

MODIFICACION PUNTUAL PEPRI SEU-XEREA en PLAZA MANISES, 7. 46007 VALENCIA
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Arquitecto responsable: Francisco Cholvi Puig, arquitecto municipal

3502 2011 90

MODIFICACION PUNTUAL DEL PEPRI "SEU XEREA".
en PZA. MANISES, 7

1/3


AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC
Secció de Gestió - Planejament



DOCUMENTO para APROBACION DEFINITIVA 2

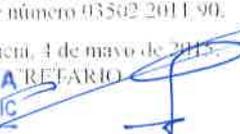
Interesado: VALMAGNA, S.L.U.

Propietario: VALLIER-PIÑO, S.L.

Arquitectos: Alfredo Burguera+Jesús Nieto+Javier Díaz+David Zapatero

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TRANSPORTS I MEDI AMBIENT
ABROBACIÓ DEFINITIVA POR RESOLUCIÓ DE
FECHA 22 MAYO 2015 DE LA
HBLE. SRA. CONSELLERA
D'INFRAESTRUCTURES, TRANSPORTS I MEDI AMBIENT

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 27 de diciembre de 2014. Expediente número 03502-2011-90.

Valencia, 4 de mayo de 2015.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC
Secció de Gestió - Planejament
Edo.: Manuel Latorre Hernández

Valencia, abril 2015
Servei Territori i d'Urbanisme
VALÈNCIA
05 MAYO 2015



INDICE

I.	ANTECEDENTES.....	3
1.	ACTUACIONES PREVIAS.	4
2.	SUBSANACION.....	5
3.	INFORMACION PUBLICA.	5
4.	APROBACION PROVISIONAL.	5
II.	PARTE 1.-DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA	7
1.	MEMORIA INFORMATIVA	8
1.1	Objeto	8
1.2	Antecedentes: Situación Urbanística.....	9
1.3	Descripción de la propuesta.	12
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	15
2.1	Propuesta.	15
2.2	Justificación. Requisitos legales.	15
2.3	Discrecionalidad de la administración.....	18
2.4	Inexistencia de iniciativas públicas.....	19
2.5	Consideraciones generales.....	19
2.6	Coincidencia de objetivos PEPRI_PROPOSTA DE MODIFICACION.....	22
2.7	El cambio de uso como actuación de dotación.	24
2.8	Estado actual del edificio y Propuesta de Rehabilitación.....	26
3.	PLANOS DE INFORMACION.	33
III.	PARTE 2. DOCUMENTOS con EFICACIA NORMATIVA	34
1.	NORMAS URBANISTICAS	35
1.1	.....	35
1.2	.....	35
1.3	.....	35
1.4	.....	35
1.5	.....	36
1.6	.....	36
2.	PLANOS.....	37
IV.	ANEXOS.....	38
1.	ANEXO NUM. 1.....	39
	ESTUDIO HISTORICO DEL EDIFICIO.....	39
2.	ANEXO NUM.2.....	61
	INFORME DE LA	61
	DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO	61





1. ACTUACIONES PREVIAS.

- 08.07.2011 Se presenta en Registro del Ayuntamiento documento de Modificación Puntual del PEPRI SEU-XEREA.
- 18.01.2012 Por los servicios técnicos de la Unidad Técnica de Planeamiento y Gestión del Servicio de Gestión del Centro Histórico se emite informe favorable, procediendo, en su opinión, someter a información pública el documento.
- 28.03.2012 Por los servicios técnicos de la Sección administrativa se emite informe igualmente favorable, si bien se considera necesario que, previamente al sometimiento a información pública, deberán tenerse en cuenta algunas observaciones de carácter general que afectan al documento, se instará a las administraciones sobre su interés por la obtención del inmueble y se solicitarán informes internos sobre la posible generación de aprovechamiento lucrativo privado debido a la modificación de uso del inmueble y consecuente participación pública de plusvalías.
- 21.06.2012 Por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico se emite informe en el que se indica que la modificación de uso del inmueble supone una actuación de dotación que genera incremento de aprovechamiento lucrativo privado y, consecuentemente, debe garantizarse la participación pública en las plusvalías generadas.
- 27.07.2012 Por VALTIGUA, S.L., se presenta nuevo Documento para Información Pública.
- 22.10.2012 Por los servicios técnicos de la Sección administrativa se emite nuevo informe en el que, entre otras cosas, se insta a
- la presentación de copia compulsada de la escritura de constitución de la mercantil VBALTIGUA S.L.
 - la acreditación de la titularidad del edificio, así como de la autorización del titular para solicitar la modificación del planeamiento.
 - complementar documentación referida tanto a la memoria justificativa como a los documento de eficacia normativa, recogiendo para ello los argumentos manifestados en los diversos informes emitidos por los servicios técnicos del Ayuntamiento.





12.06.2014 Por los servicios técnicos de la Conselleria de Infraestructuras, Dirección Territorial de Valencia se emite informe que, por lo que a nosotros corresponde, subsanamos modificando cajetín del proyecto en el que se presenta al Ayuntamiento de Valencia como promotor del Proyecto y añadimos la requerida ampliación de norma en lo que respecta a la reserva de local en planta baja en el que sea posible el desarrollo de actividades sociales.

2. SUBSANACION

El presente documento pretende cumplimentar las todas las observaciones señaladas con la siguiente estructura:

- Las copias compulsadas de los documentos referentes a la titularidad del inmueble y la autorización de intervención, debidamente compulsadas, se adjuntan como documentos independientes del cuerpo de éste.
- Con respecto al resto, referido a la estructura del documento, se rehace en su totalidad en los siguientes párrafos, incorporando las observaciones y argumentos de los informes emitidos al respecto por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

3. INFORMACION PUBLICA.

31.05.2013 Acuerdo del Pleno sometiendo el expediente a Información Pública.

02.08.2014 Publicación en DOCV

03.08.2014 Publicación en BOP

4. APROBACION PROVISIONAL.

27.12.2013 Acuerdo del Pleno por el que se aprueba Provisionalmente el expediente, sometiénolo a las siguientes condiciones:



- Se admite el cambio de titularidad en el expediente que de VALTIGUA, S.L. se transfiere a VALMAGNA, S.L.U., siendo administrador único de ambas mercantiles D. Alfredo Burguera López.
- Se complementa la norma urbanística **1.3** del documento con las condiciones de hacer constar en el Registro de la Propiedad la carga prevista por su carácter de actuación de dotación y hacerla efectiva con anterioridad al otorgamiento de la Licencia de primera ocupación.
- Se requiere la inclusión de una nueva norma urbanística, **1.6**, en la que, reflejando un párrafo de la Memoria del propio documento tramitado, se inste a que, dentro del grado 1 de compatibilidad previsto y sin perjuicio del uso residencial plurifamiliar como uso global o dominante, se prevea la inclusión de usos que apoyen la relación social,

Ambas normas anteriormente mencionadas se reflejan en este documento y se transcriben fielmente coforme a lo aprobado en el Pleno de de 27.12.2013 y reflejado en la notificación de fecha 08.01.2014.



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÓRIC
Secció de Gestió - Planejament





AYUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC
Secció de Gestió i Planejament

II. PARTE 1.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA





1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Objeto

El objetivo de este documento es proceder a la formulación de una MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR (PEPRI) "SEU- XEREA".

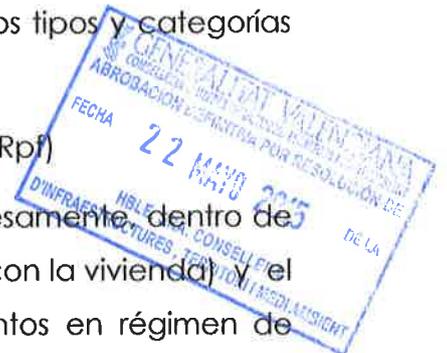
Objeto: liberar al inmueble de su adscripción al sistema local de Servicios Públicos previsto para el mismo en el documento del PEPRI "SEU XEREA" e integrarlo dentro del régimen ordinario de usos previsto en el mismo para el conjunto de inmuebles incluido dentro del ámbito del Plan.

Es decir, eliminar la calificación del uso asignado al inmueble, DOTACIONAL PÚBLICO, ADMINISTRATIVO_INSTITUCIONAL (SP-4), y asignarle el régimen de usos previsto de forma general para todo el ámbito del Plan en el art. 5.2 y s.s. y sometido, en todo caso, al nivel de protección y grado de compatibilidad por los que se ve afectado en el propio PEPRI.

Conforme a estos preceptos, de forma esquemática, los tipos y categorías de usos permitidos por el PEPRI serían los siguientes:

- Uso global o dominante: residencial plurifamiliar (Rpf)
- Usos permitidos. Por exclusión, se permiten expresamente, dentro de los comerciales, el Tco.1 (comercial compatible con la vivienda) y el Tho.1 (hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera), así como todos los recreativos con aforo inferior a 300 personas (Tre.1) y todos los dotacionales (D), a excepción de los destinados a mercado de abastos, mataderos, cementerio, defensa y Fuerzas de seguridad.

A su vez, la propuesta que se presenta, que se definirá con mayor precisión en párrafos posteriores, tendría como finalidad los siguientes objetivos:



En primer lugar, recuperar el edificio, sacarlo del actual estado de degradación, devolverlo en lo posible a su ambientación burguesa inicial, y habilitarlo para dotarlo de funcionalidad.

Interesado: VALMAGNA, S.L.U.

CIF: B-98296973

Dirección: C/ Pizarro, 12, pta.7 46004 Valencia

Propietario del inmueble: VALLIER-PIÑO, S.L.



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÓRIC
Secció de Gestió - Planejament

Como antecedentes, queremos indicar que, previamente a la redacción de este documento, por razones de cautela procedimental, se han tenido reuniones con los técnicos del Servicio del Centro Histórico con objeto de considerar su viabilidad y se ha procedido a la redacción de un Proyecto de Rehabilitación que, presentado ante la Dirección General de Patrimonio, ha sido informado favorablemente.

Copia de este informe, lo adjuntamos como Anexo número 2.

Este mismo Proyecto ha sido presentado en el Ayuntamiento con fecha 6 de agosto de 2010 para su tramitación simultánea con este documento, pendiente, en todo caso, del resultado final de la Modificación presentada.

Igualmente, como antecedente de interés, hacemos observar que hasta el año 2008, el edificio ha sido utilizado por los servicios de Diputación en régimen de alquiler.

Desde entonces el edificio ha estado desocupado y el estado de degradación es claramente progresivo.

1.2 Antecedentes: Situación Urbanística.

Edificio de Vivienda Burguesa construido en 1890 y ubicado en la Plaza de Manises nº 7.

Está rodeado, en la propia plaza, por los Palacios de la Generalitat, de la Scala y de La Bailía y, en su parte posterior, por la Plaza de la Virgen y los



edificios que la conforman: Catedral, Basílica de Nuestra Señora de los Desamparados etc.

Se encuentra, por tanto, en el núcleo más importante y característico del Centro Histórico, cuyas exigencias de respeto y protección han de presidir cualquier intervención.

El edificio se encuentra dentro del ámbito del PEPRÍ "SEU-XEREA", aprobado definitivamente con fecha 18/12/1992, BOP nº 46 de fecha 26/02/1993 y posterior modificación de fecha 31 de mayo y 26 de julio (corrección de errores) de 2002.

Finalmente, por orden de 29 de julio de 2008 de la Consellería de Cultura (DOCV 21.08.2008) se complementa la declaración como Bien de Interés Cultural del Palau de la Generalitat, dentro de cuyo entorno se encuentra incluido el inmueble y se complementan las correspondientes normas de protección.



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC
Secretaría de Gestión - Planificación



Los parámetros urbanísticos fundamentales que afectan al edificio, previstos en el PEPRI, sucintamente mencionados, son los siguientes:

- Área de Calificación Urbanística: CHP-121 - Centro Histórico Protegido.
- Clasificación: Suelo Urbano
- Uso: SP-4. Sistema Local. Servicio Público Administrativo
- Nivel de Protección: 2
- Régimen de Compatibilidad de usos: grado 1.



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÓRIC
Secció de Gestió - Planejament

Por otra parte, el inmueble queda incluido dentro del Catálogo de edificios y elementos protegidos, asignándosele la calificación de vivienda Burguesa.

1.3 Descripción de la propuesta.

El objetivo fundamental de la propuesta consiste en recuperar el inmueble, sacarlo de su actual estado de degradación paulatina y, dada la imposibilidad de mantenerlo como vivienda burguesa por el elevado coste de su mantenimiento difícilmente asumible, destinarlo a otro usos de carácter público que permitan, además de la conservación y protección del edificio, obtener una razonable rentabilidad de su explotación.

Todo ello dentro de los usos permitidos por el PEPRI y fijando como directriz de la actuación la repriminación del edificio devolviéndolo, en lo posible, a sus orígenes iniciales e intentando recrear en el mismo la atmósfera "burguesa" de la época que todavía se refleja en las salas bien conservadas.

En esta dirección, se pretende convertir el edificio en un centro de relación social en el que sea posible cualquier manifestación de tipo cultural, artístico, profesional, etc.



Todas las actividades que generen relación social y que promuevan la creatividad y transmisión de conocimientos deben tener cabida en el edificio: mesas redondas, disertaciones, pequeños congresos y debates etc.

Como complemento de las mismas, y dentro del régimen de usos previstos en el PEPRI, podrán tener cabida actividades relacionadas con la hostelería y restauración bien para su utilización en fechas y horas determinadas, bien de forma genérica en espacios abiertos al público de forma general, tal como se refleja en el Proyecto de Rehabilitación anteriormente mencionado. Proyecto que, como igualmente hemos indicado, ha sido informado favorablemente por la Dirección General de Patrimonio y registrado en el Ayuntamiento para su tramitación simultánea con este documento, condicionada, lógicamente, al resultado de la tramitación esta Modificación.

En resumen, dada la imposibilidad e inconveniencia de definir con excesiva precisión los usos a que se van a destinar los espacios, podemos imaginarlos como *salas polivalentes* en que se pueden realizar actividades de características distintas pero con el fundamento común de las reuniones sociales, culturales o festivas.

Con la particularidad de recrear la atmósfera "burguesa" de la época que todavía se refleja en las salas bien conservadas que se mencionan en el dossier y que se pretende se convierta en el ambiente generalizado del inmueble.

Como objetivo complementario, se pretende que el edificio y su actividad esté abierta a todo el público para su participación activa de forma que la actividad de la plaza de Manises, tan importante en los horarios administrativos, pueda prolongarse y revitalizarse a lo largo de todo el día, no renunciando a que la actividad del inmueble pueda maclarse con la propia y específica de la actividad de los edificios oficiales que le rodean y el dinamismo de la Plaza de la Virgen y su entorno.

En este sentido, y así lo apuntamos en el proyecto presentado y anteriormente mencionado, se ofrece la posibilidad de destinar la planta segunda a la formación de un número reducido de "suites" que puedan acoger a una clientela exigente, visitantes ilustres y huéspedes que busquen la exclusividad.

En resumen, lo que se pretende es la recuperación y conservación del edificio dotándole de un uso que, además de pretender rentabilidad, colabore a la recuperación y prestigio del patrimonio edificado y que, en todo caso, se ajuste al régimen de usos previstos de forma general para todo el ámbito del propio PEPRI.

Se daría plena coherencia en lo que respecta a los usos permitidos por el PEPRI, con notable coincidencia con el carácter "dotacional", ya que el proyecto que se acoge a la modificación propuesta otorga especial relevancia al uso Dotacional Socio-Cultural (Dsc) que, conforme a la definición del PGOU, comprende las "actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditorium, centros de investigación etc. Comprende así mismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares". (art. 7.8.3.c Normas del PGOU).

Es decir, la propuesta presentada en este documento, bien podría haber coincidido con la pretensión del propio PEPRI si éste no hubiera reducido el uso dotacional al servicio Público Administrativo ni hubiera pretendido el carácter público de su explotación.





2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Propuesta.

Como indicábamos anteriormente, el PEPRI incluye el inmueble dentro del conjunto del Sistema local de Servicios Públicos, asignándole la categoría SP-4:

"SP-4. Administrativo Institucional.- Uso dominante: Dotacional administrativo (Dad): Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como los de sus organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que le son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social"

El objetivo de la propuesta de Modificación consiste en desligar el inmueble del sistema local de Servicios Públicos e integrarlo en el régimen general de usos previsto en el propio PEPRI.

2.2 Justificación. Requisitos legales.

La posibilidad de tal modificación viene expresamente regulada en el artículo 94 LUV, con las limitaciones que se regulan en la misma.

La primera limitación a la realización de modificaciones que se refieran a terrenos calificados como dotacionales viene reflejada en el apartado 2 del mismo artículo en el que se manifiesta la necesidad de adoptar las medidas compensatorias que procedan:

"2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando, en su caso, la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por la Ley"





Precepto que se refuerza con lo regulado en el art. 212 del ROGTU:

"Como regla general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito del análisis que se defina a este fin, sin perjuicio de las específicas situaciones o modos de cómputo reguladas en este Reglamento".

La segunda limitación que podría afectar a nuestra propuesta de modificación se refleja en el apartado 5 de mismo art. 94 LUV que dispone:

"5. Los planes calificarán como suelo dotacional a las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el público docente o sanitario y aquellas de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente haya sido también dotacional..."

Con respecto al primer requisito de equilibrio y proporción de la dotaciones públicas con respecto a la población afectada (art. 94.2.), hacemos referencia a los propios parámetros previstos en la Memoria del PEPRI.

En el "Cuadro de Resumen de datos del Plan" contenido en el Anexo I de la Memoria recogen las siguientes previsiones para los próximos 8 años de desarrollo del Plan:

- Población actual (1992): 9.100 habitantes.
- Población prevista (a 8 años vista): 11.690 habitantes
- Superficie destinada a servicios públicos: 79.550 m²
- Ratio superficie/habitante: 6,08 m²/habitante.

Cuantificación que se considera correcta y suficiente en el propio PEPRI.

La actuación propuesta supone una disminución de la superficie dotacional en 450 ms² equivalentes a 2.250 m²t.

Aplicando los módulos propios del PEPRI de 120 m²t/viv y 3,5 habitantes/vivienda obtendríamos un hipotético crecimiento de unas 18 viviendas y 65 habitantes





La población actual (2011) del barrio Seu-Xerea según la Oficina de Estadística Municipal del Ayuntamiento de Valencia se sitúa en 6.671 habitantes.

Siguiendo, por tanto el procedimiento que hemos aplicado anteriormente, los resultados serían los siguientes:

- Población actual (2011) 6.671 habitantes.
- Superficie destinada a servicios públicos: 77.300 m²
- Ratio superficie/habitante: 11,59 m²/habitante.

Es decir, a pesar del decremento de la superficie dotacional, se ha producido un incremento en la ratio por habitante.

Si bien la causa de este incremento hay que atribuírselo al incumplimiento de la previsión del crecimiento poblacional, está claro que, con la modificación propuesta, no se alteraría en sentido negativo la calidad y proporción de dotaciones públicas y, consecuentemente, sería admisible la propuesta de Modificación presentada.

Cuestión independiente es la reseñada en el artículo 94.5 citado anteriormente

"5. Los planes calificarán como suelo dotacional a las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el público docente o sanitario y aquellas de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente haya sido también dotacional...."

En una primera lectura puede obtenerse la sensación de que, de forma automática y mecánica, cualquier superficie calificada dotacional en cualquier planeamiento, lo es ya de forma indefinida y definitiva para cualquier planeamiento posterior.

Una observación más próxima nos indica que para que sea así han de cumplirse las siguientes condiciones:

- Destino precedente público docente





- Destino precedente público sanitario
- Para otros usos dotacionales: que la parcela sea de titularidad pública.

Ninguno de los supuestos se da en el caso:

- El uso precedente fue el de administrativo-institucional,
- no se trata de una parcela sino de un inmueble
- y, además, es de titularidad privada.

En principio, por tanto, no existe ninguna obligatoriedad de tipo legal que fuerce a mantener el carácter dotacional del edificio, constituyendo argumentos que posibilitan y justifican que se lleve a cabo la modificación puntual.

2.3 Discrecionalidad de la administración.

Siendo posible, la modificación propuesta, por tanto, debe encuadrarse en el ámbito de la discrecionalidad que debe acompañar a la potestad de planeamiento propia de la administración cuyo objetivo final ha de ser el interés general con sujeción a los principios de racionalidad y proporcionalidad.

Posibilidad contenida en el propio documento del PEPRI y que recoge en su informe el arquitecto municipal citando expresamente el apartado 3.2. de la Memoria, "Propuesta de Equipamientos", en que, de forma expresa, se significa:

"...se califican como equipamiento todas aquellas edificaciones y espacios que en el momento actual tienen una misión dotacional....pudiendo conservarlo indefinidamente en tanto la propiedad no opte por transformarlo en otro de los permitidos por el Plan..."

El edificio cuyo cambio se solicita se encuentra en este supuesto, es decir, es un edificio de uso residencial en origen, de titularidad privada, que en el





momento de la redacción del PEPRI estaba ocupado en alquiler por Diputación y por ello se calificó como dotacional.

Abandonado el uso por Diputación y transcurrido un tiempo que excede lo razonable (20 años desde la aprobación del Plan y 5 del abandono de Diputación) sin que se haya manifestado ninguna iniciativa de uso público, parece igualmente razonable que la propiedad, en uso de las facultades que le otorgan tanto su titularidad, como el propio Plan, así como la obligación de conservación del patrimonio catalogado y su rehabilitación, presente este documento de Modificación con el simple objetivo de devolverle a su uso de origen.

2.4 Inexistencia de iniciativas públicas.

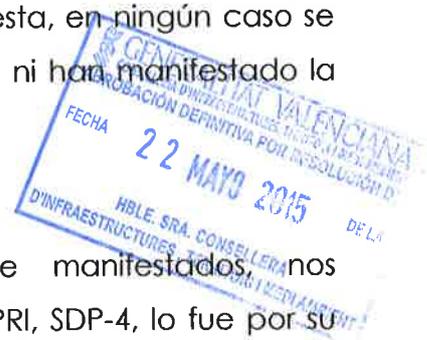
Abandonado el uso administrativo_institucional por Diputación, y ante la instancia de la propiedad privada de devolver a su uso original el inmueble, por los servicios técnicos del Ayuntamiento, con carácter previo al inicio de cualquier tramitación de este expediente y como medida cautelar para salvaguardar el interés público, ha dirigido escrito a distintas administraciones públicas con objeto de que manifestasen su posible interés por el inmueble para implantar algún servicio público de su competencia.

En el expediente hemos constatado que, en concreto se ha remitido a Diputación Provincial, Generalitat Valenciana, Delegación de Gobierno, Cortes Valencianas y Ayuntamiento de Valencia.

Bien de forma expresa, bien por ausencia de respuesta, en ningún caso se han manifestado interesadas en este equipamiento, ni han manifestado la conveniencia de su mantenimiento.

2.5 Consideraciones generales.

Redundando en los comentarios anteriormente manifestados, nos atrevemos a afirmar que el uso asignado por el PEPRI, SDP-4, lo fue por su situación de facto de ocupación por Diputación en el momento de redacción del mismo.



Así, al menos, interpretamos la referencia a los criterios establecidos para el establecimiento de los inmuebles de carácter administrativo institucional que el propio PEPRI refleja en su Memoria (pág. 37):

*"El marcado carácter institucional del barrio de la Seu-Xerea se refleja en el gran número de edificios con este uso, sedes de las diversas instituciones: Generalitat, Cortes, Conselleria de Economía y Hacienda, **Diputació**, Delegación del Gobierno, Gobierno Militar, Capitanía General etc... Se conserva este carácter manteniendo el uso administrativo-institucional de los edificios que actualmente lo tienen, mediante su vinculación al Plan como equipamientos. La relación pormenorizada aparece en los Cuadros adjuntos"*

"Se califican como equipamiento todas aquellas edificaciones y espacios que en el momento actual tienen una misión dotacional..." (página 28)

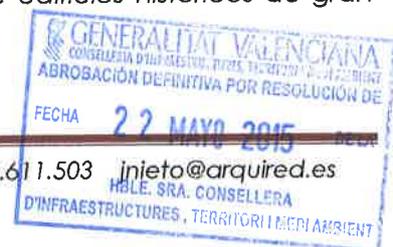
Y, efectivamente, en el cuadro mencionado en la página 39, aparece nuestro edificio de Pza. Manises 5, actualmente Pza. de Manises 7.

Si bien es perfectamente admisible por la situación de hecho del inmueble, ese es el único argumento utilizado para su inclusión en la red de los Sistemas Locales como SP-4, Administrativo Institucional.

Más aún, si echamos una mirada general al plano nº 3 "Regimen Urbanístico: Usos", observamos que el mismo está plagado de edificios con carácter dotacional público, lo que claramente supera cualquier estándar de cuantificación de dotaciones públicas que pudiera aplicarse en el documento de planeamiento.

Situación de la que es consciente el planeador que en la página 97 de la Memoria remacha:

"El terciario institucional es probablemente el sector más extendido en el barrio, y su crecimiento no debe superar los límites determinados por el presente Plan, aunque se le debe reconocer su importantísimo papel durante los últimos años en la conservación de edificios históricos de gran interés".



Y siguiendo con este criterio, en su página 96 lanza un criterio que concuerda claramente con nuestra pretensión:

"Por último, la abundancia de centros dotacionales a nivel de ciudad debe complementarse con la creación de servicios culturales y sociales a escala de barrio, que incidan positivamente en la calidad de vida del mismo".

De lo manifestado en los párrafos anteriores podría deducirse que la causa más decisiva de la calificación del inmueble como dotacional fue su ocupación por la administración y, concretamente, por la Diputación.

Decaída, pues, la utilización por los servicios de Diputación, pierde consistencia el argumento utilizado en el PEPRI para su clasificación y adquiere mayor consistencia el criterio introducido en la Memoria y citado anteriormente, de la intervención de la propiedad en el mantenimiento y conservación del edificio, pudiendo incluso instar al cambio de uso.

"...se califican como equipamiento todas aquellas edificaciones y espacios que en el momento actual tienen una misión dotacional....pudiendo conservarlo indefinidamente en tano la propiedad no opte por transformarlo en otro de los permitidos por el Plan..."

Por otra parte, la conservación del edificio y su recuperación requiere una rápida intervención que evite su paulatina degradación para proceder a su rehabilitación y utilización inmediata.

La solución más lógica, por tanto, consideramos que debe ser, necesariamente, la intervención por parte de la propiedad en orden a la conservación del edificio.

Objetivo que se persigue con la Modificación propuesta, siendo coincidente, además, el carácter dotacional, si no de "servicio público" en sentido técnico, sí de "servicio al público" en el sentido más coloquial de la palabra, que pretende darse en la Modificación y que presidía el uso previsto por el PEPRI.



A estos efectos interesa recordar lo previsto en el art. 6.14 del PEPRI VELLUTERS (BOP 22.X.1992):

Artículo 6.14.-Régimen de usos en edificios protegidos.

El régimen de usos previstos por el presente plan en edificios protegidos será el previsto para el ámbito de calificación urbanística CHP-141. No obstante y en atención a la conservación del patrimonio catalogado, y con el fin de potenciar la pronta rehabilitación de los inmuebles protegidos por el presente plan, podrán autorizarse excepcionalmente usos dominantes diferentes a los contemplados, siempre y cuando se justifique fehacientemente, bien por imposibilidad de adaptación del tipo sobre el que se interviene a las condiciones funcionales que el uso residencial exige, bien porque, de origen, dichos edificios se concibieron o respondieron a usos diferentes a los residenciales o compartidos con ellos por tratarse de tipologías mixtas (como es el caso del tipo casa-obrador de origen gremial).

Con la excepción antedicha, fuera de estos supuestos, la intervención sobre edificios protegidos no podrá aumentar en ningún caso el número de unidades de uso existentes en un inmueble en el momento de abordar su rehabilitación.

Es decir, interpretamos, la conservación del patrimonio catalogado y su rehabilitación deben considerarse el objetivo fundamental en lo que respecta a la intervención en los edificios catalogados.

2.6 Coincidencia de objetivos PEPRI_PROPUUESTA DE MODIFICACION.

En este mismo sentido, y remarcando los argumentos anteriormente enunciados, hacemos especial hincapié en la coherencia e incluso plena coincidencia de criterios y objetivos de la propuesta de modificación con respecto a los propios del PEPRI.

A este respecto conviene recordar, como enunciado previo, la especial circunstancia de que nos encontramos en el núcleo histórico de mayor importancia de la ciudad: en él se encuentran los restos arqueológicos de la ciudad romana, buena parte de la musulmana, los mejores ejemplos de arquitectura monumental y residencial histórica y un tejido urbano integrado por una fuerte presencia de vivienda burguesa del siglo pasado.

Este último hecho tiene una importancia clave en la conformación del barrio y, consecuentemente, de la ciudad: durante el siglo XIX y principios del XX la nueva burguesía interviene de forma decisiva en el patrimonio



edificado adecuándolo a sus nuevas necesidades, construyendo nuevos edificios que incrementan de forma notable la densidad tanto mediante el derribo de tipologías anteriores como de llenado de los espacios ocupados por los "fossars" y huertos conventuales.

Esto da lugar a una tipología muy significada denominada CASA o VIVIENDA BURGUESA que, en sus diversas variantes (pequeña, media y alta burguesía) genera un tejido de un elevado número de ejemplos que hacen necesaria su protección por su importante contribución a la conformación de la memoria y la identidad de la ciudad.

En estas circunstancias no es extraño que el primer objetivo del PEPRI sea la **conservación del patrimonio edificado**, potenciando la rehabilitación de edificios y la mejora del paisaje urbano.

De los tres niveles de protección fijados, siguiendo los criterios del PGOU, el edificio objeto de este documento se encuentra enmarcado en el nivel 2, con protección básica estructural, que afecta a los

"edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble"

Consecuencia directa de este primer objetivo es el *mantenimiento de las características históricas de los tejidos existentes* que lleva consigo el mantenimiento, al máximo, de las edificaciones existentes propugnando la "disuasión de la expectativas de incremento de volumen construido", desaconsejando la permisividad en la demolición de edificios que pudieran generar expectativas de mayores aprovechamientos.

No consideramos necesario insistir en la coincidencia de criterios en la propuesta de Modificación formulada en este documento: se mantiene en sus propios términos el nivel de protección 2, se mantiene el edificio en su configuración estructural y se pretende devolver a su estado original su





organización espacial y funcional que, desgraciadamente, como veremos en párrafos posteriores, no ha sido suficientemente salvaguardada.

2.7 El cambio de uso como actuación de dotación.

El inmueble cuya modificación se pretende está calificado como Sistema Local Servicio Público Administrativo como SP-4. Con la modificación propuesta pasaría de no tener aprovechamiento lucrativo por ser un inmueble de uso dotacional a tener un aprovechamiento lucrativo privado cuantificado en la totalidad de la edificabilidad que alberga el edificio.

Conforme a lo previsto en el art. 47 de la Constitución, así como en el art. 3.2b) TLR/2008, estas plusvalías generadas no deben ser exclusivamente en beneficio del propietario del inmueble sino que debe procurarse la participación pública de las mismas.

La propia TLR/2008 articula el mecanismo mediante el cual se proporcione esa participación pública, instituyendo lo que denomina **actuaciones de dotación**, considerando como tales aquellas que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

En el caso objeto de este expediente, la modificación propuesta asigna un nuevo uso al inmueble con aprovechamiento lucrativo privado, por lo que puede identificarse con las *actuaciones de dotación* y de ahí que proceda la exigencia del cumplimiento de los deberes de cesión estipulados en el art. 16.1.a) y 16.1.b) TLR/2008, delegados a las comunidades autónomas: cesión de un porcentaje del aprovechamiento tipo y, si procede, cesión del suelo destinado a las dotaciones públicas incluidas en la propia actuación (viales, zonas verdes etc.) de forma que aseguren el equilibrio dotacional.

En la Comunidad Valenciana, el porcentaje fijado por el Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio que modifica el art. 21.2 de la LUV, se cuantifica en el 5% del



aprovechamiento tipo, concretando que el 5% se aplica sobre el incremento de aprovechamiento que produce la modificación, y permite su sustitución por su valor económico.

En este caso, el incremento es el propio del inmueble, ya que como dotacional carece de aprovechamiento lucrativo, concretándose en la propia edificabilidad del edificio: 2.368,62 m²t.

Admitiendo, además, su sustitución por valor económico, deberá aplicarse a ese aprovechamiento el valor de repercusión del suelo que, según los datos aportados por el Servicio de Patrimonio, se establece en 867,98 m²t, obteniéndose el siguiente resultado:

$$C = (IA \times 5\%) \times Vr$$

$$C = (2.368,62 \text{ m}^2\text{t} \times 0,05) \times Vr$$

$$C = 118,43 \text{ m}^2\text{t} \times 867,98 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$C = 102.794,87 \text{ €}$$

Siendo:

C: Importe en metálico de la compensación a ingresar al Ayuntamiento correspondiente al deber de cesión del 5% del incremento de aprovechamiento

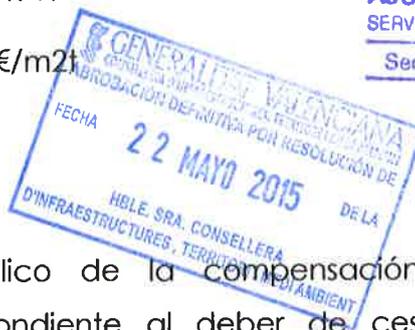
IA: Incremento del aprovechamiento lucrativo.

Vr: Valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.

Por lo que respecta a la cesión de suelo dotacional que prescribe la legislación estatal en este tipo de actuaciones de dotación, si bien lo sometemos a la consideración de la Corporación, consideramos que podría no resultar exigible en este caso concreto, puesto que se otorga al edificio el uso residencial que históricamente le es propio, siendo transitorio el uso dotacional que en su día se le asignó por el planeamiento atendiendo al uso real que el edificio tenía en ese momento.



AYUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÓRIC
Secció de Gestió i Planejament





Por otra parte, como ya se indicó anteriormente no se provoca un desequilibrio en la red de dotaciones públicas, su entorno está totalmente urbanizado y consolidado (calles, plaza etc. No existe en el entorno espacio a urbanizar) y, además, el uso residencial que de nuevo se le asigna, se considera conveniente para la revitalización del barrio y adecuado para garantizar la conservación del edificio protegido y actualmente en desuso.

2.8 Estado actual del edificio y Propuesta de Rehabilitación.

Como ya se ha indicado anteriormente, el edificio estuvo durante años, y concretamente en el período de redacción del PEPRI, ocupado por Diputación en régimen de alquiler.

Con objeto de adecuarlo a las necesidades de sus servicios técnicos, se llevaron a cabo diferentes intervenciones que, desfigurando de forma notable el estado original de la distribución interior, ha provocado resultados totalmente disconformes con los criterios de nuestra propuesta que, como ha quedado reflejado en los párrafos anteriores, pretenden la recuperación del espacio y ambientación original.

Desde que los servicios de Diputación dejaron el edificio, éste se encuentra desocupado y con grave riesgo de deterioro, tal como puede observarse en las fotos que se adjuntan, siendo necesaria una intervención lo más urgente posible con objeto de detener su degradación paulatina.

De todo ello, dan muestras las fotografías que se adjuntan.

En las normas Urbanísticas que se adjuntan, se prevé la necesidad de solicitar licencia para la rehabilitación del edificio en el plazo de un año desde que sea posible administrativamente solicitarla con la intención de acortar los tiempos de no utilización del edificio que, de forma notable, contribuyen a su degradación.





En la planta baja, el zaguán mantiene la configuración original a doble altura, con pavimento adoquinado





Gres, terrazos, mamparas ... conforman la distribuci3n "moderna"





Falsos techos desmontables, gres etc. Total desacuerdo con el espíritu del edificio





Imagen existente e imagen (de las pocas que aún quedan) que se pretende retomar





Estado de deterioro avanzado



FECHA 22 MAYO 2015
D'INFRASTRUCTURES TERRITORIALS I URBANES
IBILE SRA. CONSELLER DE
DETA



Se hace necesaria una rápida intervención



22 MAYO 2015
D'INFRASTRUCTURES
HSE. SRA. COMENSA
DE LA

3. PLANOS DE INFORMACION.

Del conjunto de Planos del PEPRI SEU-XEREA, se aporta el Plano nº 3, (plano nº 1 de la Modificación): REGIMEN URBANISTICO: USOS, en el que remarcamos la parcela objeto de modificación.

En el mismo se observa el régimen de usos previsto para la finca: Sistema Local. Servicio Público Administrativo. SP-4.



MODIFICACION PUNTUAL PEPRI SEU-XEREA en PLAZA MANISES, 7. 46007 VALENCIA
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Arquitecto responsable: Francisco Cholvi Puig, arquitecto municipal



III. PARTE 2. DOCUMENTOS con EFICACIA NORMATIVA



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÓRIC
Secció de Gestió - Planejament

1. NORMAS URBANÍSTICAS

1.1

Son de aplicación las Normas Urbanísticas propias del PEPRI, manteniéndose como principales parámetros urbanísticos los siguientes:

Área de Calificación Urbanística: CHP-121

Centro Histórico Protegido.

Clasificación: Suelo Urbano

Nivel de Protección: 2



1.2

El edificio se destinará a un uso terciario hotelero exclusivo (Tho1) conforme establece el Plan Especial de Protección de los Entornos de los BIICC de la Zona Central de Ciutat Vella (Plano de ordenación O-04 "Régimen urbanístico. Usos y Gestión del Suelo"), aprobado provisionalmente por el Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en sesión ordinaria de fecha 31 de octubre de 2014.

1.3

De conformidad con el artículo 204 LUV, la licencia de intervención para la rehabilitación del inmueble deberá solicitarse dentro del plazo de UN AÑO desde que sea posible administrativamente solicitarla.

1.4

La licencia de intervención se otorgará condicionada al pago de la compensación económica sustitutiva del 5% de aprovechamiento tipo que corresponde a la Administración, fijado en 118,43 m²t y cuantificado en 102.794,87€.

Dicha condición deberá hacerse constar expresamente en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, "Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística".

a.burguera+j.nieto+j.díaz+d.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 27-12-2013 y corregido por Decreto de Alcaldía de 5 de mayo de 2015.

Valencia, 5 de mayo de 2015
EL SECRETARIO

Fdo.: Manuel Latorre Hernández

El pago deberá hacerse efectivo con anterioridad al otorgamiento de la licencia de primera ocupación (Disposición Transitoria 2ª apartado c) del TRLS).



1.5

El uso que se implante en el edificio deberá cumplir con el requisito de convertir el edificio en un centro de relación social en el que sea posible cualquier manifestación de tipo cultural, artístico, profesional, etc., adquiriendo especial relevancia, en dicho edificio, el uso Dotacional Socio-Cultural (Dsc).

A estos efectos, el proyecto técnico de rehabilitación que se pretenda ejecutar dispondrá de una estancia de, al menos, 10 m2 en planta baja en la que, aún manteniendo su titularidad privada, se ubiquen específicamente las citadas manifestaciones de índole cultural





AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC
Secció de Gestió · Planejament

2. PLANOS

Por lo que respecta a los planos, únicamente se modifica:

- el plano nº 3. (nº 2 en la Modificación): RÉGIMEN URBANÍSTICO:USOS en el que se elimina el indicativo SP-4, quedando el edificio sujeto al régimen ordinario de usos previsto en el PEPRI.

Valencia, abril 2015



Por el equipo redactor
Fdo.: Jesús Nieto Rodríguez,
Arquitecto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 21 de diciembre de 2013. Expediente número 03502 2011 90.



Valencia, 4 de mayo de 2015.
EL SECRETARIO

Fdo.: Fdo.: Manuel Latorre Hernández

MODIFICACION PUNTUAL PEPRI SEU-XEREA en PLAZA MANISES, 7. 46007 VALENCIA
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Arquitecto responsable: Francisco Cholvi Puig, arquitecto municipal



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC
Secció de Gestió Planjament



IV. ANEXOS

MODIFICACION PUNTUAL PEPRI SEU-XEREA en PLAZA MANISES, 7. 46007 VALENCIA
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Arquitecto responsable: Francisco Cholvi Puig, arquitecto municipal



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC
Secció de Gestió - Planejament



1. ANEXO NUM. 1.
ESTUDIO HISTORICO DEL EDIFICIO.
Autora: Concha Campos García, arqueóloga.



Información previa.

Emplazamiento y entorno físico

Emplazamiento

Dirección: Plaza Manises, 7.

Localidad: Valencia.

C.P.: 46001



Entorno físico

La Casa-Palacio Vallier se encuentra situada en el centro de la ciudad. Tiene fachada a la plaza de Manises, a la calle de la Bailía y a la Calle Convento de la Puridad.

Todo el entorno del edificio está flanqueado de palacetes y casas nobles con el mismo, o superior, grado de protección patrimonial.

La edificación en planta tiene forma sensiblemente trapezoidal, y según medición catastral la parcela tiene una superficie aproximada de: 482 m² con un desnivel entre calles casi imperceptible. El inmueble posee los siguientes lindes y dimensiones:

Referencia catastral:	5831301YJ2753B0001KH
Superficie del terreno catastral:	482,00 m ²
Frente a Plaza Manises	18,30 m
Frente a la C/ Bailia	24,50 m
Frente a la C/ Convento de la Puridad:	23,25 m



El solar cuenta con los siguientes **servicios urbanos existentes**:

- **Acceso:** el acceso previsto a la parcela o solar se realiza desde una vía pública, y se encuentra pavimentado en su totalidad, y cuenta con encintado de aceras.
- **Abastecimiento de agua:** el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con acometida existente que alimenta al edificio actualmente.
- **Saneamiento:** existe red municipal de saneamiento en el frente del edificio, a la cual está conectado la red interior de la edificación mediante la correspondiente acometida. La red es mixta (residuales + pluviales).
- **Suministro de energía eléctrica:** el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública.
- **Telefonía:** el acceso a la red telefónica se realiza a partir de la línea de distribución que discurre por la vía pública.

Informe Histórico-Artístico del Edificio

INTRODUCCIÓN

La Casa-Palacio Vallier se encuentra situada en el centro de la ciudad, en la plaza de Manises nº 7. Tiene fachada a la plaza de Manises, a la calle de la Bailía y a la Calle Convento de la Puridad (antes llamada de San Jaime). Preside la plaza en su lado oriental conviviendo en el mismo entorno urbanístico con el Palau de la Generalitat, el Palau de la Bailía y el Palau del Marqués de la Scala (ambos edificios sede actual de la Diputación Provincial).

Antes de su construcción en 1883 ocupaba parte de este solar la Casa Bailía. A. SUÁREZ en su manuscrito del siglo XVIII señala que "la manzana 135 del Cuartel de Serranos tiene 5 casas. La Casa nº 2 es la casa del Bayle o Baylia General". En su descripción la sitúa con más precisión: "esta casa tiene dos puertas, la principal que mira a la plaza de Manises y la otra que



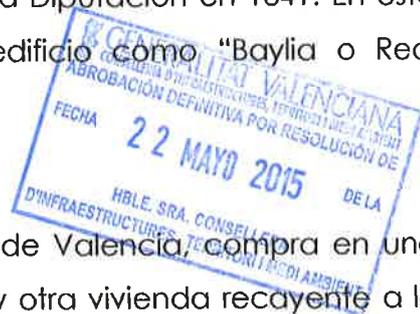
está en la calle de la Bailía, esta tiene un escudo de las cuatro barras de Aragón, coronado de la corona imperial".

ORELLANA (T. I, p. 185), a finales del siglo XVIII, al hablar de la calle Bailía señala: "hallese marcada calle de la Baylia, la que está a espaldas de la antes Casa de la Diputación, ahora Audiencia [actual Palau de la Generalitat], y principia en la plaza de Manises. La causa de averse dado dicha denominacion es bien visible, hallandose allí situada la antigua casa de la Baylia, que es la marcada con el numero 2 manzana 135, donde existe el Archivo del Real Patrimonio, y en cuya casa residia el Bayle...las funciones de dicho empleo se hallan ahora en gran parte refundidas en el del Yntendente" y continúa "en la misma portada de la Casa de la Baylia que hace frente de la Plaza de Manises y sobre el friso de su portal se lee: Sub Carolo Quinto augusto romanorum Imperatore Hispaniarum Rege invictissimo. 1554".

Cuando ORELLANA escribe a finales del siglo XVIII parece que lo que fue Casa Bailía funciona únicamente como Archivo. Como en este momento es el Intendente el nuevo funcionario este ejercería su cargo en la antigua Audiencia, actual Palacio de la Generalitat. Lo bien cierto es que la Bailía ya está emplazada en el actual palacio de la Diputación en 1841. En esta fecha aparece en un plano rotulado el edificio como "Baylia o Real Patrimonio".

LA CASA DE FRANCISCO ROYO (1883)

Francisco Royo y Salvador, rico hacendado de Valencia compra en una fecha indeterminada la antigua Casa Bailía y otra vivienda recayente a la actual calle de Convento de la Puridad. En 1878 ya aparece como propietario encargando al arquitecto Salvador Monmeneu la colocación de un mirador, pero no será hasta 1883 cuando Francisco Royo se decida a construir un edificio de nueva planta.





En agosto de 1883 el arquitecto Salvador Monmeneu solicita licencia de obras para reedificar la casa nº 7 de la plaza de Manises (AHMV. Policia Urbana. C-144. 1883):

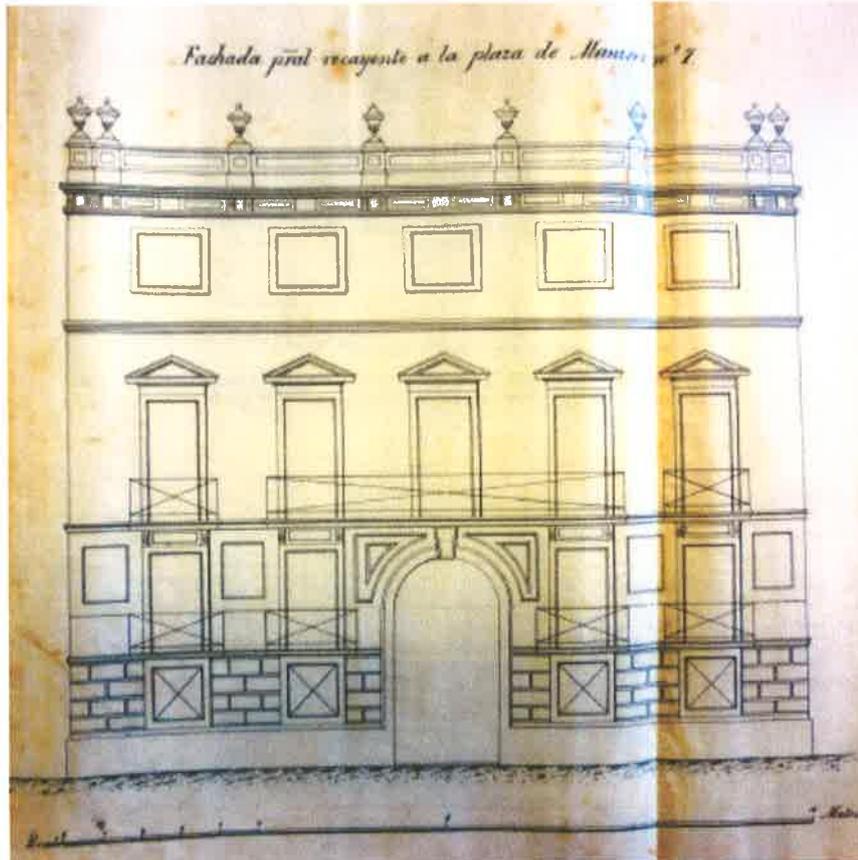
"Expone, que el señor Don Francisco Royo Salvador le ha encargado el dirigir la demolición de las casas sitas en esta ciudad, plaza de Manises nº 7 con vuelta a las de la Baylia nº 6 y San Jayme, sujetándose en su reedificación a lo presentado en los diseños que acompañan; permitiendo a la vez se forme un cierre de maderas que impida desgracias, de dos metros de salida, como también, previo aviso a su debido tiempo, permita ocupar de dicha plaza el menor terreno posible como desahogo para materiales, sin perjuicio para el público y satisfaciendo lo que haya estipulado por Reglamento"

El 31 de agosto de 1883 se expide la licencia de obras y el 15 de septiembre el arquitecto del distrito emite el siguiente informe:

"Cumpliendo lo dispuesto en las disposiciones vigentes he procedido a comprobar el replanteo de las fachadas de la casa de que trata este expediente, resultando que por la calle de San Jaime se ha cedido en beneficio de la vía pública dos metros sesenta y cinco decímetros cuadrados de terreno... no habiéndose cedido ni tomado terreno alguno por los demás puntos".

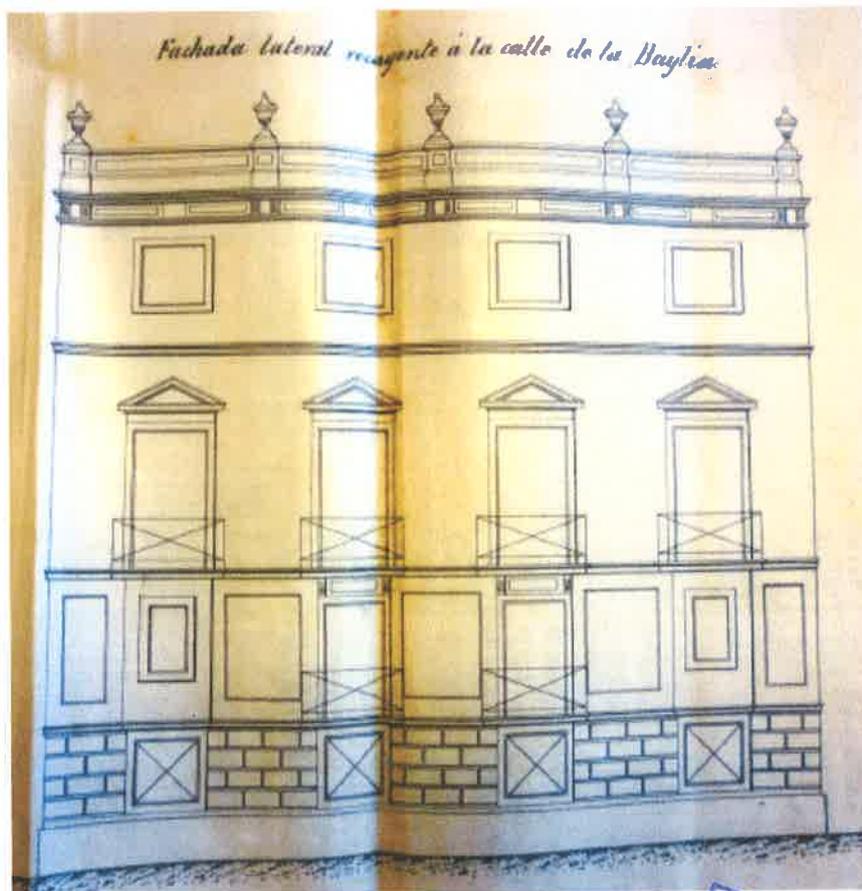
En el expediente se incluye tres planos conteniendo el alzado de las fachadas recayentes a la plaza de Manises, calle de la Bailía y calle de San Jaime.

En esta fecha la casa por la calle Bailía sólo llegaba hasta el punto donde en el parcelario se aprecia una inflexión de la calle. Puede observarse en este alzado que sólo se proyectan cuatro huecos por planta. En planos posteriores ya se grafían seis huecos debido a la adquisición de la vivienda contigua. No se ha podido encontrar la fecha exacta de compra pero en fotografías de principios del siglo XX se aprecia ya la anexión utilizándose el mismo lenguaje arquitectónico en la nueva fachada.



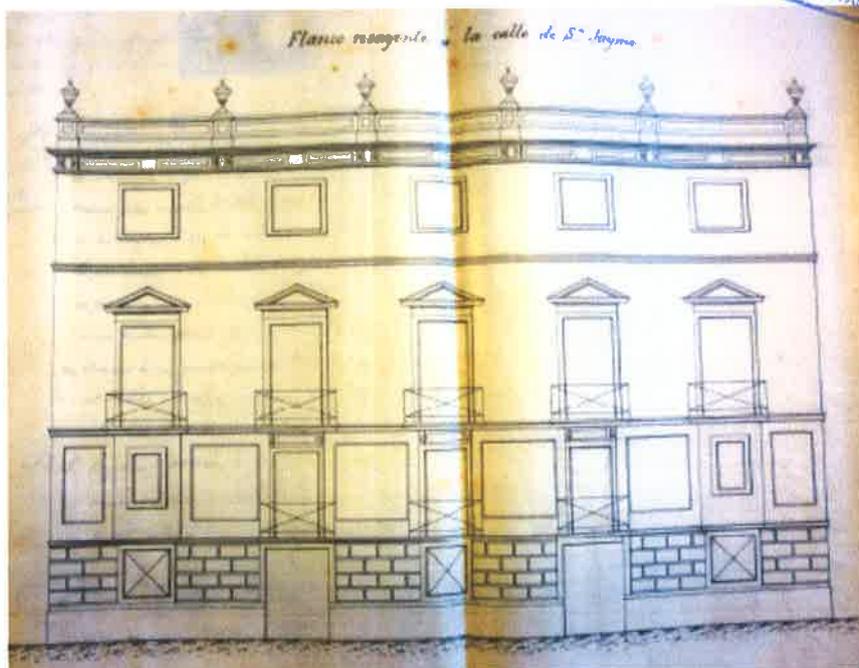
1533. Fachada Plaza de Manises.





1883 Fachada a la calle de la Bayla





1853. Fachada casa de San Jaime



El arquitecto Salvador Monmeneu ya había proyectado en 1865 para Mariano Royo Aznar, padre de Francisco Royo, una casa situada en la calle Caballeros nº 36. Anteriormente, en 1846 también había realizado el proyecto de edificación de la Fábrica de Azulejos de Mariano Royo en la calle Ruzafa nº 12.

La casa de Francisco Royo presenta un esquema de huecos simétricos con la puerta de entrada, una gran portada con arco de medio punto, situada en el eje de la fachada principal, plaza de Manises. Las dos fachadas restantes se resuelven de la misma forma. Queda patente la jerarquización de huecos, dotando de mayor altura a los del piso principal, residencia de los propietarios.

La decoración presenta un basamento de piedra y un falso despiece de sillería que ocupa la planta baja. Los entresuelos se resuelven con balcones. La planta principal presenta balcones coronados por frontones triangulares, emulando los vanos del llamado "salón de cortes" del cercano Palau de la Generalitat, la planta segunda destinada a habitaciones del servicio, se resuelven con huecos cuadrangulares. Todo ello se remata con un antepecho de obra decorado con grandes jarrones sobre pedestales.

La escalera principal no está situada en el eje de la portada, sino desplazada hacia la izquierda debido a que en el momento de la construcción la vivienda de la calle Bailía nº 6 no pertenecía al propietario.

Francisco Royo y Salvador se había casado en 1873 con Ignacia Cardona Burguera, heredera de una rica familia de la localidad de Sueca. En 1885, Francisco Royo fallece debido a la epidemia de cólera que asola Valencia en esa fecha. El matrimonio había tenido cinco hijos: Francisco, María, Ana, Juan e Ignacio.

En la escritura de partición de la herencia a la muerte de Ignacia Cardona de fecha 22 de agosto de 1923 (Archivo Particular de la familia Vallier. Escritura División y Adjudicación de los Bienes recayentes en la herencia de Doña Ignacia Cardona Burguera. 22 de agosto de 1923. Not. Miguel de

Castells y Cubells) se realiza una descripción somera de la distribución de la vivienda:

"Una casa situada en esta Ciudad, plaza de Manises, hoy del poeta Liern, señalada con el nº 7, compuesta de planta baja destinada a portería, almacén, cochera y escalera, con piso principal y segundo, destinado en parte para porche y el resto para habitación de los sirvientes, teniendo además otro porche y terrado, cuyos departamentos se comunican con el piso principal por una escalera interior, además existen en dicha casa dos pisos entresuelos con escalera y puerta independiente recayente a la calle de Bailía, señalada con el número seis, siendo su superficie total de cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados, formando todo un solo edificio"

LA CASA DE LOS HERMANOS ROYO CARDONA (1924-1926)

En 1924, Vicente Rodríguez, arquitecto de la Diputación, recibe el encargo de Juan Royo Cardona para remodelar la distribución de la planta segunda transformándola en dos viviendas independientes.

El 12 de mayo de 1924 Vicente Rodríguez solicita licencia para realizar obras en la casa número 7 de la plaza de Manises (AHMV. Policía Urbana. C-20. 1924):

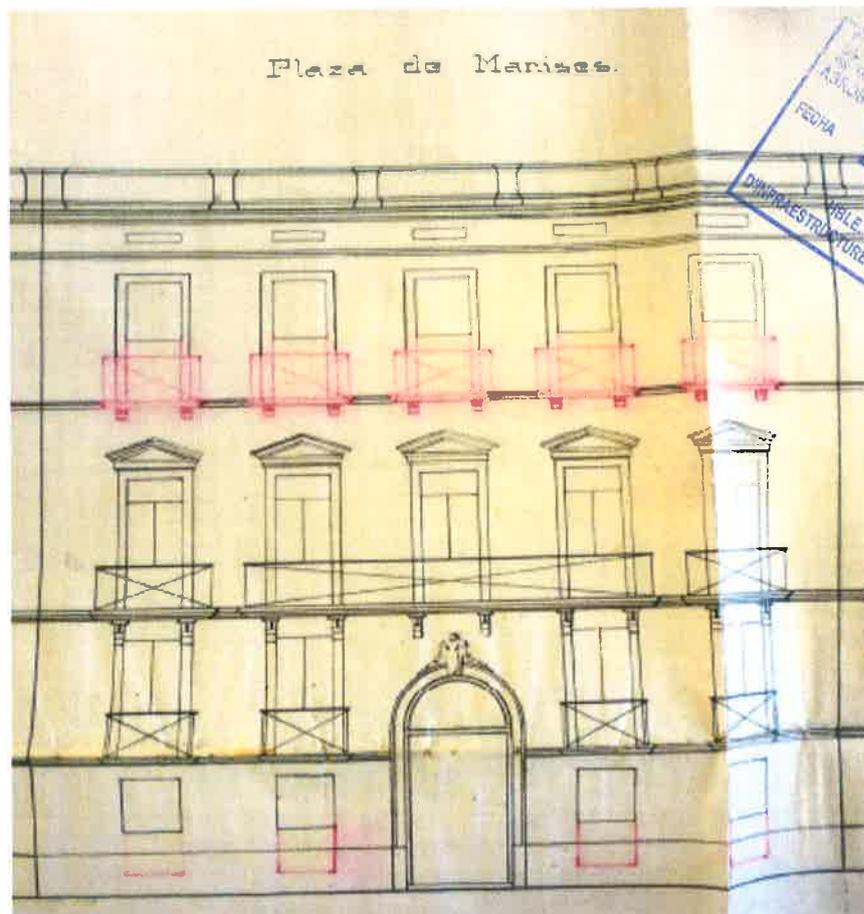
"Don Vicente Rodríguez Martín, Arquitecto, a V.E. respetuosamente expone: Que encargado por Don Juan Royo de efectuar obras de reforma en la finca de sus propiedad situada en la Plaza de Manises con fachadas a las calles de S. Jaime y de la Bailía y señalada con el nº 7 de la referida plaza, debo manifestar que se convierten en dos habitaciones [dos viviendas en la planta segunda] los actuales porches, para lo que se rasgan las ventanas poniendo repisa y balcón y se ejecuta la distribución que se ejecuta en el plano y una nueva escalera de servicio. En el [piso] principal se varía dos de sus balcones, recayentes a la calle de la Bailía, por un hueco único con



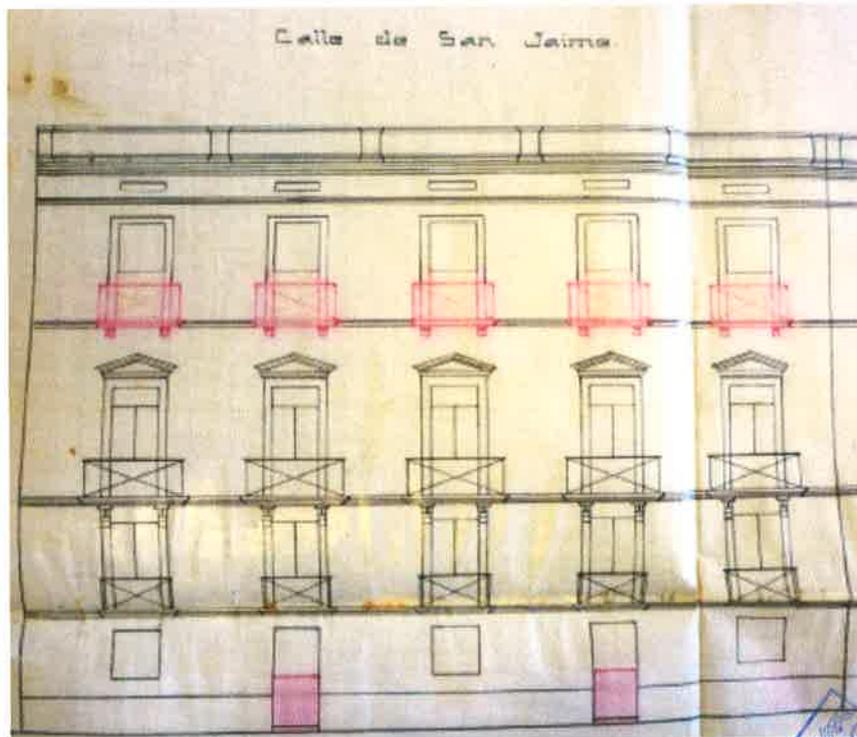


solera de hierro y repisa corrida de un metro de vuelo para el mirador que se proyecta. Así mismo se rasgan las ventanas de la planta baja, todo ello en la forma representada en el referido plano".

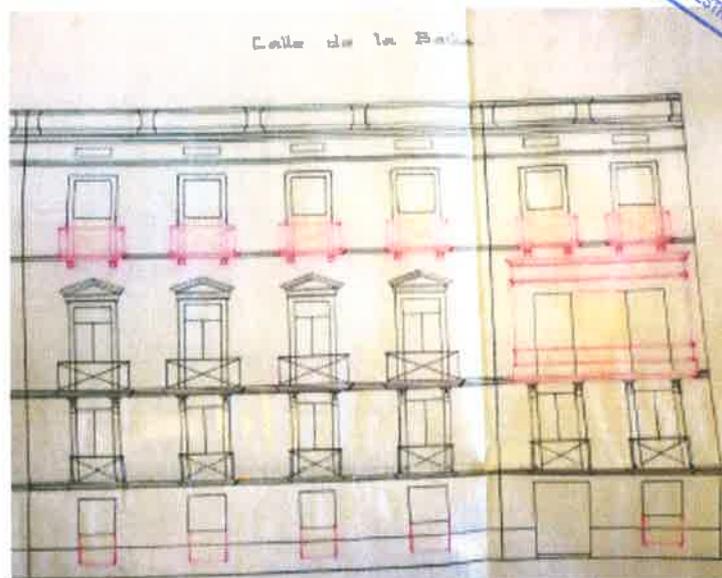
La licencia de obras es concedida el 18 de junio de 1924. En el expediente constan tres alzados correspondientes a las fachadas, una sección del mirador que se proyecta en la planta principal de la calle Bailía y un plano de la nueva distribución de la planta segunda.



1924. Proyecto de reforma fachada plaza de Manises

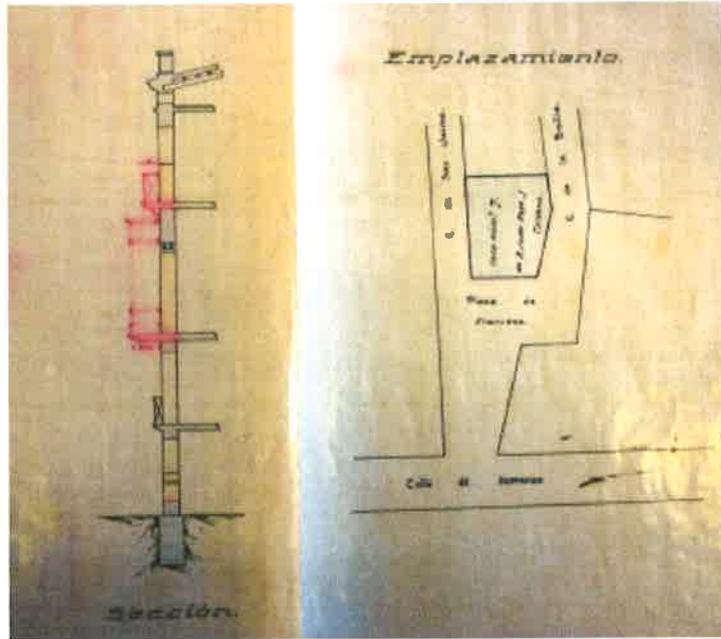


1924. Proyecto de reforma de fachada calle San Jaime



1924. Proyecto de reforma de fachada calle de la Bailía

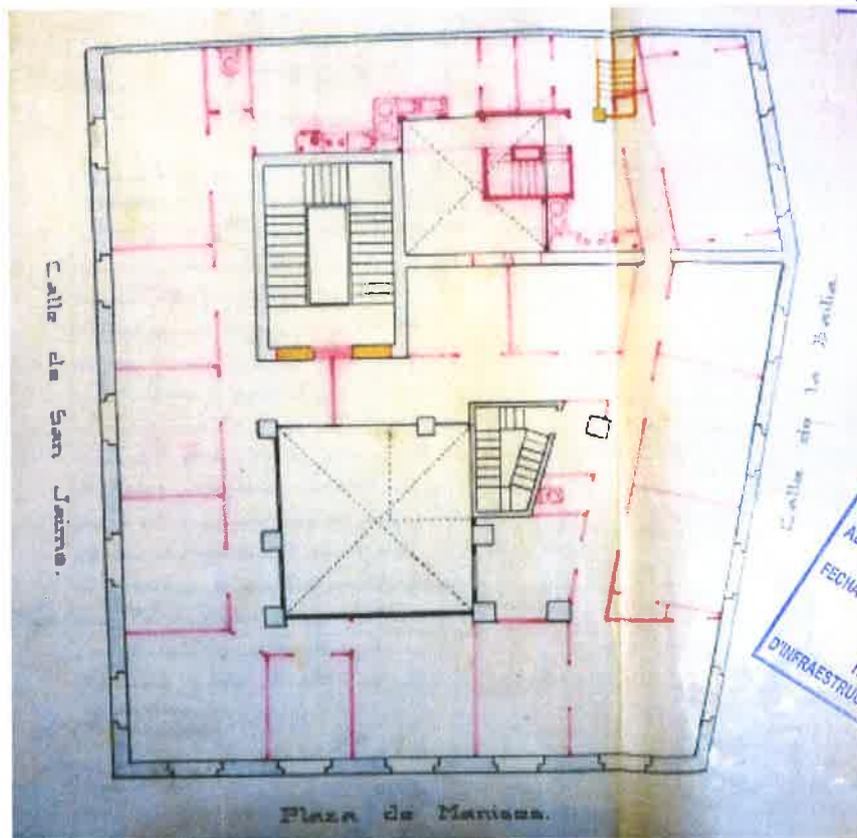




1924. Proyecto de reforma de fachada calle de la Bailía. Construcción de

m.10000





1924 Proyecto de reforma de la planta segunda

El 19 de octubre de 1924 el arquitecto municipal presenta el siguiente informe:

"Practicada la oportuna inspección en cumplimiento del decreto de V.E. resulta: que las obras se hallan en curso de ejecución pero a más de las solicitadas se están realizando otras no autorizadas y que devengan arbitrios. Procede en consecuencia se requiera al interesado a presentar plano de las que está realizando sin licencia; colocación de nuevas repisas y miradores y decoración general de fachada"

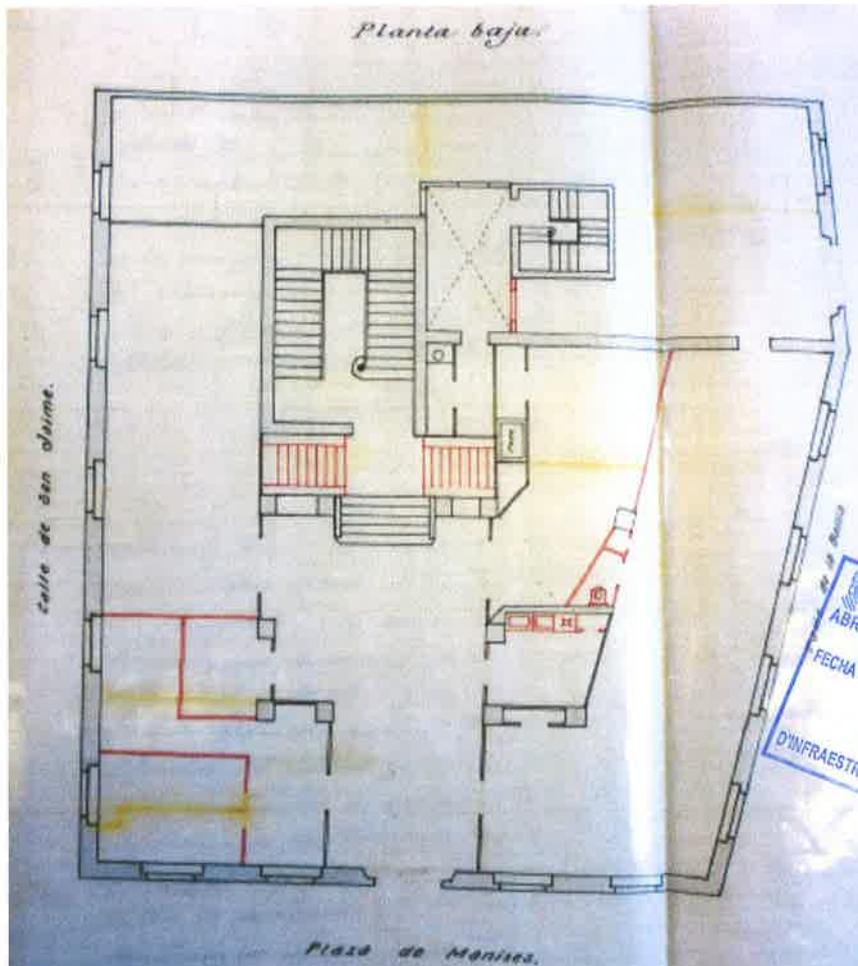
En sucesivas fechas el arquitecto municipal requiere al interesado que presente los planos con las modificaciones del proyecto y ante los reiterados incumplimientos el 8 de julio de 1925 el Alcalde decreta que "presente el plano que reclama el Sr. Arquitecto Municipal pues de lo contrario se suspenderán las obras".

Por fin, el 5 de enero de 1926 el arquitecto Vicente Rodríguez presenta los planos de las modificaciones realizadas:

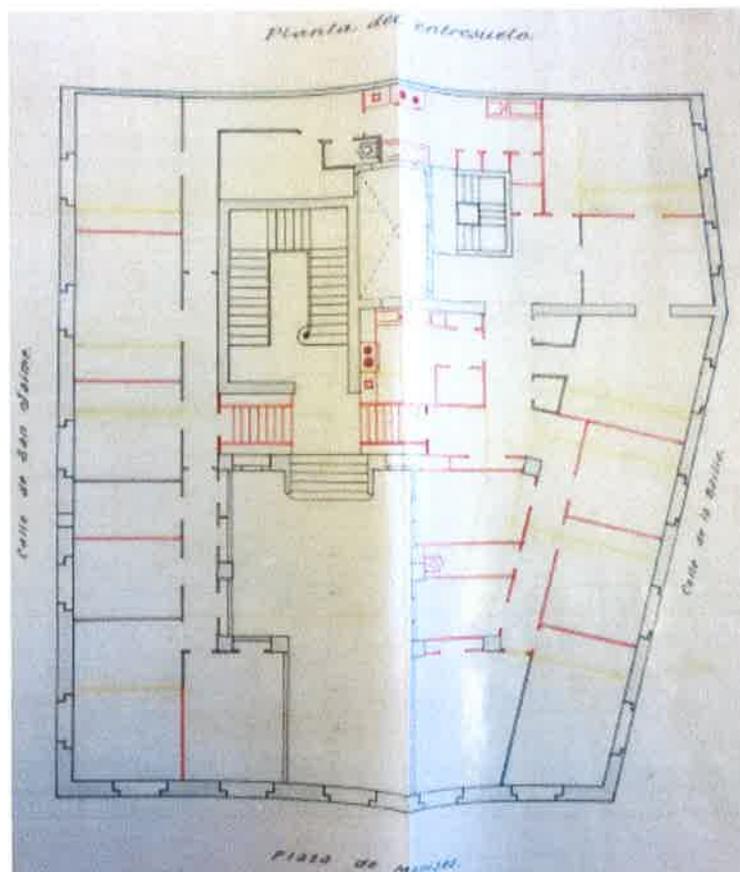
"Comparecencia: comparece el arquitecto D. Vicente Rodríguez y manifiesta que ... presenta los planos definitivos de las obras que se están realizando, debiendo manifestar que la modificación del plano primitivo consiste en la construcción de dos escalerillas; modificación de los tabiques en planta baja y entresuelo y en la construcción de un estudio de fotografía en la terraza; en la construcción de un mirador en el último piso, idéntico al del piso principal y en la renovación de los elementos decorativos de la fachada. Se ha desistido de modificar los huecos recayentes a la calle de S. Jaime"

El 20 de febrero de 1926 el alcalde mediante decreto legaliza las obras ya ejecutadas previo pago por el propietario de los arbitrios devengados. El 27 de marzo de 1926 el propietario, Juan Royo, comunica al Ayuntamiento que las obras están finalizadas.



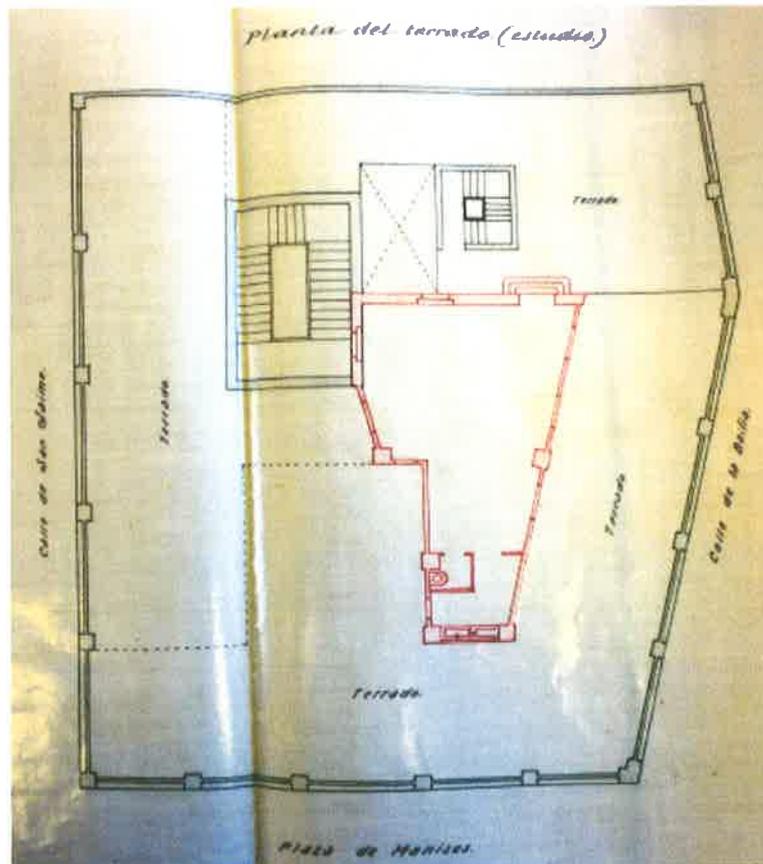


Plano del proyecto modificado. 1926



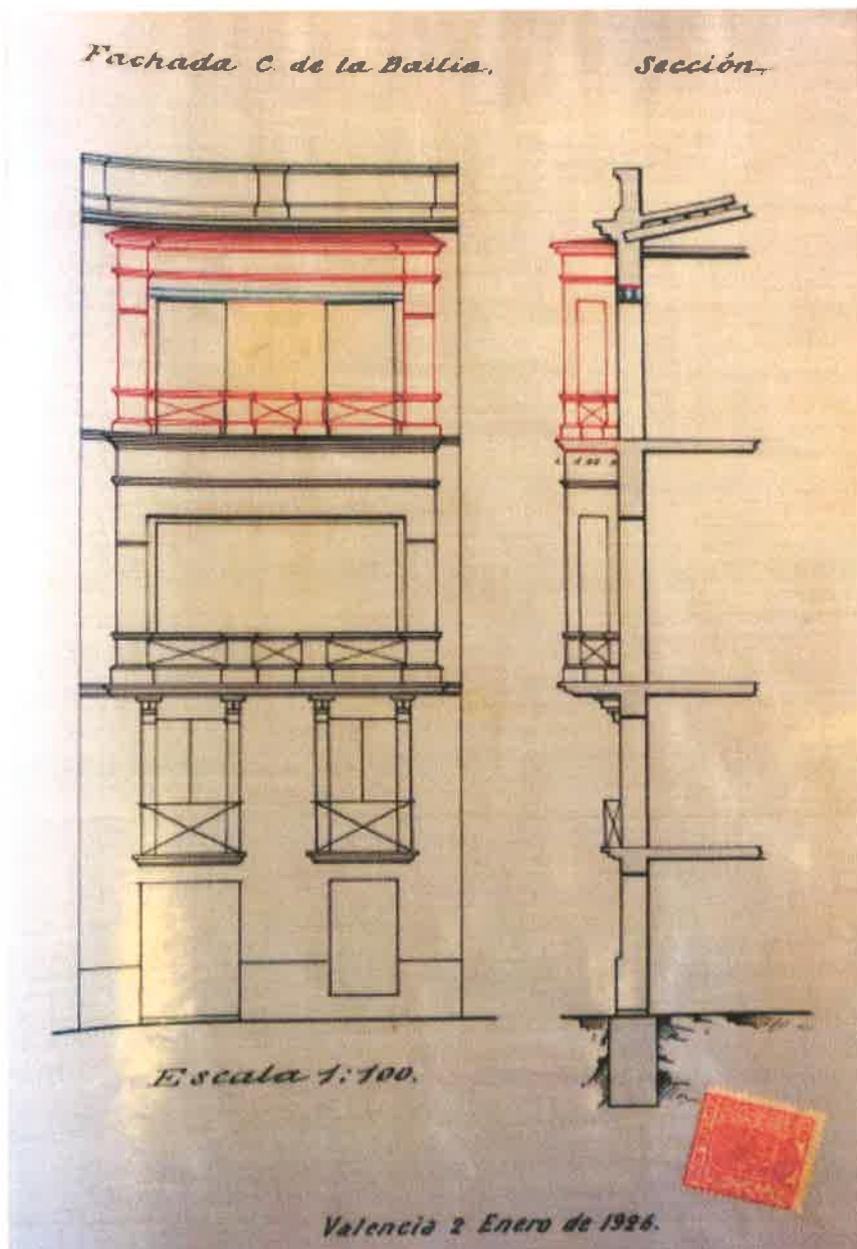
Plano del proyecto modificado. 1926



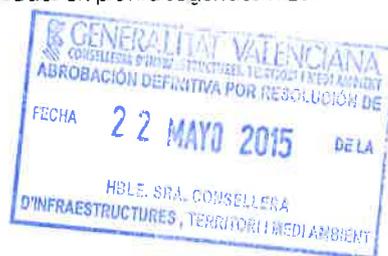


Plano del proyecto modificado. 1926

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I PLANEJAMENT
ABROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 22 MAYO 2015 DE LA
HSLE. SRA. CONSELLERA
D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I PLANEJAMENT



Plano del proyecto modificado. Construcción del mirador en planta segunda. 1926





En fachada, se remodelan por completo los huecos significando los correspondientes a la planta primera y planta segunda separándolos de los entresuelos y planta de terrazas mediante impostas molduradas. En la calle Bailía se construyen dos miradores uno en planta principal y otro en la planta segunda.

En el interior, esta fase de obras implica una remodelación general convirtiendo la vivienda en plurifamiliar. Reservándose cuatro de los cinco hermanos la planta principal y la planta segunda, quedando los entresuelos como viviendas de alquiler. La planta baja se destina a portería, cochera y almacén. En la última planta se construye un nuevo volumen, destinado a estudio de fotografía, que destaca por encima del antepecho de coronación.

En general se dispone el área de servicios en la parte posterior de la vivienda, junto a la medianera de la vivienda de la calle Bailía nº 4.

La comunicación vertical se realiza ahora por una escalera de servicio situada en la parte posterior de la vivienda. La escalera de servicio que aparece situada junto al patio central debe desaparecer en esta fase obras.

Se cambia el acceso a los entresuelos que a partir de ahora se realizará por el zaguán de la entrada principal.

En la planta segunda se observa la existencia de un patio central que probablemente tendría una claraboya o lucernario en el techo de la planta principal con objeto de dotar de luz ese espacio que actuaba como vestíbulo o distribuidor. Lo más probable es que en esta fase de obras la claraboya o lucernario desapareciera cubriendo con forjado de revoltones esta zona con objeto de ganar espacio habitable en la planta segunda.

Por último, se construye un nuevo cuerpo de fábrica en la planta de terraza cuyo volumen sobresale del antepecho de coronación.





Por otro lado, se ha comprobado que existe un importante refuerzo estructural en los pilares y en la primera crujía recayente a la plaza de Manises. Los pilares están empresillados con perfiles de hierro y en planta principal se aprecian dos grandes vigas de celosía. Seguramente, la fase de obras que transcurre entre 1924 y 1926 también incluyó el reforzamiento de la estructura de un edificio que ya contaba con más de 42 años de antigüedad.

En la actualidad, tres estancias de la planta principal y una sala de la planta segunda conservan la decoración realizada durante esta fase de obras. En concreto, la sala recayente a la calle del Convento de la Puridad en la planta principal, denominada por la familia como "salón de baile", y la estancia contigua a ella, un pequeño gabinete. En esta planta, pero recayente a la calle Bailía la sala del mirador, destinada en su día a comedor. En la planta segunda, la sala del mirador, destinada igualmente a comedor, conserva un interesante pavimento de baldosas hidráulicas cuya composición recuerda una alfombra.

Durante la guerra civil la casa es incautada instalándose en ella un parte del Tribunal Supremo.

Después de la guerra, la planta principal se alquila a la Dirección General de Regiones Devastadas, así mismo los entresuelos siguen alquilados, reservándose la familia la planta segunda, planta de terraza y la planta baja.

Hacia los años 70 del siglo XX la planta principal se alquila a la Casa Americana, pasando en los años 90 el alquiler a la Diputación de Valencia que ocupa todo el edificio.





Por herencia, la propiedad de la vivienda recayó en José María Vallier Royo nieto del Francisco Royo y Salvador, constructor de la vivienda en 1883.

Valencia, 18 de junio de 2010

Fdo. Concha Camps

BIBLIOGRAFÍA

ALMARCHE, F., 1926: "Noticias topográficas de Valencia según un manuscrito de Antonio Suárez (s. XVIII)", Valencia.

BENITO GOERLICH, D., 1992: Arquitectura del eclecticismo en Valencia. Ayuntamiento de Valencia.

CARBONERES, M., 1873: Nomenclátor de las puertas, calles y plazas de Valencia, Valencia.

ORELLANA, M. A. de, 1923: Valencia antigua y moderna, Valencia, Acción Bibliográfica Valenciana, 2 vols.

SIMÓ, T., 1983: Valencia. Centro histórico. Guía urbana y de arquitectura, Valencia, Institució Alfons el Magnànim, 7



MODIFICACION PUNTUAL PEPRI SEU-XEREA en PLAZA MANISES, 7. 46007 VALENCIA
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Arquitecto responsable: Francisco Cholvi Puig, arquitecto municipal



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÓRIC
Secció de Gestió i Planificació



2. ANEXO NUM.2. INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO



DIRECCIÓ TERRITORIAL DE CULTURA



CONSELLERIA DE CULTURA I ESPORT

Plaça Viriato, s/n
46001 VALENCIA

El edificio se encuentra en el PEPRI del Barri de la Seu Xerea, calificado en régimen urbanístico como SP-4, administrativo institucional, el uso propuesto en la documentación analizada no es compatible con la calificación que el plan prevé para el inmueble, ya que la recuperación del inmueble se vincula a un uso terciario- hotelero. De realizarse la intervención propuesta en el proyecto debe acompañarse con la necesaria la tramitación de la modificación puntual del plan especial a fin de ajustar el inmueble a un nuevo uso.

La propuesta recupera un edificio de forma compatible con los valores del propio inmueble como del entorno en el que se encuentra, y las actuaciones de recuperación de fachadas y espacios interiores mejoran el estado actual del edificio, dicha intervención se entiende que puede alcanzar la autorización patrimonial, en cualquiera de las dos propuestas expuestas en el proyecto.

Conclusión

A la vista de los antecedentes y consideraciones anteriores, el proyecto de rehabilitación de la Casa Palacio Vallier situada en la Plaza Manises nº7, redactado por los arquitectos Alfredo Burguera, Francisco Javier Diaz, Jesús Nieto y David Zapatero en fecha julio de 2010, podrá alcanzar la autorización patrimonial al entender compatibles con la recuperación del edificio y de sus valores patrimoniales y del entorno, las dos propuestas de usos incluidas en el proyecto, ahora bien, aún considerándose el proyecto analizado acorde y sea informado favorablemente, es necesario previamente la tramitación de la modificación y adaptación del planeamiento municipal vigente, al nuevo uso que engloba el proyecto informado, ya que el régimen urbanístico actual es el de SP-4, es decir uso administrativo institucional.

Lo que informo a los efectos oportunos
Valencia 18 de octubre de 2010

María Petra González Cazorla
Arquitecto Inspector de Patrimonio



IL-LMA. SRA. DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONI CULTURAL VALENCIÀ DE LA
CONSELLERIA DE CULTURA I ESPORT. VALÈNCIA.