



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SERVICIO DE GESTION CENTRO HISTÓRICO
OFICINA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO

**MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO DEL P.E.P.R.I. DEL BARRIO
DEL CARMEN PARA INCLUIR LOS EDIFICIOS SITOS EN
CALLE BENEFICENCIA 3, 5, 7, 9**

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document ha quedat incorporat a la Base Cartogràfica Municipal.

*València,
Per la unitat administrativa,*



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por Acuerdo Pleno de fecha 29 de abril de 2005.

EL SECRETARIO,

1643



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE GESTIÓN CENTRO HISTÓRICO
OFICINA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO

**MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO DEL P.E.P.R.I. DEL BARRIO DEL CARMEN
PARA INCLUIR LOS EDIFICIOS SITOS EN CALLE BENEFICENCIA 3, 5, 7, 9**

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLANOS

FICHAS DE CATÁLOGO



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SERVICIO DE GESTIÓN CENTRO HISTÓRICO

OFICINA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO

**MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO DEL P.E.P.R.I. DEL BARRIO DEL CARMEN PARA INCLUIR LOS EDIFICIOS SITOS EN CALLE BENEFICENCIA 3, 5, 7, 9
EXpte. : 2004 / 91**

MEMORIA INFORMATIVA

Los edificios objeto de catalogación, están situados en el centro histórico de la ciudad de Valencia, en el Barrio del Carmen. Este barrio está caracterizado, por un lado, por unos límites claros como son la ronda de circunvalación en cuyos extremos se encuentran dos accesos representativos a Ciutat Vella, las torres de Serrano y Quart, que a su vez son el origen de los ejes históricos de penetración Quart-Caballeros y Serranos, y por otro se caracteriza, porque en su recinto interior coexisten trazados urbanos de diversas épocas, desde la Edad Media, reformas del XIX, hasta recientes intervenciones.

Junto al tejido irregular de origen musulmán constituido por pequeñas parcelas, surge a mediados del siglo XIX, un nuevo modelo de urbanización caracterizado por calles anchas y ortogonales que delimitan manzanas de mayores dimensiones. Un ejemplo de este nuevo modelo de urbanización se da con el proyecto de parcelación en el Huerto de En Sendra, aprobado en febrero de 1851 y delimitado por las calles Na Jordana, Sogueros, Ripalda y Beneficencia.

Los edificios a catalogar se sitúan en este ámbito, la calle Beneficencia, fruto de dicha urbanización, y dentro de una gran manzana contenedora de lo que fueran grandes equipamientos benéficos del siglo XIX, Asilo del Marqués de Campo, Centro Cultural de la Beneficencia y Asilo de párvulos, a su vez también equipamientos culturales del siglo XX, Museo de Arte Moderno IVAM.

La tipología edificatoria de este conjunto de cuatro edificios residenciales responde al tipo de vivienda obrera seriada o "acera de casas" que se introdujo en Valencia a partir de 1850 en las grandes extensiones de terreno sin consolidar, destinándose a la promoción de vivienda en régimen de alquiler. Su situación, alejada de los centros de poder, y las características formales y funcionales, corresponderían a los de un barrio destinado a artesanos y comerciantes.

En el Huerto de En Sendra se construyeron varios de estos conjuntos unitarios, entre ellos tenemos los de calle Beneficencia 3-9 junto con Beneficencia 12-16, Ripalda 23-29, 24-26, Na Jordana 20-30, 38-40, Liria 7-9, 12-16. Responden al tipo en lo general, de una gran simplicidad formal, presentan una composición clásica, tripartita y simétrica, con tratamiento diferenciado y jerarquización de las distintas partes del edificio, a diferencia de otros conjuntos como pueden ser Na Jordana 2-18,

Ripalda 14-18. Los que estudiamos son ejemplos de mayor riqueza ornamental al marcar en fachadas impostas y vanos con molduras. Se resuelven normalmente con tres crujiás variando la posición de la caja de escalera para los distintos casos. El sistema constructivo es el tradicional de la época, muros de carga de fábrica de ladrillo, en fachada y caja de escaleras, forjados formados por jácenas y viguetas de madera y entrevigado de revoltón.

Analizando las características formales, arquitectónicas y constructivas del conjunto Beneficencia 3-9, se desprende que, forma unidades arquitectónicas dos a dos, esto es Beneficencia 3 y 5, por un lado y 7 y 9 por otro, si bien en lo que se refiere a fachada, configuran un conjunto unitario que se regula a través de los mismos parámetros urbanísticos: altura de cornisa, altura libre entre plantas, altura del cuerpo basamental (planta baja y entresuelo), composición y geometría de huecos y macizos.

Beneficencia 3 y 5.

Son edificaciones de cuatro alturas, sobre parcelas de dimensiones reducidas aproximadamente de 68 m².

La escalera en ambos casos se sitúa en segunda crujiá, sobre su medianera sur, por donde se realiza el acceso a esta, sirviendo a una vivienda por planta.

La composición de fachada es tripartita con tratamiento diferenciado y jerarquización de las distintas partes del edificio: basamento -planta baja y entresuelo- cuerpo principal -tres plantas de viviendas- y remate -cornisa moldurada con barandilla entre machones de fábrica-.

El conjunto de las dos edificaciones forma una fachada aparentemente simétrica y unitaria sumando el número 3 dos huecos por planta y el número 5 tres huecos por planta. La decoración se limita a molduras lisas que marcan impostas y recercan huecos, los balcones resuelven el vuelo en su totalidad con moldura.

Beneficencia 7 y 9.

Son edificaciones de cuatro alturas, sobre parcelas de dimensiones aproximadamente de 129 m².

La escalera en ambos casos se sitúa centrada y en primera crujiá por lo tanto ventilada en fachada y asomando el casetón en cubierta, sirve a dos viviendas por planta.

La composición de la fachada es simétrica, tripartita con tratamiento diferenciado y jerarquización de las distintas partes del edificio: basamento -planta baja y entresuelo- cuerpo principal -tres plantas de viviendas- y remate -cornisa moldurada con barandilla entre machones de fábrica y casetón de escalera-.

La decoración como en los números 3 y 5 se reduce a molduras que en este caso son escalonadas marcando impostas y huecos. El vuelo de los balcones a diferencia de los números 3 y 5, se resuelve con entramado de hierro fundido con ménsulas molduradas hasta mitad de vuelo y cara inferior de azulejo.

SITUACIÓN CON ARREGLO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente para este ámbito es la Modificación del PEPRI del Barrio del Carmen aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 23 febrero de 2001.

En el citado planeamiento los edificios situados en la calle Beneficencia números 7 y 9 vienen calificados como CHP 111 y por lo tanto con uso dominante residencial plurifamiliar, no así los edificios situados en Beneficencia números 3 y 5 que mantienen la calificación otorgada en el PEPRI del Carmen aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 9 de mayo 1991, como GSP-2.

Con posterioridad el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 febrero de 2004 acordó rectificar el error material detectado en dicha Modificación del PEPRI del Carmen, en lo que afecta a la calle Beneficencia, 3 y 5 de modo que éstos adquieren la misma calificación y uso que los de Beneficencia 7 y 9. Por lo tanto los edificios Beneficencia 3 y 5 tienen la calificación CHP 111 y uso el dominante, residencial plurifamiliar.

Todos estos edificios Beneficencia 3, 5, 7 y 9, no están catalogados, no gozan de ningún tipo de protección y no se encuentran en entorno BIC. Por lo que se tramita esta Modificación de Planeamiento con el objetivo de incluirlos en el Catálogo del Barrio del Carmen, con nivel de protección 3 (protección arquitectónica).

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- Objeto

Con motivo de la tramitación del expediente 96/1999 del Servicio de Planeamiento de corrección de error material en la Modificación del PEPRI del Carmen, se solicitó informe a la Dirección General de Política Lingüística y Patrimonio Cultural Valenciano de la Consellería de Cultura en el que como conclusión literalmente señala:

*“A la vista de los antecedentes y consideraciones expuestas, se informa favorablemente la corrección del error material sobre los inmuebles 3 y 5 de la calle Beneficencia, en la aprobación de la Modificación del PEPRI del Carmen en acuerdo del Pleno de 23/02/01. **No obstante, desde esta Dirección General, se considera que el alcance que supone la actual propuesta hace exigible sopesar nuevas consideraciones o matizaciones a nivel patrimonial precisamente relacionadas con el mantenimiento del uso residencial-artesanal originario de las edificaciones, y por ende de sus componentes tipo-morfológicos e incluso materiales para que, conforme se ha expuesto en el último párrafo del apartado anterior, se preserven los parámetros urbanístico-patrimoniales que los inmuebles 3,5,7,9 de la c/ Beneficencia condensan (en particular sus fachadas), a favor de los valores ambientales tradicionales del Conjunto Histórico en esta zona.***

De conformidad con lo dictaminado por la Comisión Informativa de Vivienda, Grandes Proyectos y Urbanismo en sesión de 9 de febrero 2004, se da traslado al Servicio de Gestión de Centro Histórico, Sección Planeamiento y Gestión de Centro

Histórico del informe de D.G. Política Lingüística y Patrimonio Cultural Valenciano de la Consellería de Cultura, de fecha 13 enero de 2004 del que se desprende el objeto de esta Modificación de Planeamiento que es la inclusión en el Catálogo con nivel acorde para que se preserven los parámetros urbanísticos patrimoniales que los inmuebles 3,5,7,9 C/Beneficencia condensan (en particular sus fachadas).

2.- Niveles de protección establecidos por el PEPRI del Carmen

En los artículos del 17 al 26 de las Ordenanzas de uso y edificación del PEPRI del Carmen se definen los niveles de protección, obras y tipos de intervención según niveles de protección, normas comunes de protección y procedimiento de petición de licencia.

En el artículo 17 se establecen 3 niveles de protección:

a) Nivel 1 o nivel de protección monumental

Se incluyen en este nivel las construcciones que deban ser conservadas íntegramente, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originales.

Los edificios incluidos en este nivel 1 han de conservarse íntegramente con independencia de su estado físico y se procurará su total recuperación funcional y monumental.

b) Nivel 2 o nivel de protección estructural.

Se incluyen en este nivel las construcciones que por su valor histórico o artístico deban ser conservados al menos parcialmente, o aquellos donde se da la presencia de peculiaridades constructivas físicas de difícil o muy costosa reproducción, En estos edificios se preservarán los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.

c) Nivel 3 o nivel de protección arquitectónica.

Se incluyen en este nivel de protección los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar el ambiente urbano, siendo de interés público su presencia en dicho escenario urbano, a fin de preservar estas características ambientales.

d) A diferencia de lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, los tres niveles de protección señalados son únicos, sin que existan categorías subsidiarias. Para el deber normal de conservación, se estará a lo dispuesto en el vigente PGOU.

3.-Análisis de la propuesta de adscripción

Existe desde el planeamiento vigente, concretamente en el PEPRI del Carmen el propósito de proteger todas las edificaciones cuyo origen se remonta a la urbanización del Huerto de En Sendra, y cuyas características tipológicas y formales son similares a las de los edificios objeto de catalogación, es el caso de las siguientes edificaciones situadas en : Beneficencia 12-16, Ripalda 23-29 y 24-26, Na Jordana 38-40, Liria 12-16, Na Jordana 20-30. Todos estos conjuntos de edificios aparecen catalogados desde el PEPRI del Carmen con nivel de protección 3, protección arquitectónica.

Por lo tanto, el nivel de protección que proponemos para cada uno de los inmuebles con número 3,5,7,9 de la calle Beneficencia es NIVEL 3: Protección Arquitectónica.

Las intervenciones en edificios con nivel de protección 3, vienen especificadas en Ordenanzas del PEPRI del Carmen los artículo del 23 al 26 -Normas comunes de protección, Reedificación forzosa, Procedimiento de petición de licencia.

4. Expedientes existentes sobre los edificios a catalogar.

Existen diversos expedientes en trámite de petición de licencias

Beneficencia 5 :

- Exp.01/202 Licencias. Rehabilitación elementos comunes.
- Exp.02/001 Licencias. Acondicionamiento de vivienda.

Beneficencia 7 :

- Exp. 99/292 Licencias. Rehabilitación elementos comunes.
- Exp. 01/127 Licencias. Acondicionamiento vivienda.

Se comprueba que las obras que se proponen, en general y sin entrar a valorar aspectos propios del expediente, son compatibles con el grado de protección 3 asignado en este documento.

Valencia, 22 de noviembre de 2004

LA JEFA DE SECCIÓN

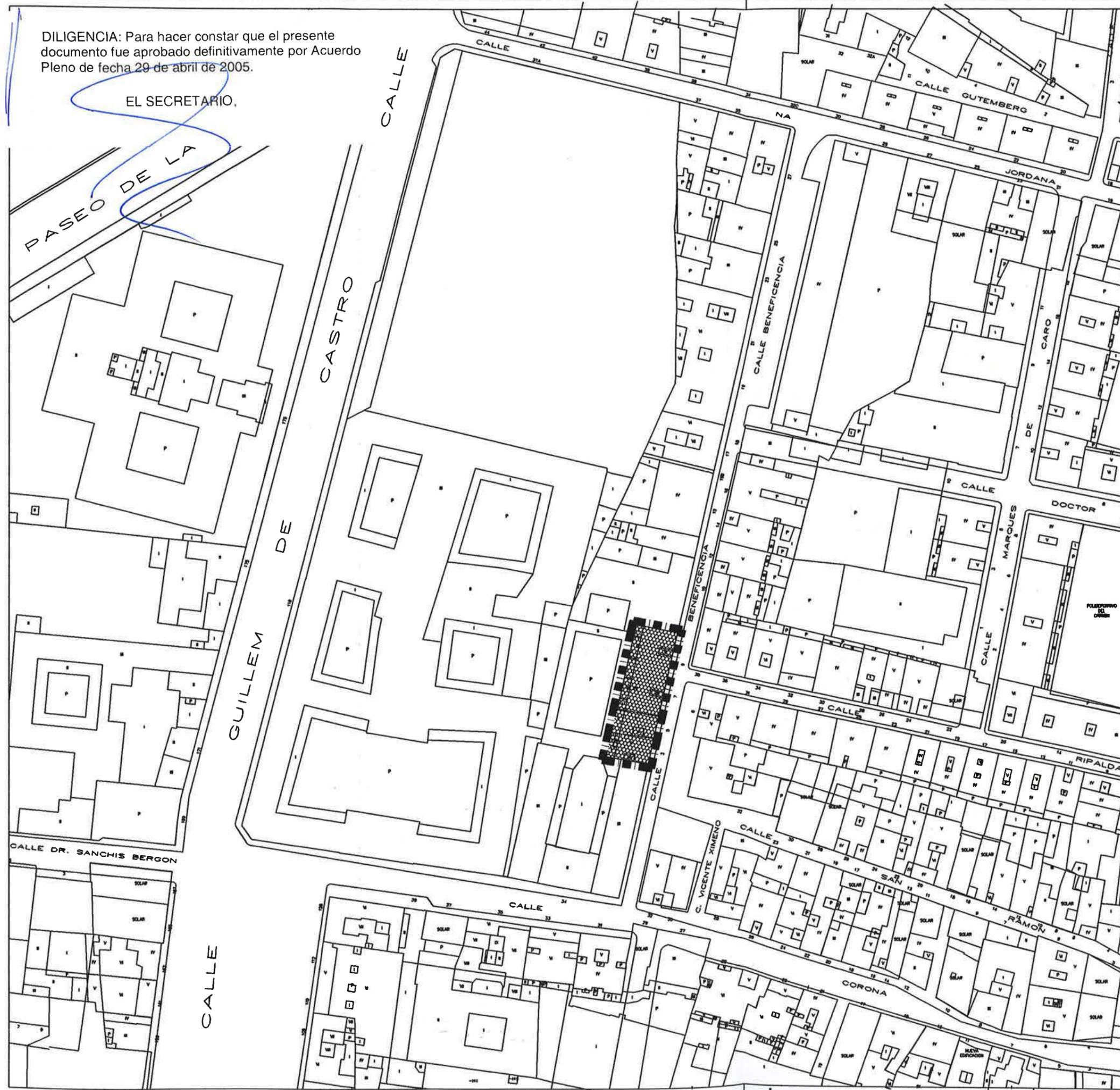


LA ARQUITECTA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por Acuerdo Pleno de fecha 29 de abril de 2005.

EL SECRETARIO,



AMBITOS DE PLANEJAMENT

▣ Límit àmbit de la Modificació.

ALINEACIONS

- ⊠ Pati sense edificar
- ▭ Alineació exterior proposada
- ▭ Alineació interior proposada
- ⋯ Passatge.
- Ⓜ+1 Altura de passatges en número de plantes
- ▭ Alineació en cas de substitució d'edifici no protegit

ALTURES D' EDIFICACIÓ

- ▣ Ordenança particularitzada
- 4 0 Número de plantes autoritzades
Altura de cornisa igual a la del edifici protegit de la mateixa lletra majúscula
- 4 ▲ El triangle ennegrit indica el nº de plantes de l'edifici en el moment de la seua substitució
- M=m Altura de cornisa igual al edifici que substitueix

PROTECCIONS

- ▣ A Nivel·l 1
Protecció monumental
- ▣ A Nivel·l 2
Protecció estructural
- ▣ A Nivel·l 3
Protecció arquitectónica

DOTACIONS

- ▣ Equipament educatiu
- ▣ Serveis públics | ★ Element protegit de us dotacional
● Servei públic de destí privat
- ▣ Espais lliures | E.L. Jardí públic
E.L.-1 Jardí anexe a edifici públic
E.L.-2 Jardí privat

En el present plànol únicament tenen caràcter normatiu les determinacions incloses en l'Àmbit de la Modificació.

MODIFICACIÓN P.E.P.R.I. DEL CARMEN
EN EL ÀMBITO DE LA CALLE BENEFICENCIA Nº 3,5,7,9

PLANO ORDENACIÓN NÚMERO PLANO
REGIMEN URBANISTICO Y PROTECCIONES 1

FECHA ESCALA
NOVIEMBRE 2004 1/1000

EL TÉCNICO *J. Aubert*

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

FICHA CATÁLOGO BENEFICENCIA 3

1.-Datos identificativos:

denominación:

EDIFICIO DE VIVIENDAS

situación:

C/ BENEFICENCIA 3

época/fecha de construcción:

segunda mitad s. XIX

2.-Descripción de sus características:

Edificio entre medianeras situado en una de las calles urbanizadas con motivo de la parcelación del huerto de En Sendra producida a partir 1850 y dentro de la gran manzana contenedora de equipamientos benéficos del siglo XIX. Se levanta sobre solar de dimensiones reducidas. Consta de planta baja mas entreplanta y tres alturas superiores, la escalera se sitúa en segunda crujía y adosada en su medianera sur, sirviendo a una vivienda por planta, la composición de la fachada es tripartita y con jerarquización de las diferentes partes del edificio: basamento –planta baja y entresuelo- cuerpo principal –tres plantas de viviendas- y remate –cornisa moldurada y barandilla entre machones de fábrica-. La decoración se limita a molduras lisas que marcan impostas y recercan huecos, los balcones resuelven el vuelo en su totalidad con moldura. Este edificio forma unidad compositiva con el número 5 dando lugar a una fachada aparentemente simétrica respecto al eje situado en el acceso del número 5, sumando dos huecos el número 3 y tres huecos el 5 y a su vez configuran junto con los números 7 y 9 un conjunto unitario bajo los mismos parámetros urbanísticos: altura de cornisa, altura libre entre plantas, altura cuerpo basamental, composición y geometría de huecos y macizos.

3.- Uso y estado de conservación:

Presenta evidente deterioro en su aspecto exterior y sus viviendas y locales se encuentran aparentemente vacíos y sin uso.

4.- Grado de protección:

Nivel 3. Protección Arquitectónica.

5.- Condiciones particulares: Obras de rehabilitación general, para la cual se tendrá en cuenta las fotografías y las fichas orientativas de fecha febrero 1981.



FICHA CATÁLOGO BENEFICENCIA 5

1.- Datos identificativos:

denominación: EDIFICIO DE VIVIENDAS
situación: C/ BENEFICENCIA, 5
época/fecha de construcción: segunda
mitad s. XIX.

2.- Descripción de sus características

Edificio entre medianeras situado en una de las calles urbanizadas con motivo de la parcelación del huerto de En Sendra producida a partir de 1850 y dentro de la gran manzana contenedora de equipamientos benéficos del siglo XIX. Se levanta sobre solar de dimensiones reducidas. Consta de planta baja mas entreplanta y tres alturas superiores, la escalera se sitúa en segunda crujía y adosada en su medianera sur, sirviendo a una vivienda por planta, la composición de la fachada es tripartita y con jerarquización de las diferentes partes del edificio: basamento –planta baja y entresuelo- cuerpo principal – tres plantas de viviendas- y remate –cornisa moldurada y barandilla entre machones de fábrica-. La decoración se limita a molduras lisas que marcan impostas y recercan huecos, los balcones resuelven el vuelo en su totalidad con moldura. Forma unidad compositiva con el número 3 dando lugar a una fachada aparentemente simétrica, sumando dos huecos el número 3 y tres huecos el 5 y a su vez configuran junto con los números 7 y 9 un conjunto unitario bajo los mismos parámetros urbanísticos: altura de cornisa, altura libre entre plantas, altura cuerpo basamental, composición y geometría de huecos y macizos.

3.- Uso y estado de conservación:

Presenta evidente deterioro en su aspecto exterior, se observa que se ha hundido la cubierta y sus viviendas y locales se encuentran vacíos y sin uso. Actualmente existe en trámite el expediente 2001/202 para rehabilitación de elementos comunes.

4.- Grado de protección:

Nivel 3. Protección arquitectónica.

5.- Condiciones particulares:

Obras de rehabilitación general, para la cual se tendrá en cuenta las fotografías y las fichas orientativas de fecha febrero 1981.



1.-Datos identificativos:

denominación:

EDIFICIO DE VIVIENDAS

situación:

C/ BENEFICENCIA, 7

época/fecha de construcción:

segunda mitad s. XIX

2.-Descripción de sus características:

Edificio entre medianeras situado en una de las calles urbanizadas con motivo de la parcelación del huerto de En Sendra producida a partir de 1850 y dentro de la gran manzana contenedora de equipamientos benéficos del siglo XIX. Se levanta sobre solar de dimensiones aproximadas de 130 m2. Consta de planta baja mas entreplanta y tres alturas superiores, la escalera se sitúa en primera crujía centrada y sirviendo a dos viviendas por planta, la composición de la fachada es simétrica y con jerarquización de las diferentes partes del edificio: basamento – planta baja y entresuelo- cuerpo principal – tres plantas de viviendas- y remate – cornisa moldurada y barandilla entre machones de fábrica y casetón de escalera-. La decoración se limita a molduras escalonadas que marcan impostas y recercan huecos, los balcones resuelven con entramado de hierro fundido con ménsulas molduradas hasta mitad de vuelo y cara inferior de azulejo. El número 7 formal, constructiva y compositivamente es semejante al número 9, y a su vez estos configuran junto a los números 3 y 5 un conjunto unitario bajo los mismos parámetros urbanísticos: altura de cornisa, altura libre entre plantas, altura cuerpo basamental, composición y geometría de huecos y macizos.

3.- Uso y estado de conservación:

Actualmente se encuentra en obras de rehabilitación de elementos comunes, bajo licencia concedida en el expediente 1999/292 de Licencias Centro Histórico.

4.- Grado de protección:

Nivel 3. Protección arquitectónica.

5.- Condiciones particulares:

Obras de rehabilitación general, para la cual se tendrá en cuenta las fotografías y las fichas orientativas de fecha febrero 1981.



1.-Datos identificativos:

denominación: EDIFICIO DE VIVIENDAS
situación: C/ BENEFICENCIA, 9
época/fecha de construcción: segunda
mitad s. XIX

2.-Descripción de sus características:

Edificio entre medianeras situado en una de las calles urbanizadas con motivo de la parcelación del huerto de En Sendra producida a partir de 1850 y dentro de la gran manzana contenedora de equipamientos benéficos del siglo XIX. Se levanta sobre solar de dimensiones aproximadas de 130 m². Consta de planta baja mas entreplanta y tres alturas superiores, la escalera se sitúa en primera crujía centrada y sirviendo a dos viviendas por planta, la composición de la fachada es simétrica y con jerarquización de las diferentes partes del edificio: basamento – planta baja y entresuelo- cuerpo principal – tres plantas de viviendas- y remate –cornisa moldurada y barandilla entre machones de fábrica y casetón de escalera-. La decoración se limita a molduras escalonadas que marcan impostas y recercan huecos, los balcones resuelven con entramado de hierro fundido con ménsulas molduradas hasta mitad de vuelo y cara inferior de azulejo. El número 9 formal, constructiva y compositivamente es semejante al número 7, y a su vez estos configuran junto a los números 3 y 5 un conjunto unitario bajo los mismos parámetros urbanísticos: altura de cornisa, altura libre entre plantas, altura cuerpo basamental, composición y geometría de huecos y macizos.

3.- Uso y estado de conservación:

Presenta evidente deterioro en su aspecto exterior y sus viviendas y locales se encuentran aparentemente vacíos y sin uso.

4.- Grado de protección:

Nivel 3. Protección arquitectónica.

5.- Condiciones particulares:

Obras de rehabilitación general, para la cual se tendrá en cuenta las fotografías y las fichas orientativas de fecha febrero 1981.

