
Informe en torno a la protección de los palacios de la calle Exarchs de Valencia

Autor: Ccs. Llegat Històric
Aprovació: Ple MACA Alacant, 27 novembre 2017

1

Los palacios a que se hace referencia ocupan los números de policía urbana 3, 5 y 7 de la calle Exarchs. Los Planes de Protección de los Entornos de BIC recientemente aprobados, pues en este caso se hallan en el del BIC Sant Joan del Mercat, hacen suya e incorporan las fichas individualizadas de los Planes de Protección anteriores manteniendo su protección en nivel 2, es decir básica estructural que ahora se define como protección parcial, que, si bien incluye los valores decorativos internos como base para su protección no los especifica en las citadas fichas.

El informe que el Sr Mira i Borderia eleva al Ajuntament de València en 24 de mayo y al Consell Valencià de Cultura en 30 de junio y que también nos fue adjuntado por el entonces Síndic del Grup Parlamentari Podemos-Podem, en su petición de 4 de septiembre tendente a la declaración como BIC de los palacios citados, expone muy detalladamente y con abundante respaldo científico, que los valores decorativos tienen muy alta calidad tanto por las azulejeras dieciochescas de la cocina como por las decoraciones murales de la capilla y resto de salones, así como de los pavimentos, en su mayor parte del XIX.

En la actualidad se encuentra en trámite una solicitud de licencia para instalar en los palacios un establecimiento hotelero y según parece, a la vista del citado informe, se condicionaría su otorgamiento a la elaboración de un estudio exhaustivo que delimitara los elementos de todo orden que debieran ser preservados. Asimismo, se propondría la revisión de las fichas de los palacios a fin de protegerlo como BRL en su conjunto, identificando los elementos decorativos que hayan de ser objeto de preservación. De ser así, la petición del Sr. Mira se vería parcialmente satisfecha.

Más allá de esta protección, el informe estudia con igual detalle la trama urbana en que se insertan los palacios para concluir que su mantenimiento es muestra de respeto por el patrimonio tanto como la preservación de los inmuebles protegidos.

Sin embargo, no parece estar al alcance de la administración municipal la catalogación como BIC de los palacios que analizamos, que escapa a sus competencias, como pretende el Síndic del Grup Parlamentari Podemos-Podem, Sr. Montiel Márquez.

2

En relación con cuanto se ha expuesto cabe señalar que se encuentra en proceso de ejecución la Unidad de Ejecución 4 del PEPRI de Velluters, modificado definitivamente en diciembre de 2012 y cuyo PAI fue aprobado por el Ayuntamiento de València en abril de 2014. El proyecto de reparcelación lo fue en diciembre de 2016 y con todo ello se remodela el entorno de los palacios de forma notable, ya que procede a la rectificación o eliminación de alineaciones históricas, creando una nueva traza urbana con pérdida de la morfología urbana, que es considerada elemento sustantivo en la protección de los bienes patrimoniales según la doctrina conservacionista contemporánea, incorporada a los textos legales prevalentes, desde la Ley de Patrimonio Histórico Español de 1982, que propugna *la conservación de la estructura urbana y arquitectónicas*, y su incorporación a las leyes autonómicas, hasta el Convenio de Florencia sobre el paisaje.

3

Nos hallamos, por tanto, ante dos problemas diferentes pero enlazados:

- a) la protección de elementos decorativos de alta calidad en los interiores de inmueble protegidos en nivel básico estructural que ahora se define como protección parcial, que puede alcanzarse mediante el condicionamiento preservador en la licencia solicitada y la declaración de BRL a la vez que se revisan detalladamente las fichas individualizadas.
- b) la ejecución, por ahora jurídica tan sólo, de la UE4 del PEPRI Velluters que conlleva una alteración generalizada de la morfología urbana y del paisaje urbano recayentes a los palacios que nos ocupan.

4

Ocurre que en estas fechas se encuentra en redacción o revisión de un planeamiento refundido para todo el ámbito de Ciutat Vella, dado que coexisten dos planeamientos de protección: el derivado de los PEPRI y el derivado de los PEP de Entornos de BIC.

Tal vez, éste fuera el momento y ámbito oportuno para subsanar ambos problemas, restituyendo de un lado la morfología urbana y de otro elevando la catalogación de los palacios a BRL.

Alternativamente cabe señalar que la catalogación como BIC de los palacios conllevaría la definición de un ámbito de protección y el consiguiente Plan de protección que sin duda evitaría la ejecución de la UE4 y garantizaría la protección de los elementos decorativos que hemos venido señalando. Naturalmente, dado el grado de ejecución urbanística de la UE4 ya considerado, esta opción daría origen a compensación económica a los titulares del suelo.

5

Consideración final. Si bien el avanzado estado jurídico de ejecución de la UE4 dificulta cuanto se ha expuesto, cabe considerar que el mantenimiento de la trama es viable mediante un proceso de negociación en la redistribución de los aprovechamientos urbanísticos, a la vista de que los edificios que la ocupaban han sido derruidos en su mayor parte. No debería resultar imposible cohonestar la protección del paisaje y la morfología urbanas con la ejecución inmobiliaria del planeamiento.

Instamos a la administración municipal a alcanzar con carácter urgente una solución urbanística aceptable a la luz de la doctrina conservacionista contemporánea, manteniendo los derechos adquiridos por los titulares del suelo.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BC-PP 5428410

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

1/2000



PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA

DIRECCIÓN Calle Exarchs 3/Plaza Ciudad de Brujas 7ac
DENOMINACIÓN Conjunto "Palacetes de la Calle Exarchs"
REFERENCIA CATASTRAL 5428410 YJ2752G
DISTRITO 1- Ciutat Vella **CARTOGRAFÍA PGOU** C-34
BARRIO 1.5 El Mercat **SUELO** Urbano
PROTECCION ANTERIOR Nivel 2 - Protección Estructural.
 (RI1279)-PEPRI Velluters. AP 23/07/92. BOP 22/10/92

FOTOGRAFÍAS

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Centro histórico **OCUPACIÓN P. BAJA Total**
IMPLANTACIÓN Entre medianeras pasante **P. PISO Total**
SUPERFICIE 374,32 m2

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Palacete urbano **Nº ALTURAS** 4
AUTORÍA -- **ÉPOCA** 1ª mitad S.XVIII
SISTEMA VERTICAL Muros de carga de ladrillo macizo
CONSTRUCTIVO HORIZONTAL Vigas y viguetas de madera

CUBIERTA Inclínada a dos aguas

FACHADA Fachada principal (Calle Exarchs) enlucida y pintada, con portada de piedra.
 Fachada trasera (a Plaza Ciudad de Brujas) de ladrillo visto.

OBSERVACIONES --



3- DESTINO Y USOS

DESTINO Privado

USO ACTUAL Residencial	USO ACTUAL Residencial
P.BAJA	P.PISOS
PROPUESTO Residencial y/o compatibles	PROPUESTO Residencial y/o compatibles

4- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Pendiente de intervención

5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

NORMATIVA PATRIMONIAL

ENTORNO Incluido en el entorno de protección del BIC Iglesia parroquial de los Santos Juanes

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

DESCRIPCIÓN

Palacio posiblemente del siglo XV, pero con una importante intervención en el XVIII que ha modificado la fachada y el interior. Fue vivienda unifamiliar. Como todos los palacios, presenta una fachada principal con planta baja, semisótano y entresuelo, dos pisos y buhardilla. Con grandes huecos capialzados y balcones con rejería típica del XVIII. Un gran alero con entrevigado de madera remata el conjunto. El patio tiene un encanto especial. Más allá de la primera crujía, en donde se hallan las puertas que conducen a las dependencias del edificio, aparece, precedido por un gran arco rebajado de piedra, el espacio descubierto; todo él rehecho en el siglo XVIII. Una escalera de mármol de esta época, con la típica barandilla de forja y madera, conduce a las viviendas. La escalera aparece sin cubrir excepto los descansillos que se integran en galerías voladas, recurso original en Valencia. La fachada posterior da a la calle Belluga y final de la avenida del barón de Carcer. El muro está trabajado en ladrillo visto. Las grandes ventanas del entresuelo están protegidas por unas verjas suavemente curvadas en los extremos; y el primero y segundo piso se solucionaba con balcones. Es la más llamativa y consistente fachada posterior de todo este especialísimo grupo de palacios de la calle Exarchs. En la actualidad sigue habitado por una sola familia con vivienda independiente para el conserje.

Edificio entre medianeras de tres plantas y semisótano recayente a las calles Exarchs y Belluga, construido en el siglo XIV, que recibió un nuevo recubrimiento de fachada en el siglo XVIII. Fue sometido a una adecuación en 1977. La fachada recayente a la calle Belluga tiene cuatro vanos por planta, siendo los del semisótano rectangulares y el resto rematados por arcos rebajados. La fachada es de ladrillo, con gran impacto visual del llagueado, y con el mismo ladrillo se construyen los dinteles de los vanos. Los vanos de planta primera están vinculados a rejas que abandonan el plano de fachada, y los de planta segunda y tercera a balcones metálicos apoyados sobre puntales metálicos que inciden sobre la fachada a 30°. Destaca la gran altura de la planta segunda. Un alero de madera con canalón visto remata la composición de la fachada. Cubierta inclinada de teja cerámica.

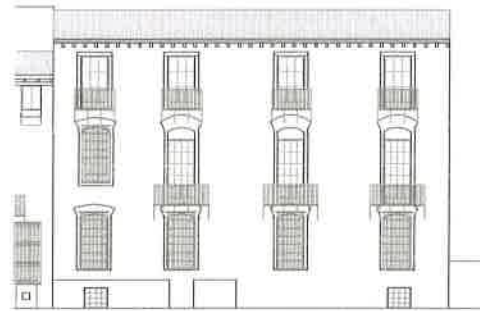
La fachada recayente a la calle Exarchs es másica, predominando las partes macizas. Un gran portón en la parte izquierda de la fachada da acceso a la vivienda, ocupando la altura libre del semisótano y de la planta primera. La composición general de los vanos es de dos por planta, sin embargo en el semisótano aparece uno extra ala derecha, en la planta tercera aparece un pequeña ventana a la izquierda y la bajo cubierta presenta cuatro pequeños vanos de ventilación de la cámara. Los vanos principales de las plantas segunda y tercera son de marcada directriz vertical, sobre todo los de planta segunda, vinculados a balcones metálicos. Una cornisa moldurada con canalón visto corona la fachada. Cubierta inclinada de teja cerámica.

Parcela irregular con forma de L.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

Equipo Redactor

ALZADOS 1/400



← PLAZA CIUDAD DE BRUJAS →

Equipo Redactor

PLANTAS

7- NORMATIVA DE APLICACIÓN

CONDICIONES GENERALES

Normas Urbanísticas y de Protección del PEP EBIC 06/07.

CONDICIONES PARTICULARES

INTERVENCIONES PERMITIDAS

CONSERVACIÓN

- Mantenimiento
- Consolidación

RESTAURACIÓN

REHABILITACIÓN

- Modernización de las instalaciones
- Redistribución del espacio interior
- Reestructuración
- Demolición Parcial

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 cableado sin tratamiento adecuado en fachada; parcheado y cegado de huecos en la fachada recayente a Don Juan de Villarrasa

REPOSICIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES

REFORMA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR

DEMOLICIONES

OBRAS DE PLANTA NUEVA

PARCELACIÓN

OTROS

- Fachada:

Conservación y restauración. En este caso se permiten la regularización de huecos y el saneado del revestimiento.

- Cubiertas:

Conservación, restauración y rehabilitación permitiendo cambio y adaptación de materiales pero sin alterar su configuración exterior ni que el cambio trascienda a fachada o aleros.

- Sistema estructural

Conservación, restauración y rehabilitación general que suponen intervenciones de consolidación, reparación, y refuerzo.

- Elementos comunes

Conservación, restauración y rehabilitación.

- Unidades funcionales

Conservación, restauración y rehabilitación con modernización y redistribución de espacio interior de la vivienda sin alterar los elementos que forman parte de la fachada.

- 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.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BC-PP 5428409

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

1/2000



PLANO DE SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA AEREA



FOTOGRAFÍAS

DIRECCIÓN Calle Exarchis 5, Plaza Don Juan de Villarrasa 9ac
DENOMINACIÓN Conjunto "Palacetes de la Calle Exarchis"
REFERENCIA CATASTRAL 5428409 YJ2752G
DISTRITO 1- Ciutat Vella **CARTOGRAFÍA PGOU** C-34
BARRIO 1.5 El Mercat **SUELO** Urbano
PROTECCION ANTERIOR Nivel 2 - Protección Estructural.
 (R11279)-PEPRI Velluters. AP 23/07/92. BOP 22/10/92

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Centro histórico **OCUPACIÓN P. BAJA** Total
IMPLANTACIÓN En esquina pasante **P. PISO** Total
SUPERFICIE 296,81 m²

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Palacete urbano **Nº ALTURAS** 4
AUTORÍA -- **ÉPOCA** 1ª mitad S.XVIII

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

CUBIERTA Inclinada a dos aguas

FACHADA Fachada principal (Calle Exarchis) enlucida y pintada, con portada de piedra.
 Fachada trasera (a Plaza Don Juan de Villarrasa) que se muestra de ladrillo visto habiendo perdido su revestimiento original.

OBSERVACIONES --

3- DESTINO Y USOS

DESTINO Privado
USO ACTUAL Residencial **USO ACTUAL** Residencial
P.BAJA **P.PISOS**
PROPUESTO Residencial y/o compatibles **PROPUESTO** Residencial y/o compatibles

4- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Pendiente de intervención

5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

NORMATIVA PATRIMONIAL

ENTORNO Incluido en el entorno de protección del BIC Iglesia parroquial de los Santos Juanes
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"> <input checked="" type="radio"/> HISTÓRICO <input type="radio"/> CULTURAL <input checked="" type="radio"/> PAISAJÍSTICO <input checked="" type="radio"/> URBANÍSTICO <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="radio"/> Define la trama urbana <input type="radio"/> Articula la trama urbana <input type="radio"/> Estructura la trama urbana | <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="radio"/> ARQUITECTÓNICO <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="radio"/> Fachada <input checked="" type="radio"/> Cubierta <input checked="" type="radio"/> Tipología <input checked="" type="radio"/> Sistema constructivo <input checked="" type="radio"/> Ocupación de parcela <input checked="" type="radio"/> Altura de forjados | <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="radio"/> Elementos decorativos <input checked="" type="radio"/> Elementos singulares <input type="radio"/> Patios <input checked="" type="radio"/> Zaguán <input checked="" type="radio"/> Escalera <input type="radio"/> Jerarquización de volúmenes interiores |
|--|---|---|

DESCRIPCIÓN

Con la fachada principal a la Calle Exarchs y la posterior a la Calle Belluga, se levantan lo que posiblemente fueron dos palacios, construidos en el S. XIV, que recibieron un nuevo recubrimiento de fachada en el S. XVIII. Los números 5 y 7 forman una unidad, mientras que el número 9 se puede considerar independiente. Es de destacar, en la primera unidad, el gran alero de madera que remata el edificio en sus dos fachadas, así como la coherencia entre las mismas, aunque en el S. XIX nuevamente fue remodelado, como puede fácilmente apreciarse en su interior

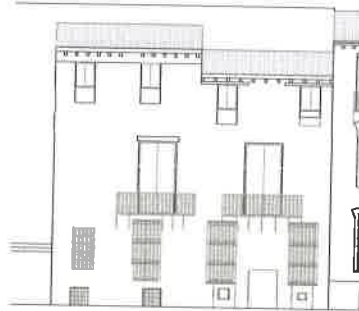
Palacio Barroco con recubrimiento de fachada del siglo XVIII, remontándose su origen al siglo XV. Tienen planta baja con semisótano y entresuelo, un piso y desvanes. Un gran alero de madera remata el edificio. El zaguán, con una enorme puerta de acceso, presenta dos de sus arcos cegados. La fachada posterior conserva el gran alero de madera y el mismo rito de huecos que la principal, pero es de una mayor sobriedad. Forma unidad con el número 7, en cuya planta baja se ubicaban caballerizas y servicios.

HERNANDEZ ÚBEDA, Luis. Conocer Valencia a través de su arquitectura. Barrio Velluters. Valencia 2001 / SIMÓ, Trinidad. Valencia Centro Histórico - Guía Ur

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

Equipo Redactor

ALZADOS 1/400



↑ PLAZA CIUDAD DE BRUJAS ↓

Equipo Redactor

PLANTAS

7- NORMATIVA DE APLICACIÓN

CONDICIONES GENERALES

Normas Urbanísticas y de Protección del PEP EBIC 06/07.

CONDICIONES PARTICULARES

INTERVENIONES PERMITIDAS

CONSERVACIÓN

- Mantenimiento
- Consolidación

RESTAURACIÓN

REHABILITACIÓN

- Modernización de las instalaciones
- Redistribución del espacio interior
- Reestructuración
- Demolición Parcial

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 canalón y bajantes de materiales plásticos y cegado de huecos en planta baja del la fachada a Don Juan de Villarrasa

REPOSICIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES

REFORMA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR

DEMOLICIONES

OBRAS DE PLANTA NUEVA

PARCELACIÓN

OTROS

- Fachada:

Conservación y restauración. En este caso se permite la regularización de huecos y el saneado del revestimiento.

- Cubiertas:

Conservación, restauración y rehabilitación permitiendo cambio y adaptación de materiales pero sin alterar su configuración exterior ni que el cambio trascienda a fachada o aleros.

- Sistema estructural

Conservación, restauración y rehabilitación general que suponen intervenciones de consolidación, reparación, y refuerzo.

- Elementos comunes

Conservación, restauración y rehabilitación.

- Unidades funcionales

Conservación, restauración y rehabilitación con modernización y redistribución de espacio interior de la vivienda sin alterar los elementos que forman parte de la fachada.

- 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

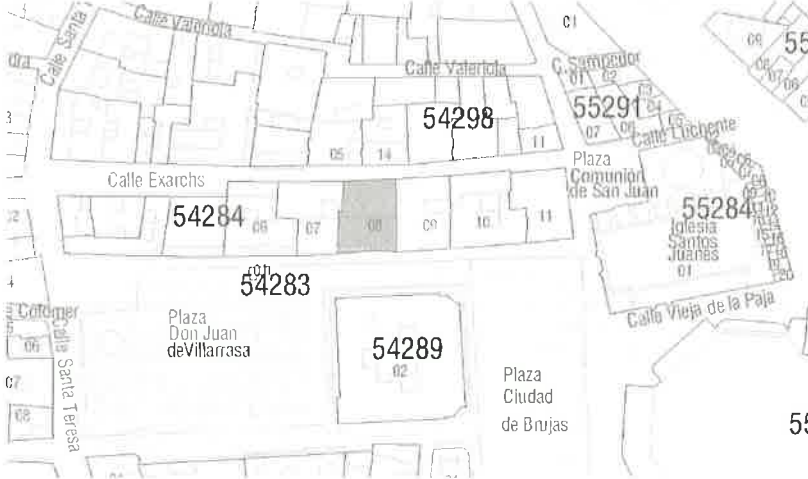
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BC-PP 5428408

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

1/2000

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



DIRECCIÓN Calle Exarchs 7, Plaza Don Juan de Villarrasa
DENOMINACIÓN Conjunto "Palacetes de la Calle Exarchs"
REFERENCIA CATASTRAL 5428408 YJ2752G
DISTRITO 1- Ciutat Vella **CARTOGRAFÍA PGOU** C-34
BARRIO 1.5 El Mercat **SUELO** Urbano
PROTECCION ANTERIOR Nivel 2 - Protección Estructural.
 (RI1279)-PEPRI Velluters. AP 23/07/92. BOP 22/10/92

FOTOGRAFÍAS

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Centro histórico **OCUPACIÓN P. BAJA Total**
IMPLANTACIÓN Entre medianeras pasante **P. PISO Total**
SUPERFICIE 303,70 m2

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Palacete urbano **Nº ALTURAS** 4
AUTORÍA -- **ÉPOCA** 1ª mitad S.XVIII

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

CUBIERTA Inclinada a un agua

FACHADA Fachada principal enlucida y pintada, con portada de piedra.

OBSERVACIONES --



3- DESTINO Y USOS

DESTINO Privado

USO P.BAJA	ACTUAL	Residencial	USO P.PISOS	ACTUAL	Residencial
	PROPUESTO	Residencial y/o compatibles	PROPUESTO	Residencial y/o compatibles	

4- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Pendiente de intervención

5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

NORMATIVA PATRIMONIAL

ENTORNO Incluido en el entorno de protección del BIC Iglesia parroquial de los Santos Juanes

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



B- DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

VALORES

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

DESCRIPCIÓN

Edificio, cuyo posible origen puede datarse en el siglo XV, con recubrimiento de fachada e intervención interior del XVIII. En el siglo XIX fue nuevamente remodelado; hecho que queda claramente reflejado en su interior y también en la vieja escalera de mármol. Esta tiene añadido un zócalo de gres y parte de la barandilla es de fundición. Consta, como el palacio anterior, de planta baja con semisótano y entresuelo, un piso y desvanes. También aquí, un gran alero de madera lo remata. Una placa en el muro recuerda que allí murió, en 1894, el "gran patricio Pérez Pujol". Al zaguán se entra por una gran puerta adintelada con recercado de piedra y diseño del XVIII. Al fondo una fina cancelada acceso al huerto, en la parte posterior de la casa.

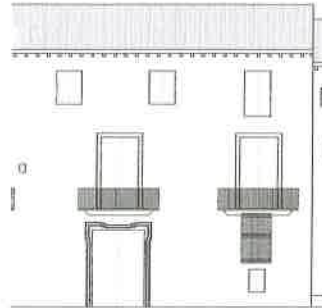
Con la fachada principal a la Calle Exarchs y la posterior la Calle Belluga, se levantan lo que posiblemente fueron dos palacios, construidos en el S. XIV, que recibieron un nuevo recubrimiento de fachada en el S. XVIII. Los números 5 y 7 forman una unidad, mientras que el número 9 se puede considerar independiente. Es de destacar, en la primera unidad, el gran alero de madera que remata el edificio en sus dos fachadas, así como la coherencia entre las mismas, aunque en el S. XIX nuevamente fue remodelado, como puede fácilmente apreciarse en su interior

HERNANDEZ ÚBEDA, Luis. Conocer Valencia a través de su arquitectura. Barrio Velluters. Valencia 2001 / SIMÓ, TrInldad. Valencia Centro Histórico - Guía Ur

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

Equipo Redactor

ALZADOS 1/400



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"> <input checked="" type="radio"/> Mantenimiento <input checked="" type="radio"/> Consolidación | <p><input checked="" type="radio"/> RESTAURACIÓN</p> | <p><input checked="" type="radio"/> REHABILITACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="radio"/> Modernización de las instalaciones <input checked="" type="radio"/> Redistribución del espacio interior <input type="radio"/> Reestructuración <input type="radio"/> Demolición Parcial |
|---|--|--|

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 improprios deberá realizarse con carácter previo a cualquier tipo de intervención. Se observan principalmente los siguientes elementos improprios: presencia de cableado sin tratamiento adecuado y parcheados en fachada; presencia de canalón y bajante de materiales plásticos
- REPOSICIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES
- REFORMA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- DEMOLICIONES
- OBRAS DE PLANTA NUEVA
- PARCELACIÓN
- OTROS
 - Fachada:
Conservación y restauración. En este caso se permite el saneado del revestimiento.
 - Cubiertas:
Conservación, restauración y rehabilitación permitiendo cambio y adaptación de materiales pero sin alterar su configuración exterior ni que el cambio trascienda a fachada o aleros.
 - Sistema estructural
Conservación, restauración y rehabilitación general que suponen intervenciones de consolidación, reparación, y refuerzo.
 - Elementos comunes
Conservación, restauración y rehabilitación.
 - Unidades funcionales
Conservación, restauración y rehabilitación con modernización y redistribución de espacio interior de la vivienda sin alterar los elementos que forman parte de la fachada.
 - 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.

Conselleria de Territorio y Vivienda

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 9 de noviembre de 2012, por la que aprueba definitivamente la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4 del municipio de Valencia.

ANUNCIO

En relación con la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4, remitido por el Ayuntamiento de Valencia, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES**UNO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.**

Con fecha 22 de marzo de 2005, la mercantil "Lova Tres, S.L." inició el procedimiento simplificado previsto en el art. 48 de la LRAU, sometiendo a información pública su Alternativa Técnica del PAI para la Unidad de Ejecución 4 delimitada por el planeamiento vigente en la Modificación del PEPRI del barrio de Velluters con fecha de aprobación 24/09/04. La publicación se realizó mediante edicto en el DOGV nº 5015 de 27 de mayo de 2005 y en el diario "Las Provincias" de 20 de mayo del mismo año. Tras presentarse Alternativas Técnicas en competencia, el Ayuntamiento, en su sesión plenaria de 26 de marzo de 2010 acuerda someter a información pública por plazo de 20 días hábiles la Alternativa Técnica de don Ezequiel Ferrando Abad, mediante edicto en el DOCV nº 6288 de 14 de junio de 2010 y el periódico "El Mundo" de 9 de junio de 2010.

El pleno del Ayuntamiento de 30 de julio de 2010, previa emisión de informe patrimonial favorable por parte de la Conselleria de Cultura y Deporte, acuerda programar la Actuación Integrada para el desarrollo de la UE 4 del PEPRI, optar por la gestión indirecta, y aprobar provisionalmente el documento de planeamiento de don Ezequiel Ferrando Abad, adjudicándose la condición de Agente Urbanizador a la mercantil "Lova Tres S.L."

El proyecto tuvo entrada en los Servicios Territoriales de Urbanismo el 29 de diciembre de 2011. Tras el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 27 de abril de 2012, el 16 de julio de 2012 se presenta nuevo Texto Refundido.

DOS.- DOCUMENTACIÓN.

El Proyecto consta de Documento de Modificación de Plan Especial de Reforma Interior, compuesto por Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas, Planos y un Anejo de Afecciones en el entorno de los BIC de la Iglesia Parroquial de los Santos Juanes, la Lonja de la Seda y el Mercado Central.

TRES.- OBJETO.

El objeto del Documento es la modificación de la delimitación, del aprovechamiento tipo y de la ordenación pormenorizada de la UE 4 perteneciente al PEPRI del Barrio de Velluters, para su posterior desarrollo. Limita al norte con la C/Carda y Valeriola, al este por edificación consolidada, la calle Botellas y la Plaza de la Comunidad

de San Juan, al sur por la calle Exarchs y la plaza ciudad de Brujas, y al oeste por edificaciones privadas protegidas por el planeamiento vigente.

En la nueva delimitación propuesta se incluye un solar de la C/ Exarchs nº 1, de propiedad municipal. Si bien se encuentran fuera de la delimitación de la UE 4, se incluyen como obras externas a ella la urbanización completa de la calle Valeriola y Exarchs, el tramo de la calle Botellas comprendido entre las calles anteriores, una estrecha franja de vial de la calle Carda en el frente de la delimitación de la UE 4, y la plaza de la Comunidad de San Juan.

La UE 4 tiene una superficie de 2.104,05 m²s, de los cuales 218,19 son suelo dotacional afecto a su destino. El aprovechamiento tipo se reduce desde el 2,75 m²/m²s vigente a 2,56 m²/m²s.

CUATRO.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal

El ámbito de la UE4 se encuentra afecto al proyecto de la línea T2 del metro de Valencia tramo Mercat-Línea T4, que pasa debajo de la zona este de la UE a una cota de -28m bajo rasante. La presente Modificación puntual propone la construcción de un aparcamiento único subterráneo de dos plantas sobre el trazado de la citada línea.

Establecimiento de Áreas de Reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

Se observa que, dado que la presente Modificación Puntual del PEPRI se acompaña de una redelimitación de la Unidad de Ejecución, tanto el Índice de Edificabilidad Neta como el Aprovechamiento tipo se reducen, a pesar de incrementarse la edificabilidad total.

Otro de los cambios en las determinaciones de carácter estructural de la presente Modificación es la redelimitación del Área de Reparto, puesto que se redelimita la Unidad de Ejecución, y, según el art.62.2. de la LRAU: "las Unidades de Ejecución delimitadas por los Planes Generales o de Reforma Interior, conforme al artículo 33.3 y 5, conformarán, cada una de ellas, su respectiva área de reparto, salvo que dichos Planes establezcan expresamente otra cosa.". Con respecto a la delimitación vigente, la nueva delimitación de la Unidad incluye una parte del edificio correspondiente a la calle Botellas nº7, que se encuentra fuera de la alineación oficial de la calle Valeriola, y la finca correspondiente a la calle Exarchs nº1. Se excluye el edificio de la calle Valeriola nº18, habitado y en aceptables condiciones estéticas y constructivas, además de tener la condición de solar y contar con las infraestructuras adecuadas. Sobre la finca de la calle Exarchs nº1 existía un palacio catalogado en el Avance del Plan de 1.991. Dado que el inmueble que existía en el terreno se demolió en 1.991, se propone su inclusión en la UE4.

La urbanización de las calles Valeriola, Exarchs y Plaza de la Comunidad de San Juan se realizarán a cargo de la actuación como obras complementarias.

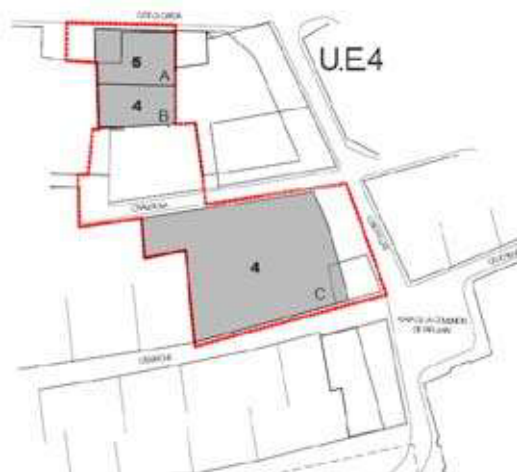
A continuación se resumen las magnitudes más importantes del planeamiento vigente (Modificación del PEPRI de 2.004) y de la presente propuesta de Modificación del PEPRI:

VALENCIA.- Modificación PEPRI Barrio Velluters en el ámbito de la UE4

Expte.- 2012/0004 - RM

**PLANEAMIENTO VIGENTE EN LA UE4
(MPEPRI 2.004)**

MODIFICACIÓN DEL PEPRI PROPUESTA



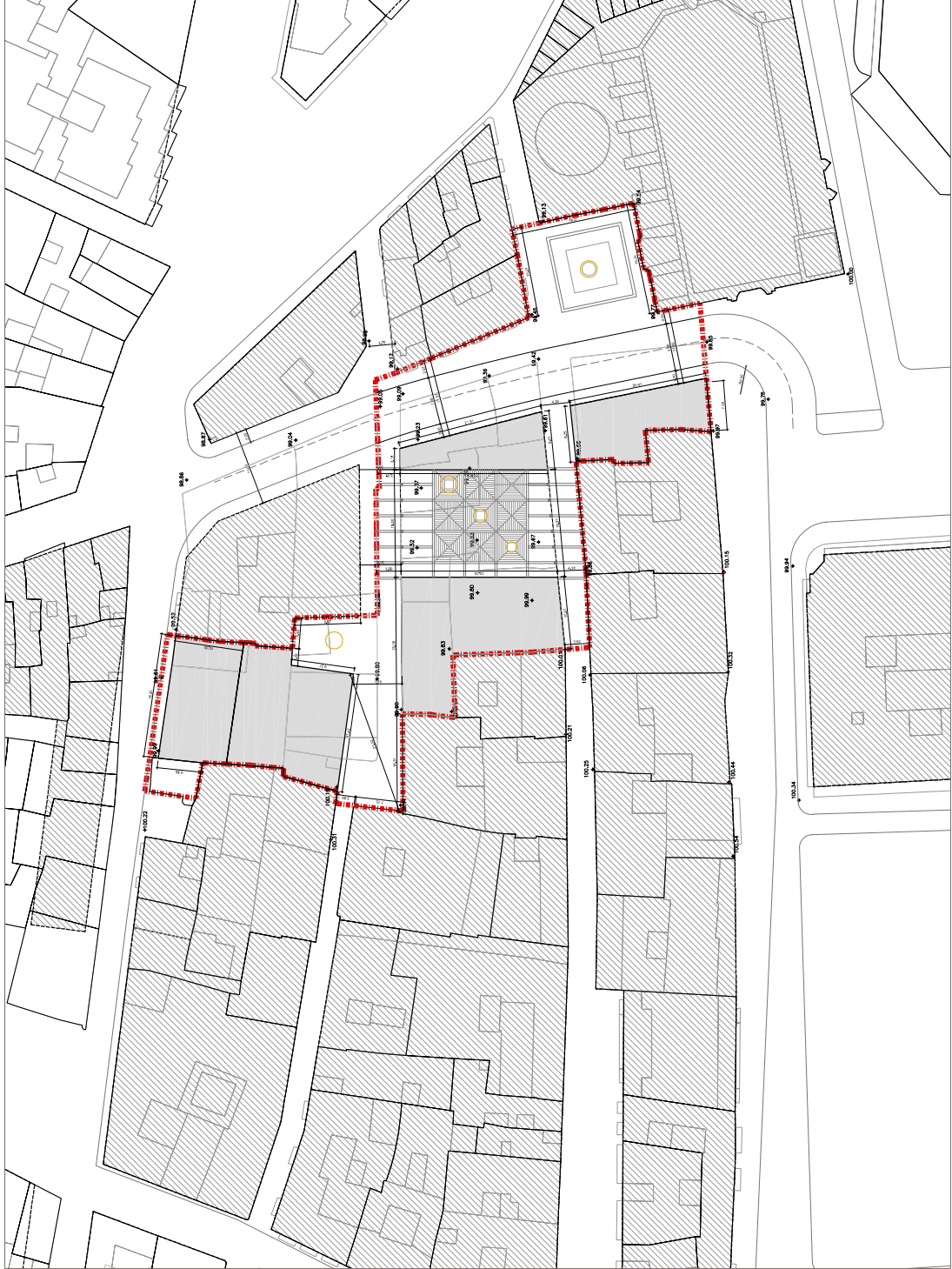
SUPERFICIE TOTAL DE LA UE	1.920,00 m ² s	SUPERFICIE TOTAL DE LA UE	2.104,05 m ² s
SUELO DOTACIONAL AFECTO A SU DESTINO	213,00 m ² s	SUELO DOTACIONAL AFECTO A SU DESTINO	218,19 m ² s
OBRAS EXTERNAS AL SECTOR	---	OBRAS EXTERNAS AL SECTOR	1.641,80 m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL	4.689,00 m ² t	EDIFICABILIDAD TOTAL	4.831,17 m ² t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.689,00 m ² t	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.831,17 m ² t
SUELO LUCRATIVO	1.127,00 m ² s	SUELO LUCRATIVO	1.192,49 m ² s
ÍNDICE EDIFICABILIDAD NETA	4,16 m ² t/m ² s	ÍNDICE EDIFICABILIDAD NETA	4,05 m ² t/m ² s
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	2,44 m ² t/m ² s	ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	2,30 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO (edificabilidad media neta sobre sup. privada inicial)	2,75 m ² t/m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	2,56 m ² t/m ² s

Ficha de planeamiento y gestión

La ficha de planeamiento y gestión **propuesta** en la presente modificación se transcribe a continuación:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. 4
"EXARCHS" EN EL BARRIO DE VELLUTERS - VALENCIA

- DELIMITACION SECTOR PLANI REFORMA INTERIOR DE MEJORA
- ALINEACION DE LA EDIFICACION
- COTA DE NIVEL



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA U.E. 4. BARRIO VELLUTERS - VALENCIA

PROMOTOR:
EZEQUIEL FERRANDO ABAD
C/CIUTATS JAVIER Y PASADU, 1311-008 ABISOS VALLUTERS

TITULO: PLANOS DE ORDENACION
PLANO: RASANTES, ALINEACIONES, COTAS Y SUPERFICIES.



EL ARQUITECTO AUTORIZA EL PROYECTO
Guillermo Hernandez
C/ BLANCA REBOCAN
Nº 10 BARCELONA S.400

ESCALA: 1:500 FECHA: JULIO 2,005 NO. PLANO: 0.04