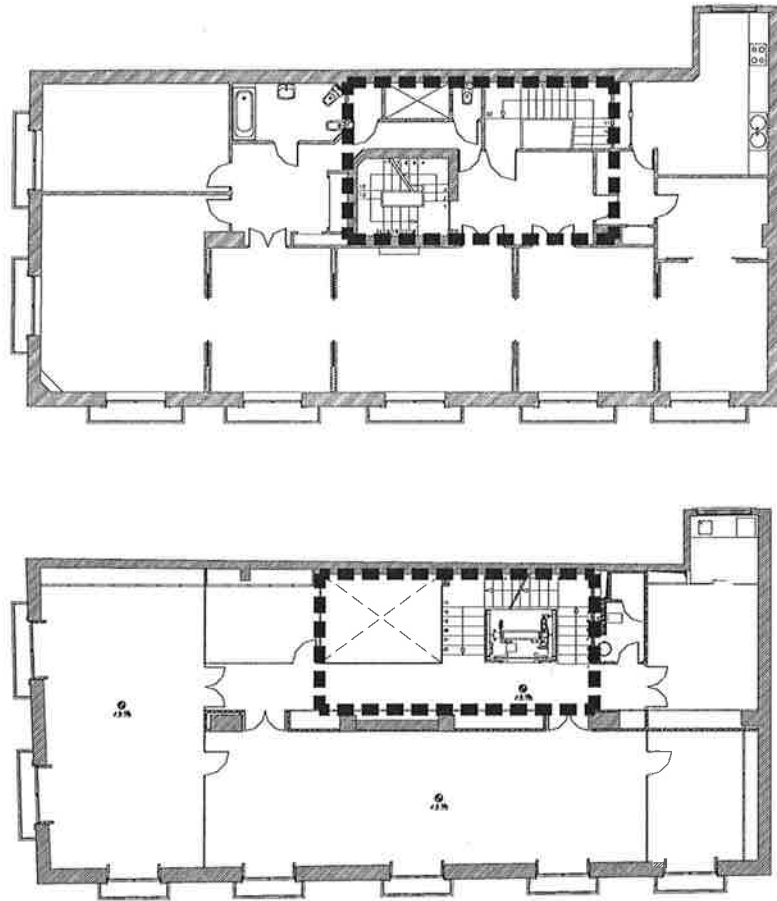
patio es de cerámica vidriada por asimilación al acabado de las cocinas y baños que ocupaban esa pared-, potenciando así la percepción de la espacialidad de la fábrica original, mientras que los materiales que definen el exterior del edificio (cubiertas y fachadas) son restauración de los elementos existentes (cerrajería, puerta principal) o pura reproducción de lo que fue el estado original o inicial del edificio (tejado, molduras).

La recuperación del edificio está comprometida con una voluntad de que las decisiones que se tomen durante el proyecto y durante la ejecución de la obra traten de respetar al máximo las cualidades originales del edificio y del entorno, sin por ello renunciar a mejorar las calidades tanto materiales como espaciales.

4. JERARQUIZACIÓN DE LOS ESPACIOS INTERIORES

Si bien la propuesta de intervención pretende la modificación de las escaleras interiores, fundiendo las dos existentes en una sola, se puede apreciar en la figura siguiente (la planta superior corresponde al estado actual y la planta inferior a la propuesta de intervención) que el núcleo que aglutina los elementos verticales de comunicación e iluminación-ventilación (escaleras y patio) y de distribución horizontal en el edificio original se mantiene en posición y superficie en la propuesta de intervención. Es decir, se produce una reorganización de los elementos escalera, patio y pasillo –con el añadido del ascensor- en busca de una mayor racionalidad espacial y funcional, pero se conserva el sentido –además de la posición y el tamaño- de núcleo vertical que recorre el edificio centrado en la crujía interior.

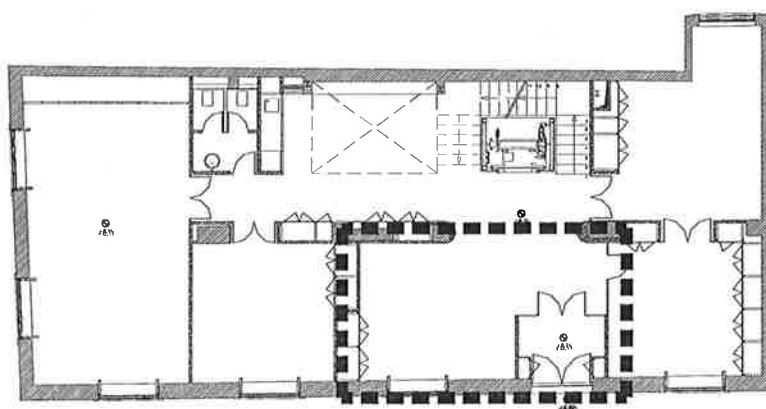
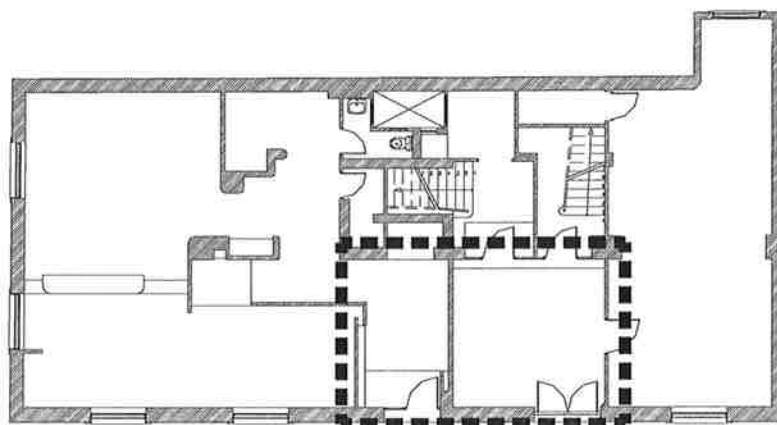
En este sentido, la jerarquización de los espacios interiores en las plantas superiores se mantiene en su sentido esencial, más allá de la posición concreta de la tabiquería, que no forma parte de la tipología constructiva del edificio sino de las necesidades funcionales de cada momento y que, por tanto, ha sufrido modificaciones durante la vida del edificio. Esta jerarquización entendemos que consiste en la posición preeminente de los espacios servidos en las fachadas del edificio y en la ubicación de los espacios sirvientes (núcleo de comunicación, aseos y cocinas) en la crujía interior, junto a la medianera.



El estado actual de la planta baja incluye un acceso impropio (no original) a un bajo comercial cuya distribuci3n tambi3n es un a3adido de fecha reciente. Este acceso altera la jerarquizaci3n de espacios interiores, ya que no respeta la secuencia de espacios, duplicando los vest3bulos.

La propuesta de intervenci3n, seg3n se puede apreciar en la figura siguiente (la planta superior corresponde al estado actual y la planta inferior a la propuesta de intervenci3n), pretende eliminar el acceso impropio y recuperar la unidad del vest3bulo de entrada. El umbral de paso al n3cleo vertical, se mantiene en su posici3n original y con el mismo tama3o, si bien se elimina la mampara con dos puertas, ya que la unificaci3n de las escaleras la hace innecesaria.

En esta planta se actúa con el mismo criterio que en las superiores, es decir, se trata de recuperar la jerarquización de los espacios en su sentido esencial o tipológico, más allá de la posición concreta de la tabiquería o de los elementos decorativos no definitorios del sistema constructivo o espacial. En este sentido entendemos que en el edificio sobre el que se trabaja, la jerarquización de los espacios interiores en la planta baja consiste en la interposición de un espacio con función de vestíbulo, comprendido entre el umbral de la puerta de acceso y el umbral que da paso al núcleo de circulación vertical, sin que ello impida que las necesidades funcionales hagan necesarios otros vestíbulos menores.



5. ORDENANZA GRÁFICA

Se introduce una ordenanza gráfica que define la actuación a realizar, la concreta y constituye un límite de la intervención a realizar, pretende garantizar que, a pesar de la disminución en la protección del edificio, no se acometan modificaciones más allá de lo estrictamente necesario para la funcionalidad y decoro del mismo.

La mencionada propuesta de intervención mantiene los elementos definitorios de la estructura arquitectónica (espacios libres interiores, alturas de forjados, jerarquización de los espacios interiores, fachadas, zaguanes, muros y elementos portantes), a excepción de la escalera arriba mencionada, no modifica en absoluto el aspecto del edificio desde la vía pública ni añade edificabilidad en forma de superficie construida. La reordenación propuesta para los volúmenes de cubierta es equivalente a la permitida por la licencia de obras concedida y coherente con el concepto de reforma del P.E.P.R.I. de La Seu-Xerea, ya que persigue “una mayor integración con el entorno” por el mecanismo de la simplificación y depuración del tipo de cubierta predominante.

IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

A001	P.E.P.R.I. La Seu-Xerea. Plano de situación con indicación del nivel de protección	E 1/750
A002	Ficha del catálogo de Patrimonio	S/E
A003	P.E.P.R.I. Plano de situación modificado	E 1/750

PLANOS DEL ESTADO ORIGINAL

A010	Planta baja y primera	E 1/50
A011	Planta segunda y tercera	E 1/50
A012	Planta bajo cubierta y cubierta	E 1/50
A025	Sección longitudinal	E 1/50
A026	Secciones transversales	E 1/50
A050	Alzados	E 1/50

PLANOS DE ORDENACIÓN

A110	Planta baja y primera	E 1/50
A111	Planta segunda y tercera	E 1/50
A112	Planta bajo cubierta y cubierta	E 1/50
A125	Sección longitudinal acotada	E 1/50
A126	Secciones transversales acotadas	E 1/50
A150	Alzados	E 1/50
A200	Axonometría	E 1/50

Valencia, a septiembre de 2005

El Arquitecto,



MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO

CATÁLOGO

Se modifica el Catálogo en el siguiente edificio, cuya ficha descriptiva y condiciones específicas se contienen en la página siguiente:

SITUACIÓN DEL EDIFICIO	NIVEL DE PROTECCIÓN
C/ Trinitarios nº 4	3. Protección Arquitectónica

ELEMENTOS CATALOGADOS

1. Datos identificativos

- denominación:

EDIFICIO DE VIVIENDAS

- situación:

c/ Trinitarios, 4

- época/fecha de construcción:

h. 1870

2. Descripción de sus características:

Edificación en esquina de carácter residencial-burgués, sobre solar prácticamente cuadrangular. Con acceso por la C/ Trinitarios (con la altura de la planta baja). Se trata de una edificación postacademista, compuesta a base de ejes de balcones sobre fachada lisa y con separación de plantas por señalamiento de las mismas mediante impostas molduradas. Los balcones son de obra con baranda de fundición y presentan un recercado sencillo con arquivado ligeramente resaltado. En planta baja sobre zócalo de piedra ventanas en correspondencia con los ejes de balcones, de dintel curvo. Zaguán con vestíbulo y dos escaleras al fondo tras puerta de cristales (una de ellas sólo accede al principal). Suelo y zócalo de mármol, tallas etc.

3. Uso y estado de conservación:

Vivienda con despacho profesional.

4. Grado de protección

Nivel 3. Protección arquitectónica.

5. Condiciones particulares

