



Tomo I

## El tapiz de Penelope

**Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial**

Universidad Politécnica de Valencia - Departamento de Urbanismo - Director: E. Gimenez Baldrés - Tesis doctoral: Rafael R. Temes Cordovez - Julio de 2007





UNIVERSIDAD  
POLITECNICA  
DE VALENCIA

## **El tapiz de Penélope**

Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial

**Tesis doctoral**

Presentada por

**Rafael R. Temes Cordovez**

Dirigida por

**Enrique J. Giménez Baldrés**

Universidad Politécnica de Valencia - Departamento de Urbanismo - ETS de Arquitectura de Valencia

Julio de 2007



## Resumen de la tesis

«El tapiz de Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial»

Las urbes en su percepción como geografías, como lugares en la historia y en la memoria de las personas, pueden eludir el paso del tiempo alcanzando la eternidad. Pero en su realidad más física, identificada por los elementos que la construyen, quedan sujetas a un ciclo de vida que encadena el momento de su nacimiento con el de su decadencia. Nada en esta vida tiene una duración ilimitada. Las ciudades eternas sólo viven en las metáforas románticas, y al resto, el paso del tiempo les provoca pérdidas en sus capacidades.

Con todo, la realidad que es siempre obstinada, insiste en mostrarnos como no somos plenamente conscientes de esta caducidad. De esta manera, seguimos contemplando las transformaciones como situaciones excepcionales, fuera de lo previsible y por tanto exenta de la dirección de sus cambios. Sin embargo, las transformaciones han convivido con las ciudades desde su propia creación. Los cambios no sólo se hacen patentes en los espacios, que antes vacíos se colonizan después, para albergar nuevos crecimientos. También los tejidos construidos aportan cuotas de crecimientos a través de cambios experimentados sobre sus propias estructuras.

La renovación de los tejidos urbanos, que aunque bien estudiada desde la doctrina en algunas de sus fórmulas más conocidas como la Reforma Interior, no lo ha sido tanto en la ciudad contemporánea, ni tampoco en aquellas manifestaciones menos organizadas pero muy intensas que tanto protagonismo tuvieron en el siglo XIX. Tampoco lo ha sido la relación existente entre las operaciones de transformación y los crecimientos por nueva extensión que constituyen las alternativas básicas del crecimiento urbano.

Esta investigación trata de demostrar como los procesos de **RENOVACIÓN URBANA** que es previsible deban ser abordados en un próximo futuro en la ciudad, serán de diferente magnitud y naturaleza que los conocidos históricamente, por razones propias y del contexto en el que se producirán. Tomando el caso de Valencia como modelo, analizamos como la construcción **SIMULTÁNEA** de un amplio porcentaje de los tejidos de nuestra ciudad durante la década de los sesenta y setenta darán pie, una vez pasado el período de **VIDA ÚTIL** de las edificaciones, a situaciones de **OBSCOLESCENCIA** que abrirán una nueva oportunidad para un urbanismo que cuente también con los **CRECIMIENTOS POR TRANSFORMACIÓN**.

La investigación aborda desde una perspectiva urbana y comprometida con la intervención futura, el papel que jugará en los próximos años la ruina y la obsolescencia edificatoria acontecida de forma simultánea. Estudia la formación de la ciudad haciendo varias lecturas en las que caben análisis constructivos, revisión del planeamiento, evolución de la cartografía y valoración del contexto histórico en el que se ha desarrollado. Con apoyo en las transformaciones urbanas producidas en Valencia en los dos últimos siglos, se ofrece una previsión razonada de cómo y dónde se producirán las oportunidades de intervención por transformación en el próximo futuro.

Tramas con edad avanzada y déficit similar, de naturaleza predominantemente residencial y con escaso valor patrimonial, forman el tapiz que la mítica Penélope ha de deshacer para volver a tejer, dando así continuidad a un proceso de renovación en el que la obsolescencia de los edificios se interioriza como nueva oportunidad para el crecimiento de la ciudad.



## Resum de la tesi

«El tapís de Penélope. Transformacions residencials sobre teixits sense valor patrimonial»

Les urbs en la seua percepció com a geografies, com a llocs en la història i en la memòria de les persones, poden eludir el pas del temps alcançant l'eternitat. Però en la seua realitat més física, identificada pels elements que la construïxen, queden subjectes a un cicle de vida que encadena el moment del seu naixement amb el de la seua decadència. Res en esta vida té una duració il·limitada. Les ciutats eternes només viuen en les metàfores romàntiques, i a la resta, el pas del temps els provoca pèrdues en les seues capacitats.

Amb tot, la realitat que és sempre obstinada, insistix a mostrar-nos com no som plenament conscients d'esta caducitat. D'esta manera, continuem contemplant les transformacions com a situacions excepcionals, fora del previsible i per tant exempta de la direcció dels seus canvis. No obstant això, les transformacions han conviscut amb les ciutats des de la seua pròpia creació. Els canvis no sols es fan patents en els espais, que abans buits es colonitzen després, per a albergar nous creixements. També els teixits construïts aporten quotes de creixements a través de canvis experimentats sobre les seues pròpies estructures.

La renovació dels teixits urbans, que encara que ben estudiada des de la doctrina en algunes de les seues fórmules més conegudes com la Reforma Interior, no ho ha sigut tant en la ciutat contemporània, ni tampoc en aquelles manifestacions menys organitzades però molt intenses que tant de protagonisme van tindre en el segle XIX. Tampoc ho ha sigut la relació existent entre les operacions de transformació i els creixements per nova extensió que constituïxen les alternatives bàsiques del creixement urbà.

Esta investigació tracta de demostrar com els processos de **RENOVACIÓ URBANA** que és previsible hagen de ser abordats en un pròxim futur en la ciutat, seran de diferent magnitud i naturalesa que els coneguts històricament, per raons pròpies i del context en què es produiran. Prenent el cas de València com a model, analitzem com la construcció **SIMULTÀNIA** d'un ampli percentatge dels teixits de la nostra ciutat durant la dècada dels seixanta i setanta donaran peu, una vegada passat el període de **VIDA ÚTIL** de les edificacions, a situacions d'**OBSOLESCÈNCIA** que obriran una nova oportunitat per a un urbanisme que compte també amb els **CREIXEMENTS PER TRANSFORMACIÓ**.

La investigació aborda des d'una perspectiva urbana i compromesa amb la intervenció futura, el paper que jugarà en els pròxims anys la ruïna i l'obsolescència edificatòria succeïda de forma simultània. Estudia la formació de la ciutat fent diverses lectures en què caben anàlisis constructius, revisió del planejament, evolució de la cartografia i valoració del context històric en què s'ha desenrotllat. Amb suport en les transformacions urbanes produïdes a València en els dos últims segles, s'oferix una previsió raonada de com i on es produiran les oportunitats d'intervenció per transformació en el pròxim futur.

Trames amb edat avançada i dèficit semblant, de naturalesa predominantment residencial i amb escàs valor patrimonial, formen *el tapís que la mítica Penélope ha de desfer per a tornar a teixir*, donant així continuïtat a un procés de renovació en què l'obsolescència dels edificis s'interioritza com nova oportunitat per al creixement de la ciutat.





## The thesis's summary

*«Penelope's Tapestry. Residential transformations on weaves without patrimonial value»*

The large cities in their perception like geographies, like places in history and in people's memory, they can avoid the passage of time reaching the eternity. But in his most physical reality, identified for the elements that they build it, they remain subject to a life cycle that chains the moment of his birth with that of his decadence. Nothing in this life has an unlimited duration. The eternal cities only live in the romantic metaphors, and for the remainder, the passage of time causes losses in their capacities. .

With all, the reality that is always obstinate, insist on showing us as we are not aware of this caducity completely. This way, we kept on contemplating the transformations like exceptional situations, out of it foreseeable and therefore exempt of the orientation of his changes. Nevertheless, transformations have coexisted with the cities from their own creation. Changes not only become evident in the spaces, that before empty are colonized later, to lodge new growths. The built weaves also contribute rations of growths through changes experienced on their own structures.

The renewal of the urban weaves, that though perfectly studied from the doctrine in some of their most known formulas as the Interior Reform, it has not been it so much in the contemporary city, neither in those declarations less organized but very intense that so much they had prominence in the XIXth century. Neither has been it the existent relation between the operations of transformation and the growths for new extension that there constitute the basic alternatives of the urban growth .

This investigation tries to demonstrate as the processes of URBAN RENEWAL that it is foreseeable should be discussed in a next future in the city, they will come from different magnitude and nature than acquaintances historically, for proper reasons and of the context they will take place in. Taking the case from Valencia as model, we analyzed like the SIMULTANEOUS construction of an ample percentage of the fabrics of our city during the decade of sixties and seventies they will give reason, one time the stadium of SERVICE LIFE of the edifications was passed, to situations of OBSOLESCENCE that they will open a new opportunity for an urbanism that counts also with the GROWTHS FOR TRANSFORMATION.

Investigation discusses from an urban perspective and engaged with the future intervention, the role that will play in the next years the ruin and the obsolescence buildings happened of simultaneous form. The studies the formation of the city doing several readings in those who fit constructive analyses, review of the planning, evolution of the cartography and evaluation of the historical context in the one that has developed. With support in the urban transformations produced in Valence in the two last few centuries, a reasoned foresight is offered of how and where the opportunities of intervention for transformation in the next future will take place

Weaves with advanced age and similar deficit, of residential nature and with scarce patrimonial value, they form the tapestry that the mythic Penélope has to undo to revert to knit, giving so continuity to a process of renewal in which the obsolescence of the buildings is interiorized like new opportunity for the growth of the city.



*A mis padres, a mi abuela y a mi hermana*

*A Ruth*



## Reconocimientos

El tiempo transcurrido durante la realización de este trabajo ha acumulado una importante deuda de gratitud con muchas personas que es necesaria reconocer. En primer lugar al director de la tesis Enrique Giménez, no solo por haberme regalado una idea y una intuición sobre la que luego construir esta investigación, sino por el crédito y apoyo constante que me ha dado a lo largo de todos estos años. A mis compañeros del Departamento de Urbanismo de la Universidad Politécnica de Valencia y especialmente a los miembros de la Unidad Docente e Investigadora «Observatorio de Urbanismo», por sus críticas, comentarios y palabras de aliento en el desarrollo de la investigación.

A todas las personas que de una u otra forma me ayudaron en la siempre difícil tarea de reunir, gestionar y reproducir la información necesaria para llevar a cabo este trabajo.

A los alumnos de la ETS de Arquitectura de Valencia que colaboraron en la confección de algunos de los planos del estudio, y que se han ido formando como arquitectos a la vez que avanzaba esta investigación.

Finalmente, de una manera muy especial, quisiera dejar constancia de mi agradecimiento a Ruth, que con su estímulo constante, pero también con sus suplencias y renunciaciones me ha ido acompañando a lo largo de todos estos años de superación.

Rafael Temes



## ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN.....	17
1.1	Antecedentes.....	19
1.2	Hipótesis principal de la investigación.....	23
1.2.1	Formas, opciones, modos y alternativas de crecimiento.....	25
1.2.2	La construcción simultánea de los tejidos urbanos.....	27
1.2.2.1	Desarrollo a escala nacional y autonómica.....	29
1.2.3	La vida de un edificio y la vida de una ciudad.....	37
1.2.3.1	El concepto de la vida útil y vida probable desde una perspectiva jurídica.....	38
1.2.3.2	El concepto de la vida útil y vida probable desde una perspectiva económica.....	43
1.2.3.3	El concepto de la vida útil y vida probable desde una perspectiva técnica.....	45
1.2.4	El concepto de la obsolescencia.....	49
1.2.4.1	El período de obsolescencia.....	51
1.2.4.2	La obsolescencia extendida a la ciudad.....	52
1.2.4.3	La determinación de la obsolescencia en la investigación.....	54
1.2.5	Grados de intervención sobre los tejidos consolidados.....	57
1.2.5.1	La Restauración.....	57
1.2.5.2	La Rehabilitación y recuperación.....	58
1.2.5.3	La Reconstrucción.....	62
1.2.5.4	La Remodelación y reestructuración.....	63
1.2.5.5	La Renovación.....	63
1.2.6	El valor patrimonial.....	67
1.2.7	Recapitulación de la Hipótesis.....	69
1.3	Estado actual del tema de investigación y referencias básicas.....	71
1.3.1	Referencias directas.....	71
1.3.1.1	La urbanística de la transformación.....	71
1.3.1.2	Las tramas residenciales en la Barcelona metropolitana.....	73
1.3.1.3	Els teixits edificats transformació i permanencies.....	74
1.3.2	Referencias complementarias.....	75
1.4	Coordenadas básicas de la investigación.....	79

1.4.1	El encuadre geográfico.....	79
1.4.2	El encuadre cronológico.....	81
1.4.2.1	<i>La Teoría de los Ciclos</i> .....	82
1.4.2.2	<i>Las relaciones cronológicas</i> .....	86
1.4.3	La estructura de la investigación.....	87
1.5	Metodología y fuentes de información y consulta.....	91
1.5.1	Fuentes de información principales.....	91
1.5.2	Fuentes de consulta principal.....	97
1.5.3	Metodología de trabajo.....	100
1.6	Síntesis.....	110
2	<b>LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD CENTRAL (1820-1884)</b> .....	113
2.1	Los protagonistas de la transformación.....	125
2.1.1	La distribución de la propiedad entre el clero y la nobleza.....	125
2.1.2	Los nuevos constructores de la ciudad. La formación de la burguesía urbana.....	129
2.1.3	La diversificación de las inversiones en la ciudad.....	131
2.1.3.1	<i>La inversión sobre el consolidado</i> .....	131
2.1.3.2	<i>El negocio de las infraestructuras</i> .....	133
2.1.3.3	<i>Las primeras expansiones</i> .....	134
2.1.3.4	<i>Los inicios de la reforma interior</i> .....	136
2.2	La formación de un instrumento para la ordenación del tejido consolidado. El sistema de alineaciones.....	139
2.2.1	Las alineaciones desde las ordenanzas.....	141
2.2.2	Las alineaciones a partir de un plan.....	143
2.3	Las alternativas de construcción de la ciudad. Magnitudes de la transformación.....	149
2.3.1	El crecimiento sobre sí mismo.....	149
2.3.2	Las nuevas opciones de crecimiento.....	151
2.3.2.1	<i>Los crecimientos exteriores. La construcción de los territorios periurbanos</i> .....	153
2.3.2.2	<i>Los crecimientos exteriores. La extensión de los arrabales</i> .....	157
2.4	El agotamiento de la ciudad construida.....	173
2.4.1	La distribución de licencias para construir la ciudad.....	173
2.4.2	Estado de conservación del caserío.....	183
2.4.2.1	<i>El perfil característico de los edificios</i> .....	184
2.4.2.2	<i>Medidas para fomentar la reedificación</i> .....	186
2.4.3	El agotamiento del propio tejido. La primera oportunidad.....	195
2.4.3.1	<i>La ocupación de los edificios y viviendas en Valencia</i> .....	196
2.4.3.2	<i>El deterioro por la densificación</i> .....	197
2.4.3.3	<i>Medidas reductoras del deterioro. El desbloqueo de los alquileres congelados</i> .....	206
2.4.4	La eliminación de los cementerios. La oportunidad ficticia.....	207
2.4.5	Las desamortizaciones y su incidencia urbana. La segunda oportunidad.....	211
2.4.5.1	<i>La paradójica densificación de las desamortizaciones</i> .....	214
2.4.6	La salud de la edificación. La oportunidad tras el discurso higienista.....	215
2.4.7	La demolición del tejido consolidado.....	217



## Índice

2.4.7.1	Las materiales de derribo.....	217
2.4.7.2	El derribo de las murallas.....	221
2.4.8	La destrucción fortuita del tejido consolidado.....	223
<b>3</b>	<b>LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD MODERNA (1884-1946) .....</b>	<b>243</b>
3.1	La diversificación de las inversiones en la ciudad.....	253
3.1.1	Los constructores de la ciudad.....	254
3.1.1.1	El promotor de los ensanches.....	256
3.1.1.2	El promotor de las reformas.....	257
3.1.1.3	El desvío hacia la periferia.....	261
3.1.2	El papel subsidiario de la administración.....	271
3.1.2.1	El respaldo en los ensanches.....	271
3.1.2.2	La provocación de las reformas.....	273
3.1.2.3	El intervencionismo estatal.....	275
3.1.3	Los vínculos entre los crecimientos.....	277
3.1.3.1	Reforma interior versus ensanches.....	277
3.1.3.2	Reforma interior versus periferia.....	280
3.1.3.3	Ensanche versus periferia.....	282
3.2	La sistematización de la reforma y las transformaciones inducidas por la Ley .....	284
3.2.1	La coordinación de las reformas.....	284
3.2.1.1	La reforma global teórica y la activa reforma parcial.....	287
3.2.2	El fomento del derribo, el remonte y la sustitución.....	292
3.2.2.1	La Ley Salmón de 1935.....	292
3.2.2.2	La Ley de Casas de Renta para las clases medias de 1944.....	296
3.2.2.3	La Ley de Ordenación de Solares de 1945.....	298
3.2.3	El control de la obsolescencia.....	299
3.2.3.1	Del deber del mantenimiento a la Cédula de Habitabilidad.....	300
3.2.3.2	La reducción del mantenimiento por la Ley de arrendamientos de 1920.....	302
3.3	La ciudad central, los ensanches y las periferias. Ritmos y tiempos en la ocupación de la ciudad.....	305
3.3.1	La lentitud en los inicios del ensanche.....	305
3.3.1.1	El progresivo aumento del ritmo de construcción.....	311
3.3.1.2	La construcción asimétrica del ensanche.....	319
3.3.2	La lenta tarea de la reforma.....	325
3.3.2.1	Las reformas interiores parciales.....	327
3.3.2.2	Las reformas interiores globales.....	345
3.3.3	Los enclaves urbanos de la periferia.....	360
3.3.3.1	Los planos de influencia.....	361
3.3.3.2	De las Casas Baratas a los Grupos de viviendas.....	364
3.4	Nuevos materiales para una nueva ciudad.....	369
3.4.1	La introducción de los nuevos materiales. La influencia de la revolución industrial (1884-1929).....	369
3.4.1.1	Los primeros altos hornos.....	370
3.4.1.2	El acero estructural.....	371
3.4.1.3	La primera industria cementera.....	372

3.4.1.4	<i>La introducción del hormigón armado</i> .....	374
3.4.2	La construcción de la ciudad entre la crisis industrial y la autarquía (1930-1946) .....	379
3.4.2.1	<i>La restricción de materiales</i> .....	379
3.4.3	La Reconstrucción Nacional. Los efectos de la Guerra en Valencia .....	383
<b>4</b>	<b>LA FORMACIÓN DE LA METRÓPOLIS CONTEMPORÁNEA (1946-2005)</b> .....	<b>391</b>
4.1	La posición de los agentes en la ciudad .....	399
4.1.1	El papel predominante de la iniciativa pública en la promoción del Plan de Ordenación de Valencia y su Cintura. (1946-1966) .....	401
4.1.2	La colaboración entre la iniciativa pública y la privada. 1966-1988 .....	403
4.1.3	El papel predominante de la iniciativa privada en la promoción del Plan General de Valencia. (1988-2005) .....	409
4.2	La intervención sobre la ciudad construida. De los planes de reforma a los planes de remodelación .....	415
4.2.1	Los efectos de las leyes de arrendamiento urbano .....	415
4.2.2	Las consecuencias de las políticas de vivienda pública sobre la ciudad construida .....	422
4.2.2.1	<i>Fomento a la sustitución de las viviendas en los tejidos consolidados</i> .....	422
4.2.2.2	<i>La rehabilitación de viviendas como nueva alternativa de intervención en los tejidos consolidados</i> .....	423
4.2.3	Los últimos episodios de la Reformas Interiores y los primeros Planes Especiales de Reforma Interior .....	424
4.2.3.1	<i>Las últimas Reformas Interiores</i> .....	425
4.2.3.2	<i>El Programa de Actuaciones Urgentes de remodelación del planeamiento urbano</i> .....	438
4.3	Los crecimientos en la ciudad. Extensión y transformación .....	445
4.3.1	Los crecimientos en la ciudad entre 1947-1966 .....	447
4.3.1.1	<i>La situación de partida 1944</i> .....	447
4.3.1.2	<i>Distribución de las nuevas ocupaciones</i> .....	452
4.3.1.3	<i>Transformación de los espacios de nueva ocupación</i> .....	457
4.3.1.4	<i>Distribución de los crecimientos sobre tejidos existentes</i> .....	457
4.3.2	Los crecimientos en la ciudad entre 1966-1988 .....	467
4.3.2.1	<i>La situación de partida 1972</i> .....	467
4.3.2.2	<i>Distribución de las nuevas ocupaciones</i> .....	471
4.3.2.3	<i>Transformación de los espacios de nueva ocupación</i> .....	475
4.3.2.4	<i>Distribución de los crecimientos sobre tejidos existentes</i> .....	477
4.3.3	Los crecimientos en la ciudad entre 1989-2004 .....	485
4.3.3.1	<i>La situación de partida 1989</i> .....	485
4.3.3.2	<i>Distribución de las nuevas ocupaciones</i> .....	488
4.3.3.3	<i>Transformación de los espacios de nueva ocupación</i> .....	491
4.3.3.4	<i>Distribución de los crecimientos sobre tejidos existentes</i> .....	491
4.3.4	Conclusiones sobre los crecimientos .....	493
4.4	La ciudad de hormigón. La construcción homogénea de la fábrica urbana .....	501
4.4.1.1	<i>Evolución constructiva de los tipos arquitectónicos predominantes en las tramas residenciales urbanas de carácter unifamiliar y/o colectivo (1947-2005)</i> .....	503
4.4.1.2	<i>Evolución constructiva de los tipos arquitectónicos predominantes en las manzanas cerradas con alineación a vial de carácter colectivo (1947-2005)</i> .....	506

## Índice

4.4.1.3 Evolución constructiva de los tipos arquitectónicos de edificación abierta de carácter colectivo (1947-2005).....	508
4.4.2 Crisis y renacimiento de la conciencia patrimonial (1946-2005).....	510
4.4.2.1 Los primeros pasos para la protección de los tejidos históricos.....	511
4.4.2.2 Los resultados del planeamiento proteccionista.....	513
4.4.3 Las consecuencias de las riadas del Turia en la ciudad de Valencia.....	517
4.4.3.1 La riada del 28 de septiembre de 1949.....	519
4.4.3.2 La riada del 14 de octubre de 1957.....	520
<b>5 SÍNTESIS DE LOS ESCENARIOS DE LA TRANSFORMACIÓN RESIDENCIAL.....</b>	<b>531</b>
5.1 Introducción.....	533
5.1.1 Selección de los períodos de estudio.....	533
5.1.2 Método de análisis de los escenarios.....	534
5.2 La edad de la edificación y la simultaneidad de su construcción.....	536
5.2.1 Edad de la construcción.....	536
5.2.2 Períodos de simultaneidad y períodos de obsolescencia.....	538
5.2.3 Planos de la edad y simultaneidad de la construcción en Valencia.....	539
5.3 Estimación de la calidad y conservación de la ciudad construida.....	544
5.3.1 Datos sobre el estado de los edificios y viviendas recabados por el Instituto Valenciano de la Vivienda (IVV) y las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE).....	544
5.3.1.1 El Plan de Calidad de Viviendas y Edificación de la C. Valenciana.....	544
5.3.1.2 Los resultados de las Inspecciones Técnicas de Edificios.....	545
5.3.2 Estado de conservación de los edificios y viviendas según el Instituto Nacional de Estadística y la Gerencia Regional del Catastro de Valencia.....	548
5.3.2.1 Tipología constructiva y categoría específica.....	548
5.3.2.2 Estudio de conservación de la construcción.....	551
5.3.3 Planos de estado de conservación de la edificación en Valencia.....	551
5.4 La materialidad constructiva de la ciudad contemporánea.....	556
5.4.1 Relativa a los períodos de clasificación.....	557
5.4.2 Relativos a la clasificación morfológica.....	558
5.4.3 Relativos a los sistemas estructurales empelados.....	559
5.4.4 Planos de la materialidad constructiva de la ciudad de Valencia.....	561
5.5 Los escenarios de la transformación residencial.....	564
5.5.1 La determinación de los escenarios básicos de la transformación.....	564
5.5.1.1 Aproximación al Horizonte de renovación 2010-2030.....	567
5.5.1.2 Aproximación al Horizonte de renovación 2030-2050.....	571
5.5.2 Selección del Horizonte de renovación para el análisis.....	572
5.5.3 La taxonomía de las transformaciones residenciales en el Horizonte 2030-50.....	575
5.5.3.1 Distribución de los escenarios.....	609
5.5.3.2 Magnitudes generales de los escenarios.....	615
5.5.4 Las taxonomías de las transformaciones residenciales en los escenarios acontecidos entre 1947-2004 y los previsible en el HORIZONTE 2030-50.....	615
5.5.5 Orientaciones para la gestión de los escenarios de transformación.....	622
5.5.5.1 Las Actuaciones Conjuntas.....	623

5.5.5.2	<i>Las reglas para la asignación del techo del Modelo Territorial de Alcoi</i> .....	625
5.5.5.3	<i>Las Housing linkage</i> .....	627
5.5.5.4	<i>La renovación de los espacios turísticos baleares</i> .....	628
5.5.5.5	<i>La renovación de los espacios turísticos canarios</i> .....	630
5.5.5.6	<i>El trasferrimento y los ámbitos para la transformación romana</i> .....	635
5.5.5.7	<i>Conclusiones y valoración crítica</i> .....	639
5.5.6	Posibilidades de desarrollo de las transformaciones en el Horizonte 2030-2050 .....	643
6	<b>RECAPITULACIÓN</b> .....	649
7	<b>CONCLUSIONES</b> .....	683
7.1	EL PROTAGONISMO DE LA CIUDAD ORDINARIA EN EL URBANISMO FUTURO .....	685
7.2	LA DINÁMICA ESPECÍFICA DE LAS TRANSFORMACIONES .....	686
7.3	NUEVOS INSTRUMENTOS Y NUEVAS PERSPECTIVAS FRENTE A LA RENOVACIÓN URBANA.....	688
7.4	TIPOS DE ESCENARIOS PARA LA TRANSFORMACIÓN URBANA.....	689
7.5	NATURALEZA DE LOS NUEVOS ESCENARIOS DE TRANSFORMACIÓN PREVISIBLES EN VALENCIA.....	691
7.6	DISTRIBUCIÓN DE LOS ESCENARIOS DE TRANSFORMACIÓN PREVISIBLES EN VALENCIA.....	692
7.7	EL DESPLAZAMIENTO ENTRE HORIZONTES DE RENOVACIÓN .....	692
7.8	LA NECESARIA RECONSIDERACIÓN DE LAS TRANSFORMACIONES EN EL PLANEAMIENTO FUTURO ...	695
7.9	LA ESTRATEGIA DE LOS VÍNCULOS Y LA ESCALA METROPOLITANA DE LA RENOVACIÓN URBANA .....	696
7.10	LA DESCONSIDERACIÓN DEL POTENCIAL DE RENOVACIÓN FRENTE AL URBANISMO FUTURO .....	696
	<b>ANEJO A. EVOLUCIÓN DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE LA PERIFERIA URBANA DE VALENCIA EN FUNCIÓN DE LA ESTRUCTURA PORTANTE</b> .....	699
	<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	721
	<b>ÍNDICE DE TABLAS, CARTOGRAFÍAS E ILUSTRACIONES</b> .....	735

### Siglas, abreviaturas y convenciones

AHQ	Archivo Histórico de la Diputación de Valencia
AHM	Archivo Histórico Municipal del Ayuntamiento de Valencia
BNE	Biblioteca Nacional Española
IGN	Instituto Geográfico Nacional
RSAPV	Real Sociedad de Amigos del País de Valencia
SGE	Servicio Geográfico del Ejército
PER's	Planes Especiales de Reforma Interior
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PP	Plan Parcial

Todos los planos están orientados a norte salvo indicación en su contra.

Las superficies se miden en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) o en hectáreas (has.).

Las longitudes se miden en metros (m).

El nombre de los barrios y distritos de la ciudad mantienen su denominación en valenciano.

### Distribución de barrios

Nombre de barrio	Nº	Nombre de barrio	Nº	Nombre de barrio	Nº	Nombre de barrio	Nº	Nombre de barrio	Nº
Ampicassans	1	Ciutat de les Arts i les Ciències	20	Exposició	39	La Torre	58	Sant Antoni	77
Carpedà	2	Ciutat Fallera	21	Faloner	40	La Vega Baja	59	Sant Francesc	78
La Malvaissà	3	Ciutat Jardi	22	Ferreries	41	La Vinya	60	Sant Isidre	79
Moncada	4	Ciutat Universitària	23	Fonteta de Sant Lluc	42	Les Tenderes	61	Sant Llorenç	80
Rusada	5	El Barbuç	24	Gran Via	43	Malilla	62	Sant Miquel II	81
Araó	6	El Cabanyal- El Canyamaler	25	Jaume Ruy	44	Moncalene	63	Sant Pau	82
Alfara	7	El Calvari	26	L'Amarg	45	Masamajoc	64	Silene	83
Benicalop	8	El Cimne	27	L'Hor de Senyora	46	Mauella	65	Tormos	84
Benifaraig	9	El Costillar- L'Oliveral	28	L'Isle Perduda	47	Mestalla	66	Ugnafal	85
Benifari	10	El Fern d'Alcáide	29	La Comarca	48	Montolivi	67	Tres Forques	86
Benimaclet	11	El Grau	30	La Creu Coberta	49	Na Rovella	68	Trinitat	87
Benimàntel	12	El Marjal	31	La Creu del Grau	50	Nazaret	69	Vera de Quat	88
Belver	13	El Palmer	32	La Fontana	51	Nou Molins	70		
Epibutà	14	El Panelloner	33	La Sim	52	Ondà	71		
Ciutat de Vera	15	El Pilar	34	La Patena	53	Palmas	72		
Camí Fondo	16	El Pla del Ramer	35	La Punta	54	Penya-roja	73		
Camí Real	17	El Port	36	La Ribera	55	Pinedo	74		
Companar	18	El Salar	37	La Rocavera	56	Pública Nou	75		
Ciutat de Bòscans	19	El Corts	38	La Seu	57	Sotanoar	76		

### Distribución de distritos

Nombre distrito	Nº
Algorfa	1
Benicalop	2
Benimaclet	3
Camí al Grau	4
Companar	5
Ciutat Vella	6
Escamote	7
El Pla del Real	8
Epibutius	9
Jesús	10
L'Oliveral	11
La Salda	12
Palmas	13
Públicas Marinas	14
Públicas del Nord	15
Públicas del Sud	16
Quatre Carreres	18
Rocanya	19









## 1 Introducción



## 1.1 Antecedentes

Como arquitectos, siempre estamos abocados a imaginarnos el futuro. En buena medida, en ello radica nuestro trabajo. No tanto en acertar el porvenir, sino en proyectarlo. Prever con antelación todo aquello referido a la arquitectura y la ciudad, a su disposición, a su forma y a su geometría. En definitiva, atender aquellas circunstancias que condicionan el entorno donde queremos habitar, y las formas y funciones que las hacen posibles en cada época. Como responsables de ello, estamos en el deber también de revisar el pasado de nuestras ciudades. Escribía Marshall Berman: «*Todo lo sólido se desvanece en el aire*<sup>1</sup>...», afirmando certeramente lo pasajero que suponen muchas estructuras políticas y sociales que inicialmente se presentan con gran estabilidad. Esta máxima también la podríamos aplicar a la ciudad: Las ciudades eternas sólo viven en las metáforas románticas, y al resto, el paso del tiempo les provoca pérdidas en sus capacidades.

Hablar del envejecimiento o de las estrategias para evitar el deterioro, supone un tema a menudo incómodo por más que consustancial al propio hecho de la vida. Aún con todo, el hombre, a lo largo de su existencia ha aprendido a integrar esta etapa como un eslabón más del ciclo vital. Afrontar la muerte intentando entender su misión dentro de la existencia global, ha supuesto desde la antigüedad la base de muchas culturas y una parte fundamental dentro de lo que VIRILIO denominó *la estética de la desaparición*<sup>2</sup>. Todo un conjunto de rituales, protocolos y manifestaciones artísticas que constituyen *el bálsamo intelectual* confeccionado por las distintas tradiciones para asumir el hecho doloroso de la extinción. Aunque lo cierto es que mejor deberíamos sustituir este término por transición o transformación. Realmente la muerte se ha racionalizado siempre a través de un cambio de estado.

Las ciudades no dejan de ser un reflejo de la sociedad y la cultura que las han hecho posible. Las culturas cambian y las sociedades evolucionan, y con ello, las ciudades asumen las transformaciones necesarias para adaptarse a cada momento. Así, en este juego de metáforas entre ciudad y sociedad, encontramos

1. Pág. 129: «La pequeña torre de Babel». Pieter BRUEDEL, Museo Boymans-van Beuningen, Rotterdam, Holanda, ca.1563

<sup>1</sup> BERMAN, Marshall: «*Todo lo sólido se desvanece en el aire. La experiencia de la modernidad*», Madrid, Siglo XXI, 1988, 386 pp (ed. original: *All that is solid melts into air: the experience of modernity*, Nueva York, Simon and Schuster, 1982)

<sup>2</sup> VIRILIO, P.: «*Estética de la desaparición*», Anagrama, 2ªed., Barcelona, 1998, 128 pp.

también la necesidad de integrar adecuadamente el paso del tiempo. Las urbes en su percepción como geografías, como lugares en la historia y en la memoria de las personas, pueden eludir el paso del tiempo alcanzando la eternidad. Pero en su realidad más física, identificada por los elementos que la construyen, quedan sujetas a un ciclo de vida que encadena el momento de su nacimiento con el de su decadencia.

Con todo, la realidad que es siempre obstinada, insiste en mostrarnos como no somos plenamente conscientes de que todo en esta vida tiene una duración limitada. De esta manera, seguimos contemplando las transformaciones como situaciones excepcionales, fuera de lo previsible y por tanto exenta de la dirección de sus cambios. Sin embargo, las transformaciones han convivido con las ciudades desde su propia creación. De hecho no constituyen nada ajeno a ellas, pues suponen una alternativa más de crecimiento urbano. En la Historia han habido amplios períodos en los que los cambios, sustituciones y demoliciones protagonizaron papeles principales. Sin embargo, también es cierto que son más las etapas en las que su reconocimiento ha quedado relegado a un segundo plano.

Hoy, sólo algunas muestras muy sesgadas atienden al desenlace de la ciudad procurando con su transformación nuevas oportunidades. Los escenarios más característicos de esta manera de operar los podemos observar en los centros históricos, caracterizados por la preservación patrimonial o en las zonas industriales en desuso consecuencia de los cambios tecnológicos y la evolución de los sistemas productivos. Así, la atención prestada, insiste siempre en ser una muestra parcial del problema, que no intuye la posibilidad de la generalización de un escenario en el que ordenar este tipo de crecimiento.

Exceptuando los restos arqueológicos y el impulso renacentista en el que se interpretó la ruina bajo una concluyente atmósfera de nostalgia, el imaginario contemporáneo asocia a los tejidos deteriorados una sensación incómoda, representante de la semiótica del fracaso. Sin embargo, los nuevos crecimientos a menudo se identifican con una actitud emprendedora y positiva, asociada con el futuro y con el progreso de la ciudad. Dichas connotaciones con frecuencia, han ayudado a olvidar el desenlace final de los tejidos urbanos.

Recientemente algunos autores han aportado reflexiones sobre este campo preguntándose cómo actuar ante los escenarios de la obsolescencia. KEVIN LYNCH, retoma su clásico de principios de los setenta «¿De qué tiempo es este lugar? Para una nueva definición del ambiente»<sup>3</sup>, con un renovado ensayo titulado «Echar a perder. Un análisis del deterioro»<sup>4</sup>, en el que se plantea la cuestión del final de



2. «[...] Los brazos de la diosa Kali, representan el círculo completo de creación y destrucción, el cual está contenido dentro de ella. Ella representa los ritmos de creación y destrucción inherentes en el Cosmos»

3. Espera de Penélope a su amado Ulises, tejiendo por el día su tapiz y destejiéndolo por la noche para evitar a los pretendientes que la desean desposar. LA ODISEA, poema épico griego escrito por Homero, s.IX a.C.

<sup>3</sup> LYNCH, K.: «¿De qué tiempo es este lugar? Para una nueva definición del ambiente», Barcelona, Gustavo Gili, 1975, 285 pp. (ed. original: *What time is this place?* Cambridge (Massachusetts, EEUU), MIT Press, 1972)

<sup>4</sup> LYNCH, K. y M. SOUTHWORTH (ed.): «Echar a perder. Un análisis del deterioro», Colección GG Mixta, Barcelona, 2005, 256 pp.



4. «[...] Esta ciudad en su nacimiento fue una simple corpa de velas viejas de barco adornadas con ramas de palmera, hojas de laurel y brezos, y probablemente algún ramo de flores blancas de quaidil. Y no fueron las flores las que dieron importancia al acto, sino las palmas; las ramas de la palmera como símbolo esencial de júbilo y resurrección. Recordemos que la palmera, como el pájaro egipcio, pertenece al género phoenix, así es que nuestra querida ciudad nunca morirá del todo». (Rafael Arozarena, 1923. Poeta y novelista)

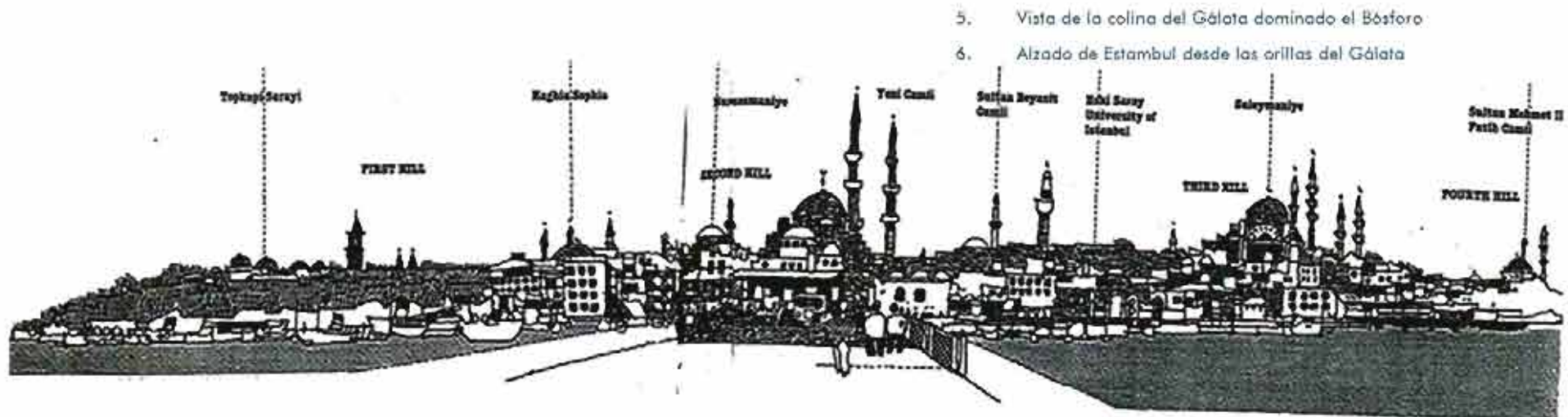
lo construido desde una perspectiva global. En este último trabajo se abordan los procesos de devastación de la ciencia y la tecnología, y se fija la atención en las consecuencias sociales y psicológicas de la degradación. En el texto se plantea muchas reflexiones abiertas evidenciando lo procedente del tema en la actualidad.

Hoy en algunos países y regiones europeas, se comienza a tantear un marco jurídico específico que cuente con la ciudad existente y deteriorada, para integrarla dentro de las políticas de ordenación del suelo. No puede seguir siendo satisfactorio un modelo de crecimiento basado exclusivamente en la extensión, sin atender a lo que ocurre con el suelo consolidado. El espejismo de un territorio ilimitado que ha protagonizado y protagoniza algunos episodios de nuestro desarrollo urbano, ha olvidado el potencial de la renovación. Parece cada vez más necesario, adoptar medidas concretas que sepan reincorporarlos nuevamente al proceso de formación de las ciudades. Esto será cada vez más evidente a medida que vayamos enfrenando nuestro futuro. Los cauces para administrar el deterioro han de salir de la tramoya para ocupar el escenario urbano principal.

Los ritmos de construcción en las ciudades, sujetos a las coyunturas políticas, económicas y sociales de cada momento, no han sido siempre iguales. Si hacemos una prospección estadística sobre las etapas de desarrollo en la mayor parte de las capitales españolas, podremos comprobar la existencia de una singular simultaneidad. Prácticamente la mitad de nuestras ciudades tuvieron su origen entre las décadas de los sesenta y setenta. Esto significa que en los tejidos urbanos de hoy, destaca una generación de edificios y viviendas construidas sensiblemente a la vez, que comparten entre otras cosas los mismos años de vida consumida. Es cierto que no todos los edificios hechos en esta época tienen la misma materialidad física, ni tampoco disfrutaron de condiciones de contexto idénticas que determinen su comportamiento como igual. Aún con todo, es también demostrable la alta proporción de analogías no sólo constructivas, sino también de diseño, mantenimiento, tipo de uso, etc., que nos permite tratar de forma genérica la situación que señalamos. En este contexto, la vida útil de los edificios, es decir, el intervalo de tiempo en el que los inmuebles son plenamente operativos para los fines para los que fueron diseñados, marcan un horizonte temporal compartido por un alto porcentaje de tejidos de la ciudad. Tramas con edad avanzada y déficit similar, de naturaleza predominantemente residencial y con escaso valor patrimonial, forman el tapiz que la mítica Penélope ha de deshacer para volver a tejer, dando así continuidad a un proceso de renovación en el que la obsolescencia de los edificios se interioriza como nueva oportunidad para el crecimiento de la ciudad.

La liturgia de la decadencia ha de dar paso a nuevos instrumentos urbanísticos que asuman con naturalidad, las transformaciones de los tejidos y que aprovechen el amplio campo de renovación que el futuro parece ofrecer. En nuestro pasado urbano, podemos encontrar capítulos similares de intervención, donde la magnitud de las operaciones por una u otra circunstancia, podrían asemejarse a la situación que describimos. Las destrucciones fortuitas por las guerras o desastres naturales, los efectos de las grandes Reformas Interiores del XIX, o la suma de transformaciones inducidas por un planeamiento proclive a los cambios, subrayan algunos de los episodios más importantes. Una lectura intencionada de los mismos, es necesaria para prever las dificultades que tendremos que enfrentar. Junto a ello, es reclamable en esta investigación, apuntar algunos caminos para abordar una urbanística especialmente consciente de las posibilidades de la ciudad construida.

Es nuestra responsabilidad como arquitectos en la sociedad, el ensayar respuestas que afronten los nuevos horizontes que se prevén, aprendiendo a valorar y a gestionar la obsolescencia como una parte más del ciclo de vida de la ciudad. A la exposición y explicación de estas razones nos dedicaremos en los siguientes capítulos.



5. Vista de la colina del Gálata dominado el Bósforo

6. Alzado de Estambul desde las orillas del Gálata

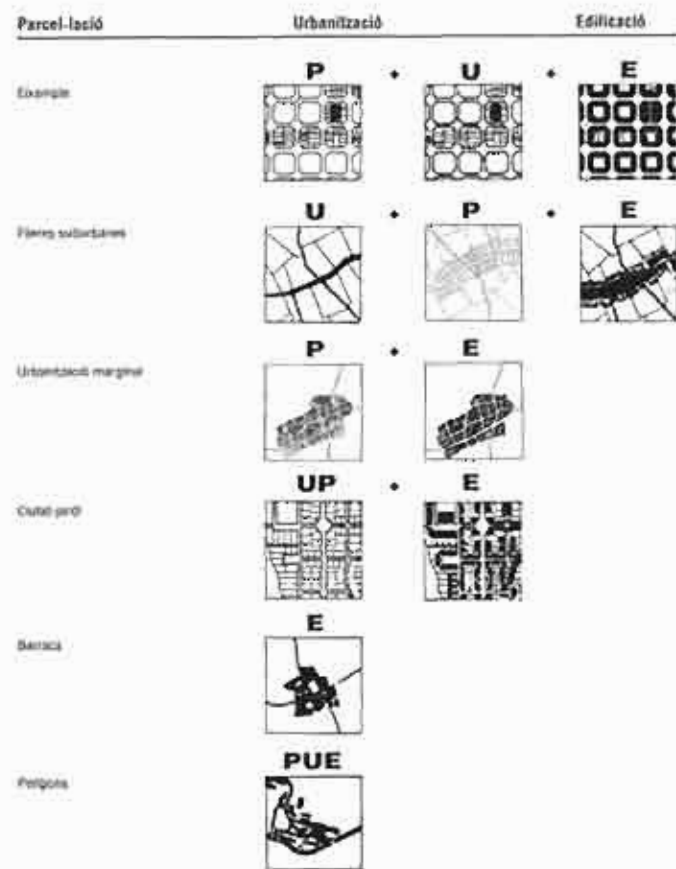
## 1.2 Hipótesis principal de la investigación

La hipótesis básica de la investigación, que tratará de ser expuesta y demostrada en sus diferentes aspectos a lo largo de este trabajo, puede ser enunciada a partir de la siguiente afirmación: *«Los procesos de RENOVACIÓN URBANA que es previsible deban ser abordados en un próximo futuro, serán de diferente magnitud y naturaleza que los conocidos históricamente, por razones propias y del contexto en el que se producirán. La construcción SIMULTÁNEA de un amplio porcentaje de los tejidos de nuestras ciudades durante las décadas de los sesenta y setenta darán pie, una vez pasado el periodo de VIDA ÚTIL de las edificaciones, a situaciones de OBSOLESCENCIA que abrirán una nueva oportunidad para un urbanismo que cuente también con los CRECIMIENTOS POR TRANSFORMACIÓN».*

Para abordar plenamente la demostración de esta hipótesis, es necesario en esta introducción definir previamente los conceptos básicos que le dan soporte. La explicación de lo que entendemos por RENOVACIÓN URBANA, SIMULTANEIDAD en la construcción de las ciudades, OBSOLESCENCIA de los tejidos construidos y CRECIMIENTOS POR TRANSFORMACIÓN, ocuparán los siguientes puntos.







7. Esquema de las formas de crecimiento urbano, M. DE SOLÀ-MORALES, 1986



8. Esquema de las opciones de crecimiento urbano, E. GIMÉNEZ, 1996



9. Esquema de los modos de crecimiento metropolitano, A. FONT, 1999

### 1.2.1 Formas, opciones, modos y alternativas de crecimiento

«He visto transformarse en mar lo que en otros tiempos había sido tierra compacta; he visto tierras salidas del mar y lejos de las olas, duermen las conchas marinas, y hasta ha aparecido una antigua ancha en las cimas de los montes. Lo que fue campo, una inundación lo ha convertido en valle, y la fuerza de un torrente ha arrastrado una montaña hasta el llano; una tierra pantanosa se muestra ahora cubierta de seca arena, y las que padecían sed, ahora disfrutan de la humedad de las lagunas. Todo lo que existe bajo el cielo y todo lo que hay sobre la tierra, cambió de forma».

Ovidio, *Metamorfosis*, Libro XV.

Afortunadamente hoy existen, al menos para los modelos de ciudades euromediterráneas que conforman nuestro marco de referencia más cercano, varias clasificaciones que tratan de explicar *las formas, las opciones y los modos* en las que se puede dividir el crecimiento de las ciudades y sus territorios. Respecto a *las formas de crecimiento urbano*, M. DE SOLÀ-MORALES propuso en los ochenta, una clasificación atendiendo a las morfologías características de estas ciudades y al orden de prelación en el que se dividían los tres momentos básicos de la construcción: *parcelación, urbanización y edificación*. La combinación o simultaneidad de ellos, permitía caracterizar cada morfología estableciendo un esquema sencillo y claro que explicaba el resultado de cada estrategia de construcción urbana. Más adelante, E. GIMÉNEZ, tratando de exponer *las opciones de crecimiento* abiertas tras el derribo de las murallas en Valencia en 1865, establece una clasificación, que luego se verá útil para generalizarla a otros períodos. Las opciones del *crecimiento por extensión, anexión y enlace*, se presentan como alternativas adoptadas por la ciudad en diferentes épocas para garantizar su crecimiento. En la última década, A. FONT intenta explicar de una manera sintética los procesos de formación de la Barcelona metropolitana. Con este objetivo, surgen tres *modos de crecimiento* de la metrópolis denominados, *el crecimiento por agregación, por polarización y por dispersión*, que pudiendo ser simultáneos y sucesivos en el tiempo, sirven para caracterizarlas lógicas dominantes en las distintas etapas del crecimiento.

Atentos a los procesos constructivos que en última instancia hacen física la ciudad, vemos necesario añadir en nuestro trabajo, al menos una estructura conceptual que exponga lo que denominaremos como *alternativas de construcción*. Desde nuestro punto de vista, podemos hablar de dos alternativas que describen bien las estrategias de construcción posible. Todo elemento urbano puede ser construido en la ciudad bien a partir de la sustitución de uno preexistente o bien mediante la colonización de un nuevo suelo antes no ocupado. Con ello quedan claras las dos opciones destacadas. Por una parte hablaremos de la alternativa de construcción *por reedificación*, que implica el crecimiento sobre si mismo a partir de la sustitución de lo existente. Por otra parte describimos la alternativa

de colonización, que ocupando nuevos territorios o aprovechando la cercanía de tramas colindantes extiende el crecimiento de la ciudad.

Esta investigación, trata entre otras cosas de explorar las relaciones existentes entre estas dos alternativas de construcción de la ciudad. Lo que hoy es crecimiento por colonización de nuevos espacios, mañana probablemente será el objeto de una transformación. La valoración de los períodos en los que uno predomina respecto a otro, las intensidades en cada momento y las zonas en las que se concentran constituyen una parte fundamental de la investigación desarrollada.

<sup>3</sup> El problema se agrava no tanto por el gran número de personas que accederán de golpe a la jubilación, sino porque las generaciones posteriores son mucho menos numerosas y, por ello, serán incapaces de financiar las pensiones de los jubilados y la salud. Mientras que al final del periodo del «baby boom» las mujeres españolas tenían en promedio 2,8 hijos, en 1996 tenían 1,16 hijos. El descenso en la tasa de fecundidad llevó consigo que nacieran 4,5 millones de niños menos en las dos décadas posteriores al periodo del «baby boom».



10. Secuencia de deterioro del tajinaste rojo, Las Cañadas del Teide, 2005

### 1.2.2 La construcción simultánea de los tejidos urbanos

*«Una vez al año, durante unos pocos días, se puede contemplar al tajinaste en flor. Este año ocurrió un acontecimiento sorprendente, los tajinastes adultos se sincronizaron madurando a la vez, y han florecido al unísono para ofrecer una visión de Las Cañadas del Teide tan impresionante como efímera.»*

*Revista «Binter. Líneas Áreas de Canarias»*

En los estudios demográficos de nuestro país, se conoce habitualmente el período que va entre 1957 y 1977, como los años del «baby boom» español. Durante esos años nacieron casi 14 millones de niños que significaron 2,5 millones más que en los veinte años anteriores y 4,5 millones más que en los veinte años siguientes. Hoy las generaciones nacidas durante estas dos décadas del «baby boom», representan un tercio de toda la población de España. No se trata de un fenómeno específico de nuestro país. Dichos repuntes poblacionales se han dado en otras regiones europeas y americanas a lo largo de su historia. Si cabe una especificidad, se podría hacer referencia al retraso en diez años del caso español respecto al resto de países europeos y occidentales que también lo experimentaron. Un rápido descenso de la mortalidad infantil, incluso en años previos al «baby boom», dio mayor supervivencia a unas generaciones ya abultadas por la histórica alta fecundidad española.

La constatación de estos hechos, hacen pensar a dicha generación en su futuro de una forma especial. Los numerosos nacimientos producidos de manera simultánea en este intervalo de 20 años, marca una cadencia a la que quedan sujetos por el resto de sus vidas todos los miembros de la generación. Los mismos acontecimientos, las mismas necesidades o las mismas obligaciones, señalan una *onda generacional* que se traslada de manera solidaria a través de la pirámide de población. Cuando dicha generación hoy se encuentra en su etapa de madurez, no se hacen esperar las preguntas de cara a su futuro. En el momento en el que una población tan numerosa llegue a la jubilación ¿existirán problemas en el cobro de las pensiones? ¿La Seguridad Social podrá financiar la salud de estos ciudadanos apoyándose en una estructura poblacional cada vez más debilitada en su base?°. Desde luego que estas preguntas no carecen de sentido. Suponen un campo de reflexión interesante para economistas y sociólogos, que traten de buscar estrategias adecuadas para enfrentar algo anunciado paradójicamente desde el mismo momento del nacimiento de una generación tan numerosa.

A las ciudades también les ocurre algo similar. Curiosamente coinciden hasta las fechas. Es también durante los 20 años transcurridos entre 1960 y 1980 en los que se han dado los mayores ritmos de construcción de viviendas en España.

# La construcción simultánea de los tejidos urbanos



## Leyenda

Municipios España, 1950-2001

- Simultaneidad constructiva menor de un 33%
- Simultaneidad constructiva entre 33%-100%

0 100.000 200.000 300.000 Metros

Escala 1/6.000.000

Una de cada tres viviendas construidas en la ciudad de Valencia fueron levantadas durante estos 20 años. El «building-boom» experimentado en este intervalo, nos hace pensar en el futuro.

Los edificios al igual que las personas también se deterioran, y si lo hacen de manera simultánea, ofrecen oportunidades de intervención distintas a si lo hicieran de forma escalonada en el tiempo. Para evaluar esta situación, podemos repasar brevemente los datos que ofrece el Instituto Nacional de Estadística (INE)<sup>6</sup> para todo el país y de forma particular para el municipio de Valencia. Con ello obtenemos unas referencias de contexto que nos permitan conocer si estamos ante una situación singular para el caso de Valencia, o es generalizable a otros municipios. Pasemos a realizar este repaso.

### 1.2.2.1 Desarrollo a escala nacional y autonómica

Centrado nuestro análisis en la segunda mitad del siglo XX, haremos una división en tres períodos de 20 años comprendidos entre las décadas de los 40 y 50, entre los años 60 y los 70, y entre la década de los 80 y el 2000<sup>7</sup>. Por su parte, los datos con los que trabajamos hacen referencia a términos municipales y no a ciudades o capitales concretas. A pesar de que esta escala de agregación es menos precisa que la correspondiente a núcleos de población, nos permite con bastante aproximación contemplar la simultaneidad y la distribución de los crecimientos urbanos dentro y fuera de la Comunidad Valenciana. Con todo, debemos hacer la siguiente observación por más que parezca obvia: la información reflejada en los planos adjuntos hacen referencia al porcentaje de edificios de uso predominantemente residencial, construidos en cada período analizado y en cada municipio. De esta forma se hace una comparación de proporciones y no de cantidades específicas de edificios construidos. El objeto de este análisis es conocer la distribución espacial de los crecimientos y su simultaneidad, y no el dato cuantitativo específico de cada uno de ellos. A los efectos de este estudio, entenderemos por simultaneidad edificatoria de gran magnitud, la construcción en un período menor de 20 años de un parque edificado mayor del 33% de la edificación actual. Con este criterio realizaremos los mapas que ilustran el presente apartado.

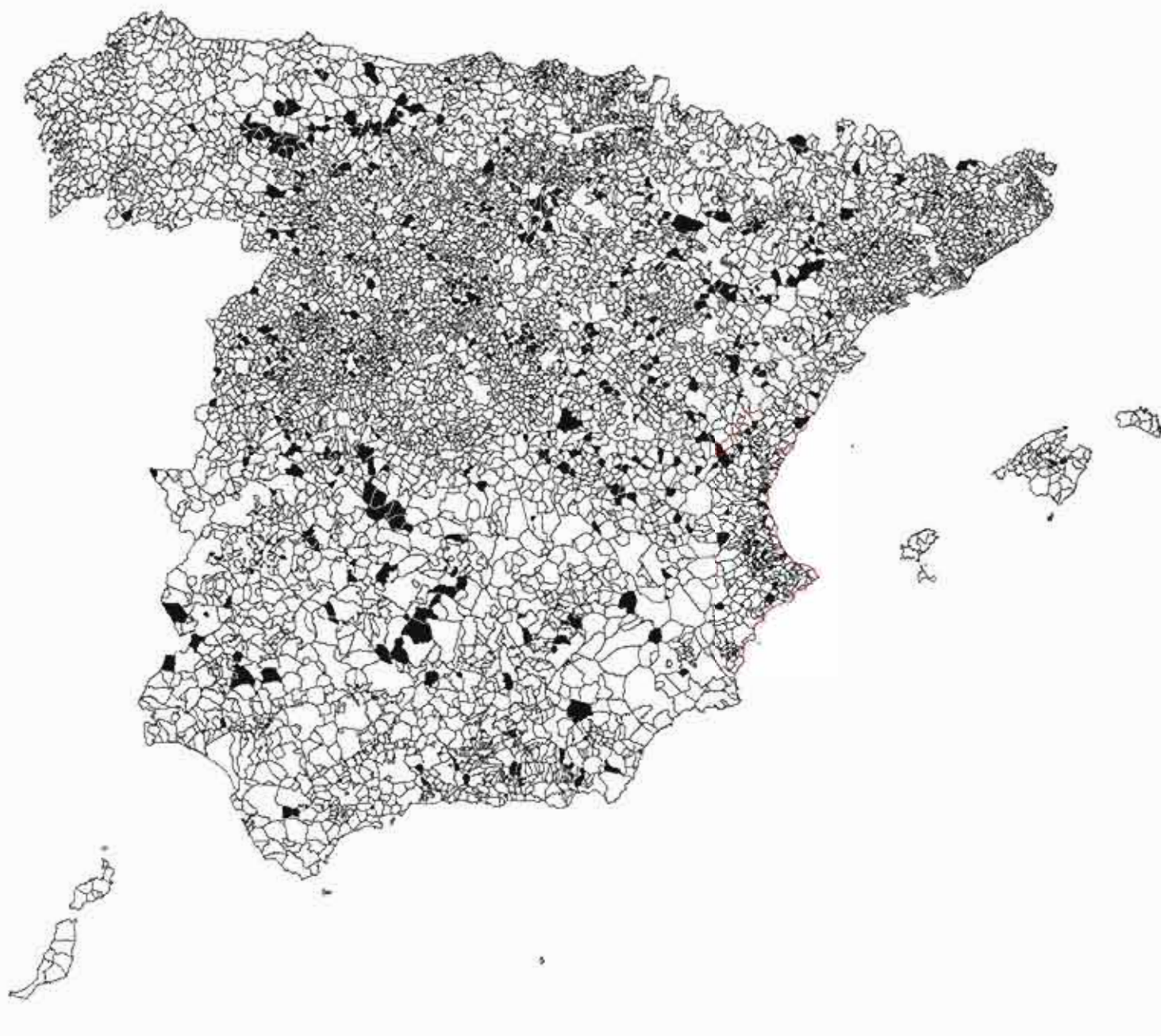
Una primera aproximación que es posible hacer para tener una referencia inicial de los crecimientos en función del tiempo, es analizar la situación desarrollada en los últimos 50 años. De esta forma, en el gráfico elaborado que representa todo el país, se muestra en color negro la totalidad de municipios en los que el crecimiento edificatorio ha sido mayor del 33% entre 1950-2001. Como podemos apreciar en el 78% de los municipios, uno de cada tres edificios se ha construido en los últimos 50 años. Si revisamos sólo el territorio correspondiente a la

11. Pág. 127.: Representación por municipios de crecimiento simultáneo de tejidos urbanos, España 1950-2001. Escala 1:6.000.000. Elaboración propia

<sup>6</sup> Se han utilizado los datos del INE (Censo 2001) para este análisis por abarcar todo el territorio nacional. En otras partes de esta investigación en las que se realiza un análisis pormenorizado a escala parcelaria dentro del término municipal de Valencia, es posible emplear los datos suministrados por las Bases de datos del Catastro de la Provincia de Valencia. Las conclusiones extraídas de manera general en ambas consultas son similares.

<sup>7</sup> Estos intervalos adoptados y medidos en décadas de acuerdo con el sistema de agregación de la información censal, concuerdan aproximadamente con los períodos de análisis luego utilizados en la investigación y que quedan justificados en el apartado § 1.4.2

# La construcción simultánea de los tejidos urbanos



## Leyenda

Municipios España. Década de los 40 y 50

□ Simultaneidad constructiva menor de un 33%

■ Simultaneidad constructiva entre 33%-100%

0 100.000 200.000 300.000 Metros

Escala 1/6.000.000

# La construcción simultánea de los tejidos urbanos



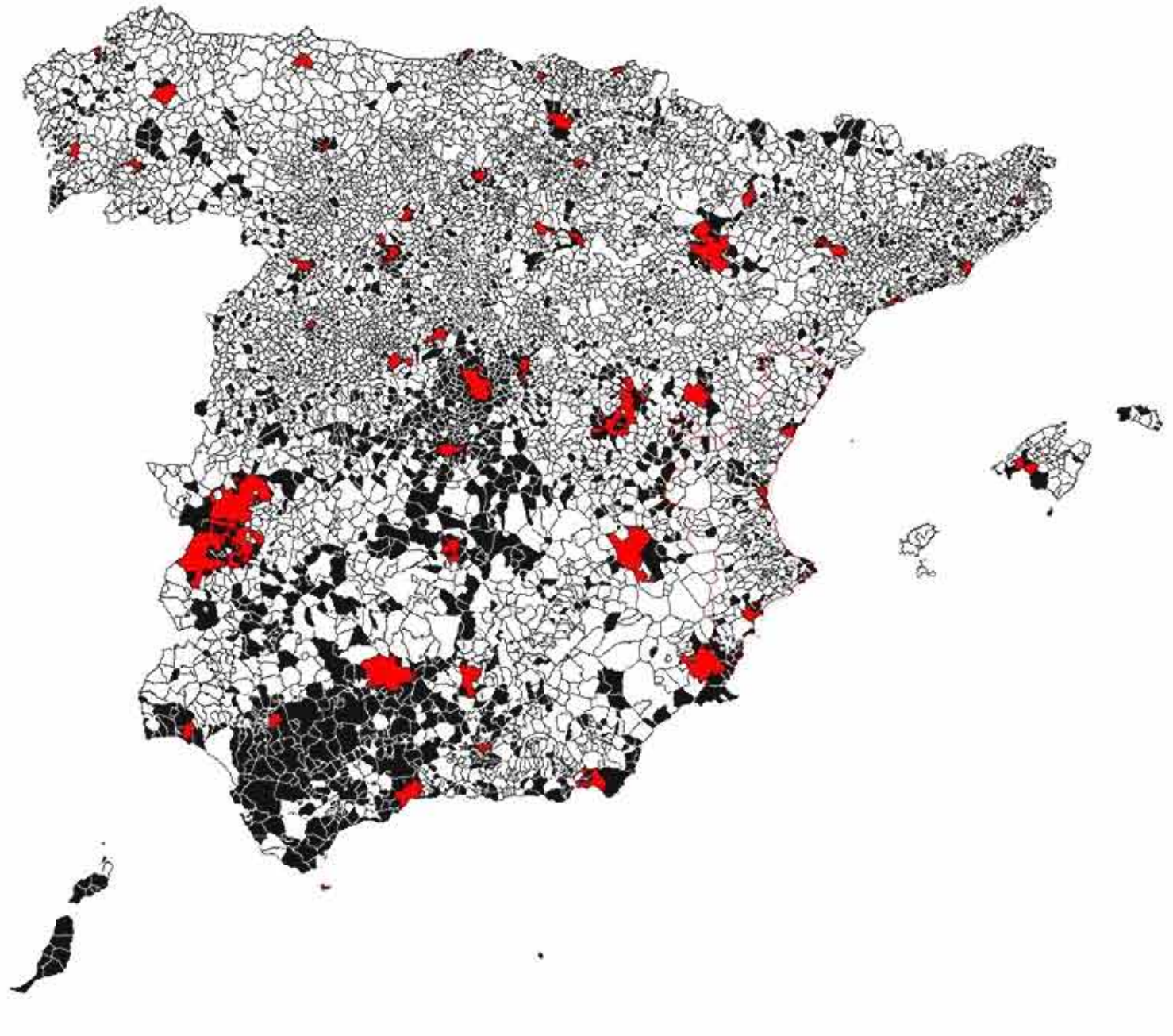
### Leyenda

Municipios España. Década de los 60 y 70

- Simultaneidad constructiva menor de un 33%
- Simultaneidad constructiva entre 33%-100%

0 100.000 200.000 300.000 Metros Escala 1/6.000.000

# La construcción simultánea de los tejidos urbanos



## Leyenda

Municipios España. Década de los 80 y 90

- Simultaneidad constructiva menor de un 33%
- Simultaneidad constructiva entre 33%-100%
- Capitales de provincia

0 100.000 200.000 300.000 Metros

Escala 1/6.000.000



Comunidad Valenciana, vemos como la realidad alcanza ahora una cuota del 86%. Los municipios en color blanco, es decir, aquellos que han crecido menos de un 33% en el último medio siglo, se caracterizan por ser pequeños términos del interior de la península, sobre todo situados al norte del país. De forma general, los crecimientos entre 1950 y 2001 se han producido sobre todo en el centro y en el sur, así como en los dos archipiélagos. De manera más concreta y refiriéndonos al número de edificios según los datos del INE, del total de 8.623.875 edificios registrados en España en el Censo de 2001, 5.817.665 es decir el 67,5% se han construido en los últimos cincuenta años.

El siguiente gráfico trata de mostrar la evolución experimentada por la edificación durante las décadas de los 40 y 50. Se representa en negro los municipios en los que la edificación construida durante estas fechas ha significado más de un 33% de la totalidad de su parque edificado. Como podemos apreciar, la situación de posguerra y el bloqueo económico afectó directamente a la industria de la construcción, encontrando en este período un crecimiento especialmente escaso. De los 8.108 municipios españoles sólo en 630 se ha producido un crecimiento que supone un tercio de su parque edificado. En el ámbito de la Comunidad Valenciana la proporción se mantiene paralela a la nacional, y sólo podemos hablar de 47 municipios respecto a los 541 existentes que representan a penas un 8%.

Por el contrario, el siguiente gráfico nos muestra el importante salto en los crecimientos experimentados durante las décadas de los 60 y 70. El gráfico dibuja en negro los municipios en los que la edificación construida ha significado más de un 33% durante el período estudiado. Si bien a escala nacional el 21% de los municipios se encuentran en este caso, la situación evaluada en número de edificios y viviendas es aún más intensa al tratarse de los municipios que albergan las capitales de provincia y los núcleos turísticos principales concentrados en el litoral levantino, el litoral andaluz y las costas canarias y baleares. Refiriéndonos al número de edificios, algo más del 30% de la totalidad del parque edificado en España se levanta durante este intervalo<sup>8</sup>.

La situación estudiada en la Comunidad Valenciana es aún más relevante. Podemos decir que un tercio de los municipios tienen al menos un tercio de su parque edificado entre las décadas de los 60 y los 70, siendo el período de mayor simultaneidad constructiva acontecido hasta hoy en la historia de la edificación en Valencia<sup>9</sup>. Si observamos de forma precisa lo que ocurre en el municipio de Valencia, podemos apreciar como aquí aún la situación es más clara. Si hablamos de edificios, el 36% del parque edificado de la ciudad se realiza durante estos 20 años, y nada menos que casi la mitad de todas las

*Pág. ant. izq.*

12. Representación por municipios de crecimiento simultáneo de tejidos urbanos. España década de los 40 y 50, Escala 1:6.000.000. Elaboración propia

*Pág. ant. dcha.*

13. Representación por municipios de crecimiento simultáneo de tejidos urbanos. España década de los 60 y 70, Escala 1:6.000.000. Elaboración propia

14. *Pág. izq.*: Representación por municipios de crecimiento simultáneo de tejidos urbanos. España década de los 80 y 90, Escala 1:6.000.000. Elaboración propia

<sup>8</sup> Esto significa un total de 2.595.303 edificios

<sup>9</sup> Esto significa un total de 302.228 edificios en 20 años

EDIFICIOS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN POR PROVINCIAS, C. VALENCIANA

	Total	<= 1900	1900-20	1921-40	1941-50	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-01	Periodo 1944-72 (aprox.)	Periodo 1972-89 (aprox.)	Periodo 1989-04 (aprox.)	Décadas 40-50	Décadas 60-70
Porcentaje		7,45%	4,80%	5,82%	6,63%	10,95%	13,72%	19,43%	16,66%	14,54%	31,30%	36,09%	14,54%	17,58%	33,14%
Comunidad Valenciana	911.843	67.899	43.811	53.111	60.470	99.840	129.093	177.135	151.938	132.544	285.403	329.073	132.544	160.310	302.298
Alicante/Alicant	365.315	22.315	12.837	15.289	17.748	34.107	44.823	76.624	80.540	59.026	98.675	157.169	59.026	63.852	121.447
Castellón/Castelló	147.401	18.148	7.854	9.052	10.971	16.781	31.432	25.809	19.538	17.806	49.184	45.347	17.806	27.752	47.241
Valencia/València	399.127	27.432	23.120	28.760	29.754	48.952	58.838	74.702	51.855	55.714	137.544	126.557	55.714	78.706	133.540

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos.

VIVIENDAS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN POR PROVINCIAS, C. VALENCIANA

	Total	<= 1900	1900-20	1921-40	1941-50	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-01	No es aplicable	Periodo 1944-72 (aprox.)	Periodo 1972-89 (aprox.)	Periodo 1989-04 (aprox.)	Décadas 40-50	Décadas 60-70
Porcentaje		4,36%	3,41%	4,11%	4,73%	9,58%	18,14%	26,10%	13,51%	15,64%		32,47%	39,61%	15,64%	14,33%	44,24%
Comunidad Valenciana	2.547.775	111.098	86.809	104.609	121.044	243.958	462.206	664.983	344.204	398.565	10.299	827.208	1.009.187	398.565	365.002	1.127.189
Alicante/Alicant	1.004.188	39.499	29.688	34.611	41.687	77.669	160.340	265.569	178.148	171.730	5.247	379.698	443.719	171.730	119.356	425.909
Castellón/Castelló	325.689	20.793	10.285	11.970	15.469	30.001	66.165	77.719	46.807	55.422	858	101.635	124.526	55.422	45.470	133.884
Valencia/València	1.217.898	50.606	46.836	58.028	63.888	136.288	245.701	321.695	119.249	171.413	4.194	445.877	440.948	171.413	200.176	567.396

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos.

viviendas tienen como fecha de construcción estas dos décadas<sup>10</sup>.

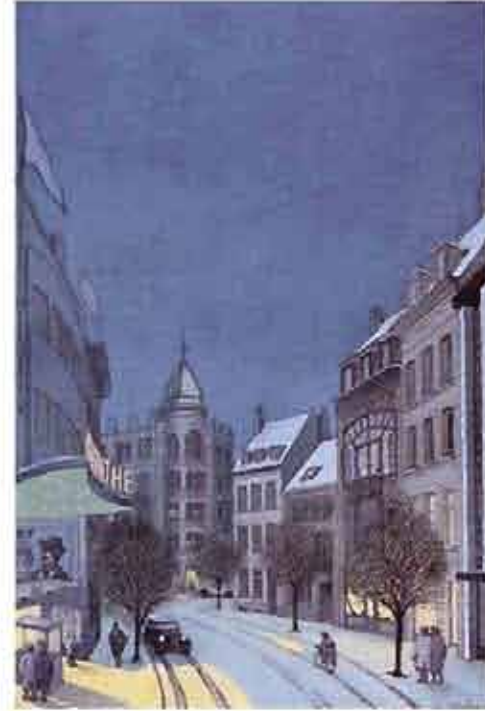
Por último, entre las décadas de los 80 y 90 los mayores crecimientos se han concentrado en aquellos municipios situados en el área de influencia de las grandes capitales o de los núcleos turísticos más prósperos, dando como resultado un crecimiento centrífugo alrededor de las grandes ciudades. En este caso representamos en rojo las capitales provinciales y comunitarias y de nuevo en negro todos los municipios donde los crecimientos han sido mayores del 33% de los edificios construidos. En la Comunidad Valenciana, la situación es similar y se destacan tres zonas de crecimiento especialmente importantes: el Corredor del Turia como área de influencia de la capital de la Comunidad, el extremo sur de la provincia de Alicante con la influencia de la capital murciana, los alrededores de la ciudad de Alicante, y los municipios próximos a los emporios turísticos de Benidorm, Denia y Altea.

A modo de conclusión podemos observar por una parte, como la simultaneidad en la construcción de amplias áreas de las ciudades entre la década de los sesenta y setenta, no supone un caso excepcional para Valencia. Esta situación es ampliamente compartida y muestra una señal de identidad que caracteriza a las ciudades españolas.

De forma específica para el municipio de Valencia, podemos decir que serán las décadas de los sesenta y setenta las que alberguen la mayor construcción simultánea de la ciudad hasta hoy. Uno de cada tres edificios del parque urbano corresponde a ésta época, y comparte la misma edad consumida. Una de cada dos viviendas está construida en este intervalo y tiene hoy al menos 40 años.

<sup>10</sup> Exactamente hablamos de un 49%. Ver Tablas en la pág. 94 y 95





### 1.2.3 La vida de un edificio y la vida de una ciudad

«... porque hablar del amor es hablar del desamor, como hablar de la vida es también hablar de la muerte».

Entrevista a Antonio Gola

Los arquitectos estamos acostumbrados a concebir los edificios como procesos. Unos procesos que en su desarrollo dan paso a la construcción de nuevos inmuebles que se incorporaron a la ciudad y a la vida de sus habitantes. Pero si este tránsito va desde las primeras ideas de proyectación, y se dilata hasta el desenlace final cuando los edificios pierden sus capacidades, lo cierto es que nuestra atención no es constante durante todo el recorrido. Desplegamos una mayor energía en toda la primera fase en la que se piensa y construye el objeto edificado. Una vez levantado, nuestro papel pasa necesariamente a un segundo plano. Los usuarios entonces disfrutan del inmueble y tienen el deber de que la vida del edificio se desarrolle en las condiciones de habitabilidad, seguridad y calidad que le correspondan según su uso. Precisamente es este período, el de vida con uso o utilidad de un edificio, el que suele abarcar la mayor duración de todas. A lo largo de este tiempo, el inmueble no permanece con idénticas capacidades respecto a su conservación, rendimiento y uso. Los materiales con los que se construye la arquitectura tienen límites conocidos, y con el paso de los años éstos se van alcanzando.

Es precisamente esta situación de declive la que adquiere especial atención por parte de nuestro trabajo. En el intervalo que transcurre desde el final de la vida útil de los inmuebles hasta su ruina, encontramos un período de trascendental importancia ya no sólo para el futuro de la edificación, sino para el de la propia ciudad en su conjunto. Es durante dicho tiempo en el que se decide qué hacer con el edificio: o rehabilitarlo para recuperar las condiciones más próximas al origen y comenzar una nueva vida, o sustituirlo por otra nueva construcción. La decisión individualizada, parcela a parcela sobre el futuro de cada edificio ha demostrado muy pocas ventajas para el conjunto de la ciudad. La rehabilitación o sustitución descoordinada de inmuebles en los suelos consolidados, no constituyen un camino para recuperar todas las capacidades que albergan este tipo de operaciones. Una revisión centrada en las tramas ocupadas de la ciudad, reclama un análisis más preciso que dé matices a la etapa final de los inmuebles y permita reformular sistemas de intervención coordinados sobre los conjuntos de parcelas afectadas.

Para ello debemos primero compartimentar bien el itinerario de vida de un edificio. Aclarar qué entendemos por *vida útil y probable*, cuándo se inicia el período de *obsolescencia* y en qué momento se alcanza la ruina. En la mayor parte de los

15. Pág. izq.: «Las transformaciones del espacio público y privados», en el catálogo de la exposición «Dinamic City», a cargo de M. Cuat y J. Leube, 2000

Tipología de la edificación en España 2011

Descripción	Contenido
<b>Normas Básicas de la Edificación (NBE)</b>	De obligado cumplimiento, dentro del grupo de NBE o las normas vigentes normas básicas MV.
<b>Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE)</b>	De carácter obligatorio, aprobadas en esa misma década, que servían como el desarrollo operativo de las NBE.
<b>Soluciones Homologadas de la Edificación (SHE)</b>	Se desarrolló sin la ley de legal. Hubieron complementado en el campo de las edificaciones constructivas convencionales o tradicionales a los Documentos de Información Técnica (DIT), evaluaciones técnicas favorables para las soluciones innovadoras propuestas por el arquitecto Eduardo Torroja.

Fuente: Tabernero, 2011.



textos que analizan estas cuestiones, se suele manejar dos conceptos para los que cabe hacer a su vez algunas matizaciones. Por una parte, la vida útil del edificio es entendida como el período en el que se le da uso al inmueble. Por otro lado, la vida probable, concepto muy relacionado con el anterior, hace referencia a la estimación del tiempo que se espera dure en condiciones de vida útil un determinado edificio. Ambas ideas pueden abordarse en este estudio desde dos perspectivas distintas: atendiendo a una valoración técnica ó relativa a la materialidad constructiva de los elementos, y desde una perspectiva económica o relacionada con el valor financiero que supone un bien inmueble. A esta distinción nos dedicaremos en el siguiente punto.

#### 1.2.3.1 El concepto de la vida útil y vida probable desde una perspectiva jurídica

Recientemente, en nuestro país y en nuestra Comunidad, se han aprobado varias normas e instrucciones preocupadas por ayudar a mejorar y controlar la calidad de la construcción de las viviendas y los edificios. En número creciente y alarmante son las quejas formuladas en los Tribunales, las Oficinas de Consumidores o en el Defensor del Pueblo, en relación a la mala calidad de las viviendas adquiridas por sus propietarios. La falta de control en una producción cada vez más rápida de los diferentes oficios de una obra, propiciados por la demanda de una mayor rentabilidad en la que el tiempo supone siempre una deseconomía, ha llevado a transgredir las *buenas prácticas del arte de construir* para desencadenar numerosos vicios y defectos en las obras. Primero el Estado sólo y luego en compañía de las Comunidades Autónomas, han ido establecido un corpus normativo de obligatorio o recomendado cumplimiento, que vele por la calidad de la construcción y de su mantenimiento.

<sup>11</sup> Tarea que antes desarrollaba la Dirección General de Arquitectura del Ministerio de Gobernación creada en 1937



16. Serie fotográfica de José VERDARI, Camden (New Jersey). Vista sur-este desde Northgate entre 1994 y 2007

17. «Frente a frente», Poble Nou, 2001



Sin remontarnos muy atrás, desde 1957 la preparación de la Normativa Técnica de la Edificación –Normas MV– fue responsabilidad del Ministerio de la Vivienda<sup>11</sup>. En 1977 el Gobierno aprobó un marco unificado para la normativa de la edificación compuesto por las Normas Básicas de la Edificación (NBE), las Normas Técnicas de la Edificación (NTE) y las Soluciones Homologadas de la Edificación (SHE). Desde entonces, hasta principios de este nuevo siglo en el ámbito de la arquitectura, el control de la calidad y el mantenimiento se ha basado en el desarrollo de dicha normativa, y en el cumplimiento de las Normas UNE dedicadas especialmente al control de los materiales básicos.

El 6 de mayo de 2000 entró en vigor la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE). Dicha Ley «tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios». En su Disposición Final Segunda la LOE autoriza al Gobierno para la aprobación de un Código Técnico de la Edificación (CTE) que establezca las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad. En el año 2006, queda aprobado el CTE como el marco normativo de referencia obligatoria para todos los edificios de nuestro país, renovando finalmente las desfasadas normas anteriores. Con un poco de antelación, en 2004 en Valencia se aprobó una Ley específica para el fomento y la calidad de la edificación<sup>12</sup> que hoy se hace compatible con la aplicación del CTE en esta Comunidad.

<sup>12</sup> «Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación», Boletín Oficial del Estado nº 174, del 20 de julio de 2004

Unas leyes preocupadas por fomentar de manera preventiva, el afianzamiento de las condiciones y niveles mínimos de calidad relativos a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de los edificios, definen con claridad el concepto de *vida útil* de los inmuebles y sus componentes. Así, a los efectos de las CTE se puede definir la *vida útil* de los materiales y componentes de una obra como: *el tiempo durante el cual el rendimiento de la obra se mantendrá en un nivel compatible con el cumplimiento de los requisitos esenciales*<sup>13</sup>. Esta definición queda además complementada por la de *vida útil económicamente razonable* en la que se valora la totalidad de los parámetros que constituyen la contabilidad de costos de un edificio (v. Tabla).

Como vemos, la normativa nacional, hace hincapié en la relación existente entre el final o el límite de la vida útil, y la economía razonable para mantener el elemento constructivo o la fábrica en su conjunto. Es decir, la vida útil está relacionada con el estado de conservación de un edificio y con el coste de su mantenimiento para cumplir con los requisitos esenciales. Si miramos ahora la definición que la legislación autonómica valenciana da para el mismo concepto tenemos: «*La vida útil del edificio es la previsión del período de tiempo durante el cual es susceptible de ser utilizado el mismo en las condiciones de calidad requeridas, siempre que se hayan observado las instrucciones de uso y mantenimiento y se hayan realizado las obras de rehabilitación necesarias*»<sup>14</sup>. En esta definición debemos detenemos en tres conceptos: a) la previsión de un período; b) condiciones de calidad; c) observancia de condiciones de uso y mantenimiento.

a) Empezando por la última, la condición para definir la vida útil de un inmueble en función de haber realizado las labores de mantenimiento necesarias, refuerzan nuevamente la relación ya observada en la Norma estatal. El deber de conservación de un inmueble, termina cuando se declara la ruina de un edificio. Ahora bien, distinto es decir cuando termina el deber normal o razonable de sufragar los costos de la conservación. En términos económicos, la LUV establece en su art.208, que «*Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior [conservación y rehabilitación] exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación*». Con todo esto, podemos interpretar, que el límite de la vida útil de un inmueble se da cuando se supera el rendimiento de la obra, expresado numéricamente como una inversión superior a la mitad del valor del edificio si se volviera a construir<sup>15</sup>. Con ánimo de esclarecer aún mejor el concepto,

#### VIDA ÚTIL ECONÓMICAMENTE RAZONABLE SEGÚN CTE

Aspectos a considerar

Costes de proyecto, construcción y uso:

Costes ocasionados por una imposibilidad de uso:

Evaluación de riesgos:

Aspetos medioambientales

Riesgos y consecuencias de un fallo de la obra durante su período de vida y costes del seguro para cubrir estos riesgos;  
Renovación parcial planificada;

Ciclo de funcionamiento y administración;

Fuente: Documento interpretativo de la Directiva del Consejo 89/106/CEE

<sup>13</sup> Documento interpretativo de la Directiva del Consejo 89/106/CEE

<sup>14</sup> «Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento ...», art. 23

<sup>15</sup> En definitiva se está haciendo referencia al coste de reposición bruto (CRB) de un inmueble que queda definido en la Norma de valoración para bienes inmuebles para determinadas entidades financieras como: la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.



en el art. 210 de la misma Ley autonómica, se dice que «*procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 208*». Es procedente o razonable pero no obligatoria la declaración de la ruina legal cuando se supera dicho deber. Esta se alcanzará solamente cuando sea declarada. Mientras tanto, el edificio se encuentra entre el final de la vida útil y la ruina. Este intervalo será el que definiremos como *período de obsolescencia* que quedará expuesto más adelante.

b) Respecto a las condiciones de calidad, se establece la relación entre vida útil y cumplimiento de los niveles de calidad básicos definido en la Ley valenciana y en el CTE. Es decir, la vida útil se dará siempre que se cumpla con los requisitos de calidad estructural, funcional y de habitabilidad mínimos establecidos. El incumplimiento en una proporción determinada de algunos de los requisitos mínimos de calidad, determinarán el final de la vida útil de los inmuebles. Esta constatación tiene una importancia trascendental de cara a la determinación del agotamiento de la vida de los edificios. El aumento considerable de las exigencias de confortabilidad y consumo energético establecidas por el CTE, deja por debajo de los niveles de calidad exigidos a un buen porcentaje de edificios del parque residencial de las ciudades, en aumento con los años trascuridos desde su construcción. El nivel de referencia ahora marcado por una nueva normativa que incorpora demandas propias de nuestro tiempo, hacen más evidente la depreciación y desgaste de nuestros edificios. Ahora bien, no necesariamente el fin de la vida útil coincide con la razonable declaración de ruina legal, pues es posible que la subsanación de los defectos de calidad no supere la condición del 50% del coste de reposición. En este caso, igualmente llegamos al período de obsolescencia, si bien su grado es rescatable para reponer de nuevo la vida útil.

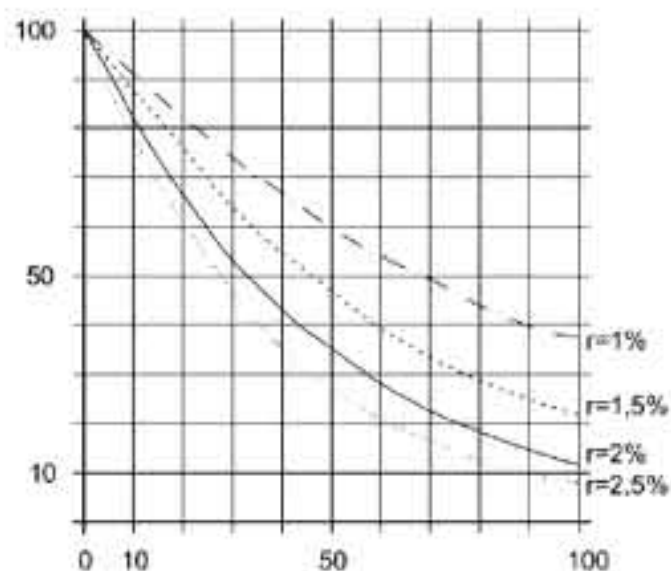
c) Por último hacemos la observación de que el concepto de *vida útil* establecido en la Ley valenciana, reúne en si mismo el de *vida probable*, pues se define la vida útil como *la previsión de la vida probable*, es decir, como el período de tiempo que razonablemente debería de durar el edificio si se realizaran las labores de mantenimiento normal en el mismo.

$$P = (1 - r)^n$$

siendo:

- P el porcentaje del valor del edificio en relación a su estado actual
- r la razón o porcentaje de depreciación anual
- n la antigüedad del edificio.

Planteando una estimación de vida probable del edificio en 100 años y un porcentaje de depreciación anual del 1%, 1'5%, 2% y 2'5%, obtendríamos unas depreciaciones señaladas en la siguiente figura.

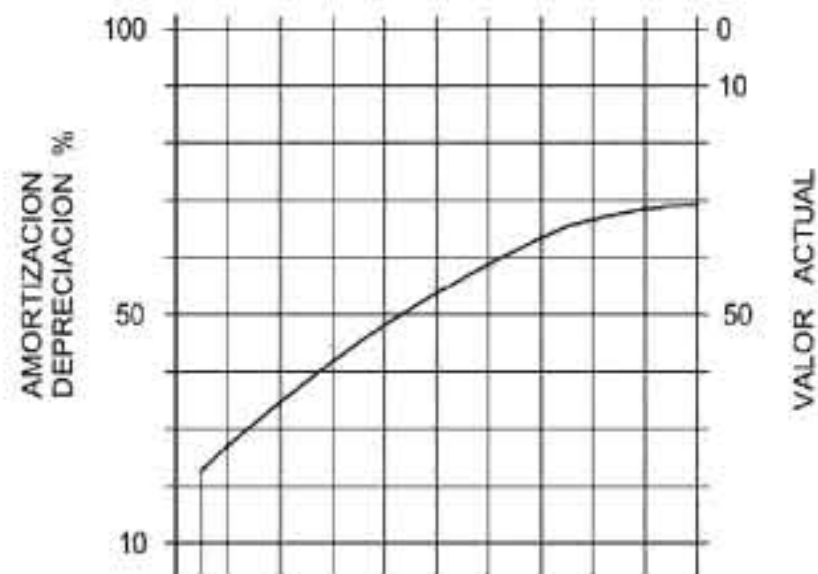


$$A = 0'8 - 0'2 \cdot (\log 0'4 \cdot X)^2$$

donde

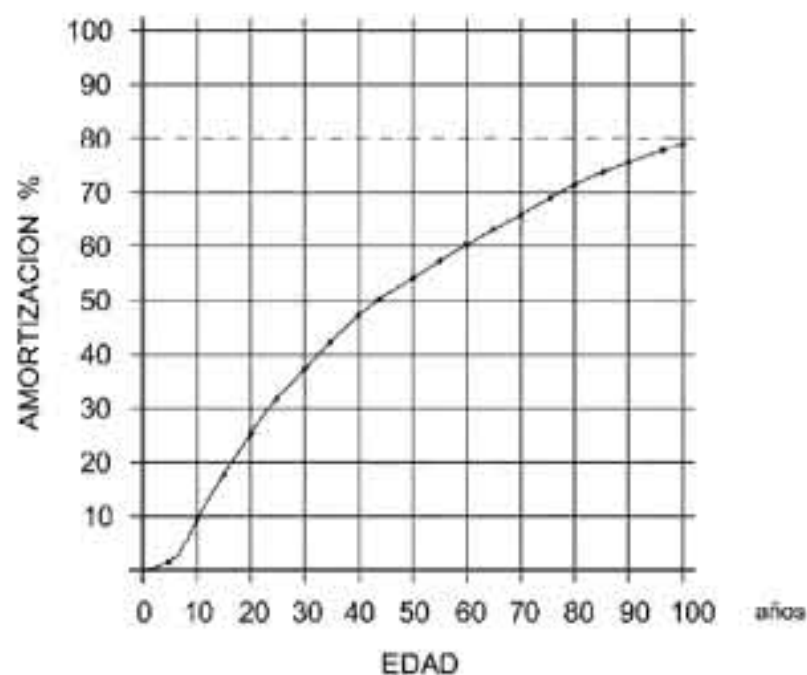
- A es la amortización acumulada
- X es la vida real en años.

Dicha expresión analítica, presenta la siguiente gráfica:



$$A = 100 \left[ \log \frac{x+30}{20} \right]^{\frac{x-10}{x}}$$

donde x, -valor comprendido entre 1 y 100-, son los años de vida real a los que se les puede asimilar, teniendo en cuenta el trato a que se le ha sometido y las mejoras aportadas.



La referencia a este último concepto de *vida probable*, da paso a la otra perspectiva desde la que se puede analizar la vida de un inmueble. La vida probable determina desde un principio que un edificio tiene una duración finita, que se puede preverse en función de sus características constructivas, su conservación y el mantenimiento al que se someta. Por tanto entendemos que la vida de un inmueble queda asignada de forma personal a cada edificio en función de la combinación de una serie de variables.

#### 1.2.3.2 El concepto de la vida útil y vida probable desde una perspectiva económica

Un bien inmueble, supone la patrimonialización de una inversión. Ahora bien, toda inversión, y la inmobiliaria no supone una excepción, implica una depreciación que va menguando progresivamente la rentabilidad o el valor del patrimonio acumulado. Desde la perspectiva urbana, la inversión en un bien inmueble supone asumir una pérdida de rentabilidad en el valor del edificio, atendiendo al tipo de uso al que se destine y el tiempo transcurrido desde su construcción. Los conceptos de vida útil y vida probable están en la base de estos tipos de valoraciones<sup>16</sup>.

La depreciación según MC MICHAEL<sup>17</sup>, es un término general y amplio que abarca todas las influencias que ocasionan pérdida de valor y disminución del precio de la propiedad. Pueden considerarse tres causas principales de depreciación:

— CAÍDA EN DESUSO O DEPRECIACIÓN ECONÓMICA, que puede ser debida a diferentes causas tales como cambios en la vecindad, influencia negativa de otros edificios colindantes, establecimientos de actividades molestas o poco deseables próximas a la vivienda

— PÉRDIDA DE UTILIDAD O DEPRECIACIÓN FUNCIONAL, producida por la falta de adecuación de las tipologías construidas, a las distribuciones y servicios demandadas por una vivienda en las condiciones actuales.

— DETERIORO O DEPRECIACIÓN FÍSICA RELATIVA A LA EDAD DE LA EDIFICACIÓN, como ya hemos dicho repetidas veces, es la pérdida de valor consecuencia del desgaste natural del inmueble por el paso del tiempo. El deterioro representa no solamente la degradación normal de los materiales por el paso del tiempo, sino la acumulación de males por falta de atenciones de conservación y resulta naturalmente más acentuado en los edificios de construcción económica que en los de mejores calidades, sujetos, en

18. Gráficos de amortización parabólica; amortización logarítmica y exponencial de base logarítmica, J. FERRANCO CORELL, 2005

<sup>16</sup> Sobre la valoración de inmuebles de naturaleza urbana y tipos de amortización en donde la vida del edificio juega un papel fundamental es recomendable la consulta de: FERRANCO CORELL, J.V.: «Valoraciones de inmuebles de naturaleza urbana», Editorial Universidad Politécnica de Valencia, Valencia, 2004, Capítulos 5 y 6

<sup>17</sup> MC MICHAEL: «Tratado de tasación», Ed. Labor, Argentina, 1949

cambio, a la caída en desuso funcional y económica, precisamente por que se mantienen en pie más tiempo y perduran más.

Desde dichos planteamientos, es absolutamente necesario tener nociones del tiempo de duración de un edificio, definiéndose *la vida útil* como: *el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral, y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación*<sup>18</sup>. Como consecuencia del paso del tiempo, las capacidades del edificio se van perdiendo y con ellas, el valor propio del mismo<sup>19</sup>. Esto es lo que en el campo de las valoraciones inmobiliarias se denomina *«el Principio de temporalidad» por el cual se afirma que el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo*<sup>20</sup>. De aquí que surja otro concepto muy útil para nuestro trabajo definido como *la vida probable que es: la que se le supone capaz de desarrollar con plenas garantías de estabilidad constructiva y prestaciones funcionales*.

En la práctica, para poder realizar las valoraciones económicas de los inmuebles, es necesario establecer una cifra concreta relativa a la vida probable de los edificios. En España, un criterio muy genérico y común a la hora de establecer la valoración de un inmueble es la de asignar un tiempo de 100 años de vida probable a los edificios. A su vez, dicha centena se divide en tres períodos con un índice depreciatorio para cada uno de ellos, permitiendo conocer el valor actual de las construcciones a partir del valor de coste de los mismos (v. Tabla). Este tipo de valoración aún queda más perfeccionada, cuando se tienen encuentra otros parámetros.

Por ejemplo, en algunos países también con el mismo propósito de establecer una valoración de los bienes físicos del activo inmovilizado a efectos de su depreciación, se establecen valoraciones en función de la construcción material de los elementos estudiados<sup>21</sup>. De esta manera, a priori no tiene la misma vida probable un edificio construido de muros de ladrillo que uno realizado con estructuras de hormigón.

También, matizando esta valoración, para el cálculo de tasaciones de bienes inmuebles a efectos de establecer garantías hipotecarias de préstamos o cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, se considera el uso y la actividad a la que se dedica el edificio, valorando así diferentes períodos de *vida útil* en un edificio entre 100 y 35 años. (v. Tabla)

ÍNDICE DEPRECIATORIO	
Bandas temporales	Porcentaje de depreciación
Inmuebles de reciente construcción en un plazo no superior a 20 años, o equiparables por obra de modernización	20%
Inmuebles comprendidos entre 20 y 50 años de edad	20% al 40%
Inmuebles comprendidos entre 50 y 100 años de edad	40% al 70%

Fuente: *El tiempo Civil. J. Valoraciones inmobiliarias*, Valencia, 2006/2005, SPMPV, 2006

NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES PARA DETERMINADAS ENTIDADES FINANCIERAS. VIDA ÚTIL TOTAL	
Bandas temporales	Vida útil total
Edificios de uso residencial	100 años
Edificios de oficinas	75 años
Edificios comerciales	50 años
Edificios de uso industrial o explotación económica	35 años

Fuente: ORDEN 30/11/1994 POR 13/12/1994, BOE

<sup>18</sup> «ORDEN del 30 de noviembre de 1994 por la que se aprueban las Normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras»

<sup>19</sup> Recordamos que estamos refiriéndonos siempre al edificio como elemento independiente del suelo y de la posición que ocupe en la ciudad. Esta parte del valor de un inmueble sufre siempre una depreciación con el transcurrir de los años.

<sup>20</sup> «ORDEN del 30 de noviembre de 1994 por la que ...». Anexo I. Principio de Temporalidad

<sup>21</sup> Ejemplo de ello lo tenemos en la Resolución del 26 de diciembre de 2002 del Ministerio de Hacienda del Gobierno de Chile, por la que se «Fija vida útil normal a los bienes físicos del activo inmovilizado para los efectos de su depreciación, conforme a las normas del n° 5 del artículo 31 de la ley de la renta, contenida en el artículo 1° del D. L. n° 824, de 1974»

Luego la materialidad con la que se construye el edificio y la actividad predominante a las que se destine, son factores que se tienen en cuenta para realizar la valoración de la vida de un inmueble. Si revisamos las Tablas adjuntas y las gráficas de los distintos métodos de amortización económica, atendiendo a los edificios de uso residencial construidos en muros de carga y en estructuras de hormigón armado predominante en la ciudad de hoy, podremos estimarles un período de vida probable de 100 años, si bien a partir de los 70 -80 años todo inmueble ha superado una amortización mayor del 50% y por tanto, ha superado su vida útil. Partiendo de esta base, para nuestra investigación cuando tengamos la necesidad de referirnos de forma genérica a la vida probable de un edificio o un conjunto de ellos de uso residencial, consideraremos como límite entre 70 y 80 años. En el punto siguiente, y desde la perspectiva técnica confirmaremos esta estimación para las condiciones materiales más frecuentes en la ciudad de Valencia objeto de nuestro análisis.

### 1.2.3.3 El concepto de la vida útil y vida probable desde una perspectiva técnica

La vida útil de un edificio, puede quedar determinada tanto por las condiciones constructivas con las que fue ejecutado, por el tipo de mantenimiento al que ha estado sometido, por sus características funcionales y por su actividad de destino. La combinación de estas variables determinan la mayor o menor duración de un edificio en las condiciones de uso para las que fue proyectado. De esta afirmación se podría deducir una gran diversidad de casos dentro de una ciudad. Si bien esto es cierto, no lo es menos que el amplio abanico puede ser simplificado en nuestra investigación, a partir de las siguientes consideraciones:

— Por una parte, sólo estamos interesados en el estudio en los inmuebles dedicados principalmente a residencia, con lo que quedan descartadas el resto de las construcciones cualquiera que fuera su uso.

— Por otro lado, atendiendo a la materialidad constructiva, centraremos nuestro análisis en la vida útil de los sistemas estructurales propios de cada edificio, por representar éstos la partida mayor y más costosa de un mismo componente material que en última instancia determina la duración del inmueble y que afecta normalmente a todo el conjunto (v. Tabla). Normalmente la estructura representa el mayor costo de una reparación producida en un edificio. Ahora bien, somos conscientes de que la actualización de las instalaciones o la mejora de la condiciones de confortabilidad de una vivienda no suponen cosas pequeñas. Ahora bien, el agotamiento estructural compromete al edificio en su conjunto

VALORACIÓN DE EDIFICIOS. ESTIMACIÓN DE LOS CAMBIOS DEL COSTE DE UNA CONSTRUCCIÓN

	V. unitaria	V. colectiva 1*	V. colectiva 2*	Altaresón Industrial	Escuelas
Mantenimiento de fábrica	1,20	4,50	3,50	3,50	4,50
Estructuras y acabados	62,00	47,00	65,00	75,00	60,00
Instalaciones	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Cubiertas y medianas y muelles	13,00	13,00	3,50	6,00	12,00
Salidas, ascensores, elevadores	13,50	12,50	12,50	5,00	11,50
Carreteras	5,00	1,00	1,50	4,00	2,50
Instalaciones	Electricidad	3,00	3,00	4,00	2,00
	Calefacción	4,50	4,00		2,50
	Piscinas y otros (no exp) fontes	5,50	3,50	4,20	0,50
Varios	1,50	1,50	1,50	1,50	2,50
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

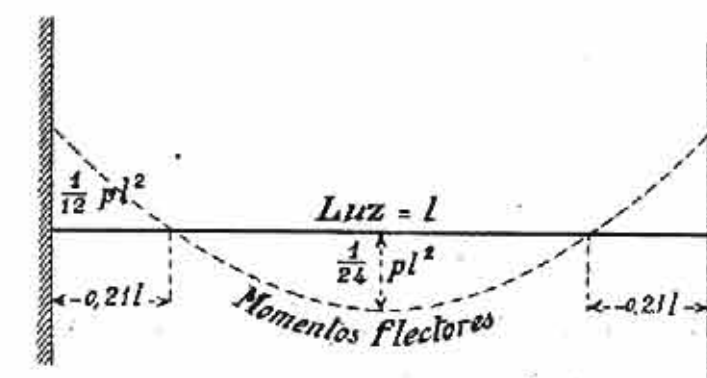
Fuente: Ferrnández Pita, J. «Nuevas tecnologías de edificación y conservación de edificios. Éstrat para la formación de grandes profesionales. Madrid, 1995, 244 pp.

<sup>22</sup> Esta posición supone una decisión conservadora que en su caso puede verse aumentada. Con ello se logra una previsión razonada alejada de exageraciones o predicciones poco meditadas.

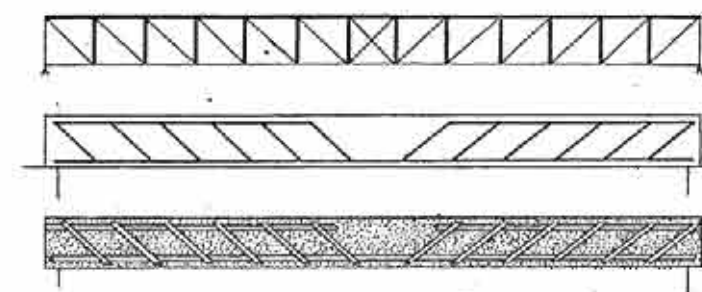
impidiendo normalmente su actuación por partes, opción más frecuentemente con las instalaciones o los servicios. La determinación del agotamiento estructural en un edificio, marcar con rotundidad el final de la vida del mismo<sup>22</sup>. Dentro de la configuración característica de los edificios de vivienda construidos durante el siglo XX en Valencia, podemos hacer una división genérica que englobe por un lado un amplísimo y predominante grupo constituido con estructuras de pórticos de hormigón armado, y un grupo formado por el resto de sistemas estructurales en el que predominan los sistemas portantes tradicionales mediante muros de carga.

El parque residencial edificado con sistemas tradicionales de muro de carga, tiene predominio en Valencia hasta la década de los cincuenta. A partir de aquí, son claramente sustituidos por los sistemas a base de hormigón armado. Las soluciones de muros de carga por gravedad, tienen en un principio una vida útil bastante larga. Su duración siempre queda determinada por los materiales empleados como sustento (piedra, ladrillo macizo, bloques,...), por la calidad de su ejecución y por las condiciones de mantenimiento a las que han sido sometidos. De forma general podemos estimar en cien años la estabilidad de dichas estructuras<sup>23</sup>. Ahora bien, *el Talón de Aquiles* de las construcciones residenciales hechas con muros estructurales no radica principalmente en su sistema de carga. Es la combinación de factores funcionales, de servicio y materiales, los que precipitan y acortan algo más la vida de estos inmuebles. Es decir, los factores de la depreciación que MC MICHAEL definía como «Caída en desuso» y «Pérdida de utilidad». Las condiciones de distribución y tamaño, a menudo no se adaptan adecuadamente a las necesidades exigidas para la vivienda actual. Mucho menos lo hacen los servicios e infraestructuras proyectadas hace más de cincuenta años, que hoy intentan actualizarse llegando hasta el límite de sus posibilidades. Por su parte, es frecuente también la existencia de otras partidas en la obra como pueden ser las cimentaciones, las cubiertas o los forjados, que por su materialidad se ven claramente afectados antes de un plazo de cien años. Por tanto, sería más realista estimar como período de vida probable de dichas estructuras, aún manteniendo una actitud conservadora, entre 70 y 80 años. En cifras generales para la ciudad de Valencia, podemos estimar en más de noventa mil viviendas<sup>24</sup> el censo de inmuebles construidos desde 1900 a 1960, que comparten de forma general el sistema estructural de muros de carga. En su conjunto representan un 23% del parque edificado hoy en la ciudad.

Ahora bien, el otro amplio grupo de inmuebles realizados en éste caso con estructuras de hormigón armado, disfrutan de condiciones de vida específicas en función de su propia materialidad. Los sistemas estructurales formados por pórticos de hormigón armado suponen de forma general, soluciones de gran estabilidad y duración en el tiempo. Los expertos en el estudio del comportamiento



19. Diagrama de momento de una viga empotrada y esquema de armadura para una viga de hormigón armado. Tratado de E. BARBEROT



<sup>22</sup> Si bien la previsión de cien años es como decimos una estimación genérica, hemos encontrado un precedente en la Ley de arrendamientos de 1964, que podría haber consolidado dicha centena como estimación válida. En el art. 81 apartado 5º se decía: «En los casos en que edificaciones destinadas a viviendas o locales de negocio cuenten con más de cien años de antigüedad, cuyo grado de vetustez, deficiente estado de edificación y evidentes razones higiénicas y sociales hagan necesaria su renovación, el Gobernador civil, a solicitud del propietario, con audiencia de los inquilinos y arrendatarios, y habida cuenta además lo dispuesto en el número 2 del artículo 79, concederá o denegará la autorización para demoler. Caso de concederla, serán de aplicación las normas de esta sección para el derecho de retorno, pero con la modificación siguiente [...]». Es decir, que en la legislación de arrendamientos se define como edificio vetusto que podría ser similar a obsoleto aquellos que cuenten con más de cien años de vida y además tenga deficiencias y falta de condiciones de higiene y moral.

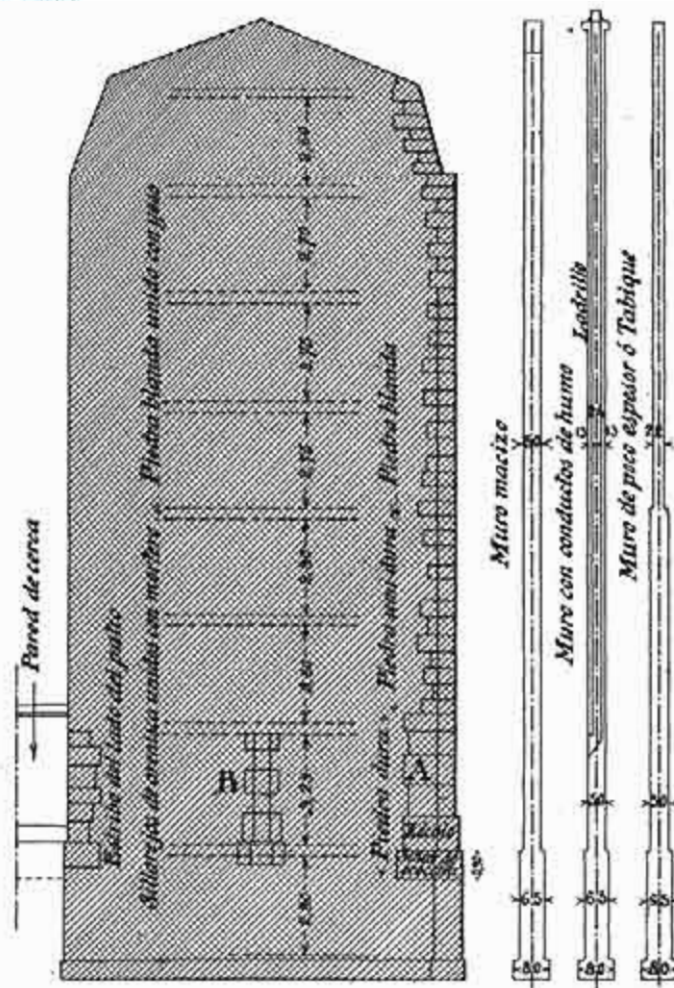
<sup>24</sup> Exactamente 91.156 viviendas. Datos extraídos del Censo de Viviendas y edificios de 2001

<sup>25</sup> Las referencias científicas empleadas para contextualizar estas afirmaciones derivan de los trabajos realizados fundamentalmente por los investigadores M<sup>ra</sup> Carmen ANDRADE, Paulo HELENE, T. TUMI y Turívio DA SILVA, todos ellos doctores especializados en el estudio de la durabilidad y vida útil de las estructuras de hormigón armado.

de los materiales de construcción y de forma específica del hormigón armado<sup>25</sup>, han llegado a la conclusión de que dependiendo de las condiciones de contexto, la calidad de su ejecución, las solicitaciones a las que han sido sometidas las estructuras, el ambiente en el que se han desarrollado y sus condiciones de mantenimiento, los hormigones pueden llegar a tener diferencias de vida notables. Todos sabemos que la perfecta colaboración entre el hormigón y el acero, depende en buena medida de la carbonatación de los bloques de compresión y de la oxidación de las barras. Esta relación que queda condicionada por los adecuados recubrimientos, por la baja porosidad de las pastas y por las condiciones medioambientales donde se desarrollan las estructuras, hacen pensar que la vida probable de los pórticos de hormigón armado construidos en España desde los años cincuenta hasta los setenta, debe quedar notablemente menguada. En esta línea de conclusiones, para Valencia se ha realizado desde el *Plan de Calidad de Vivienda y edificación de la Comunidad Valenciana*, serios estudios con análisis *in situ*, que advierten de la baja calidad de las estructuras construidas durante estas fechas. Conociendo las circunstancias específicas en las que se ejecutaron los hormigones armados durante dicho periodo, es razonable estimar con holgura suficiente la vida probable de estas estructuras entre 70 y 80 años. Es decir, para Valencia ciudad, podemos contabilizar casi doscientas mil viviendas construidas entre las décadas de los sesenta y los setenta que representan un 49,2% del parque de viviendas en la ciudad<sup>26</sup>. De él, al menos un 75% de los casos comparten los mismos sistemas estructurales de hormigón armado, y por tanto podemos estimar su vida probable entre 70 y 80 años.

Concluimos finalmente que es posible estimar para la inmensa mayoría de los edificios construidos en Valencia en los últimos 60 años, un periodo de vida probable de entre 70 y 80 años. Es posible que muchos de los edificios citados, tanto de hormigón armado como de muros de carga, prolonguen su vida aún más de las previsiones establecidas en los puntos anteriores. Las reformas, la rehabilitación o la sustitución puntual de determinados servicios, permiten prorrogar ampliamente la vida de los inmuebles. Pero no es menos cierto, que muchos otros no estarán sujetos a estos cambios y la actualización de los niveles de exigencias mínimas en materia de consumo y servicios, así como la habitabilidad de las viviendas precipitarán su pérdida de condiciones. Son precisamente ellos los que nos interesan en esta investigación.

20. Esquema sección de muros de carga para edificación. Tratado de E. BARBEROT



<sup>26</sup> Exactamente 192.985 viviendas. Datos extraídos del Censo de Viviendas y edificios de 2001





### 1.2.4 El concepto de la obsolescencia

*«Todas las cosas son vencidas por el tiempo, y que son muy acochadores y fuertes los tormentos de la vejez, y que los cuerpos no pueden hacer fuerza contra la ley de la naturaleza sin que estén sujetos a la vejez».*

*Libro Décimo y último de León Batista Alberti, el que se dice Restauración de las obras. De los vicios de las obras, de donde provengan, cuales puedan ser enmendadas por el arquitecto, y cuales no, y que cosas hagan el aire pesado*

Corresponde precisar en este apartado, el contenido que en el texto daremos al término de *obsolescencia*. Desde el principio debemos aclarar que nuestro interés se centra siempre en la valoración del fenómeno del envejecimiento de la ciudad medido en base al análisis de los edificios que la conforman. Esto no significa que se renuncie en ningún momento a la visión de conjunto que a escala urbana supone este proceso. De hecho, en la investigación se llegan a determinar recintos urbanos en los que la obsolescencia será común en un buen porcentaje de ellos. Lo que no se abordará, y supone evidentemente una limitación establecida en la investigación, es un análisis de la obsolescencia conjunta del espacio público y privado, y de las relaciones sociales, económicas y técnicas que en esa situación se pudieran dar. En el estudio nos conformamos con poder hacer una primera estimación de áreas obsoletas de cara a un determinado período, en función del análisis físico de los inmuebles. A partir de aquí, los pasos coherentes seguramente avanzarán en una constatación del estado del espacio público, de las relaciones sociales y de las características económica del conjunto.

21. La ciudad real y la ciudad ideal. «Grupo de viviendas La Quinta» en Madrid y «Vista de la ciudad ideal», anónimo italiano finales del s. XV

En la mayor parte de los trabajos consultados en los que se trata a la ciudad y sus edificios con una visión plenamente conciente de su duración limitada en el tiempo, se utilizan como sinónimos las expresiones: *obsolescencia*, *deterioro*, *declive* o *decadencia*. En esta introducción, precisaremos qué entendemos y qué diferencia existe desde nuestro punto de vista entre cada una de estas expresiones. Reservaremos para el final la definición de *obsolescencia*.

Tanto en su referencia más amplia para la ciudad o más específica para un edificio, entenderemos como *deterioro*, *la pérdida de capacidad consecuencia del paso del tiempo*, *la falta de mantenimiento* o *como resultado de alguna circunstancia o hecho fortuito*. El *deterioro*, a diferencia del *declive* o la *decadencia* no sitúa necesariamente al objeto analizado en el final de su vida útil. Se puede considerar *deterioro* por ejemplo en un edificio recién terminado, o podemos denunciar *deterioros* en la calzada de una calle o en el alumbrado de una vía pública, sin referirnos necesariamente a un período de vida concreto.

Sin embargo, cuando hablamos de *declive*, las connotaciones son distintas.



Habitualmente este término no se suele utilizar para referirse a un edificio, sino para un área urbana o un conjunto de edificios. Cuando decimos que un barrio o un sector de la ciudad están en declive no sólo nos estamos refiriendo a la pérdida de capacidades material de los edificios. A esta pérdida le acompaña también una regresión en las actividades comerciales, en la población, y en las condiciones sociales. El declive muestra, como su propio nombre indica, un descenso en las capacidades de un conjunto urbano, no necesariamente producido por el envejecimiento de sus estructuras físicas. La combinación de factores sociales, económicos y físicos, suelen ser los desencadenantes del proceso.

Por último, la expresión de *decadencia*, también tiene un uso que excede el ámbito estricto de la edificación, para abarcar tramas o conjuntos urbanos. La decadencia supone un paso más avanzado que el declive. Mientras que este último hace referencia a un proceso de progresivo descenso en la calidad de las condiciones urbanas en la que quedaban englobados aspectos sociales, económicos y físico, al hablar de decadencia aportamos la calificación de un nivel específico de pérdida de capacidades. Mientras que el declive describe un proceso, la decadencia ya de por sí es una situación que se ha alcanzado.

La distinción entre estos términos, no deja de ser delicada, si bien todos guardan una clara diferencia con el significado que reservamos para *la obsolescencia*.



22. Serie fotográfica de Camilo José VERDARA. Harlem, Hotel Dash Malcom Boulevard entre 1981 y 2007

#### 1.2.4.1 El período de obsolescencia

Entenderemos en este trabajo por *estado de obsolescencia*, la situación en la que queda un elemento constructivo, un edificio o una trama urbana, una vez ha superado su vida útil. Por tanto, y de acuerdo con las definiciones jurídicas dadas sobre el concepto de vida útil y situación de ruina de un edificio, podemos definir el período de obsolescencia de un inmueble como el intervalo de tiempo que transcurre desde el momento en que se constata el final de la vida útil de un edificio, y la declaración de ruina, demolición, sustitución o reparación en su caso.

Hasta ahora, como ya hemos visto en los apartados anteriores, una vez se superaba el final de *la vida útil* de un inmueble podían ocurrir dos cosas. Por un lado, se podía declarar la situación legal de ruina según queda establecido en el art. 210 de la LUV. Como consecuencia de ello, el propietario quedaba liberado de todos aquellos pagos que superaban el deber normal de conservación, costeando dichos gastos la administración. La declaración de ruina legal supone para el edificio, siempre que no estuviera catalogado ni fuera objeto de una catalogación, el inicio de la rehabilitación o demolición por parte de su dueño. El período que transcurre durante esta decisión, se podía definir como *período de ruina legal del edificio*.

Sin embargo, existe otro camino posible. Puede ocurrir, que una vez constatado el final de la vida útil del edificio, no se decida declarar la ruina legal del edificio. De hecho esta situación es muy razonable para muchos inmuebles, donde cumpliendo con los requisitos para definir el final de su vida, no sea inminente la quiebra de las condiciones de uso y estabilidad del inmueble<sup>27</sup>. Las capacidades se habrán superado, pero no suponen un riesgo para las vidas de las personas que residen en él ni para terceros. Este período que transcurre entre el final de la vida útil y la decisión de rehabilitación o demolición del inmueble, es lo que entenderemos como *período de obsolescencia*.

En función de estos criterios, podríamos distinguir entre tres supuestos habituales de obsolescencia. Así podemos hablar de una *OBSOLESCENCIA FÍSICA*, provocada por el final de la vida útil de los sistemas estructurales de un edificio, que supone un coste tal de reparación que se hace más rentable la sustitución del mismo. Podemos hablar de *OBSOLESCENCIA DE LOS SERVICIOS O INSTALACIONES*, provocada por el desfase producido entre las instalaciones demandables en el momento de construcción del inmueble y las actuales, que pueden provocar costos de reparación muy elevados<sup>28</sup>. Por último, podemos hablar de la *OBSOLESCENCIA URBANÍSTICA O DE PLANEAMIENTO* entendiendo por ésta, la situación en la que quedan los edificios afectados por un cambio de planeamiento que afecta a la intensidad de construcción en la parcela. Es decir, el aumento de las posibilidades de edificar en una parcela como consecuencia de un cambio en los índices de edificabilidad en una zona, evidencia la obsolescencia de los edificios sujetos a la normativa anterior, que no agotan todas sus opciones.

A todos los efectos en esta investigación, nos centraremos fundamentalmente en el concepto de *OBSOLESCENCIA FÍSICA*, considerando que un edificio alcanza esta situación cuando es demostrable la superación de la vida útil del mismo, atendiendo a las connotaciones económicas, técnicas y jurídicas que dicho estado supone. La valoración de dicha obsolescencia será matizada en sus resultados atendiendo a la mayor contundencia de los mismos al apreciar también las condiciones relativas a las instalaciones y servicios.

#### 1.2.4.2 La obsolescencia extendida a la ciudad

Hasta ahora nos hemos referido principalmente a la obsolescencia producida en cada edificio como entidad individual. Sabemos también que *la obsolescencia urbana, es algo más que simplemente la suma de edificios compartiendo esta situación*. Cuando hablamos de *obsolescencia urbana*, nos referimos a la pérdida de capacidades que hace extinguir la vida útil de un tejido de ciudad en su conjunto. En este caso, la definición de vida útil de un espacio urbano, supone una definición mucho más compleja que la de un edificio particular.

<sup>27</sup> «Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana». Definición de ruina inminente, art. 213

<sup>28</sup> En consonancia con el vencimiento precipitado de la vida útil de muchos inmuebles consecuencia de la actualización de los niveles de exigencia de calidad y servicios de las viviendas tras la aprobación de las CTE, se producirá en paralelo un aumento de edificios y viviendas en período de *Obsolescencia de los servicios o instalaciones*



En un tejido urbano conviven diferentes usos y actividades, que generan una serie de vínculos sociales y económicos soportados sobre infraestructuras y servicios que las hacen posibles. Por tanto podríamos valorar la vida útil de un espacio urbano desde una perspectiva física, social y económica. Es decir, podríamos poner límite a la vida útil de un tejido consecuencia del agotamiento de las infraestructuras, la falta de funcionalidad del diseño urbano o la escasez de servicios. Pero también podríamos definir el final de la vida útil de un tejido urbano cuando por circunstancias propias o del contexto de dicha trama, los usos y actividades no se puedan desarrollar con normalidad. No es menos cierto que también desde una perspectiva social, podríamos decir que un tejido de ciudad ha alcanzado el final de su vida útil cuando existe una situación de conflicto y falta de integración de la comunidad, propiciada por las condiciones urbanas y/o arquitectónicas del conjunto.

La realidad, es que el final de la vida útil de un tejido urbano surge como consecuencia de la combinación en diferentes proporciones de los tres componentes anteriores. En función de esto, y de manera general el proceso de obsolescencia urbana se puede describir gráficamente como un proceso en espiral que va aumentando en su deterioro a medida que se incorporan y entran en sintonía los factores anteriores. Como podemos observar, los componentes que constituyen la base para definir el agotamiento de la vida útil de un tejido mantienen un paralelismo directo con las causas principales de depreciación que MC MICHAEL daba para los edificios: Caída en desuso o depreciación económica, Pérdida de utilidad o depreciación funcional y Deterioro o depreciación física. De la misma manera que ocurría allí, las causas no son excluyentes sino complementarias y no existe un orden de prelación fijo para la determinación de estas.

En unos casos serán las circunstancias sociales las que terminan acelerando el deterioro físico, y llevan al conjunto a una situación irrecuperable tanto en lo que respecta a sus edificios como al espacio urbano que ahuyenta cualquier tipo de inversión o actividad económica. En otros casos, es el estado físico inicial de la edificación y el espacio público, que con un alto grado de deterioro, da pie a un proceso de sustitución poblacional, que sucesivamente va recogiendo los sectores de mayor marginalidad de la población, conformándose un *ghetto* urbano. En otros casos la espiral de la obsolescencia se inicia a partir del aislamiento de un determinado conjunto en el que hay una escasa respuesta privada a la inversión para generar actividades económicas y de empleo, afectando directamente a la estructura social de la comunidad, que termina influyendo en el deterioro de los edificios y de las instalaciones urbana, alcanzando al final el estado de obsolescencia del conjunto.

#### 1.2.4.3 La determinación de la obsolescencia en la investigación

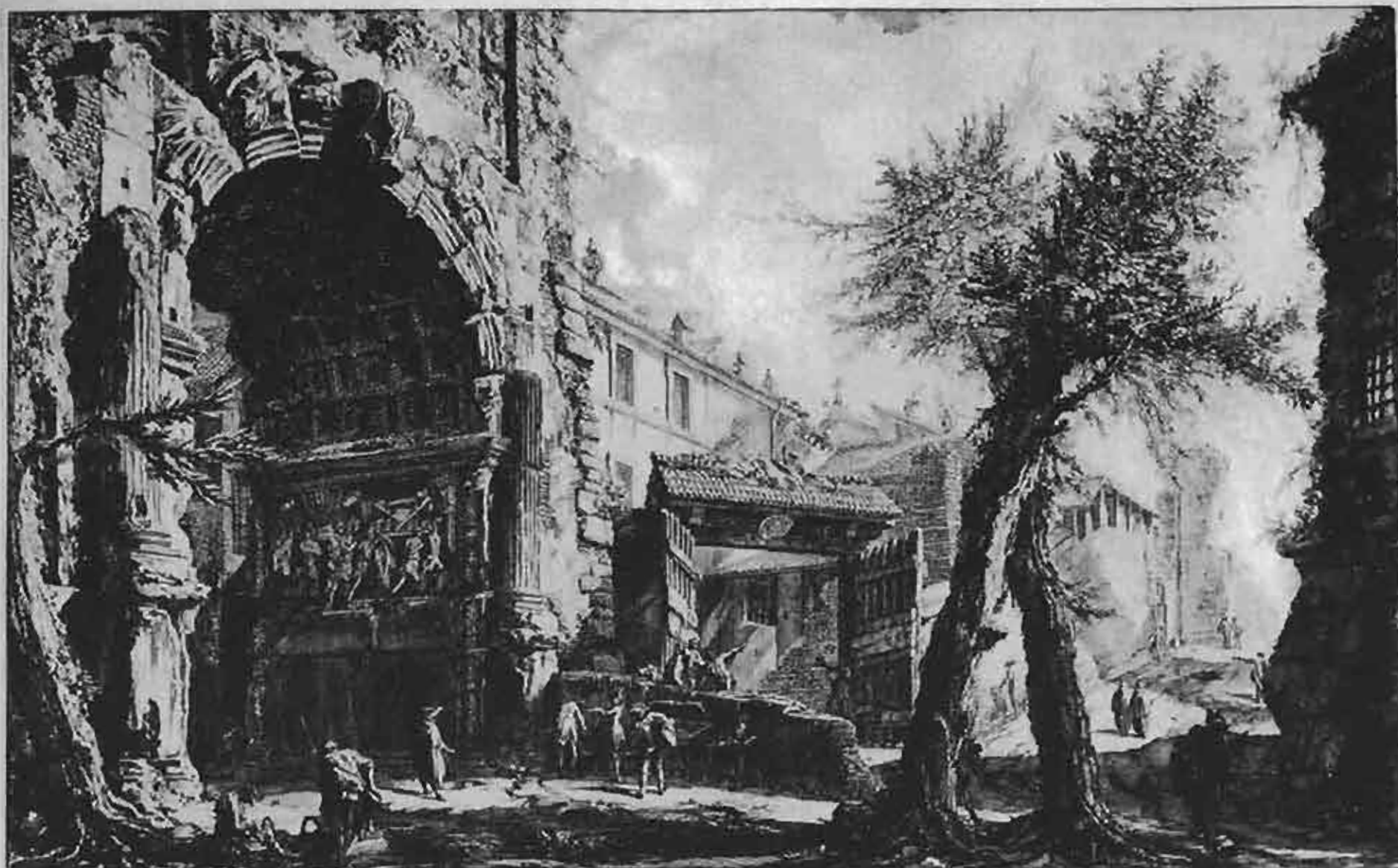
Hemos de dejar claro desde la introducción, de qué manera nos hemos aproximado a la obsolescencia en la ciudad. Nuestro acercamiento no ha sido desde la determinación de áreas urbanas obsoletas, es decir, conjuntos urbanos formados por edificios y espacio público que se encuentran en situación de obsolescencia. Desde el principio hemos renunciado a utilizar este camino pues como hemos visto, para determinar la obsolescencia de un espacio urbano, se deberían valorar parámetros complejos de precisar cuando se pretende hacer un análisis de conjunto que abarca un término municipal completo<sup>29</sup>. De hecho, si bien el Ayuntamiento de Valencia tiene algunos estudios socio-económicos dentro de la ciudad, sus datos son muy genéricos y sólo pueden concretarse por distritos. Por su parte, el Instituto Nacional de Estadística, a partir de las campañas censales, cuenta con datos de agregación menor, atendiendo a las Secciones Censales, si bien la información allí recogida es mucho más genérica y ambigua<sup>30</sup>. En lo que respecta a la valoración o depreciación física del espacio público no existe ningún estudio específico, si bien la referencia empleada habitualmente para su estimación, consiste en establecer una comparación con los estándares obligatorios por planeamiento para el suelo urbanizable.

Nuestro camino ha sido otro. Se ha basado en la determinación de la obsolescencia edificio por edificio, que si bien supone una evaluación muy costosa por el número de casos que puede reunir una ciudad como Valencia, permite una determinación mucho más objetiva y modelizable que el caso anterior. Si bien hemos advertido que la reunión de edificios obsoletos no provoca necesariamente un área urbana obsoleta, si que puede ser un indicador bastante claro de zonas candidatas a serlo. Por tanto entiéndase en todo momento el método utilizado para la determinación de los posibles escenarios urbanos de la obsolescencia, en los que realmente se ha hecho una comprobación de los edificios, que ha permitido luego, delimitar por proximidad o por su forma de agregación un área urbana. A partir de aquí, el camino queda abierto a una mejor precisión de las áreas en función de la constatación del estado del espacio público, de las relaciones sociales y de las características económica del conjunto.

<sup>29</sup> La determinación por ejemplo de desequilibrios o conflictos sociales en un área o la tendencia al declive económico de otra suponen parámetros a considerar de difícil medición para un estudio sistemático que trata de abarcar toda una ciudad como el que pretendemos hacer.

<sup>30</sup> De hecho el propio INE, que incorpora por vez primera en el último censo apreciaciones relativas a las condiciones ambientales del entorno urbano, advierte de la subjetividad de las preguntas, hechas por otro lado a ciudadanos y no especialistas en la materia.





*È così in verità a questo. Insieme loro dopo la di Dio, morto in memoria della distruzione di  
 Gerusalemme e dopo il trionfo della maggior parte di quell'armata. A. F. B. e altri suoi  
 nomi si li ha sempre chiamati col nome del Tempio. Il Palazzo. Il Palazzo delle*

*Veduta dell' arco di Tito*

*Disegnata da G. B. Piranesi e incisa da G. G. B. Piranesi.*

*colle. C'è una grande casa in un'isola che si dice di Tito. C. D. Tito. Tito  
 D. Casa di Tito. Tito. A. Palazzo. F. Palazzo. G. Palazzo. H. Palazzo.  
 I. Palazzo. L. Palazzo. M. Palazzo. N. Palazzo. O. Palazzo. P. Palazzo. Q. Palazzo. R. Palazzo. S. Palazzo. T. Palazzo. U. Palazzo. V. Palazzo. W. Palazzo. X. Palazzo. Y. Palazzo. Z. Palazzo.*



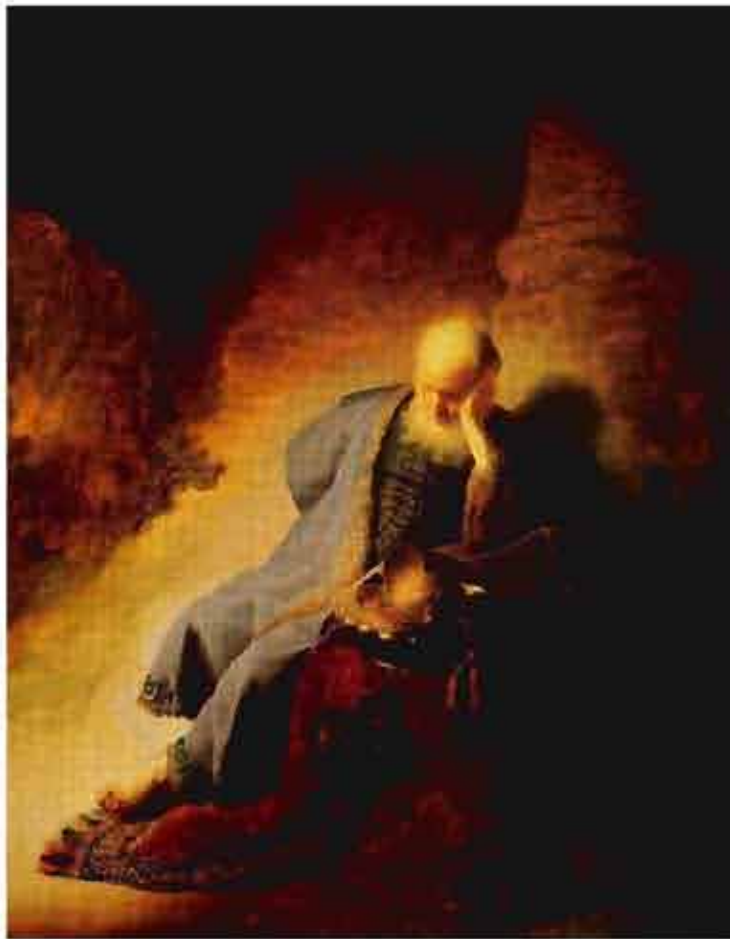
### 1.2.5 Grados de intervención sobre los tejidos consolidados

*«Hay varios modos de tratar una pieza valiosa de un entorno antiguo. La que se conserva puede simplemente salvarse de la destrucción, tal vez alejando del peligro. O puede ser restaurada mediante reparaciones menores. También es posible reconstruirla cuidadosamente como una copia de su estado «original» tal y como se le conocía normalmente. Esto puede hacerse con materiales originales, juiciosamente troceados y acabados, con material nuevo simulado o incluso con material evidentemente nuevo. Dicho de otro modo, la pátina del tiempo puede ser preservada, imitada o eliminada.»*

*Lynch, Kevin: «¿Da qué tiempo es este lugar? Para una nueva definición del ambiente»*

23. Pág. 12q.: «Elogio a la ruina». Arco de Tito, G.PRAVIERI, s.XVIII

24. Lamentación del profeta Jeremías ante la destrucción de Jerusalén. Rijkmuseum, Amsterdam. REMBRANDT 1630



Es frecuente el uso impropio o incluso contradictorio de algunos términos referidos a las diferentes formas de intervenir sobre la ciudad construida. Ya vimos que esto también ocurría para denominar a los estados últimos de conservación o mantenimiento de los inmuebles. La consulta de escritos en diferentes idiomas o el empleo de traducciones, aumenta aún más la disparidad de usos para cada uno de ellos. En esta investigación, es necesario dirimir con claridad sus diferencias. En este caso, debido a la connotación proyectual o propositiva de los términos, apoyaremos la exposición con la ayuda de algunos ejemplos de interés, bien por su difusión o por su cercanía. Con todo ello trataremos de centrar mejor el uso de cada expresión dentro de la investigación.

#### 1.2.5.1 La Restauración<sup>31</sup>

El término *restauración* no posee una aplicación tan directa en el campo del urbanismo como en el de la arquitectura, si bien, en este último, su uso también está delimitado. El concepto de *restauración* se utiliza sobre todo para referirse a bienes muebles o inmuebles de carácter individual, es decir, en ningún caso hablaremos de *restauración de un tejido urbano*, o *restauración de una ciudad*, para ello el término de rehabilitación será el adecuado pues incorpora no sólo la restitución de los elementos físicos sino también del uso. Su definición se recoge en buena parte de los documentos internacionales sobre conservación de bienes culturales<sup>32</sup>. A partir de ellos podemos definir la restauración como las intervenciones que se realizan sobre un bien patrimonial cuya finalidad es la restitución o mejora de su legibilidad, restituyendo su unidad si ésta se hubiera deteriorado o perdido, para que la obra de arte siga existiendo como objeto capaz de provocar experiencias estéticas. Todo esto ha de hacerse compatible con el respeto a las actuaciones que se hayan hecho con el paso de la historia y distinguiendo cualquier intervención que complete la obra por razones estéticas o teóricas.

<sup>31</sup> Etimológicamente deriva del latín *restaurare* utilizado en italiano (*restauro*), francés (*restauration*) e inglés (*restoration*).

<sup>32</sup> *Carta de Atenas*, 1931: art.2; *Istruzioni*, 1938; *Carta de Venecia*, 1964: art.2; art.3; art.9; art.11; art.12; *Carta italiana*, 1972: art.4; anexo B; art.7; *Carta della conservazione e del restauro*, 1987: art.2

Su uso fue muy habitual en los primeros documentos preocupados por la recuperación del patrimonio, si bien fijaba su ámbito de acción de forma excesivamente reduccionista sobre el bien inmueble, y no sobre el conjunto que lo abarcaba. Esta visión fue corregida luego para entender el valor contextual del conjunto morfológico como objeto de protección, pasando entonces a referirse más a la rehabilitación urbana o a la recuperación urbana.

### 1.2.5.2 La Rehabilitación y recuperación<sup>33</sup>

Ambos términos son sinónimos, si bien, recuperación deriva del uso más extendido por los teóricos italianos. Su uso es tan válido en el campo arquitectónico como urbanístico, y hace referencia a la readquisición de un bien cultural que se encontraba temporalmente abandonado, degradado o privado de funcionalidad. De este modo al hablar de intervenciones de rehabilitación se alude a los métodos que posibilitan que un objeto histórico, nacido en otro contexto diferente del actual, satisfaga las necesidades contemporáneas mediante su reutilización. Como vemos la expresión analizada está relacionada directamente no sólo con el objetivo de reintegrar el bien que ha sufrido por el paso del tiempo, el abandono y la falta de conservación, sino también con proceder a recuperar sus condiciones de habitabilidad, es decir, hacerlo útil nuevamente para el uso humano. No se trata de recuperar necesariamente la actividad original, el objetivo es reintegrarlos al uso en la ciudad. Si analizamos brevemente la legislación estatal y autonómica que hace alusión a la rehabilitación en el campo urbanístico, deduciremos que su uso es aún más amplio que el expuesto teóricamente en la definición. Bajo su expresión se entiende simultáneamente la acción de conservación e incluso la transformación cuando sea necesaria. La Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español habla de:

*Artículo 20. 1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas.[...]*

*2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integral que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.*

Como vemos al definir las áreas de rehabilitación integral, se extiende el concepto de rehabilitación al de revitalización que expondremos posteriormente, haciendo alusión clara a la actividad económica.

<sup>33</sup> Etimológicamente deriva del latín *riabilare* compuesto del prefijo *ri-* (de nuevo) y del verbo *abilare* (habilitar), y es utilizado en italiano (*riabilitazione*), francés (*rehabilitation*) e inglés (*rehabilitation*). Respecto al término recuperación, etimológicamente procede del latín *recuperare*, formado por el prefijo *re-* (de nuevo) y del verbo *capere* (coger) y se utiliza en italiano como (*recupero*)

Por otro lado la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano al definir los *Planes Especiales de protección de Conjuntos Históricos* y sus criterios incorpora:

*d) Se determinarán las posibles zonas de rehabilitación que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas compatibles con los valores del Conjunto.*

Como vemos nuevamente se extiende el concepto de *rehabilitación* al de *revitalización*

La rehabilitación urbana viene referida en la Comunidad Valenciana, conforme a la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana. En ella se entiende por rehabilitación urbana *la recuperación de la ciudad existente, especialmente en las áreas más degradadas social y urbanísticamente y en las zonas de la ciudad de un especial carácter patrimonial, extendiéndose la consideración de rehabilitación urbana a la adecuación del equipamiento comunitario primario y excepcionalmente a actividades terciarias, determinándose las medidas de fomento y las cuantías de las ayudas en cada caso y sus condiciones.*

Uno de los cambios más significativos que se han producido últimamente respecto al tratamiento y distinción de las áreas de rehabilitación, es el que se puede apreciar en la legislación estatal al comparar los dos últimos Decretos destinados a facilitar el acceso a la vivienda. Si bien en el Real Decreto 1/2002 de 11 de Enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002/2005, se establecía una única categoría denominada *áreas de rehabilitación integral*, definida como:

*A los efectos de este Real Decreto se entenderán como áreas de rehabilitación las áreas de rehabilitación integrada, así como cualquier otra que, por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación, sean así declaradas por el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado.*

*2. En dichas áreas podrán ser protegidas las operaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, incluyendo, si ello fuera necesario, la ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, comprendiendo, en su caso, las obras de demolición.*

En el nuevo Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, que aprueba el Plan Estatal 2005-2008 se establece una distinción entre:

*Artículo 50. Concepto de área de rehabilitación integral.*

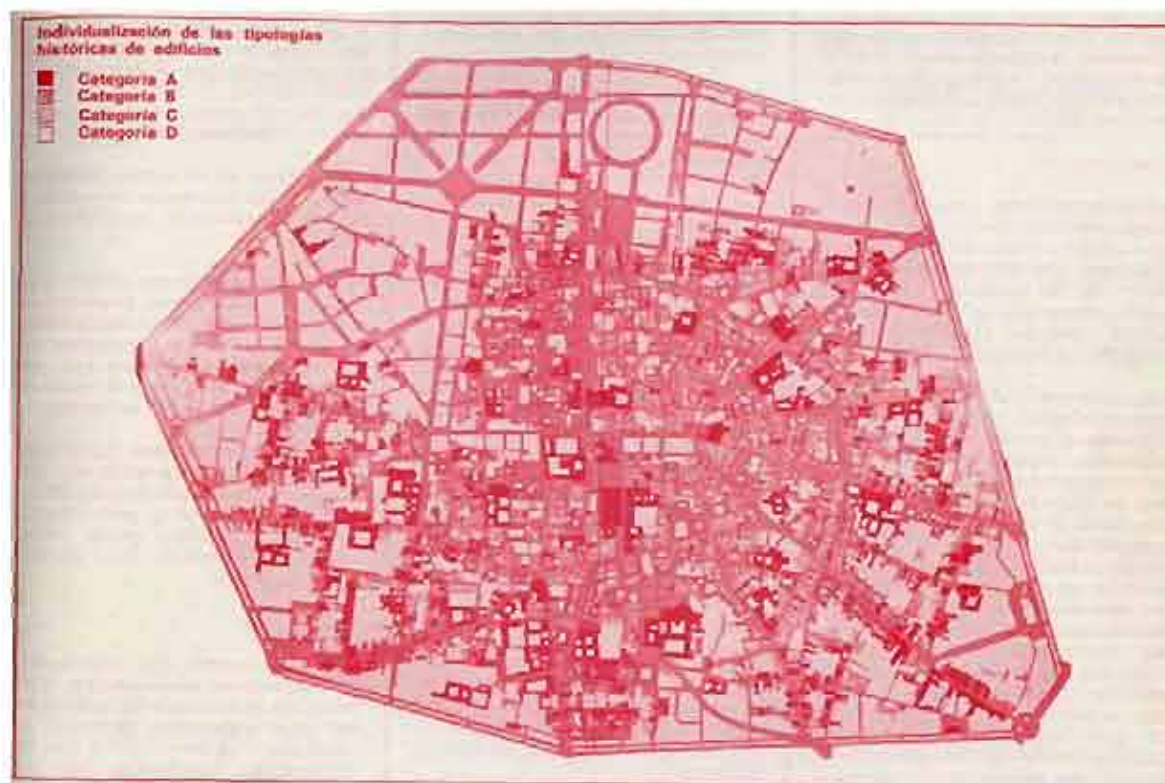
A los efectos de este Real Decreto, se entenderán como áreas de rehabilitación integral los tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, así declarados por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melillo, y acogidos a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento o la que se refiere el artículo 78.c) de este Real Decreto, con participación del Ayuntamiento correspondiente.

Se considerarán acciones de actuación preferente aquellas que vayan dirigidas a la erradicación del chabolismo y la infravivienda y estén acompañadas de actuaciones integrales de desarrollo social y económico en el territorio.

*Artículo 51. Concepto de área de rehabilitación de centro histórico.*

A los efectos de este Real Decreto, se entenderán como áreas de rehabilitación de centros históricos los núcleos urbanos y ciudades históricas declaradas o no Bien de Interés Cultural o categoría similar de la legislación autonómica y aquellas que tengan incoado expediente para obtener las citadas declaraciones, previa acuerdo con el Ayuntamiento afectado, y acogidos a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento o la que se refiere el artículo 78.c) de este Real Decreto, con participación del Ayuntamiento correspondiente.

Como se puede observar, por vez primera se establece una clara distinción entre la rehabilitación en la que existe interés cultural o histórico, de la rehabilitación



25. «Piano di intervento operativo, di ripristino e di restore per l'edilizia economica e polares de Bolonia (PEEP)», 1973

de otra serie de conjuntos o tramas de la ciudad, donde se reconoce el deterioro, y por tanto la necesidad de actuar en él. Desde nuestro punto de vista, la denominación no es la adecuada pues debería afirmarse como una *operación de renovación*, extremo que quedará aclarado más adelante.

Posiblemente uno de los ejemplos paradigmáticos de la urbanística, inaugurador del debate sobre la rehabilitación y el «restauración» es el «*Piano di intervento operativo, di ripristino e di restauro per l'edilizia economica e popolare di Bologna (PEEP)*» presentado 1973. Se trataba de un Plan como su nombre indica, que promovía una *operación de saneamiento conservador del tejido urbano existente*,

26. Ponte Vecchio en Florencia, antes de los bombardeos de la 2ª Guerra Mundial; tras los efectos de los obuses; el puente reconstruido en la actualidad, 1944-1950-2005



a través de la intervención pública<sup>24</sup>. Los objetivos básicos del Plan fueron los de lograr la conservación del centro histórico a través de la rehabilitación de sus estructuras estableciendo distintas categorías de intervención que iban desde la restauración integral hasta la demolición sin posibilidad de reconstrucción. El Plan en su conjunto, y específicamente las categorías de intervención establecidas, se han convertido en una referencia obligada de muchos proyectos de rehabilitación, y han servido de referencia y ejemplo para muchos planes hechos en España a partir de los años ochenta.

### 1.2.5.3 La Reconstrucción<sup>25</sup>

El uso del término *reconstrucción* en el campo de la arquitectura y el urbanismo, hace referencia al procedimiento de *volver a construir sobre lo que antes existía* por haber desaparecido como consecuencia de alguna circunstancia excepcional y/o traumática. Su empleo es independiente del valor histórico o patrimonial del bien que se reconstruye. Los aspectos que determinan claramente su uso, vinculan esta acción con volver a edificar sobre algo previo y que, consecuencia de un desastre natural, una guerra, o un acto vandálico se ha visto dañado hasta el punto de requerir de una intervención integral que vuelva a definir su presencia. Ahora bien, admitiendo la independencia del término respecto a la connotación histórica y cultural del bien afectado, su puesta en práctica si que queda condicionado por esta.

Frecuentemente, cuando hablamos de bienes muebles o inmuebles a los que se les atribuye un valor histórico o cultural, y nos referimos a la acción de reconstruir, ésta suele entenderse como *una recuperación excepcional cuya pérdida definitiva supondría un trauma para la memoria de la colectividad*<sup>26</sup>. La reconstrucción se interpreta por tanto etimológicamente como la acción de reconstruir, casi podríamos decir *piedra a piedra* en un proceso de anastilosis que trata de recuperar la imagen original del bien antes de verse afectado. En este campo son continuas las advertencias que señalan la práctica desmesurada de una reconstrucción acrítica que suponga una *falsificación* de la naturaleza histórica y documental del bien intervenido. La línea que separa la reconstrucción de la rehabilitación o la restauración es estrecha en su resultado físico pero distante en el conceptual. La reconstrucción corre el riesgo de la imitación o la representación escenográfica perdiendo todos los valores intrínsecos a las circunstancias históricas del bien afectado. Su uso por tanto asociado a la idea de un bien cultural, se empleará de manera excepcional y es compatible con el de mejoras o ampliaciones. Su esencia queda definida en la necesidad de volver a construir algo previamente existente.



27. Destrucción del centro de Róterdam tras los bombardeos alemanes de 1940



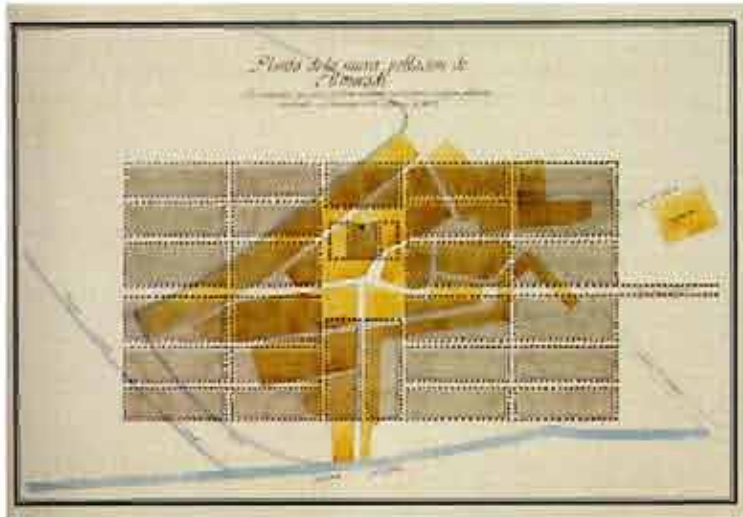
28. Propaganda de la Reconstrucción Nacional tras la Guerra Civil, 1942



<sup>24</sup> CERVELLÀ, P. y R. SCANNAMILL: «Bofonia. Política y metodología de la restauración de centros históricos», Gustavo Gili, 1976, Barcelona, (col. Materiales para la ciudad), pp.50

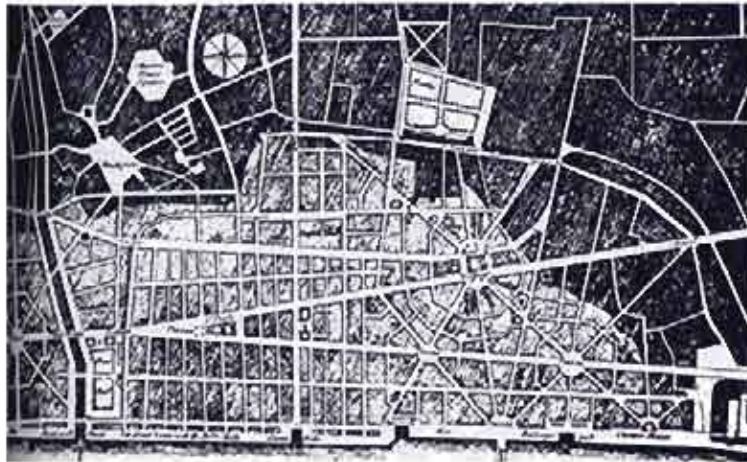
<sup>25</sup> Etimológicamente deriva del latín *ricostruire* compuesto del prefijo *ri-* (de nuevo) y el verbo *costruire* (construir). En inglés se emplea como *reconstruction*, en francés como *reconstruction* y en italiano como *ricostruzione*.

<sup>26</sup> GONZÁLEZ-VARA, I.: «Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas», Catedra, Madrid, 1999, pp.544



29. El terremoto de Orihuela. Planta de la nueva población de Almoradí, 1829

30. Propuesta de reconstrucción de Londres tras el incendio de 1666, C.Wren



<sup>37</sup> Etimológicamente deriva del latín del prefijo *re-* (de nuevo) y del verbo *strutturare* (estructurar), y es utilizado en italiano (*ristrutturazione*), francés (*restructuration*) o inglés (*redevelopment*)

<sup>38</sup> Etimológicamente deriva del latín *renovare* compuesto del prefijo *re-* (de nuevo) y de *novum* (nuevo), y es utilizado en italiano (*rinnovo* o *rinnovamento*), francés (*renovation*) o inglés (*renewal*).

<sup>39</sup> En la legislación valenciana solamente, encontramos referencias a la expresión «renovación urbana» en la Ley urbanística valenciana (art.28 y 38 sobre Reforma Interior y Actuaciones Aisladas) y en la Ley de Ordenación del Territorio y el Paisaje (Disposición Transitoria Segunda, sobre necesidad de estudios de impacto en referencia los efectos urbanísticas-territoriales que puedan conllevar las operaciones de renovación de tejidos urbanos)

<sup>40</sup> En la disciplina se suele emplear la expresión *in fill* directamente del inglés para hacer referencia a llenado o relleno de tramas urbanas.

La Historia está llena de ejemplos que pueden ilustrar bien esta expresión. Desde el conocido incendio de Londres de 1666 y su posterior intento de reconstrucción, al incendio del Chiado en Lisboa en el año 1998. Desde el primer *blitz* masivo en Róterdam en 1940 y la reconstrucción de la ciudad cinco años después, pasando por los efectos de la Guerra Civil española y la denominada *Reconstrucción Nacional*. O también el caso de los terremotos de 1829 en la Vega Baja afectando a ciudades como Torreveja, Guardamar o Rojales y el intento de reconstrucción posterior por parte del ingeniero Agustín de Larramendi.

#### 1.2.5.4 La Remodelación y reestructuración<sup>37</sup>

Los dos términos atienden a un mismo significado y comprenden las operaciones dirigidas fundamentalmente a la transformación de un tejido de ciudad, generando como consecuencia un nuevo modelo urbano. Esto implica la posibilidad de una variación completa de la disposición del espacio público y privado, de modificaciones tipológicas y cambios en la intensidad de uso y aprovechamiento. Podremos hablar de *remodelación urbana* o *reestructuración urbana*, desde el momento en que se propone la sustitución de un tejido de ciudad por otro nuevo, en la que se puede afirmar una variación notable de la configuración morfológica original. Es importante destacar, que el elemento distintivo de este término, se centra en la necesidad de establecer un nuevo modelo urbano diferente del original al que sustituye. Subrayando ese énfasis podemos apreciar mejor la diferencia con el término *renovación urbana*, de uso indistinto con el anterior, pero que señala como resultado no un cambio de modelo urbano, sino una mejora y actualización de lo existente como consecuencia de la sustitución por elementos nuevos. De cualquier forma, entendemos esta apreciación como muy sutil, y de hecho, en la bibliografía empleada para la investigación hemos encontrado frecuentemente un uso indistinto de los dos términos.

#### 1.2.5.5 La Renovación<sup>38</sup>

El término *renovación* junto con *rehabilitación* y *revitalización*, son las expresiones más utilizadas en los textos jurídicos para referirse a las transformaciones producidas sobre los tejidos consolidados<sup>39</sup>. De forma general, en el campo del urbanismo se viene empleando dicho término para identificar dos tipos de actuaciones ciertamente diferenciadas. Por una parte, hablamos de renovación del tejido urbano, refiriéndonos al proceso de cambio acontecido como consecuencia de la sustitución puntual e individualizada de edificios no sujetos a un concierto previamente acordado, sino consecuencia de necesidades puntuales, situaciones inducidas por el propio planeamiento, afecciones del mercado sobre el tejido urbano, necesidades sociales, etc<sup>40</sup>. Por otro lado, también podemos hablar de la renovación urbana como una actuación planificada que actualiza

las características de un tejido, dotándolo de servicios e infraestructuras nuevas que permitan el uso óptimo de los mismos en función de las demandas actuales. Hablamos de un término de amplio contenido y que en muchas ocasiones se solapa con el de *revitalización*, pues hace alusión también a la actualización de las actividades y condiciones económicas de una zona. De alguna manera podríamos decir que la diferencia entre los dos radica en que la *revitalización*, apuesta fundamentalmente por impulsar una nueva actividad que reactive la economía de un espacio, mientras que el de *renovación* supone la actualización y mejora de las condiciones de una zona pudiendo afectar también a las propias actividades que se desarrollen. Dada su definición más genérica y su expresión positiva, hemos elegido este término para denominar a las operaciones que argumentan la hipótesis de este trabajo.

La introducción de este término en el léxico habitual del urbanismo, proviene principalmente de la traducción de los programas americanos de *urban renewal* iniciado a partir de mediados del XIX. El resultado de la aplicación de estas políticas ha sido la transformación de los *downtown* para adaptarlos a las nuevas demandas económicas. Estos programas han tenido diferentes equilibrios entre la renovación física de los centros y la renovación económica. En sus inicios los resultados fueron sobre todo urbanísticos relacionados con los capítulos de limpieza de *slums* de los centros de la ciudad, y progresivamente se fueron incorporando otras estrategias de índole económica.

Un caso interesante y actual que sirve para ilustrar el empleo del término *renovación* es el Plan llevado a cabo en Barcelona en los últimos años denominado *Plan de Renovación 22@* en el que se pretende transformar 200 has. de suelo industrial de Poblenou en un innovador distrito productivo.

En esta investigación, de acuerdo con su hipótesis de partida, se señala que los procesos de *renovación urbana* que es *previsible* deban ser *abordados* en un *próximo futuro*, serán de *diferente magnitud* y *naturaleza* que los conocidos *históricamente*, por razones *propias* y del *contexto* en el que se producirán. Hablamos de una renovación sistemática frente a la renovación puntual, como un mecanismo superador del tradicional sistema de sustitución unitaria de la edificación en la ciudad. La renovación entendida, no parcela a parcela sino sistematizada actuando sobre tejidos completos de ciudad, constituye uno de los objetos de interés en el trabajo pues supone desde nuestros argumentos, una modalidad emergente de crecimiento futuro. El análisis de ejemplos paradigmáticos que se han dado hasta ahora, y la exposición de las características que debieran observar estos futuros modelos de renovación, constituirán una parte más de este estudio.



31. Poblenou. Proyecto de renovación 22@, 2000







### 1.2.6 El valor patrimonial

«Una descripción de Zaira como es hoy debería contener todo el pasado de Zaira. Pero la ciudad no dice su posesión, lo contiene como las líneas de una mano, escrito en los ángulos de las calles, en las rejas de las ventanas, en los pasamanos de las escaleras, en las antenas de los pararrayos, en las astas de las banderas, surcado su vez cada segmento por raspaduras, muescas, incisiones, cañonazos.»

Calvino, Italo: «Las ciudades invisibles», *Las ciudades y la Memoria* 3.

Podemos convenir que no todo en la ciudad tiene el mismo valor desde el punto de vista histórico o patrimonial. Situados frente a un espacio que ha alcanzado su obsolescencia, deberíamos distinguir al menos entre dos situaciones.

Por un lado tendríamos tejidos que a pesar de estar envejecidos merece la pena su conservación pues reside en ellos un valor histórico, característico de la cultura del momento, que los hace preservable como testimonio de un tiempo. En estas tramas, que denominaremos con *valor patrimonial*, se procederá a intervenir velando siempre por la conservación de los valores reconocidos, prorrogando su vida mediante la rehabilitación u otro medio compatible con dicho fin. En ellas, el interés público relativo a la herencia cultural que supone este espacio de ciudad, se antepone a las decisiones unilaterales de cada particular, garantizando con ello la transmisión de un legado futuro. Dependiendo del grado de preservación del bien, las intervenciones permitirán unos tipos de obras concretos que compatibilicen el valor reconocido con el uso actualizado del conjunto.

Para la otra parte de las tramas obsoletas donde no sea posible distinguir dichos valores, nos podríamos plantear varias alternativas. Los tejidos obsoletos *sin valor patrimonial*, podrían ser objeto también de actuaciones de rehabilitación. Si bien en ellos no se justifican los motivos históricos para garantizar su permanencia, tal vez las consideraciones económicas contemplen la decisión de una rehabilitación. El valor económico particular preside la intervención y demuestra en la contabilidad presupuestaria, que la alternativa de la rehabilitación es una operación rentable y apropiada. Ahora bien, también cabría otra opción. Es posible que se demuestre que la rehabilitación no supone una opción viable, o bien que siéndolo, el interés público anteponga el criterio de la no preservación de dichos espacios de la ciudad. Igual que pueden existir razones que justifiquen la conservación de determinados tejidos para mantener con ello valores concretos, también pueden existir criterios que den pie a la imposibilidad de perpetuar en el tiempo errores o espacios que se han construido. No todo lo construido ha de preservarse pues, ni tiene un valor que lo haga transmisible, ni necesariamente supone una actuación correcta en la ciudad. No tenemos por qué arrastrar errores

32. Pág. 124: «Architectural Visions of Early Fancy in the Gay Morning of Youth, and Dreams in the Evening of Life», J.M GANDY en «Cités idéales. L'utopisme et l'environnement (non) bâtis». R. EASCH, 2001

del pasado para proyectar la ciudad del futuro. Con estas observaciones surge necesariamente la pregunta de cómo dirimir entre lo que debe y lo que no debe permanecer y preservarse.

Si bien ensayaremos en la investigación criterios generales que nos permitan señalar, en determinados períodos las áreas en las que es posible contemplar la obsolescencia mediante métodos aproximativos, no entraremos en la valoración de qué partes de los tejidos habría de preservarse o cuáles habrían de renovarse. No es objeto de esta tesis establecer las razones y criterios que dieran por buena la decisión de una permanencia o un cambio. Alcanzar estas razones, llevaría a otro tipo de reflexión que supera ampliamente los fines de este estudio.

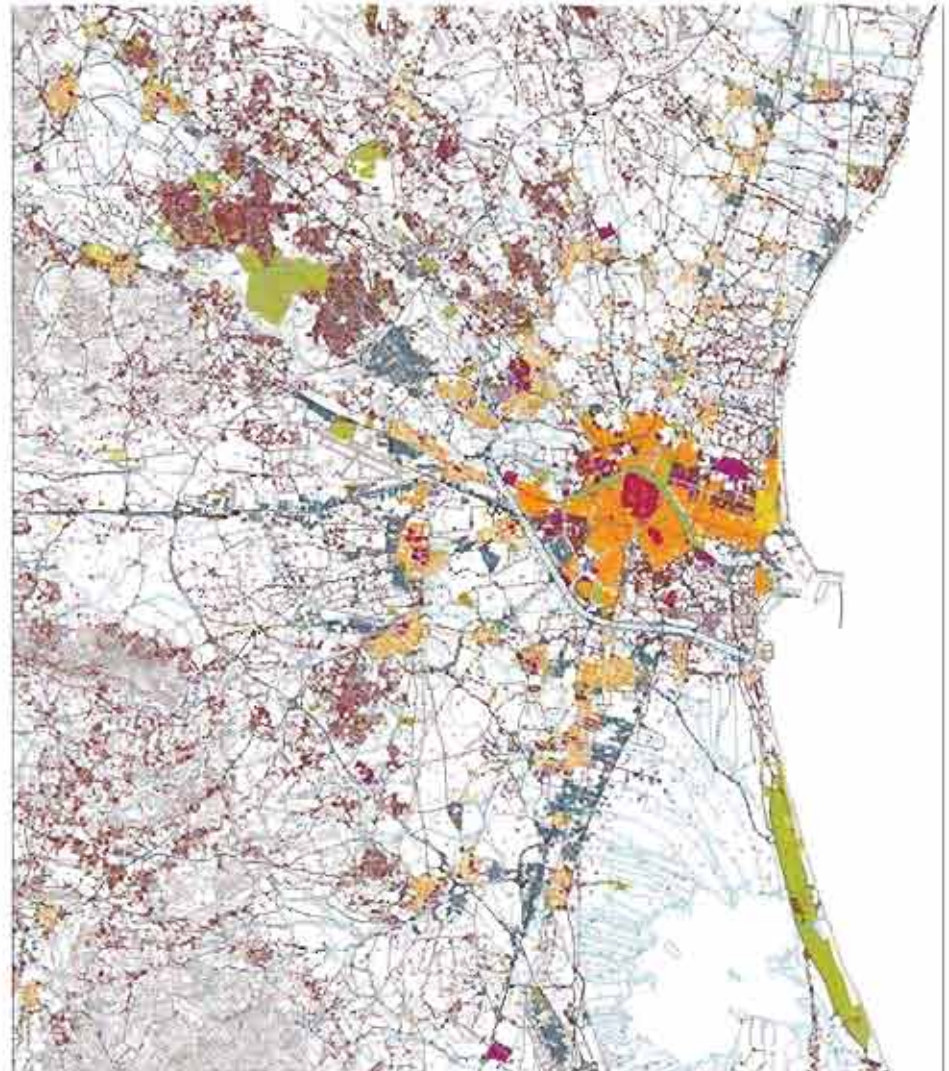
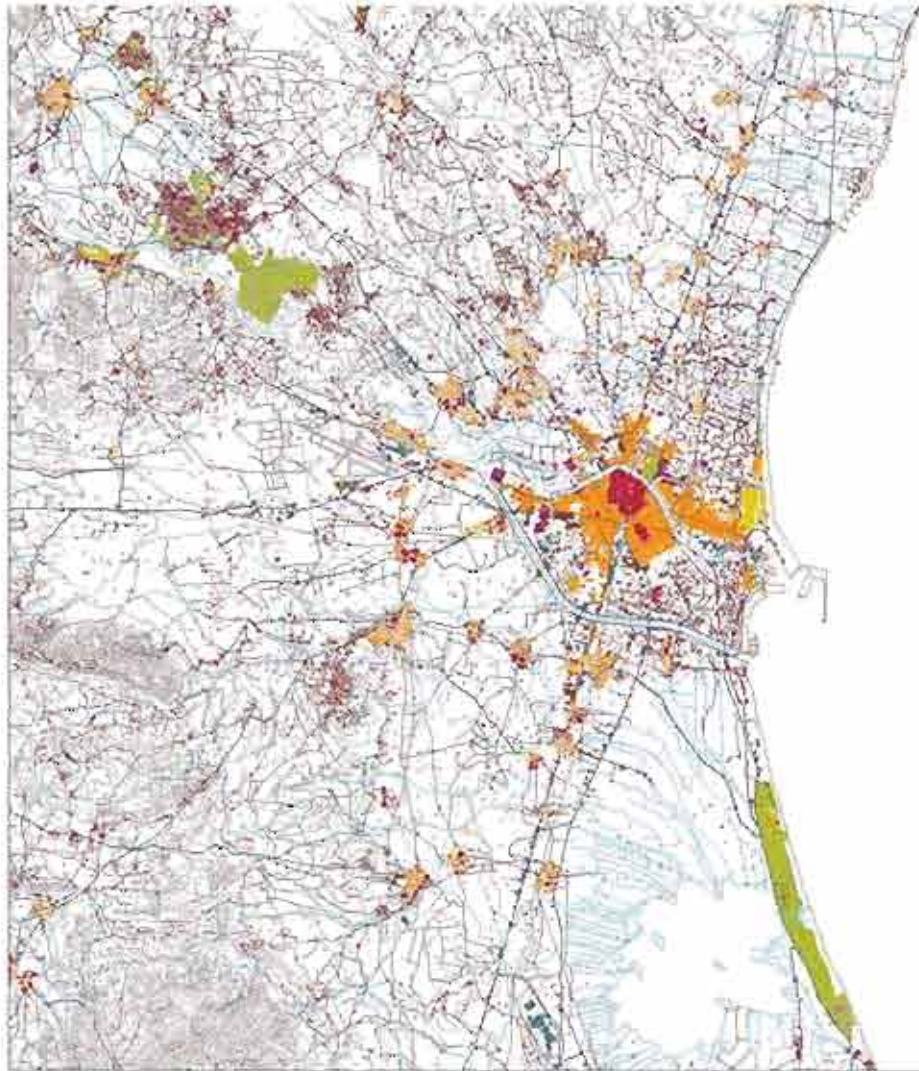
El establecimiento de razones y argumentos para la conservación de los tejidos urbanos adquiere una visión específica cuando de lo que se trata es de decidir qué partes de nuestras ciudades podrían sustituirse cuando llegara su obsolescencia. Los catálogos como elenco de monumentalidades, surgidos a la defensiva ante una ciudad que se desvanecía indiscriminadamente, no apuntan hacia una hipótesis certera de proyección futura. Los catálogos en sí, no se asientan sobre una idea o un proyecto de ciudad. Ante una hipótesis de renovación sistemática, son necesario instrumentos con un mayor alcance, que supongan guías eficaces para una intervención de renovación.

En la investigación dedicamos varios capítulos a describir las transformaciones acontecidas en la ciudad de Valencia. Todos los tejidos son objeto de análisis para valorar su evolución en función de los criterios adoptados en cada momento. A partir de este repaso, centramos nuestra exposición mostrando la paradoja de una ciudad que hasta ahora se ha empeñado en conservar sus tejidos sin plantearse la oportunidad de la renovación sistemática. Como argumento del estudio, afirmaremos el necesario giro del planeamiento hacia la idea de proyectar el futuro de la ciudad contando también con la reordenación de los tejidos más envejecidos. A ello dedicaremos este trabajo.

### 1.2.7 Recapitulación de la Hipótesis

Tras la exposición de todo lo dicho, los objetivos de esta investigación pasarán por demostrar:

- Como los procesos de renovación urbana previsible serán de diferente magnitud y naturaleza que los conocidos históricamente
  
- Que la simultánea construcción de amplias zonas de la ciudad en las décadas de los sesenta y setenta darán pie, pasada su vida útil, a situaciones de obsolescencia que abrirán nuevas opciones de crecimiento urbano a través de la renovación de los tejidos
  
- Y que dicha situación, debido a su magnitud, será independiente de la mayor o menor precisión de los datos que manejeamos, abriendo una etapa del urbanismo en el que la renovación adquirirá un papel protagonista junto con la extensión, que ha de ser valorada desde una amplia perspectiva de cara a adoptar nuevas estrategias de crecimiento sobre el territorio.



### 1.3 Estado actual del tema de investigación y referencias básicas

Algunas aproximaciones al tema de investigación elegido, han sido de utilidad para confirmar lo procedente del estudio y el estado de conocimiento que desde la disciplina del urbanismo se tiene sobre los procesos de transformación y renovación urbana. Podemos distinguir entre aquellos trabajos que han servido de referencia directa por su afinidad con la investigación, y aquellos otros, que han sido complementarios para poder construir una visión global y sólida del tema tratado.

#### 1.3.1 Referencias directas.

Como referencias directas, destacaremos tres trabajos de investigación realizados en los últimos años que han servido para orientar los esfuerzos y para centrar adecuadamente el tema de estudio.

##### 1.3.1.1 La urbanística de la transformación

La primera constancia que tenemos respecto a una embrional preocupación sobre el valor añadido que podían comenzar a tener los tejidos urbanos obsoletos dentro de una estrategia de crecimiento más compleja y elaborada, surge de la lectura del «Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad valenciana»<sup>41</sup>. En ella el profesor GIMÉNEZ, señala dos aspectos inicialmente inconexos, que resultan finalmente parte de una misma alternativa de crecimiento posible. De un lado, se advierte la necesidad y oportunidad progresiva de una sustitución sistemática de buena parte de las periferias urbanas de las ciudades, donde no es reconocido un valor patrimonial consecuencia del deterioro alcanzado por el paso del tiempo. De otro, el crecimiento de fragmentos urbanos en la periferia suburbana agotando la capacidad de los suelos. Las *Actuaciones Conjuntas*, surgen en este trabajo como un mecanismo útil para proporcionar una ordenación más equilibrada, vinculando los crecimientos por nueva ocupación con las operaciones de renovación urbana:

*La idea de desarrollo equilibrado a gran escala y la previsión de los mecanismos necesarios para los procesos de desdensificación de las periferias urbanas obsoletas motivan este tipo de actuación, dando una respuesta apropiada a uno de los problemas clave en el desarrollo futuro de nuestras ciudades<sup>42</sup>.*

Estas Actuaciones Conjuntas pueden darse a través de dos modalidades:

*Una Actuación Conjunta continua es aquella en la que el planeamiento ha efectuado el reconocimiento de las virtudes y defectos que un espacio consolidado por la edificación ha incorporado al territorio, procediendo a asegurar la conservación de*

33. Pág. 124.: «La explosión de la ciudad». Transformaciones experimentadas en el AM de Valencia entre 1970-2000. Elaboración propia

<sup>41</sup> GIMÉNEZ BALDRÉS, E.J.: «Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana», Documento inédito, obra en los archivos de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports de la Generalitat Valenciana, Valencia, 1997, 109 pp.

<sup>42</sup> Op. cit., art.39

sus valores cuando se sustituyen las edificaciones en procesos de renovación urbana con densificación o desdensificación. [...] Las Actuaciones Conjuntas continuas resuelve en un único espacio diferenciado e identificable de la ciudad los requerimientos de estabilidad y equilibrio.

Se entiende por Actuación Conjunta discontinua aquélla que delimita ámbitos espaciales consolidados para asegurar en ellos procesos de desdensificación, vinculándolos con la ordenación de terrenos en despoblado o de extensión urbana. Tienen por objetivo el reequilibrio territorial de los desarrollos urbanos y del conjunto del territorio, en sus ámbitos propios de ordenación.<sup>49</sup>

Esta primera idea que certeramente señalaba un problema de importancia capital en el urbanismo futuro, se madura e incorpora a una visión aún más elaborada cuatro años después. El proyecto de investigación presentado y defendido por el profesor GIMÉNEZ y titulado «La urbanística de la Transformación», ponía las bases para hacer una contribución al desarrollo de la disciplina urbanística, focalizando la atención en varios puntos. A la visión renovada sobre la intervención sobre el suelo urbano y su necesaria vinculación con las actuaciones en el suelo urbanizable, se le incorpora también, las apreciaciones sobre las formas de ocupar el territorio y la necesidad de preservación de espacios vacíos en la periferia metropolitana, intentando ofrecer una visión integral del problema del equilibrio territorial. En definitiva, se plantea la hipótesis de una necesaria ordenación integral entre el suelo ocupable y el que queda vacío en el territorio. Al fin y al cabo son las dos partes de una misma realidad. Si el mantenimiento del vacío es un objetivo imprescindible en la ciudad dispersa, la correcta administración del techo para el crecimiento, obliga a establecer vínculos entre las operaciones de renovación en la ciudad compacta y los nuevos crecimientos en aquella. Reconocer que la existencia de espacio no urbanizado significa un beneficio directo para aquel otro que se ocupa, al elevar su calidad medioambiental y paisajística, es primordial.

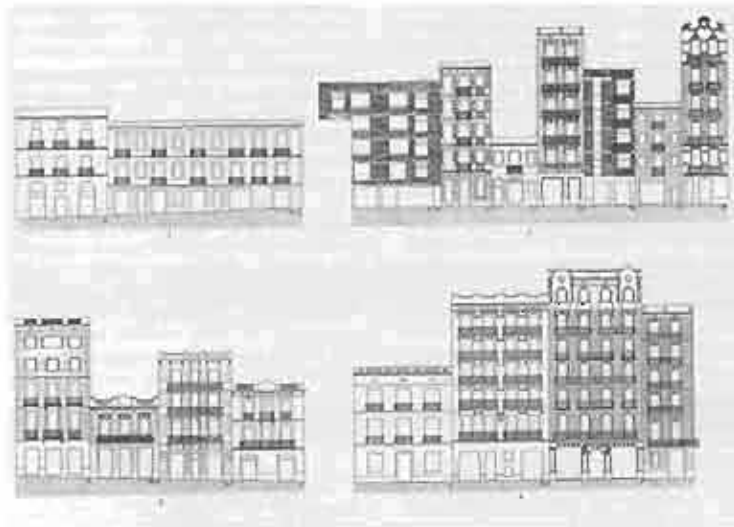
Con la exposición de estas ideas la definición de la línea de investigación podía resumirse en: *considerar la urbanística de la transformación como aquella en la que se actúa con un objetivo prioritario de coordinación de los procesos de renovación urbana de áreas de ocupación compacta y densa vinculadas a otras de urbanización extensiva y fragmentada. Se plantea como método esencial la categorización del suelo para la obtención de vacío y la administración del techo, de tal forma que quepa la posibilidad de transvasar parte del mismo de una localización a otra, estableciendo una disciplina mediante la que una parte del techo de nueva ejecución esté condicionada a la sustitución y mejora del existente y que en uno y otro caso, la generación de conjuntos urbanos esté ligada a la provisión, como hipótesis inicial, de espacio libre en cuantía mínima de un tercio del suelo ocupado, de forma adicional a las cesiones actualmente previstas y a la disminución de la densidad en áreas degradadas o congestivas. El estudio y las directrices generales de esas operaciones tendrán soporte en un planeamiento*

34. Fragmento de «Estratos de la ciudad construida. Barcelona 1950», A. Font (dir.)



<sup>49</sup> *Ibid.*





35. El paisaje urbano de las tramas residenciales. Plaza del Sol, J.M. VILANOVA, 1996

36. Tipologías y trama construida. Sector de la plaza de Huesca, Sants, J.M. VILANOVA, 1996

territorial de escala adecuada, para posibilitar una multiplicidad de alternativas de vinculación de tal forma que dichas operaciones pudieran ser evaluadas y gestionadas mediante actuaciones conjuntas y con criterios de diversificación morfológica y de usos<sup>44</sup>. Esta última consideración deja ver mejor la potencia que reside en la idea de las Actuaciones Conjuntas.

El Proyecto de Investigación planteó el desarrollo, en un período de cinco años, de tres investigaciones paralelas. La primera sobre los espacios vacíos en la ciudad dispersa, estudiando su papel en la forma del territorio y en la estructura urbana, así como los mecanismos de preservación necesarios para garantizar esos vacíos. En segundo lugar se planeó el análisis de la problemática de la renovación urbana en los tejidos obsoletos de la ciudad compacta. Para ello se proponía el estudio de los nuevos escenarios producidos por la oportunidad simultánea de declive de un número elevado de edificaciones construidas en las etapas de crecimiento acelerado del siglo XX. En tercer lugar, se enunció el estudio dirigido a valorar las posibilidades de vinculación entre las operaciones de renovación urbana y las de crecimiento en periferia para desarrollar nuevos instrumentos y fórmulas de administración del techo. Las dos primeras investigaciones se abordarían desde una perspectiva urbanístico-arquitectónica esencialmente, y la última debía preponderar el punto de vista jurídico y de gestión urbana<sup>45</sup>.

La investigación que proponemos en este texto, queda enmarcada dentro de la estructura de dicho Proyecto, tratando de constituir una exploración intensiva sobre las transformaciones en los tejidos residenciales consolidados sin valor patrimonial.

### 1.3.1.2 Las tramas residenciales en la Barcelona metropolitana

Las investigaciones realizadas por el profesor VILANOVA en torno al papel que han jugado lo que ha dado en llamar en sus estudios *las tramas residenciales*<sup>46</sup> en el área metropolitana de Barcelona, estimularon desde el principio las orientaciones de este trabajo. Esta influencia se ha ejercido al menos desde dos puntos de vista.

Por una parte en sus trabajos se planteaban preguntas relacionadas con el papel que ha jugado cada morfología en la formación de la ciudad y el entorno metropolitano, o sobre las distintas capacidades de permanencia, transformación y adaptación de determinados tejidos urbanos frente a otros. Dichas cuestiones suponían ideas claves necesarias para contextualizar una investigación que trataba de abordar cómo se habían producido las transformaciones sobre los tejidos

<sup>44</sup> GIMÉNEZ BALDRES, E.J.: «La urbanística de la transformación», Memoria de Proyecto de Investigación (inédita), Valencia, 2002

<sup>45</sup> Los resultados de la primera investigación se ofrecieron a la comunidad científica con ocasión de la lectura de la lección magistral dictada por el profesor GIMÉNEZ en enero de 2006 en Barcelona. Los resultados de la tercera investigación constituyen el contenido básico del trabajo doctoral en curso «Régimen jurídico de la renovación urbana. La obsolescencia de la ciudad, la renovación urbana y su vinculación con los crecimientos» de Guillén Cervera.

<sup>46</sup> De acuerdo con la definición extraída de su propia tesis: «El papel desarrollado por las áreas de residencia popular, entendidas como aquellas áreas urbanas que en cada período de la formación metropolitana han acogido la parte más importante del asentamiento de nueva población derivada de los procesos migratorios en etapas expansivas, o de la movilidad interna en períodos de reestructuración.[...] Las características morfológicas de estas áreas estarán en relación a los tipos de formación urbana dominante en cada período de crecimiento de la forma urbana y metropolitana»

residenciales consolidados en el caso de Valencia. Los resultados obtenidos en la tesis doctoral de VILANOVA «Espacio residencial y metrópoli. Las tramas residenciales en la formación y evolución metropolitana de Barcelona. 1856-1953»<sup>47</sup>, demostraban la función y relevancia que realmente habían tenido dichos tejidos. Por su parte, también se destacaba el potencial de renovación que en ellas se albergaba de cara al futuro dentro del contexto metropolitano barcelonés, y se afirmaba la existencia de tramas específicas en la ciudad con mayor predisposición para absorber las transformaciones. Estas ideas constituyeron una base de reflexión muy valiosa.

Por otro lado, la metodología empleada por dicho investigador en la elaboración de su tesis, supuso también un sistema de referencia de gran interés para abordar nuestro estudio. La interpretación de las características propias de las tramas residenciales, requería de una aproximación a sus dimensiones y peso real, y demandaban una representación gráfica así como una ponderación de los crecimientos espaciales junto con los demográficos. La elaboración de un Atlas cartográfico<sup>48</sup> capaz de contar las relaciones entre la estructura urbana y territorial, así como entre los espacios de crecimiento durante los períodos de estudio, impulsaron en nuestro trabajo la confección de unos materiales cartográficos similares. Con ellos se pretendía lograr una fuente de información que nos permitiera medir y visualizar los crecimientos por transformación que habían acompañado a la ciudad en los últimos dos siglos. El trabajo de relación estadística llevado a cabo en la investigación catalana, sugirió por nuestra parte el empleo de una herramienta que permitiera censar diferentes datos relacionados con la edificación. De aquí surge el uso de un Sistema de Información Geográfico (SIG), que constituye un valioso instrumento de análisis para la elaboración de la investigación.

Algunos de los últimos artículos publicados por VILANOVA<sup>49</sup>, planteaban con mucho interés, el papel de transformación que tenían los tejidos existentes en la ciudad frente a los crecimientos *ex novo*. Con ello se reforzaba la sintonía entre los temas de investigación, encontrando muchos puntos comunes que confirmaban al autor como una de las referencias de este trabajo.

### 1.3.1.3 Els teixits edificats transformació i permanències

Otra investigación de gran interés sobre todo por su aproximación práctica a un caso de estudio concreto, es el dirigido por A. FERRER y titulado «Els teixits edificats transformació i permanències»<sup>50</sup> desarrollado para el Área Metropolitana de Barcelona. El objeto de dicho estudio fue analizar la capacidad de permanencia y las posibilidades de transformación de los tejidos edificados del continuo urbano de Barcelona afectados por procesos de obsolescencia o degradación física del

<sup>47</sup> VILANOVA I CAURET, J.M.: «Espacio residencial y metrópoli. Las tramas residenciales en la formación y evolución metropolitana de Barcelona. 1856-1953», Tesis doctoral, Barcelona, ETS de Arquitectura de Barcelona, Barcelona, 1995.

<sup>48</sup> Este Atlas se realizó junto con Carles LLOP, y sirvieron de base para la cartografía luego empleada en la tesis doctoral del J.M Vilanova dirigida por A. Font.

<sup>49</sup> VILANOVA I CAURET, J.M.: «Del crecimiento *ex novo* a la transformación de los tejidos centrales», en FONT ABELLANO, A.: «Planificación urbanística: de la controversia a la renovación», Diputació de Barcelona, Barcelona, 2003, 169-179 pp.

<sup>50</sup> FERRER I AXALÀ, A. et al.: «Els teixits edificats: transformació i permanència», en Papers. Regió Metropolitana de Barcelona, n° 15 diciembre 1993, pp. 68. Me parece importante citar también, como antecedente de este estudio, el realizado en los años 80 por BUSQUET, J., FERRER A. y CLAVET L.: «Evaluación de las necesidades de rehabilitación», Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Madrid, 1985, 116 pp.

37. Áreas de estudio y análisis del trabajo «Els teixits edificats transformació i permanències», A. Ferrer, 1993



<sup>51</sup> BLOS, D.: «Los polígonos de vivienda social. Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil», tesis doctoral inédita, ETS de Arquitectura de Barcelona, Barcelona, 1999

<sup>52</sup> «El concepto de rehabilitación, puede tener un sentido estático o un sentido dinámico. Según el primero, la rehabilitación significa conservación siendo este su sentido genuino con el que suele ser conocida en la práctica y en la legislación. En estos casos, la rehabilitación afectará sobre todo a áreas con valores culturales. Según el sentido dinámico que puede aportar el concepto de rehabilitación se establece una aproximación más cercana a la de «sustitución». En los casos, en que hace falta repercutir sobre áreas degradadas, la rehabilitación significa regenerar y reedificar, eliminando lo insalubre (o deficiente) por lo salubre y lo estéticamente aceptable. Es obvio que en estas áreas, habrá edificios que merezcan ser conservados. La conjugación de todos los objetivos dependerá del plan de rehabilitación, donde habrán de fijarse los destinos de los edificios concretos. En este sentido, puede hablarse de rehabilitación integral como concepto que aglutina tanto la conservación como la sustitución o regeneración». V. GONZÁLEZ-VARAS, S.: «El agente rehabilitador», Monografía de la Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación, nº 12, Navarra, 2005, pp.15-16

soporte edificado. La metodología empleada, se basó fundamentalmente en la recopilación de datos necesarios para la evaluación del estado de la cuestión. Las etapas desarrolladas se dividieron en tres. Una primera, como inicio del análisis consistió en la realización de una encuesta municipal dirigida a los técnicos de la Administración que sirviera para concretar los ámbitos más característicos del problema estudiado, determinando para ello cien áreas de interés. La segunda etapa consistió en la selección de veinticinco zonas de las cien anteriores, en las que se hizo un estudio más riguroso así como una recopilación de información más precisa. La tercera etapa, intensificó la anterior y planteó las alternativas y los escenarios futuros para cada uno de los casos. Las conclusiones del trabajo son reveladoras y no dejan duda del interés que supone para el urbanismo, saber enfrentar y encauzar adecuadamente los procesos de obsolescencia urbana que comienzan a producirse en nuestras ciudades. La falta de instrumentos y mecanismos eficaces que sirvan para dirigir estos casos, apuntan la necesidad de profundizar sobre dichos temas.

En los últimos años, el profesor FERRER, ha dirigido la tesis «Los polígonos de vivienda social. Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil»<sup>51</sup> realizada por Dorotea BLOS, en la que se busca definir directrices para el desarrollo de una política de recuperación de los polígonos de vivienda social, teniendo como base el análisis de su problemática y de las intervenciones realizadas en estas áreas tanto en España, como en Francia y Brasil. La lectura de esta tesis y los casos estudiados representan un documento de apoyo para nuestra investigación.

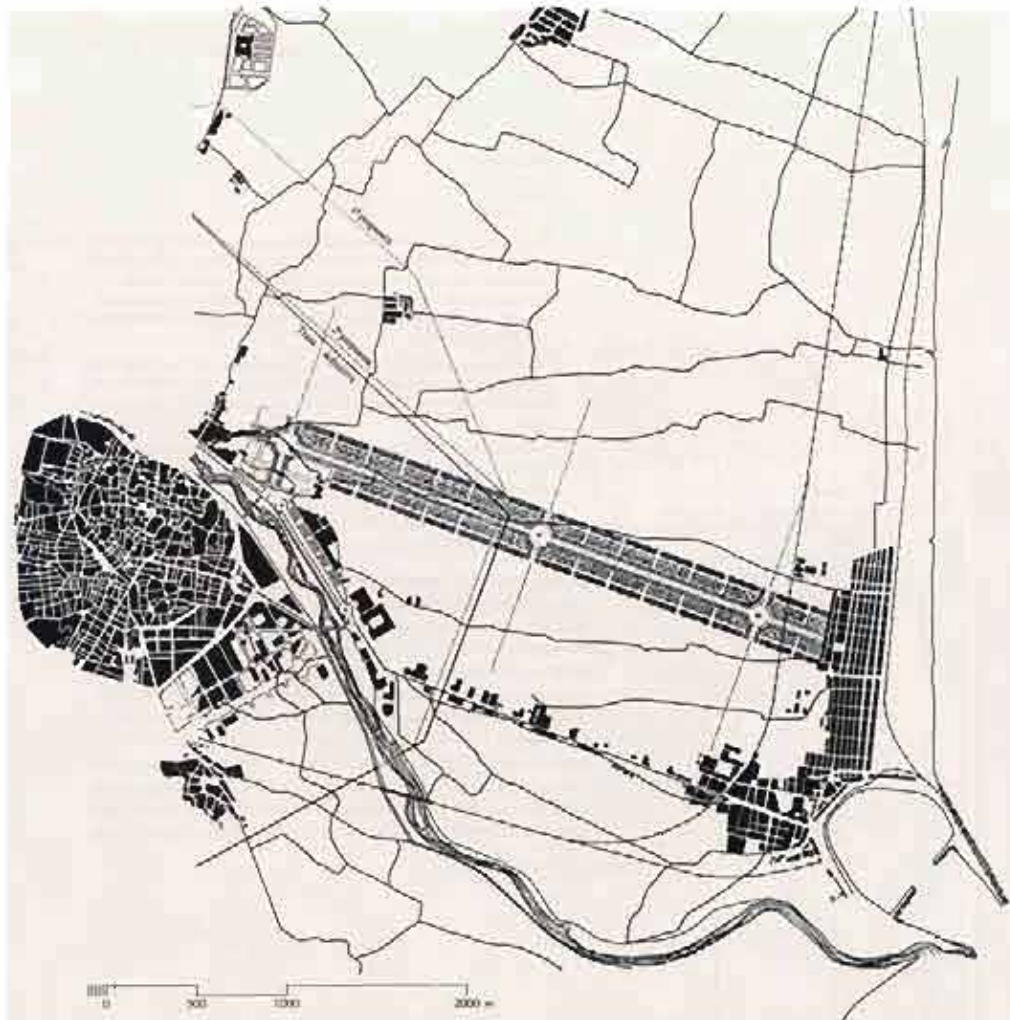
### 1.3.2 Referencias complementarias

Existen otros trabajos que también se han tenido en cuenta como referencia previa en esta investigación, si bien su influencia ha sido menor por abordar los temas de interés desde perspectivas sectoriales, o por tratar estos aspectos como una parte más de un estudio con otros objetivos.

Desde una perspectiva jurídica ha sido útil contrastar las ideas defendidas en esta investigación con los trabajos realizados por el profesor GONZÁLEZ-VARAS. En ellos se trata de llamar la atención sobre el suelo urbano consolidado desde el punto de vista de sus posibilidades de gestión. Esta es la base fundamental del estudio, siendo el objeto lograr lo que el investigador denomina «la rehabilitación integral de la ciudad», expresión que el autor usa conciente de la ambigüedad que la expresión puede producir<sup>52</sup>. En los trabajos de este investigador, se valoran los mecanismos jurídicos vigentes comparando los distintos marcos normativos y señalando el impreciso instrumental para actuar sobre el suelo urbano consolidado sin valor patrimonial. Los métodos de financiación de las operaciones,

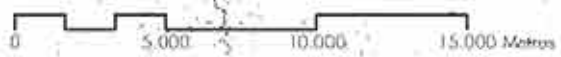
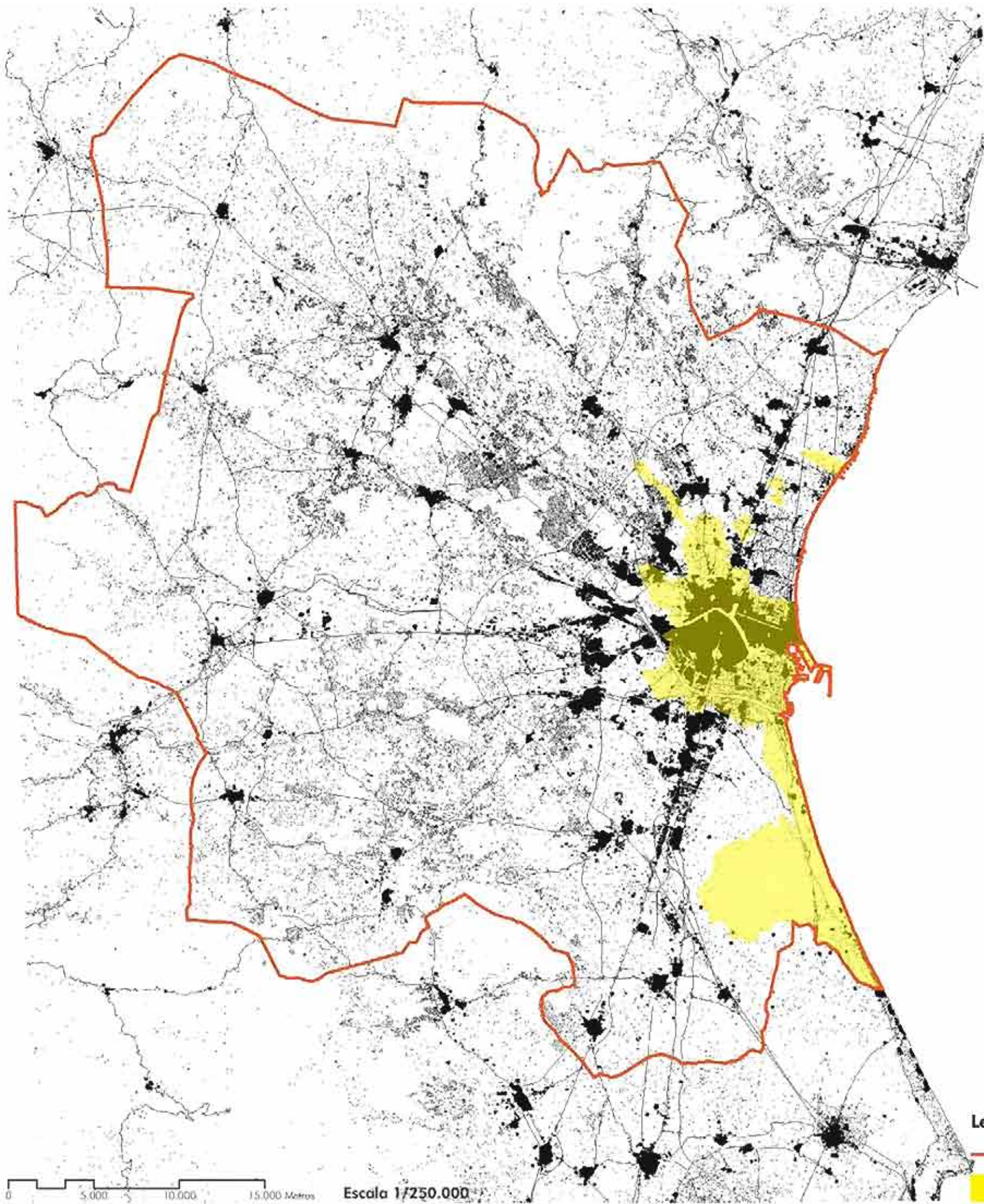
el papel jugado por los propietarios y sus viviendas, los efectos morfológicos que pueden derivarse por los tipos de gestión, son algunos de los temas que sitúa el profesor GONZÁLEZ-VARAS como de prioritaria atención para el desarrollo del futuro de la ciudad.

Por otro lado y desde una perspectiva morfológica, los trabajos de investigación de GIMÉNEZ «Parcelaciones Residenciales Suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia»; de GAJA «La promoción pública de la vivienda en Valencia (1939-1976)», de TABENER «Valencia entre el ensanche y la reforma interior»; de BLAT «La arquitectura de la vivienda y la organización del crecimiento urbano. (Valencia 1853-1936)» y de PIÑÓN «Los orígenes de la Valencia moderna: Notas sobre la reedificación urbana de la primera mitad del siglo XIX», suponen las investigaciones de mayor consulta en este trabajo, punto de apoyo para su desarrollo.



38. La construcción del ensanche, las Casas Baratas, los Grupos de viviendas y la formación de la ciudad. Imágenes alusivas a los trabajos de F. TABENER, J. BLAT, F. GAJA y E. GIMÉNEZ para Valencia.





Escala 1/250.000

- Leyenda**
- Perímetro AM de Valencia
  - Término Municipal de Valencia

VIVIENDAS EXISTENTES EN PROVINCIA DE VALENCIA/VALENCIA CIUDAD/ÁREA METROPOLITANA DE VALENCIA					
	Provincia de Valencia	AMV	Valencia ciudad	Peso relativo de Valencia ciudad/AMV	Peso relativo de Valencia ciudad/Provincia
Viviendas existentes	1.317.088	778.771	324.545	48,07%	30,7%

Fuente: INE 2014, Censos de Población y Vivienda 2011. Fuente: datos propios. Viviendas existentes presenciales y vacacionales.

EDIFICIOS EXISTENTES EN PROVINCIA DE VALENCIA/VALENCIA CIUDAD/ÁREA METROPOLITANA DE VALENCIA					
	Provincia de Valencia	AMV	Valencia ciudad	Peso relativo de Valencia ciudad/AMV	Peso relativo de Valencia ciudad/Provincia
Edificios existentes	399.128	192.476	34.422	17,9%	8,6%

Fuente: INE 2014, Censos de Población y Vivienda 2011. Fuente: datos propios. Edificios existentes e vivienda.

## 1.4 Coordinadas básicas de la investigación

### 1.4.1 El encuadre geográfico

La delimitación del territorio en el que se producen un fenómeno urbano cualquiera es, casi siempre, un asunto que suscita dudas y controversias. Nuestro caso no es una excepción. Por un lado, el encuadre básico del estudio toma la ciudad de Valencia como modelo de análisis, estableciéndose desde el comienzo de la investigación, esta delimitación como premisa. Es cierto que el estudio que proponemos analiza un proceso que no es exclusivo de la ciudad de Valencia, sino que muy por el contrario es generalizable para muchos otros territorios. Desde un encuadre metropolitano, es constatable que la concentración de edificación de la ciudad central señala éste escenario, como el objeto de interés prioritario. En las tablas adjuntas podemos ver como el peso relativo de Valencia ciudad en número de viviendas respecto a la Provincia, es del orden del tercio, mientras que Valencia ciudad respecto al Área Metropolitana de Valencia (AMV) representa el 50% de las viviendas construidas<sup>53</sup>. La ciudad central tiene la mitad de las viviendas del área, pero agrupadas en edificios de viviendas colectivas que reducen el porcentaje de éstos a menos de la quinta parte del total.

En determinados capítulos de la investigación será necesario buscar referencias a ámbitos mayores y se hará alusión al *Área Metropolitana de Valencia (AMV)* entendiendo por éste, en términos generales, el ámbito estudiado por E. GIMÉNEZ<sup>54</sup> y denominado como «el territorio de las parcelaciones». Esta delimitación, suma coherente de *unidades de paisaje*<sup>55</sup> trazadas de manera empírica a partir del reconocimiento de las dinámicas de producción de las parcelaciones residenciales suburbanas, es el ámbito de discusión propicio para analizar los fenómenos urbanos vinculados a la ciudad central.

Cuando nos referimos al ámbito de la ciudad de Valencia hablamos del delimitado estrictamente por su término municipal. El municipio de Valencia a su vez queda dividido en 19 distritos y en 88 barrios de acuerdo con el gráfico adjunto. Dichas delimitaciones y denominaciones serán empleadas frecuentemente en la investigación a efectos de realizar recuentos de datos o identificación de zonas. Asumiendo la fragilidad de dicha delimitación en un área en la que se ha demostrado repetidas veces la fortaleza creciente de sus interrelaciones<sup>56</sup>, el límite administrativo nos permite trabajar de forma sistemática con la información recogida de diversas fuentes (datos catastrales, información estadística del Ayuntamiento, cartografía histórica centrada en el casco urbano ...) que de otra forma sería absolutamente inviable. De cualquier manera, como ya hemos comentado, la referencia durante el trabajo a un marco mayor de discusión (AMV), permitirán contextualizar mejor las conclusiones.

39. Pág. 29. : Delimitación del Área Metropolitana de Valencia y término municipal de Valencia. Elaboración propia.

<sup>53</sup> Es interesante señalar también como en el AMV los municipios de Torrent con un 4,31% y el de Paterna con un 3,03% son los de mayor concentración de viviendas exceptuando Valencia.

<sup>54</sup> GIMÉNEZ BALDRÉS, E.J.: «Parcelaciones Residenciales Suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia», Universidad Politécnica de Valencia, Valencia, 1996, 888 pp.

<sup>55</sup> El concepto *Unidad de Paisaje*, queda definido por E. GIMÉNEZ como: «aqueel ámbito en el que es posible reconocer una situación de unidad estructural, apoyada en las características topográficas y la lectura de los límites visuales, donde existe una apreciable homogeneidad en el resto de los elementos que compone la forma del territorio que es también una unidad de mercado». Para tener una visión comparada de varios conceptos similares acuñados en la misma época por varios autores ver: TEMES CORDOVEZ, R., GIMÉNEZ BALDRÉS, E. (dir.): «La forma del territorio. Orientaciones de análisis», Trabajo de Investigación inédito, Valencia, 2003.

<sup>56</sup> V. GIMÉNEZ, E. y TEMES, R.: «La región urbana de Valencia: un territorio en profunda transformación», en: FONT ARELLANO, A. (ed.): «L'explosió de la ciutat: morfologies, mirades i mocions sobre les transformacions territorials recents en les regions urbanes de l'europe Meridional», Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña, Barcelona, 2004, pp. 310-324.

# Distribución de barrios y distritos de Valencia



### Distribución de barrios

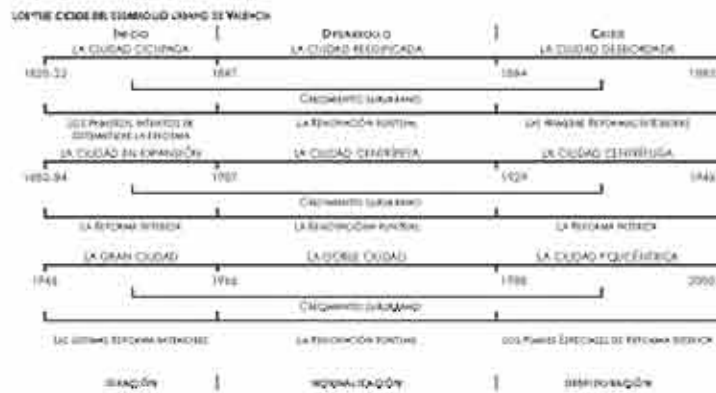
Número de barrio	Nº	Nombre de barrio	Nº	Nombre de barrio	Nº	Nombre de barrio	Nº	Nombre de barrio	Nº
Arropione	1	Ciutat de les Arts i les Ciències	20	Esplai	37	La Torre	58	Sagr Antoni	77
Carpet	2	Ciutat Fallera	21	Falense	40	La Vega Baja	59	Sant Francisco	78
La Malvarosa	3	Ciutat Jardí	22	Fayense	41	La Xarxa	60	Sant Isidre	79
Minerva	4	Ciutat Universitaria	23	Fornets de Sant Julià	42	Jos Terolés	61	Sant Llorenç	80
Ruzafa	5	El Bobalic	24	Gran Via	43	Mallà	62	Sant Miquel II	81
Ajunt	6	El Cabanyal- El Canyameres	25	Iturza Euzk	44	Micelinas	63	Sant Pau	82
Albuja	7	El Calvari	26	L'Alqueria	45	Moscardes	64	Sisemes	83
Benicobay	8	El Camo	27	L'hort de Santonya	46	Musella	65	Tornos	84
Benicorag	9	El Castelló- L'Overal	28	L'illa Penituda	47	Mestalla	66	Torrelet	85
Benibari	10	El Forn d'Alcega	29	La Compaia	48	Motollet	67	Tres Fontanes	86
Benimaclet	11	El Grau	30	La Creu Coberta	49	Noi Rovella	68	Turisat	87
Benimamet	12	El Mercat	31	La Creu del Grau	50	Nabonet	69	Vera de Quert	88
Benidí	12	El Palau	32	La Fontaneta	51	Nou Molis	70		
Benisid	14	El Paradís	33	La Llum	52	Orriola	71		
Canal de Vera	15	El Pijo	34	La Perissa	53	Palau	72		
Canal Fondo	16	El Pla del Remo	35	La Punta	54	Penya-roca	73		
Canal Real	17	El Pijo	36	La Roca	55	Pinaco	74		
Canyanor	18	El Sotó	37	La Riqueria	56	Poble Nou	75		
Casa de Bercena	19	En Costa	38	La Seda	57	Sabonar	76		



### Distribución de distritos

Nombre de distrito	Nº
Albuja	1
Benicobay	2
Benimaclet	3
Canal de Vera	4
Canyanor	5
Canal Fondo	6
Canal Real	7
El Pla del Remo	8
Extremura	9
José	10
L'Overal	11
La Seda	12
Palau	13
Poble Nou	14
Poble de l'Cast	15
Poble del Nord	16
Poble del Sud	17
Quatre Cornes	18
Ruzafa	19





### 1.4.2 El encuadre cronológico

Parece lógico pensar, que el mismo acto de edificar incluye un compromiso constante con el futuro y el pasado de las ciudades. Como hemos expuesto en los puntos anteriores, la ciudad objeto de nuestra atención es la edificada con gran simultaneidad entre las décadas de los sesenta y setenta. Trataremos de conocer las circunstancias de su formación para poder entender mejor las posibilidades de su transformación. Es por ello que nuestro trabajo, se inicia haciendo un repaso a la evolución urbana de la ciudad, atenta especialmente a los procedimientos de transformación acontecidos sobre los tejidos edificados.

Desde esta perspectiva es irrenunciable una revisión del siglo XIX en la que ciudades como Valencia, en su condición de confinadas dentro de las murallas, crecían básicamente a partir de la transformación de sus tejidos. En ese momento es la transformación la alternativa habitual, y la extensión la alternativa extraordinaria. Si pretendemos demostrar como los procesos de renovación urbana previsibles serán de diferente magnitud y naturaleza que los conocidos históricamente, parece oportuno aproximándonos a los antecedentes que nos permitan valorar en su justa medida las nuevas magnitudes y los escenarios que es posible que se presenten.

Por otro lado, para proyectar hacia el futuro nuestra reflexión debemos conocer bien el papel que ha jugado la renovación como alternativa de crecimiento en la ciudad. La renovación de los tejidos urbanos, que aunque bien estudiada desde la doctrina en algunas de sus fórmulas más conocidas como la Reforma Interior, no lo ha sido tanto en la ciudad contemporánea ni tampoco en aquellas manifestaciones menos organizadas pero muy intensas que tanto protagonismo tuvieron en el XIX. Tampoco lo ha sido la relación existente entre las operaciones de transformación y los crecimientos por nueva extensión, aportando cada uno su cuota de crecimiento particular. Estas primeras etapas donde las operaciones de transformación eran consideradas plenamente como alternativas de crecimiento de la ciudad, suponen para nosotros cara al futuro un necesario repaso que tiene su origen a principios del siglo XIX.

La exposición de los hechos hasta ahora acontecidos, usando la ciudad de Valencia como modelo de atención, hace necesario el empleo y la justificación de una estructura temporal coherente con la formación de la ciudad. Pasemos a continuación a exponerla.

40. Pág. 124 : Delimitación de distritos y barrios del término municipal de Valencia. Ayuntamiento de Valencia

### 1.4.2.1 La Teoría de los Ciclos

Nos parece muy oportuno tomar como referencia básica y marco para establecer la secuencia temporal que describimos, la propuesta que en su momento ofreció E. GIMÉNEZ, como períodos y ciclos de formación de la ciudad. Dicha división temporal, denominada en su texto *La Teoría de los Ciclos*, trata de explicar la evolución del planeamiento moderno en Valencia, estableciendo paralelismos entre períodos e identificando la terna clásica que define todo proceso en el tiempo, es decir: Inicio-Ideación; Desarrollo-Normalización; Crisis-Desfiguración. La ventaja que ofrece dicho esquema, es permitir explicar con claridad, sencillez y de una manera unitaria, el proceso de formación de la ciudad. No todas las ciudades cuentan con una estructura cronológica que se ha demostrado como eficaz para estos fines. Con una visión amplia se abarca para ello, no sólo los acontecimientos urbanos acaecidos en sus diferentes escalas, sino que también se contextualizan los procesos en las coyunturas políticas, económicas y sociales, que la ciudad atraviesa. En palabras del autor tenemos:

*Al establecer una secuencia en la que las elaboraciones de planeamiento marquen distintos períodos, podemos reconocer cierta cadencia, definida por intervalos de alrededor de veinte años a lo largo de un siglo. Partimos de 1883, momento en que la decisión de ordenar el crecimiento da como frutos la propuesta del Paseo al Mar (1883) y el Plan de Ensanche de 1884, primero tras el derribo de las murallas. El segundo momento singular correspondería al Plan de Ensanche confeccionado por Mora en 1907, poco más de veinte años después, tras el que consideraríamos los últimos años veinte como otro momento culminante en las elaboraciones y propuestas, aunque estas no se concreten en un único plan, como debía haber sucedido tras la reforma de la Administración municipal auspiciada por el Estatuto Municipal de 1924. El siguiente paso lo daría el planeamiento de mediados de los cuarenta. El Plan de Ordenación de Valencia y su cintura, aprobado en 1946, volverá a replantear la discusión sobre la forma urbana. Tras él, el Plan General de Valencia y su comarca adaptado a la solución Sur de 1966 abrirá el siguiente período, que termina con el planeamiento actual, aprobado en 1988.*

Los seis períodos citados, poseen elementos que permiten agruparlos en dos ciclos bien definidos. El primero de ellos se abre en 1883 y finaliza en los años cuarenta del presente siglo, y estaría caracterizado por la construcción de la ciudad moderna. El segundo comienza con el Plan General de Ordenación de 1946 y abarca hasta la actualidad y corresponde a la discusión de la idea de ciudad desde una hipótesis de gran ciudad o ciudad metrópoli. El arranque de nuestro estudio, no puede dejar de lado como ya hemos dicho, el intenso período que abarca el XIX en el que la intervención sobre los tejidos consolidados se hizo especialmente protagonista. La propuesta de un Ciclo previo a los dos ya definidos, se hace necesaria y pone a prueba la propia teoría enunciada. Pasemos a describir como se estructura dicho Ciclo.

— Las circunstancias políticas y económicas en Valencia, hacen que a partir de la segunda década del XIX, la ciudad comience un ciclo de transformación que tendrá su fin con el nacimiento del primer ensanche de la ciudad en 1884 y las nuevas ideas que de él se derivaban. Un clima de mayor estabilidad tras las continuas pugnas de poder y la invasión francesa, trae el *trienio constitucional* (1820-23), quedando reflejada dicha circunstancia, entre otras, en el incremento del ritmo de intervenciones urbanas. En este primer período, las consecuencias de las reformas agrarias en las que se dinamiza un gran porcentaje de propiedades antes no expuestas al libre mercado, marcarán con claridad un cambio en la manera de intervenir en la ciudad. La ciudad se convierte en refugio de capitales y protagonista de inversiones. Al principio, las opciones están en pocas manos, pero poco a poco, consecuencia de las medidas liberalizadoras, el mercado se abre introduciéndose nuevos agentes. Las primeras consecuencias importantes de las políticas de desamortización a mediados de los cuarenta, señalarán un antes y un después con la finalización del período.

— El segundo período se abre entre 1845 y 1853 al producirse un número importante de acontecimientos con influencia directa sobre la urbe. La dinámica de crecimiento e inversiones en inmuebles anunciada con anterioridad, se ven respaldadas con la aparición de la Ley de inquilinatos de 1847, que anulaba los precios de alquiler tasados. El incentivo que esto supone para la capitalización en bienes raíces, lleva a este período a distinguirse como el de mayor auge económico y el de mayor intensidad constructora basada fundamentalmente en la transformación de los tejidos existentes. Por otra parte, las características que distinguen a estos períodos intermedios como los propios de la *Normalización* en la formación de la ciudad, quedan perfectamente justificados con la aparición de las primeras *Ordenanzas de Policía Urbana y Rural de Valencia* en 1854, y el encargo a Montero de Espinosa del primer Plano de Alineaciones de Valencia en 1853.

— El tercer período y último de este Ciclo comienza con el dibujo del coronel Montero representando la Valencia de 1853 y termina con la aprobación en 1884 del primer Plano de Ensanche de la ciudad. El cambio entre estas dos imágenes sólo puede pasar por un replanteamiento estructural del modelo de ciudad, como corresponde a los terceros períodos de cada Ciclo. Las ideas de expansión ensayadas en el intento de 1857, o el importante acontecimiento que supuso la demolición de las murallas a partir de 1865, rompen con una estructura de crecimiento contenida y

agotada dentro del recinto amurallado y exponen una perspectiva distinta a la anterior que tendrá su máxima expansión en el siguiente Ciclo. Al escenario reconstruido de la ciudad central, se le une una nueva extensión en el que los cambios no sólo se basarán en los propios de una ubicación periférica. La alternativa de los ensanches, influirá decisivamente en los procesos de reconstrucción de la ciudad interior. Los nuevos tipos también se introducirán en el tejido consolidado determinado un cambio estructural básico que afecte incluso al tipo de parcelación<sup>57</sup>. El valor y la seguridad que supone el tejido consolidado no se olvidará durante este período en el que se habilitan las primeras medidas de reforma coordinadas que tratan de disfrutar de lo mejor de los dos escenarios. En este momento, la ubicación de equipamientos y servicios urbanos en la periferia de la ciudad establecen sin duda un rasgo común de los terceros períodos de cada Ciclo. La colocación de los cuarteles de caballería al otro lado del río, las estaciones de ferrocarril, o la Beneficiencia aprovechando espacios no ocupados de periferia, caracterizan el final del Ciclo en el que la ciudad descubre una nueva geografía de localización preferente.

A partir de aquí, el enlace se hace directo con los dos Ciclos ya enunciados para el desarrollo urbano de Valencia. Para nuestra investigación, siempre centrada en las transformaciones operadas sobre los tejidos construidos, el esquema no se resiente, sino que por el contrario se reafirma intuyendo aún más posibilidades de las previstas inicialmente. La estructura corresponde y el paralelismo se hace posible sin forzar el planteamiento. De esta manera, si leemos el esquema adjunto en los que quedan representados los tres Ciclos de formación de la ciudad, podemos ver las nuevas relaciones intuidas en función de las transformaciones y la dinámica específica de estas:

En el Ciclo inicial, podemos apreciar como en el primer y tercer período (1820-1847 y 1864-1884) se concentran las estrategias de intervención sobre los tejidos consolidados de carácter sistemático. Las desamortizaciones, la eliminación de los *fossars*, y las primeras operaciones de Reforma Interior parcial como son la calle de La Paz y el Barrio de Pescadores, tienen sus orígenes en estas dos etapas. En medio, el período 1847-1864, se caracterizará por el gran aumento producido en las actuaciones por sustitución y remotes de carácter puntual.

Ahora bien, también podemos afirmar como dicha pauta de comportamiento, lejos de extinguirse, puede identificarse nuevamente en los dos Ciclos siguientes en convivencia con los crecimientos por nueva colonización. Siguiendo la misma dinámica que antes, en los primeros y terceros períodos, vuelve a darse el predominio de las actuaciones planificadas, sistemáticas y ordenadas, mientras que en los períodos centrales, las transformaciones se distinguen por su carácter discrecional.

<sup>57</sup> Recordar la Adición a las Ordenanzas Municipales de 27 de mayor de 1895 en la que se introducen como dimensiones mínimas de las parcelas las que tengan 8 metros de fachada y 8 de profundidad.

De esta forma observamos como entre 1884-1907 se dan dos de las tres propuestas de Reforma Interior General de la ciudad firmadas por L. FERRERES y F. AYMAMI. Luego, en el tercer período entre 1929 y 1946, se enuncia la tercera propuesta de Reforma Interior diseñada por J. GOERLICH y se efectúan importantes reformas como la Bajada de San Francisco o la Plaza de la Reina. En el Tercer Ciclo entre 1946 y 1966, se agotan los últimos proyectos de Reforma Interior protagonizados por la apertura de la Avd. del Oeste y la reforma de la *Universitat*. En medio entre 1966-1988, los grandes incentivos que propone el nuevo planeamiento inducen a la transformación de las tramas consolidadas a partir de un importantísimo proceso de sustitución y remonte puntual de edificios. Por último en el tercer período, vuelve la actuación sistematizada, esta vez de la mano de los primeros Planes Especiales de Reforma Interior (PERI's), que tratarán de reordenar y detener en su caso, las intervenciones antes iniciadas.

Este proceso en el que se va alternando el protagonismo de las intervenciones por transformación, distinguiendo entre aquellas de carácter sistemático y las que atienden a una decisión particular y autónoma, encuentra su correspondencia también con los crecimientos por nueva colonización.

#### *1.4.2.1.1 Interpretación de la renovación urbana como alternativa de crecimiento en la Teoría de los Ciclos*

Podemos entender que cada vez que surge una nueva idea de ciudad basada en la nueva extensión, en paralelo, se planifica también una alternativa viable para la ciudad consolidada y los agentes que allí se posicionan. La nueva fórmula de la ciudad propuesta, ofrece opciones administradas por el ayuntamiento que mantengan viva la actividad también en la ciudad ya construida.

En los períodos centrales, caracterizados por el desarrollo de las ideas, la nueva extensión adquiere el protagonismo absoluto desplazando todas las atenciones. La reforma sistematizada, se convierte ahora en la intervención puntual en el que se mantiene un nicho de mercado constante y seguro, avalado por la propia consolidación del suelo y por los riesgos siempre menores de las operaciones financieras.

En los terceros períodos en los que se agota el modelo de ciudad propuesto en cada Ciclo, se busca refugio y alternativas que traten de sacar mayor partido a la ciudad construida. Las actitudes más conservadoras rescatan las reformas sistematizadas como modelos que garantizan mayor seguridad y que sirven para patrimonializar lo ya invertido.

En conclusión, la Teoría de los Ciclos es válida también para albergar una explicación de la evolución urbana de la ciudad en clave a sus transformaciones. La visión de conjunto a través de esta lectura de paralelismos entre Ciclos, aporta un argumento adicional que justifica la exposición de los antecedentes históricos de la reforma en el caso valenciano.

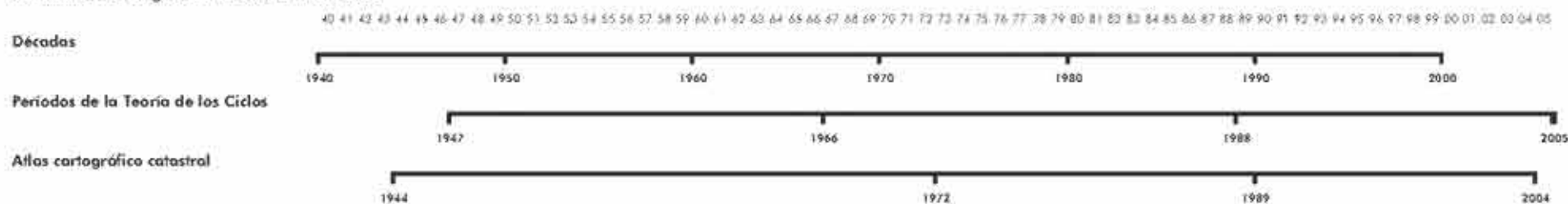
#### 1.4.2.2 Las relaciones cronológicas

Si bien las coordenadas cronológicas básicas en este trabajo atienden al esquema de los Ciclos y los Períodos ya expuesto, a lo largo de la investigación ha sido necesario el empleo de otras secuencias temporales complementarias debido a la agregación de las fuentes o a la disposición de los datos. Por una parte ha sido necesario el uso de series decenales para todo aquello relacionados con la contabilidad de edificios, vivienda y personas en Valencia. La disposición de estos datos a partir de los *Censos de Población y Vivienda* realizados cada año terminado en 1, permite trabajar con secuencias decenales o múltiplos de las mismas. Ahora bien, se hace imposible establecer consultas en períodos intermedios.

Por otro lado, ha sido necesario para lograr una representación gráfica de la ciudad durante el tercer Ciclo, confeccionar una serie cartográfica que se aproximara lo más posible a los tres períodos en los que se divide. Con la información disponible hemos hecho dicha representación incorporando con ella otra secuencia temporal que se ha de hacer compatible con el resto del estudio

En el cuadro adjunto se representa las tres estructuras cronológicas empleadas en la investigación, siendo la referencia principal la correspondiente a la Teoría de los Ciclos.

#### Relaciones cronológicas en el estudio del 3º Ciclo



### 1.4.3 La estructura de la investigación

El estudio realizado se organiza a partir de una matriz principal de coordenadas conceptuales elaborada en base a la estructura cronológica dada por los tres Ciclos ya mencionados: (1820-1884; 1884-1947; 1947-2005), que a su vez se subdividen en tres períodos cada uno de ellos. A esta estructura cronológica, le acompañará una lectura temática transversal, que relacionará los Ciclos entre sí en función del siguiente esquema:

— *El contexto urbano y los protagonistas de la construcción, tratando de situar la lectura que se hace de la construcción de la ciudad dentro de un contexto más general, señalando los principales agentes y sus distintos papeles dentro de la ciudad (Epígrafe 1 de cada capítulo)*

— *Instrumentos para intervenir sobre los tejidos construidos y efectos inducidos sobre ellos, identificando aquellas herramientas al servicio del planeamiento que se han ofrecido en cada Ciclo para actuar sobre las tramas consolidadas, y aquellas otras influencias que han ejercido su efecto sobre ellas. (Epígrafe 2 de cada capítulo)*

— *Magnitudes de los crecimientos atendiendo a la extensión y la transformación de la ciudad, analizando los datos que nos permitan luego comparar los Ciclos entre sí, y valorar el peso que en cada momento han tenido los diferentes tipos de crecimiento en la ciudad (Epígrafe 3 de cada capítulo)*

— *Materialidad y estado de conservación de la ciudad construida, constatando el estado de conservación y mantenimiento que la ciudad tenía en cada etapa estudiada, y haciendo también referencia a los tipos constructivos, materiales preferentes y técnicas empleadas para construir la ciudad (Epígrafe 4 de cada capítulo)*

Esta matriz, da lugar a 12 capítulos en la investigación, en la que se da testimonio de cómo hasta hoy se han ido produciendo en Valencia las intervenciones sobre los tejidos residenciales construidos. A partir de aquí, se incorpora un último capítulo denominado *Los escenarios de las transformaciones residenciales* donde se proyectan los posibles escenarios futuros de transformación en base a la hipótesis principal de este trabajo.

Finalizada esta exposición se aporta una *Recapitulación*, en la que se seleccionan del texto principal, todas aquellas ideas, deducciones o conclusiones, que a nuestro juicio supongan una aportación al conocimiento de las transformaciones urbanas en Valencia.

En último lugar se presenta un capítulo de *Conclusiones* en el que de forma resumida se trata de exponer como la hipótesis principal de partida queda demostrada a través del estudio realizado.

#### COORDENADAS CONCEPTUALES DE LA INVESTIGACIÓN

	INTRODUCCIÓN								
	1º CICLO LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD CENTRAL (1820-1884)			2º CICLO LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD MODERNA (1884-1946)			3º CICLO LA FORMACIÓN DE LA METRÓPOLIS CONTEMPORÁNEA (1946-2005)		
	LA CIUDAD OCUPADA (1820-1847)	LA CIUDAD REDEFINIDA (1847-1864)	LA CIUDAD DESORDENADA (1864-1884)	LA CIUDAD EN EXPANSIÓN (1884-1912)	LA CIUDAD CENTRÍPETA (1912-1929)	LA CIUDAD CENTRÍFUGA (1929-1947)	LA GRAN CIUDAD (1947-1966)	LA POSIBLE CIUDAD (1966-1988)	LA CIUDAD POLICÉNTRICA (1988-2005)
<b>CONTEXTO URBANO Y PROTAGONISTAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD</b>	1.1 Los protagonistas de las transformaciones			2.1 La diversificación de las inversiones en la ciudad			3.1 La posición de los agentes en la ciudad		
<b>HEERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR SOBRE TEJIDOS CONSOLIDADOS</b>	1.2 La formación de un instrumento para la ordenación del tejido consolidado			2.2 La sistematización de la reforma y las transformaciones inducidas por la Ley			3.2 La intervención sobre la ciudad construida. De los planes de reforma a los planes de remodelación		
<b>ALTERNATIVAS DE CRECIMIENTO URBANO</b>	1.3 Las alternativas de construcción de la ciudad. Magnitudes de la transformación			2.3 La ciudad central, los ensanches y los periferias. Ritmos y tiempos en la ocupación de la ciudad			3.3 Los crecimientos en la ciudad. Extensión y transformación		
<b>MATERIALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CIUDAD CONSTRUIDA</b>	1.4 El agotamiento de la ciudad construida			2.4 Nuevos materiales para una nueva ciudad			3.4 La ciudad de hormigón. La construcción homogénea de la fábrica urbana		
<b>TRANSFORMACIONES PROYECTADAS Y FORTUITAS SOBRE TEJIDOS RESIDENCIALES CONSOLIDADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Las transformaciones sobre el recinto intramuros</li> <li>— El incendio de los Pabellones Marítimos</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>— La reforma del Barrio de Pescadores</li> <li>— La apertura de la calle de La Paz</li> <li>— Los efectos de los bombardeos de la Guerra Civil</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>— La apertura de la Avd. del Oeste</li> <li>— Las reformas en torno a la Universitat</li> <li>— Las consecuencias de los ruidos del Turia</li> </ul>		
<b>LOS ESCENARIOS DE LAS TRANSFORMACIONES RESIDENCIALES</b>									
<b>RECAPITULACIÓN Y CONCLUSIONES</b>									

Fuente: Elaboración propia





**INSTITUTO GEOGRÁFICO Y ESTADÍSTICO**

**TRABAJOS TOPOGRÁFICOS**

*Banquetes planimétricos por términos municipales mandados formar por la ley de 24 de agosto de 1836.*

**PROVINCIA**

III.

**VALENCIA**

*Término municipal*

de

*Valencia.*

Escala de 1:25,000

2<sup>o</sup> Carta

1752 Sur

Diseno II de junio de 1842

El topógrafo Sr.

*Juan de S. S. S.*

*Ediccion de la numeracion de 1842.*

Comprova

El Sr. de la 1<sup>a</sup> Brigada

*Juan de S. S. S.*

*Alonso de S. S. S.*

*Juan de S. S. S.*

*Juan de S. S. S.*

*Juan de S. S. S.*

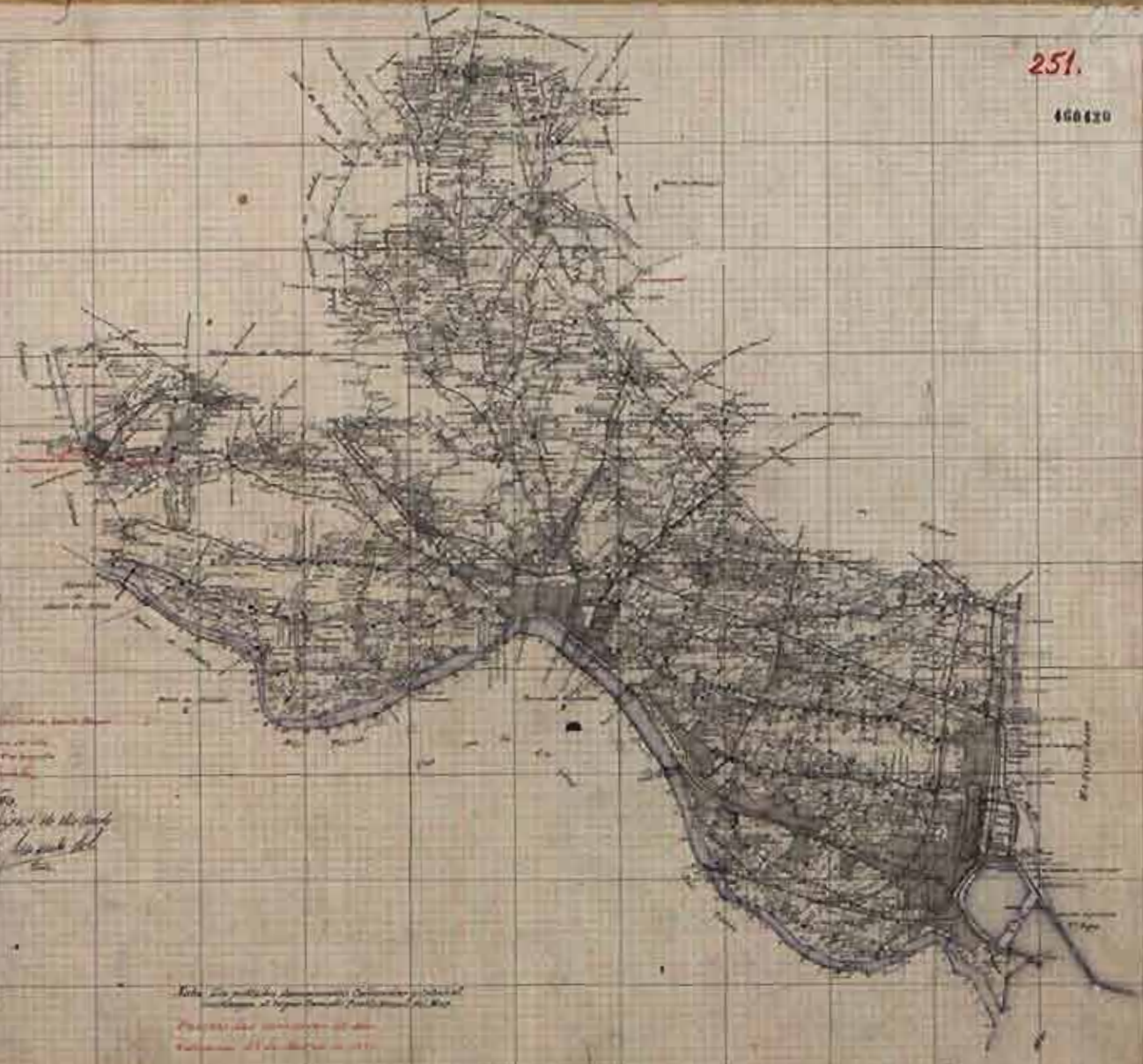
*Juan de S. S. S.*

*El Sr. de la 1<sup>a</sup> Brigada*  
*Juan de S. S. S.*  
*Juan de S. S. S.*

*Este es un planimétrico de terreno por el Sr. de la 1<sup>a</sup> Brigada*  
*Juan de S. S. S.*  
*Juan de S. S. S.*

251.

40020



## 1.5 Metodología y fuentes de información y consulta

En este apartado pretendemos exponer cuáles han sido las fuentes de información con las que hemos trabajado, cuáles han sido los métodos de explotación de datos utilizados y cuál la metodología de investigación empleada para este estudio. Nos detendremos sólo en aquellas fuentes y métodos principales, dejando el comentario de las fuentes secundarias y los métodos complementarios de análisis e investigación para las notas a pie de página en el desarrollo del texto.

### 1.5.1 Fuentes de información principales

Debido a su naturaleza las fuentes de información empleadas, pueden dividirse entre *fuentes cartográficas* y *fuentes alfanuméricas*.

*En el caso de las fuentes cartográficas*, contamos con tres grupos o colecciones empleadas en la investigación: *Colección histórica* relativa a la evolución de la ciudad y el planeamiento de Valencia desde el siglo XIX hasta la actualidad; *Colección histórica catastral de urbana* para el término municipal de Valencia y *Colección histórica de fotogramas y ortofotos* del término municipal de Valencia.

41. Pág. izq.: «Trabajos Topográficos. Provincia de Valencia. TM de Valencia. 1.º Zona. Hoja-Surs». Instituto Geográfico Nacional, 1902

<sup>40</sup> De forma detallada podemos citar los planos que se han procedido a vectorizar: *PLANO GEOMÉTRICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA LLAMADA DEL CID. Dedicado a la REAL SOCIEDAD ECONOMICA de la misma por D. Francisco Ferrer Académico de mérito en la clase de Arquitectura de la Real de Nobles Artes de S. Carlos.* [Plano levantado por Francisco Ferrer y Guillén terminado en 1828 y editado en 1831]; *PLANO GEOMÉTRICO Y TOPOGRÁFICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA DEL CID. Levantado y dado por el Coronel D. Vicente Montero de Espinosa.* [La fecha de entrega del plano al Ayuntamiento es el 27 de octubre de 1853, aunque el encargo de los trabajos y por tanto el levantamiento del estado de la ciudad corresponde al período entre 1847-1853]; *PLANO GEOMÉTRICO DE VALENCIA.* [La finalización de las 14 secciones del plano se hace en 1892]; *PLANOS GEOMÉTRICOS GEOGRÁFICOS DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO POR TÉRMINO MUNICIPAL MANDADOS A FORMAR POR LA LEY DE 27 DE MARZO DE 1900* [Instituto Geográfico y Estadístico. La cartografía de la parte central del término municipal de Valencia está en 3 pliegos] E. 1/25 000; *PLANO DE LA REFORMA DE LA CALLE DE LA PAZ, 1883* y *PLANO DE LA REFORMA DEL BARRIO DE PESCADORES, 1908*; *PLANO DE RESTITUCIÓN DEL INCENDIO DEL CAP DE FRANÇA, 1875.*

— *Colección histórica relativa a la evolución de la ciudad y el planeamiento de Valencia.* A partir de la consulta de diferentes archivos, hemos podido confeccionar una colección cartográfica suficientemente amplia como para poder hacer un recorrido riguroso por los procesos de crecimiento urbano y evolución del planeamiento a lo largo del siglo XIX y XX en el término municipal de Valencia. Las cartografías consultadas se encuentran en diferentes soportes y escalas, si bien debido al tipo de análisis realizado en el que se valoran las magnitudes de crecimiento y transformación de la ciudad, se ha procedido a digitalizar y vectorizar la información, para luego operar a través de un software específico que permite realizar estadísticas de los datos con agilidad<sup>58</sup>. Este trabajo de restitución gráfica, como explicamos más adelante, permitirá proceder con un método de análisis específico para la investigación, a través de procedimientos de comparación, superposición y medición de los datos. En algunas ocasiones la información cartográfica utilizada es inédita, quedando reflejada esta circunstancia en una nota a pie de página o ilustración en el desarrollo del texto.

— *Colección histórica de cartografía catastral de urbana del término municipal de Valencia.* Para el análisis de las transformaciones urbanas

realizado ha sido necesario abordar el estudio con una precisión parcelaria. La fuente del Catastro, es la única que de manera sistemática y durante al menos los últimos 70 años, ha procedido a una descripción detallada y rigurosa de cada una de las parcelas urbanas en la ciudad. Esta información constituye por tanto, uno de los recursos más completos y fiables cuando se aborda el análisis sistemático de un amplio conjunto urbano. Las colecciones catastrales a su vez utilizadas, quedan divididas en 4 grupos, atendiendo a un levantamiento especial y dos regímenes normativos diferentes.

El levantamiento catastral especial se elabora en Valencia a partir del Real Decreto de 16 de febrero de 1924, constituyendo el trabajo de cartografía catastral urbana más completo de los realizados hasta los años 70 en la Comunidad Valenciana. Se trata de una colección llevada a cabo por el Ayuntamiento y el Instituto Geográfico y Catastral entre 1926 y 1944. La colección se hizo mediante técnicas de topografía clásica a escala 1:500, si bien en la representación del espacio público esta precisión se supera dando referencia exacta del estado de conservación del mismo. La serie consta de 496 pliegos entelados y parafinados, que siguió utilizando el Ayuntamiento tras la fecha de finalización de los planos, como soporte para ir restituyendo la actualización del crecimiento de la ciudad. De hecho, podemos decir que hasta los años 70, constituyó la cartografía básica de mayor precisión del ámbito municipal, con la que se referenciaban las licencias tramitadas y se conocía el estado en el que estaba la ciudad en cada momento.

Por otro lado contamos también con el primer levantamiento correspondiente al denominado como *Régimen catastral* a partir del Real Decreto 1.251/1966 en la que se hace la implantación del Catastro a escala 1/500, 1/1.000 y 1/2.000, junto con la confección de la ficha catastral UR003. Para el caso de Valencia, esta primera cartografía a escala 1/500 se realiza en el año 1972, y está formada por un conjunto de unos 600 planos abarcando la parte de urbana.

La tercera colección catastral corresponde a la *Revisión catastral* llevada a cabo tras la aprobación de la Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales, en la que se establece el nuevo régimen de gestión para los ayuntamientos, sus presupuestos y el gasto público. La cartografía utilizada está apoyada en un vuelo fotogramétrico hecho en 1984 y la restitución parcelaria se realizó entre 1988 y 1989. Esta serie cuenta también con unos 600 planos abarcando el catastro de urbana de Valencia.



42. Cartografía catastral de Valencia. Fragmento de una zona del Grau representada por la cartografía de 1944 y la de 1972.



43. Fotos aéreas de Valencia. Ministerio del Aire 1946

<sup>59</sup> A fecha de desarrollo de la investigación con datos de marzo de 2004

Por último, contamos con la restitución más reciente con la que cuenta la ciudad a escala parcelaria<sup>59</sup>. Con fecha de marzo de 2004, se obtiene por parte de la Gerencia Regional de Catastro de Valencia, el plano vectorizado del parcelario de urbana que nos permite conocer la situación de la ciudad en el momento actual.

— Colección de fotogramas y ortofotos del término municipal de Valencia. Los fondos de esta colección son más dispersos tanto en la escala de la información como en las fechas de toma de la misma. De cualquier forma, su uso ha sido fundamental como apoyo y documentación para reconstruir algunos de los episodios más interesantes de la evolución de la ciudad. De forma general contamos con las siguientes colecciones:

Fotogramas de vuelo realizado a 1/10.000 en formato 23 x 23 en 1957 por la Compañía Española de Trabajos Fotogramétricos Aéreos (CETFA).

Fotogramas de vuelo realizado a 1/7.500 en formato 18 x 18 en 1958 por la Compañía Española de Trabajos Fotogramétricos Aéreos (CETFA) en su pasada próxima al cauce del río Turia.

Fotogramas de vuelo realizado a 1/12.000 en formato 23 x 23 en 1964 por la Compañía Española de Trabajos Fotogramétricos Aéreos (CETFA).

Fotogramas de vuelo realizado a 1/6.000 en formato 23 x 23 en 1968 por la Compañía Española de Trabajos Fotogramétricos Aéreos (CETFA) en su pasada litoral.

Fotogramas de vuelo realizado a 1/25.000 en formato 24 x 25,5 en 1969 por la Compañía Española de Trabajos Fotogramétricos Aéreos (CETFA).

Fotogramas de vuelo realizado a 1/30.000 en formato 24 x 25,5 en 1973 por la Compañía Española de Trabajos Fotogramétricos Aéreos (CETFA).

Colección de ortofotos digitalizadas en archivos .ecw del término municipal de Valencia con fecha 1980, 1992, 2002, 2004 y 2005.

Respecto a las fuentes escritas o alfanuméricas, haremos también una distinción atendiendo a tres categorías diferenciadas: Colección de memorias y documentos de ordenación, normativas y ordenanzas; Colección de padrones, nomenclátor, censos de viviendas y datos estadísticos, y Colección de bases de datos catastrales y de licencias del Ayuntamiento.

— Colección de memorias y documentos de ordenación, normativas y ordenanzas. En este apartado se hace una recopilación de todas aquellas normativas y ordenanzas de ámbito general y parcial, que han tenido incidencia en el proceso de transformación del espacio urbano consolidado a lo largo de la formación de la ciudad. Su utilización queda citada en el desarrollo del texto, y puede leerse una relación cronológica de las mismas a través de la Tabla resumen que se adjunta al final de este capítulo.

— Colección de padrones, nomenclátor, censos de viviendas y datos estadísticos. Respecto a los padrones de habitantes, la información utilizada ha sido la existente en el Archivo Histórico del Ayuntamiento de Valencia, en la que se disponen series completas desde principios del siglo XIX hasta la actualidad. En lo que hace referencia a los nomenclátor, hemos podido trabajar con todos los confeccionados desde 1858 hasta la fecha de la investigación. La colección formada por 17 series a intervalos de 10 años, se ha consultado a través de la Biblioteca del Instituto Nacional de Estadística y su sede en Valencia. Otras fuentes estadísticas de interés han

EDIFICIOS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN POR DISTRITO. TM. VALENCIA

	Total	<— 1900	1900-20	1921-30	1941-50	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-01	Periodo 1944-72 (aprox.)	Periodo 1973-89 (aprox.)	Periodo 1989-04 (aprox.)	Décadas 40-50	Décadas 60-70
Porcentaje		7,13%	8,19%	11,54%	9,03%	13,48%	17,44%	18,53%	4,55%	9,91%	31,71%	23,08%	9,91%	22,50%	36,17%
Valencia	34.422	2.455	2.820	3.74	3.107	4.39	6.071	6.379	1.566	3.411	10.710	7.45	3.411	7.746	12450
1. Ciutat Vella	2080	363	221	202	186	203	312	226	65	305	515	291	305	389	538
2. L'Exemple	2085	137	128	416	287	296	375	246	76	124	671	322	124	583	621
3. Extramurs	2032	151	172	144	306	325	233	401	113	142	558	314	142	631	634
4. Campanar	948	112	121	50	43	94	180	231	53	63	274	284	63	137	411
5. La Spida	1472	23	45	100	64	329	392	305	77	127	721	382	127	395	697
6. El Pla del Real	763	35	36	35	21	183	191	137	17	48	374	154	48	204	328
7. L'Olleria	1656	95	82	84	142	207	309	570	72	95	516	642	95	349	879
8. Patro	1482	73	78	100	90	132	195	463	118	233	327	581	233	222	658
9. Jesús	1636	77	126	249	87	186	283	419	61	148	469	480	148	273	702
10. Quatre Carreres	2670	323	249	350	194	234	527	495	73	225	761	568	225	428	1022
11. Pobles Maritims	5003	287	697	946	560	710	770	503	118	452	1480	621	452	1260	1273
12. Canals al Grau	1842	67	56	254	59	227	371	416	78	244	598	494	244	316	787
13. Aljús	955	71	38	24	105	33	183	377	50	64	216	427	64	138	560
14. Benimaclet	1195	64	84	54	64	113	260	253	86	145	363	399	145	179	503
15. Racanyo	1496	68	71	223	85	176	456	248	68	111	632	316	111	261	704
16. Benipalop	1449	48	100	91	108	228	379	285	60	156	601	345	156	336	658
17. Pobles del Nord	1216	258	30	150	105	206	116	159	93	139	322	252	139	311	275
18. Pobles de l'Oest	1410	187	168	164	101	247	235	134	44	130	482	178	130	348	369
19. Pobles del Sud	3117	65	228	305	476	510	320	511	344	460	930	755	460	986	831
No li consta															

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos.

sido las obtenidas a través del Instituto Nacional de Estadísticas (INE); Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia; información estadística específica sobre «Programa de inspección de estructuras en edificios (1991-2003)» del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) y fuentes estadísticas del Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVE).

— *Colección de bases de datos catastrales y de licencias del Ayuntamiento.* Para esta investigación ha sido de especial utilidad la consulta y uso de parte de las bases de dato que dispone el catastro de urbana para la ciudad de Valencia. De la amplia información recopilada por el Ministerio de Hacienda para realizar las valoraciones catastrales de cada unidad urbana<sup>60</sup>, se ha podido disponer de algunos asientos que han facilitado el desarrollo de la investigación. Los datos principales hacen referencia a: *Año de construcción del inmueble; constancia de reformas; uso predominante; estado de conservación; número de plantas y tipología*<sup>61</sup>. Esta información a su vez se ha adaptado a las condiciones perseguidas en la investigación, perfeccionado su contenido en algunos casos y procediendo a completar los mismos con nuevos datos. El tratamiento de estos datos mediante un Sistema de Información Geográfico (SIG), ha dado la posibilidad de vincular la información alfanumérica con su posición gráfica en el parcelario de la ciudad, traduciendo los resultados de estas

<sup>60</sup> *Unidad urbana:* Equivalente a cargo o unidad fiscal, desde la perspectiva de elemento físico concreto: local, piso, solar, parking, nave industrial, etc.

<sup>61</sup> Aclaramos el significado de los citados conceptos según el Catastro. *Año de construcción del inmueble:* Año de construcción recogida por el Catastro. La letra previa al año significa el grado de exactitud del mismo (E= año exacto; C= año aproximado; +- especifica si la fecha de construcción es anterior o posterior a la fecha indicada); *Constancia de reformas:* Se establece la fecha en la que se ha producido una reforma en el inmueble. La letra previa al año indica el nivel de reforma (R= rehabilitación; O= reforma global; E= reforma media; I= reforma mínima); *Uso predominante:* Uso al que fundamentalmente y mayoritariamente se destina un edificación urbana; *Estado de conservación:* El estado de conservación estimado por el Catastro. La letra indica el nivel (N= normal; R= regular; D= deficiente; O= ruinoso); *Número de plantas:* número de plantas de cada unidad urbana. De esta variable se obtiene la altura característica que será la de terrado o azotea contando la planta baja como 1º altura; *Tipología:* Código correspondiente al uso, clase y modalidad de la construcción según el «Cuadro de Coeficientes de Construcción» de la Norma 20

VIVIENDAS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN POR BARRIO. T.M. VALENCIA

	Total	< 1800	1800-1900	1901-20	1921-40	1941-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-00	2001-03	2004	Periodo 1944-72 (aprox.)	Periodo 1972-89 (aprox.)	Periodo 1990-04 (aprox.)	Décadas 40-50	Décadas 60-70
Porcentaje		0,11%	2,00%	2,26%	6,21%	12,75%	23,95%	25,28%	10,42%	11,21%	4,78%	1,01%	36,70%	35,70%	17,00%	12,75%	49,22%
Valencia	392.047	423	7.854	8.952	24.356	49.994	93.885	99.100	40.845	43.942	16.738	3.958	143.879	139.945	66.638	49.994	192.985
1. Ciutat Vella	18.474	393	4.066	1.644	2.262	2.342	3.134	1.348	973	1.467	640	201	5.474	2.223	2.308	2.342	4.482
2. L'Exemplo	25.051	0	619	2.492	8.999	5.927	2.538	1.893	1.423	722	371	60	8.465	3.316	1.153	5.927	4.431
3. Benimaclet	27.230	0	1.649	1.135	4.271	6.094	4.642	2.993	2.299	1.667	368	122	12.736	5.292	2.147	6.094	7.605
4. Campanar	16.735	0	36	88	230	1.088	3.120	4.641	3.112	1.103	2.971	346	4.208	7.752	4.420	1.088	7.761
5. La Saïda	23.705	7	199	208	729	2.989	8.299	6.101	2.224	2.495	290	168	11.288	8.325	2.951	2.989	14.400
6. El Pin del Real	15.325	0	49	71	408	1.978	4.386	4.155	2.874	884	484	36	6.364	7.029	1.404	1.978	8.541
7. L'Olivar	21.184	0	11	4	306	5.293	7.805	5.450	1.749	2.112	437	17	13.098	7.199	2.566	5.293	18.255
8. Patroix	25.513	0	22	70	309	2.427	3.553	9.887	3.447	4.817	702	279	5.980	13.334	5.798	2.427	13.440
9. Jesús	24.092	0	70	204	465	1.973	6.385	7.294	2.714	2.338	1.163	366	8.358	11.108	3.687	1.973	12.779
10. Quatre Cornes	32.707	12	310	433	1.032	2.730	8.477	10.392	3.368	5.171	1.664	218	11.207	13.790	7.093	2.730	18.889
11. Pobles Marítime	28.766	0	20	1.328	2.549	4.878	7.572	5.936	2.606	2.496	1.200	183	12.450	8.542	3.879	4.878	13.508
12. Canons al Grau	30.532	0	20	127	676	2.743	8.909	6.830	1.584	5.532	3.185	946	11.652	8.394	9.663	2.743	15.739
13. Algrás	20.266	0	8	12	88	1.945	2.592	9.107	3.795	2.215	662	0	4.537	12.902	2.877	1.945	11.699
14. Bechisclat	15.025	0	93	209	192	1.014	3.886	4.034	2.727	2.628	225	17	4.900	6.761	2.870	1.014	7.920
15. Rocafort	22.327	0	38	57	270	1.257	7.914	6.172	1.478	2.004	2.190	459	9.171	7.648	5.153	1.257	14.086
16. Benicadap	16.242	0	45	92	154	1.335	5.268	5.576	1.366	3.242	905	269	6.593	6.942	4.416	1.335	10.844
17. Pobles del Nord	2.962	0	268	333	397	282	518	465	122	167	344	57	800	587	588	387	983
18. Pobles de l'Oest	6.349	0	128	151	398	357	1.430	1.916	552	884	405	134	1.787	2.495	1.423	357	3.340
19. Pobles del Sud	14.846	2	312	384	679	1.349	3.450	4.613	1.432	1.499	222	80	4.805	6.262	2.101	1.349	8.269
No lo compta	14	0	3	3	0	3	1	3	0	1	0	0	4	3	1	3	4

Fuente: Dirección Regional del Catastro de Valencia a 01/01/2005. Oficina d'Estadística. Ayuntamiento de Valencia.

fuentes a planos temáticos concretos soporte de la investigación. La descripción de la base queda resumida en la Tabla adjunta que a la vez compara la situación de Valencia término municipal con otras capitales.

Valencia cuenta con 41.242 parcelas urbanas registradas e identificadas gráficamente, tres veces menos que en Madrid y aproximadamente la mitad de las de Barcelona. El número total de Bienes Inmuebles o Unidades urbanas registradas, ascienden a fecha de marzo de 2004<sup>62</sup> a 681.879 para Valencia, cantidad que supone dos veces y media menos que la existente en Madrid y algo más de la mitad de Barcelona. El número de parcelas edificadas es de 36.315 que mantienen la relación de tres veces menos que en Madrid y la mitad que en Barcelona.

En Valencia el 58,1% de los bienes inmuebles son viviendas ubicados en edificios exclusivamente dedicados a la residencia. Un 8,6% son viviendas, aparcamientos y almacenes, y corresponden generalmente a casas taller de las tramas tradicionales (Cabañal, Benimaclet,...). Casi un 21% de las unidades urbanas son aparcamientos. Como uso industrial propiamente dicho se registra poco más del 6% de los bienes inmuebles urbanos, un 5,8% de uso predominantemente comercial y un 1,3% de uso oficinas. El resto de los usos representan poco más de un 1% de la totalidad.

También hemos podido trabajar con una base de licencias municipales elaborada por el Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia a partir de la consulta directa de los expedientes reunidos en el Archivo Histórico Municipal. Esta base recopila información desde 1750 hasta 1955, estableciéndose el siguiente detalle para cada asiento: *Año del expediente; Caja y número de consulta; Emplazamiento en la ciudad; Referencia sobre reedificación o nueva planta; Número de viviendas construidas y Otras observaciones*. Si bien se trata de una base de gran valor por su carácter sistemático, ha sido necesario reordenar su información adaptándola a los fines perseguidos en nuestro estudio. Así hemos generado filtros de consultas capaces de reorganizar los datos atendiendo a la clasificación de *Licencias de Obra mayor, Obra menor y derribos así como de reedificación y nueva planta*, pudiendo con ello ponderar los porcentajes de licencia dedicados a transformar los tejidos construidos o a edificar por nueva ocupación. Además, en casos concretos se ha procedido a contrastar la información a partir de una exploración directa de los expedientes. En la Tabla adjunta se resumen los datos básicos de esta fuente.

CATALIZO INMOBILIARIO URBANO. RESUMEN CAPITAL DE PROVINCIA &gt; 500.000 Ptas. AÑO 2004

	Valencia	Madrid	Barcelona	Sevilla	Granada	Málaga
Parcelas urbanas	41.242	123.054	78.763	51.895	39.464	54.005
Superficie total suelo en parcelas (miles m <sup>2</sup> )	61.936,2	233.945,4	43.049,6	48.428,5	89.756,5	97.287,1
Bienes Inmuebles	681.879	1.750.409	1.016.377	397.588	421.171	256.899
Año de último recuento catastral	1.998	2.001	2.002	2.001	1.997	1.997
Valor catastral (millones de euros)	17.244,2	144.954,7	74.770,2	17.480,8	18.280,5	11.231,7
Valor catastral por bien inmueble (euros)	28.854,2	82.745,2	75.326,2	44.436,9	43.641,5	37.820,0
Total cuberta	5.912	12.328	9.451	3.884	8.557	7.186
Superficie total suelo edificada (miles m <sup>2</sup> )	1.824,5	111.459,8	11.774,0	6.367,9	29.565,0	24.720,9
Total parcelas edificadas	36.315	120.705	92.112	57.061	33.907	44.825
Superficie total suelo parcelado, construido (miles m <sup>2</sup> )	20.744,8	122.285,4	53.275,6	39.861,2	68.191,4	32.564,2

Fuente: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO. GOBIERNO REGIONAL DE VALENCIA. Elaboración propia.

BIENES INMUEBLES SEGÚN DESTINO FUNCIONAL EN LA CIUDAD DE VALENCIA. AÑO 2004

	Total	%	Total	%	
Total	681.879	100%			
Uso residencial viviendas	396.438	58,1%	Comercio	39.571	5,8%
Viviendas y aparcamientos	14.329	2,1%	Deposito	452	0,1%
Viviendas, aparcamientos y almacenes	48.533	7,1%	Taller/oficina	185	0,0%
Uso comercial-aparcamiento	140.222	20,6%	Ofic./Industria	1.486	0,2%
Edificio público	570	0,0%	Servicio/Servicios	412	0,1%
Usos de fabricación / Almacenes	41.993	6,2%	Cultural	2.015	0,4%
Oficinas	8.010	1,2%	Servicio	7.391	1,1%
			Resto de Bienes Inmuebles urbanos	294	0,0%

Fuente: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO. GOBIERNO REGIONAL DE VALENCIA. Elaboración propia.

BASE DE DATOS DE LICENCIAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. 1750-1955

Periodo inventariado	Dirección urbana	Nº de expedientes
Licencias del siglo XVIII (antes / 1750)	Toda la ciudad	3.055
Licencias del siglo XIX	Sección de Policía urbana	27.397
	Sección de Ensanche	569
Licencias del siglo XX	Sección de Policía urbana	29.868
	Sección de Ensanche	9.402
<b>Total de licencias</b>		<b>70.682</b>

Fuente: Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia. Elaboración propia.

<sup>62</sup> La valoración hecha para el resto de las ciudades comparadas corresponde al año 2004 pero no conocemos con exactitud el mes, por lo que pueden existir pequeñas disparidades en las cifras.



### 1.5.2 Fuentes de consulta principal

La mayor parte de la información de este trabajo ha podido consultarse a través de diferentes Archivos y Bibliotecas tanto públicas como privadas. A continuación, junto con un breve comentario de cada una de ellas, procederemos a describir el uso principal que se ha hecho de estas fuentes:

— *La Biblioteca de la Universidad Politécnica de Valencia*, tanto en su sección de Hemeroteca como de Catálogo General ha servido como referencia principal para la consulta de artículos de investigación y referencias bibliográficas relacionadas con el tema. También subrayamos por su interés en la investigación el uso del *Servicio de préstamo interbibliotecario*, que nos ha permitido ampliar la búsqueda a otras bibliotecas nacionales e internacionales. Ha sido frecuente la consulta de su *Sección de Tesis doctorales*, en las que se recogen todas aquellas leídas en esta Universidad. Por su parte, como biblioteca politécnica ha sido referencia básica para el asesoramiento técnico respecto a la implementación y uso de los Sistemas de Información Geográfica empelados en la investigación.

— *La Biblioteca de Ciencias Sociales Gregori Maïans de la Universitat de Valencia*, nos ha permitido disponer de un amplio catálogo de referencias jurídicas y de legislación urbanística tanto histórica como actualizada. También hemos podido disponer a través de esta biblioteca de una extensa colección de artículos procedentes de publicaciones periódicas que con diferente temática (historia política, social, urbana, económica...) han sido útiles para la contextualización de algunos capítulos del trabajo

— *La Biblioteca Valenciana*, constituye una de las fuentes de referencias principales para cualquier investigación que tenga como marco de referencia la Comunidad Valenciana. Especialmente ha sido consultada la «Colección Valenciana» epígrafe bajo el que se reúnen las obras ingresadas en la Biblioteca Valenciana, que son de autor, lugar de producción o temática valencianos. Junto con ella ha sido frecuente la consulta al amplio legado de fondos bibliográficos procedentes de otras bibliotecas particulares.



44. Álbum de proyectos originales de arquitectura. M. FORNÉS y GUERRA, 1846

Por otro lado, hemos concentrado toda la búsqueda de publicaciones seriadas basada en prensa local y revistas en la Hemeroteca de esta sede, por ser la más completa y especializada de toda la Comunidad, y disponer de los fondos microfilmados para su consulta.

De gran valor ha sido la consulta de la Colección gráfica de fotografía aérea de la Comunidad Valenciana, adquirida a la Compañía Española de Trabajos Fotogramétricos aéreos, que contiene más de 18.000 documentos, realizados en el periodo comprendido entre los años cuarenta y 1993. Estos fondos han sido, puestos a disposición pública en los últimos dos años, pudiendo trabajar por primera vez con dicha información acotando nuestra consulta en lo referente al término municipal de Valencia.

— *La colección cartográfica de la Biblioteca Nacional*, ha sido consultada en varias ocasiones para trabajar directamente con algunas cartografías que por su escala y tamaño se hacían de difícil consulta a través de reproducciones fotográficas. Son los casos de algunas cartas náuticas del puerto de Valencia de finales del XIX que restituían la situación de los Poblados marítimos, o los Planos topográficos de la población de la playa de la ciudad, antes y después del incendio de 1796

— *Tanto en la Biblioteca del Instituto Nacional de Estadística como en la Biblioteca del Instituto Valenciano de Estadística* las consultas efectuadas han sido fundamentalmente referidas a los nomenclátors y censos de población y vivienda publicados, que tuvieran referencia al término municipal de Valencia. El intervalo de consulta ha sido desde 1858 a 2001 fecha del último censo utilizado.

— *La Biblioteca Rector Gabriel Ferrater de la Universitat Politècnica de Catalunya*, nos ha permitido la consulta de algunas Tesis Doctorales leídas en esta Universidad, cuyos contenidos, por sintonía con nuestro tema de estudio, considerábamos de interés para la investigación. La relación de las mismas queda recogida en la bibliografía del trabajo.

— *Archivo de la Unidad Docente e Investigadora «Observatorio de Urbanismo»*, ha constituido una base fundamental de trabajo en esta investigación. Sus fondos proceden principalmente de los trabajos de investigación de E. Giménez incrementados en los últimos años por la

aportación de otros profesores integrantes de la Unidad. En su conjunto constituye una selección muy especializada de cartografía y planeamiento del Área Metropolitana de Valencia, aumentando su precisión en lo referente a la ciudad de Valencia.

— El Archivo de Arquitectura y Urbanismo de la ETS de Arquitectura de Valencia que contiene información sobre la arquitectura, el crecimiento y los proyectos de transformación de la ciudad de Valencia desde comienzos del siglo XVIII hasta hoy, ha sido una fuente básica de trabajo al recopilar importantes colecciones cartográficas de la ciudad ordenadas y clasificadas. Principalmente en este Archivo se ha trabajado sobre las colecciones catastrales de 1929-44, 1972 y 1989, completando las series con las colecciones del Archivo del Antiguo Reino de Valencia.

— Del Centro de Investigación Arquitectónica (CIA) de la ETS de Arquitectura de Valencia, se ha utilizado fundamentalmente la amplia colección de revistas nacionales e internacionales especializadas en arquitectura, urbanismo y construcción, que ha permitido una consulta sistematizada de estas fuentes

— El Archivo Histórico del Ayuntamiento de Valencia ha sido de especial utilidad en lo que respecta a la consulta de licencias de obras y cartografía de planeamiento relativa a la ciudad de Valencia. La consulta de una fuente tan extensa como la guardada en dicho Archivo ha sido posible mediante la Base de Datos de Licencias municipales elaborada en el Colegio Oficial de Arquitectos de la que ya hemos dado cuenta anteriormente.

— El tipo de consultas efectuado principalmente en el Arxiu del Regne de València se refiere a la colección de fondos procedentes de la Delegación Provincial de Hacienda de Valencia, y especialmente en el estudio de la serie de cartografía catastral de 1972.

— El Archivo de la Diputación de Valencia ha sido consultado de forma complementaria al Archivo Histórico del Ayuntamiento de Valencia. Al contar con los fondos del Gobierno Civil, muchos proyectos de transformación de la ciudad debían tener aprobación del Estado, quedan registrados en expedientes concretos de Policía urbana, de Obras Públicas y Urbanismo.

— Archivo de la Real Sociedad Económica de Amigos del País de Valencia, nos ha permitido consultar algunos expedientes e informes referentes a capítulos muy concretos desarrollados en la investigación como son los alusivos a los numerosos incendios de los Poblados marítimos y la reconstrucción posterior del caserío. También hemos podido consultar algunos tratados de construcción y albañilería de uso común para la construcción de la ciudad de finales del XIX y principios del XX.

— Respecto a las consultas efectuadas en L'Arxiu Històric de la Ciutat de Barcelona, éstas se han centrado fundamentalmente en sus fondos de hemeroteca. En concreto en este Archivo se dispone de una colección completa de la Revista «Cemento y Hormigón» desde 1929 hasta al actualidad. Dicha referencia se ha empleado para documentar las principales estadísticas relativas a la evolución en el consumo, producción y utilización del cemento y el hormigón armado en España. También ha sido muy interesante la lectura de diferentes artículos técnicos relativos a la durabilidad, conservación y vida útil del hormigón armado publicados en esta misma colección.

— Otros catálogos relevantes consultados a través de Internet han sido la colección histórica denominada «Gazeta» que contiene los Boletines Oficiales del Estado desde 1816 hasta 1967 en formato digital. También ha sido muy útil la consulta de la Revista «Obras Públicas», decaña de la prensa española no diaria, que con edición continuada desde 1853 se ofrece en un repositorio de libre consulta en la Red. Otra fuente de consulta a través de Internet ha sido la «Selección de Tratados españoles de Arquitectura y Construcción», de los siglos XVI-XX editada con motivo del IV Congreso Nacional de Historia de la Construcción (Cádiz 2005), publicada por el Centro de estudios históricos de Obras Públicas y Urbanismo.

### 1.5.3 Metodología de trabajo

Respecto a la metodología de trabajo, podemos hacer una distinción entre la metodología instrumental de análisis utilizada en la investigación y el método en sí mismo empleado para desarrollar el estudio.

Respecto a la metodología instrumental de análisis utilizados en la investigación, ésta puede quedar resumida a su vez en dos, haciendo referencia al trabajo realizado con la información cartográfica y alfanumérica.

— Por una parte, es frecuente a lo largo de la investigación el uso del método conocido como análisis de idoneidad (suitability análisis), basada en la estructuración en capas de una serie de planos temáticos y la superposición (overlay mapping) para identificar los recintos en los que se recogen mayor número de incidencias. Si bien estas técnicas son bastante conocidas y han sido muy empleadas en los análisis urbanos y territoriales<sup>63</sup>, entendemos que sólo aportan una primera aproximación que luego ha de matizarse con un análisis pormenorizado. Su uso ha sido operativo gracias a su implementación a través de un Sistema de Información Geográfico (SIG), herramienta informática idónea para este tipo de trabajos.

— Ha sido necesario también en la investigación, el uso del método del cruce de variables para poder determinar ámbitos de coincidencia no necesariamente física. Es decir, en estos casos, se determinan aquellos lugares dentro de la ciudad en los que son coincidentes diferentes niveles de variables. La máxima profundidad operada en nuestro caso ha sido de 4 niveles en los casos en los que se ha consultado la edad de la edificación, la calidad de la construcción, la tipología constructiva y el distrito de procedencia.

— Para poder rastrear las transformaciones producidas en los tejidos urbanos de la ciudad y poder medirlos a lo largo de los períodos de estudio, nos encontramos con la dificultad principal de su identificación. Un método para lograr este objetivo descartado desde un principio por su complejidad y dificultad operativa, fue el de proceder al análisis de las licencias municipales, clasificando cada una de ellas y estableciendo su identificación gráfica sobre una cartografía catastral. Otro camino que se mostró más efectivo, fue el de proceder a comparar cartografías catastrales de diferentes fechas. Para ello ha sido necesario restituir la situación urbana de Valencia en 4 períodos concretos: 1944-1972-1989-2004. El método utilizado para trabajar con dicha información lo hemos denominado método de coordinación cartográfica siendo su título bien ilustrativo del proceso llevado a cabo para la obtención de los resultados. El análisis en esencia, consiste simplemente en la comparación entre las alineaciones de diferentes intervalos de tiempo y la altura de las parcelas. Con esta información se detecta, a partir de las variaciones apreciadas, las posibles parcelas que han sufrido transformaciones consecuencia de cambios de alineación, sustituciones, remotes o reconstrucciones. Este método nos permite de forma sistemática a partir de la cartografía catastral, revisar de manera gráfica las tramas construidas de la ciudad. Ahora bien, para

<sup>63</sup> MCHARD, Ian L.: «Proyectar con la naturaleza», Gustavo Gili, Barcelona, 2000, 197 pp. (ed. original: *Design with nature*. Nueva York, Garden City, 1969); BUSQUET, J. ET ALI: «La ciutat vella de Barcelona. Un passat amb futur», Ajuntament de Barcelona, Barcelona, 2004, 251 pp.

lograrlo con la precisión que corresponde, tenemos que partir del uso de colecciones cartográficas coordinadas que permitan determinar con seguridad la situación en cada parcela. Pasemos a exponer cómo se coordinan las cartografías.

A pesar de la calidad con la que los Servicios del Catastro han ido levantando los planos parcelarios a lo largo del tiempo, es inevitable que al proceder a una superposición de la información, existan pequeños desplazamientos o deformaciones fruto del cúmulo de diferentes tipos de errores<sup>64</sup>. Para poder hacer una adecuada comparación, hemos procedido en primer lugar a garantizar la coordinación de la cartografía, realizando una restitución cartográfica en orden inverso al cronológico, desde la situación en 2004 a la de 1944. Esta operación se ha hecho con la precisión suficiente como para poder distinguir con seguridad los cambios de alineación, ampliaciones de calles, nuevas aperturas y retranqueos en la edificación. Dicha restitución se basa en un procedimiento de apoyo en los invariantes de la parcelación, y como consecuencia en la deducción e identificación de los espacios transformados de la misma. Las bases planimétricas coordinadas mediante este método, no es sólo útil a efecto de los trabajos emprendidos en esta investigación, sino que pueden ser de especial interés para analizar el tránsito entre las estructuras iniciales del territorio y los procesos de reparcelación posterior. La coordinación de la cartografías como se puede deducir, no es simplemente un proceso de calco más o menos preciso entre planos de diferente época representativos de un mismo territorio. Se trata de la reconstrucción en vertical de unas series cartográficas que rastrean la permanencia de elementos asegurando su coordinación a lo largo de la secuencia estudiada.

Logrado este primer paso, el siguiente ha consistido en determinar *la altura característica* de cada parcela. Denominamos como *altura característica* de un edificio a la altura correspondiente al terrado o cubierta del mismo, contando la planta baja como primera altura<sup>65</sup>. A partir de la información facilitada en los planos catastrales y para cada período, hemos incluido en cada parcela una única altura<sup>66</sup>.

El siguiente paso ha consistido en establecer una comparación de períodos consecutivos de análisis, atendiendo a las variaciones posibles entre las alturas y las alineaciones determinadas en cada parcela. Así los intervalos comparados han sido: 1944-1972; 1972-1989; 1989-2004, con una cadencia de entre 15 y 20 años. Para cada uno de ellos hemos establecido la siguiente clasificación: Cambios de altura de 0 a  $n$  plantas o de  $n$  plantas a 0 (Relleno o Demolición); Cambios de altura en el que se detecta 1 única planta de variación<sup>67</sup>; Cambios de alturas de más de 1 planta (Sustituciones). Este trabajo se ha procesado

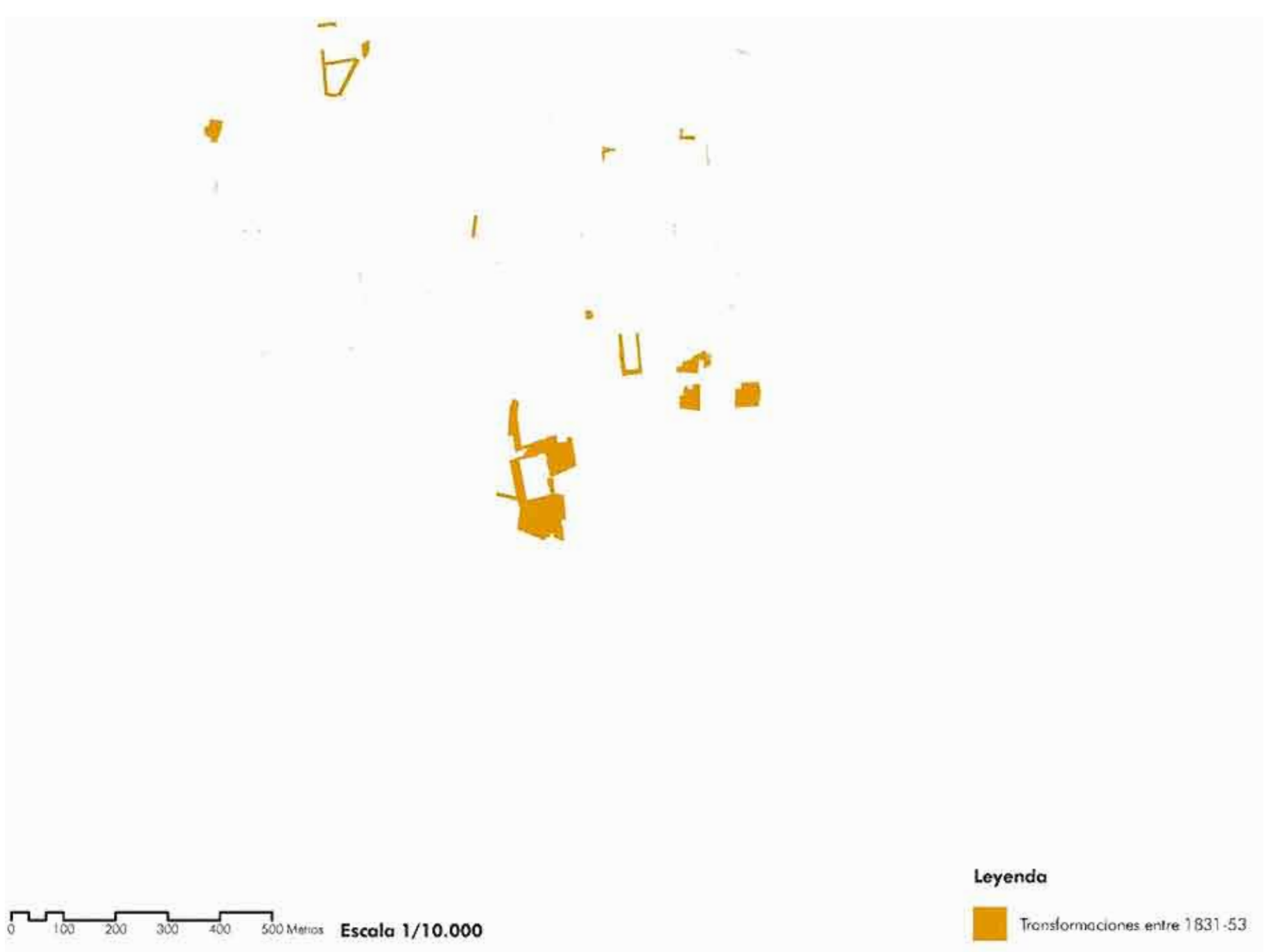
45. Pág. dcha.: Transformaciones en el casco urbano de Valencia. Serie obtenida a partir del «método de coordinación cartográfica». Restitución parcelaria de 1831-1852-1892-1944-1972-1989-2004. Elaboración propia

<sup>64</sup> No nos extenderemos en ellos, pero a parte de los propios errores humanos en la representación de la información, también tenemos errores debidos a la deformación del soporte utilizado, a las distorsiones ocasionadas por las fotocopias y escaneados, etc.

<sup>65</sup> El procedimiento de determinación de dicha *altura característica* supone un procedimiento manual en el que objetivamente se va decidiendo que altura corresponde a cada parcela de entre las posibles, descartando cajas de escalera, ascensores o solanas.

<sup>66</sup> Es importante tener en cuenta que el Catastro señala en sus planos el número de pisos existente en una parcela. De forma general este número puede ser interpretado como alturas multiplicando por 3,00 m o 3,50 m. Ahora bien, existen determinados edificios donde dicha operación no da un resultado cierto. El caso de las iglesias o de las naves industriales formadas por 1 nave pero de una altura equivalente muchas veces a 2 ó 3 pisos suponen buenos ejemplos de ello.

<sup>67</sup> Como medida de seguridad para garantizara la calidad de la información obtenida, se han descartado los cambios de 1 única unidad, ya que se ha detectado que en buena parte de las ocasiones se debe a errores en la restitución de los catastrales.



0 100 200 300 400 500 Metros **Escala 1/10.000**

**Leyenda**

 Transformaciones entre 1831-53



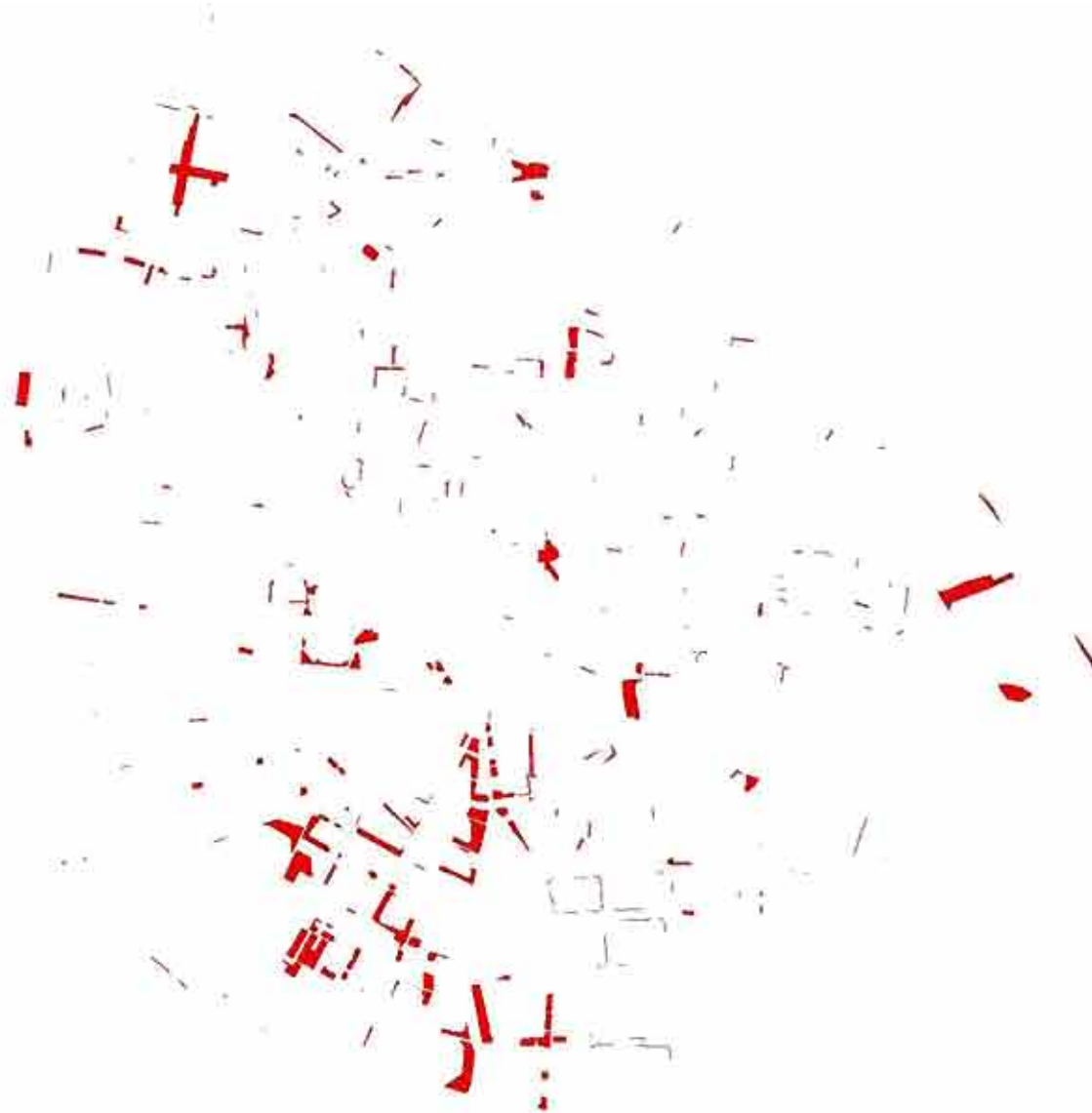
0 100 200 300 400 500 Metros

Escala 1/10.000

**Leyenda**

 Transformaciones entre 1853-92.





0 100 200 300 400 500 Metros **Escala 1/10.000**

**Leyenda**

 Transformaciones entre 1892-44

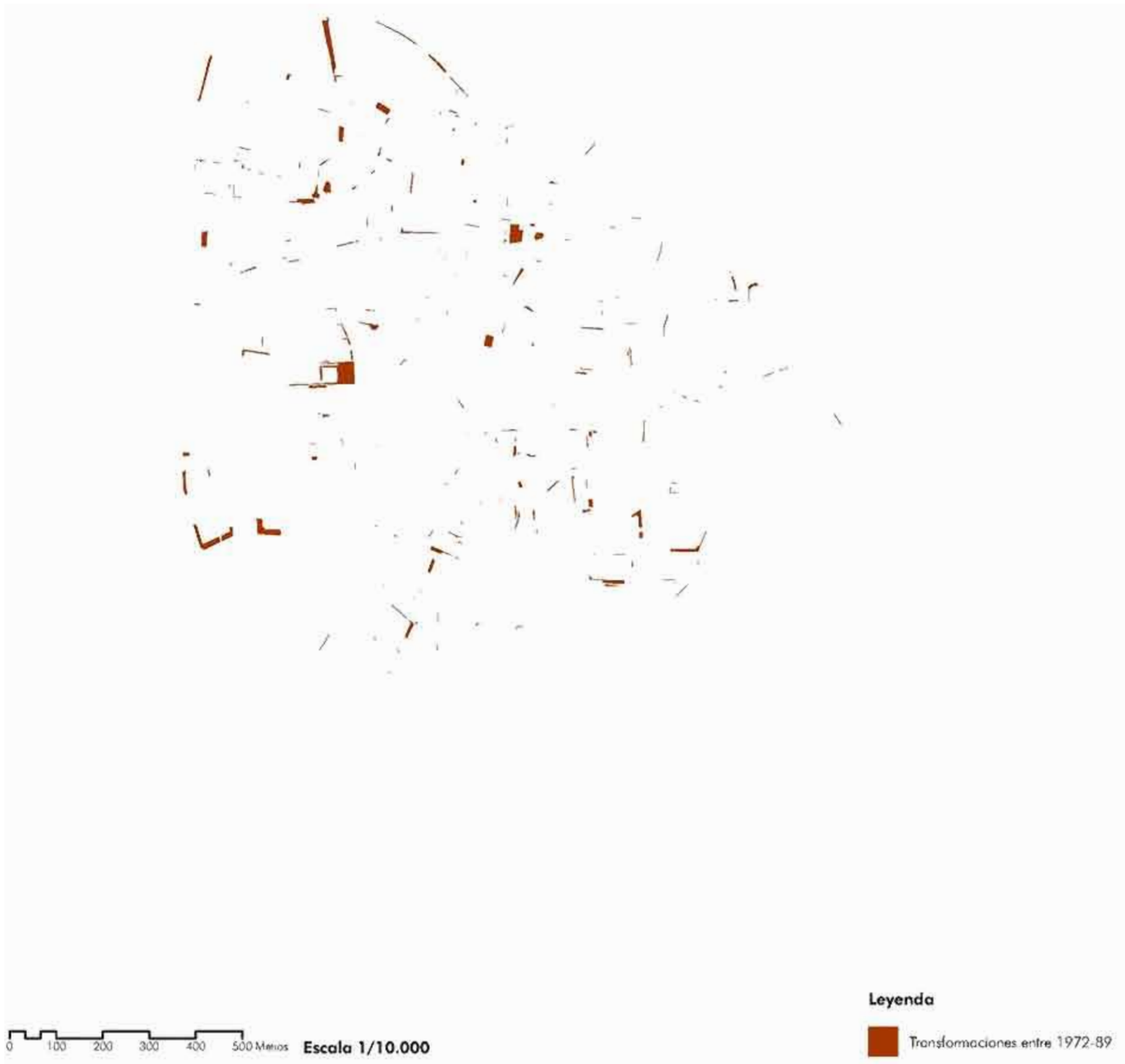


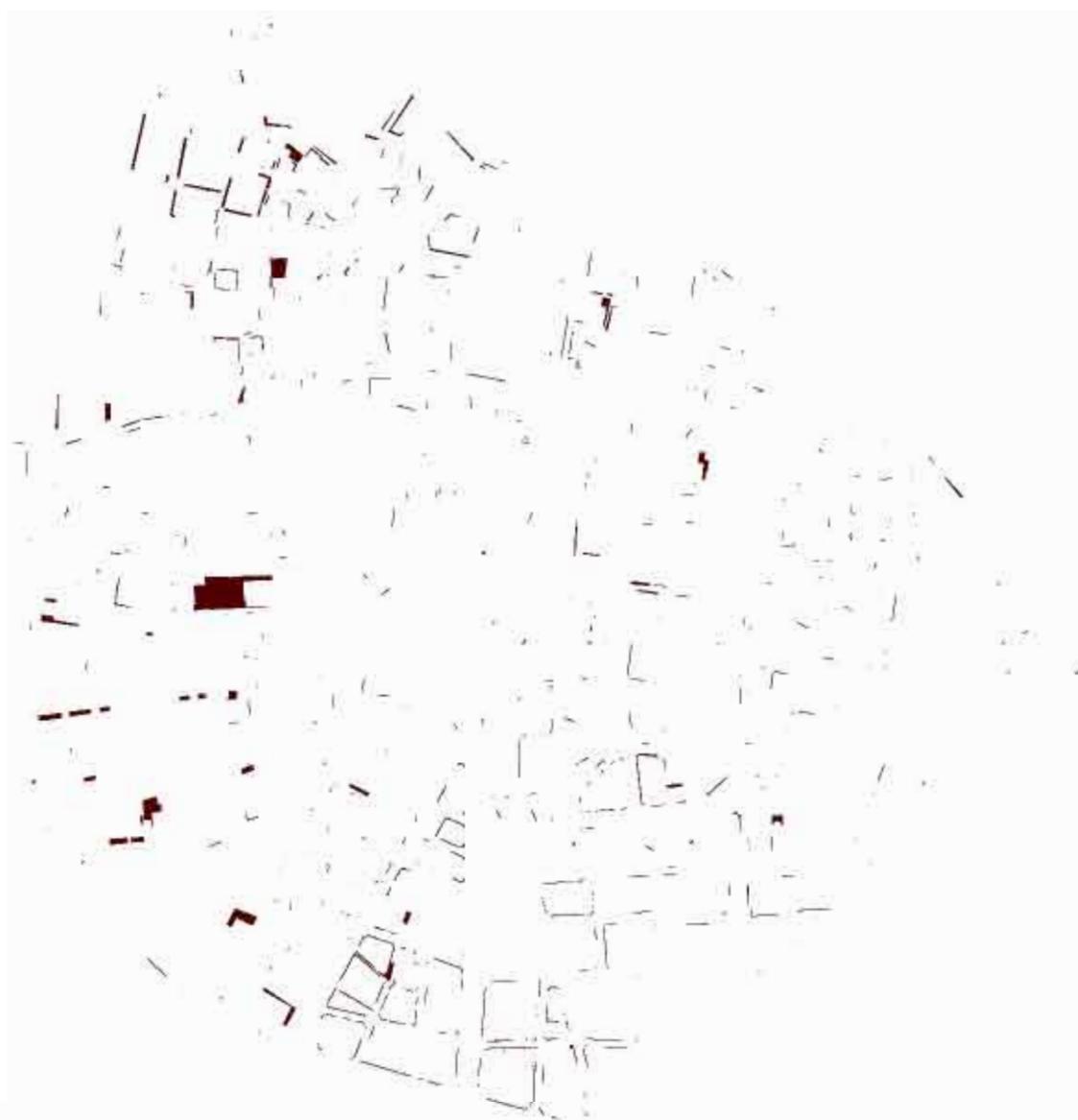
0 100 200 300 400 500 Metros

Escala 1/10.000

#### Leyenda

Transformaciones entre 1944-72





0 100 200 300 400 500 Metros

Escala 1/10.000

**Leyenda**

 Transformaciones entre 1989-04



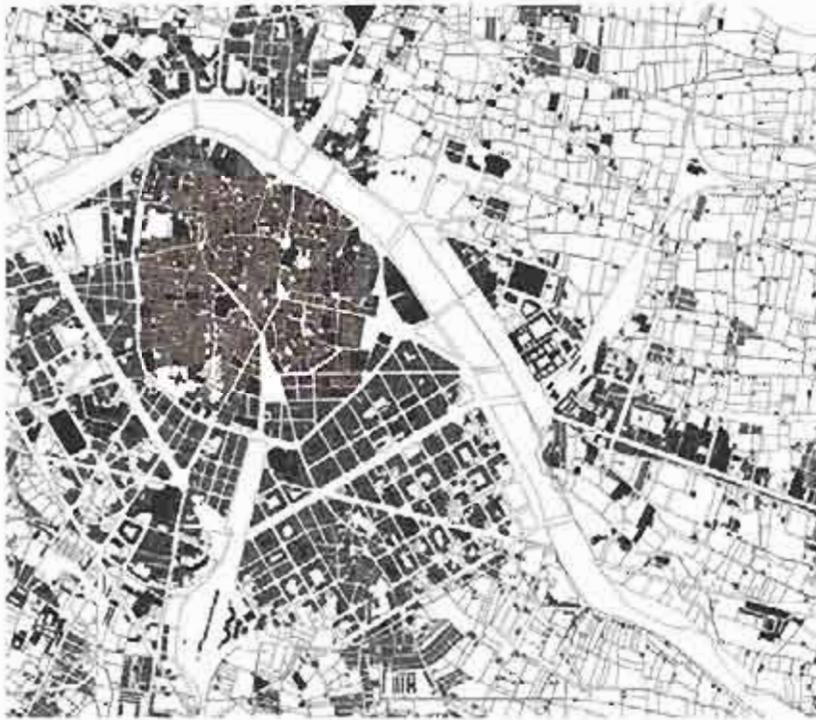
**Leyenda**

Parcelario Centro de Valencia. Año 1892

Nº de Parcelas: 5094

■ Ocupado

□ Vacío



mediante un Sistema de Información Geográfica (SIG) que hizo operativo el trabajo con un volumen tan importante de datos. Como resultado, hemos obtenido las siguientes series cartográficas:

*Serie (S1) «La ciudad construida»*, que muestra las parcelas físicamente ocupadas por edificación y las vacías en cada período de estudio dándonos una imagen precisa de la forma de colonización del territorio en cada momento, la geometría de sus parcelas, la estructura de los caminos y acequias, etc.

*(S2) «Crecimientos de nueva colonización»*, en la que se especifican los crecimientos producidos entre dos intervalos consecutivos relativos a nueva ocupación y extensión de suelos antes vacíos. Se trata de un inventario de parcelas que han pasado de no estar ocupadas a estarlo dentro del intervalo de estudio. Estas parcelas serán tanto producto de nuevos crecimientos por extensión a partir de prolongación de tejidos colindantes y tramas yuxtapuestas, como rellenos de solares dentro del tejido consolidado.



46. Serie (S1) «La ciudad construida». Serie obtenida a partir del «método de coordinación cartográfica». Restitución parcelaria de 1944-1972-1989-2004. Elaboración propia

MAGNITUDES DEFINIDAS CON EL SIG CARTOGRAFICO. VALENCIA 1944-1972-1989-2004

	Cartografía 1944	Cartografía 1972	Cartografía 1989	Cartografía 2004
Número de polígonos	37.216	40.601	42.143	39.457
Superficie total suelo en parcelas (has)	3.048,7	2.700	2.528,4	2.180
Total parcelas no ocupadas	11.185	10.333	9.519	8.595
Superficie total suelo en vías (has)	2.455,7	1.711,60	1.370	931,90
Total parcelas edificadas	26.031	33.268	32.624	30.862
Superficie total suelo parcelado construido (has)	593	987,47	1.158,4	1.248,1

Fuente: Elaboración propia

<sup>46</sup> En este caso tomamos como referencia la terminología empleada por el profesor FONT para el análisis realizado recientemente para el área metropolitana y región metropolitana de Barcelona. En esta investigación se denomina como *transformaciones urbanizadoras*: «a las transformaciones de suelo rural (agrícola, forestal, yermo) progresivamente a suelo urbano a través de «acciones urbanizadoras» como son la apertura de caminos o vías, la división del suelo para su ocupación (parcelación), la edificación, la construcción de las redes de servicios urbanos (agua, alcantarillado, electricidad, gas, telemática, alumbrado, etc.)». Si bien en nuestro caso, dado la «escala urbana y no territorial del análisis, las transformaciones urbanizadoras harán especial hincapié no solo en los cambios producidos en espacios agrícolas perimetrales a los suelos consolidados, sino también, en los cambios experimentados en los espacios públicos intersticiales. v.: Font Arellano, A. (et al.): «Transformacions urbanitzadores 1977-2000: Àrea metropolitana i regió urbana de Barcelona», Càtedra d'Urbanística de la Universitat Politècnica de Catalunya, Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès i Servei d'Informació i Estudis Territorials, Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, Barcelona, 2005, 164 pp



(S3) «*Transformaciones urbanizadoras*<sup>46</sup>», en esta serie se realiza una detenida restitución de todos aquellos cambios físicos experimentados tanto en los suelos no consolidados como en los espacios públicos entre dos periodos consecutivos, pudiendo con ello apreciar la magnitud de los cambios y los escenarios preferentes para los mismos.

(S4) «*Los espacios no ocupados en la ciudad*», en el que se establece el contraste entre el territorio no ocupado y la nueva colonización producida entre dos periodos consecutivos, poniendo de relieve el espacio no ocupado y dejando en un segundo plano las transformaciones sobre tejidos construidos.

(S5) «*Tipos de crecimiento en la ciudad*», en esta ocasión la serie cartográfica muestra conjuntamente los crecimientos por transformación y por nueva colonización entre dos periodos, pudiendo con ello apreciar la proporción en planta de cada uno de los crecimientos y los escenarios preferentes para su desarrollo. En lo que respecta a los crecimientos por transformación se han adoptado los siguientes criterios para su determinación. Se considera **DERRIBO** toda aquella eliminación de inmuebles que se distingue en la comparación de dos cartografías consecutivas.

Se considerarán REMONTES todo aumento de plantas sobre edificio existente comprendido entre 2 y 3 alturas<sup>69</sup>. Se considerará SUSTITUCIÓN todo aquel cambio de altura que suponga una variación en el número de plantas mayor o igual a 4<sup>70</sup>.

*(Só) «Las alturas de la ciudad I y II»,* constituyen dos series en las que se pormenorizan las alturas de los edificios optando por una doble representación en la que se emplean rangos de agregación diferentes para visualizar mejor determinados procesos de transformación.

El SIG implementado ha permitido trabajar simultáneamente con las fuentes gráficas y alfanuméricas permitiendo una traducción directa de las magnitudes representadas en los planos. En la tabla adjunta queda resumida de forma sucinta los valores principales de la cartografía base de 1944-1972-1989-2004. En ella se puede apreciar claramente el proceso de ocupación producido en los últimos 60 años en la ciudad, y en paralelo la reducción del número de parcelas entre 1944-2004. La constatación de este dato en un principio podría resultar chocante, si bien en el desarrollo de la investigación, quedará justificado el proceso de adición parcelaria y aumento en el tamaño de la producción dentro de la ciudad.

Por su parte, la cuestión de la escala de trabajo y de representación constituye un problema cuando lo que se pretende es rastrear las transformaciones en un ámbito tan amplio como la ciudad de Valencia. Hemos partido fundamentalmente del trabajo con la cartografía catastral de escala 1/500 que ofrece una precisión planimétrica de 10 cm. en función de su escala. A pesar de contar con fuentes de tanta precisión desde el año 1944, para la restitución gráfica realizada se ha decidido utilizar una simplificación importante. Nuestro objeto de interés constituye tanto la edificación, como la estructura parcelaria en la que se inscribe junto con el espacio público restante. Si bien el espacio público y la parcelación a través de las fuentes utilizadas permitan proceder a una coordinación adecuada, la edificación, y más concretamente la ocupación del inmueble dentro de la parcela, presentaba lagunas insuperables de información, con una difícil restitución de los datos<sup>71</sup>. Por ello, se ha decidido representar sólo el parcelario en aquellos sistemas de ordenación por alineación a vial. Es decir, en estos casos no existe una distinción precisa entre el porcentaje real de ocupación de la edificación sobre la parcela. Se considera que dicha ocupación es del 100%. Por su parte, en la ordenación por edificación en parcela aislada, bien sean construcciones en la huerta, viviendas unifamiliares o edificios en orden abierto, se ha procedido a restituir de forma más precisa dibujando los contornos edificadas para no distorsionar el reconocimiento tradicional de la cartografía de la ciudad.

<sup>69</sup> Quedan descartados los remotes de 1 plantas pues en muchos casos se deben a imprecisiones de la cartografía original. Corresponde también hacer una precisión respecto a los remotes. Durante los sesenta años que van desde 1944 y 2004, los casos de remotes no se distribuyen de una manera homogénea. Son mucho más frecuentes hasta mediados de los sesenta, si bien a partir de aquí, las operaciones habituales respecto a los tejidos consolidados, serán las sustituciones de edificios por otros agotando las edificabilidades ofrecidas por el planeamiento. Estos aspectos se tratarán en el punto § 4.3

<sup>70</sup> El método empleado no permite distinguir con total precisión lo que es una SUSTITUCIÓN de un edificio, es decir, la demolición previa de un inmueble para remplazarlo por otro nuevo, de lo que entendemos como REMONTE, es decir, la sobre elevación de 1 ó más pisos sobre un inmueble original. Por ello se ha optado por utilizar un criterio basado en distinguir el número razonable de alturas que pueden considerarse como remonte.

<sup>71</sup> Específicamente el parcelario de Valencia de 1929-44 sólo dispone en muchas manzanas de información referente al comienzo de los linderos de las parcelas, ignorando completamente su desarrollo en el interior de manzana. A parte de esto, en ningún caso se da noticia de la ocupación de los inmuebles en el interior de las parcelas, dejando sólo constancia del número de alturas de los mismos.



En lo que respecta a la instrumentación conceptual de la metodología de trabajo desarrollada en la investigación, ésta puede resumirse en tres apartados:

— Por una parte se ha empleado como método específico para el desarrollo del estudio la Teoría de los Ciclos de la que hemos dado cuenta detallada en los capítulos anteriores. Dicha Teoría enunciada por GIMÉNEZ a principio de los 90, explica de una manera procesual y no episódica, los ritmos y la evolución histórica de Valencia atendiendo a las diferentes ideas de ciudad que en cada momento se ofrecen, su discusión y su definitiva plasmación física. En dicha Teoría se plantea una determinada división temporal que trata de explicar la evolución del planeamiento de la ciudad, dándose a la vez una serie de paralelismos en los tiempos que permiten establecer una lectura trasversal complementaria.

Siendo éste un planteamiento general diseñado desde una perspectiva metropolitana en la que se relacionaban magnitudes y acontecimientos propios de dicha escala, el uso de la *Teoría de los Ciclos* en nuestra investigación suponía un riesgo y a la vez la oportunidad de demostrar la validez de la misma en un ámbito más acotado (el término municipal de Valencia) y tratando un tema sectorial como son las transformaciones residenciales en la ciudad. Lejos de resentirse, la Teoría se demuestra aplicable reforzando su esquema con la incorporación de un Ciclo inicial de 1820 a 1884, en el que se inicia la investigación. Se descubren secuencias paralelas con los Ciclos segundo y tercero que demuestran al menos para Valencia, la idoneidad de esta Teoría para guiar la explicación de su desarrollo urbano. Con ello, el esquema temporal queda construido desde 1820 a 2005 complementando la lectura ya hecha en la investigación sobre las *Parcelaciones residenciales suburbanas*.

— Por otro lado, hemos empleado el Método de Coordenadas conceptuales para organizar la exposición de nuestra investigación. Acostumbrados a su empleo desde hace años para la organización de los Programas docentes de las diferentes asignaturas que se imparten desde el OBSERVATORIO DE URBANISMO, su buen resultado como sistema de referencia básico dentro de la disciplina, nos ha llevado a proponer este esquema para ordenar nuestra investigación. Las coordenadas de cruce derivadas de un esquema de doble entrada por filas y columnas, permiten orientar la información aproximando los escenarios principales, jerarquizando las ideas y estableciendo un ritmo de exposición paralelo en todos los Ciclos. Para una exposición amplia como la desarrollada en esta investigación,

el uso de este método permite orientar la lectura y escalonar las ideas expuestas, ayudando a resumir mejor las conclusiones extraídas en cada caso.

— Por su parte, nuestros trabajos se sitúan en la perspectiva de la descripción de las transformaciones producidas en la ciudad sobre las tramas residenciales a lo largo de los dos últimos siglos. Se trata de una investigación que pone un énfasis especial en la dimensión morfológica de la realidad construida como base para interpretar las transformaciones y la evolución de la ciudad. La aproximación que aquí ofrecemos de clara raíz morfologistas es heredera, sin lugar a dudas, de una sólida metodología de análisis que ha sido fuente de referencia constante en nuestra formación. Por una parte los trabajos sobre la región metropolitana de Milán de los profesores Stéfano BOERI, Arturo LANZANI y Edoardo MARINI recogidos en el año 1993 bajo el título *«Il territorio che cambia»*<sup>72</sup>, la investigación de los profesores Antonio FONT, Carles LLOPS y José M. VILANOVA sobre la región metropolitana de Barcelona recogida en 1999 en la publicación *«La construcció del territori metropolità»*<sup>73</sup> y los trabajos de más directa influencia desarrollados en Valencia por el profesor Enrique GIMÉNEZ y recogidos principalmente en su estudio sobre el área metropolitana de Valencia *«Parcelaciones residenciales suburbanas»*<sup>74</sup>, han sido una referencia constante en su metodología de análisis a partir de la elaboración de cartografías urbanas para el estudio de los fenómenos de transformación y cambio en el territorio.

La aproximación por su parte al tema de estudio, no desde una posición selectiva o episódica escogiendo sólo casos concretos de análisis, sino la búsqueda de una visión general de los acontecimientos sin perder la escala de agregación real de la ciudad, hacen compatible este estudio con aquellos ya realizados con anterioridad para nuestro territorio basado en estas mismas coordenadas de trabajo. Con ello, el esfuerzo empujado se hace aditivo para seguir construyendo herramientas cada vez más precisas de conocimiento y análisis de nuestras ciudades y territorios.

Los métodos de análisis y trabajo descritos, quedan a su vez estructurados desde el principio dentro del conocido como *método científico*. Siguiendo su argumentación se ha detectando un PROBLEMA, se ha planteando una HIPÓTESIS PRINCIPAL y se ha verificado o CONTRASTANDO los resultados.

#### Urbanística I: La forma de la ciudad

	1.1	1.2	1.3	1.4	
UT 1 La ciudad y el territorio	El urbanismo (formas y estilos de organización)	La ciudad dispersa. Las metropolises urbanas y territoriales	El urbanismo morfologista. Espacios, estructura y procesos	Forma, clima y ordenación. La formación de una idea de ciudad	
	La idea de ciudad	El modelo de la ciudad	Morfología y ciudad	La evolución del urbanismo	El espacio urbano
UT 2 El centro histórico	3.1 La ciudad antigua	3.2 Las transformaciones del centro histórico de Valencia	3.3 Morfología de la ciudad antigua	3.4 De ciudad antigua a centro histórico	3.5 Las urbanizaciones suburbanas en los centros históricos
UT 3 El crecimiento	3.1 La ciudad moderna	3.2 Las expansiones de la ciudad	3.3 Los estilos del crecimiento	3.4 La extensión de las ciudades modernas	3.5 El crecimiento hoy
UT 4 La periferia urbana	4.1 La ciudad contemporánea	4.2 La política metropolitana	4.3 El urbanismo en base de la ciudad contemporánea	4.4 Los nuevos espacios urbanos	4.5 Equipamiento, cultura y calidad de vida en la periferia urbana
UT 5 La periferia suburbana	5.1 De la villa residencial a la zona suburbana	5.2 La nueva ciudad	5.3 Del Quatre Sotons a la Ciudad Amén	5.4 Morfología de las nuevas zonas	5.5 La ciudad futura

#### Urbanística II: Los elementos de composición urbana

UT 0	0.1	0.2	0.3
Las coordenadas	El proyecto del lugar	La geografía del lugar	Las condiciones del emplazamiento
	UT 1 Vario	UT 2 Edificación	UT 3 Dotación
La función	1.1 Accesibilidad y circulación	2.1 La vivienda y el espacio público	3.1 Las condiciones de centralidad
La unidad elemental	1.2 Las acciones vitales y los grupos	2.2 Alejar y producir. Tipos y dimensiones	3.2 Edificios singulares y espacios libres
La agregación	1.3 Entorno, estructura y conexión	2.3 La vivienda, el bloque y las viviendas unifamiliares	3.3 Los conjuntos singulares
La composición	1.4 El viento como elemento de composición urbana	2.4 La composición del espacio parcelado	3.4 Las especies de oportunidad y los territorios de oportunidad

#### Urbanística III: El territorio del planeamiento

	La consideración analítica	La consideración genérica	La consideración aplicada
UT 1 La ocasión	1.1 El territorio de la ordenación	1.2 El planeamiento urbano y territorial	1.3 El proyecto territorial
UT 2 Las condiciones	2.1 Los agentes en el territorio	2.2 Las reglas del territorio	2.3 La regulación normativa
UT 3 La integración	3.1 La forma del territorio	3.2 El modelo territorial	3.3 La ordenación
UT 4 La composición y la transformación	4.1 Permanencia y cambio	4.2 Los elementos del paisaje	4.3 Empezando por el principio
	El territorio operando	El territorio decidido	El territorio ordenado

<sup>72</sup> BOERI, S., ARTURO L. y MARINI, E.: *«Il territorio che cambia. Ambiente, paesaggio e immagini della regione milanese»*, Abitare Segesta, Milán, 1993, 270 pp.

<sup>73</sup> FONT, A., LLOPS, C. y VILANOVA, J.: *«La construcció del territori metropolità. Morfogenèsi de la regió urbana de Barcelona»*, Mancomunitat de municipis del àrea metropolitana de Barcelona, Barcelona, 1999, 212+72 pp.

<sup>74</sup> GIMÉNEZ: *«Parcelaciones residenciales...»*

— El PROBLEMA detectado, podría concretarse en la siguiente afirmación: «Hemos consolidado un urbanismo basado fundamentalmente en la extensión y la nueva ocupación como opción única de crecimiento planeado. Mientras tanto hemos descuidado las posibilidades de crecimiento ordenado que alberga la transformación de los tejidos consolidados. La relación entre los distintos tipos de crecimiento, supone hoy un aspecto poco tratado y de necesaria valoración frente a los horizontes futuros.»

— La HIPÓTESIS planteada se resume en afirmar que: «Los procesos de renovación urbana que es previsible deban ser abordados en un próximo futuro, por razones propias y del contexto en el que se desarrollan, serán de diferente magnitud y naturaleza que los conocidos históricamente. La construcción simultánea de amplias zonas de nuestras ciudades durante las décadas de los 60 y 70 darán pie, una vez transcurra el período de vida útil de sus edificaciones, a una situación de obsolescencia que abrirá una oportunidad nueva para un urbanismo que cuente también con los crecimientos por transformación.»

— La VERIFICACIÓN o CONSTATAción de los resultados, constituye el contenido de la investigación que se ofrece. En ella, a partir del trabajo con fuentes de información directas, utilizando el caso de Valencia como modelo de estudio, hemos tratado de demostrar cada uno de los términos con la que se construye la hipótesis de partida.

## 1.6 Síntesis

El trabajo que a continuación presentamos, aborda un problema que lejos de considerarse como específico de Valencia, es compartido por muchas otras ciudades en nuestro país. La obsolescencia de la ciudad residencial producida de manera simultánea como consecuencia de su propia formación, contra el hilo argumental de esta investigación. Pero existen otros espacios en los que se advierten capítulos de similar interés a los tratados en este estudio. La ciudad turística en nuestro país comparte con la residencial, una intensa producción desarrollada entre la década de los sesenta y los setenta. La urbanización costera agrava su situación frente a la ciudad residencial con un uso de instalaciones e infraestructuras de altísima intensidad, condiciones ambientales especialmente agresivas y ordenaciones muy precarias en el caso de existir. En estos casos, al igual que en los residenciales, es trascendental el empeño de intervenir no sólo sobre el espacio público, sino sobre los conjuntos edificados como único camino para obtener mejoras en el ambiente urbano que acrecienten la competitividad y la calidad de la oferta turística.

En definitiva, hoy existen diferentes escenarios en los que se reclama una revisión de los métodos de intervención y tratamiento del suelo urbano especialmente sobre los carentes de valor patrimonial, señalando en ellos un punto de apoyo importante que ayude a afrontar los retos que enfrenta la transformación de la ciudad postindustrial. Nuestro trabajo insiste en explorar las posibilidades que albergan las intervenciones sobre los suelos urbanos heredados, atendiendo sobre todo a la escala más próxima en la que se debate el perfeccionamiento de la ciudad y sus condiciones. No se descuida la importante visión territorial del problema, incorporándolo en las discusiones finales del trabajo, aunque no se aborda en profundidad dicho aspecto. Para su discusión es necesario abarcar completamente el proyecto de investigación "La Urbanística de la transformación". Nosotros nos conformamos con intentar aportar algo más de luz que permita avanzar cada vez de manera más sólida sobre este camino.



47. Embarcos turísticos canarios con claros síntomas de deterioro y envejecimiento. El Puerto de la Cruz en Tenerife y Puerto Rico en Gran Canaria













## **2 La transformación de la ciudad central (1820-1884)**



## Introducción

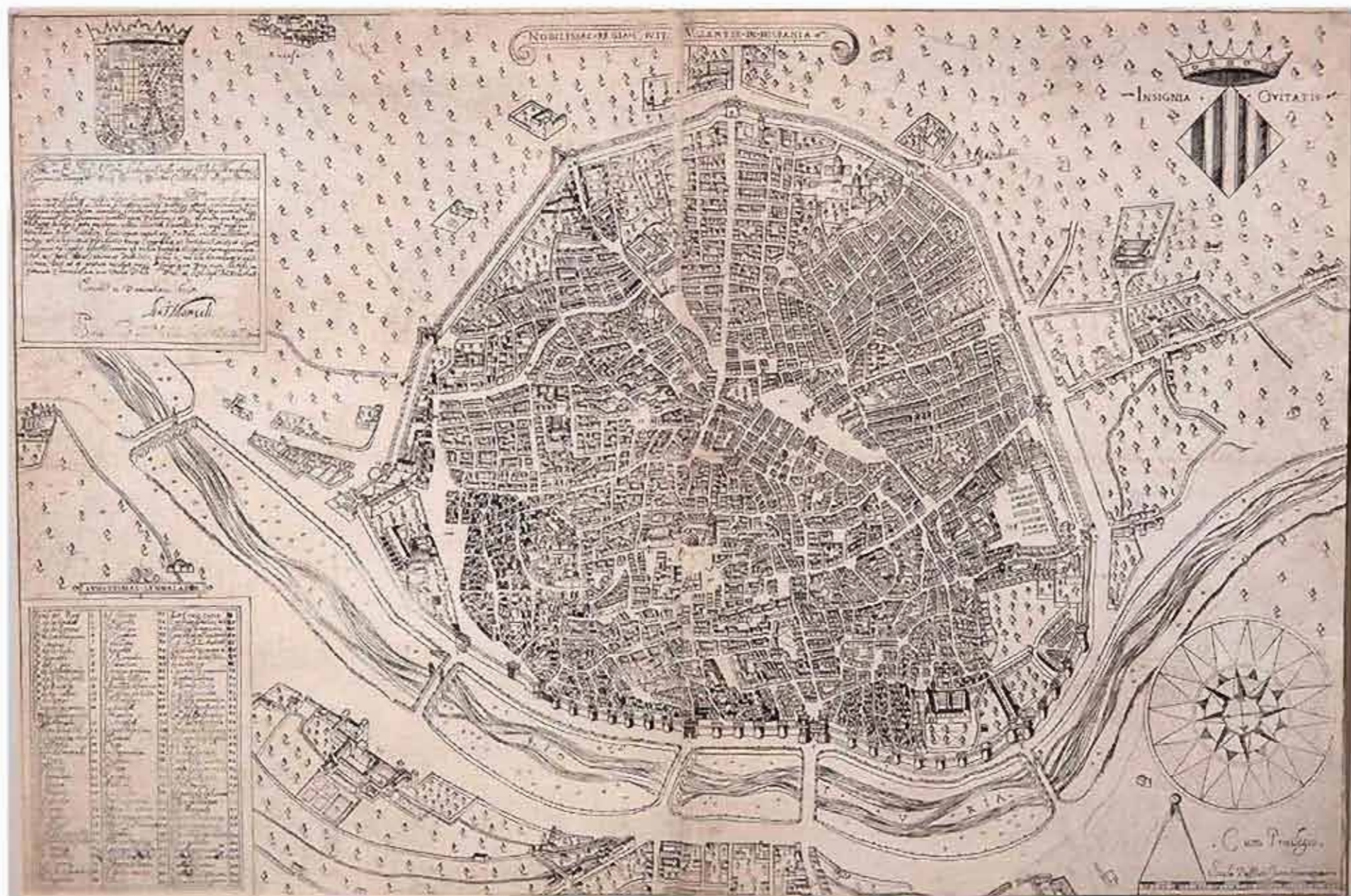
En este 1º Ciclo estudiaremos cuáles fueron las condiciones existentes en la ciudad del XIX que hicieron posible una transformación tan intensa del tejido urbano como la experimentada. La posición de determinados propietarios como el clero o la nobleza, y su actitud frente a la inversión inmobiliaria, señalarán pautas claras de un cambio que comienza a tener su reflejo inmediato en la forma de construir la ciudad.

*La ciudad ocupada (1820-1847)*, aprovecha al máximo las oportunidades de los suelos vacíos en el recinto intramuros. *La ciudad reedificada (1847-1864)*, agota las capacidades de los caseríos para transformar la ciudad sobre sí misma. *La ciudad desbordada (1864-1884)*, nos sitúa en una Valencia cuyo crecimiento ya no puede absorberse únicamente mediante la transformación, y reclama el ensanche de sus límites.

Pasaremos a estudiar también, las primeras regulaciones normativas que tratarán de encauzar las transformaciones en un intento de coordinación sólo posible a partir de una idea de ciudad. No será hasta finales del Ciclo cuando se produzca un cambio global en la manera de entender los crecimientos. En una ciudad sin murallas que exigía medidas de salubridad e higiene para sus tejidos, un nuevo instrumental urbanístico posibilitará los ensanches para dar forma a una nueva ciudad.

Nos interesa también en este Ciclo abordar cómo estaban construidas las tramas urbanas, y cómo se procedía a su mantenimiento y conservación. Con la mirada centrada en la ciudad existente, observamos el intenso proceso de reutilización de materiales o la flexibilidad de los métodos constructivos tradicionales, y destacamos los efectos inducidos por la aplicación de algunas medidas que terminarán influyendo en el deterioro de los tejidos construidos.

Por último, y tras hacer un repaso detallado sobre las transformaciones planificadas en el recinto intramuros, estudiaremos los cambios provocados en el *Cap de França* a finales del XIX, consecuencia del incendio masivo de las barracas que conformaban esta población marinera.

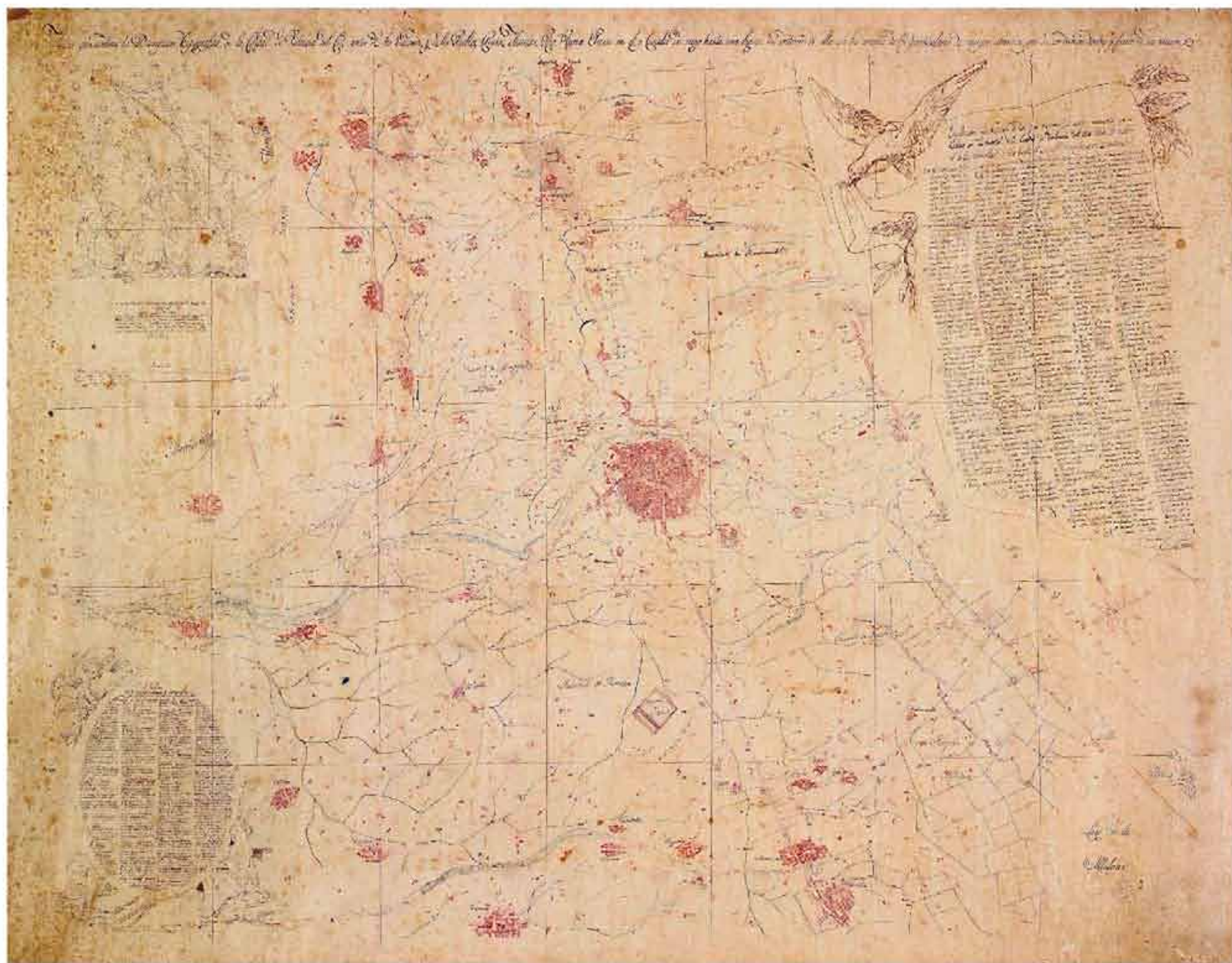


## 2 La transformación de la ciudad central (1820-1884)

*La transformación de la ciudad central, da nombre al 1º Ciclo de formación de la ciudad que estudiamos, caracterizada por una serie de cambios que afectan profundamente a la organización de la vida urbana. Nunca en la historia que narra la formación de Valencia, nos hemos encontrado con una etapa donde las transformaciones sobre los tejidos construidos actuaran con tanta intensidad y frecuencia. Los cambios además, se producen en diferentes ámbitos. Muchas transformaciones derivadas de la introducción de nuevas tecnologías que modifican los medios de producción, transporte o construcción, adoptan una dimensión física que las hacen muy visibles. Otros cambios afectan a la estructura de la propiedad y fuerzan nuevos protagonistas del desarrollo urbano. En paralelo en el campo, fuera de las murallas, los cambios también se hacen patentes. A lo largo del Ciclo, la presión generada en el recinto interior produce tensiones entre el centro y la periferia que terminan manifestándose en la formación de nuevas centralidades, reformas y ensanches, estableciendo las bases necesarias para el nacimiento de *la ciudad moderna*.*

Hablamos realmente de una completa metamorfosis. De un cambio en la cualidad pero también en la cantidad. La población de la capital crece notablemente a costa de la inmigración de corta distancia, reduciendo a su vez los habitantes de los municipios medios y del interior. A pesar de que la economía española seguía dependiendo de la agricultura, poco a poco la tardía industrialización en el país se va introduciendo y con ella la demanda de trabajo se incrementa en las ciudades. En Valencia, la nueva población busca albergue, y las alternativas son escasas. La dotación de viviendas en nuevos suelos está limitada, y el único camino surge a través de un lento proceso de incidencia puntual casa a casa y calle a calle. Con ello, se desarrolla en este Ciclo una importante tarea de creación y puesta a punto de una serie de instrumentos normativos y proyectuales, que

1. Pág. izq.: NOBILIS AC REGIA CIVITAS VALENTIE IN HISPANIA.  
Antonio MANCELI, 1608



tratan de canalizar adecuadamente la energía de la transformación y las nuevas ideas de orden urbano y social.

A parte, en este Ciclo se define el paso de la ciudad de estructura gremial y artesanal, a la ciudad burguesa. Un tránsito que se produce llevando al límite el tejido ya construido y agotando el suelo libre. Los nuevos planteamientos políticos y sociales tendrán su correlato inmediato en la estructura de la propiedad y en su distribución. Las novedades tecnológicas influirán decisivamente en la capacidad del hombre para transformar su entorno cercano, marcando una pauta que se mantendrá en acelerado crecimiento hasta la actualidad.

Frente a la ciudad tres actitudes podemos distinguir en este Ciclo coincidiendo con cada uno de sus períodos.

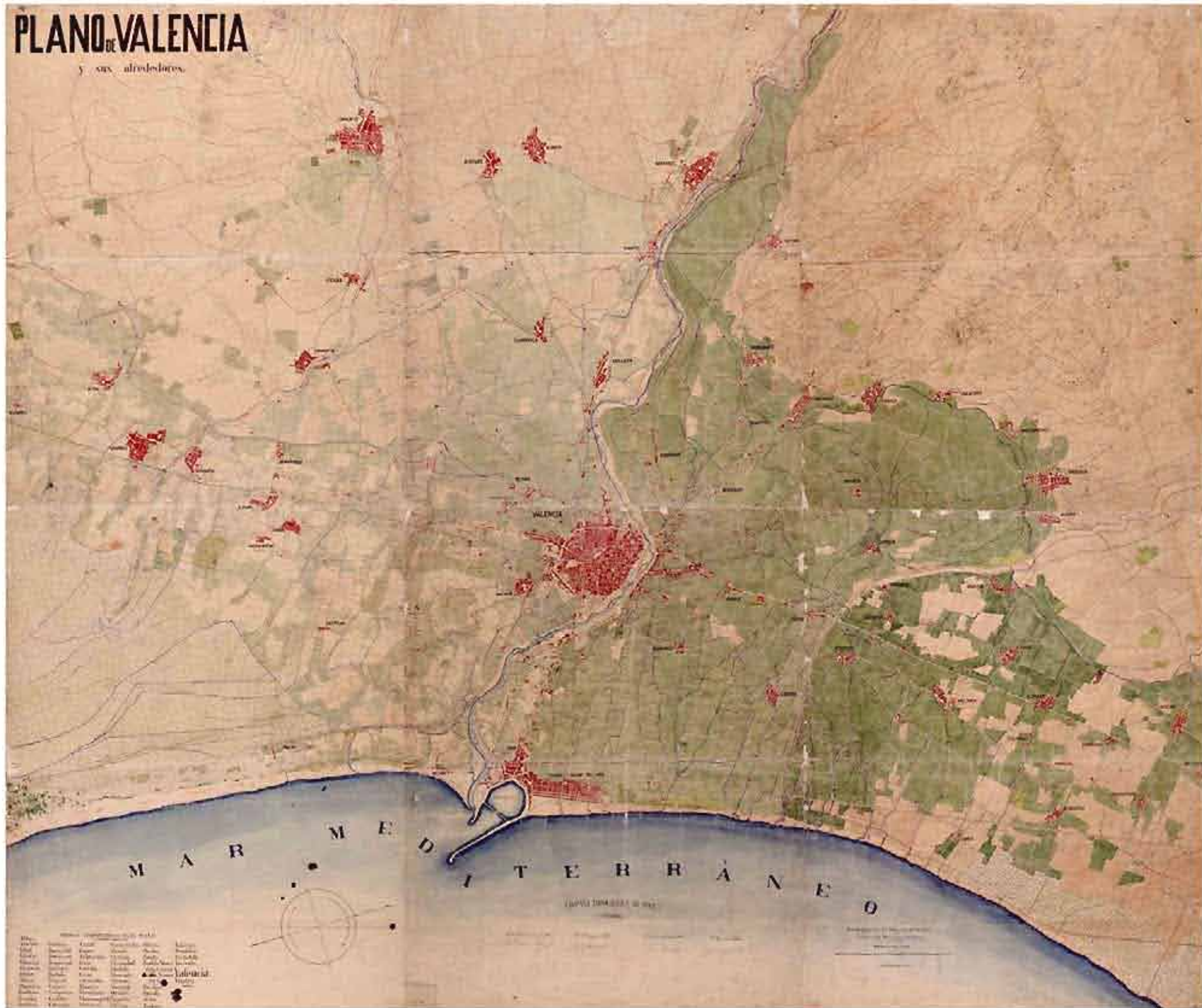
— La ciudad ocupada define una manera de crecer basada en aprovechar al máximo las oportunidades de los suelos no ocupados intramuros. Estas medidas, que vendrán acompañadas por las más generales de transformación puntual de tejidos consolidados, protagonizarán este período en el que no existe una idea clara de ciudad. Las ocasiones se presentan y se aprovechan con el único propósito de resolver la creciente demanda de vivienda. Se dan soluciones parciales a la falta global de suelo urbano.

Debemos apoyarnos en varias ideas, para poder hacernos siquiera una simplificada imagen de cómo era Valencia en el primer tercio del XIX. Su realidad, ya desde entonces era compleja y definida a partir del contraste de múltiples incidencias: población, producción, estructura de la propiedad, modelo de crecimiento, etc. Demográficamente, la ciudad albergaba a finales del XVIII, según el censo de Floridablanca 64.026 habitantes<sup>1</sup>. Un importante crecimiento había comenzado a producirse en la Valencia finisecular, asentado sobre la inmigración fundamentalmente del campo valenciano, aunque también de algunas zonas de Aragón y Castilla<sup>2</sup>. La integración de la ciudad con su entorno, no sólo se medía en el número de inmigrantes que iba absorbiendo Valencia como centro de residencia. Los vínculos entre campo y ciudad, se fraguaban en los dos sentidos. Por una parte, la agricultura intensiva reclamaba circuitos mercantiles y crediticios que proporcionaran estructuras válidas para generar préstamos y compras de tierras, y requerían también del espacio para el comercio y la venta de sus productos. La ciudad, por su parte, recibía a cambio los primeros impulsos promotores fruto de una reorientación de las inversiones

2. Pág. izq.: Mapa que contiene la Descripción Topográfica de la Ciudad de Valencia del Cid, antes de los Edetanos, y de los Pueblos, Caseríos, Huertas, Río Turia, Presas en él, y Canales de riego hasta una legua en contorno de ella; con las noticias de los particulares de mayor atención, que se contienen dentro y fuera de sus muros. Cristóbal Sales, 1821

<sup>1</sup> Si no se establece otro criterio, durante el siglo XIX, los datos estadísticos relativos a la población se obtendrán de los estudios de BERNAT I MARTÍ, J.S y M.A. BAZANES MARTÍ: «Crecimiento de la población de Valencia (1609-1857)», Alfons el Magnànim, Valencia, 1994, 606 pp., por considerarlo el estudio estadístico más completo para el territorio valenciano. En concreto para calcular la población de Valencia intramuros en este momento se ha hecho la suma de todas las parroquias en sus partes recayentes a la ciudad. Otra fuente que confirma la precisión de los datos es la consulta de la leyenda adjunta al plano levantado por Francisco Ferrer en 1828 para Valencia, donde se cita una población de 65.036 almas.

<sup>2</sup> Una precisa reproducción cartográfica de 1821 que muestra bien la situación de Valencia y su entorno en esta fecha es: «Mapa que contiene la Descripción Topográfica de la Ciudad de Valencia del Cid, antes de los Edetanos, y de los Pueblos, Caseríos, Huertas, Río Turia, Presas en él, y Canales de riego hasta una legua en contorno de ella; con las noticias de los particulares de mayor atención, que se contienen dentro y fuera de sus muros», levantado por Cristóbal Sales a escala aprox. 1/10.000.





agrícolas hacia las urbanas. La Valencia intramuros, generadora de rentas, permitía a los sectores más privilegiados por su posición social o económica, aprovechar los beneficios que la inversión en propiedad urbana parecía dar. Valencia era por tanto, una ciudad que comenzaba a ser atractiva para la inversión de capitales, y atractora de población. En el transcurso de éste período, desde la llegada del trienio liberal hasta 1847, con un clima político de mayor estabilidad las consecuencias de la reforma agraria y el aumento en el ritmo de construcción del caserío serán especialmente características. Ahora bien, la ciudad tenía sus propios límites, y alcanzarlos significaba trascender a una situación cualitativamente distinta.

— La tendencia a seguir creciendo parece mantenerse en Valencia tanto en población como en viviendas. Si a principios del XIX, la ciudad intramuros albergaba apenas 64.000 habitantes, a mediados del siglo la población había alcanzado cerca de 90.000<sup>3</sup>. Ciertamente es que dicho crecimiento se produjo sobre todo a mediados de siglo y su influencia se hizo notar con la gran demanda de viviendas que se registró durante ésta época. La ciudad reedificada, da nombre a este período entre 1847 y 1864 en el que Valencia agota las capacidades densificando sus caseríos para transformar la ciudad sobre si misma.

3. PLANO DE VALENCIA y sus alrededores. Cuerpo del Estado Mayor del Ejército, 1882-3

Por una parte, el aumento de la población fomenta el alza de los precios de la vivienda y el inicio de un proceso de densificación que tendrá su máximo desarrollo en el período siguiente. Por otro lado, el aumento de los intereses económicos por un bien limitado y escaso como era el suelo urbano, implica un progresivo encarecimiento del mismo y la desviación de capitales del campo a la ciudad. Como comenta QUIRÓS: «La renovación del caserío tiene, pues, un carácter generalizado, y hecha a costa del caserío preindustrial, otorgará progresivamente a las ciudades un nuevo aspecto, reflejo de una nueva realidad económica, en virtud de la cual, en los cascos históricos, o al menos en el centro de los mismos, no quedan del pasado sino las trazas viarias (con las alteraciones que la alineación de fachadas introduce) y edificios históricos residuales, mantenidos bien sea por su monumentalidad, por su uso público, o por su utilidad para adaptarlos a usos privados. Matizado todo ello, por las diferencias en la intensidad de la demanda de alojamiento y en la oferta de solares, y por las disparidades en la estructura económica de las diferentes ciudades.»<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Según el Nomenclátor de 1858, la población intramuros era de 87.073 habitantes. En los siguientes 50 años la población alcanzará la cifra de 154.954 habitantes de derecho según el Nomenclátor de 1900.

<sup>4</sup> QUIRÓS LINARES, F.: «Las ciudades españolas en el siglo XIX. Vistas de ciudades españolas de Alfred Guesdon. Planos de Francisco Coello », Salamanca, Ámbito Ediciones, 1991, 316 pp.

La ciudad se reinventa, se rehace, casi se vuelve a construir mediante una estrategia pausada pero constante de reedificación que es característica indiscutible de éste período. La reforma puntual es quizás la expresión que mejor defina la manera en la que se interviene en la ciudad; de manera discreta, particular y no coordinada.

En el recinto intramuros, la distribución del caserío había comenzado a agotar prácticamente la totalidad del suelo libre. Sólo unas pequeñas bolsas de no más de tres hectáreas alrededor de la calle Ruzafa, y al noroeste cerca de la calle de La Corona, se mantenían libres. El resto de la ciudad, había experimentado un intenso proceso de renovación, pero aún no estaba agotada.

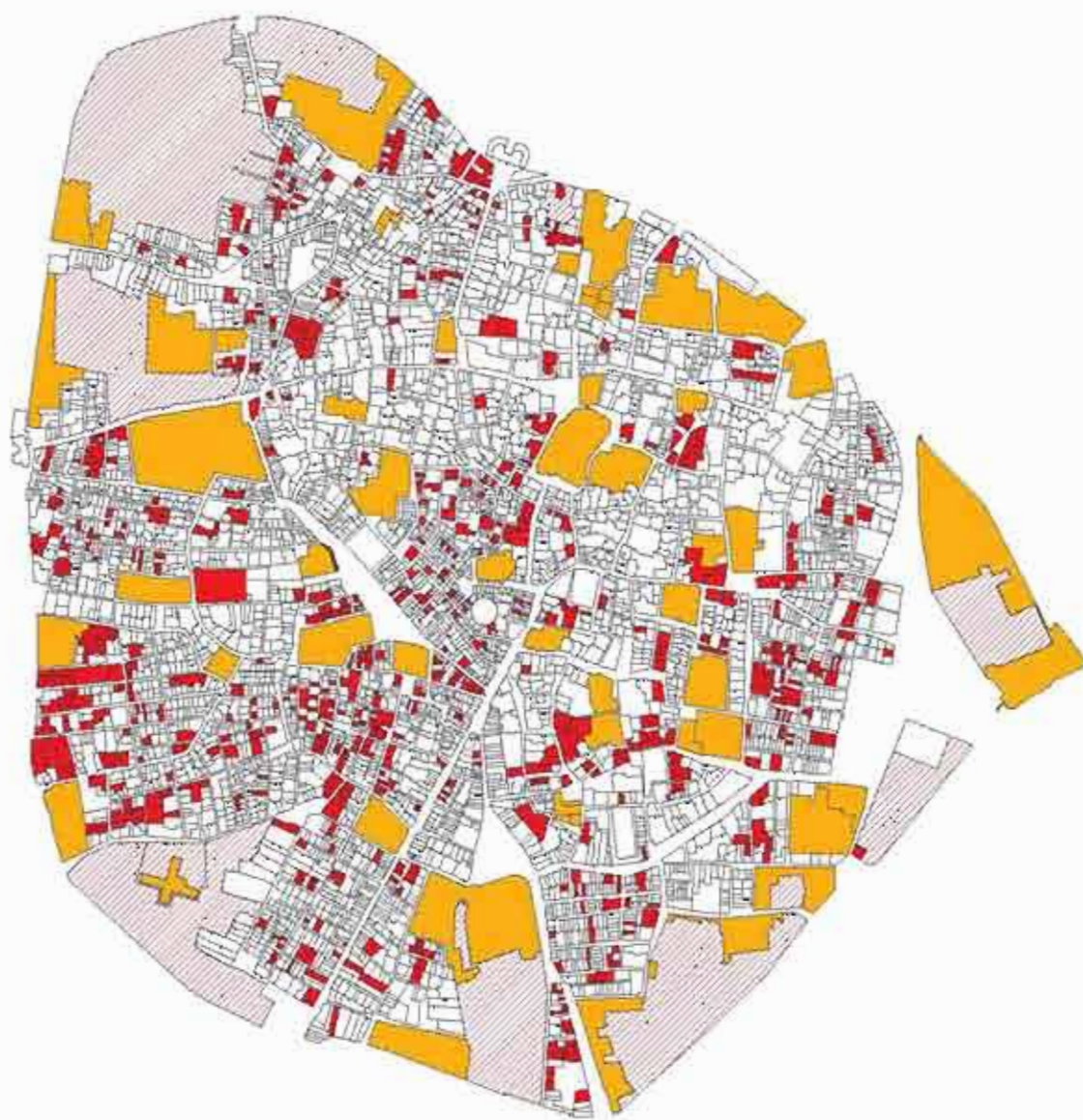
Forzada la situación a mediados del XIX, se inaugura una etapa de normalización legislativa que definirá con claridad un antes y un después en la manera de intervenir. Se trata de regularizar la suma de procedimientos hasta ahora utilizados. La Ley de Alquileres de 1842, junto con la aprobación del primer *Reglamento de policía urbana y rural de Valencia* en 1844, marca el inicio de un período con un nuevo marco de referencia jurídico, decisivo en la configuración urbana. Junto a ellos el Gobierno Central aprueba la Ley de Alineaciones y las bases para la aplicación de las mismas que supondrán un importante paso para reclamar la ordenación íntegra a partir de un Plan Global de Alineaciones.

— Con el plano que levanta Montero de Espinosa en 1853 en el que se da testimonio de la Valencia de mediados de siglo, podemos establecer con cierta proximidad el inicio del último período que caracteriza a este primer Ciclo de estudio. Dentro de las murallas, la ciudad se densifica en altura y se regula como suma de cientos de alineamientos parciales. Fuera, los caseríos acogen lo que en la ciudad no cabe. El papel de éstos, importante durante dicha etapa, supone dar alternativas a la ciudad canónica como *variables de la ciudad pensada*<sup>5</sup>. El resto del espacio cercano, era una despensa agrícola que abastecía a la población central y sus pedanías. La ciudad desbordada, nos sitúa en una Valencia que desfigura su tejido urbano llevándolo al límite de su agotamiento y que apuesta a su vez por la extensión sobre los territorios próximos. El centro urbano aprovecha la estrategia de la centralidad y la posición como reclamo, pero es incapaz por sí solo de afrontar una demanda tan grande como la que existía. Es a principios de este período, cuando Valencia salta sus murallas e inicia el lento proceso de colonización de las proximidades. Primero, a través de planos de alineación parcial, de barrios o de calles, apoyados en los caseríos preexistentes. Luego, a través de los planes de ensanche que propondrán con un nuevo orden, el modelo de ciudad futura.

<sup>5</sup> GIMÉNEZ BALDRÉS, E.J.: «Parcelaciones Residenciales Suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia», Valencia, Universidad Politécnica de Valencia, 1996, pp.127



# La propiedad urbana del Clero (1812-1828)



## Leyenda

Propiedades urbanas del clero. Padrón de riquezas s. XIX

Distinción de propiedades

- Edificios propiedad del clero
- Conventos, Hospitales, Iglesias
- Huertas asociadas
- Otras edificios y parcelas

	1812	1812	1812
	LA DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA EN VALENCIA	LA DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA EN VALENCIA	LA DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA EN VALENCIA

4. Pág. inq.: Propiedades urbanas del clero según Padrón de Riquezas de Valencia y su Particular Contribución (1812-1828). Restitución sobre parcelario de 1831. Escala 1:10.000. Elaboración propia

<sup>9</sup> Para ello, tomando parte de la información ofrecida por AZAGRA ROS en sus investigaciones referida a la edificación y los espacios de uso y propiedad de la iglesia, y por otro lado, la información restituida por NOGUERA procedente de los «Libros del Padrón de Riqueza de Valencia y su Particular Contribución(1812-1828) en: NOGUERA GÓMEZ, J. F.: «El centro histórico de Valencia como modelo de ciudad conventual», en COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA (ed.): «Historia de la ciudad. Recordado histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia», COAV, 1ª edición, Valencia, 2000, pp.90-116

<sup>7</sup> Se trata de la restitución parcelaria realizada a partir de la coordinación de datos obtenidos en el plano original de Francisco Ferrer de 1828 (editado en 1831) y la serie parcelaria confeccionada por nosotros para este trabajo. El primer plano parcelario fiable para poder restituir el Centro Histórico de la ciudad, es de 1892. A partir de esta fuente, de los trabajos realizados por el profesor Piñón para redibujar la situación de 1852 y del método de coordinación cartográfica empleado en esta investigación hemos podido llegar a la información que mostramos en este capítulo. El método de coordinación cartográfica, da nombre a un sistema de restitución de cartografía histórica ideado por nosotros y puesta en práctica en este trabajo. En líneas generales consiste en un procedimiento de restitución de datos, en este caso fundamentalmente información parcelaria, que nos permite mediante herramientas informáticas, aproximarnos a la parcelación histórica a partir de colecciones actuales del catastro. La información más reciente se coordina con la cartografía histórica y a través de fuentes complementarias (planos parciales, sectoriales, licencias,...) se aproxima a la fecha que se trata de restituir. Este método además permite al coordinar la cartografía de un determinado intervalo, hacer una lectura bastante clara de los cambios producidos en las tramas urbanas. Si como es en estos casos, se utiliza cartografías de gran escala (1/500) podemos detectar incluso los cambios de alineación parcelarios producidos en el viario público. A lo largo del trabajo iremos describiendo más detenidamente cada una de las series obtenidas.

<sup>8</sup> El profesor BRINES daba como cifra de ocupación superficial bruta de los bienes de la Iglesia, excluidas las parroquias un 20% aproximadamente para 1835. Si transformamos el porcentaje que hemos calculado como neto, es decir, sin contar el espacio público, en bruto, tendremos un valor de 20,5%, coincidente con el anterior pero aplicando un procedimiento distinto de aproximación. BRINES BLASCO, J.: «El desarrollo urbano de Valencia en el siglo XX. La incidencia de la desamortización de Mendizábal», en Universidad de Valencia: «Estudios de historia de Valencia», Departamento de Historia Contemporánea, 1978, p.388-91. Si comparamos estas cifras con otra ciudad como Toledo, allí de las 3.199 fincas urbanas existentes, 1.778, es decir el 56% eran de propiedad del clero o la beneficencia, pudiendo estimar un porcentaje similar si hablásemos de superficies ocupadas. V. PORRES MARTÍN-CLETO, J.: «La desamortización del siglo XIX en Toledo», Toledo, 1996

## 2.1 Los protagonistas de la transformación.

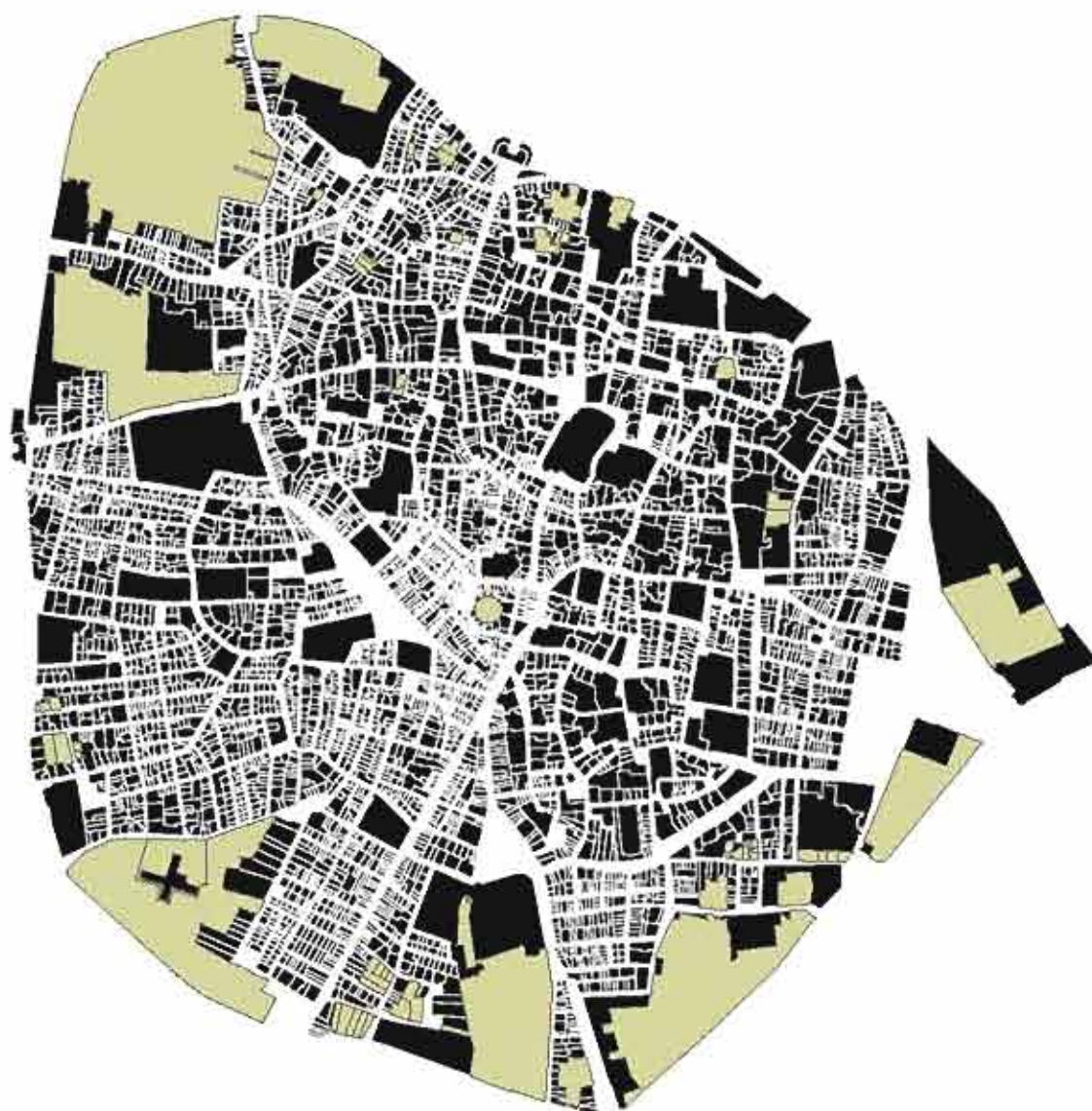
### 2.1.1 La distribución de la propiedad entre el clero y la nobleza

El incremento continuo de población dentro del recinto amurallado, hace aumentar notablemente la densidad real de la ciudad. Este parámetro además, se verá incrementado por determinadas peculiaridades. Valencia seguía siendo una ciudad conventual, con muchas propiedades de la Iglesia dentro y fuera de las murallas. Pero también la nobleza ocupaba una posición destacada. Cada uno en su espacio y con su distribución, establecían una estrategia social concreta, generadora de una presencia que condicionará en parte los caminos de la futura renovación.

La distribución de la propiedad de suelos en el primer tercio del XIX, estaba concentrada claramente en pocas manos. El clero y la nobleza, encabezan la lista pero la iglesia aventaja a todos notablemente. Si entramos a precisar un poco más, sería útil extraer datos sobre la posición y el peso del clero en el tejido urbano. Atendiendo a las fincas de propiedad eclesiástica, podemos formar una primera imagen de su distribución a principios de siglo<sup>6</sup>. Con la representación del plano adjunto<sup>7</sup>, y a partir de las fuentes consultadas, deducimos que la propiedad de la iglesia ocupaba al menos un 26,5% de la superficie construida en la ciudad, porcentaje que aún sería mayor, si tuviéramos en cuenta también los oratorios y pequeñas capillas repartidas por todo el recinto y de muy difícil contabilidad<sup>8</sup>. Esta preeminencia suponía reunir en pocas manos algunas de las opciones más importantes para el desarrollo urbano. La iglesia a principios del XIX, tenía una responsabilidad muy destacada en la configuración de la ciudad, que se irá desvaneciendo en el transcurso del siglo.

No sólo es importante la cantidad sino también su posición. En muchos casos, nos encontramos con bolsas importantísimas de suelo formado por conventos, iglesias y huertos. Será el caso de San Francisco – Presentación – San Pablo con 4,86 has., San Fulgencio – Capuchinas – San Vicente con 3,80 has., Catedral – Basílica – Palacio arzobispal con 1,15 has., Puridad – St<sup>a</sup>. Úrsula – San Cristóbal con 6,85 has. ó Santo Domingo con 3,64 has. En otros, se trata de un rosario de propiedades que en ocasiones suponen la totalidad de una calle como la de Pobres Estudiantes al lado de la *Universitat* o manzanas completas como la delimitada por el convento de monjas de la Encarnación, el Muro del Pilar, la calle del Triador y la de la Cocina. Su distribución por tanto, se presentaba dividida en dos sistemas: gran propiedad concentrada o propiedad aislada y dispersa, responsables de muchas configuraciones urbanas que están presente aún hoy en la ciudad. Las desamortizaciones y esta particular disposición, van a anticipar algunas de las opciones de reedificación futura: la actuación puntual

# Parcelario del casco urbano de Valencia. 1831



## Leyenda

Parcelario Centro de Valencia

Nº de Parcelas: 5340

■ Ocupado

■ Vacío

0 100 200 300 400 500 Metros Escala 1/10.000

por sustitución de antiguas fincas, y las primeras promociones colectivas aprovechando los solares de mayor extensión.

La nobleza por su parte, era selectiva en la estrategia de ocupación del espacio concentrando sus propiedades en calles principales y con buenas condiciones. Su propia disposición y características, hacen que se trate de posesiones con menos juego dentro del proceso de reedificación y reforma. No es que no se renueven, que lo hacen cuando es necesario, sino que su valor de uso y su función social, representativa del estatus de sus propietarios, están a menudo por encima de los de mercado. Se trata de propiedades de poco movimiento y alto valor. Nada que ver con el patrimonio residencial de la iglesia, de baja calidad, normalmente fruto de cesiones de la feligresía, cuyo valor medio no llegaba a ser ni la mitad del de la nobleza<sup>9</sup>. La fuerte inercia del Antiguo Régimen representada en la estructura de la propiedad, en buena parte por la amortización y la vinculación de bienes de nobles y clero, son expresiones claras de las barreras a la circulación libre de capitales que aún había de superarse.

La situación de propiedad privilegiada del clero, no debió de pasar inadvertida sobre todo para un Estado, endeudado por las guerras y con una grave crisis económica. La aristocracia y el clero, en especial este último, quedaba señalado como estrangulador del mercado inmobiliario en ciudades como Valencia. Los privilegios que constituían los patrimonios amortizados<sup>10</sup> compartidos por la Iglesia y la nobleza, se mostraban como un obstáculo para la formación de una propiedad coherente con el sistema liberal establecido tras el Antiguo Régimen. Las ataduras feudales, inmovilizaban las propiedades de apellido noble y religiosos, reduciendo en mucho las oportunidades de enajenación y cambio de uso de los suelos. La trilogía de la reforma agraria del XIX, formado por las desamortizaciones, la abolición del régimen señorial (supresión de los derechos jurisdiccionales y señoriales), y la desvinculación (liquidación de las limitaciones jurídicas a la libre disposición sobre los bienes, en especial de la nobleza), supondrá un cambio importante que afectará tanto a la estructura de la propiedad como a la propia organización social.

Si retomamos la imagen representada por el plano de Francisco Ferrer en 1828, nos encontraremos con una ciudad intramuros muy colmatada. De las 145 has. que ocupaba la ciudad central, un 60% es decir 87,5 has. estaba ocupado por edificación, mientras que la superficie libre formada por huertas y espacio público suponían el 40% restante repartido en partes iguales. Las mayores oportunidades a primera vista, eran las grandes bolsas agrícolas ubicadas entre las murallas y la periferia construida, en su mayor parte propiedad del clero. Valencia intramuros había ido ocupando todo el espacio edificable relegando a los bordes toda

5. Pág. 124.: Restitución del parcelario del casco urbano de Valencia de 1831. Espacios ocupados y espacios vacíos. Escala 1:10.000. Elaboración propia

<sup>9</sup> AZAROA RIOS, J.: «Propiedad inmueble y crecimiento urbano: Valencia 1800-1931». Madrid, Síntesis, 1993, pp.27

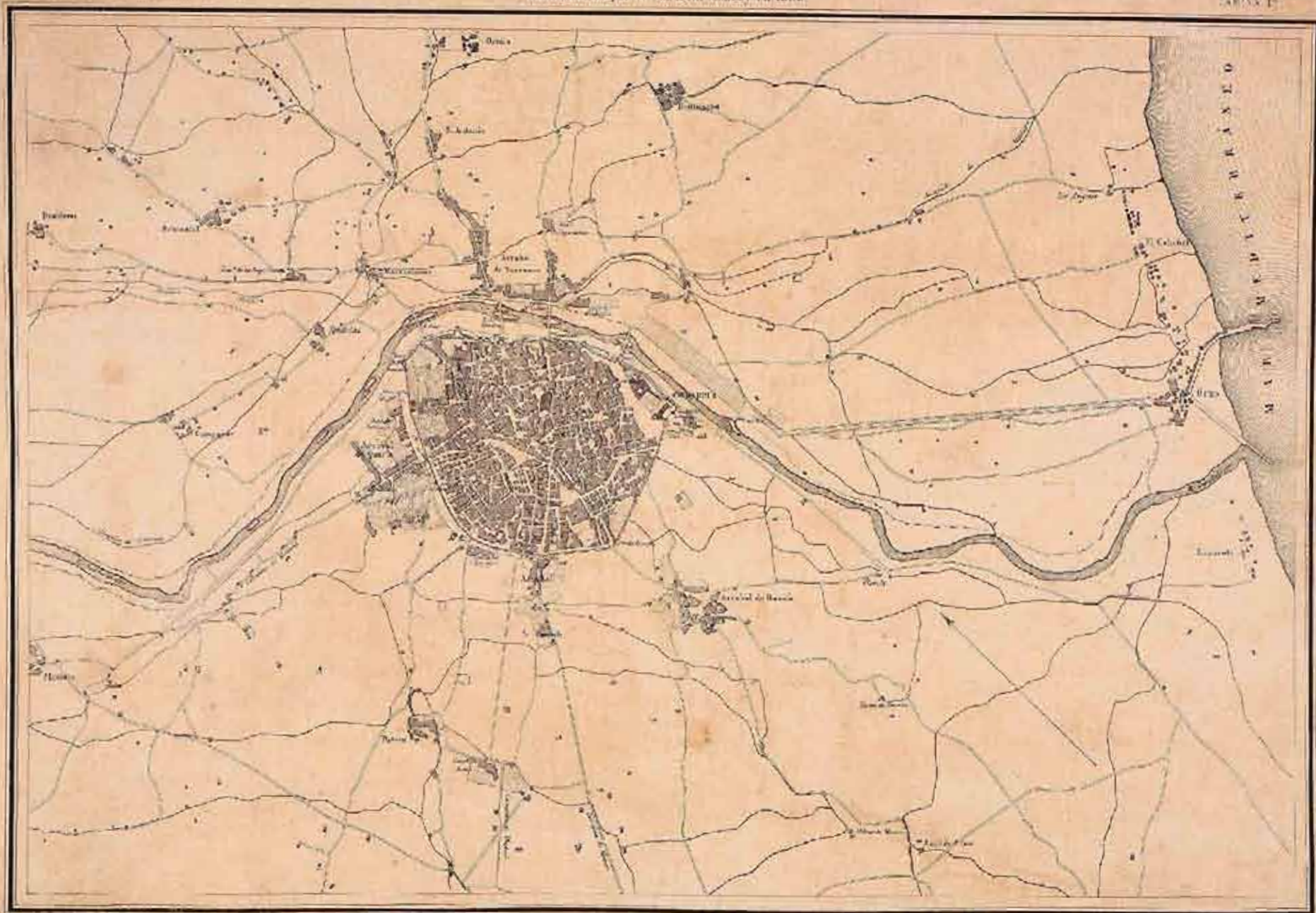
<sup>10</sup> Un patrimonio amortizado, era aquel sustraído al libre mercado por determinados privilegios. En el caso concreto de los bienes de la iglesia, se trataba de un patrimonio que no era libre (se trataba de una propiedad amortizada), ni pleno (en ocasiones, había cesión del dominio útil de la propiedad al censatario), ni individual (la titularidad correspondía colectivamente a una institución).

# PLANO DE LA CIUDAD DE VALENCIA

diseñada por el Mariscal Momey en 1802

ATLAS DE LA GUERRA DE LA INDEPENDENCIA

CAPITULO IV



1000

2000

3000

4000

Escala de 1:25,000

Las distancias están en varas castellanas

7000

8000

9000



oportunidad de crecimiento.

En estos momentos, comienza a formarse una nueva expectativa de inversión, que tendrá por objeto el propio tejido urbano. Varias serán las razones que invitan a dirigir los capitales hacia la ciudad. Por una parte, una de las inversiones más representativas de la economía precapitalista valenciana como fue *la industria sedera*, ya desde finales del XVIII estaba seriamente debilitada. A las pocas inversiones y al sistema de producción semi gremial que aún mantenía, se le unió a mediados del XIX una gran pérdida de cosechas por enfermedades. El estancamiento del sector invitaría a diversificar la inversión. Por su parte, los diferentes conflictos bélicos tanto internos como los sucedidos en países próximos, aconsejarían igualmente a depositar capitales en *bienes refugio* como eran la inversión inmobiliaria. Esto proporcionará una base firme para mantener el desarrollo y la expansión comercial que ya tenía importantes referencias en Valencia.

Una vez disminuidos sus privilegios como ya comentamos, muchas de las fortunas terratenientes encuentran en la inversión urbana una oportunidad de crédito. A su vez, nuevos agentes ya no sólo apoyados en rentas familiares o en grandes herencias comenzarán a surgir y a derivar capitales diversificando las inversiones. La función de la ciudad como provisor de capitales al campo está sobradamente demostrada para el caso valenciano<sup>11</sup>. La inversión en *bienes raíces*, suponía una alternativa para la obtención de préstamos en la construcción de riegos, compra de tierra, etc. La ciudad funcionaba como un gran banco cuyos intereses se basaban en la capitalización de las plusvalías y los réditos de alquiler. Las primeras, se materializaban con el tiempo y se hacían líquidas en las transacciones inmobiliarias. Las segundas, mucho más flexible, devolvía rentas a sus propietarios de manera inmediata, y con muchos menos riesgos que las explotaciones agrícolas.

### 2.1.2 Los nuevos constructores de la ciudad. La formación de la burguesía urbana

Si la concentración patrimonial por parte del clero había caracterizado el primer tercio del XIX, a mitad del siglo, la distribución había cambiado. La incidencia de las desamortizaciones, el descubrimiento de la inversión inmobiliaria como operación de réditos asegurados, y la existencia de un capital dispuesto a diversificar sus apuestas fue suficiente para plantear una nueva estrategia de actuación sobre la ciudad. El clero en su conjunto, hasta el año 1842 había reducido su representación en casi dos tercios vía transferencia de bienes y desamortizaciones, y la nobleza, aunque en menor medida, también disminuía su peso<sup>12</sup>.

6. Pág. izq.: PLANO DE LA CIUDAD DE VALENCIA al ser atacada por el Mariscal Moncey en 1808. Cuerpo del Estado Mayor, 1808

<sup>11</sup> AZAGRA ROS: «Propiedad inmueble...», pp.13

<sup>12</sup> Op. cit., pp.36-39

Más allá del perímetro amurallado, las tierras seguían estando en pocas manos. Aunque desde principios del XIX, vía desvinculaciones, desamortizaciones, o cambios propios de herencias y fragmentaciones patrimoniales, el número de propietarios había aumentado, lo cierto es que no más de medio millas de personas acumulaban más del 75% de la propiedad y el 90% de la riqueza fiscal. Es más, el dato todavía resulta más llamativo si hablamos sólo de los propietarios con más de 4 has., que no llegan a ser más de 300<sup>13</sup>.

El descubrimiento de la ciudad como fuente de inversión directa, se debe en gran medida a la burguesía, nueva élite social que encontrará su posición gracias al revés de la aristocracia y al hábil manejo de una economía basada en las nuevas estructuras liberales del poder. Varios adjetivos se le han dado a la burguesía en función de las iniciativas de capitalización económica a la que prioritariamente se dedicaban. Lo que se conocerá como *la burguesía mercantil*, estará atenta a rentabilizar al máximo sus inversiones en el suministro de bienes para el consumo interno y su distribución. *La burguesía industrial*, de menor relevancia en Valencia, aunque destacada en la elaboración de la seda, dirigirá sus atenciones a la generación de capitales transformando las estructuras gremiales de producción. En Valencia la burguesía será fundamentalmente *agraria* formada por propietarios rentistas de terrenos fuera de las murallas, que derivan los beneficios hacia la ciudad para depositarlos en bienes seguros<sup>14</sup>. Poco a poco también se podrá ir señalando a una nueva *burguesía urbana*, que apuesta cada vez más por el negocio inmobiliario.

A partir de mediados del XIX con la aparición de las primeras sociedades financieras en Valencia, las oportunidades abiertas para la inversión en obras públicas e infraestructuras, se presentan como sustanciosos negocios<sup>15</sup>. Valencia, como tantas otras ciudades en este momento, inicia un proceso de modernización infraestructural que tendrá su máximo exponente en el último período de este Ciclo, encontrando respaldo económico sobre todo en una burguesía muy próxima a las esferas de decisión municipal, cuando no directamente parte de ellas. Los ejemplos del *Marqués de Campo*, *Beltrán y Lis*, *Gaspar Dotrés* o algunos miembros de la familia *Trenor*, describen bien el perfil característico de estos nuevos agentes que reparten su inversión entre el negocio inmobiliario, las concesiones infraestructurales y la gestión de sus patrimonios agrícolas, sin olvidamos del uso del crédito a particulares, fórmula habitual de préstamos en esta época.

Este grupo ascendente estaba también constituido por comerciantes, arrendatarios, sederos, pequeños industriales, etc., que buscan diversificar sus ingresos en la ciudad. La oportunidad se fragua por ambas partes, es decir, por un lado se está formando una nueva base económica que busca dinamizar sus

<sup>13</sup> Esta situación era aún más grave en Barcelona, allí según cita COROMINAS I AYALA: «Si observamos las treinta propiedades más importantes éstas suman una superficie de 324 9,5/16 mojadas, lo que supone un 44%, casi la mitad de la superficie del ensanche dentro del término municipal de Barcelona». v. COROMINAS I AYALA, M.: «Los orígenes del ensanche de Barcelona. Suelo, técnica e iniciativa», Edicions UPC, Col·lecció d'Arquitectura, Barcelona, 2002, pp.55

<sup>14</sup> Sobre este tema es de interés la lectura de PONS PONS, A. y SERNA ALONSO, J.: «Los nuevos vecinos. La burguesía financiera, el control social y la propiedad inmobiliaria en Valencia a mediados del XIX», en: «El Congrés d'Història de la ciutat de Valencia. En trànsit a gran ciutat», Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1988

<sup>15</sup> Será a finales del primer tercio del XIX cuando en España comienzan a surgir las primeras entidades financieras, promovidas por el gobierno liberal. Su incidencia en el país será muy desigual. Estas iniciativas en Valencia comienzan con la fundación de la primera Caja de Ahorros de Valencia, en 1839, dando paso a la formación pocos años después de otra entidad en este caso bancaria denominado el Banco de Valencia, cuyo proyecto se presenta en 1845

beneficios y requiere un lugar donde fijarlo, y por otro, la demanda de viviendas y suelos en la ciudad, aumenta la presión afianzando cada vez más el negocio inmobiliario como alternativa segura.

En este segundo período la burguesía pondrá las bases para el desarrollo urbano. Primero, reedificando y sustituyendo, para luego, en el último tercio del XIX exigir una ciudad nueva.

### 2.1.3 La diversificación de las inversiones en la ciudad

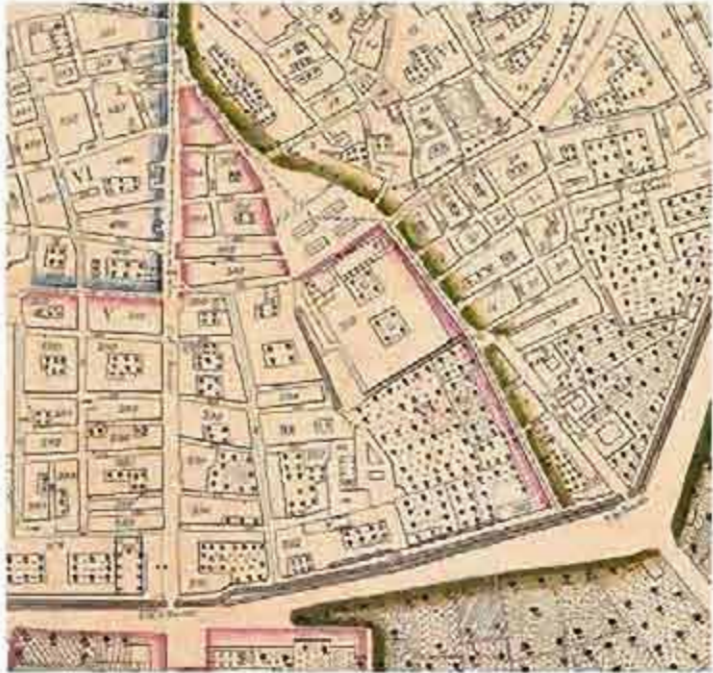
Ya hemos visto como durante los dos primeros períodos, se establecieron las bases de acceso a la propiedad de algunos sectores sociales caracterizados fundamentalmente por la burguesía mercantilista y los terratenientes ligados a la agricultura. Éstos, no acumulaban propiedades por casualidad. Sus inversiones buscaban rápidos beneficios rindiendo al máximo en las explotaciones inmobiliarias. Muchos de ellos a su vez, serán responsables directos o tendrán influencia en los poderes públicos, lo que plantea una vinculación inmediata entre las políticas y el poder económico como factor decisivo para asegurar los beneficios.

Varios son en estos momentos los frentes de negocio posibles en Valencia, y en todos ellos era el burgués o el noble aburguesado el inversor preferente. Como inversor estándar, hablaremos de un propietario-promotor con buenas relaciones en la administración local y que gestiona su negocio parcela a parcela<sup>14</sup>. Si en los inicios de los períodos anteriores la inversión inmobiliaria se limitaba a la compra en subasta de bienes desamortizados, o a la reinversión sobre propiedades acumuladas, en el tercer período la confianza obtenida con las primeras experiencias en bienes urbanos, muestran un nuevo panorama que puede resumirse en cuatro oportunidades.

#### 2.1.3.1 La inversión sobre el consolidado

La acción más conservadora, continúa siendo actuar sobre el tejido consolidado. Se trata de un camino de agotamiento para la ciudad, en el que el Ayuntamiento negocia cada licencia y cada alineación, sin ninguna idea de conjunto. Este proceso ponía ciegame a la ciudad en manos de la iniciativa privada ya que los impulsos de renovación no se basaban en una búsqueda de mejora pública sino en la máxima rentabilidad de las inversiones producidas. Durante este período no serán excepción las voces que exijan la necesidad de un *Plan de Reforma Global* para la ciudad, como único método de superar la notoria pérdida de energías que significaba el procedimiento de actuación parcial. Bien ilustrativo de ello es el comentario que se hace en las *Bases propuestas el 5 de agosto de*

<sup>14</sup> Son pocos los promotores que hacen inversiones colectivas. Como excepción v. PIÑÓN PALLARÉS, J.L.: «Los orígenes de la Valencia moderna», Valencia, Alfons el Magnànim, 1988, pp.26-28



1853 por la Junta consultiva sobre alineaciones de calles<sup>17</sup>:

*En la aplicación de estas reglas [refiriéndose a las alineaciones] es preciso que presida una esquisita prudencia, y la más estricta justicia ó igualdad, que no sea capaz de doblegarse ni cederse ante las exigencias de la amistad ni de las afecciones de ninguna especie; más como quiera que esto es bastante difícil de conseguir de hombres obligados á vivir en sociedad, y á guardarse recíprocamente consideraciones que muchas veces hacen vacilar su rectitud, la Junta cree que el modo más seguro de hacer las reformas con la imparcialidad apetecida, es hacerlas cuando no se necesitan; es tenerlas previstas, acordadas y fijas de un modo invariable, antes que el interés particular venga á influir en las que hayan de hacerlas.*

La ciudad consolidada sigue siendo un valor seguro<sup>18</sup>. De hecho simultáneamente a los procesos de crecimiento por extensión o ensanche que veremos más adelante, es en los tejidos existentes donde se buscan nuevos escenarios para ubicar los edificios de la administración local, las instituciones y los servicios. Las nuevas centralidades contradictorias, como adjetiva GIMÉNEZ<sup>19</sup> atendiendo al conflicto de intereses entre la nueva ciudad del ensanche y la intervención en la ciudad existente, encuentra notables oportunidades. La formación de los primeros proyectos para la Plaza Redonda en 1837, los trabajos para la creación del nuevo Mercado de Abasto desde los primeros proyectos de 1871, el proyecto de la calle de La Paz con su primer enunciado municipal en 1869, el centro de San Francisco o el Llano del Remedio, suponen una apuesta pública por dotar de nuevos centros y equipamientos a la ciudad, avalada eso sí, por una burguesía inversora que aprovecha el motor de la administración para resarcirse. Las influencias y sintonías ya comentadas anteriormente entre representantes políticos e inversores, permiten asegurar las apuestas. La jugada más segura es siempre apostar por el centro. Más adelante cuando se despejen algunas incertidumbres, los ensanches se mostrarán también como una buena opción.

## 2.1.3.2 El negocio de las infraestructuras

La inversión en las infraestructuras supondrá una doble posibilidad de obtener beneficios privados. En la ciudad de Valencia, como ocurrirá en muchas otras capitales españolas, será la segunda mitad del XIX la época en la que se realizan las obras infraestructurales básicas que permitirán a la ciudad acoger el desarrollo y el crecimiento experimentado<sup>20</sup>. La introducción del ferrocarril y el tranvía, la luz eléctrica, el asfaltado de las calles o la canalización de las aguas, serán algunos de los progresos que logra Valencia a partir de la decisión y voluntad pública con el apoyo de los intereses privados. Se requerían grandes inversiones iniciales para posibilitar dichos servicios, y esto fomenta la concesión monopolista como forma de convertir los servicios en mercancías. Normalmente la primera concesión se le solía adjudicar a alguna empresa extranjera con experiencia y conocimiento en la tecnología importada, abalada por accionistas locales que luego pasarán a tomar mayor protagonismo<sup>21</sup>. Coherente con las posiciones

7. Los nuevas centralidades contradictorias, Huerto y Convento de San Francisco (1828) que dará paso a la Plaza del Ayuntamiento; Nuevo Mercado y pescadería (1860); Plaza Redonda (Finales del XIX)

<sup>17</sup> Reproducidas textualmente en CALVO Y PEREYRA, M.: «Arquitectura legal. Tratado especial de las servidumbres legales y sus aplicaciones en las construcciones civiles», Madrid, Imp. y librería de la Viuda de Aguado e Hijo, 1870, pp.372

<sup>18</sup> A pesar de que en este periodo las iniciativas estarán más repartidas, es significativo la próspera actividad desarrolladas entre 1874-1928 en la que se relacionan más de 250 acuerdos municipales relativos a esta materia sin contar las operaciones mayores de reforma interior. v. SOBRES, J.: «Crecimiento económico, burguesía y crecimiento urbano en la Valencia de la Restauración (1894-1931)», Fundación Juan March, Madrid, 1983, pp.228-235

<sup>19</sup> GIMÉNEZ BALDRÉS: «Parcelaciones Residenciales...», 174-176 pp.

<sup>20</sup> Para el caso de Valencia podemos revisar los artículos de C.JORDÀ y E.LOPERA sobre la implantación de las primeras infraestructuras en la ciudad en: «el Congrés d'Història de la ciutat de Valencia: En trànsit a gran ciutat», Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1988. Es también de interés el catálogo de la exposición «L'aigua domesticada» comisariada por J.V.BORA en el año 2007. Respecto a la introducción de infraestructuras y servicios urbanos para el caso de Barcelona son muy interesantes las descripciones que se dan en el Capítulo II de COROMINAS I AYALA, M.: «Los orígenes del ensanche de Barcelona. Suelo, técnica e iniciativa», Edicions UPC, Col·lecció d'Arquitectura, Barcelona, 2002, 244pp.

liberales del momento, la privatización de las infraestructuras suponía un desahogo para el Ayuntamiento y un negocio rentable para los particulares. Se trataba de una inversión realizada en el espacio público en la que era necesaria una estrecha vinculación con la administración. Los puestos estaban contados, y figurarán entre ellos muchos de los nombres de quienes dirigen la política de la ciudad.

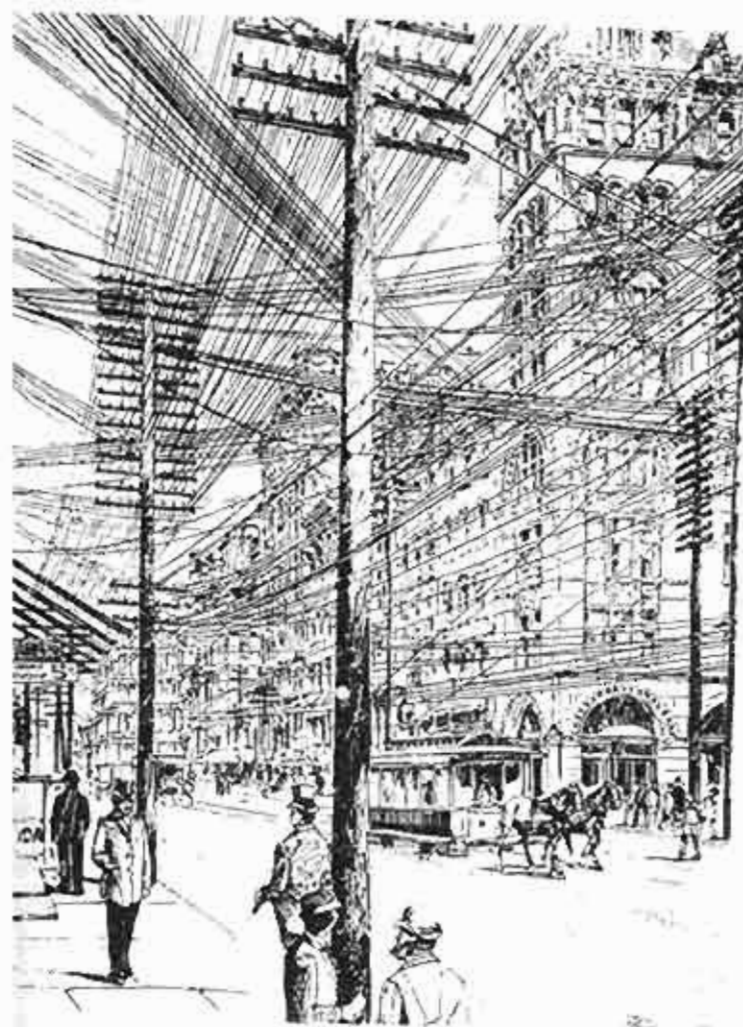
Ahora bien, no siempre se implantaron las infraestructuras de esta forma. Aquellas que no suponían un avance tecnológico tan sofisticado, podían ser abordadas por el Ayuntamiento siempre que contara con recursos. El adoquinado y luego asfaltado de las calles, la introducción del agua potable a presión, o la cubrición de acequias y valladares, se llevará a cabo por los servicios municipales una vez el Ayuntamiento acudía a la deuda pública. Los primeros impulsos sobre las obras públicas quedan bien reflejados en las Memoria del proyecto de extensión de 1858:

*Instantáneo fue el movimiento en todos los ramos; y las artes, la industria, la agricultura y el comercio caminaron con mayor actividad, acumulándose en pocos años obras importantes, casi imposibles en otros tiempos. Las aguas potables, conducidas por medio de construcciones, atrevidas y no admiradas bastante todavía: la variedad de sus elegantes y sólidas fuentes monumentales y vecinales: las interesantes mejoras de las aceras y adoquinamientos de sus principales calles y plazas: la abundante circulación del gas; la construcción del nuevo Mercado: la bellísima plaza del Cid [...] y sobre todo el adelanto de ese Puerto [...]*<sup>22</sup>

Con ello encontramos nuevamente un frente de beneficio privado. La administración al no poder abordar los gastos ocasionados por las obras tiene libertad para contraer empréstitos. Estos adelantos económicos los suministran a modo de *gran banco ciudadano*, los capitalitas municipales que se embolsan doblemente beneficios: por un lado en concepto del cobro de los intereses de la deuda pública, y por el otro en la revalorización de sus rentas urbanas una vez llevadas a cabo las infraestructuras. El negocio era perfecto.

### 2.1.3.3 Las primeras expansiones

Por otro lado es en este tercer período cuando se abren definitivamente las puertas para la expansión y extensión de la ciudad. Primero de manera precaria con *planos parciales de alineación*<sup>23</sup>, apoyados normalmente sobre caseríos o arrabales existentes. Esta opción, a pesar del riesgo que suponía la inversión fuera del casco, reduce las variables al mínimo al mantener una parcelación tradicional, conservar tipos similares, técnicas constructivas conocidas y escasa repercusión en las infraestructuras<sup>24</sup>. Además el mercado para este producto estaba garantizado, al dirigirse a la demanda de población obrero ya asentada hacía algunos años en la ciudad, con recursos fijos que les permitía mejorar las condiciones de vida anterior.



8. La precipitada instalación de las primeras infraestructuras de la ciudad

<sup>21</sup> Una relación más detallada de la introducción de las infraestructuras en la Comunidad Valenciana puede leerse en: AGUILAR CIVERA I.: «El territorio como proyecto: transporte, obras públicas y ordenación territorial en la historia de la Comunidad Valenciana», Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, Valencia, 2003, 277 pp

<sup>22</sup> AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «Memoria para el ensanche de Valencia», Imp. de la Regeneración Tipográfica de Ignacio Brix, Valencia, 1859, pp. 6

<sup>23</sup> Cuando utilizamos la denominación de *planos parciales de alineación*, nos referimos al conjunto de planos fragmentarios, de pequeños barrios o conjuntos de manzanas extramuros, que con diferentes denominaciones se presentaban al Ayuntamiento para su aprobación. La administración local, interpretando generosamente el artículo 72 de la Ley municipal, permitía la concesión de líneas a los solicitantes, eludiendo con ello la aplicación de las leyes de ensanche vigentes desde 1867. Las denominaciones recogidas en los expedientes consultados del Archivo Histórico Municipal son: *planos de ensanche; plano de ensanche y apertura de calles; planos geométricos; planos de alineaciones.*



9. PLANO TOPOGRAFICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA. Cuerpo de Estado Mayor del Ejército, 1883

Como segunda opción basada también en la extensión, se encontraba la actuación sobre el ensanche propiamente dicho. A partir del Plan de 1884 y su Reglamento de 1887, se configura un nuevo mercado de viviendas en los que era necesario administrar varios cambios para poder introducirse. No todos los rentistas estaban dispuestos a asumir estas responsabilidades. Si bien las leyes de ensanche fueron claramente beneficiosas para la inactiva particular, los riesgos eran notables y hacían pensarse la operación. Por un lado cambiaba el tamaño de la inversión casi al doble, ya que las parcelas tipo ahora serán de entre 200 y 400 m<sup>2</sup> frente a la media de las tradicionales del centro de la ciudad<sup>25</sup>. También variaban los modelos de viviendas que si bien, al principio mantenían técnicas similares, luego exigieron arquitecturas con un estilo representativo de sus nuevos propietarios. En el mejor de los casos, era siempre necesario por tratarse de una nueva expansión, el gasto primero en suelo y luego en la edificación, añadiéndose a éste la cesión y el costo de viarios y servicios cuando la iniciativa corría a cargo del particular<sup>26</sup>.

Respecto a la propiedad de los suelos en el que se desarrolla el ensanche extendido sobre la Vara de Santo Tomás, San Vicente y parcialmente Ruzafa, la inmensa mayoría estaban en manos de pocos propietarios en buena parte representantes de la vieja aristocracia. La concentración de propiedad fue un factor importante que ralentizó la expansión, pues las decisiones estaban condicionadas por pocas personas. Normalmente el suelo correspondía a patrimonios de la aristocracia, y las iniciativas de desarrollo a la nueva burguesía. Confluencia de poderes y patrimonio entre unos pocos para la construcción del ensanche.

Asumido y aprobado por el Gobierno el proyecto de ensanche, las iniciativas para comenzar su construcción corresponderán a la inversión privada. La falta de estímulo o de signos de apoyo por parte del Ayuntamiento hizo que la promesa de una nueva ciudad a finales del XIX quedara poco respaldada. Es normal por tanto entender, el retraso que supuso la construcción de este espacio en Valencia.

Los nuevos promotores aseguran su inversión y no corren riesgos. Primero, agotan las posibilidades de la ciudad consolidada mientras tantean la expansión. Luego entran lentamente en los nuevos espacios de crecimiento a finales del período, sin abandonar del todo la intervención sobre el consolidado. Sobre esto volveremos más adelante.

<sup>24</sup> Normalmente se trataba sólo de la prolongación de calles ya existentes a partir de nuevas alineaciones. En los proyectos consultados no se recoge notificación alguna o cerca de otro tipo de infraestructuras llámese alcantarillado, aceras y adoquinado. Estos suministros se incorporarán en un segundo plazo una vez consolidado el barrio o próximo a lograrse.

<sup>25</sup> De las aproximadamente 430 parcelas que forman el sector noreste del ensanche de 1884, más de un 55% de las parcelas tienen una superficie entre 200 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup>. Prácticamente un 20% son parcelas entre 200 y 300 m<sup>2</sup>, otro 20% entre 300 y 400 m<sup>2</sup> y un 15% entre 400 y 500 m<sup>2</sup>.

<sup>26</sup> En el caso de las intervenciones sobre tejido consolidado muchas veces la inversión para obtener rentabilidad podía quedar muy reducida al concentrarse sólo en el gasto por remonte o reedificación, suponiendo costeado el valor del suelo por ser del promotor de la operación, y no incluido gasto alguno en infraestructuras por realizarse en suelo ya urbanizado.

#### 2.1.3.4 Los inicios de la reforma interior

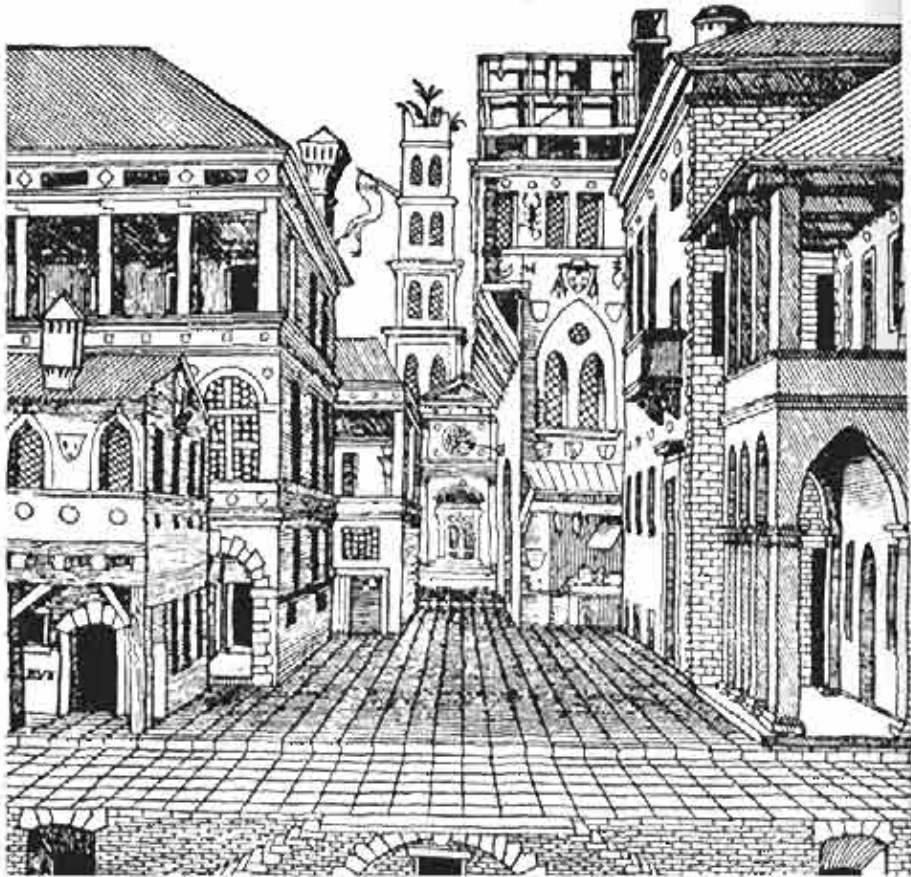
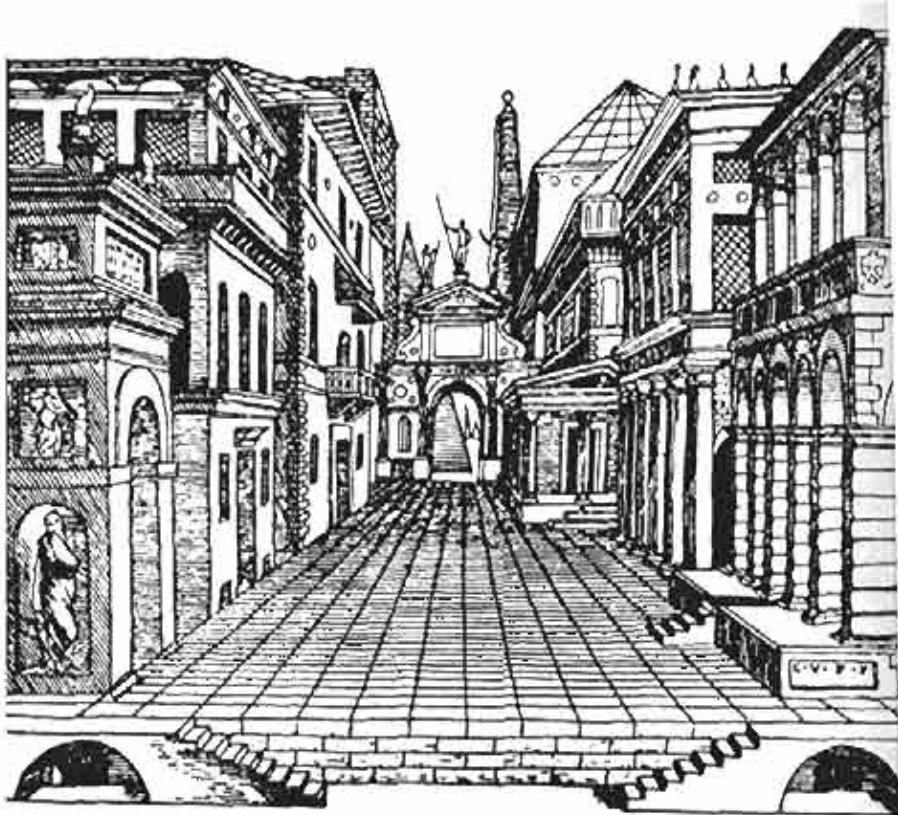
Otra posibilidad de inversión, progresivamente ventajosa para la empresa privada<sup>27</sup>, trataba de conciliar algunas de las oportunidades propias de la reconstrucción de los tejidos consolidados y de la formación de los ensanches. Nos referimos a las primeras operaciones de Reforma Interior que tienen su inicio a finales de este Ciclo. En paralelo con la legislación de ensanche las primeras actuaciones parciales de reforma comienzan a fraguarse a finales del XIX en Valencia. La historia que relata su evolución es larga. Toda operación que incide sobre tejidos consolidados compromete sus tiempos a la decisión discrecional de la iniciativa particular, o a los largos y a menudo complejos trámites cuando se aplica la expropiación. En el periodo que discurre entre 1864 y 1884 se proponen las primeras operaciones de efecto significativo en la estructura de la ciudad; en los dos siguiente período entre 1884 y 1929 se materializan algunos de ellos caracterizados por la dispersión de las actuaciones, y serán en los dos siguientes períodos, entre 1929 y 1966 en los que se realizan las operaciones más significativas, agotando definitivamente esta forma de actuar sobre la ciudad.

El reparto de los esfuerzos inversores por parte de las iniciativas públicas y la búsqueda de intereses privados, a veces era coincidente. Cuando esto sucedía, las iniciativas prosperaban y se llevaban adelante, pero cuando no era así, se dilataban los trabajos quedándose muchas de ellas en meros deseos. En este juego de relaciones y de intereses se mueve buena parte de los crecimientos de la ciudad. A finales de siglo asistimos además a un importante cambio en las preocupaciones urbanas del Ayuntamiento que pasan de ser cuantitativas a cualitativas. Si en el último período del 1º Ciclo, el interés prioritario de la administración estaba en crecer aunque sin importar tanto la forma o la idea de ciudad, en el primer período del 2º Ciclo, será un objetivo básico desviar las iniciativas hacia una idea preconcebida de ciudad. Ello lo veremos más adelante.

<sup>27</sup> Nos referimos con ello al conjunto de ventajas que la Ley de expropiación Forzosa de 1879 y la Ley de 1895 y su reglamento fueron estableciendo para el fomento de las Reformas interiores. v.: BASSOLS COMA, M.: «Génesis y evolución del Derecho Urbanístico español (1812-1956)», Montecorvo, Madrid, 1973, pp 357 y ss.







10. Escenario trágico y escenario cómico, Sebastiano Serlio, 1545

	1820-1840 La ordenación del tejido urbano de la zona	1840-1860 La ordenación del tejido urbano de la zona	1860-1884 La ordenación del tejido urbano de la zona
1. El ordenamiento urbanístico de la zona central de la ciudad	1.1 El ordenamiento urbanístico de la zona central de la ciudad	1.2 El ordenamiento urbanístico de la zona central de la ciudad	1.3 El ordenamiento urbanístico de la zona central de la ciudad
2. El ordenamiento urbanístico de la zona periférica de la ciudad	2.1 El ordenamiento urbanístico de la zona periférica de la ciudad	2.2 El ordenamiento urbanístico de la zona periférica de la ciudad	2.3 El ordenamiento urbanístico de la zona periférica de la ciudad
3. El ordenamiento urbanístico de la zona de expansión de la ciudad	3.1 El ordenamiento urbanístico de la zona de expansión de la ciudad	3.2 El ordenamiento urbanístico de la zona de expansión de la ciudad	3.3 El ordenamiento urbanístico de la zona de expansión de la ciudad
4. El ordenamiento urbanístico de la zona de renovación de la ciudad	4.1 El ordenamiento urbanístico de la zona de renovación de la ciudad	4.2 El ordenamiento urbanístico de la zona de renovación de la ciudad	4.3 El ordenamiento urbanístico de la zona de renovación de la ciudad

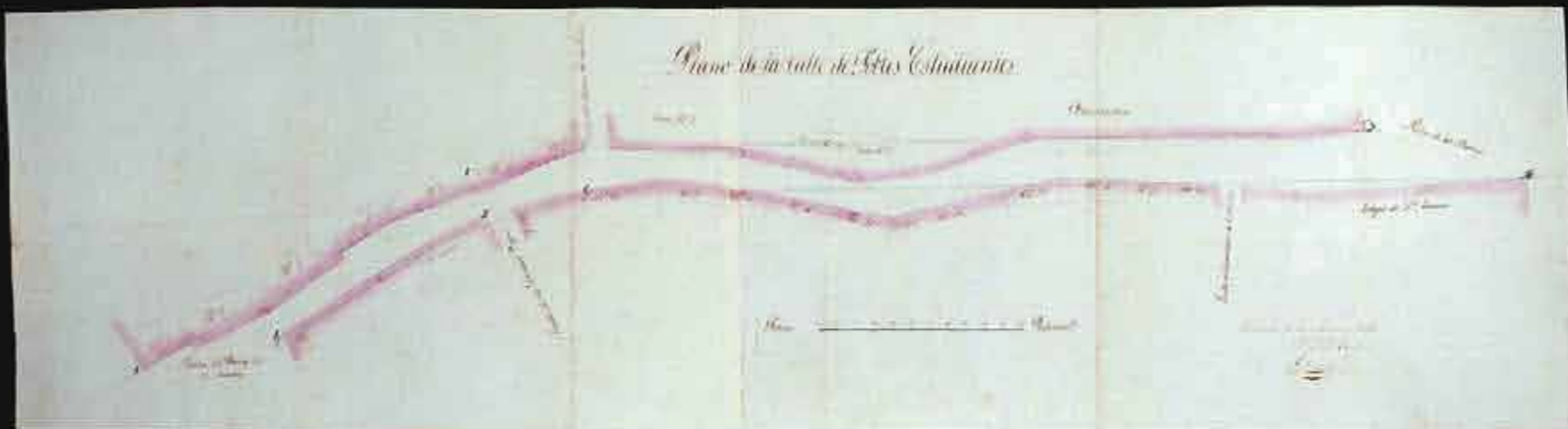
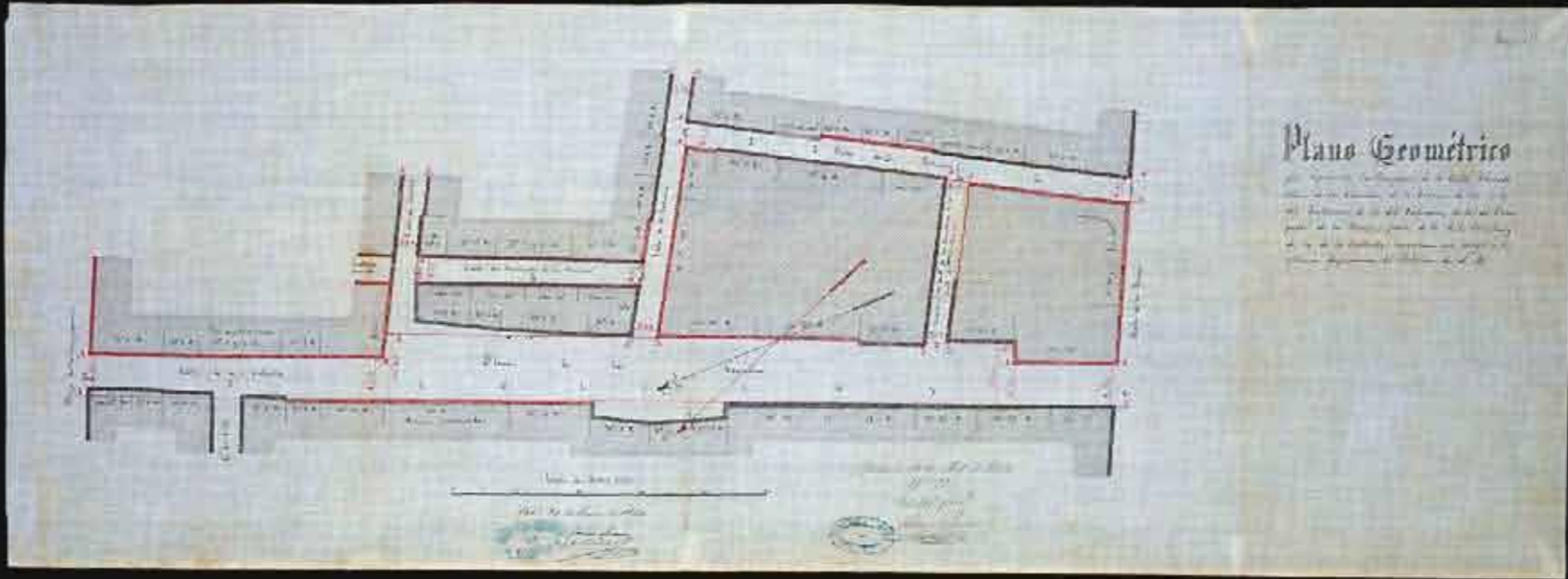
## 2.2 La formación de un instrumento para la ordenación del tejido consolidado. El sistema de alineaciones.

Los instrumentos de ordenación que inciden sobre los tejidos consolidados, son referencia obligada para nosotros en este estudio. Su evolución, y sobre todo la efectividad de sus acciones, a veces muy distante de los objetivos inicialmente marcados, nos llevan a reflexionar sobre la influencia que los mismos han tenido en el estado actual de la ciudad. Interesa en este Ciclo estudiar el tránsito experimentado desde las primeras normas de alineación aplicadas en las ordenanzas municipales, a la posterior instauración de un sistema de ordenación de control estatal que trata de coordinar los esfuerzos parciales.

Podemos distinguir al menos tres objetivos que resumen bien las orientaciones que han guiado a estos instrumentos a lo largo de su uso. Por una parte las consideraciones estéticas y compositivas que garantizaban una calle hermosa y bien trazada, formaban parte de un amplio repertorio de justificaciones y motivos que pretendían avalar los cambios de alineación. Por otro, los argumentos funcionales o propios de la comodidad perseguían conseguir calles expeditas y adecuadas para el tránsito y el transporte, constituyendo otro grupo de importantes argumentos. Si bien, ninguna de las dos condiciones desaparecerá a lo largo del XIX y XX, lo cierto es que se va a ir produciendo claramente una deriva hacia cuestiones de comunicación y tránsito que relegan los valores estéticos como argumentos secundarios de las intervenciones. Lo que queda claro y trataremos de exponer en los siguientes apartados, es que la tercera justificación sólo invocada cuando resultaba necesaria hacía alusión a la obsolescencia de los tejidos y la precariedad de los mismos.

El orden en los argumentos habitualmente expuestos para justificar una realineación o ensanche era el siguiente: primero se daban justificaciones por motivos funcionales de mejora de comunicaciones y tránsitos; luego, se enunciaban las ventajas de una calle recta y ensanchada para lograr una ciudad ordenada; en último lugar, para afianzar la propuesta, se denunciaba la mala calidad de la edificación y la necesidad de sustituirla. Aún con todo, este último argumento podía entenderse como un derivado del anterior ya que la necesidad de eliminarlos era siempre para conseguir una ciudad más hermosa.

Podemos hacer una distinción que aluda a la forma en que se aplicaban las alineaciones sobre la fábrica urbana. En ella se distinguen dos etapas cuya secuencia describe bien el proceso de institucionalización de las cuestiones urbanísticas en esta época.



### 2.2.1 Las alineaciones desde las ordenanzas

En una primera etapa, las alineaciones eran una competencia exclusivamente municipal. Cuando se iba a edificar en una calle nueva, correspondía al arquitecto, maestro de obras o alarife, el levantamiento de un plano en el que se establecían las «líneas» a las que debía ajustarse la construcción, adjuntando dicho plano a la memoria o licencia. Entonces, el Arquitecto Mayor de la ciudad, en acuerdo con uno o dos Regidores Perpetuos que constituían el Tribunal, procedían al señalamiento de las líneas a las que en lo sucesivo deberían sujetarse las construcciones<sup>28</sup>. Habitualmente, en esta primera época, el criterio adoptado para ajustar la línea, era respetar en lo posible las fachadas de los edificios públicos y religiosos. De esta manera, la presencia de cualquier iglesia o construcción pública de importancia, servía para generar la línea de la calle que luego el resto debían respetar. El cumplimiento ciego de este criterio conducía a la multiplicación descoordinada de cientos de alineaciones como así denuncia A. SANCHO: «en una ciudad como la nuestra que ha llegado a contener dentro de muralla sesenta iglesias y sobre cien cofradías, en una época de arbitrariedad en que era llevado tan al extremo el celo religioso, no podía prevalecer la idea equitativa de conciliar el beneficio público con el exagerado respecto a todo edificio consagrado a prácticas devotas [...]»<sup>29</sup>.

Debemos destacar como singularidad, que las alineaciones se hacían a edificio, es decir, la fachada de un inmueble importante era el que iba a determinar la alineación de una calle. Es por ello, que con anterioridad al momento en el que se solicitaba la reedificación no existía alineación, con lo que la arbitrariedad y la poca coordinación entre tramos estaban garantizadas. De esta forma, la suma de las poligonales generadas por los frentes de iglesias o edificios institucionales, conformaban unas no menos irregulares calles. El uso de estos sistemas de *alineación al monumento*, como así los denominaremos, fue práctica habitual y fuente de numerosas contradicciones detectadas en una misma calle. El político valenciano Carmelo Navarro Reverter, en un anteproyecto de empréstito presentado al Ayuntamiento de la ciudad denunciaba:

*Seguir también el sistema actual de reformas, empezando en varios puntos a la vez, derribando hoy aquí una casa, levantando allá otra, aprobando hoy una línea para mañana variarla, es esto llevar la confusión y el desbarajuste a todas partes, lesionar la propiedad, perjudicar intereses respetables y sacrosantos, y dar lugar a que se diga que muchas veces la influencia puede lograr, lo que le sería imposible si a un plan general ordenado y pensado respondieran las reformas; tal vez, si ese plan existiera, no veríamos calles de no gran longitud que ostentan tres, cuatro y más líneas, sin razón ni fundamento para ello.»<sup>30</sup>*

El régimen jurídico de las alineaciones durante el primer período, transcurre hasta la aprobación de la primera Real Orden de 1846 en la que se manda a

11. Pág. 127.: Las alineaciones desde las ordenanzas. Alineaciones en la calle Comedias y en la calle Pobres estudiantes, 1864

<sup>28</sup> SANCHO A.: «Mejoras materiales de Valencia. Colección de artículos», Impr. José Mateu, Valencia, 1855, pp.24

<sup>29</sup> Op. cit., pp. 24

<sup>30</sup> NAVARRO REVERTER, C: «Anteproyecto de un empréstito de 25.000.000 de pesetas, presentado al Excelentísimo Ayuntamiento por el concejal D. Carmelo Navarro Reverter», Valencia, Impr. de Manuel Alufre, 1894, p.8

levantar *los planos geométricos de las poblaciones*. Hasta este momento, la situación llega a ser bastante confusa por la vigencia simultánea de disposiciones emitidas por diferentes instituciones. Vayamos por partes, para entender qué soportes jurídicos avalaban los criterios de alineación.

Antes de la Ley de expropiaciones forzosas de 1836, bastaba con que el Rey declarara «de conocida utilidad común» una apertura de calle o alineación, para que esta tuviera legitimidad para poder llevarse a cabo. Evidentemente, las influencias e intereses que alrededor de estas decisiones se solían sembrar, incidían en la arbitrariedad de muchas de ellas:

*He aquí lo que precisamente ha ocurrido entre nosotros [refiriéndose a las decisiones arbitrarias]. Reconocióse el precepto, pero no se cuidó de fijar los términos de su ejecución, y se vio, en consecuencia, declarada a veces por obra de utilidad pública la que interesaba tan solamente a uno o más particulares, o alguna corporación privilegiada; vióse así mismo privar a un dueño de su propiedad para obras de mera diversión o recreo; vióse invadir los bienes ajenos sin más prueba de interés común que la voluntad o el capricho de una autoridad local, y vióse, en fin, dejar de llevar a efecto empresas verdaderamente útiles al país por un nimio temor de tocar a la propiedad de los particulares.<sup>31</sup>*

Por otra parte, en estas primeras disposiciones la cesión de suelos era gratuita y obligatoria, pues se entendía como una servidumbre. La cuantía de estas cesiones para Valencia las analiza de forma precisa PINÓN<sup>32</sup> y de su estudio se deduce una conclusión ya adelantada por Antonino SANCHO<sup>33</sup>. Si bien las calles principales en las que se experimentan mayores reedificaciones, son también las de mayor cuantía a beneficio público como consecuencia de la rectificación, ello no exime que en calles secundarias de escaso valor estructural, se den de forma inconexas cesiones muy cuantiosas que en poco mejoran la estructura urbana. La falta de visión de conjunto era evidente. Valencia se realineaba calle a calle, al ritmo de la oportunidad, sin tener marcada una idea fija de reforma urbana. El Ayuntamiento era consciente del potencial de renovación y de la oportunidad que se ofrecía para ir construyendo una nueva ciudad. El problema es que esta idea no se decidía y el debate urbanístico se limitaba a ir discutiendo fragmentos que no construían un todo. Penélope deshacía su tapiz para rehacerlo por trozos.

Será a partir del régimen constitucional de 1812 cuando se produce un cambio muy importante en el sistema de gestión de estos procesos. El art. 173 de la Constitución declaraba las limitaciones del poder Real:

*No puede el Rey tomar la propiedad de ningún particular ni Corporación, ni turbarle en la posesión, uso y aprovechamiento de ella; y si en algún caso fuere necesario para un objeto de conocida utilidad común tomar propiedad de un particular, no lo podrá hacer, sin que al mismo tiempo sea indemnizado, y se le dé el buen cambio o la vista de hombres buenos.<sup>34</sup>*

<sup>31</sup> Exposición de Motivos del proyecto de Ley de expropiación forzosa de 1836. v. BASSOLS: «Génesis y evolución...», p. 71

<sup>32</sup> PINÓN PALLARÉS: «Los orígenes...», pp.88-89

<sup>33</sup> No hallamos en las fijadas para la rectificación de las calles antiguas una graduación que satisfaga, efecto consiguiente de no haberse seguido un plan de ensanche bien ordenado, y de haber tenido que proceder por partes, sin ser posible fijarse en la relación que existía entre ellas ni en las que respectivamente debía guardar con el todo. Por esto es muy común el que calles del interior que son travestras escusadas de poco o ningún tránsito vayan adquiriendo mayores anchuras que las dadas a otras de segundo orden que dinge n al centro ó comunican unos barrios con otro [...]v.Antonino SANCHO, Op. cit., pp.21-22

<sup>34</sup> Transcrito en: BASSOLS COMA, M.: «Génesis y evolución del Derecho Urbanístico español (1812-1956)», Montecorvo, Madrid, 1973, pp. 70-71

En 1836 se promulgó la primera Ley de Expropiaciones, en el que se establecían las condiciones y requisitos necesarios para proceder a la expropiación, previa indemnización de la propiedad particular siempre que concursaran intereses públicos. Dos limitaciones desprendidas de dicha Ley supondrán un importante inconveniente para el desarrollo de las reformas. Por una parte la Ley sólo podía aplicarse para la realizar obras públicas de interés general, es decir, la ejecución de caminos, canales y puentes. Por otra parte, no se establecían criterios para la valoración del justiprecio de los terrenos. La primera limitación, generará una cierta confusión e incertidumbre jurídica hasta la aparición de algunos Decretos y Reales Órdenes que irán aclarando mejor las posibilidades de dicha norma en el campo urbanístico<sup>35</sup>. El segundo inconveniente, la valoración del justiprecio, permanecerá más tiempo sin unos criterios objetivos para su aplicación, y tendrá importantes consecuencias económicas sobre todo por efecto de las plusvalías generadas.

Con la aprobación del *Reglamento de Policía urbana y rural de Valencia de 1844*, en la que se trataba de resumir y compendiar las leyes, órdenes y decisiones vigentes en la ciudad en ese momento, y con las posteriores indicaciones e instrucciones complementarias, la situación no debió de cambiar mucho. De hecho, el propio Reglamento no establecía criterios nuevos para el ensanchamiento y alineación de las calles, y no proponía ningún tipo de acuerdo con la legislación estatal. Mientras tanto el procedimiento de toma de latitud y rectificación, se seguía haciendo de manera parcial y particular. Como la administración municipal no tenía un control y una contabilidad rigurosa de dichas decisiones, era muy frecuente, llegar a contradicciones tales como encontrar calles de dos o más alineaciones o usar planos de alineación diferentes para una misma zona. Al no existir en el Ayuntamiento ningún plano de coordinación de datos<sup>36</sup>, la realidad se asemejaba mucho a lo descrito:

*El ensanche y rectificación de un gran número de calles se sigue todavía con sujeción à muchos de los planos antiguos y líneas en ellos demarcadas, y no son pocas las que por inexactos ó confusos se han tenido que levantar de nuevo, siendo luego preciso prescindir de edificios ya alineados, en vista de la imposibilidad de utilizarlos ó de reclamaciones muy fundadas, mientras que por otra parte se ha establecido nuevas líneas de calles por primera vez, adoptando algunas impremeditadamente ó por consideraciones no siempre arregladas tampoco a principios de equidad.<sup>37</sup>*

La situación en Valencia, similar a otras muchas capitales no podía seguir así, y el Estado tomará cartas en el asunto.

## 2.2.2 Las alineaciones a partir de un plan

Ante la necesidad de contar con un documento técnico capaz de describir con exactitud, la situación actual y futura de las ciudades, se dictó la Real Orden de

<sup>35</sup> Hablamos de la Real Orden de 16 de junio de 1854 en la que se establece la posibilidad de declaración de utilidad pública a efectos de la apertura de calles, plazas, paseos y barrios extramuros en Madrid; la Real Orden de 20 de enero de 1860 para apertura y alineación de calles en terrenos particulares. v. BASSOLS. Op. cit., pp. 112

<sup>36</sup> El primero del que dispone el Ayuntamiento y usa de esta manera, será el «Plano Geométrico de Valencia de 1892». v. AA.VV.: « Cartografía Histórica de la ciudad de Valencia, 1704-1910», Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1985, p.114

<sup>37</sup> SANCHEZ: «Mejoras materiales...», p. 26





25 de julio de 1846 y luego la Instrucción de 1859 para su ejecución, mandando que los Ayuntamientos de crecido vecindario hicieran levantar un plano geométrico de poblaciones. Por primera vez, las alineaciones pasaban a ser necesariamente aprobadas de forma definitiva por el Ministerio de la Gobernación, cambiando la esfera local por un progresivo centralismo en las decisiones urbanísticas.

La trascendencia de dicha decisión es importante, tanto por el cambio de escenario que se produce, como por lo que en sí suponía la formación de un plano de alineaciones global. El nuevo contexto donde se tomarán las decisiones últimas sobre los alineamientos y el futuro desarrollo de las ciudades, queda separado geográficamente del ámbito local de cada municipio. La medida tratará de reducir las influencias particulares que solían ejercer algunos patricios y prohombres de cada localidad a favor de sus intereses. Con todo, esta separación no fue suficiente barrera, pues los vínculos políticos con senadores o diputados en Cortes, permitían seguir ejerciendo desde la capital las mismas influencias que antes.

La formación de los Planos de alineación supuso un importante paso en la evolución urbana, pues se trataba de la primera Ley en la historia del urbanismo moderno, que reconocía el crecimiento de la ciudad a partir de la reedificación de lo existente. Independientemente del efecto que finalmente esta Orden tuvo en Valencia, lo cierto es que inauguró una segunda etapa a partir de la cual la aplicación de las alineaciones fue entendida, al menos en letra de Ley, como un conjunto de actuaciones encaminadas a formar una nueva ciudad.

Este plano, en todos los casos, debía reflejar no solo la situación actual sino también las alineaciones futuras de las calles y plazas. En él de una manera unitaria, se representaban las rectificaciones, retrocesos o adelantos que tenían que hacer los edificios *para ir entrando en línea*. Se trataba por tanto de un plano informativo y también propositivo.

A pesar de la celeridad que en Valencia se tuvo para la obtención de dicho plano, y de las frecuentes reclamaciones hechas por diferentes personajes, lo cierto es el resultado se hizo esperar<sup>38</sup>. En 1853, el Coronel Montero de Espinosa responsable del encargo hecho por el Ayuntamiento para obtener un plano de alineaciones, presentó su trabajo pero sin vestigio de las mismas. Sólo se cumplía la primera parte de las condiciones de la Real Orden, restituyendo el estado actual de la ciudad. El 10 de noviembre de 1853 el Ayuntamiento acordaba:

12. Pág. izq.: PLANO GEOMETRICO Y TOPOGRAFICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA DEL CID Levantado y lavado por el Coronel D. Vicente Montero de Espinosa, 1854

<sup>38</sup> Esta premura de alguna manera venía impuesta por la propia Ley que pedía que los trabajos «... deberán darse principio, desde luego, para que puedan estar concluidos y presentados en el Ministerio de un año a lo más...»

*Habiéndose presentado por el Ingeniero D. Vicente Montero de Espinosa, el Plano Geométrico de esta Ciudad, sus paseos y arrabales, vista la explicación general*

*que del mismo hace su autor: con presencia del pliego de condiciones y de la liquidación de las cantidades recibidas, y consultando la Real Orden preceptiva de la formación de dicho plano, se acordó: se entregue a D. Vicente Motero de Espinosa los 6.750 reales que existen depositados en la Caja de la Sociedad de Fomento, según aparece de la liquidación de que se ha hecho mérito; y que vuelva el plano al Sr. Vicente Montero de Espinosa para que fije las nuevas alineaciones con sujeción con las que le facilite el Ayuntamiento por medio de su comisión de Policía Urbana.<sup>29</sup>*

Así es que Valencia, a mediados del XIX no contaba con un plano de alineaciones generales y tendrá que pasar casi cincuenta años hasta verse cumplida esta razonable reclamación.

Desde el punto de vista de la gestión, para conseguir el fin último de las alineaciones, se podían plantear varios caminos:

-Expropiar inmediatamente tanto el suelo como el edificio fuera de alineación para lograr rápidamente los objetivos

-Someter a la propiedad privada afectada por una alineación a un régimen muy limitativo mediante el cual, prácticamente quedaban congeladas las posibilidades de actuar sobre la finca. De esta forma se alcanzaba la ruina, momento en el que debía entrar en línea la nueva construcción.

Lógicamente el primer sistema suponía fuertes desembolsos para el municipio ya que tenía que expropiar y valorar el suelo y el techo. En el segundo caso, el hecho de forzar la ruina suponía una economía para el Ayuntamiento, si bien, quedaba en manos del particular el momento en el que se procedía a la alineación.

La situación cambiará a partir del tercer período donde una nutrida legislación urbanística propondrá sistemas para llevar a cabo las ansiadas alineaciones, eso si, ya transformadas en reformas interiores fundamentalmente centradas en la estructura viaria.

<sup>29</sup> Archivo Histórico Municipal (AHM). Libro de Actos del año 1853. Sesiones del 11 de abril y del 23 de junio



# Parcelas ocupadas y vacías del casco urbano de Valencia. 1831-1835

## Leyenda

Parcelario Centro de Valencia. Año 1831

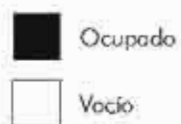
Nº de Parcelas: 5340



## Leyenda

Parcelario Centro de Valencia. Año 1853

Nº de Parcelas: 5560



	1820 Cadastral (1820)	1853 Cadastral (1853)	1892 Cadastral (1892)	1944 Cadastral (1944)	1972 Cadastral (1972)	1989 Cadastral (1989)	2004 Cadastral (2004)
Superficie total (m <sup>2</sup> )	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Superficie ocupada (m <sup>2</sup> )	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Superficie vacía (m <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0	0	0
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Superficie no construida (m <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0	0	0
Superficie edificable (m <sup>2</sup> )	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Superficie no edificable (m <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0	0	0

13. Pág. 227: Parcelas ocupadas y vacías del casco urbano de Valencia en 1831 y 1853. Escala 1:15.000. Elaboración propia

## 2.3 Las alternativas de construcción de la ciudad. Magnitudes de la transformación

### 2.3.1 El crecimiento sobre si mismo

Las características particulares del campo valenciano alrededor de la ciudad central, permitió desde temprano el asentamiento de población en una configuración dispersa de construcciones de diferente índole. Barracas, alquerías, molinos y masías, constituían las unidades básicas con la que se ocupaba este espacio de ciudad. Su transformación tanto tipológica como respecto a su uso, constituye un capítulo fundamental para entender buena parte del desarrollo posterior de Valencia<sup>40</sup>.

Ahora bien, la ciudad durante el primer período estudiado se construía sobre todo por dentro<sup>41</sup>. Esta situación va ir cambiando a lo largo del siglo. Algunas razones encontramos para justificar dicha variación en la preferencia de los crecimientos. La construcción en el recinto interior, casi en su totalidad se tenía que producir mediante la transformación de tramas consolidadas. Es decir, el crecimiento se hacía aprovechando los espacios de oportunidad que la ciudad podía ofrecer. Solares, ruinas, viviendas de escasa altura, eran los lugares propicios para estos cambios. A partir de aquí, con un maestro de obras o un arquitecto y con un propietario que era constructor y promotor a la vez, se desarrollaba la promoción inmobiliaria de manera aún bastante artesanal<sup>42</sup>. La inversión prioritaria había de ser intramuros pues aquí es donde se concentraba la gran demanda. Ciertamente es que en Valencia, no existía ninguna prohibición para construir extramuros. Lo único que se necesitaba, era tener la propiedad de un suelo, y un proyecto con el que pedir licencia.

Para hacernos una idea de los crecimientos experimentados y sus proporciones, podemos hacer una comparación con la cartografía parcelaria restituída de 1828 y de 1853<sup>43</sup>. A partir de la cotejación de sus parcelarios, el análisis de las licencias de construcción solicitadas durante este intervalo, y de la valoración de los espacios vacíos y luego ocupados, podemos hacer una estimación de cómo se distribuían los crecimientos.

Con anterioridad a 1845, no contamos con datos fiables sobre el número de edificios intramuros existente en Valencia. Francisco Ferrer, en 1828, añade en la leyenda de su plano:

*En fin la población consta de 118952 almas incluyendo 4000 transeúntes y guarnición de cuyo total sólo habitan intramuros 65036: fue dividida el año 1769, en cuatro cuarteles y 32 barrios, de los cuales pertenece seis á los arrabales en la*

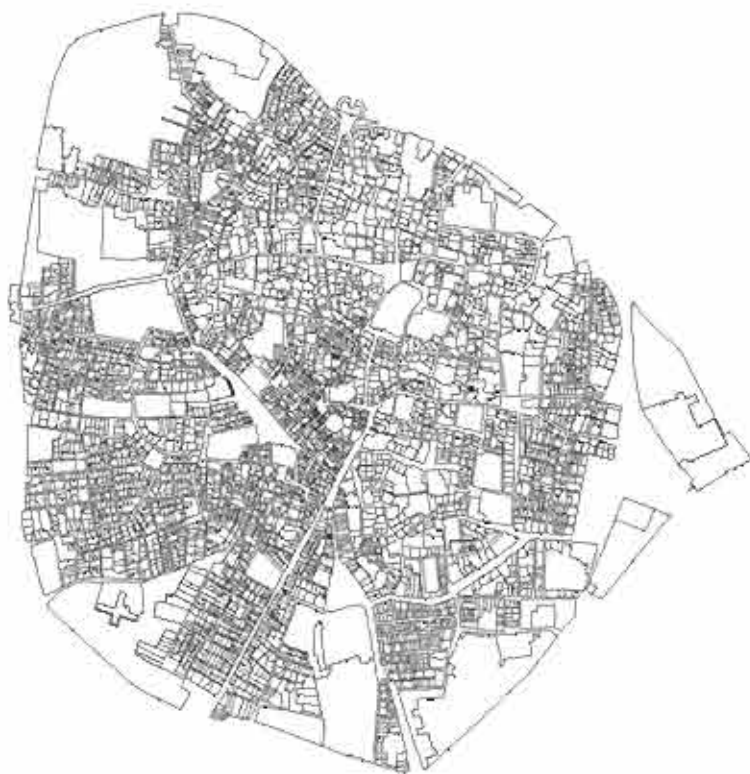
<sup>40</sup> Respecto a este aspecto, E. GIMÉNEZ, da una visión especialmente clara, analizando también las características del paisaje que constituyen este escenario de formación de la ciudad durante el XIX, v. GIMÉNEZ, Op. cit, pp.135 y ss.

<sup>41</sup> De los más de 27.000 licencias del XIX registradas en los Archivos Municipales para Valencia término municipal no incluidas en el ensanche, unas 4.000 se ubicaron fuera del recinto de las murallas. Considerando la amplia posibilidad de fraude en la solicitud de licencias para construir especialmente en los espacios extramuros, podríamos matizar los datos. Sabiendo que la media de licencias intramuros cada 5 años durante el XIX se situó en 160 licencias de nueva planta, podríamos estimar en un 50% el incremento de construcciones de nueva planta en los territorios exteriores, lo que daría un total de 5.300 construcciones nuevas ubicadas extramuros, es decir algo menos del 20%

<sup>42</sup> Según los datos extraídos por PRÍNCIPI para la primera mitad del XIX en Valencia, sólo un 26,6% de las construcciones podrían considerarse promovidas con fines lucrativos en lo que podríamos considerar incipientes promotores inmobiliarios. Para ver los supuestos de la estimación, v. PRÍNCIPI, Op. cit.

<sup>43</sup> Dichos planos corresponden a la colección cartográfica elaborada en esta investigación. Para lo que hoy conocemos como centro histórico (recinto intramuros), se ha procedido a confeccionar los siguientes planos parcelarios: 1820, 1853, 1892, 1944, 1972, 1989, 2004. Todas estas cartografías están confeccionadas a escala 1:500, con lo que es posible detectar los cambios de alineación exterior, subdivisión o fusión de parcelas. A partir de 1944 al disponer de datos relativos a las alturas de los edificios, el análisis permite aportar información relativa al relleno de solares, derribos, remotes, sustituciones, etc. Para las fechas 1828 y 1853 motivo de estas notas se ha empleado los planos de F. Ferrer y de Montero de Espinosa.

# Parcelario del casco urbano de Valencia. 1831-1835



## Leyenda

Parcelario Centro de Valencia. Año 1831



## Leyenda

Parcelario Centro de Valencia. Año 1853





14. Pág. 17q.: Restitución parcelaria del casco urbano de Valencia en 1853 y 1853. Escala 1:15.000. Elaboración propia
15. Densificación en altura de edificios. Ciutat Vella, Valencia. 2007

#### REEDIFICACIONES EN VALENCIA INTRAMUROS. 1831-1853

Descripción	Cantidad de parcelas/edificios
Nº de parcelas sobre restitución del plano de Ferrer de 1828	6.181 parcelas
Nº de parcelas sobre restitución del plano de Moreno de Espinosa de 1853	6.332 parcelas
Diferencia entre parcelas 1828-1853	151 parcelas nuevas
Nº de licencias de nueva planta durante el intervalo 1827-1853	829 licencias
Cálculo de edificios reedificados en el intervalo	929-100 = 458 edificios

Fuente: Elaboración propia a partir de mediciones sobre cartografía existente

<sup>44</sup> Leyenda del plano de Francisco Ferrer de 1828, en AA.VV.: « *Cartografía Histórica de la ciudad de Valencia, 1704-1910* », Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1985, p. 66-67. También consultable en formato digital en AA.VV.: « *Cartografía Histórica de la ciudad de Valencia, 1704-1910* », Faximil Edicions Digitals, Valencia, 2004

<sup>45</sup> Esta cantidad de inmuebles no lo alcanza una población como Madrid, hasta 1888

<sup>46</sup> MADRIZ, P.: « *Diccionario geográfico-estadístico-histórico de Alicante Castellón y Valencia* », Edicions Alfons el Magnànim, Tomo I y II, Institució valenciana d'estudis d'investigació, p. 245

<sup>47</sup> Durante este trabajo hemos trabajado con una Base de Datos de licencias municipales cedida por el Colegio de Arquitectos de Valencia. Esta base, que abarca desde 1750 hasta 1955 ha sido completada por nosotros en esta investigación con la incorporación de un conjunto de filtros de búsqueda y agrupación de datos, así como con la comprobación específica de licencias in situ.

misma época se hizo la numeración de las manzanas y casas con la nomenclatura de calles y plazas, por lo que se encuentran dentro de los muros 411 manzanas, 9030 casas, 428 calles y 131 plazas alumbradas por 1365 faroles. Debiéndose notar que para 371 calles y 52 plazas hay líneas acordadas por el Gobierno y con arreglo a ellas se van reformando.<sup>44</sup>

Los datos citados en relación al número de edificios son imposibles<sup>45</sup>, y se deben seguramente a que se cuenta como casa o edificio distinto, las partes de una misma construcción que tienen diferente propietario. Un dato mucho más fiable es el dado por Pascual Madoz en su *Diccionario Estadístico para 1845*. Valencia, por entonces, contaba con:

[...] 6.345 casas en 417 manzanas, 431 calles y 132 plazas y plazuelas...<sup>46</sup>

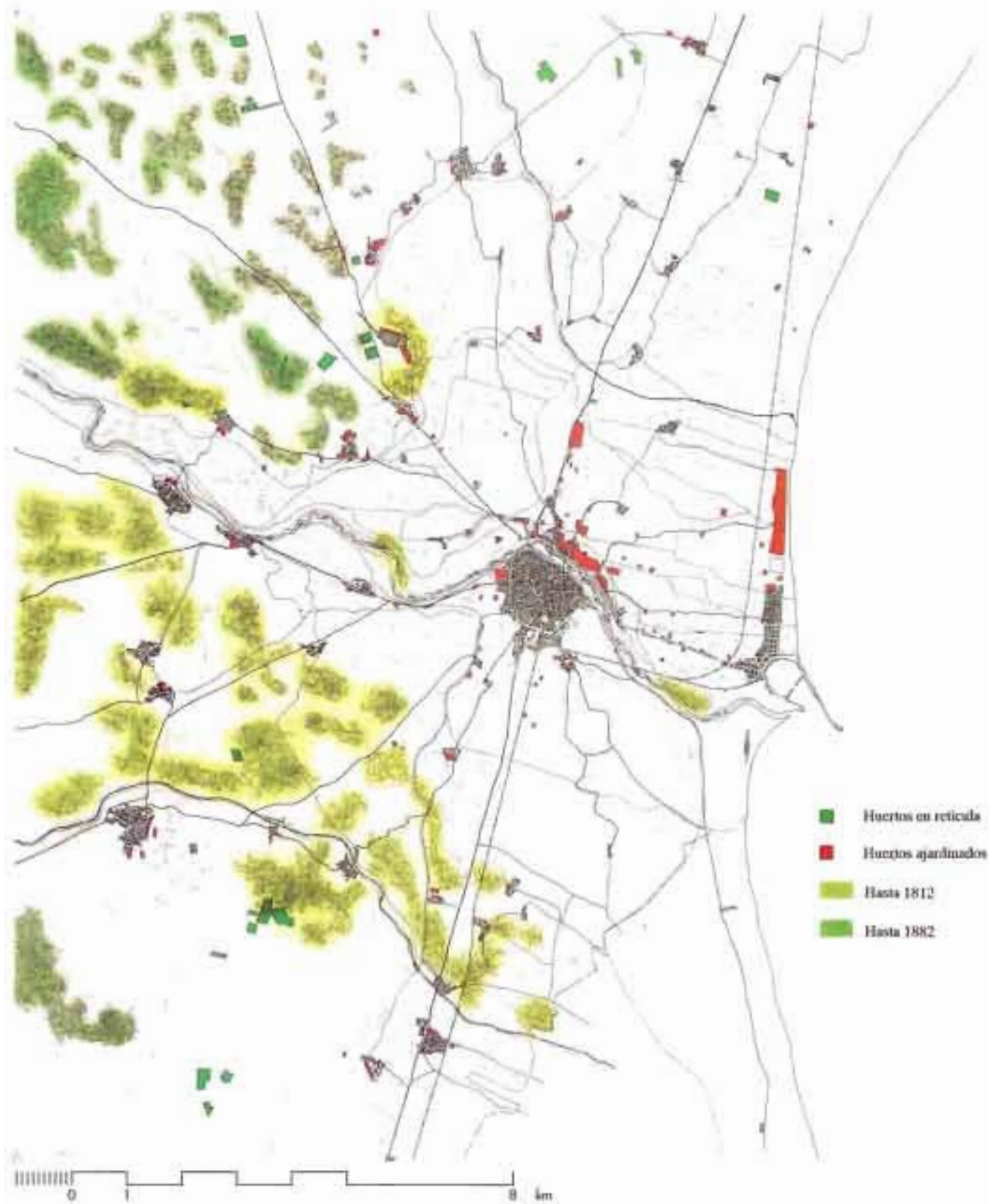
Si contabilizamos el número de parcelas estimadas en 1828 a partir de la restitución hecha en la investigación, y consideramos la relación de una parcela ocupada igual a un edificio, podremos obtener de forma bastante fiable, el número de inmuebles en esta época. La diferencia entre las dos fechas, nos sitúa aproximadamente en el número de edificios nuevos construidos sobre parcelas vacías. Analizando las *Bases de Licencias Municipales*<sup>47</sup> comprendidas entre estas fechas (1831-1853), la diferencia obtenida será el número de edificios reedificados.

Con todo ello concluimos que entre 1831 y 1853 se construyen aproximadamente 371 edificios sobre parcelas vacías, se reedifican 458 y de acuerdo con la información extraída del Archivo de Licencias Municipales, se derriban 530 inmuebles con lo que el 73% de la actividad constructora en la ciudad, se centra sobre el tejido consolidado, y el resto atiende a la nueva ocupación.

El crecimiento característico en esta época, será la reedificación sobre el tejido consolidado. Es a partir del siguiente período cuando su protagonismo comienza a cambiar. De ellas nos ocuparemos en el siguiente punto.

### 2.3.2 Las nuevas opciones de crecimiento

En el primer período las opciones de crecimiento de la ciudad se habían concentrado fundamentalmente en los espacios intramuros, centrados casi en su mayoría, en la transformación de los tejidos existentes. No obstante, en el término municipal de Valencia, los crecimientos fuera de las murallas hasta ese momento no fueron nada despreciables. Es común la afirmación que reduce los ámbitos de actuación urbana a finales del XIX a sólo dos campos: el de la ciudad central y el de los ensanches. Como toda simplificación propuesta es válida para explicar en líneas generales los escenarios prioritarios del crecimiento, pero alcanza su





límite cuando pretendemos indagar con precisión las distintas alternativas. Lo cierto es que en las cercanías de Valencia, por sus características específicas de territorio culto y ocupado desde antiguo<sup>48</sup>, podemos hablar de un espacio en el que los asentamientos se distribuían atendiendo a diferentes circunstancias. O bien se adaptaban a la estructura de parcelación agrícola, muy subdividida en la zona de huerto y con fincas mayores en el secano, o a la propia accesibilidad radial predominante entre la ciudad central y las poblaciones periurbanas.

En los escenarios propiamente urbanos, las intervenciones tal y como vimos, se debían a la suma de iniciativas particulares que no formaban ninguna idea de ciudad preconcebida. Ahora bien, es a partir de mediados del XIX, cuando comienzan a existir razones que justifican otras formas de construir la ciudad y otras maneras de abordarla. En este momento quedan habilitados dos caminos posibles para la intervención. Uno se significaba como el camino ortodoxo, regulado y avalado por normativas que lo situaban como *la alternativa visible y consciente para la administración*. Era una vía planificada y legislada, que trataba de resolver los problemas de crecimiento de la ciudad de una manera ordenada. El otro, por su carácter parcial y coyuntural seguía siendo un camino improvisado y flexible que jugaba un papel complementario con el anterior. Si la construcción ortodoxa de la ciudad pasa prioritariamente por las propuestas de ensanche y reforma interior, teniendo su máximo exponente al comienzo del siguiente Ciclo, el crecimiento alternativo se mantendrá en la reconstrucción puntual del tejido y en la extensión parcial de los arrabales y la periferia finalizando el Ciclo actual.

16. Pág. izq.: Áreas arboladas, huertos y alineaciones de árboles en la periferia de Valencia, 1812-1882. E. GIMÉNEZ

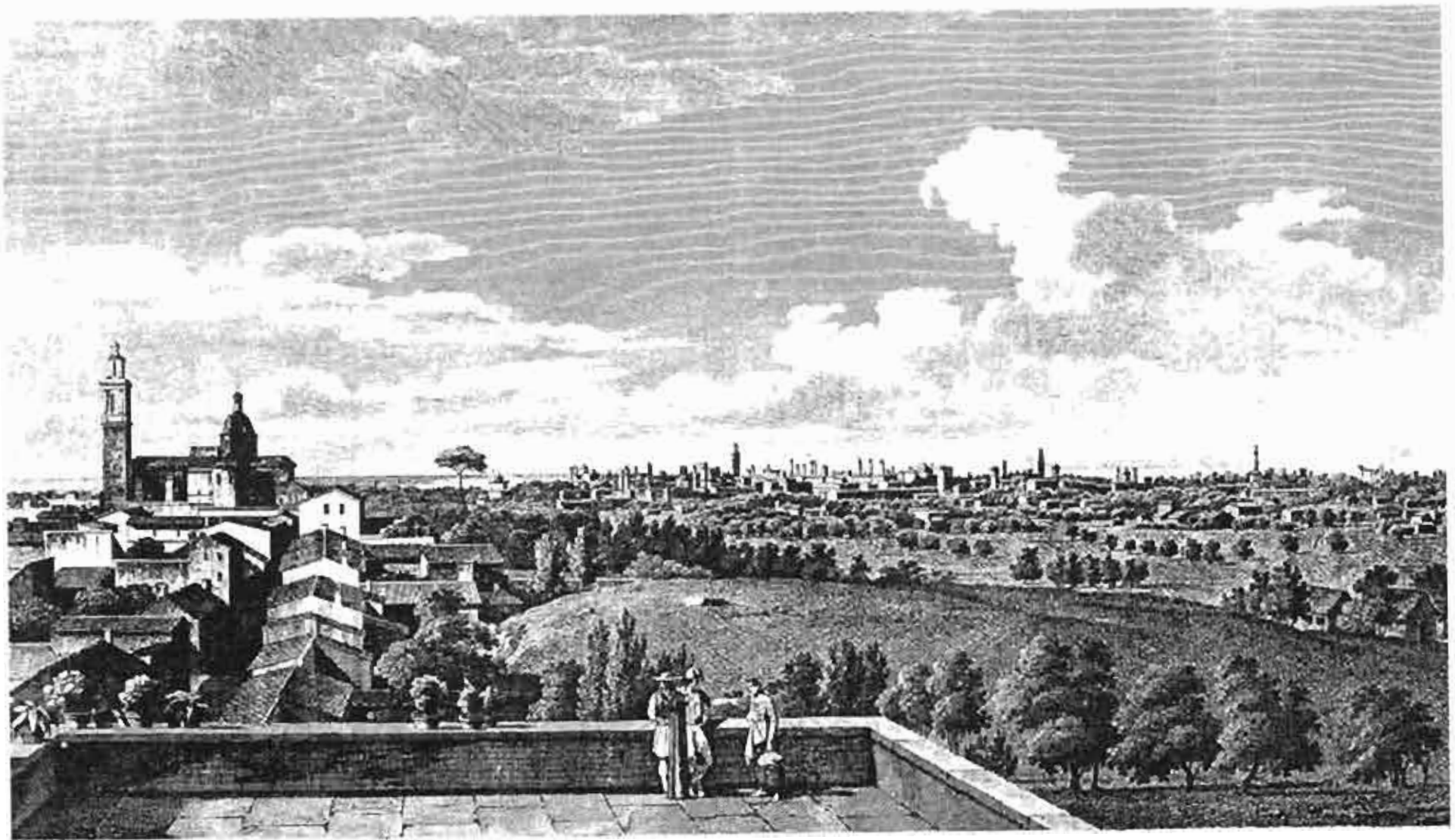
Veamos cómo se produjeron los crecimientos en el exterior tanto en los territorios periurbanos como en los arrabales.

### 2.3.2.1 Los crecimientos exteriores. La construcción de los territorios periurbanos.

Es a partir de mediados de siglo, cuando se produce definitivamente un cambio en la forma de construir la ciudad. Si hasta ahora la extensión había supuesto tímidos intentos frente a una reforma contundente, será en este momento en el que la primera se rebelará como verdadera protagonista. En el exterior dos opciones claras se ofrecían para establecer los desarrollos. O bien apoyándose en los espacios ya colonizados desde antiguo a través de caseríos o pequeños conjuntos agrícolas donde era indiscutible el predominio de las pautas de asentamiento rural frente a las urbanas, o bien consolidando los arrabales que existían en las afueras de las murallas a través de los caminos principales de acceso a la ciudad.

Es verdad que los crecimientos que se daban extramuros eran distintos a los de

<sup>48</sup> Una descripción sintética y muy aclaratoria de los territorios periurbanos a Valencia puede encontrarse en: GIMÉNEZ. Op. cit, pp.30



la ciudad central. No sólo desde el punto de vista social la población que residía fuera de las murallas estaba formada sobre todo por labriegos y agricultores enfiteutas que trabajaban las tierras y tenían allí su residencia. También desde el punto de vista tipológico y morfológico, las formas de asentarse cambian frente a la ciudad. Respecto a la calidad de la construcción y sus características básicas, el propio Nomenclátor cita:

*Los edificios en esta provincia son de regulares formas en la capital y pueblos de alguna consideración; pero en los subalternos no sucede así por punto general, si bien constan en su mayoría de dos pisos, destinado el primero ó sea la planta baja a vivienda ó habitación de los dueños ó inquilinos, y el segundo para almacenar granos y otros efectos, y para las llamadas andanas en las que se verifica la elaboración de la seda<sup>49</sup>.*

Entre las construcciones periféricas a Valencia podían distinguirse distintas configuraciones para el alojamiento y trabajo del campo. Entre ellas estaban las casas de labor, las alquerías y masías así como las barracas, entendidas estas últimas como *las casetas ó albergues formadas de caña y paja con las paredes de adobe y tierra, destinada para vivienda de los labradores de mediana posición que cultivan los terrenos contiguos. Consta de dos pisos; el bajo donde se encuentran las habitaciones y cuadras, y el alto que sirve para almacenar frutos.* El exhaustivo Nomenclátor de 1858, nos permite contar fuera del recinto intramuros un total de 684 alquerías, 869 barracas, 1.147 casas, y 122 construcciones contando molinos, hornos y huertos, lo que hacen un total de 2.822 construcciones que representan un 32% del total de lo edificado en Valencia municipio por esta fecha.

A esta contabilidad aún habría que añadirle algunas construcciones más, especialmente frecuentes en la zona: *los Molinos y los Huertos*<sup>50</sup>. En la estadística se distingue entre los molinos habitados constantemente, «cuando están situados en ríos principales y tiene piezas de viviendas para molineros», cuando lo están temporalmente, «y son de condición más subalterna y sólo recogen agua para moler en determinadas épocas del año», ó cuando son inhabitado «al carecer de moradores y ser de menos importancia en todos los conceptos»<sup>51</sup>. Por otra parte, bajo la denominación de *Huertos* se conocen en esta provincia «a los jardines de recreo, sitios en el terreno que comprende la llamada Huerta de Valencia y los caseríos en despoblado con jardines, árboles frutales, hortalizas y otros frutos, los cuales suelen tener una ó dos casas donde se guardan los frutos y aperos de la labor, hallándose algunos habitados por los dueños ó colonos».

De manera general, la realidad construida no respondía a ningún plan de urbanización ni proyecto de alineación alguno, siendo excepcionales aquellas agrupaciones, que por su importancia y por su cercanía a la ciudad contaban

17. Pág. izq.: Vista de Valencia desde Burjassot según grabado de Alexandre de Laborde, 1808

<sup>49</sup> Advertencias en: JUNTA GENERAL DE ESTADÍSTICA (1863 - 1871): «Nomenclátor que comprende las poblaciones, grupos, edificios, viviendas, albergues, etc., de las cuarenta y nueve provincias de España; dispuesto por riguroso orden alfabético entre las provincias, partidos judiciales, Ayuntamientos y entidades de población (1860)», Vol.I-V, Madrid.

<sup>50</sup> Añadiendo los molinos y huertos el porcentaje asciende al 34% de los calculado fuera de la población

<sup>51</sup> En el caso específico de Valencia, se añade en el Nomenclátor la aclaración de que los molinos «cuentan con piedra destinada expresamente para descascarar el arroz»



con alguna concesión de líneas<sup>52</sup>. De manera muy clara queda expuesta la situación en el extracto del siguiente expediente:

*Existen en las afueras de Valencia y a la parte derecha del río Turia, una extensa zona de terrenos convertidos en la actualidad en campos destinados al cultivo [...]. Encavadas en la mencionada zona hay construidos y en muy pequeño número, algunas casas de labor que son habitadas por colonos que cultivan los referidos campos, cuyas casas lo mismo que el sin número que existen en lo que propiamente se llama «huerta de Valencia», no responden a ningún plan de urbanización ni tienen más objeto que el servir de albergue a la familia del arrendatario ó colono.<sup>53</sup>*

18. Pág. izq.: Detalle del «Plano de Valencia y sus alrededores», Cuerpo del Estado Mayor del Ejército, 1882-3

		Número total de Edificios	Total Poblado	Total Despoblado	Porcentaje de Despoblado sobre Total
<b>CONSTRUCCIÓN</b>					
Edificios de 1 piso	Poblado	7.200			
	Despoblado	0.200			
Edificios de 2 pisos	Poblado	0.114			
	Despoblado	0.470			
Edificios de 3 pisos	Poblado	1.701			
	Despoblado	0			
Edificios de más de 3 pisos	Poblado	3.400			
Edificios de más de 3 pisos	Despoblado	18			
<b>Total los edificios</b>		<b>11.813</b>	<b>8.792</b>	<b>2.873</b>	<b>34%</b>

Fuente: Nomenclátor de España 1860

Respecto a la manera de disponerse la ocupación sobre el territorio, los Nomenclátor utilizan el concepto de *Entidades de Población*<sup>54</sup>. En ellas podemos distinguir varias categorías. En las agrupaciones mayores denominadas genéricamente *Poblaciones*, hablaremos de *ciudades, villas, lugares y aldeas*. Cada una de ellas quedaba definida atendiendo a los títulos que las mismas ostentaban en el momento de realizar la estadística. En el caso del *partido judicial de Valencia*<sup>55</sup>, existía una ciudad que era Valencia, dos villas que eran la de Ruzafa y Villanova del Grau y trece lugares, en los que se contaban los núcleos poblacionales de los restantes municipios del partido judicial.

En las concertaciones menores denominadas habitualmente como *Grupos*, se podía hacer una distinción entre *Caseríos* y *Grupos* propiamente dichos. Los *Caseríos*, que se cuentan en Valencia en un número nada despreciable de 160, eran «*agrupaciones de dos ó más casas, siempre en corto número, habitadas constante ó temporalmente en todo ó en parte, destinadas por lo general a la labranza*». Los *Grupos*, «*señalan cada conjunto de construcciones, más ó menos perceptibles, constantemente inhabitados, como cuevas para guardar vinos, lagares, pajares, colmenares, etc., y también las aglomeraciones de abrigos ó corralizas de pastores y ganados, tengan ó no habitantes*». En Valencia se contabiliza un total de 134 *Grupos* atendiendo a la definición expuesta.

En definitiva un tercio de lo construido a mediados del XIX se situaba fuera de las murallas y de los núcleos de las pedanías, colonizando un territorio que poco tiempo después será reclamado como urbano.

### 2.3.2.2 Los crecimientos exteriores. La extensión de los arrabales

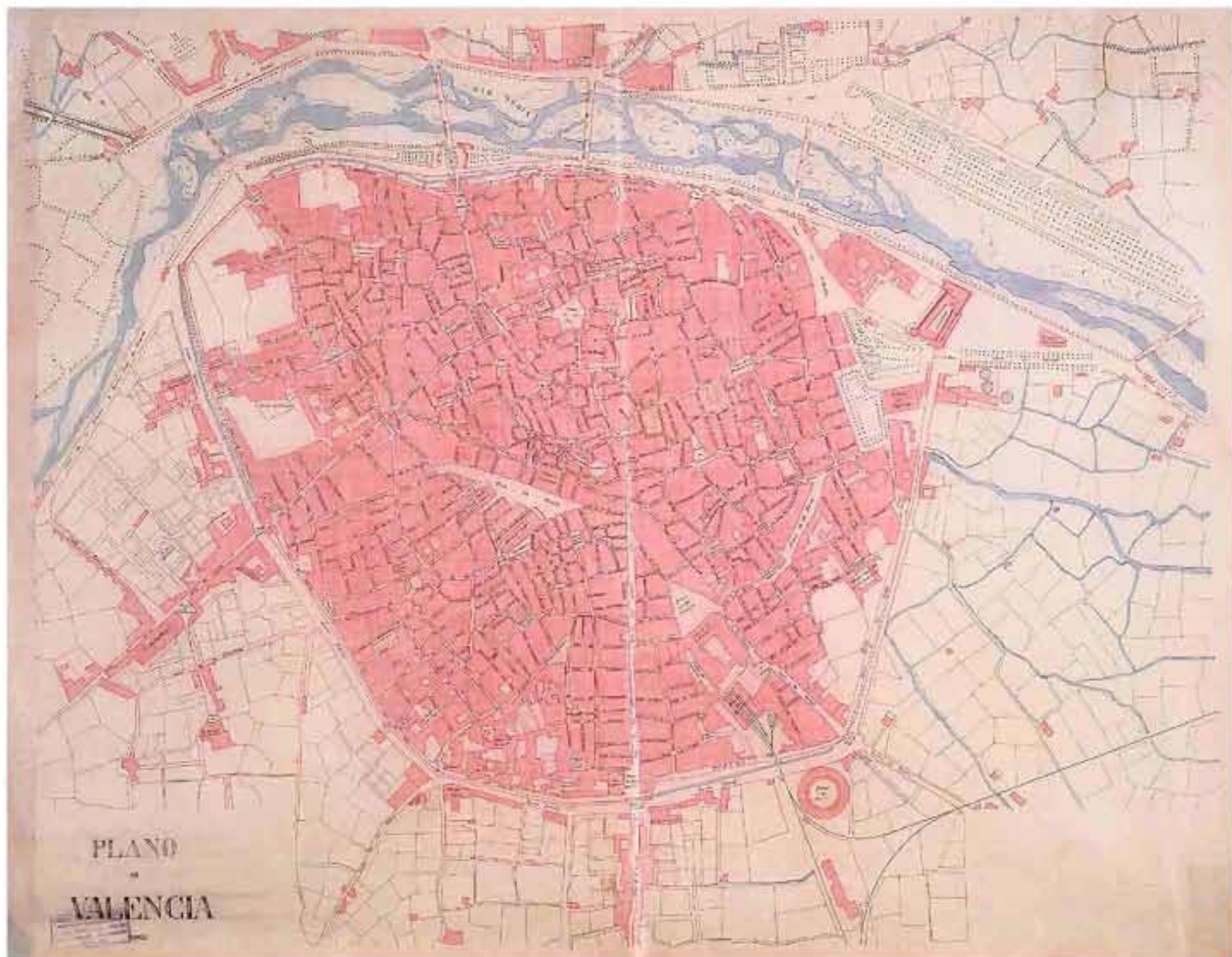
Cada vez era más difícil intervenir en la ciudad construida. Los tejidos intramuros habían estado sometidos durante los últimos cincuenta años a un proceso lento pero continuo de reedificación. Las posibilidades de las tramas dada la intensa renovación, alcanzaban niveles muy bajos. Podríamos decir atendiendo al análisis de las licencias municipales recogidas en el Ayuntamiento, que más del 50% de

<sup>52</sup> Sobre la polémica entre concesión de líneas competencia de los Ayuntamientos y la aprobación de los ensanches atribución del Gobierno hablaremos en el apartado siguiente.

<sup>53</sup> AHM. C-127. Exp.381-bis. 1878

<sup>54</sup> El concepto de Entidad de Población ha variado mucho a lo largo de los distintos Nomenclátors producidos a lo largo de estos últimos siglos. En concreto en el Nomenclátor de 1857, no se especifica la definición de entidad de población, si bien en todos ellos se trata de una distinción morfológica atendiendo al número y manera de agruparse la edificación sobre el territorio

<sup>55</sup> Se trata de la división inmediatamente inferior a las Provincias considerada en los Nomenclátors, y se refiere a los distritos o territorios que tienen comunes ciertos servicios, especialmente los juzgados de primera instancia establecidos en la localidad que se denomina *cabeza de partido*. Esta división se creó después de la división territorial de 1834. En el caso del partido judicial de Valencia estaba formado por: Alboraya, Almasera, Benetuser, Beniferri, Benimaclet, Burjassot, Campanar, Mislata, Orriols, Paiporta, Patroix, Pueblo Nuevo del Mar, Ruzafa, Tabernas Blancas, Villanueva del Grau y Valencia.



19. Pág. 117.: PLANO DE VALENCIA. Cuerpo de Ingenieros del Ejército, 1869

LICENCIAS SOLICITADAS PARA EDIFICAR EN VALENCIA. 1879-1883

Años	En el casco urbano	En los arrabales, campos y población de la Vejea	En los barrios cuyos alineamientos se habían aprobado y están comprendidos en la zona	Total
1879	42	24	83	149
1880	27	40	20	100
1881	46	38	82	112
1882	50	50	54	140
1883	25	27	30	112
	214	205	157	576

Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de licencias municipales

los edificios fueron entre 1800 y 1865 derribados o reedificados<sup>56</sup>. El Nomenclátor de 1860 señalaba que en Valencia ciudad, más del 65% de los edificios alcanzaba o superaba las 3 plantas y entre los de 3 y más plantas formaban el 90% del caserío. El sistema de actuación hasta entonces practicado, se basaba en el impulso de la iniciativa particular, que de manera puntual y selectiva intervenía en las parcelas reedificando. La calle y el espacio público era en consecuencia el resultado secundario de las operaciones. El motor que movía el ensanchamiento de muchas vías no era el embellecimiento urbano sino la búsqueda de nuevas rentas en la reedificación. Construir ciudad de esta manera, suponía una gran pérdida de esfuerzos y eficacia. A pesar de ello, la ciudad se alzaba en alturas.

Consecuencia de la presión en el centro, las expectativas se derivaban hacia los arrabales que tras el derribo de las murallas en 1865, ya se ven como una parte más de la ciudad. A finales de los sesenta, se produce un cambio muy significativo en las preferencias de los escenarios de crecimiento. Por vez primera es mayor el número de construcciones realizados fuera del antiguo recinto de las murallas que dentro. Coincidiendo con esta afirmación deducida del análisis de las licencias municipales, tenemos la pequeña estadística que los arquitectos del ensanche de 1884 adjuntan en la memoria de su trabajo (v. Tabla).

Si sumamos las dos últimas columnas comprobaremos como en el lustro detallado se construía casi el doble fuera de las murallas que en la ciudad central.

Pasemos a ver qué influencia tuvo la iniciativa de extensión de 1858 en los arrabales, y cómo quedaban distribuidas estas en torno a la ciudad.

### 2.3.2.2.1 Las consecuencias del proyecto de extensión de 1858

La atención que adquiere la posibilidad de construir fuera de las murallas, se deberá en parte a un proyecto fallido desde sus inicios. En 1853 el Conde de Almodóvar, por entonces alcalde de la ciudad, toma la decisión de realizar unos trabajos que condujeran a dotar de un plano de ensanche a Valencia<sup>57</sup>. Razones sobaban, para justificar una propuesta que buscaba generar nuevos espacios de crecimiento, evitando con ello los altos precios de los alquileres y la mejora de las condiciones higiénicas.

Somos de la opinión, como en su día sostuvo E. GIMÉNEZ<sup>58</sup>, de que la propuesta realizada en este momento, corresponde más a una simple extensión fruto de la yuxtaposición y prolongación de vías preexistentes, que a un modelo que comulgara con las ideas de Cerdá para Barcelona y Castro para Madrid. Desde nuestro punto de vista, la realidad terminará demostrando esta hipótesis. La

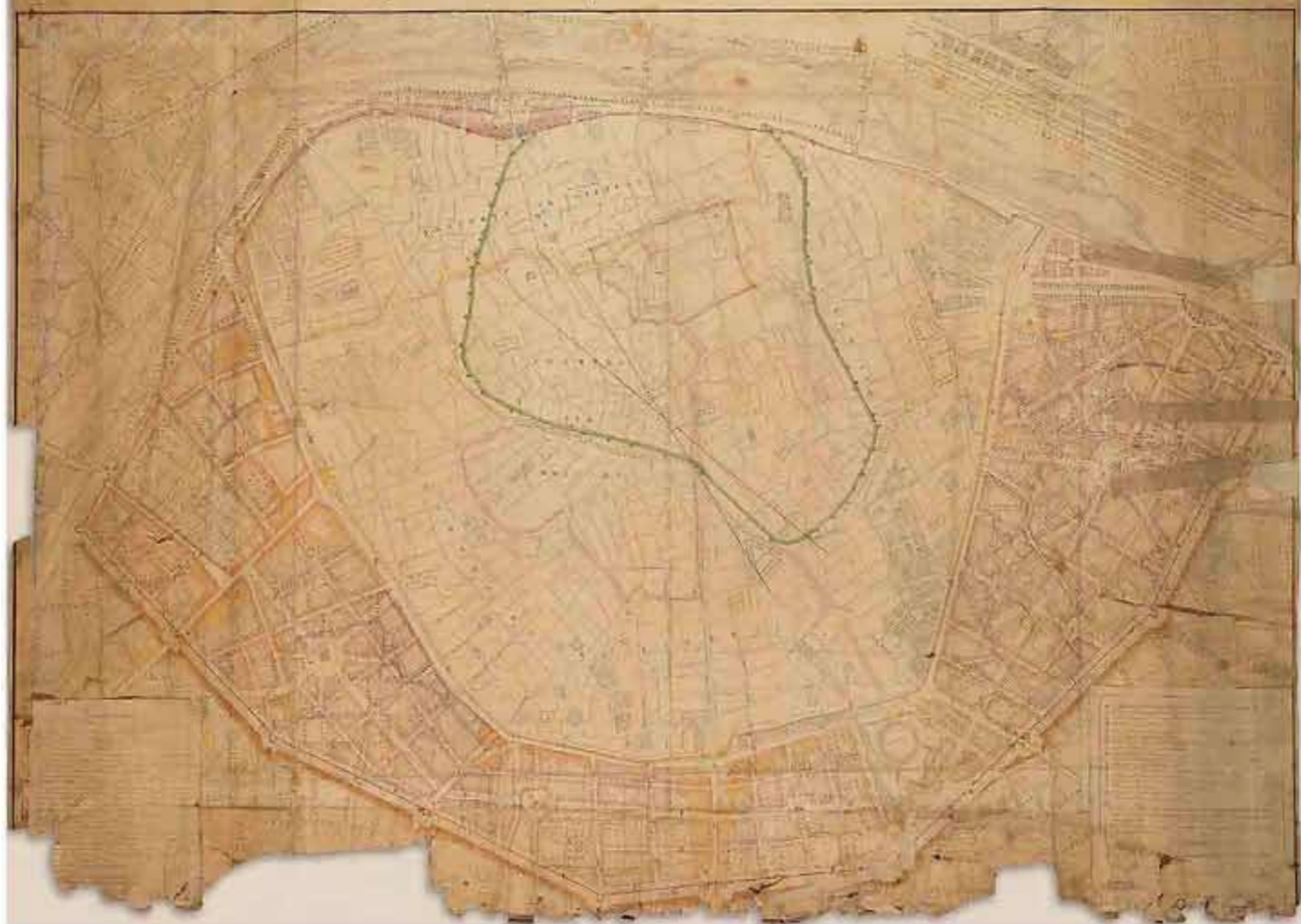
<sup>56</sup> En la categoría de derribados incluiremos todas las licencias de ruinas recogidas en los archivos bien sea total o parcial. En la de reedificaciones incluimos también las totales y las parciales. Ciertamente es que no se ha hecho el cruce de estos dos censos por carecer de datos suficientes para ellos, pero sí bien es posible que en algunos casos exista coincidencia atendiendo al mismo edificio, las cifras difícilmente bajarán del 50% referido.

<sup>57</sup> El proyecto lo elaborarían los arquitectos Sebastián Monleón que era también concejal del Ayuntamiento, Antonino Sancho, y Timoteo Calvo, participando también el médico Manuel Encinas y el historiador Vicente Boix, por entonces cronista de la ciudad.

<sup>58</sup> GIMÉNEZ BALDRÉS: «Parcelaciones...» pp.155

# PROYECTO GENERAL DEL ENSANCHE DE LA CIUDAD DE VALENCIA

Formado de orden de su Excmo Ayuntamiento por los Arquitectos D. Sebastian Monleon D. Antonna Sancho y D. Timoteo Calvo.





20. Pág. izq.: PROYECTO GENERAL DEL ENSANCHE DE LA CIUDAD DE VALENCIA formado de orden de su Exmo Ayuntamiento por los Arquitectos D. Sebastián Monleon, D. Antonino Sancho y D. Timoteo Calvo. Sebastián Manleón Estelles, 1858

<sup>59</sup> Según podemos leer en el expediente de Policía Urbana (C-130. Exp. 422 de 1879), los causas por las que no se aprueba el proyecto de 1858 se deben: «... haberse exigido datos sobre las condiciones higiénicas del terreno objeto del ensanche, que no habido interés en suministrar, encontrándose paralizado hace bastantes años»

<sup>60</sup> Subrayamos la coincidencia temporal en la que surge esta propuesta de crecimiento a la vez de las que se propone para Madrid en 1858 y Barcelona 1859 por los ingenieros Castro y Cerdá. En la Escuela de Ingenieros de Caminos, Canales y Puentes de Madrid las ideas de trazado en retícula racional era la que imperaba en oposición a los trazados academicistas. Como muestra de ellos podemos citar como los propios alumnos de segundo año de ingeniería civil en Madrid, según Real Decreto de 14 de enero de 1857, realizaban prácticas de la clase de Topografía y Geodesia a los órdenes del profesor D. Manuel Riaño auxiliando los trabajos del proyecto de ensanche de Madrid, levantando los planos de Chamberí. v. Revista OBRAS PÚBLICAS Año V, cuaderno 22 de 1857, pp.262

<sup>61</sup> AA. VV. : «El Ensanche de la ciudad de Valencia de 1884». Valencia, Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia, 1984, pp.28

<sup>62</sup> En el Título III, Capítulo I, Art. 72 se decía: «Es de la exclusiva competencia de los Ayuntamientos el gobierno y dirección de los intereses peculiares de los pueblos con arreglo al núm. 1º del art. 84 de la Constitución, y en particular cuando tenga relación con los objetos siguientes: 1º Establecimiento y ordenación de servicios municipales referentes a higiene del vecindario, fomento de sus intereses materiales, y en particular cuanto tenga relación con los objetos siguientes: 1. Apertura y alineación de calles y plazas y de toda clase de vía de comunicación [...]»

<sup>63</sup> AHM. C-130. Exp.422. 1879. Expediente levado al Exmo. Sr. Ministro de Fomento, para evitar edificaciones fuera del casco

propuesta de extensión acabada en 1858, nunca obtuvo aprobación estatal<sup>59</sup>, y su papel básico consistirá en servir de guía y referencia para la aprobación de varios planos parciales de alineación que se tramitarán en terrenos fuera de las murallas. Ni el Plan de Extensión estaba en sintonía con las ideas de ensanche que se valoraba en la época<sup>60</sup>, ni existía aún una legislación que estableciera las bases para la gestión de una operación de crecimiento futuro tan importante. El plano se trocea y se demuestra como un plan de alineaciones.

Aquí radica una de las claves más interesantes para entender el procedimiento de construcción que se da en una parte de la ciudad durante el período intermedio que va, desde finales de los 60 hasta la aprobación definitiva del Plan de Ensanche de 1884. Poco a poco distintas iniciativas particulares fueron presentando planes de alineación parcial para promover barrios extramuros, basados en las trazas generales de la propuesta de 1858. Estos proyectos, pasarán no como proyectos parciales de ensanche, sino como proyectos de alineación, sutil argumentación que permitía obviar el cumplimiento de las Leyes de Ensanche de 1864 y 1876, y sus respectivos Reglamentos de 1867 y 1877<sup>61</sup>. Dicha estrategia se aplicará repetidas veces no sin la reclamación de algunos propietarios que denunciaban la interpretación fraudulenta que se hacía por parte del Ayuntamiento. En definitiva, se trataba de forzar la aplicación del artículo 72 de la Ley Municipal, que permitía a la administración local ceder líneas para el trazado de calles<sup>62</sup>. Esta concesión, desde la aprobación de la Ley de ensanches de poblaciones del 22 de abril de 1876, quedaba exceptuada en los recintos de nuevo crecimiento o extensión, siendo competencia del Estado su aprobación:

*Si en virtud de lo establecido en esta [refiriéndose al art. 72 de la Ley Municipal] los Ayuntamientos en todo el distrito municipal pudieran dar líneas, abrir calles, incorporar terrenos de las afueras a la población sin la autorización del Gobierno ¿A qué la legislación de ensanche ni cuándo había de tener aplicación? Nunca. Es nuestro concepto lo más arreglado al buen criterio es, que la Ley municipal y la de ensanche tiene oportuna aplicación en su caso y lugar, ó sea la 1ª, para el interior y la 2ª para el exterior de las poblaciones.<sup>63</sup>*

Desde el punto de vista económico, la situación que propiciaba el Ayuntamiento con dicha interpretación, a primera vista parecía muy poco favorable para los intereses municipales

*Los municipios deben proceder con la mayor cautela en tales negocios. De tomar la iniciativa a dejar que la tomen los particulares hay gran diferencia.*

*Cuando estos la toman están obligados a ceder el terreno para la vía pública, construir ésta, las aceras, empedrados, alcantarillado y dejar puesto el alumbrado, prohibiéndose en el art. 9 de la Ley que se hagan cargo los municipios hasta que se haya llenado aquellos servicios. Si la iniciativa parte del Ayuntamiento costea los mencionados servicios cobrando en compensación por veinte y cinco años los impuestos directos correspondientes a las nuevas edificaciones, con más del 4% de*

*recargo, desechando lo que hoy gravita sobre las actuales predios.*

*No ha elegido el Ayuntamiento de Valencia ninguno de esos dos caminos, y en vez de aprovecharse de los beneficios que le da la Ley, resulta es que han de quedar sin llenar los servicios municipales de la nueva población, o tendrá que sufragarlos el vecindario, recargándose de una manera exorbitante el presupuesto, perjudicando a los recurrentes.*

En cambio, el negocio era redondo para los inversores en estas extensiones fuera de la ciudad. Un promotor o un conjunto de propietarios debían presentar propuesta de líneas para el desarrollo de los suelos en los que estaban interesados<sup>64</sup>. Luego el Ayuntamiento, aprobaba dichas líneas y se desentendía de exigir a los propietarios las obligaciones para dotar de infraestructuras y servicios a la nueva zona.

*El sistema seguido hasta hoy, es reunirse varios propietarios que quieren traficar con solares y proyectar en una limitada zona de terrenos, las líneas que á su antojo y teniendo solo en cuenta sus particulares intereses del momento, les conviene habilitar para calles, y lo presentan al Municipio. Este por más que debería conocer que no es legal ni conveniente la prueba, sin ninguna restricción, ni menos cuidarse de hacer comparecer a los especuladores en solares, para que de conformidad a lo establecido en la Real Orden de 30 de enero de 1860, cedan terrenos para la vía, la construyan como así mismo las aceras y alcantarillas, que luego lo costea el Ayuntamiento perjudicando los intereses de sus administrados. Así se logra que terrenos antes de poco valor lo vean centuplicado los negociantes en solares, los que se enriquecen fabulosamente, mientras otros infelices ven arruinadas sus industrias con la destrucción de los modestos hogares donde las tienen.<sup>65</sup>*

Evidenciándose la contradictoria acción municipal, cuando los vecinos de las nuevas zonas reclamaban la ejecución de viales y servicios, el Ayuntamiento asumía las cargas actuando por cuenta y presupuesto propio. Por si fuera poco, los particulares no cedían sus terrenos sino que además se les pagaba por ellos:

*Y como si eso no fuera bastante, el Ayuntamiento hace más felices á esos traficantes en solares, que le obligan a indemnizarles por lo que dejan para la vía pública, cuando deberían pagarla todo, no solo porque así lo ordena la Ley, sino porque ya que tiene la fortuna de enriquecerse con ocasión del ensanche, justo era que contribuyeran de aquel modo a la realización de tan importante mejora.<sup>66</sup>*

La situación fue más grave si cabe, a partir de la aprobación en 1887 del Proyecto de ensanche de la ciudad y sus correspondientes Ordenanzas Especiales, en las que se incluía por precepto del art. 22 de la Ley de ensanche de poblaciones de 1876, el siguiente artículo:

*Art. 2 Fuera de la zona de ensanche no se podrá construir edificio alguno a menor distancia de 125 metros a contar desde la Gran Vía, en cumplimiento de lo que se previene en el art. 22 de la Ley de 22 de diciembre de 1876 sobre ensanche de poblaciones*

<sup>64</sup> A veces este trámite era subvencionado por los propios servicios técnicos del Ayuntamiento, encargándose éste con sus arquitectos municipales del levantamiento de los planos de alineación. v. AHMC-127. Exp.381-bis. 1878, referente al Plano de edificación de suelo en la zona comprendida entre el camino de Sagunto, Marcholenes, la carretera de Barcelona y el pretil del río.

<sup>65</sup> AHM. C-130. Exp.422. 1879. Expediente levado al Exmo. Sr. Ministro de Fomento, para evitar edificaciones fuera del casco

<sup>66</sup> *ib. ib*

Si bien sólo parece encontrarse desventajas en esta manera de operar por parte de los Ayuntamientos, algunas razones menos evidentes mantenían dicho comportamiento local. La aplicación de los criterios municipales antes que los estatales, permitían a la Corporación cercanía con las iniciativas para gestionar los favores y prebendas con resultados inmediatos. La incorporación a la estructura de la Ley de Ensanches obligaba no sólo a la aprobación definitiva de todo proyecto por parte del Estado, sino también de todas aquellas modificaciones que en él se efectuaran. El margen de influencia se reducía desde la esfera local, se entorpecía la tramitación y esto, ralentizaba toda iniciativa encaminada a gestionar un nuevo desarrollo. En cambio, interpretando la Ley Municipal en sus extremos, se conseguía un trámite más rápido y un mayor capacidad de maniobra por parte de los responsables políticos y sus intereses.

#### 2.3.2.2 La distribución de los arrabales

Los barrios extramuros se apoyaban en arrabales o caminos preexistentes todos ellos tangentes al centro de la ciudad. Entre ellos estaba, lo que será luego el futuro barrio de Colón, entre la ronda de Colón-Ruzafa-Cirilo Amorós y el Llano del Remedio; el barrio de San Vicente de la Roqueta, entre las vías del tren y la calle de San Vicente; el barrio de Cerveró entre San Vicente y el camino de Jesús; el barrio de Moret, entre la calle Lepanto y el Camino viejo de Torrente; los barrios de San Felipe y Quemaderos, entre Lepanto y Quemaderos y Quart-Beato Bono-Paseo de la Pechina.

Dos de los arrabales más importantes que sirvieron de núcleo a los barrios de San Vicente y San Felipe-Quemaderos eran los de Quart y San Vicente. Si hacemos una consulta al Nomenclátor de 1860<sup>67</sup>, comprobaremos que contaban cada uno de ellos con un número similar de edificios en torno a los 150, todos habitados de manera permanente. En los dos arrabales, la distribución de casas no era igual. Mientras que en el de San Vicente, más del 50% eran construcciones de 3 pisos, en el de Quart el 80% eran casas de entre 1 y 2 plantas. Las razones de ello se pueden justificar, si las relacionamos con la distribución de actividades y contexto social en el que se desarrollaban cada uno de ellos.

Las fierras incluidas en la Vara de Quart estaban a las puertas de una de las calles más caras y prestigiosas de la ciudad residencia de nobles y terratenientes. En cambio fuera, el suelo estaba ocupado desde hacía tiempo por viviendas populares. La propia Memoria del ensanche de 1858 sentenciaba el futuro de dicho suelo como destinado a las clases obreras y menos favorecidas:

<sup>67</sup> *Nomenclátor que comprende las poblaciones, grupos, edificios, viviendas, albergues, etc. de las cuarenta y nueve provincias de España, dispuesto por riguroso orden alfabético; entre provincias, partidos judiciales, Ayuntamientos y entidades de población*. Tomo IV, Volumen II. Madrid, Establecimiento tipográfico de Julián Peña.

*Formarán parte del nuevo ensanche algunas casas de poco coste de un piso con sus bajos, intermedias de un descubierta común para ambos lados, y de módico*





21. Barrido fotográfico de Sur a Norte de la ciudad, desde el Cabo del Cullera hasta el Paseo de la Alameda, V. GUILLÉN y MARCO, 1898

*alquiler, a fin de que el jornalero, el artesano y el ciudadano de cortos recursos encuentren un albergue sano y barato [...]. El barrio o barrios que se formen con estos edificios ocuparán los parte de Poniente, como más seca y ventilada y más apta para la clase pobre [...]*<sup>68</sup>

Parece ser que esta previsión se cumplió. Es cierto que el desarrollo futuro de esta zona, estará marcada a diferencia de la Vara de Santo Tomás por la existencia de viviendas populares y sobre todo de mucha industria. Las construcciones de 1 ó 2 plantas predominantes aquí no coincidían con el perfil típico de inmueble para el negocio del alquiler que requerían de altura para maximizar sus rentas.

En el arrabal de San Vicente, la proximidad a los barrios comerciales y a las pequeñas industrias hizo ver en éste, un núcleo próspero y rentable para la inversión en casas de renta. De esta manera, la elevación en altura permitiría una mayor densidad de alquileres y situaba a todos con la misma distancia a los núcleos de trabajo y a la vía principal de acceso.

Lo cierto es que en ambos núcleos, los edificios se disponían en parcelas semi-agrícolas que permitían ser reutilizadas más tarde para el remonte o la reconstrucción. El ambiente en los arrabales, era fundamentalmente rural:

*Dichos arrabales puede decirse que eran esencialmente agrícolas y hortícolas, pues el comercio é industria sólo estaban representados por un buen número de grandes posadas, talleres de construcción de carro y aperos de labranza, almacenes y alguna que otra fábrica*<sup>69</sup>

Estos espacios tenían fijadas las reglas de ocupación con anterioridad, atendiendo sobre todo a la posición del camino principal que los estructuraba. El lado mayor de las parcelas se disponía perpendicular a dichos ejes, recayendo a fachada el lindero más pequeño para maximizar el número de viviendas próximas a la ciudad. A partir de 1860, el crecimiento en los arrabales comienza a producirse ya no sólo de manera lineal sino extendida. Ilustrativo de ello es la descripción que GUILLEN Y MARCÓS da al aproximarse al Barrio de Moret:

*[...] se ve una gran barriada de más de un kilómetro de largo por casi uno de ancho, que recae frente á los barrios de las Escuelas-Pías, de las Torres y del Pilar; dicha barriada ó ensanche, habitada en su mayor parte por obreros, tiene un regular número de fábricas y talleres, y encierra la hermosa iglesia de San Sebastián, el antiguo Convento del Socós, transformado en colegio de enseñanza de señoritas con el nombre de Jesús y María y más lejos la estación de ferrocarriles de Aragón.*<sup>70</sup>

Durante el intervalo que va entre 1858 y 1884 entre la primera propuesta de extensión y la primera de ensanche, estos barrios no permanecieron inactivos. Muy por el contrario, ya comentamos que se fueron aprobando parcialmente planos de alineación de barrios que en suma recomponían casi el trazado de 1858,

<sup>68</sup> AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «Memoria para el ensanche de Valencia», Imp, de la Regeneración Tipográfica de Ignacio Brix, Valencia, 1859, pp. 18

<sup>69</sup> GUILLEN Y MARCÓS, V.: «Valencia como estación invernal. Estudio de topografía médica y climatoterapia», Imprenta de Manuel Alufre, Valencia, 1889, 113 pp.

<sup>70</sup> Op. cit., pp. 115

*Si V. E. se sirve dar una mirada a lo que antes zona exterior de la Ciudad constituyendo sus afueras, verá que por todo el circuito de la misma se construyen multitud de edificios, que forman nuevos varriadas (Moret, Cervera, Roqueta, Puerto, Quemadero, Marchalenes, Corset) como verdadero ensanche de la Polbación<sup>71</sup>*

Dichas iniciativas condicionaron luego el trazado del ensanche de 1884, en el que se exigirá la condición de respetar y absorber las preexistencias. El análisis de las licencias municipales del Archivo Histórico nos permite constatar que al menos unas 200 licencias fueron solicitadas para construir en alguno de los cinco barrios ya citados<sup>72</sup>. Esto significa que el crecimiento experimentado en dichos barrios supuso en muy pocos años una aumento de aproximadamente dos tercios de lo edificado<sup>73</sup>.

Poco a poco, el paisaje urbano de estos arrabales que tenían al principio más de agrícolas que de urbanos, fueron transformándose en barrios de la ciudad:

*[...] quedan en ella [en la calles de San Vicente] algunas pasadas y almacenes y van desapareciendo algunos huertos y jardines que había para transformarse en edificios; este arrabal con algunas calles adyacentes se extiende en gran manera, especialmente á lo largo de la carretera que hoy es una calles interminable, puesto que sin notables interrupciones alcanza hasta los pueblos vecinos la serie de edificios que la constituyen<sup>74</sup>*

El proceso de crecimiento entonces se canalizaba aprovechando el apoyo en medianeras colindantes a partir de la construcción de nuevas viviendas<sup>75</sup>. Los tipos de edificios utilizados en estos barrios, será fundamentalmente de dos tipos: *la casa de renta en vertical y la casa de renta en horizontal*.

La casa de renta vertical, seguía las pautas de las construidas intramuros, es decir, se trataba de edificios de tres o cuatro alturas entre medianeras, construida con muros de carga de ladrillo, hastiales vistos hasta su adosamiento y cubierta de teja a dos aguas paralela a la calle. Al principio poca concesión a la estética del momento, limitándose los motivos ornamentales, cuando existían, al uso de una u otra cerámica para el forjado y pavimentación de los balcones. El ancho de fachada no supera en ningún caso los 10 metros y las parcelas reservaban en su parte trasera espacio normalmente para un corral o pequeña huerta. La analogía con las viviendas tradicionales que habían en el lugar se interrumpe al analizar su función: ahora no será la autopromoción de alojamiento el motivo que incite a su construcción, sino el mercado del alquiler.

La otra modalidad de casa, surge como respuesta a la demanda exigente de habitaciones. Una opción equivalente al remonte o construcción en altura que se daba en el centro de la ciudad para producir viviendas de alquiler, era la construcción de viviendas plurifamiliares en horizontal<sup>76</sup>. Esta opción sólo podía

<sup>71</sup> AHM C-127. Exp. 381 -bis. 1978

<sup>72</sup> De acuerdo con las consultas realizadas, aproximadamente 50 licencias corresponderían al Bº de Colón y el resto a los otros cuatro barrios

<sup>73</sup> Según el Nomenclátor de 1858 en el arrabal de San Vicente había exactamente 139 edificios, en el de Cuarte 184 y en la Vara de Santo Tomás (Colón) no existía arrabal propiamente dicho

<sup>74</sup> GULLÉN Y MARCOX: «Valencia como estación invernal...», pp.115

<sup>75</sup> En este momento aún no se da, como si veremos en los ensanches, un proceso de edificación que avaladas por un Plan y un Reglamento específico, permitan la construcción aislada de edificios entre medianeras, generando un paisaje urbano en transición contradictorio con la forma urbana global resultante al cabo del tiempo.

<sup>76</sup> Estos mismos argumentos se utilizarán varios años después para defender la tipología de las Casas Baratas, v. § 3.3.3.2.2

ser competitiva, cuando el precio del suelo era bajo o era ya del propio promotor. Constructivamente las ventajas económicas eran notables para esta disposición horizontal. A poco que planteemos un ejemplo se podrá entender el beneficio.

Estudiemos las ventajas que supone la construcción de las viviendas que J. Lucas, construye en 1874 junto al Matadero General en el barrio de Quemaderos. Se trata de una promoción de viviendas para el alquiler formada por 2 plantas con 14 posibles unidades suponiendo una división de viviendas por plantas. Para construir este mismo número de viviendas en alturas, lo más razonable, sería su disposición en tres unidades de 5 + 5 + 4. Si hacemos la valoración comparando el número de muros de carga y de forjados necesario para una y otra opción tendremos el cuadro adjunto.

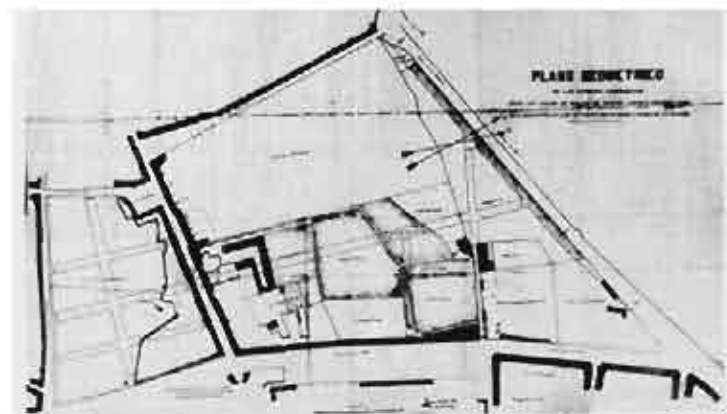
Por ello, en estas condiciones era frecuente la construcción de conjuntos de viviendas de 2 plantas dotadas de una o varias calles para su acceso. Estos conjuntos cuando se alargaban un poco o disponían de más de una vía se solían denominar *barriadas* o *callizos*.

#### 2.3.2.2.3 La extensión al otro lado del río

Al otro lado del río hubo también alguna iniciativa de crecimiento planificada aunque con escaso éxito en sus comienzos. Antes incluso del derribo de las murallas se propuso el desarrollo de un barrio obrero entre la calle de Sagunto y Marchalenes, llamado Llano de Zaidía. Por entonces se proyectó una plaza semicircular<sup>77</sup> como entrada de la carretera de Barcelona, y tanto a lo largo de esta como del frente del río se edificaron varias casas. Lo cierto es que este crecimiento no tuvo mucho éxito al principio:

*[...] las molestias que supone el tener que atravesar los puentes, y tal vez intereses más o menos legítimos, impidieron que aquel proyecto continuara por entonces, y sólo después de bastantes años, tras la renovación del Convento de Zaidía, la construcción del de las Salesas, ambas inmediatas a la carretera, y a mayor vida que se ha llevado a aquella zona con la instalación de varios establecimientos industriales y la línea de ferrocarriles económicos, es cuando se han emprendido nuevas construcciones, que si algún defecto tiene es estar destinado a viviendas para familias de posición modesta, pues por lo demás ni el sitio, ni las demás condiciones pueden mejorarse...*<sup>78</sup>

Si miramos el número de licencias solicitadas para la construcción en el Llano de la Zaidía, en el C<sup>o</sup> de Marchalenes y la salida de Murviedro desde principios del XIX hasta 1858 tendremos un registro de 252 expedientes. Aún sabiendo que esta consulta no define bien el total de lo construido en el margen izquierdo del río<sup>79</sup>, si que nos permite compararlo con otro intervalo temporal. Desde 1858 y hasta la propuesta de ensanche de 1884, el número de licencias registrado en



	Opción A: Viviendas de alquiler adosadas	Opción B: vivienda de alquiler en altura
Número de unidades	7 edificios adosados	3 edificios
Número de pisos	2 plantas	3 + 5 + 4 plantas
Número de viviendas	14	14
Número de muros de carga	8	10 + 10 + 8 = 28
Número de forjados	7	4 + 4 + 3 = 11



22 Plano Geométrico de alineaciones para los Barrios de San Felipe y Quemaderos, arquitectos V. Marzo y A. Martorell, 1878

23 Viviendas junto al Matadero, arquitecto J. Lucas, 1874

<sup>77</sup> Geometría muy habitual en la época para dar solución compositiva a las entradas o puertas de accesos a las ciudades. Véase las soluciones propuestas en el plano de la propuesta de ensanche de 1858 ó en el plano de ensanche de Villanueva del Grau de Antonino Sancho en la que se propone también una solución similar.

<sup>78</sup> GUILLÉN Y MARCO: «Valencia como estación invernal...», pp.118-9

<sup>79</sup> Era muy frecuente como así se reflejan en diferentes expedientes de denuncia consultados en los Archivo Municipales, el no solicitar licencias para construir sobre todo fuera del recinto amurallado. Por otro lado, según queda reflejado en el Nomenclátor de 1858 entre el arrabal de Murviedro y el caserío de Zaidía había un total de 428 edificios.





24. Plano Geométrico de alineaciones de los terrenos comprendidos entre las calles de Sagunto, Llano de Zaidia, carretera de Barcelona y camino del molino de Villacampo, arquitectos V. MARZO y A. MARTORELL, 1878

25. Detalle del plano de Coronel D. Vicente Montoto de Espinosa encuadrando la zona de Zaidia, 1854

<sup>80</sup> AHM. Policía Urbana. 1879. C-130. Exp. 395

<sup>81</sup> No corresponde en este texto un desarrollo pormenorizado de los condicionantes encontrados en los planes de ensanche de la ciudad. A este respecto hay una descripción detallada en: GIMÉNEZ, Op. cit, pp.165 y ss. A los argumentos dados por este autor para justificar la posición y el trazado de la diagonal norte que se traza en el ensanche, habría que unirle los compromisos adquiridos ya por el Ayuntamiento desde 1878 con la aprobación de estos planos de alineaciones.

<sup>82</sup> AHM. Policía Urbana. 1885. C-153. Exp.33

<sup>83</sup> AHM. Policía Urbana. 1879. C-130. Exp. 378

la misma zona iguala las obtenidas en el período anterior. Es evidente el gran salto que se produce a partir de mediados del siglo en la construcción en esta margen del Turia.

Varias iniciativas se van a emprender durante este período. De hecho en 1879, por lo que se deduce del expediente de Policía Urbana instruido por el abogado D. Francisco Galán y Sancho en representación de D. Diego Musoles el Ayuntamiento ya se había aprobado años antes un ensanche para la zona:

*[...] el Ayuntamiento con el loable celo con el que procura fomentar los intereses de Valencia, acordó la importante mejora de establecer un magnífico ensanche en la zona comprendida entre dicho camino de Barcelona, la calle de Sagunto y el perfil del río desde el puente de Serrano al de San José.<sup>80</sup>*

Desde el 28 de marzo año 1878, existía un nuevo plano de alineaciones levantado nada menos que por los propios arquitectos municipales D. Antonio Martorell y D. Vicente Constantino Mora «de muy marcada conveniencia para el propietario solicitante» quedando absolutamente clara la implicación del Ayuntamiento en dicha operaciones. Dichos planos, a pesar de los recursos presentados por algunos industriales de la zona al verse afectados por la apertura de calles, fueron aprobados y de hecho condicionaron en parte del trazado del futuro Plano de Ensanche de 1912 levantado por Mora y Pichó<sup>81</sup>.

En 1885 hubo otra inactiva de desarrollo para urbanizar «varios campos situados en Marchalenes»<sup>82</sup>. Quizás lo más interesante de esta propuesta, que nunca se llegó a aprobar, fue su trazado. Siendo un plano de alineaciones a tramitar mediante la Ley Municipal, representaba básicamente las características propias de los ensanches del momento: achaflanamiento en las esquinas y ortogonalidad en el trazado.

Es obvio pensar que no pocos problemas causarían este sistema de crecimiento fragmentado mediante el desarrollo de pequeños barrios o conjunto de alineaciones, si no se tenía cierta constancia y coordinación de los mismos. El concejal Falcó en 1879 presentó al Ayuntamiento un memorial donde se razonaban y proponía algunas ideas relacionadas con el ensanche de la ciudad<sup>83</sup>. Entre los acuerdos que buscaba alcanzar, destacaba la necesidad de que todos los proyectos que por iniciativa privada llegaran al Ayuntamiento y estuviesen relacionados con el del ensanche, fueran comunicados a la Comisión Especial de Ensanche. En esta primera proposición se destacan dos aspectos importantes. Por una parte se deja constancia de que el Ayuntamiento a pesar de no tener aprobado el proyecto de ensanche de 1858, lo seguía utilizando y denominando como referencia para la aprobación de proyectos parciales de desarrollo. Incluso

contaba con una Comisión Especial designada al efecto encargada de todo lo referente al ensanche exterior de la población. También se evidenciaba la falta de coordinación que existía en la propia administración al insistir sobre las correspondientes comprobaciones que debía hacer la Comisión de Ensanche para el trámite de todo plano parcial de alineación.

Si nos detenemos ahora a analizar cómo se distribuían las viviendas intramuros podemos observar que algo habían cambiado, sobre todo en los barrios mejor situados socialmente. En los otros barrios, el escenario muestra un continuo incremento de la densidad:

*Sus casas han aumentado y mejorado efectivamente en pocos años y es innegable que la clase acomodada y la clase media viven también mejor que antes y con algunas comodidades; pero estas dos clases juntas, al paso que residen en los barrios más nobles y encerrados, ocupando más de la mitad de la superficie del terreno habitable, componen apenas la tercera parte del vecindario; mientras que otra clase tan numerosa como necesitada, constituye sus dos terceras partes, replegada en la otra mitad de la superficie del suelo, ó donde no han penetrado sino débilmente las transformaciones y las mejoras<sup>24</sup>*

Descrita la distribución y las magnitudes de crecimiento durante el Primer Ciclo de formación de la ciudad, pasemos a continuación a conocer con mayor profundidad el estado material en el que se encontraba el tejido urbano y los efectos producidos por las operaciones de renovación o reforma.

<sup>24</sup> AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «Memoria para el ensanche de Valencia», Imp. de la Regeneración Tipográfica de Ignacio Brix, Valencia, 1859, pp. 13-14





	1820-1844	1844-1864	1864-1884
Costo de la licencia de obra mayor	10 reales de vellón	10 reales de vellón	10 reales de vellón
Costo de la licencia de obra menor	5 reales de vellón	5 reales de vellón	5 reales de vellón
Costo de la licencia de demolición	10 reales de vellón	10 reales de vellón	10 reales de vellón
Costo de la licencia de replanteo de fachada	10 reales de vellón	10 reales de vellón	10 reales de vellón
Costo de la licencia de mano de calle o plaza	10 reales de vellón	10 reales de vellón	10 reales de vellón

#### CORREO POR EXPEDIENTES DE EMPLANTO Y TRANSFORMACIÓN DE FACHADA. SIGLO XIX

Al arquitecto mayor por todas las diligencias que practique	12 reales de vellón
Al Arquitecto supervisor por la obra	12 reales de vellón
Al Secretario por el día	20 reales de vellón
<b>Costo de la licencia</b>	<b>44 reales de vellón</b>

Fuente: Elaboración propia

#### CORREO POR EXPEDIENTES DE REPLANTO DE FACHADA. SIGLO XIX

Al arquitecto mayor por todas las diligencias que debe practicar	24 reales de vellón
Al Arquitecto supervisor de costal por el día	24 reales de vellón
Al Secretario por el día	20 reales de vellón
<b>Costo de la licencia</b>	<b>68 reales de vellón</b>

Fuente: Elaboración propia

#### CORREO POR MANOS DE CALLE O PLAZA. SIGLO XIX

Al arquitecto mayor y al supervisor de costal por todas las trabas que les ocasiona la comprobación de plantas y demarcación de líneas, a 30 reales cada uno	72 reales de vellón
Al Secretario por la formación de expedientes	20 reales de vellón
<b>Costo de la licencia</b>	<b>92 reales de vellón</b>

Fuente: Elaboración propia

#### 26. Pág. 174.: Sistema de apeo de un edificio. Tratado de E. BARBERO

<sup>85</sup> «Reglas a que deben atenderse los Arquitectos, Maestro de Obras y demás que tengan intervención directa ni indirecta en toda clase de obras», Imp. Ventura Lluch, Valencia, 1841, 16 pp.

<sup>84</sup> PERIER Y GALLEGO, P.: «Tesoro de albañiles ó Guia teórico-práctica-legislativa de albañilería», Impr. Antonio Martínez, Madrid, 1853. p.475

<sup>87</sup> Valencia quedaba dividida en 4 Cuarteles denominados como: *Cuartel de Serranos*; *Cuartel del Mar*; *Cuartel de San Vicente* y *Cuartel del Mercado*. Su delimitación se puede leer en el plano de Francisco Ferrer de 1828

<sup>88</sup> Los términos Licencias de Obra Mayor y Menor requieren de un pequeño comentario. Tradicionalmente se ha considerado que todo procedimiento administrativo conducente a la solicitud de licencia para la realización de obras de nueva planta o ampliación de las existentes; reformas de edificación existente que afecten a la estructura, aspecto exterior o distribución interna, se han considerado como de Obra Mayor. Las licencias de derribo o demolición son aquellas dadas una vez demostrada la ruina de la edificación cualquiera que fuera su causa (técnica, jurídica o económica). Las licencias de Obra Menor, abarcan el resto de las actuaciones en la edificación que exigen la solicitud de licencias. En el marco de la legislación estatal, será el Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales de 1955 y con mayor rango la Ley de Suelo de 1956 en su Capítulo II Sección 1ª art.165 en donde se regulariza de manera general el objeto de las licencias, que hasta entonces había estado regulado por reglamentos municipales. En el caso del Ayuntamiento de Valencia, hoy es aún vigente la *Ordenanza reguladora del procedimiento para solicitar licencia de edificación y uso del suelo*, aprobada el 30 de marzo de 1979 por el Ayuntamiento, donde se define la licencia de Obra mayor, Obra menor y derribos.

## 2.4 El agotamiento de la ciudad construida

Demostrado como protagonista los crecimientos sobre los tejidos consolidados durante buen parte del Ciclo analizado, cabe ahora matizar cómo se producían estas intervenciones. Tanto en las *Reglas a que deben atenderse los Arquitectos, Maestro de Obras y demás que tengan intervención directa ni indirecta en toda clase de obras*, aprobadas por el Ayuntamiento constitucional el 13 de septiembre de 1841<sup>85</sup>, como en las posteriores ordenanzas de Valencia de 1844, aparecen en sus primeros artículos la obligación de presentar un memorial firmado por un Arquitecto o Maestro de Obras para *hacer obras de poca ó mucha entidad*. Los derechos derivados de los expedientes compuestos por dichos memoriales, que eran las licencias del momento, se valoraban según el tipo de obra a ejecutar. Tal y como figura en el *Tesoro de albañiles ó Guia teórico-práctica-legislativa de albañilería*:

*Sin licencia de la autoridad superior administrativa, ó de la local, y casi nunca sin subasta pública no pueden hacerse obras de uso público, ni aun construirse edificios nuevos ó elevar los antiguos. Tampoco se pueden abrir troneras, tragaluces, lumbreras, ventanas etc. en las paredes de propiedad particular que lindan con puertas, murallas, torres, cárceles y otros edificios públicos»*<sup>86</sup>

Importante es señalar que por la tramitación de cada licencia, el *Arquitecto Mayor* de la ciudad, y los *Arquitectos Inspectores del Cuartel*<sup>87</sup> en el que se llevaba a cabo el trabajo, cobraba una cantidad dependiendo del tipo de obra (v. Tabla).

El hecho de que parte de los honorarios de dichos cargos dependiera directamente de la captación de licencias, era indicativo del celo que ponían en la tramitación y presentación de las mismas en el Ayuntamiento. Otra cosa será, como veremos a continuación, garantizar que realmente la licencia tramitada se destinara finalmente para lo que eran concedidas.

Veamos cómo quedan distribuidas las licencias para edificar en Valencia entre 1820 y 1884.

### 2.4.1 La distribución de licencias para construir la ciudad

Los actos sujetos a licencia según la terminología utilizada actualmente, podían quedar divididos entre los que requerían de licencias de *Obra mayor*, los que necesitaban licencias de *Obra menor*, y los que solicitaban licencias de *derribo o demolición*<sup>88</sup>. Para nuestra investigación, y atendiendo a las descripciones empleadas consideraremos como actos sujetos a *licencia de Obra mayor, las de nueva construcción, los remotes de plantas, las reedificaciones y ampliaciones.*

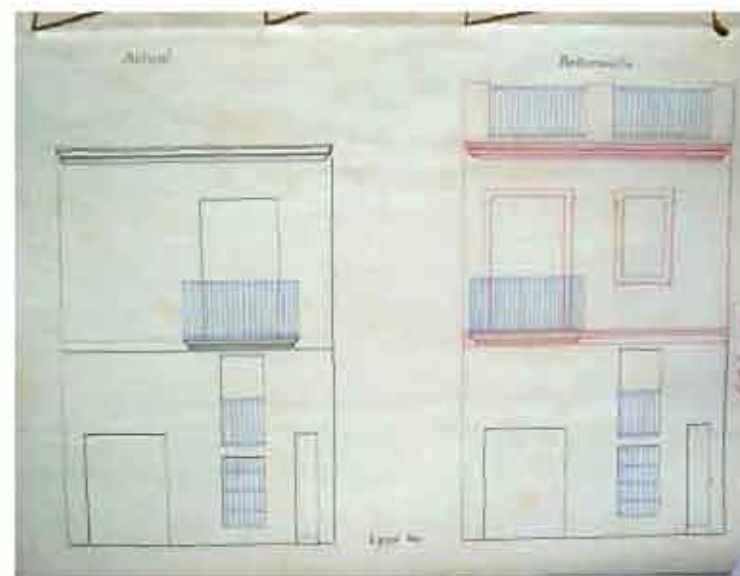
Como operaciones sujetas a licencia de Obra menor, las destinadas al entretenimiento del edificio entre las que se comprende: la reparación de paramentos y revestimientos, la apertura de huecos, la colocación o sustitución de elementos en fachada (bajantes, canalones, aleros...). Como licencias de demolición o derribo se consideran las que conciernen a la eliminación de un edificio o parte de este.

El estudio pormenorizado de la totalidad de las licencias registradas en el Archivo Histórico del Ayuntamiento de Valencia durante el siglo XIX, nos ha permitido distinguir el destino para el que iba dirigido cada expediente. Antes de adentrarnos en el análisis y conclusiones que de esta fuente podemos extraer, cabe advertir algunas peculiaridades sobre el material explorado.

Como fuente de información para analizar la evolución, incidencias y ritmo inmobiliario en la Valencia del XIX, la contabilidad de licencia tiene sus límites. Por un lado, existía un cierto fraude en la tramitación y pago de los expedientes para construir, sobre todo en las operaciones de menor importancia que no podemos obviar. Dentro de las propias licencias solicitadas, la clasificación de las mismas atendiendo a los fines enunciados en los títulos de los expedientes no están exentos de algunas ambigüedades. En ocasiones, dos operaciones se tramitaban como una única, o bajo un título genérico se escondían actuaciones diversas. A pesar de todo, las posibilidades de una colección tan completa como la que se dispone en los Archivos Municipales, merece su exploración y posterior comentario.

La contabilidad de esta información de licencias permiten confeccionar listados anuales para el término municipal de Valencia, distinguiendo entre dos categorías: *Policía urbana* y *Ensanche*<sup>89</sup>. Los expedientes de Policía urbana, están formados por las licencias solicitadas fuera del ensanche tanto intramuros como extramuros, mientras que la información de Ensanche, estaban constituidos por las licencias requeridas al Ayuntamiento una vez aprobado el proyecto de 1884. Para esta primera parte de los trabajos, nos centraremos en el comentario de las licencias correspondientes a la Sección de *Policía urbana*. (v. Cuadro)

Una primera distinción que hemos tenido que hacer en esta colección, es la de separar las licencias intramuros de las extramuros. Como ya vimos, fuera de la ciudad central, se abría un amplio debate relativo a la ocupación de los territorios. La construcción a lo largo de caminos, alrededor de pedanías o pequeños pueblos próximos a Valencia, ofrecía un amplio campo de colonización, que lejos de disminuir aumentaba considerablemente con el trazado de nuevas infraestructuras. De esta forma, las licencias para edificar fuera del ámbito de las murallas y



27. Expediente de remonte de vivienda. Archivo Histórico Municipal. C-115, Exp.167, 1874



<sup>89</sup> Su distinción no es casual. Las denominadas Leyes Municipales, promulgadas en España en 1840, 1877, 1924 distinguieron siempre como atribuciones de los Ayuntamientos las de *Policía urbana* y *rural*, no sea cuanto tenga relación con el buen orden y vigilancia de los servicios municipales establecidos; *cuidado de las vías públicas en general, y limpieza, higiene, salubridad del pueblo en general*. Junto con estas atribuciones existían otras no menos importantes como las de *composición y conservación de caminos vecinales y rurales*. A partir de las leyes de ensanche de finales mediados y finales del XIX, se estableció la necesidad por parte de los Ayuntamientos de gestionar los ensanches de las poblaciones. De esta forma, los ingresos municipales se administraban a partir de recaudaciones diferenciadas que atendía en el caso de Valencia entre otros a los nombres de *Policía urbana, ensanche, y Obras públicas*, distinguiendo dentro de estas la recaudación de *Caminos Vecinales y Puentes*.

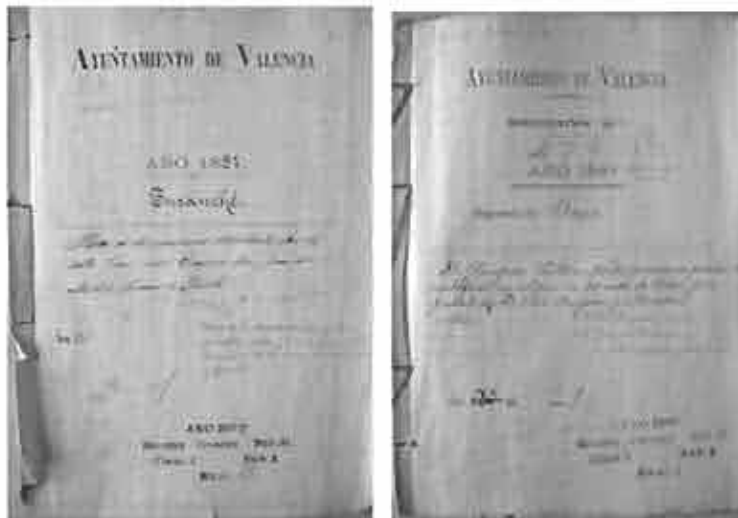
fuera del ensanche, quedarán recogidas en dicha selección. Igualmente, a medida que los pueblos de los alrededores de Valencia fueron absorbidos administrativamente por la capital, las licencias solicitadas también se recogían en esta serie.

Aproximadamente 3.300 licencias solicitadas de diferente contenido constituyen durante todo el XIX la actividad fuera de la ciudad amurallada y de su ensanche. El resto de licencias de Policía urbana alcanzaban un número próximo a las 24.000. La gestión de una cantidad tan alta de datos se hace complicada, sobre todo debido a la disparidad de denominaciones aplicadas en cada expediente. A partir del trabajo realizado por el Colegio de Arquitectos de Valencia y el hecho en esta investigación, se ha podido ordenar la información en función del objeto de cada licencia<sup>99</sup>. A propósito de esto es necesario comentar algunos aspectos propios de la organización de la base de información.

Clasificadas las licencias entre de Policía urbana y ensanche, a su vez éstas quedan divididas en *Licencias de nueva planta* y *Licencias de reedificación*. Con esta división tan genérica no hay cabida para distinguir entre las denuncias de ruina, apuntalamiento, licencias de demolición, así como todas aquellas operaciones de entretenimiento que constituirían hoy el objeto de las licencias de Obra menor. El estudio particular realizado en este trabajo, ha reordenado dicha clasificación matizando la finalidad de las licencias, y estableciendo una contabilidad específica para cada una de ellas. De esta manera, dentro del grupo de licencias de OBRA MAYOR podemos distinguir las correspondientes a obras de nueva planta y reedificación, que a su vez incluye los remotes, reconstrucciones y transformaciones de fachadas. Por su parte el grueso de licencias de OBRA MENOR, incorpora todas aquellas relacionadas con el mantenimiento y reparación puntual de los edificios. Por último, distinguimos un importante grupo de licencias denominadas de DERRIBOS en las que se contemplan las licencias de ruina, demolición y apuntalamiento de edificios.

— Corresponde a la denominación de *licencias de nueva planta*, todas aquellos expedientes en los que no figuren datos relativos a la reconstrucción o sustitución de la vivienda. Es decir, se trata de aquellas licencias donde se especifica en el título de las mismas la nueva edificación, y no sustituyen a otras previas. Hasta el último tercio del siglo estas licencias solían venir acompañadas de planos de alzados. A partir de la aprobación de los ensanches se incluían también planos de planta. Si apreciamos su evolución a lo largo del XIX podemos distinguir claramente tres intervalos coincidentes en líneas generales con los tres períodos de estudio de este Ciclo: desde 1800 hasta 1840; desde 1840 hasta 1870; desde 1870 hasta 1900. (v. Gráfico)

28. Portada de expedientes de obras. Archivo Histórico Municipal, 1886-87



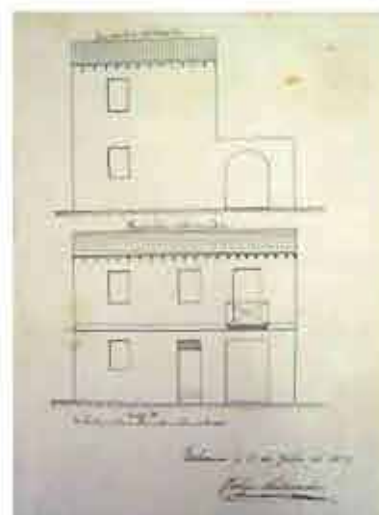
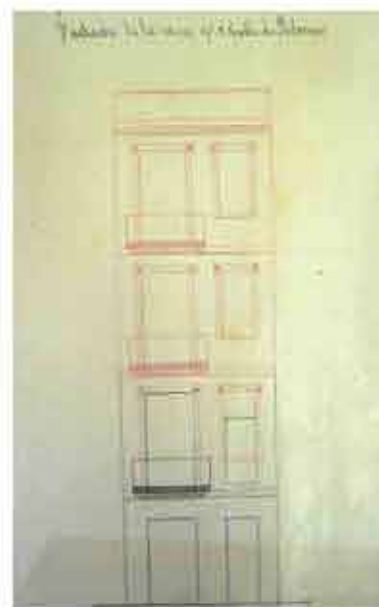
<sup>99</sup> Este estudio se ha podido hacer apoyándose en la base de datos sistematizada elaborada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia a partir de la consulta directa de las fuentes recopiladas en el Archivo Histórico Municipal. Esta información ha sido reestructurada en esta investigación a partir de la generación de diferentes filtros de búsqueda y clasificación que nos ha permitido organizar la información adecuadamente. Además, en casos concretos se ha procedido a contrastar la información a partir de una exploración directa de los expedientes.

En la primera etapa, el número de licencias no llega a superar el centenar por cada cinco años. Sorprende la parquedad de las cifras que reflejan la escasez de solares para edificar y la poca rotación de suelos intramuros<sup>21</sup>. Durante todo este período los valores de demolición y reedificación se mantienen con cifras ligeramente más elevados de manera constante.

Es a partir de 1840 aproximadamente y hasta 1870 cuando se produce un aumento considerable del ritmo y oportunidad de construcción de nueva planta. En este período se llega a multiplicar por cinco el número de licencias de obra nueva por cada quinquenio debiéndose este salto a varias razones. La oportunidad de las desamortizaciones, la desaparición de cementerios y la liberalización a partir de 1847 de los precios tasados para el alquiler de viviendas, incide y justifica en parte este cambio. Sabemos que en la ciudad de Valencia, la incidencia mayor de las desamortizaciones se producirá a partir del año 36 con las de Mendizábal<sup>22</sup>. Por su parte, la desaparición de los *fossars*<sup>23</sup> de dentro de la ciudad, serán efectivas también a partir de estas fechas. La Ley de alquileres que entra en vigor desde 1847 actuará como catalizador de muchas iniciativas que esperaban algunas mejora en las condiciones de rentabilidad inmobiliaria para invertir en sus fincas y solares. Cada una de estas circunstancias por separada no supondrán cifras que evidencien grandes cambios, aunque sumadas en conjunto sí justifican la descripción de la gráfica.

A partir de 1870 el diagrama que representa la evolución de las licencias de nueva planta, toma pendiente negativa para estabilizarse hasta finales de siglo en un escalón medio de 200 licencias cada cinco años. Estas cifras por lo elevado nos entraña, pues aún suponiendo un remanente de oportunidades ralentizado en el período anterior y llevada a efecto en éste, su número es muy alto. Gracias a la cartografía coordinada realizada para esta investigación podemos comparar los planos en los que se describe la situación intramuros entre 1870 y 1900, y observar que las oportunidades de ocupación de nuevos espacios están muy limitadas, y no dan cabida a las casi 1.300 licencias de nueva planta que se deducen de la base de licencias municipales<sup>24</sup>.

Las causas de este desfase se pueden atribuir a la limitación de las fuentes consultadas. La base de datos de licencias con la que trabajamos, está confeccionada a partir de la denominación fijada en los títulos de los expedientes. La fiabilidad del título de las licencias es alta en la mayoría de los casos, pero se cometen algunos errores por el empleo ambiguo de



29. Expediente de elevación de 2 pisos. Archivo Histórico Municipal. C-122, Exp.183, 1877

30. Expediente de transformación de fachada. Archivo Histórico Municipal. C-122, Exp.244, 1877

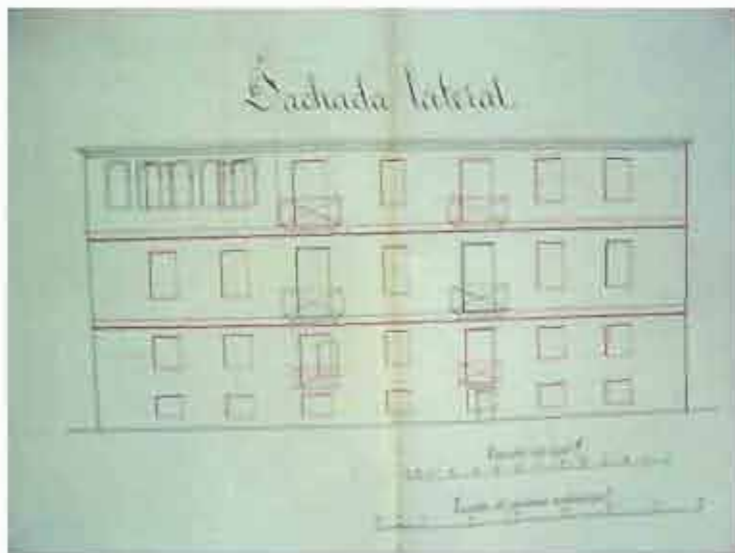
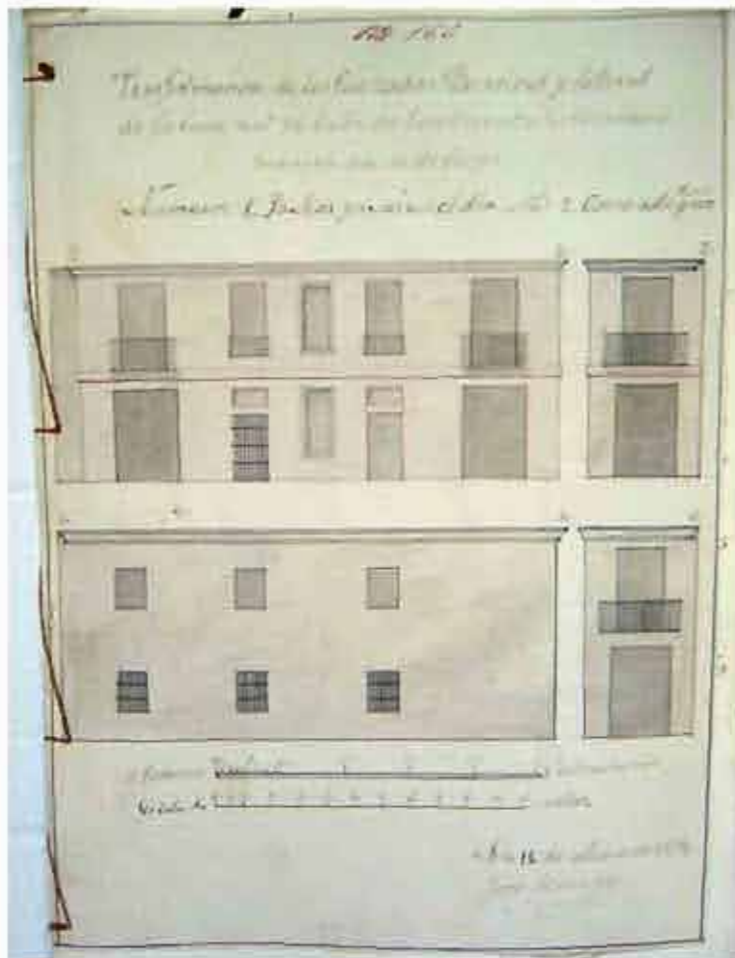
<sup>21</sup> No es deducible una merma o pérdida de información en las fuentes originales dado que se trata de una tendencia mantenida durante al menos 40 años. Por otra parte, el ritmo de construcción de 100 edificios sobre parcela libre cada 5 años, responde bien a la cuota de construcción deducido de la comparación de los parcelarios entre 1831 y 1853 realizado en esta investigación.

<sup>22</sup> v. § 2.4.4

<sup>23</sup> v. § 2.4.5

<sup>24</sup> Esta cifra supone la necesidad de espacio equivalente a 20% de los edificios existentes y en este intervalo no se dispone de dicha superficie intramuros como suelo de ocupación nueva.





31. Expediente de transformación de fachada principal y lateral. Archivo Histórico Municipal. C-115, Exp.166, 1874

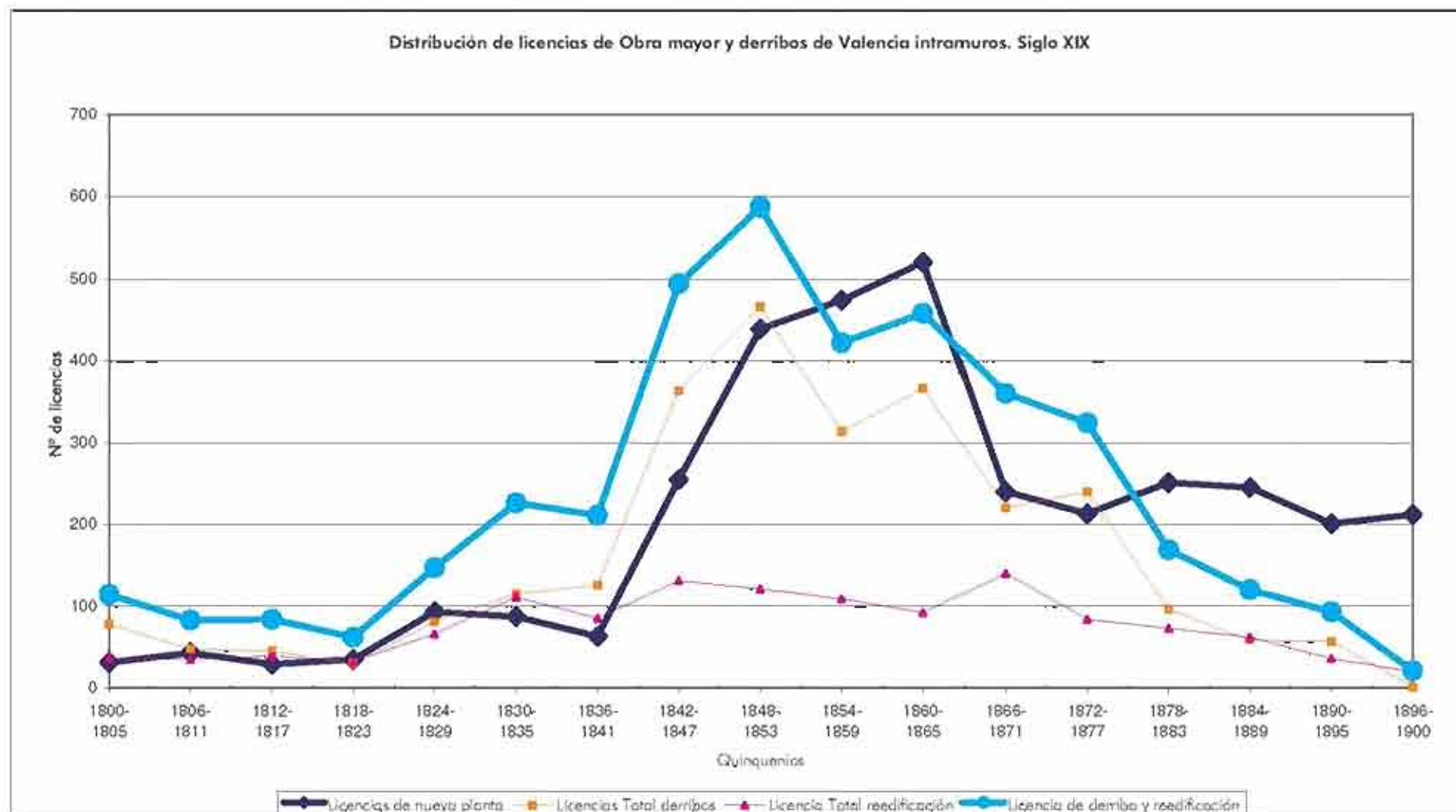
32. Expediente de transformación de fachada lateral. Archivo Histórico Municipal. C-115, Exp.01, 1874

los enunciados. Se ha comprobado que muchos títulos se iniciaban como «nueva obra...», o nueva planta...» cuando realmente lo que se estaba haciendo es una sustitución de un edificio anterior. De ello se deduce, que el número de reedificaciones es mayor al estimado en esta estadística, y el de nueva planta es menor del realmente calculado.

— Por otro lado, *las licencias de reedificación*, incluyen dos categorías. Por una parte las operaciones de remonte o reconstrucción tanto parcial como total, en función de la descripción dada en los expedientes. Estas licencias suelen venir acompañadas siempre de planos de alzados en los que se representa el estado actual y el futuro del frente de la edificación. En esta serie hemos querido adjuntar también las licencias denominadas de *transformación de fachadas*. Esta fórmula era bastante frecuente en las licencias del XIX, y con ella se solía presentar la elevación de varios pisos. En ocasiones los expedientes son claros al adjuntar los alzados de los edificios en los que podemos apreciar su estado original y la propuesta de proyecto. En otros casos, solo señalan los alzados del proyecto. A partir de una valoración estadística de expedientes hemos considerado razonable contabilizar todas ellas como reedificaciones a pesar de la introducción de pequeños errores en los casos de licencias solicitadas sólo como modificaciones externas del alzado.

Durante todo el XIX, como se puede observar en el gráfico adjunto, se produce un ritmo sostenido de reedificaciones incrementándose levemente en el intervalo comprendido entre 1840-1870. Algunas razones pueden justificar dicho aumento. Animados por la liberalización de precios tasados de alquiler, las actuaciones más económicas que pudieran justificar luego un aumento de precio de renta, serían aquellas englobadas genéricamente con el nombre de *Obra menor*. Concientes de las limitadas posibilidades ofrecidas por estas intervenciones, pues no suponían cambios físicos notables, entre la demolición y la reedificación de una vivienda, esta última requería menos costos. Dentro de las reedificaciones, los remotes en alturas se presentan como la segunda opción más rentable pues sólo implicaba la realización de una obra nueva sobre lo existente. No hemos encontrado en ninguna de la licencias estudiadas consideraciones que proyectaran refuerzos estructurales extraordinarios en función de los nuevos pesos incorporados. Por lo general, los muros de carga utilizados de pie y medio, eran suficientes para albergar dos y tres cuerpos de altura sin problemas. Por tanto los gastos se reducirían a la nueva fábrica. En el caso de una demolición y una posterior sustitución, es evidente que sus costos eran mucho mayores, y suponían un riesgo más alto.

— Otro conjunto de licencias lo constituyen aquellas agrupadas con la denominación *de derribos*. Dentro de ellas podemos distinguir al menos dos grupos. Por una parte tenemos los expedientes presentados para denunciar la ruina de alguna edificación. Se trata de expedientes en los que se recogen los antecedentes que justifican dicha declaración, y no se suelen adjuntar planos de planta o situación de las mismas. Dentro de este grupo, incluimos también las licencias de apuntalamiento habitualmente solicitadas como paso previo a la declaración de ruina. Por otro lado, recopilamos las licencias enunciadas como *demoliciones o derribo parcial o total* de edificaciones. Si analizamos esta serie durante el XIX, nos encontraremos con que su número de licencias es alto, aunque no tanto como el esperado. Su comportamiento sigue pudiéndose dividir en tres períodos claramente marcados: desde 1800 hasta 1840; desde 1840 hasta 1870; desde 1870 hasta 1900.



En el primero de ellos, se recoge una gráfica de desarrollo constante, que comienza a ascender en el quinquenio 1836-41 incentivado en parte por los efectos desamortizadores. A partir de aquí, en el segundo intervalo, este tibio aumento se transforma en un crecimiento máximo que se alcanza a mediados del XIX. Llegado a este punto, la gráfica comienza a tomar pendiente negativa, descendiendo las demoliciones, hasta alcanzar en 1870 prácticamente valores similares a los iniciales.

La oscilación en este periodo queda justificado como consecuencia de dos efectos: las desamortizaciones y la diversificación abierta por la nueva oportunidad de crecimiento por extensión. Una vez puestas en juego los suelos desamortizados, las demoliciones, al no ser estrictamente necesaria, se hace menos competitiva. Si a esto le añadimos en el último tercio del XIX, la apertura de nuevos espacios de extensión ya anunciados años antes con el crecimiento de los arrabales, encontramos justificación sobrada a dicho comportamiento. A pesar de todo debemos aclarar que como licencias de derribo debía haber alguna más. Si pensamos utilizando el argumento económico como prioridad, fácilmente encontraremos razones para escamotear el pago de alguna licencia. Si en algún momento se tuviera la intención de construir tras demoler una finca, existían fórmulas que solapaban expedientes para reducir los gastos. Es decir, era fácil pasar un expediente de nueva construcción sin declarar previamente el derribo y el pago correspondiente. Esta fórmula parece que era habitual atendiendo a los expedientes revisados en el Archivo Municipal del Ayuntamiento. De esta manera, podemos reconsiderar las cuentas generales sabiendo que el número de ruinas reales sería mayor a las declaradas, y que las licencias de nueva construcción serían aún menos que las realmente expresadas, ya que muchas de ellas ocultarían construcciones a partir de derribos.

Hasta aquí, la clasificación matiza el conjunto de licencias que abarcaría hoy las operaciones encuadradas como *Obra mayor* y *Obras de derribo* de edificios. Precisiones a parte requieren las intervenciones agrupadas con el epígrafe de *Obras menores*. Haciendo un análisis más concreto de la información a partir de los datos derivados de los títulos de cada expediente, podemos hacer una distinción entre el amplio espectro que conforman las licencias solicitadas para el entretenimiento o pequeñas reparaciones en los edificios.

Realmente la solidez de la edificación era precaria como demuestra el número de expedientes de reparación que aquí se recogen. Conocida la poca predisposición para solicitar licencia por lo oneroso de la misma, es notoria la magnitud de expedientes relacionados con este tipo de intervenciones. Muy

habitual eran como hemos visto, los expedientes abiertos para la colocación de rejas, reparación de aleros y la disposición de canalones y bajantes. Todas estas operaciones contaban con artículos específicos en el *Reglamento de Policía Urbana y Rural de Valencia*<sup>33</sup> que exigían su control.

La proliferación de estos expedientes centrados fundamentalmente en la fachada del edificio se debe desde nuestro punto de vista a tres razones:

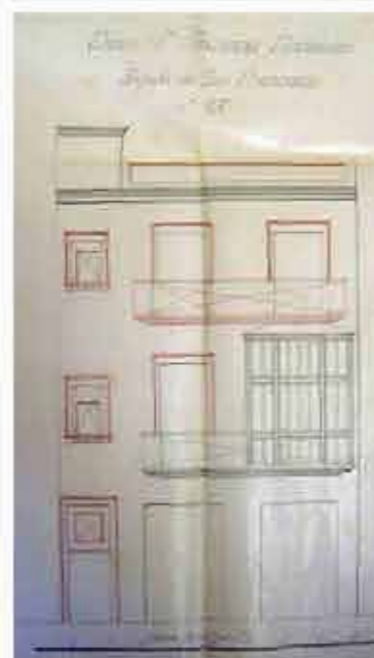
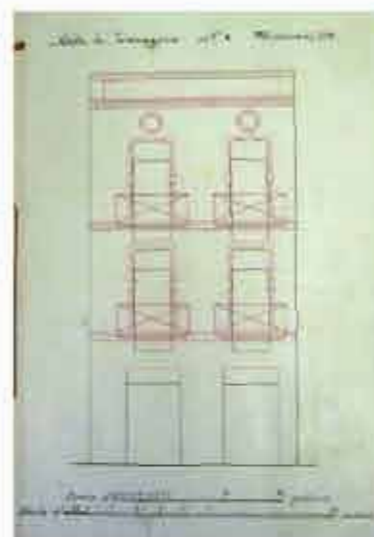
— Por una parte, el sistema constructivo habitualmente empleado para la sustentación de edificios, utilizaba la fachada como muro de carga estructural. En muchas ocasiones este elemento sufría abombamiento o grietas que debilitaban la totalidad de la fábrica al producirse asientos diferenciales. Esto era frecuente en Valencia y se debía al menos a dos razones. Por una parte, el pavimentado de las calles, no se llevó a la práctica hasta finales del XIX. El análisis de los presupuestos municipales de esta fecha es ilustrativo de ello<sup>34</sup>. La lentitud en la formación de los firmes, y las propias condiciones de planeidad y tipo de suelos en los que se sitúa la ciudad, fueron especialmente favorables para la formación de filtraciones y la aparición posterior de asientos diferenciales por el lavado de las arenas. A ello habría que añadirle la condición particular de la ciudad, atravesada por múltiples acequias que inevitablemente filtraban aguas a los terrenos colindantes, provocando también asientos.

— Otras veces las causas que deterioraban los alzados eran debidos a los empujes que los forjados y voladizos ejercían sobre estos:

*Otros defectos enseña la experiencia dignos de corrección en la construcción de las paredes de fachada: la mayor parte de esta se ven vencidas en desplomo hacia la parte de afuera, lo cual proviene indudablemente de los voladizos y empujes de las maderas de cubierta; en términos, que se hace indispensable mandar su derribo. Seméjante vicio, que por desgracia es bastante común, se puede corregir sin más trabajo que mandar á los oficiales operarios aplomen las reglas por la cara interior, en la cual las vagaciones que resultan de dos ó más dedos en su mayor altura hacia dentro, son favorables al objeto, y opuestos á los empujes de las maderas de las cubiertas..»<sup>35</sup>*

En estos casos era necesaria la reparación estructural de la fachada, que habitualmente venía acompañada por una modificación de su composición y un remonte de alturas.

— Otro caso muy frecuente era la transformación de la fachada para



33. Expediente para reformar fachada. Archivo Histórico Municipal. C-122, Exp.176, 1877.

34. Expediente para reparar fachada. Archivo Histórico Municipal. C-122, Exp.259, 1877.

<sup>33</sup> «Reglamento de Policía Urbana y rural para Valencia y su término», Imp. Jaime Martínez, 1844. Art. 10 y 11.

<sup>34</sup> A modo de ejemplo podemos citar como entre 1899 y 1915, se estaba adoquinando Tráncitos; entre 1908-10 se asfaltaba el Cº del Grao, y en 1910, se asfaltaban las recién estrenadas calles Sur y Levante del remozado Barrio de Pescadores.

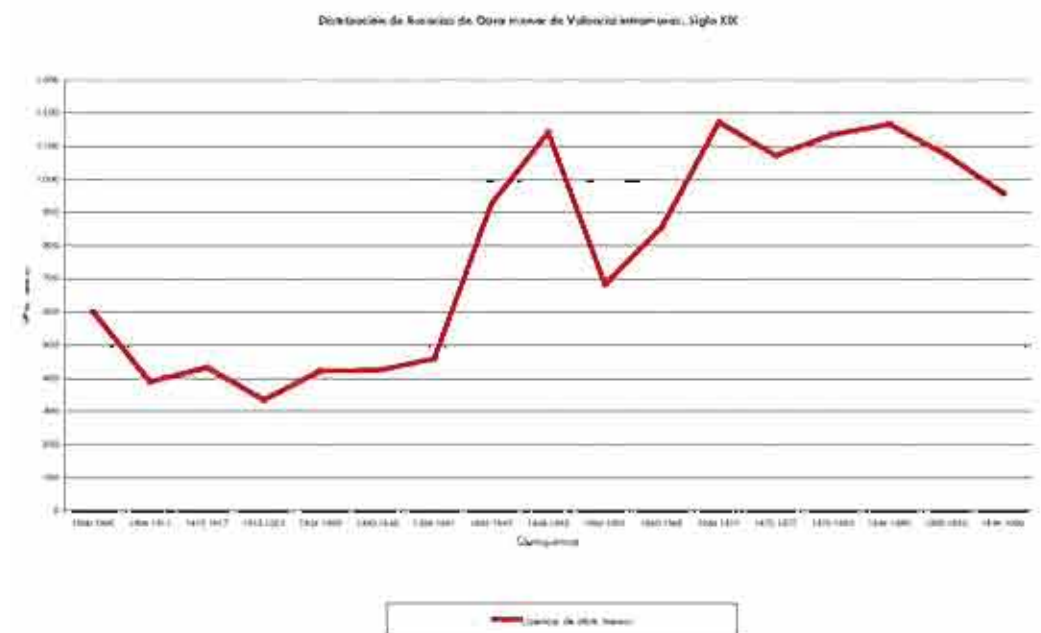
<sup>35</sup> FORNÉS Y CURREA, M.: «Observaciones sobre la práctica del arte reedific», Impr. Cabrerizo, Valencia, 1841, pp.10-11.

revalorizar en conjunto el edificio. Era una práctica habitual, el *actualizar* la presencia exterior del inmueble para conseguir el alza de los precios de renta de las viviendas. Son significativos los cambios experimentados durante todo el XIX en el que muchas viviendas tratan de ponerse en sintonía con los esquemas recomendados por la Academia de San Carlos. Por su parte en el último período de este Ciclo y el primero del siguiente, serán los modelos de la ciudad burguesa con su arquitectura modernista y ecléctica la encargada de servir de fuente de inspiración.

— También era muy frecuente solicitar una licencia de transformación o modificación de fachada para ocultar tras de sí un remonte de nuevas plantas en el edificio. La licencia de transformación de fachada, de menor costo, permitía escamotear el alzado de una o dos plantas homogenizando al final la sección.

Ahora bien, estos datos no nos pueden confundir. A pesar de que a primera vista, podamos concluir que el parque urbano construido durante esta época se encontraba muy respaldado por lo frecuente de las reparaciones, debemos matizar estas ideas. La calve radica en fijarse que dichas operaciones se practicaban sobre edificios de edad muy avanzada<sup>99</sup>, y en casi todos los casos se trataba de intervenciones superficiales. Por tanto, no hablamos de operaciones de mantenimiento periódicas, sino más bien un intento de prolongar al máximo *la vida* de los inmuebles, verdadera preocupación en el momento.

La serie correspondiente a Obra menor durante este Ciclo, supone el conjunto



más numeroso de licencias. Aún así, posiblemente el número de intervenciones de este tipo debería ser mayor del expresado en esta contabilidad. Dado lo efímero que podía llegar a ser las operaciones, era bastante razonable suponer la omisión de licencia en muchos casos. De la misma forma, es probable que en alguna de las solicitudes, justificándose operaciones de mantenimiento, realmente se iniciaran obras de mayor envergadura. El efecto de sombra provocado por el pago de una licencia, oculta y confunde en parte las cifras reales aunque no distorsionan las conclusiones generales.

Si analizamos el gráfico adjunto en el que se representa la evolución de dichas licencias agrupadas cada cinco años desde 1800, podemos apreciar como la tendencia en la gráfica es creciente. Es más, se trata de una gráfica que sigue hasta el intervalo 1836-1841 la misma evolución que la registrada en las licencias de derribo y reedificación, pero ahora multiplicando su magnitud por dos. La gráfica se inicia con un equilibrio que no pasa del registro de 450 licencias<sup>92</sup> de mantenimiento para un parque edificado que tenía más de 5.000 edificios. Se trata de prolongar al máximo la vida de los inmuebles con las mínimas inversiones. Es a partir de 1840 cuando se produce un claro salto llegando a alcanzar el máximo de la serie en 1.142 licencias. Hasta aquí, como hemos dicho, el comportamiento de los datos responde a la misma dinámica expresada con las licencias de *Obra mayor*.

Será con el comienzo de la década de los 70, cuando la evolución de la gráfica tome un desarrollo distinto. Mientras las licencias de *Obra mayor* dibujan un claro descenso en la ciudad intramuros, consecuencia de la aparición de un nuevo escenario de competencia para el crecimiento, las licencias de *Obra menor* alcanzan un equilibrio que las sitúan en una media de 1.000 licencias cada cinco años. Las razones que justifican ésta divergencia pueden explicarse si nos ponemos en la situación de un casero intramuros. La apertura de un nuevo mercado para la vivienda que supuso el ensanche, sobre todo a partir de 1884, generó una gran competencia en el parque de viviendas de alquiler. A los propietarios del casco urbano, sólo les quedaba una opción para intentar competir: invertir mínimamente en el adecentamiento de las viviendas para ofrecer un producto «aparentemente equivalente». Esta iniciativa se mantendrá durante los primeros veinte años, pero a partir de 1890, *la partida estaba perdida*.

En conclusión, si observamos el conjunto de gráficos vemos como todas coinciden en señalar un claro cambio en el ritmo de intervención urbano a partir del 1840, alcanzando en todos los casos un máximo entre esta fecha y 1870. Desde aquí, las gráficas marcan un notable descenso del ritmo, o se estabilizan siempre con una tendencia a la reducción. Si comparamos ahora las licencias que responden

<sup>92</sup> En la mayor parte de los casos edificios con más de 50 años de antigüedad

<sup>93</sup> En muchos de los casos además, por cada edificio se cuentan con varias licencias

a intervenciones en nuevos suelos con las licencias que supone intervenciones sobre suelos consolidados, vemos como hasta el año 1878, la intervención sobre lo existente es siempre superior a las obras de nueva planta. A partir de esta fecha la gráfica muestra una situación inversa que comienza a estabilizarse.

Una vez repasadas las magnitudes que testimonian el interés que existía en la actuación sobre los tejidos consolidados, corresponde describir ahora cuáles eran las capacidades que a nuestro juicio ofrecía este tejido para resolver el problema de la escasez de viviendas y el alojamiento. Las tramas consolidadas podían albergar algunas opciones atendiendo a su estado de conservación. Por otro lado, algunos espacios no edificados como los cementerios ponían en evidencia su incompatibilidad con los usos urbanos y la necesidad de redirigir dichos espacios para la vivienda. Las políticas de desamortización que tendrán una incidencia más general y distribuida sobre todo durante el período central del Ciclo, constituye una opción a veces poco aprovechada pero importante también para afrontar la construcción residencial. De todo ello nos ocuparemos en los puntos siguientes.

#### 2.4.2 Estado de conservación del caserío

En la ciudad intramuros, la única oportunidad de construir pasaba por el cambio de actividad o la reedificación. Importante era saber entonces la salud del parque urbano, pues en buena medida, esto iba a ser un indicador claro de las oportunidades de crecimiento existentes en la ciudad. En general, el estado de conservación del caserío, no debía ser muy bueno cuando los relatos de los viajeros y visitantes, siempre dispuestos en su actitud romántica a contar y a exagerar las bellezas de las ciudades, tenían ocasión de detenerse en rasgos algo menos elegantes pero más realistas:

*[...] Examinado el mapa de la ciudad hecho por Francisco Ferrer se comprende enseguida su disposición: las calles son tan angostas que sus aperturas apenas se distinguen entre los tejados irregulares y como pegados unos con otros, de los que muchos son planos, con jaulas de caña para palomas, ave muy apreciada y cazada por los valencianos.<sup>100</sup>*

Buena parte del caserío requería de arreglos que iban desde afrontar la ruina y reconstrucción, a la superficial transformación de fachadas. En la mayoría de los casos, los propietarios de los inmuebles en condiciones de reforma, se resistían a intervenir en ellos pues, o bien no tenían dinero para hacerlo, o preferían dedicarlo a otros fines más sustanciosos. Por otro lado, era habitual encontrarse con solares no edificados, consecuencia de ruinas anteriores, que se mantenían así durante algún tiempo. La reunión de estas circunstancias derivaba en un caserío progresivamente más deteriorado y bloqueado por los intereses de sus

<sup>100</sup> FORO, R: «Manual para viajar por Reinos de Valencia y Murcia y lectores en casas», Ed. Turner, Madrid, 1982, pp. 26-27

propietarios, que hallaban en la retención una fórmula para hacer aumentar las futuras rentas. El nacimiento de las primeras medidas de fomento de la construcción de viviendas tiene su origen en este Ciclo y encontrará repetidos recordatorios por parte del Estado hasta mediados del siglo XX. Analicemos lo que sucedía en el 1º Ciclo.

#### 2.4.2.1 El perfil característico de los edificios

Procede ahora describir el perfil característico de las viviendas que se construían durante toda esta etapa en Valencia, acercándonos con ello a tres objetivos básicos:

- Aproximar una imagen de los modelos que configurarían buena parte del paisaje urbano predominante
- Conocer la tecnología precisa para la construcción de viviendas en el momento
- Tener conocimiento de sus sistemas estructurales y materiales constructivos pues de ellos, dependerá luego en buena medida su período de vida

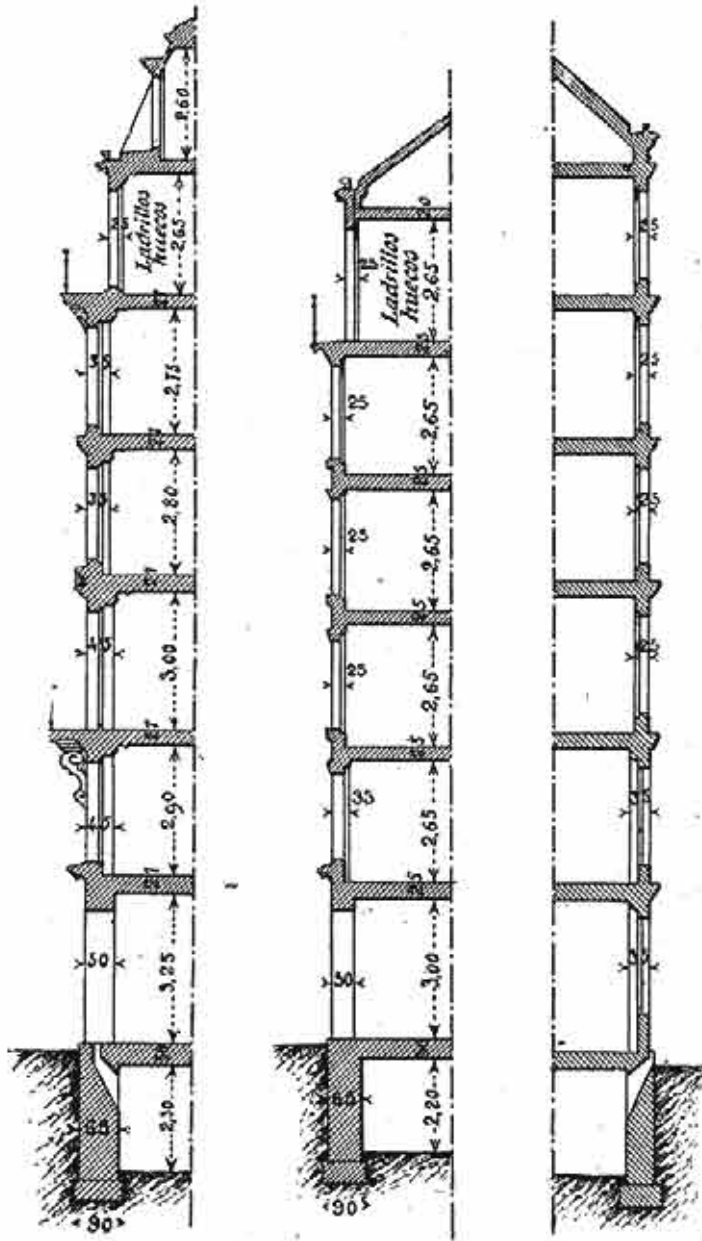
Las grandes innovaciones tecnológicas al servicio de la construcción llegan a España con bastante retraso respecto del resto de Europa. Será a finales del XIX en Valencia, cuando podremos decir que éstas se incorporan sustituyendo lentamente a las técnicas y los materiales empleados hasta entonces. Mientras tanto, y durante todo el XIX, los sistemas constructivos forman parte de la familia de los que podríamos denominar como *tradicionales*<sup>101</sup>, en contraposición a los *industrializados* propios de finales de siglo. El edificio tipo intramuros construido durante este Ciclo, es un inmueble de 3 ó 4 plantas incluidas la baja, insertado entre medianeras en un tejido formado por manzanas cerradas. Respecto a la parcelación en la que se ubica, su geometría es diversa atendiendo a la posición y los barrios. Si analizamos la restitución elaborada de los planos de 1831 y 1853 y los gráficos adjuntos, podemos observar como en ambos casos, con pequeñas diferencias, más del 50% de las parcelas tiene menos de 100 m<sup>2</sup> y más de un 25% tiene su superficie comprendida entre 100 y 200 m<sup>2</sup>. Es decir, 2 de cada 3 parcelas tenían una superficie menor a 200 m<sup>2</sup>.

Estructuralmente los elementos portantes están formados por muros de carga de

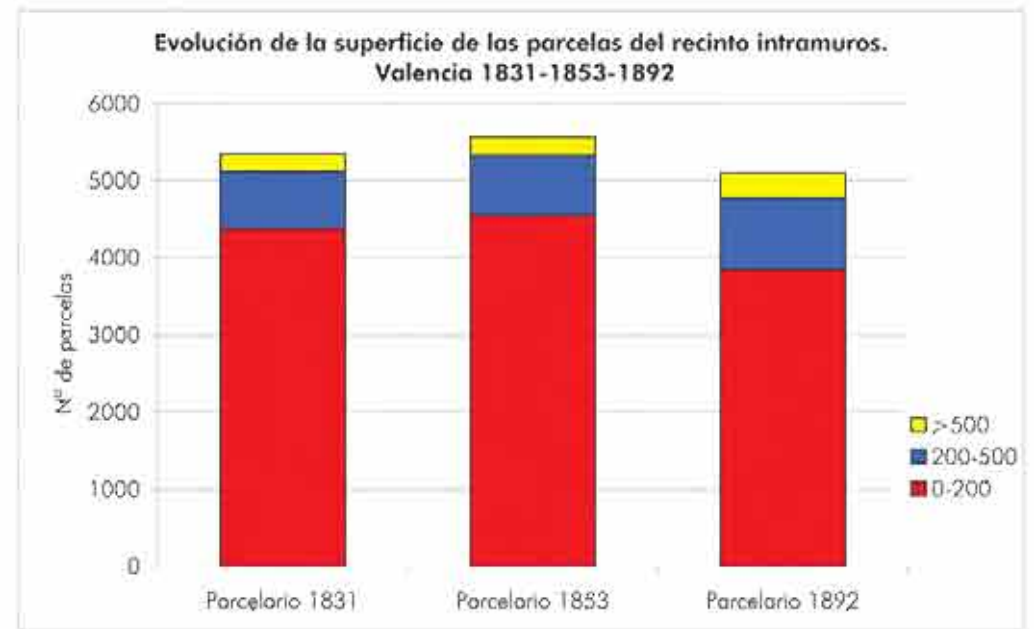
<sup>101</sup> Tomamos como referencia para establecer dicha distinción: FRAN BRECONES, J.M: «Técnicas de rehabilitación, soluciones específicas a las lesiones existentes en los inmuebles del Ensanche de Valencia de 1887», Tesis doctoral inédita, leída en la ETS de Arquitectura de Valencia, 1990



## 35. Muros de fachada. Tratado de E. BARBEROT



<sup>107</sup> Usamos con precisión el término transformación ya que es el que figura en los expedientes en los que se experimentaba dicho cambio de fachada. Ciertamente en muchos casos el cambio era radical entre la fachada original y la nueva.



ladrillo macizo de pie y medio o dos pies según la altura, aunque casi siempre sobredimensionados. A estos muros, les acompañan pilares de ladrillo que contribuyen al arriostramiento con algunos tabiques internos. Los forjados son de vigas de madera y la cimentación, habitualmente también mayor de la necesaria, se hace con zapatas corridas de mampostería. Otro dato de interés hace referencia a los muros medianeros. En estos momentos, los muros son compartidos por las edificaciones colindantes, de manera que se sitúan en el límite de separación de las parcelas y no son necesariamente perpendiculares a fachada. Esta forma de construir, superada luego con la regularidad del ensanche, ocasionará no pocos problemas en los procesos de reedificación entre predios colindantes.

Exteriormente, los edificios al principio no debían tener una composición muy regular. La organización de fachadas, no se hacía ni por bandas ni existían ejes de simetría que ordenaran los alzados. Durante todo el XIX como ya comentamos, se experimenta un proceso generalizado de transformación de las fachadas<sup>107</sup>, adaptando las distribuciones tradicionales a los modelos ofrecidos por la Academia de San Carlos de Valencia.

Iniciada la empresa de renovar un edificio, o hacer un remonte en altura, las construcciones con las que nos encontramos destacan especialmente por su capacidad de absorber cambios. Esta cualidad se debe sobre todo a la generosidad aportada en el dimensionado de los muros portantes y en los propios

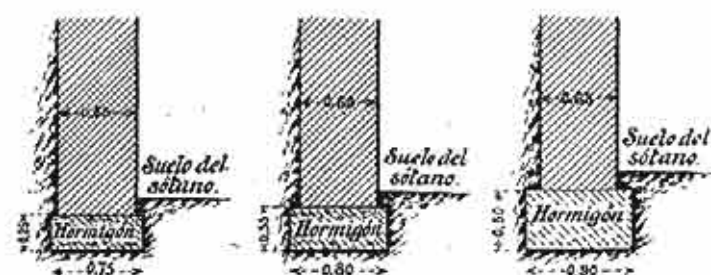
sistemas de cimentación. Es de justicia por tanto señalar, como característica distintiva de este período, el uso de un sistema constructivo flexible, que permitía con pocos cambios, maximizar en un segundo o tercer plazo, las capacidades de la edificación.

Pero este crecimiento no estaba exento de dificultades. Los propietarios de fincas y solares dentro de la ciudad, descubrían que el valor de sus propiedades aumentaba al ritmo de la escasez de espacios para edificar. La Iglesia y la nobleza acostumbrados a capitalizar rentas con sus patrimonios amortizados, tenían bien poco interés en vender sus suelos o inmuebles, y eran caseros poco preocupados por invertir en el mantenimiento de las fincas. La retención de solares o la prorrogación de la ruina sin tomar medidas para paliarlas, se convirtió en una práctica común que obligaba a plantear soluciones jurídicas no dejándose a la voluntad de sus dueños, el adoctrinamiento de las calles o el fomento de la edificación.

Algunas medidas de mayor alcance dadas por el Estado como las propias de la reforma agraria dirigidas a liberalizar el sistema de la propiedad en España, influirán positivamente en la apertura del mercado inmobiliario. Ahora bien, a parte de esto, era necesario habilitar fórmulas que permitieran recuperar en el libre mercado los suelos retenidos o las fincas deterioradas. Dirigidas a ordenar esta situación, conocemos tres propuestas en la época de las que dos tuvieron incidencia directa en Valencia. Pasemos a comentarlas

#### 2.4.2.2 Medidas para fomentar la reedificación

La primera de estas medidas, antecedente de todas las demás, tiene aplicación solamente en la ciudad de Segovia aunque acaba incidiendo en la legislación estatal. El estado de conservación de los inmuebles en esta ciudad a mediados del XVIII, era realmente preocupante. Así no lo cuenta CHAVES MARTÍN<sup>103</sup>: *La ruina y el mal estado que ofrecen tanto el caserío como las calles llegan al extremo de convertirse en peligrosas para inquilinos y viandantes, ante lo cual el Municipio, pobre también de recursos económicos, tuvo que tomar diversas medidas de urgencia. Inspecciones de edificios, delaciones de ruina y mandamientos de arreglo y reparación de viviendas serán las primeras iniciativas tomadas; pero el problema necesitaba una medida más drásticas y contundentes, y así frente al desinterés de muchos de los propietarios, el Ayuntamiento intentó poner en práctica una normativa por la que se pudieran conceder licencias de obra a cualquiera que tuviera intención de construir, aunque no fuera el propietario del terreno. La medida, aunque grave, era la única que podía sacar a la ciudad de su completa ruina.*



36. Bases de sustentación de un muro de carga. Tratado de E. BARBEROT

<sup>103</sup> CHAVES MARTÍN, M.A: «Transformación urbana en Segovia 1800-1950», Tesis doctoral inédita, Universidad Politécnica de Madrid, 1994, pp. 17

Tres años hubo que esperar para ver cumplida esta pretensión y con fecha 18 de Marzo de 1785 el Ayuntamiento, Diputados, Procuradores, Síndico y Personero de la Ciudad de Segovia envían al Rey una carta en la que exponen:

*[...]que habiendo sido este pueblo uno de los más estimables de Castilla por lo numeroso de habitantes y multitud de edificios está c.y en términos que su desolación la quiere constituir despreciable a la vista, porque todo se halla sembrado de solares, ruinas, y monumentos de casas antiguas y hermosas, no solo en las calleuelas o paraxes retirados, y menos frecuentado por el concurso de las gentes, sino en las plazuelas, y calles más pública y transitables. Abandonados de sus dueños que regularmente son Mayorazgos, comunidades, capellanías obras pías y otras personas que por lo costoso de los materiales necesarios o por el corto rendimiento de sus alquileres anuales, no piensan reedificarlas dando lugar a la desolación del Pueblo y que los vecinos estén faltos de casas habitables haciéndose perjuicio unos a otros en levantar los alquileres de las que hay con alguna comodidad y reparo hallándose el que la habita, por no quedar en la calle, y después suele hallarse imposibilitado para la paga, porque las ciudades, comercios, y trabajos no estan en los términos que antes. Agrégase a esto también que la mayor parte de las cosas antiguas de esta ciudad están gravadas con censos perpetuos a favor de cavildos eclesiásticos, religiones, capellanías, obras pías, maiorazgos y otros particulares acreedores. Que después que algún vecino discurre comprar alguno de los muchos solares que se encuentran para Hedificar sobre el veneficio propio mientras vive y de sus herederos y subseores, después de sus días salen inmediatamente patentizando la escritura de imposicion, pidiendo reconocimiento del censo que tantos años han tenido perdido sin esperanza de cobrarle, ni valor para levantar el nuevo edificio que castea el pobre vezino como libre. Y sin sujeción alguna quando se encuentra la que a penas puedo sufrir, o le hace mirar con desafección lo que antes adelantava con placer y así le anda sin tanta afición y a pocos años buelbe otra vez a experimentar lo que al principio.<sup>104</sup>*

Especialmente significativo es ver, como se señala al clero como casero descuidado y poco dispuesto a realizar inversiones para reformar y mantener los edificios. La situación era bastante generalizable, y en Valencia dicha circunstancia queda denunciada por AZAGRA<sup>105</sup>. El problema de los censos y gravámenes que recaían sobre gran parte del vecindario, era en Segovia al igual que en Valencia, una dificultad padecida que ahuyentaba toda iniciativa de inversión sobre solares. Todo esto llevó al temor y recelo de evitaba construir en los solares existentes o reparar las viviendas que se encontraban en estado ruinoso. Frente a ello, la solución parecía estar en dar:

*[...] libertad a cualquier vezino eclesiástico o secular para que pueda edificar en cualquier solar que le acomodare y fixare la atenzión con la circunstancia de que siendo de persona acomodada se la requiere antes por laxa como havia persona que pensava ocupar, y construir sobre aquel solar, y que por lo mismo al término competente que al juez pareciere lo executare, y pasado sin hacerla se justipreciare, y por su importe se otorgue al vecino que le desean, otorgándole el respectivo titulo de pertenencia y quando no se conociese del solar se fixaren cédulas convocatorias para su descubrimiento, y no resultando en el término señalado, de oficio, se baluare, y vendiese al vezino que le pedía, cuyo importe se asegurase en la Depositaria general con la noticia correspondiente. Pero que en uno y otro caso quedaren estrangulados todas los gravámenes, censos perpetuos, vinculaciones y demás cargas, grandes, pequeñas temporales o perpetuas que en cualquier tiempo*

<sup>104</sup> Op. cit., pp. 18-19

<sup>105</sup> En ocasiones, un casero tan importante como la Iglesia, era a la vez el que poseía a principios del XIX mayor número de viviendas de baja calidad muchas de ellas procedentes de donaciones de la feligresía. Conscientes posiblemente de las perspectivas desamortizadoras que se les avecinaban mantenían estas viviendas en muy mal estado y casi sin inversiones en su reparo.

*hubiesen tenido dichos solares, sin que los que fuesen antes dueños o de los edificios que sostuvieran puedan pedir ni repetir acción alguna contra el nuevo Dueño ni contra el edificio que sobre él haga, pues queda compensado vastamente con su importe, no queriendo, o no pudiendo reedificar [...]*<sup>106</sup>

Se trataba de una disposición absolutamente liberal y controvertida que incidía directamente en el derecho de propiedad permitiendo *por interés público*, la intervención de segundas personas en parcelas sin poseer el dominio útil o pleno de la propiedad con el fin de aumentar el número de habitaciones y mejorar el aspecto público<sup>107</sup>. Esta medida de fomento en Segovia no dio los frutos esperados y la situación apenas cambió. Pero dicha iniciativa supuso el arranque de otras, que primero con aplicación en Madrid, y después extendida para el resto de España, tratarían de atajar el mismo problema.

La segunda disposición, inspirada en la anterior, fue propuesta inicialmente para Madrid a partir de la Real provisión expedida el 20 de octubre de 1788, para luego quedar extendida a todo el Reino por Carlos IV el 28 de abril de 1789. Dicha provisión, incluye un contenido muy interesante y descriptivo de la situación característica de muchas ciudades españolas en ésta época. Se inicia el capítulo 5 diciendo:

*Por el capítulo 5. de la Real provisión expedida en 20 de Octubre de 1788 (ley 7. tit. 19. lib. 3.) comprehensiva de las reglas que debían observarse para facilitar el aumento de habitaciones, y mejorar el aspecto público de Madrid, se dispuso, que si los solares ó las casas baxas fueren de mayorazgos, capellanía, patronatos ú obras pías, puedan sus actuales poseedores hacer la nueva obra; quedando vinculado, y perteneciente al mismo mayorazgo ú obra pia, sobre la misma casa nueva ó aumentada el importe de la renta que ahora produzca lo que pudiera producir su capital ó réditos de censo redimible, y pertenezca á la libre disposición del poseedor todo lo restante que pueda rendir de mas por razón de lo nuevamente edificado; y si no executaren esta nueva obra dichos poseedores ó patronos dentro del término de un año, se concedan los mismos solares ó casas baxas á censo reservativo á quien quiera obligarse á executarlas: y por el art. 6. se estableció, que para todo lo referido no haya necesidad de acudir á la Cámara, ni á otro Tribunal eclesiástico ó secular, para obtener Licencia ó facultad sino que haya de ser. [...]* Deseando ahora atajar los perjuicios que causa á la población la ruina de casas, y otros edificios útiles que se hallan yemos en los pueblos del Reyno, cuyos dueños los tienen abandonados con detrimento y deformidad del aspecto público, y de fomento de los oficios; siguiendo en esta parte la premeditada disposición de mi glorioso padre, he tenido por conveniente resolver en Real decreto de 28 de Abril próximo (4), que desde luego se extiendan á todas mis Reynos y Señorías los artículos 5 y 6 de la Real provisión de 20 de Octubre de 1788 [...]

En este caso se introduce una variante respecto a la situación anterior. Con la misma intención de fomentar la reparación y reconstrucción se induce a los ocupantes, poseedores o alquilados de los bienes eclesiásticos, a realizar las obras obteniendo a cambio el rendimiento de más que éstas pudieran ocasionar. Para ello disponían de un año de derecho preferente transcurrido el cual, cualquier

<sup>106</sup> CHAVES MARTÍNEZ «Transformación...», pp.19

<sup>107</sup> Nos resistimos hacer ahora, otro tipo de comentarios relacionando dicha Real Provisión con la LRau valenciana, y en concreto con la figura del agente urbanizador que tanta polémica ha causado en el debate urbanístico y legal de las últimas décadas en la C. Valenciana.

vecino podía proceder a realizarlas. Su incidencia no la conocemos en Valencia, pero a juzgar por los efectos producidos en otras poblaciones debió de ser escasa.<sup>108</sup>

La tercera de las disposiciones tratada, ya tiene su origen en un texto más elaborado con incidencia exclusivamente para Valencia. Hablamos de las *Reglas a que deben atenderse los Arquitectos, Maestros de Obras y demás que tengan intervención directa ni indirecta en toda clase de obras*, aprobadas por el Ayuntamiento constitucional el 13 de septiembre de 1841<sup>109</sup>, en el que se recopilan, como dice en su prólogo, los Avisos, Códigos de Gremios, Reglas y Normas acordadas hasta entonces de aplicación en la ciudad. En ellas podemos encontrar en su artículo 13:

*Si se cumpliera con el derribo por el mismo, y no principiase en su seguridad la obra ó le hubiere hecho de oficio después de verificado se hará saber nuevamente a dicho dueño principie la obra dentro de quince días; si pasaren estos sin cumplirlo, se le mandará de nuevo lo haga dentro de ocho; y si en estos aun no lo verificase, se le apremiará por último á que lo ejecute dentro del tercero día, los cuales pasadas sin cumplirlo, y puesta la correspondiente diligencia en el espediente, sin atender que sea la finca de mayorazgo, capellanía, menores ó particular, aunque esté litispendiente, se procederá a la tasación del solar, escombros y demás que resultase; y hecho esta, á su venta en pública subasta, corriéndose por ocho días, y en el último de ellos se ejecutará el remate; y vendida se depositará lo que de ella se sacare en la caja de amortización o consolidación de vales á disposición del dueño, siendo pacto espreso é indispensable circunstancia, que el comprador dentro de quince días haya de principiar la obra; y si no lo cumpliera se exigirá la multa de 100 libras, y se le apremiará a que lo ejecute dentro de ocho, bajo la pena de 200 libras si pasados tampoco lo cumpliera se le exigirá la nueva multa y se le hará saber por último término lo verifique dentro del de tres días, bajo la pena de perdimiento de la finca; y si no lo verificase se procederá a la venta de ella, sirviendo su producto, caso de revendarse (pagados costos), para obras públicas, en pena de no haber cumplido lo que prometió en la escritura, respecta á ser acto voluntario la compra de ella, a la que nadie le precisó; todas las cuales diligencias serán autorizadas por el secretario del Repeso con aprobación de la junta de policía.*

En él constatamos un elaborado procedimiento que trata de disuadir precisamente de la práctica de retención de solares, corriendo el riesgo de perder incluso la propiedad del mismo por su venta en subasta. Significativo de nuevo es la alusión expresa a los bienes del clero, demostrativo del tipo y estado del patrimonio del que disponían. Esta normativa y las siguientes que la suceden a lo largo del XIX, van a tener especial atención en todo el proceso de detección de ruinas, verificación de las mismas, toma de mediada cautelares, demolición, tratamiento de escombros y reedificación<sup>110</sup>.

Lo que hoy podríamos entender como *el mantenimiento corrector*<sup>111</sup>, es decir el conjunto de operaciones de entretenimiento necesarias para conservar el uso de las viviendas y garantizar las funciones básicas, existía ya desde este Ciclo. Desde

<sup>108</sup> CHAVES MARTÍN: «Transformación...», pp.20

<sup>109</sup> «Reglas a que deben atenderse...», pp.16

<sup>110</sup> Más adelante se hará una descripción completa y detallada del procedimiento.

**OBSERVACIONES**

SOBRE

LA PRACTICA DEL ARTE

**DE EDIFICAR.**

POR EL ARQUITECTO

**D. Manuel Fornés y Gurrea,**

*Director de la Academia de Nobles Artes de San Carlos,  
y Socio de Mérito de la Sociedad Económica de  
Valencia.*



VALENCIA:

IMPRESA DE CABRERIZO.

1841.



37. Pág. 129.: Tratado de construcción de M. Fornes Guerrea: «Practica del arte edificara», 2ªed, 1841

38. Edificios apuntalados y en riesgo de ruina en Ciutat Vella, Valencia, 2007



<sup>111</sup> DÍAZ GÓMEZ, C.: «Inspección y diagnóstico: pautas para la intervención en edificios de viviendas», Col·legi d' Arquitectes de Catalunya, Barcelona, 2003, pp.11

diferentes disposiciones se incidía en la necesidad de conservar los inmuebles para evitar sobre todo, daños a terceros. Pero desde antiguo, atendiendo a las tres fases de vida de un edificio: construcción, uso y demolición, se ha tenido especial atención en regular los dos extremos de la secuencia, si bien la fase de uso y mantenimiento, ha quedado siempre relegada a un papel secundario.

En el proceso de construcción o demolición de las obras en las que podía existir algún tipo de incidencia o afección a terceras personas, bien por ruinas, daños a transeúntes u obstaculización de calles, los gremios y profesiones por un lado y la propia justicia por otro, establecían medidas para hacer cumplir con las garantías correspondientes. Sin embargo durante la etapa de vida de la edificación, las operaciones de mantenimiento no tuvieron un control riguroso y sistematizado por parte de la administración hasta mediados del siglo XX. Pasemos a recordar durante el XIX los distintos controles que se exigían para construir, demoler y mantener los inmuebles.

#### 2.4.2.2.1 Los controles de la construcción

El conjunto de consideraciones y prácticas constructivas que garantizaban la calidad de la obra edificada, estaban habitualmente reguladas mediante las Ordenanzas que regían el funcionamiento de los gremios y profesiones que participaban en la construcción. Muchas veces dichas consideraciones se recopilaban en compendios o tratados de uso habitual para la construcción de edificios. En el caso de Valencia, editado en 1844 conocemos las *Observaciones sobre la práctica del arte reedificar*, escrito por el arquitecto director de la Academia de Nobles Artes de San Carlos de Valencia, D.Manuel Fornés y Guerrea. Al tratado estaban suscritos técnicos de tanta relevancia luego en Valencia como Carlos Espayñe y Pérez, Manuel Sorní, Ramón López o Timoteo Calvo. Su contenido se resumía en la cita y recopilación de prácticas y conocimientos habituales para la ejecución de las partidas y unidades básicas construcción de un edificio: cimentaciones, suelos, muros de carga, cubiertas, además de incluir algunas consideraciones jurídicas de interés para la práctica habitual del momento.

La existencia de tratados y manuales que recogían el *buen hacer* y *entender* de la práctica profesional, no quitaba para que el proceso de construcción se hiciera con poco cuidado buscando en ello el beneficio futuro de la reconstrucción o reparo. Así lo confirma el Tomo IX del trabajo de Benito BAILS de 1796 que trataba sobre la Arquitectura civil:

*Los Artistas del día de hoy no ponen tanto esmero en la solidez, y puede dudarse si sus obras aguantarán los embates de tres siglos. Se les acumula que de intento*

*procutan hacerlas poco duraderas por la cuenta que les tiene renovarlas. Lo cierto es que vemos acá edificios enteramente nuevos amenazando ruina ¿será falta de inteligencia, ó sobrada industria en el Arquitecto? Uno de los dos ha de ser, y acaso serán ambas cosas á un tiempo. Muy conveniente sería que hubiese acerca de esto leyes sobre cada punto particular, para impedir, si fuese posible, estuviere incesantemente pagando el Público la pena de la ignorancia, ó de la mala fe de los facultativos.<sup>112</sup>*

#### 2.4.2.2.2 Los controles de la demolición

También estuvo regulada desde muy temprano y de forma muy precisa, por la frecuencia de los casos, todo el proceso de ruina y demolición de un inmueble<sup>113</sup>. El Tribunal de Repeso, institución propuesta por Felipe V al inicio de XVIII será quien controle en Valencia la actividad constructora asistido por sus arquitectos<sup>114</sup>. En la ciudad durante el primer tercio del XIX y hasta 1844 en el que se publica el *Reglamento de Policía Urbana y Rural*<sup>115</sup>, el corpus normativo quedaba recogido por algunas Leyes de carácter estatal, en su mayor parte recopiladas en el Título 7º de la Novísima Recopilación<sup>116</sup>, y en Avisos, Códigos de Gremios, Reglas y Normas acordadas. Hasta 1853, podemos destacar por su interés las Reglas a que deben atenerse los Arquitectos, Maestro de Obras y demás que tengan intervención directa ni indirecta en toda clase de obras, aprobadas por el Ayuntamiento constitucional el 13 de septiembre de 1841. Tal y como figura en la introducción del texto, este reglamento, «...deberán observar los Arquitectos de la Academia Nacional de San Carlos, Maestros de Obra y todas las del ramo de albañilería ó sujetos que tengan ó puedan tener intervención de ellas y demás concerniente á las mismas». En él se dedica cinco artículos de los 27 con los que cuenta, para regular todo el proceso de denuncia y declaración de ruina, apuntalamiento, derribo, tratamiento de escombros y reedificación. Leyendo dichos artículos podemos observar como era muy habitual en esos momentos dar con tres situaciones de ruina distinta: la causada por la propia vejez del edificio; la producida como consecuencia de la reedificación colindante y la ocasionada como consecuencia de quedar fuera de alineación.

La ruina provocada por el deterioro y la surgida por reedificación, tenían naturaleza bien distinta. Si en el primer caso su origen podríamos decir que era consecuencia del proceso de obsolescencia que todo edificio terminaba alcanzando, la segunda, era provocada por las operaciones de remonte y reedificación. En éste último caso, el riesgo de ruina se podía alcanzar en la propia finca que se remontaba o en las colindantes si no se apeaban convenientemente los forjados. Así, existía desde la normativa la obligación de apuntalar los predios vecinos a los reedificados:

*Art.12. Que en conformidad de lo dispuesto por la junta de policía, deberán los arquitectos ó directores de obras, inmediatamente tengan cubierta la casa que reedifiquen quitando los puntales que pusieron en la contigua para su seguridad durante*



39. Ruina de un edificio en los Poblados marítimos. Valencia. Fondo FHEZA

<sup>112</sup> BALS, B.: «Elementos de Matemáticas», Tomo XI, Parte I. Que trata de la Arquitectura Civil, Imp. Viuda de D. Joaquín Ibarra, Madrid, 1796, Art.314

<sup>113</sup> V. FERRANDO CORELL, J.V.: «Edificios ruinosos: Supuestos de declaración y procedimiento», Civitas- 3ª ed., Madrid, 1994, 546 pp.

<sup>114</sup> TABERNER PASTOR, E.: «Valencia entre el ensanche y la reforma interior», Ed. Allons el Magnònim y Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, Valencia, 1987, (col. Arquitectura i Urbanisme, 2), pp.18

<sup>115</sup> «Reglamento de Policía urbana y rural...», Imp. Jaime Martínez, 1844

<sup>116</sup> ESPAÑA: «Novísima recopilación de las leyes de España», Madrid, 1805-1829, [s.n]





40. Ruina de un edificio en los Poblados marítimos. Valencia. Fondo FINEZA

*la obra; y si les pareciera no poderlos quitar sin que peligre el público, deberán antes dar cuenta por escrito al Tribunal del Repeso, manifestando que por lo obra que dirigen en la calle de... le fue preciso apuntalar la contigua, que lo está demarcada con el número tal, de la propiedad de F, cuyos puntales, al parecer, no pueden quitarse; y en este caso dicho Tribunal mandará pasen sus peritos, y resultando por la declaración de estos no poder quitar sin riesgo del público, llevará á efecto lo que se dirá en el artículo segundo, y á mas en las daños y perjuicios que de ello se ocasionaren. [...]*<sup>117</sup>

Por su parte respecto a la ruina por fuera de alineación, desde finales del XVIII existía una Real Provisión que prohibía la «nueva construcción, reposición y compostura de saledizos, pasadizos, páticos, corredores y otros que salgan aunque poco de la pared o la calle». Su enunciado era claro y hacía referencia a la práctica habitual de apropiación del espacio público en detrimento del desahogo de las calles. Ahora bien, esa orientación queda matizada aumentando sus efectos a partir del *Reglamento de Policía urbana y rural de Valencia de 1844*, en el que al citado artículo se le complementa con el número 7:

*En el caso que se solicitare por algún Arquitecto ó Maestro de obras haber alguna transformación de fachadas, de manera que pueda fortificarla è impedir el ensanche y reedificación de las calles, no se concederá el permiso, por que el primer objeto debe ser el ensanche de las calles tan necesario en esta ciudad.*<sup>118</sup>

La situación que podría entenderse hoy como «fuera de ordenación» quedaba intrínsecamente relacionada con la ruina ya que, desde la propia legislación, se trataba de forzar a ella como solución para ir renovando, y sobre todo ensanchando calles y espacio público. Si antes la Ley incidía en la no consolidación de elementos particulares, ahora abarca todo el edificio, congelando su situación hasta convertirla en ruina.

Indicativo de la frecuencia de estos casos en las ciudades, es el cuidadoso estudio de todo el procedimiento desencadenado como consecuencia de la declaración de ruina. El Tribunal de Repeso, contaba con un cuerpo de peritos especializados en revisar los riesgos de ruina de los edificios denunciados, y de determinar el tiempo y urgencia del apuntalamiento de los mismos. Es llamativa también la insistencia en definir con gran exactitud el supuesto en la que el dueño del inmueble se negara a pagar el derribo y posterior reedificación. Ésto nos hace pensar que dicha situación era bastante habitual en la época. Los propietario de las viviendas, invertían bien poco en el mantenimiento de la misma y llevaban sus bienes hasta el límite de la ruina. Alcanzado este extremo y normalmente denunciado por segundas personas interesadas en la compra del solar, se procedía a incoar el expediente preparándose luego para pujar en su subasta. A este respecto el art. 14 decía:

*Que si ocurriere cualquier queja, de que alguna pared, techo ó parte de casa, que*

<sup>117</sup> «Reglas a que deben atenderse...», pp.8

<sup>118</sup> v. Anexo en: TABERNEI, Op. cit., pp.126

*amenazare ruina aunque sea interior, deberá el tribunal del Repeso proceder á la práctica de las diligencias conducentes á indagar la certeza de ello; y siéndolo dará las disposiciones que sean conformes á evitar de pronto la ruina y desgracias que pueda ocasionar á los habitantes de la casa, dueños o inquilinos de las contiguas al público, pues quizás podrá ser tal el desplome de la parte que amenazare, que aun no estarán libre los que transiten por las calles; por lo que deberá precisamente el dueño de o quien su persona represente, repararla por aquellas parte que amenazare, dándole un corto plazo, según exigiere la necesidad; [...]*<sup>119</sup>

#### 2.4.2.2.3 Los controles en el mantenimiento

El descuido de todo tipo de operación de mantenimiento o inversión en el inmueble, podía transformarse en una práctica común para acelerar el deterioro de los mismos. Exigencia expresa existía en las disposiciones vigentes en Valencia para garantizar lo que J. SABATÉ denominó como *las reglas de la buena vecindad*. Si bien había un nutrido grupo de disposiciones que regulaban el espacio público, nada se comentaba en los reglamentos respecto al mantenimiento de los edificios en uso. Dicho de otra manera, sólo se incidía en el mantenimiento indirectamente para evitar que produjera perjuicios a terceros como consecuencia del deterioro. Fuera de esta situación, sólo cabía esperar que el sentido común invitara al inquilino, a su dueño o al subarrendado, a reparar aquellos defectos que le impidieran el normal uso de la vivienda. Curiosamente, siendo el período de vida en uso de un edificio el intervalo de mayor duración de éste, quedaba muy desamparado en regulaciones que asegurasen su correcto uso. Esta circunstancia va a suponer, un vacío rápidamente detectado como resquicio perfecto para rentabilizar las inversiones a costa de un acelerado deterioro.

Otro aspecto que no favorecía la conservación de los inmuebles, era el gran porcentaje de alquilados y subarrendados que había en la ciudad. Éstos se preocupaban poco del mantenimiento del edificio, y si algún tiempo invertían en ello, desde luego era para el beneficio de su propia habitación o vivienda. Las partes comunes quedaban olvidadas a pesar de tener toda responsabilidad sobre ellas:

*Casos en que los diferentes pisos de una casa pertenecen á distintos dueños. Por cuanto dejamos dicho sobre medianería se comprenderá la obligación respectiva que tienen los dueños de diferentes pisos de un edificio.*

*Generalmente la puerta de la calle, escalera y patio son comunes, y en los deterioros que sufran todos deben contribuir á su reparación.*

*La misma obligación tiene con respecto a las paredes de fachada y tejados, debiendo contribuir cada uno con lo que le correspondía según valor de la parte que posea.*

*La conservación de los pisos y techos corresponde al dueño á quien pertenece. A los revoques y reparos de la fachada exterior deben contribuir todos proporcionalmente, á no ser que el daño lo haya ocasionado uno solo de los condueños, de cuya cuenta será en este caso la reparación.<sup>120</sup>*

<sup>119</sup> «Reglas á que deben atenerse...», pp.10

Ya comentamos con motivo del análisis de las licencias municipales solicitadas al Ayuntamiento de Valencia durante este Ciclo, como era evidente un cambio en el modo de actuar respecto al mantenimiento a partir del segundo período de análisis. Se trata de una preocupación indirecta y no todo lo efectiva que se podría esperar. El aumento en el número de inmuebles en los que se solicita licencia para reparaciones se justifica en la liberalización de los precios tasados de alquiler. Ahora bien, las operaciones de entretenimiento que se llevaron a cabo fueron superficiales, invirtiendo dinero en lo que podríamos denominar de forma más precisa como *el adecentamiento de la fachada* con el que poder justificar un aumento de las rentas de alquiler a los nuevos inquilinos. Como veremos en el último Ciclo estudiado en esta investigación (1946-2005), esta situación se volverá a repetir a partir de 1985 consecuencia de la modificación de la Ley de arrendamientos y la sustitución de las condiciones que propiciaban las conocidas como «rentas antiguas».

### 2.4.3 El agotamiento del propio tejido. La primera oportunidad

El grave problema de la escasez de viviendas influirá directamente en la conservación de las ya existentes. De hecho, la primera medida, por ser la más económica e inmediata para conseguir nuevos alojamientos, pasará por actuar sobre los edificios ya construidos. La sobreexplotación de las habitaciones será un camino habitualmente seguido por la iniciativa privada para aumentar la capacidad de sus propiedades. Los efectos indirectos se medirán en un aumento del deterioro del parque urbano.

Conocido es ya en este Ciclo, el proceso de inmigración que conducía a cientos de obreros a la ciudad para trabajar en los talleres, almacenes de seda, curtidos o maderas. El problema de la vivienda junto con la de los bajos recursos, era una seria preocupación para las clases populares. Para lograr una vivienda, algunos empleaban una estrategia que podríamos denominar de *acercamiento progresivo*<sup>121</sup>. Inicialmente un hombre, cabeza de familia, inmigraba a la ciudad en busca de trabajo. Su primer alojamiento solía ser en algún pequeño caserío formado por dos o tres casas auto-construidas, cercanas a los caminos de acceso a la ciudad pero siempre extramuros. La habitación se la solía brindar provisionalmente algún pariente o paisano que al principio lo acomodaba y luego pasaba a realquilarlo. Cuando alcanzaba algo de estabilidad al lograr un trabajo, reclamaba al resto de la familia y se buscaba un nuevo alojamiento. Muchas veces ésta nueva residencia, se podía obtener intramuros en alguna de las habitaciones subarrendadas que aprovechaban la situación.

<sup>120</sup> PERER Y GALLEGO: «Tesoro de albañiles...», pp.408-09

<sup>121</sup> Este patrón de comportamiento sigue repitiéndose en los actuales procesos de inmigración.

Para ilustrar bien estos episodios podríamos hacer una idea del número de viviendas que existían en la ciudad y el número de personas que las habitaban.

Partimos de la base de que la saturación o hacinamiento en una vivienda depende de varios factores. El número de personas alojadas, la tipología de la vivienda, la superficie utilizable o el tipo de instalaciones, determinan en su conjunto los parámetros básicos que señalan la sobreexplotación. La comparación con otras realidades a menudo se hace difícil por disponer sólo de datos contabilizados como habitantes/vivienda, relación en la que quedan indeterminados buen parte de las variables anteriores. De cualquier forma, estamos en disposición de hacer alguna aproximación a estos datos a mediados del XIX utilizando las restituciones gráfica realizada para esta investigación y los Nomenclátor de 1858 y 1860<sup>122</sup>,

#### 2.4.3.1 La ocupación de los edificios y viviendas en Valencia

El primer Nomenclátor en España se publica en el año 1858 y está referido a 21 de mayo de 1857 día en el que se realiza el censo. Durante los primeros trabajos del Censo, la *Comisión Estadística* estima oportuno la elaboración de una lista con las entidades de población que ayudarán a organizar el recuento definitivo de los datos. Consecuencia de esta decisión surge el primer Nomenclátor en el que quedan relacionados ámbitos concretos del territorio con el número de edificios existentes y la población residente. Esta primera estadística de 1858 es la más pobre de todas ya que sólo permite distinguir el total de población, la categoría de las entidades y las cédulas inscritas<sup>123</sup>.

El Nomenclátor de 1860 es considerado como el padre de todos<sup>124</sup>. La historia de este Nomenclátor comienza el 30 de septiembre de 1858, día de la aprobación del Real Decreto que encarga la realización de un nuevo Censo para el año 1860 con dos claros objetivos: corregir las deficiencias del recuento anterior, y seguir las recomendaciones del Congreso Internacional de Estadística según el cual, los recuentos había de realizarse de manera regular en los años acabados en cero y a poder ser, también en los acabados en cinco<sup>125</sup>. Como consecuencia de estos trabajos, los Ayuntamientos tendrían un padrón actualizado de las casas existentes en poblado y despoblado con el número de habitantes que tenían. A parte, y por vez primera de una manera sistematizada, se tenía una estadística de edificios según el número de pisos, datos que mantendrán los nomenclátors hasta 1940.

Los cálculos para fijar la población de habitantes/viviendas a mediados del XIX en Valencia los hemos realizado utilizando dos métodos si bien sólo uno de ellos da un resultado coherente. Un primer procedimiento, ha consistido simplemente en dividir el número de habitantes registrado en el Nomenclátor de 1858 para Valencia intramuros, entre el número de cédulas emitidas. Esta división nos da una cifra de 5,09 hab/viv., resultado bastante alto si lo comparamos con otras

<sup>122</sup> COMISIÓN DE ESTADÍSTICA GENERAL DEL REINO (1858): «Nomenclátor de los pueblos de España», (con referencia del 21 de mayo de 1857), Madrid y JUNTA GENERAL DE ESTADÍSTICA (1863 - 1871): «Nomenclátor que comprende las poblaciones, grupos, edificios, viviendas, albergues, etc., de las cuarenta y nueve provincias de España; dispuesto por riguroso orden alfabético entre las provincias, partidos judiciales, Ayuntamientos y entidades de población (1860)», Vol.I-V. Madrid.

<sup>123</sup> En relación a la categoría, las entidades se clasifican en: *ciudad, villa, lugar o aldea*. Para las más pequeñas se utiliza las categorías de *caserío, barriada, arrabal o alquerías* entre otras. Las cédulas inscritas, hacen referencia al total de hojas de inscripción censal repartidas en cada entidad. Según las instrucciones del Real Decreto que regula la formación del censo de 1857, había de entregar una cédula por cada casa, hogar o establecimiento.

<sup>124</sup> MELÓH, A.: «En espera del próximo Nomenclátor de España», *Estudios Geográficos* 82, 1961, pp.5-24.

<sup>125</sup> MUÑOZ, J.L., NADAL, F. I URTEAGA, L.: «Geografía estadística y catastro en España 1856-1870», Ediciones El Serbal, Barcelona, 1996, 275 pp.

NÚMERO DE HABITANTES POR VIVIENDA O DENSIFICACIÓN EN VALENCIA INTRAMUROS, 1860

Descripción	Contabilidad viviendas ó habitaciones /edificios
Proporción de edificios en función del número de pisos de acuerdo con el nomenclátor de 1858	1 planta (7%) = 105 x 1,2 = 126
	2 plantas (8%) = 157 x 1,2 = 188
	3 plantas (24%) = 1050 x 1,2 = 1260
	+ 2 plantas (6%) = 2020 x 1,2 = 2424
	Total viviendas ó habitaciones = 22.679
	Total edificios = 3.391
Nº de habitantes en el recinto intramuros la ciudad de Valencia según el nomenclátor de 1858	87.073 habitantes
Nº de habitantes por cada vivienda	3,84 hab/viv.

Fuente: Estimación propia a partir de estadísticas sobre censografía valenciana.

capitales como Madrid en esta misma época<sup>126</sup>. El otro camino empleado ha consistido en calcular el número de viviendas existente en el recinto intramuros según los datos de edificación y alturas ofrecidos en el nomenclátor de 1858. A partir de aquí, y apoyados en el análisis hecho del parcelario de la ciudad para esta época en el que más del 75% de las parcelas tenía una superficie inferior a los 200 m<sup>2</sup>, no parece descabellado utilizar la hipótesis de una o dos viviendas por piso o planta para estos casos<sup>127</sup>. Con estos datos resumidos en la Tabla adjunta obtenemos como resultado una distribución de 3,80 hab/viv. GÓMEZ MENDOZA establece en 13,15 hab./edificio la media por edificio en España para 1860<sup>128</sup> y en 4,8 hab/viv. como el valor medio para Madrid. Por ello, la aproximación en Valencia de 3,84 hab/viv. parece más razonable.

#### 2.4.3.2 El deterioro por la densificación

Valencia desde mediados del XIX era una ciudad densificada, circunstancia ésta que aceleraba el mal estado de conservación de los inmuebles. Ante ello no se tomaba ninguna medida que compensara el uso intensivo de las viviendas. Y es que paradójicamente, la gran oleada de inmigración justificaba el poco interés que había entre los propietarios por el mantenimiento de sus fincas. No contamos con datos para principios de siglo, pero PÉREZ PUJCHAL<sup>129</sup> nos indica que en la Valencia intramuros, la inmigración en el decenio 1871-1880 va a suponer la causa principal del crecimiento real de la ciudad, alcanzando un porcentaje sólo superado en la década de la Guerra Civil. La inmigración significaba un mercado asegurado para la vivienda, muy poco exigente y dispuesto a adaptarse a las condiciones ofrecidas. Los beneficios máximos a corto plazo por tanto, se logran descapitalizando la inversión inmueble a costa de garantizar los alquileres constantes de las viviendas.

De forma general podemos distinguir tres modalidades habitualmente utilizadas para conseguir un aumento en la rentabilidad de los inmuebles. Pasemos a describirlas.

##### 2.4.3.2.1 La compartimentación de la vivienda

El proceso de densificación que podía denominarse por «habitación» o «interior» era rentable desde todos los puntos de vista. Suponía la mayor economía de cualquier intervención. Para ello solo se requería de la participación de algunos albañiles, o en el mejor de los casos el de un propietario mañoso y el empleo de bien pocos materiales que permitían establecer nuevas divisiones en la vivienda. Para el propietario, significaba multiplicar varias veces las rentas obtenidas. Para el inquilino o subarrendado, la oportunidad de trabajar más cerca de sus ocupaciones y a veces incluso, una mejora respecto a la situación anterior. Ahora

<sup>126</sup> Como veremos más adelante la media se fija en 4,8 habitantes/viviendas.

<sup>127</sup> Estableceremos como media 1,5 viviendas por planta. Hay que hacer la aclaración de que nos referimos a viviendas y no habitaciones, relación en la que también se suelen dar los datos de densidad de ocupación para esta época.

<sup>128</sup> Dichos datos los calcula el autor a partir de la contabilidad de los Nomenclátor ya citados. v. GÓMEZ MENDOZA, A.: «La industria de la construcción residencial: Madrid, 1820/1935», en Revista Moneda y Crédito n.º 177, 1986, pp.53-81. En el mismo artículo se establece la relación para 1860 de habitantes /edificio para Madrid, situándola en 36,8, dato que queda matizado en el caso de la capital de España, por la existencia de edificios de mayor altura y con un número de habitaciones mayor (8,18 habitaciones/edificio).

<sup>129</sup> PÉREZ PUJCHAL, R.: «Geografía de la población Valenciana», L'Estel, Sèrie Toronja n.º 28, Valencia, 1973, 170 pp.

bien, había veces en los que las rentas del propietario se veían seriamente menguadas consecuencia de los subarriendos “ilegales” hechos por los inquilinos. Así se relata la situación en la Memoria para el ensanche de Valencia de 1858<sup>100</sup>:

*Consecuencia de las malas condiciones de las viviendas, de la mucha pobreza y del alto precio de los alquileres, es el pernicioso abuso de los hospedajes y de los subarriendos de esas mismas habitaciones que, por lo reducidas, con dificultad pueden contener a los inquilinos naturales; pero esos á fin de conseguir un pequeño ahorro, no vacilan en vivir peor en compartirlas con otros mas miserables todavía, asociándose muchas veces con quien no conocen y resultando de esta aglomeración, que sólo tiene por objeto el interés, incansables reyertas, relajación en las consumares y una amovilidad de domicilios, que burla á la vigilancia que se debe ejercer sobre las gentes sospechosas de mal vivir.*

Todo este proceso supuso, una carga importante para el sector inmobiliario durante todo el XIX. Hasta el primer tercio del XIX no existirán medidas concretas para controlar el número de personas dentro de una vivienda y el subarriendo de las mismas. Esta primera densificación «por habitación» o «interior», funcionará como un catalizador que menoscababa progresivamente la vida de las viviendas permitiendo salvar hasta mediados de siglo la situación provisional de acogida de población. Luego se convertirá en la justificación de la reedificación o la reconstrucción.

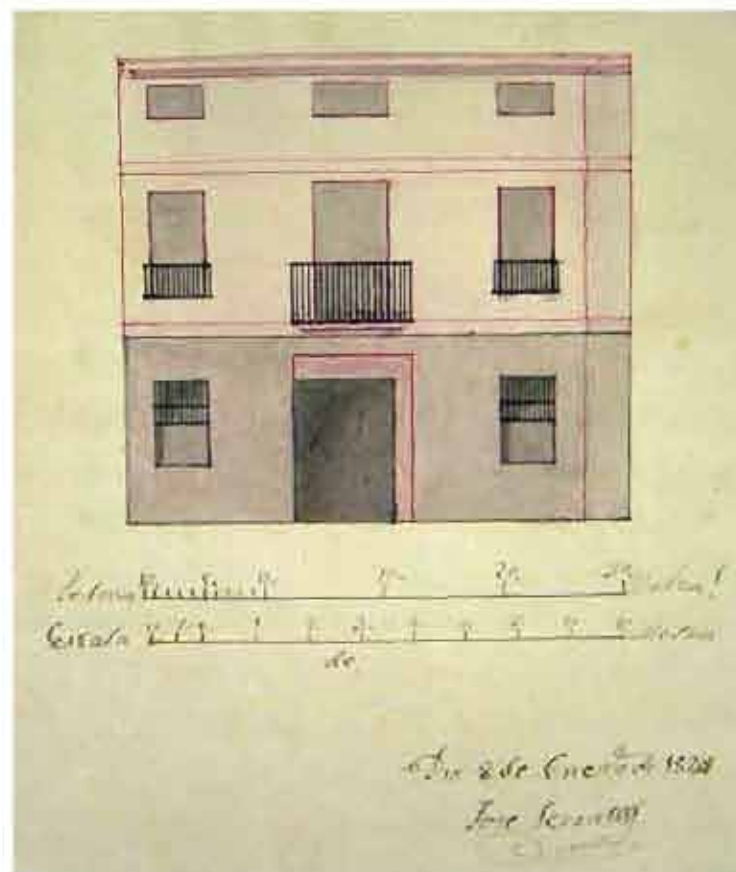
#### 2.4.3.2.2 La construcción en altura. Los remotes

Junto con la densificación por subdivisión de habitaciones que hemos visto, también eran frecuentes los remotes en alturas. Esto implicará dos cambios importantes:

— Por un lado, los inmuebles adquieren mayor valor que con la densificación «por habitación» o «interior», ya que en ellos se produce un aumento real de la superficie construida. Los propietarios ya liberados desde 1842 de los alquileres tasados y con demanda asegurada de sus productos, invierten capitales en mejorar el caserío que les revierte doblemente: vía alquileres y vía incremento del valor como patrimonio.

— La ausencia de ordenanzas o reglamentos que limiten la altura máxima de los inmuebles, permite una escalada en ascenso en el número de alturas de la ciudad. En medio siglo, Valencia se reconstruye al menos una vez sobre sí misma

El crecimiento en altura será sin duda una característica fundamental a partir de la segunda mitad del XIX. A través de los Nomenclátors de finales de siglo



41. Expediente de transformación de fachada. Archivo Histórico Municipal. C-122, Exp.244, 1877

<sup>100</sup> AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «Memoria para el ensanche...», pp. 14-15

## DISTRIBUCIÓN Y PORCENTAJES DE EDIFICIOS EN VALENCIA SEGÚN ALTURA. 1860-1900

Años del Nomenclátor. Distribución de alturas de la edificación

	1 altura	2 alturas	3 ó más alturas
1860	544 (7,49%)	947 (13,04%)	5,770 (79,47%)
1888	785 (10,06%)	849 (10,87%)	6,173 (79,07%)
1900	828 (8,78%)	1,641 (17,41%)	6,929 (73,51%)

Fuentes: Elaboración propia a partir de Nomenclátor 1860-1888-1900

podemos mostrar de una forma clara cómo se cuantifica esta ascensión. Si revisamos la Tabla adjunta resultado de la comparación de los Nomenclátor, podemos observar de qué manera se distribuyen los incrementos.

Si comparamos la situación en 1860, 1888 y 1900 para Valencia ciudad podemos apreciar como los crecimientos mayores no se producen en la columna de edificios de mayor altura, sino en el parque de inmuebles de menos envergadura. Esta situación sin duda se debe en buena parte a las operaciones de remonte. Los edificios inicialmente predispuestos para la sobreelevación eran aquellos que agotaban poco sus capacidades. Las viviendas de 1 planta y las de 2, por tanto, demandarán frecuentemente licencias para realizara *transformaciones de fachada*, que en última instancia esconden remontes en alturas. Entre 1860-1888 y 1900, es continuo el incremento de edificio en la ciudad. Es más, en todas las categorías distinguidas en la Tabla se producen crecimientos. Ahora bien, si analizamos el peso relativo de cada modelo según su altura y período, podemos observar algunos matices.

Si bien entre 1860 y 1888 los edificios de 2 plantas venían a representar un 13% y un 11% respecto a la totalidad del parque edificado, los edificios de 3 ó más alturas serán un 79% en ambos casos. Las diferencias en este intervalo son sutiles y buena parte de las conjeturas que podemos extraer están muy determinadas por el ámbito exacto de delimitación del municipio<sup>131</sup>. Ahora bien, si comparamos estos datos con los obtenidos en 1900 donde los recintos de comparación son bastante homogéneos, encontramos un contraste claro. El porcentaje de edificios de 2 plantas pasa a ser de un 17% y el de 3 ó más plantas a un 73%. Lo que se pierde de un lado se gana del otro. Se remonta o construyen más edificios de 2 plantas disminuyendo los de 1 y esto hace distribuir los pesos. De forma resumida, en Valencia en 1900 hay más edificios, que en 1860 y además son más altos, incrementándose sobre todo la franja de inmuebles de 2 plantas, manteniéndose la 3 ó más alturas y disminuyendo la de 1 planta.

Varias serán las razones que *permiten, fomentan y recomiendan* el remonte en alturas:

— Las razones que lo permiten son simples. La cuestión de la altura, la sección y el ancho de las calles supuso, desde el XIX, numerosos debates y opiniones dispares<sup>132</sup>. En Valencia hasta 1887 no existirá límites en el número de pisos por lo que la operación de multiplicar beneficios aumentado el número de plantas, solo estará limitada por la técnica constructiva de muro de carga de ladrillo y piedra que permitía, sin muchos

<sup>131</sup> Tenemos que hacer notar que en los nomenclátor estudiados las delimitaciones de lo que es Valencia ciudad, cambian. Para la comparación estadística hemos tratado de reorganizar los datos de manera que se aproximen en lo posible, pero dado que no existe una delimitación gráfica exacta, esta tarea es necesariamente inexacta.

<sup>132</sup> V. SABATÉ BEL, J.: «El proyecto de la calle sin nombre. Los reglamentos urbanos de la edificación París-Barcelona», Fundación Caja de Arquitectos, Colección Arquithesis, nº4, Barcelona, 1999, pp.177 y ss.

riesgos, elevar hasta 7 alturas. GÓMEZ MENDOZA, expone certeramente dicha situación mostrando como durante el intervalo que va desde 1860 a 1930 se produce en las capitales de provincias españolas una clara concentración y aumento de los edificios de tres o más plantas<sup>133</sup>. Las mejores fincas urbanas ya no eran los palacios, sino las casas de pisos que se cedían en alquiler.

— Se fomenta también la elevación en alturas, atendiendo a la mejor compensación de los costos fijos de una obra. El valor del metro cuadrado de suelo de construcción en un edificio de 2 plantas era mucho mayor que el de uno de 5 ó 6. Las razones son fáciles de entender atendiendo a la simple repercusión de las partidas de obra por cada unidad de superficie. Los costes de la cimentación, los muros de carga de planta baja, la demolición previa si la hubiera así como los gastos posteriores en enlosado y reparación de las aceras, se podían repartir en mayor número en un edificio en altura que en uno de dos plantas<sup>134</sup>.

— Por otro lado encontramos algunas razones que recomendaban la elevación de pisos. Con la introducción por parte de Peset y Vidal y el Instituto Médico en Valencia de las ideas higienistas, comienza a establecerse un vínculo directo entre la forma de construir la ciudad y la mortalidad de la población. Esta relación afecta directamente a la composición de los edificios, atendiendo tanto a su distribución, posición y alturas. Respecto a esto último, la altura de los inmuebles, la Junta Municipal de Sanidad de Valencia como consecuencia de las muertes por cólera sucedidas en 1885, redacta una memoria en la que se recoge la siguiente afirmación<sup>135</sup>:

*Una buen prueba de la influencia que ejerce la habitación y sus condiciones higiénicas, es la distribución que de el número de atacados y muertos puede hacerse por los pisos de las casas. La estadística nos da los siguientes resultados:*

No podemos olvidar que en esta contabilidad no se hace hincapié en la estratificación social que habitualmente se producía en los edificios, situación que venía acompañada de un equipamiento más modesto en planta baja que en

Pisos bajos	1.265
Entresuelos	128
Principales	765
Segundas	672
Terceros	434
Cuartos	186
Total	4.250

<sup>133</sup> GÓMEZ MENDOZA, A.: «La industria de la construcción residencial: Madrid, 1820/1935», en Revista Moneda y Crédito nº 177, 1986, pp.56-57.

<sup>134</sup> A este respecto, SABATÉ hace la siguiente consideración para Barcelona: *Los porteros de Obreras (funcionarios encargados de la vigilancia de las edificaciones) exigían el uso de piedra labrada en los bajos, y permitían, como se manifiesta en los informes del maestro de obra, el uso del ladrillo -un material mucho más económico- en los pisos altos. Sólo excepcionalmente se admite el uso de ladrillo en planta baja. Las exigencias en cuanto a grueso de las paredes disminuyen además sensiblemente desde la planta baja hasta la última, de cuatro a dos palmos.* v.: SABATÉ, Op. cit., pp.147.

<sup>135</sup> Transcripción y consulta en: JORDÀ SUICH, C.: «Higiene urbana y las infraestructuras de la ciudad de Valencia en el siglo XIX». Tesis doctoral inédita, leída en la ETS de Arquitectura de Valencia, julio de 1989, pp.145.



las principales y tipo. De cualquier forma, lo cierto es que la humedad propia del lecho valenciano hacía muy poco salubres las viviendas bajas, encontrando precisas razones para argumentar la elevación de alturas en muchas licencias.

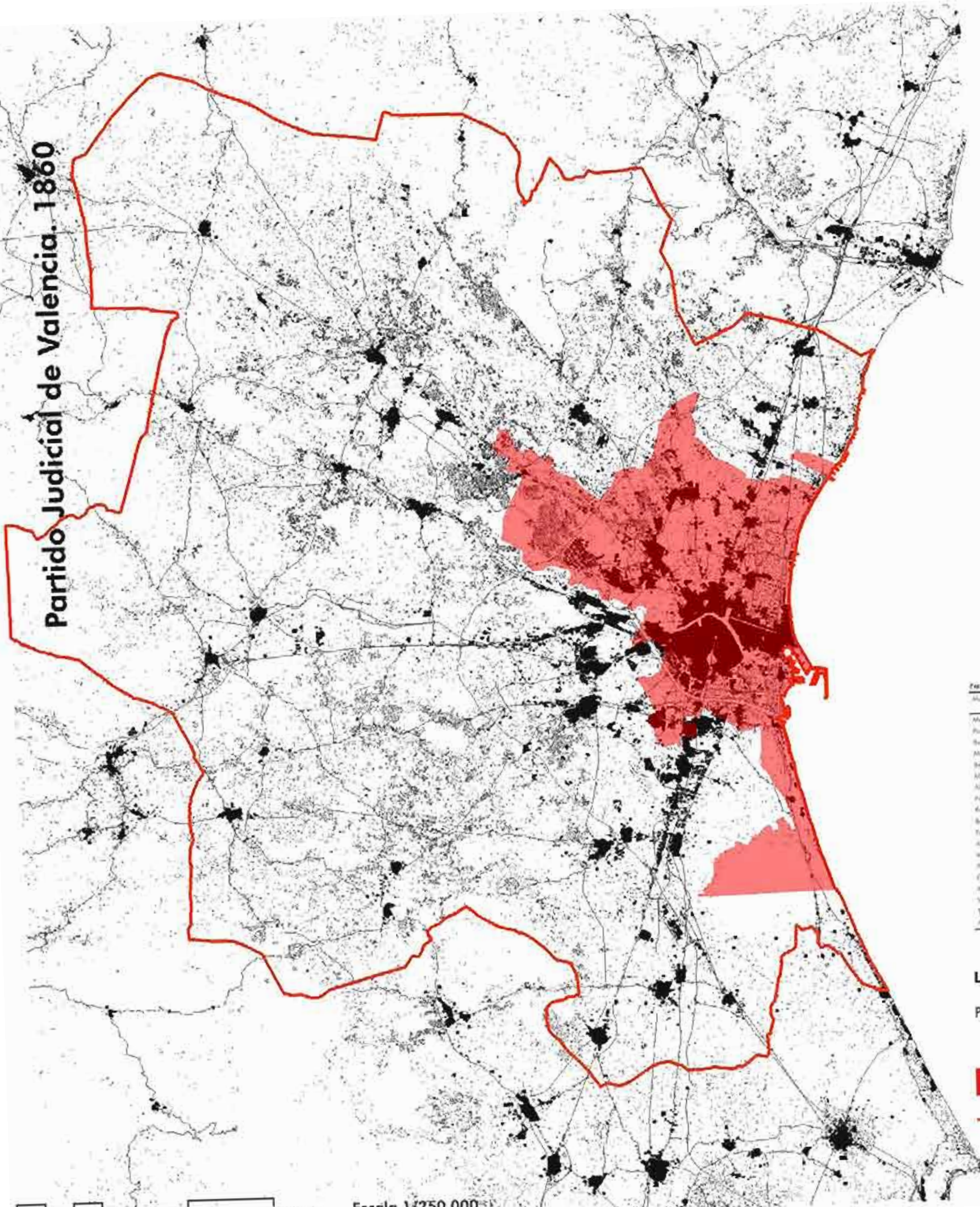
Sin perder de vista las alturas de la edificación, si ahora ampliamos la escala y analizamos los datos generales dados para los partidos judiciales que formaban la provincia de Valencia según en el Nomenclátor de 1860, podemos apreciar que la distribución de inmuebles señalaba a los edificios de dos pisos (baja y principal) como los predominantes en la provincia, seguidos de los de una planta.

Ahora bien, estos datos agregados son representativos de los dieciocho partidos judiciales valencianos a excepción del de Valencia<sup>136</sup>. En este caso son los edificios en altura censados como de *más de tres plantas*, los que tienen el mayor protagonismo alcanzando más de un tercio del total de inmuebles. La proporción se hace aún más evidente si reducimos los datos estrictamente al parque edificado en la ciudad intramuros: los edificios de más de 3 pisos suponen el 99% del total de los censados en toda la provincia. Si revisamos los partidos judiciales con el parque edificado de mayor altura, podemos señalar a Valencia, Chelva, Onteniente y Játiva. El de Chelva mantiene un porcentaje del 7,47% en edificio de más de 3 alturas, mientras que Onteniente representaba un 6,33% y Játiva un 5,75%

<sup>136</sup> El partido judicial Valencia en el Nomenclátor de 1860 está formado por los 4 juzgados que formaban parte de la ciudad y se conocían como *Cuartel del Mar* (Valencia-Distrito del Mar; Alborada; Almacera; Pueblo Nuevo del Mar; Villanueva del Mar); *Cuartel del Mercado* (Valencia-Distrito del Mercado); *Cuartel de San Vicente* (Valencia-Distrito de San Vicente; Benetuser; Mislata; Piporta); *Cuartel de Serranos* (Valencia-Distrito de Serranos; Burjasot; Campanar)



**Partido Judicial de Valencia. 1860**



**PARTIDO JUDICIAL DE VALENCIA. NOMENCLADOR DE 1860**

- Municipios:
- Malilla
  - Paterna
  - Burjassot
  - Alfara del Patriarca
  - Benejúzar
  - Albufera
  - Alzira
  - Alzira
  - Pozoblanco
  - Alcázar
  - Burjassot (Universidad)
  - Torre
  - Albufera de la Alfranca
  - Alzira
  - Albufera del panadero
  - Alzira
  - Alzira
  - Valencia
  - Torre de Estrella
  - Alzira

**Leyenda**

Partido Judicial de Valencia 1860

-  Valencia
-  Perimetro AM de Valencia

0 5.000 10.000 15.000 Metros

Escala 1/250.000

EDIFICIOS POR LO QUE RESPECTA A SU CONSTRUCCIÓN Y ALBERGUES. DISTRIBUCIÓN POR PARTIDO JUDICIAL. NOMENCLÁTOR DE 1860

	Un piso en			Dos pisos en			Tres pisos en			Más de tres pisos en		Porcentaje	Total	Albergues Total
	Poblado	Despoblado	Porcentaje	Poblado	Despoblado	Porcentaje	Poblado	Despoblado	Porcentaje	Poblado	Despoblado			
Albaida	211	122	5,69%	4315	209	75,09%	1144	12	19,20%	1	0	0,02%	6.025	221
Alberique	538	170	26,22%	1719	91	67,04%	179	3	6,74%	0	0	0,00%	2.700	91
Alcira	1696	347	27,91%	4012	454	61,00%	724	18	10,14%	67	3	0,96%	7.321	85
Ayora	96	66	3,81%	3024	660	86,56%	406	3	9,61%	1	0	0,02%	4.256	464
Carlet	676	54	20,54%	3368	60	75,71%	167	1	3,71%	2	0	0,04%	4.528	120
Chelva	1167	1859	28,73%	2238	1405	34,58%	2825	263	29,22%	780	7	7,47%	10.534	1.971
Chiva	584	380	17,92%	3956	153	76,39%	298	6	5,65%	2	0	0,04%	5.378	673
Énguera	315	179	9,91%	2994	458	69,23%	1012	18	20,66%	10	0	0,20%	4.986	257
Gandia	1000	134	14,88%	5237	515	75,50%	666	42	9,29%	25	0	0,33%	7.621	111
Játiva	474	60	8,85%	3204	295	60,81%	1426	29	24,59%	340	0	5,75%	5.918	343
Liria	874	581	23,55%	4257	184	71,87%	279	2	4,55%	2	0	0,03%	6.179	483
Moncada	1582	190	37,82%	2622	190	60,02%	93	5	2,13%	0	1	0,02%	4.685	1.029
Onteniente	448	74	11,35%	1547	594	46,54%	1544	102	35,78%	269	7	6,33%	4.600	184
Requena	506	825	21,55%	1476	975	39,62%	2237	4	36,23%	138	23	2,60%	6.186	298
Sagunto	1177	178	17,68%	5314	286	73,09%	697	3	9,14%	6	1	0,09%	7.662	76
Sueca	1025	423	24,43%	2833	816	61,57%	281	35	13,77%	14	0	0,24%	5.927	363
Torrente	2023	50	34,15%	3725	129	63,66%	129	4	2,19%	0	0	0,00%	6.070	1.001
Valencia	1205	483	15,33%	1914	1470	30,73%	1795	290	18,93%	3838	18	35,01%	11.013	3.158
Villar del Arzobispo	1041	196	32,29%	1630	242	46,25%	802	16	21,33%	5	0	0,13%	3.831	428
<b>Total</b>	<b>16.840</b>	<b>6.371</b>		<b>59.396</b>	<b>9.186</b>		<b>17.206</b>	<b>846</b>		<b>5.520</b>	<b>55</b>		<b>115.420</b>	
Total Poblado	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	85,74%	98.962	
Total Despoblado	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14,26%	16.458	

Fuente: JUNTA GENERAL DE ESTADÍSTICA (1863-1871). «Nomenclátor que comprende las poblaciones, grupos, edificios, viviendas, albergues, etc., de las correntes y nueve provincias de España; clasificado por número y orden alfabético entre las provincias, partidos judiciales, ayuntamientos y entidades de población [1863], Madrid, Vol. V.

42. Pág. 127.: Delimitación del área correspondiente al Partido Judicial de Valencia en 1860. Escala 1: 250.000. Elaboración propia.

Al hacer una representación gráfica de la distribución en alturas del parque edificado en la provincia, encontramos algunas correspondencias interesantes. Parece existir una relación clara en los municipios de mayor altura. En ellos, el aumento en el porcentaje de edificios de 3 ó más plantas reduce la proporción de edificios de dos plantas, demostrando nuevamente la construcción por sobreelevación como mecanismo de crecimiento característico en estos municipios.

Quizás las configuraciones más sorprendentes sean la de Chelva y Onteniente. Con diferencia respecto al resto de partidos judiciales, Onteniente se sitúa como la segunda circunscripción en la que predominan los inmuebles en altura<sup>137</sup>. Si sumamos los edificios de 3 pisos con los de más de 3 pisos, la proporción en Onteniente supone más del 42%, es decir la más próxima a Valencia con un 54%. En Chelva, los edificios en altura representaban un 36,69% y suponían el

<sup>137</sup> Consideraremos edificios en altura aquellos de tres o más plantas de altura.

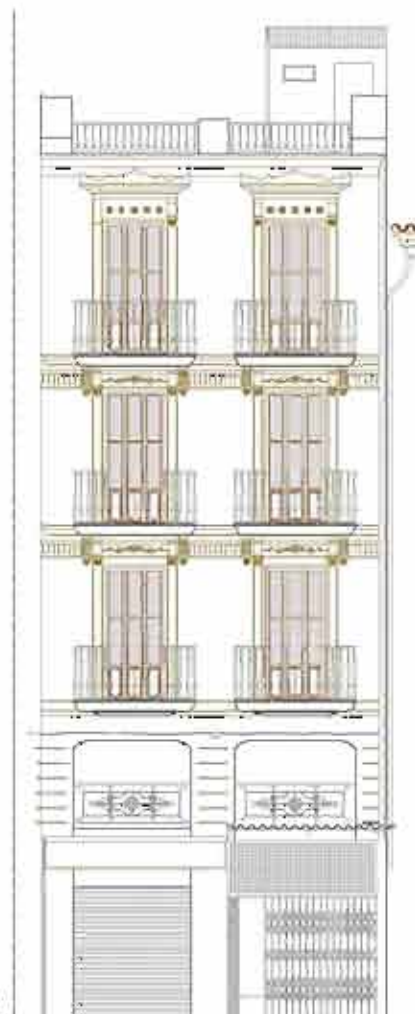
Calle Repeso

viga

Planta y engalaberna del edificio de la  
calle Martín Mengod nº 10

Fotos del estado actual

Alzado principal



Ejemplo tipo de engalaberno en Valencia

partido judicial de mayor parque edificado tras el de Valencia. En el resto de los partidos judiciales la media de edificios en altura se sitúa en un 11%.

La tendencia en el incremento del número de plantas continuará aumentando y será común en toda España, señalando a las ciudades centrales o cabecera de comarca como las atractoras principales de los edificios de mayor altura de la provincia<sup>138</sup>.

#### 2.4.3.2.3 Los engalabernos

La necesidad de aprovechar nuevos espacios para satisfacer la gran demanda de viviendas que había en la ciudad, hace a veces proceder de manera singular en la estructuración de los edificios. Nos referimos en este apartado a la formación de *engalabernos*, es decir incrustaciones o empotramientos de un edificio con sus colindantes de diferente titularidad, estableciendo casos especiales de propiedad y uso de las fincas<sup>139</sup>. La situación se podía dar de distintas maneras pero en todas existía un mismo origen: el de un propietario que quería ampliar sus viviendas y que para ello, en vez de elevar un piso sobre su finca, decide comprar el vuelo de la colindante o bien parte de la propiedad ya construida en su medianera. De esta manera, en Valencia, las situaciones más frecuentes eran las siguientes:

— *Existencia de un engalaberno estructural o de apoyo.* Esta situación se daba cuando entre dos propiedades colindantes se producía el uso compartido de un mismo elemento estructural situado íntegramente dentro de una parcela. A menudo estos casos se solían dar en relación al hecho de compartir un único muro de carga medianero entre parcelas contiguas. En ocasiones, bien por motivos de ruinas de los predios colindantes, o por disponer de una altura inferior, al querer efectuar un remonte en la otra parcela, se podía invadir parte de la propiedad vecina. A veces dicha invasión se acotaba en el ancho del muro medianero, pero en otros casos se sobrepasaba mayor superficie. Estas situaciones, de forma habitual eran consentidas bajo acuerdo por las partes implicadas.

— *Existencia de uno o varios pisos sobre la propiedad colindante.* Estaríamos en el caso extremo al anterior, aunque sus orígenes son diferentes. A veces, bien por imposibilidad estructural debido a la limitación de los muros de carga, por motivos económicos<sup>140</sup>, o razones funcionales, era preferible aumentar la superficie de la vivienda disponiendo del vuelo colindante. La operación se podía hacer con cualquiera de las parcelas tangentes a la finca en cuestión, tanto las laterales como la trasera. Uno

43. Pág. izq.: Engalaberno en un edificio de la calle Martín Mengot (antigua Platería), Valencia. Trabajo de los alumnos: Ruth de León Rodríguez, Belén Sánchez Quintana, Ruth Lizondo Manzanera, Pedro Verdejo Gimeno

<sup>138</sup> Una valoración global sobre la evolución de las alturas en España desde 1858 a 1930 puede encontrarse en: GÓMEZ, Op. cit., pp.53-81

<sup>139</sup> MEDIAN DE LEMUS, M.: «Engalabernos», en Revista General de Legislación y Jurisprudencia, n° 9, Julio-Agosto de 2000, Ed. Reus, pp.23

<sup>140</sup> Por ejemplo sería el caso de edificios con cubiertas inclinadas donde a veces era preferible a la hora de ampliar la vivienda, antes de desmontar la cubierta, intentar hacerlo en la parcela colindante si esto era posible.

de los aspectos a resolver en estos casos consistía en garantizar la comunicación entre la calle y los nuevos pisos. A menudo este problema se solía solucionar, incorporando una nueva escalera ligera, normalmente de caracol, que permitía dar acceso a los pisos superiores. Un buen ejemplo de este caso, lo podemos ver en la vivienda estudiada de la calle Martín Mengod.

— *Existencia de una o varias habitaciones sobre propiedad colindante.* Se trata de un caso parcial de la situación anterior, si bien tiene normalmente un origen distinto a la hora de constituirse. En algunas ocasiones al querer ampliar la superficie de una vivienda, esto no era posible por el método anterior al existir a ambos lados ya un edificio construido. En estos casos, se operaba intentando comprar al propietario vecino una o varias habitaciones de su edificio, quedando incorporadas a la propiedad del primero. Para ello, era necesario perforar el muro medianero, abriendo una puerta o arco que permitiera la conexión de ambos espacios.

Como podemos apreciar las combinaciones eran muy diversas. Esta situación normalmente no inscrita con precisión en los Registro correspondientes, fue motivo con posterioridad en herencias y repartos de no pocos problemas jurídicos en relación a la naturaleza de las partes. Ahora bien, dicha práctica no se extinguió. Como veremos en el próximo Ciclo, el engalaberno dará paso a la *sobreedificación en parcelas colindantes*, quedando recogido su proceder en la Ley y el Reglamento Hipotecario de 1946.

#### 2.4.3.3 Medidas reductoras del deterioro. El desbloqueo de los alquileres congelados

Hasta el año 1842 el alquiler de las fincas urbanas estaba sometido a una regulación de 1792 que facultaba a los propietarios a modificar el precio de los alquileres sólo cada diez años y previa tasación. Semejante disposición debía repeler toda acción inversora por parte de los dueños al entender la repercusión que ésta tendría debido al precio tasado. Ahora bien, en 1842 la situación cambiará radicalmente. Como apunta BASSOL COMA<sup>141</sup>:

*Es en la regencia del General Espartero, cuando se aprueba la Ley de 9 de octubre de 1842 por la que se declara la facultad de arrendar libremente las fincas urbanas con las condiciones que quisieran estipular, disponiendo que los arrendamientos a plazo fijo concluyeran sin desahucio y que los verificados sin plazo terminara a voluntad de los contrayentes con aviso recíproco en el tiempo acostumbrado o cuarenta días antes, en los lugares en que la costumbre no señala otro término.*

<sup>141</sup> BASSOL: «Génesis...», pp. 64



44. Detalle del «Mapa que contiene la Descripción Topográfica de la Ciudad de Valencia del Cid, antes de los Edetanos...», describiendo la posición del Cementerio principal de la ciudad, 1821

La aprobación de esta Ley influyó decisivamente en el mercado inmobiliario. El resultado inmediato fue de dos tipos. Por una parte, aumentó de manera espectacular de los precios de alquiler de las viviendas<sup>142</sup>. Por otra, se produjo la reactivación del ciclo de inversión y mantenimiento de los inmuebles. Ahora muchos propietarios, antes reacios a cualquier tipo de gastos en sus fincas, justifican la inversión en previsión de beneficios. Esta Ley, sin duda va a incidir decisivamente en la renovación del tejido consolidado. De ahí que se marque un antes y un después a partir de su aprobación.

La vivienda en sí misma, y el espacio necesario para lograrla, era un grave problema en Valencia. El Gobierno por su parte se mantenía siempre en una posición secundaria dejando a la iniciativa privada el ritmo de suministro de alojamiento en la ciudad. En ningún momento actúa de manera directa promoviendo viviendas económicas al alcance de la población que se concentra en Valencia. Las medidas para eliminar los cementerios, las desamortizaciones o las posteriores leyes de Ensanche y Reforma Interior, describen bien un cambio de actitud en esta línea que comienza a producirse a partir de mediados del segundo Ciclo. Pasemos a comentar cada uno de ellos.

#### 2.4.4 La eliminación de los cementerios. La oportunidad ficticia

En paralelo al progresivo deterioro de las condiciones de salubridad que se detectaban en la ciudad, surgían algunas voces que reclamaban medidas para afrontar la degradación. Entre los primeros textos valencianos referidos a dichos temas, podemos destacar por la novedad y consistencia de sus aportaciones el trabajo de Juan Bautista Peste y Vidal. Escrito en 1878 con el nombre de «Topografía Médica»<sup>143</sup>, en este estudio se da testimonio de las malas condiciones en las que se desarrollaba Valencia. Las mejoras higiénicas desde el Antiguo Régimen, habían sido un aspecto contemplado entre las responsabilidades de la Sección de Policía Urbana del Ayuntamiento, junto con la seguridad, salubridad, comodidad y ornato de las poblaciones<sup>144</sup>. Pero el aumento creciente del vecindario y la colmatación progresiva de los tejidos urbanos habían superado ampliamente las medidas de control y reclamaban actuaciones urgentes. Justificada en parte por las pésimas condiciones de salubridad que ofrecían los cementerios intramuros, pero también por la falta de espacio libre en la ciudad, el proceso de eliminación de campo santos del recinto amurallado a finales del XVIII, pudo entenderse como un antecedente de dichas medidas.

Dos años después del Reglamento del cementerio del Real Sitio de la Granja de San Ildefonso, construido por orden de Carlos III en 1785, se promulgó una Real Pragmática luego reforzada por una segunda del 26 de abril de 1804<sup>145</sup>. En ella se establecía la primera normativa extensiva a todas las poblaciones de la Corona,

<sup>142</sup> BAHAMONDE, cita la «Guía del comercio» de unos meses después de la aprobación de la ley con la valoración de que «los alquileres se han duplicado por lo general a son a lo menos hoy una tercera parte mayor que hace unos cuantos meses.» v. BAHAMONDE MAGRO, A y TORO MÉRIDA, J.: «Burguesía, especulación y cuestión social en el Madrid del siglo XIX», Siglo Veintiuno de España, Madrid, 1978, pp.29

<sup>143</sup> JORDÁ: «Higiene urbana y...», pp. 122

<sup>144</sup> BASSOLS: «Génesis...», pp. 75

<sup>145</sup> NOGUERA GIMÉNEZ, J. F.: «El centro histórico de Valencia como modelo de ciudad conventual», en COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA (ed.): «Historia de la ciudad. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia», COAV, 1ª edición, Valencia, 2000, pp.109

# Posición de los fossars en Valencia intramuros. 1831



## Leyenda

Posición de los fossars en Valencia intramuros. 1931

-  Fossars intramuros
-  Edificios
-  Conventos, Hospitales, Igelsias
-  Huertos

0 100 200 300 400 500 Metros

Escala 1/10.000



disponiendo la construcción de cementerios a determinada distancia de las mismas, y la prohibición expresa de enterrar en las iglesias, salvo excepciones muy señaladas<sup>146</sup>. Hasta la construcción del Cementerio General de Valencia (1807), la ciudad contaba con una relación extensa dentro de sus murallas: catorce cementerios correspondientes a sus respectivas parroquias; casi una treintena de cementerios conventuales; incontables sepulturas particulares alojadas en capillas de claustros o en el interior de los templos bajo criptas subterráneas; cementerios propios de cofradías en donde enterraban a sus miembros y el fonsar del mismo Hospital. Los cementerios parroquiales eran los que ocupaban una mayor extensión y recibían un mayor número de defunciones, ofreciendo en su conjunto una fisonomía poco cuidada, a pesar de las continuas recomendaciones hechas desde los propios sínodos diocesanos para mejorar su aspecto y su seguridad.

Es importante aclarar cuáles eran las intenciones reunidas tras la hipótesis de desalojo de los cementerios. Podrían ser simplemente unas medidas llevadas a cabo por el Ayuntamiento para satisfacer las pretensiones de un selecto grupo de intelectuales, tildados de *afrancesados*, que reclamaban mejoras higiénicas para sus ciudades. Pero también podían tener un alcance más ambicioso. Muy esclarecedor es el acuerdo que el 25 de julio de 1805 toma el Ayuntamiento de Valencia en el que se dice:

*Que convendría tomarse conocimiento de los terrenos que ocupan los Cementerios interiores de la Ciudad, su situación local, y el uso y aplicación que de ellos pueda hacerse para la mayor comodidad, y beneficio al Público, o bien para calles o plazas u otros aprovechamientos útiles, y a este objeto se comisiona a los regidores Marqués de Valera y Don Mariano Guinart, y al barón de Fignestani, Síndico Procurador General para que á la posible brevedad inspeccionen y tomen conocimiento de este interesante negocio, y propongan á la Ciudad lo que les parezca mas útil y ventajoso para su visto tomar las disposiciones que estimen conveniente al asunto<sup>147</sup>.*

Es claro que al menos, el Ayuntamiento era conciente del interés que podía suponer tales operaciones de desalojo no tan solo para mejorar la higiene, sino para reformar la ciudad. A pesar de ello, la penuria de las arcas municipales, hicieron que a diferencia de lo ocurrido en otras poblaciones como Barcelona, los regidores valencianos de principios del XIX no pudieran explotar las posibilidades urbanísticas que aquella contingencia ofrecía. De la sustitución de los cementerios el espacio público solo obtuvo la apertura de una calle de nuevo trazado, la de San Fernando, sobre el solar que unía el viejo cementerio de la parroquia de San Martín con el de Santa Catalina, y la simple rectificación de algunas alineaciones susceptibles de regularizar a costa de alguna porción desafectada<sup>148</sup>.

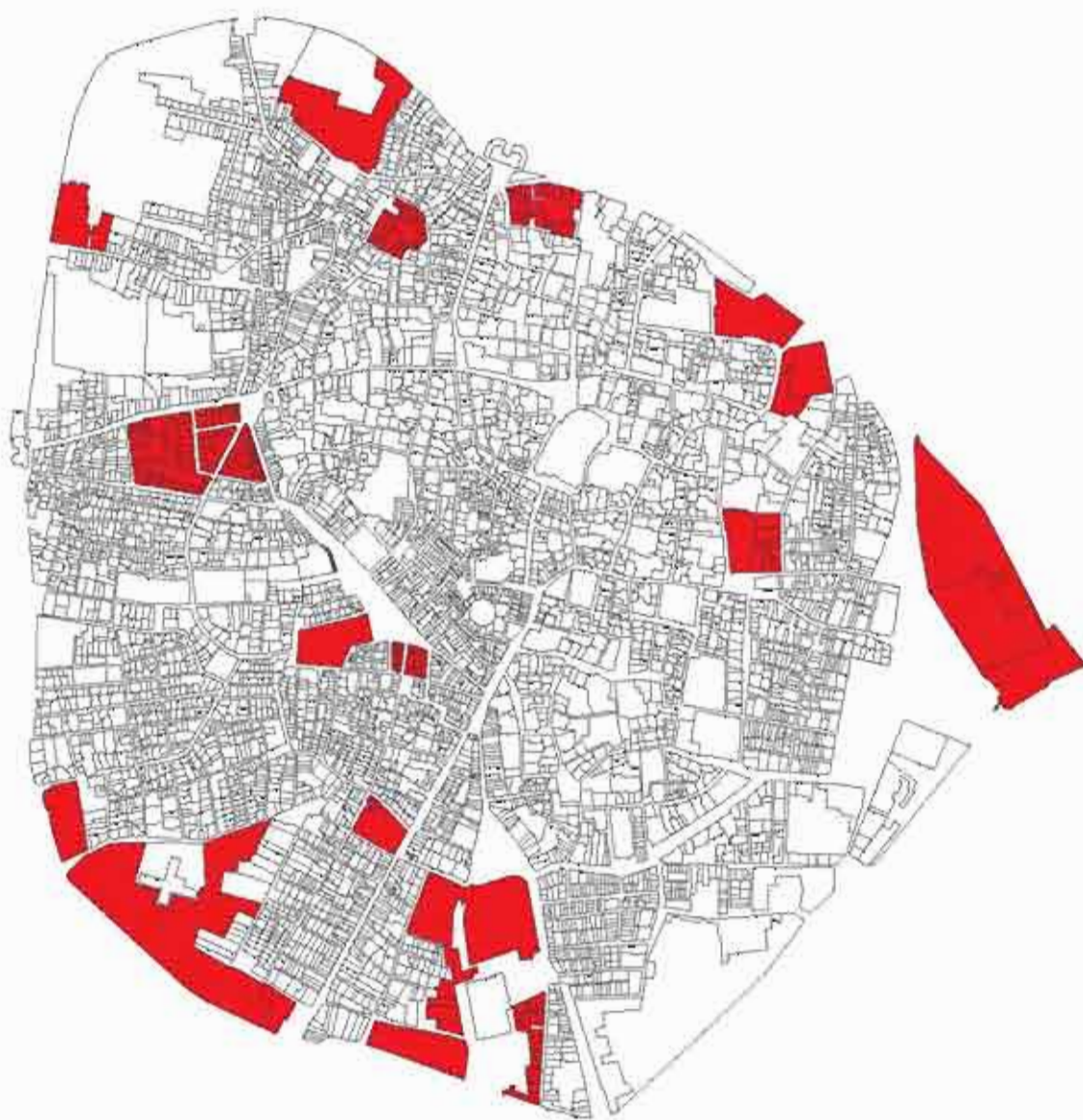
45. Pág. 121. Posición de los fonsars existentes en Valencia sobre cartografía de 1831. Escala 1:10.000. Elaboración propia

<sup>146</sup> CATALÀ GORGUES, M.A.: «La otra cara de la ciudad: Noticias Documentales y valores arquitectónicos y artísticos del cementerio general de Valencia. 1807-1900». Ponencia del I Congreso de historia de la ciudad de Valencia: en trànsit a gran ciutat. 3 t. Valencia, Ayuntamiento de Valencia, 1988, t. II; 25 pp.

<sup>147</sup> Op. cit., pp. 25

<sup>148</sup> *Ibid.*

# Principales áreas desamortizadas a partir de 1836



## Leyenda

Principales áreas desamortizadas a partir de 1836



Parcelas



Repercusión sobre fincas desamortizadas

0 100 200 300 400 500 Metros

Escala 1/10.000

Las medias de exhumación supusieron en Valencia realmente una oportunidad muy pequeña que poco influiría en la demanda creciente de alojamientos. Quizás el verdadero hallazgo en este momento fue el de un filón sustancioso que abriría la posibilidad en el futuro inmediato de incidir sobre grandes propietarios en aras del interés público. La ciudad ocultaba suelo en manos muertas. Sólo había que aprobar una ley en sintonía con la política liberal, que permitiese poner en el mercado dicho patrimonio retenido.

#### 2.4.5 Las desamortizaciones y su incidencia urbana. La segunda oportunidad

Las operaciones de desamortización por la cual, la acción estatal convertía en bienes nacionales las propiedades y derechos que hasta entonces habían constituido el patrimonio amortizado de diversas entidades civiles y eclesiásticas, surgían con una misión fundamental: contribuir a mejorar las medidas hacendísticas del Estado y amortizar su Deuda Pública. Bien es cierto que con ello, no pasaron desapercibidas las ocasiones urbanísticas que se abrían, aunque éstas menguaban rápidamente ante la penuria del Tesoro en orden a las deudas contraídas y a las exigencias de las guerras carlistas. Sin duda, para un caserío colmatado y constreñido como el de Valencia, la oportunidad de ganar nuevo suelo con bien poco esfuerzo por parte de la iniciativa privada, suponía una importante oportunidad para nuevas rentas. Ahora bien, los efectos no serán todos los esperados. Analicemos primero cuál fue su incidencia real sobre el parcelario urbano en Valencia.

El inicio del proceso desamortizador en España, con la puesta en venta de un considerable número de propiedades rústicas y urbanas, tuvo escasa incidencia en el espacio construido de la mayoría de las ciudades. Valencia no fue una excepción. Las desamortizaciones iniciadas con el Real Decreto del 19 de septiembre de 1798 incidieron puntualmente sobre el tejido urbano. Si estimamos en unos 5.000 edificios, el parque urbano probable en la Valencia intramuros de principios del XIX<sup>149</sup>, la enajenación de 275 fincas urbanas<sup>150</sup>, supuso poco más de un 0,5% del total. Estos datos quedan mejor caracterizados con la información relativa al peso de las propiedades urbanas respecto al total recaudado. Las fincas propiamente urbanas, sólo representaban un 25% del valor total de las operaciones de desamortización, siendo su precio de remate ligeramente superior al valor de tasación<sup>151</sup>.

La etapa desamortizadora siguiente, dada por José Bonaparte a principios del XIX, tendrá bien poca influencia sobre el tejido urbano de la ciudad. El clima político de inestabilidad y el restablecimiento de los Borbones dejaron sin efecto las pocas actuaciones que se habían propiciado. Quizás el capítulo más destacado

46. Pág. 127: Parcelación y ocupación de espacios desamortizados. Restitución sobre parcelario de 1852. Escala 1:10.000. Elaboración propia

<sup>149</sup> Esta estimación queda abalada al aproximar en 5.181 edificios el parque urbano de la ciudad en 1831 a partir de la restitución hecha en este trabajo.

<sup>150</sup> AZAROA ROS, J.: «La Desamortización de Godoy en Valencia: 1799-1807», Institució Alfons el Magnànim, Institució Valenciana d'Estudis i Investigació, Col·lecció politècnica; 27, Valencia, 1986, 90 pp.

<sup>151</sup> Con la diferencia de valor entre lo peritado y lo rematado se deduce el inicio de una demanda competitiva para invertir en bienes raíces urbanas. El hecho de que se compraran fincas a un precio mayor del puesto en subasta aún se hace más destacable si lo contrastamos con el mal estado de conservación de la mayoría de los inmuebles que se disponían

en cuanto a intervención sobre el tejido consolidado en esta etapa, no se deba a las desamortizaciones sino a la recreación del escenario de nuevo poder instaurado en la ciudad con la llegada de los franceses. Hablamos para el caso de Valencia de las operaciones de reforma urbana en el entorno de la Aduana donde el Mariscal Suchet mandó se procediera al inmediato derribo de «*toda esa denigrante y vergonzosa multitud hacinada y antiestética viviendas, las cuales formaban estrechísimas y tortuosas calles inmediatas a edificios tan lujosos y soberbios como el de la Real Aduana*»<sup>152</sup>. En esta ocasión se llegaron a demoler más de medio centenar de edificios que parece estaban bastante deteriorados, afectados además por los recientes bombardeos franceses para la toma de la ciudad<sup>153</sup>.

Las operaciones desamortizadoras que tuvieron una influencia mayor sobre el tejido urbano, aunque dentro siempre de lo moderado, serán las aprobadas durante el Trienio Liberal. El decreto del 24 de octubre de 1820, suprimía todos los monasterios, los canónigos regulares de San Benito, los de San Agustín y los Premonstratenses, los conventos y colegios de las órdenes militares y todas las comunidades hospitalarias. Como excepción se preveía la conservación y pervivencia de algunos conventos de gran valor histórico, siempre que sus religiosos quedaran vinculados al ordinario y no se admitiesen nuevas profesiones<sup>154</sup>. La aplicación concreta de la ley de 24 de octubre de 1820 afectó en España a 836 conventos y 29 monasterios, de un total de 1928. Por lo que respecta a Valencia se exclaustraron y suprimieron 11 monasterios y conventos, 2 hospitales y la orden de Montesa.

Pero serán las desamortizaciones de Mendizabal de 1836 la que mayor influencia tenga sobre el casco urbano. En vísperas de dicha desamortización, la ciudad y sus alrededores contaban con medio centenar de conventos y monasterios. Para ser exactos, 46 en total de los que 26 eran de religiosos y 20 de religiosas<sup>155</sup>. El arquitecto Antonino Sancho narra sintéticamente la suerte que corrieron cada uno de ellos:

*De los 13 que se habían situado extramuros, dos han sido completamente destruidos; otros dos se hallan abandonados, sirviendo sólo de alberque á algunas familias menesterosas; uno se ha convertido en posada; en dos se han edificado algunas casas; en cuatro se han establecido fábricas, y en los dos restantes hospitales militares.*

*De los 15 que tenemos intramuros hay tres ocupados por establecimientos correccionales y de beneficencia, uno por la academia y museo provincial, dos por oficinas del Estado, seis por la guarnición y las dependencias militares y tres únicamente los demolidos que han permitido mejorar en parte la población con nuevas construcciones.*<sup>156</sup>

A partir de aquí según estimaciones de BRINES, 563 casas del casco urbano de Valencia que suponía casi un 6% del parque total, fueron desamortizadas en el

<sup>152</sup> Una descripción más detallada se encuentra en: PEÑÓN, Op. cit. Una descripción específica de la época en Valencia se encuentra en: CRUZ ROMÁN, N.: «Valencia napoleónica». Imp. Mari Montañana, Valencia, 1968

<sup>153</sup> Según la cita dada por PEÑÓN, hemos localizado la licencia de referencia C-026; 113 de 1814 de Policía Urbana

<sup>154</sup> BRINES BLASCO, J.: «El desarrollo urbano de Valencia en el siglo XIX. La incidencia de la desamortización de Mendizábal», en UNIVERSIDAD DE VALENCIA: «Estudios de historia de Valencia», Departamento de Historia Contemporánea, 1978, pp.38-42

<sup>155</sup> Op. cit., pp. 388-91

<sup>156</sup> SANCHO: «Mejoras materiales...», pp. 99-100

período 1836-1847<sup>157</sup>, Según cuenta SIMÓN SEGURA<sup>158</sup> en Madrid se produjo el mayor volumen de ventas de fincas urbanas de todas las ciudades españolas, lo cual parece lógico por el dinamismo económico y demográfico de la capital. Ello explica como a partir de 1836 y en poco tiempo se enajenara más del 8% del caserío evaluado en el *Diccionario de Madoz* en 6.600 inmuebles. Con este contraste la situación en Valencia se entiende entonces como proporcionalmente notable.

Si analizamos los efectos que sobre la estructura urbana tuvieron las desamortizaciones en la ciudad, podríamos destacar al menos cinco casos como los de mayor interés por diversas causas. Cada uno de ellos podría quedar resumido con el título que inicia su descripción:



47. Modificaciones en la estructura urbana a partir de las desamortizaciones.

<sup>157</sup> Este porcentaje estimado por el profesor BARRÉS entendemos calculado sobre los inmuebles de naturaleza residencial. De otro modo con un parcelario constituido en aproximadamente 5.552 parcelas en 1852, se estimaría el porcentaje en un 10%

<sup>158</sup> SIMÓN SEGURA, F.: «Contribución al estudio de la desamortización en España: La desamortización de Mendizábal en la provincia de Madrid», Madrid, 1969, 194 pp

— *La formación de un gran equipamiento.* Demolición del convento de las monjas dominicas de Santa María Magdalena en 1839, dedicado su solar a Mercado, primero para ampliación del antiguo y luego en el XX para establecimiento del actual

— *La conexión de dos nuevos polos de centralidad.* Demolición del convento de N<sup>o</sup> Señora de La Merced, que permitió la apertura de la calle de San Francisco que conectaba el centro comercial del Mercado con la plaza de San Francisco, futuro centro administrativo de la ciudad.

— *La formación de un nuevo escaparate.* Demolición de los conventos de San Cristóbal y Santa Tecla, en parte aprovechados como solar para la reedificación y en otro para la apertura de la importante calle de La Paz, que será el prototipo de calle moderna en la ciudad.

— *La primera promoción de viviendas para alquiler.* Demolición del Convento de La Puridad que permitiera la apertura de las calles Moro Zenit, Conquista y Rey D. Jaime y la formación de 3 manzanas dedicadas a la promoción de viviendas para el alquiler.

— *La formación del espacio de la nueva centralidad.* Ocupado primero por una guarnición militar como Cuartel, luego pasa en parte a alojar la estación de Valencia-Almansa, para luego demolerse y convertirse en la actual plaza del Ayuntamiento.

#### 2.4.5.1 La paradójica densificación de las desamortizaciones

Es muy frecuente encontrar en la literatura especializada sobre las desamortizaciones y sus consecuencias, la afirmación que responsabiliza al conjunto de estas medidas como las artífices del cambio en la fisonomía urbana de las ciudades. En Valencia, al menos esta linealidad en las conclusiones no es posible y requiere de algunos matices. Si bien, es cierto que la desaparición de algunas propiedades de la Iglesia contribuyeron a poner en juegos nuevos y en ocasiones estratégicos espacios, es excesivo atribuir a la desamortización y sus distintas fases, un papel tan destacado en los cambios sobre el espacio urbano. Creemos, que es más exacto hablar de dos efectos significativos favorecidos por las exclaustaciones.

Las desamortizaciones en Valencia propiciaron, paradójicamente, un proceso de densificación en la ciudad. Al contrario de como podría esperarse por una actuación que tenía como consecuencia inmediata la liberación y puesta en el mercado de nuevos suelos, los procesos exclaustatorios funcionaron también como válvula de escape en respuesta a la alta demanda de suelos del gobierno para sus servicios, y de los particulares para la inversión privada de capitales en el inmovilizado. La densificación a la que aludimos, se produce además doblemente, tanto en aumento de la población a albergar<sup>159</sup> como en aumento de la superficie construida respecto al espacio público. De esta manera los edificios que se mantuvieron sin demoler, y los solares producto de la desamortización fueron empleados con dos fines: albergar a las guarniciones y tropas que buscaban acomodo urgente en la ciudad, y generar nichos de inversión de capital privado mediante la producción del bien más demandado en este momento: las viviendas.

Respecto al primer caso, los nuevos moradores de ocho de los veintiocho edificios de los que se disponía tras la desamortización de 1836<sup>160</sup>, multiplicarían por varias decenas el número de inquilinos de los antiguos conventos. En la Memoria para el Ensanche de Valencia de 1858 se expone:

*La población ha invadido todos los senos de la Capital, y sin embargo se siente ahogada; necesita más aire, más anchura. ¿Cuántos habitantes han reemplazado á las solitarias y pacíficas comunidades, que vagaban por el inmenso convento de la Puridad, por el de las Magdalenas, de Santa Ana, de San Agustín, de la Merced, de San Francisco, del Temple, del Carmen, de Santo Domingo, de los Jesuitas y de San Julián? En unos, familias numerosas se ciudadanos han construidos hoy habitaciones cómodas y elegantes; en otros se hallan las pobladas dependencias del Estado; y otros, recordando el del Pilar, los ocupan los cuerpos de la guarnición, presentando un número respetable de pobladores, que echan de menos todavía localidades más espaciosas.<sup>161</sup>*

<sup>159</sup> Cuando utilizamos el concepto de densidad, debemos aclarar qué magnitudes son las que se ponen en relación para utilizarlo. En este caso, hablamos de incremento de la densidad por partida doble. Por una parte el aumento de la densidad referida a los m<sup>2</sup> de techo residencial construido sobre la superficie desamortizada; por otro lado, el incremento de la densidad en número de personas en la misma superficie, como consecuencia del aumento de personas alojadas en los solares y edificios que antes albergaban conventos.

<sup>160</sup> SANCHEZ: «Mejoras materiales...», pp. 99

<sup>161</sup> AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «Memoria para el ensanche...», pp. 6-7

La segunda finalidad, la de generar nuevos edificios y viviendas dedicadas al alquiler a partir de la nueva construcción o la reedificación de las propiedades urbanas desamortizadas, se llevará a cabo abriendo una nueva oferta de alojamientos a un precio de alquiler alto. Sus dueños, amparados por la recién estrenada Ley de Inquilinatos de 1842, demandarán alquileres mayores a los establecidos con anterioridad. En consecuencia, su uso no servirá para acomodar y redistribuir a los antiguos inquilinos de la ciudad que vivían en situaciones precarias. Algunos podrían hacer frente a los nuevos precios, pero otros muchos no afrontarán tales gastos y tendrán que conformarse con el realquiler en edificios existentes. La nueva oferta supondrá por tanto, la entrada de nuevos residentes que con mayor estabilidad económica pudieran afrontar el pago de las rentas.

Respecto a la densificación en suelo o metro cuadrado de techo construido, debemos atribuirla por entero a la intervención privada. Los conventos y edificios religiosos que mantuvieron sus estructuras<sup>162</sup> fueron destinados a una nueva actividad aumentando a veces la ocupación en sus huertos o patios. En el resto de los edificios no dedicados a la intendencia de las tropas, hacemos a su vez una distinción atendiendo a la necesidad de hacer o no una demolición previa para su uso. En el primer grupo destacamos aquellos conventos que fueron derribados para su posterior reparcelación y apertura de calles y espacios públicos. Si analizamos el plano adjunto en el que se señalan los conventos e iglesias desamortizadas a partir de 1836 sobre el parcelario de 1853, podremos ver el efecto real de dichas desamortizaciones sobre el parque de viviendas.

Estimamos en 178 las nuevas parcelas residenciales generadas como consecuencia de dicha operación. Se trata de un porcentaje poco significativo en el número de parcelas que muestra como la incidencia de las desamortizaciones sobre la provisión de viviendas en la ciudad no se debió tanto a la demolición de antiguos complejos eclesiásticos, sino a la puesta en el mercado de otras muchas propiedades urbanas. Estas últimas, con una naturaleza dispersa y repartida por toda la ciudad, supusieron el verdadero impulso en la dinamización económica.

#### 2.4.6 La salud de la edificación. La oportunidad tras el discurso higienista

Una primera aproximación a las preocupaciones higiénicas tuvimos ocasión de describirlas en los capítulos anteriores aludiendo a la eliminación de los *fossars* dentro de las ciudades. Este fue un episodio aislado de escasas consecuencias, precedente de las preocupaciones y efectos que las corrientes higienistas tendrán en Valencia. El nacimiento y la consolidación de dicha ideología, está intrínsecamente relacionada con las condiciones de salud particular de las

<sup>162</sup> SARDIÓS: «Mejoras materiales...», pp. 208

viviendas y mantenimiento general de las ciudades. No en vano sus preceptos serán continuamente invocados como argumentos para avalar buena parte de las reformas interiores realizadas desde finales del XIX y principios del XX. Todo surge y adquiere especial valor para nosotros, cuando por vez primera se vincula la mortalidad y la transmisión de las epidemias con las condiciones de las viviendas y la forma urbana.

Para ello en Valencia, desde muy temprano, existió una institución, el *Instituto Médico Valenciano*<sup>163</sup> encargado de denunciar y proponer medidas que mejoraran las condiciones para la salud de la ciudad<sup>164</sup>. Esta Institución atribuía parte de la responsabilidad de las malas condiciones higiénicas a la situación previa del tejido urbano existente. De esta trama se critica:

- Lo corto y tortuoso de las calles que no permiten gozar del aire renovado necesario a los habitantes que allí vivían
- A la estrechez de las secciones aseverando el unánime parecer de los higienistas de exigir una ancho de calles igual a la altura media de los edificios de la misma
- La existencia de pisos bajos sin medidas de drenaje o desagüe que reduzcan lo perjudicial de la humedad

A partir de estos momentos, en casi todas las memorias para los proyectos de ensanche y reforma, se alude al ideario higienista como argumento irrefutable para justificar la intervención. Si bien, no llega a ser la razón principal, motor de las reformas o los ensanches, sí que va a influir notablemente en las formas y condiciones de construcción de estos. La conciencia higienista poco a poco irá calando en la población, llegando a ser un argumento político habitual, piedra de toque incluso para algunos partidos<sup>165</sup>.

Los abusos, en ocasiones experimentados sobre los tejidos residenciales, fuerzan a tomar medidas relacionadas con la salubridad que se incorporan rápidamente como preceptos básicos para la construcción de las futuras viviendas. La exigencia de condiciones de habitabilidad o lo que luego se conocerá como la *Cédula de Habitabilidad* en Valencia, tiene su origen en esta etapa<sup>166</sup>. En la ciudad era frecuente que muchos propietarios alquilaran sus viviendas incluso antes de ser terminadas, conviviendo inquilinos y albañiles. Esta situación insalubre y poco segura, fue motivo de varias denuncias dirigidas al Ayuntamiento. La Comisión

<sup>163</sup> Respecto a las contribuciones del Instituto (1841-1892) y su formación. v. JORDÀ, Op. cit., pp. 140

<sup>164</sup> En la Gaceta de Madrid se puede constatar como ya desde 1850 se convocaban las plazas en la Universitat de València de Catedráticos de Higiene pública y privada

<sup>165</sup> Los argumentos higienistas se convertirá para los seguidores de Blasco Ibáñez en Valencia, en una reivindicación justa dirigida a favorecer a las clases proletarias descuidadas en sus condiciones residenciales en la ciudad de principios del XX.

<sup>166</sup> La *Cédula de Habitabilidad* es el documento expedido por la Administración a fin de controlar las condiciones de salubridad e higiene de los edificios destinados a vivienda y alojamiento. Es imprescindible su obtención para contratar el alta de los servicios de agua, gas y luz y tiene vigencia durante los 15 años posteriores desde la fecha de expedición. De manera particular en Valencia, la legislación actual condiciona la concesión de dicha cédula al cumplimiento de las condiciones dispuestas en las Normas de Habitabilidad de la Generalitat Valenciana, que contienen las exigencias mínimas obligatorias que debe reunir una construcción para que sea considerada vivienda. v. Decreto 161/1989, de 30 de Octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regula el procedimiento de expedición de las cédulas de habitabilidad; y Decreto 85/1989, de 12 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas





48. Ruina de un edificio en los Poblados marítimos, Valencia. Fondo FINEZA

de Policía Urbana, encargada de dar solución a todo aquello relacionado con la ciudad interior y sus servicios, en 1879 pide a la Junta Municipal de Sanidad, conocer «el plazo que debe transcurrir en un edificio recién construido, para que sea habitable sin perjuicio de la salud de sus moradores». A ello, la Junta Municipal contesta que lo prudente, dada las condiciones climatológicas de la ciudad, y los usos y costumbres de Valencia es:

*... basta que las habitaciones se hallen en nuestro clima expuestas al aire y al sol, un mes después de terminados los trabajos de albañilería para que se las pueda considerar como habitables<sup>167</sup>*

Aún queda algún tiempo para que se establezca medidas más concretas sobre las condiciones mínimas que deberían reunir las viviendas para ser habitables. En el 2º Ciclo se establecen las primeras normas que condicionarán la geometría y los sistemas de ventilación para garantizar parámetros mínimos de salubridad. En el 3º Ciclo se hace obligatorio el registro de la Cédula de Habitabilidad terminando de perfeccionar este recorrido. Los primeros pasos ya se han dado.

#### 2.4.7 La demolición del tejido consolidado

Hemos visto hasta ahora el estado de conservación del que disfrutaban los edificios construidos en Valencia durante el XIX, y las medidas que en ocasiones se habilitaron para intentar sacarle mayor rentabilidad a los mismos. En estos casos se trataba de aprovechar al máximo las condiciones materiales de los inmuebles sin llegar a la demolición y sustitución de ellos. Ahora bien, esta situación a veces se hacía inevitable. El deterioro irreversible que desencadenaba la ruina de los inmuebles, las afecciones expropiatorias por reformas o las demoliciones por acontecimientos fortuitos, podían desencadenar operaciones de derribo y posterior reconstrucción en determinadas zonas.

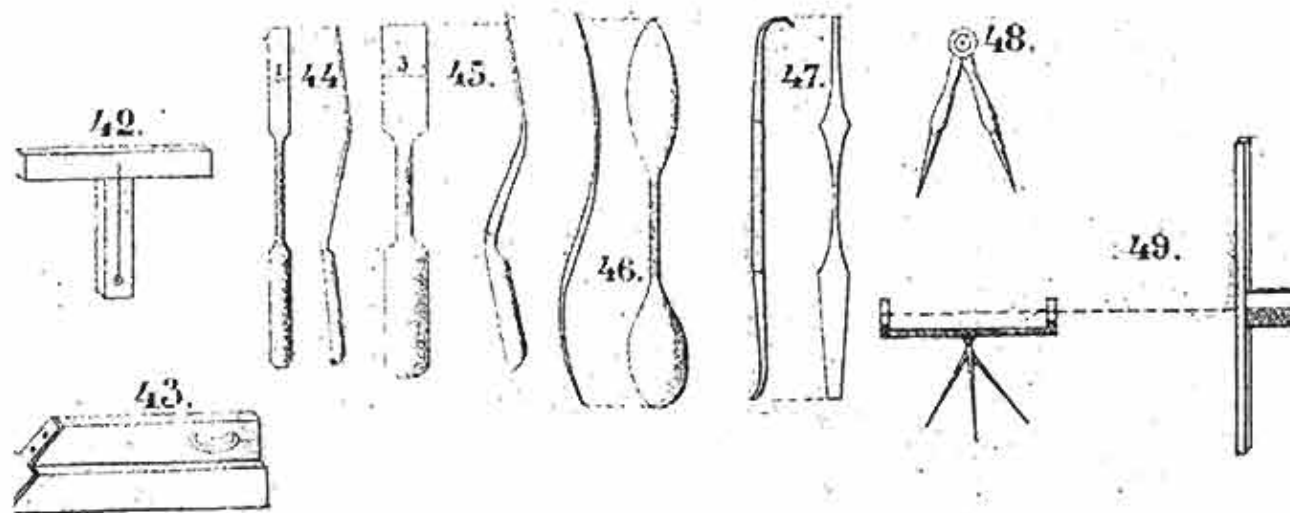
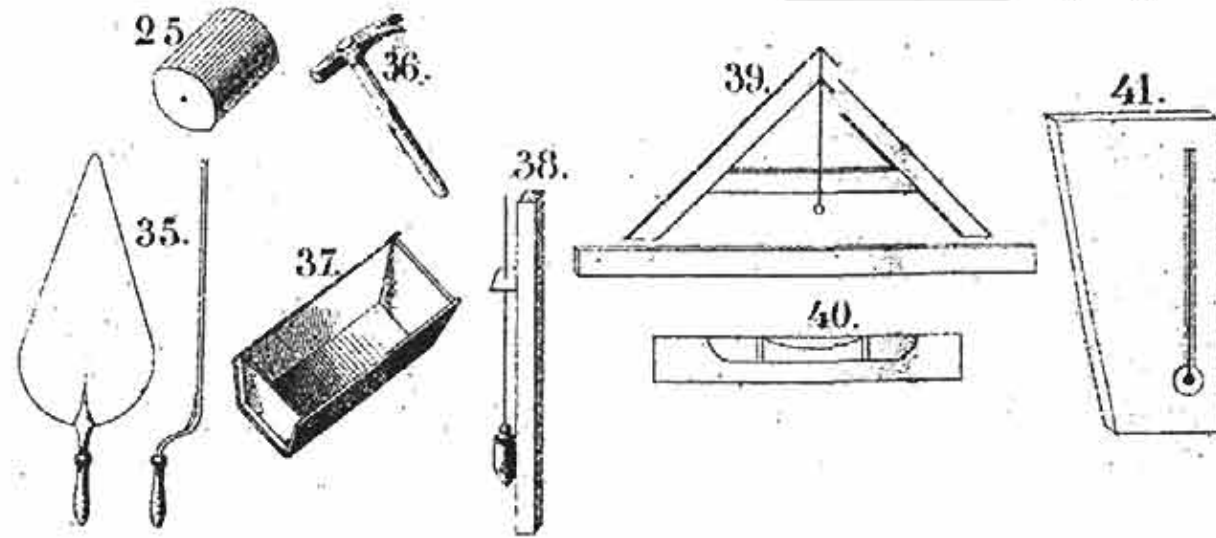
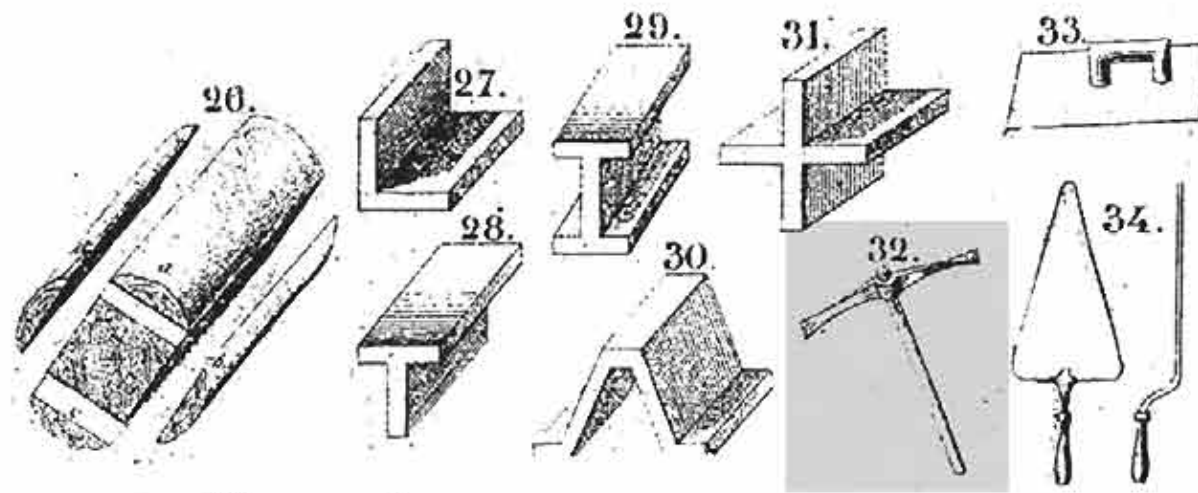
Es conveniente ahora estudiar algunos aspectos vinculados con las demoliciones, señalando desde nuestro punto de vista, los capítulos de mayor interés llevados a cabo durante este Ciclo.

##### 2.4.7.1 Los materiales de derribo

Los materiales resultantes de los derribos o demoliciones de fincas ruinosas durante el XIX son minuciosamente valorados y considerados a efectos de las economías que podían suponer. La demolición de los edificios se hacía mediante procedimientos manuales, una vez apuntalado los predios colindantes<sup>168</sup>. De hecho existían herramientas específicas para proceder a ello, preservando al máximo los materiales de interés. En el «Manual del albañil» de Ricardo MARCOS y BAUSA DE 1879, se describía el uso de *la alcotana de dos manos*:

<sup>167</sup> AHM, Sección de Policía Urbana, Exp. 360, 1879. «Sub-comisión para entender y fijar el plazo en que los edificios recién construidos pueden ser habitables sin perjuicio de la salud de sus moradores».

<sup>168</sup> Hay que recordar que hasta la construcción del ensanche en Valencia a partir de 1884, los edificios entre medianeros, compartían siempre sus muros medianeros, con los consiguientes riesgos a efectos de reparaciones y reconstrucciones, y el respeto a las servidumbres correspondiente entre predios



Biblioteca Enciclopédica Popular Ilustrada  
Sección 1.ª—ARTES Y OFICIOS

MANUAL  
DEL  
ALBAÑIL

POR  
D. RICARDÓ MARCOS Y BAUSÁ  
Arquitecto  
—  
Tercera edición



MADRID  
DIRECCION Y ADMINISTRACION  
Doctor Fourquet, 7

49. Pág. izq.: Herramientas habituales del albañil. Acotana o dos manos (fig.32)  
50. Manual de albañilería de R. MARCOS y BAUSA, 3ªed, 1879

<sup>169</sup> MARCOS Y BAUSA, R.: «Manual de albañilería», Biblioteca Enciclopédica Popular Ilustrada, Sección 1ª (Artes y Oficios), Madrid, 1879, pp.98

<sup>170</sup> Ya veremos más adelante como su valoración forma parte de la contabilidad general para estimar los costos de una operación de renovación

<sup>171</sup> El m<sup>2</sup> de sillares se vendió a 70 reales, a 10 rs. los ladrillos enteros y a 3 rs. tanto los medios con la tierra morteriza, v. AHM. Sección de Policía Urbana. C- 106-bis. Exp. 345. 1868. Venta de sillares de derribo de la muralla.

<sup>172</sup> AHM, Sección Policía Urbana. C- 127. Exp.361. 1878

*Alcotana de dos manos ó piqueta: Es de hierro, de 45 ó más centímetros de largo y de 4 1/2 a 5 libras de peso, con un ojo o agujero en medio de su longitud, para meter un óstil ó palo de madera de unos tres pies de largo. Los extremos de la alcotana terminan en dos cortes, uno paralelo al mango y otro cruzado con él; se maneja, como su nombre indica, con ambas manos ó la vez, y sirve en las demoliciones ó derribos de los muros de ladrillo de cierto género, para no desmoronar los materiales y que puedan aprovecharse.<sup>169</sup>*

El destino de los escombros era motivo de puntillosa valoración. Hoy se hace difícil imaginar cuánta rentabilidad se podía sacar de una ruina. Lo cierto es que muchos de los materiales usados entonces para construir: sillares de piedra, madera de vigas, carpinterías, forja, azulejos o incluso pavimentos, podían recuperarse para su venta y posterior empleo en otras viviendas<sup>170</sup>.

Como referencia de ello podemos hablar del uso que se hizo de buen parte de los materiales de la muralla a medida que se fue desmantelando a partir de 1864. Este caso se ejemplifica bien con el expediente de D. Bartolomé Allejó vecino de la c/ Barcas n.º 23 y con edificios construidos fuera de la Puerta del Mar, quien solicita la compra de los materiales sobrantes de la muralla para edificar. A ello, la Comisión de Policía Urbana tras consultar con la de Hacienda para su control en la Tesorería municipal, da su aceptación estableciendo una subasta pública de materiales entre los que se encuentran *pedras de sillería, ladrillos enteros y medios así como tierra morteriza*<sup>171</sup>.

También tenemos el caso de la Sub-comisión formada por el Ayuntamiento en 1878, para estudiar la venta de los materiales resultantes del derribo de los edificios que formaban la manzana n.º 5 de la calle del Mar<sup>172</sup>. Dada la conveniencia de formar la nueva plaza de la Reina en la que conflúan las importantes calles del Mar; San Vicente y Horno de la Seca tras el derribo del Convento de Sta. Tecla, el Ayuntamiento se ve en la necesidad de expropiar las casas que formaban entonces la manzana n.º 5. Para ello constituye una Sub-comisión encargada de valorar y establecer los lotes específicos para la venta de los materiales de derribo. Estos se dividieron en tres clases: todos los efectos de hierro; los de madera y el tercero con el resto de los materiales. Para su tasación se dispuso que fuera el maestro carpintero José Pelayo y el maestro cerrajero José Lafargue quienes «con arreglo a su saber práctico y experiencia que tienen en el asunto» establecieran los justiprecios de los materiales. Se vende de todo: puertas, ventanas, balcones castellanos, fronteras de cocina, vigas de madera, piezas de hierro, y hasta porciones y filas de ladrillos. La subasta fue un éxito y los precios de remate igualaron los justiprecios previstos. En el caso concreto del derribo de las casas 2 y 4 de dicha manzana el valor alcanzado fue de 2.723 pesetas con 37 céntimos, que sufragaba el costo de las operaciones de apuntalamiento y demolición de dichas fincas.



*derribos; esto es querer llevar al extremo una economía mal entendida, que si se admite disculpa en los pueblos subalternos, pobres y de corto vecindario, no puede tenerla en una capital de provincia bien regida.*<sup>176</sup>

De la misma forma se denuncia en la «Topografía Médica» de Peset el empleo abusivo de los escombros para la formación de alcantarillas:

*[...] para que no se constituya un foco de infección del suelo, es el que esté construido de tal manera que sea imposible la filtración al través de sus paredes, condición que sin duda se considera como inútil, puesto que aún en la actualidad se construyen alcantarillas perfectamente permeables al agua que por ellas circula, pues se emplea en su fábrica materiales procedentes de los derribos de edificios y trabados con mala argamasa...*<sup>177</sup>

En general era rentable la reutilización de materiales y por eso se hacía. La economía se lograba no sólo en el uso de un material de segunda o tercera mano sino también en contar en la mayoría de los casos, con piezas ya dimensionadas o con secciones próximas a las de su uso cercanas al tajo de obra sin necesidad de grandes acarrees.

#### 2.4.7.2 El derribo de las murallas

La descripción del largo proceso de gestación y posterior derribo por fases de la muralla de Valencia, está ampliamente expuesta en numerosas publicaciones de los últimos veinte años. No son estas consideraciones históricas las que nos hacen citar el derribo de las murallas como un hecho trascendente para el estudio de las transformaciones y modos de intervención sobre la ciudad construida. Precisamente lo que nos interesa describir, son las consecuencias que dicho derribo tuvieron tanto en la ciudad consolidada como en la de nueva extensión. El hecho de desaparecer la barrera física que impedía la extensión de la ciudad, abrió inmediatamente las puertas a la ocupación de nuevos suelos. Pero sobre los tejidos consolidados, también hubo una importante influencia. Al menos dos consideraciones distintas podemos hacer a este respecto.

— La demolición de la muralla supuso la aparición de una fachada no pensada. Con la muralla existente, muchos edificios tenían sus muros apoyados en ella a modo de engalabemos, mientras que otros, a su cobijo, resguardaban un estado viejo y lamentable formando calles muy estrechas. Algunos ejemplos los tenemos en las calles denominadas como Muro de Quart, Muro del Hospital, etc. cuyos trazados tortuosos además debían tener poca luz por la sombra del propio lienzo de muralla. Su situación quedaba bien reflejada en el *Plano de las murallas que tenía la ciudad de Valencia, con indicación de la línea de edificios contiguos y otros accidentes levantado*<sup>178</sup> en 1871. En poco tiempo, estos perímetros adquieren un

<sup>176</sup> SANCHO: «Mejoras materiales...», pp. 41

<sup>177</sup> Transcripción en el Anexo de la tesis de JORDÀ, Op. cit.

<sup>178</sup> AA.VV.: «Cartografía Histórica...», Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1985.

valor privilegiado al situarse frente a una nueva ronda. Es cierto que ésta no se materializó completamente hasta principios de siglo, pero su ejecución por tramos, permitió ir disfrutando de pequeños paseos y bulevares arbolados desde 1869<sup>179</sup>. El *Plano Topográfico de la ciudad de Valencia*, levantado en 1882 por el Cuerpo de Estado Mayor del Ejército, muestra con precisión la situación de dicha ronda en esta época. La respuesta por parte de la edificación no se hizo esperar. Paralelamente a dicho reconocimiento, como por un efecto de contagio, los caseríos perimetrales comienzan a elevar sus alturas:

*Consecuencia del derribo de las murallas fue la completa transformación de Valencia en todo su perímetro. Las casas, viejas en su mayoría, que daban la ronda, fueron casi todas reconstruidas. A la parte del río, una línea de buenos edificios dio nuevo aspecto a la ciudad. A la otra parte, aún fue mayor la transformación. Valencia necesitaba ensancharse y se extendió por aquella parte. Las calles de Colón y Guillem de Castro, fueron los bulevares que reemplazaron las rondas de San Vicente y de Cuarte, desde el llano del remedio hasta los del destruido portal Nuevo<sup>180</sup>.*

— Por otra parte, la apertura de la ciudad tras el derribo de las murallas, evidencia de una forma inmediata, la existencia de barrios y arrabales alrededor de alguno de los caminos principales de acceso a la ciudad. Hablamos de la prolongación de las ya citadas calles de San Vicente, Arrancapinos, Cuarte y Quemaderos principalmente. Hasta entonces, los crecimientos que se habían producido, eran desarrollos contenidos en la primera manzana alrededor de la calle principal. A partir de este momento, entre arrabal y arrabal siguiendo la ronda se comienza a ocupar todo el perímetro:

<sup>179</sup> V. TABERNIER, *Op. cit.*, pp.63

<sup>180</sup> ANÓNIMO: «Transformaciones urbanas de Valencia», *Almanaque de «Las Provincias»* para el año 1902. Imprenta Domenèch. Valencia, 1901, pp. 215-16

53. Vista general panorámica del perímetro norte del casco urbano. J. LAURENT, 1870



*Valencia, después del largo aislamiento e indiferencia de cinco siglos, hacia sus arrabales, les vuelve a tender una mano amiga, para unirlos y asimilarlos a su ámbito, como lo hizo en tiempos del Ceremonioso<sup>181</sup>*

Un nuevo perímetro de interés ahora recayente a la ronda, incita dos opciones de crecimiento: las propias de la extensión, y un proceso amplio de reedificación en el caserío existente. A nadie se le escapa, que el descubrimiento de un nutrido grupo de casas de entre dos ó tres plantas en los antiguos arrabales, se presentara ahora como un suelo revalorizado objeto de interés de los inversores inmobiliarios. No en vano podemos comprobar como el ritmo de ocupación de estas zonas aumentó considerablemente a partir de 1865.

#### 2.4.8 La destrucción fortuita del tejido consolidado

La introducción de nuevas tecnologías como el uso de la máquina de vapor y sus distintas aplicaciones en Valencia, supuso un importante adelanto que incidió en algunos aspectos de la configuración urbana existente. La máquina de vapor, proporcionará avances importantes en las explotaciones agrícolas e industriales. Las transformaciones del paisaje próximo a Valencia generadas como consecuencia del empleo de la bomba de vapor para la extracción de aguas, quedan expuestas de manera clara en los trabajos de E. GIMÉNEZ<sup>182</sup>. En la ciudad intramuros el paisaje también cambia: nuevos tamaños de edificios que albergan talleres, chimeneas de ladrillo, columnas de humo... Las motores se incorporan a la fabricación de hilaturas, torcido de seda, fundición de hierro, azulejos, etc., y un sin fin de pequeñas industrias dedicadas a actividades diversas, como la confección de velas, el curtido de pieles o el montaje de abanicos. Pero su

<sup>181</sup> ANDRÉS Y SERRA, D.: «El derribo de las murallas de Valencia, en los años 1865 y 1866 e historia y mérito de las famosas torres, puerta y puente de Serranos», (Reprod. facs. de la ed. de : Imprenta de El Valenciano, 1866), Librerías Paris-Valencia, 1980, pp.25

<sup>182</sup> GIMÉNEZ: «Parcelaciones Residenciales...», pp.142 y ss.



proliferación, no va acompañada inicialmente de una ordenación consecuente con los problemas y los riesgos que generaban el uso de dicha tecnología en convivencia con los tejidos urbanos. La precariedad de la situación se evidencia, cuando encontramos relatos que describen las estrecheces con que las industrias tratan de ubicarse en los edificios existentes:

*Si se recorren los establecimientos industriales que tiene Valencia, se hallarán en verdad bien pocos ocupando edificios que tengan capacidad y disposición acomodadas al género de industria y al modo más económico y conveniente de ejercerla; á escepcion de alguno que otro hecho de nueva planta, ó que por su grandiosidad han permitido una cómoda disposición...<sup>183</sup>*

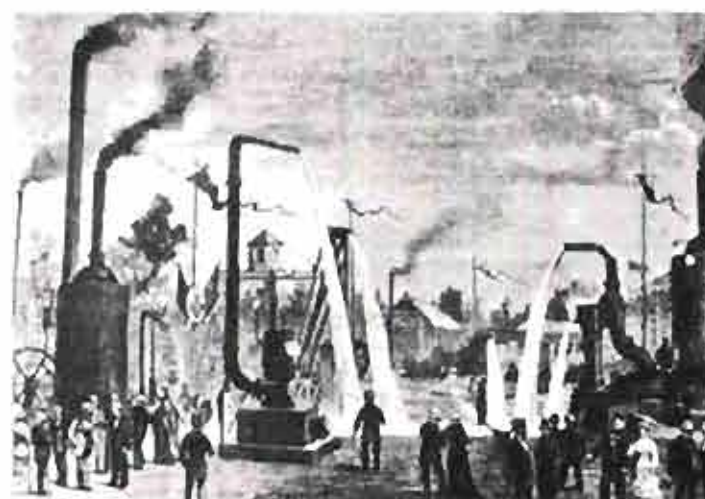
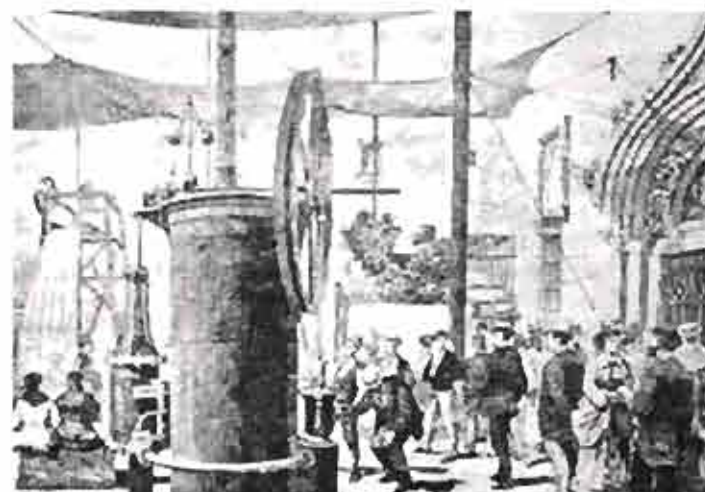
La ciudad construida, definida aún en muchos barrios a partir de tejidos gremiales, se dispone a servir como espacio idóneo para acoger nuevas estructuras industriales. La trama se flexibiliza al máximo para darle cobida, pero con ello sufre. Aquí comienza una vinculación negativa entre industria y residencia, que incide en el aumento de la precariedad de las viviendas y el deterioro de las mismas.

No son pocos los expedientes que durante la segunda mitad del XIX se dirigen a la Sección de Policía Urbana denunciando los problemas ocasionados por las industrias. Las razones para entenderlo son sencillas. Por un lado estaba el grupo que demandaban condiciones mínimas de salubridad. Los gases, los humos y los ruidos, son motivo de denuncia continua por parte de los ciudadanos. De la misma manera, un uso tan intenso como el que requería la fabricación industrial, habilitada de manera precaria en los bajos de algunos edificios, suponía una aceleración en el deterioro de los mismos. Un ejemplo claro de esto lo hallamos en las alteraciones estructurales introducidas para poder organizar las nuevas actividades. En ocasiones estas se hacían de manera poco considerada con los principios del reparto de carga entre los elementos portantes<sup>184</sup>. Otro ejemplo frecuente del deterioro era la propia generación de ambientes húmedos que desencadenaban patologías en los forjados.

Por su parte los tejidos colindantes a los asentamientos industriales, eran partícipes de sus externalidades negativas, a las que había de añadirle además la recepción intensa de residentes próximos a las fábricas:

*Penetramos sino en esos barrios de las Torres y veamos en qué locales se hallan repartidos la mayor parte de los tornos y telares que mantienen á tantas pobres familias, seguros de hallar en algunos, cuadros bien tristes y repugnantes de que se resiente la civilización y la humanidad...<sup>185</sup>*

Muchos edificios, a partir de mediados del XIX comenzaron a engrosar la lista de arruinados por incendios como consecuencia de descuidos y negligencias en las



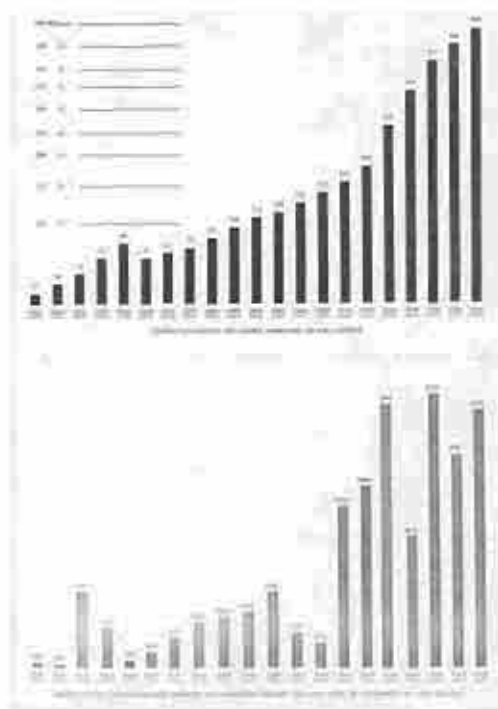
54. La bomba hidráulica. Exposición industrial en la Feria de julio en Valencia, 1880-83

<sup>183</sup> SANCHO: «Mejoras materiales...», pp.135-36

<sup>184</sup> Son numerosas las licencias en las que se denuncian quejas por los vecinos consecuencia de modificaciones producida en las plantas bajas y en los patios, que podían afectar a la estructura y estabilidad de los inmuebles.

<sup>185</sup> SANCHO A.: «Mejoras materiales...», pp.136





55. Gráfico del capital asegurado y de los indemnizaciones pagadas desde 1849 a 1943. Seguros Mutuos contra incendios, Valencia

56. Detalle de chimeneas en la vista de Valencia de A. GUESDON, 1858

<sup>186</sup> SOCIEDAD DE SEGUROS MUTUOS CONTRA INCENDIOS: «Memoria de conmemoración del primer centenario (1844-1944)»

<sup>187</sup> Debido probablemente a la coincidencia de varias propiedades importantes en cuanto al valor asegurado

<sup>188</sup> A partir de los datos obtenidos de la Sociedad de Seguros Mutuos y sabiendo que el número de edificios asegurados en 1844 era de 1.111 y en 1944 era de 4.741

<sup>189</sup> Dos buenos ejemplos de estas ciudades los podemos encontrar en Jativa, que en 1707 sufrió un incendio provocado por el Rey Felipe V como consecuencia de la resistencia del ejército austracista y en los terremotos de la Vega Baja también conocidos como los terremotos de Orihuela en 1829

fábricas. Hasta entonces, eran los accidentes en los fogones o los hogares domésticos las causas principales de estas pérdidas. Si traducimos el *Estadillo de Ingresos y Pagos decenales*<sup>186</sup> realizado por la Sociedad de Seguros Mutuos contra Incendios de Valencia en un gráfico, podemos observar como el efecto de la industria en condiciones precarias de seguridad, al menos hasta principios del siglo XX, quedaba reflejada en un aumento de incendios en la ciudad. Descartando el lustro comprendido entre 1859 y 1864 en el que se produce un incremento muy notable de las indemnizaciones pagadas por incendios<sup>187</sup>, en el resto de la serie se produce una dinámica continuista. Mientras se da un salto de inversiones por siniestros 10 veces superior entre 1869 y 1899, el ritmo en el capital asegurado sólo aumenta el doble en el mismo intervalo<sup>188</sup> de lo que se puede deducir, un incremento en el número de incendios.

La regulación en materia de instalación de industrias aparecerá en Valencia a partir de las Ordenanzas Especiales de Ensanche de 1887, y sobre todo a principios del XX con las nuevas Ordenanzas Especiales para el ensanche de Mora y Pichó de 1912. Las condiciones dadas por los trazados urbanos y la propia materialización de la arquitectura ayudaban en poco a impedir muchas de las calamidades a las que se vio sometida la población durante el XIX. Las epidemias en buena parte debidas a la falta de condiciones higiénicas, servicio de agua corriente y hacinamiento de las personas que evitaban cualquier tipo de cuarentena, diezmaron repetidamente la población valenciana. Otra serie de sucesos acompañaron a la historia de la ciudad y afectaron sobre todo a la estabilidad y condiciones físicas de los alojamientos.

En la mayoría de las ocasiones, debido a causas accidentales o fortuitas, algunos fragmentos significativos de los tejidos residenciales, se vieron arruinados con el consiguiente problema para sus inquilinos. La destrucción fortuita, por tanto, constituye también una parte de la investigación, que atiende a las circunstancias que favorecieron la alteración de los tejidos, intentando entender las pautas posteriores de reconstrucción y realojo de los habitantes. En estos casos no se trata de una intervención sobre tejidos residenciales intencionada y selectiva, donde se pretende lograr una reforma y mejora de la ciudad. Tampoco es la obsolescencia de los edificios el motivo de su intervención. La accidentalidad protagoniza estos capítulos y establece el nexo de reflexión coincidente con la transformación de un tejido de forma simultánea que lleva luego a una renovación. La ciudad de Valencia, en un luctuoso ranking comunitario, encabeza la lista de poblaciones afectadas por accidentes que acabaran desencadenando la desaparición de parte de sus tejidos residenciales<sup>189</sup>.

Incendios, bombardeos y riadas son los acontecimientos más repetidos que se

sucedan en la ciudad a lo largo de su historia. No se trata tampoco de hacer una relación pormenorizada de cada uno de ellos, sino de seleccionar aquellas ocasiones en las que se extraigan antecedentes o estrategias específicas para afrontar dichos problemas. Coincidiendo con este Ciclo nos proponemos estudiar los incendios masivos que al menos durante dos ocasiones afectaron al Cabañal y propiciaron algunas modificaciones en las pautas de construcción y asentamiento. Pasemos a ello.

#### 2.4.8.1.1 Los incendios de los Poblados Marítimos

Desvinculado de las influencias industriales, el todavía municipio independiente del Pueblo Nuevo del Mar sufrirá varios incendios durante el XIX. El primero de todos, inaugurando el siglo en 1796, asoló a buena parte de la zona y alertó a las autoridades a tomar medidas para evitar la construcción con barracas por los frágiles que eran estas viviendas respecto al fuego. Por entonces, al noreste del puerto que empezaba a crecer y modernizarse, existían tres asentamientos conocidos como Cabañal, Cañamelar y Cabo de Francia (*Cap de França*). Se trataban de caseríos de pescadores, formados principalmente por barracas

57. Grabado del incendio del 21 de febrero de 1796 en el Cabañal



*Vista del incendio causado en las Barracas del Cabañal de la playa de Valencia  
el día 21 de Febrero de este año de 1796 que con el tiem.º de 6. ho. y ½ queda cenizas 86*

dispuestas en alineaciones paralelas al mar, interrumpidas por las acequias que desalojaban sus aguas en la orilla y por algunos caminos que venían del interior. El impulso de las obras del puerto mejoró las comunicaciones con la ciudad, aunque este espacio disfrutaba de una dinámica propia debido a sus características sociales, económicas y administrativas.

Dado lo frágil de las construcciones y la propia disposición de las mismas, cuando el 21 de febrero de 1796 se desató un incendio el fuego se transmitió rápidamente a través de las techumbres de paja. Disponemos de una valiosa información descriptiva que nos permite aproximarnos a la situación inmediatamente posterior al incendio. D. Luis de Urbina, Capitán General de Valencia y Presidente de la Real Audiencia mandó a levantar un plano que informara de la situación señalando los tipos de edificaciones y su estado<sup>190</sup>. Debemos entender que los suelos del puerto en los que se incluían también los poblados del Cabañal, Cañamelar y Cap de França, pertenecían directamente a la Corona. Muchas de ellas se había construido sin permiso y sin atender a otra norma que no fuera la de proponer sus casas respecto a las brisas predominares para asegurar la ventilación<sup>191</sup>. El régimen de posesión y ocupación era el de censos enfiteúticos, de manera que cada habitante de estas poblaciones, si bien disponía del dominio útil de sus parcelas, no era propietario de los suelos, teniendo que pagar anualmente al Estado un tributo en concepto de uso y disfrute. Como consecuencia de esta situación demanial, es el Capitán General quien toma a cargo la operación de reforma de estas zonas. Un estudio pormenorizado de la cartografía original depositada en la Biblioteca Nacional, nos ha permitido contabilizar exactamente la distribución que figuraba en los Poblados Marítimos por estas fechas (v. Tabla).

Como podemos apreciar más del 85% de las construcciones eran barracas y el 16,5% de ellas fueron afectadas y arruinadas por el incendio del 29 de marzo y un conato acaecido el 2 de abril. La situación de precariedad alertó a las autoridades y condujo a la decisión de dictar algunas normas constructivas para la reconstrucción de las partidas. Tal y como se transcribe en el texto de SANCHÍS PALLARÉS, D. Luis Zanoni, Intendente de la Provincia dicta un Bando en el que se dice:

*... y siendo necesario percibir reglas de buen policía, y oportunas para reformar en lo posible y preservar de iguales acaecimientos aquella parte de la población, hecha con desorden y confusión.. [...] he resuelto que por ahora y hasta que previas los debidos conqcimientos se tomen las suposiciones oportunas para el arreglo material y político de aquella parte de la población, y seguridad de sus vecinos y habitantes, se suspenda la enfeudación ó establecimiento de terrenos para construcción de Barracas en las partidas del Cañamelar Y Cabañal de dicha Playa, y no se procederá a la reedificación ó habilitación de l que quedaron consumidas en el citado incendio, ó fuerat destruidas con este motivo, á cuyos*

<sup>190</sup> BIBLIOTECA NACIONAL ESPAÑOLA (BNE): Sig: Mr/42/343 Valencia. Playa de Levante. Planos. 1796. «Plan Geografico de la Población de la Playa de la Ciudad de Valencia, desde la Alqueria del Capitan Alegre o de la Linterna, hasta el Rio Turia, y despues del incendio acaecido el dia 21 de Febrero de 1796, formado de Orden del Exmo. Sor. Dn. Luis de Urbina Capn. Gl. de dicha Ciudad y Reyno, Presidente de la Real Audiencia».

<sup>191</sup> «...aquella parte de la población hecha en desorden y confusión en tiempo en que se hallaban obscurecidos y litigiosos los justos y legítimos derechos del Real Patrimonio en aquel territorio, y sin acción esta Intendencia para impedir la construcción de semejantes Barracas...» fragmento del Bando del Intendente Interino Conde de Zanoni, tomado de: SANCHÍS PALLARÉS, A.: «Historia del Cabanyal. Poble Nou del Mar (1238-1897)», Ed. Javier Boronat, Col. El Farol del Llautet n° 1, Valencia, 1997, 277 pp.

*duelos útiles serán guardados el derecho de propiedad y la buena fe de los contratos de enfeudación que tuvieran, en su caso y según permitan el interés y utilidad pública.*

Al Estado no le interesaba retrasar excesivamente la operación de dar líneas e instrucciones para la construcción puesto que ello suponía un detrimento en sus ingresos. Por ello, el mismo año 96, por orden de D. Luis de Urbina, se levanta un plano en el que se establece una nueva ordenación de la edificación y se atiende a nuevos criterios en su construcción<sup>192</sup>.

En la propuesta se trataba de construir casas de obra sólida y sustituir definitivamente las barracas. Pero los efectos de estas Reglas fueron escasos pues las economías de las gentes del mar no permitían fácilmente reconstruir las casas con materiales sólidos. De esta manera, hasta casi cien años después, se mantuvo el conflicto entre dos opciones: por un lado, los partidarios de no permitir que las barracas se reparasen, pues si esto se hacía iba a perdurar un sistema arquitectónico muy periclitado, y por otro lado, los que aconsejaban permitir simplemente su reparación, pues sustituir una barraca por una alquería era demasiado costoso para las economías de sus dueños.<sup>193</sup>

Ahora bien, este no fue el único ni el peor accidente relacionado con el fuego que afectó a parte de los Poblados Marítimos. El 1 de junio de 1875, otro grave incendio tuvo su origen en la zona conocida como el *Cap de França*. No se sabe bien cuales fueron las causas exactas del accidente pero lo cierto es que desde la calle de San Roque el fuego se fue extendiendo hacia el mar pasando de cubierta en cubierta entre las barracas. Como ya vimos, no tuvieron mucho

**M O D O**  
DE HACER INCOMBUSTIBLES  
los Edificios, sin aumentar el  
coste de su construcción:

EXTRACTADO  
de el, que escribió en Francés  
el Conde de Espie:

ILUSTRADO, Y AÑADIDO  
POR DON JOACHIN DE SOTOMAYOR,  
Cineas, y Sarmiento, Señor  
de Allanes, &c.

Y adornado de los diseños precisos  
para su inteligencia.

*Non nova, sed nove.*



CON PRIVILEGIO.

En Madrid: En la Oficina de Pantaleon Arnar,  
Año M.DCC.LXXXVI.  
Se hallará en la Librería de Juan de Utrera, Pla-  
zuela del Angel.

<sup>192</sup> BNE: Sig: Mr/42/354Valencia, Playa de Levante. Planos. 1796. «Plano topográfico de la población que se proyecta en la Playa de la Ciudad de Valencia, y sitio que ocupan las Barracas, demostrado en otro según su estado después de los incendios ocurridos en los días 21 de Febrero, 23 de Marzo, y 2 de Abril del año 1796».

<sup>193</sup> SANCHÍS PALLARÉS, A.: «Historia del...», pp.48

58. «Modo de hacer incombustibles edificios», J. SOTOMAYOR, 1776

59. Playa de Levante. «Plan Geografico de la Población de la Playa de la Ciudad de Valencia, desde la Alqueria del Capitan Alegre o de la Linterna, hasta el Rio Turia, y despues del incendio acaecido el día 21 de Febrero de 1796, formado de Orden del Exmo. Sor. Dn. Luis de Urbina Capn. Gl. de dicha Ciudad y Reyno, Presidente de la Real Audiencia». Biblioteca Nacional de España



DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS EN LOS POBLADOS MARÍTIMOS TRAS INCENDIO DE 1796

Tipos de parcelas	Partidos				Total	% sobre total
	A	B	C	D		
Casas o Alquerías	4	23	24	25	76	13,5%
Barracas estables	86	103	179	40	408	70,0%
Barracas arruinadas	0	8	0	0	8	1,5%
Barracas inanimadas <sup>194</sup> de marzo y 2 de abril	0	8	0	0	8	1,5%
Barracas inanimadas <sup>194</sup> de marzo	0	78	0	0	78	13,5%
Barracas total	86	198	179	40	503	86,5%
Construcciones total	90	221	203	68	582	

Fuente: Elaboración propia a partir de consulta de legendas del plano.

Ficha:

A: Partido llamado del Cabo de Francia que comprende desde el alquería del Cañón Alegre hasta la linde que hace el camino de la Ermita de los Angeles.

B: Partido llamado del Cabañal que comprende desde el referido camino de la Ermita de Los Angeles hasta la fuente de Oro.

C: Partido llamado del Colomator que comprende desde la Fuente de los Hornos hasta el Riquel frente a la obra del muelle.

D: Partido llamado del Grao que empieza desde el Riquel y concluye en la Gola o desague del Río Turis.

E: Topografía del espacio del Grao y muelle.

<sup>194</sup> ARCHIVO HISTÓRICO DE LA DIPUTACIÓN: Carp. II, N.º 18, «Plano de los solares correspondientes a las barras incendiadas en el Cabañal el día 30 de mayo de 1875». Se trata de un plano de gran exactitud dibujado a 5 tintas y acompañada de 2 cartelas descriptivas en las que se informa de las viviendas afectadas por el incendio por calle y la valoración de las mismas. Este plano estaba sin referencias en los Archivos de la Diputación. A partir de esta investigación se ha podido relacionar con los expedientes correspondientes a las Casitas del Marqués de Campo.

<sup>195</sup> Como narra PALLARÉS en su libro, algunas viviendas no se destruyeron directamente por el fuego sino que fueron derribadas precisamente para evitar la transmisión del mismo: «Y si no se incendiaron más fue debido al denotado esfuerzo de los marineros, que recurrieron a los boeyes de la calle San Telmo, o a los de Felix Lacamba, para evitar la completa propagación del incendio. Atando las cuerdas que encontraban a las barracas que todavía estaban intactas o que estaban al límite de ser devoradas por la horrenda falla, ataron el otro extremo a los boeyes, que, azuzados por los boyeros, las hacían hacer en medio de la hoguera, evitando que las llamas prendieran en las pocas barracas vecinas que se salvaron.»

efecto las medidas dispuestas para mejorar las condiciones constructivas de las barracas y hacerlas más sólidas para evitar este tipo de siniestros. Las barracas durante el XIX se siguieron haciendo igual que antes: paredes de adobe y piedra encaladas, buques o cerchas de tronco de morera, y techos de paja. Si a esto le añadimos las condiciones de proximidad que tenían las construcciones para aprovechar al máximo la ocupación, no encontramos con una disposición perfecta para facilitar la transmisión del fuego de un lado al otro de los caseríos.

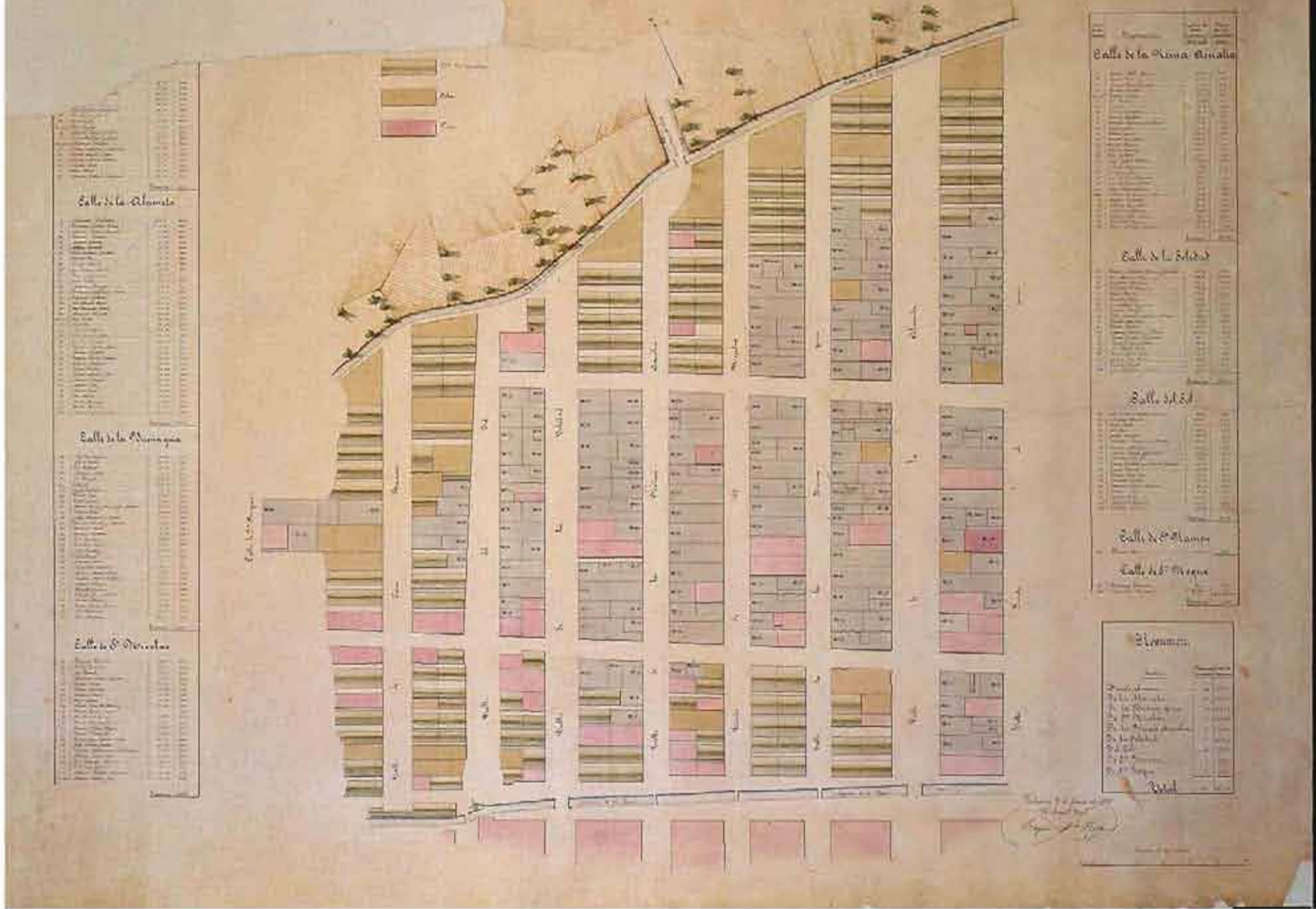
Así es como ocurrió y sus consecuencias fueron trágicas y desoladoras. Para reconstruir la situación disponemos de un expediente de gran interés en el que se da cuenta detalladamente de las parcelas afectadas en el incendio<sup>194</sup>. El 9 de junio de 1875, escasamente una semana después del incendio, se le encarga al arquitecto Joaquín M<sup>o</sup> Belda el levantamiento de un plano que informara de los efectos del fuego. De un total de 5,3 has. que ocupaba la zona del *Cap del França*, poco más de la mitad, unas 2,7 has. fueron afectadas. Si hacemos un vaciado de la información del plano de Belda, podemos registrar los datos resumidos en la Tabla.

Cerca de la mitad de las construcciones existentes se arruinaron por el incendio<sup>195</sup>. La magnitud de la tragedia fue muy considerable, y la propia *Gaceta de Madrid*, se hacía eco de lo sucedido a nivel nacional:

60. Playa de Levante. «Plano topográfico de la población que se proyecta en la Playa de la Ciudad de Valencia, y sitio que ocupan las Barracas, demostrado en otro según su estado después de los incendios ocurridos en los días 21 de Febrero, 23 de Marzo, y 2 de Abril del año 1796». Biblioteca Nacional de España



de los solares correspondientes a las barracas incendiadas en el Cabañal  
el día 20 de Mayo de 1875



*Grande ha sido la desolación que tan funesto acontecimiento ha caudado en las vecinas poblaciones marítimas, y más aún en las familias que, víctimas de él, todavía no pueden darse cuenta de la triste situación á que se ven reducidas; tan sólo una justa esperanza la hace llevadera, pues todos confían en que los caritativos sentimientos de Valencia y poblaciones convecinas han de hacer cuanto de su parte esté par aminorar, ya que no remediar completamente, los daños causados por las llamas.<sup>196</sup>*

Los escombros ocasionados por el siniestro, según se refleja en el expediente analizado, fueron transportados con rapidez pasmosa de manera que al día siguiente ya estaba despejada la línea de fuego. Ahora bien, en esta ocasión, a diferencia de las operaciones de demolición planeada, no pudieron ser seleccionados los materiales para su posterior venta. Con la precipitación del accidente, muchos propietarios no pudieron desalojar de sus barracas los pocos objetos de valor que tenían. Aprovechando la confusión, algunos se beneficiaban con el robo de enseres y muebles. Esta práctica tuvo que ser importante, pues las autoridades tuvieron que publicar un Bando previniendo a los que se hubieran incautado de algún mueble o efecto, lo presentaron inmediatamente pues de lo contrario se les sujetaría a un Consejo de Guerra.

Por otra parte, otro aspecto importante hace referencia al realojamiento de las familias afectadas por el incendio. Se estima que unas 300 familias quedaron sin hogar. En este caso, la hospitalidad de los vecinos suplió cualquier tipo de estrategia de realojo provisional de forma que no hubo que habilitar las iglesias como era habitual en los casos de siniestros o desastres.

Es importante recordar, como ya vimos en el incendio de finales del XVIII, que los terrenos del *Cap de França* dependían directamente del Real Patrimonio y las parcelas donde se levantaban las barracas no eran propiedad particular de sus inquilinos, sino que estaban sujetos a un censo enfiteútico a favor del Estado. Era por tanto el Estado el responsable de habilitar medidas para intentar recuperar la normalidad. Al día siguiente del incendio, el 31 de mayo de 1875, el Gobierno Civil de la provincia de Valencia presidido por Antonio de Candalija, publicaba un Bando en el que se convocaba una suscripción pública y la formación de una Junta encargada de su gestión:

*En tan angustioso momento es, pues, necesario el concurso de todas, quedando á la acción de mi Autoridad el procurarla con la eficaz y poderosa ayuda de una Junta que quedará constituida pronto con personas ilustradas é importantes de que tendréis conocimiento, y ella se hará cargo de los recursos que produzca la suscripción en todos conceptos, y de sus más inmediata y conveniente aplicación.<sup>197</sup>*

Ahora bien, conocido era ya entonces la lentitud y a veces la inoperancia con que avanzaban estas medidas por la compleja burocracia que debía tramitar. La sociedad tenía muy presente los flacos efectos que supusieron las suscripciones

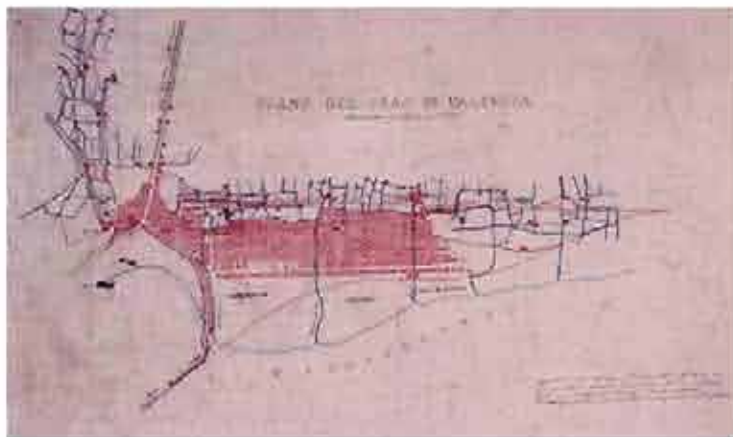
DISTRIBUCIÓN DE PARCELAS EN EL CAP DE FRANÇA TRAS EL INCENDIO DEL 1875

Tipos de parcelas	Número y porcentaje	
	Unidades	% sobre total
Solarios	24	5,7%
Casas	44	11,2%
Barracas reconstruidas	131	33,5%
Barracas remanentes	182	46,6%
Barracas total	313	
Población total	351	

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la leyenda del plano.

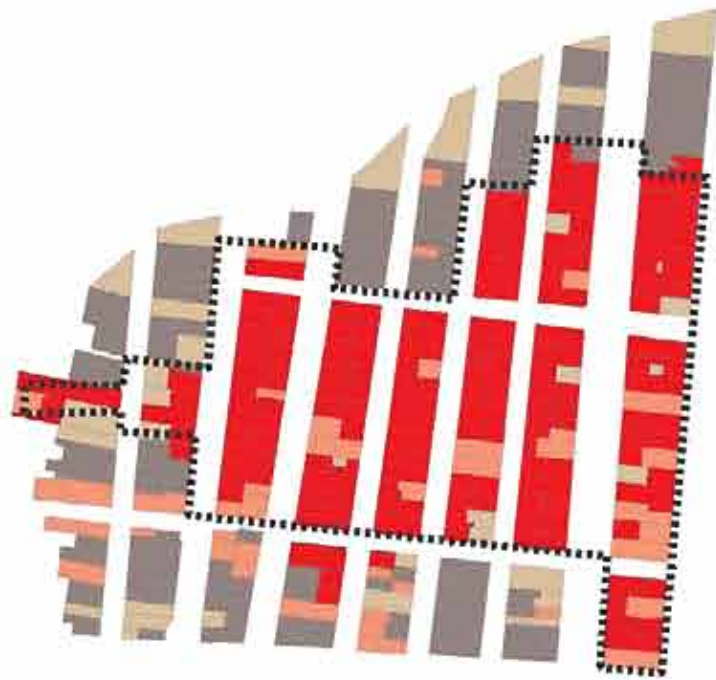
61. Pág. izq.: «Plano de los solares correspondientes a los barrios incendiados en el Cabañal el día 30 de mayo de 1875», arquitecto J. Belda, 1875. Archivo Histórico de la Diputación

62. «Plano del Gros de Valencia», 1870



<sup>196</sup> GACETA DE MADRID n.º 154, pp. 630

<sup>197</sup> Real Sociedad de Amigos del País de Valencia (RSAPV), 1875. C-196V. Ciencias Sociales, n.º2, «Bando del Gobernador Civil de la Provincia de Valencia, D. Antonio Candalij, abriendo una suscripción a favor de los damnificados por el incendio de Pueblo Nuevo del Mar».



Tipo de edificación en la zona de incendio



Valoración hecha para cada vivienda



Variantes e invariantes de la estructura parcelaria

0 50 100 150 200 250 Metros Escala 1/3.000



Situación actual de la zona afectada

El incendio del Cap de França. 1875







**Leyenda**

## Descripción de tipos.



-  Casa
-  Barraca incendiada
-  Barraca no incendiada
-  Solar

**Leyenda**Valoración (pts/m<sup>2</sup>)

-  0
-  1 - 400
-  401 - 725
-  726 - 1650



63. Pág. izq.: Restitución de parcelas afectadas por el incendio del Cap de França en 1875. Escala 1:3.000. Elaboración propia

**Leyenda**

-  Líneas del parcelario fijos desde 1875 (invariantes)
-  Líneas del parcelario modificados desde 1875 (variantes)

**Leyenda**

## Situación actual

-  Casas del Marqués
-  Perímetro de zona incendiada

<sup>198</sup> RSAPV, 1875. C-196V. Ciencias Sociales, n°3, «D. Antonio Revenga y D. José Norberto Rubert se dirigen a la Sociedad a fin de constituir una Junta de reedificación de las viviendas incendiadas el día 30 de mayo de 1875 en el Pueblo Nuevo del Mar proponiendo los objetivos, medios y reglamentos de su actuación».

<sup>199</sup> RSAPV, 1875. C-196V. Ciencias Sociales, n°4, «Proyecto y memoria de una manzana de siete casas para el Cabañal, propuesta por D. Antonio Revenga».

abiertas tiempo antes para sufragar el terremoto de Manila, las inundaciones del Jucar o el incendio de Catarroja. Si se quería ser eficaz, no era posible confiar solamente en las iniciativas públicas. Por ello, ese mismo día, la Real Sociedad de Amigos del País de Valencia (RSAPV), atendiendo a uno de sus preceptos básicos que era «el amor al País y los sentimientos humanitarios», a instancia de dos de sus miembros, el Sr. Antonio Revenga y D. José Norberto Rubert, se dirigen a la Sociedad para constituir una *Junta de Reedificación de las viviendas*, proponiendo los objetivos, medios y reglamentos para su actuación<sup>198</sup>. De forma resumida, se establecen los siguientes objetivos:

— Los ingresos de la Junta provendrán del auxilio metálico o de cualquier índole obtenidos de la administración, de los donativos particulares y de los préstamos que se puedan realizar.

— Se clasificarán en dos categorías a los individuos a quien corresponda los beneficios: pobres de solemnidad, y pobres que puedan pagar algún alquiler por la nueva vivienda reconstruida.

— A los pobres de solemnidad se les entregará las vivienda sin ningún desembolso ni compromiso alguno

— Al resto de los afectados se les entregarán las casas mediante el pago de un alquiler que será todo lo bajo como permitan la devolución de capitales e intereses.

— Se establecerán en la reconstrucción tres tipos de viviendas para que se adapten a las condiciones anteriores al incendio, estableciéndose al condición de incombustibilidad de los materiales

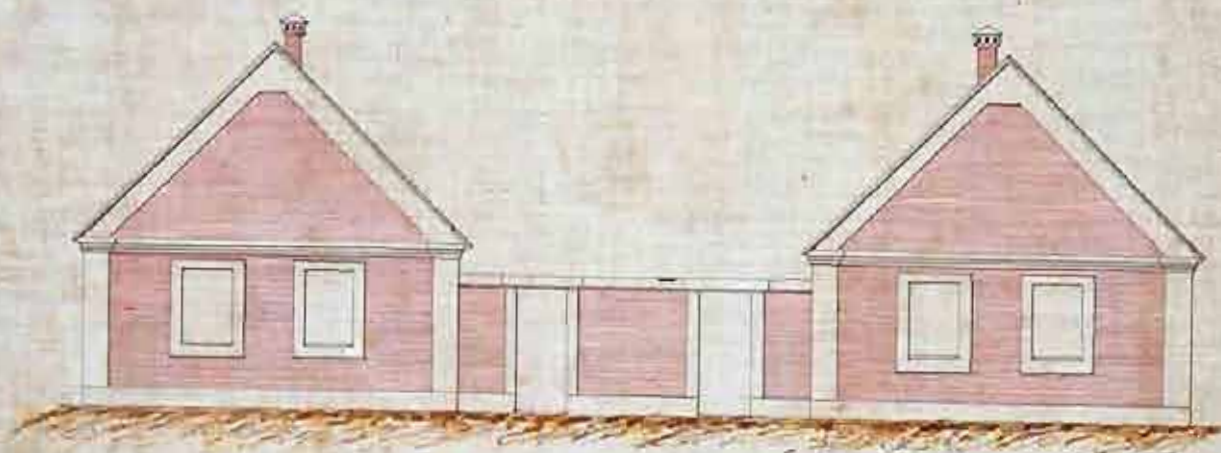
Es sobre todo esta última parte, la relativa a la reconstrucción de las viviendas y sus características la que más nos interesa profundizar por lo singular del caso.

El 2 de junio de 1875 el ingeniero Antonio Revenga, presenta la *Memoria del Proyecto para la construcción de un tipo de manzana de 7 casas para sustituir las barracas incendiadas el 30 de mayo*<sup>199</sup>. El accidente ha renovado la iniciativa ya promovida en el XVIII de reconstruir los Poblados Marítimos proponiendo unos nuevos tipos racionales y sobre todo utilizando materiales incombustibles. Revenga, propone la construcción a partir de tres tipologías de 60 m<sup>2</sup>; 42 m<sup>2</sup>; 32 m<sup>2</sup> de

Plano de las fachadas de las casas que  
 El Excmo Señor Marqués de Campo  
 ha de construir en Pueblo Nuevo del Mar como donativo ofrecido á la Junta de socorros para los perjudicados por el incendio  
 de 30 de Mayo de 1875



Fachada longitudinal



Fachada lateral

Escala 1/200

El Arquero  
 Antonio Pascual

superficie útil a las que se le añadiría un patio o corral de 30 m<sup>2</sup>; 21 m<sup>2</sup>; 17,5 m<sup>2</sup> respectivamente. Las superficies venían a reproducir aproximadamente las ocupadas por las anteriores barracas, y la intención de la propuesta era la de reedificar las nuevas viviendas sobre las antiguas estructuras de la propiedad, respetando las calles:

*... y que podrán construirse manzanas como las proyectadas, unas cortas ó más largas con sólo añadir á continuación casas del tipo que sea necesario. Nos parece sin embargo que dada la disposición de las calles del Cabañal, tendrán buena aplicación las manzanas de 7 casas y que la proporción en la que encuentran en ella los tres tipos adoptados serán aproximadamente las mismas en que se hallan los propietarios damnificados con arreglo a la importancia de sus respectivas fortunas.<sup>200</sup>*

Las viviendas tipo como se puede ver en el plano adjunto, están formadas por cuatro habitaciones o cuartos en el caso del tipo 1; tres habitaciones en el caso del tipo 2; y dos habitaciones en el tipo 3. A parte cada modelo contaba con una cocina, una estancia de entrada y un aseo en el corral. Cada manzana disponía de cinco viviendas de tipo 3 y una vivienda del tipo 2 y 1 respectivamente. A su vez cada manzana contaba con dos pozos con acceso desde cada vivienda para el suministro de agua, y todas las viviendas estaban ventiladas directamente al exterior. Las condiciones higiénicas, por tanto eran muy buenas y recogían todas las prescripciones que en el momento se recomendaban para conseguir una adecuada salubridad. No podemos hablar realmente de la propuesta de un nuevo modelo de ciudad, puesto que no hay una reflexión siquiera somera sobre los espacios públicos y las relaciones de yuxtaposición entre las manzanas. Lo que si podemos decir, es que se trata de la primera propuesta valenciana conocida de subsidio a la vivienda de las clases menos favorecidas con fondos privados, consecuencia en este caso de una catástrofe.

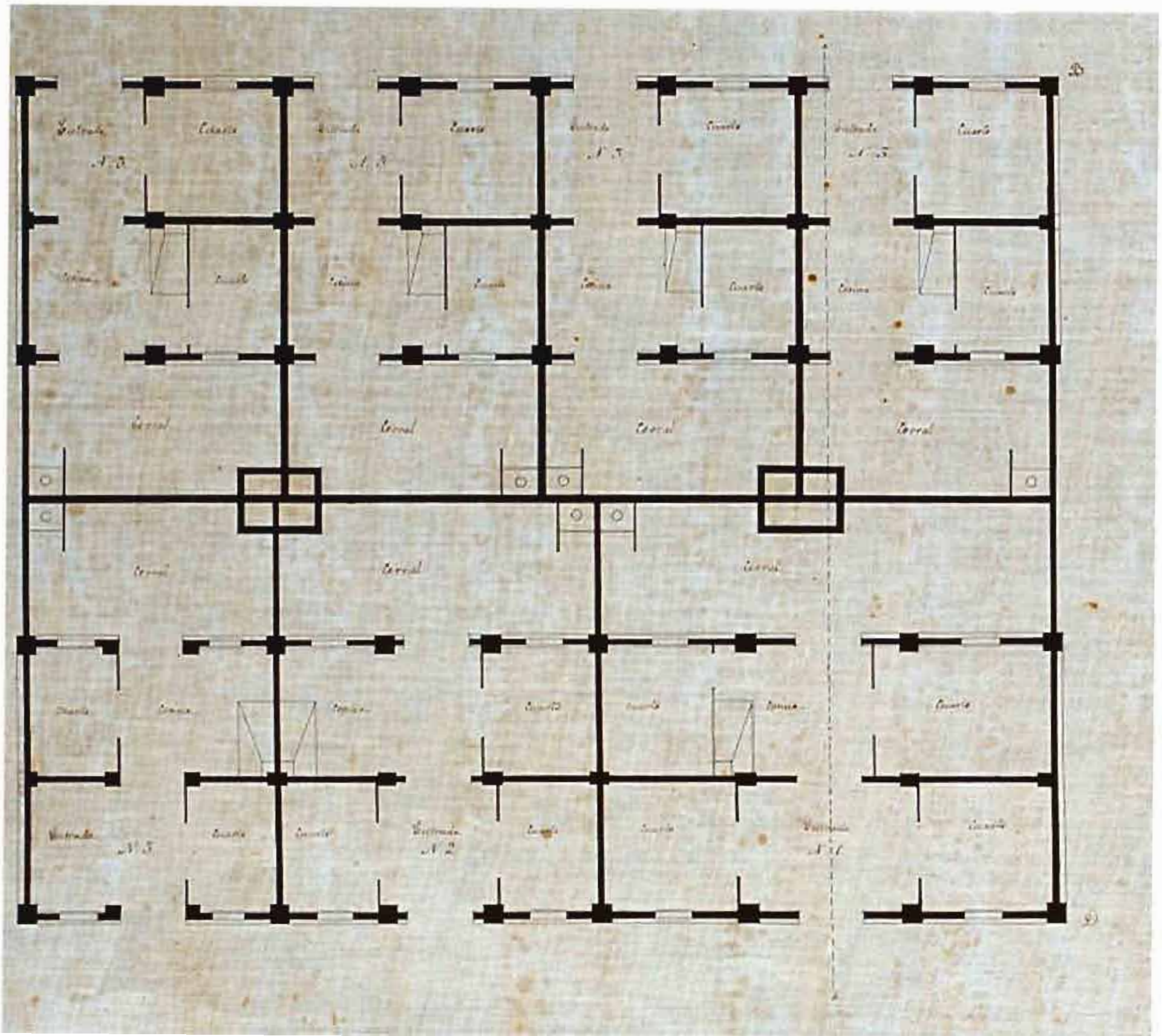
La valoración de las viviendas merece también de un comentario. Si la peritación de las barracas siniestradas según figura en el plano de Belda, se establecía entre 100 pesetas y 1.650 pesetas las más caras, la reconstrucción se presupuestaba en un valor comprendido entre las 5.165 pesetas y las 8.113 pesetas. Las diferencias eran notabilísimas para las economías de las gentes del mar, si bien suponía un presupuesto muy razonable si lo comparamos con los costos que por entonces se pagaban en Valencia ciudad<sup>201</sup>.

Otro aspecto interesante y a menudo objeto de discusión en muchas propuestas de reconstrucción de tejidos afectados por calamidades, era el de realizar la nueva edificación respetando o no la antigua estructura de la propiedad. El caso de los Poblados Marítimos, y más concretamente el *Cap de França*, era particular en el sentido de que el dominio útil del suelo estaba cedido por parte del Estado

64. Pág. 124: «Plano de las fachadas de las casas que el Excmo. Señor Marqués de Campo ha de construir en Pueblo Nuevo del Mar como donativo ofrecido a la junta de socorros para los perjudicados por el incendio de 30 de mayo de 1875», ingeniero A. Revenga, 1875. Archivó Histórico de la Diputación

<sup>200</sup> Ib. b.

<sup>201</sup> Para hacernos una idea de los precios que manejamos en la valoración hecha en el *Cap de França*, estos se sitúan 15 veces por debajo de los precios dados en una buena calle de la ciudad central. Mientras que en la calle de La Paz se estaban valorando solares nuevos entre 300 y 120 pts/m<sup>2</sup>, en el *Cap de França* el valor medio de los solares de las barracas está en 20 pts/m<sup>2</sup>



a cambio del pago anual de un canon. Los vecinos a su vez, solían subdividir el dominio con varios *condueños*, estableciéndose desacuerdos entre el censo de propiedad y el realmente existente en el barrio. La Comisión de Ciencias Sociales de la RSEAPV, confesaba sus miedos frente a estas posibles confusiones, y planteaba la posibilidad de reconstruir las casas en otro sitio, *sobre zona ó región de la inmediata playa, que como gracia especial podría tal vez obtenerse libre de todo gravamen*. Finalmente estas disparidades no son tan graves y permiten reconstruir sobre las mismas parcelas manteniendo la estructura de la propiedad.

#### 2.4.8.1.2 Las casitas del Marqués de Campo

Ahora bien, si todos los aspectos tanto jurídicos como económicos se trataron puntillosamente, lo que no estaba previsto era que surgiese un filántropo convencido de querer ayudar a paliar el grave problema del alojamiento. Por entonces, D. José Campo y Pérez Arpa, importante financiero y alcalde de Valencia durante el reinado de Isabel II, sabía equilibrar adecuadamente las influencias y los intereses, y fijó uno de sus objetivos en la reconstrucción del *Cap de França*. La operación ciertamente le interesaba pues algunos negocios tenía en juego el Marqués en los Poblados Marítimos<sup>202</sup>.

En algún momento que no podemos precisar, se llegó a un acuerdo entre el Gobierno, la RSEAPV y el Marqués para establecer las bases de la reconstrucción y su inicio. En los Protocolos Notariales ante Matías Llops, el Marqués de Campo establecía las condiciones de reconstrucción, habilitando un singular sistema. En primer lugar se formará una comisión de siete personas, que renunciarán a sus solares y los pondrá a disposición de la Junta de Socorro. Esta cesión funcionaría como punto de arranque de la operación de realojo y reconstrucción del barrio. Sobre las parcelas inicialmente cedidas, se construirían siete viviendas iguales con una superficie media de unos 50 m<sup>203</sup>. Estos siete voluntarios no cedían sus suelos sin más. El Marqués de Campo *por un rasgo de caridad cristiana*, pretendía sortear las viviendas construidas entre los pobres de solemnidad, pero en la lista para el sorteo también incluía a los anteriores propietarios. De esta forma, podía correr la suerte de ser adjudicatario de una vivienda reconstruida de forma gratuita. Si esta no fuese así, las espaldas les quedaban bien cubiertas, pues:

*Si en el sorteo que ha de celebrarse no corresponde en suerte a los comparecientes de esta vecindad alguna de dichas casas, la Junta de Socorro les hará donación de otro solar de igual medida superficial de los que corresponden a los agraciados en el sorteo.*

De los que se trataba por tanto era de reunir a un grupo de propietarios que conjuntamente formaran una manzana completa y estuvieran de acuerdo en

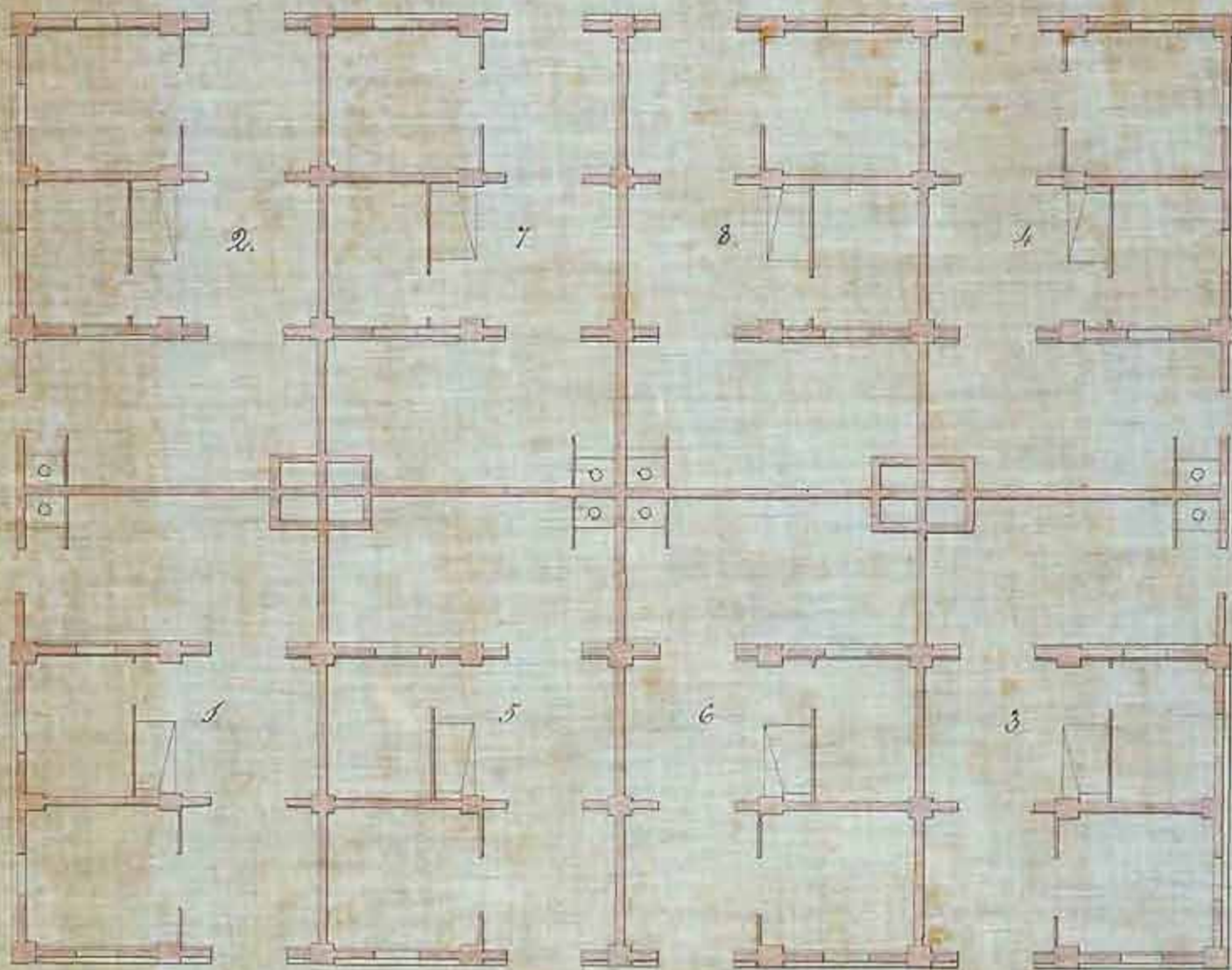
65. Pág. izq.: «Proyecto y memoria de una manzana de siete casas para el Cabañal, propuesta por D. Antonio Revengas, 1875. Archivo Histórico de la Diputación»

<sup>202</sup> El Marqués de Campo en 1852 dispone de la Sociedad de Ferrocarriles de Almansa-Valencia-Tarragona, que pasa por los Poblados Marítimos, y a parte en 1884 inaugura el servicio marítimo entre Valencia y Argel mediante sus vapores.

<sup>203</sup> El plano de dichas viviendas y de la manzana que las albergaba era una variación sobre la propuesta original que ahora disponía de 7 tipos iguales. La propuesta está firmada nuevamente por el ingeniero Revenga. v. AHD. Sig E-14.02. C-57

Plano de las casas que  
 El Excmo. Sr. D. Juan Manuel de Campo  
 ha de construir en Pueblo Nuevo del Mar como donativo ofrecido a la Junta de socorros para los perjudicados por el terremoto  
 de 30 de Mayo de 1775.

Calle de San Nicolás



Calle de Buena Vista  
 Mar



El Ingeniero  
 Juan Manuel de Campo

hacer dicha cesión a cambio de posibles beneficios mayores. Lo único que podían perder era su ubicación y algunos m<sup>2</sup> de superficie, pero el riesgo merecía la pena.

Una pequeña modificación se produjo antes de proceder al acuerdo y sorteo de las casas. La Junta de Socorro, solicitó al Marqués que fueran ocho y no siete las casitas a construir en los solares. El hermano del Marqués de Campo que actuó por autorización del primero dijo:

*En vista de la atenta comunicación dirigida por V.E a mi hermano con fecha de ayer solicitando a nombre de la Junta de Socorros, que en vez de siete sean ocho las casas que construya en el Pueblo Nuevo del Mar, completamente autorizado por las instrucciones que de mi hermano tengo recibidas, contesto á V.E que serán cumplidos los deseos de la Junta, y que sin embargo del mayor gasto que esto debe ocasionar, se levantarán ocho casas en vez de siete en el perímetro destinado al efecto. Para ello he hecho formar otros planos en los cuales aparece la nueva distribución de la manzana y tengo el honor de remitirlos á V.E para los efectos oportunos.<sup>66</sup>*

<sup>64</sup> AHD, Sig E-14.02, C-57, Exp.2465

<sup>66</sup> Pág. izq.: «Plano de las casas que el Excmo. Señor Marqués de Campo ha de construir en Pueblo Nuevo del Mar como donativo ofrecido a la junta de socorros para los perjudicados por el incendio de 30 de mayo de 1875», ingeniero A. Revenga, 1875. Archivo Histórico de la Diputación

<sup>67</sup> Fotos actuales del estado de las Casitas del Marqués de Campo, 2005



Sin duda se trata de una de los sistemas de gestión más ingeniosos ideados para la reconstrucción de espacios devastados. Pionero en su modalidad en Valencia, si bien no sirvió para la financiación completa de todo el barrio, si que al menos ayudó a iniciar la reconstrucción. La idea era que el resto se llevara a cabo de la misma manera a partir de las subvenciones administradas de la Junta de Socorro, recaudadas fundamentalmente a partir de colectas solidarias de los ciudadanos de Valencia. La realidad es que no fue así, y la reconstrucción se hizo lentamente y de manera individual apoyada por las subvenciones de la Junta y sin seguir el modelo de Revenga. Las ocho casitas del Marqués de Campo, como hoy se siguen conociendo, si que se construyeron y ocuparon el lugar donde según se testimonia, tuvo inicio el incendio.

El interés de esta propuesta no se reduce a la singularidad del sistema formulado para la reconstrucción de viviendas tras una catástrofe<sup>205</sup>. En el último tercio del XIX en España, se comienzan a desarrollar las primeras políticas sociales cuyas raíces se encontraban en la secularización de los servicios de beneficencia<sup>206</sup>. Una época donde la intervención pública es todavía tímida en su acción y se reclama «el deber moral» de la iniciativa particular para hacer frente a estas situaciones. El caso de la propuesta de la Sociedad Económica luego apadrinada por el Marqués de Campo, es pionera en la modalidad de acciones sociales

<sup>205</sup> La siguiente actuación de la que se tiene noticia en Valencia, ocasionada esta vez por las riadas de 1897, son la construcción de 86 viviendas en Catarroja, Masanasa y Tendetes gracias a una iniciativa del Ateneo Mercantil. v. BLAI PZARRO, J.S.: *La arquitectura de la vivienda y la organización del crecimiento urbano. (Valencia 1853-1936)*. Tesis doctoral inédita, leída en Valencia, septiembre de 1986, pp.93

<sup>206</sup> Una exposición clara sobre dicha evolución puede encantarse en: VILLAR ETCUBARRA, J.L.: «*La protección pública a la vivienda*», Ed. Montecorvo, Madrid, 1981, 38-41 pp.

67. Fotos actuales del estado de las Casitas del Marqués de Campo, 2005





sobre la vivienda en Valencia. Ciertamente es que hay que entenderla como una acción coyuntural, distante de cualquier estrategia para solucionar *el problema de la vivienda*, pero marca el primer eslabón de la cadena de actuaciones a la que luego seguirán la Sociedad Constructora de Casas para Obreros y las distintas Cooperativas de construcción de Casas Baratas y Modestas a principios del siglo XX.

La reconstrucción individual de las viviendas se hizo respetando la estructura parcelaria original. Hemos hecho un trabajo de coordinación cartográfica entre el parcelario descrito en el plano de Joaquín M<sup>o</sup> Belda, y el parcelario catastral más próximo en tiempo que disponemos. Con el plano del catastro de 1944 podemos comprobar como dicha reposición es demostrativa del respeto a la estructura parcelaria inicial. Se mantiene el trazado de las parcelas originales y el tamaño y geometría de las manzanas, si bien se establecen pequeñas variaciones relativas a viviendas pasantes a dos calles o interrumpidas a mitad de manzana. Otras pequeñas variaciones son las que afectan a los pasillos que primitivamente existían entre barracas necesarias para el mantenimiento de las cubiertas y las servidumbres. A partir de la reconstrucción dichos pasillos pasan a íntegra parte de las parcelas aumentando levemente el ancho de las fachadas.



### **3 La construcción de la ciudad moderna (1884-1946)**



## Introducción

En este 2º Ciclo comenzaremos analizando las circunstancias que permitieron establecer una clara diversificación entre los posibles escenarios de inversión en la ciudad. A las actuaciones en el recinto urbano le acompañarán ahora los nuevos crecimientos de los ensanches y las extensiones en la periferia urbana y suburbana. En cada campo, la posición de los agentes dibuja una estrategia precisa interpretada siempre en clave económica.

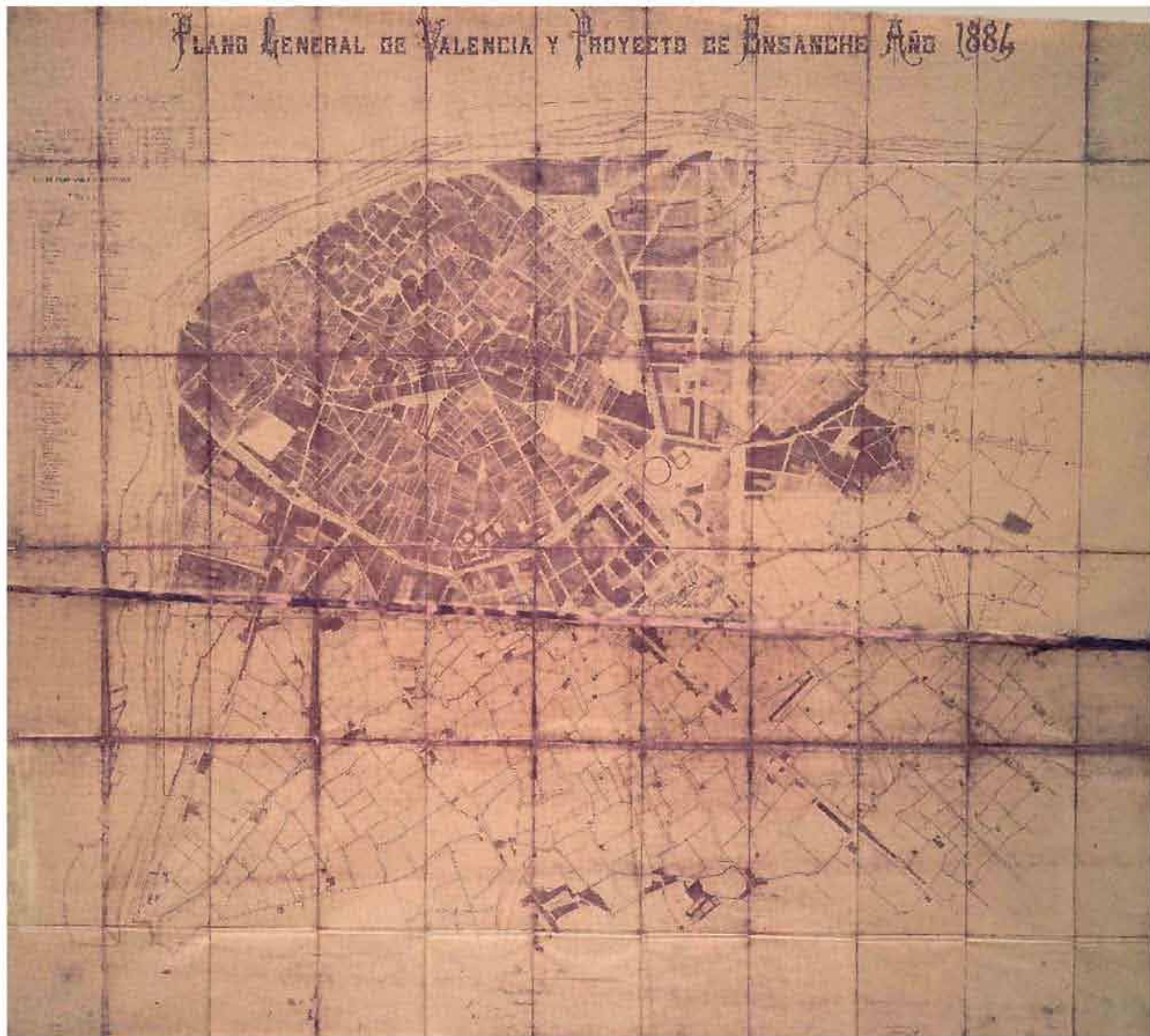
La manera de actuar en el casco urbano se sistematiza a través de las reformas interiores para revalorizar el patrimonio allí invertido. La burguesía en los ensanches avanza en la confianza de un plan dibujado y el apoyo de los ayuntamientos en la apertura de calles. La periferia acoge todo aquello que no cabe en el resto de la ciudad, ofreciendo alternativas a la ciudad pensada. A su vez, todos los escenarios están vinculados ejerciéndose entre sí influencias.

La extensión por primera vez supera a los procesos de transformación como alternativa de crecimiento. *La ciudad en expansión (1884-1907)*, refleja los crecimientos planificados inmediatos a la ciudad construida. *La ciudad centripeta (1907-1929)*, vuelve su mirada hacia los ensanches y las reformas interiores en donde la iniciativa privada había tomado claras posiciones. *La ciudad centrífuga (1927-1947)*, evidencia la realidad de un espacio construido que va más allá de los ensanches y que se extiende sobre un territorio condicionando el futuro de los crecimientos.

Estudiamos durante este Ciclo los nuevos instrumentos jurídicos que regularizan la reforma interior como pauta de intervención ordenada sobre la ciudad existente. En paralelo, valoramos los crecimientos absorbidos por los ensanches y la periferia, destacando las dificultades encontradas en cada escenario en el que se debate el crecimiento de la ciudad.

Siguiendo el esquema de la investigación, abordamos en esta etapa las medidas que van a repercutir en el estado de conservación del parque edificado, y describimos también el paso que se da desde los sistemas tradicionales de construcción a la producción industrial capaz de abordar nuevos ritmos y tamaños en la ciudad.

Por último, estudiamos de forma pormenorizada dos casos de reforma interior planificada como son *el Barrio de Pescadores y la calle de La Paz*, atentos a las razones de obsolescencia de sus tejidos como argumento para las reformas. Por su parte, analizamos las consecuencias que la Guerra Civil ocasionó sobre algunos barrios de la ciudad y cómo estos evolucionaron a lo largo del tiempo.



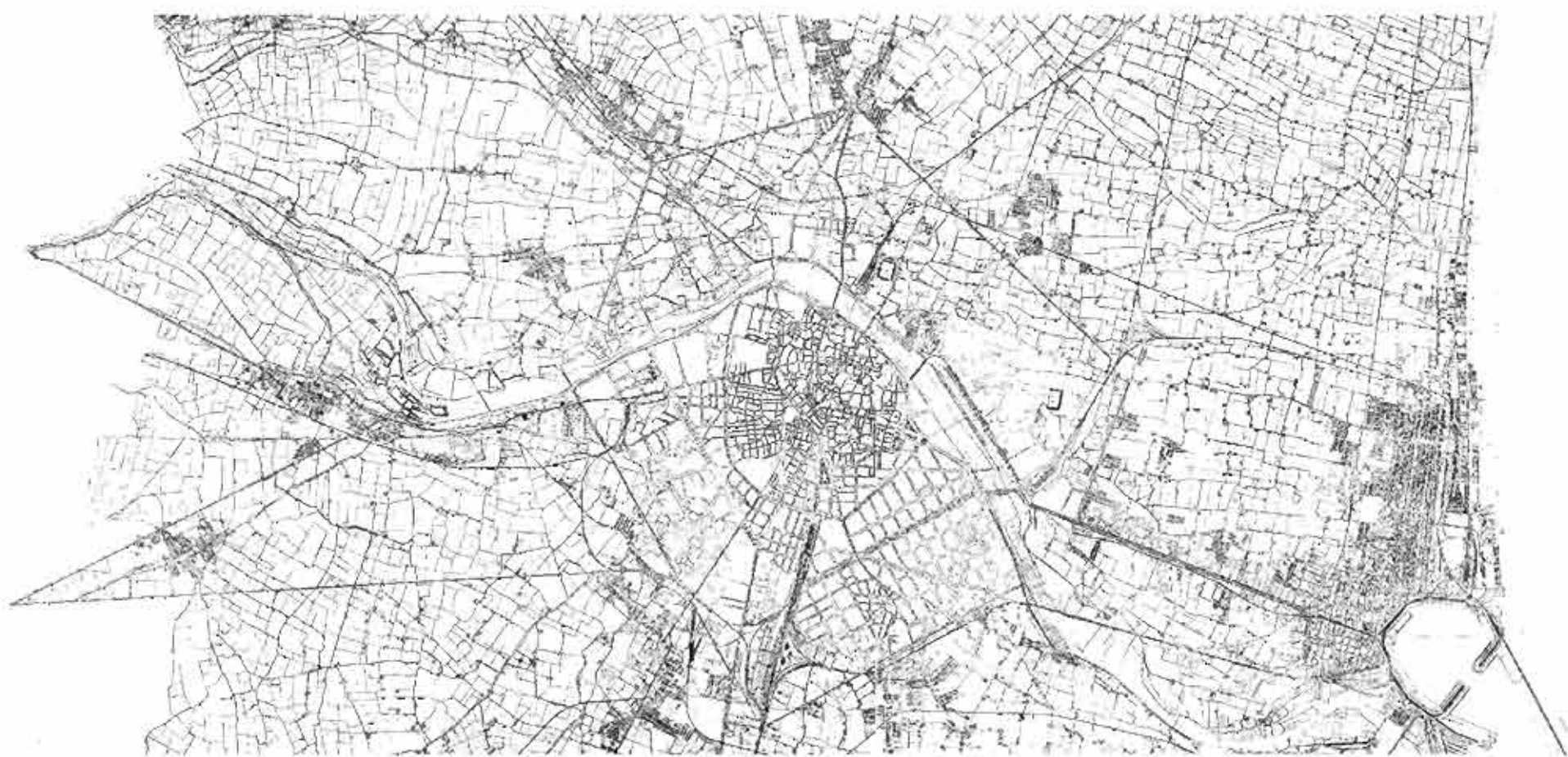
### 3 La construcción de la ciudad moderna (1884-1946)

1. Pág. izq.: PLANO GENERAL DE VALENCIA Y PROYECTO DE ENSANCHE. J. CALVO, L. FERRERES y J. ARNALZ, 1884

El Ciclo que narra *la construcción de la ciudad moderna*, requiere atender a diferentes escenarios en los que se disputa el protagonismo de la formación de Valencia. Las atenciones a *la segura ciudad central* mantienen su pugna con el ensanche ofreciendo nuevos espacios de interés a partir de las reformas. La pequeña burguesía encuentra en la extensión un nuevo negocio rentable. Pero también los grandes inversores, fuerzan a la administración a iniciar reformas interiores, desgastando los caudales públicos para lograr beneficios incluso más sólidos que los anteriores.

Mientras esto ocurre, a principios del siglo XX, la ciudad sigue acogiendo crecimientos. La demanda de trabajadores para las industrias y la mejora de las infraestructuras de acceso se traducen en un incremento continuado de la población sólo alterada por las epidemias y los efectos de las guerras. La población obrera expulsada en parte del interior de la ciudad mediante las reformas, y la nueva población flotante que se va destilando de los municipios próximos, generan un frente de habitantes que necesita alojamiento. La periferia señalada desde el trazado de Tránsitos hacia fuera, sitúa un nuevo escenario que convive con la reforma y los ensanches. Los costos menores del suelo y la posibilidad de introducir nuevas morfologías en consonancia con la ideología reformista de finales de siglo, inauguran en estos espacios una etapa de nueva colonización que condicionarán en parte los crecimientos futuros.

Conciente de ello, la administración da forma a nuevas leyes y reglamentos que tratan de encauzar la situación. Por una parte con las sucesivas leyes de Casas Baratas y Económicas, se establecen mecanismos para potenciar la construcción de alojamiento obrero a partir de la iniciativa privada. Por otro lado, la aparición del nuevo Estatuto Municipal en 1924, acerca la administración urbanística al gobierno local intentando mejorar su eficacia.





En la ciudad central, reformas interiores unitarias y de mayor escala que las producidas en el Ciclo anterior, generan nuevos centros de inversión. En los ensanches, el crecimiento de viviendas para clases medias y altas garantiza un campo de actuación seguro. En la periferia, la colonización de las cooperativas de Casas Baratas y la formación de los *planos de influencia municipal*, construirán una ciudad improvisada, a base de la yuxtaposición de ideas parciales que se pondrán en crisis a finales de este Ciclo.

Entre 1884 y 1946, podemos distinguir tres períodos que identifican bien esta transición de escenarios.

Al contrario de como podría uno imaginarse, el derribo de la muralla no supuso el fin de los desarrollos intramuros. Con ella solamente se abrió una nueva oportunidad, para dar respuesta a la insistente demanda de crecimiento. Y es que no fue tan fácil superar las murallas. El cambio de escenario suponía apostar y arriesgar por un nuevo suelo, promesa de ciudad futura, y no todos estaban dispuestos a comprometer sus esfuerzos. El espacio intramuros garantizaba la inversión a corto plazo y no significaba ningún cambio tecnológico. La ciudad del ensanche, requería confiar en un proyecto a largo plazo en el que sobre todo había que asumir cambios. Seguridades de capital dentro, aunque con opciones limitadas; incertidumbres económicas fuera, pero con alternativas abiertas. En medio, los caseríos de acceso a la ciudad, garantizaban suelos libres y permitían sin mayores problemas los tipos tradicionales. Frente al nuevo mercado que se abría en los ensanches, los poderes públicos fuerzan las reformas para intentar evitar el estancamiento que se vislumbraba en la ciudad central. Los sucesivos planes de reforma interior que se estudian durante este intervalo sólo dan muestra de dicha insistencia, pero a la vez, de la precariedad de las haciendas locales que no podían hacer frente a los grandes costos de las operaciones de reforma. Algunos ejemplos paradigmáticos se desarrollarán en Valencia, reduciendo finalmente su estrategia en actuaciones puntuales.

El final del primer período (1884-1912), acotado en la primera década del XX, marca un cambio en el modelo de construcción de la ciudad. El ensanche lejos aún de su total ocupación, aumenta su tamaño con un nuevo Plan y mejora sus condiciones de financiación gracias a la modificación de las leyes de ensanche a finales de siglo. La extensión por vez primera supera a los procesos de transformación como alternativa de crecimiento y comienzan a formarse una nueva cultura de intervención sobre la ciudad. La planificación trata de superar la discrecionalidad de la actuación privada, y atribuye a ésta un papel complementario a la extensión. La ciudad en expansión multiplica su oferta de suelos.

2. Pág. 124. :Plano parcelario catastral de Valencia. Instituto Geográfico y Catastral, 1929-44

A partir de la primera década del siglo XX, la ciudad de los ensanches había despejado toda duda que desviase la confianza en su desarrollo, y suponía un escenario privilegiado de inversión privada. Ahora bien, la confianza en este campo seguro y garantizado durará poco. Su protagonismo en el período que va desde 1907 a 1929 comienza a verse desestabilizado por la periferia, un amplio territorio que acoge los crecimientos expulsados de la ciudad central. Los ensanches, que entre sus preceptos iniciales se proponían para resolver los grandes crecimientos demográficos de las capitales y las demandas de viviendas que de ellos se derivaban, no ofrecían alternativas económicas para la población obrera que buscaba vivienda. O expulsados por las reformas de la ciudad central, o atraídos desde los municipios y provincias cercanas durante este período, la periferia de Valencia establece las pautas y geometrías básicas que condicionarán la formación de la ciudad futura.

*La ciudad centrípeta*, nombre dado a este período, protagoniza la inversión prioritaria de los poderes privados y hegemónicos en un recinto que se pretenden como única alternativa de los crecimientos. Toda desviación por parte de la administración hacia otros escenarios de construcción es respondida desde la burguesía capitalista como un agravio y un despojo hacia los constructores de la ciudad. El efecto de esta celosa atención produce un salto hacia la periferia como única alternativa para la construcción de la vivienda obrera. Las sociedades filantrópicas y las cooperativas de Casas Baratas amparadas por las sucesivas leyes dictadas en este período, construyen una periferia apoyada en infraestructuras de acceso a la ciudad y en poblaciones que terminarán siendo absorbidas por el municipio de Valencia. La estructura de asentamientos fuera del anillo de Tránsitos y la expulsión de usos industriales al exterior, inaugura una segunda fase de colonización ya iniciada por caseríos y arrabales en el Ciclo anterior.

Pero la estrategia de centrar todos los esfuerzos en la inversión en la ciudad central y los ensanches, no oculta una realidad que comenzaba a adquirir una dimensión y un peso muy importante. La periferia acoge todo aquello que en la ciudad central no tiene cabida bien por su uso, tamaño o precio. La extensión próxima a la ciudad planificada, era un territorio ampliamente construido, dotado de accesibilidad radial que lo conectaba con el centro, y donde era posible encontrar suelos disponibles para el desarrollo urbano. La periferia compite con el centro, ofreciendo un escenario más barato y de menores exigencias. *La ciudad centrífuga* da nombre a este período entre 1929 y 1947 en el que la ciudad se construye sin un modelo claro de crecimiento a base de reformas, ensanches y extensiones acotadas en la periferia mediante *planos de influencias*.





	1.º Etapa de construcción (1884-1900)	2.º Etapa de construcción (1900-1915)	3.º Etapa de construcción (1915-1946)
1.º Etapa de construcción (1884-1900)	1.º Etapa de construcción (1884-1900)	2.º Etapa de construcción (1900-1915)	3.º Etapa de construcción (1915-1946)
2.º Etapa de construcción (1900-1915)	1.º Etapa de construcción (1884-1900)	2.º Etapa de construcción (1900-1915)	3.º Etapa de construcción (1915-1946)
3.º Etapa de construcción (1915-1946)	1.º Etapa de construcción (1884-1900)	2.º Etapa de construcción (1900-1915)	3.º Etapa de construcción (1915-1946)
4.º Etapa de construcción (1946-1960)	1.º Etapa de construcción (1884-1900)	2.º Etapa de construcción (1900-1915)	3.º Etapa de construcción (1915-1946)
5.º Etapa de construcción (1960-1975)	1.º Etapa de construcción (1884-1900)	2.º Etapa de construcción (1900-1915)	3.º Etapa de construcción (1915-1946)
6.º Etapa de construcción (1975-1990)	1.º Etapa de construcción (1884-1900)	2.º Etapa de construcción (1900-1915)	3.º Etapa de construcción (1915-1946)
7.º Etapa de construcción (1990-2000)	1.º Etapa de construcción (1884-1900)	2.º Etapa de construcción (1900-1915)	3.º Etapa de construcción (1915-1946)
8.º Etapa de construcción (2000-2010)	1.º Etapa de construcción (1884-1900)	2.º Etapa de construcción (1900-1915)	3.º Etapa de construcción (1915-1946)
9.º Etapa de construcción (2010-2020)	1.º Etapa de construcción (1884-1900)	2.º Etapa de construcción (1900-1915)	3.º Etapa de construcción (1915-1946)
10.º Etapa de construcción (2020-2030)	1.º Etapa de construcción (1884-1900)	2.º Etapa de construcción (1900-1915)	3.º Etapa de construcción (1915-1946)

3. Fotografía aérea de Valencia. Desarrollo del ensanche este. Foto LÁZARO, 1930

### 3.1 La diversificación de las inversiones en la ciudad

A partir del último tercio del XIX, las posibilidades para invertir en el negocio inmobiliario habían abierto nuevas y prometedoras alternativas. Por una parte, los ensanches trataban de dar respuesta a los problemas de la habitación tan demandados por el continuo crecimiento de las ciudades y el agotamiento evidente de los centros urbanos. A la vez, proporcionaban amplias expectativas de negocio para la burguesía liberal. Con el ensanche, se estrenaba un nuevo juego en la construcción de la ciudad. Por vez primera se establecía en Valencia un conjunto de reglas y trazas coordinadas, resultado anticipado del futuro construido. Teóricamente la suma de iniciativas privadas había de conciliarse para la formación de un proyecto global. Como señala DE SOLÀ MORALES: «*la realización unitaria del proyecto total, que caracterizaba a la anterior forma de producción de la ciudad, es sustituida ahora por una sucesión de etapas en las que se diferencia la ordenación del suelo, a través del trazado, de las fases posteriores de urbanización y edificación, reguladas por esas ordenanzas.*»<sup>1</sup> No exento de temores los nuevos procedimientos de construcción de estos espacios se hicieron lentos, experimentando un proceso de ajuste de doble naturaleza. Por una parte, la legislación va adaptando sus mecanismos para facilitar la intervención de la iniciativa privada. Por otro lado, ésta va entrando en confianza a medida que descubre la seguridad de un escenario, coto cerrado para la formación de vivienda de clase media-alta.

En el caso del centro urbano, la decisión sobre continuar actuando sobre los tejidos existentes era noticia cíclica en la prensa local. La sombra de las reformas durante los primeros cincuenta años del siglo XX planeaba en un vuelo constante sobre Valencia, aunque ocultándose periódicamente tras las crisis municipales o en la larga y contradictoria sucesión de mandatarios e ideas políticas que gobernaron el Ayuntamiento. Los capitales depositados en este espacio no debían perder rentabilidad, y alcanzada la amortización de los inmuebles construidos había que pensar en su reforma.

La reforma puntual, abría un campo muy pequeño de beneficios. El incremento del valor sólo se producía por la sustitución de los inmuebles. Los cambios de alineaciones mínimas a los que a veces quedaban sujetos no suponían argumentos de peso para la revalorización. La transformación sistematizada, se convierte entonces en un mecanismo para recuperar el valor de los centros, introduciendo en éstos las nuevas calles, los nuevos tipos y sobre todo las nuevas rentas. De las reformas puntuales de realineación y ensanche protagonistas en del Ciclo anterior, se pasa ahora a las reformas interiores agrupadas en propuestas globales como alternativa paralela a la ciudad de los ensanches.

<sup>1</sup> DE SOLÀ-MORALES, M.: «Siglo XIX: ensanche saneamiento de las ciudades», en *Viviendas y urbanismo en España*, Madrid, 1982

Mientras tanto, otros crecimientos encuentran en los espacios externos a las trazas del ensanche su única oportunidad de desarrollo. Con los centros urbanos colmatados, cuando no revalorizados por la influencia de las reformas y los ensanches con una morfología predefinida y unitaria, sólo la periferia se presenta como espacio adecuado para la construcción de vivienda para la clase obrera. Los mecanismos de inversión en ella se presentan poco atractivos al principio. Los clientes son de bajos recursos y ésto aumenta el riesgo y disminuye mucho el margen de ganancias. En los primeros momentos sólo las iniciativas filantrópicas y por tanto desvinculadas de todo lucro atienden la necesidad de estas viviendas.

Progresivamente el apoyo a través el nuevo marco normativo en el primer tercio del siglo XX, facilitan las operaciones dando paso a las cooperativas y al compromiso de la administración en la promoción de dichas viviendas. La iniciativa privada se incorpora también a raíz de estos cambios, localizando un nuevo campo de inversión. El papel colonizador de las Casas Baratas y la anexión administrativa de algunos municipios cercanos a Valencia, abrirán el camino por un lado, a pequeñas promociones que encuentran aquí ventajas comparativas con las inversiones en los ensanches, y por otro, a grandes propietarios de suelo que aprovechan sus influencias locales para facilitar la gestión de sus tierras. Pasemos a ver el papel que jugaba cada uno en la construcción de la ciudad.

### 3.1.1 Los constructores de la ciudad

Muchas cosas habían cambiado respecto al Ciclo anterior donde las únicas opciones claras de inversión inmobiliaria se basaban en la reconstrucción o en el aprovechamiento de los vacíos generados a expensas de las desamortizaciones o la eliminación de huertas que quedaban todavía dentro de la ciudad. A partir del último tercio del XIX, y de manera más contundente a principios del XX, las oportunidades se reparten entre la periferia, los ensanches y las reformas en el interior. Los agentes también se distribuyen entre los escenarios, adaptando su perfil a las ventajas específica que se ofrecen en cada espacio de la ciudad. De forma general e independientemente del ámbito de actuación, la ciudad podía ser construida a través de tres sistemas distintos:

— *Intervención únicamente del dueño o propietario.* A pesar de que desde las primeras ordenanzas de Policía Urbana de la ciudad a mediados del XIX, se exigía la firma de un técnico para la realización de cualquier obra relacionada con la edificación, no era extraño encontrarse con la ejecución de proyectos en los que no había ninguna participación facultativa. Es más, incluso se prescindía de la contratación de un constructor para la ejecución material de la obra. El propietario, ante la

esperanza de un mayor beneficio en su promoción, prescindía de dichos requisitos, y dejaba la obra habitualmente a algún albañil avezado o maestro constructor que la ejecutaba como mejor entendía. Para superar el trámite administrativo, siempre había algún *firmón*, nombre con el que se denominaban a los Maestros de Obras o Arquitectos que firmaban planos que no había realizado ni iban a ejecutar. Como comenta el arquitecto Francisco Mora en 1917:

*Siempre encuentran esos propietarios un Maestro de Obras, que generalmente ni conocen, que por unas miseras pesetas firma el plano, haciéndose responsable de todo, y que voy creyendo que lo que se les da es a base de que no han de visitar las obras, y así dueño y albañil, etc., hacen libremente cuanto les vine en gana.*

Bastante habitual sobre todo en la periferia, era encontrar este tipo de expedientes, aunque también en los ensanches y en la ciudad central se intentaban beneficiar de este tipo de recorte económico.

— *Intervención a cargo de un constructor.* Otra práctica habitual, era la ejecución de una obra, contando sólo con la participación de un constructor. Nuevamente, intentando mejorara las economías, se prescindía de la participación de un técnico cualificado, sobre todo en aquellas obras de menor envergadura o de ejecución más convencional, donde la experiencia práctica animaba a cometer dicha infracción. Muchas veces no sólo se incurría en ésta falta, sino que además, se solicitaba licencia para una obra menor cuando se trataba de una reedificación o remonte. De nuevo Francisco Mora, arquitecto municipal comentaba dicha práctica:

*No debéis eludir [refiriéndose a los constructores], sino solicitar y aconsejar la intervención del Arquitecto, por que es de necesidad técnica, legal, artística y socialmente considerada. Vosotros y los obreros seréis los más beneficiados, ya que, como he dicho, nuestra actuación llevaría al ánimo del dueño el convencimiento de que debía dar a la Arquitectura y a la Construcción cuanto fuera necesario para engrandecerlas artística y técnicamente, como corresponde a las necesidades y al confort de la vida actual.*

*Y finalmente, he de recordaros que si vosotros, por olvido, tratáis de usurpar las atribuciones naceras, saliéndoos de la esfera de acción en que debéis desenvolveros, puede llegar el día en que algunos Arquitectos, al no hallar trabajo en su profesión, despojándose de la túnica de Arquitectos, ejerza de Contratista y exclusivamente de Constructores, y el día que esto suceda, yo auguro que para muchos de vosotros ha de ser altamente perjudicial.*

— *Intervención a cargo de un arquitecto o maestro de obras.* Se trataba del tipo de intervención más habitual, en el que un promotor contrataba a un técnico para el diseño y la ejecución de la obra. Hasta mediados de los treinta, la colegiación para ejercer la profesión no era obligatoria, y

dado que no existía una tarifa de honorarios establecida, se solían dar competencias desleales y bajas temerarias, para conseguir obras. Una vez establecida la contratación, se desarrollaban los proyectos y se solicitaban las licencias correspondientes, llevando a cabo el trámite establecido para ello.

### 3.1.1.1 El promotor de los ensanches

Igual que ocurre en el resto de la ciudad, no podemos reducir a un único perfil el tipo de agente interesado en la promoción de inmuebles en esta zona. Son muchos años los que se tardan en construir los ensanches, y ello implica necesariamente el paso a través de diferentes coyunturas económicas, políticas y sociales, que miran esta nueva ciudad de una manera específica. Algunos de los rasgos se advierten en la propia forma de construir y promover sus inmuebles. Otros, en la manera de considerar su morfología a través de alteraciones de ordenanzas y alineaciones. En el lento proceso de consolidación de la trama y en los 60 años que abarca este Ciclo, la evolución de los promotores, sus iniciativas y la preferencia de los mismos, marcará una serie de hitos que permiten explicar en parte su proceso de formación.

Podemos hablar de tres perfiles diferentes que llegan a convivir a finales de los años cuarenta. En una primera etapa que podríamos cerrar en el primer tercio del siglo XX, el ensanche de la ciudad se construye siempre con iniciativa privada y de forma bastante individual. El perfil característico es el del propietario-promotor, que actúa de manera aislada y singular, iniciando la apertura de una manzana, o aprovechando la aprobación de alineaciones de otra. Se trata normalmente de un comerciante o pequeño burgués, que sin una dedicación exclusiva a la promoción de inmuebles, decide derivar parte de su patrimonio a las rentas del suelo urbano. Este promotor a menudo, comparte su inversión en el ensanche con los espacios de la reforma interior. De lo que se trata es de situar el dinero en un negocio seguro que produzca réditos. Lo que está claro es que aún no se dan las condiciones para la aparición de grupos con intereses específicamente inmobiliarios. Como expone AZAGRA: «Hay, claro, intereses derivados de la propiedad urbana y tuvieron no poco protagonismo frente a las reformas; hay una amplia capa de propietarios medios y rentistas urbanos; hay, incluso, arquitectos y profesionales próximos al negocio de la construcción que logran patrimonios de relativa envergadura... Lo que no aparece siquiera esbozado, es un sector que se defina exclusivamente desde tales intereses por que realice sus beneficios desde la construcción, promoción o venta de fincas urbanas. Nunca un promotor destacado, un constructor o una sociedad con tales fines... No debió ser fácil enriquecerse con la edificación en una sociedad falta de una demanda amplia de viviendas en venta y en el que no está ni extendida ni regulada —de ahí el pro indiviso de las herencias— la propiedad horizontal.»<sup>2</sup>

4. Vista parcial del ensanche este a la altura del Mercado de Colón. Aviación militar, 1928





Sin desplazar a estos inversores que construían parcela a parcela el ensanche, a partir de los años treinta, aparecen en Valencia las primeras constructoras organizadas de forma societaria: «La Española de Construcciones, La Valenciana de Construcciones o la Inmobiliario Valenciana» son algunos ejemplos. Estas empresas se dedican a comprar suelos en espacios de interés para luego edificarlos y vender o alquilar sus fincas. Se trata por tanto de un proceso de acumulación de suelos en enclaves singulares, en los que se invierte el dinero para resarcirse con las plusvalías una vez terminada la operación inmobiliaria. Un ejemplo claro de esta situación se da a lo largo de la Gran Vía Marqués del Turia o de la Avd. Fernando el Católico.

Dentro del grupo anterior, un escalón específico se marca a partir de mediados de los cuarenta. El inicio de una etapa de mayor estabilidad económica que logra España tras la Guerra, el desbloqueo de los mercados internacionales y la generalización de sistemas constructivos mejores y de mayores economías, favorecen la formación de Sociedades Constructoras privadas de capital mucho mayor, capaces de abarcar cuotas de mercado más amplio. Esta transición supone un cambio importantísimo en la propia fisonomía de la ciudad. Teniendo sus primeras experiencias en algunas operaciones de reforma interior como son el caso en Valencia del entorno de la Plaza del Ayuntamiento o de la Avd. del Oeste, el ensayo de las nuevas arquitecturas y sus volúmenes llegan también al ensanche aunque necesitando para ello la modificación de las ordenanzas.

### 3.1.1.2 El promotor de las reformas

En la ciudad central, el promotor ocasional responsable de un proceso edificatorio que podríamos denominar casuístico, continuaba su práctica de manera similar a como la llevaba desarrollando desde el siglo XIX. Las operaciones de relleno y sustitución puntual en los tejidos consolidados habían dado la oportunidad de experimentar hasta los límites las capacidades de los sistemas estructurales empleados entonces. Sabemos, y ya lo hemos comentado en el texto, como en el centro de la ciudad, desde el último tercio del XIX, se remontaban edificios con 5 y 6 plantas sobre muros de carga sin muchas dificultades. Los nuevos sistemas constructivos que comienzan a aparecer a principios del XX en la ciudad, no tomarán como protagonista de sus experiencias los espacios de sustitución o remonte. Las sobreelevaciones con sistemas mixtos (muros de carga y estructura de hormigón o entramados metálicos) tendrán escasísimo éxito por las incertidumbres que suponía el funcionamiento de estos sistemas combinados.

La Normativa y las Ordenanzas que regulaban la construcción a finales del primer tercio del siglo XX en Valencia, contribuyeron al éxito de las operaciones parciales de sustitución sobre los tejidos. Un primer aliciente fue la excepción en el

<sup>2</sup> AZAGRA ROS, J.: «Propiedad inmueble y crecimiento urbano: Valencia 1800-1931», Madrid, Síntesis, 1993, pp. 138.

cumplimiento de la exigencia de ascensores en los edificios que superaban las 4 plantas. Si bien por regulación local desde las *Adiciones y Modificaciones de las Ordenanzas Municipales* aprobadas por el Gobernador Civil en 23 de mayo de 1912, se imponía dicha exigencia para todo nuevo edificio, lo constatado en la observación de expedientes municipales durante ésta época, es que no se cumplía dicha pretensión cuando se trataban de sustituciones o remotes en los tejidos consolidados. Esto no era un gasto menor, y suponía en ocasiones una importante repercusión en cada vivienda. Otro aliciente que animaba a usar este sistema de crecimiento individualizado en la ciudad, era el respaldo que algunas leyes daban a los procesos de sustitución puntual. Los casos de las *Leyes de Fomento de Paro Obrero* de 1935 o el de *Casas Modestas* de 1944, son buenos ejemplos de ellas que tendremos ocasión de estudiar con mayor precisión.

En relación con lo comentado en el epígrafe anterior sobre los promotores de los ensanches, podemos observar, como en el caso de la reforma, se reproduce en laboratorio las condiciones idóneas para el nacimiento de un nuevo perfil de agente promotor. En el Ciclo anterior, las actuaciones que partían de una reforma o sustitución de tejidos existentes en raras ocasiones suponían la promoción conjunta de más de dos edificios a la vez<sup>3</sup>. La justificación de esto, no sólo se debía a factores relacionados con los mayores riesgos económicos que se corrían al incrementar los volúmenes promovidos. La introducción de la tecnología necesaria para hacer viables volúmenes mayores de construcción, bien sea mediante entramados de estructura metálica o mediante combinaciones diversas de estructuras de hormigón armado, supuso un obstáculo importante a superar. También es cierto que ponerse de acuerdo dos ó más vecinos colindantes para hacer una obra en conjunto no era tarea fácil. Estaba por ver que la obra fuera más económica que hacerla individualmente, y además, el hecho de aumentar

<sup>3</sup> Con una altura media en la ciudad según los nomenclátor utilizados de 3 a 4 alturas, con tipos de una o dos vivienda por planta se podía establecer una horquilla de promoción comprendida entre 3 y 16 viviendas.

5. Proceso de construcción de los manzanas reformadas de la Bajada de San Francisco. Tarjetas postales, 1930-1937



el volumen de la construcción, implicaba demandar los servicios de otros constructores y cambiar la esfera de relaciones. No todo el mundo estaba dispuesto a ponerse en otras manos, pudiendo promover individualmente su propia parcela.

Los inicios de todo proceso, como suele ocurrir, no tienen un único foco de desarrollo. Es cierto, que primero el fomento propiciado por la Ley Salmón en 1935 y posteriormente por la Ley de Viviendas Protegidas y sus correspondientes Ordenanzas Técnicas, perfilaban nuevos modelos y nuevas tipologías edificatorias que respondían sobre todo a la arquitectura comprendida desde el eclecticismo hasta el Movimiento Moderno. La periferia, como lugar destinado a acoger los desarrollos de viviendas sociales, aglutinará buen parte de dichas experiencias, sirviendo su flexibilidad y menores condicionamientos como aliciente. En los ensanches, a pesar de sus condiciones de alineación a vial y el cumplimiento de unas ordenanzas que preconcebían edificación entre medianeras y manzanas cerradas, estos modelos encontraron ocasión de introducirse. Pero en nuestra opinión, no será en ninguno de estos escenarios donde el ensayo general tenga ocasión de interpretarse. Será en los espacios de oportunidad de los centros urbanos donde la iniciativa privada aventure sus propuestas más convincentes. Desde aquí, el éxito de las operaciones estimulará su fomento al resto de la ciudad. Los espacios propicios para ello fueron los tejidos afectados por las reformas.

Las primeras dos experiencias que tendremos ocasión de comentar en este trabajo, hacen referencia a *la calle de La Paz*, y al conjunto de cuatro manzanas proyectadas para sustituir el *Barrio de Pescadores*. Reconocido su carácter pionero como operación de reforma interior, en ninguno de los dos casos se producen cambios significativos en las técnicas o procedimientos de construcción. Cierto es que varían los tamaños de parcelas, ahora ya regularizados, y se construyen con alturas que al menos responden a 4 plantas. Pero se trata simplemente de introducir las técnicas y los modelos que por entonces ya se estaban experimentando en el ensanche. En condiciones de éxito y rentabilidad garantizada, se construyen ensanches dentro de la ciudad consolidada.

Pero nosotros hablamos de cambios más significativos. De la formación de edificios que en volumen podían abarcar varias veces los construidos inicialmente en el ensanche. El trazado y la materialización de las Grandes Vías urbanas como la Layetana iniciada en 1889 en Barcelona, pero sobre todo de la Gran Vía madrileña iniciada en 1888, hizo posible un imaginario de nuevas arquitecturas representativas de *la gran ciudad*. Primero con un lenguaje ecléctico en todas sus versiones, heredero de las corrientes estilísticas del XIX, luego con el

casticismo de la dictadura de Primo de Rivera y finalmente con el racionalismo, los modelos arquitectónicos definían con sus volúmenes el progreso de la vida urbana. El acentuado tratamiento de las esquinas recayentes a las arterias principales, simbolizaban perfectamente la imagen pretendida.

La influencia no se hizo esperar y Valencia, por entonces la tercera ciudad del Estado y capital durante unos meses de la II República, debía tener espacios de representación acordes con su posición. La tecnología constructiva que había avanzado notablemente estaba en condiciones de proporcionar esta nueva imagen de ciudad moderna. Por ahora, es suficiente con advertir que el uso de las estructuras metálicas, y sobre todo el definitivo empleo del hormigón armado en la construcción permitirá el ascenso en alturas sólo limitado por las ordenanzas municipales. Con todo ello se presentaba un negocio abierto, una necesidad creada y una técnica que lo permitía. ¿Por dónde empezar?, podría ser la pregunta.

Pues la respuesta era simple. Se contaba con dos Grandes Vías en Valencia a principios de los años 20, pero ninguna de ellas era entonces visible, y tampoco reunían el peso de un espacio institucional o comercial potente que las hiciera candidatas a estas experiencias iniciales. Por otro lado, ya desde el siglo pasado Luis Ferreres y luego Federico Aymamí apostaban por la apertura de varias Grandes Vías sobre la ciudad central, y de manera coincidente insistían en la situada al oeste, desde la iglesia de San Agustín hasta el Puente de San José. Lo cierto es que ésta idea todavía va tener que esperar algunos años más para poder hacerse realidad. Mientras tanto, el perfil de promotores que harán posible estos nuevos modelos comienza a ensayar en otros espacios.

Cuatro reformas parciales de gran trascendencia bordeaban el solar central de la actual Plaza del Ayuntamiento. Dos ya iniciadas en el XIX o prácticamente acabadas y otras dos, esperando su oportunidad. Por un lado, la dilatada rectificación y ensanche de la calle de San Vicente iba dando sombra con las medianeras y traseras de sus edificios a las manzanas del antiguo convento de religiosas de la Presentación, al Instituto Luis Vives y a la manzana del Ayuntamiento y adyacentes. La operación del barrio de Pescadores que ya era totalmente visible a mediados de los treinta, estrenaba nuevas fachadas hacia este espacio y establecía con la calle Lauria renovadas conexiones con el ensanche. En los extremos de la plaza, por un lado, la operación de ensanchamiento y realineación de la Bajada de San Francisco, y en el sur, una vez retirada la estación del Norte, la construcción de las manzanas de la calle Ribera, establecía los verdaderos espacios de oportunidad.



6. Fotos oblicuas del entorno de la Plaza del ayuntamiento a mediados de los años 30. Foto GASPÀR, 1935



Entre las décadas de los 20 y los 30, estos ámbitos se consolidarán y con ellos se dará un salto importante en la capacidad de intervención de los agentes urbanos. Salvo alguna construcción que se había propiciado en la calle de San Vicente con altura de baja + 7, los primeros conjuntos de edificios que igualan y superan dichas alturas se darán en este espacio. La construcción en 1928 del edificio de la Aseguradora «La Equitativa» en la esquina de la entonces calle Salmerón con la Plaza de Emilio Castelar (del Ayuntamiento); el cine Capitol y el Rialto entre los años 1930 y 35, o la construcción de varios hoteles junto con el Ateneo Mercantil, constituyen una buena demostración de los cambios en la estructura de la promoción privada en Valencia.

### 3.1.1.3 El desvío hacia la periferia

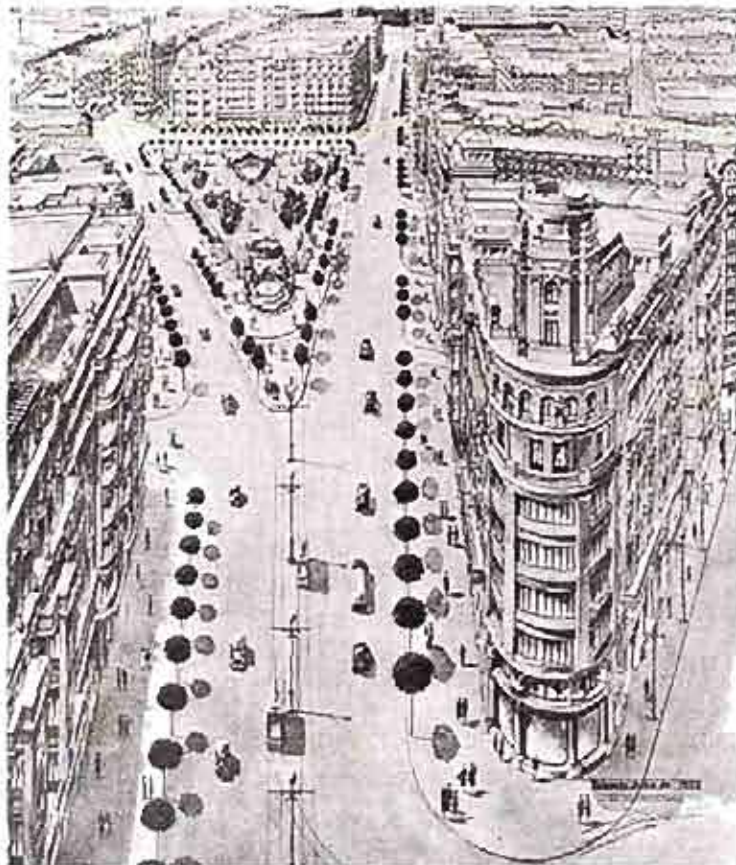
Si en la reforma y el ensanche era la administración la que siempre comenzaba las iniciativas facilitando el camino para la inversión privada que venía detrás, en la periferia el juego de los agentes será otro. De hecho, este espacio de ciudad, funcionará durante todo este Ciclo que estudiamos como lugar de acogida y experimentación de nuevos crecimientos que tratarán de aliviar las dificultades que existían en otros sitios. Es curioso constatar, el doble discurso que emplea el Estado frente a la periferia. Tan pronto sabe explotar la flexibilidad que ofrece éste espacio a los ensanches o las reformas interiores, fomentando su construcción de manera episódica, como reclama desde el Estatuto Municipal de 1924, la necesidad de un planeamiento que abarque y coordine toda actuación.

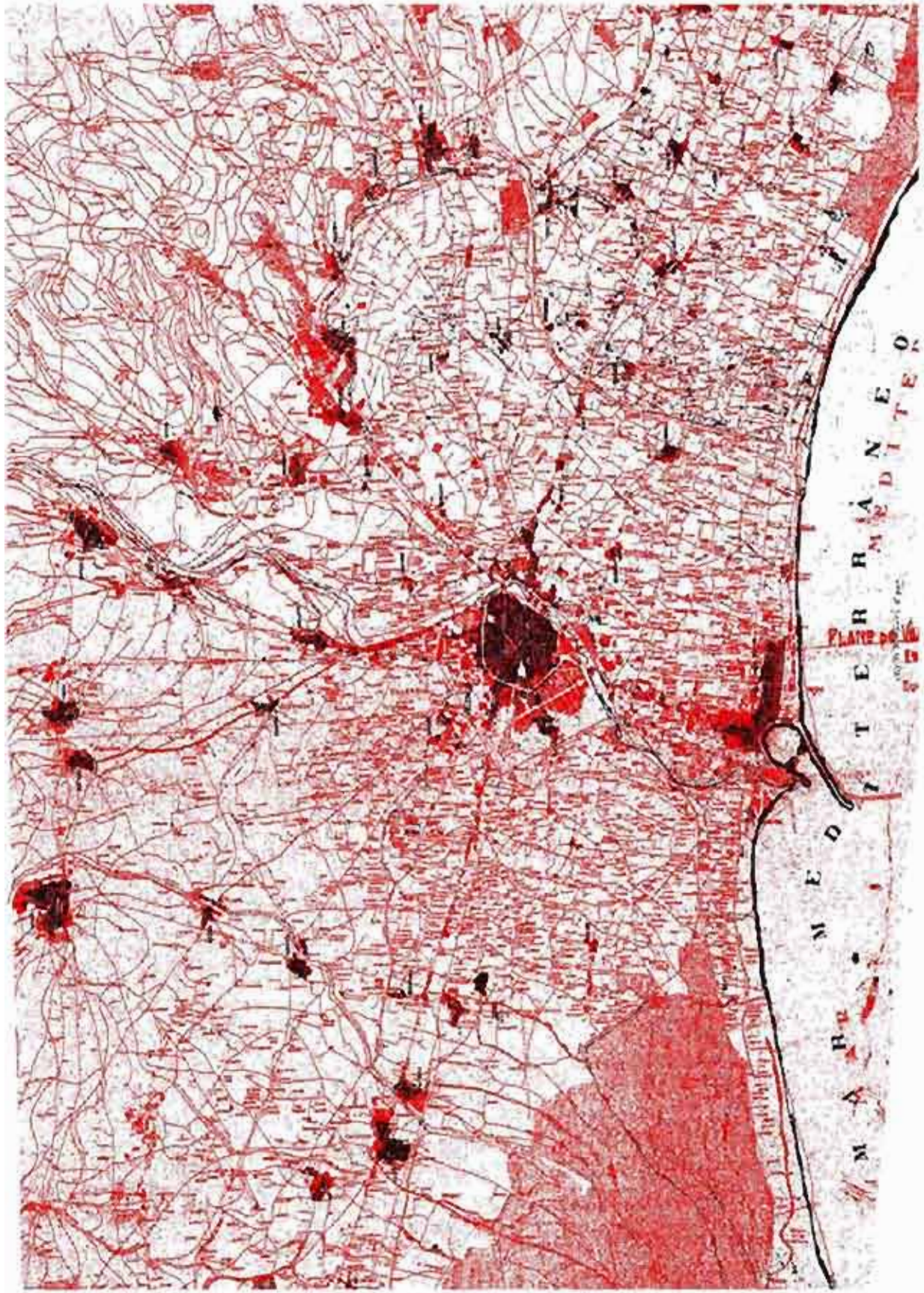
La periferia de Valencia ya había sido en el Ciclo anterior, un espacio de especial atención por el peso de la población que albergaba, y por el papel decisivo que le correspondía jugar en la formación de la Valencia futura. De hecho, ya era un territorio construido y organizado con especial intensidad en las cercanías de la ciudad. A propósito de este comentario, podemos apreciar a partir de los *Trabajos Topográficos* realizados en 1902 por el *Instituto Geográfico Nacional*, el inventario de inmuebles relacionados en el término municipal de Valencia<sup>4</sup>. A partir de la información gráfica ofrecida por el Instituto, hemos procedido a realizar un plano simplificado en el que quedan señalados cada uno de los inmuebles situados en la periferia de la ciudad. Como podemos apreciar en la Tabla adjunta, el número de construcciones no era nada despreciable. Casi 2.800 asientos entre barracas, alquerías, molinos y ermitas constituían otra ciudad que se extendía entre la huerta y el mar<sup>5</sup>. Si a este conjunto le sumamos las 5.364 edificios y albergues que se encontraban repartidos entre *Lugares* y *Caseros*, podemos comprobar como casi la mitad de los construido en el término municipal, se encontraba fuera del perímetro constituido por la ciudad continua o consolidada a principios del siglo XX. Eso sí, también debemos decir que se trataban de construcciones precarias propias de las zonas agrícolas, que nada tenían que ver con las casas de la ciudad.

<sup>4</sup> La cartografía utilizada para hacer este trabajo se ha localizado en el Instituto Geográfico Nacional gracias al proceso de catalogación y organización de los fondos llevados a cabo por esta institución en los últimos años. Para el término municipal de Valencia corresponde a una serie formada por 11 planos levantado a escala 1/25.000 entre 1902 y 1938.

<sup>5</sup> Hemos de destacar que dicha cifra es bastante razonable pues al comparar estos datos con el Nomenclátor de 1900 nos informa que entre «Grupos interiores, inhabitables y edificios diseminados, cuya distancia al mayor núcleo es menor de 500 metros y excede de 500 metros» existen 3.672 asientos. Hay que hacer la observación de que en el caso del Nomenclátor se ha revisado todo el término municipal, y en la representación hecha por nosotros, hemos acortado la zona de la Dehesa de la Albufera y aldea del Palmar y Recati.

7. Reforma de la Bajada de San Francisco, J. GORRICH, 1931





DISTRIBUCIÓN DE EDIFICIOS EN EL TM DE VALENCIA, 1900

Entidad de población	Clase	Edificios y albergues
Valencia	Ciudad	9.426
Pueblo Nuevo del Mar	Lugar	2.237
Villanueva del Grau	Villa	1.080
Grupos inferiores y diseminado	—	3.672
Resto	Caseríos y Lugares	5.364
<b>Total</b>		<b>21.779</b>

Fuente: Elaboración propia a partir del Nomenclátor de 1900.

En el Ciclo actual, la atención hacia este terreno va a incrementarse pues supone la natural extensión de la ciudad fuera de los ensanches. Entre finales del XIX y principios del XX se establecerán las reglas básicas de funcionamiento que tendrán que atender los inversores que pongan sus ojos en estos territorios. El trazado de Tránsitos en 1899, la anexión entre 1870 y 1897 de núcleos de población cercanos como Patraix, Benimaclet, Ruzafa, Campanar y Benimámet y otras más lejanas como los Poblados Marítimos y Villanueva del Grau, potenciando además las conexiones con el puerto, son algunas de las nuevas geometrías que dotan a este espacio de enclaves singulares para el desarrollo residencial e industrial.

Podemos tener una visión clara de este importante cambio que se experimenta a principios del siglo XX a través de la comparación de planos que hemos hecho. Para ello utilizamos dos cartografías que representaban bien el entrono cercano a la ciudad de Valencia. Por una parte hemos empleado la restitución de mayor exactitud que tenemos para Valencia y sus alrededores a finales de siglo. Ésta corresponde al *Plano Topográfico de la ciudad de Valencia de 1883 del Cuerpo del Estado Mayor del Ejército*. Por su parte, hemos tenido la oportunidad de localizar otro plano de bastante interés por su escala y su amplitud de representación. Se trata del *Plano levantado por la Dirección General del Instituto Geográfico y Estadístico de Valencia y alrededores a escala 1/20.000*, que representa el territorio periurbano en una fecha aproximada a los años 20, según la estimación que podemos hacer<sup>6</sup>. Ambas cartografías se han superpuesto de forma coordinada para establecer las adecuadas coincidencias, apreciando claramente los nuevos crecimientos que se producen en este territorio entre 1883 y 1920. A parte de los claros crecimientos experimentados en el continuo edificado, también es evidente la aparición en la periferia de nuevas geometrías, usos y tamaños que protagonizarán este Ciclo. En este territorio las rentas absolutas están garantizadas por la inversión pública y privada. Descubrir las rentas diferenciales es el trabajo de algunos promotores que apuestan por este escenario.

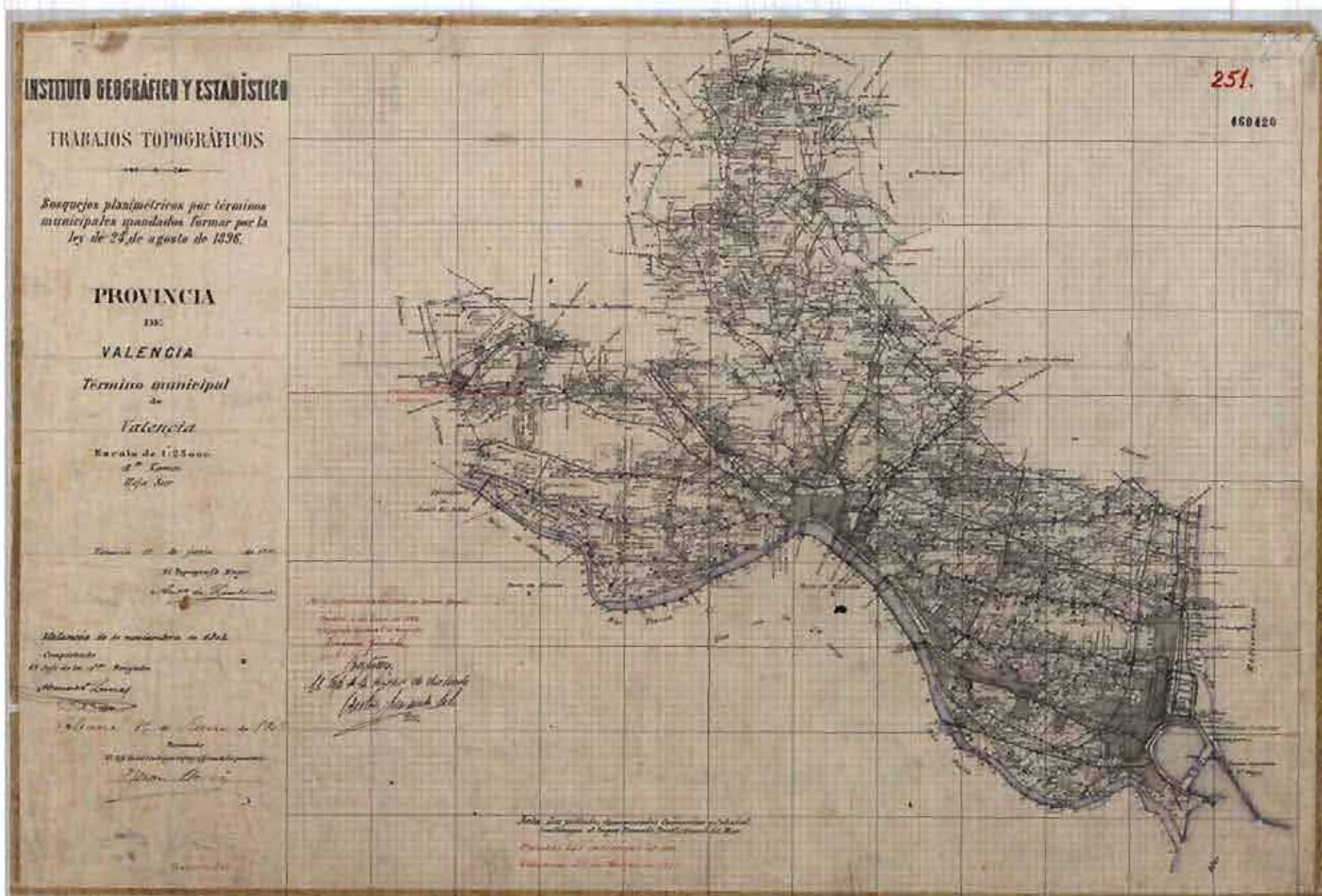
Veamos como actúa la periferia en su papel de espacio de acogida.

### 3.1.1.3.1 La vivienda obrera y el papel de la periferia

Es cierto que el problema de los inquilinatos, y específicamente el capítulo de las viviendas para las clases trabajadoras, *higiénicas y saludables* actuó como una de las razones de peso que justificaban la construcción de los ensanches. En Valencia, ésta idea no se descuidó al menos en las primeras iniciativas, aunque quedaran solamente recogidas sobre el papel. En la memoria del proyecto de extensión de 1858 se leía:

8. Pág. 179: Superposición coordinada de «Plano de Valencia y sus alrededores» de 1883 escala 1:10.000 y «Plano levantado por la Dirección General del Instituto Geográfico y Estadístico de Valencia y alrededores» de 1920 escala 1:20.000. En negro situación en 1883 y en rojo situación en 1929.

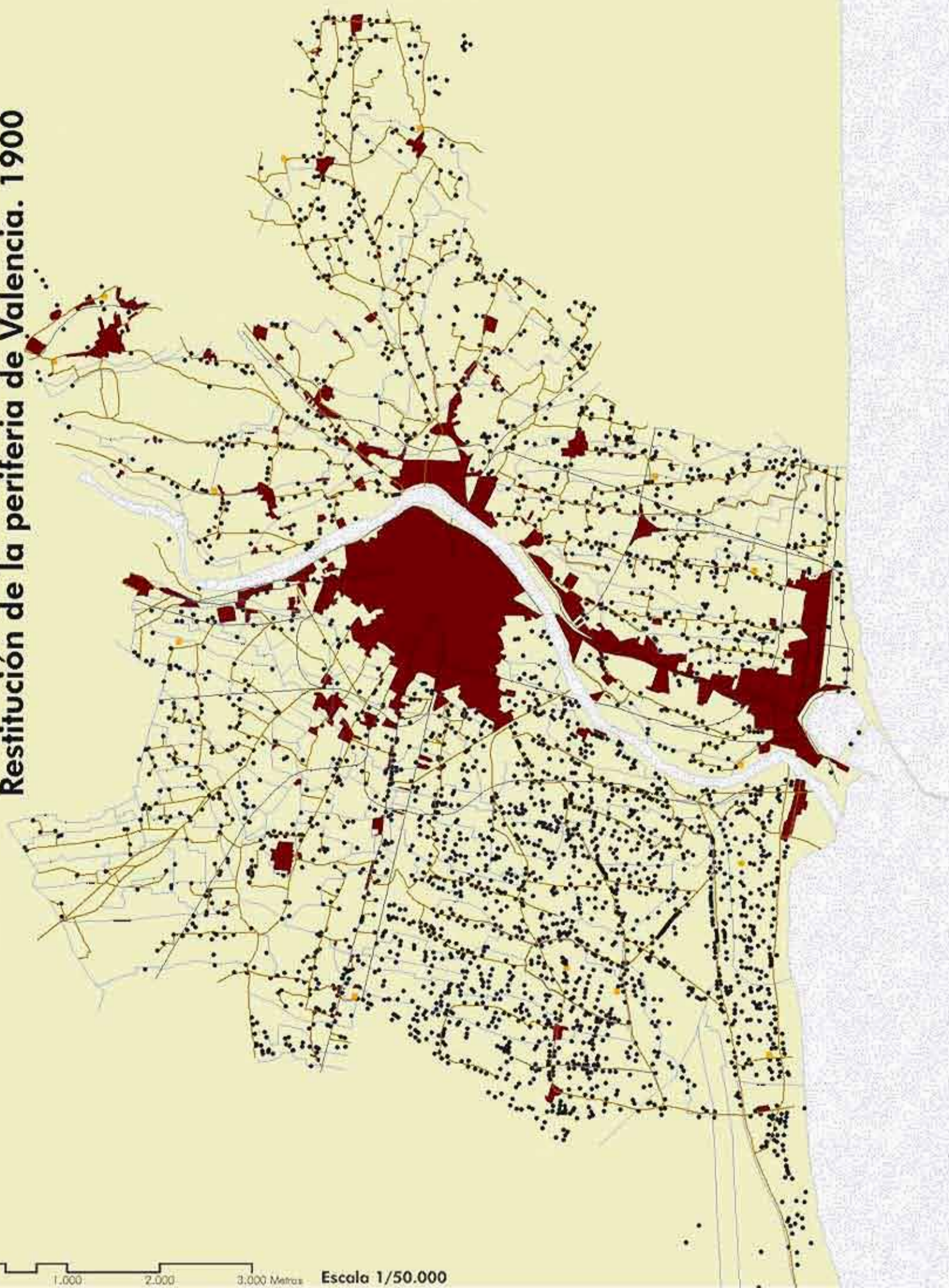
<sup>6</sup> Corresponde a la serie de planos geométricos por términos municipales mandados hacer por Ley de 27 de marzo de 1900.







# Restitución de la periferia de Valencia. 1900



0 1.000 2.000 3.000 Metros Escala 1/50.000

*Forman parte del nuevo ensanche algunas casas de poco coste de un piso, con sus bejos intermedios de un descubierta común para ambos lados, y de módico alquiler a fin de que el jornalero, el artesano y el ciudadano de cortos recursos encuentre un albergue sano y barato instando, aunque en menor escala los establecimientos de este género que existen en algunas ciudades de Alemania, Rusia, Prusia, e Inglaterra, iniciándose en el ensanche de Valencia, este filantrópico pensamiento. El barrio o barrios que se formen con estos edificios ocuparán la parte Poniente, como más seca y ventilada y más apta para la clase obrera; y sólo la administración municipal que la tomará a su cargo y por su cuenta prestarán, sin perjuicio propio ni de los intereses públicos, un gran servicio a esta clase menesterosa, conservando su verdadero carácter de padre de la patria y protector del pobre.<sup>7</sup>*




La idea se exponía con total claridad. En la propuesta de crecimiento para la ciudad, se contaba con una inicial zonificación que distinguía entre las viviendas para la clase menesterosa y para el resto. Además se establecía una ubicación concreta para su asentamiento: en la parte de poniente en donde las condiciones climáticas eran favorables, y como señala BLAT, el contacto con los barrios sederos mucho más efectivo. La promoción de dichas viviendas, quedaba en manos de la administración local, que debía acoger la responsabilidad de atender a las clases desprotegidas. Tras la acción de auxilio social que exhibían los Ayuntamientos para dotar de viviendas, se escondía además la preocupación por las epidemias y enfermedades que se transmitían sin contemplación por toda la ciudad. El problema de fondo afectaba a todos y no era posible hacer oídos sordos. Esta posición era totalmente consecuente con la línea de preocupaciones que configuraban los problemas urbanos básicos de las grandes ciudades en el momento<sup>8</sup>. Pero el problema como siempre se reducía a cómo financiar dichos alojamientos. Con las arcas municipales agotadas el Ayuntamiento no podía actuar.

En el caso de la reforma interior, la relación con la construcción de viviendas para las clases necesitadas era también una premisa básica que sustentaba sus argumentos. No sólo se trataba de construir más y mejores viviendas, sino de resolver en parte el problema del alojamiento para los menos favorecidos. La reforma se planeaba al menos en sus intenciones, de tal manera que no supusiera una expulsión de los antiguos residentes por precarios que fueran sus condiciones. Como tendremos ocasión de comentar, en las primeas propuestas de reforma interior de la ciudad, la expulsión de los antiguos inquilinos a otras zonas fue el único camino contemplado.

Las ideas de conciliar reformas y ensanches con viviendas sociales, quedan olvidadas definitivamente en los proyectos propuestos para Valencia durante el primer período de este Ciclo. En el caso de los ensanches, la rigidez de sus determinaciones sin atisbo de un zonificación que flexibilizara las iniciativas de construcción, la densidad y las tipologías definidas, acotan el espacio a un único

11. Pág. 129. Restitución de las construcciones en los alrededores de Valencia, 1902. Escala 1: 50.000. Elaboración propia

#### Leyenda La periferia de Valencia. 1900

-  Núcleos compactos
-  • Diseminado (Barraca, molino, alquería...)
-  • Diseminado (Ermitas)
-  Caminos
-  Ferrocarriles
-  Mar y río
-  Acequias

<sup>7</sup> AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «Memoria para el ensanche de Valencia», Imp. de la Regeneración Tipográfica de Ignacio Brix, Valencia, 1859, pp. 14-15

<sup>8</sup> Es muy interesante la referencia entre otros a la Real Orden de la Sección de Beneficencia y Sanidad del Ministerio de la Gobernación emitida en 1853 a los Gobernadores Civiles de Madrid y Barcelona para que se construyeran casas para pobres (también conocida como RO del ministro Egaña). v.: BASSOLS COMA, M.: «Génesis y evolución del Derecho Urbanístico español (1812-1956)», Montecorvo, Madrid, 1973, pp. 230-32

perfil social admisible.

Por su parte, la vivienda para trabajadores era necesaria por doble partida. Por un lado la reforma interior expulsaba a las clases más desfavorecidas del interior de la ciudad aumentando la demanda. Por otro, el desarrollo económico que Valencia logra a finales de siglo sigue sirviendo de reclamo a cada vez más inmigración que busca casa en la ciudad. Los ensanches, por sus precios y condiciones, no ofrecían oportunidades para estas construcciones. Las reformas eran casi testimoniales y repulsivas siempre de viviendas de bajos alquileres. La decisión de donde construir la vivienda obrera en Valencia, ya había sido tomada por otros. La mirada hacia las periferias se presentaba como la única alternativa para acoger estos crecimientos. Más adelante veremos como esta configuración acaba institucionalizándose a través de la propia legislación que apuesta por este espacio de ciudad como receptor principal de los asentamientos sociales.

### 3.1.1.3.2 *Los primeros impulsos para potenciar la vivienda social*

Conocida la existencia de demanda y la ubicación señalada para resolverla, es necesario ahora plantearnos quienes acogieron las primeras promociones. Resulta que en la primera mitad del XIX, higienistas, industriales, reformistas y gobierno, eran plenamente conciente de la necesidad de resolver el problema de la vivienda obrera. La introducción de las ideas del moviendo obrero a través de algunos reformistas valencianos como Rafael Sociat, Pérez Pujol o Joaquín Costa, supondrán un cambio importante en la estrategia de gestión, disposición y formas de las viviendas para trabajadores<sup>9</sup>. Las posibilidades abiertas tras la revolución de 1868, lograda la libertad de asociación y contraídos compromisos con las clases populares, ponen las bases para el fomento y desarrollo de nuevos sistemas de promoción de alojamientos. La fusión entre la idea de las cooperativas, inicialmente utilizadas en la producción industrial, y las asociaciones para edificar viviendas sociales cuajarán definitivamente en la constitución de cooperativas constructoras de viviendas para obreros. Ahora bien, antes de llegar a este punto, las asociaciones filantrópicas como «Amigos del País» o a veces las iniciativas personales, como las acciones del Marqués de Campo ya comentadas para el *Cap de França*, serán las encargadas de ir ensayando soluciones que diesen respuestas a estas demandas. Los modelos de gestión económica de las *Building Societies* inglesas introducidas en Valencia por Segismundo Moret y Joaquín Casañ, estaban detrás de la mayoría de las sociedades constructoras o cooperativas que intentaban desarrollarse a finales del XIX en España. Como comenta sintéticamente BLAT:

*Lo cierto es que personajes como Segismundo Moret o Joaquín Casañ resumen y concretan un mecanismo económico que ya había sido definido por las primeras sociedades constructoras al divulgar desde la práctica la ideología de la casa en*

<sup>9</sup> Un estudio completo sobre este tema en Valencia puede leerse en: BLAT PIZARRO, J.S.: «Vivienda obrera y crecimiento urbano. (Valencia 1853-1936)». Generalitat Valenciana. Serie: Publicacions de divulgació tècnica. Colecció: Tesis doctorals, 2000, 287 pp.

*propiedad y la manera de acceder a esa propiedad, gracias a un método de gradual amortización retomado de los esquemas de las Building Societies.<sup>10</sup>*

Como siempre las dificultades mayores que tenían estas sociedades para el fomento de casas, era la adquisición de los fondos iniciales para comprar los terrenos y comenzar la construcción. Las sociedades filantrópicas, acogidas bajo la caridad de sus socios podían adelantar de manera más ágil dichos fondos. Lo cierto es que la poca eficacia demostrada en este campo por el Estado, los Ayuntamientos o las Diputaciones, que debían al menos ceder terrenos y reducir impuestos fue señalando a la iniciativa privada como una pieza fundamental para ayudar a resolver los problemas.

La crítica desatada desde algunas posiciones del movimiento obrero hacia el funcionamiento de estas sociedades con base en los modelos sajones, fue acompañada por la crisis natural del modelo. La superación del temor por parte de los cooperativistas a invertir sus pocas rentas en la construcción de viviendas fue muy difícil de conseguir. Detrás de estas asociaciones debía existir un promotor particular, es decir, un burgués capitalista dispuesto a iniciar la operación y a confiar en el pago progresivo de su inversión a partir del cobro de cuotas. Los escasos beneficios, y los pocos apoyos administrativos no hacían atractiva las operaciones para la iniciativa particular. A partir de este momento, la insistencia en el papel que debía tener el Estado para hacer frente a estos problemas, conduce al desarrollo de una serie de iniciativas que van a desencadenar, a principios del siglo XX, en la aparición de las primeras leyes para la construcción de Casas Baratas, eso sí, situadas fuera de la ciudad central y de los ensanches.

Las consecuencias de estas leyes en general en España y de forma particular en Valencia, serán escasas, pero darán pie a consolidar un compromiso cada vez más sólido por parte del Estado frente a los problemas de la vivienda para las clases más desfavorecidas. Las importantes consecuencias del paro obrero que desde la década de los 20 afectaban al país, y se hacían sentir especialmente en las capitales de provincia, junto con el freno económico que supuso la Guerra Civil y su posterior posguerra, describen un clima de depresión económica y social que trataba de atajar el Gobierno. A las leyes de Casas Baratas y Económicas, les siguieron la Ley contra el Paro Obrero 1935, conocida como la Ley Salmón, la Ley de Viviendas Protegidas de 1939, y la Ley de Casas de Renta para la clase media de 1944. Todas ellas, con sus respectivos reglamentos de desarrollo, propondrán en buena medida las morfologías que construirán las periferias durante la primera mitad del siglo XX.

12. Plano parcelario catastral de Valencia. Instituto Geográfico y Catastral. Hoja 28. Crecimiento tangentes a Tránsitos en Orriols-Torrefiel, 1929-44



<sup>10</sup> BLAT PZARRO, J.S.: «Vivienda obrera y crecimiento...», pp.58



### 3.1.2 El papel subsidiario de la administración

Todos y cada uno de los escenarios de inversión urbana en el que se debate la ciudad durante este Ciclo, estaban subsidiados por la iniciativa pública. De forma premeditada, o surgiendo de manera imprevista, la administración a modo de ariete, emprendía las iniciativas de las que luego se beneficiaban los promotores privados. Pasemos a ver como se actuaba en cada uno de los escenarios de la ciudad en esos momentos

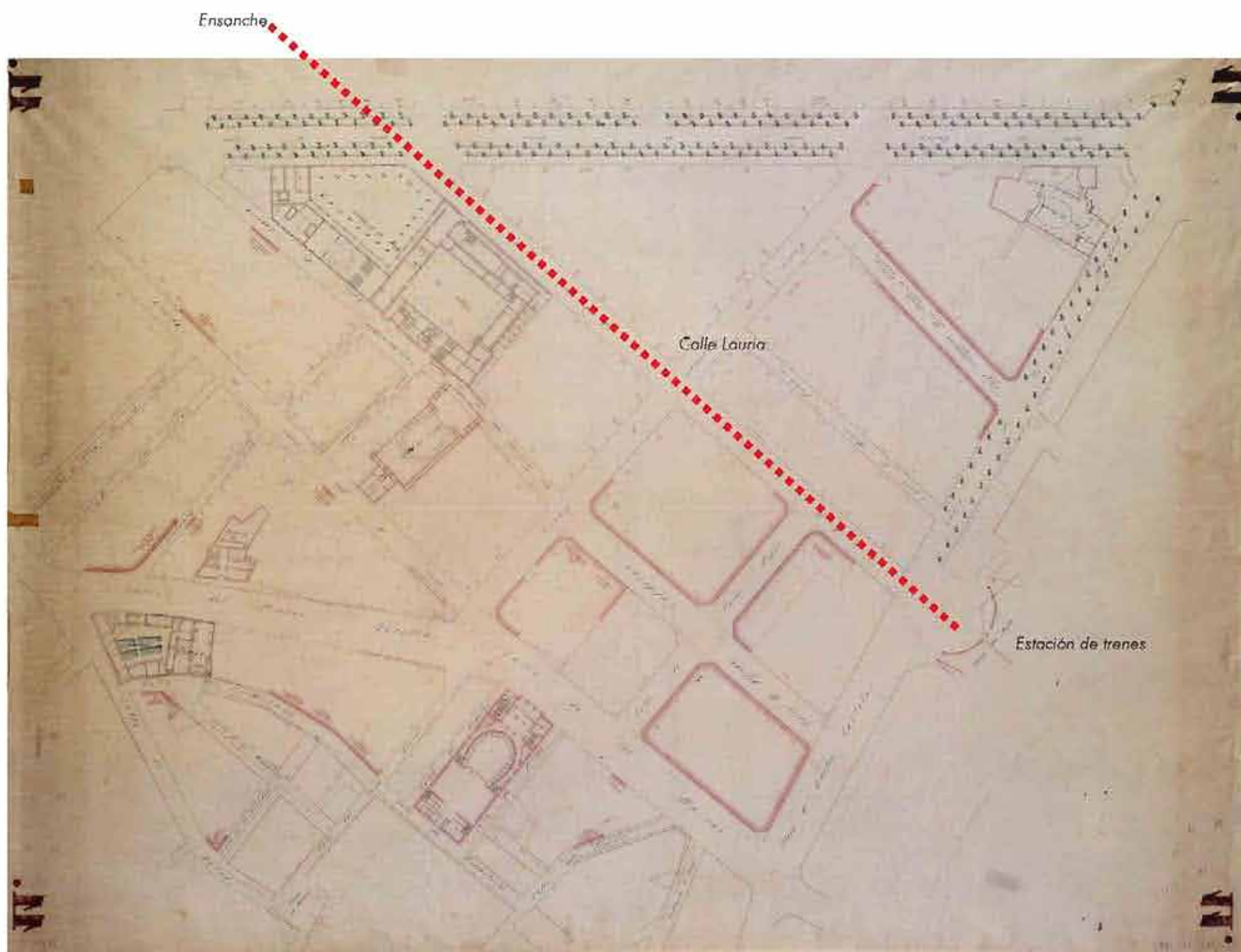
#### 3.1.2.1 El respaldo en los ensanches

Los recursos disponibles por los Ayuntamientos para el desarrollo de los ensanches procedían de tres fuentes principales: la enajenación de solares de la expropiación en subasta pública (estos sólo a partir de la Ley de expropiación forzosa de 1879); la capitalización de las contribuciones urbanas, las licencias y recargos extraordinarios una vez edificadas las fincas, y de manera excepcional los empréstitos asumidos por la municipalidad que luego debería devolver aumentados con sus intereses. La autofinanciación que se pretendía conseguir en estas operaciones a partir de la venta de parcelas y capitalización de impuestos, quedará en todos los casos esbozado como una intención. Igualmente fue un fracaso el intento de incentivar la cesión de suelos para el desarrollo de la urbanización por parte de particulares. La secuencia de gastos básico a partir de la cual el Ayuntamiento iniciaba toda operación, era el pago de las expropiaciones y éstas, a su vez dependían del ingreso de los recursos que la Ley disponía para la financiación. El desfase entre una cosa y otra, hacía disminuir el ritmo de avance de los ensanches, en la medida que los Ayuntamientos moderaban su actuación para ir afrontando los gastos de urbanización sin endeudarse más de la cuenta. El método por tanto consistía en dosificar las posibilidades y por mucho que se quisiera correr en el crecimiento, el límite se llamaba financiación municipal.

Toda medida que pudiese aumentar los recursos disponibles para el Ayuntamiento sería bien recibida en Valencia. Eso fue lo que sucedió con la tercer Ley de ensanches de 1892, sólo enunciada inicialmente para el régimen de ensanches de Madrid y Barcelona, pero luego extendida a otras poblaciones<sup>11</sup>. En Valencia a partir de 1900 será de aplicación esta Ley, que aumentaba en un 50% la cesión gratuita que tenían que hacer los propietarios afectados por el trazado de una vía, so pena de expropiación total de las fincas, y aumentaba de 25 a 30 años las cesiones de la contribución territorial manteniéndose los recargos extraordinarios. Esto animó algo más el lento inicio del ensanche a finales del XIX, si bien el Ayuntamiento seguía siendo permisivo con los reiterados incumplimientos de la iniciativa privada, subvencionado en ocasiones la apertura de viarios.

13. Pág. 124; Detalle de la superposición de los crecimientos en Valencia entre 1883-1920. En negro situación en 1883 y en rojo situación en 1929

<sup>11</sup> La extensión de la Ley no fue tan inmediata como podría parecer ya que se exigían razones económicas por parte del Ayuntamiento que justificaran su aplicación. Tras un primer intento fallido, finalmente en 1900 se logra conceder dicha excepción a la ciudad de Valencia, por justificarse la necesidad según se recoge en uno de los considerandos de la Real Orden de 5 de febrero de 1900. En él se decía: «que el ensanche de Valencia se encuentra en análogas condiciones al de Madrid y Barcelona, en virtud de que las dificultades económicas parecen ser semejantes a las que impidieron el desarrollo de aquellas capitales».





INICIATIVA Y EJECUCIÓN POR EL SECTOR PRIVADO. OPERACIONES DE REFORMA.		
1ª FASE (PROMOCIÓN)	PROMOTOR PARTICULAR	
	<p>(Concesión por parte del Ayuntamiento a un Promotor Particular de la expropiación, derribo, reparación y posterior venta)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtención de plusvalías con las ventas libres de los solares obtenidos por la expropiación por zonas laterales que permite la Ley</li> <li>• Si la expropiación se hace toda de una vez se consigue una reducción del precio de expropiación a los afectados, pero supone un desembolso considerable en función del tipo de obra (A pesar que la tasación se hace a precio de finca antes de recaer la aprobación del proyecto)</li> <li>• Si la expropiación se hace por fases, se produce un aumento en el valor de expropiación que mangua beneficios a la iniciativa particular</li> <li>• Obtención de beneficios por la venta del material de derribo</li> </ul>	
2ª FASE (CONSTRUCCIÓN)	CONSTRUCTOR III PROMOTOR	CONSTRUCTOR II PROMOTOR
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtención del beneficio industrial de la construcción</li> <li>• Obtención de los beneficios consecuencia de la exención en el pago de derechos municipales (licencias de obras, impuestos en materiales...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtención del beneficio industrial de la construcción</li> <li>• Obtención de los beneficios consecuencia de la exención en el pago de derechos municipales (licencias de obras, impuestos en materiales...)</li> </ul>
CONSECUENCIAS AYUNTAMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menor de rendimientos tributarios</li> <li>• Nulo gravamen de las plusvalías generadas</li> </ul>	
CONSECUENCIAS INQUILINOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtención de rentas más bajas al reducirse durante 25 años el pago de la contribución territorial y por los menores costos al construirse</li> </ul>	

14. Pág. 124.: Conexión a través de la calle Lauria de la Estación Central y el ensanche, sobre «Plano geométrico de Valencia». Servicios Municipales del Ayuntamiento, 1892

### 3.1.2.2 La provocación de las reformas

Una largo camino legislativo se va a tener que recorrer a finales del XIX, para poner unas bases medianamente razonables que hicieran creíbles la intervención en los centro urbanos, donde la expropiación de los tejidos consolidado era el primer paso para cualquier actuación. Sin entrar en muchos detalles, los dos grandes avances que a nuestro juicio se producen en este recorrido son, por una parte, el reconocimiento en el caso de la reforma interior de la expropiación por franjas laterales que permite teóricamente recuperar parte de las plusvalías, y por otro lado, la estimulación tributaria a efectos de beneficiar la intervención y construcción en la reforma. El nuevo sistema de expropiación y establecimiento de justiprecios, favorecerá fundamentalmente a los Ayuntamientos que encontrarán un freno en el aumento del valor de las fincas a intervenir. El beneficio se hará notar pues hasta entonces, los mayores obstáculos que encontraba la administración era el pago subido de los precios de los terrenos a expropiar consecuencia de las reformas. Baixeras dice en su texto:

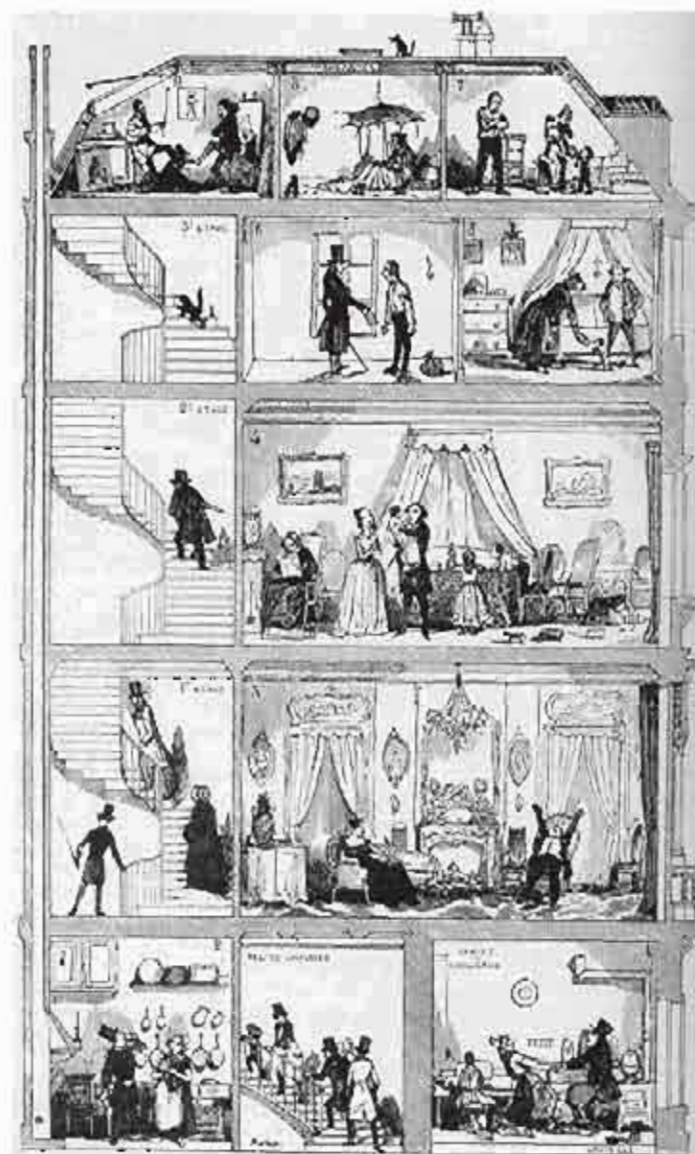
*Y no son solo los verdaderos propietarios los que entorpecen las obras públicas, sino que hay otros que, bajo tal concepto y que con más propiedad deberían ser llamados negociantes de fincas, cuando saben ha de realizarse una obra importante, adquieren alguna que deba ser expropiada, y movidos del afán de lucro, encastillados en sus derechos, ponen en juego todas sus malas artes para explotar tanto más á la Administración pública ó empresa, en cuanto más apremiada la ven por la urgencia de la obra.<sup>17</sup>*

INICIATIVA POR AYUNTAMIENTO Y EJECUCIÓN POR EL SECTOR PRIVADO. OPERACIONES DE REFORMA.	
	<b>PROMOTOR AYUNTAMIENTOS</b>
<b>1ª FASE (PROMOCIÓN)</b>	<p>[Realización por parte del Ayuntamiento de la expropiación, derribo, reorganización y venta en subasta]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtención de plusvalías con los ventas en subasta de los solares obtenidos por la expropiación por zonas que permite la Ley. Beneficios mucho menores que la opción de promoción privada</li> <li>• Si la expropiación se hace toda de una vez se consigue una reducción del precio de expropiación a los afectados, pero supone un desembolso considerable en función del tipo de obra (A pesar que la inspección se hace a precio de finca antes de recaer la aprobación del proyecto). Se deberá sufragar con empréstitos</li> <li>• Si la expropiación se hace por lotes, se produce un aumento en el valor de expropiación que mengua beneficios a la iniciativa particular</li> <li>• Obtención de beneficios por la venta del material de dembo</li> </ul>
<b>2ª FASE (CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>CONSTRUCTOR PARTICULAR</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La construcción no la puede hacer directamente el Ayuntamiento</li> <li>• Obtención de parte de los plusvalios conseguidos en el remate de la subasta</li> <li>• Obtención del beneficio industrial de la construcción</li> <li>• Obtención de los beneficios consecuencia de la exención en el pago de derechos municipales (licencias de obras, impuestos en materiales...)</li> </ul>
<b>CONSECUENCIAS AYUNTAMIENTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merma de rendimientos imbutorios</li> <li>• Pago de intereses por empréstitos</li> <li>• Pequeñas plusvalías generadas por venta de solares</li> </ul>
<b>CONSECUENCIAS INQUILINOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtención de rentas más bajas al reducirse durante 25 años el pago de la contribución territorial y por los menores costos al constructor</li> </ul>

Es cierto que también con estas nuevas leyes, se fomenta la concesión a particulares de la obra urbanizadora estableciendo interesantes ventajas para facilitar la ejecución, pero la realidad es que el desembolso inicial necesario para dichas operaciones, siempre lentas y dificultosas en su gestión, no tuvieron éxito en los desarrollos valencianos.

Por otro lado el sistema tributario, de manera contraria al ensanche, favorecerá fundamentalmente al constructor y al propietario, y no al urbanizador. La razón de ello es clara. En la reforma interior, lo que se producía era un congelamiento de los rendimientos al quedar exentos del pago de las contribuciones urbanas durante 20 años los propietarios de los edificios. En cambio la técnica usada en los ensanches, daba los beneficios al Ayuntamiento como aumento de tributación al obtener durante 25 ó 30 años la contribución urbana de las nuevas fincas construidas<sup>13</sup>.

Alrededor de la reforma interior, existían por tanto distintas modalidades de intervención y de negocio urbano en función de quien promovía y construía en la ciudad consolidada. En las Tablas siguientes hemos intentado resumir las dos combinaciones posibles de iniciativas promotora-constructora, y hemos detallado los beneficios o perjuicios que en ellas se ocasionaban.



15. Sección de una casa parisina, «Le diable à Paris», Herzel, 1845

<sup>13</sup> BADERAS, A.J.: «La Ley de expropiación forzosa y la Reforma de Barcelona», Colección de artículos, Imprenta Barcelonesa, Barcelona 1880, pp.18-19

De las tablas deducimos que realmente existían dos opciones distintas de participación en las operaciones de reforma interior en las ciudades. Como veremos, no todas van a tener igual éxito. A pesar de las muchas facilidades ofrecidas a los particulares para *provocar* su implicación en la operación de reforma, éstos celosos de sus intereses, preferían optar por la alternativa en la que el Ayuntamiento promoviera para luego construir. Las leyes incitaban a la concesión privada de las operaciones pero la práctica marcaba otras preferencias<sup>14</sup>. La concesión a particulares suponía la prestación de un servicio a la ciudad por el cual se obtenía un beneficio económico. De esta manera, las operaciones no se retendrían por falta de recursos del Ayuntamiento<sup>15</sup>.

Como observamos en las Tablas la alternativa en la que el Ayuntamiento inicia y asume la gestión de las operaciones se señala como la opción más rentable para los particulares, pues la administración arranca las operaciones y la iniciativa privada construye cuando ya tiene solares. Para ello se obligaba al Ayuntamiento a comprometerse con una deuda importante que debería afrontar con los únicos recursos disponibles para estos casos: los menguados beneficios de las ventas de solares en pública subasta, el material de derribo y fundamentalmente los empréstitos contraídos para las operaciones. La reforma, por tanto se perfilaba como un negocio privado avalado por el respaldo del Ayuntamiento que asumía las operaciones menos ventajosas. Al fin y al cabo, detrás de las reformas siempre estaba un grupo influyente de patricios que podían estimular con bastante efectividad a la Corporación. El reparto de los papeles estaba claro en la inversión sobre la ciudad consolidada: negocio privado sufragado con dinero público.

### 3.1.2.3 El intervencionismo estatal

Ya vimos como el compromiso asignado a la administración para el desarrollo de las de Casas Baratas, progresivamente fue aumentando, pasando de la simple cesión de suelos por parte del Estado establecido desde la Ley de 1911, a la construcción directa planteada a partir de la Ley de 1924. Lo cierto es que esta transición al menos en Valencia, sólo quedará reflejada como una intención, pues la realidad indica que las implicaciones del Estado o de la administración municipal en esta materia fueron bastante escasas.

La estrategia será distinta para abordar el problema de la vivienda después de la Guerra Civil. El déficit acumulado de las etapas anteriores, las destrucciones del conflicto bélico y más adelante, la inmigración del campo a las ciudades, darán pie a justificar la tarea de la «Reconstrucción Nacional» como un objetivo prioritario del Estado. La idea de un *Plan Nacional de Ordenación y Reconstrucción*, concebido como un plan de desarrollo integral, sistematizado para toda España, sitúan a la administración y los organismos diseñados a tal fin como los responsables y protagonistas de la promoción de viviendas.

<sup>13</sup> Eran varios los estímulos fiscales habilitados con el fin de hacer apetecible las operaciones de reforma interior a particulares y llevaderas al Ayuntamiento. Lo cierto es que algunos beneficios lo compartían tanto los futuros inquilinos de las fincas como los constructores y promotores, mientras que otros sólo eran disfrutables por los inquilinos. Como beneficios aplicables tenemos: exención de impuestos de Derechos Reales para la adquisición de las fincas sujetas a expropiación (art.14); bonificación en el impuesto de Timbre para todos los documentos del expediente de obras (art. 15); Los propietarios que edificaran en las zonas expropiadas durante 20 años no tributarán por Teritorial por mayor suma que la que tributaban las que estaban en pie antes de la operación. Los nuevos edificios no pagarán derechos de licencia de obras ni arbitrios que gravan a los materiales de construcción.

<sup>14</sup> José BAIXERAS, para la reforma de Barcelona, propone 3 opciones: que la efectuara directamente el Municipio; que la realizara una asociación de propietarios solos o en reunión con la administración; o que la realizara una empresa privada. Se apuesta desde el principio por la tercera opción, pues se considera que es la que menos problemas causaría al Municipio. v. BAIXERAS, Op. cit., pp 63-70

<sup>15</sup> Es oportuno llamar la atención en el paralelismo que puede establecerse entre dichas concesiones privadas para realizar operación de reurbanización y la actual figura del agente urbanizador que tanta polémica ha despertado desde su exposición en la LEAU. En ambos casos no era necesario ser propietario de terrenos para actuar, si bien había de poder garantizarse la solvencia económica que confiara la operación. Si en el caso de la legislación de reforma interior no tuvo mucho éxito, por el contrario en el caso de la LEAU ha sido muy aplicado, si bien con unos resultados muy criticados.

Un paso rotundo en esta línea será la promulgación de la primera *Ley de Viviendas Protegidas de 1939*, formándose a la vez el *Instituto Nacional de la Vivienda (INV)*. Esta Ley, será especialmente interesante, ya no sólo por su dilatada vigencia (hasta el año 1954) sino por el nuevo reparto de las funciones de promoción y construcción que propondrá. La Ley, en su artículo tercero establece siete tipos de constructores de viviendas protegidas. En orden de prelación, cita: Ayuntamientos y Diputaciones Provinciales, Sindicatos, Organizaciones del Movimiento, Empresas para sus propios trabajadores, Sociedades Benéficas de construcción y Cajas de Ahorros, particulares que hayan de habitar sus propias casas y Cooperativas de Edificación, entidades o particulares que construyan a título lucrativo. La nueva norma da preferencia absoluta a la intervención realizada directamente por la administración y el *Movimiento* en cualquiera de sus niveles. Los beneficios que habilita la Ley, no afectan por igual a todos los promotores. Las exenciones tributarias y el beneficio de la expropiación forzosa para la construcción se otorgarán a todas las modalidades. Los anticipos sin intereses reintegrables a largo plazo, sólo serán de aplicación a las Corporaciones Locales, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento, mientras que las primas se reservan para los constructores de Cooperativas de obreros, artesanos o labradores.

La situación para la promoción particular de viviendas en las que se buscaba el lucro, eran especialmente duras. Las subvenciones estatales, sólo serían de aplicación si en las construcciones realizadas una determinada proporción de viviendas se destinaba al alquiler reducido, es decir, «*la que suponga un alquiler mensual no superior al importe de seis días del jornal o la quinta parte del suelo mensual de su presupuesto usuario*»<sup>16</sup>. Casi un siglo después se establece un sistema similar al de *las rentas tasadas* de las leyes de arrendamientos del XIX. Las viviendas sujetas a este régimen no podían ser enajenadas sin autorización del Instituto o hasta que hubiese pasado el plazo de veinte años a partir del cual abandonaban su condición de protegidas. Ahora bien, no se trataba de marginar a la iniciativa privada, sino de organizar desde el Estado un reparto de papeles. Como señala certeramente GAJA<sup>17</sup>, la iniciativa privada se ve compensada con el monopolio constructivo que se otorga, ya que la administración no puede ejecutar directamente las obras siendo necesario ir a la contrata mediante un concurso-subasta<sup>18</sup>. Este «filón» permitirá a las empresas constructoras iniciar un proceso de acumulación a partir del que podrán, a mediados de la década de los 50, lanzarse a la promoción privada de viviendas, a través de los mecanismos legales que se articulan en la vivienda de renta limitada.

### 3.1.3 Los vínculos entre los crecimientos

Una idea que tratamos de subrayar en este trabajo es la vinculación que existe entre diferentes escenarios de intervención en la ciudad. El hecho de actuar en

<sup>16</sup> Art.3 del Reglamento para la aplicación de la Ley de 19 de abril de 1939 de protección de la vivienda de renta reducida.

un lugar desencadena en ocasiones efectos en otros que pueden estar o no previstos. Las incidencias de una actuación urbana no sólo son medibles en su recinto sino que sus efectos también se reflejan en otros ámbitos. En el Ciclo que estudiamos podemos encontrar tres relaciones entre los escenarios de las reformas interiores, los ensanches y la periferia. Pasemos a comentar cada uno de ellos.

### 3.1.3.1 Reforma interior versus ensanches

Dos precedentes muy importantes dan pie a considerar, que al menos al principio, antes incluso de que se legislara para hacer posible los ensanches y las reformas, se viera necesario acordar un punto de encuentro entre estas dos operaciones dentro de la ciudad. En este apartado es necesaria la referencia a Ildefonso Cerdá, a su pionera *Teoría General de la Urbanización* y a su Proyecto de reforma y ensanche de Barcelona de 1859. Ya en su Teoría dejó claro su posición respecto a cómo debían llevarse a cabo las reformas, criticando el planeamiento unilateral y puramente viario de Haussman en París. Había que hacer reforma y ensanche a la vez, de modo que en el ensanche se recogiera en adecuadas condiciones higiénicas a los desalojados por la reforma y tuviera esta una verdadera justificación sanitaria<sup>19</sup>. Por su parte, si el anteproyecto para la ciudad condal en 1855 era sólo de ensanche, en 1859 concibe ya la reforma y el ensanche como las dos caras indisolubles de una misma transformación urbana, lo cual suponía una visión global de la urbanización nada frecuente en la época. Sin embargo, aunque para entonces equiparara conceptualmente reforma y ensanche, llevaba más años pensando en el ensanche que en la reforma y, encima, la reforma planteaba muchos más problemas que el ensanche<sup>20</sup>.

Por su parte, en la propuesta de Ley que Posada Herrera hace en 1861 «Ley general para la reforma, saneamiento, ensanche y otras mejoras de las poblaciones», se da una descripción detallada del título que merece la pena resumir:

*Reformas: Se entiende el conjunto de obras que se emprendan en el interior de las poblaciones con objeto de prolongar, suprimir alguna de sus calles (artº.2)*

*Saneamiento: todas aquellas que se emprendan para el desecamiento de terrenos, supresión de habitaciones o barrios insalubres, construcción de alcantarillado y ventilación de manzanas o cuarteles (artº.3)*

*Mejora: las obras de ensanche o rectificación de calles y cualesquiera otras que se dirijan a aumentar y facilitar el tránsito público en el interior de las poblaciones, y a su desahogo, seguridad y embellecimiento (artº.5)*

*Ensanche: las obras destinadas a proporcionar mayor extensión a las poblaciones para su desarrollo y engrandecimiento (artº.4)*

<sup>17</sup> GALA: «La promoción...», pp. 53

<sup>18</sup> «Los Ayuntamientos, Diputaciones, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento no podrán nunca ejecutar estas obras por administración, sino que lo harán por contrata, adjudicándola por subasta, una vez escogido el proyecto definitivo, en concurso previo de proyectos.[...]» en el art. 11 de la Ley del 19 de abril de 1939, estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando un Instituto Nacional de la Vivienda encargado de su aplicación.

<sup>19</sup> «Teoría de la Vialidad urbana y Reforma de la de Madrid», 1861, pp.1181-182

<sup>20</sup> No es de extrañar, pues, que en su fuero interno quedara insatisfecho y a la espera de una nueva ocasión para profundizar en los problemas de fondo de la reforma interior. Esa ocasión la buscó muy poco después pidiendo autorización, a principios de 1860, para estudiar la reforma de Madrid, cuyo ensanche ya había proyectado Carlos María de Castro. El resultado de dichos estudios es la Teoría de la viabilidad urbana y reforma de la de Madrid (1861) que aquí se publica por vez primera

Con esta exposición conceptual encontramos una cierta sintonía con la idea de operatividad conjunta de acciones, si bien BASSOLS distingue certeramente un importante matiz: el proyecto de Ley no es un proyecto de planificación conjunta, donde la reforma tenga que ver con el ensanche, pensando en una ciudad global, sino que es más una Ley que trata de gestionar operaciones parciales que se dan en la ciudad de manera simultánea. Esta matización es muy esclarecedora pues apunta desde el principio que en la legislación no existía la idea de vincular las operaciones acontecidas en la ciudad. Estaba claro que en estos escenarios se desarrollaba todo el discurso urbanístico, pero no había una idea cierta de proyecto de ciudad global que abarcara los dos ámbitos.

A finales del XIX y principios del XX, será la época en la que se consagra una legislación dual para las intervenciones en el interior y en el exterior de las ciudades, perviviendo hasta hoy la actuación separada en ambos espacios. Lo cierto es que sólo los planes de Ensanche y Reforma Interior de Barcelona y Madrid se enunciaron de manera conjunta entre 1858 y 1859, pero no articularon medidas específicas para el desarrollo coordinado de los dos ámbitos. Con todo, a pesar de que no existieron nunca mecanismos específicos de gestión conjunta, lo cierto es que existían relaciones entre ellos. Pasemos a comentar algunos casos.

Desde nuestro punto de vista, procede hablar al menos de tres tipos de relaciones previstas e imprevistas entre las operaciones de ensanche y reforma interior de la ciudad de Valencia.

Por una parte, podremos incidir en los vínculos o afecciones económicas o presupuestarias entre ambas operaciones. Si retomamos el proyecto de extensión nunca aprobado de 1858 para Valencia, encontraremos por vez primera en su memoria, la intención de relacionar presupuestariamente las actuaciones de ensanche y las de reforma parcial de la ciudad:

*[Refiriéndose a la exención] Los rendimientos de los edificios ó utilidades que se obtengan en los que el Excelentísimo Ayuntamiento construya de su cuenta, las ventajas que se consigan en las licitaciones de las ventas de solares, y lo que se saque de algunas porciones de terreno que hoy son del dominio público, podrán aplicarse á las obras de los enlaces de las calles antiguas con las que se construyan de nueva planta; á la prosecución del empedrado de la interior de la Ciudad; á estender por ella las canalizaciones de gas y de las aguas potables; á mejorar algunas calles y plazas defectuosas, y á otros muchos objetos de pública utilidad, á que no se puede atender por la escasez de fondos y recursos, y por las graves obligaciones á que ha de acudir el Ayuntamiento.<sup>21</sup>*

Como vemos se trata de un enlace unidireccional, es decir de los ensanches hacia la reforma interior, o dicho de otra manera, se considera al ensanche

como fuente de financiación de las operaciones de reforma interior que había de asumir el Ayuntamiento. En esta primera propuesta, se considera positivo, la relación económica entre ambos escenarios de actuación, pero cuando Valencia cuenta con un ensanche aprobado, se desestima toda vinculación y se propone una financiación autónoma de cada parte.

Los deseos eran unos, y la realidad fue otra. La autonomía de las cajas presupuestarias que se pretendía no fue real, y las externalidades a menudo provocadas por la ejecución del ensanche afectarán a los presupuestos ordinarios. De esta forma, el ensanche no solo se financiaba con aportaciones de los que disfrutaban de la extensión, sino que también estarán participados por el resto de los ciudadanos y entre ellos los propios de la reforma interior. Esta situación no prevista, aunque numerosas veces denunciada, se tratará de solucionar con los empréstitos que el Ayuntamiento comenzará a adquirir desde 1882. En ellos, ya de una manera conciente, se ajustan los balances económicos compartiendo los gastos de la reforma y de los ensanches.

Otra relación es la que damos en llamar *estética-funcional* entre el ensanche y la reforma. De nuevo juega un papel protagonista en las influencias el ensanche sobre la reforma. Cuando se plantean las consideraciones geométricas que deben cumplir las reformas, directamente se hace alusión a las dadas para el ensanche. De alguna manera se evidencia con ello uno de los verdaderos propósitos de la reforma: la conjunción en la ciudad interior de los nuevos escenarios de éxito de la ciudad del ensanche. Dicho de otro modo, con la reforma se podía lograr lo mejor de los dos ámbitos: las ventajas económicas que suponía la seguridad del centro con la financiación municipal de las operaciones, y los modelos morfológicos de ensanche que garantizaban una ciudad moderna.

Algunos ejemplos de ello los encontramos en las operaciones del B<sup>o</sup> de Pescadores o en las consideraciones hechas por Luis Ferreres para su proyecto de Reforma Interior. Respecto a la primera, la propuesta de *la cruz redentora* como solución para formar 4 manzanas, achaflanada en sus esquinas y con parcelas regulares semejantes a las del ensanche, significaba un pequeño satélite del ensanche unido por la calle Lauría en el interior de la ciudad. Por otra parte Luis Ferreres, establece un apartado específico en su Memoria de reforma, en la que se justifica la pertinencia de establecer *chaflandes* como en los ensanches para mejorar las condiciones de circulación y tránsito preocupándose además de su dimensión mínima para que «*fuera suficiente a permitir la construcción de tres huecos en los edificios, con lo cual se contribuye al buen estado de éstos y por consiguiente al ornato general*»<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «Memoria...», pp. 25

Por último podemos hablar de *los vínculos sociales o de población que se dan entre ambos escenarios*. Como ya comentamos, la población indemnizada en las reformas interiores había de buscarse su propio camino para el realojo pues la administración no establecía ningún medio para ello. Los inquilinos que rentaban casas de baja calidad por que no podían disponer de otra cosa y estaban afectados por una reforma, tenían dos posibilidades: o se desplazaban a otros barrios de similar condición, normalmente Grupos de viviendas o Casas Baratas construidas en la periferia, o buscaban alojamiento en el ensanche. En este caso, a pesar de que no existía una zonificación que distinguiera en superficie zonas destinadas para inquilinos de esta condición, el propio mercado, y la división social de los edificios, permitía establecer claras distinciones entre los inquilinos de las plantas principales y primeras, y los alquilados en las nayas, guardillas y áticos. Pero la realidad, es que en la mayoría de los casos los nuevos alojamientos se buscarán en la periferia, en barrios de similar condición a los que se habían abandonado pues es a lo más que se podía hacer frente con las indemnizaciones obtenidas.

### 3.1.3.2 Reforma interior versus periferia

La separación física entre los dos espacios no supuso una desvinculación real entre ellos. Las relaciones que señalamos vuelven a tener una dirección dominante, dirigida desde las reformas hacia las periferias. Ya comentamos como consecuencia de la reforma interior que muchos inquilinos tenían que desplazarse para buscar nuevas viviendas. Buena parte de ellos, no podían hacer frente a los alquileres que se pedían en los ensanches, y por tanto, eran expulsados directamente hacia la periferia. Aquí, una de las opciones de alojamiento se organizaba a través de las leyes de Casas Baratas. Y es precisamente en la evolución de dichas leyes, donde encontramos por vez primera una reflexión clara para gestionar el vínculo entre las operaciones de reforma y la construcción de viviendas para los realojados en la periferia.

En la primera Ley de Casas Baratas de 1911, en el Capítulo III denominado *Intervenciones de los Ayuntamientos*, se establece la obligación de las Juntas de Casas Baratas de denunciar la existencia de una o varias casas que por sus condiciones constituyan un peligro grave para la salud de la población general, y de los que las habitan especialmente. Informado el Ayuntamiento, se procedía a la redacción de un plan de obras para la necesaria demolición o reforma de las casa. Si el problema era puntual, se notificaría al propietario la decisión administrativa y si éste no procedía a subsanar el problema, se permitiría la expropiación forzosa por parte del municipio para ejecutar subsidiariamente la acción. Mayor interés revestía la operación cuando varias viviendas reunían un estado de obsolescencia evidente. En este caso, la gestión pasaba directamente

<sup>22</sup> FERRERES SICLER, L.: «Proyecto de apertura de una gran vía entre las ex – puertas de Ruzafa y San José», Impr. Manuel Alufre, Valencia, 1891, pp. 75-76



al Ayuntamiento que a parte de presentar el plan de obras debía de justificar los recursos disponibles para cubrir las operaciones. Entre los fondos previstos como refleja el artículo 35, en su apartado 3º estaba «el producto de la venta al contado o á plazos, y de los alquileres de las viviendas que se reformen ó modifiquen en lugar de las existentes». Por tanto, la propia administración establecía un sistema mediante el cual, tras proceder a la expropiación de las viviendas en condiciones precarias, se construían otras por parte del Ayuntamiento cuya financiación se hacía mediante la venta o alquiler de las mismas. Además, en las subastas para la adjudicación de las obras de reconstrucción de las Casas Baratas se daba trato preferente a los Sindicatos obreros. Ahora bien, para conseguirlo el Ayuntamiento tenía que tomar la iniciativa, y esto no estaba claro, pues todo dependía como siempre de las condiciones de las finanzas municipales.

La Ley de Casas Baratas de 1921 y su Reglamento de 1922 mantenía las mismas condiciones ya vistas, si bien precisaba con mayor detalle los trámites necesarios para llevar a cabo las operaciones de reconstrucción, o de expropiación y sustitución. Es destacable la introducción de un pequeño párrafo en la Ley, que dice lo siguiente:

*La habilitación de las viviendas, que será también ordinariamente obligación de los Ayuntamientos, habrá de preceder al desalojo y destrucción de las casas insalubres<sup>29</sup>*

En él, se establece la prelación necesaria de contar con vivienda ya construida antes de demoler la insalubre. Este apartado, supone desde nuestro punto de vista un cambio sustancial en el procedimiento de actuación llevado a cabo hasta entonces por la administración, pues ya no sólo comprometía a los Ayuntamientos o Diputaciones a obligarse en la construcción de alojamientos una vez expropiados los inquilinos de viviendas insalubres, sino que debían de contar con viviendas previamente construidas para su realojo. Lo cierto es que este párrafo pasó totalmente desapercibido y de hecho, en el Reglamento de la Ley, un año después se retrocedía en lo antes dicho:

*Art. 123. Cuando fuese preciso desalojar casas insalubres, en aplicación de los artículos 108, 112, 115 y 117 a 120 de este Reglamento, se dará a los habitantes un plazo de uno o tres meses, según las circunstancias, para que puedan encontrar nuevas viviendas.*

Con ello, la obligación directa a los Ayuntamientos de contar con viviendas antes de la demolición de las insalubres, pasaba a ser la advertencia de un plazo para la búsqueda por parte de los inquilinos de vivienda antes de su desahucio. La diferencia en el grado de compromiso era muy importante.

<sup>29</sup> «LEY de Casas Baratas de 1921», Capítulo V. Art.67. Punto 2º. Apartado b)

A partir de 1924 con la aparición del Estatuto Municipal, se establece un marco general donde insertar coherentemente las leyes y reglamentos que hasta entonces, de manera dispersa, se habían ido emitiendo en relación a la administración local, su financiación y sus competencias. Aquí es donde por vez primera, fuera del planteamiento sectorial, se señala la relación entre la demolición de viviendas insalubres y la construcción de casas de sustitución. En el art. 150 art. 29 se dice que es competencia municipal: «*La construcción de Casas Baratas económicas o populares; saneamiento de habitaciones insalubres, y en general todo lo que se relaciona con el problema de la vivienda*». De forma más explícita en el art. 180 de la Ley donde se describen las competencias municipales, se dice que entre ellas está «*la destrucción de viviendas insalubres y la construcción de casas o barriadas higiénicas*», dando por hecho que éstas se desarrollarán en la periferia.

Durante todo este Ciclo, se mantendrá una cierta ambigüedad en torno a la relación entre vivienda insalubre y realojo de sus inquilinos, dejando claro que la única obligación por parte de la administración, era la de indemnizar según la valoración correspondiente de las viviendas expropiadas. A partir de aquí, el realojo, la prelación de búsqueda de viviendas previa a la demolición, o los compromisos para construir viviendas relacionadas con las reformas, no dejaban de ser más que una interpretación cuando se referían a reformas interiores.

### 3.1.3.3 Ensanche versus periferia

Existía una incómoda relación entre los promotores y propietarios de la zona del ensanche y los de la periferia. En dos ocasiones al menos tendremos referencias de las protestas por parte de los propietarios del ensanche frente a la iniciativa que se proponía en la periferia. La primera denuncia venía a señalar la lesión de los legítimos intereses de los propietarios de los ensanches ante los auxilios dados por la Ley a las construcciones de Casas Baratas en las periferias, y a la aparición por tanto de un mercado inmobiliario paralelo que compitiera con notables ventajas. Ante esto se intenta conseguir que los beneficios se extendieran a todo tipo de construcción, incluidas la de los ensanches, aunque esta reclamación solo queda en una iniciativa<sup>24</sup>.

Más adelante, cuando el Estatuto Municipal obligue en su art. 127 a las poblaciones de más de 200.000 habitantes a la formación de anteproyectos de urbanización entre las zonas comprendidas por los límites de los ensanches y el término municipal, la presión nuevamente de los propietarios de los ensanches se hace evidente. Entonces la campaña en la prensa local orquestada por la burguesía del ensanche afirmaba que «*si el Ayuntamiento lograra desviar su atención hacia otros planes que no convirtieran el término municipal de Valencia*

en un inmerso solar habría hecho una buena obra». Los promotores influyentes de la ciudad, no quería abrir el mercado pues sabían que eso redundaría en el descenso del precio de sus productos. El futuro de Valencia pasaba por el desarrollo de su periferia, y lo más que se podía lograr era intentar retrasarla.

<sup>24</sup> Ver al respecto actuación de la Real Sociedad Económica del País citada en: B&A, Op. cit., pp.120

## 3.2 La sistematización de la reforma y las transformaciones inducidas por la Ley

### 3.2.1 La coordinación de las reformas

Ya hemos comentado como durante todo el XIX, la intervención puntual y descoordinada había sido la práctica habitual de actuación sobre el tejido consolidado. Las políticas de alineación municipal, trataban de poner un cierto orden en la ciudad, siguiendo un proceso poco meditado de ensanchamiento y alineación discrecional. Sin un acuerdo previo entre las partes, y sin una visión unitaria del resultado que se pretendía, las calles se iban rectificando al ritmo que la iniciativa particular marcaba. Esta cubría sus intereses, pues el centro seguía siendo un buen lugar donde invertir. Pero en cambio, muy poco velaban por los intereses públicos. La propia legislación vigente hasta finales del XIX tampoco contribuía a favorecer los intereses municipales. La Ley de expropiaciones de 1836 no contemplaba los mecanismos de revalorización de los terrenos lo cual provocaba el pago de unos justiprecios muy elevados del los que se beneficiaba la iniciativa privada. Como comenta LÓPEZ HERNÁNDO:

*[...] esta primera formulación de la ordenación de la reforma urbana que es la política de alineaciones, no contaba con elementos e instrumentos adecuados para permitir que la Administración recuperase una parte del plusvalor derivado no ya de obras o mejoras generales, sino de la misma realineación.<sup>23</sup>*

Estaba claro que para encauzar tan importante caudal de inversiones en la ciudad consolidada, era necesaria la revisión y creación de nuevas leyes. La reforma no tuvo una legislación tan prolija como la de los ensanches. Si para estos últimos se habilitaron tres leyes específicas y dos reglamentos, sólo es a finales del XIX cuando aparece una Ley que tiene en consideración la reforma interior de forma específica. Será el 18 de marzo de 1895 cuando se apruebe la *Ley y el Reglamento para el saneamiento y mejora interior de grandes poblaciones* muy apoyada en la Ley de expropiaciones forzosas de 1879. Se trataba de dotar de un marco jurídico adecuado a la suma de ordenanzas y reglamentos municipales y estatales que regulaban las intervenciones en el recinto interior. A partir de este momento, las reformas pertrechadas de mecanismos jurídicos claros que avalaban su ejecución, adquieren un protagonismo especial en las ciudades españolas, adoptando una nueva estrategia ya experimentada en otros países: generar oportunidades por el efecto mismo de la reforma. Es decir, la reforma planificada e intencionada de los tejidos, permitía la revalorización del centro, conectándola con el resto de la ciudad. Este sin duda será el mecanismo principal que se trata de poner en funcionamiento. La reforma revaloriza un patrimonio inmovilizado, y a la vez, ordena, sanea y embellece.

	1ª Fase 1836-1845	2ª Fase 1845-1855	3ª Fase 1855-1865
1. Ordenación de la ciudad y saneamiento	1.1. Ordenación de la ciudad y saneamiento	1.2. Ordenación de la ciudad y saneamiento	1.3. Ordenación de la ciudad y saneamiento
2. Ordenación de la ciudad y saneamiento	2.1. Ordenación de la ciudad y saneamiento	2.2. Ordenación de la ciudad y saneamiento	2.3. Ordenación de la ciudad y saneamiento
3. Ordenación de la ciudad y saneamiento	3.1. Ordenación de la ciudad y saneamiento	3.2. Ordenación de la ciudad y saneamiento	3.3. Ordenación de la ciudad y saneamiento
4. Ordenación de la ciudad y saneamiento	4.1. Ordenación de la ciudad y saneamiento	4.2. Ordenación de la ciudad y saneamiento	4.3. Ordenación de la ciudad y saneamiento
5. Ordenación de la ciudad y saneamiento	5.1. Ordenación de la ciudad y saneamiento	5.2. Ordenación de la ciudad y saneamiento	5.3. Ordenación de la ciudad y saneamiento

15. Pág. 404. Restitución de las alineaciones marcadas sobre el «Plano geométrico de Valencia» realizado por los Servicios Municipales del Ayuntamiento en 1892 y utilizado hasta 1947. Escala 1:10.000. Elaboración propia

<sup>23</sup> LÓPEZ HERNÁNDO, J.: «Hacienda local en Valencia 1880-1930: Presupuestos Reforma urbana y Deuda municipal», Tesis doctoral inédita, leída en la Universidad de Valencia, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, 1983, pp. 738

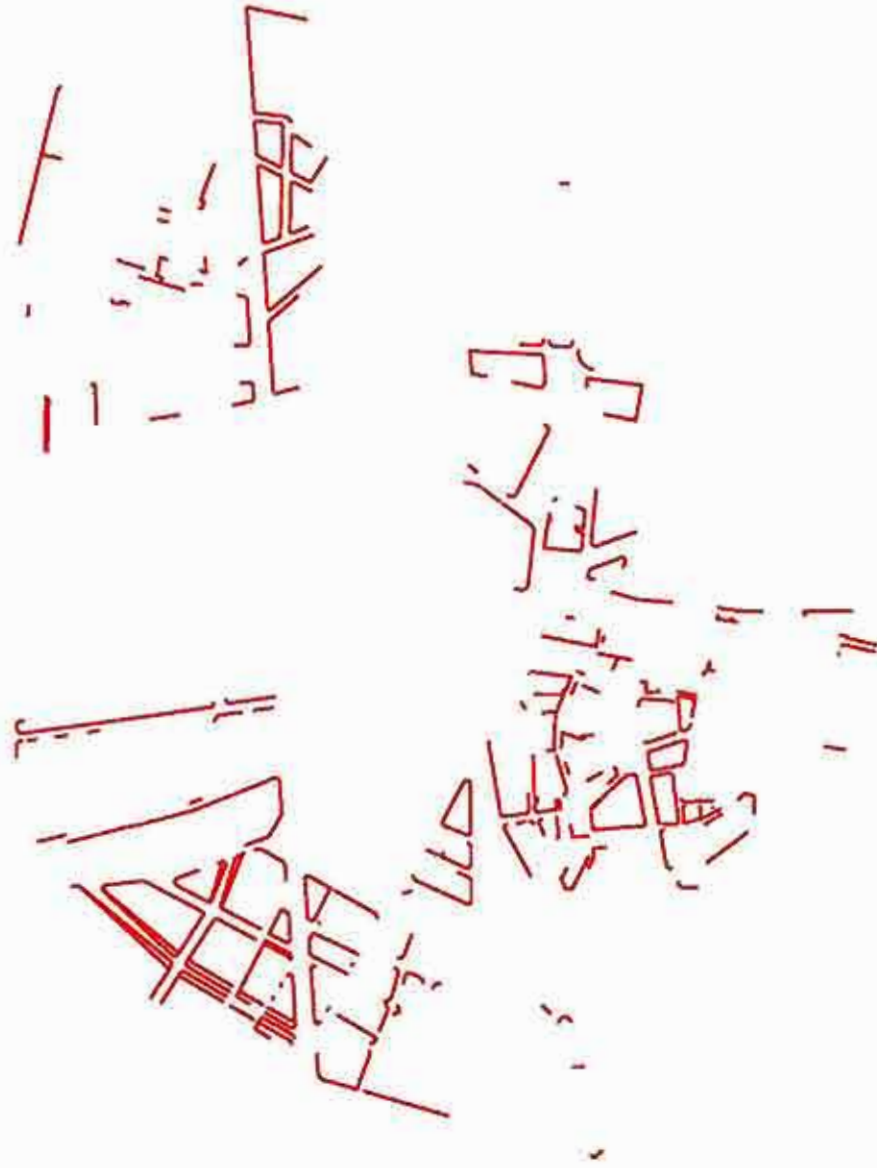


**Leyenda**

**Parcelario Centro de Valencia. Año 2004**

Nº de Parcelas: 3588

 Solares



0 100 200 300 400 500 Metros Escala 1/10.000

**Legenda**

— Alinaciones entre 1892-1940



0 100 200 300 400 500 Metros Escala 1/10.000

**Leyenda**

— Alineaciones previas a 1892

El planteamiento no podía ser más favorable para aquellos propietarios que de por sí tenían numerosas rentas en la ciudad consolidada. La reforma ya no puntual y de poca intensidad, sino sistemática y efectiva, permitía de un solo trazo revalorizar su antigua propiedad y convocar nuevos mercados. Esta idea presidirá muchas de las operaciones emprendidas por el municipio a partir de finales del XIX, no sin las influencias de los intereses particulares.

Ahora bien, la reforma por su propia naturaleza de intervención sobre un tejido construido, ofrecía importantes inercias que debían ser anuladas para poder sacar partido de ellas. Buena parte de las dificultades residían en cómo y quién debía afrontar la apertura de una calle. En la incipiente Ley de ensanche de 1864 y en su art. 14 y 15, se establecía de una forma aún muy superficial y avalada con numerosas contrapartidas fiscales, la posibilidad de expropiar por parte del Ayuntamiento cuando se acordara la apertura de una plaza o calle si el propietario no estaba dispuesto a ceder lo que le correspondía. La Ley de ensanche de 1872 recogía los mismos artículos pero ya fijaba como mínimo una cesión de una quinta parte de la finca afecta por una apertura para poder beneficiarse de algunas ventajas fiscales, expropiándose toda si no se acedía a ello. Posteriormente, la Ley de expropiaciones forzosas de 1879 avanza mucho más y ya no establece la posibilidad de ceder o no el suelo afectado por una apertura, sino que fija lo que se conocerá como *expropiación por zonas laterales*, que obligaba a la enajenación no solo de lo propiamente afectado sino también de una franja paralela a ésta de un máximo de 20 metros<sup>26</sup>. Luego vendrá la Ley de ensanche de 1892 que al respecto, y en el ámbito de los ensanches, establecerá de nuevo una modificación. Ahora según el art. 5 de dicha Ley, los Ayuntamientos tendrán derecho a expropiar la totalidad de la finca que ocupara la apertura, si los dueños no están dispuestos a ceder el 50 % de su superficie. Por último en este complejo recorrido, la Ley de Reformas Interiores de 1895 establece, para la zona de reforma interior la condición en su art. 8 de que las zonas laterales paralelas a la vía pública sujetas a expropiación, deberán ser mayores de 20 metros y menores de 50 metros. (v. Tabla resumen)

Los dos grandes avances que a nuestro juicio se producen en este recorrido son, por una parte el reconocimiento en el caso de la reforma interior de la expropiación por franjas laterales que permite teóricamente recuperar parte de las plusvalías, y por otro lado, la estimulación tributaria a efectos de beneficiar la intervención y construcción en la reforma. La legislación de ensanche y la de reforma interior, establecen diferencias respecto a la forma de trazar sus calles, si bien en la reforma es de aplicación la expropiación de zonas laterales y no se establece ninguna condición para ello, en el caso de los ensanches como ya vimos, la expropiación total de la finca sólo se produce en el caso de no practicar la cesión voluntaria de un porcentaje de esta.

CRITERIOS DE EXPROPIACIÓN EN LAS LEYES DE ENSANCHE Y REFORMA: 1864-1895

Ley de ensanche y reforma	Criterios de expropiación establecidos para apertura de calles
Ley de ensanches de 1864	Expropiación si el propietario no cede el suelo afectado
Ley de ensanches de 1872	Cesión de 1/5 parte del suelo afectado por la apertura y si no expropiación total de la finca
Ley de expropiación de 1879	Expropiación por zonas laterales: Expropiación de todo el suelo afectado por la apertura más una franja de 20 metros a ambos lados
Ley de ensanches de 1892	Cesión de 1/2 parte del suelo afectado por la apertura y si no expropiación total de la finca
Ley de reformas de 1895	Expropiación por zonas laterales: Expropiación de todo el suelo afectado por la apertura más una franja de 20 metros y p. 50 metros a ambos lados

Fuente: Elaboración propia

<sup>26</sup> Se establece en el art. 47 de dicha Ley



Podemos apreciar que existe una diferencia notable entre ambos casos. En la situación de reforma interior, la expropiación de una profundidad edificable a partir del eje de la calle de entre 20 y 50 m., suponía en un alto porcentaje de los casos, la expropiación total de las fincas, sobre todo cuando se practicaban aperturas sobre tejidos antiguos con pequeñas parcelaciones. Sin embargo en los ensanches, si el propietario cedía la mitad del suelo afectado por la ampliación de una calle, cumplía con la Ley, y a parte se beneficiaba al quedarse el resto de la finca con nueva accesibilidad. Poco a poco, las mayores ventajas se iban situando de cara a los ensanches.

### 3.2.1.1 La reforma global teórica y la activa reforma parcial

Si para el ensanche de Valencia, podíamos hablar de dos propuestas claramente definidas durante el período de estudio, el Proyecto de Ensanche de Valencia de 1884 realizado por José Calvo, Luis Ferreres y Joaquín M<sup>o</sup> Arnau y el Proyecto de Ensanche de 1907 de Francisco de Mora y Pichó, en el caso de la reforma interior, la situación se toma más dispersa por varias razones:

— Alineaciones y reforma interior. Durante todo el período de análisis, coincidirán en la ciudad construida dos forma simultánea de intervención sobre los tejidos con la intención de reformar, mejorar y sanear: la intervención puntual a partir de la idea de las alineaciones y la intervención sistemática a partir de la reforma interior. Respecto a la primera modalidad, a pesara de la intensa actividad del 1<sup>o</sup> Ciclo, seguirá siendo notable. Las políticas de alineaciones supondrán una intervención colateral y complementaria a la de reforma interior. No en vano, dentro del presupuesto municipal, el subcapítulo de gastos de «Ensanches y Alineaciones»<sup>27</sup>, representará entre 1884 y 1890 más del 20% de los gastos del Ayuntamiento, siendo la actividad más atendida por la corporación desde el punto de vista económico<sup>28</sup>. En ocasiones, se practicaban aperturas de nuevas calles como eran los casos de la Conquista (1850), Ripalda (1850-57), Poeta Quintana (1856), Ausias March (1862)<sup>29</sup>. Este tipo de reformas no estaba en manos del Ayuntamiento. O bien se esperaba a que la iniciativa particular actuara en una zona por sus intereses y consecuencia de ello se lograr la nueva alineación, o bien se esperaba a que el inmueble alcanzara el estado de ruina. De esta manera, era sólo el suelo el gasto a afrontar. Las alineaciones por tanto, estaban a expensas de los propietarios particulares y del deterioro de sus fincas.

<sup>27</sup> Cuando hablamos de ensanche en esta expresión nos estamos refiriendo al «ensanchamiento de las calles»

<sup>28</sup> Para ampliar esta información se recomienda la lectura de la esclarecedora tesis de LÓPEZ HERNÁNDO, *Op. cit*

<sup>29</sup> TAGERHER PASTOR, F.: «Deterioro y regeneración: la transformación del Centro histórico», en COLECCIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALÈNCIA (ed.): «Historia de la ciudad. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia», COAV, 1<sup>o</sup> edición, Valencia, 2000, pp.206

En muchas ocasiones, los propietarios se resistían a admitir que sus fincas estaban amuinadas. La calle de San Vicente, es sin duda uno de los ejemplos paradigmáticos de la reforma urbana a través de las alineaciones donde esto sucede en numerosas ocasiones. Basada su *alineación en el monumento*, es decir, apoyándose los alineamientos básicos en una paralela a los muros laterales de la Iglesia de San Agustín y a la fachada de San Gregorio, y por otra parte a la Iglesia de San Martín, desde principios del XIX la calle fue entrando en línea y no será hasta mediados del XX cuando lo consiga de manera definitiva. En un análisis preciso de los gastos municipales se puede apreciar como fueron destinándose partidas a lo largo del XIX para la expropiación de las casas que se iban amuinando en esta calle. Algunos propietarios como D. Vicente Castell, intentaba eludir la ruina interponiendo recursos de alzada contra los acuerdos de la Comisión Provincial que confirmaba los propios dados por el Ayuntamiento valenciano. Para ello se recurría a todo tipo de argucia intentando confundir la ruina con la reparación:

*Examinados por la Sección los antecedentes expuestos, no halla méritos para dejar sin efecto lo resuelto en este asunto por la Comisión provincial, como el interesado pretende; pues a parte de que siendo ya un hecho consumado por el mismo con anterioridad á este recurso la demolición de la fachada, por cuya razón no podría ya tener lugar la reparación que solicita, los Reales órdenes de 30 de junio de 1857 y 9 de febrero de 1863, que señala como infringidas, carecen de aplicación al caso presente. Tiene aquella por objeto dictar reglas respecto á las reparaciones que, previa autorización puedan ejecutarse en las fachadas de las casas sitas en calles sujetas á nuevas alineaciones con el fin de evitar que se practiquen obras de consolidación que perpetúen su estado y retarden la realización de la mejora proyectada, y la cuestión que dio origen á este expediente se refiere pura y simplemente á la denuncia de una pared declarada ruinosa por Profesores competentes.<sup>20</sup>*

La realización de alineaciones parciales y su dispersión, como ya hemos visto en este texto, provocaba no pocos conflictos y suponían una pérdida de los esfuerzos invertidos que reclamaban cada vez más, una política unitaria de actuación sobre la ciudad. Si recordamos las últimas anotaciones relativas al plano de alineaciones nunca levantado por Montero de Espinosa en 1853, Valencia no contaba con una reunión global de alineamientos que señalase cómo iba a ir reformándose la ciudad. Hasta finales del XIX, todas las reformas se seguían aprobando puntualmente.

En 1873 a propuesta del Regidor Síndico del Ayuntamiento Vicente Llovet, se propone levantar «el plano geométrico de la ciudad, sus arrabales y paseos, marcando cual corresponde las alteraciones que hayan para

<sup>20</sup> GACETA DE MADRID, 31 de diciembre de 1875, n.º 365, Tomo IV, pp. 809

<sup>21</sup> AHM. Policía Urbana, 1873. «Sobre levantamiento de un plano general de Valencia con las alineaciones futuras de sus calles y plazas»

*alineaciones futuras de cada calle y plaza»<sup>31</sup>. Será ésta la génesis del primero y único plano geométrico y de alineaciones de la ciudad que se levanta según la Real Orden del 25 de julio de 1846. En el primer intento, la Comisión de Policía Urbana desestima la proposición por dos razones. Por una parte se argumentan motivos económicos que hacen inviable la empresa, ya que «el estado de la caja municipal no se halla en estado de soportar los considerables gastos que ocasionarían». Por otra parte se considera innecesario ya que «son muy contadas las calles de esta capital que carecen de plano de alineación, por lo que no ve necesario inmediatamente de llevar a efecto trabajos tan considerables como los que se proponen». Ahora bien, tres años después, dichos impedimentos desaparecen, pues por una parte, las condiciones económicas se vuelven favorables y se puede destinar parte de los presupuestos a la elaboración de dichos planos, y por otra, se es conciente de que buen parte de las alineaciones existentes bien por su antigüedad o por su imperfección, no satisfacen las necesidades exigidas.*

De esta manera, el Capítulo X del Presupuesto Municipal del Ayuntamiento «Nuevas Obras», quedaba dividido en dos artículos: «Alineaciones y ensanches de calles» y «Planos de la población». A partir de 1885 el Ayuntamiento, dispone de una partida para la confección de los planos de alineación necesarios para poder tener una visión medianamente razonable de los desarrollos futuros<sup>32</sup>.

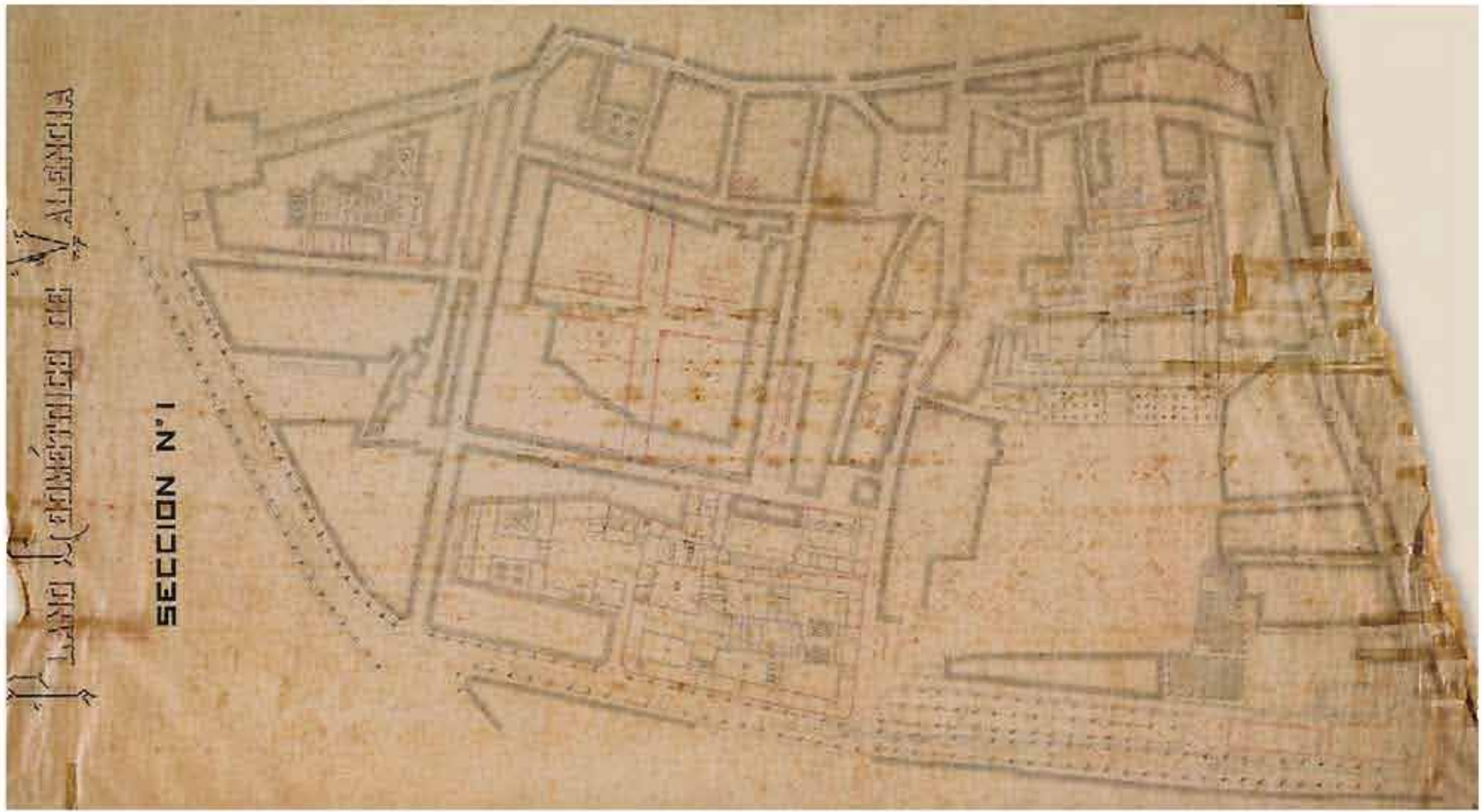
*De 1885 a 1895 se alcanzan sumas entre 7.000 y 25.000 peseta, destinadas a remunerar al personal de la sección correspondiente: 2 Auxiliares facultativos, 2 delineantes, 2 escribientes y 4 peones, y a pequeñas graficaciones a los arquitectos municipales. A partir de ese año se repite la misma consignación, 2.500 pts. Para «gastos extraordinarios que ocasione el levantamiento de planos de la ciudad y especialmente la terminación del de Benimamet y levantamiento de los de los poblados de Borbotó y Benimaclet en 1895 o para otros destinos similares.»<sup>33</sup>*

La colección de estos planos la formaban 12 hojas que pueden darse por finalizadas en 1892. Dichos planos se levantaron a escala 1/300, siendo el levantamiento hasta la fecha de mayor precisión hecho para el conjunto de la ciudad<sup>34</sup>. Su importancia será trascendental para Valencia, ya que con ellos se operará hasta 1944. Sobre dichos planos se iba dibujando, en un proceso de actualización continua, las nuevas alineaciones que el Ayuntamiento aprobaba, así como los edificios de nueva construcción que iban entrando en línea en cada momento. Este esfuerzo de constatación de la realidad no supuso en ningún caso la equivalencia a un proyecto global de reforma. La propia representación que se adjunta en el trabajo hecho a partir de una cuidadosa restitución de las líneas, da muestra de que se trataba de una suma de alineaciones en ocasiones contradictorias que en ningún caso constituían un proyecto.

<sup>32</sup> Recordar que la Ley de Expropiación forzosa de 1870 en su Sección Quinta: De la reforma interior de las grandes poblaciones, recordaba de nuevo la necesidad de levantar a toda población mayor de 50.000 almas, de los planos parciales o totales de las reformas que deben hacerse.

<sup>33</sup> LÓPEZ HERNÁNDEZ: «Hacienda local ...», pp. 704-05

<sup>34</sup> Una descripción detallada y reproducción gráfica puede consultarse en: AA.VV.: «Cartografía Histórica de la ciudad de Valencia, 1704-1910», Faximil Edicions Digitals, Valencia, 2004



— *Reforma interior parcial y global.* La demanda que reclamaba una intervención global sobre la ciudad construida, tiene sus antecedentes en las críticas emitidas en base a los desiguales resultados obtenidos con el uso de las alineaciones parciales. Aún siendo de utilidad para el interés público, tenían un efecto diluido en el tiempo y limitado en sus beneficios. En paralelo a ellas, surgirán iniciativas normalmente promovidas por personajes influyentes o representantes políticos, que apostarán por reformas más significativas dentro de la ciudad. Lo cierto, es que estos Planes Generales de Reformas en el caso de aprobarse, funcionarían sólo como meros marcos en los que encajar lentamente algunas operaciones.

El debate entre reformas parciales o globales, no va a discutirse sólo en el escenario valenciano. Por su interés podemos citar el caso de Baixeras, para Barcelona. Éste dedica un artículo completo publicado en el *Diario de Barcelona*, donde deja bien claro su inclinación respecto a estos temas: conciliar una solución mixta entre las dos posturas. El problema principal que se alude ante la opción de que un proyecto de reforma obedezca a una completa unidad de pensamiento es que se hace muy complicado ejecutar todas las reformas en un plazo razonable de tres o cuatro años, único camino para hacer esta operación económica y racional:

*Mas no es fácil hacerlo, ni tampoco conveniente que en tan poco tiempo la reforma total se realice, por que se causaría una verdadera perturbación en la ciudad por el gran número de casas que deberían derribarse á la vez; y con respecto á la parte meridional, ni siquiera sería posible efectuarlo, porque según queda ya indicado en los anteriores artículos, comprende varios edificios públicos que es necesario desaparezcan, y han de substituirse antes de proceder á su derribo.<sup>35</sup>*

Muy interesante es destacar la reflexión alusiva a la alarma social que supondría la demolición de una gran porción de la ciudad como efecto de una reforma unitaria y contundente. Tras esta alarma además se situaba el problema de los realojos y la capacidad de la ciudad para ofrecer viviendas en proporción a la nueva demanda:

*De aprobarse, pues, un plan general de reforma de toda la ciudad, no había otro medio que irlo realizando por partes, y á medida que fuera posible. Este sistema, si bien á primera vista parece bueno, reflexionado atentamente se comprende que ocasionaría gravísimos perjuicios á la propiedad, por que las fincas afectada por el plan de reforma tendrían su decreto de derribo, sin saber cuándo debería efectuarse, y esta interinidad, no sólo dificultaría su arriendo con buenas condiciones, sino que también haría difícil su venta, y el constituir hipotecas sobre las mismas...<sup>36</sup>*

17. Pág. izq.: «Plano geométrico de Valencia». Sección nº1. Servicios Municipales del Ayuntamiento, 1892.

<sup>35</sup> BAIXERAS «La Ley de expropiación...», pp. 55-56

<sup>36</sup> Op. cit., pp.56

Por todo ello Baixeras, para Barcelona, propone optar por un camino mixto que consiste en aprobar un Plan de reformas más o menos extenso,

pero que no se ejecute de una sola vez. Es decir, que se hiciera por fases de manera que la reforma aunque llevada a cabo con la máxima intensidad y celeridad en cada una de sus partes, mantenga la relación y coherencia con un Plan de ordenación general.

En Valencia, el camino que se sigue no es éste, sino el de las reformas parciales. Ciertamente que en determinados momentos, como veremos más adelante, existieron Planes Generales de Reforma Interior de la ciudad pero servirán únicamente como marco a las distintas operaciones. Las reformas parciales adquieren autonomía e independencia, y en sí misma se convierten en referencia. El escenario de las transformaciones en la ciudad global nunca se verá en su conjunto.

La reforma interior, supone en nuestra investigación, el primer paso planificado y sistemático de intervención masiva sobre tejido obsoleto fundamentalmente de uso residencial. De la intervención puntual de rectificación de alineaciones, se pasa a otro modelo en el que la intervención se caracteriza por ser masiva y ya no rectificadora sino transformadora.

### 3.2.2 El fomento del derribo, el remonte y la sustitución

Las transformaciones producidas sobre los tejidos construidos a lo largo de este Ciclo, no sólo tendrán cabida dentro del cauce de la legislación sobre alineaciones y reforma interior de las ciudades. Hemos visto como la intervención puntual de sustitución de edificios, se mantiene durante todo este Ciclo en paralelo a la reforma interior si bien se habían reducido notablemente en número respecto al Ciclo anterior. No en vano la mayor diversificación de las posibilidades inversoras y la reducción real de las opciones de actuación sobre el parque edificado inciden en una disminución de este tipo de operaciones. Sin embargo, a partir de los años treinta, surgirán al menos tres leyes que se mostrarán favorables a la intervención sobre tejidos consolidados mediante operaciones de derribo, remonte y sustitución. Pasemos a hacer un comentario de cada una de ellas

#### 3.2.2.1 La Ley Salmón de 1935

La situación de España frente a las consecuencias de la I Guerra Mundial, han de analizarse siempre desde la posición de neutralidad que tuvo el país ante esta contienda. La economía española fue claramente afectada por el panorama internacional, pero sobre todo lo que se produjo fue un cambio o reequilibrio en los sectores de inversión. El profesor SAMBRICIO resume bien esta situación:

*La neutralidad favoreció un excepcional desarrollo industrial, dado que, al centrar ambos bandos sus esfuerzos a una industria de guerra, el mercado europeo se abrió a los productos españoles. El incremento en el número de industrias potenció una fuerte emigración campo-ciudad, que al precisar de alojamiento económico, agravó el déficit de viviendas existentes. Ocurrió que, paralelamente al crecimiento casi logarítmico del precio de los materiales de construcción, los propietarios de suelo urbano optaron por no ponerlos en mercado, forzando -con objeto de incrementar sus beneficios- la demanda. Junto a ello, el capital que hasta entonces invertía en la construcción descubrió la conveniencia de derivar sus fondos hacia la industria. Y al no construirse viviendas económicas al ritmo de las nuevas necesidades, se produjo un fuerte encarecimiento de los alquileres.<sup>37</sup>*

España a pesar del importante avance industrial que había experimentado seguía siendo una nación importadora de productos de construcción. Muchas maderas para la formación de vigas venían de África, el acero se seguía comprando a Reino Unido y a otros países europeos, al igual que ocurría con el cemento. En la ciudad, el miedo de la Guerra contagió a las inversiones inmobiliarias. Los cuatro años que van desde 1914 a 1918 fueron testigos de una importante paralización de obras iniciadas y de una notable congelación de las licencias.

En el caso de Valencia, es evidente el salto que se produce en el número de expedientes tramitados por el Ayuntamiento durante estos años. Mientras que la dinámica habitual durante la primera década del XX era un número medio de licencias de unas 150, a partir de estas fechas se reducen a más de la mitad<sup>38</sup>. El aumento sostenido de los precios de los materiales obligó en ocasiones a regresar a las técnicas constructivas tradicionales, dejando de usar los entramados metálicos o el hormigón armado<sup>39</sup>.

Como consecuencia de la reducción de la actividad constructora, del paro obrero en el sector, y de lo que se denominó como *la crisis de la edificación*, buena parte de las iniciativas legislativas se dirigieron a adoptar medidas para reducir dichos efectos. Por entonces, el recién creado *Instituto de Reformas Sociales*, encauzará algunas de las propuestas ideadas para reconducir la situación. En un importante informe que se eleva al entonces Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria en 1922, titulado *«Informe relativo a la crisis del trabajo en el ramo de la construcción en Madrid»*<sup>40</sup>, se resumen en varios puntos las actuaciones para conseguir amortiguar la crisis:

— Por un lado, se ha de fomentar la edificación para que el obrero encuentre medios donde desempeñar sus tareas. Este fomento ha de administrarse desde dos esferas: la edificación pública y la edificación privada. Respecto a la pública, se insta al Gobierno a facilitar la construcción de nuevos edificios públicos, sustituyendo las fincas alquiladas para ubicar algunas de sus dependencias por otras en propiedad. Respecto

<sup>37</sup> SAMBRICIO, C.: «La normalización de lo vernáculo», en: SAMBRICIO, C. (ed.): «Un siglo de vivienda social. 1903/2003», Tomo I, Ed. Nerea, Madrid, 2003, pp.73

<sup>38</sup> Algunos comentarios interesantes se puede leer al respecto en la Conferencia dictada por el Arquitecto Municipal Francisco Mora, el 7 de marzo de 1917 en el Centro de Constructores y Contratistas de Valencia.

<sup>39</sup> DE LOS TERREROS, L. S.: «La edificación urbana en Madrid en 1915», en Revista *La Construcción Moderna*, n.º XIV, 1816, pp.17-20

<sup>40</sup> INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES: «Antecedentes y ponencia relativos a la crisis de la edificación», Madrid, Imp. Sobrinos de la Sue. de M. Minuesa de los Ríos, 1922

a la edificación privada, a su vez se hace una crítica constructiva a la entonces vigente Ley de Casas Baratas, que había dado bien pocos resultados proponiendo la modificación de algunos de sus puntos. Por otro lado, la inversión privada, fuera de las cooperativas de Casas Baratas, también debe ser fomentada mediante una política fiscal que reduzca aranceles y atraiga la inversión. Se pone como ejemplo el sistema de exención de tasas y contribución territorial hecho en Madrid para la apertura de la Gran Vía.

— Otra medida que se propone es moderar o suprimir el impuesto de *pusvalías*, pues era responsable en buena medida del incremento de los precios de las viviendas y del retraimiento de las inversiones en la construcción. Se propone la sustitución por otra modalidad de impuesto que gravara a los solares vacíos y que iría aumentando progresivamente a medida que transcurriese el tiempo sin edificar<sup>41</sup>.

— Otro conjunto de medidas, estaban referidas a la paralización del incremento de las tarifas de los principales materiales de construcción, y a la mejora de las infraestructuras de transporte para facilitar la distribución de ellos, evitando tardanzas innecesarias que repercutieran en los precios finales.

Desde un principio, y desde diversos frentes, se señala a la construcción de viviendas como la actividad prioritaria a fomentar por el Gobierno a fin de atajar el problema del paro. De hecho, las políticas de obras públicas que habitualmente habían sido protagonistas de episodios similares, se sitúa como acompañante de la construcción residencial:

*Se comprenderá mejor la anterior afirmación si se piensa que la clase de construcciones que abarca mayor número de especialidades es la construcción de viviendas, ya que en ellas participan los fabricantes de cemento, de hierro, yeso, ladrillos, etc., los pintores, electricistas, fontaneros, embalsadores, etc., y en las obras públicas, excepto las de viviendas baratas, naturalmente, las especialidades afectase no alcanzan tal diversidad<sup>42</sup>*

Este posicionamiento compartido por el Gobierno, dará pie a que en paralelo a las medidas habilitadas para las Casas Baratas y Económicas se den las bases para las *Leyes de Previsión de Paro Obrero* que comenzaron a aplicarse a partir de 1931 con la II República. Ahora bien, será en 1935 cuando se propone una de las leyes más destacadas denominada «*Ley contra el paro involuntario*» por el Ministro Federico Salmón Amorío, que ve definitivamente su luz el 26 de junio de 1935 con el nombre de «*Ley dictando normas para remediar el paro involuntario*».

<sup>41</sup> Es muy interesante relacionar esta medida propuesta con las ideas ya expuestas en este trabajo para el fomento de los solares durante el XIX.

<sup>42</sup> OCHOA DE RETANA, A.: «El paro forzoso en España», *Revista Técnica Cemento*, Barcelona, 1935, pp.165-169



Dicha Ley, recoge buen parte de las directrices ya enunciadas, pero incorpora por vez primera dos artículos de especial trascendencia para el fomento de la edificación privada. Por una parte, el art. 14 permite la reducción de tasas a las sociedades inmobiliarias dedicadas a la construcción de viviendas para el alquiler o para su venta. Si bien, deberían pagar la contribución territorial, quedaban exentas del pago de todos los demás impuestos del Estado y arbitrios municipales y provinciales. El art. 15 se dicta con el siguiente mandato:

*A los particulares o Sociedades inmobiliarias que se deciden a construir cosas de renta, comenzando la edificación antes del 31 de diciembre de 1935 y las terminen antes del 31 de diciembre de 1936, se les otorgarán los beneficios que concede el art. 13 de la Ley de Saneamiento o mejora interior de grandes poblaciones, con aplicación a todos los Municipios, siempre que se trate de uno de los casos siguientes:*

*1º Derribo de fincas situadas fuera de las alineaciones oficiales y construcción de nuevas edificaciones, con arreglo a las Ordenanzas municipales, y concesión gratuita a favor del municipio de la faja destinada a vía pública.*

*2º Derribo de fincas declaradas insalubres antes de la promulgación de esta Ley, y construcción de nuevas casa de pisos de renta.*

*3º Construcción y ampliación de casa de pisos, en las que los alquileres y demás servicios y percepciones de propietarios por cada vivienda no excedan en ninguna de las: de 50 pesetas mensuales en poblaciones de hasta 50.000 habitantes; de 75 pesetas mensuales en poblaciones hasta 100.000 habitantes; de 100 pesetas mensuales, en poblaciones de hasta 200.000 habitantes; de 150 pesetas mensuales, en poblaciones con más de 200.000 habitantes, y de 250 pesetas mensuales, en Madrid y Barcelona.*

Consideramos este artículo como uno de los más interesantes de la legislación española en materia de actuación sobre la ciudad consolidada. La iniciativa trata de conseguir dos cosas simultáneamente. Por un lado, fomentar las operaciones de sustitución edificatoria sobre la ciudad existente, dando facilidades para actuar sobre los edificios construidos que están o fuera de alineación o en condiciones de insalubridad. Por otro lado, alienta las operaciones de remote o reedificación de edificios destinados al alquiler de viviendas.

En definitiva se trata de apostar por la actuación sobre el tejido construido de la ciudad, acotando mediante la reducción de impuestos los recelos de muchos inversores que huían del centro por la carestía de las tasas<sup>43</sup>. Salvado este pago, la inversión en la ciudad construida, suponía una operación rentable y equiparable a la de extensión en los ensanches o en la periferia, compensando el valor de las demoliciones y derribos con las rentas de posición.

Se trata de un Ley que apuesta por el centro de la ciudad y por la renovación como camino complementario para fomentar la formación de nuevas viviendas. Pero de nuevo la actuación sobre la ciudad consolidada se hace de manera

<sup>43</sup> Tenemos que recordar que tanto la Contribución Territorial como las licencias municipales gravaban en función del ámbito de la ciudad donde se emitiesen, estableciéndose costos mayores en el centro urbano que en la periferia.

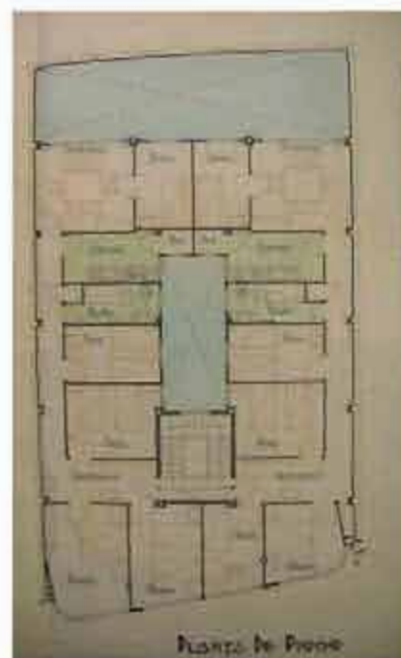
residual. Es decir, la administración, buscando el firme propósito de mejorar las condiciones laborales de la población, abre un mercado en parte bloqueado por particulares que no encontraban ventajas ni ocasión para invertir. Con ello, se orquesta una medida que fomenta la renovación puntual de la ciudad. Pero todo ello es un producto indirecto. Como solución del paro se practica la renovación puntual de las tramas.

Los resultados en Valencia, no se hicieron esperar. Lo que en un principio iba a ser una Ley excepcional con un duración de apenas un año, desde el 31 de diciembre de 1935 hasta la misma fecha de 1936, luego se amplía hasta finales de 1937 y más adelante mediante una modificación de la Ley el 8 de mayo de 1939 se prorroga hasta 1941. Si bien la Guerra Civil, irrumperá el desarrollo de dicha norma retrayendo toda inversión inmobiliaria, se compensará en parte esta interrupción con la reconstrucción de las casas ruinosas consecuencia de la contienda. Por entonces en Valencia era de aplicación las Ordenanzas Especiales del Ensanche de 1912 y las Ordenanzas de la Ciudad de 1929. Estas últimas eran normas poco conservadoras y su agotamiento suponía en muchos de los casos, la ruptura del perfil de cornisa y la introducción de escalonamientos en los alzados.

Un ejemplo que podemos traer para ilustrar mejor la aplicación de la Ley en Valencia, es la sustitución que se produce en la calle del Pilar nº 21 en el que existía una casa de 3 pisos «vieja, insalubre y se halla fuera de alineación oficial», por lo que se solicita permiso para su derribo, y sustitución por un nuevo edificio de 6 plantas (Baja+5) y 10 viviendas acogiendo a la prorrogación de la Ley de 1935<sup>44</sup>. El cambio de escala que supone en el paisaje urbano la aplicación de dichas medidas también se dejará sentir en la periferia. De hecho, funcionará como un catalizador que desencadenará las primeras prácticas de producción de vivienda colectiva con tipologías plurifamiliar. Consecuencia de esto es que la Ley va a contribuir de manera decisiva en el proceso de cambio de escala de la producción de vivienda en España<sup>45</sup>. La Ley que trataba de luchar contra el paro, termina influyendo en la forma urbana.

### 3.2.2.2 La Ley de Casas de Renta para las clases medias de 1944

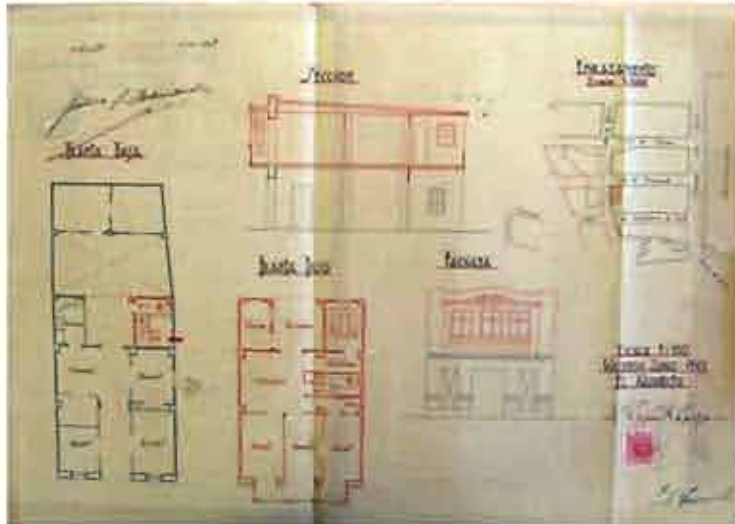
La situación después de la Guerra Civil, hizo de nuevo dirigir la vista hacia el estado en el que se encontraban los tejidos construidos y en parte dañados por la propia contienda militar. *La heroica misión de la reconstrucción nacional*, uno de los objetivos básicos del gobierno de la posguerra, habilitará medidas para conseguir simultáneamente el fomento de la industria de la construcción, la reducción del paro, la generación de viviendas de renta reducida y la eliminación de todo vestigio de la guerra pasada. La conocida como Ley de Viviendas



18. Planta y alzado de edificio acogido a la Ley Salmón de 1935. Archivo Histórico Municipal. C-05, Exp.24278, 1940

<sup>44</sup> Respecto a la descripción estilística generada por la propia Ley Salmón v.: PEREIRA, A.: «La Ley Salmón», en SAMBRICO, C. (ed.): «Un siglo de vivienda social. 1903/2003», Tomo I, Ed. Nerea, Madrid, 2003, pp.179-181

<sup>45</sup> Ejemplos claros de ellos se tienen en Madrid en las operaciones llevadas a cabo por la Compañía Inmobiliaria Metropolitana construida por Otamendi en la Avd. Reina Victoria, con el conjunto de «Los Titanic». v.: GUERRERO S.: «Los Titanic de la Compañía Urbanizadora Metropolitana, 1919-1923», en SAMBRICO, C. (ed.): «Un siglo de vivienda social. 1903/2003», Tomo I, Ed. Nerea, Madrid, 2003, pp.128



19. Planta y alzado de remonte de un piso en la calle Fuencarral nº 23. Archivo Histórico Municipal. C-05, Exp.24342, 1942

Bonificables o Ley de Viviendas para clases modestas de 1944<sup>45</sup>, tratará de alguna manera de conciliar todos estos propósitos. Podemos entender que dicha Ley era una réplica de la Ley Salmón de 1935 ya que coincide en muchos de sus objetivos. A pesar de no ofrecer auxilios directos por parte del Estado a los promotores, reestablecen los cupos de suministro preferente de materiales. Su ámbito de acción principal será la ciudad construida en la que era posible conseguir márgenes de ahorro económico mayores en una época de depresión y falta de materiales. El artículo 2 de la Ley exponía:

*Los referidos beneficios serán concedidos en los casos siguientes, y las autorizaciones otorgadas por el orden de preferencia que se establece a continuación:*

- a) *Edificación de viviendas sobre solares anteriormente ocupados por otros que hubieran quedado destruidos total o parcialmente.*
- b) *Reanudación de obras paralizadas en fincas destinadas a viviendas.*
- c) *Ampliación tanto en alturas como en superficie, de edificaciones existentes, siempre que su destino sea el de viviendas para renta y que se aumente el número de aquellas. Las viviendas adicionales disfrutarán de los beneficios de que esta Ley establece, con tal de que se cumplan los requisitos en ella determinados, independientemente de las rentas que produzcan y del fin a que se destinan las viviendas existentes antes de la ampliación.*
- d) *Edificación de viviendas destinadas a favorecer el traslado de inquilinos de otros inmuebles enclavados en zonas insalubres o que hayan de adquirir mejora notable por nuevas construcciones.*
- e) *Construcciones de edificios de nueva planta con destino a viviendas sobre solares existentes. Dentro de este orden se dará preferencia a las viviendas de menor sobre las de mayor orden.*

Si nos fijamos en estas condiciones, la Ley no deja ninguna duda sobre cuáles son sus preferencias para el fomento de la vivienda bonificable: el relleno puntual de solares en las tramas consolidadas y el remonte y adición sobre edificios existentes. La medida era consecuente con las prioridades del momento. Como ya hemos comentado en este texto, las operaciones de remonte o ampliación suponen una intervención relativamente rápida y económica frente a las de nueva extensión. Justo lo que se trataba de buscar. Resultados efectivos y rápidos para las ciudades. Eso sí, incitando directamente desde la administración a la transformación morfológica del tejido consolidado. Lo único que se exige es que las actuaciones sean consecuentes con las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Sin duda el apartado d) de dicho artículo da continuidad a la lectura que desde las leyes de Casas Baratas y el Estatuto Municipal, se comenzaba a enunciar habilitando procedimientos para el realojo de los vecinos que como consecuencia

<sup>45</sup> Referencia de la Ley. El Reglamento de la Ley se aprueba en 1948, y en este mismo año por el Real Decreto Ley de 19 de noviembre de 1948 se refunde la legislación producida por dicha ley introduciendo modificaciones en la misma.

de la insalubridad de sus viviendas, debían ser trasladados. La actitud previsor de la administración conciente de la multiplicación de casos derivados de la Guerra, lleva mediante esta Ley no sólo a señalar el vínculo necesario entre reformas y realojos, sino a ofrecer beneficios económicos que afectaran de igual manera a los dos escenarios donde de debían desenvolver dichas operaciones.

Un aspecto especialmente relevante que introduce dicha Ley, es el reconocimiento de distintos grados de calidad constructiva en la edificación. De esta manera, la estructura de la norma queda dividida en grupos y categorías, organización que luego tendrá continuidad en leyes sucesivas. Se plantean cuatro grupos o tipos (originalmente tres) en función de la superficie útil, y se crean dos categorías (originalmente tres) en función de la calidad constructiva de los mismos. A cada uno a su vez se le asigna una renta máxima. Como señala FERÁNDEZ-GALIANO el hecho de que la Ley reconociera de partida como factor discriminatorio de calidad una subjetiva apreciación de *la perfección de la obra*, constituye una grave decisión sin precedentes explícitos en la normativa anterior. Esta idea de tolerancia graduada en niveles de calidad constructiva, será una desafortunada idea que repercutirá negativamente en buena parte del parque edificado de los años cincuenta hasta su derogación con la Ley de de Viviendas de Renta Limitada de 1955. Más adelante incidiremos en sus consecuencias.

### 3.2.2.3 La Ley de Ordenación de Solares de 1945

La tercera Ley que durante este período inducirá a las trasformaciones sobre la ciudad existente, surge en 1945 como una medida para luchar desde el Estado con la especulación del suelo. El preámbulo de la Ley deja claro sus razones:

*Sin una política firme contra la especulación del suelo dentro de la zonas urbanas o afectadas por planes de urbanización, no habrá posibilidad de ofrecer a las familias españolas, un hogar ni a la sanidad una auda, ni a la moral un ambiente propicio para su desarrollo; así como tampoco sería viable el establecimientos de industrias que traigan al país con su creación de riquezas el nivel económico que es menester alcanzar.*

De lo que se trata con esta Ley, era de evitar la retención de solares con fines especulativos que alteraban considerablemente las posibilidades de desarrollo de las políticas de viviendas prioritarias para el régimen en este momento. Las medidas coercitivas que se implementan para lograr la construcción de los solares en el interior de las poblaciones, serán la expropiación forzosa por parte del Estado y la venta forzosa de los mismos. Estas medidas no son nuevas para nosotros. En este trabajo hemos descrito desde el primer Ciclo de formación de la ciudad, las primeras consideraciones que se hacen al respecto recogidas en la Novísima Recopilación a raíz de las propuestas iniciadas en Segovia<sup>47</sup>. Más adelante, las Ley de Vivienda Protegidas de 1939 y la de Viviendas Bonificables

<sup>47</sup> Ver § 2.4.2.2.

de 1944, recogen en su articulado también la posibilidad de «cuando los propietarios de solares dejaran transcurrir los plazos señalados en la presente Ley sin iniciar la construcción o sin acogerse a los beneficios que otorga la misma, se podrá solicitar por un tercero la expropiación forzosa de aquellos con el fin de construir en las condiciones establecidas por esta Ley.»<sup>48</sup>

La realidad es que esta Ley alcanzó resultados muy limitados ya que los Ayuntamientos no acababan cumpliendo sus obligaciones ni utilizando las posibilidades que les ofrecía. Con todo se incorporó definitivamente al texto de la Ley de Suelo de 1956 y desde aquí no se ha desprendido del marco jurídico relativo al derecho urbanístico estatal y autonómico, eso sí, con el mismo escaso éxito en su aplicación.

### 3.2.3 El control de la obsolescencia.

Ya comentamos en el Primer Ciclo de estudio (1823-1884), como el mantenimiento de los edificios y las viviendas no estaba reglamentado de forma específica ni en la legislación estatal, ni al menos en el caso de Valencia, en las diferentes Ordenanzas Municipal que rigieron la ciudad durante el XIX y principios del XX. Algunos precedentes vimos en Valencia a raíz de la determinación de los plazos para hacer habitable un inmueble acabada su construcción. En el panorama nacional, de especial relevancia fue la Real Orden de 9 de agosto de 1923 sobre «Condiciones higiénicas de las viviendas y prescripciones técnico-sanitarias para ensanche y reforma interior».

Lo cierto es que en muchas ciudades y pueblos, donde los tejidos consolidados no habían estado sometidos a intensas operaciones de sustitución y transformación, y donde las reformas interiores tampoco habían actuado, el parque edificado se encontraba muy deteriorado distinguiéndose zonas de viviendas insalubres. En todas las leyes sobre viviendas repasadas en este Ciclo, desde 1884 hasta 1947, las medidas de fomento de la edificación vienen acompañadas progresivamente de la definición de unas básicas normas de habitabilidad e higiene, así como de unas condiciones constructivas elementales que debían cumplir los nuevos edificios. Condiciones relativas a tamaños mínimos de estancias, número de habitaciones, ventilación y dimensión, o relativas a la disposición de los edificios respecto a la solana y las brisas predominantes, son algunas de las prescripciones que recogen sucesivamente dichas leyes y reglamentos<sup>49</sup>.

<sup>48</sup> «Ley de 25 de noviembre de 1944, sobre reducción de contribuciones e impuestos en la construcción de casas de renta para la denominada «clase media», Boletín Oficial del Estado n° 332, del 27 de noviembre de 1944, Capítulo III. Art.9

<sup>49</sup> Como referencias de ellas podemos citar el Capítulo II del Reglamento de Casas Baratas de 1912; Las Condiciones higiénicas de las viviendas y prescripciones técnico-sanitarias para ensanche y reforma interior de 1924; Art. 9 al 12 de la Ley de casas de renta para la denominada «clase media» de 1944

### 3.2.3.1 Del deber del mantenimiento a la Cédula de Habitabilidad

Los Ayuntamientos, a pesar de que por mandato del Estatuto Municipal de 1924 tenían competencia y obligación de velar por las condiciones higiénicas de la población y de sus viviendas, estaban «más preocupados por intrigas políticas que de problemas de tipo nacional»<sup>50</sup>. Con la intención de lograr un control efectivo de las condiciones higiénicas de la residencia, en 1936 se constituía la Fiscalía Superior de la Viviendas y sus delegaciones provinciales correspondientes<sup>51</sup>. Dicho organismo, para el que se emite un Reglamento al año siguiente<sup>52</sup>, tiene como objetivo, *dictar las medidas adecuadas para que en las viviendas que carezcan de las condiciones de salubridad e higiene, señaladas en las disposiciones vigentes, se realicen las obras necesarias en el plazo prudencial que se señale, conminando con multa a quien no lo verifique*<sup>53</sup>. Además esta Fiscalía controlaba el censo de habitantes máximo que podía alojarse en cada vivienda, estableciéndose por primera vez en España, una medida de control específica para combatir el conocido hacinamiento residencial<sup>54</sup>. Será necesario para poder admitir cualquier licencia de nueva obra o reparación en las ciudades, el informe favorable de la Fiscalía de la Vivienda, que previa revisión del proyecto correspondiente, emita su valoración. Si era positivo, se podía proseguir el trámite de la licencia y si no, se especificaban las razones, y era necesaria enmendar el déficit detectado para poder continuar la obra. Dicho informe pasará a denominarse *Cédula de Habitabilidad* a partir del 16 de enero de 1937 y será exigible para cualquier tipo de edificio público o privado, en alquiler o uso propio.

Es constatable, que el establecimiento de estas medidas no fuera suficiente, pues a finales de 1937, era necesario recordar mediante una Orden del Gobierno General, las obligaciones de los Ayuntamientos respecto *al buen orden y el control de las medias higiénicas de sus asentamientos*. Con una gran claridad expositiva la Orden en su preámbulo decía:

*En los alrededores de los núcleos urbanos, se han edificado a capricho, chozas, albergues o remedos de casas, sin cuidarse del emplazamiento, ni ser vigilada por los Ayuntamientos esta actuación que la mal consentida tolerancia permite llegar a la formación de verdaderos barrios, sin obras de saneamientos ni intervención del Municipio en la construcción; dando lugar a barridas en las que, a la ausencia total de reglas higiénicas suele unirse la formación de agrupaciones de familias e individuos sin control social de los mismos, uniéndose al relajamiento higiénico-sanitario de estos núcleos de personas una evidente y progresiva decadencia moral.*

*A estos perjuicios hoy que añadir los que resultan de consentir y haber consentido tal estado de cosas, pues incrementados incesantemente el radio urbano sin que a ello obligue el aumento proporcional de la densidad de población, llega a ser preciso a través de los años establecer servicios de alumbrado, policía y otros, exigiendo unos gastos que repercuten innecesariamente sobre el presupuesto municipal*<sup>55</sup>



20. Sello de Registro de la Fiscalía de Vivienda en su delegación de Valencia, 1943

<sup>50</sup> «Decreto 111 de 20 de diciembre de 1936 por el que se forma la Fiscalía de la Vivienda». Preámbulo

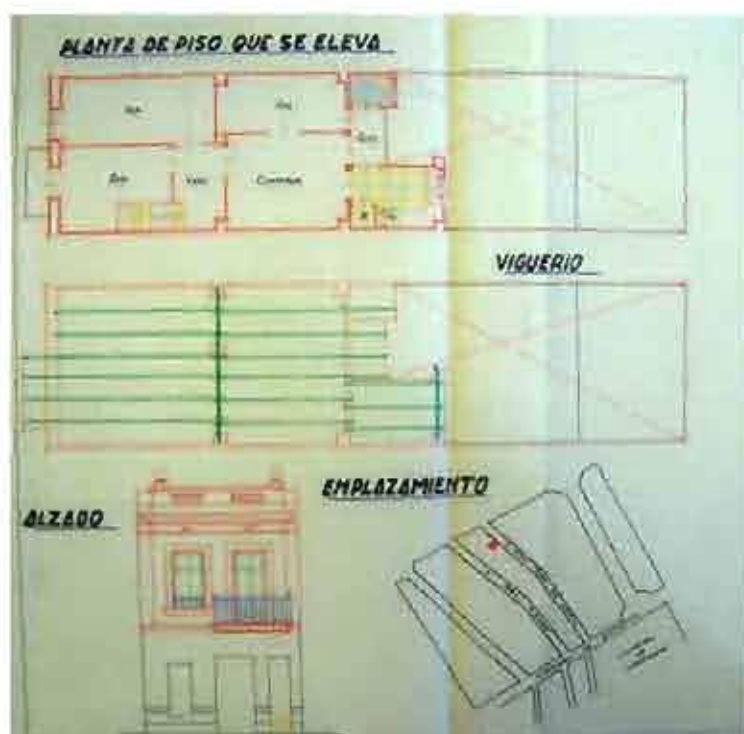
<sup>51</sup> *ib.*

<sup>52</sup> «Reglamento provisional para la organización y funcionamiento de la Fiscalía Superior de la Vivienda y de las Delegaciones Provinciales, en ejecución del Decreto 111 de 20 de diciembre de 1936»

<sup>53</sup> *Op. cit.*, art.3

<sup>54</sup> A pesar de las continuas denuncias incorporadas en muchos textos legales del momento como las Leyes de Casas Baratas de 1911-21 o la Ley de Arrendamientos de 1920, no se había establecido una medida de control concreta para atajar dichos excesos hasta este momento.

<sup>55</sup> Orden de 9 de abril de 1937, recordatoria de cumplimiento del Estatuto Municipal. Preámbulo



21. Planta y alzado de remonte de un piso en la calle Dos de abril nº 55. Archivo Histórico Municipal. C-05, Exp.7722, 1947

Si bien se es conciente de los problemas que por falta de control y policía urbana termina repercutiendo en las arcas municipales, se hace poco por remediarlo.

Mientras tanto, en 1938, siguiendo la misma iniciativa dirigida a luchar contra las viviendas insalubres y hacinadas, se crea con carácter provisional por el Decreto de 4 de julio las *Comisiones de Control de Saneamiento Local*, que a partir de 1939 quedan enmarcadas dentro del Consejo Superior de Sanidad dependiente del Ministerio de Gobernación. Entre sus funciones como relata GÓMEZ JIMÉNEZ destacan: *asesorar al Ministerio de Gobernación en todos los problemas sanitario de carácter Nacional que el titular del ramo considerara oportuno someter a su conocimiento; elevar al Ministro de la Gobernación cuantos proyectos e iniciativas se relacionasen con los grandes problemas que afectasen a la Sanidad; estudiar y proponer las disposiciones legislativas o reglamentarias que fueran precisas para el mejoramiento técnico-sanitario de los Municipios; [...]; estudiar los proyectos de saneamiento, ensanche, extensión y urbanización que estuvieren sujetos a estos trámites de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones que sobre saneamiento y vivienda habían sido ya aprobadas*<sup>56</sup>.

Tras la Guerra, la *Cédula de Habitabilidad* resurgirá fortalecida en sus objetivos revisándose su uso y exigencia a partir de la Orden de 25 de mayo de 1939, que alude específicamente a la finalidad de evitar que se produzca hacinamiento por «excesiva aglomeración de moradores». Así la *Cédula* era requisito imprescindible para dar en alquiler una vivienda o para entrar a vivir en una de nueva construcción, y tenía como misión básica controlar el número de moradores según las condiciones de la vivienda.

En esta misma línea dirigida a garantizar por parte del Estado «unas mínimas condiciones de dignidad en las viviendas», el 29 de febrero de 1944 se publicó una Orden sobre Condiciones Higiénicas Mínimas que debían reunir los alojamientos de nueva construcción<sup>57</sup>. Estas normas, continuadoras de la ya comentadas de 1923 serán precedentes de las futuras de Habitabilidad e Higiene de las viviendas y en ellas se recogían un conjunto de requisitos técnicos y dimensionales que debían de cumplir los alojamientos. En el caso de viviendas de nueva construcción, la comprobación se hacía por parte de la Fiscalía no sólo verificando las condiciones materiales y constructivas de lo edificado, sino también revisando la correspondencia entre los planos presentados para solicitar licencia en los Ayuntamientos y la realidad construida. En la revisión de licencias municipales de Valencia hechas con motivo de este trabajo, figuran en cada uno de los expedientes los formularios con la aprobación o denegación correspondiente así como el pago de la tasa necesaria para su revisión,

<sup>56</sup> Gómez Jiménez, M.L.: «La intervención administrativa en la vivienda en España 1938-2005», Ed. Montecorvo, Madrid, 2006, pp.51-52

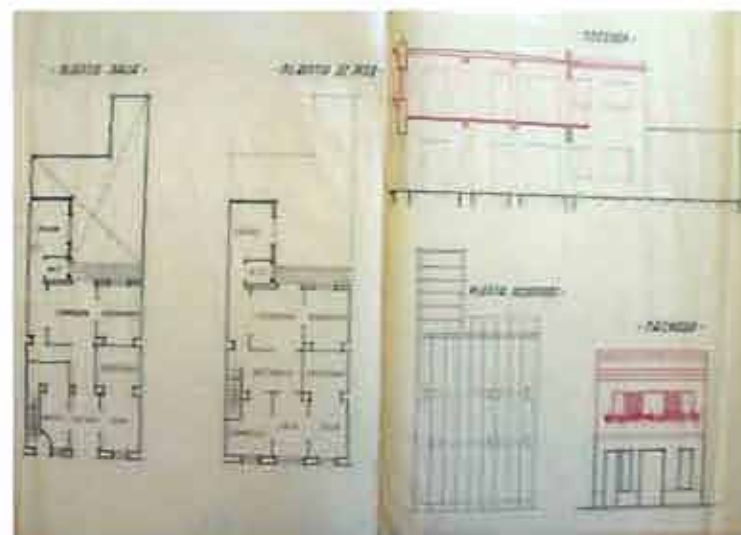
<sup>57</sup> «Orden de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas»

Lo cierto es que a pesar del esfuerzo organizativo del Estado y la sensación de férreo control que el conjunto de normas publicadas podían dar al hacer un repaso de las mismas, el efecto real sobre las viviendas, se reducía al cobro de unas tasas y en el mejor caso, a una rápida comprobación superficial. Lo que se había iniciado como un sistema destinado a erradicar las viviendas insalubres ya construidas y a evitar la formación de otras nuevas, se había reducido al cobro de un impuesto más y a la comprobación sólo de las nuevas viviendas<sup>28</sup>.

### 3.2.3.2 La reducción del mantenimiento por la Ley de arrendamientos de 1920

Algunas leyes como las de arrendamientos, dirigida inicialmente a otros propósitos como son la regulación de las relaciones entre arrendador e inquilino en el contrato de alquiler de una vivienda, van a influir negativamente en el mantenimiento y conservación de los edificios. Todo surge el 21 de junio de 1920 cuando se dicta un Real Decreto por el cual se establecía la primera norma tendente a intervenir, con carácter imperativo, en la relación arrendaticia urbana tras la promulgación del Código Civil. En el referido Decreto, cuyo ámbito era el de «capitales de provincia de más de 20.000 almas»<sup>29</sup>, se establecía la prorrogación forzosa así como el derecho de subrogación de los familiares en caso de muerte del arrendatario. Estas condiciones no se limitaron a los contratos efectuados a partir de la fecha de promulgación del Decreto, sino que actuaron con carácter retroactivo a todo los contratos tanto de vivienda como de arriendo de otros locales. Los motivos de una decisión tan drástica por parte del Estado, se justificaban como una medida que contribuyera por un lado, a evitar el aumento de demanda de alojamiento y por otro, para luchar contra la especulación de los propietarios de las fincas traducido en un desorbitado aumento de las rentas por motivo de la escasez de residencia.

Estas medias intervencionistas, que se mantendrá durante todo el Ciclo estudiado, acabarán traduciéndose en la desatención absoluta por parte de los propietarios de las viviendas alquiladas, que progresivamente con el paso de los años iban viendo depreciarse sus rentas sin posibilidad de una libre revisión. El efecto de la Ley de arrendamientos no había hecho más que empezar. Con la Ley de 1920 se ponen las bases de un proceso de deterioro del parque edificado, que encontrará sus mayores consecuencias sobre todo en el siguiente Ciclo de construcción de la ciudad.



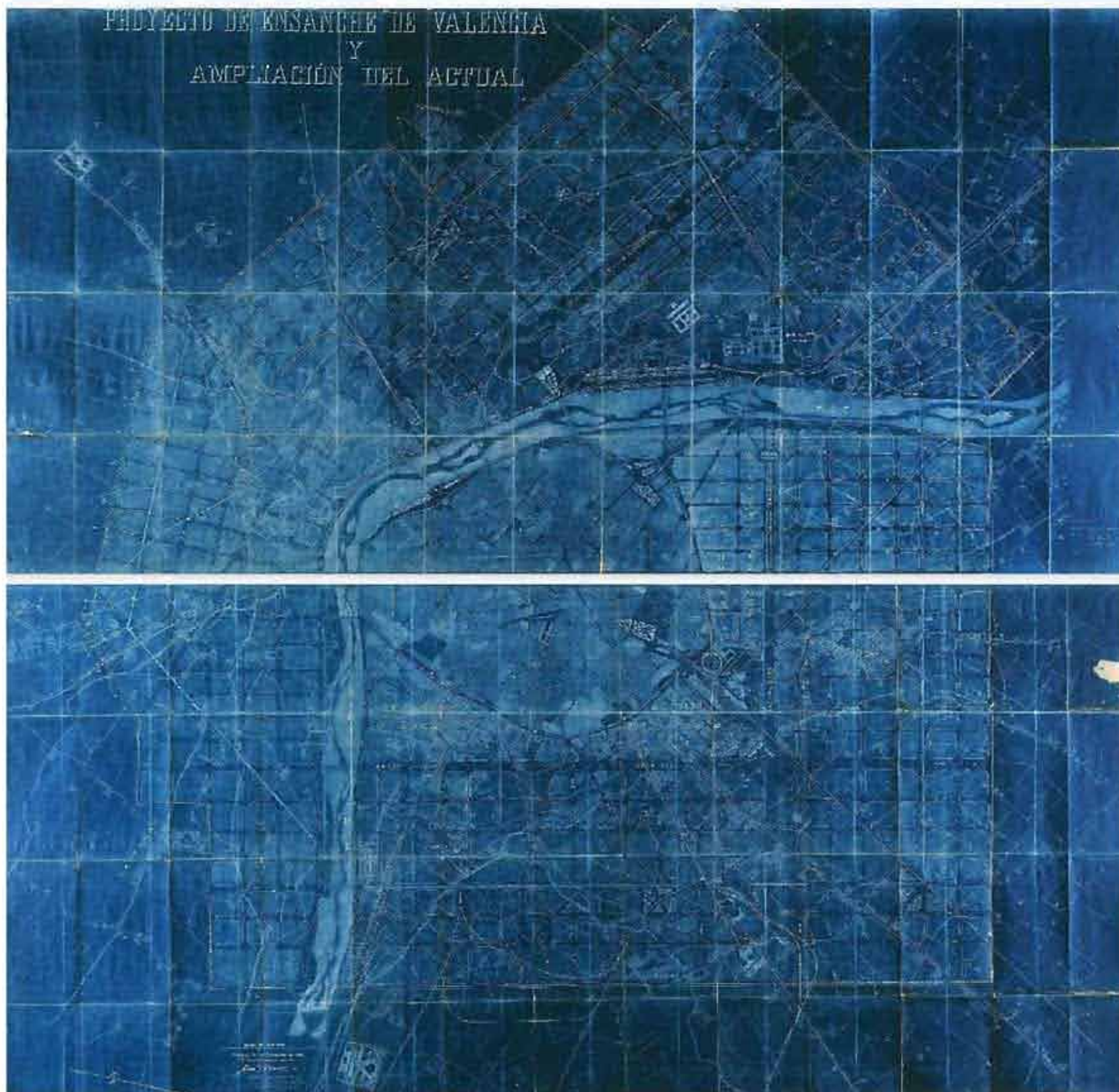
22. Planta y alzado de remonte de un piso en la calle 2 de abril nº 47. Archivo Histórico Municipal. C-05, Exp.43916, 1942.

<sup>28</sup> En las viviendas ya construidas, las inspecciones sanitarias sólo se producían cuando la situación afectaba a terceros y era un hecho flagrante que el Ayuntamiento no podía ignorar.

<sup>29</sup> «REAL DECRETO de 21 de junio de 1920 por el que se aprueba la Ley de arrendamientos», Art. 1.







	PRIMER ENSANCHE (1864)			SEGUNDO ENSANCHE (1876)			TERCER ENSANCHE (1884)		
	Calles	Parcelas	Edificios	Calles	Parcelas	Edificios	Calles	Parcelas	Edificios
Superficie ocupada por edificios	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>
Superficie ocupada por edificios	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>
Superficie ocupada por edificios	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>
Superficie ocupada por edificios	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>
Superficie ocupada por edificios	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>

23. Pág. 114.: PROYECTO DE ENSANCHE DE VALENCIA Y AMPLIACION DEL ACTUAL. F. MORJA BERENJUER, 1907

### 3.3 La ciudad central, los ensanches y las periferias. Ritmos y tiempos en la ocupación de la ciudad

#### 3.3.1 La lentitud en los inicios del ensanche

Las preocupaciones fundamentales de cualquier inversor sensato dispuesto a apostar por el ensanche pasaban por conocer la manera de gestionar las operaciones, las garantías de recuperar beneficios y las seguridades jurídicas que avalaban toda inversión. Despejadas dichas incógnitas, el avance en la nueva ciudad debía ser rápido. Paradójicamente en Valencia y en muchas otras poblaciones, esto no fue así. El pensamiento entusiasta de que la simple remoción del límite físico de las murallas provocaría automáticamente la expansión de las construcciones, había fracasado ostensiblemente. Ello en cierta medida era lógico, pues a diferencia de las actuaciones dentro de la ciudad, previamente a la edificación era necesaria la apertura de las nuevas calles, la formación de las manzanas, la reparcelación y la instalación de servicios propios de la vialidad (alcantarillado, empedrado, alumbrado, etc.)<sup>60</sup>. De todo ello, el responsable era el Ayuntamiento, quien tenía que disponer de fondos para poder iniciar el proceso.

La primera Ley de Ensanche de 1864 en la que se trataba de dar a los propietarios las mayores facilidades para su desarrollo, no establecía la obligación de ceder los suelos para la ejecución de calles, y mucho menos la construcción de las mismas. En su art. 13 sólo se observaba la posibilidad de que voluntariamente el particular cediera la parte de la finca afectada, recibiendo a cambio la condonación de determinados tributos<sup>61</sup>. El hecho cierto es que todo ensanche debía pasar por la expropiación del suelo de los particulares. A veces ya sólo con esto, el capital municipal disponible para el ensanche quedaba completamente agotado.

La aplicación práctica en Valencia de dichas leyes se inicia con el ensanche de 1884. Si repasamos la Memoria del proyecto podemos encontrar datos muy interesantes para nuestro estudio. El recinto delimitado como zona de ensanche partía ya de una considerable ocupación. Con bastante exactitud podemos decir que había 998 edificios ya construidos, de los cuales 305 correspondían a Ruzafa y el resto, a los diferentes barrios aprobados con alineaciones parciales que definitivamente se incorporan como espacio de ensanche. Los cálculos previstos estimaban una construcción en el ensanche de 2.069 edificios sin contar los espacios entonces ocupados, con lo que se deduce que un tercio de la capacidad potencial del proyecto ya estaba agotada.

<sup>60</sup> BARRIOS COMA, M.: «Génesis y evolución del Derecho Urbanístico español (1812-1956)», Montecorvo, Madrid, 1973, pp.264

<sup>61</sup> Dicha Ley, que no tuvo aplicación directa en Valencia, dejaba algunas imprecisiones como la establecida en el art. 13 en donde no se especificaba proporción o porcentaje en la cesión para condonar las deudas tributarias. De esta manera se llegaba a la paradoja de que igualmente era beneficiado un señor que cedía un pequeño retal para la apertura de una calle, como aquel otro que tenía que ceder prácticamente la totalidad de sus finca para el mismo fin. Dicha situación cambió a partir de la Ley de ensanches de poblaciones de 22 de diciembre de 1876 en la que en el art. 14 se añadía la condición de cesión de al menos 1/5 de la parcela para obtener dicho beneficio

El ritmo esperado por los redactores del plan para la construcción hablaba de un horizonte de 25 años para el agotamiento total del mismo, previendo una ocupación que se distribuiría linealmente a lo largo de los años<sup>62</sup>. La comprobación del fracaso de la estimación, la podemos hacer por partida doble.

Por un lado, LÓPEZ HERNANDO en su Tesis doctoral en la que estudia *La Hacienda Local de Valencia entre 1880-1930*, demuestra como los recursos por contribuciones urbanas fueron muy inferiores a los esperados en estos años, de lo que se deduce lentitud en el proceso de ocupación:

*... aún admitiendo diversos supuestos para atenuar la sobre valoración contenida en el proyecto, aparece una diferencia notable, derivada probablemente de un ritmo de construcción inferior al previsto, bien por desinterés de los particulares, bien por la incapacidad financiera de la corporación para obtener los recursos necesarios al objeto de expropiar y urbanizar como condición previa a la edificación. La cifra de 573.637 pesetas que se pensaba alcanzar anualmente, a partir del treceavo ejercicio de los 25, esto es, a partir de 1900, se alcanza por primera vez en 1925, esto es, un cuarto de siglo después.<sup>63</sup>*

Si por otro lado atendemos al análisis de licencias para edificar o reconstruir en el recinto del ensanche entre 1884 y 1900, y establecemos una comparación con los datos de ocupación previa a la aprobación del ensanche durante el período 1879-83, apreciaremos paradójicamente una disminución en el ritmo de ocupación de los terrenos (v.Tabla).

Es evidente como se experimenta un cambio en el ritmo de ocupación de los suelos fuera de las murallas. A nadie se le escapa, que el hecho de tener un mercado limitado como ocurría antes de la aprobación del ensanche suponía un grave perjuicio para la demanda por el *alza artificial de los precios*, y en cambio una situación ventajosa para los propietarios que intentan a toda costa mantener la situación anterior. Es por ello que los principales interesados en no hacer progresar el ensanche, fuera una parte de los mismos dueños de las fincas urbanas del interior. En un intento desesperado por no perder sus ventajas acometen pequeñas inversiones en sus propiedades urbanas para hacerlas más competitiva frente al nuevo mercado. En parte así se contribuía a ralentizar el proyecto de los nuevos suelos.

Otras razones que justifican la lentitud inicial en el ritmo de construcción puede deberse a la combinación de varias circunstancias que podemos dividir las en los siguientes títulos:

#### LICENCIAS SOLICITADAS PARA EDIFICAR. 1879-1883

Años. Licencias solicitadas para edificar en los barrios (cuyas planeaciones se hallan aprobadas y están comprendidas en la zona)

1879	33
1880	28
1881	32
1882	34
1883	30

157

Fuente: Elaboración propia a partir de Base de datos de licencias municipales.

#### LICENCIAS SOLICITADAS PARA EDIFICAR. 1884-1900

Años. Licencias solicitadas para edificar en la zona del Ensanche Noble. Licencias solicitadas para edificar en la zona del Ensanche del Botánico. Total

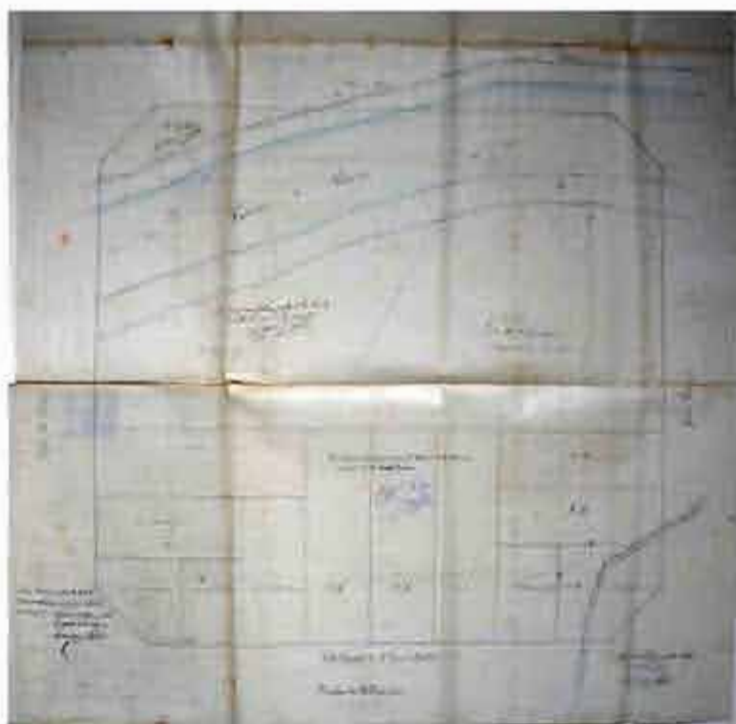
1884	13	13	26
1885	6	3	9
1886	7	17	24
1887	6	12	18
1888	9	7	16
1889	5	6	11
1890	10	9	19
1891	7	7	14
1892	8	4	12
1893	12	1	13
1894	5	6	11
1895	2	11	13
1896	2	6	8
1897	1	3	4
1898	2	5	12
1899	6	8	14
1900	0	1	1

225

Fuente: Elaboración propia a partir de Base de datos de licencias municipales.

<sup>62</sup> Realmente el período de 25 años se establece en el Apartado M (Ingresos) de la Memoria el Ensanche, derivado directa mente del período de ayudas que habilitaba la Ley de ensanche para afrontar el desarrollo de los mismos (25% de la contribución urbana en zona de ensanche durante 25 años)

<sup>63</sup> LÓPEZ HERNANDO.: «Hacienda local ....», pp. 782



24. «Plano de manzana limitada por las calles Cascar, Puerto, Gran Vía, Juan Austria». Archivo Histórico Municipal, Ayuntamiento de Valencia. Sección de Ensanche, Sección 3ª. Sub. M. Clase II. Sub. A. Exp. N° 19, 1887

<sup>64</sup> AHM Sección 3ª. Sub. M. Clase II. Sub. A. Exp. N° 17, 1886

<sup>65</sup> Sería el caso por ejemplo del expediente de referencia: Sección 3ª. Sub. M. Clase II. Sub. A. Exp. N° 7, 1886

<sup>66</sup> Reproducimos por su interés dichos artículos: Art. 14. A las empresas o particulares que en toda una zona ó en parte de ella cedan al Ayuntamiento la propiedad de los terrenos necesarios para calles y plazas, costeen su desmonte, construyan los alcantarillos y establezcan las aceras, empedrado y alumbrado, se les entregará ó condonará en su caso el importe de la contribución territorial y recargos municipales expresados en el núm. 1 del art. 3º, y el especial que se autoriza en el 2 del mismo artículo por el tiempo y en la forma que el Ayuntamiento determine, con aprobación del Gobierno. A los propietarios o empresas que en costear las obras a que en este artículo se hace referencia cedan al Ayuntamiento la propiedad de los terrenos necesarios para la vía pública, se les condonará el recargo extraordinario a que se refiere el número 2 del art. 3º, si la cesión llega la quinta parte del solar que ha de tener fachada sobre la vía que el Ayuntamiento haya acordado [...] Art. 15. Siempre que el Ayuntamiento acuerde la apertura de una plaza, calle ó paso, tiene derecho para expropiar la totalidad de la finca ó fincas que hayan de tener fachada sobre estas nuevas vías, cuyos dueños se nieguen á ceder la quinta parte para el servicio público, ó á pagar su precio en la forma expresada en el art. anterior [...]

- La ralentización por incertidumbres jurídicas
- La ralentización por dificultades técnicas
- La ralentización ante problemas imprevistos
- La ralentización por conciliación con tramas preexistentes

Pasemos a comentar cada una de ellas con algunos ejemplos.

- LA RALENTIZACIÓN POR INCERTIDUMBRES JURÍDICAS. Por una parte es normal, que en los tres primeros años hasta 1887 en el que se aprueba definitivamente el ensanche, hubiera ciertas reticencias a desarrollar actuaciones en dichos suelos por no tener claro ni el propio Ayuntamiento, los procedimientos que debía aplicar para tramitar sus licencias. Ejemplo de ello lo tenemos en el expediente iniciado en 1886 por el Maestro de Obras Gaspar La Torre en representación de D. Arturo Pérez Roig para construir un edificio en la calle Hernán Cortés. La solicitud se hace el 28 de junio, es decir trece días antes de la aprobación definitiva del Ensanche de Valencia por el Estado. En este caso, la contestación del expediente por parte del Arquitecto del distrito, por entonces Luis Ferreres es tajante:

*La calle de Hernán Cortés se halla incluida en la zona general de ensanche cuyo proyecto no está definitivamente aprobado.*

*Y en cuanto por el momento cree deber manifestarse en desacuerdo en su cometido<sup>64</sup>*

La reacción es coherente por parte del Ayuntamiento y no daría para más comentario si bien no existieran otros expedientes incoados semanas o incluso días antes, también despachados por Luis Ferrer, en los que por el contrario si se aprobaban las licencias siempre que se cumplieran con las alineaciones vigentes y con las disposiciones del Reglamento de Policía Urbana<sup>65</sup>. El Ayuntamiento actuaba de manera imprevisible y esto generaba desconfianza.

Otro ejemplo que evidencia el deambular errático de la Corporación en cuanto a la aplicación de las correspondientes Leyes se aprecia al comprobar como, una vez aprobado el Proyecto de ensanche de la ciudad, y en plena aplicación de la segunda Ley de ensanche de poblaciones del 23 de diciembre de 1879, en Valencia se seguía sin aplicar los importantes artículos 14 y 15 relativos a la cesión y ejecución de la urbanización<sup>66</sup>. Podemos comprobar como D. José Semper y Morales, en 1886 un vez

solicita permiso para reedificar un edificio en la calle Colón, no tiene inconveniente en ceder previo pago de 2 pesetas/palmo<sup>2</sup> parte de su corral afectado por la apertura de la calle, a lo cual, el Arquitecto del Distrito, de nuevo Luis Ferreres, considera ventajoso para los intereses de la Corporación<sup>67</sup>. Con ello, lo que se conseguía era arruinar más los presupuestos municipales, y establecer un claro desequilibrio de inversión que hace la administración local en beneficio de unos pocos.

— LA RALENTIZACIÓN POR DIFICULTADES TÉCNICAS. Otra razón que justifica esta ralentización puede deberse a las nuevas exigencias técnicas que suponía el desarrollo del proyecto de ensanche. Para poder construir un edificio dentro de dicha zona, ya no sólo era necesario presentar el proyecto de fachada del mismo, sino que además según se recogía en el art. 8 de las Ordenanzas Especiales de ensanche era exigible la presentación de un plano de la manzana dividida en solares regulares y con fijación del patio central. A menudo, este requisito previo solía alargarse. La colocación del patio central, y la subdivisión de la manzana en parcelas regulares con la conformidad de todos los propietarios no era un trámite sencillo. El problema siempre era cómo conseguir un patio regular y proporcional en su cesión a todos los propietarios. Esta operación evidentemente era difícil, y habitualmente lo que se lograba era un acuerdo entre las parte forzado por el promotor que presentaba el plano de la manzana. Es decir, entre los propietarios se llegaba al acuerdo de que dado que no iban a pagar los costos de tramitación del expediente, acordarían con buena voluntad las alineaciones que se proponían, ya que con ellas se abrían las posibilidades de edificar para todos. A veces estos acuerdos no se alcanzaban, y debía recurrir al art. 9 de las Ordenanzas Especiales para conseguir un consenso entre los propietarios.

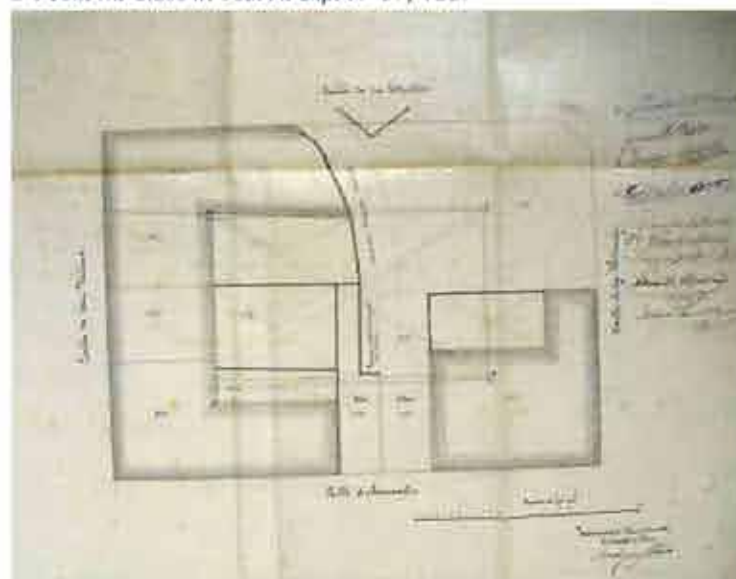
Otro problema podía deberse a la posición del patio central. En las Ordenanzas especiales no se determinaba la posición exacta del mismo. En la mayoría de los casos se interpretaba como un polígono vacío dispuesto en el centro de gravedad de la manzana. Pero a veces, de manera interesada, se trataba de desequilibrar dicho espacio para aumentar la superficie edificable en alguno de los brazos de la manzana. Esto es lo que ocurría en la propuesta de plano de manzana limitada entre las calles Jerusalén, Paloma, Estela y San Vicente<sup>68</sup>. Según comenta el Arquitecto del distrito:

*Su disposición relativa [refiriéndose al patio] ofrece sin embargo una particularidad que conviene consignar a juicio del que relaciona para que su emplazamiento sea*

<sup>67</sup> AHM Sección 3ª. Sub.M. Clase II. Sub. A. Exp. nº 7. 1886

<sup>68</sup> AHM Sección 3ª. Sub.M. Clase II. Sub. A. Exp. nº 27. 1887

25. «Plano de manzana limitada por las calles Jerusalén, Paloma, Estrella, S.Vicente». Ayuntamiento de Valencia, Sección de Ensanche, Sección 3ª, Sub. M. Clase II, Sub. A. Exp. 11º 27, 1887

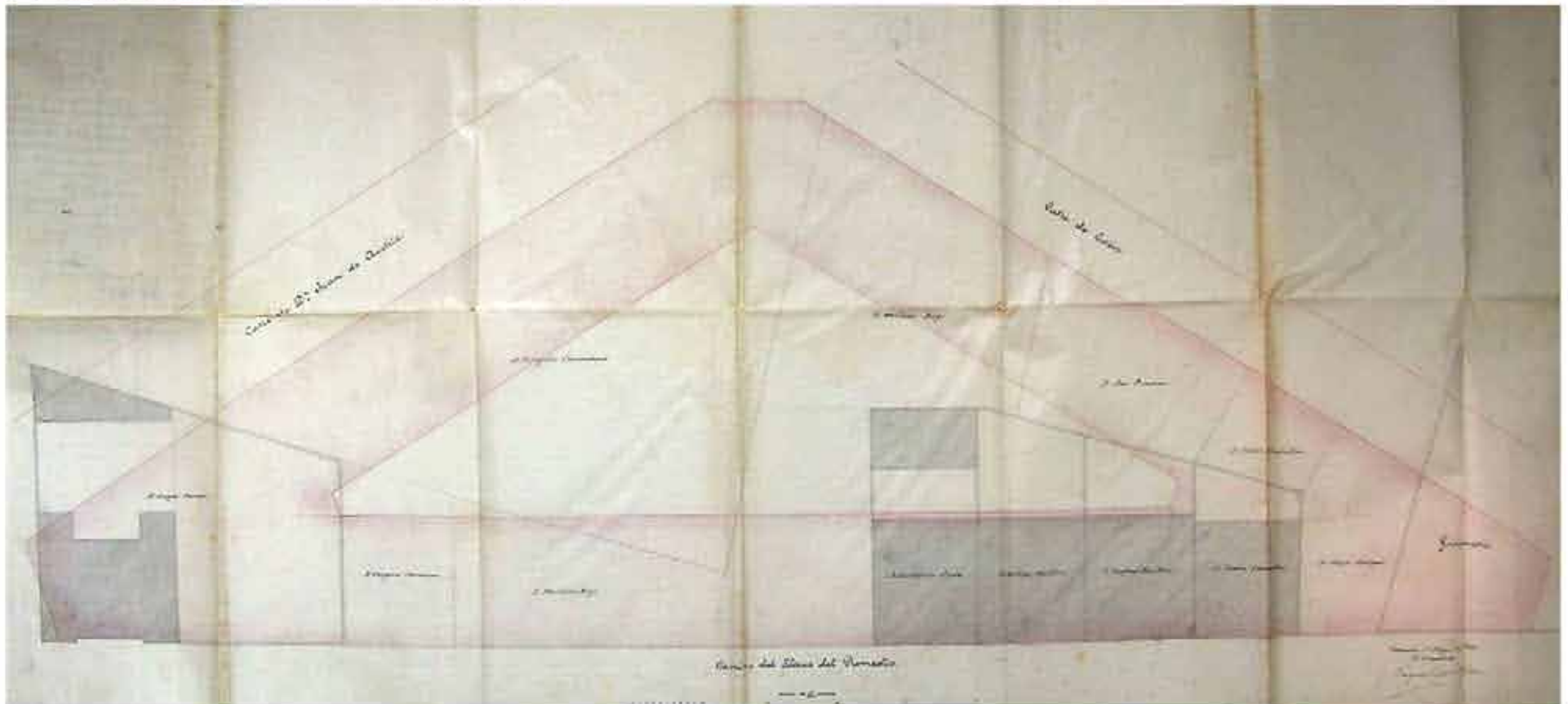


*verdaderamente equitativo pues tal y como se ha trazado, se encuentra corrido hacia la calle de la Estrella, a lo que es lo mismo, los solares cuya fachada ha dar a ésta calle, tienen próximamente un metro menos de profundidad que los opuestos.*

Otras veces no se representaban en los planos el 12% de la superficie que debían dejar libres de ocupación por parcela cada propietario una vez descontada la parte que les afectaba del patio central. Muchos de los informes municipales daban la aprobación del plano de manzana condicionada a enmendar dicha previsión.

— LA RALENTIZACIÓN ANTE PROBLEMAS IMPREVISTOS. En ocasiones los retrasos se debían a dificultades planteadas ante geometrías o situaciones no estudiadas en el proyecto original que habían de resolverse sobre la marcha. Un buen ejemplo de ello lo tenemos en la manzana delimitada entre la calle Esteve, D. Juan de Austria y el Llano del Remedio, en el que Joaquín Belda en representación del propietario D. Juan Campoy solicita permiso para construir en su solar. Casualmente dicho solar se sitúan en uno de los ángulos agudos de la manzana triangular generada por dichas calles, con lo cual, las dificultades para disponer un patio regular y unitario

26. «D. Joaquín M<sup>o</sup> Belda pide permiso para edificar en un solar recayente al Camino del Grau y calle de Esteve propiedad de D. Juan Campoy». Archivo Histórico Municipal. Ayuntamiento de Valencia. Sección de Ensanche, Sección 3<sup>o</sup>. Sub. M. Clase II. Sub. A. Exp. N<sup>o</sup> 34, 1888



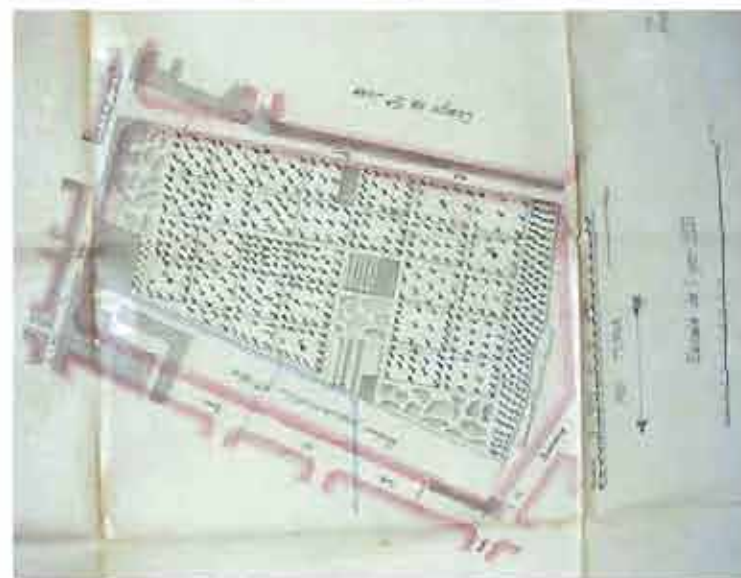
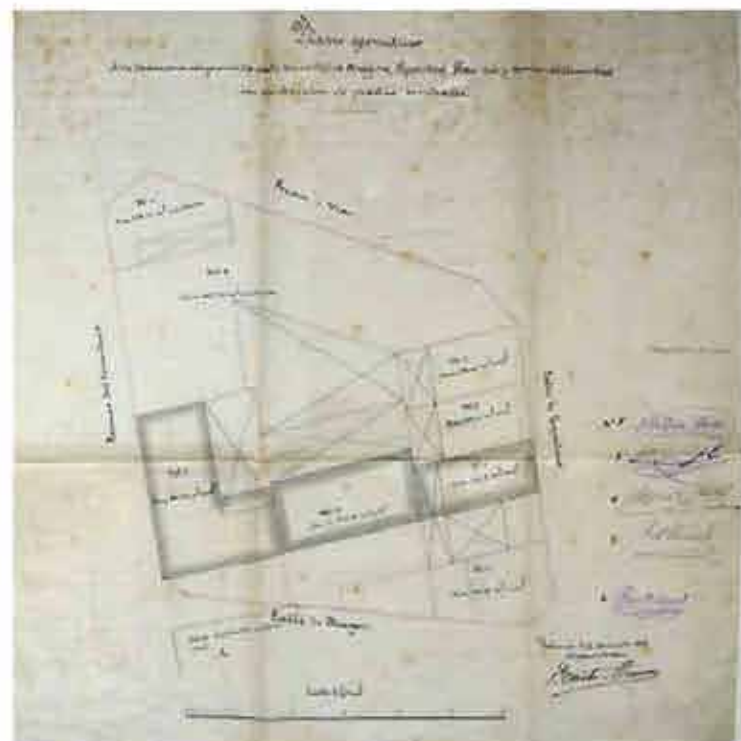
eran grandes. Se propone una primera geometría pero no hay conformidad por parte de algunos propietarios pues encuentran en dicha solución un agravio comparativo para sus intereses. Finalmente, y haciendo uso del art. 9 que trata de mediar en situaciones de falta de acuerdo entre propietarios, se plantea un nuevo patio irregular pero que afectara a todos los propietarios de igual manera.

Otro ejemplo que ilustra bien una situación no prevista, a pesar de lo evidente del caso, fue el desarrollo de la manzana del Jardín Botánico de la *Universitat*. Se trataba de una manzana singular a todos luces por la presencia del jardín, que a juicio de los propios técnicos municipales resultaba como «el mejor de los patios centrales del ensanche». En este caso, los Servicios Municipales aceptan la propuesta ofrecida por el Rector con la condición de que en el caso de que se eliminara dicho jardín, la *Universitat* debía comprometerse a seguir cediendo el 25% de la superficie de la manzana para cubrir el patio central<sup>69</sup>.

— LA RALENTIZACIÓN POR CONCILIACIÓN CON TRAMAS PREEXISTENTES. A veces los motivos que dilataban las operaciones de concesión de licencia se debían a las preexistencias de edificaciones y los consiguientes problemas derivados del intento de regularizar las mismas dentro de una manzana de ensanche. Esta situación será especialmente característica de la evolución del ensanche oeste de la ciudad<sup>70</sup>. Un buen ejemplo de ello lo tenemos en la manzana delimitada por las calles Cementerio, Aragón, Espartero y Gran Vía<sup>71</sup>. En este caso, como se ven en la imagen, la manzana era de ocho propietarios y ya estaba ocupada en buena parte. La dificultad para trazar un patio regular como exigían las ordenanzas era evidente:

*Cosa fácil sería proyectar el patio central que el referido art. 8 previene de una forma regular si la manzana no estuviera parcelada; pero estando como lo está, lo más equitativo para no producir expedientes de expropiación y encontrar la conformidad de los propietarios consiste en proyectarlo contribuyendo proporcionalmente siempre que resulte la continuidad de la superficie*

Situaciones como esta son frecuentes y admitidas por parte de la Sección de Ensanche del Ayuntamiento como único camino para no obstaculizar innecesariamente el desarrollo del mismo. Con ello se abría una primera vía para admitir las irregularidades de las alineaciones interiores de los patios. De alguna manera, las preexistencias contribuirán a irregularizar el ensanche ordenado.



27. «Plano de manzana limitada por las calles Cementerio, Aragón, Espartero, Gran Vía», Archivo Histórico Municipal. Ayuntamiento de Valencia. Sección de Ensanche, Sección 3ª. Sub. M. Clase II. Sub. A. Exp. nº 1, 1887

28. «D. Felipe Labrandero pide permiso para edificar en un solar de la calle del Quemadero propiedad de D. José Lorca. Plano de la manzana del Jardín Botánico circunscrita por las calles Nueva, Quarte, Turia y Quemadero». Archivo Histórico Municipal. Ayuntamiento de Valencia. Sección de Ensanche, Sección 3ª. Sub. M. Clase II. Sub. A. Exp. nº 42, 1888

<sup>69</sup> AHM. Sección 3ª. Sub. M. Clase II. Sub. A. Exp. nº 42. 1888

<sup>70</sup> A su descripción detallada dedicaremos el apartado § 3.3.1.2

<sup>71</sup> AHM. Sección 3ª. Sub. M. Clase II. Sub. A. Exp. nº 1, 1887





29. «D. Gaspar Araixa y Gil pide permiso para edificar en un solar de la calle de Cuenca bajo la dirección de D. Lucas García. Plano de la manzana limitada por las calles Cuenca, Gran Vía, Arrancapinos y Guillén de Castro». Archivo Histórico Municipal, Ayuntamiento de Valencia. Sección de Ensanche, Sección 3<sup>o</sup>. Sub. M. Clase II. Sub. A. Exp. N<sup>o</sup> 14, 1889.

Es bastante razonable pensar también, que buena parte de la disminución en el registro de licencias censadas sobre todo en la zona del ensanche de Quart se deberá al cambio en el sistema de tramitación de los expedientes en estas zonas. El hecho de convertirse oficialmente en un ensanche obligaba a la aplicación de las leyes correspondientes y el conjunto de ordenanzas especiales que sobre estas zonas regían. Todo ello complicaba los hasta entonces sencillos trámites de alineación a los que se veían sometidos aquellos que querían construir en la periferia. Esta nueva tramitación suponía más tiempo, más dinero y más control, factores que ahuyentaban a muchos inversores.

### 3.3.1.1 El progresivo aumento del ritmo de construcción

A partir del primer lustro del siglo XX el retraimiento inicial comenzó a cambiar. Parte de este cambio es atribuible, a las ventajas económicas y operativas que suponía la nueva Ley de ensanche de aplicación en Valencia a partir de 1900. Ahora bien, de forma precisa podemos comprobar como el ritmo de ocupación fue aumentado aunque no a la par en las dos zonas del ensanche: se aceleró mucho más en el ensanche de Colón, y prácticamente se estancó en la de Quart. A todo ello contribuyeron varias razones:

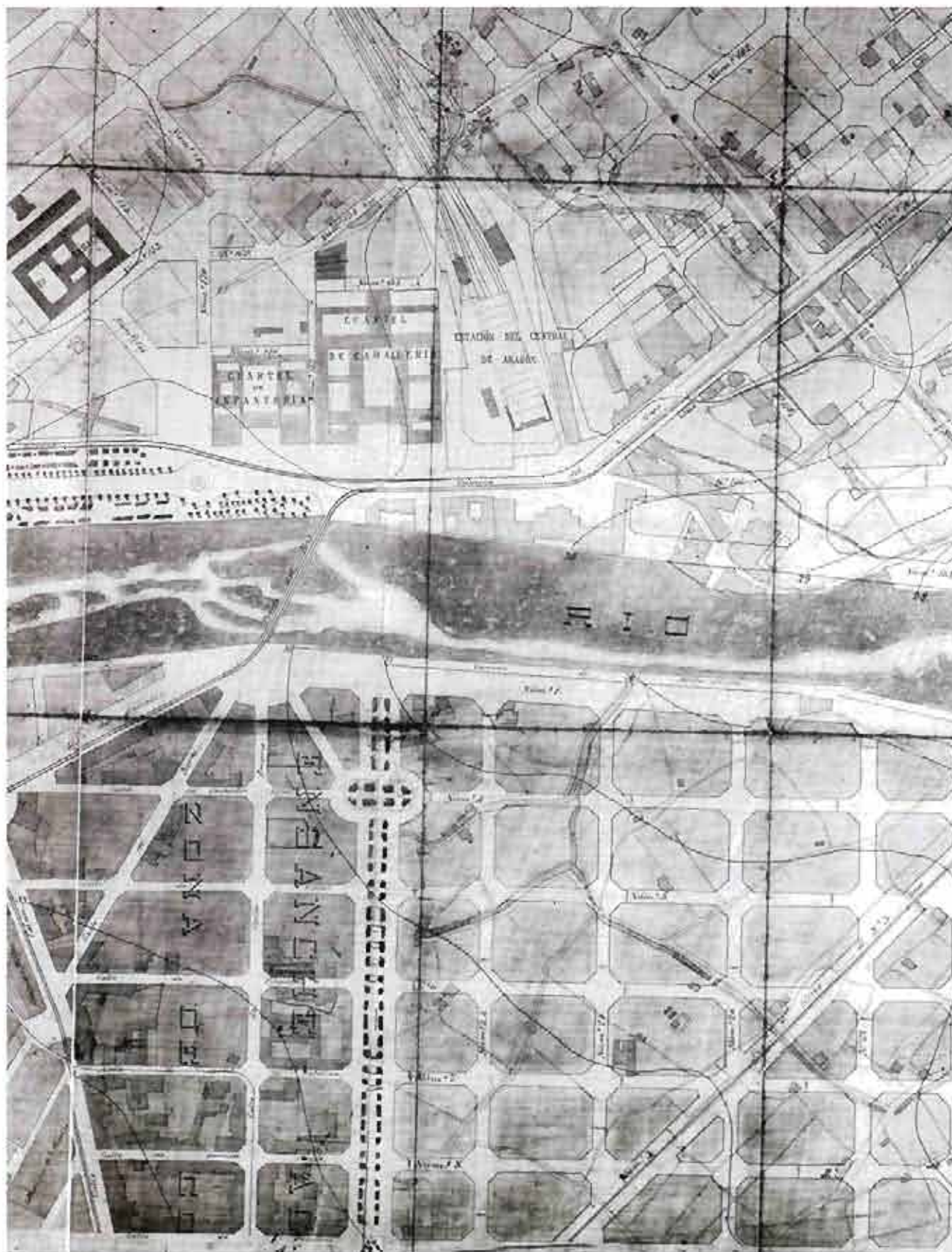
— La seguridad en el negocio inmobiliario del ensanche, progresivamente se fue consolidando. Al mismo ritmo que se iba haciendo físico el ensanche iban desapareciendo los miedos frente a una nueva ciudad desconocida. Cada manzana aprobada, aumentaba el frente de actuación en la zona. De las veinte manzanas que constituían el ensanche noble, al menos la mitad estaban ya en 1906 ocupadas en más de un 50% de sus parcelas contando todas ellas con plano de manzana<sup>72</sup>.

La situación era bien distinta en la zona de Quart. El ensanche aquí ya había partido de una ocupación previa considerable. Además la nueva tramitación del ensanche dificultaba y encarecía las operaciones respecto a la práctica anterior. La actividad constructora aquí se repartirá entre la reedificación, reparación y entrada en línea de edificios en función de las nuevas manzanas que respetaban bastante las primitivas alineaciones. A estas razones se le añadirá en la zona, la permisividad municipal para construir barriadas en las afueras del ensanche.

Los promotores que no estaban dispuestos a cumplir con todos los trámites de los ensanches, intentaban construir fuera barriadas no sujetas a las condiciones de las nuevas leyes. La situación que había condicionado al

<sup>72</sup> En el estudio realizado de los expedientes de Ensanche en el Archivo Histórico Municipal, se han podido localizar 4 planos manzanarios aprobados para el ensanche noble hasta 1906, si bien, para las 10 manzanas restantes, se deduce que el Ayuntamiento ya contaba con dichos planos con anterioridad pues se aprueban licencias para levantar edificios sin solicitar al promotor la presentación de los mismos.





30. Pág. izq.: Detalle del ensanche del Botánico del «Proyecto de ensanche de Valencia y ampliación del actual». F. MORA BERENQUER, 1907

31. Detalle del ensanche de Colón del «Proyecto de ensanche de Valencia y ampliación del actual». F. MORA BERENQUER, 1907

# Evolución del ensanche este y oeste. 1884-1947



0 300 600 900 1,200 1,500 Metros Escala 1/15.000

ensanche de la zona de Quart, ahora comienza a fraguarse de la Gran Vía hacia fuera para determinar el futuro del ensanche oeste. Dicho procedimiento que se denuncia numerosas veces en la prensa, es admitido por el Ayuntamiento, que concede licencias apoyándose en planos de alineación parcial. Esclarecedor de lo comentado es el artículo presentado el 20 de mayo de 1906 en el *Diario de Valencia* al título de «El desastre de los ensanches»:

*¿Conocen ustedes la barriada llamada de Fresquet? Un par de propietarios listos y conocedores de la punible negligencia de los Ayuntamientos de aquella época, disponían de un huerto en el punto llamado el «Socós». Lo parcelaron, trazaron a su antojo cuatro callejuelas, vendieron solares, y poco después quedaba allí edificada una barriada, completamente ilegal, hecha para negocio y según el capricho de los mencionados señores, los cuales, para demostrar además que hacían lo que les daba la gana, bautizaron las calles, y a dos de ellas, por modestia, las rotularon con sus nombres: «Calle de Fresquet» y «Calle de Tarazona» ¡Y viva la trescura!*

— La apertura y la cesión de suelos, si bien dependían del Ayuntamiento en su aprobación y recepción, no estaban sujetas a un predeterminado plan de etapas. Las calles se iban abriendo al ritmo que las iniciativas marcaban, presentando planos de manzanas que dibujaban una estructura de espacio público inconexa<sup>73</sup>. Es evidente que entre los obstáculos que encarecían la expropiación y las influencias de algunos propietarios, se decidiera la prioridad de las nuevas calles de la ciudad. Respecto a esto es muy interesante observar dos situaciones.

Por una parte, fijarse como el frente de Marqués del Turia, entonces límite del ensanche, no se comenzó a materializar hasta bien entrado el siglo XX. Se puede apreciar muy bien esta situación observando el plano de base levantado por el Ayuntamiento de Valencia en 1906 para la ampliación del ensanche de 1884. Salvo las manzanas del Convento de Domínicos, Convento de las Adoratrices y Hernán Cortés-Pizarro, el resto no tenían construcciones recayentes a dicha Gran Vía. A pesar de estar fijado su trazado desde el ensanche de 1884, su apertura suponía una expropiación muy cuantiosa y no parecía aconsejable hasta no haber actuado en otros frentes<sup>74</sup>. Por el contrario la calle del Puerto, actual Cirilo Amorós, que se proyectó como una de las principales del ensanche, sí que fue colonizada rápidamente. Aún con todo, dos espacios desocupados permanecieron así hasta principios del XX en el ensanche de Colón. En la parte sur entre las calles de Pizarro, Puerto y Félix Pizcueta existía uno de ellos y en la parte norte, entre Jorge Juan, Puerto y Conde Salvatierra se encontraba el otro. Las razones para ello pueden encontrarse en las reservas hechas para un equipamiento del ensanche y los retrasos en una

32. Pág. 129. Evolución en el ritmo de ocupación del ensanche este y oeste: Situación previa a 1884. Escala 1:15.000. Elaboración propia

### Leyenda

#### Evolución del ensanche

#### Años de construcción aproximados

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0 - 1884
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1885 - 1907
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cfe2f3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1908 - 1929
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1930 - 1947

<sup>73</sup> De hecho el propio art. 6 de la Ley de ensanche de 1892 apoyaba esta forma de actuar: «Se podrá conceder igual preferencia a la apertura y urbanización de las vías públicas que propusieran los particulares, si de esta propuesta resultan beneficiados los fondos especiales del ensanche.»

<sup>74</sup> Esta vía ya se ve trazada y abierta en 1906, en el plano de base que levantó MOXA para la ampliación del ensanche.

infraestructura, ambas responsabilidades municipales y de sus finanzas.

El valladar que desalojaba las aguas fecales de la ciudad a cielo abierto, había de encauzarse en una nueva instalación y con un trazado más acorde con los tiempos y las exigencias higiénicas dentro de la nueva ciudad. Su proyecto propuesto varias veces se retrasó y no será hasta el último tercio del XIX cuando se ejecuta la obra<sup>75</sup>. Como consecuencia de ello, los terrenos afectados por dicha infraestructura retrasarían su promoción hasta disponer del espacio y las condiciones adecuadas.

Por otro lado, según aparece reflejado en la Memoria descriptiva para el Proyecto de Ensanche de 1884, se preveía la construcción de al menos tres mercados en el nuevo ensanche. Uno de ellos sería el ubicado en la plaza Mayor de Ruzafa, el otro en la plaza VI según lo descrito en el proyecto y el tercero entre las calles 11, 12 y Puerto. Este último coincide con el espacio no ocupado en 1884 entre las calles Pizcueta-Puerto y Cortés. La reserva se mantuvo durante algún tiempo, pero según podemos leer en la *Gaceta de Madrid del 11 de agosto de 1905*, se propone la supresión de dicho Mercado por varias razones:

*[...] por creerse innecesario después de haberse construido el Mercado en la Plaza Mayor de Ruzafa, del cual pueden abastecerse por su proximidad los vecinos de la zona de Colón, y porque el que actualmente se solicita suprimir se proyectaba adosarlo a las paredes medianeras de las casas que lindan con los expresados solares, en contra de los preceptos de la higiene pública[...]*

*[...] Considerando que las dos razones que da el Ayuntamiento de esa capital para solicitar la supresión del Mercado de la zona de Colón, la primera la escasez de fondos del Ensanche, que retrasaría largo tiempo la ejecución de las obras, y superficie del sitio destinado al emplazamiento, que originaría la construcción en malas condiciones higiénicas, y la segunda la proximidad en que se encuentra el nuevo Mercado, recientemente construido en el barrio de Ruzafa, son por todo extremo accesibles, toda vez que se deduce de lo afirmado por la Corporación municipal la necesidad de no construir un edificio que tardaría en edificarse largo tiempo por la escasez de fondos y además en condiciones desfavorables de salubridad [...]*

Como vemos, al menos durante veinte años se mantuvo este suelo reservado para su construcción como dotación pública, y por tanto excluido de todo posible desarrollo. Finalmente en 1914, se construye con proyecto del Arquitecto Municipal Francisco Mora el definitivo Mercado, ubicado en una manzana exenta en los espacios vacíos del norte del ensanche.

<sup>75</sup> Hoy se encuentra cubierto bajo las calles Somí y Ciscar del ensanche

— El creciente aumento en el ritmo de construcción del ensanche a partir de 1905 se debe en parte a la disminución de las oportunidades de reedificación en el centro de la ciudad. Ya dijimos con anterioridad, que el amplio proceso de reedificación llevado a cabo en los años anteriores había provocado una intervención considerable en el caserío que ahora se tornaba en escasez de oportunidades sobre la ciudad construida. La intervención puntual parcela a parcela, ya no parecía ser el negocio más rentable, y comienzan a surgir otras estrategias que responderán más a las propias de la reforma interior, es decir, la intervención a través del viario afectando a un conjunto de parcelas. A este negocio no se podían dedicar todos los inversores. El tamaño había aumentado y con ello los recursos económicos para intervenir. En cambio, la opción de los ensanches aún suponiendo un cambio de escala importante respecto a la intervención en el casco de la ciudad, ofrecía una oportunidad más aconsejable para estos promotores que podían intervenir de nuevo parcela a parcela<sup>76</sup>. Los constructores se reparten la ciudad en función de sus *tallas*<sup>77</sup>.

— Progresivamente se fueron mejorando las condiciones de intervención en los ensanches. Respecto a la reforma interior las ventajas se podían encontrar sobre todo en la ausencia de población y actividades indemnizatorias, especialmente en la zona de Colón. También debió de jugar un papel importante las expectativas generadas en la zona del ensanche ya que era mayor el margen de ganancias en la inversión dado los precios iniciales y el coste menor de ejecución<sup>78</sup>.

A finales de la primera década del siglo XX, el ensanche que se había iniciado con un tercio de sus posibilidades ya construidas, estaba prácticamente agotado y era de exigir una nueva propuesta. Con la concesión a Valencia de los beneficios de la Ley de 26 de junio de 1892 se establecía el camino para la futura expansión. El artículo 29 de la Ley inicialmente dirigido para la ciudad de Madrid decía:

*El Ayuntamiento de Madrid presentará por duplicado al Ministerio de la Gobernación, dentro del plazo de seis meses desde la publicación de esta ley, los estudios de alineaciones y rasantes para el plano definitivo del ensanche, tomando como base el anteproyecto aprobado en 1860 y las modificaciones propuestas en 1884.*

Aplicada esta Ley para Valencia, se alargó el período inicial de seis meses hasta un año desde la concesión de los privilegios de la Ley en 1900. Dos prórrogas se tuvieron que conceder hasta que el Arquitecto Municipal Francisco Mora, presentara en 1907 la propuesta del *Ensanche del Este y ampliación*

<sup>76</sup> Tenemos que recordar como en la Adición a las Ordenanzas municipales aprobadas en Sesión Municipal del 7 de enero de 1895, se establecían en la disposición 4ª, la necesidad de que las parcelas para edificar a partir de entonces cumplieran con un mínimo de 8 m de fachada y profundidad con calles mayores de 10 m., o con fachadas con un mínimo de 6 m cuando la parcela tenía al menos 100m<sup>2</sup>

<sup>77</sup> Con la expresión de talla de un constructor, entendemos el tamaño abarcable por cada empresa atendiendo a los medios auxiliares de que dispones, cuadrillas, técnicos...

<sup>78</sup> LÓPEZ HERNÁNDEZ: «Hacienda local ...», pp. 751-52

**Evolución del ensanche este y oeste. 1884-1947**



0 300 600 900 1200 1500 Metros Escala 1/15.000



del actual. Esta propuesta tuvo que ser modificada atendiendo a las consideraciones establecidas desde al Academia de San Fernando, y en 1911 fue aprobada provisionalmente junto con el Reglamento y las Ordenanzas Especiales para su desarrollo. Su propuesta supondría un aumento considerable de la superficie planificada por el Ayuntamiento abarcando por vez primera terrenos al otro lado del río. De su desarrollo y consecuencias hablaremos en el siguiente período.

### 3.3.1.2 La construcción asimétrica del ensanche

Queremos en este punto incidir sobre las diferencias en el desarrollo del ensanche de 1907 experimentadas entre la zona oeste y la zona este del Plan. Siendo dos espacios prácticamente simétricos en el proyecto de Mora, la realidad es que sus desarrollos tanto en el ritmo de ejecución como en las morfologías resultantes, muestran dos escenarios muy distintos dentro de la ciudad. Si bien la zona delimitada entre Marqués del Turia y Monteolivete, resulta en un modelo de ensanche de mayor densidad que el de 1884, pero con un resultado bastante homogéneo y reconocible, por su parte el sector oeste perimetrado por la Gran Vía Fernando el Católico, Tránsitos y el pretil del río, resulta en una morfología en la que el ensanche sólo es reconocido en su lectura en planta sin encontrar correspondencia con el paisaje urbano resultante. Esta lectura viene acompañada de una cartografía que sitúa al lector en cada intervalo de análisis.

#### 3.3.1.2.1 La evolución entre 1884-1907. Primer período

Debemos remontarnos a la situación de finales del XIX, para tener suficiente elementos de juicio sobre los que apoyarnos para justificar los desarrollos de cada ámbito. Ya desde su génesis ambos sectores no eran iguales y claras diferencias condicionarán su futuro. Por esta fechas, y apoyándonos en la descripción que de ella se tiene a través del plano de Cortina de 1899 o del plano *Topográfico de la ciudad de Valencia de 1883*, nos encontramos en ambos casos con zonas de escasa ocupación en periferia a excepción de los coincidentes con pueblos como Ruzafa al este o Patraix al oeste que por entonces ya eran barrios de Valencia.



Sin lugar a dudas hay dos aspectos que diferencian con claridad el sector oeste del resto de la ciudad: su concentración de equipamientos, edificaciones con función singular y fábricas, y la existencia de multitud de acequias y caminos de acceso a Valencia. Este espacio funcionará de manera ejemplar como receptor de los usos y servicios que la ciudad central y el ensanche, no podían albergar. El Convento de Jesús y María, el Matadero Municipal, la Estación de Trenes de Aragón, el Convento de Sta. Tecla, el Depósito Judicial de Cadáveres, son muestra

33. Pág.124.: Evolución en el ritmo de ocupación del ensanche este y oeste. Situación previa a 1884-1907. Escala 1:15.000. Elaboración propia

#### Leyenda

Evolución del ensanche

Años de construcción aproximados

	0 - 1884
	1885 - 1907
	1908 - 1929
	1930 - 1947

**Evolución del ensanche este y oeste. 1884-1947**



0 300 600 900 1.200 1.500 Metros **Escala 1/15.000**

de los servicios aquí reunidos, que en todos los casos, a excepción de la estación de trenes, se apoyan en caminos preexistentes. Compitiendo con los conventos se colocaban también numerosos almacenes y fábricas que por sus usos y superficies encontraban en este lugar de gran accesibilidad una buena posición<sup>79</sup>. Pues bien, esta vocación podríamos decir de acogida de usos expulsados de la ciudad planificada, moldeará y condicionará definitivamente el desarrollo de esta zona. La necesaria convivencia con dichas implantación previas ocasionará un modelo específico de crecimiento, muy distinto que el experimentado en el ensanche este.

Por su parte en el este, sólo la presencia de dos infraestructuras podría entenderse como obstáculos para los futuros crecimientos. Ya hemos dado cuenta de la presencia del valladar en la zona y del retraso para su cubrimiento. Por otro lado, y delimitando un gran área triangular entre el pretil del río y Marqués del Turia, aparece la diagonal del ferrocarril que de Valencia iba hacia el Grao. De resto, como podemos ver en el plano de Mora, las preexistencias construidas eran escasas y ello facilitará su desarrollo futuro.

En ambos casos durante éste período, será similar el orden en el proceso de crecimiento y ocupación de los sectores. Es evidente que todo proceso de construcción por colindancia era más barato que la promoción aleatoria de diferentes bolsas de suelo. Por un lado existían claros argumentos de seguridad de mercado que justificaban este proceder. La inversión en un lugar donde ya había una experiencia y por tanto un conocimiento sobre la respuesta del mercado, permitía modular las intervenciones posteriores y perfeccionar sus estrategias. Por otra parte, el nuevo sistema de gestión de los suelos que proponía el ensanche favorece también una práctica de concentración. Para poder dar licencia, previamente había que aprobar las alineaciones exteriores e interiores de la manzana y la propuesta de parcelación de la misma. Una vez aprobadas las alineaciones se abrían las opciones más ventajosas de todas. Comenzar a construir sobre las líneas ya aprobadas. De esta manera en la zona este los crecimientos se concentrarán fundamentalmente en torno al barrio de Ruzofa próximos a Marqués del Turia, mientras que en el oeste los crecimientos se apoyaban en la tapia del Convento de Jesús y María y en la periferia de la barriada de Fresquet, que tanta influencia terminará teniendo en la futura configuración de la zona.



Respecto a la magnitud de los crecimientos ya desde este primer intervalo, la ocupación de parcelas es notablemente desigual. Si en el este según el censo de parcelas utilizado para esta investigación, podemos apreciar la ocupación de 101 parcelas en el oeste solo contabilizamos 69, de las cuales muchas de ellas

34. Pág. 129.: Evolución en el ritmo de ocupación del ensanche este y oeste. Situación previa a 1907-1929. Escala 1:15.000. Elaboración propia

#### Legenda

##### Evolución del ensanche

Años de construcción aproximados

	0 - 1884
	1885 - 1907
	1908 - 1929
	1930 - 1947

<sup>79</sup> Son de destacar la forja y fundición de Andrés Ferrer, la Fábrica de Naipes de Simeón Dorá, y los Almacenes de Semillas de Los Alcoyanos.

son talleres o fábricas. Esta diferencia en el período siguiente aún se incrementará.

### 3.3.1.2.2 *La evolución entre 1907-1929. Segundo período*

La lectura de los planos de ocupación nos informa de un progreso notable en ambos sectores de similar magnitud respecto al período anterior. Ahora bien, la aparente simetría se desequilibra si distinguimos entre superficies ocupadas y número de viviendas construidas. Es cierto que en superficie las magnitudes en uno y otro caso pueden dar imágenes similares, pero en lo que respecta al número de viviendas construidas, la situación es bien distinta. Lo cierto es que mientras el ensanche este crece de forma considerable en número de viviendas a un ritmo próximo a las 2.000 unidades distribuidas entre 473 parcelas nuevas, en el oeste no se alcanza ni la cuarta parte organizadas sobre 108 parcelas adaptadas a la nueva alineación<sup>80</sup>.

Los tamaños y tipos con los que se construye en el ensanche este son mayoritariamente los propios del ensanche. Ruzafa y las manzanas de la Compañía del Norte funcionan como atractores de los tipos tradicionales. Por el contrario, en el oeste el equilibrio entre tipos de ensanche que aparecer por primera vez en este período, los módulos industriales y las viviendas de tramas de extensión más propias de la ciudad interior, son mucho más evidente.

En lo que respecta a la forma de ocupar el espacio, en este período se pueden distinguir algunos cambios en ambos sectores. En el ensanche oeste, se sigue dando prioridad al apoyo sobre los caminos tradicionales aunque ya comienza a estructurarse una ocupación de fachadas hacia la Gran Vía. Conjuntamente con estos crecimientos se dan también otros que se van apoyando en tramas originadas en el período anterior. Continúa la implantación de usos industriales, pero ahora también experimentan cambios. Su posición perpendicular al vial maximiza la ocupación de la manzana aprovechando su planta baja de acuerdo con las ordenanzas.

Por su parte en el ensanche este se pueden apreciar claramente dos situaciones. Por un lado, se configura Marques del Turia por primera vez en sus dos alineaciones concentrando buena parte de los crecimientos en las primeras manzanas recayentes a la Gran Vía. Por otro lado se mantiene la seguridad de los desarrollos alrededor de Ruzafa, si bien en este período ya se comienzan a configurar las manzanas perimetrales de ensanche que orlaban al antiguo poblado.

<sup>80</sup> El número de parcelas de ocupación es mayor, pero sólo 108 se adecuan a la propuesta de ensanche.

Por último es importante subrayar como existe también una clara diferencia en la manera de desarrollar el Plan de ensanche de 1912 en un caso y otro. Mientras que en el ensanche este, se cumple con bastante exactitud las condiciones de alineación impuestas desde el plan original, en el oeste son frecuentes las modificaciones que se introducen. Así podemos apreciar la formación de un conjunto de pequeñas manzanas rodeadas de una serie de calles no propuestas en el ensanche y de sección inferior a la del proyecto. Estas calles dan servicio a los desarrollos que se disponen perpendiculares a los ejes principales de acceso maximizando el uso de la infraestructura principal y sacándole el máximo rendimiento a su posición, todo ello a costo de un proceso de densificación de las manzanas.

#### 3.3.1.2.3 La evolución entre 1929-1947. Tercer período

En este último período estudiado siguen siendo notables las diferencias entre ambos desarrollos del ensanche. Por una parte en el oeste, se mantienen aún muchas de las fábricas y talleres que describimos durante el primer período, combinándose aún con tejidos residenciales. También es cierto, que desde las restricciones al uso industrial establecidas en las *Ordenanzas Especiales de Ensanche de 1912*, las nuevas actividades no residenciales son de tamaño menor y de uso compatible con la residencia, marchándose a la nueva periferia exterior los usos mayores y de impacto más elevado. Por tanto, hablamos de una reducción notable del tamaño de ocupación de las actividades industriales, y un proceso que se caracteriza por reconducir sus posiciones a los dictados de las ordenanzas.

Respecto al ritmo de ocupación sigue aumentando la actividad en el sector este, teniendo ahora una producción de casi 2.600 residencias sobre 504 nuevas parcelas. Por su parte en el oeste se produce un aumento notable respecto al periodo anterior alcanzando la ocupación de 307 parcelas.

La distribución de los crecimientos siguen estando claramente zonificados. En el ensanche este, las nuevas ocupaciones consolidarán la fachada de la Gran Vía, y procederán a ocupar el espacio delimitado entre Marqués del Turia, la diagonal de María Cristina y el pretil del río. En esta zona se concentrará las promociones de vivienda más grandes del ensanche, tanto en altura como en ocupación en planta.

Por su parte en el sector oeste, siguen quedando grandes bolsas vacías en el interior separado por algunos conjuntos de manzanas ya consolidadas, si bien en ese período se concentrarán los mayores crecimientos en torno a la fachada de la Gran Vía de Fernando el católico configurando por primera vez su frente.

3.  
**Evolución del ensanche este y oeste. 1884-1947**



0 300 600 900 1.200 1.500 Metros **Escala 1/15.000**

A mediados de los cuarenta, nos encontramos con dos situaciones claramente diferenciadas. Los ritmos de crecimiento han sido muy distintos y han permitido ocupar dos terceras partes de la trama del ensanche este, mientras que en el oeste sólo se ha colonizado un tercio. Además, como la ocupación en el este se ha hecho de forma más rápida, ordenada y compacta, se puede apreciar una cierta zonificación morfológica, distinguiendo claramente ambientes diferenciados alrededor de Marqués del Turia, en la zona de Ruzafa o entre María Cristina y el río. Sin embargo en el oeste, los crecimientos de han producido de forma más desordenada, infringiendo muchas veces la parcelación y alineaciones originales. La ralentización en los desarrollos, y la presencia de espacios industriales en el interior de muchas de las manzanas, condicionarán decisivamente el paisaje urbano del futuro de esta trama. Con la aprobación de las ordenanzas de 1950-55 y las de 1966 que permitirán doblar las alturas originales del Plan de 1912, este ensanche adquirirá su mayor protagonismo al suponer una reserva de suelo en pleno centro de la ciudad. La espera para muchos merecerá la pena.

### 3.3.2 La lenta tarea de la reforma



Aspecto importante en esta investigación, es atender al ritmo en el que se va ir desarrollando las reformas en Valencia. Si algo queda claro al repasar los distintos capítulos, es la extrema lentitud con la que se llevan a cabo estas operaciones. Ya vimos como en el ensanche los inicios fueron lentos, pero el ritmo de construcción fue acelerándose progresivamente. En la reforma interior esto no sucederá así. Tanto en el período actual de análisis como en los posteriores veremos como existe una pesada inercia a la transformación de las tramas existentes que ralentizarán estas operaciones. Tratemos de esclarecer sus causas.

35. Pág. 114.: Evolución en el ritmo de ocupación del ensanche este y oeste. Situación previa a 1929-1947. Escala 1:15.000. Elaboración propia

#### Leyenda

Evolución del ensanche

Años de construcción aproximados

	0 - 1884
	1885 - 1907
	1908 - 1929
	1930 - 1947

— LOS MOTIVOS FINANCIEROS. De manera manifiesta ya desde la propia génesis de las propuestas de ensanche y reforma interior, existe un claro desequilibrio que favorecía a los ensanches, retrasando intencionadamente las intervenciones de reforma. Los motivos de ello eran económicos. Para intentar fomentar el mercado de la vivienda, razón básica que justifica la formación de los ensanches de poblaciones en España, se trata de estimular el mercado facilitando la construcción de nuevos edificios. La incompatibilidad entre esta postura y las operaciones de reforma interior, las podemos encontrar claramente expresadas en el resumen de ideas que la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas hace en 1863 con motivo de la consulta solicitada por el Gobierno sobre la conveniencia de reformar la Ley de inquilinatos de 1842. Entre las conclusiones de dicho informe, se extraen algunos puntos en las que se dice que será necesario «reducir parcialmente las obras de reforma interior por cuanto encarecen el precio de los terrenos objeto de reedificación». Por otro lado se llega a

plantear: «verificada a la vez y con premura [la reforma interior y el ensanche] contribuirán a agravar la crisis que atravesamos, cree que deberían ejecutarse lenta y gradualmente (las primeras); así como las de verdadero ensanche de las mismas poblaciones, siempre que se verificaran del modo antes indicado, deberían llevarse a efecto en el menor tiempo posible». Si bien es cierto, que estas ideas sólo llegan a ser un informe parcial emitido para el Gobierno, el fondo de su contenido resume una ideología que perdura en la administración condicionando el desarrollo de las reformas.

A poco que se analicen las cuentas del Ayuntamiento durante los períodos de reformas interiores y ensanches de poblaciones, verificaremos la gran diferencia de inversión que supuso una frente a las otras. Como concluye LÓPEZ HERNÁNDEZ, la reforma interior «cuantitativamente absorbe un capital que duplica el invertido en el ensanche, aunque este se fraccione en un mayor número de empréstitos»<sup>81</sup>. No es que no se invierte en el ensanche, sino que allí los gastos del Ayuntamiento eran menores. La reforma implicaba todo un proceso de derribo, expropiación y reconstrucción costosa y lenta, que establecía una clara diferencia con el ensanche. Mientras la inversión en los ensanches al principio se hacía de manera continua tanto en el tiempo como en su planificación física, la reforma interior se hará con iniciativas dispersas en la ciudad, de forma lenta, obligando a las principales intervenciones a consignar sus gastos en varios empréstitos.

Los beneficios financieros que la Ley de 1895 daba para fomentar las operaciones de reforma, estimulan la reedificación pero no la urbanización. El hecho de congelar los rendimientos de la contribución durante 20 años procuraba un trato excepcional a los propietarios de los nuevos edificios, pero en nada favorecían al proceso de urbanización. El pavimentado de las calles y las nuevas infraestructuras correspondían al Ayuntamiento quien encontraba en estos trabajos una reducción de sus fuentes financieras. La pretensión de programar una reforma interior autofinanciable, complicará notablemente el ritmo de dichas actuación. Se pretendía que con los réditos obtenidos en la venta de solares consecuencia de la expropiación por zonas, así como por las ventas de materiales de derribo, se alcanzara un equilibrio económico para financiar estos proyectos. En ningún caso esto se llevó más allá de los balances en papel. Los presupuestos siempre eran más optimistas que la realidad y marcaban unos plazos irrealizables carentes de financiación. Sólo como muestra del desequilibrio real decir, que ni la operación de la calle de la Paz, ni la primera fase del barrio de

<sup>81</sup> López Hernández.: «Hacienda local ...», pp. 1095.

36. PLANO DEL ENSANCHE DE LA CIUDAD DE VALENCIA, arquitecto E. Mara, 1924





Pescadores se beneficiarán de las ventajas de expropiación de la Ley de Reforma Interior, suponiendo esto una importante deseconomía en las obras. En ellas insistiremos más adelante.

— LA DISPERSIÓN DE LAS INICIATIVAS. Otro aspecto característico de las reformas interiores que en poco favorecerá a incentivar el ritmo de las intervenciones, fue la presencia por parte del Ayuntamiento en diferentes escenarios a la vez. A primera vista podría parecer contradictorio la idea de que el aumento del frente posible de actuación en la ciudad pudiera ocasionar una ralentización de las iniciativas. La razón así expuesta no tiene justificación cuando era la iniciativa privada la encargada de realizar las obras, pero cuando era sólo el Ayuntamiento quien con su respaldo debía iniciar toda operación expropiando, derribando y procediendo a la urbanización, podemos entender que el aumento de inversiones, produjera necesariamente una reducción en el ritmo del ejercicio. Otra cosa sería preguntarse por qué el Ayuntamiento establecía este sistema, en vez de concentrarse ordenadamente en una iniciativa y una vez acabada, proseguir con otra.

Ya vimos en el punto anterior como las influencias políticas y económicas debían ser muchas. Los esfuerzos se reparten entre los trabajos puntuales de reforma por alineación, donde las oportunidades de renovación surgen en cada parcela, las pequeñas aperturas de calles, y las operaciones propiamente de reforma interior en donde las iniciativas que intervienen son otras. El Ayuntamiento trata de responder a los distintos agentes que participan en la ciudad según sus perfiles y posibilidades. Los escenarios donde se debaten son diferentes, pero el Ayuntamiento ha de asumir esta condición viendo reducida su capacidad de respuesta, si no quiere perjudicar a ninguno de ellos. Por tanto, la dispersión en las operaciones constituye concientemente una estrategia municipal con la que se pretendía atender a todos los intereses.

### 3.3.2.1 Las reformas interiores parciales

Las operaciones de reforma interior parciales, fueron muy numerosas en Valencia<sup>92</sup>. No todas tuvieron la misma repercusión en la ciudad, y las causas que las motivaron fueron diversas. Con la intención de sistematizar este conjunto de actuaciones, podríamos hacer una distinción atendiendo a las razones básicas que se argumentaban para su aplicación, así como la escala de influencia que estas tuvieron en la estructura de la ciudad.

Causas o motivos que justifican la reforma	AYUNTAMIENTOS FUNCIONALES. Relativa a la accesibilidad a la ciudad AYUNTAMIENTOS PRODUCTIVOS. Relativa al desarrollo de los barrios y a su ordenación
Escala de influencia en la ciudad	LOCAL CIUDAD

<sup>92</sup> Op. cit., pp. 615-19

De las cuatro categorías que surgen de la combinación de los datos resumidos en la Tabla adjunta, prestaremos atención en este trabajo a los dos grupos que actúan sobre la estructura de la ciudad. La mayor complejidad en la gestión de dichos proyectos así como la mejor elaboración de la documentación técnica necesaria para ello, nos permite aproximarnos de forma eficaz a algunas de las conclusiones de este capítulo. A su vez nuestro interés se centrará especialmente en aquellas reformas que se justificaban por la obsolescencia. Esta situación se dio con mucha frecuencia, sin embargo no era siempre cierta. En muchas ocasiones se aprovechaban de la sensibilidad nacida en torno a los argumentos higienistas para invocarlos como razones.

A partir de estos criterios hemos seleccionado dos ejemplos paradigmático en Valencia que representan bien las dos familias antes expuestas: la *apertura de la calle de La Paz* y la *reforma del Bº de Pescadores*<sup>83</sup>. El proyecto de la calle de La Paz, representa bien los argumentos funcionales como motor del proyecto, argumentándose de manera complementaria y con poca solidez, la obsolescencia de los tejidos existentes. Por otro lado, la *operación del barrio de Pescadores*, es un ejemplo perfecto de intervención de reforma por obsolescencia. Su análisis comparativo, nos permitirá destacar algunas conclusiones.

Con la intención de ordenar el comentario de estas operaciones, hemos resumido en cuatro puntos las apreciaciones que haremos para cada caso:

- Justificación de la operación. CAUSAS
- Efecto sobre tramas envejecidas. OBSOLESCENCIA
- Tiempo en la ejecución. SIMULTANEIDAD
- Sistema financiero. GESTIÓN

#### 3.3.2.1.1 Barrio de Pescadores

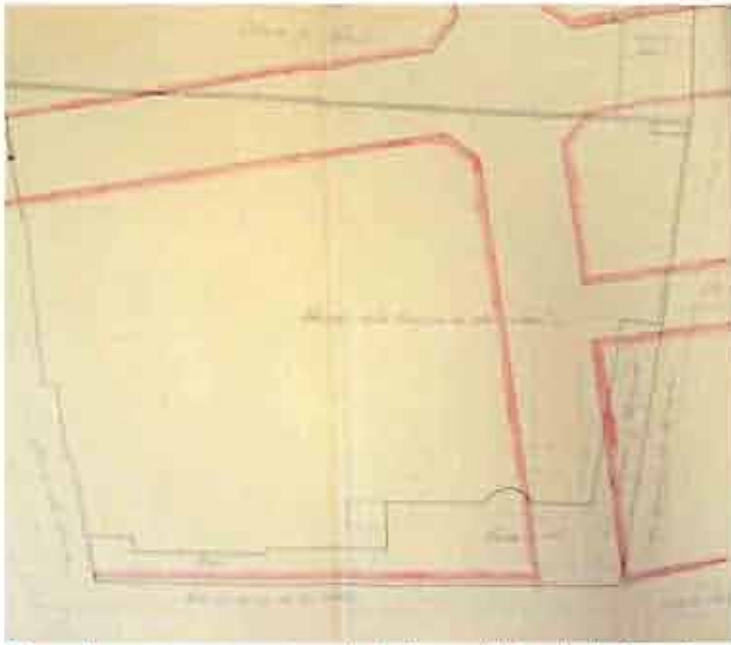
El análisis del proceso de expropiación del Barrio de Pescadores supone para nosotros en esta investigación, un ejemplo de especial interés, pues en el caso de Valencia ha sido hasta hoy la única experiencia real de demolición unitaria y sistemática de tejidos residenciales por causa de obsolescencia edificatoria y urbana. Ya hemos visto repetidamente como en casi todos los procesos de alineación y ensanches así como en los de reforma interior, se usaba como argumento secundario el mal estado de conservación de buena parte del vecindario. Estas denuncias daban respaldo a las iniciativas ya que auguraban



37. Barrio de Pescadores al fondo, y Feria montada sobre el solar del Convento de San Francisco, 1878

38. Vista de la Plaza de Emilio Castelar (hoy del Ayuntamiento) y al fondo el Barrio de Pescadores. Tarjeta postal, finales del XIX

<sup>83</sup> Descripciones completas y pormenorizadas de dichas operaciones las podemos encontrar en: TABERNER PASTOR, F.: «Deterioro y regeneración: la transformación del Centro histórico», en COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA (ed.): «Historia de la ciudad. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia», COAV, 1ª edición, Valencia, 2000, 205-219 pp.



39. Fragmento que restituye la Reforma del Barrio de Pescadores propuesta por el Ayuntamiento en 1877. Archivo Histórico Municipal. C-137, Exp.016, 1881

menores gastos en las expropiaciones y suponía una mejora complementaria siempre de agradecer en la nueva ciudad de finales del XIX. Ahora bien, el caso del Barrio de Pescadores centra la justificación de su reforma, precisamente en la obsolescencia y deterioro de su tejido así como en la renovación social necesaria para «derrotar la impunidad flagrante que imperaba en dicho barrio».

#### — Justificación de la operación. CALSAS

El barrio de Pescadores en sus orígenes como nos cuenta ALMELA Y VIVES<sup>84</sup> albergaba a gentes de la mar que progresivamente fue cambiando al ritmo «en que las barriadas marítimas ofrecían más seguridades y el casco urbano iba transformándose en sentido moderno». Varias descripciones demuestran el carácter del barrio en la segunda mitad del XIX. En el Diario de Valencia se puede leer:

*Hace año y medio, el antiguo barrio de Pescadores, trocado en cuartel de pescadoras pecadoras, era por el día laberinto, por la noche Corte de Milagros. En ella rebullía con todos sus bizarros pervertimientos el hampa valenciana.*

*Allí tenía su guarda y sus congresos esos salvajes que en todas las grandes poblaciones y en plena civilización, forma, con su abandono, con sus explotaciones, con sus crueles egoísmos, las sociedades del presente, estas sociedades que, llamándose progresivas y cultas, se enzan en fusiles y en cárceles para cerrar el paso a la sociedad fraternal y justiciera del porvenir.*

*En el barrio de Pescadores habían establecido sus guardas y sus congresos los salvajes de la civilización que tocaban a Valencia en el trato reparto. Por allí danzaban los machos, balandra en cuello y pistola en cinta, las hembras, flor en moño y blasfemia en boca.<sup>85</sup>*

En el barrio se concentraban buena parte de los prostíbulos, cafetines y las tabernas de peor reputación de la ciudad:

*Famosa fue el ligón de la Remolón, sito en las cuatro esquinas de las calles del Rey Don Pedro y de Timoneña, donde se fraguaron numerosas robos y no pocas asesinatos. También hubo algún crimen en la más importante casa de comidas de la Ramona, que se hallaba frente al Teatro Principal. Y no hay que olvidar, aunque tenía otra categoría, el café Español, emplazado en la esquina de las calles de las barcas y de la Cofradía de los Sastres, de donde partieron algunas agresiones resonantes...<sup>86</sup>*

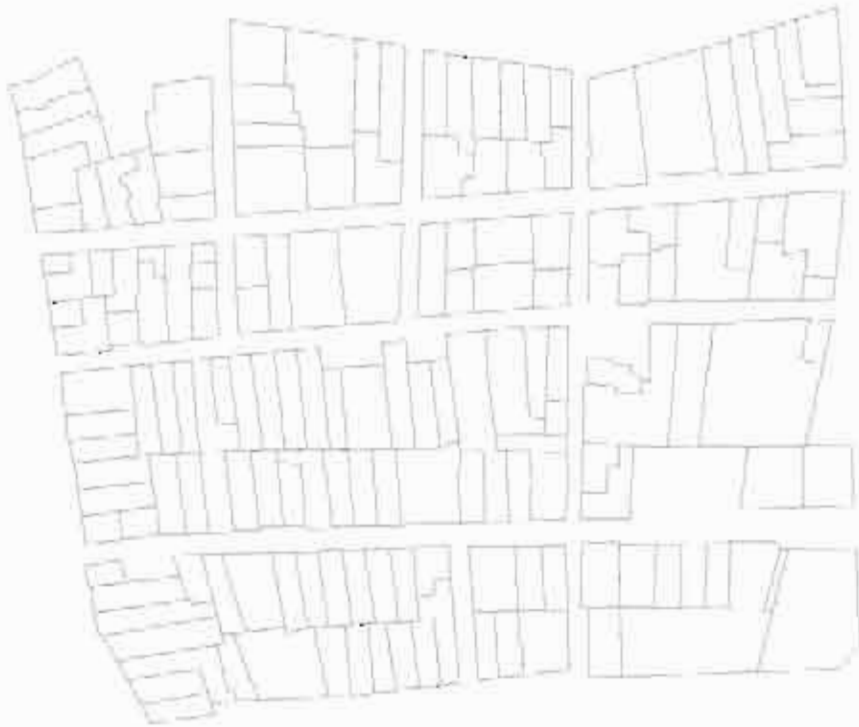
Junto con los argumentos relativos al deterioro e inmoralidad social se enunciaban otros referentes a la obsolescencia física del vecindario. En paralelo, se esgrimían razones relativas a las nuevas e importantes expectativas generadas en los alrededores de dicho barrio. La formación de una nueva centralidad, iba tomando carácter con el paso del tiempo.

<sup>84</sup> ALMELA Y VIVES, F.: «El barrio de Pescadores», Separata de Valencia atracciones, nº 229, Valencia, 1954, pp.17-18

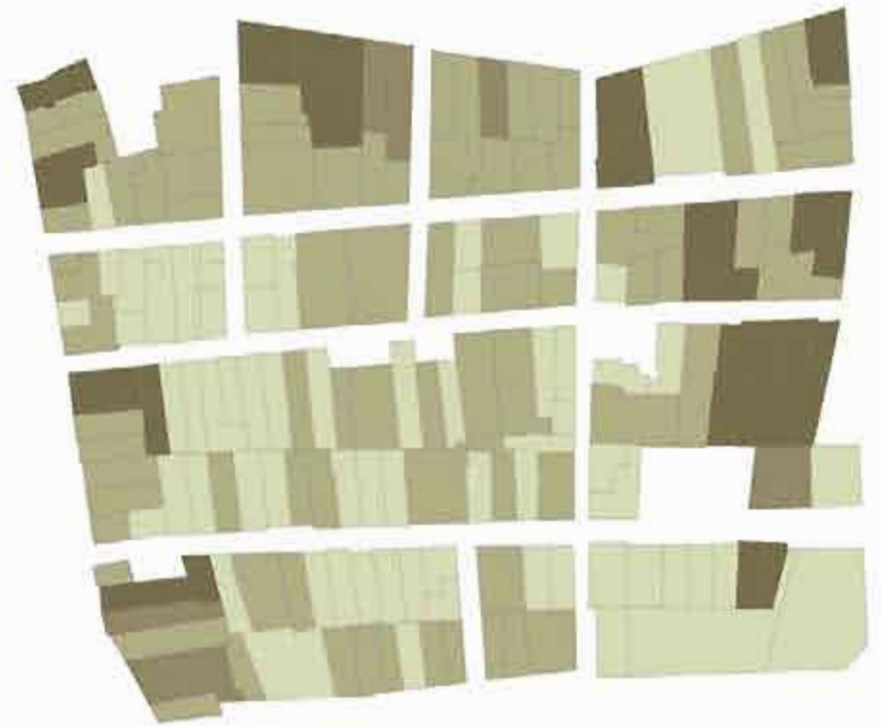
<sup>85</sup> Periódico El Mercantil Valenciano, martes 21 de mayo de 1907

<sup>86</sup> Op. cit., pp.18

# Barrio de Pescadores. 1907



Parcelario original del Barrio de Pescadores



Valor de expropiación por parcela



Valor por m2 de parcela



Superposición de parcelarios

40. Pág. izq.: Restitución del parcelario original previo a la reforma del Barrio de Pescadores. Parcelas no expropiadas; Precio de expropiación m<sup>2</sup>; Valor de expropiación por parcela. Escala 1: 1.500. Elaboración propia.

#### Leyenda

Valor de expropiación	Precio m <sup>2</sup> de expropiación	Barrio de Pescadores
0 - 15000	0 - 250	Parcelas expropiadas
15190 - 50000	252 - 500	Parcelas no expropiadas
51000 - 70000	501 - 750	Manzanas renovadas
72229 - 199711	757 - 1114	

<sup>87</sup> Antecedentes sobre la evolución de la Casa Consistorial de Valencia podemos encontrar en: GUAL MESTRE, L.: «Ayuntamiento de Valencia: Antigua Casa de la Enseñanza, Iglesia de la Sangre y Capilla de Santa Rosa de Lima», Ayuntamiento de Valencia. Colección Museos y Monumentos, Valencia, 1999, 158 pp. De dicho texto extraemos de la pp. 21:

[...] la Casa de la Ciudad, que comenzó a cuartearse en el siglo de las luces y fue bárbaramente demolido de 1854 a 1860.

La piqueta arrasadora no se cuidó de consignar memoria gráfica ni escrita de aquel hermoso monumento. Los famosos artesanados se hallan esparcidos en el salón del Consulado, Torres de Serranos, Museo Provincial y la Casa de las Rocas; la verja de la capilla, del siglo XV, en la Lonja; los azulejos del pavimento en manos de los aficionados a la cerámica antigua; Una puerta gótica constituye el desván de una casa de la Plaza del Picadero; inscripciones lapidarias y maderamen tallado buscaron refugio en el Museo; y en el archivo del Ayuntamiento frescos, tablas y otras en el archivo del Ayuntamiento.

A mediados del ochocientos y en vista del estado cada vez más precario de la construcción, los municipales se plantearon la necesidad de un forzoso traslado y la búsqueda de un acomodo digno, o que, al menos, pudiera quedar de un acomodo digno, o que, al menos, pudiera con el tiempo llegar a contar con la prestancia que el Ayuntamiento de Valencia necesitaba y merecía.

<sup>88</sup> TABERNER: «Deterioro y regeneración...», pp.209

<sup>89</sup> De dicho proyecto, hasta ahora sólo sabemos que afectaba a las calles de Entenza, Jurados, Mosén Femades, Timoneda, Rey Don Pedro, Plamar, Abelló y Don Ventura. En esta investigación hemos encontrado una restitución de parte de las alineaciones que comentaremos más adelante

<sup>90</sup> Es el caso por del Colegio de niños de San Vicente Ferrer que afectado por expropiación por la apertura de la calle Cofradía de los Sastres con Colón, AHM. Policía Urbana, 1881, C- 137, Exp. 47

<sup>91</sup> AHM. Policía Urbana, 1883, C- 143, Exp. 49

Ya desde 1852 la estación de trenes construida por el ingeniero James Beaty ocupaba parte de los huertos del antiguo Convento de San Francisco. Su acceso desembocaba en la calle de Lauria, por entonces una calle estrecha que terminaba en la del Huerto del Marqués de San José delante del convento de San Fulgencio. A partir de finales del XIX, con el derribo de dicho convento y el inicio del ensanche, dicha travesía comienza a adquirir mayor importancia al configurarse como camino de enlace entre la ciudad antigua y la nueva. De hecho en 1883, se inicia el procedimiento para su rectificación y ensanche. A su vez, también en la misma zona, más concretamente en la Casa de la Enseñanza, se había tenido que trasladar desde 1860 parte de las dependencias del Ayuntamiento debido a que la Casa de la Ciudad había entrado en ruina pocos años antes y tuvo que ser demolida<sup>87</sup>. Por su parte, el derribo en 1891 del Convento de San Francisco convertía el espacio ocupado por el cuartel de caballería en un gran solar en el que se establecería con los años la Plaza de Emilio Castelar, hoy del Ayuntamiento. El parque de Emilio Castelar, que así se denominó a ese gran vacío urbano, debería de tener al filo de 1900 un aspecto desolador. Los tinglados de la antigua estación de ferrocarril, junto con las traseras de la Casa de la Enseñanza que quedaron al descubierto con el derribo del convento y el abigarrado aspecto del barrio de Pescadores, señalaría un claro espacio de reforma en pleno centro administrativo y de comunicaciones de la ciudad. Es decir, existía claramente una función de centralidad en la zona, pero no había un escenario ni una disposición urbana adecuada que lo acogiera y lo potenciara. Todos los ingredientes estaban preparados para poner en marcha una reforma que se manifestaba como necesaria desde el punto de vista moral y desde el punto de vista político.

Tal y como nos cuenta TABERNER<sup>88</sup> los primeros intentos para urbanizar el barrio corresponden a un Plan de Alineaciones propuesto por el Ayuntamiento en 1877, y que bajo el título de *Reforma del barrio de Pescadores* fue tramitado. El proyecto con el nuevo nombre de *Plan de Ensanche del barrio de Pescadores* se aprobará en 1879 pero no conseguirá prosperar<sup>89</sup>. En 1881 encontramos intentos de prolongación de las calles de Cofradía de Sastres, Lauria y Mosén Femades hasta intersectar con Colón, pero en ellos se manifiesta las dificultades existentes y los recursos interpuestos por algunas instituciones<sup>90</sup>. Respecto a la calle de Pascual y Genis, perpendicular a las dos anteriores ya desde 1881 se iniciaron las primeras conversaciones para su apertura por iniciativa del Marqués de San José, propietario de una gran finca por donde pasaba la calle. Dichas negociaciones no fructificaron y será en 1883 con el Banco Provincial de Valencia como nuevo propietario, cuando se logra un acuerdo para la expropiación del paso de la calle<sup>91</sup>.

## — Efecto sobre tramas envejecidas. OBSOLESCENCIA

La situación de degradación debía ser importante ya que en 1884, el Ayuntamiento aprueba la formación de una Comisión Especial para atender exclusivamente la urbanización y dar las necesarias condiciones de higiene y salubridad al barrio llamado de Pescadores:

*El Sr. Serrano Larrey en vista de la constante alarma que ofrece a los ciudadanos el llamado barrio de Pescadores, propone nombrar una Comisión especial para entender exclusivamente de su urbanización, a fin de dar al mismo las necesarias condiciones de higiene y salubridad. Ligeramente surgió sobre este particular, en el que tomaron parte los Srs. Solano Cortés y Alazana, después de lo cual fue aprobada la proposición del Sr. Serrano Larrey autorizándose desde la Alcaldía para el nombramiento de la Comisión especial del que se trata, de individuos pertenecientes a las Comisiones de Policía Urbana y Salubridad, y de otras que por sus especiales condiciones puedan asimilarse en el desempeño de su cometido.<sup>92</sup>*

Nos interesa en este apartado detenernos en el análisis de la obsolescencia integral por la que atravesaba el conjunto. Pretendemos confirmar la veracidad de las descripciones a partir de datos objetivos. Para ello, contamos con la información económica procedente de la valoración para la expropiación de las fincas que nos permitirán precisar la situación de cada parcela mediante su comparación. A partir de la información relativa a la propuesta de empréstito hecha por el Ayuntamiento en 1908<sup>93</sup>, podemos observar las distintas tasaciones realizadas, y las finalmente convenidas en cada caso. De ellas deduciremos el grado de obsolescencia existente en el barrio. De manera esquemática podemos suponer, que la valoración de las propiedades entonces hecha, dependía de la combinación de los siguientes parámetros:

1. Estado de conservación y calidad de la edificación a expropiar
2. Magnitud de la expropiación:
  - a. Superficie de parcela en la que queda acogido el edificio
  - b. Volumen del edificio (nº de plantas)

Con ellos, se establecía el valor de tasación de cada inmueble, que luego valoradas por convenio, es decir con el acuerdo de las partes, o valoradas en discordia, es decir con la intermediación de un tercer perito entre la propiedad y el Ayuntamiento, se establecía el montante definitivo de la expropiación.

El primer análisis que hacemos consiste simplemente en representar los valores de expropiación de cada finca sobre el plano del Barrio, estableciendo cuatro



42. Plano parcelario de una de las manzanas resultantes de la renovación del Barrio de Pescadores. *El Mercantil Valenciano*, 1907

43. Solar resultante del derribo del Barrio de Pescadores, hoy ocupado por el Palacio de Correos. Frente de la Plaza del Ayuntamiento



<sup>92</sup> AHM. Policía Urbana, Año 1884. C- 149. Exp. 17

<sup>93</sup> AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «Inversión del empréstito en las expropiaciones», Impr. Vda. de Emilio Pascual, Valencia 1908, pp.11-12



Derribo del Barrio de Pescadores. Gracias al cual se nos entregaron las plazas así y como hoy se encuentran. Se les ocupó en la actualidad por el edificio de Comercio y Telégrafos.



44. Solar resultante del derribo del Barrio de Pescadores, hoy ocupado por el Banco de España. Calle Las Barcas

45. Calle Pérez Pujol entre el Banco de España: el antiguo Banco Español del Río de Plata

<sup>94</sup> Los criterios para considerar los valores de expropiación como bajos, medios o altos, se han hecho mediante la comparación con los valores de expropiación de otros expedientes de la misma época.

<sup>95</sup> La media que podemos deducir es de 3-4 plantas a partir de la división entre las 600 habitaciones que se afirman existe en el B<sup>o</sup> de Pescadores según Carmelo Navarro Reverter y las 175 parcelas existentes en el parcelario levantado.

<sup>96</sup> Para tener una referencia, en el incendio del Cap de França se valoraron como media el m<sup>2</sup> de barraca a 220pts.

<sup>97</sup> TARRERES: «Deterioro y regeneración...», pp.210

<sup>98</sup> Periódico El Diario de Valencia, martes 21 de mayo de 1907.

intervalos: fincas muy costosas de expropiar  $\geq 70.000$  pts; fincas costosas de expropiar con precios que oscilan entre 50.000 pts y 70.000 pts; fincas de costo de expropiación media entre 50.000 y 15.000 pts y fincas de expropiación baja  $\leq 15.000$  pts<sup>94</sup>. Con esta primera representación podemos afirmar el alto grado de homogeneidad entre las fincas del Barrio de Pescadores, en las que un 36% de las mismas tiene valores de expropiación bajo. Los valores más altos se concentran todos en las calles perimetrales del barrio, es decir Sagrario de San Francisco, Lauria, Pascual y Genís y Barcas, en donde las fincas adquieren mayor valor fundamentalmente por su posición.

Pero el resultado más evidente del estado de deterioro generalizado de los inmuebles se obtiene cuando dibujamos los valores de las parcelas por metro cuadrado. Esta representación despeja la variable relativa a la mayor o menor superficie de parcela. Si suponemos de manera razonada la similitud en el número de alturas en el barrio, que se situará entre 3 y 4 plantas<sup>95</sup>, podemos homogenizar la información dejando como única variable el estado de conservación de los edificios. De esta manera el plano resultante muestra con bastante aproximación el deterioro del barrio antes de su demolición. Como vemos, el 50% de las parcelas tiene un estado de deterioro muy alto ya que su precio de expropiación era de menos de 250 pts/m<sup>2</sup>. El resto tienen un precio de expropiación intermedio sólo destacando cinco parcelas (situadas en muy buenas esquinas) con valores de expropiación altos. El deterioro en el barrio es real, y se extiende a través de todas sus manzanas desde el centro hacia su perímetro.

#### SIMULTANEIDAD

El análisis de la simultaneidad en las operaciones la debemos contemplar a partir de las dos fases en las que se gestiona el barrio: la demolición de la trama existente a partir de 1906 y la reconstrucción a partir de 1908. Respecto a la demolición, contamos con pocos datos que nos permitan concretar esta etapa. La información que hemos podido recopilar sitúa el inicio del procedimiento de derribo en 1906. En los primeros días de mayo el entonces alcalde José Sanchis Bergón, acompañado de una nutrida comitiva daba los primeros golpes simbólicos con la piqueta<sup>97</sup>. Una vez hecha la expropiación por parte del Ayuntamiento según se refleja en la Memoria ya citada, el procedimiento de derribo se realizó con gran celeridad siendo sin duda hasta hoy en Valencia, la operación de demolición residencial en suelo urbano de mayor volumen realizada en un intervalo tan corto. Durante estos dos años (1906-1908) no existe solicitud de ninguna licencia en el Ayuntamiento dentro de dicho recinto lo que confirma el proceso de desmantelamiento del barrio. Como resultado inicial de la operación, quedó una *ancha explanada que vino a sustituirla*<sup>98</sup>, de manera que a mediados

de 1907 ya estaba el barrio derribado. Sólo un conjunto de parcelas con sus edificios permanecieron en pie por razones que comentaremos más adelante.

A finales de 1907, ya se procedía a la subasta de una de las cuatro manzanas resultado del proyecto de reforma del barrio. En el *Mercantil Valenciano* del 15 de octubre de 1907, aparecía en primera página la planta de la manzana comprendida entre Pintor Sorolla, Sagrario de San Francisco, Levante y Sur (denominaciones dadas a las futuras calles de Pérez Pujol y Alfredo Calderón). Dicha manzana estaba formada por diez parcelas cuyos precios oscilaban entre las 760 pts/m<sup>2</sup> de la esquina de Sagrario de San Francisco con Pintor Sorolla y las 210 pts/m<sup>2</sup> de las parcelas centrales de las calles Levante y Sur. Al Ayuntamiento, a pesar de los gastos iniciales de expropiación y derribo, la operación le debió de salir bien, pues a cambio de expropiar fincas envejecidas se obtenía como resultado una reforma sustanciosa, con parcelas en venta de gran valor generadora de un nuevo escenario de la Valencia industrial<sup>99</sup>.

Si la demolición fue rápida, la reconstrucción no lo fue tanto. El barrio original contaba con 175 parcelas mientras que el nuevo barrio de Pescadores, por entonces tendrá treinta y dos parcelas (sin contar la ya ocupadas) de una superficie media de unos 250 m<sup>2</sup> similar a las del ensanche que en ese momento se construían<sup>100</sup>. Del barrio original, habían subsistido por distintas razones ocho parcelas. Las seis situadas entre la calle Lauria y Pascual y Genís, se mantuvieron por que su edificación era reciente y se ajustaba a las líneas de la propuesta de reforma original. Esto se confirma al conocer parte del trazado del denominado *Proyecto de Ensanche del barrio de Pescadores*. En el expediente incoado por el Marqués de San José pidiendo indemnización de 25.000 duros en cambio del terreno que cede gratuitamente para ensanche de las calles del barrio de Pescadores<sup>101</sup>, se adjunta un plano parcial donde se aprecia el trazado de parte de las alineaciones del proyecto original. En el mismo se hace una descripción literal de dicha geometría:

*Que las vías son las dos principales que se cruzan en ángulo recto, base fundamental del proyecto de reforma del barrio de Pescadores; la una que parte de la calle de Colón y atravesando el huerto titulado de Roca y el de la finca y casa del exponente [Marqués de San José], desemboca en la Morera o lazo de las barcas; y la otra normal a la anterior o sea desde la calle Lauria al Colegio de niños de San Vicente, afectándola también en toda la extensión la fachada que recae a la calle Huerto de os Sastres a consecuencia de las líneas proyectadas en esta vía*

El ajuste a la línea original y la reciente construcción de dichos edificios fueron razones suficientes para no expropiar las parcelas, y apoyarse en ellas para el trazado definitivo del proyecto. Respecto a las dos parcelas situadas en la Calle de las Barcas no conocemos con tanta precisión los motivos por los que quedan



46. Perspectiva de la calle Pérez Pujol con el Banco de España ya construido

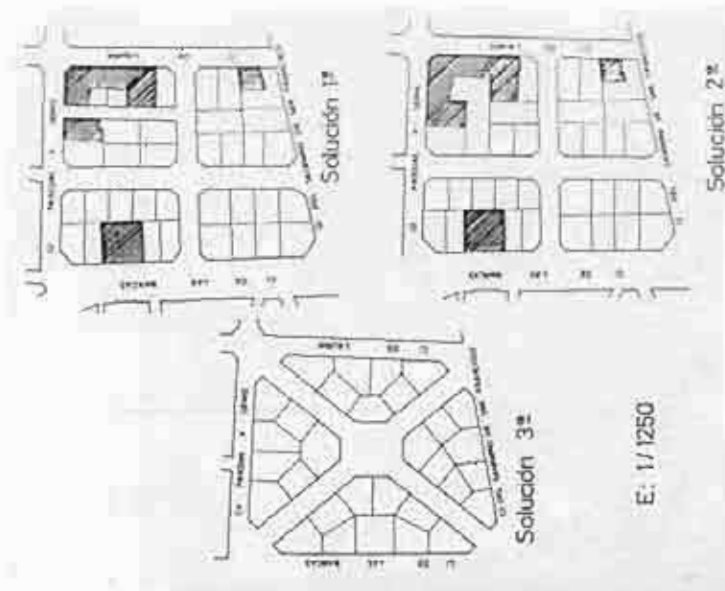
47. Vista aérea de la cuatro manzanas construidas del Barrio de Pescadores, 1935

<sup>99</sup> Interesante es comentar el paralelismo de entre este tipo de reforma y el realizado en el XVIII en la Aduana. v. PIÑÓN PALLARÉS, J.L.: «Los orígenes de la Valencia moderna», Valencia, Alfons el Magnànim, 1988, 208 pp. (col. Arquitectura i Urbanisme, 3)

<sup>100</sup> Por no distraer el argumento que se sigue en el texto principal, se llama la atención en esta nota de la relación existentes entre dicha operación con los ensanches. En este caso concreto además, la propia geometría con 4 manzanas achafanadas hacen aún más evidente la relación. En buen parte de las operaciones de Reforma Interior se trataba de obtener la mejor de los dos principales escenarios de inversión inmobiliario, es decir, la seguridad económica que supone toda intervención en el interior de la ciudad iniciada y abalada por el Ayuntamiento, y el uso de los tamaños de parcelación y los nuevos tipos de ensanche demandados por la sociedad.

<sup>101</sup> AHM. Policía Urbana. 1881. C-137. Exp.16





48. Plano de alineaciones de las tres alternativas para la organización del nuevo barrio. J.SORRIBES

inicialmente exentas de derribo. Sólo podemos hacer algunas conjeturas a partir de los datos de los que disponemos. Por un lado, una nota reflejada en la *Memoria de Inversión del empréstito en la expropiación para el Barrio de Pescadores*, señala que dichas parcelas quedan fuera de la contabilidad general por ser «objeto de expropiación parcial y total». Por otro, en el periódico *el Mercantil valenciano* del lunes 5 de agosto de 1907, se especifica que las casas que estén en línea o nueva construcción no se demolerán y «en este caso se encuentran la casa del señor Oyanguren, frente al Teatro Principal». Lo que parece claro es que la casa de dicho señor tendría poco tiempo de construcción, y si bien es posible que no estuviera correctamente en línea (de ahí la expropiación parcial), no sería conveniente la expropiación total de la misma.

Entre 1910 y 1914, se presentan las licencias para construir el edificio de Correos y Telégrafo y el Banco de España, ocupando ambas dos grandes parcelas de 2.360 m<sup>2</sup> y 1.586 m<sup>2</sup> respectivamente, resultado de la fusión de cinco y cuatro parcelas primitivas. La situación en 1914, era de diecisiete parcelas ocupadas o a punto de hacerlo es decir, ocho que no fueron derribadas y nueve parcelas en las que se instalarían los edificios de Correos y Telégrafos<sup>102</sup>. Las veintitrés parcelas restantes, se irán ocupando poco a poco hasta conseguirlo por completo a finales de los años 30.

#### — Sistema financiero. GESTIÓN

La reforma del barrio se hizo posible gracias al empréstito contraído en 1906 por el Ayuntamiento con el Banco de España para hacer frente a las expropiaciones y urbanización de la zona. El éxito de la financiación se debió según figura en la *Memoria de inversión del empréstito en la expropiación*, a la reforma del artículo 29 de la Ley de Expropiaciones forzosa de 1879 y a la buena gestión de los presidentes de la Comisión de Policía Urbana<sup>103</sup>. Lo cierto es que esta economía se debió también al diseño y trazado finalmente adoptado. Se barajaron dos alternativas principales de trazado y una variante para abordar la reforma del barrio.

Por un lado, estaba la opción de trazar cuatro manzanas originadas por la apertura de dos calles en forma de cruz sobre los solares del antiguo barrio. Esta idea estaba apoyada por una parte de los concejales del Ayuntamiento y defendida por el diario *el Mercantil valenciano*. En el otro extremo estaba la opción de un trazado en diagonal o cruz de San Andrés, que también dividía el barrio en cuatro manzanas pero ahora con una geometría triangular. Las voces a favor de esta alternativa estaban secundadas por el diario republicano *El Pueblo*. Como

<sup>102</sup> Su representación gráfica puede verse bien a partir de la Hoja 11 del plano. A pesar de ser una colección levantada en 1892 dicha hoja tuvo que hacerse en la primera década del siglo XX pues refleja ya la situación del barrio de Pescadores demolido.

<sup>103</sup> El artículo 29 de dicha Ley venía a conceder a la Administración y a las empresas concesionarias, a ocupar en todo tiempo un inmueble que había sido objeto de tasación mediante el depósito de la cantidad a que ascendiera la valoración hecha por el perito de la propiedad, debiendo abonar además por interés del 4 por ciento al año durante el tiempo que se tarde en percibir dicha suma, en sustitución del disfrute total o parcial del inmueble. Esta medida incidía en los intencionados retrasos en la expropiación de inmuebles como argucia para aumentar el valor de las fincas.

variante de la primera estaba la idea de dividir en dos una de la cuatro manzanas resultantes manteniendo el trazado de la calle de Entenza. Esta idea era sin duda fruto de la influencia y compromiso de algunos concejales con propietarios de fincas en la calle Entenza, que trataban de conservar sus propiedades. Las críticas no se hicieron esperar:

*El Ayuntamiento intruso va á hacer una atrocidad, y es preciso que los buenos valencianos la critiquen*

*La comisión de Policía Urbana, sin encomendarse á Dios, pero seguramente inspirada por el diablo, ha acordado la reforma del proyecto de urbanización del barrio de Pescadores.*

*En vez de dos grandes avenidas va á dejar dos calles y un callejón (el de Entenza).*

*Y esto dice la desgraciada comisión lo hace por economía.*

*Por economía debía seguir el antiguo barrio; pero hacer un sacrificio, realizar un empréstito, gastar millones para venir a última hora con la economía de algunos reales sería ridícula si no fuera altamente perjudicial; es como si uno se gastara cincuenta duros en un traje flamante y antes de estrenarlo le zurciera unos remiendos de viejo.*

*Del antiguo barrio de pescadores, no debe quedar nada en pie, ni siquiera el recuerdo, todo a de hacerse de nuevo.<sup>104</sup>*

La opción del trazado en diagonal, era la más cara ya que suponía necesariamente el derribo de todas las fincas del barrio incluyendo las ya alineadas o las de nueva construcción. De hecho, esta era la intención última de la propuesta, donde las rencillas políticas y personales se pasmaban físicamente en un trazado urbano. En cambio la primera alternativa, la que suponía la formación de cuatro manzanas en forma de cruz, permitía la conservación de dichas parcelas y era la opción que mayores economías lograba<sup>105</sup>. Finalmente, la opción de la «cruz redentora» como se llegaba a calificar en la prensa local, será la que termine configurando el barrio.

Dentro de la gestión, otro apartado importante es analizar brevemente qué ocurrió con los antiguos inquilinos del barrio. Dado que la operación se gestionó a partir de la expropiación de las fincas y no se contemplaba en ningún caso el realojo de los antiguos moradores en el barrio una vez reformada la trama, estos tuvieron que buscar un nuevo alojamiento con las indemnizaciones obtenidas. Los bajos rendimientos logrados no permitieron muchas mejoras a los inquilinos, teniendo que ocupar nuevamente espacios marginales en la ciudad:

*...redimidas huyeron esas criaturas a otros barrios negros que aún se alzan en los rincones de Valencia. En ellos seguirán viviendo vida de miseria e infamia, de ellos saldrán en las altas horas de la noche para esparcirse por la ciudad como una*

<sup>104</sup> Periódico El Mercantil Valenciano, Sábado 18 de mayo de 1907

<sup>105</sup> En el diario El Mercantil Valenciano del lunes 5 de agosto de 1907, aparecía en la portada los planos de las 3 alternativas ofrecidas y una comparación económica que demostraba como mejor la alternativa del trazado en cruz.

<sup>106</sup> Periódico El Mercantil Valenciano, Martes 21 de mayo de 1907. Crónica de Valencia.

*lepra intermitente. De ellos saldrán las criaturas de la ignorancia y del abandono; los varones, bufanda en cuello y pistola en cinto; las hembras flor en moño y blasfemia en boca. Para estos no hay redentora cruz. Su Cristo no llegó todavía.*<sup>106</sup>

La reforma física se alcanzó en el centro de la ciudad, pero la social sólo se trasladó a la periferia de la misma.

### 3.3.2.1.2 Apertura de la calle de La Paz (1868-1909)

La operación de reforma de la calle de La Paz en Valencia, sin duda debe ser el ejemplo más estudiado y citado de todos los llevados a cabo en la ciudad. Toda la prolija tramitación administrativa ha sido pormenorizada en diversos artículos ofreciendo una lectura muy próxima a lo que debió ser la elaboración de este dilatado expediente<sup>107</sup>. Otros estudiosos han dado una completa descripción del nuevo escenario arquitectónico ofrecido tras la reforma y han incidido en el carácter comercial renovado que supuso la formación de esta calle con el uso del escaparate y de la luz eléctrica<sup>108</sup>. Nuestro estudio tratará de profundizar en el estado de conservación del tejido previo a la intervención, para valorar el grado de incidencia de éste como argumento cierto para la renovación.

#### — Justificación de la operación. CAUSAS

El proyecto de apertura de la calle de la Paz, supondrá un largo expediente desarrollado durante el último tercio del XIX y la primera década del XX. Con ello queremos señalar, que el proyecto tuvo distintos enunciados en los que al menos podemos distinguir dos orientaciones que trataron de justificar las necesidades de su apertura.

La primera iniciativa de trazado de la calle, ha de atribuirse al proyecto de Manuel Sorní y Juan Mercader quienes en 1869 presentaron la propuesta de apertura entre la Aduana y la iglesia de Santa Catalina incluyendo también la remodelación de la calle del Mar y adyacentes<sup>109</sup>. La memoria justificativa de la obra se inicia señalando la oportunidad que suponía la expropiación y demolición de los conventos de Santa Tecla y San Cristóbal. Los efectos de las desamortizaciones hicieron desaparecer dichos conventos en 1868, quedando dos grandes solares en poder del Estado que evidenciaban la oportunidad de dotar a la ciudad de algún equipamiento y mejora. Aprovechando dicha desaparición, se planteó una primera apertura viaria que propuso paralelamente el establecimiento de un mercado en el solar del convento de San Cristóbal. Lo cierto, es que desde el principio, los argumentos que mejor avalaban dicha operación eran aquellos que señalaban las mejoras funcionales a alcanzar con la nueva vía al conectara el Punte del Mar (entrada de mercancías desde el puerto) y el Mercado. En contra

<sup>107</sup> ROSSELLÓ I VÉROER, V. (ed.): «La Universitat i el seu entorn urbà», Universitat de València, Valencia, 2001, 438 pp.; TABERNER PASTOR, F.: «Deterioro y regeneración: la transformación del Centro histórico», en COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA (ed.): «Historia de la ciudad. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia», COAV, 1ª edición, Valencia, 2000

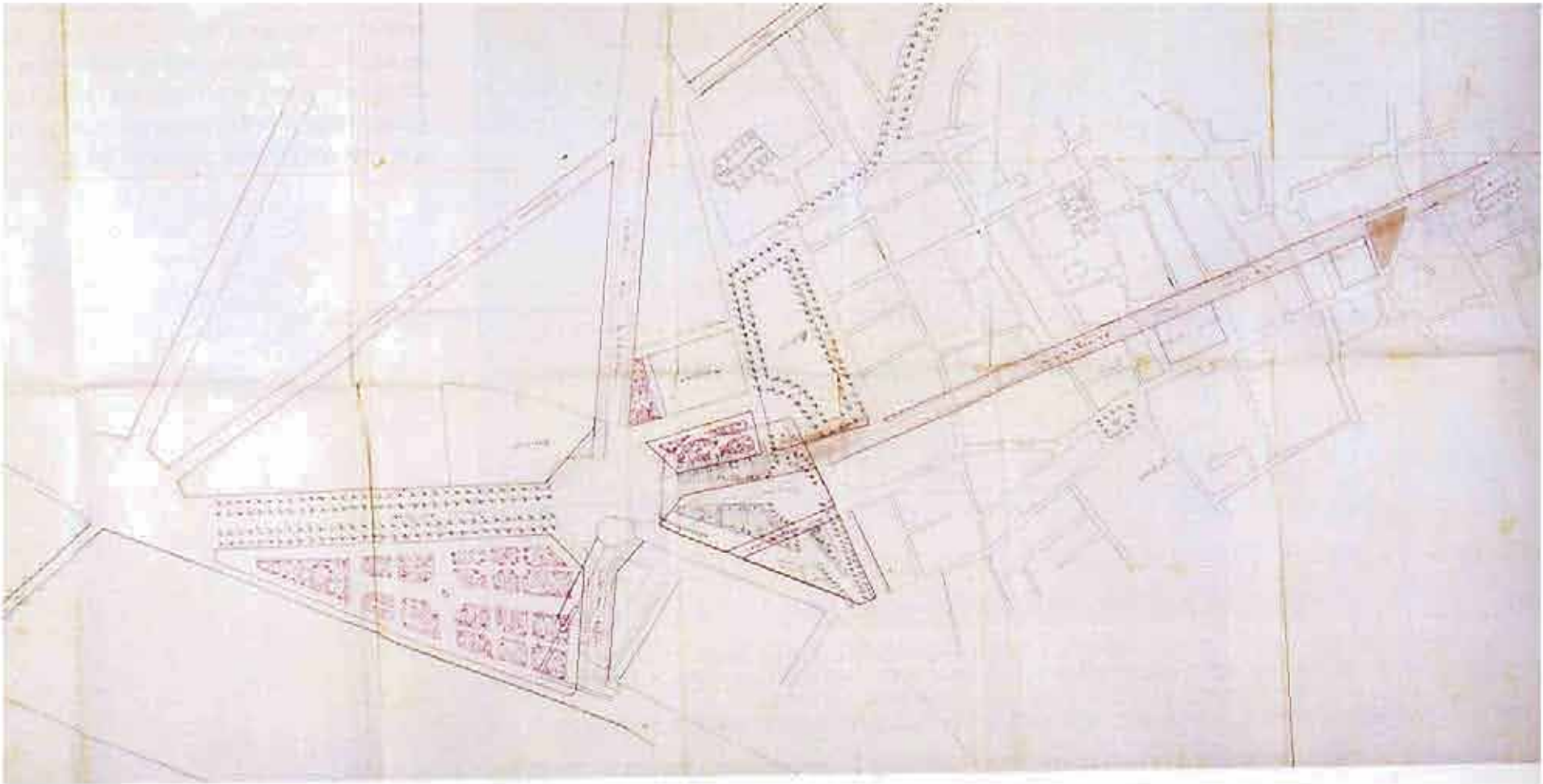
<sup>108</sup> Durante más de una década GIMÉNEZ incluye en su Programa de Introducción al Urbanismo varias reflexiones alusivas a estos cambios tomando como ejemplo dicha calle.

<sup>109</sup> TABERNER: «Deterioro y regeneración...», pp.206 y BORA MARQUES, V.: «El carrer de la Paz», en La Universitat i el seu entorn urbà (ROSSELLÓ, V.M.º, ed.). Universitat de València-BBVA, València, 2001, pp. 147-177

de estos argumentos hallamos dos tipos de razones.

Por un lado, los que comparaban la calle del Mar con la nueva, evidenciando una innecesaria duplicidad. Por otra parte, se trata de mostrar la apertura de la calle de La Paz como un capricho estético poco meditado frente a prioridades más importantes para el Ayuntamiento. Manuel Blanco Cano, arquitecto municipal llega a decir que en su opinión, antes de iniciar la apertura de una nueva vía, debía el municipio: *de Valencia cubrir el valladar, construir cárceles municipales, fomentar la creación de escuelas de enseñanza primaria, edificar nuevos mercados, en vez de dedicarse sólo a embellecer una parte de la población, cuando existen tantas necesidades apremiantes.* Esto será una constante durante el largo expediente de apertura de la calle. La justificación de los beneficios funcionales para la ciudad formaban los argumentos positivos para la apertura, la carencia de recursos y la frivolidad de la reforma como simple operación estética, armaban los contrargumentos para intentar descartar la propuesta. Tras una serie de retrasos e impedimentos, el proyecto queda en el abandono hasta que se recupera en 1877.

49. Proyecto de apertura de la calle de La Paz hecha por el regidor Tomás FALCÓ en 1877, basada en el proyecto de los arquitectos M. SORRI y J. MERCADER 1869. Archivo Histórico de Valencia. Policía Urbana, C-123, Exp.602, 1877





Por esta fecha, el regidor del Ayuntamiento Tomás Falcó, proponen al municipio reemprender el proyecto con argumentos similares, pero mostrados de una manera distinta. El recuperado proyecto de la calle de la Paz, entrará a formar parte del conjunto de operaciones destinadas a revalorizar el centro administrativo y de negocios de la ciudad ubicada entonces entre el convento de San Francisco y el Mercado<sup>110</sup>. La apertura se justifica como la calle de conexión necesaria entre el Mercado y la Plaza de la Reina, vía de acceso desde el mar por el camino del Grau:

*[...] la tendencia, pues, general y hasta podría llamarse instintiva de Valencia es inclinarse hacia aquel importante extremo, buscando fácil comunicación con el mismo. Y es natural por que si la vida, riqueza y movimiento principal de la ciudad procede del puerto, lógico es que procure acortar la distancia que le separa abriéndose paso lo más directamente posible.*

El argumento se torna aún más funcional y así permanecerá en el siguiente proyecto de apertura realizado bajo propuesta de los arquitectos Ferreres y Arnau en 1883<sup>111</sup>. En la memoria de su proyecto se citan como ideas que justifican la operación:

*Establecer una gran plaza en el centro topográfico de Valencia que sea a su vez el centro comercial y civil a donde afluyan las principales calles de la población y abrir desde esta gran plaza una espaciosa vía que comunique con su zona más bella e importante y que desembocando en el paseo de la Glorieta frente al camino del Grau, la relacione directamente con el puente y vecinas poblaciones marítimas<sup>112</sup>*

De la misma forma, en las dos propuestas globales de reforma interior con que cuenta Valencia durante el período estudiado en este capítulo, una en 1891 por Luis Ferreres y otra en 1905-10 por Federico Aymami, la idea de la apertura de la calle se mantiene y los argumentos siguen siendo los mismos «para servir cómodamente y con rapidez la comunicación del centro de lujo (Plaza de la Reina) con el Mercado y barrios del Oeste»<sup>113</sup>

<sup>110</sup> Nos referimos a los proyectos de apertura de la calle de Sorní y Pascual y Genís y su relación con el ensanche, el proyecto del barrio de Pescadores, la regularización de la plaza de la Reina y la Bajada de la de San Francisco

<sup>111</sup> Una año antes de la intervención de estos mismos arquitectos en el proyecto de ensanche de la ciudad

<sup>112</sup> FERRERES SOLER, L.: «Proyecto de regularización de la plaza de la Reina y apertura de la calle de La Paz con al reforma de las vías relacionadas con aquella», ADV. Sección 14.2. C-A61. Exp.1718

<sup>113</sup> Periódico El Pueblo, 14 de junio de 1908

50. «FOTO AÉREA DE LA CALLE SAN VICENTE Y LA PAZ», J. GASPAR

«PROYECTO DE REGULARIZACIÓN DE LA PLAZA DE LA REINA Y APERTURA DE LA CALLE DE LA PAZ. Con la reforma de las vías relacionadas con aquella», arquitectos L.FERRERES y J.ARNAU, 1883, Archivo Histórico de la Diputación





Las razones secundarias que acompañan a estos argumentos, reparan en el mal estado de conservación del caserío. Se hace una pormenorizada relación del estado de conservación de las manzanas afectas por la reforma a efectos de establecer su valoración en la memoria de los proyectos de Sorní y luego de Ferreres y Armau. Del análisis de sus números y de la comparación con el expediente de valoración del Bº de Pescadores, deduciremos que ciertamente el estado de obsolescencia del tejido era alto, si bien existen marcadas diferencias con el caso de Pescadores. En el punto siguiente pormenorizaremos estas razones.

— Efecto sobre tramas envejecidas. OBSOLESCENCIA

La obsolescencia urbana, en este caso, no será la razón básica que justifique la operación de reforma planteada para la calle de La Paz. En las memorias de los

sucesivos proyectos no se presenta esta situación como la baza principal, a diferencia de lo que ocurre en el B<sup>o</sup> de Pescadores. A pesar de ello, la obsolescencia se muestra como una oportunidad añadida para sustituir una trama deteriorada a un costo razonable. En el proyecto de Sorní y Mercader se dice que casi el 60% de los edificios afectados por la reforma correspondían a inmuebles de poca vida mientras que apenas un 10% de la superficie estaba afectada por un nuevo e importante edificio situado en la calle Carn y Coll.

Ahora bien, no es suficiente con atender a estas cifras generales. La manera en la que se distribúan las fincas más deterioradas contribuirá al desarrollo de las operaciones de reforma. En el Barrio de Pescadores los planos nos mostraban una distribución bastante homogénea de fincas con valores de expropiación por debajo de las 250 pts/m<sup>2</sup>. La distribución atendía a una concentración de los edificios de mejor calidad y valor en los perímetros del barrio, y un tejido central obsoleto y de bajo valor de expropiación. La reforma podía atacar el centro, dejando los perímetros para una fase posterior.

La situación de la calle de La Paz, era distinta. Si bien es cierto que buena parte de los tejidos afectados por la apertura de la calle también tenían valores de expropiación por metro cuadrado inferiores a 250 pesetas, existían serios escollos

51. Restitución de nuevas alineaciones y antiguas manzanas del proyecto de apertura de la calle de La Paz de L.FERRERES y J.ARNALU. Escala 1: 1.500. Elaboración propia

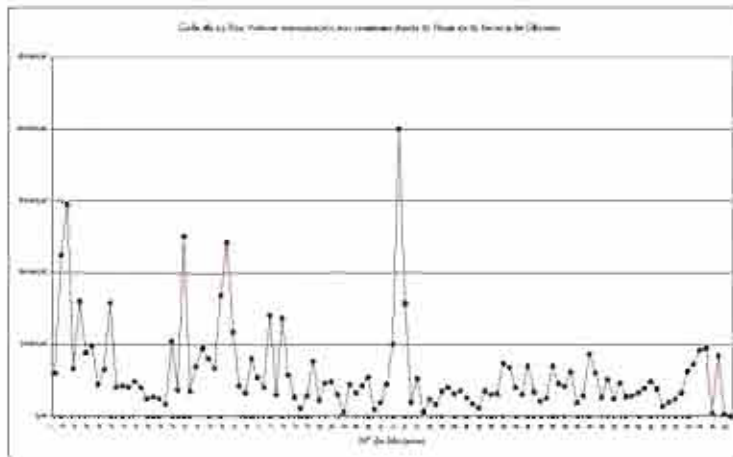




que no podían ser evitados al situarse en medio del eje del trazado. El gráfico adjunto que ordena en el eje de las abscisas las parcelas –agrupadas por número de manzanas–, desde la Plaza de la Reina hasta el Parterre en función de su valor de expropiación, nos muestra claramente los escollos con los que se encuentra el avance de la reforma. El análisis pormenorizado de la memoria de Ferreres y Arnau de 1883, nos ha permitido señalar claramente cuatro puntos críticos que dificultaron el proyecto.

Si hacemos un recorrido por el trazado desde Santa Catalina hasta la Plaza de la Aduana siguiendo los planos adjuntos, podremos ver como realmente se encontraba el parque edificado antes de la intervención. Tanto en el original proyecto de Sorní del 1867 como en la propuesta de Falcó de 1877, la reforma se iniciaba con la apertura de una plaza como ensanchamiento de la de Santa Catalina haciendo desaparecer la manzana nº5 «en atención al estado ruinoso en el que se encuentran muchos de los edificios». En la propuesta posterior de Ferreres y Arnau, esta plaza ya era un hecho, y el proyecto reclama la realización de otra más ambiciosa: la formación de la Plaza de la Reina. Aquí se encontraba el primer obstáculo del proyecto. La manzana nº 2, que era la delimitada por las calles de Zaragoza, Campaneros y Reina tenía un valor de expropiación muy alto debido a la posición que jugaba ésta en el centro de la ciudad. Dicha manzana, situada en la confluencia de la calle del Mar, San Vicente y Zaragoza, gozaba de un valor medio por m<sup>2</sup> de expropiación del orden de 6 veces superior al resto de las parcelas afectadas.





52. Pág. 174.: Restitución de nuevas alineaciones y antiguas manzanas del proyecto de apertura de la calle de La Paz de L.FERRERES y J.ARIAS. Elaboración propia.

A partir de aquí y desde la calle de Luis Vives lo siguiente con lo que nos encontrábamos era con la manzana n.º 4. En ella, los edificios n.º 5 y 7 «que se hallaban muy quebrantados» según las memorias estudiadas facilitan el avance. A continuación y desde la calle de la Gallina, el trazado tropezaba con el edificio correspondiente a la calle Ave María n.º 4. En 1867 este edificio citado en la memoria de Sorní y Mercader se encontraba en proceso de derribo:

*se halla hoy en derribo por su estado ruinoso, permitiendo hoy ser ocupado si se actuara y resolviera este expediente antes de la nueva construcción de este edificio del cual ocupa un área de 428 m<sup>2</sup>*

Cuando en 1883 se hace la valoración de nuevo del proyecto, el solar ya se había edificado, convirtiéndose en el segundo escollo para la apertura de la calle, pues se trata de un edificio de nueva construcción, de gran superficie y de buen calidad valorado en 121.000 pesetas del momento. Realmente el valor por metro cuadrado expropiable no era muy alto al quedar repartido en un gran solar, pero el gasto había que hacerlo completo y no se podía posponer ya que se situaba justo en el eje del trazado.

Pasado este obstáculo el tránsito por la calle del Gallo requería para su ensanche la expropiación de la mitad de la casa n.º 3 que se describe como de «antigua y ordinaria construcción y ya de poca solidez». Atravesada la calle de La Cruz, penetraba el eje en un grupo de edificios «de ninguna importancia y valor» con una superficie de 580 m<sup>2</sup> hasta llegar a la plaza de Cam y Col que queda absorbida en el trazado. Desde esta plaza hasta la de Comedias, existía un edificio, el n.º 12 que supone el tercer gran problema para el proyecto, por ser «notable y de reciente construcción, circunstancia que concurren a aumentar su valor y plazo de su duración». Nada menos que 200.000 pesetas era el valor que se estimaba como expropiación de dicho inmueble

A continuación, atravesando la calle Trínquete de la Morera, el trazado había de atravesar la manzana n.º 13 que suponía una ocupación de más de 1000 m<sup>2</sup> formado por «corrales y edificios de poca consistencia. Será en las manzanas n.º 15 y 16 donde encontremos la cuarta dificultad de dicha apertura. En ellas se concentraban varias parcelas con precios de expropiación altos (del orden de tres veces superior la media del resto del trazado), circunstancia que podía suponer un retraso en las operaciones de reforma.

Otro aspecto interesante que nos ofrece el estudio de la memoria del proyecto de 1883, es conocer la valoración que se hacía del material de derribo. Ya hemos comentado en este trabajo, como en esta época, no era despreciable la reutilización de los materiales para su empleo posterior en la construcción. En la

memoria de Ferrere y Arnaú, se asegura haber hecho una valoración precisa de estos materiales, suponiendo una economía de aproximadamente entre el 10 y el 15% del valor de expropiación de cada finca, cantidad significativa en operaciones de gran envergadura como la que describimos.

— Tiempo en la ejecución. SIMULTANEIDAD

La ejecución de las obras se llevó a cabo lentamente. En todas las propuestas hechas para la apertura se dividía en la realización del proyecto en tres fases que compendian a su vez tres tramos de la calle<sup>114</sup>:

1º Sección desde la calle de Luis Vives hasta la de la Ensalada

2º Sección desde Cruz Nueva a Beato Rivera

3º Sección desde Comedias hasta Príncipe Alfonso

Esta división en fases parecía razonable, pero el problema principal residía en los fondos para hacer efectivas las tasaciones y pagos de los justiprecios de expropiación<sup>115</sup>. La estrategia ideal pasaría por proceder a una valoración inicial de todos los tramos de forma que los propietarios quedaban garantizados desde un principio. Pero esta valoración implicaba disponer de todo el dinero de expropiación para hacer frente a los pagos. La realidad es que la calle se fue abriendo por fases, expropiando progresivamente las parcelas, y tendiendo que asumir la sobrevaloración de las mismas al no disponer de fondos para afrontar una expropiación simultánea.

— Sistema financiero. GESTIÓN

Aunque se pretendía que toda operación de reforma interior fuera autofinanciable a través de los beneficios obtenidos por las leyes y por la enajenación de parcelas y material de derribo, el caso es que la situación no fue así. La necesidad de contar con unos empréstitos que ayudaran a los Ayuntamientos a sufragar los gastos era algo habitual. Para la apertura de la calle de La Paz, el Ayuntamiento de Valencia, contó en su 4º Empréstito<sup>116</sup> de 1895 denominado *Mejoras Urbanas* con una partida destinada a la apertura de la calle dentro de los tres millones solicitados. Esta financiación no estuvo exenta de polémicas y es que hay que recordar, que inexplicablemente para dicha reforma no se hizo uso de las facultades expropiatorias de zonas laterales que la Ley de 1879 concedía a las operaciones de reforma y saneamiento de poblaciones. De esta manera en los debates municipales se argumentaban las objeciones al destino del empréstito:

<sup>114</sup> La apertura de la plaza de la Reina en el proyecto de FERRERES y ARNAU, se establece como una fase independiente.

<sup>115</sup> Debemos recordar que una de las diferencias fundamentales entre la construcción en los ensanches y en el centro de la ciudad por reformas, era que en éstas últimas, el Ayuntamiento tenía la obligación de expropiar las fincas para la apertura de las calles.

<sup>116</sup> Recordamos que los tres primeros fueron para: Aguas potables; Atrasos a hacienda; Valladar.

*[...] por que no da por resultado más que gastos y ningún ingreso, comodidad general e interés particular, por que cualquiera de los interesados que se coloca en su casa en la línea de la calle que se va a expropiar, por ejemplo, en la calle de la Paz, un edificio que antes valia 3.000 duros, se convierte en 10, 12 ó 20.000 duros. Para que sea esto económico era preciso lo siguiente: meditarlo bien y llamar antes a esos interesados que van a participar de las mejoras y hacerles contribuir para su realización, y que no hemos hecho esta calle por medio de la Ley de utilidad pública que permite expropiar zonas laterales. De no hacerlo así resulta perjudicial para Valencia, por que mientras unos pagan, otros se enriquecen y eso no es justo<sup>117</sup>.*

Las razones para no aplicar los beneficios que la Ley autorizaba, están relacionados curiosamente con el estado de conservación de los edificios afectados por la reforma. Paradójicamente, la aplicación de las ventajas de expropiación forzosa de franjas laterales que la Ley permitía para sufragar gastos con la enajenación de las parcelas resultantes, en la calle de La Paz no funcionaba:

*Ahora bien el espíritu del referido acuerdo y del artículo citado de la Ley no puede ser otro que el de proporcionar a los Municipios recurso con que atender a los crecientes gastos que ocasiona toda gran reforma urbana.*

*De esta consideración que es a todas luces evidente se deduce que en los Ayuntamientos es potestativo el aplicar o no el citado artículo de la Ley en cuanto convenga o no a sus intereses, pues casos hoy y no pocos en que su aplicación, lejos de ser ventajosa sería grandemente errónea para los mismos: tal sucedería en el caso presente si se tratara de expropiar las dos manzanas recién construidas en los solares de los conventos derruidos. La casa nº1 Plaza del Príncipe Alfonso algunas de la Plaza de la Reina y otras varias lo cual producirá cuantiosos déficit, ya que los solares poco o nada han de ganar en precio y que la compra de casas nuevas y lujosas para reducirlos a solares habían de ser de excesivo coste y de evidente desventaja. Conociendo esta Sección de citas veraces o interesadas vivamente en facilitar la realización de esta gran mejora pública con el menor dispendio posible previa consulta pública se ha limitado a hacer uso de la Ley en los casos en que convenga a los intereses Municipales recurrirán a ello en lo que su aplicación envuelva un notorio perjuicio.*

Sorprendentemente en Valencia, una medida que se había promovido para posibilitar la financiación de las operaciones de apertura de calles o plazas, se transforma, como consecuencia de la necesidad de expropiación de fincas, en un nuevo obstáculo añadido.

### 3.3.2.2 Las reformas interiores globales

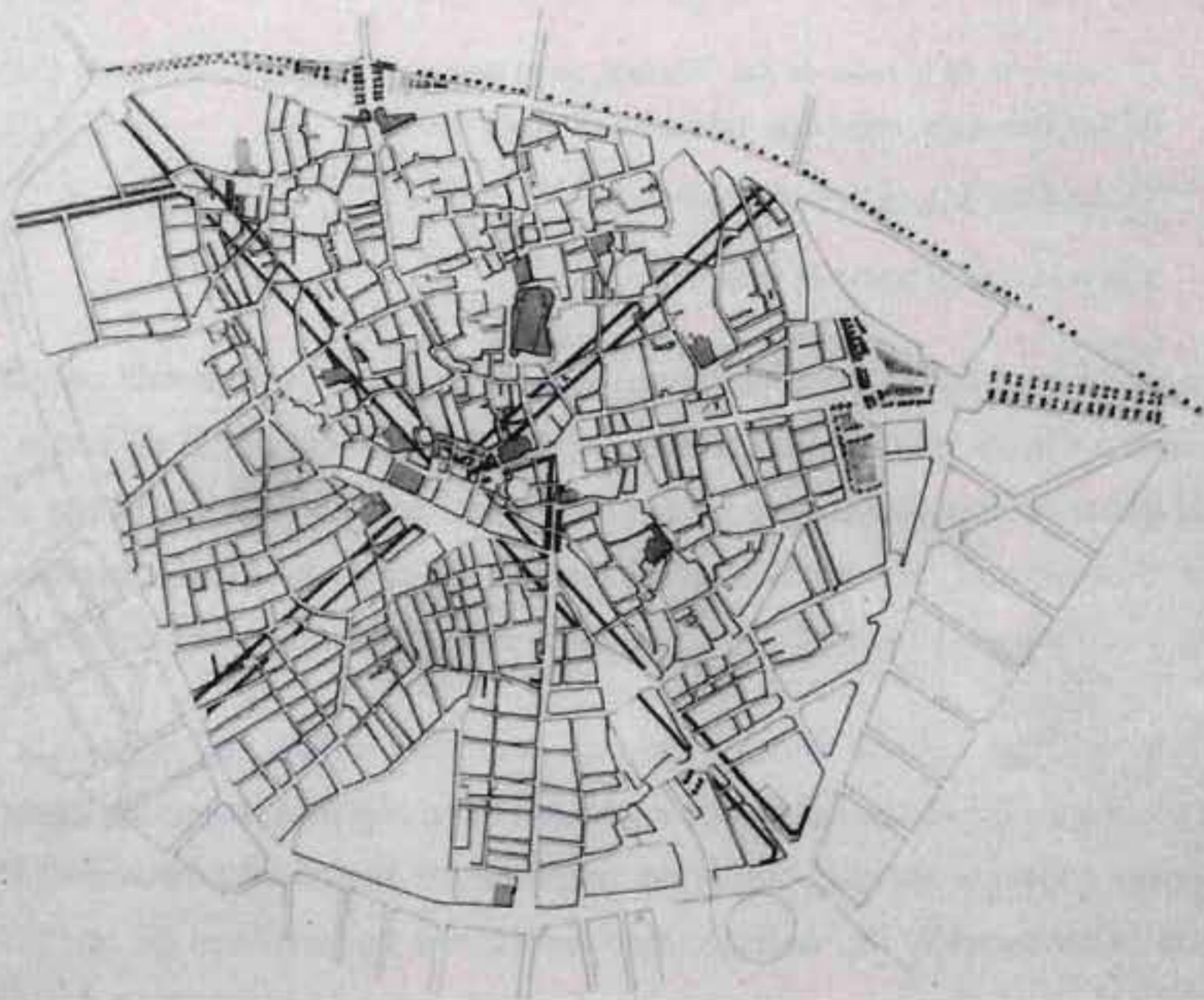
Simultáneamente a la pausada ejecución de las reformas parciales, se propusieron en Valencia varias reformas interiores de escala global con resultados diferentes en cada caso. Nos referimos dentro del Ciclo estudiado, al *Plan General de Reformas* encargado en 1890 al arquitecto Luis Ferreres, al *Plan General de Reforma Interior* de Federico Aymami de 1905-1912 y al *Plan de Reformas* de 1929 de Javier Goerlich. Como precedente de estas propuestas tenemos la iniciativa expuesta por Antonino Sancho en 1855 en su texto *Mejoras Materiales*

<sup>117</sup> Cit. LÓPEZ HERNÁNDEZ: «Hacienda local ...», pp. 1001

# REFORMA INTERIOR DE VALENCIA

CON PLANOS NUEVOS

## 1891



de Valencia. Si bien esta última fue una propuesta particular, que en ningún caso tuvo un respaldo o recorrido administrativo, es de interés su cometario por lo temprano de la reflexión.

Ya en estas fechas, se justifica la necesidad de una propuesta de reforma global pues se era consciente de la pérdida de ocasiones que hasta entonces habían supuesto el operar de manera discrecional. De especial interés para nosotros, es recordar dos artículos de los quince que propone, en los que comenta cuál debía ser la ocupación fundamental de la *Comisión de Reformas* que sugiere. El artículo 8 dice:

*Hacer se practique una visita general por cuarteles para que se sujeten al cumplimiento de los bandos de buen gobierno las casas que se hallen amenazando ruina, las que no tengan la aguas recogidas y las que por su aspecto repugnantes por su estado de deterioro deban renovarse.*<sup>118</sup>

Este punto pone directamente en relación las reformas con la obsolescencia de la edificación. Dicho argumento, como ya hemos visto en el texto, no va a ser el principal motor para las reformas durante el XIX y el XX, utilizándose en ocasiones como justificación complementaria que apoya la operación.

El artículo 15 dice:

*Graduar la importancia de las mejoras según sean de necesidad, de conveniencia ó de ornato...*<sup>119</sup>

Es interesante subrayar como desde este momento existe una distinción clara entre los diferentes objetivos que podían guiar toda operación de reforma. Unas serían de necesidad o funcionales, debido a la estrechez de las calles o la dificultad de tránsito entre ellas, otras se justificarían como convenientes, pues de ellas se derivarían mejoras o cambios en la ciudad, y otras se consideran puramente estéticas o dedicadas a mejorar el ornato. Esta triple distinción se mantendrá en las futuras operaciones, si bien en casi todas ellas se tratará de argumentar la presencia de las tres.

### 3.3.2.2.1 El Plan General de Reforma de L. Ferreres (1891)

Como hemos visto, varias fueron las voces que desde el Ayuntamiento y la opinión pública reclamaban la necesidad de plantear una intervención organizada y estructurada en la ciudad central. Los representantes políticos armaban sus discursos en un tono correcto y afín con las reivindicaciones que se venían haciendo en muchas otras ciudades, y servían de voceros a la oligarquía local que busca nuevos campos de acción. Los resultados escasos y discontinuos que

52. Pág. izq.: Propuesta del Reforma Interior del arquitecto L.FERRERES, 1891.

<sup>118</sup> SANCHEZ A.: «Mejoras materiales de Valencia. Colección de artículos», Impr. José Mateu, Valencia, 1855, pp.201

<sup>119</sup> Op. cit., pp. 203

habían dado hasta entonces las operaciones de intervención parcial, evidenciaban que el camino para la reforma no podía ser ese. La comunicación como sinónimo de prosperidad económica y mejora de las rentas urbanas se establece como un nexo sólido base del discurso propio de muchos partidarios de las reformas urbanas. A estas razones, se le une en un tercer plano las mejoras en el ornato público para alcanzar el grado de decoro que una población ya de por sí populosa y en ciernes de ser moderna, podía reclamar. Junto con los objetivos funcionales y estéticos de la reforma se añaden habitualmente un tercero relativo a la obsolescencia del tejido urbano. Ahora bien, este argumento siempre aparece en segundo plano como complementario de los anteriores. Con él la reforma adquiere mayor credibilidad económica al subrayar los menores costos de expropiación por el mal estado de la trama y mayor respaldo social al justificar la reforma como una acción de lucha contra la inmoralidad.

— Justificación de la operación. CAUSAS

La reforma en mayúscula de la ciudad, implicaba no sólo la apertura de nuevas vías y el ensanche de las existentes, sino que suponía también temas tan diversos como el abastecimiento de aguas, el sistema de drenaje y saneamiento, la limpieza de las calles o la construcción de los afirmados. Tal número de operaciones y sobre todo, de tramitación tan heterogénea, auguraban una gestión muy compleja sólo posible con una hacienda local respaldada en sólidos presupuestos. Esta no era la situación del Ayuntamiento de Valencia, y L. Ferrer conciente de la misma, defiende en la *Memoria del Programa* de su proyecto la posibilidad de reducir a lo *indispensable y de más urgente necesidad* las operaciones a efectuar.

Concretada así la cuestión, es indudable que la base primordial del proyecto sea la reforma de la red viaria pues éste era el primer paso para abrir el futuro a otras mejoras. Como ya vimos, con la reformas de la red de calles se lograba alcanzar el objetivo de potenciar la movilidad y comunicación, a la vez que se conseguía una mejora en el ornato público, y una efecto directo sobre las condiciones relativas a la salubridad e higiene urbana. El esfuerzo se concentrará estratégicamente en tres o cuatro puntos, dejándose sentir sus efectos positivamente en el resto de la ciudad.

Fuera del recinto urbano, la propuesta de Tránsitos como viario anular enunciado en 1890 por Casimiro Meseguer, suponía la solución exterior a los problemas racionalizando las circulaciones y el control de los tributos. Dentro de la ciudad, la apertura de una Gran Vía entre la ex-puerta de Ruzafa y San José, así como la prolongación de la calle de La Paz hasta el Mercado y la calle de la Corona,

serán las soluciones que permitirán el acceso a los puntos principales de comercialización<sup>120</sup>.

— Efecto sobre tramas envejecidas. OBSOLESCENCIA

Nada o casi nada se dice sobre el estado de conservación de los edificios afectados por los efectos de la reforma interior. Es evidente, que este no era el motivo que justificaba la operación, sino en todo caso lo que quedaba afectado por la misma. La obsolescencia juega un papel secundario en la reforma. En ningún caso se ha de suponer que el trazado de Ferreres atiende a una huella de obsolescencia detectada en el centro de la ciudad. En la Memoria del proyecto se hace un estudio bastante preciso que contaba con una colección de planos señalados con los números 22, 23 y 24 dedicados a determinar la posición y condición de los edificios a expropiar. Desgraciadamente no contamos hoy con dichos planos, si bien conocemos la división que se hizo en cuatro grupos de los tipos de edificios en función de su estado de conservación y edad. En ella tenemos:

1. Edificios de construcción superior ó de gran lujo y en buen estado, que se marca por medio de una aguada azul, que comprende a todo el muro de fachada
2. Edificios de buena construcción y en bueno ó regular estado, es decir en el primero ó segundo tercio de su vida, que se indica con análoga aguada de color carmín
3. Edificios de construcción regular en bueno ó regular estado, que e determinan por el lavado negro de su muro de fachada
4. Edificios de mala construcción, muy deteriorados ó próximos a la ruina, para cuya designación se adopta la aguada amarilla.<sup>121</sup>

En esta misma línea, cuatro años después en la Ley de reformas de 1895 se establece en su art. 20 unas reglas comunes a las que se han de sujetar las tasaciones periciales a efectos de la valoración expropiatoria. Entre ellas se incluye una consideración relativa al estado de vida de las construcciones que distingue en tres etapas la vida de un edificio:

— De nueva construcción o vida entera, que se valorará con entre el 100% y el 80% del valor de sitio o posición

— De dos tercios de vida, que se valorará entre el 80% y el 60% del valor de sitio

<sup>120</sup> Debemos destacar en este punto, que en el plano que ilustra la Reforma Interior de Valencia de 1891 de Luis Ferreres, aparece la propuesta de un trazado viario que iría desde el puente de Viveros atravesando el recinto de manera perpendicular a la Gran Vía hecha desde la ex puerta de Ruzafa a la de San José. Lo cierto es que en la lectura de la Memoria del Proyecto de Reforma, no se da noticia en ningún momento de este viario, por lo que deducimos se trata de una propuesta o añadido posterior.

<sup>121</sup> FERRERES SOLER, L.: «Proyecto de apertura de una Gran Vía entre las ex - puertas de Ruzafa y San José » Impr. Manuel Alufre, Valencia, 1891, 183 pp.

— De un tercio de vida, que se valorará entre el 60% y el 40% del valor de sitio

La única consideración clara que se establece en la memoria del proyecto y que vincula el deterioro del caserío con la reforma, es la recomendación que hace Luis Ferreres de comenzar la operación de apertura de la Gran Vía, por la zona de Caballeros-Puente de San José, ya que es parte de la ciudad más defectuosa, bajo todos los conceptos..., y a la vez la más desatendida hasta el presente. A parte de ello, también es la zona de expropiación más económica y donde posiblemente se encuentren menores dificultades para intervenir. La estrategia pasa entonces por comenzar por el punto más fácil.

— Tiempo en la ejecución. SIMULTANEIDAD

El Plan de intervención para la realización de esta reforma tan ambiciosa, requería de un orden concreto muy bien estudiado. La división en fases que priorizaba determinadas operaciones, será siempre un argumento que permita organizar mejor las finanzas para posibilitar las obras. Pero otras razones también se expondrán como favorables a dividir en fases el proyecto global. Coincidiendo con los temores apuntados por Baixeras en sus estudios para Barcelona, la simultaneidad en las operaciones de derribo se señalaban como de alto riesgo por varios motivos:

*Efectivamente, basta considera el trastorno que resultaría al derribarse simultáneamente los muchos edificios que han de ser objeto de expropiación, no sólo por la multitud de familias que tendrían que abandonar sus viviendas, trasladándose a otras que, seguramente faltarían en el momento preciso, sino también por los muchos establecimientos comerciales, indispensables a la vida de la Ciudad, que, faltos de alojamiento, se verían obligados a desaparecer, siquiera lo fuera temporalmente.<sup>122</sup>*

Por otro lado también la larga experiencia que se había tenido en Valencia durante el XIX en derribos de inmuebles, advertía un segundo problema ocasionado con los escombros y los materiales para su reutilización:

*... las enormes cantidades de escombros y materiales procedentes de aquellos derribos, a los que no bastaría la zona que comprende el Proyecto, por que sabido es la gran extensión que éstos ocupan y la increíble multiplicación de volumen que parecen adoptar al ser removidos, y realmente adquieren algunos, como los componentes de las fábricas de albañilería y los que produce la remoción de tierras<sup>123</sup>*

Ahora bien, si la ejecución física se debía realizar por fases, la expropiación tenía que hacerse de una sola vez, para garantizar como ya hemos comentado en este texto, que los costos de expropiación no aumentaran progresivamente al

<sup>122</sup> Op. cit., pp. 30

<sup>123</sup> *Id. ib.*



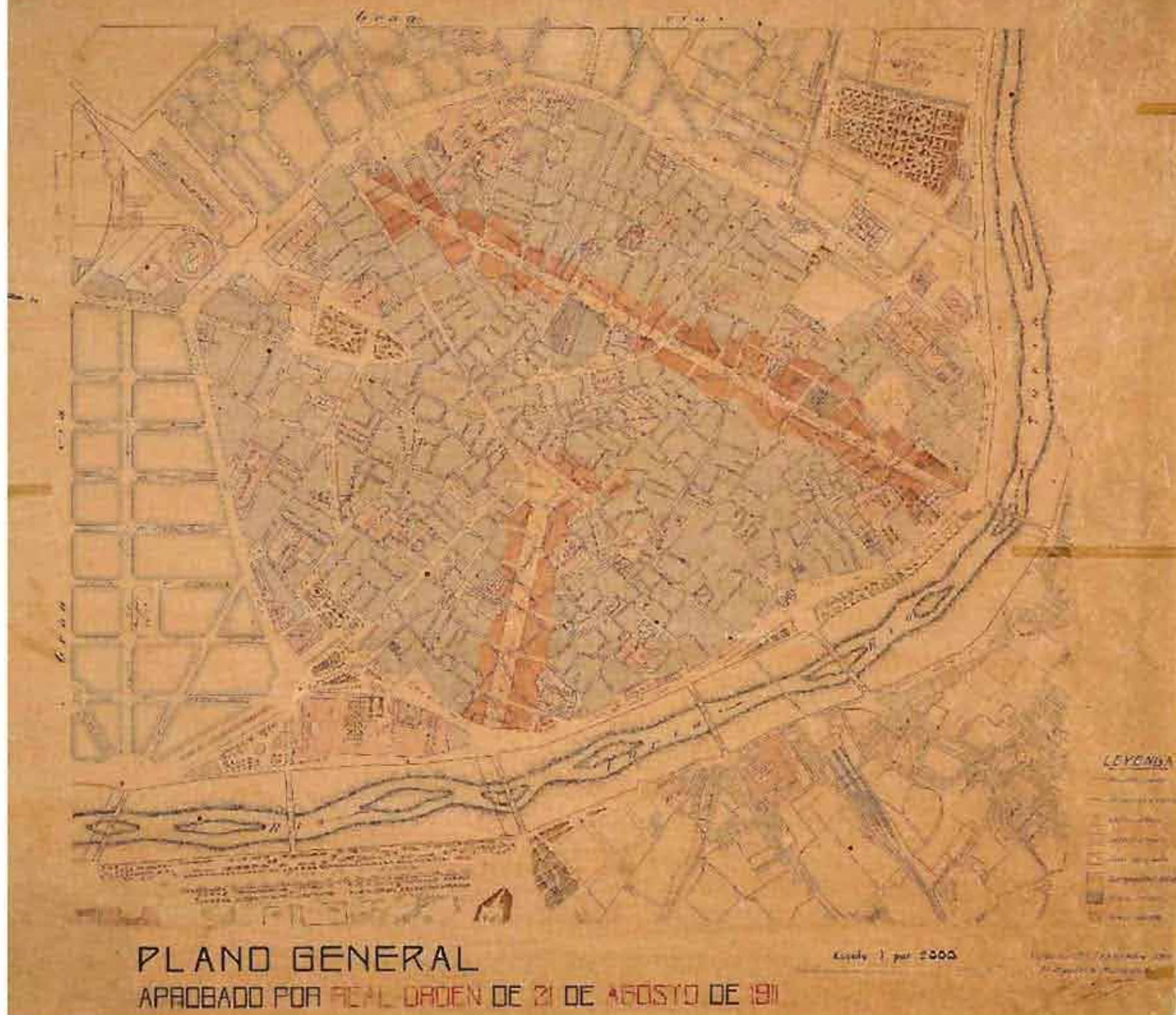
ritmo de las operaciones de reforma. Como siempre el problema aquí señalado, era el cuantioso desembolso que para ello debía hacer el Ayuntamiento. Para solucionar este obstáculo económico, Luis Ferreres escarmentado ya por la inoperancia en algunas intervenciones en las que participó directamente como el de la calle de La Paz, recomienda que la reforma se lleve a cabo, como así permite la Ley, mediante concesión o contratista, derivando toda responsabilidad a la inactiva particular. La realidad será otra, y como veremos en el devenir de algunos de los proyectos finalmente ejecutados, la iniciativa privada sabe jugar un papel en segunda línea aprovechando el desgaste de la administración.

#### — Sistema financiero. GESTIÓN

Debemos recordar, que por la fecha de propuesta del proyecto, 1891, todavía no se contaba con la *Ley de saneamiento y mejora interior de las grandes poblaciones* que tendrá su aprobación oficial el 10 de marzo de 1895. El único beneficio extraordinario con que se cuenta respecto a las anteriores reformas parciales, será la Ley de Expropiaciones de 1879, que ahora sí que contempla claramente la posibilidad de expropiar fincas con el fin de reformar las poblaciones y estableció la técnica de expropiaciones laterales. Aquí surge, como ya había sucedido en la reforma de la calle de La Paz, la pregunta relativa a si las disposiciones que se expresaban en los art. 47 y 48 de dicha Ley debían entenderse como derechos o deberes. La cuestión como siempre giraba en torno a la financiación y a los altos costes que suponía la expropiación ya no sólo de la huella estricta de la apertura viaria, sino también de las franjas laterales. Teóricamente, estas expropiaciones luego serían ampliamente compensadas con la enajenación en subasta de las nuevas fincas recayentes a las calles, pero la duda se había gestado en la proposición económica para la apertura de la Paz. Como allí comentamos, finalmente la Dirección General de Administración Local, en escrito dirigido al Gobernador de la Provincia, devolvía el proyecto de La Paz con la objeción de no ser potestativa dicha expropiación de franjas laterales sino obligatorias. De esta manera, en el proyecto de Luis Ferreres para la reforma global de Valencia, se contempla desde el principio la expropiación total de las fincas afectadas por la apertura y las franjas laterales, elevándose los gastos a cifras muy altas. De hecho se presupuesta en 43 millones de pesetas el costo de expropiación frente a poco más de 1 millón y medio el de ejecución material. Se supone que con la enajenación de solares se recuperaría parte de gastos de forma que el déficit a cubrir sería de 17 millones de pesetas, una cantidad altísima que el Ayuntamiento de Valencia tendría dificultades para afrontar<sup>124</sup>.

<sup>124</sup> El Ayuntamiento realmente para un costo real de poco más de 17 millones le hacía falta un capital efectivo de cerca de 45 millones que evidentemente no disponía.

# REFORMA INTERIOR DE VALENCIA



## 3.3.2.2 Reforma de Aymamí (1905-1912)

La propuesta de reforma interior que el arquitecto Federico Aymamí hace en 1905 viene a recoger las voluntades frustradas apenas 20 años antes con los trabajos ya citados de Luis Ferreres. Hasta entonces, del proyecto original de reforma global nada se había hecho. En la ciudad consolidada, sólo dos operaciones de carácter parcial ya comentadas, la calle de La Paz y el Bº de Pescadores, sirvieron para entender las grandes dificultades económicas que suponían las reformas, y para confirmar la idea de que era necesaria una actuación de mayor escala, coordinada en un plan global que *actualizara* las condiciones de la ciudad consolidada.

Existía voluntad por parte del Ayuntamiento de impulsar las reformas como una medida también social, sobre todo a partir de la subida al poder de los republicanos partidarios de Blasco Ibáñez. En la ideología blasquista el progreso social y la modernización venían unidos necesariamente a la reforma de la ciudad. Como llega a decir REIG ARMERO<sup>125</sup>: Blasco era un urbanista convicto y confeso que confiaba en las virtudes educadoras de la urbanización. Desde estas posiciones se apuesta nuevamente por las reformas interiores como medida para recuperar y poner al día la ciudad, con las nuevas exigencias sociales y económicas que se demandaban. El deber se establecía como irrenunciable desde los posicionamientos políticos, pues formaban parte esencial de su programa. Para ello se encarga a Federico Aymamí, por entonces arquitecto municipal responsable de la Sección de Fomento del Ayuntamiento, la elaboración de un Proyecto Global de Reforma Interior. La idea en su desarrollo tendrá al menos dos versiones que llegan a ejecutarse en parte, si bien las líneas generales del proyecto serán recogidas posteriormente por Goerlich en su propuesta de 1929.

53. Pág. izq.: Propuesta de Reforma Interior del arquitecto F. AYMAMÍ, 1911

## — Justificación de la operación. CAUSAS

Las razones para el trazado de las nuevas calles, el ensanchamiento de las antiguas y la formación de plazas, seguían siendo las mismas. La terna de intenciones y argumentos permanecían en idéntico orden de prelación encabezado por las mejoras circulatorias y de comunicación, que suponía logros estéticos y compositivos a la altura de las grandes capitales europeas, y que en última instancia hacían efectivas las mejores condiciones de salubridad e higiene<sup>126</sup>. Se reafirma el papel central de Valencia como núcleo comercial y sobre todo, se señala la posición del foco principal de atracción: el Mercado. Con otro carácter más social y representativo se subraya también como centralidad la plaza de la Reina. Sobre ambos puntos gravitará buena parte de la ambiciosa propuesta de reforma que se plantea inicialmente. Nada menos que la apertura

<sup>125</sup> REIG ARMERO, R.: «Ideología y política de reformas», en COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA (ed.): «Historia de la ciudad. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia», COAV, 1ª edición, Valencia, 2000, 192-205 pp.

<sup>126</sup> Como establece de forma sintética en la memoria del Anteproyecto de Reforma Interior: «Resulta, pues, en síntesis, que el trazado de una ciudad debe satisfacer por igual a la vialidad, a la higiene y a la belleza». V. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «Reforma Interior de Valencia. Memoria explicativa del Anteproyecto», Imp. Sucesores de Emilio Pascual, Valencia, 1909.

de dos Grandes Vías como eran las que conectaban San Agustín con el puente del San José y la Avenida del Real, y luego un conjunto nada despreciable de aperturas secundarias y ensanchamientos como eran la formación de la Plaza de la Reina, la prolongación de Perís y Valero hasta la Lonja, el trazado de una vía entre las puertas de Serrano y la plaza de la Reina o el ensanche de la Bajada de San Francisco. En parte se repiten las ideas de Ferrer, pero se amplía la ambición de la reforma.

El proyecto intervenía en la ciudad de manera global, pero los costos y dificultades que representaba hicieron que desde el Ministerio de la Gobernación se devolviera el expediente de tramitación para replantear las ideas, sobre todo en lo concerniente al tamaño y magnitud del proyecto. De esta forma, se le encarga nuevamente a Federico Aymamí la reconsideración de los trabajos y finalmente la Reforma Interior de Valencia se reduce a la apertura de las dos Grande Vías antes mencionadas y el ensanche de la Plaza de la Reina.

— Efecto sobre tramas envejecidas. OBSOLESCENCIA

De nuevo al igual que ocurría en el proyecto de Ferreres, el capítulo dedicado a la obsolescencia cumple un papel secundario que deriva fundamentalmente en la reflexión sobre la salubridad y las condiciones higiénicas que debía tener toda población. La detección de la obsolescencia urbana, que es sobre todo a la que se hace alusión, no será objeto de los estudios de Aymamí, sino argumento de apoyo para las trazas marcadas sobre la ciudad consolidada. Lo primero era cubrir el objetivo de mejora de las comunicaciones fijando los puntos de inicio y origen de las vías. Luego vendrá la justificación y valoración de la zona por donde se transita. Como queda recogida en la propia memoria del proyecto al referirse a la zona occidental de la ciudad:

*... la zona occidental de la Ciudad, construida por esos amazacotados e inmundos barrios del Hospital, Escuelas Pías, Misericordia, Museo y Carmen, donde vegeta la clase proletaria...*

y más adelante, cuando se habla de las consideraciones tenidas en cuenta para proponer las reformas, al citar el trazado de la Gran Vía desde la plaza de San Agustín hasta el puente de San José se dice:

*... aliviando a la vez con la apertura de una avenida desde el puente del Real á la plaza de la Reina, notablemente ensanchada, y una gran vía que cruce los barrios de la zona Oeste de la ciudad más necesitados de vialidad y saneamiento.*

Dicha apreciación es valorada por la propia Comisión de Reforma Interior de la ciudad, que en su informe hace hincapié en el papel regenerador que supondría el nuevo trazado.

Ciertamente la detección de la obsolescencia es una baza importante, aunque pensamos sigue siendo un argumento de apoyo que viene bien para justificar la idea principal: el encauzamiento de la circulación entre la periferia y el interior de la ciudad.

#### — Tiempo en la ejecución. SIMULTANEIDAD

Es sorprendente como tanto en el Anteproyecto como en el Proyecto de Reforma Interior no se haga ningún comentario relativo al orden de realización de las obras que se proponen. Acostumbrados a las reflexiones expuesta habitualmente en las memorias de las reformas, que mostraban los miedos razonables ante las operaciones de derribo masivo de barrios y su posterior realojamiento, es cuanto menos significativo la no consideración de estos aspectos en la reflexión. Algunos datos en la exposición nos llevan a pensar que cada una de las obras singulares propuestas, constituirían una fase o capítulo independiente en la ejecución, dejando fuera de la interpretación el orden que debería tener cada actuación.

#### — Sistema financiero. GESTIÓN

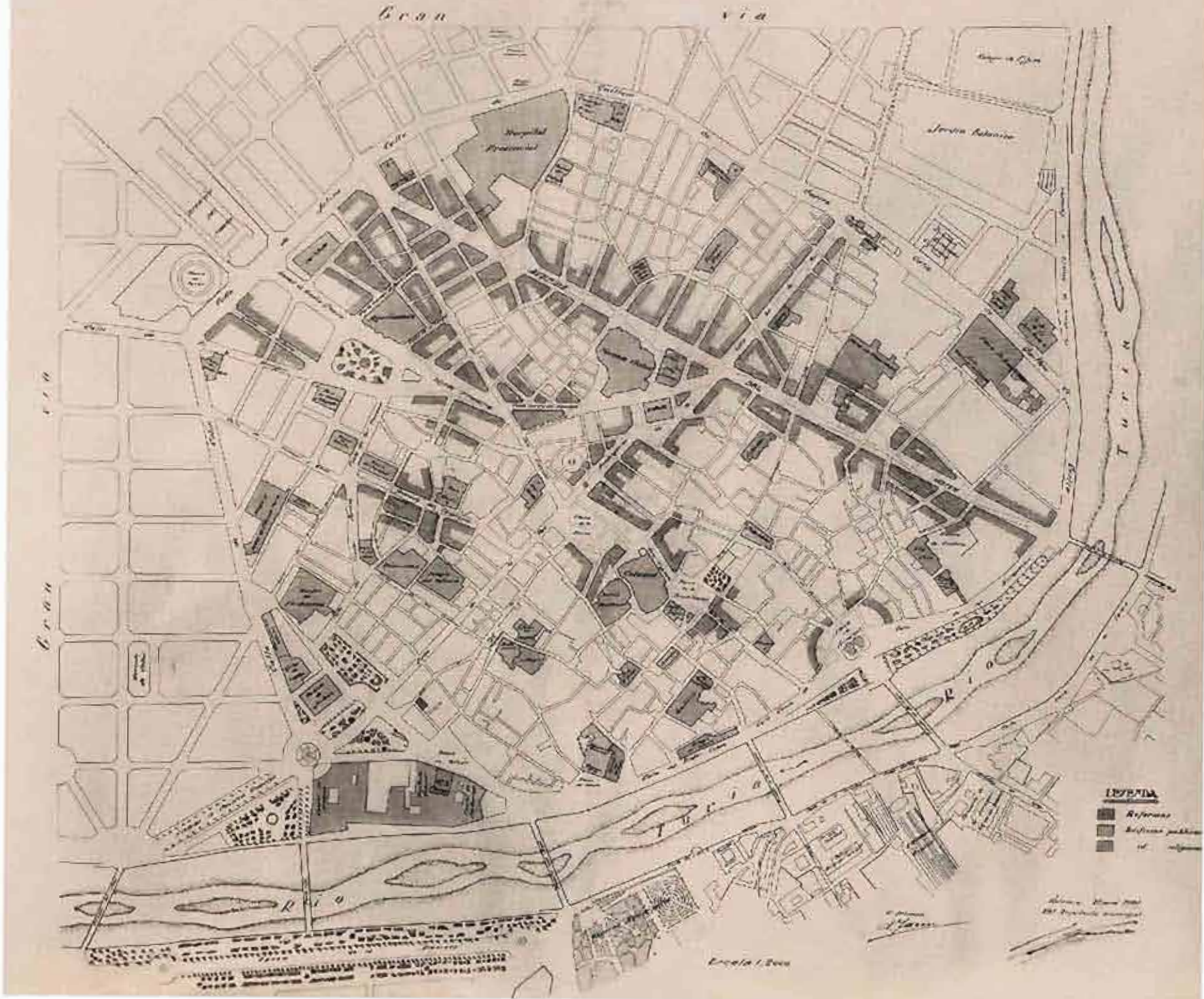
El proyecto de Reforma Interior que se plantea, sólo se ve viable por parte del Ayuntamiento si se establece la concesión de recursos económicos extraordinarios. Entre ellos, el Avance del Plan Económico presentado al Congreso de Diputados en 1910, establecía en grandes líneas la posibilidad de contraer empréstitos y verificar emisiones en títulos, y de conceder al Ayuntamiento el importe de las contribuciones territoriales durante treinta años de las fincas afectadas por la reforma. En definitiva se trataba de conseguir los beneficios que la Ley de 25 de marzo de 1904 había concedido a Barcelona para realizar sus reformas<sup>127</sup>. Es significativo señalar, como desde el principio, a diferencia de la propuesta anterior de Ferreres, no se cuenta con la iniciativa particular para afrontar las operaciones. En el Presupuesto extraordinario del proyecto se dice:

*Descartado ante las vicisitudes experimentadas en Barcelona, Madrid y diversas ciudades extranjeras, el procedimiento de convocar pública subasta para la concesión de la obra de la Reforma, vicisitudes que tiene su natural explicación en el capital enorme de que debiera disponer la Sociedad concesionaria, queda al Ayuntamiento el sistema de administración...*<sup>128</sup>

<sup>127</sup> Estos beneficios nunca se obtuvieron para Valencia, y hubiesen supuesto una cierta equiparación con las operaciones de ensanche respecto a la financiación municipal. Con dicha Ley, los ayuntamientos podía afrontar con la fuente segura de la Contribución Territorial, los gastos de expropiación y las operaciones de reforma.

<sup>128</sup> AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «Reforma Interior...», pp.40

# PLANO DE NUEVAS LINEAS PARA LA REFORMA DEL INTERIOR DE VALENCIA



La opción financiera finalmente diseñada, a semejanza del procedimiento adoptado en Barcelona para su reforma, consistió en realizar la gestión en cooperación con una entidad Bancaria que actuaría como mandataria, prestando servicios de gestión, prestamos y tramitación por lo cual percibiría unas comisiones e intereses.

Finalmente dado que la propuesta no se lleva a la práctica todas estas consideraciones se quedan sólo en papeles dejando a la ciudad sin una reforma global que la atendiera en su conjunto. La propuesta de Aymamí servirá casi veinte años después como base al proyecto de reformas de Goerlich, proyecto que en parte, aunque con mucha lentitud y costos, se llega a realizar.

### 3.3.2.2.3 Las reformas de Goerlich (1928-1950)

Las propuestas de Aymamí enunciadas en la primera década del siglo XX, quedaron silenciadas al menos durante diez años después de su aprobación. Existía un contexto ideológico favorable para el impulso de las reformas, pero ni había suficiente presupuesto ni garantías de tener el respaldo de la iniciativa privada para desarrollar estos trabajos. A finales de la I República se recupera la idea de las reformas proponiendo desde el Ayuntamiento un proyecto que reducía en lo esencial el de Aymamí para viabilizarlo económicamente. El arquitecto Carlos Carbonell en 1921 presenta un nuevo «Proyecto de reforma urbana», suma de actuaciones puntuales a modo de recopilación de las reformas parciales más discutidas en la ciudad<sup>129</sup>. Pero esta iniciativa quedó sólo en los planos. La situación financiera municipal estaba gravemente debilitada. A principios de los años veinte, con el nuevo gobierno de la Dictadura, las ideas de reforma son retomadas aprovechando el impulso que en este momento se da a la construcción y a las obras públicas. Esta etapa de crecimiento urbano va ser posible gracias a la política de saneamiento fiscal que emprende el nuevo Ayuntamiento:

*Los efectos de la dictadura, han tenido para Valencia, en el orden municipal, efectos sumamente lisonjeros. Los primeros pasos de los Ayuntamientos que sustituyeron a los de elección popular, se encaminaron a conseguir la fortaleza necesaria en orden al crédito, y justo es consignar que lo consiguieron, sin más que preocuparse de sanear las fuentes de recaudación.<sup>130</sup>*

Siendo alcalde el Marqués de Sotelo se recupera la idea de plantear reformas en el interior como medida necesaria para *embellecer la ciudad y convertirla en orden a la estética urbana, en una de las joyas más preciadas de la patria España*, y sobre todo, para evitar la desvalorización de patrimonio inmobiliario que suponía la única atención a los ensanches y las extensiones. A finales de los veinte, algunas de las ideas enunciadas en los proyectos de Aymamí y Carbonell toman vigencia e inician un camino dirigido a recuperar el valor del centro.

54. Pág. 174: Propuesta de Reforma Interior del arquitecto J. Goerlich, 1928

<sup>129</sup> GIMÉNEZ BALDRES, E.J.: «Parcelaciones Residenciales Suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia». Valencia, Universidad Politécnica de Valencia, 1996, pp.247 y TABERNER PASTOR, E.: «Valencia: las grandes reformas o la configuración de la nueva imagen del centro urbano», en: LAGARTERA, J. Y LLOPIS, A.: «La ciudad moderna», IVAM, Vol.I, 1989, Valencia, pp.85-86

<sup>130</sup> Periódico Las Provincias, 17 de enero de 1929, pp. 3

En 1929 el entonces arquitecto municipal Javier Goerlich presenta el «Plano de nuevas líneas para la reforma del interior de Valencia». Se trataba de un proyecto que en líneas generales resume buena parte de las anteriores: la apertura nuevamente de la Av. del Oeste; la prolongación de la calle de La Paz hasta el Mercado; la reforma de la Plaza del Ayuntamiento; la Bajada de San Francisco y la reforma de la Plaza de la Reina. Quizás la diferencia mayor con la propuesta de Aymamí sea la sustitución de la Gran Avenida del Real por el papel de la calle de La Paz y su prolongación hasta Guillén de Castro. Las circunstancias políticas, aún no siendo las más estables (paso de dictadura a república y de nuevo a dictadura), favorecieron el desarrollo de algunas partes del proyecto aunque dilatando mucho su ejecución. Pasemos a comentar alguno de los capítulos más destacados.

La primera de las operaciones llevadas a cabo desde el Ayuntamiento, un año antes de plasmar conjuntamente el proyecto global de reformas, fue la intervención en la Bajada de San Francisco—Amalio Giménez y Plza. de Emilio Castelar (hoy del Ayuntamiento). En agosto de 1928 el alcalde Marqués de Sotelo había adquirido el compromiso de iniciar las obras de reforma de dicho espacio llamado a ser el nuevo centro de la ciudad<sup>131</sup>. Dicha reforma suscitó muchísimo interés al punto de que algunos ciudadanos y comerciantes de la zona, propusieron mejoras y adendas al proyecto trazado por Javier Goerlich. Fundamentalmente las críticas vertidas hacia esta reforma, aludían a la desproporción de la plaza y a la falta de geometría de la misma, consecuencia de la prolongación de la calle Amalio Giménez hacia la Bajada de San Francisco. Como solución al problema, que a la vez resolvía el importante capítulo de los realojos se planeaba:

*Así, pues, debe hacerse en lo que hoy es Jardín del Pintor Ribera, una manzana edificable triangular, y como estos solares pueden parcelarse, venderse y edificarse seguidamente, con estas edificaciones y las ya próximas hacer desde la calle de la Sangre hasta la de Comanda, tiene resuelto el Ayuntamiento el problema a los comerciantes a desalojar por la reforma total, que de esta forma tiene ya sitio donde poder colocarse y así se allanan todas las dificultades e inconvenientes[...]*<sup>132</sup>

Lo cierto es que esta aguda recomendación ciudadana no tuvo respuesta alguna por parte del Ayuntamiento, pues chocaba de frente con uno de los recursos puesto en escena por Goerlich para logra un efecto amplificado de escala y proporción: el forzar un espacio fugado que remarcaría más el orden de las cornisas de los nuevos edificios y revalorizaría las esquinas de las manzanas. No en vano, el proyecto se inició por la manzana triangular comprendida entre la calle Nueva del Mercado, la calle San Fernando y la de San Vicente, y específicamente por las cuatro parcelas recayentes al cruce de la Bajada de San Francisco con San Vicente<sup>133</sup>. En 1931 la reforma ya estaba en plena marcha, y



55. Propuesta de reformas interiores parciales del arquitecto C. CARBONELL, 1922

56. Propuesta de reforma parcial de la Bajada de San Francisco hechas por J. GOERLICH, 1931

<sup>131</sup> El 21 de agosto de 1928 se firma el convenio para la primera expropiación de casas para el ensanche de dichas calles. v. Periódico Las Provincias, 22 de septiembre de 1928, pp.2

<sup>132</sup> Periódico Las Provincias, 30 de septiembre de 1928, pp.11

<sup>133</sup> Es interesante comentar como en la subasta de dichas parcelas, se dará preferencia al que compre las cuatro y construya un solo edificio en las mismas.





56. Propuesta de reforma parcial de la Bajada de San Francisco hecha por J. GOERLICH, 1931



57. Perspectiva del resultado de la reforma de la Bajada de San Francisco en su encuentro con la Plaza del Ayuntamiento, arquitecto J. GOERLICH, 1931



58. Hoja 54-IV del Plano Catastral de Valencia, 1929-1944

al inicio de la Guerra Civil ya esta terminada.

Otro de los espacios de reforma recuperada en estos momentos será la plaza de la Reina, que había sido objeto de intervención desde los proyectos de Ferrer y Aymamí retomado a principios de los veinte por Carbonell. Se trataba de dar amplitud a uno de los espacios más importantes de la ciudad en el que se reunían el cruce de varias vías de gran tránsito. Si bien, dicho espacio había perdido peso como centralidad por la reforma de la Bajada de San Francisco, seguía siendo la puerta de entrada de las poblaciones del norte en su recorrido hacia el Mercado, así como distribuidor de tráficos hacia los Poblados Marítimos. En los últimos años de la alcaldía del Marqués de Sotelo, se revisará el proyecto inicial conocido en la prensa como «proyecto grande» pues era el que preveía la eliminación de las tres manzanas de la plaza y la rectificación de los frentes a la misma. Como respuesta a los grandes costos que suponía ejecutar dicha operación, Goerlich propone para el Marqués de Sotelo un proyecto reducido, conocido como «proyecto pequeño», en el que disminuían notablemente los derribos concretándose la operación en una regularización de los espacios. Aún con todo, el proyecto tampoco se llevó a cabo.

Con la llegada de la II República española, vuelve a tomar impulso el proyecto de la plaza, entonces denominada de la Región. La nueva ideología veía las reformas con buenos ojos pues en ellas se encarnaban perfectamente los ideales de modernidad y progreso que les caracterizaban. La reforma, propiciaba los nuevos escenarios de la ciudad y su proceso servía como la mejor propaganda de la revolución social: *el derribo de los edificios en paralelo a la derroca de la ideología conservadora; el levantamiento de la nueva ciudad como el alzamiento de los ideales de progreso compartido*. En la etapa anterior, «el proyecto pequeño» había quedado completamente tramitado en la administración, y el nuevo alcalde el Sr. Mestre, a pesar de no estar totalmente de acuerdo con el mismo decide iniciar las obras de expropiación y derribo:

[...] pero entre iniciar la tramitación de otro, o ejecutar la tramitación del pequeño, prefirió esto último, seguro de que así comenzaba la reforma, y de otro modo casi seguro que no. Y esa ha sido la razón para comenzar y sin olvidar la consideración de que prevalezca este u otro proyecto, lo que ahora se derriba, ya está y no constituye estorbo.<sup>134</sup>

Lo cierto es que las dificultades políticas y económicas por las que atravesaba España durante la década de los 30 y 40 ralentizaron mucho las operaciones de reforma de la plaza. El informe que el Colegio de Arquitectos emitió a propósito del proyecto de nuevas líneas para la Plaza de la Región mostraba la oposición de dicha institución ante operaciones de demolición masivas, justificando la poca eficacia de las mismas debido a la difícil gestión. A parte, se subrayan en la

<sup>134</sup> Periódico Las Provincias, 26 de febrero de 1931, pp.6

crítica los argumentos conservacionistas que comienzan a tomar relevancia en estos momentos ya no solo a favor de los monumentos o edificios históricos, sino también sobre el valor de la trama y el tipismo de la misma.

A mediados de los cuarenta, como podemos observar en la hoja 54-IV del Plano Catastral de Valencia, sólo se había iniciado el derribo de la primera manzana recayente a las calles Zaragoza, Campanero y antigua Plaza de la Reina. Esta situación, permitió a Javier Goerlich que en 1949 aún era arquitecto municipal, proponer una mejora a su propio proyecto<sup>135</sup>. El discurso que el arquitecto lee el 4 de febrero de 1950 en el *Centro de Cultura Valenciana* titulado «El ensanche de la Plaza de la Reina», resume el nuevo enfoque de los trabajos: mantener una manzana delante de la capilla del Santo Cáliz para reducir el tamaño del vaciado preservando la independencia de la Plaza del Micalet, La Reina y Sta. Catalina. A pesar de estos últimos esfuerzos por proporcionar el proyecto, la oportunidad que en los años 60 supone la gran plaza para la construcción de un aparcamiento subterráneo terminará de definir la configuración de este espacio.

Entre 1939 y 1954, dos propuestas de Goerlich marcan la evolución de la reforma en la ciudad. Terminada la Guerra, se presenta una plano de Reforma en el que se refunden buena parte de las ideas desarrolladas durante el primer tercio del siglo, si bien se incorpora también reformas fuera del casco urbano, afectando a los ensanches y otras tramas. Desde nuestro punto de vista se trataba de un proyecto de adición de propuestas, similar a los presentados años antes por Carbonell, que trata de organizar la labor de los Servicios Técnicos municipales. En 1950, Goerlich pronuncia una conferencia en el Ateneo Mercantil de la ciudad titulada «Cómo entendemos y sentimos el Plan de Ordenación Urbana de la zona histórico-artística de nuestra ciudad» en el que se aprecia por vez primera un cambio significativo en las reformas. La conservación de los monumentos adquiere un papel preferente que centrará todo el discurso relativo a la intervención sobre la ciudad construida.

### 3.3.3 Los enclaves urbanos de la periferia

Mientras en el centro de la ciudad se especulaban con planes de reforma interior, y en los ensanches se construía una ciudad por alineación a vial con unas trazas claramente marcadas desde principios de siglo, *la extensión* carecía de un instrumento de ordenación global que lo contemplara. La demanda se había hecho desde 1924 en el articulado del Estatuto Municipal, dejando claro la competencia de la administración local para la ordenación de estos espacios<sup>136</sup>, pero las influencias ejercidas sobre los poderes políticos mantuvieron durante muchos años un *desinterés acordado* por la periferia. La periferia funcionaba como espacio de acogida a todo aquello que se expulsaba del centro o no tenía



59. Vista de pájaro de propuesta de ordenación de Goerlich para la Plaza de la Región, 1935. Alternativas de reforma de la Plaza de la Reina. Proyecto llamado intermedio; Proyecto llamado pequeño; Proyecto llamado grande. *Las Provincias*, 1931

<sup>135</sup> Se mantendrá como arquitecto mayor del ayuntamiento desde 1931 hasta 1956

<sup>136</sup> Es interesante este matiz pues antes era competencia del Estado

ubicación en los ensanches. Será durante los treinta primeros años del siglo XX en los que se descubre una determinada geometría en la periferia de Valencia, que condicionará en adelante buen parte de su configuración futura.

Desde principios de siglo, la periferia próxima a Valencia, no era un espacio isótropo. La decisiva conexión anular de Tránsitos, las carreteras y caminos radiales de acceso a la ciudad y los asentamientos tradicionales, configuran un sistema de coordenadas interpretado fácilmente por las iniciativas promotoras. Entre la necesidad y los deseos se debate el uso de la periferia que asume el papel de suministrador de suelos para cubrir con las carencias más básicas de vivienda o para experimentar con nuevos modelos de ciudad.

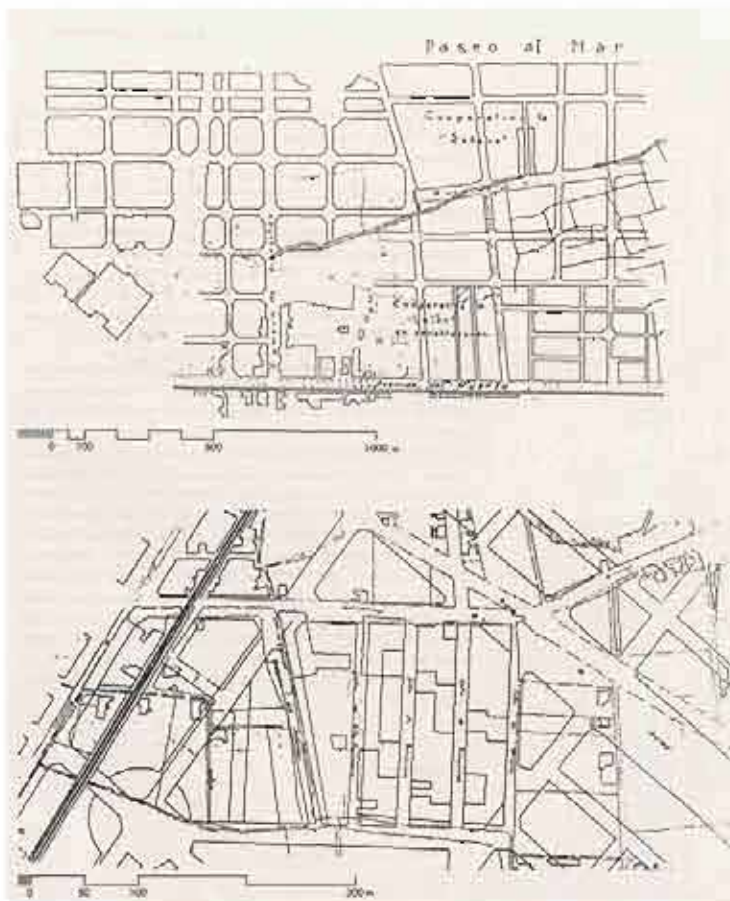
El proceso de ocupación irá cambiando durante este período, pasando de un sistema anular y acotado de colonización de infraestructuras, a otro radial que dispone en su enlace la propia alternativa de crecimiento. Como bien reflejan los trabajos de GIMÉNEZ y BLAT la estrategia de colonización de la extensión, relega los postulados atentos a la doctrina sajona de *la ciudad satélite* como modelo, y apuesta por la construcción de un sistema radial que refuerce el centro enlazándolo con el resto del territorio. Durante este proceso intenso de colonización del extrarradio, en Valencia se experimenta un cambio sustancial en la capacidad de construir. Nos referimos al aumento importante del volumen y de la extensión de lo edificado de manera simultánea en una misma promoción. De las viviendas entre medianeras de una o varias parcelas que podían acoger los ensanches o la ciudad central, se pasa a nuevas ocupaciones a partir de Casas Baratas y Grupos de vivienda protegida que multiplican varias veces su capacidad.

El uso por la administración de medidas parciales de ordenación de la periferia a partir de *los planos de influencia* y la caracterización de los nuevos tamaños de ciudad construida, ocuparán el comentario de los siguientes apartados.

### 3.3.3.1 Los planos de influencia

En Valencia, ante la inexistencia de un plano de extensión que regulara los asentamientos en la periferia, éstos se guían buscando suelos a bajo costo y con buena accesibilidad. De esta manera, Tránsitos que funcionaban como límite de los espacios ordenados, atraerá en su polígono el asentamiento de varios conjuntos y barriadas. A su alrededor, aprovechando el valor de este enclave muchas otras viviendas y pequeñas promociones se reúnen formando tejidos urbanos aislados unidos a la ciudad central a partir del cordón viario de su accesibilidad. Ejemplos de estas agregaciones quedan claramente expuestos en

60. Planos de Influencias. Zona entre el Paseo al Mar y la Avd. del Puerto; Zona entre el camino de Tránsitos y el Saler en un área de Monteolivete. Ayuntamiento de Valencia





61. Planos de alineaciones en la zona de influencia urbana situada en la vega de la ciudad, entre el Paseo al Mar y el río Turia, arquitecto C. CARBONELL, 1924

los trabajos de BIAT y se describen con gran precisión en las hojas del catastral de 1944. La construcción del conjunto de Casas Baratas no venían acompañada de una urbanización que los complementara<sup>137</sup>. En el mejor de los casos una vía de conexión con la carretera más próxima era todo lo que se hacía a partir de una simple explanación de tierras.

El Ayuntamiento por más que atendía a los intereses de los inversores del ensanche y las reformas, no podía permanecer impasivo frente a la construcción de una ciudad en estas condiciones. En última instancia, la hipoteca que suponía la colonización errática del extrarradio terminaría pasando factura y de esto sabía mucho el Consistorio valenciano. Una medida ágil y rápida que supliera el lento proceso de aprobación de un plan de extensión de la ciudad, era la formación de pequeños planes que se irían desarrollando en función de la demanda. Los conocidos como *planos de influencia urbana* constituirán un conjunto de alineaciones parciales que tomaban como espacio de atención áreas donde se había demostrado interés por su ocupación y desarrollo. No es de extrañar, que los núcleos y agregados de barriadas y Casas Baratas que se construyeron alrededor de Tánzitos hasta mediados de los veinte, contaran en su mayoría con

<sup>137</sup> Existía el deber de urbanizar los terrenos de los barrios de Casas Baratas y disponer enlaces con las vías de comunicación con la ciudad

estos documentos de ordenación parcial. Los planos de influencia simplificaban al máximo la urbanística de los ensanches, para ofrecer simples planos de alineación, que no definían las características morfológicas de sus ocupaciones. El Ayuntamiento se conformaba con garantizar que los nuevos desarrollo se concertaran en estas zonas, que ejecutan poco a poco la red de calles a costa de las iniciativas promotora, y que no tuvieran que expropiar viviendas en el futuro para la apertura de alguna nueva conexión. Con esta misma filosofía a partir de 1929 con la aprobación de las *Ordenanzas Municipales* de esta fecha, se termina de regular las reglas de ocupación de la periferia:

*Artículo 724. En las partes del término municipal sin alineaciones vigentes sólo podrán construirse viviendas individuales o chalets, casas de labranza o depósito de aperos, fábricas, depósitos especiales, talleres, asilos, conventos, dispensarios o casas de curación. Al edificar cualquiera de estos edificios se supondrá lo circunscrito un rectángulo, alrededor del cual ha de dejarse para cada edificio una franja de 5 metros libres en absoluto de edificación [...] Queda prohibida en la zona la agrupación de viviendas formando barriadas, ni a pretexto de barriadas obreras o casas económicas [...]*

*Artículo 725. Los propietarios de terrenos en el término municipal mancomunada o individualmente, siempre que sean propietarios de una extensión de terrenos mayor de una hectárea, podrán solicitar sean incluidos en la zona urbana.*

Por tanto o las alineaciones eran dadas por los planos municipales o la iniciativa privada proponía los suyos para ser aprobados por la administración local. Como vemos no se tenía una clara la idea de ciudad.

En 1943, se elabora el *Plano General de Valencia del Cid*, donde se hace suma de retales entre planos de alineación y proyectos de enlace que guiaban la ordenación de la periferia. El resultado aún con el esfuerzo de coordinarlos, no podía dar otra imagen que la de un sistema contradictorio condicionado por circunstancias locales que determinaban una geometría difícil de comprender. En ningún caso un plano con un modelo de ciudad que guiara a la periferia.

El papel de los planos de influencia va a ser fundamental, pues hasta final de este Ciclo, con la aprobación del *Plan General de Ordenación de Valencia y su cintura*, serán los únicos instrumentos de ordenación de la periferia. Quizás en esto radique su principal interés. Dado que los planos de influencia no establecían ningún tipo de parámetro morfológico más allá del cumplimiento de las alineaciones, las trazas de estos planos albergaron simultáneamente morfologías y usos muy distintas (grupos de viviendas, casas baratas, promociones particulares, industrias,...). El resultado es un conjunto de tejidos sin un modelo claro de ordenación que como veremos, será objeto de intensa transformación a partir de los años 50.

### 3.3.3.2 De las Casas Baratas a los Grupos de viviendas

Es necesario en esta investigación abordar un aspecto que desde nuestro punto de vista tendrá una gran trascendencia en la evolución futura de los tejidos construidos de la ciudad: los cambios experimentados en los tamaños de promoción residencial (superficie y/o volumen) construidos de manera simultánea. Durante los dos últimos períodos del Ciclo que estudiamos (1907 -1947) concurrieron varias circunstancias que posibilitarán el cambio en la talla de las promociones residenciales en la ciudad. Pasemos a exponer más detalladamente el proceso.

Cuando hablamos de estos cambios experimentados en los tamaños de la promoción residencial, nos referimos a la introducción en el mercado de viviendas con nuevas formas de producción-promoción, caracterizadas bien por su mayor necesidad de superficie, por el aumento en el número de unidades construidas o por el incremento volumétrico de la actuación. De la combinación de dichas características podemos destacar al menos dos situaciones tipo que forman parte de este proceso de transición con resultados físicos evidentes en la ciudad construida. Por una parte podemos hablar de la construcción de Edificios residenciales unifamiliares o plurifamiliares de promoción unitaria que normalmente se ajustan a las alineaciones previstas y mantiene espacios vacíos en su parcela consecuencia del tipo de ordenación. Por otro lado hablamos también de Promociones conjuntas de dos o más viviendas unifamiliares o plurifamiliares que necesitan definir sus alineaciones y establecer viarios de acceso o perimetrales con otras tramas.

#### 3.3.3.2.1 El aumento de tamaños por los nuevos tipos de viviendas

Respecto al primer caso expuesto, los síntomas iniciales de cambio comienzan a experimentarse con la aparición de las primeras viviendas de los ensanches y las intervenciones sobre los espacios afectados por las reformas interiores. Como ya hemos comentado en este trabajo, las parcelas de ensanche de manera general eran dos o tres veces mayores a la media de las existentes en la ciudad central<sup>138</sup>. El aumento de la superficie de fachada, las condiciones mínimas de las estancias, y la necesidad de garantizar la ventilación de las habitaciones, condicionan en parte la distribución de la vivienda burguesa aumentando su ocupación en planta. Pero este aumento en el tamaño de las promociones también se llega a sentir en la ciudad central. De forma evidente se refleja en los espacios de la Reforma Interior. Casos ya relatados como los del Barrio de Pescadores o la calle de La Paz son precedentes de la introducción de tipos nuevos en tramas reformadas.

<sup>138</sup> Recordamos que en el ensanche de Colón más del 55% de las parcelas tenían una superficie comprendida entre 200-500 m<sup>2</sup> (principios de siglo XX), mientras que en el casco urbano, más del 80% de las parcelas eran < de 200m<sup>2</sup> (mediados del XX)

Este proceso de progresivo aumento en los tamaños de construcción lo podemos ver bien si comparamos los planos parcelarios de 1854, fecha del levantamiento del plano de Montero de Espinosa y 1892, fecha en el que se dibuja el *Plano Geométrico de Valencia*<sup>139</sup>. Al restituir la información de dichos planos y someterlos a un proceso de coordinación cartográfica hemos podido detectar como durante este intervalo, las agregaciones de parcelas fueron muy frecuentes con el objeto de poder construir edificios de mayor tamaño ganando frente de fachada.

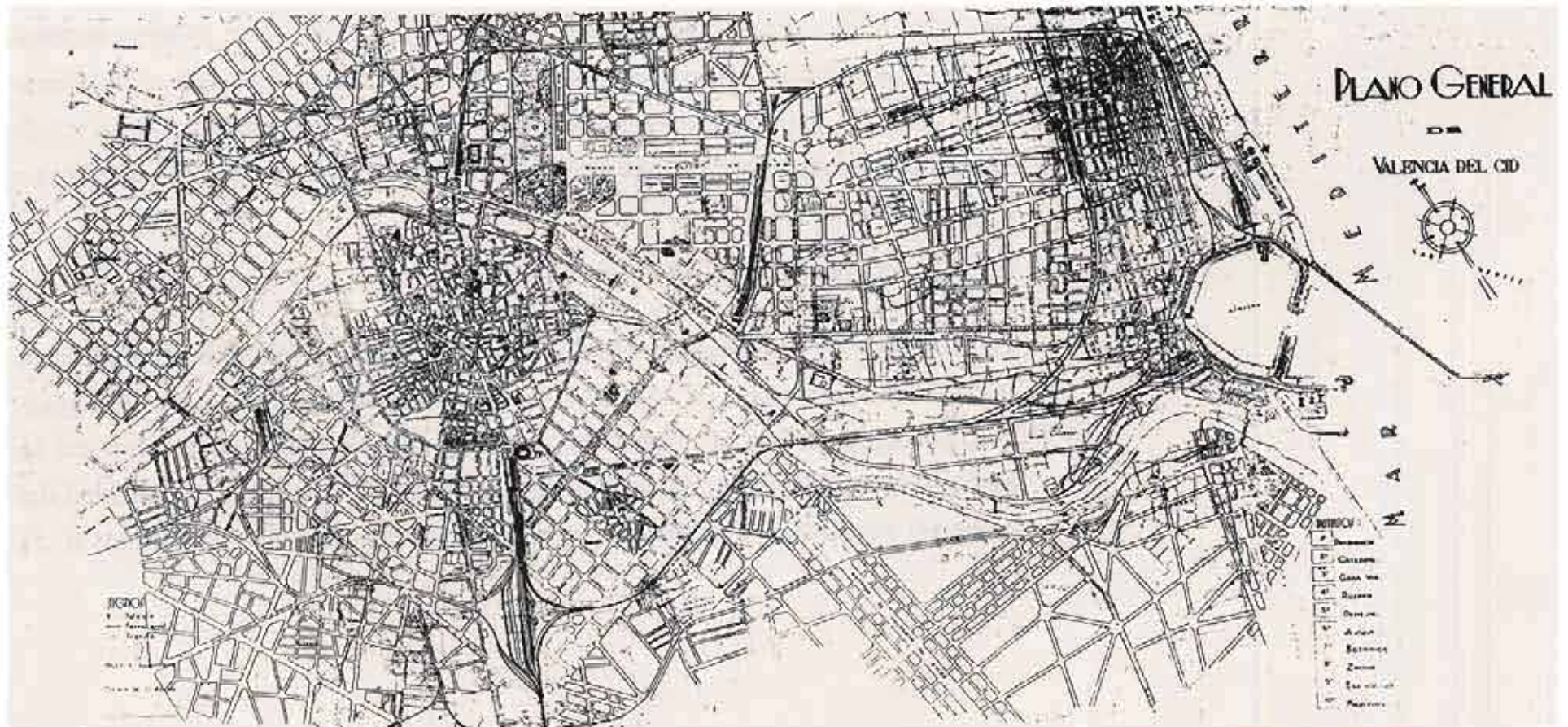
Por su parte en la periferia será donde esta experimentación se produzca de manera más clara. La gran demanda de vivienda a principios de siglo XX junto con la gran cantidad de mano de obra desempleada y las razonables superficies de suelo libre que ofrecía la periferia, desembocan necesariamente en la promulgación de numerosas leyes para la construcción de viviendas económicas ubicadas en estas zonas. Las primeras de todas serán el paquete de normas que fomentan la construcción de Casas Baratas. En ellas se abre desde el principio la posibilidad de construir diferentes tipos de promociones residenciales:

<sup>139</sup> Si recordamos los datos apuntados en este trabajo, el parcelario de Fco. Ferrer de 1831 contaba con 5.181 parcelas, el parcelario de Montero de Espinosa de 1854 contaba con 5.552 parcelas, y el parcelario del Plano Geométrico de Valencia de 1892 contaba con 5.106 parcelas. Con estos datos podemos apreciar una reducción notable con la estadística anterior que supone un cambio en la estructura parcelaria de trascendental importancia en la ciudad.

<sup>140</sup> «Ley de 13 de junio de 1911 de Casas Baratas». Art. 2

*Las viviendas podrán consistir en casas aisladas, en poblado o en el campo, casas de vecinos o en barridos para el alojamiento familiar, o bien en casas para recibir a personas solas, con habitaciones independientes, sin que en ningún caso puedan subarrendarse ni destinarse a establecimientos de bebidas alcohólicas.<sup>140</sup>*

62. «Plano general de Valencia del Cid», suma de alineaciones y planos de influencias, 1943



Aunque las leyes recogen la opción de realizar Casas Baratas de manera individual, la intención última de las normas, es facilitar la construcción de conjuntos de viviendas o construcciones plurifamiliares. En este último caso, las únicas condiciones que se establecen en el Reglamento de la Ley de 1912, es la limitación de alturas en atención a lo recogido en las ordenanzas municipales, el deber de reservar para patio, calle y jardín al menos un cuarto de la parcela, y el establecimiento de un máximo de 40 familias a albergar en un mismo edificio colectivo.

El esperado impulso a la vivienda que iba a dar el conjunto de leyes sobre Casas Baratas y Económicas no fue tal, y en 1935 aparece la ya comentada Ley Salmón, que intentará reactivar la industria de la construcción de viviendas primando la reconstrucción o remonte, y las construcciones de edificios colectivos. A pesar del corto recorrido de dicha Ley debido al estallido de la Guerra Civil, sus resultados no se hicieron esperar surgiendo algunos modelos de bloques plurifamiliares que serán claros eslabones entre las Casas Baratas y las futuras viviendas de la Ley del 1939<sup>141</sup>.

A partir de la Ley de Viviendas Protegidas de 1939, la apuesta es definitiva por la producción de bloques plurifamiliares en ordenación abierta o medianera promovidas por la administración local en suelos de la periferia. Se busca la mayor rentabilidad posible de la inversión que se traduce en la construcción del número más alto de viviendas que se pueda. La demanda de estos nuevos productos inmobiliarios propicia la formación de empresas constructoras capaces de hacer frente a la situación, valiéndose de los nuevos materiales como el hormigón armado, idóneos para generar importantes economías de escalas a partir de la repetición de módulos. Pasemos a describir el aumento de tamaños construidos por la producción conjunta de viviendas.

#### 3.3.3.2.2 El aumento de tamaños por la producción conjunta de viviendas

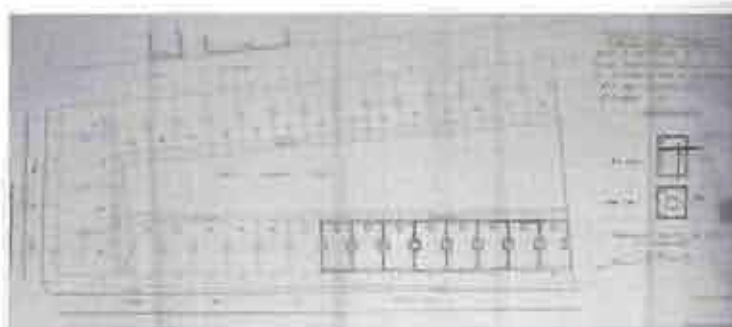
Hasta mediados del XIX eran excepción los casos de conjuntos residenciales llevados a cabo por una misma iniciativa, con un único proyecto, y construidos de manera más o menos simultánea. Los ya comentados ejemplos del Huerto de Ensendra de 1850, o la redificación de una de las fachadas de la Plaza del Mercado Central dan testimonio de lo excepcional de estas promociones. A partir del último tercio del XIX con el derribo de las murallas, la aprobación de los ensanches y el aumento de la inmigración a la ciudad, sobre todo en los arrabales y en las proximidades de las alineaciones de los ensanches, podemos encontrar promociones de algunas barriadas para el alojamiento obrero que solían construirse en hilera de varias viviendas con 1 ó 2 plantas. Esta tendencia fue creciendo paulatinamente de forma que en la primera década del siglo XX,



63. Imágenes de la Finca Roja, arquitecto E. VIEDMA, 1929

<sup>141</sup> Como señala al respecto BALZ: [...] los promotores con mayores posibilidades inversoras tomarán partido definitivamente en esos años por la casa colectiva de media altura. Tipos tradicionalmente usados por las cooperativas de Casas Baratas son ahora ajustados para su utilización en altura [...], en: BALZ, Op. cit., pp.250





64. Barriada de la Sociedad Benot, Ripio y Hugonet, acogidas a los beneficios de la Ley Salmón. Planta de ordenación; Implantación en el Cabañal, arquitecto L. CRIADO, 1935

65. Grupo de viviendas «Virgen de la Fuensanta», arquitectos M. LLEÓ, J. PONS, J. PASTOR, C. SORIA, C. GRAU, 1957

podemos encontrar más de treinta proyectos todos en la periferia urbana de la ciudad, para construir grupos de entre dos y once casas para obreros.

A partir de aquí, las leyes de Casas Baratas y Económicas favorecen decisivamente la promoción de conjuntos de viviendas unifamiliares de entre 1 y 2 pisos ejecutados de forma más o menos simultánea, y ocupando superficie comprendida entre media hectárea y dos hectáreas<sup>142</sup>. Un caso excepcional por su singularidad y vanguardia fue la construcción en 1929 de la Finca Roja del arquitecto E. Viedma acogida a los beneficios de la Ley de Casas Económicas. Esta supone la introducción por vez primera en Valencia de una promoción conjunta de bloques plurifamiliares conformando una manzana única del ensanche oeste de la ciudad.

A partir de la Ley Salmón y su apuesta por las viviendas plurifamiliares, el testigo pasa a la barriada construida en la Malvarosa por el arquitecto Lorenzo Criado para la Sociedad Ripioll, Benot y Hugonet<sup>143</sup>. Se trataba de un conjunto de treinta y dos casas de dos plantas alrededor de un patio interior común con cinco crujías y cuatro viviendas por cada acceso. Su disposición entre medianera y el carácter uniforme de su fachada, nos permite señalarlo como un proyecto de transición hacia los Grupos de vivienda de posguerra.

El apoyo de la Ley de Viviendas Protegidas de 1939 hacia los Grupos de viviendas frente a la construcción aislada de las mismas, queda patente en el articulado de la Ley y en los resultados de la aplicación de la misma:

*Art. 7. Orden de preferencia. En la concesión de anticipos por parte del instituto gozarán de preferencia los proyectos que fuesen acompañados de proposiciones u ofertas más convenientes, sean terrenos, sea en numeración. En igualdad de condiciones, serán preferentes los proyectos que se refieran a grandes grupos de casas, construibles en serie y los de viviendas de renta más reducida singularmente cuando fuesen capaces de albergar familias numerosas.*

Las consecuencias de la aplicación en Valencia de esta Ley hasta los años 50 en la que es sustituida, evidencian el predominio absoluto en la periferia de la promoción de conjuntos de edificios plurifamiliares de entre una y media y dos hectáreas de la promoción sobre suelo público. Al final de este Ciclo de construcción de la ciudad, Valencia había cambiado definitivamente de escala en la promoción de viviendas. A partir de los 50, con el capítulo de los polígonos y el desarrollo del Plan General de Valencia de 1946 se inaugurará otra etapa.

<sup>142</sup> Anexo de Fichas de Casas Baratas de Valencia. v. BLAT, Op. cit., pp.266 y ss.

<sup>143</sup> AHM, Fomento. Exp.33133, Letra M, Legajo 10. Proyecto de 32 casas colectivas para la Sociedad Ripio, Benot y Hugonet. 1935

# COMPANIA VALENCIANA DE CEMENTOS PORTLAND, S. A.



CAPACIDAD ANUAL } 337.000 tons. de cementos grises  
 DE PRODUCCION } 40.000 > > > blancos



FABRICA DE BUÑOL (VALENCIA)



FABRICA DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE)

OFICINAS CENTRALES

Pintor Sorolla, 4 — VALENCIA

	Vº Ocho La arquitectura neoclásica (1800-1850)	Vº Nueve El eclectismo y el neorromanticismo (1850-1875)	Vº Diez La arquitectura modernista (1875-1900)
1. El espacio urbano	El espacio urbano neoclásico	El espacio urbano eclectico	El espacio urbano modernista
2. El edificio residencial	El edificio residencial neoclásico	El edificio residencial eclectico	El edificio residencial modernista
3. El edificio público	El edificio público neoclásico	El edificio público eclectico	El edificio público modernista
4. El edificio industrial	El edificio industrial neoclásico	El edificio industrial eclectico	El edificio industrial modernista
5. El edificio religioso	El edificio religioso neoclásico	El edificio religioso eclectico	El edificio religioso modernista
6. El edificio administrativo	El edificio administrativo neoclásico	El edificio administrativo eclectico	El edificio administrativo modernista
7. El edificio comercial	El edificio comercial neoclásico	El edificio comercial eclectico	El edificio comercial modernista
8. El edificio de ocio	El edificio de ocio neoclásico	El edificio de ocio eclectico	El edificio de ocio modernista
9. El edificio de servicios	El edificio de servicios neoclásico	El edificio de servicios eclectico	El edificio de servicios modernista
10. El edificio de transporte	El edificio de transporte neoclásico	El edificio de transporte eclectico	El edificio de transporte modernista
11. El edificio de defensa	El edificio de defensa neoclásico	El edificio de defensa eclectico	El edificio de defensa modernista
12. El edificio de cultura	El edificio de cultura neoclásico	El edificio de cultura eclectico	El edificio de cultura modernista
13. El edificio de educación	El edificio de educación neoclásico	El edificio de educación eclectico	El edificio de educación modernista
14. El edificio de sanidad	El edificio de sanidad neoclásico	El edificio de sanidad eclectico	El edificio de sanidad modernista
15. El edificio de justicia	El edificio de justicia neoclásico	El edificio de justicia eclectico	El edificio de justicia modernista
16. El edificio de poder	El edificio de poder neoclásico	El edificio de poder eclectico	El edificio de poder modernista
17. El edificio de memoria	El edificio de memoria neoclásico	El edificio de memoria eclectico	El edificio de memoria modernista
18. El edificio de identidad	El edificio de identidad neoclásico	El edificio de identidad eclectico	El edificio de identidad modernista
19. El edificio de prestigio	El edificio de prestigio neoclásico	El edificio de prestigio eclectico	El edificio de prestigio modernista
20. El edificio de poder	El edificio de poder neoclásico	El edificio de poder eclectico	El edificio de poder modernista

66. Pág. 129.; Publicidad de la «Compañía Valenciana de Cementos Portland», Rev. Cemento y Hormigón, 1954.

### 3.4 Nuevos materiales para una nueva ciudad

#### 3.4.1 La introducción de los nuevos materiales. La influencia de la revolución industrial (1884-1929)

Es inevitable referirse al siglo XIX, como un período caracterizado por la acelerada evolución de la tecnología empleada para la edificación en las ciudades. Esta revolución no sólo se verá reflejada en un cambio dentro de los sistemas constructivos y en las técnicas específicas para ejecutarlos, sino también en el uso de nuevos materiales y en el nacimiento de nuevas formas arquitectónicas. El tránsito entre la ciencia y la técnica, que hizo posible la Revolución Industrial, se vio reflejado también en la construcción de edificios. La arquitectura, jugará un papel de retaguardia dejando a las obras públicas y a la ingeniería, las primeras experiencias en el uso de los nuevos procedimientos. Garantizada su eficacia, y demostrada su economía, poco a poco se introduce también en la construcción de edificios, descubriendo en los novedosos materiales valores y posibilidades aún inexplorados.

El empleo de productos como el hierro o el hormigón, exigirán previamente un avance importante en los métodos de cálculo así como en las técnicas de ejecución y puesta en obra que se introducirán poco a poco en el saber de los técnicos para su uso generalizado. Todo este proceso no fue inmediato. La inercia de las prácticas tradicionales de construcción, y la escasa especialización de los operarios, moderarán la incorporación de dichos avances en el campo de la arquitectura. Ahora bien, las nuevas demandas acabarán exigiendo el empleo de nuevas técnicas.

La incorporación de los principios de salubridad e higiene defendidos desde mediados del XIX, la formación de arquitecturas específicas para albergar talleres e industrias fuera de los espacios residenciales, la aparición de nuevas infraestructuras y medios de transporte como el ferrocarril, exigen la creación de arquitecturas específicas que no podían ser resueltas con las técnicas tradicionales. El uso de la piedra, el ladrillo y la madera, comienzan a ser trabajados de una forma más racional, iniciándose un sistema de uso mixto con los nuevos materiales. Así, poco a poco, ayudados por las técnicas ya conocidas, se va introduciendo el hierro, el hormigón –primero en masa y luego armado–, o el vidrio en la construcción de Valencia.

En este punto, y una vez esbozada el cúmulo de circunstancias que hacen posible este cambio sustancial en la producción, parece necesario en la investigación abordar algo más detenidamente los tipos de materiales, sus componentes y las

técnicas empleadas para construir la ciudad durante todo este Ciclo. Una investigación como la expuesta en este trabajo, que basa una de sus hipótesis deductivas en afirmar la sincronía en la obsolescencia de amplias áreas de la ciudad en un futuro inmediato, obliga a explicar la materialidad con la que se construyeron los tejidos urbanos que hoy comenzamos a heredarse con grandes déficit. Nos centraremos sobre todo en los materiales y sistemas constructivos relacionados con las estructuras portantes, pues son un buen indicador de la capacidad de *vida útil* estimada para un inmueble. Sin lugar a dudas, el acero y el hormigón armado en distintas proporciones, protagonizan el breve repaso que haremos de los inicios de la industria de la construcción en Valencia, y en paralelo también, el de las organizaciones empresariales que apostaban por la obra civil o el fomento urbano como sistema de crecimiento económico.

Por una parte, la evolución progresiva de las técnicas y sistema de producción en los Altos Hornos, permiten la fabricación de nuevas aleaciones como la fundición y el acero, que con sus mejores resistencias y posibilidades tendrán cabida en la edificación. Por otro lado, el hormigón armado como conglomerante compuesto por cemento, arena, agua y acero en diversas proporciones, es un material que tiene su introducción en España a finales del s. XIX. Los comienzos de su uso quedan condicionados fundamentalmente por la implantación de las primeras industrias cementeras en el país y los primeros productores de acero. Ambos materiales tendrán sus orígenes de manera industrializada en el norte de España. Pasemos a conocer su introducción en Valencia.

#### 3.4.1.1 Los primeros altos hornos

Las innovaciones modernas en la industria del acero, entraron tardíamente en España. En 1831 se instala el primer alto horno (aún de carbón vegetal) en Málaga en una industria denominada *La Constancia*. Ahora bien, su desarrollo será escaso por la falta del mineral de carbón y el costo de los transportes. En los años 40 se estableció la siderurgia en las zonas de Mieres y La Felguera en Asturias, con un sistema de colado que utilizaba carbón de coque. La ventaja que ofrecía el río Caudal y los yacimientos de carbón existentes en la zona permitieron esta primera implantación en el Norte de España. Asturias tenía la

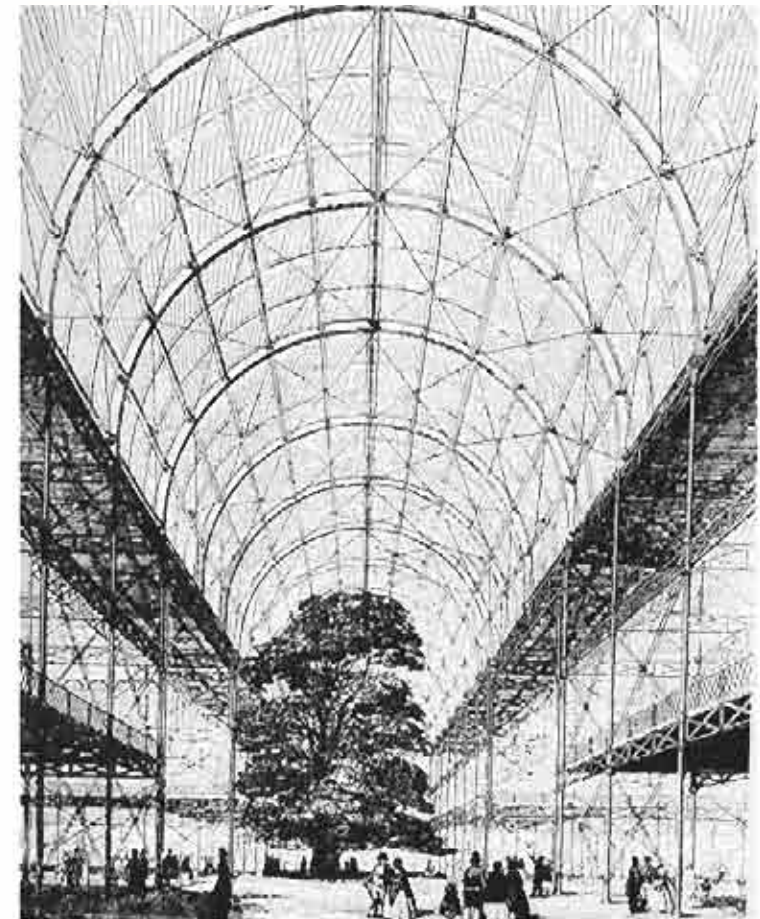
## Compañía Siderúrgica del Mediterráneo

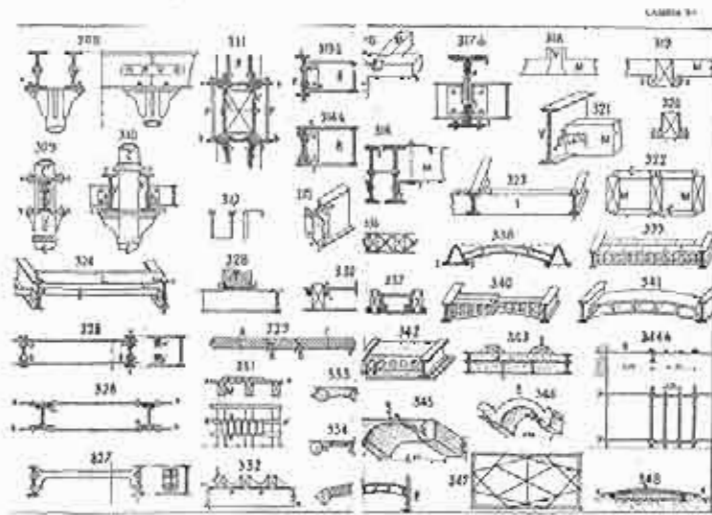
(ALTOS HORNOS DE SAGUNTO)

Facilita gratis proyectos y presupuestos para construcciones metálicas a los señores arquitectos y contratistas.  
Pídanse informes en las oficinas de la Compañía: Sorni, 4.-Teléfono 1.133 :: VALENCIA

67. Publicidad de la «Compañía Siderúrgica del Mediterráneo», *Las Provincias*, 1954

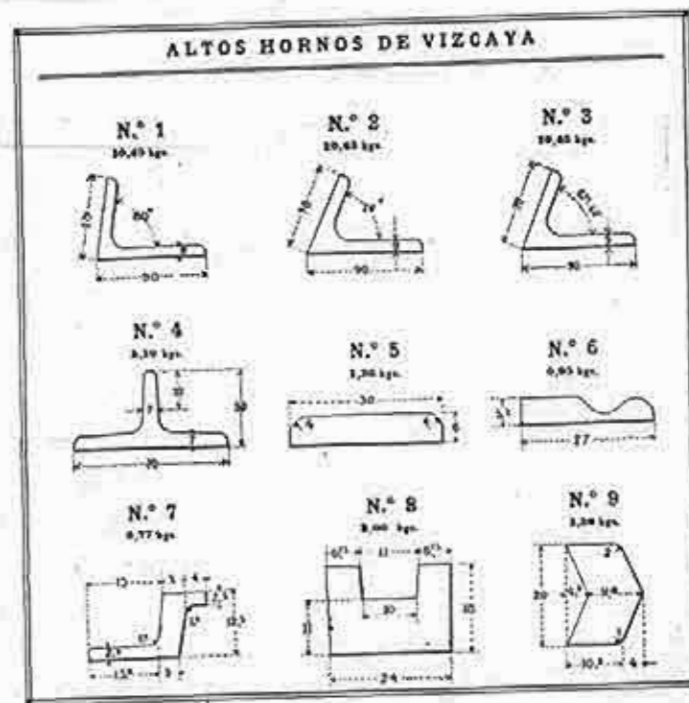
68. Cristal Palace sede de la Exposición de Londres de 1851. Estructura metálica y cristal, J. Paxton





69. Detalles constructivos de piezas de acero, Tratado de Construcción Civil de F. Ger y Lobsz, 1915

70. Geometrias básicas y pesos de perfiles de los Altos Hornos de Vizcaya



ventaja del carbón que, gracias a los aranceles proteccionistas, era más barato que el de importación.

Los primeros altos hornos en el País Vasco se instalan en 1841. El problema principal en la producción del acero en esta zona, era el coste de la materia prima, el carbón y el mineral de hierro. Poco a poco, la tecnología irá progresando en las economías de producción a partir de la reutilización de los sobrantes y la reducción del uso del carbón. Así, en 1865 llega a España la tecnología que permite la inyección de aire caliente en el horno y la reducción drástica del consumo del mineral. En 1885 la familia Ibarra dueña de la «Sociedad de Altos Hornos y Fábrica de hierros y aceros», instala en la fábrica de El Carmen un horno con sistema Bessemer, lo que sitúa a la planta a la altura tecnológica de las mejores empresas de Europa, y con unos precios muy competitivos. En 1902 se funda la sociedad «Altos Hornos de Vizcaya» y en 1924 entra en funcionamiento la «Compañía Siderúrgica del Mediterráneo» con sede en Sagunto, principal suministradora de acero de la ciudad de Valencia. A partir de aquí, comienza un avance espectacular en la producción de acero ayudado por el establecimiento de dichas fábricas y el esfuerzo realizado durante la primera guerra mundial, alcanzándose una producción de 1.000.000 de t. en 1.929.

### 3.4.1.2 El acero estructural

Sin duda alguna, es la ocasión de la Exposición Universal de 1851 de Londres con el Cristal Palace y la Exposición de París de 1889, las fechas en la que se pone de manifiesto las posibilidades de estas estructuras, sobre todo para salvar grandes luces manteniendo una gran diafanidad. La introducción del acero estructural al principio se hizo de manera precavida. Sustitución de pies derechos por columnas de fundición, empleo de viguetas metálicas en sustitución de las de madera, pero siempre integrado en un sistema de construcción mixta donde perviven las técnicas de fábrica tradicional.

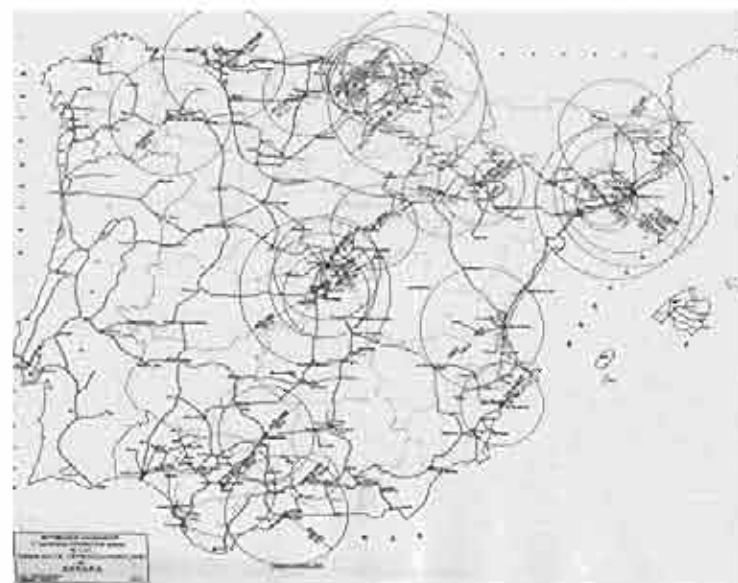
En Valencia, la incorporación del acero como material propio en la arquitectura, se hace de manera temprana. En 1841, se utilizan columnas de fundición de orden jónico en el patio interior del edificio de la Beneficencia. En 1859 S. MONLEÓN utiliza el acero para la construcción del invernadero del Jardín Botánico. En 1885 se emplea también el acero para formar las arcadas que soportan el Salón de Racionistas del arquitecto J. ARNAU. Sin embargo, el uso del acero laminado en vigas no se emplea hasta 1907 en la construcción de la casa del arquitecto J. CAMAÑA en el nº17 de la calle de La Paz.

Su uso más representativo se produjo en las edificaciones de carácter público. La modernidad y el progreso que representa el acero se manifiestan abiertamente en la Estación de Ferrocarriles de D. RIVES en 1909; el Mercado de Colón de MORA en 1913 o el Mercado Central de Francisco Guardia Vial y Alejandro Soler y March de 1914. Si bien en las primeras décadas del siglo XX, será el material protagonista del progreso y la nueva arquitectura, su preponderancia irá reduciéndose progresivamente a favor del hormigón armado, que permitía mayores economías en buena parte del parque edificado de las ciudades españolas construidos durante este siglo.<sup>144</sup>

### 3.4.1.3 La primera industria cementera

Respecto al cemento artificial, será en 1898 en Tudela-Veguín, en Oviedo cuando se inaugura la primera fábrica conectada a la línea de ferrocarriles de Soto del Rey a Ciaño Santana y con un suministro garantizado de carbón gracias a los recursos asturianos<sup>145</sup>. Fue la única cementera que se instaló en España antes del siglo XX, con unos 50 años de retraso respecto al resto de Europa. La fábrica funcionaba con un sistema de hornos rotatorios y producía la marca *Tudela-Vegín Portland Extra*. Junto a las factorías para la producción de cemento natural surgen instalaciones de cemento artificial con tecnología importada. La primera del siglo se constituyó en 1900, por la *Sociedad Aragonesa de Portland Artificial* situando su fábrica en Quinto (Zaragoza). La factoría estaba conectada con la línea de ferrocarriles de Madrid a Barcelona, y por entonces producía la marca *Fénix*, utilizando para ello un conjunto de hornos verticales. La *Sociedad Comanditaria Hijos de J. M. Rezola* en San Sebastián instalará su fábrica en Añorga-Chiki en 1901 produciendo la marca *Áncora*. En 1901 también se fundó la *Compañía General de Asfaltos y Portland Asland, S.A.* instalando su primera fábrica en Barcelona con la tecnología más avanzada. En 1905 la *Sociedad de Cementos Portland* de Pamplona se instaló en Olazagutía produciendo las marcas *Cangrejo* y *Diamante*. Ya en el año 1909, las fábricas existentes sumaban una producción anual de 100.000 toneladas, si bien su crecimiento estaba bloqueado en parte por las dificultades por las que atravesaba la industria consecuencia de su inexperiencia y dependencia tecnológica. (v. Tabla)

En los años previos a la Primera Guerra Mundial, coincidiendo con una época de crecimiento económico importante, la producción fue impulsada por la demanda del sector eléctrico y la construcción de viviendas. Al inicio de la Primera Guerra Mundial en 1915, la capacidad de las fábricas españolas era próxima a las 400.000 toneladas anuales<sup>146</sup>. El impulso de las Obras Públicas, a partir de la dictadura de Primo de Rivera, junto con los avances en los sectores siderúrgicos, metalúrgicos e hidroeléctricos, supusieron importantes progresos que animaron la demanda del cemento, de forma que entre 1923 y 1930 se triplicó su producción.



Vista general de la fábrica de cemento de Tudela-Veguín.

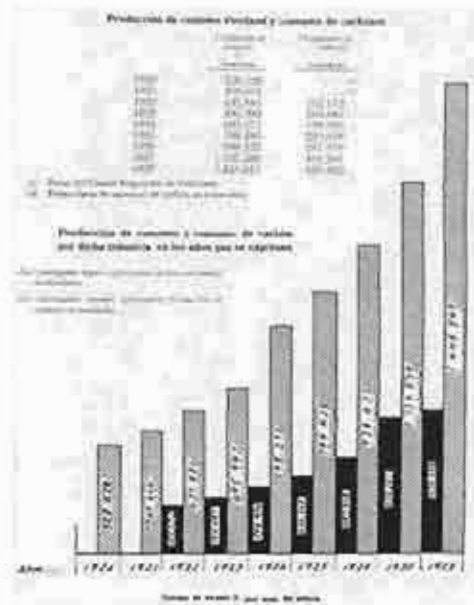
71. Distribución geográfica y capacidad de producción anual de las fábricas de cemento de España, *Rev. Cemento y Hormigón*, 1934

72. Vista general de la Fábrica de cemento de Tudela-Veguín, *Rev. Cemento y Hormigón*, 1936

<sup>144</sup> Según los datos del Censo de Población y Vivienda del INE para 2001, en el TM de Valencia, pueden distinguirse dos grupos de edificios atendiendo a sus alturas. Los de entre 1 y 2 plantas, constituyen un porcentaje del 37,6% si bien esta cifra es descriptiva fundamentalmente de las zonas agrícolas y más periféricas de la ciudad central. El otro grupo, representativo de la mayor parte de las tramas urbanas residenciales lo constituyen los edificios comprendidos entre 5-6 y 7 alturas que suponen un 33,4% sobre el parque total de la ciudad.

<sup>145</sup> La mayoría de los investigadores coinciden en datar en Asturias los inicios del cemento artificial en España, si bien Gerona también tiene indicios de haber comenzado rápido su fabricación. v. ROSADO CUBERO, A.: «La organización industrial del sector cementero español (1942-1996)», Tesis inédita, Universidad Complutense de Madrid, 2006, 286 pp.

<sup>146</sup> Por entonces existían fábricas en Madrid desde 1910 con la *Sociedad Española de Cementos Portland España*; en León en 1911 con la *Compañía Anglo Española de Cementos Portland*; en Vizcaya en 1912 con la *Sociedad General de Cementos Portland de Sestao*; en Barcelona en 1913 con la *Compañía Fradera-Butsens* y en Toledo en 1914 con la *Compañía Portland Iberia*



73. Producción de cemento y consumo de carbón por dicha industria entre 1920-1928, *Rev. Cemento y Hormigón*, 1929

N.º de inscripción de fábrica	Denominación de la Fábrica	Ubicación (provincia)	Capacidad (toneladas)
1885	Sociedad Anónima Tubito Vega (Zorbe)	Tubito Vega (Barcelona)	1000
1904	Sociedad Anónima de Portland catalán (Zorbe)	Yera	1000
1901	Sociedad (Compañía de Fomento de Fomento de Fomento de Fomento)	Alcora	1000
1900	Compañía Anónima de Portland y Portland Alcora (Zorbe)	Alcora	1000
1900	Compañía Anónima S.A. (Zorbe)	Compostela	1000
1919	Sociedad Anónima de Cemento Portland (Zorbe)	Vigo	1000
1911	Compañía Anónima Española de Cemento Portland (Zorbe)	San Sebastián	1000
1914	Sociedad Anónima de Cemento Portland de San Sebastián	San Sebastián	1000
1914	José Pradera (Zorbe)	San Sebastián	1000
1914	Portland Barro S.A. (Zorbe)	Barro	1000
1917	Compañía Anónima de Portland y Portland Alcora (Zorbe)	Alcora	1000
1921	Sociedad Anónima de Portland (Zorbe)	San Sebastián	1000
1921	La Fábrica de Portland (Zorbe)	San Sebastián	1000
1922	Compañía Valenciana de Cemento Portland (Zorbe)	Valencia	1000
1922	Diputación S.A. (Zorbe)	Zaragoza	1000
1922	S.P. de Cemento Portland de San Sebastián (Zorbe)	San Sebastián	1000
1923	Sociedad Anónima de Cemento Portland (Zorbe)	San Sebastián	1000
1923	Compañía Anónima S.A. (Zorbe)	Compostela	1000
1923	Compañía Anónima S.A. (Zorbe)	Compostela	1000
1923	Portland Valenciano S.A. (Zorbe)	Valencia	1000
1923	Compañía Anónima de Portland y Portland Alcora (Zorbe)	Alcora	1000

<sup>147</sup> Gráfico extraído de la *Revista Cemento y Hormigón*, 1930, pp. 159

<sup>148</sup> El radio de acción es una estimación que, particular que atiende a la distribución general de toneladas de cemento por Km<sup>2</sup> en España. No es una estimación exacta pues no tiene en cuenta la relación con las vías de comunicación y las necesidades del mercado.

<sup>149</sup> FRAN BRETONES, J.M.: «Técnicas de rehabilitación, soluciones específicas a las lesiones existentes en los inmuebles del Ensanche de Valencia de 1887», Tesis doctoral inédita, leída en la ETS de Arquitectura de Valencia, 1990

<sup>150</sup> «La euforia inicial en el empleo de los morteros de cemento no duró mucho ya que la dosificación tradicional 1:3 daban morteros demasiado resistentes para los usos normales, presentando grandes retracciones al secado, susceptibles de producir grietas. La dosificación de mezclas más pobres le conferían muy poca trabajabilidad, lo que se intentó mitigar utilizando arenas grasas, con ligeras proporciones de limos incluso arcillas. Sin embargo la solución vino de la mano de los morteros bastardos de cal y cemento. Utilizando como base un mortero de cemento 1:3 se pudo ir susfituyendo parte del cemento por cal, mientras que el total de pasta conglomerante fue capaz de rellenar los huecos de la arena. La única precaución a tomar era no utilizar cales hidráulicas, al menos que se comprobara que no producía reacciones con los álcalis de cemento». En FRAN BRETONES, Op. cit., pp.371-72)

El gráfico adjunto, editado por el Consejo Nacional de Combustibles muestra dos aspectos interesantes<sup>147</sup>. Por una parte, el progresivo aumento de la producción de cemento en el país desde los años veinte y a su vez, la tendente reducción del consumo de carbón para su fabricación debido a las mejoras experimentadas en las fábricas durante esta época.

Si consultamos las Memorias anuales que se publicaban por parte de la *Junta Reguladora e Inspector de la Industria del Cemento*, podemos apreciar también este salto importantísimo en la capacidad de producción. En el gráfico adjunto podemos ver como el aumento había sido constate desde principios de siglo, pero entre 1929 y 1931 el salto era aún mayor: se pasaba de una producción anual de 1.500.000 de toneladas a 2.500.000 toneladas. Como veremos más adelante, esta cantidad no se volverá a superar hasta pasada la Guerra Civil.

En la *Revista Cemento y Hormigón*, en 1931, se recoge un interesante artículo del Director de las Fábricas de Cemento Asland de Cataluña, el ingeniero Patricio Palomar, en el que luego de dar cuenta del estado general de la industria, adjunta un plano de la península en la que se sitúan las fábricas existentes en la fecha, y el radio de acción estimado de las mismas<sup>148</sup>. Allí podemos apreciar como toda la provincia de Valencia, y parte de la de Castellón y Alicante, están suministrados por la fábrica de Buñol, llegando su influencia incluso a Tervel y Albacete. Respecto a la distribución en otras regiones, podemos apreciar la gran densidad existente en el País Vasco y Cataluña, que eran capaces de exportar parte de su producción, y la densidad también notable en el Centro-Sur donde la inversión en Obras Públicas por el Estado era mayor.

En Valencia, la primera fábrica en instalarse será la de Buñol en 1922, suministrando inicialmente cemento portland bajo la marca RAFF. En los años treinta la Compañía Valenciana hace mejoras en su industria instalando un nuevo horno rotatorio con el que se produce el cemento especial RIGAS, segunda marca de la fábrica. Hasta ese momento, la totalidad del cemento consumido por la ciudad, fundamentalmente dedicado a las Obras Públicas, era de exportación proveniente sobre todo de la fábrica ASLAND de Cataluña.

En Valencia se data la primera utilización del cemento en la construcción de un hormigón ciclópeo para el Matadero Municipal en 1898<sup>149</sup>. Su uso de manera generalizada para la formación de morteros de cemento, supuso a partir de la primera década del siglo XX una gran economía de tiempo aunque progresivamente fue derivándose al empleo de morteros bastardos, con una parte de cal y otras de cemento<sup>150</sup>. La otra fábrica que se instala en la Comunidad Valenciana en 1927, será la Compañía Alicantina de Cementos Portland en San Vicente de Raspeig, ofreciendo la marca CALAMAR.

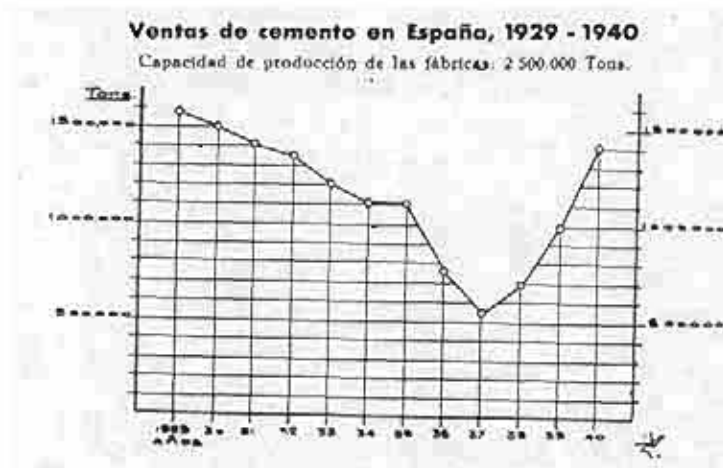
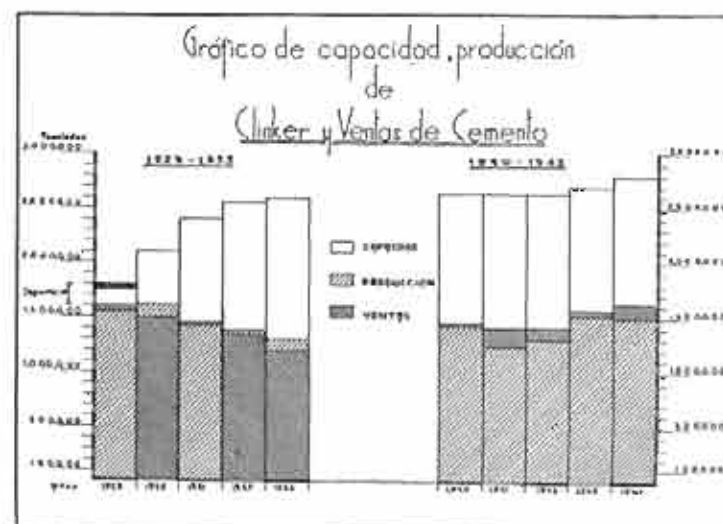
Hasta antes del conflicto del 36, Valencia tenía que importar cemento pues su consumo era varias veces superior a lo que se producía. Las fuentes de suministro eran por una parte Cataluña, región que era especialmente excedentaria, y por otra la importación internacional a través del puerto. La Guerra Civil produjo una paralización en el consumo y producción de cemento en España. Ahora bien, un dato curioso es destacar, como en 1937, año en el que Valencia se convierte provisionalmente como capital del Gobierno español, la venta del cemento asciende en la ciudad y se convierte en la provincia de mayor producción de toda España<sup>151</sup>. Tras la guerra, la fabricación de cemento en la ciudad aumenta, incorporándose en estos años dos nuevas industrias: La Fábrica de Cementos TURIAS y PORTOLÉS instaladas en Benageber y Contreras.

El nuevo régimen surgido tras la guerra española, tratará poco a poco de reflotar la economía a partir de una intervención muy directa por parte del Estado aislado por decisión propia del resto del mundo. Las políticas económicas aplicadas tendrán su reflejo en el aumento del consumo de cemento que comienza a notarse sobre todo a partir de mediados de los cuarenta. El ambicioso Plan de Obras Públicas aprobado por el Gobierno, que abarcaba la creación de nuevas carreteras, embalse, pantanos y mejoras en los puertos, estimularán notablemente el consumo de cemento. Pero también el campo de la edificación contribuirá a ello. El Plan de Reconstrucción Nacional apoyará decisivamente el uso del hormigón como material para construir las nuevas viviendas. El INV dará un gran impulso a la construcción urbana con las viviendas protegidas luego complementadas con la sucesivas leyes de fomento de las casas modesta y bonificables hasta mediados de los 50. En la gráfica adjunta, se puede apreciar muy bien la fluctuación que experimenta el consumo de cemento durante el último período de este Ciclo, entre 1929 y 1947, remontando la pendiente al final del intervalo para seguir así hasta los años ochenta<sup>152</sup>.

#### 3.4.1.4 La introducción del hormigón armado

El hormigón en masa, desde principios del XIX y en paralelo al auge de hierro estructural, encuentra una gama de aplicaciones cada vez más extensa en la construcción señalándolo como uno de los materiales más útiles y versátiles del momento. Superaba a la piedra y al ladrillo al combinar su estado plástico de preparación, con la gran solidez y resistencia una vez endurecido. Su moldeabilidad, abría nuevas perspectivas y sus resistencias al fuego lo señalaban como un material idóneo para nuevas aplicaciones en la ingeniería y en la arquitectura.

Si bien eran muchas las ventajas que ofrecía este material, el intento de extenderlo a nuevas aplicaciones, señaló también sus limitaciones. El hormigón, tenía muy



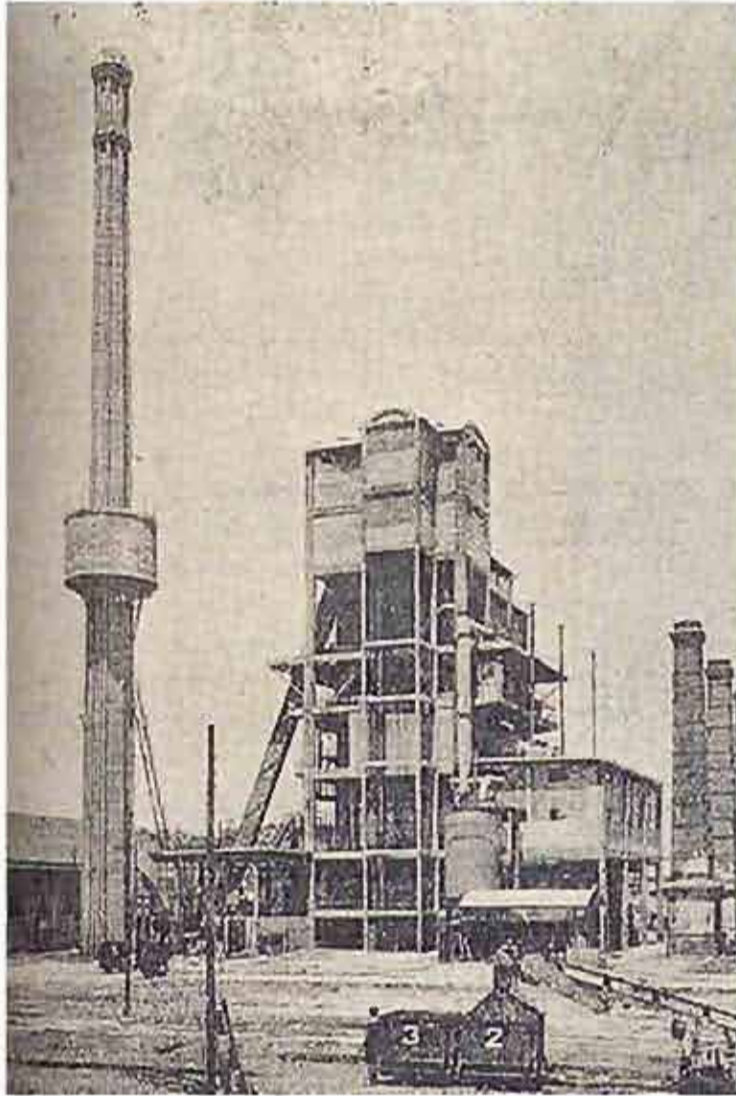
74. Capacidad, producción y venta de cementos en España entre 1929-1933 y 1940-1943, Rev. Cemento y Hormigón, 1945

75. Venta de cementos en España entre 1920-40, Rev. Cemento y Hormigón, 1945

<sup>151</sup> Hasta entonces siempre había estado en un tercer puesto tras Barcelona y Madrid

<sup>152</sup> En esta gráfica de ascenso se producirán algunos parones retrocesos en el consumo de cemento, que vendrán afectados casi siempre por motivo del encarecimiento de los combustibles





76. Aplicación del hormigón armado en Valencia para la construcción de los Hornos de la Compañía Española de Electricidad y Gas. Lebrón. *El Almanaque de Valencia*, 1933.

buenas capacidades para absorber compresiones, pero casi ninguna para las tracciones. Cuando se trataba de formar elementos flexionados, el hormigón no era eficaz. De la misma forma, a finales del XIX, tras el apogeo del hierro y el acero estructural, comienzan a surgir voces que denuncian los problemas que aparejaba la utilización de las estructuras metálicas: la oxidación inevitable, el alojamiento de los roblones, la inestabilidad ante los incendios o el sistema complejo de juntas. Casi como síntesis y solución a los problemas de ambos, surge el hormigón armado, que conciliaba todos los beneficios sin heredar ninguno de los defectos. En palabras del ingeniero José Eugenio Ribera<sup>153</sup>, uno de los introductores del hormigón armado en España, el hormigón tenía las siguientes virtudes:

*El nuevo material presenta todas las ventajas de las construcciones metálicas, sin ofrecer sus inconvenientes ni peligros. El hierro envuelto por el cemento no teme a la oxidación, ni al incendio, y meced a la fraternal ayuda que a su resistencia presta el hormigón, permite realizar obras de toda clase con menos masa que la piedra sola y con el peso muerto necesario para obtener la rigidez conveniente, reduciendo la elasticidad en las obras a la indispensable para amortiguar los choques u vibraciones a que pueden estar sometidas las obras.*<sup>154</sup>

La introducción del novedoso material en Valencia a principios del siglo XX, encuentra poca acogida por la formación técnica que precisaba y la especialización exigida en su puesta en obra. Serán los ingenieros dedicados a las obras públicas los primeros en utilizarlo basándose fundamentalmente en los tratados y prácticas experimentadas en Francia. En la revista *Obras Públicas* queda muy bien reflejado el progresivo interés que despierta el uso del hormigón armado en España a través de las patentes francesas. Merece la pena detenerse en algunas ideas manifestadas tempranamente en dicha publicación.

En 1896, aparece por vez primera en *Obras Públicas*, una reseña titulada "Construcciones de cemento armado" en la que se manifiesta el éxito que estaba teniendo dicho material en Francia, y su generalización en el resto de Europa. Es especialmente significativo, la confianza ciega que se deposita ya, desde el primer momento en dicho material, mostrándose no sólo despreocupación sobre el mantenimiento o envejecimiento del mismo, sino confianza en que el paso del tiempo aún mejoraba sus condiciones:

*Por esta razón, no sólo se obtienen grandes ventajas económicas en la construcción, sino que continúan en el periodo de explotación, toda vez que no exige otros gastos de conservación que las reparaciones de los deterioros producidos por causas accidentales, las cuales se llevan a cabo con gran facilidad y poco costo, reduciéndose a la reposición de pequeños volúmenes de cemento en las partes deterioradas. Bajo este concepto son perfectamente comparables con las construcciones de piedra ó las de ladrillo*<sup>155</sup>

<sup>153</sup> De gran interés para conocer el perfil de dicho ingeniero y para tener un repaso amplio de la introducción del hormigón armado en la industria de la construcción ver: NAVASO VERA, J. R.: «La ciudad de hormigón», en *Revista Obras Públicas*, n.º 3393, diciembre 1999, 39-52 pp.

<sup>154</sup> *Revista Obras Públicas* 1903. Tomo I; n.º 42.

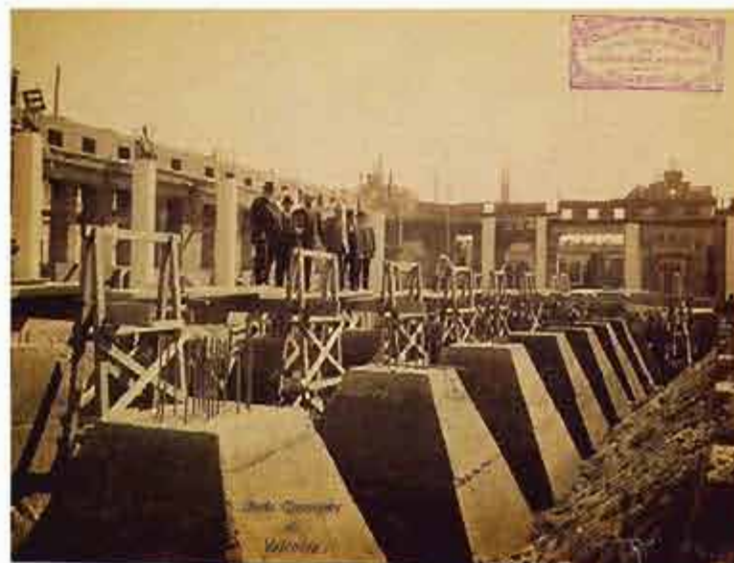
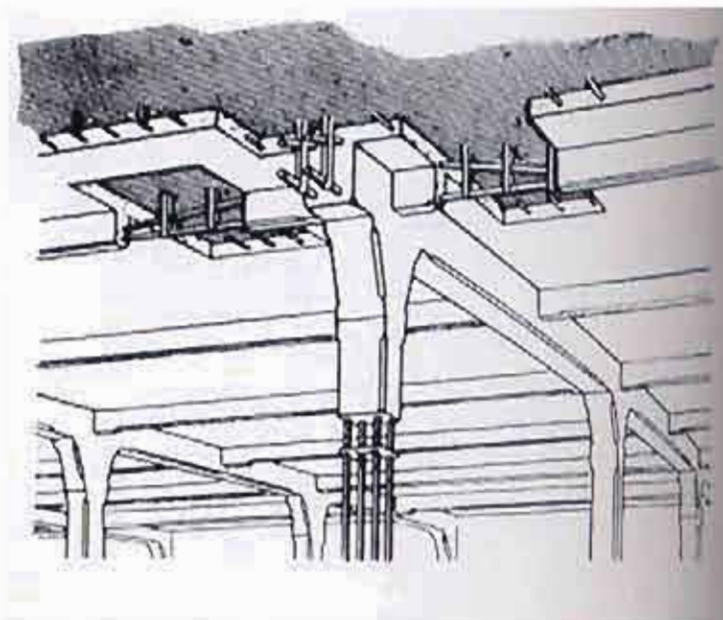
Dos años después, en Oviedo, y de la mano del ingeniero Eugenio Ribera, concesionario del sistema Hennebique<sup>156</sup> de construcción con hormigón, se demuestra las capacidades del producto haciendo una prueba de carga sobre un forjado construido especialmente para la ocasión. Se trataba de una de las primeras operaciones de divulgación científica que se hacían en el país, señalando las economías y capacidades del sistema y demostrando la eficacia del mismo<sup>157</sup>. Las aplicaciones del material durante los diez primeros años del siglo XX en nuestro país, se centrarán sobre todo en obras públicas, equipamientos y fábricas. Será en Asturias sobre todo, donde se den las primeras experiencias de su uso. Las razones son explicables. En Mieres había desde mediados del XIX industria del hierro y en Tudela desde 1898 fábrica de cementos. Antes de inaugurar el siglo XX, ya se habían construido de la mano de Ribera más de una docena de depósitos de agua con hormigón armado en el norte de España. El Teatro de Avilés, el cuartel de Gijón, o el Banco Gipuzcuano de San Sebastián fueron obras realizadas durante el primer lustro del siglo. En Madrid según se testimonia en la misma revista, el uso por vez primera del hormigón armado mediante la patente francesa, se hace en 1900 en la construcción del edificio de la *Fábrica de Electricidad de Chamberí*, en la que se necesitaban un forjado resistente al contacto con la humedad del agua por tener que cubrir un depósito.

En Valencia, la primera estructura construida con hormigón armado será la pasarela de la Exposición en 1909, y dada su novedad tuvo que ser realizada por obreros franceses más conocedores de la técnica necesaria y de su puesta en obra. La incorporación definitiva a la edificación se hace de la mano de DEMETRIO RIBES quien lo emplea en 1918 en la construcción de los docks del puerto de Valencia y en 1920 en la construcción de los almacenes Ferrer. Interesante es expresar la gran confianza que en los inicios despierta el hormigón armado, pues se ve en él la solución para muchos problemas donde concurre eficacia económica y estructural. En esta misma línea tenemos alguna anécdota interesantes como el ofrecido por A. CAMPS para la construcción de farolas en Valencia:

#### *Faroles de ciment armat*

*Demprés d'haber adornat tots els jardins de Valencia, sembrantlos d'un fum de kioscos vistososíssims, qu'els dona l'aspecte d'una fira alegre; convendria augmentar l'adorno construïnt en passejos, places i quatercantons, artístiques faroles de ciment armat i decorales en mayòliques, mosaics, « oppus incertus », « oppus spicatus » i en general en tots eixos nous mijans, qu'utilisats per artiles com els que asl produix la terra, donarien un aspecte oriental a la població. Porien tindre rellonjes, termometos, etc.*

*De la resistencia i seguritat d'aixos postes no hià que parlar; s'empleon para esforços molt grans i la práctica ha confirmat en absolut el seu ús; además son relativament barats<sup>158</sup>*



77. Detalle constructivo de uso de la patente F. HENNEBIQUE de hormigón armado

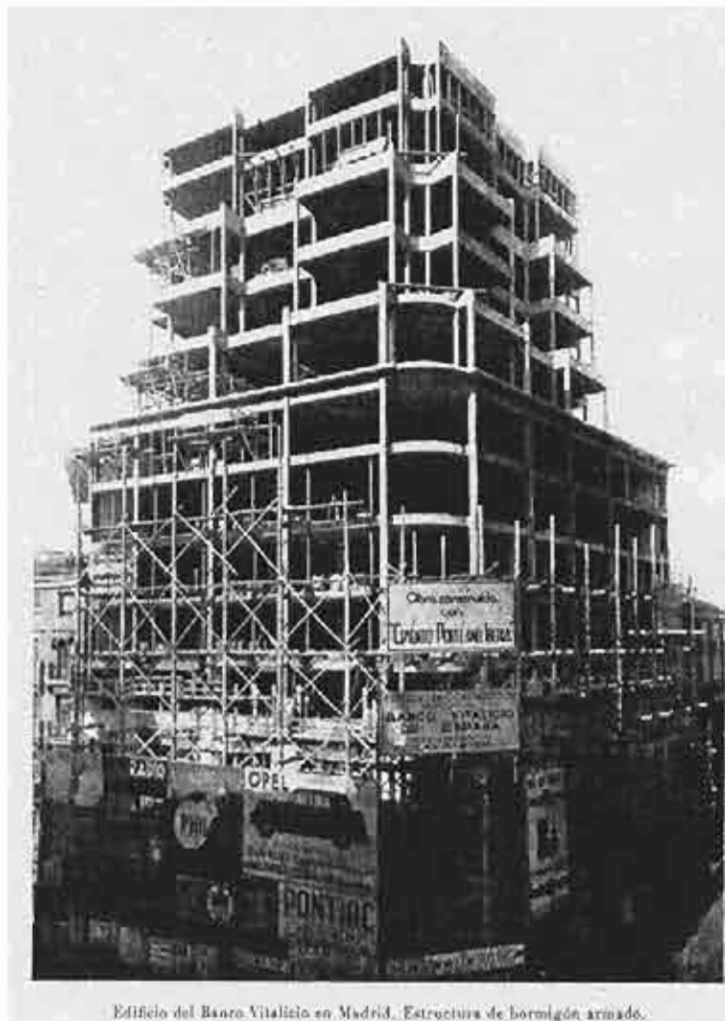
78. Aplicación del hormigón armado en la cimentación de los Docks del puerto de Valencia. D. Riets. 1917.

<sup>156</sup> Revista Obras Públicas 1896. Tomo II; nº 14. Cuaderno 05. En 1909, volvemos a encontrar comentarios similares en: Revista Obras Públicas 1909. Tomo I; nº 1785. Cuaderno 05

<sup>157</sup> Sistema inventado por Francios Hennebique durante doce años de investigación secreta, que trataba de resolver los problemas ocasionados por los esfuerzos cortantes colocando estribos. Las tensiones de trabajo que recomendaban era muy conservadoras: 25 Kg/cm<sup>2</sup> para el hormigón y 10 Kg/mm<sup>2</sup> para el acero de la armadura. El sistema fue criticado desde el punto de vista teórico por parte de los estudiosos Considère y el español Zafra.

<sup>158</sup> En última instancia Rivera, a parte de su interés científico, buscaba conseguir la concesión de la nueva Cárcel que se proyecta en Oviedo. Revista Obras Públicas 1898. Tomo I; nº 1188. Cuaderno 03

79. Estructura de hormigón armado del edificio del Banco Vitalicio de Madrid, Rev. Cemento y Hormigón, 1936



Edificio del Banco Vitalicio en Madrid. Estructura de hormigón armado.

Ahora bien, esta confianza y aparente sencillez en el uso del hormigón también traerá algunos inconvenientes. Muchos constructores comenzaron a emplear el material basándose en recetas o pequeñas fórmulas que acompañaban a las patentes, sin conocer realmente el funcionamiento del material. A veces se pecaba por defecto, poniendo en riesgo la seguridad de la obra, y otras por exceso, utilizando estructuras sobreabundantes o excesivamente pesadas. El primer compendio serio editado en España sobre teoría del hormigón armado aparece en 1911 por el ingeniero de camino Juan Manuel Zafra, primer profesor que introdujo la asignatura de «Construcciones de hormigón armado» en la Escuela Especial del Cuerpo de Ingenieros<sup>159</sup>.

Se puede decir que es a partir de los años veinte, cuando el hormigón armado comienza a competir también como material y sistema constructivo para edificios residenciales. Serán en la construcción de los ensanches y en las operaciones de reforma interior, donde se experimenta su uso de manera más clara. Al principio, los sistemas tradicionales de construcción de muros de carga y entramados de madera seguían siendo los más utilizados para la construcción de los nuevos edificios. Pero poco a poco estos sistemas fueron quedando anticuados:

*Las exigencias modernas, en cuanto a confort e higiene; los mayores refinamientos de la vida de relación; las necesidades de las grandes sociedades mercantiles de extender su radio de acción, ampliando oficinas, estableciendo sucursales, etc; el mayor desarrollo del comercio, que precisa hoy desenvolverse en locales espaciosos, todo ello unido a las grandes reformas urbanas hechas recientemente, cuya necesidad, desde el punto de vista de la circulación y de la estética, hace tiempo que se dejaba sentir, ha sido la causa de que en Madrid, en estos últimos años, se haya construido multitud de edificios de todas clases, en los cuales, lo mismo que decíamos antes al hablar de los edificios industriales, se presentaron dificultades de distribución complicadas, grandes luces y cargas de consideración, enlazadas con necesidades de plantas, grandes alturas y algunas veces difíciles cimentaciones, dando origen a problemas complicados de construcción, para cuya resolución está indicado, y se emplea con éxito el hormigón armado, no sólo para pisos y cubiertas, sino para la estructura completa del edificio.<sup>160</sup>*

Una seria competencia fuerte a la introducción del hormigón armado como material estructural, fueron los sistemas mixtos con entramados metálicos y obra de ladrillo. Estos permitían gran diafanidad y esbeltez, frente a las primeras configuraciones con hormigón mucho más pesada y a las que además había que añadir el procedimiento de encofrado. Muy frecuente en la época era criticar el bosque de pilares y el alto gasto en madera para los encofrados que suponía una estructura de hormigón frente a un sistema metálico. Lo cierto es que esa situación fue progresivamente cambiando. Las cuadrillas de obreros, igual que lo hicieron para adaptarse a las técnicas del hierro estructural, fueron haciéndose con los sistemas de hormigón armado. La incipiente prefabricación, y la racionalización en los moldes de madera que permitían su reutilización, fueron señalando ventajas económicas que no ofrecía el acero. La resistencia contra el

<sup>158</sup> CAMPS CAMARÁ, A.: «Grans reformes urbanes de Valencia: Estat legal i de trànsit de les que hiàn...», Imprenta Vicente Ferrandis, Valencia, 1917, 44 pp.

<sup>159</sup> La reseña y comentario sobre su publicación puede leerse en: Revista Obras Públicas 1911. Tomo I; n° 1853. Cuaderno 01

<sup>160</sup> FRANCO, A.: «El hormigón armado y la edificación urbana», en Revista Obras Públicas, n° 2384, marzo 1923, 67-72 pp.

fuego, la reducción de secciones y el monolitismo que daba el hormigón, evitando los arriostramientos diagonales en los paños de fachada siempre molestos en la configuración del exterior, fueron dando paso al predominio del hormigón en la construcción de la ciudad durante el siglo XX<sup>161</sup>.

El éxito definitivo del hormigón armado como material protagonista de la industria de la construcción residencial, nace de la economía que permite su uso por varias razones. Por una parte la situación de postguerra española reducirá al máximo el empleo de hierro y acero en la construcción primando su uso en otras industrias. Por si fuese poco, tanto la racionalización de los métodos de producción del cemento, como la mejora en los cálculos, permitirán reducir mucho las cuantías y secciones estructurales respecto a las primeras empleadas en los edificios de hormigón armado. Los pórticos de hormigón frente a los metálicos, eran mucho más ventajosos para las construcciones habituales en la ciudad:

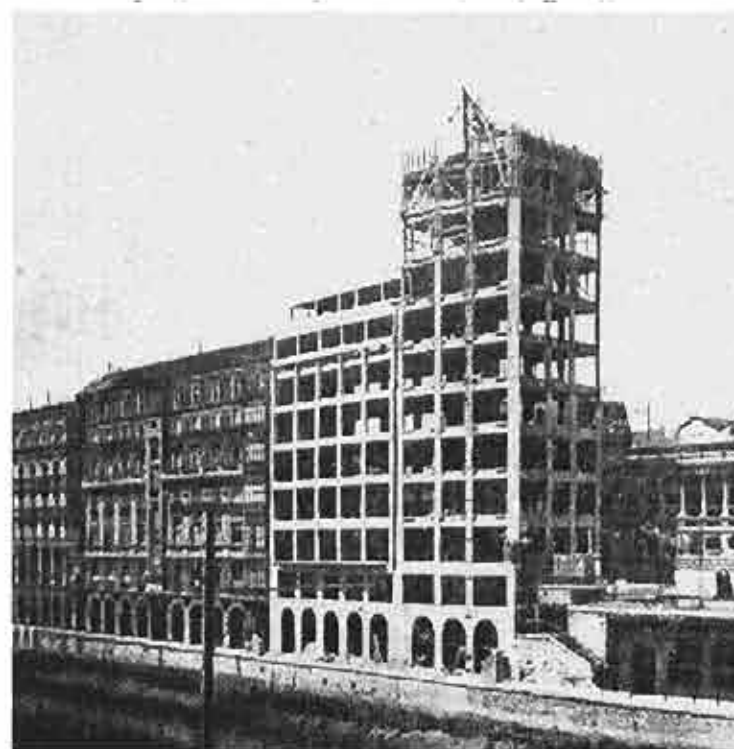
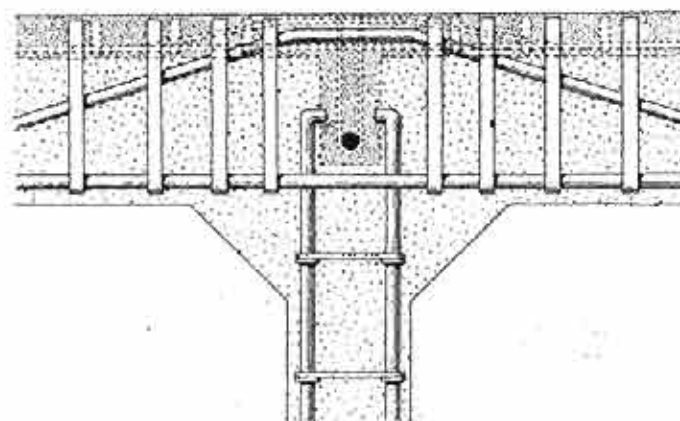
*La estructura de hormigón resulta más barata que la metálica mixta (forjados de hormigón) y por supuesto, que la total, por lo menos hasta un número de veinte plantas*

*Para un número de diez plantas se estima que la estructura metálica mixta es un 35% más cara que la de hormigón. En el caso de utilizarse estructura metálica compelta, el carecimiento se eleva al 50 ó 60 %<sup>162</sup>*

Otro aspecto que tuvo que vencer el hormigón armado para consolidarse como material propio de la arquitectura residencial, fue el del lenguaje estético. Al principio sólo era entendible el uso de estructuras de hormigón escamoteadas tras revestimientos pétreos que definía el estilo de la arquitectura. Con la introducción del Movimiento Moderno el hormigón encontró a su definitivo aliado.

En el primer tercio del siglo XX en Valencia aún son escasos los edificios de uso residencial en los que se emplee la estructura de hormigón. Uno de los primeros en contar con ella enteramente será el de la *Unión y el Fénix* obra del arquitecto E. VIEDMA en 1931<sup>163</sup>. Es a partir de ésta época, donde se inicia el uso de forma más generalizada del nuevo material. Como ya hemos comentado en este texto, las operaciones de reforma interior de la Plaza del Ayuntamiento, junto con los trazados de las Grandes Vías de los ensanches o la Gran Vía del Oeste en el centro urbano, serán los escenarios preferentes para su uso. La economía y las grandes alturas facilitarán su generalización garantizando hasta hoy el protagonismo en la arquitectura residencial.

En definitiva, en los primeros treinta años del siglo XX en Valencia, el empleo del hormigón armado como estructura portante para edificios residenciales, se hace aún de manera excepcional, iniciando su ascenso a partir de mediados de los treinta, y de una forma exponencial sobre todo tras la Guerra Civil.



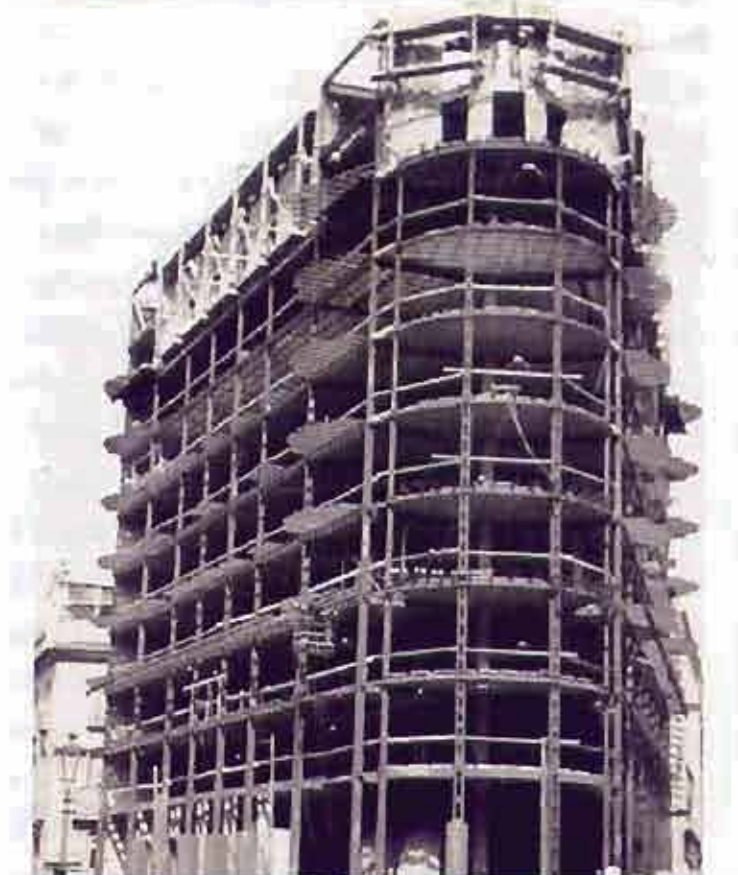
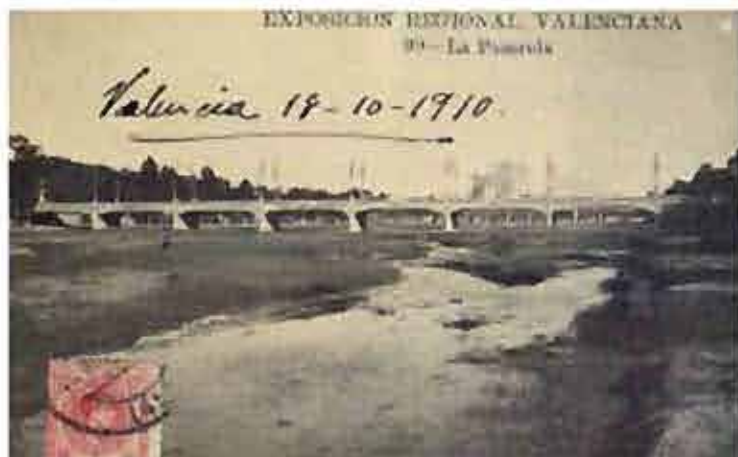
80. Armadura de un nudo mediante el método F. HENNEBIQUE. Tratado de E. BARBEROT

81. Edificio de 12 plantas construido con estructuras de hormigón armado en Bilbao, Rev. Cemento y Hormigón, 1942

<sup>161</sup> Son interesante los artículos que se publican en 1923 en la Revista Arquitectura, órgano oficial de la Sociedad de Arquitectos, en el que el ingeniero Celso Máximo comparaba las ventajas de los entramados de acero frente a los de hormigón.

<sup>162</sup> DOMENENCH, A.: «Notas comparativas entre las estructuras de edificación construidas con perfiles laminados y con hormigón armado», en Revista Técnica Cemento, Barcelona, 1968, pp.275-278

<sup>163</sup> AHM, Exp.33347, C-06, 1939. Calle Marqués de Satele nº 3. El miércoles 28 de enero de 1931 se publicaba en el periódico Las Provincias la noticia de su inauguración.



82. Pasarela de la Exposición de Valencia. Primera puente construido de hormigón armado en Valencia, 1910

83. Estructura metálica del Banco de Valencia, arquitecto J. Gotklich, 1940

<sup>164</sup> «Decreto de 11 de marzo de 1941 sobre restricciones en el uso del hierro en edificación», Boletín Oficial del Estado nº 71, del 12 de marzo de 1941

<sup>165</sup> En este año, la Dirección General de Arquitectura, a través de su Sección de Investigación y Normas publicó el libro de J. del Corral y J. Castro: «Hormigón armado: ábacos para el cálculo de secciones», que no era más que un desarrollo gráfico, de los procedimientos analíticos habituales. v. FERNÁNDEZ-GALIANO, L. et al.: «La quimera moderna. Los poblados dirigidos de Madrid en la arquitectura de los 50», Hermann Blume, Madrid, 1989, pp.199

### 3.4.2 La construcción de la ciudad entre la crisis industrial y la autarquía (1930-1946)

#### 3.4.2.1 La restricción de materiales

El parón industrial y económico que supuso la Guerra Civil, afectó a un país de por sí retrasado y con serios déficit que incidían directamente en la industria de la construcción. La producción, la tecnología y el suministro paralizado durante el conflicto bélico dejan a España en una situación de posguerra muy delicada. La producción y la tecnología se sustentaban fundamentalmente en la inversión privada dirigida a fábricas, explotaciones mineras e importación de nuevas patentes y sistemas industrializados. El suministro y sus mejoras dependían a su vez, de las inversiones del Estado en infraestructuras, y estaban sujetas también a la inversión privada que controlaba las compañías y empresas de transporte sobre todo ferroviarias. El Estado adopta el modelo de economía autárquica y trata mediante una política de intervención, de regular y equilibrar inversiones así como precios y productos, para sacar al país de la crisis. Estas medidas reguladoras incidirán directamente en la industria de la construcción y en la propia ciudad.

La puesta en marcha del Plan de Reconstrucción Nacional, aconseja el establecimiento de un límite en el uso y consumo de algunos materiales como el hierro que se prioriza a otras industrias que lo requerirán como materia prima. La salvaguarda de dichas industrias consideradas de *interés nacional* lleva a dictar en 1941 un primer Decreto para la limitación del uso del hierro en la edificación<sup>164</sup>. Dicha norma, en julio del mismo año será desarrollada por su correspondiente Reglamento en el que se pormenorizan las condiciones a tener en cuenta tanto en la edificación pública como privada. Hemos de destacar que dicho Reglamento de inexcusable cumplimiento para todos los técnicos y constructores de viviendas, constituyen el primer antecedente de normativa técnica de la construcción. Su articulado se estructura en forma de manual de diseño y cálculo para estructuras metálicas, hormigón armado y muros de ladrillo armado. Como destaca FERNÁNDEZ-GALIANO, hasta 1947 no llegará a aparecer un texto técnico de inspiración oficial comparable con el citado<sup>165</sup>. De lo que se trata es de reducir al máximo el empleo del hierro en la edificación, y ello implica la prohibición de usos concretos:

*Respecto a los Cargaderos: en obras de nueva planta se prohíbe el empleo de cargaderos metálicos, debiendo sustituirse por los de hormigón, arcos de correa, etc.*

*Respecto a los Soportes: Se prohíbe el empleo de soportes metálicos, salvo casos justificados y que se autorice debidamente*

*Respecto a los entramados verticales: Se prohíbe el empleo de entramados de*

fachada, medianerías o colindantes, traviesas y patios, debiendo sustituirse por muros resistentes de fábrica o entramados de hormigón armado.

Respecto a las cubiertas: Se prohíbe el empleo de hierro en las cubiertas inclinadas con luces de crujía menores de seis metros<sup>166</sup>

De la misma manera que se recomienda la sustitución de los entramados metálicos por otros sistemas constructivos:

En la construcción de pisos se procurará igualmente la máxima economía de hierro, sustituyéndolo con procedimientos a base de hormigón armado del mismo porcentaje de armadura y de preferencia en elementos moldeados en taller o que requieren poco encofrado, o bien con enrasillados, bóvedas tabicadas o entramados de amdera, según los materiales disponibles en la comarca de que se trate<sup>167</sup>

Junto con esta normativa en 1943 se emiten dos Órdenes referentes al empleo de los materiales férricos en la construcción de edificios y a la preferencia del suministro de cemento. En ambos casos se da prelación a las obras donde el uso del hierro y el cemento garanticen las cuantías mínimas y los ahorros máximos de material. En ocasiones algunos técnicos dada la precariedad de la situación optan por usar sistemas mixtos de construcción que traten de evitar la paralización de las obras por falta de material como así ocurrió en muchas construcciones:

La utilización de muros de carga perimetrales complementados por una hilera de pilares de hormigón armado centrales va dar lugar a una forma constructiva de vivienda de dos crujeas, y reducida dimensión de luces. Los forjados se resuelven con bovedillas de yeso y con un mínimo consumo de materiales férricos, lo que lleva a la desaparición de redandos flotantes negativos, y a la corta, a la aparición de fisuras y grietas derivadas de la incapacidad de absorción de flechas normales.<sup>168</sup>

Desde el punto de vista de nuestra investigación, la lectura de dicho Reglamento acompañado de otra serie de regulaciones, confirma el impulso que se da a partir de la década de los cuarenta al uso del hormigón armado como sistema estructural preferente en la edificación. Ahora bien, todo este sistema de restricciones y límites en los materiales, llega a menguar seriamente la calidad de las fábricas construidas. A pesar de que se establecen mecanismos que tratan de controlar dicha situación<sup>169</sup>, el cumplimiento extremo de muchas de las condiciones marcadas en los reglamentos conducía a prácticas constructivas que afectarían a la durabilidad de los productos. Como ejemplo tenemos algunas de las recomendaciones de obligado cumplimiento, que claramente son contrarias a la buena ejecución y posterior mantenimiento de los hormigones:

Se prohíbe el empleo de soportes con armadura helicoidal (zunchados)[...]

Cuando no haya razones que se opongan a ella (limitación de alturas, etc), las armaduras de las vigas de hormigón armado se proyectarán sin armadura de compresión<sup>170</sup>



*Peso del hierro*

De vigas	447 m. = 475 kg	= 5.222 00	kg
De forjados	3.222 m. = 1778 kg	= 2.420 00	"
De jarrones	⊖ 16 m. = 177 kg	= 228 33	"
	⊖ 11 m. = 117 kg	= 147 33	"
	⊖ 7 m. = 174 kg	= 218 77	"
Peso total del hierro a emplear		6.140 33	kg
Peso por m <sup>2</sup>		5 70	kg
Peso por m <sup>3</sup>		4 70	kg

84. Timbre de 5 pesetas de la Delegación de Restricción del Hierro de Valencia. Archivo Histórico Municipal

85. Justificación del peso del hierro utilizado en una obra de edificación. Archivo Histórico Municipal, 1942

<sup>166</sup> «DECRETO de 22 de julio de 1941 por el que se aprueba el Reglamento sobre las restricciones del hierro en la edificación». Art. 4

<sup>167</sup> «DECRETO de 11 de marzo de 1941 sobre restricciones en el uso del hierro en edificación», Boletín Oficial del Estado nº 71, del 12 de marzo de 1941. Art. 1

<sup>168</sup> GARCÍA DÍAZ, F.: «La promoción pública de la vivienda en Valencia (1939-1976)». Generalitat Valenciana: Conselleria de Obres Públiques, Urbanisme i Transports, Valencia, 1989; col. Tesis doctorales, n. 3, pp.51

<sup>169</sup> Fundamentalmente nos referimos a dos, por una parte en la actualización de las condiciones de cálculo en las estructuras de hormigón armado, y por otra en la insistente recomendación de la realización de piezas en taller, donde las garantías de calidad y control son mucho mayores que en obra.

Lo preocupante de todo ello, es que las condiciones de la industria española en estos momentos no permiten garantizar controles de calidad adecuados con los que cerciorarse de las condiciones de la producción. La combinación entre cálculos muy ajustados y materiales poco controlados, nos lleva a señalar durante los veinte años de vigencia de estas medidas, una generación de edificios con baja calidad constructiva y graves déficit en su envejecimiento.

En paralelo a dichas restricciones de la industria del metal para la construcción, también se operaron férreos controles en la distribución del cemento en España. El Estado a través de la Delegación del Gobierno en la Industria del Cemento, se ocupó de asignar cuotas de cemento desde 1942 hasta 1960, a los diferentes sectores económicos según las necesidades que se consideraran de interés para cada año, de tal forma que la producción de libre disposición para las empresas sólo fue posible a partir de 1960. Desde 1942<sup>170</sup> queda regulado el precio del cemento y a partir de estas fechas surgen otra serie de disposiciones que regulan el «suministro preferente» que principalmente están destinados a la realización de obras y viviendas realizadas por el Estado, obras públicas, obras sanitarias, actividades para la industria incluidas en los Planes de Industria y construcción y reparación de edificios y viviendas tutelados por el Estado.

Inevitablemente, este régimen de excepción en el suministro del cemento, provocó un mercado negro paralelo en el que se conseguían, con un precio aumentado, las cuotas de material que o bien por retrasos o por falta de cupo, no se podían obtener en el mercado legal. Sin duda, esta práctica que fue muy frecuente, supuso un inconveniente añadido a la de por sí baja calidad de los productos del momento. Su almacenamiento habitualmente a la intemperie, o en zonas inapropiadas, su reutilización una vez abiertos los sacos para maximizar el rendimiento, y otras prácticas propias de los períodos de crisis, describen bien las condiciones de fabricación en España y Valencia en ésta época<sup>172</sup>.

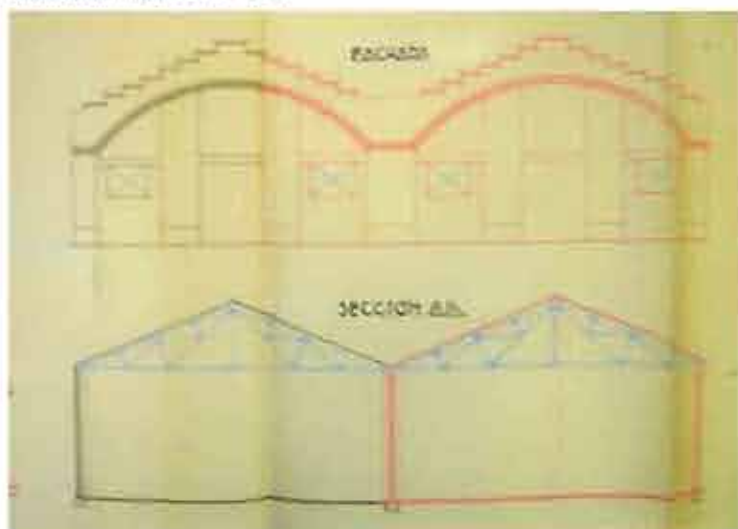
Con todo, podemos decir, que el fin último perseguido por el Estado, a través del conjunto de regulaciones emitidas durante las décadas de los cuarenta y cincuenta, más que como limitadoras del uso del hierro fueron alentadores del empleo del hormigón armado. Eso si, de un hormigón armado en el mejor de los casos llevado a sus límites y con muy bajas calidades en su fabricación y puesta en obra. En el siguiente Ciclo veremos definitivamente su generalización como material estructural en el campo de la edificación.

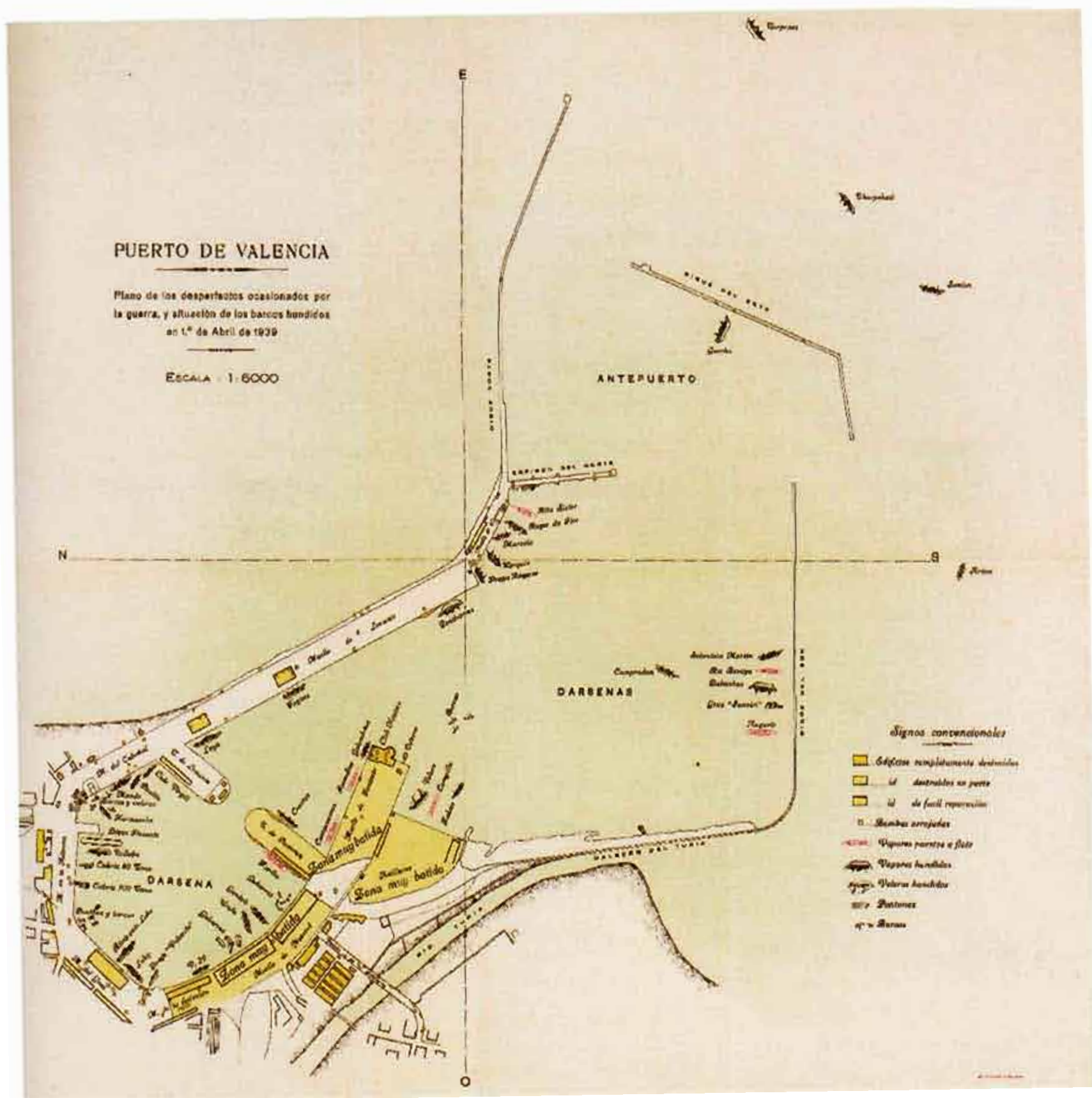
<sup>170</sup> «DECRETO de 22 de julio de 1941...», Art. 4

<sup>171</sup> «ORDEN de 13 de mayo de 1942 por la que se fija el precio de venta y se regulariza el comercio del cemento Pórtland artificial»

<sup>172</sup> ROSADO CUBERO, A.: «La organización industrial...», pp.119-20

36. Expediente para la reparación de daños ocasionados por los bombardeos de la Guerra en almacenes del Grau. Archivo Histórico Municipal, Exp.36272, 1939







### 3.4.3 La Reconstrucción Nacional. Los efectos de la Guerra en Valencia

Un capítulo específico y significativo que hace referencia a las intervenciones masivas sobre tejidos construidos en la ciudad durante este Ciclo es el referido a las consecuencias que los bombardeos que la Guerra Civil realmente tuvieron sobre Valencia. Aún siendo un episodio fortuito, merece la pena atender a sus circunstancias y la reconstrucción posterior que ello propició.

Las destrucciones ocasionadas en las ciudades como consecuencia de los bombardeos de la Guerra Civil, fueron numerosos y se utilizaron por la propaganda del Régimen, para reclamar la solidaridad de un país que debía renacer de entre sus cenizas. El número exacto de viviendas y edificios afectados por la contienda nunca quedó del todo claro, si bien la mayoría de los estudiosos del tema adoptan las cifras contenidas en las «*Consideraciones Preliminares del I PDES 1964-1967*»<sup>173</sup>. Se estimaba que en todo el país un total de 250.000 viviendas quedaron destruidas y otras tantas inutilizadas parcialmente, lo que supondría aproximadamente un 8% del Patrimonio Edificado de 1936<sup>174</sup>. La situación en Valencia quedó bastante acotada. Dos fueron los focos principales de destrucción en la ciudad, que fue afectada por numerosos bombardeos.

Por una parte, el Distrito Marítimo fue bombardeado desde el mar pero también desde el aire por las brigadas italianas aliadas de Franco. El objetivo no era la población civil sino los talleres y almacenes de combustible y armamento que por entonces existían en el puerto. Hemos intentado cartografiar los efectos que la Guerra tuvieron en este sector de la ciudad. Para ello hemos trabajado con la información del *Archivo de Licencias Municipales* y con los planos catastrales de Valencia de 1944. La consulta de la primera fuente la hemos acotado dentro del Distrito Marítimos (Malvarosa-Cabañal-Cañamelar-El Grau-Nazaret) y en el intervalo temporal 1936-1960<sup>175</sup>. Con la segunda fuente, hemos podido reconstruir el parcelario e identificar los números de policía urbana de los expedientes para situar los edificios arruinados sobre los planos.

De esta manera hemos podido distinguir algo más de 260 expedientes relacionados con los efectos de los bombardeos entre viviendas y otros usos. Los daños ocasionados por los bombardeos no afectaron por igual a todas las casas. Las cubiertas de las industrias eran blanco relativamente fácil para la aviación. Así encontramos varios expedientes como el de D. Pascual Guinot, en el que se pide permiso para reparar los desperfectos ocasionados en tres crujías de la Fábrica de Cervezas «El Águila» situada en la prolongación de la calle Atarazanas<sup>176</sup>. También fue el caso del «Cine Imperial» situada en el paño interior

87. Pág. izq.: «Plano de los desperfectos ocasionados por la Guerra en el Puerto y las barcos hundidos», 1939

<sup>173</sup> GALL DÍAZ, F.: «La promoción...», pp.49

<sup>174</sup> *Ibid.*

<sup>175</sup> El intervalo temporal atiende al inicio de la Guerra Civil y al período de reconstrucción probable de edificios afectados por los obuses. Más allá de 1960 no se ha encontrado ningún expediente que justifique desperfectos de la Guerra para su intervención.




<sup>176</sup> AHM, Policía Urbana, 1939.C-01, Exp. 36272



0 500 1.000 1.500 Metros Escala 1/35.000

**Leyenda**





Efectos de los bombardeos en los Poblados Marítimos

-  Edificios y fábricas afectadas
-  Parcelas ocupadas
-  Parcelas vacías

88. Pág. 124.: Los efectos de la Guerra civil en los tejidos construidos de la ciudad. Restitución sobre cartografía de 1944. Escala 1:35.000. Elaboración propia

**Leyenda**

Remontes de edificios afectados por bombardeos

-  Edificio afectado por bombardeos y remontado (> 3 alturas)
-  Edificio afectado por bombardeos
-  Parcelas ocupadas
-  Parcelas vacías

<sup>177</sup> AHM. Policía Urbana. 1939.C-01. Exp. 44148

<sup>178</sup> AHM. Policía Urbana. 1939.C-01. Exp. 44145

<sup>179</sup> MAJIBAR CABANES, E.: «Bajo las bombas. La Guerra Civil española en la Comunidad Valenciana», Prensa Valenciana, n.º14, Valencia, 2007, pp. 52

<sup>180</sup> AHM. Policía Urbana. 1939.C-01. Exp. 42782 y AHM. Policía Urbana. 1940. C-05 Exp. 44155

<sup>181</sup> Con motivo del bombardeo aéreo habido en esta ciudad en la madrugada del día 28 de Mayo de 1937, la parte moderna del Ayuntamiento sufrió serios destrozos. El Arquitecto Municipal D. Francisco Mora, en oficios: 36.813, 40.709 y 45.144, de fechas 16 de Octubre, 9 de noviembre y 4 de Diciembre últimos, comunico a esta Alcaldía el importe a que asciende los deterioros en las bóvedas, lunetas, frisos, claraboya (que quedo totalmente destruida), baldosas, capiteles, barandillas, zócalos, molduras, tabiques, etc., del referido edificio. V. GRAU MESTRE, L.: «Ayuntamiento de Valencia: Antigua Casa de la Enseñaza, Iglesia de la Sangre y Capilla de Santa Rosa de Lima», Ajuntament de Valencia. Colección Museos y Monumentos, Valencia, 1999, pp.112

de la casa 231 de la calle Escalante, en la que se tiene que rehacer completamente la estructura del mismo<sup>177</sup>. Otro ejemplo claro de los efectos colaterales de los bombardeos, lo tenemos en el caso del Colegio de Madres Franciscanas de la c/José Aguirre n.º 29 del Grao, que se vio gravemente dañado en el año 1938<sup>178</sup>.

Sin lugar a dudas, uno de los episodios más destacados, por el temor que despertó en la población, fue el ataque producido sobre las instalaciones de carburantes y petróleos situados junto al cementerio del Grao. Los depósitos de combustibles, al igual que las fábricas, eran objetivos militares de primer orden, y estos se reunían de forma especial en el Grao. En uno de los bombardeos se consiguió hacer blanco en los almacenes de carburantes situados al margen de la paya de vías del Puerto, produciendo con su incendio una columna de humo muy importante que alarmó a toda la población<sup>179</sup>.

Respecto a los daños residenciales, encontramos muchas licencias donde solamente se realizan pequeñas operaciones de reparación de cielorrasos, ventanas o balcones, afectados por el impacto cercano de obuses si bien otras suponen reconstrucciones completas de las mismas. Los efectos de la Guerra, combinado con las posibilidades que ofrecían la prorrogada Ley Salmón de 1935, tuvieron un claro efecto de sustitución de muchas viviendas en los Poblados Marítimos. Encontramos en esta combinación, el primer impulso al remonte de las estrechas parcelas de estos barrios, que proseguirán en los años siguientes en un proceso de transformación puntual especialmente interesante en Valencia.

Así tenemos el caso del edificio construido en la calle Escalante 178 realizado por el arquitecto Victor Gonsalvez Gómez, levantando cuatro plantas en lo que antes era una vivienda formado por un único bajo, o el caso de la calle de la Reina n.º 37, en donde el arquitecto Angel Romaní levanta también un edificio de 4 alturas donde había una sola vivienda.<sup>180</sup>

Si atendemos a los resultados restituidos en el plano adjunto, podemos ver como la mayor concentración de casas dañadas se produce en la zona del Cabañal próximo a la dársena del puerto. Aquí hemos podido identificar más de 200 licencias solicitadas al ayuntamiento para reparar desperfectos o daños consecuencia de la Guerra. De estas licencias, al menos un tercio supondrán la reconstrucción de edificios con más de 3 plantas, aprovechando la ocasión para remontar alturas.

Los edificios representativos del poder civil fueron también objeto de los bombardeos que afectaron al centro de la ciudad. El 28 de mayo de 1937 Valencia sufrió uno de los ataques más violentos que afectó en parte al Ayuntamiento, algunos edificios de los alrededores del Gobierno Civil y otros de las proximidades de la Diputación<sup>181</sup>. Aquí los consecuencias no fueron tan graves como en los barrios del mar.

A pesar de ello, los miedos eran notables pues Valencia que se había convertido en capital de la República durante unos meses, era un objetivo claro a batir. En el centro de la ciudad, donde se concentraba el poder político y económico se toman numerosas medidas para evitar en lo posible los efectos de las bombas. Un ejemplo de ello lo tenemos en el Banco de España situado en la calle Pérez Pujol de la capital. En esta entidad, su Director, el Sr. Angel Maisonnave en febrero de 1938 solicita «que ante posibles bombardeos y para seguridad de los empleados del Banco, desea reforzar la cubierta de la torre circular» introduciendo en este caso una losa de hormigón armado como protección del forjado original del edificio<sup>182</sup>.

Otro caso que merecería por su singularidad un capítulo específico de estudio es el de las medidas adoptadas para proteger el Patrimonio Nacional que es trasladado a Valencia junto con el Gobierno, huyendo de Madrid ante los posibles saqueos y daños. En este caso serán las Torres de Serrano y el Colegio del Patriarca, los lugares escogidos para guardar el tesoro, bajo medidas de seguridad complementaria y muy estricta.<sup>183</sup>

La destrucción física de la zona portuaria durante la Guerra Civil y el interés por renovar la fachada marítima de la ciudad, forzó al Ayuntamiento a intervenir en la ordenación y reconstrucción de la misma en los años 40, utilizando para ello fórmulas excepcionales y atípicas en lo que se refiere a su gestión. Para paliar las consecuencias de la Guerra, el Estado emite el 23 de septiembre de 1939, el *Decreto de adopción de localidades dañadas por la Guerra en determinadas condiciones*, por el que «El Estado tomaba a su cargo íntegramente el restablecimiento de los servicios públicos correspondientes al mismo, a la Iglesia, Provincia y Municipio, comprendiendo entre los de este último los existentes en 18 de Julio de 1936 más aquellos otros que se considere preciso o conveniente establecer». Por otro lado, el Decreto de 11 de Diciembre de 1939 permitía a los Ayuntamientos solicitar préstamos al *Instituto de Crédito para la Reconstrucción*



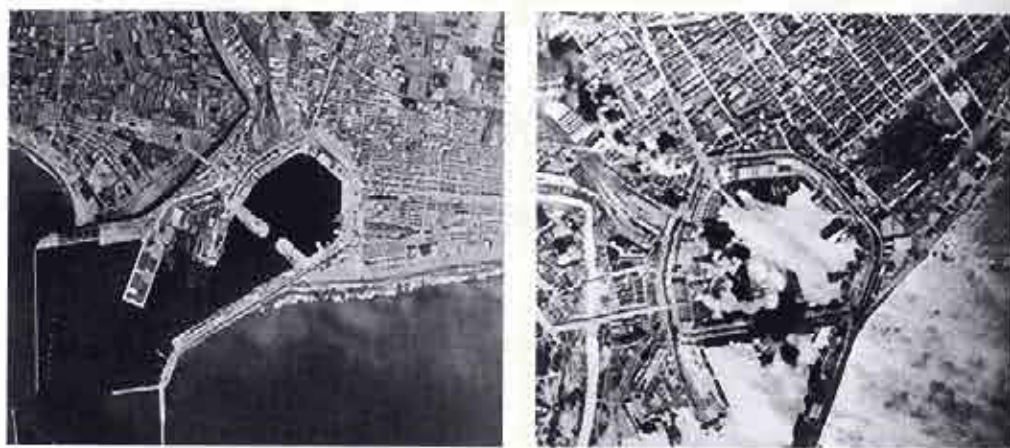
89. Aviones JUNKERS de fabricación alemana que formaban parte de la Legión Condor y cruceros CANARIAS y BALEARES

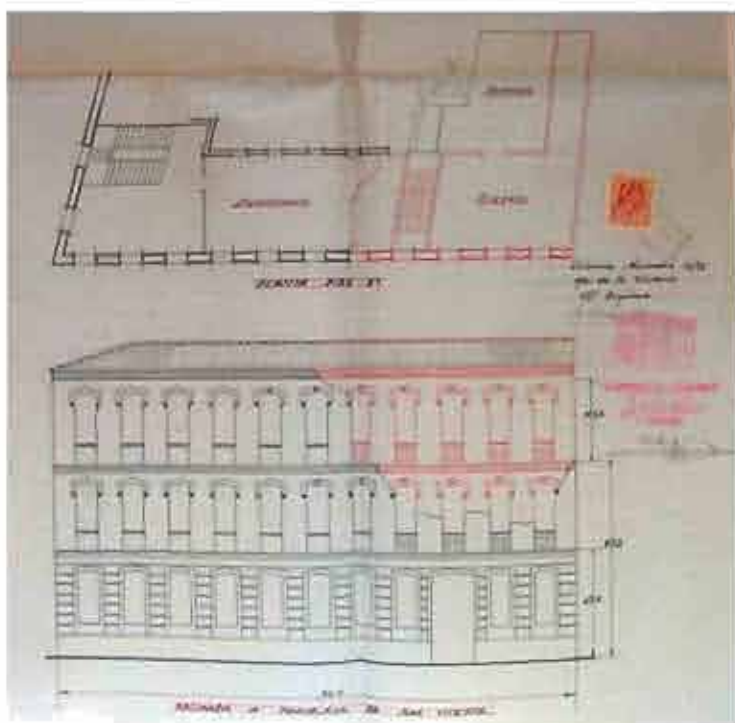
90. Tinglados del puerto bombardeados por la aviación italiana (Aviazione Legionaria Italiana) en el Grau de Valencia, 1938. Fondo FINEZA

91. Fotos de bombardeo del puerto de Valencia. Archivo Histórico del Ayuntamiento, 1938

<sup>182</sup> AHM, Policía Urbana, 1937.C-02.Exp.12737

<sup>183</sup> Un texto muy interesante ilustrativo de toda esta etapa en Valencia puede consultarse en: VAMONDE VALENCIA, J.: «Salvamento y protección del tesoro artístico español durante la guerra», Caracas, 1973, 144 pp.





92. Columna de humo en el Grau consecuencia del ataque a los depósitos de carburantes y petróleos en el puerto. Archivo Histórico del Ayuntamiento, 1938

93. Alzado del Colegio de Madres Teresianas del Grau afectados por uno de los bombardeos de los Poblados Marítimos. Archivo Histórico del Ayuntamiento. Policía Urbana. 1939, C-01. Exp. 44145

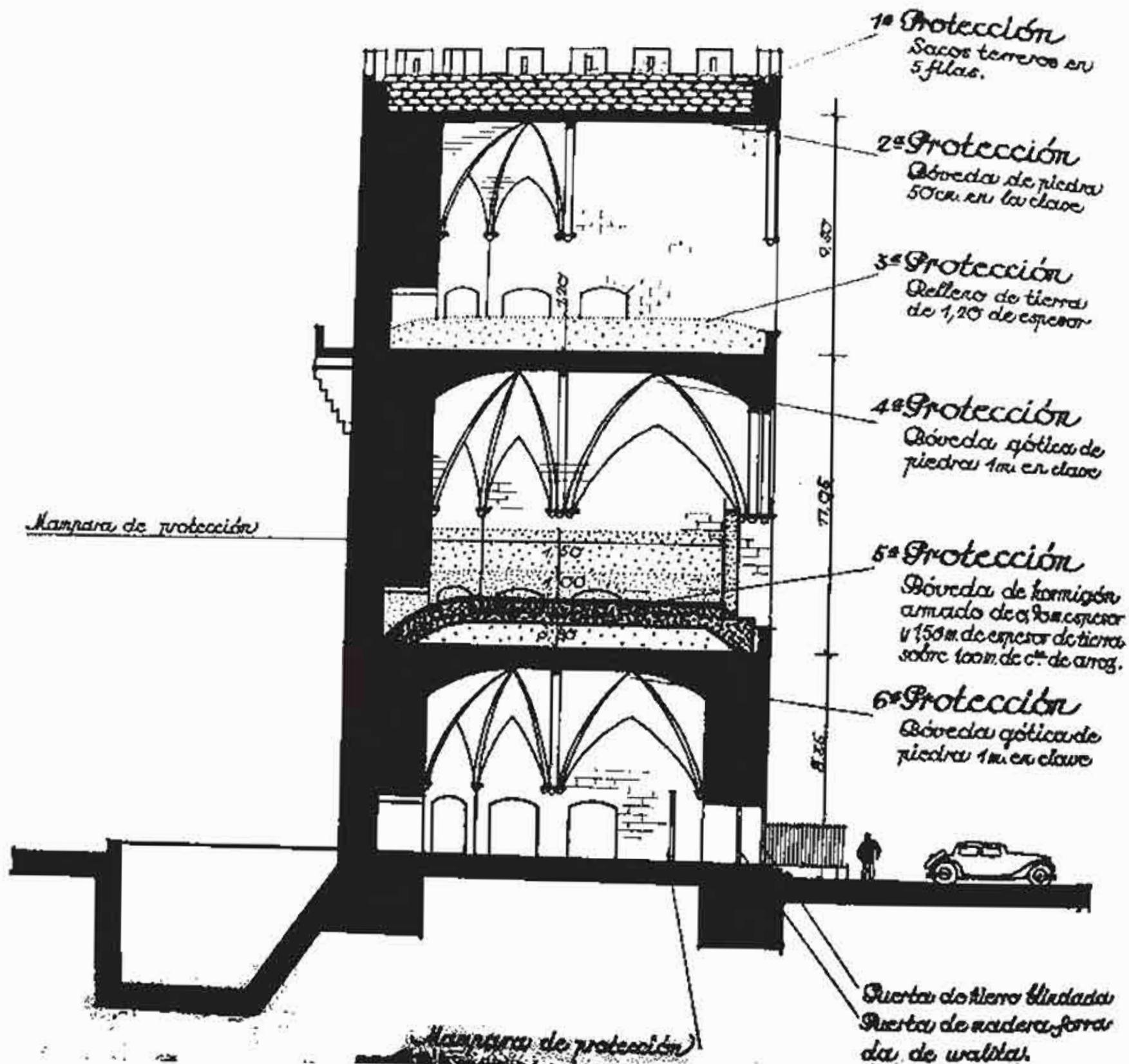
*Nacional* para expropiaciones en zonas dañadas por la Guerra. El 27 de abril de 1940 se publica en la *Gaceta de Madrid* el Decreto por el que se adopta a los Poblados Marítimos de Valencia a los efectos de la Ley anterior. Antes de solicitar el préstamo, el Ayuntamiento había elaborado un Proyecto de Reconstrucción de la zona, siendo su autor Javier Goerlich<sup>104</sup>. Aprovechando esta ocasión se plantea un Anteproyecto de Reformas Ferroviarias con la conformidad del Ayuntamiento y la Junta de Obras del Puerto, de manera que las nuevas alineaciones que se aprueban atienden a los trazados modificados del ferrocarril. Si bien tenemos noticia de que el proyecto tuvo algunas modificaciones tras su presentación en la *Dirección General de Regiones Devastadas*, desconocemos el trazado exacto del mismo, pudiendo hacer algunas conjeturas a partir de la restitución cartográfica que hemos elaborado en este trabajo.

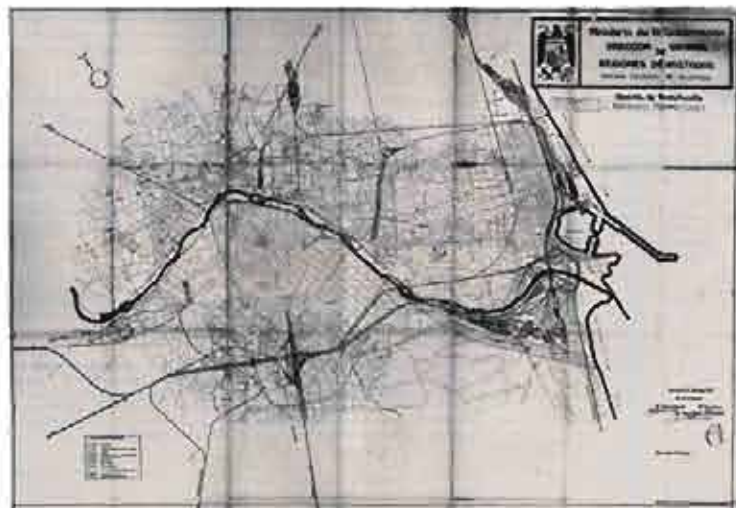
Si comparamos los parcelarios de 1944-1972-1989 podemos observar dos zonas claramente afectado por las reformas. Una de ellas es la que sigue el perímetro de la rada del puerto que trataba de plantear una nueva fachada marítima, sustituyendo los solares de algunas casas y almacenes afectados por los bombardeos. Realmente al comparar el plano de edificios afectados por los obuses y el del ámbito posible de la reforma encontramos una cierta desconexión. No se reconstruyen los espacios afectados por los bombardeos como así se afirmaba, sino que se aprovecha la excusa de los mismos para generar una nueva reforma. La reconstrucción puntual y dispersa que hubiera supuesto la intervención en las fincas afectadas por la contienda no hubiera dado pie realmente a un proyecto creíble de reconstrucción de los Poblados. En cambio, la ocasión de adquirir préstamos ventajosos para expropiar espacios afectados por la Guerra, y tener subvencionada las infraestructuras y la urbanización por parte del Estado, ambiciona un proyecto de mayor calado que supone lograr la reforma interior de la zona portuaria.

El Ayuntamiento se limitará a presentar el proyecto, expropiar y subastar los solares, dejando a la iniciativa privada la ejecución de las viviendas. Las plusvalías generadas en la operación eran cuantiosas pues se pasaba de una zona con alturas entre 1 y 2 plantas a un conjunto de manzanas de 8 alturas. El proyecto tuvo que hacerse con mucha urgencia pues sorprende la ausencia de todo debate ante una operación de tal trascendencia. A este respecto LÓPEZ HERRANDO apunta:

<sup>104</sup> Claramente se establecía en el Decreto de 23 de septiembre de 1939: «El Estado mediante sus técnicos, pero con intervención del Ayuntamiento, formará el plan general de reconstrucción y, en su caso, de saneamiento, mejora interior, ensanche y extensión.»

# Torres de Serranos





94. Pág. izq.: Sección transversal de las Torres de Serrano señalando los 6 tipos de protecciones diseñados para proteger el Tesoro Nacional albergado en la sala inferior, arquitecto J. VAMONDE, 1937.

95. Anteproyecto de reforma ferroviaria. Dirección General de Regiones Devastadas. Oficina Técnica de Valencia, 1940

96. Obras para reforzar la cubierta del Banco de España en Valencia ante la posibilidad de un bombardeo aéreo. Archivo Histórico del Ayuntamiento. Policía Urbana. 1937, C-02.Exp.12737

97. Pág. izq.: Transformación de la fachada marítima del Grau. Situación en 1944-1972

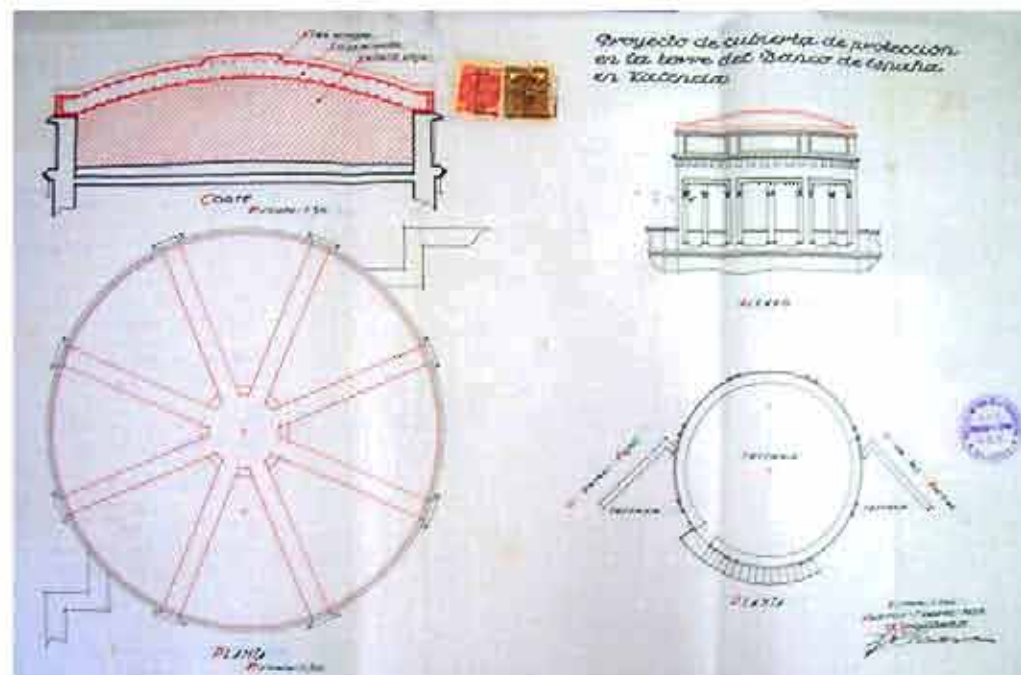


<sup>103</sup> GARCÍA DÍAZ, F.: «La promoción pública...», pp.93

[...] La Comisión de Hacienda de 20 de Febrero de 1941 señala: «la urgencia con que este proyecto quedó redactado obedecía a la necesidad de precisar las líneas de edificación en los Poblados Marítimos evitando toda indecisión que retrasara las iniciativas y trabajos de reconstrucción urbana en dicha zona y pusiera al Ayuntamiento en las condiciones legales necesarias para proceder seguidamente a la apertura las nuevas calles y certificación de aquellas obras cuyo trazado hubiera modificado. Aquella urgencia subsiste con mayores apremios después de los trámites a que ha tenido que someterse el proyecto.

La otra zona objeto de reforma, corresponde a unos antiguos solares propiedad de la Junta de Obras del Puerto. Dicho espacio será cedido a Regiones Devastadas para la construcción de del primer Grupo de viviendas construido por esta entidad en Valencia: el *Grupo Virgen del Castillo*<sup>105</sup>. Este Grupo, que constaba de 256 viviendas se construye rápidamente pues a mediados de los cuarenta ya estaban ejecutadas todas sus fases. La cesión gratuita por parte de la Autoridad Portuaria favoreció la agilidad de la operación, a cambio de que un tercio de las viviendas fueran para los trabajadores del Puerto.

En definitiva, se aprovecha la circunstancia fortuita de la Guerra y las medidas extraordinarias que en paralelo se instruyeron para realizar la reforma de la fachada al Puerto. La densificación y el cambio de escala siguen siendo los resultados obtenidos de toda reforma.







## **4 La formación de la metrópolis contemporánea (1946-2005)**



## Introducción

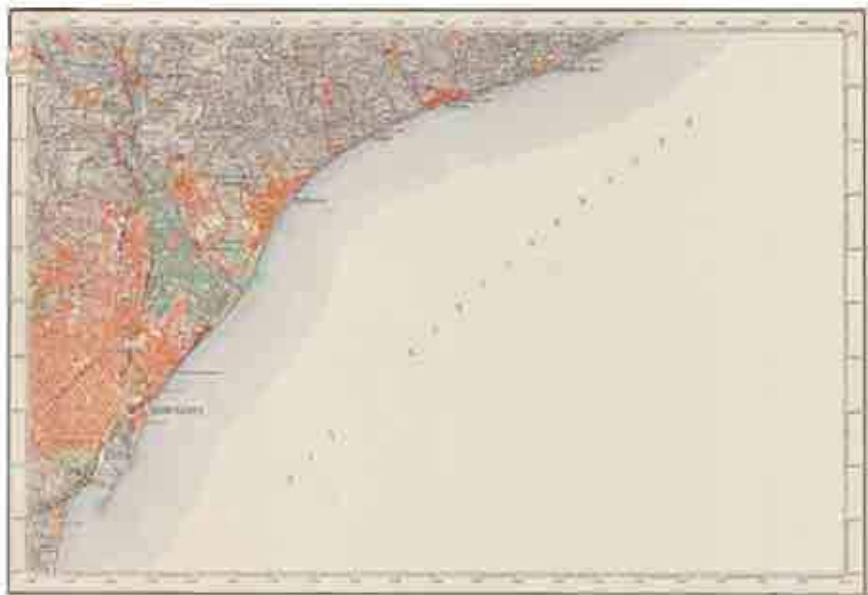
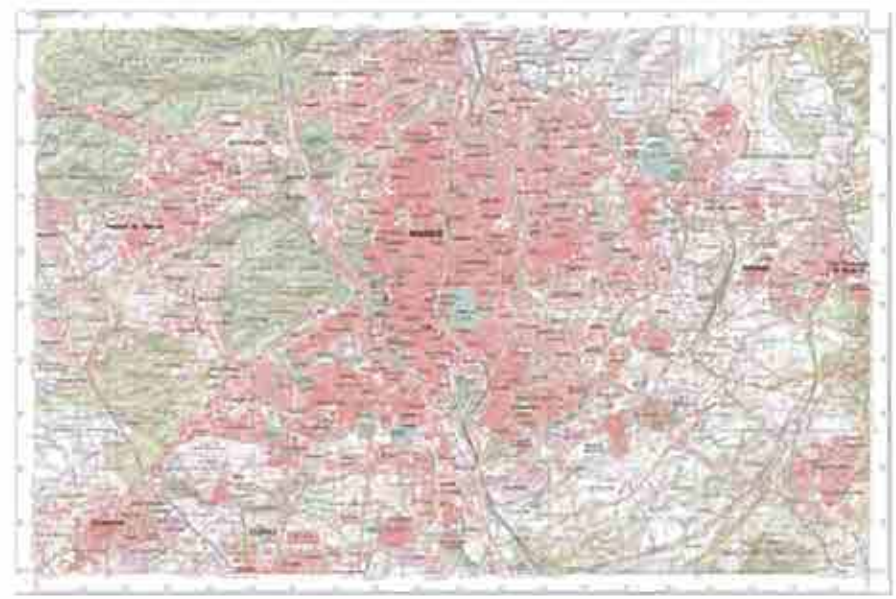
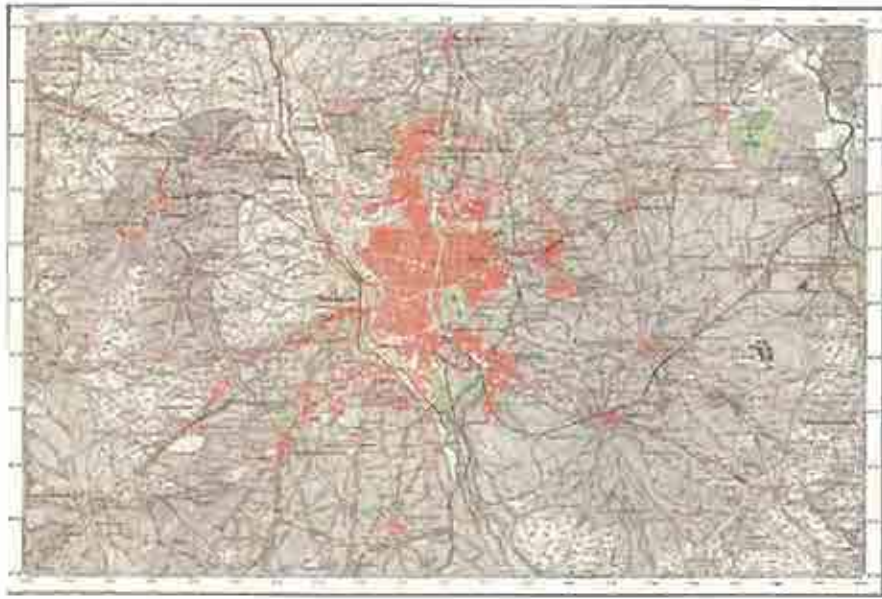
En este 3º Ciclo en el que se darán los mayores crecimientos hasta hoy experimentados en Valencia, la ciudad continúa extendiendo la periferia y transformando los tejidos existentes. Como dos partes de una misma realidad, los ritmos y las frecuencias marcadas por las nuevas ocupaciones y la sustitución de tejidos, reparten las cuotas de crecimiento durante esta etapa.

Los distintos protagonismos adoptados por el Estado, la Administración Local y la iniciativa privada ante la demanda de viviendas son claves para interpretar el resultado de una ciudad que había cambiado de tamaño y también de modelo de crecimiento. *La Gran ciudad (1947-1966)*, define una etapa en la que se toma conciencia de la extensión territorial de la ciudad abarcando por vez primera en un único Plan: centro, ensanches y periferias. *La doble ciudad (1966-1988)*, argumenta en su enunciado el planteamiento de un modelo dual de periferia dispersa y de baja densidad, y centro llevado al límite de su agotamiento a través de la densificación de sus parámetros. *La ciudad policéntrica (1988-2005)*, da nombre a la última etapa en el que la ciudad extendida trata de recuperar los déficits detectados tras el acelerado crecimiento anterior, poniendo en valor lo existente a través de estrategias de concentración de terciario y equipamientos.

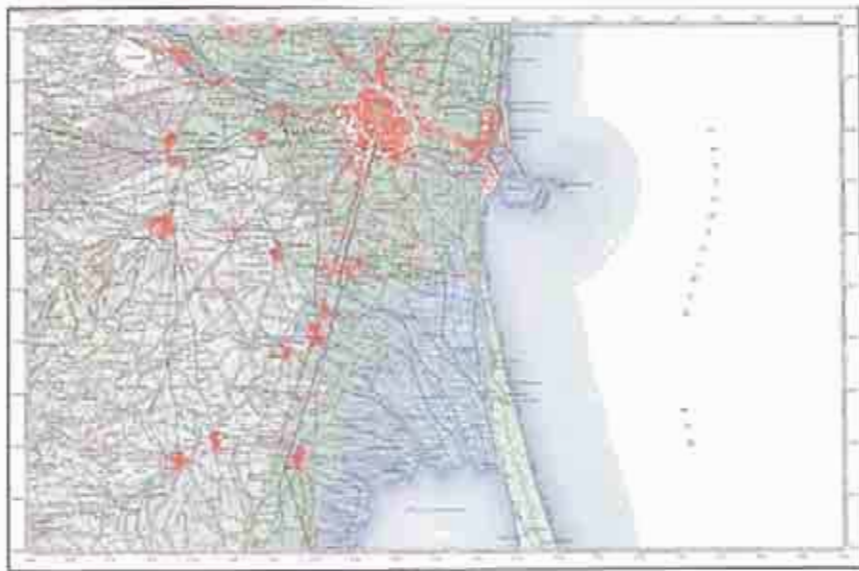
Por su parte, los últimos episodios de la reforma interior, dejan ver una ciudad en la que se había descuidado la atención sobre el patrimonio histórico, provocando como respuesta una atención renovada a la conservación y terminación de la ciudad.

Desde el punto de vista de su materialidad, el parque urbano formado durante este Ciclo, se caracterizará por construirse en poco tiempo y con una gran homogeneidad desde el punto de vista constructivo. La fábrica urbana de hormigón armado será protagonista desde mediados de los sesenta y será a finales del s. XX cuando comience a dar muestras de un preocupante agotamiento.

Por último, estudiamos de forma específica los dos capítulos que en esta etapa consideramos más destacados sobre la reforma interior planificada en Valencia: el intento de apertura de la Avd. del Oeste y las reformas en torno a la *Universitat*. A su vez, en el apartado dedicado a estudiar los acontecimientos fortuitos que terminarán teniendo consecuencias en la transformación de algunos tejidos consolidados, analizaremos las riadas del Turia de 1957.



## 4 La formación de la metrópolis contemporánea (1946-2005)



1. La formación de las metrópolis contemporáneas. Madrid (1944-2007); Barcelona (1950-2004); Valencia (1944-2000). Instituto Geográfico Nacional y Servicio Geográfico del Ejército



Ya en el Ciclo anterior (1884-1946) dimos cuenta de la importante evolución que la industria de la construcción tuvo durante dicho intervalo. La introducción de los nuevos materiales como el hormigón armado o el uso extendido de los pórticos de acero, protagonizaron buena parte de los crecimientos experimentados en la ciudad. En paralelo, los sistemas tradicionales de estructuras portantes se mantenían vigentes aunque poco a poco se ven relegando a tipologías específicas de poco volumen y escasa altura.

Es durante el Ciclo que relatamos en este punto (1946-2005), en el que se produce un cambio trascendental en el ritmo de producción de edificios en la ciudad. Prácticamente el 85% de la ciudad residencial actual se construye en los 60 años que comprenden esta etapa. Dicho salto a su vez vendrá acompañado de un aumento en la normativa así como en las medidas de control de los materiales y su puesta en obra. Ahora bien, a pesar de las nuevas instrucciones, la frenética escalada de crecimientos que se desata en estos años, simplifica los controles efectivos aludiendo al objetivo prioritario de maximizar la oferta alojativa. En consecuencia, gracias a los avances tecnológicos aplicados a la industria de la construcción, se construye mucho pero no necesariamente de mejor calidad que como se venía haciendo hasta entonces.

En el primer periodo comprendido entre 1946-1966, las medidas de control aún eran escasas y la industria de la construcción comienza a aumentar su ritmo. Entre 1966-1988 se da el periodo en la historia de la ciudad en la que se construye el mayor número de viviendas y edificios abalados teóricamente por un importante elenco de nuevas instrucciones. Por último,

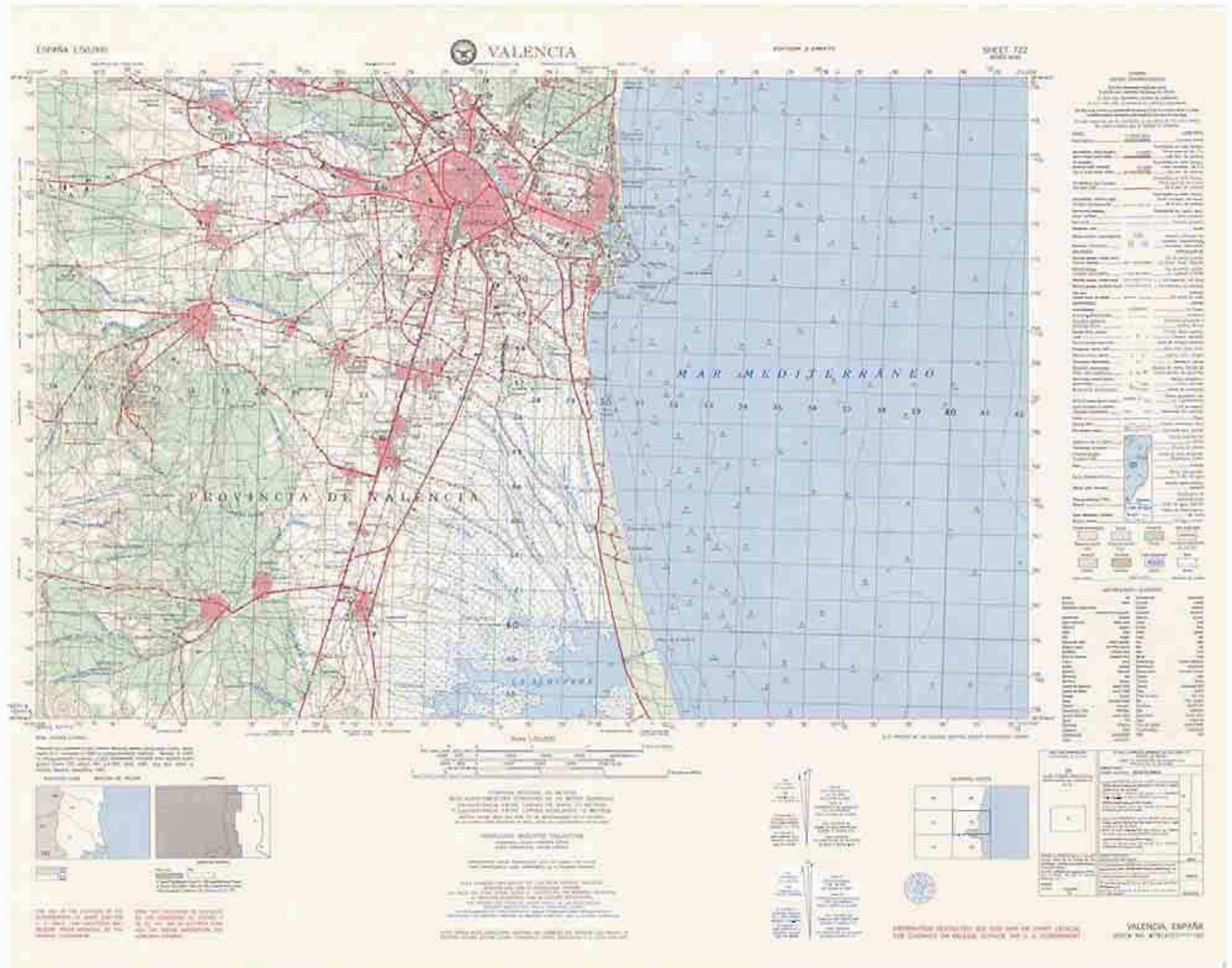
entre 1988 y 2005 el ritmo de construcción baja respecto al intervalo anterior, aumentando la normativa ya no solo de carácter nacional sino también de ámbito europeo.

La gran demanda de la vivienda durante algunos intervalos de este Ciclo, multiplicará varias veces la capacidad de construcción al que se estaba acostumbrado antes de la Guerra. Este aumento, como veremos más adelante, exigirá mucha mano de obra que sin ninguna formación previa pasa a formar parte de las nuevas cuadrillas de operarios. La reducción de la calidad de los oficios, el empleo de obreros poco cualificados, el uso indiscriminado de las partidas a destajo o la introducción abusiva de sistemas aceleradores de los fraguados- endurecimientos, terminan de describir las condiciones en las que se construye la ciudad de la segunda mitad del siglo XX.

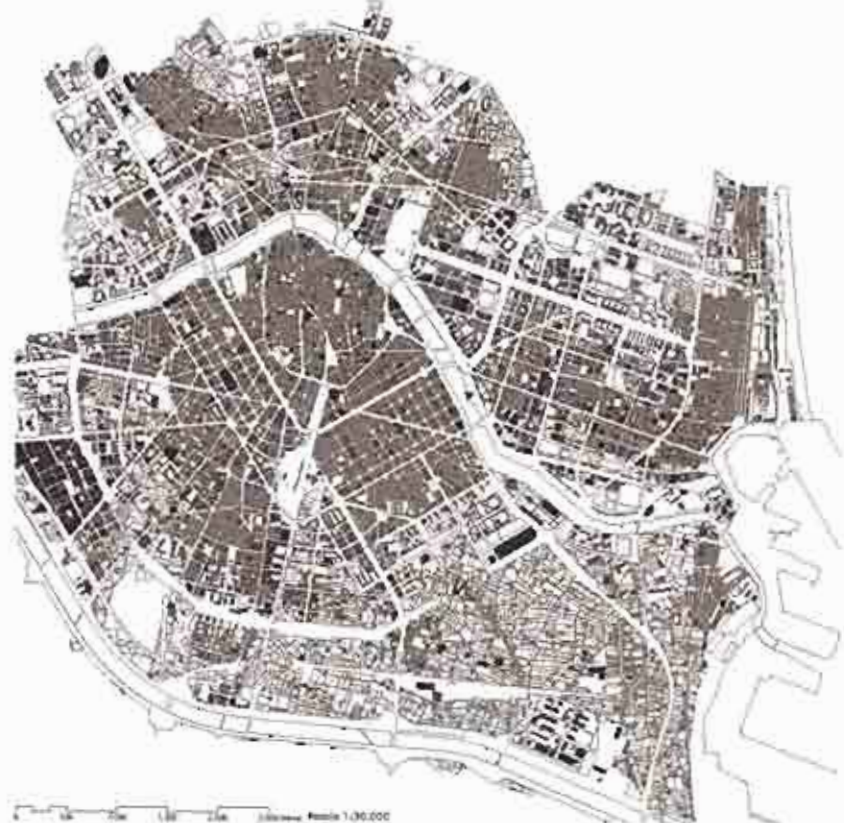
Los crecimientos no sólo se van a contemplar como nuevas extensiones ensanchando la periferia o completando vacíos intersticiales. Un importante proceso de transformación basado en sustituciones y remonte de edificios aportarán su cuota de contribución. En este escenario podemos destacar diferentes intensidades de actuación y podemos, a través de la lectura comparada de las cartografías elaboradas al respecto, deducir los ámbitos más favorables para una u otra intervención, sus modalidades y el efecto real sobre la ciudad.

Otro aspecto de especial relevancia que tiene su origen sobre todo en los últimos 50 años, es la elección preferente de determinadas soluciones estructurales que polarizan el sector de la construcción residencial. Si bien ha aumentado notablemente el número de productos de acabado y revestimiento así como los medios auxiliares para el desempeño de los oficios, en lo que respecta a los sistemas estructurales, se produce una clarísima hegemonía en el uso de los sistemas de hormigón armado tanto en pórticos como en forjados. Esta homogeneidad ha ido creciendo progresivamente desde los años 50 donde aún los sistemas de mixtos o los métodos tradicionales convivían con las estructuras de hormigón. En la actualidad, independientemente del volumen edificado, más del 95% de los edificios de uso residencial se realizan con estructuras de hormigón armado, dando como resultado una ciudad de gran homogeneidad al menos desde el punto de vista de la materialidad de su construcción.

Esta situación de crecimiento que se forja en la ciudad va a ser posible gracias a la adecuada complementariedad entre la iniciativa pública y privada. La posición de los agentes en cada momento, nos permite conocer un poco mejor cómo evolucionó Valencia en estos últimos 60 años. En el siguiente punto trataremos estos aspectos.



2. Cartografía 1:50,000 realizado por *Defensa Mapping Agency*  
*Topographic Center*, 1955-1967



2. Situación de Valencia en 1944 y en 2004. Elaboración propia.



	1º Ciclo de recuperación de la ciudad (1946-1966)			2º Ciclo de recuperación de la ciudad (1966-1988)			3º Ciclo de recuperación de la ciudad (1988-2005)		
	Inicio	Fin	Características	Inicio	Fin	Características	Inicio	Fin	Características
Contexto urbano y político-social	1946	1966	1.1. Recuperación de la ciudad	1966	1988	1.2. Recuperación de la ciudad	1988	2005	1.3. Recuperación de la ciudad
Agentes protagonistas	1.1. Administración pública			1.2. Administración pública			1.3. Administración pública		
Tipología de actuaciones	1.1. Actuaciones de recuperación de la ciudad			1.2. Actuaciones de recuperación de la ciudad			1.3. Actuaciones de recuperación de la ciudad		
Tipología de actuaciones	1.1. Actuaciones de recuperación de la ciudad			1.2. Actuaciones de recuperación de la ciudad			1.3. Actuaciones de recuperación de la ciudad		
Tipología de actuaciones	1.1. Actuaciones de recuperación de la ciudad			1.2. Actuaciones de recuperación de la ciudad			1.3. Actuaciones de recuperación de la ciudad		
Tipología de actuaciones	1.1. Actuaciones de recuperación de la ciudad			1.2. Actuaciones de recuperación de la ciudad			1.3. Actuaciones de recuperación de la ciudad		

#### 4.1 La posición de los agentes en la ciudad

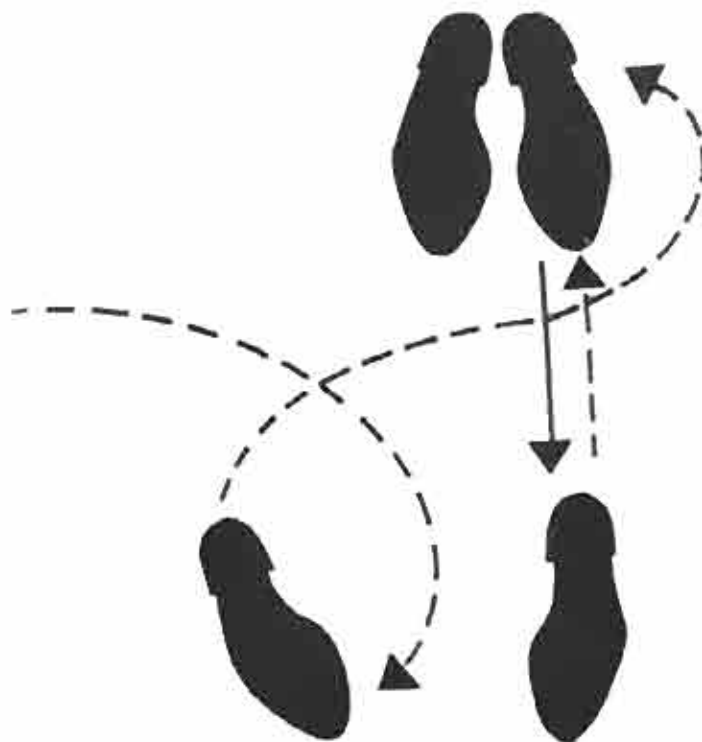
Será una señal de identidad característica de este *Tercer Ciclo* el posicionamiento de la Administración como dinamizadora de las políticas de crecimiento tanto en la inversión sobre la ciudad construida, como en la de nueva extensión. Ahora bien, también es cierto que su posición no se mantuvo constante durante todo este tiempo. El movimiento entre agentes según las coyunturas políticas, económicas y sociales en cada caso, ha jugado un papel primordial en el reparto de intereses alrededor de la ciudad.

En un primer período entre 1946 y 1966 la Administración Pública, especialmente la local, toma la iniciativa en el desarrollo y gestión de los nuevos suelos para los crecimientos residenciales inaugurando una etapa conocida por el fuerte *intervencionismo* de los poderes públicos en la construcción de la ciudad. En diferentes niveles de competencia y en distintos espacios de la ciudad, el Estado, el Ayuntamiento y los inversores privados, fueron estableciendo un determinado orden de actuación que hizo posible la recuperación de los ritmos de crecimiento interrumpidos por la Guerra.

En el siguiente período entre 1966 y 1988, el Ayuntamiento adopta una posición secundaria dando paso a otros órganos de representación Estatal como la *Gerencia de Urbanismo* que interviene aumentando notablemente la escala de actuación, y descubriendo espacios de extensión hasta entonces no contemplados. Una vez iniciadas las nuevas colonizaciones y despejadas las mayores incertidumbres, se desencadenará el relevo por la iniciativa privada encargada de construir la ciudad con los apoyos proporcionados por las nuevas políticas de viviendas.

En el tercer período entre 1988 y la actualidad, cubierto el traslado de competencias de la Administración Central a la Autónoma, el papel del Estado queda representado en la Comunidad Valenciana por la *Generalitat* que incide en la ciudad sobre todo mediante actuaciones puntuales y políticas sectoriales de infraestructuras y viviendas. El nuevo marco urbanístico de la LRAU que se inaugura a mediados de los 90 y que se mantendrá vigente hasta la actualidad, propicia un reparto de papeles diferente situando por decisión propia, al Ayuntamiento en la tramoya del escenario urbano. Como protagonista, surge un nuevo perfil de agente promotor privado capaz de abordar tamaños de actuación hasta ahora desconocidos. Esta nueva fórmula ha sido la responsable de los últimos crecimientos de la ciudad y de la configuración de los mismos.

### 3. El juego de los agentes





VALENCIA. GRUPOS DE UNIDADES DE PROMOCIÓN PÚBLICA, 1940-49

PROMOTORA	GRUPO	VIVIENDAS	AÑO
Ayuntamiento de Valencia	Alameda	254	1940-91
	Alboraia-Gervasio Franco	258	1942-49
	Isibueña	100	1943-48
	Mattia Morfco	242	1943-91
	San Vicente Ferrer	254	1943-91
	Cometas de Barcelona	348	1944-52
	Paseo de Nazaret	142	1946-91
	Artes Gráficas	140	1945-52
	Facultad Ce. Económicas	148	1946-91
	Xisquer	210	1943-91
	Federico Mayo	140	1947-52
San Jerónimo	108	1948-50	
Camino de Albu	256	1948-91	
OSNA	Fernán Gómez	42	1940-55
	Ramón Ledezma	68	1943-46
	Ramón Losada	164	1944-54
	V. Domestović y Fajó	714	1945-52
DCRV	Viqueo del Castillo	256	1939-45

Fuente: FERRER FERRER, J. «La ciudad de la edificación abierta. Valencia 1946-1988». Tesis doctoral inédita, leída en Valencia, 2004, Vols. I-II, 710 pp.

Notas:

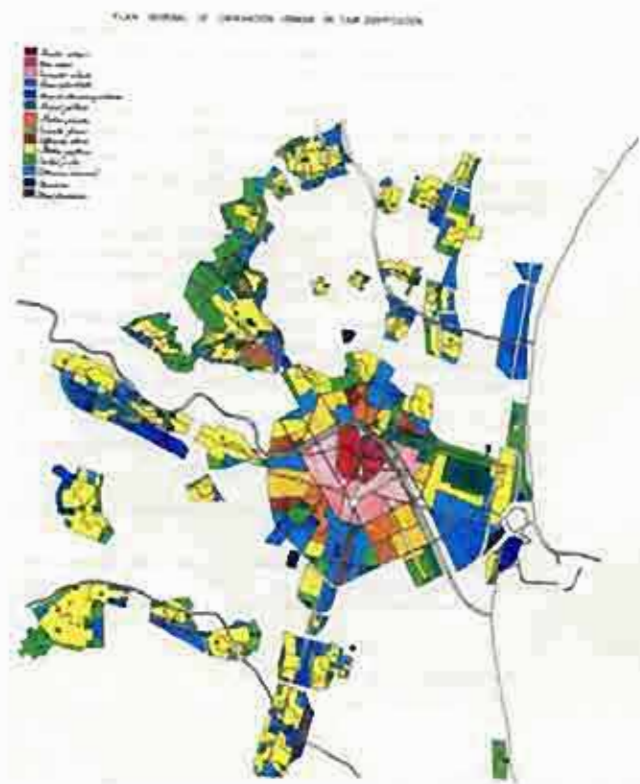
(1) No previsto. Grupo no realizado.

Abreviatura:

OSNA. Obra Sindical del Hogar y su Arquitectos. DCRV. Dirección General de Regiones Devastadas.

4. Pág. 129. Adaptación del Plan de Ordenación de Valencia y su Comarca a la solución Sur, arquitectos M. LLEÓ, V. BUESO y A. GÓMEZ-LUCAS, 1966

5. Zonificación del Plan de Ordenación de Valencia y su Comarca, 1946. E. GIMÉNEZ



<sup>1</sup> GIMÉNEZ BALDRES, E.J.: *Parcelaciones Residenciales Suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*. Valencia, Universidad Politécnica de Valencia, 1996, pp.434.

<sup>2</sup> v. «Ley de 18 de diciembre de 1946 de Ordenación urbana de Valencia y su comarca». En ella queda aprobada también la Comisión Administrativa «Gran Valencia» y su estructura de funcionamiento.

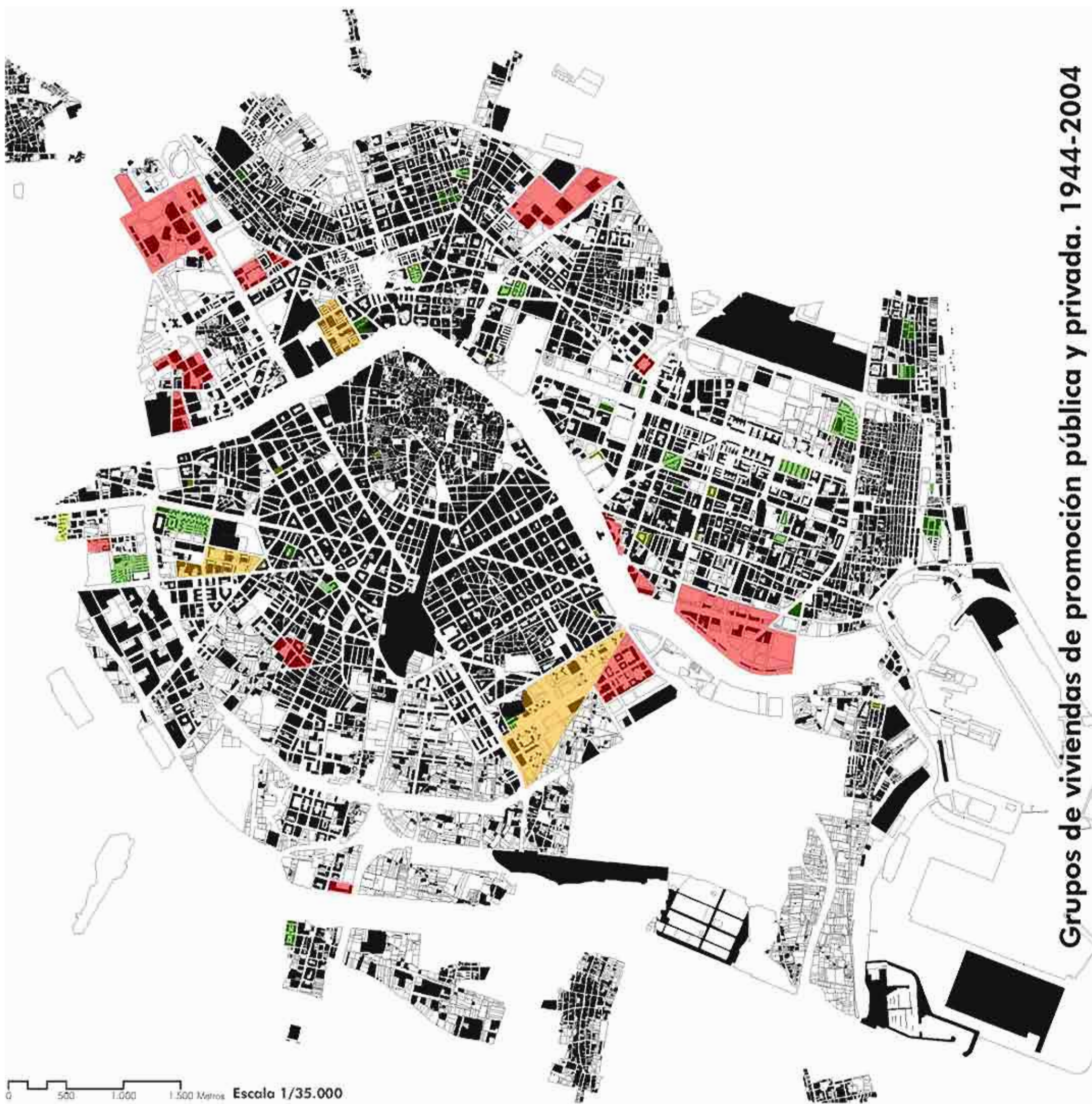
Pasemos a continuación a describir de forma más detallada la actividad en cada período.

#### 4.1.1 El papel predominante de la iniciativa pública en la promoción del Plan de Ordenación de Valencia y su Cintura. (1946-1966)

Entre 1946 y 1966, acotamos un período claramente marcado por el nacimiento de una nueva idea de ciudad. Hasta entonces, como dice GIMÉNEZ, *Valencia, era una ciudad inconclusa*, que ni se había creído como extensión homogénea de un ensanche, ni tampoco había tenido un proyecto real de reforma que la revalorizara por dentro. La realidad es que a principios de los cuarenta, la ordenación de Valencia era una suma de imágenes y planes por partes, que no formaban un objetivo claro de ciudad.

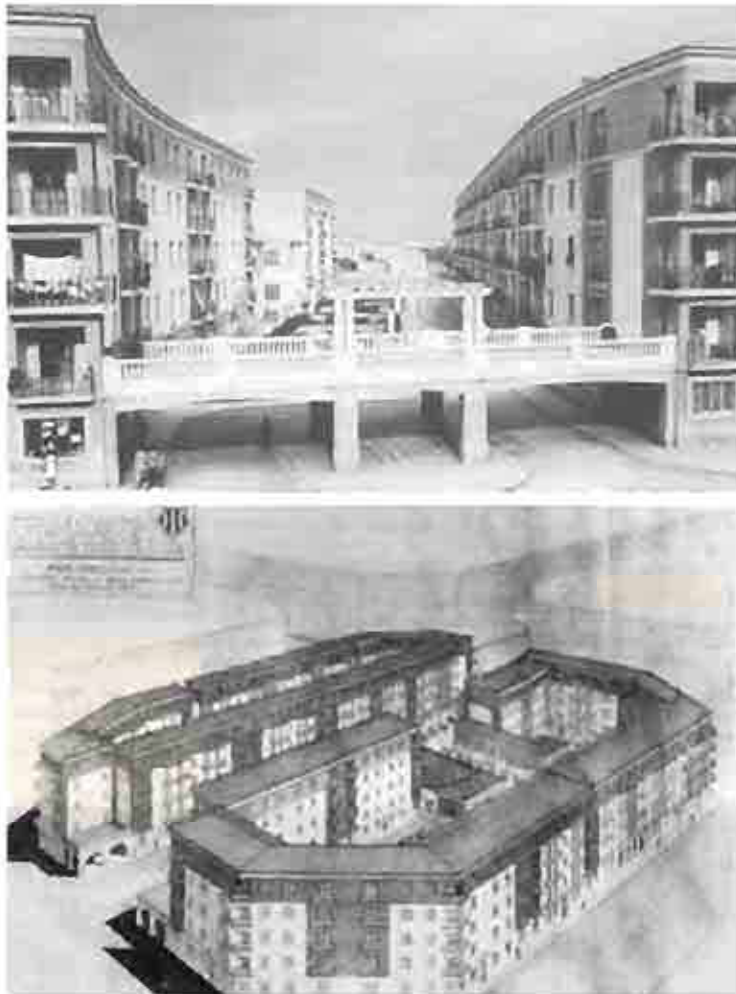
En 1946 se consigue aprobar un Plan de ordenación que resitua el objetivo futuro del crecimiento de la ciudad. Ahora bien, el Plan no lo redacta el Ayuntamiento de Valencia. Le viene impuesto desde Madrid, y más concretamente desde la Dirección General de Arquitectura que dirigía Pedro Bidagor. Los trabajos justificaban inicialmente su control estatal por la escala provincial que se pretendía adoptar, aunque finalmente no fue atendida. El propio Valentín Gamazo, director del equipo redactor confesaba las causas: «El Plan, que inicialmente se pensó que fuera provincial, y así está en el Decreto, se ha constreñido, de momento – por necesidad del desarrollo del trabajo – y por la gran urgencia de acometer el estudio de los problemas de la capital y su cintura.»

Si bien el Plan no fue provincial, tampoco se redujo al ámbito puramente municipal de Valencia. Por el contrario, se abarcaría la capital y su cintura formada por una treintena de municipios, planteando con ello un nuevo sistema de gestión y coordinación que ya desde el principio se intuía difícil. En la conferencia que ofreció Valentín Gamazo como exposición de los trabajos, plenamente conciente de la situación decía: «se piensa establecer una autoridad superior, supramunicipal, con jurisdicción en los asuntos de tipo urbanístico exclusivamente, ya que las anexiones o mancomunidades de servicios a establecer en estos treinta y tantos Ayuntamientos plantea problemas de delicada solución»<sup>1</sup>. En otras palabras, se proponía una especie de Diputación sólo a efectos urbanísticos, representante directa de los intereses estatales en la capital de la provincia. Éstas serán las razones que justifiquen la formación de la Corporación Administrativa «Gran Valencia», que mantendrá tanto en el Consejo General como en la Comisión Ejecutiva, representación directa del Ayuntamiento de Valencia, aunque siempre en una posición secundaria respecto a la comisión del Estado<sup>2</sup>.



**Grupos de viviendas de promoción pública y privada. 1944-2004**

0 500 1.000 1.500 Metros Escala 1/35.000



6. Pág. 129. Distribución de grupos de viviendas de promoción pública y privada en la ciudad según periodos: 1946-2004. Escala 1:35.000. Elaboración propia.

7. Grupo de viviendas General Franco. Vistas en fecha de su inauguración, arquitecto J. GÖEBLICH, 1943

### Leyenda

#### Los agentes en la ciudad. 1946-2005

- Grupo Viviendas promoción pública 1944-1966
- Grupo Viviendas promoción privada 1944-1966
- Grupo Viviendas promoción púb/priv. 1966-1989
- Grupo Viviendas promoción púb/priv. 1989-2004

<sup>2</sup> Desde la aprobación de la Ley de 18 de julio de 1946, Valencia se incorpora al régimen especial establecido para los Grandes ciudades (Madrid, Barcelona y Bilbao). V. BASSOLS COMA, M.: «Génesis y evolución del Derecho Urbanístico español (1812-1956)», Montecorvo, Madrid, 1973, pp.550 y ss.

<sup>3</sup> GUA DÍAZ, F.: «La promoción pública de la vivienda en Valencia (1939-1976)», Generalitat Valenciana: Conselleria de Obres Públiques, Urbanisme i Transports, Valencia, 1989; col. Tesis doctorales, n. 3, pp. 56.

Hasta estas fechas, la administración local había disfrutado de un control relativamente cómodo del desarrollo y crecimiento de la ciudad. La presencia del Estado en ningún momento había desaparecido tras las numerosas atribuciones que los Estatutos Municipales de 1924 y sucesivos, habían derivado en los Ayuntamientos. La gestión de las grandes infraestructuras: ferrocarriles, carreteras o puertos; la fiscalización estatal a través de las Comisión Sanitaria Central y Provincia, o los recursos de alzada que se podían remitir al Gobierno Civil, mantenía siempre la voz del Estado en la mayoría de las debates ciudadanos trascendentes, aunque esto no impedía desarrollar una gran libertad de acción a los Ayuntamientos. Esta libertad se traducía en la capacidad del municipio de gestionar tanto los crecimientos de reforma, ensanche y extensión, suponiendo un privilegiado instrumento de influencias, que sabían administrar políticamente para ganar aliados dentro de las ciudades. En definitiva nada nuevo. Los Ayuntamientos como los órganos de poder más cercano al pueblo, representaban también el punto estratégicamente más vulnerable dentro de la pirámide administrativa para incidir en las decisiones y obtener a cambio apoyos futuros y seguros. Por todo ello, se puede entender que el posicionamiento de *Gran Valencia*, a pesar de la representación local que el Ayuntamiento tenía, supusiera una sombra incómoda siempre entendida como recorte de libertades desde el punto de vista municipal. El reconocimiento de Valencia como *gran ciudad*<sup>3</sup> pasaba su factura.

La realidad era que desde finales de la Guerra Civil, el *Nuevo Estado*, había querido reducir el campo de acción local para evitar cualquier intento de sublevación cantonista, federalista o autonómico. Algunos pasos se consiguieron dar en este sentido, pero la propia descoordinación entre los distintos escalones del aparato del Estado, evitó un protagonismo único del Gobierno Central. De hecho, como afirma GUA para el caso de Valencia, *la actuación pública en materia de promoción de viviendas en los años 40 no es comprensible sin admitir el papel predominante de las iniciativas municipales*<sup>4</sup>. La mayoría de los Grupos de vivienda promocionados por iniciativa pública desde 1939 a 1949, serán financiados por los distintos organismo del Estado (DGRV, OSH,...) pero ubicados y gestionados por el propio Ayuntamiento.

#### 4.1.2 La colaboración entre la iniciativa pública y la privada. 1966-1988

Durante este período de gran intensidad en la construcción de Valencia, serán varias las posiciones desde las que actúan los diferentes agentes implicados en la formación de la ciudad. Ya advertíamos los cambios producidos en la promoción de la vivienda pública. El Estado adopta el papel principal, mientras que el Ayuntamiento se compromete a colaborar en la búsqueda de suelos,



VALENCIA. GRUPOS DE PROMOCIÓN PÚBLICA 1950-56

PROMOTOR	GRUPO	VIVIENDAS	AÑOS
INV (AV) (Plan 5000)	Minimoran	456	1949-50
	Rua Jacinto (INV/JOP)	160	1949-50
	Cerro de Alba	450	1952-56
	Castellón Kallitoni	430	1950-60
	Paseo Valencia al Mar	337	1952-60
Coche (INV/COE)	25	1954-55	
ZARIF	Edificio Santa Ana	78	1950-54
INV/UNI (Plan 5000)	Salas Pombo	276	
	Cerro de Valencia	500	1955-57
INV (PSV)	V. de los Desamortados	2.010	1952-62

Fuente: PEREZ JORDANA, J. «La ciudad de la edificación abierta. Valencia 1946-1966». Tesis doctoral inédita. Ictsa de Valencia, 2006. Vol. II, 710 pp.

VALENCIA. PRINCIPALES GRUPOS DE VIVIENDAS PROMUEVIDOS POR COOPERATIVAS Y EMPRESAS, 1950-56.

GRUPO PROMOCIÓN	GRUPO	VIVIENDAS	AÑOS
Viviendas Protegidas	Cooper (INV/COPIVA)	203	1951-64
	Amador (RENFE)	78	1950-54
	Son Marcolina (PNSE)		1949
	Tendetes (PNSE)		1949
	Paraiso (PNSE)		1949
Torreblanca (IFRE)		296	1949
Viviendas de Renta Unificada	Auriferas	449	1954
	Europa S. Luis (IFRE)	176	1953

Fuente: PEREZ JORDANA, J. «La ciudad de la edificación abierta. Valencia 1946-1966». Tesis doctoral inédita. Ictsa de Valencia, 2006. Vol. II, 710 pp.

Notas:

Abreviaturas:

Agencia Rigla y Ferrazano, S.A.

AV: Ayuntamiento de Valencia

COPIVA: Cooperativa Popular Valenciana

RENFE: Red Nacional de Ferrocarriles

JOP: Junta de Obras del Puerto

COHA: Obra Social del Hogar y la Habitación

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

PNSE: Promoción Nueva Señora de los Desamparados

RENFE: Red Nacional de Ferrocarriles

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

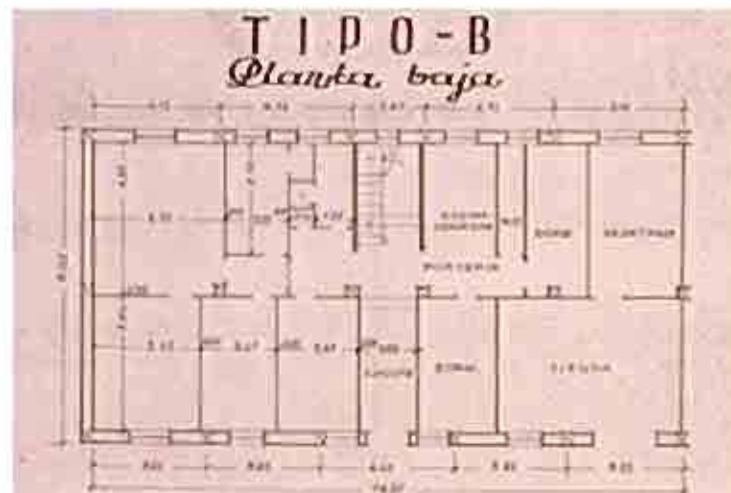
IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla

IFRE: Instituto Feijoo-Rigla



7. Grupo de viviendas General Franco. Vistas en fecha de su inauguración, arquitecto J. GORRICH, 1943

8. Grupo de viviendas Salas Pombo. Vista aéreas y fachadas, arquitecto J. FONTECA, 1956.

9. Planta baja tipo del Grupo Federico Maya, arquitecto J. GORRICH, 1947

reservándose para su gestión, aquellas promociones relacionadas con las reformas interiores, empresa que le interesa especialmente. Por un lado la puesta en marcha ya desde 1950 del «Plan 5.000 vivienda para Valencia»<sup>5</sup> y por otro el Decreto que comprometía al Estado a la construcción de 1.500 viviendas en la ciudad y municipios limítrofes para paliar los daños de la riada de 1957, supondrán un importante incremento de la construcción bajo el amparo directo del Estado.

Junto a éstos habría que añadir a partir de los años sesenta, las primeras actuaciones poligonales a cargo de la entonces recién estrenada Gerencia de Urbanización, órgano dependiente de la Dirección General de Urbanismo<sup>6</sup> que desarrollará bajo su cargo varias intervenciones en la ciudad. Para la promoción de las nuevas viviendas se buscaban superficies de tamaño adecuado, con accesibilidad garantizada y sobre todo economía en los costes. No era tan importante que no coincidiera con el planeamiento<sup>7</sup>. Es más, incluso el Ministerio de la Vivienda llegará a emitir una Ley en donde claramente se respalda dicha posibilidad: [...] *delimitar polígonos de actuación de planes de urbanismo o vivienda donde sea, debiendo adaptarse en su caso, el planeamiento vigente a esta decisión*<sup>8</sup>. Así, buena parte de las nuevas iniciativas públicas adoptan como zona de crecimiento la periferia urbana donde se podían reunir todas las características, aunque para ello hubiera que trasgredir la ordenación.

Lo cierto fue, que junto con estos episodios de provisión de vivienda pública masiva, se entremezclaron una serie de planes sectoriales como los de «Acceso y Circunvalación a Valencia» en el año 1952, o el «Plan de Desviación del Río Turia y Solución Sur» de 1958, que en su conjunto terminaron de desdibujar el planeamiento vigente. Así en 1959 se decide crear una comisión para la *Ordenación de Valencia y su Comarca* cuya misión era adaptar el planeamiento a las nuevas circunstancias, dando como resultado en 1966 el «*Plan General de Valencia y su Comarca Adaptado a la Solución Sur*», sobre el que seguirá ejerciendo control la Corporación Administrativa Gran Valencia.

El nuevo planeamiento de 1966 se caracterizará no tanto por formular una nueva idea de ciudad sino por actualizar la anterior. El Plan, legaliza actuaciones no acogidas al planeamiento precedente, absorbe las nuevas localizaciones para los grandes polígonos de vivienda pública, y fomenta la transformación de los tejidos consolidados a través de unas ordenanzas que atribúan grandes techos a zonas de escasa densidad.

A la hora de construir en la ciudad, las iniciativas públicas servirán de referencia a las inversiones privadas, en la medida que las primeras actuarán a modo de

<sup>5</sup> «DECRETO de 21 de abril de 1950 por el que se encomienda al Instituto Nacional de la Vivienda la construcción de 5.000 viviendas en la ciudad de Valencia»

<sup>6</sup> Esta última tenía la misión como agente principal del Estado de la formación de suelo residencial para la vivienda pública

<sup>7</sup> GAJA DÍAZ: «La promoción pública...», pp.198

<sup>8</sup> «LEY 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de viviendas y urbanismo» Art.3







10. Pág.izq.: Transcripción y actualización del Plan General de Ordenación de Valencia y su Comarca aprobado en 1966. PRODEIN URBANISMO, 1979

11. Membrete impreso por el Colegio e Arquitectos de Valencia, para tramitar con carácter urgentes los expedientes correspondientes a «Viviendas Bonificables», 1954

12. Zonificación del Plan de Ordenación de Valencia, 1966. E.GIMÉNEZ

<sup>9</sup> «Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de viviendas de renta limitada»; «Decreto de 24 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de viviendas de renta limitada»

<sup>10</sup> «Decreto de 24 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento...», Art.106

<sup>11</sup> Modalidad de construcción consistente en llegar a un acuerdo con el propietario de un suelo, para levantar un edificio compensando las aportaciones con viviendas construidas. Esta modalidad no desaparece durante esta época pero sí que se recluye fundamentalmente en solares entre medianeras de tejidos consolidados, y representan un porcentaje muy pequeño de la promoción.

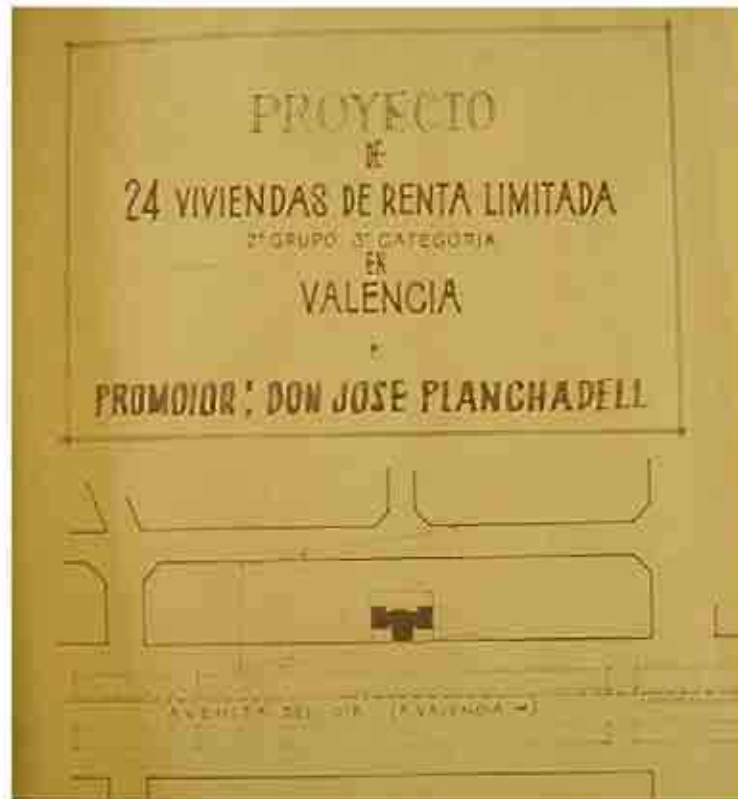
*cabeza de puente* en la colonización de los nuevos espacios. Este papel seguirá manteniéndose vigente en el siguiente período, y supondrá un punto de apoyo más para animar la seguridad de las inversiones. En prácticamente todas las grandes promociones hechas en Valencia durante los años 60 y 70, podemos encontrar esta vinculación si bien cabe hacer algunas matizaciones.

Cuando los crecimientos se producían separados de otras tramas consolidadas, como era el caso de la Avd. de Castilla, la respuesta privada se obtiene de la única manera posible: a través de la construcción de nuevos conjuntos residenciales en parcela adyacentes a las promociones del Estado. Pero en los casos como Manteolivete o Campanar, en que las actuaciones se producen próximas a tejidos construidos, la iniciativa privada primero prueba a sacar mayor partido de las parcelas en consolidado mediante remotes o por sustituciones. Se trata de una estrategia de acercamiento con cautelas y seguridades razonada principalmente en base a las economías. Además esta estrategia quedaba bien respaldada por el planeamiento de 1966, que fomentaba la sustitución de viviendas a partir de grandes atribuciones de techo.

La iniciativa privada durante este período encuentra un importante apoyo en la propia administración estatal, que considera necesaria el fomento de su participación para lograr reducir el déficit de vivienda existente, y sobre todo, para intentar cambiar la situación de predominio de alquileres hacia la de propiedad. Para ello se crea en 1954 La *Ley de Viviendas de Renta Limitada*<sup>9</sup>, que apostaba directamente por la colaboración particular. En ésta Ley se contemplan grandes facilidades para la construcción a través de préstamos y reducciones fiscales, además de permitir tanto la venta como el alquiler de las viviendas<sup>10</sup>. Cuatro años más tarde, una nueva Ley denominada de *Viviendas Subvencionadas* mantiene y refuerza la colaboración privada pudiendo recibir subvenciones a fondo perdido y actualizar las rentas cada año. Con esto el bloqueo de los alquileres en parte queda aliviado.

La participación privada se podía hacer a título personal, a través de sociedades o mediante cooperativas. Las intervenciones a título personal se concentraban en los tejidos consolidados a través de relleno en parcelas vacantes o mediante sustituciones, siendo generalmente promociones pequeñas realizadas en muchas ocasiones por *permuta por obra realizada*<sup>11</sup>. La promoción personal, trataba por todos los medios de evitar las operaciones de urbanización y acondicionamiento de los suelos y buscaba intervenciones rápidas y efectivas aunque ello supusiera menores tamaños. Por su parte, las sociedades constructoras como empresas ya profesionalizadas, encuentran en esta etapa un negocio bastante seguro en la ejecución de viviendas públicas para las que existían presupuestos y apoyos del





13. Pág. Izq.: Fotograma de los crecimientos desarrollados en torno a la Avd. del Cid. Fases I y II del Grupo Virgen de los Desamparados, arquitectos L. COSTA, A. TIZAY, F. CABRERO y V. VALLS. (1946). Compañía Española de trabajos fotogramétricos aéreos.

14. Expediente de construcción de un Grupo de 24 viviendas de renta limitada en la Avd. del Cid. Archivo Histórico Municipal, 1956

<sup>12</sup> GARCÍA DÍAZ: «La promoción pública...», pp.200

<sup>13</sup> AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «La ciudad que queremos: avance del Plan general de Ordenación Urbana», Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1985, 129 pp.

<sup>14</sup> Una buena referencia y explicación a la generación de planes en España, puede leerse en: FOLIE ARELLANO, A.: «Planeamiento reciente en Cataluña. Planeamiento urbanístico para el siglo XXI», en Revista Urban n°5, Madrid, 2000, pp. 60-82.

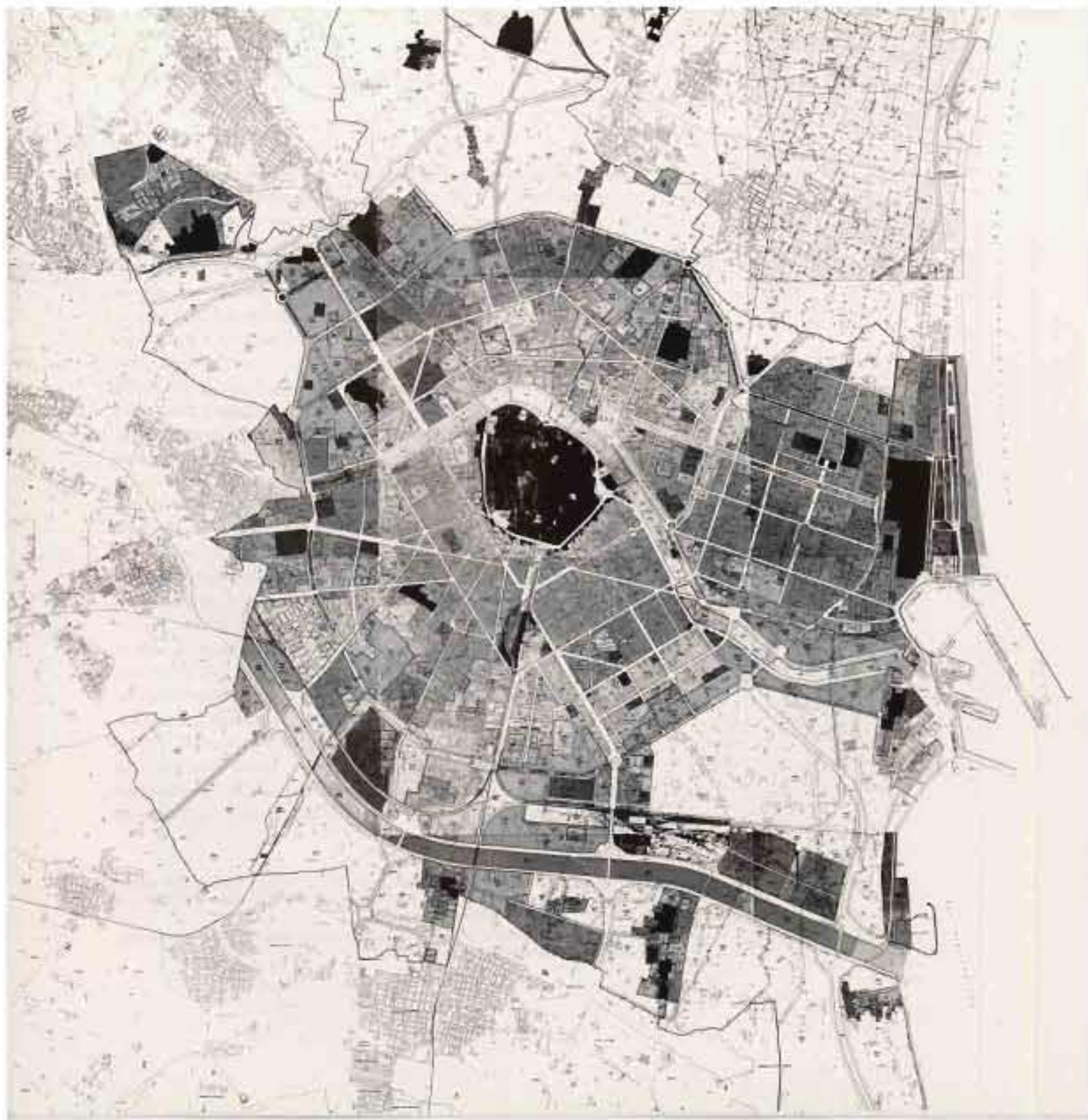
Estado. Las cooperativas privadas juegan también un importante papel respaldadas por estas leyes, y serán responsables de buena parte de los crecimientos de la ciudad. No en vano, contribuirán al desarrollo de muchos de los polígonos como el de la Avd de Castilla o el de Campanar que se realizará completamente por iniciativa privada<sup>12</sup>. En la Tabla adjunta se resumen los principales Grupos de vivienda en función del agente promotor.

#### 4.1.3 El papel predominante de la iniciativa privada en la promoción del Plan General de Valencia. (1988-2005)

Muchas fueron las críticas y los déficits que desde principios de los ochenta se atribuían al planeamiento de los sesenta y a los resultados que de él se habían derivado. La coyuntura y los objetivos de desarrollo que dieron como origen la ciudad del Plan de 1966, quince años después eran otros, y señalaban un modelo agotado responsable del mayor crecimiento por extensión hasta entonces. Como consecuencia de esta situación, a principios de los ochenta se inician los trabajos que van a terminar desencadenando en un nuevo Plan General de Ordenación para Valencia en 1988. Ahora bien, el camino que sigue el documento desde su Avance hasta su Aprobación Final, modifica sustancialmente las aspiraciones del nuevo Plan. Mientras los trabajos de Avance del planeamiento<sup>13</sup> se situaban dentro de la esfera teórica de lo que podíamos llamar *la urbanística de la austeridad* o dentro de la generación de planes denominados *remediales* o del *urbanismo urbano*<sup>14</sup>, la propuesta definitiva no fue tan fiel a estos principios. No es que desaparecieran las medidas allí formuladas. Muchas de ellas permanecieron pero el Plan optó por una posición de gran neutralidad, a modo de marco que iría acogiendo luego modificaciones y grandes contradicciones con los principios por él mismo formulados.

A partir del PGOU de 1988, Valencia no propone una nueva idea de ciudad. El modelo radioconcéntrico tradicional dado por la estructura viaria heredada de los planes anteriores se mantiene y potencia, incorporando algunos cambios como la nueva atención a los crecimientos dirigidos hacia el mar. A la vista de esta posición continuista con la ciudad existente, en la que se tratará sobre todo de acabar algunos tejidos, la pregunta que cabría formularse es cómo ha sido realmente el desarrollo y qué papel han jugado cada uno de los agentes implicados en la construcción de la ciudad hasta ahora.

Si en el período anterior, habíamos visto un diálogo entre la Administración Central representada por «Gran Valencia», el Ayuntamiento y las distintas iniciativas privadas, en esta nueva etapa, los agentes cambiarán sensiblemente de posición y adoptarán pesos diferentes en el escenario urbano. Para entender la nueva situación de cada uno de ellos, es necesario aclarar previamente tres puntos que



condicionan decisivamente su manera de actuar dentro de la ciudad.

— Por una parte, vimos como desde 1983 la Corporación Administrativa «Gran Valencia» había desaparecido eliminando con ello a uno de los organismos competidores de la administración local en materia de urbanismo. Ésta recuperación de la autonomía de decisión dentro del campo municipal, tendrá que conciliarse con la nueva delegación de competencias del Estado a las Autonomías. Ahora será la *Generalitat* con sus diferentes *Consellerías* las que adquirirán una voz destacada en los distintos municipios, especialmente en el de Valencia. La decisión de confirmar la ciudad como capital de la Comunidad, supuso una inversión importantísima, inalcanzable con los presupuestos municipales, que dieron paso a la incorporación de grandes dotaciones como los *Jardines del Turia*, la *Ciutat de las Arts*, la *Biblioteca Valenciana*, o importantes inversiones como las hechas en el Centro Histórico y en materia de infraestructuras<sup>15</sup>. Ahora bien, la incorporación de la *Generalitat* como agente implicado en la construcción de la ciudad lejos de ayudar a los objetivos concretos de desarrollo del planeamiento, establece un sistema de intervención ocasional fruto de las oportunidades en cada momento. Mientras tanto el Ayuntamiento, frente a las iniciativas propuestas por otras administraciones asume el papel de receptor de las ideas, valorando más los beneficios contables de cualquier inversión, que las consecuencias que estos pudiera tener para los fines marcados desde el Plan General.

— Con la polémica y ya hoy derogada *Ley reguladora de la actividad urbanística* de 1994, se establecía un nuevo reparto de condiciones suprimiendo la exclusividad de la iniciativa y gestión por parte de la Administración o los propietarios de suelo, dando paso a la participación de nuevos agentes. La nueva Ley altera los papeles asignados para intervenir en la construcción, transfiriendo el protagonismo de los propietarios de suelo hacia los agentes promotores de las operaciones inmobiliarias. Esto se justifica en base al principio de que el aumento de suelo urbanizado rebajaría los precios de repercusión sobre las viviendas. A esta medida de carácter autonómico, se le sumará otra a mediados de los noventa de ámbito estatal dirigida a liberalizar los suelos compartiendo el mismo objetivo: *corregir las rigideces advertidas en el mercado y aumentar la oferta de suelo que terminará afectando positivamente en el precio final de los bienes inmuebles, especialmente la vivienda*<sup>16</sup>. En este nuevo contexto surge en Valencia ciudad, al igual que en muchas otras zonas de la Comunidad, un nuevo modelo de promoción que va a dar forma a buen parte de la periferia urbana de la última década. Las

15. Calificación del suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, 1988. Oficina Municipal del Plan, A. ESCOBARÓ (dir.)

<sup>15</sup> Nos referimos fundamentalmente a la inversión en la Red de Metro de la ciudad y en el papel adoptado por la *Generalitat* en la ordenación del Centro histórico a través del Plan RIVA.

<sup>16</sup> «Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes». Exposición de Motivos

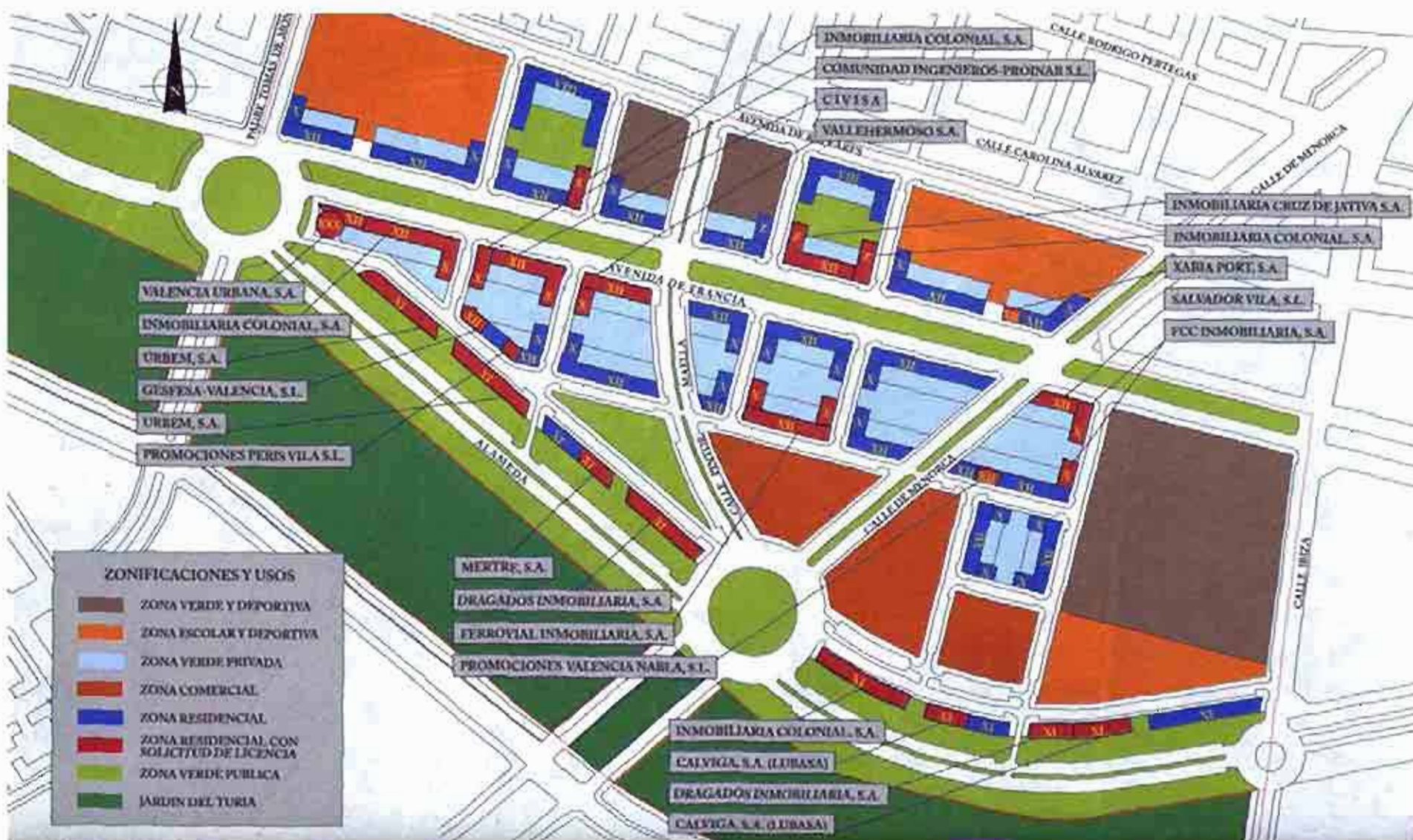
posibilidades abiertas por la LRAU, propiciarán la formación de importantes empresas inmobiliarias con capacidad y peso suficiente como para enfrentar grandes operaciones urbanísticas en los suelos de la capital. Valencia con ello recupera una escala de promoción de suelo sólo conocida en los años 60 y 70 a través de polígonos públicos de vivienda. La diferencia es que ahora los nuevos polígonos los promueve y construye íntegramente la iniciativa privada. Tamaños de entre diez y ochenta hectáreas son frecuentes en estos tipos de actuaciones, que inicialmente tiene como objetivo la urbanización de los suelos, para su posterior promoción como viviendas. A pesar de que dicha Ley no veta la participación pública en la promoción de suelos, lo cierto es que la gestión indirecta en casos como el de Valencia ha quedado totalmente relegada<sup>17</sup>. Al igual que ocurría en los años 60 y 70 será la nueva extensión el objetivo prioritario de entre las alternativas de crecimiento.



16. Anuncio promocional de la nueva zona residencial de la Avd. de Francia, 2003

17. Zonificación del PAI de la Avd. de Francia. Identificación de edificios según empresa promotora, 2003

<sup>17</sup> GUA DÍAZ, F.: «Producción de suelo urbanizado como objetivo de la actuación urbanística», en *Revista Urban* n°5, Madrid, 2000, pp. 83-100.





Si el PGOU de 1988 calificaba 352 has. de suelo urbanizable programado y 204 no programado para el intervalo 1998-2003, en Valencia ciudad los 74 Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas (PAI's) ya suponen la ocupación de 410 has. agotando prácticamente las previsiones del Plan.

En pocas palabras, hablamos de un cambio sustancial en la forma de construir la ciudad, en donde las posibilidades de promoción quedan reducidas a contados inversores o grupos capaces de abordar grandes trabajos, y donde la Administración adopta un papel de árbitro dirimiendo entre las ofertas posibles.



Mientras tanto el potencial del tejido consolidado permanece en un segundo plano, todavía muy vinculado a la rehabilitación de los Centros Históricos y poco concientes de su oportunidad como mecanismo contemporáneo<sup>18</sup> de crecimiento de la ciudad. Algunos indicios de cambio se han podido percibir en los últimos años en el contenido del Plan Nacional de Viviendas y en su desarrollo autónómico. El camino está señalado.

<sup>18</sup> Apostando claramente por la atención contemporánea hacia los tejidos construidos, frente a la atención moderna hacia la extensión urbana.

18. Anuncio promocional de nuevos conjuntos residenciales en torno a la Avd. de Ademuz, 2005

19. Nuevos tamaños de construcción residencial en los alrededores de la Avd. de Francia y la Avd. de Ademuz, 2003-04

20. Vista nocturna del conjunto de la *Ciutat de les Arts i de les Ciències*, arquitecto S. CALATRAVA, 2005







	1ª Etapa LA REFORMA INTERIOR (1946-1964)	2ª Etapa LA REFORMA INTERIOR (1964-1982)	3ª Etapa LA REFORMA INTERIOR (1982-2005)
	1946-1954	1954-1964	1964-1982
	1954-1964	1964-1982	1982-2005
<b>Contexto urbano y urbanístico de la intervención de la ciudad</b>	1. Planificación de la intervención.	2. Planificación de la intervención.	3. Planificación de la intervención.
<b>Objetivos y prioridades de la intervención de la ciudad</b>	1. Planificación de la intervención para la reforma de la ciudad.	2. Planificación de la intervención de la ciudad.	3. Planificación de la intervención de la ciudad.
<b>Intervención de la ciudad (acciones)</b>	1. Planificación de la intervención de la ciudad.	2. Planificación de la intervención de la ciudad.	3. Planificación de la intervención de la ciudad.
<b>Intervención de la ciudad (acciones)</b>	1. Planificación de la intervención de la ciudad.	2. Planificación de la intervención de la ciudad.	3. Planificación de la intervención de la ciudad.
<b>Intervención de la ciudad (acciones)</b>	1. Planificación de la intervención de la ciudad.	2. Planificación de la intervención de la ciudad.	3. Planificación de la intervención de la ciudad.

21. Pág. 124: Fotografía del casco urbano de Valencia, centrada en la apertura de la Avd. del Oeste hasta el Mercado Central. Compañía Española de trabajos fotogramétricos aéreos, 1958

## 4.2 La intervención sobre la ciudad construida. De los planes de reforma a los planes de remodelación

Valencia, al igual que muchas otras ciudades españolas acogerá durante el Ciclo que va desde mediados de los cuarenta a la actualidad, los mayores crecimientos urbanos hasta hoy experimentados. Hemos comentado en el punto anterior quiénes fueron los promotores y constructores de esta ciudad y cuáles eran las relaciones que mantenían entre ellos. Ahora bien, las precipitadas conclusiones que habitualmente se suelen dar como descriptivas de dicha etapa, en la que se centra toda la atención en el nuevo crecimiento y la extensión, a menudo olvidan los cambios producidos sobre los tejidos ya construidos.

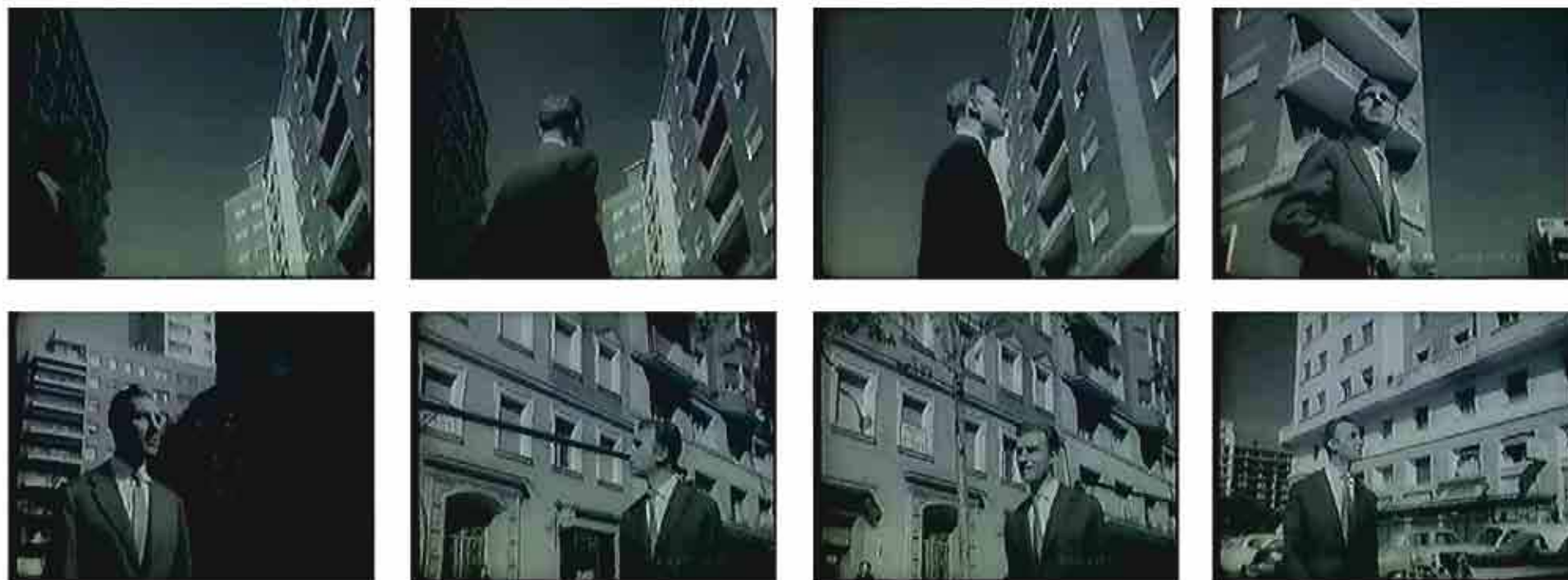
Éstos siguen experimentando, al igual que en los Ciclos anteriores, operaciones de sustitución y remonte de edificios existentes, y actuaciones de reforma interior promovidas por los Ayuntamientos. En su conjunto representan una cuota de crecimiento nada despreciable y de interés preferente en el análisis. También una porción del parque edificado de alquiler queda sujeto a un proceso de deterioro, consecuencia de las condiciones establecidas por las leyes de arrendamientos. Su análisis en este Ciclo continúa un largo camino ya iniciado con anterioridad.

En esta etapa además, es posible distinguir dos posiciones distantes que influyen decisivamente en la manera de actuar sobre la ciudad: desde una normativa que induce al cambio y la sustitución de edificios para maximizar la producción de viviendas, a otra que con la misma finalidad, propone ayudas a la reforma y rehabilitación residencial. Una política de viviendas que apuesta primero por aprovechar el remanente de edificabilidad que alberga buena parte de lo construido, apoyando el cambio y sustitución de los escenarios urbanos, a otra que pretende revalorizar lo existente invirtiendo en él como método para recuperar viviendas en el mercado.

Pasaremos primero a comentar la evolución y efectos derivados de las Leyes de arrendamiento sobre los tejidos urbanos, para hablar luego de las dos estrategias comentadas de intervención puntual para dotar de viviendas. Para finalizar el capítulo, estudiaremos los últimos episodios de la Reforma Interior en este Ciclo, y los primeros Planes de Reforma Interior (PERI's).

### 4.2.1 Los efectos de las leyes de arrendamiento urbano

Ya hemos tenido ocasión en este trabajo de dar cuenta de los efectos colaterales que las leyes de arrendamiento urbano tuvieron en la evolución del parque



22. Fotogramas y cartel anunciador de la película «El Inquilino», estrenada y censurada en Valencia en el Cine Rialto el 24 de febrero de 1958. Dirigida por J.A. Nieves y protagonizada por F. FERNÁN GÓMEZ, 1957

edificado de viviendas en España<sup>19</sup>. Es durante el Ciclo ahora abordado donde de manera más directa podríamos señalar las distintas influencias ejercidas. En el primer período que va desde 1946 a 1966, la legislación sobre arrendamientos experimenta una gran producción, publicándose nada menos que tres leyes durante los veinte años transcurridos. Ahora bien, en todas ellas, el proteccionismo hacia el inquilino marca con claridad el fundamento de la normativa. En esencia se trataba de salvaguardar el derecho de los inquilinos de prorrogar los contratos de sus fincas y de mantener una renta controlada, evitando los abusos a los que habían estado sometidos como consecuencia del aumento excesivo de los alquileres y la resolución de contratos forzados por estas causas<sup>20</sup>. Estas medidas habían sido iniciadas con la Ley de 21 de junio de 1920, si bien en 1946 con la nueva normativa adquirirá mayor peso y perspectiva manteniéndose en lo esencial en la Ley de 1957 y en la de 1964. Pero veamos de forma concreta en donde se producen las incidencias más directas entre las leyes de arrendamiento y las viviendas construidas.

Descritas las reglas que tenían que asumir los arrendadores propietarios de los pisos para poder deshacerse de sus molestos *inquilinos*, y con ello renovar las rentas a percibir, existían cuatro caminos habituales en los que el mantenimiento y la conservación de la ciudad construida quedaban directamente afectados.



<sup>19</sup> v. § 3.2.3.2

<sup>20</sup> «Ley de 22 de junio de 1920 de arrendamientos», Prólogo.



1. En un primer momento, el subarriendo de las fincas era algo admitido por parte de la Ley, siempre y cuando el inquilino contara con la autorización expresa y escrita del arrendador<sup>21</sup>. Ahora bien, hasta 1946 no existía una regulación específica desde la Ley de Arrendamiento que atendiera las condiciones mínimas que debían cumplir las viviendas a efectos de estos nuevos subalquileres. Aprovechando este déficit, muchos propietarios denunciaban a sus propios inquilinos argumentado hacinamiento y condiciones inmorales de vida para lograr con ello el desahucio de las viviendas. Las denuncias se hacían a partir de 1938 a las *Comisiones de Control de Sanidad Local*, que luego en 1939 ya incorporadas de forma definitiva al Ministerio de la Gobernación pasarían a ser el *Consejo Superior de Sanidad*<sup>22</sup>. La realidad es que este organismo ya se encontraba saturado sólo con la verificación de las condiciones de habitabilidad de las nuevas viviendas construidas, y no tenía intención de entrar en el delicado tema del lanzamiento de inquilinos que terminarían reclamando nuevos hogares al Estado. Con ello, esta primera estrategia fue poco fructífera y terminó forzando en la Ley de Arrendamientos de 1946, el establecimiento de unas Bases específica para tratar y regular las condiciones del subarriendo en las viviendas alquiladas<sup>23</sup>.

2. Fracasado este método, existía otro que con bastante frecuencia

<sup>21</sup> Op. cit., art.2. Aprt.D

<sup>22</sup> «Decreto de 6 de febrero de 1939 creando la Comisión Superior de Sanidad»

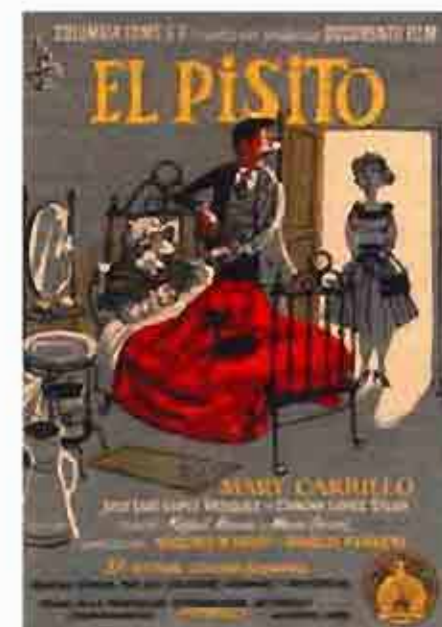
<sup>23</sup> «Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos», Base III. Del Subarriendo.



23. Fotogramas y cartel anunciador de la película «El Pisito», Dirección M. Ferreri y guión de R. Azcoña, 1959

se venía practicando al menos desde principios del XIX. Todo pasaba por evitar cualquier tipo de inversión en mantenimiento y conservación por parte del arrendador propietario, responsable inicial de estos gastos, intentando con ello provocar el abandono de la vivienda por parte de los inquilinos. Si bien este juego de prohibiciones y derechos fue objeto de numerosas reclamaciones en los que se discutía el alcance real de las mejoras frente a las reparaciones obligatorias por el deber de conservación, a partir de la Ley de Arrendamientos de 1964, el problema queda definitivamente zanjado. Según lo establecido en el art. 114 se posibilitaba al inquilino a realizar obras con la autorización judicial correspondiente, evitando así todo obstáculo en la reparación de viviendas.

3. El siguiente procedimiento, consistía en llevar al extremo la práctica anterior, es decir, dado que era motivo de resolución y suspensión del contrato por parte del arrendador la ruina de una finca, en ocasiones, el propietario atento a la revalorización de sus viviendas e interesado en la futura construcción de otro tipo de edificio, hacía todo lo posible para lograr la ruina del inmueble. Esta práctica encontró su límite en la Ley de Arrendamientos de 1946, en la que se estableció un apartado específico para indemnizar a los inquilinos que sufrieran dichos abusos por parte del arrendador. Así, si era demostrable la negligencia en el suministro o





reparación de servicios, o no se efectuaran las reparaciones necesarias para dotar de condiciones normales de uso a las viviendas, los inquilinos podían reclamar del arrendador una serie de indemnizaciones que hacían rehuir de estas prácticas a los propietarios<sup>24</sup>.

4. Por último, otro procedimiento que favorecía la demolición y sustitución de viejas fincas residenciales en las que las rentas eran muy bajas y no suponía suficiente beneficio para los propietarios, era la sustitución de los edificios por otros nuevos. Eso sí, las ventajas sólo se conseguían si se mantenía el uso residencial y siempre y cuando aumentara la capacidad de viviendas en un número superior a un tercio de las existentes con anterioridad<sup>25</sup>. Los propietarios conseguían con esto, no la desvinculación con sus antiguos inquilinos que tenían derecho a recibir una vivienda en el nuevo edificio, sino a la actualización de las rentas y al aprovechamiento mayor de las edificabilidades permitidas en el planeamiento correspondiente.

Como podemos observar, este conjunto de estrategias derivaban directamente del bloqueo al que estaba sometido el arrendamiento de viviendas consecuencia de la coyuntura económica por la que atravesaba el país. Así al menos desde el

<sup>24</sup> Op. cit., Base XI. Causas de resolución y suspensión de contratos a los que se refiere esta Ley

<sup>25</sup> Op. cit., Base VIII. Excepciones a la prórroga.

Estado se justificaba el proteccionismo al inquilino y su renta, proporcionando durante todo este período, la consolidación de un patrimonio edificado de baja calidad dado su escaso mantenimiento.

En el segundo período comprendido entre 1966 y 1988 se dará paso a una importante modificación de la Ley de Arrendamientos que supondrá un antes y un después en el sistema de alquiler de las viviendas. Durante éstas fechas, varios fueron los cambios que se habían ensayado en las sucesivas legislaciones para adaptar mejor la Ley a los intereses de los propietarios e inquilinos. La primera reforma que se experimenta en 1955 dará como resultado un texto bastante continuista y con escasas innovaciones respecto al anterior. Diez años después, en 1964 se aprueba un nuevo texto que apuesta por la reconciliación entre los intereses de las partes, abordando algunos de los efectos colaterales que la prórroga forzosa y la congelación de rentas había producido en el parque de viviendas edificado. Con ella, se estableció un complejo proceso de actualización de la renta en función del año de arrendamiento y de la evolución del Índice de Costo de la Vida, que luego se demostró no aplicable por parte del Gobierno.

La otra medida que se había habilitado para desbloquear los inquilinatos, tampoco tuvo consecuencias inmediatas. Se trataba de limitar la prórroga forzosa a dos subrogaciones máximas como posibles dentro de un mismo contrato, eso sí, empezando a contar desde el año 1964. La realidad es que esta medida poco ayudó a resolver el bloqueo que influía negativamente en el parque alquilado de viviendas. En paralelo otra vía ofrecida por la misma Ley de 1964 apoyaba decisivamente el proceso de sustitución de las viviendas para actualizar las rentas:

*A fin de estimular la sustitución de casas achacosas y de arruinada vitalidad por otras nuevas, más higiénicas y de mayor número de viviendas, se matiza el derecho de retomo conferido por la Ley a los inquilinos y arrendatarios, estableciendo que en el supuesto de aplicación de la segunda de las excepciones de la prórroga obligatoria, podrán optar por la indemnización que el art. 81 n.º5, determina, o por que se les reserve en la finca reconstruida una vivienda o local de negocio, opción que en el caso de vivienda se extiende a que el arrendador ponga a disposición del inquilino otra en arrendamientos situada en la misma población, adecuada a sus necesidades y posibilidades económicas.<sup>26</sup>*

Su influencia no se hizo esperar y muchos edificios a partir de mediados de los 60 se sustituirían para maximizar sus rentas, con la ventaja adicional frente a las leyes anteriores de poder proceder al lanzamiento de los antiguos inquilinos mediante una indemnización.

Con todo ello, la Ley de 1964 siguió ejerciendo sobre las viviendas construidas

<sup>26</sup> «LEY 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos». Preámbulo

o bien el efecto de su sustitución, o una reducción de los deberes de conservación y mantenimiento. Ante esta situación, el Gobierno a mediados de los ochenta dictó el *Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica*<sup>27</sup>, por el que se suprimía el carácter obligatorio de las prorrogas forzosas. Sus efectos inmediatos pueden medirse desde dos perspectiva.

Aunque dicha disposición no tuvo carácter retroactivo, es decir, no eliminaba la prórroga de arrendamientos formada con anterioridad, es cierto que estimuló en parte el mercado de alquiler recuperando viviendas vacías que estaban apartadas por miedo a bloquearse con un contrato de inquilinato antiguo. De esta forma, es constatable durante finales de los ochenta y principios de los noventa la demanda en el sector de la construcción de empresas dedicadas a las reformas y mantenimiento necesarias para actualizar las condiciones de habitabilidad de los pisos haciéndolas competitivas con las ofertas de nueva planta. Esta situación no era nueva en la ciudad. Si recordamos durante el 1º Ciclo de la formación de Valencia ya se produjo algo similar a mediados del XIX con la liberalización de los alquileres<sup>28</sup>. Entonces, igual que ahora, aumentaron notablemente las licencias de obras menores para adecuar las viviendas puestas de nuevo en el mercado.

Por otro lado, otro efecto producido fue el de la formación de múltiples contratos de bajísima duración. Los propietarios, recelosos de las experiencias tenidas con las anteriores leyes de arrendamiento, optan por el establecimiento de contratos de duración muy corta (uno o dos años) generando un clima de desconfianza y escasa estabilidad en el mercado de alquiler. A la vez, las rentas de alquiler experimentaron una subida muy importante que retuvo el incremento esperado desde el Gobierno frente a la opción de compra.

El último episodio de esta relación de influencias la tenemos en el período de 1988 a la actualidad. En él, definitivamente se aprueba una nueva Ley de Arrendamientos en 1994<sup>29</sup> que decide mantener la situación heredada antes del *Decreto Boyer*. Con ello todo el parque en alquiler anterior a esta fecha permanece con sus rentas congeladas sufriendo las mismas desatenciones en la conservación y el mantenimiento. Ahora bien, la diferencia es que hoy hablamos de un conjunto edificado con una media de edad de al menos 40 años. Un conjunto de viviendas que queda bloqueado entre intereses contrapuestos que afectan a su propia estabilidad, intentando alargar la vida desde la perspectiva iquilinal y acortarla por todos los medios desde la visión del propietario.

<sup>27</sup> Conocida popularmente como *Decreto Boyer*

<sup>28</sup> v. § 2.4.3.3

<sup>29</sup> «Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos»

#### 4.2.2 Las consecuencias de las políticas de vivienda pública sobre la ciudad construida

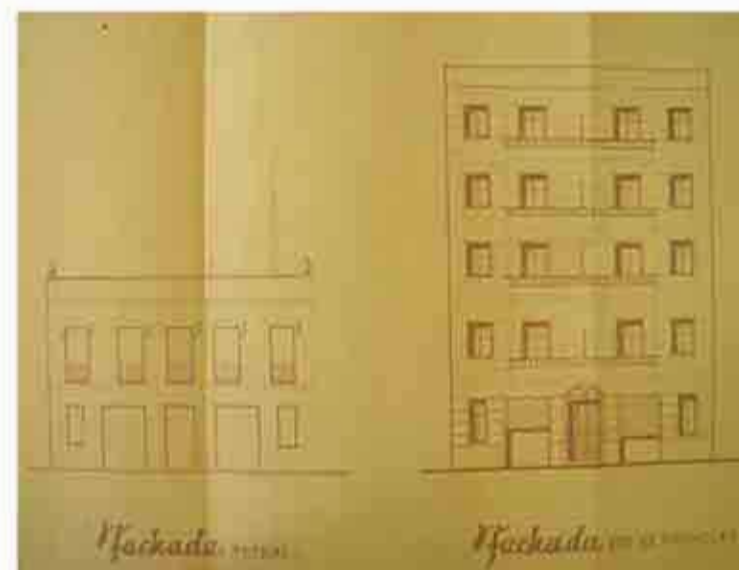
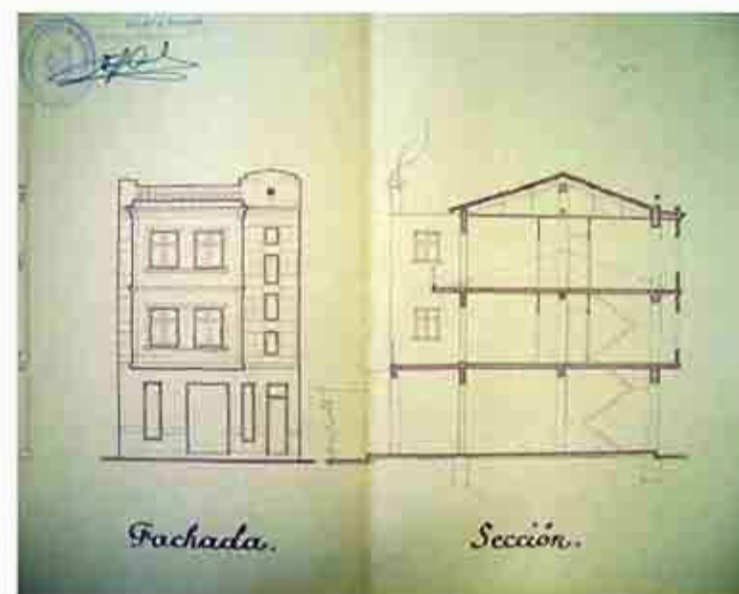
La ciudad que queremos pensar moldeada por los arquitectos y sus planes, realmente adquiere muchas de sus formas en función con las coyunturas políticas y económicas por la que se atraviesa en cada momento. No se trata de cuestiones accesorias ni superficiales. Sus efectos son directos y marcan con claridad estratos en la génesis urbana. Buen ejemplo de ello son las políticas de vivienda. Sus repercusiones no sólo son percibibles en las áreas de nuevo crecimiento sino también son evidentes sobre las tramas construidas. Conscientes de ello, revisamos las incidencias que las políticas de viviendas han ejercido sobre los tejidos existentes durante este importante Ciclo de formación urbana. En él podemos reconocer dos etapas claramente diferenciadas. Así hablaremos de la apuesta por la sustitución y la densificación desde comienzos del Ciclo hasta mediados de los ochenta, y un giro en los planteamientos adoptando una mejor predisposición hacia las inversiones en conservación y rehabilitación de viviendas.

##### 4.2.2.1 Fomento a la sustitución de las viviendas en los tejidos consolidados

No es nuevo para nosotros hablar de la influencia que las leyes de viviendas han ejercido en la transformación del parque residencial existente en la ciudad. Vimos como la Ley Salmón para la lucha contra el paro en 1935<sup>30</sup> o la Ley de Viviendas de Clase Media de 1945<sup>31</sup> ejercieron importantes efectos sobre los edificios ya construidos. La situación no cambiará significativamente durante el primer y segundo período comprendido entre las décadas de los 40 y de los 80. La prolíja relación de nuevas leyes de vivienda que surgen desde los años 40, reservarán siempre al tejido construido la opción de la sustitución fomentada por los mayores aprovechamientos disfrutables gracias a su renovado valor de posición, o a los derechos otorgados por los planes urbanísticos.

En el caso de Valencia ya hemos visto como tanto el planeamiento de 1946 como de 1966 apoyaban plenamente estos preceptos, induciendo al cambio a partir del aumento de las alturas permitidas en la mayoría de las zonificaciones. Por su parte, tanto el régimen de viviendas Bonificables, como de viviendas Sociales, de Renta Reducida, de Renta Limitada y Subvencionables, dedican un apartado específico para inducir a las transformaciones, premiando aquellas actuaciones que aumentaran el número de viviendas en edificios ya existentes.

Esta medida abre la opción incluso de levantar alturas sobre otras propiedades. Las denominadas legalmente como «sobreelevaciones» o «derecho de vuelo» heredadas de los engalabernos<sup>32</sup> del XIX cuando se desarrollan en fincas que



24. Expediente de remonte de un piso acogido a los beneficios de la Ley de viviendas Bonificables. Archivo Histórico Municipal. Exp. 67308, 1953

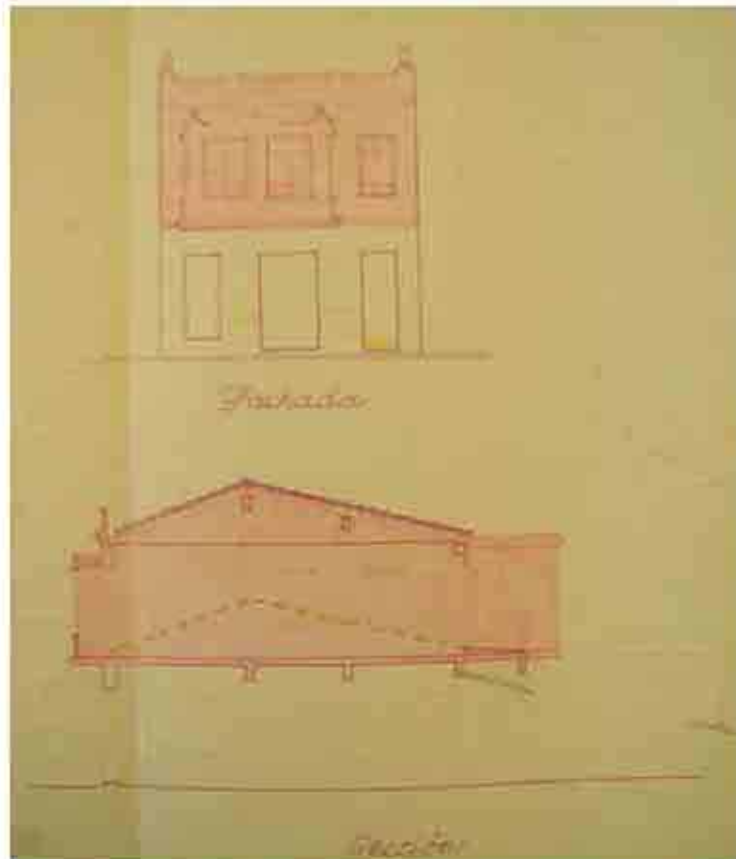
25. Expediente de remonte de tres pisos y un estudio. Archivo Histórico Municipal. 1956

<sup>30</sup> «Ley de 26 de junio de 1935, de la previsión contra el paro»

<sup>31</sup> «Ley de 25 de noviembre de 1944, sobre reducción de contribuciones e impuestos en la construcción de casas de renta para la denominada «clase media», Boletín Oficial del Estado nº 332, del 27 de noviembre de 1944

<sup>32</sup> v. § 1.4.3.2.3.





26. Expediente de ramante de un piso. Archivo Histórico Municipal, 1955

eran de propiedad del primero, quedan articuladas en el Reglamento Hipotecario de 1947<sup>23</sup>. No contamos con datos concretos para la ciudad de Valencia, del uso efectivo que se hizo de este derecho. Siempre esta modalidad suponía una incomodidad notoria para los residentes y/o propietarios, que verían afectado el uso normal de la vivienda durante las obras y posiblemente con posterioridad a las mismas<sup>24</sup>. Ahora bien, algunas razones de mayor peso, como podían ser los beneficios económicos que se obtendrían consecuencia de la cesión del vuelo remanente, hacían más llevadera la operación.

#### 4.2.2.2 La rehabilitación de viviendas como nueva alternativa de intervención en los tejidos consolidados

Al menos desde hace 20 años, a la postura tendente a la sustitución como método para fomentar nuevas viviendas, le ha acompañado otra visión complementaria. La idea defendida en muchos planes urbanísticos de la época que usaban como eslogan acabar o *terminar la ciudad*<sup>25</sup> resume muy bien la orientación común que se traza como política para muchas ciudades. Los planes de los aprovechamientos y la ciudad surgida de ellos, basada sólo en la extensión y la densificación encuentran en el *urbanismo urbano* una nueva forma de actuar sobre los tejidos construidos.

Por vez primera, en el Plan Trienal de Viviendas 1981-1983, se prevé la rehabilitación de viviendas como actuación protegida complementaria a la de nueva planta. Al principio, las ayudas a la rehabilitación toman como referencia los centros urbanos y los Conjuntos Histórico-Artísticos, monopolizando con la connotación patrimonial o cultural toda intervención. Pero a mediados de los ochenta se produce la reforma del sistema financiero relativo a las intervenciones por rehabilitación, para extenderlo a cualquier otro ámbito urbano. Con ello se abre un camino distinto de interferencia entre las políticas de vivienda y la ciudad construida, dirigido no tanto a la sustitución de los edificios sino a su posible conservación. En esta dirección continuaron los sucesivos planes de vivienda posterior, apostando cada vez de forma más sólida por la rehabilitación. De esta manera se mejoraba la forma de actuar pasando de una idea de rehabilitación puntual contemplada sólo edificio a edificio, a otra de mayor eficacia en las que también era posible la rehabilitación de conjuntos incorporando el espacio público intermedio.

Pero también se perfecciona el objeto de actuación. Así en el *Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda*, se hace compatible la rehabilitación con la renovación de tejidos, entendiendo por esta, la posibilidad de demoler y sustituir edificaciones obsoletas por nuevas viviendas, siendo todo

<sup>23</sup> «*Real Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario*», art. 16

<sup>24</sup> En ocasiones la distribución de las viviendas y el ancho de fachada de la parcela, sólo permitían la colocación de 1 escalera, que debía ser compartida por todos los residentes.

<sup>25</sup> FONT ABELLANO: «*Planeamiento reciente...*», pp. 60-82.

en conjunto una actuación protegible. En el ámbito autonómico de la Comunidad Valenciana, el Decreto 81/2006<sup>26</sup> diferencia entre distintos escenarios de actuación complementarios al Centro histórico, reconociendo la necesidad de prestar atención a los tejidos consolidados sin valores culturales pero con síntomas evidentes de deterioro que comienzan a ser frecuentes en nuestras ciudades.

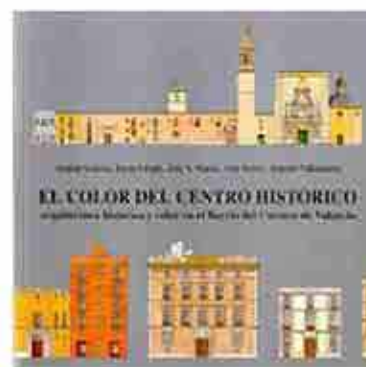
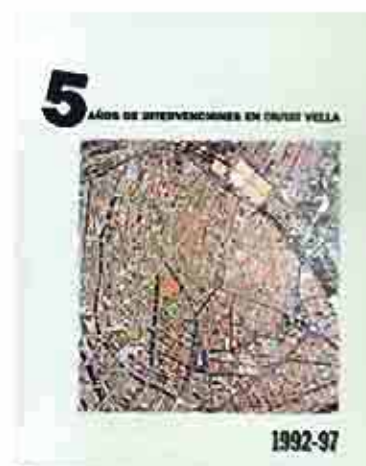
En los últimos 60 años, en lo que respecta a la contribución del tejido consolidado para la provisión de nuevas viviendas en el mercado, hemos pasado desde una primera postura que optaba por la sustitución puntual de los tejidos consolidados, a otra que revisaba las tramas construidas desde la rehabilitación también puntual atendiendo a los valores patrimoniales. Recientemente de manera significativa, hemos incorporado otro punto de vista complementario a los dos anteriores. Aquel que es capaz de ver en los tejidos construidos de la ciudad la oportunidad de una renovación sistemática de conjuntos. El camino que señala esta posibilidad ya está marcado.<sup>27</sup>

#### 4.2.3 Los últimos episodios de la Reformas Interiores y los primeros Planes Especiales de Reforma Interior

Al menos hasta mediados de este último Ciclo que estudiamos, las Reformas Interiores se mantendrán como las únicas fórmulas de intervención planificada que se realizan sobre los tejidos consolidados de la ciudad. La Reforma Interior sigue siendo un campo específico de negociación municipal acotado y controlado en su gestión y administración por el Ayuntamiento. Con frecuencia, una vez obiertas las operaciones, debido a la falta de consenso y a los difíciles trámites de expropiación interrumpidos por recursos y valoraciones contradictorias, la iniciativa privada va abandonando los proyectos desconfiando de su futuro y de los riesgos de paralización.

A la batería de argumentos que con frecuencia eran esgrimidos para rechazar las reformas, habrá que unirles cada vez con más fuerza la valoración patrimonial que comienza a incorporarse a la ideología urbana. Con este panorama, se produce un cambio de testigo hacia otro tipo de intervenciones de mayor consenso con la ciudad heredada.

Con el nuevo impulso que ejercen las administraciones democráticas después de 1975, en la mayoría de las capitales españolas se ponen en cuestión los modelos urbanísticos llevados a cabo en las últimas décadas. En Madrid, se sustituye el Plan General del Área Metropolitana (1961-63) por el Plan General de Madrid de 1985, en Barcelona se pasa del desmesurado Plan Comarcal de 1953 al nuevo Plan General Metropolitano (1974-1976) y en Valencia ocurre lo



<sup>26</sup> «Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunidad valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Programa «REVALOR» de la Generalitat valenciana», Boletín Oficial del Generalitat Valenciana n.º 5.279 de 13 de junio de 2006

<sup>27</sup> La Asociación de Promotores Inmobiliarios y Agentes Urbanizadores de Valencia (ACPV) prevén que en un plazo de 5 años, el 70% de las obras de construcción en Valencia sean de rehabilitación o sustitución, debido por un lado al agotamiento del PG vigente y a las oportunidades potenciales que ofrece este campo. En el año 2006 las rehabilitaciones aumentaron un 9% en Valencia

mismo con el nuevo Plan General de 1988 que sustituye al planeamiento Adaptado a la Solución Sur de 1966. En todos ellos predomina una crítica directa al modelo de construcción que había dado soporte al último urbanismo, más preocupado por alcanzar el mayor crecimiento posible de los núcleos urbanos, que en hacer unas ciudades vivibles para el ciudadano. En esta situación, el urbanismo sustituto de la época de los 60 y 70, desarrolla un planeamiento que tratará de recuperar, acabar y reequipar a una ciudad con síntomas visibles de déficit en lo construido. La mirada entonces se vuelve hacia la ciudad heredada como protagonista al menos hasta finales de los ochenta. Veamos como se revisa esta ciudad y qué incidencias tiene sobre los tejidos consolidados.

#### 4.2.3.1 Las últimas Reformas Interiores

Es curioso constatar como precisamente durante este último Ciclo en el que se abandonan progresivamente las iniciativas de Reforma Interior caracterizadas por las grandes aperturas viarias, es cuando precisamente se obtienen los mayores resultados. La situación del país tras la Guerra Civil, comprometerá al Gobierno central en la costosa empresa de la *Reconstrucción Nacional*. En ella, también tiene cabida la Reforma Interior, que coincide con el objetivo común de lograr un nuevo Estado que debía empezar entre otras cosas, por conseguir una nueva imagen urbana. Operaciones ya tan conocidas como el trazado de la Avd. del Oeste o la Plaza de la Virgen, acompañarán a otras tan interesantes como la apertura de Poeta Querol o la calle Serranos en el camino que entre los 40 y 60 les tocará recorrer a las últimas operaciones de Reforma Interior en Valencia<sup>28</sup>.

##### 4.2.3.1.1 La apertura de la Avd. del Oeste y las 2.000 viviendas.

Remontándose al último proyecto de reforma interior global propuesto para Valencia, el trabajo de Goerlich de 1929 había insistido en la apertura de una nueva vía que atravesaba el casco urbano de la ciudad desde San Agustín hasta el Puente de San José. La propuesta no era nueva sino que heredaba la idea de Ferrer y Aymamí. Pues bien, muchos intereses económicos debían haber tras esta operación, pues a pesar de las dificultades técnicas y de gestión que presagiaban

27. Pág. izq.: Publicaciones relativas al Centro Histórico de Valencia de los últimos años, 1990-2004

28. Anuncio de liquidación de almacenes de tejidos El Metro por DERRIBO de edificio. Periódico *Las Provincias*

<sup>28</sup> Recientemente el profesor PÉREZ IGUALADA ha sacado a la luz la propuesta del «Polígono nº6 Valencia al Mar» hecho en 1960 por el arquitecto Moreno Barberá, que proponía en la más pura tradición de la reforma interior, la prolongación de la Avd. Blasco Ibáñez hasta el mar. Dicha propuesta no se llegó a realizar, pero supone un caso destacado dentro de las últimas operaciones de reforma interior propuestas para la ciudad, v. PÉREZ IGUALADA, J: «La ciudad de la edificación abierta. Valencia 1946-1988», Tesis doctoral inédita, ETS de Arquitectura de Valencia, Departamento de Urbanismo, 2006, Vol.I-II, pp.73

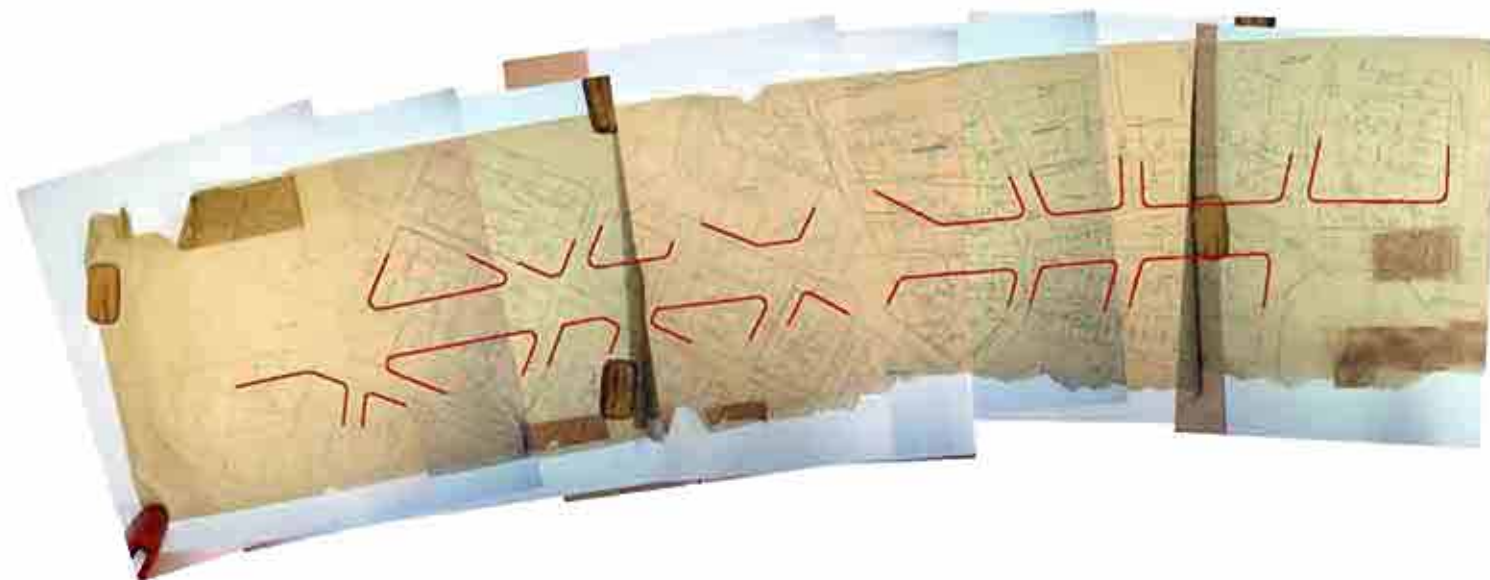
**POR DERRIBO**

SE LIQUIDAN TODOS LOS ARTICULOS  
DE LOS

Almacenes de Tejidos "EL METRO"

San Vicente, 120 (frente a Olympia), y Llop, 4

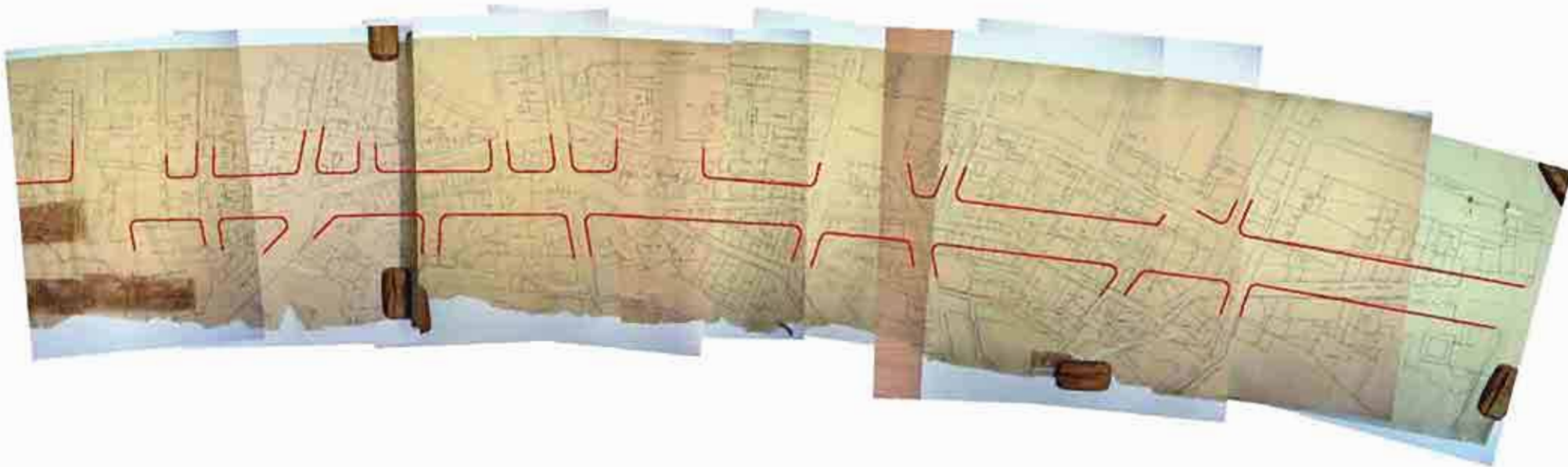
Nota: Gran stock en abrigos de pieles, echarpes y renards



un posible fracaso, adquiere autonomía del proyecto original para llevarlo a la práctica. Es interesante rescatar en este punto, el «Informe del Colegio de Arquitectos de la Zona de Valencia al proyecto de la Avenida del Oeste», firmado por los arquitectos Fco. Almenar y Ramón Liem en 1932<sup>29</sup>. Las razones que fundamentaban la crítica enunciada en dicho informe, se basaban en la falta de un estudio más detallado y consecuente con la realidad existente; la monotonía que propiciaba el uso de unas ordenanzas como las que acompañaban al proyecto, y la falta de relación del mismo con el resto de la ciudad. En definitiva una crítica a la simpleza de un proyecto de reforma basado en la apertura de una línea recta de sección y altura constante, que atravesaba la ciudad sin aclarar bien las ventajas que suponía. A pesar de todo, el Ayuntamiento siguió adelante con el proyecto dando pasos para viabilizar la propuesta.

En 1928 desde el municipio se propone la construcción de 1.000 viviendas económicas en relación con el proyecto de apertura de la Avd. del Oeste. Atendiendo al art. 67 de la Ley de Casas Baratas de 1921 previamente a cualquier operación de derribo de casas era obligatorio construir alojamientos modestos para el realojo de los vecinos. Con esta finalidad, en 1928 se encarga al presidente de la Comisión de Casas Baratas del Ayuntamiento y al Jefe de la Sección de Gobernación, la catalogación de las parcelas edificables de propiedad

<sup>29</sup> El informe se ha estudiado a partir de la transcripción hecha del mismo en: LAGARTERA, J. Y LLORS, A.: «La ciudad moderna», IVAM, Vol.II, 1989, Valencia, pp. 192



29. Montaje fotográfico del trazado de la Avd. del Oeste sobre las manzanas existentes, arquitecto J. GORRICHU, 1931

municipal con la intención de conocer la disponibilidad con la que se contaba a efectos de los realojos ocasionado por la apertura de la vía y la prolongación de la calle de La Paz<sup>40</sup>. Ahora bien, la iniciativa no se queda aquí.

El Ayuntamiento quería conocer si había suficiente respaldo privado para abordar la gran operación de reforma. Para ello, en 1930 se convoca un Concurso Nacional, ahora ya para 2.000 viviendas «a fin de que las casas que en España se han especializado en estos menesteres, aporten sus ideas y permitiesen al Ayuntamiento aceptar la que estuviese más en armonía con el modelo de ser de Valencia»<sup>41</sup>. Cinco empresas acudieron a la convocatoria: Fomento de Obras y Construcciones s.a; Construcciones Inmobiliaria s.a; Compañía de Construcciones Hidráulicas y Civiles; Sociedad Valenciana; Sociedad General de Edificación Urbana s.a. La ubicación de las viviendas, la tipología empleada para resolverlas y las características financieras distinguían cada una de las alternativas ofrecidas, reuniendo todas ellas un interesante capítulo de la evolución de la arquitectura residencial de principios del siglo XX en Valencia<sup>42</sup>. La adjudicación definitiva del concurso sufrirá muchos retrasos produciéndose un largo cruce de acusaciones y críticas entre los concejales de la Comisión por no cumplirse con los trámites convenientes para dar curso al proyecto.

<sup>40</sup> Periódico *Las Provincias*, 15 de agosto de 1928, pp.2

<sup>41</sup> Periódico *Las Provincias*, 29 de octubre de 1930, pp.2

<sup>42</sup> Un comentario detallado de las mismas puede encontrarse en: BLAT PIZARRO, J.: «Vivienda obrera y crecimiento urbano, (Valencia 1853-1936)». Generalitat Valenciana. Serie: *Publicacions de divulgació tècnica*. Colección: *Tesis doctorals*, 2000, pp. 230-244

Fruto de esta situación surge la posibilidad de plantear un nuevo concurso, apareciendo por vez primer en Valencia una fórmula que trataba de financiar la intervención de reforma vinculando el proyecto con la construcción de 500 viviendas para los realojados. Es decir, el beneficio de la operación sería el margen de gracias que se obtendría de los solares abiertos en la reforma de la Avenida del Oeste, y las ganancias siempre menores, en la construcción de las nuevas casas para realojados<sup>43</sup>. Lo cierto es que de ninguno de estos concursos se volvió a dar noticia.

En paralelo, algunas iniciativas que por entonces estaban interesadas en ocupar el extrarradio para construir viviendas, justifican sus proyectos en el realojo propiciado por las grandes reformas que el Ayuntamiento preveía. En concreto, la *Compañía Ibérica de Ferrocarriles y Tranvías* propone el desarrollo de un camino-paseo de Valencia a Nazaret, formado por la construcción y urbanización de la zona de enlace entre Ruzafa y Monteolivete, la ejecución de un paseo-balcón de Nazaret a la Dehesa del Saler y la ordenación del poblado de Nazaret. En este último se diseña «la construcción de grandes barriadas para la clase media valenciana, en forma de villas aisladas y bloques domiciliarios, con el propósito de que la vivienda media y popular pueda resolverse en esta zona, provocando así una extensión natural de la ciudad por aquel lado y desde luego, la solución para descongestionar el interior de Valencia, facilitando las grandes reformas interiores»<sup>44</sup>. Finalmente esta iniciativa no llegó a nada y con ella se pedía otra alternativa de realojo y de vínculo de reformas y nueva extensión.

A pesar de las dificultades, en el mes de noviembre de 1931, Javier Goerlich tenía levantado el plano completo de la apertura de la Avenida a escala 1/300, dividiendo el mismo en cinco secciones para su ejecución. Los desacuerdos surgidos por el concurso, unido con el coste pormenorizado de la operación y su envergadura hicieron caer nuevamente en el olvido al proyecto de reforma.

#### 4.2.3.1.2 Los últimos intentos de apertura de la Avd. del Oeste

Será después de la Guerra Civil, cuando la nueva corporación municipal recupere la idea de abrir la Avd. del Oeste. Como comenta HERRANDO:

*La influencia de los años anteriores a la II República no solo es visible en el ámbito de la organización del régimen local. El primer alcalde de la ciudad tras la guerra, Joaquín Manglano Cucalo de Montull, Barán de Llojif, había sido concejal del Ayuntamiento con el Marqués de Sotelo y tiene en éste el punto de referencia de su gestión. Las reformas urbanas del centro histórico planteadas en las primeras décadas del siglo –la apertura de la Avda. del Oeste, la reforma de la Plaza de la Reina–, serán los proyectos más destacables que se propone realizar el nuevo gobierno municipal.<sup>45</sup>*

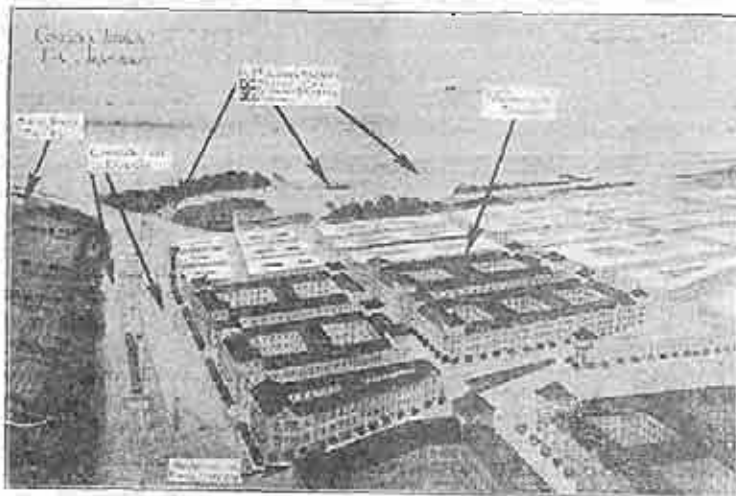


30. Alzado de la manzana presentada por la empresa constructora CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A. Concurso para mil viviendas económicas, 1930

<sup>43</sup> Periódico *Las Provincias*, 31 de octubre de 1931, pp.2

<sup>44</sup> Periódico *Las Provincias*, 4 de mayo de 1929, pp.1

<sup>45</sup> LÓPEZ HERNÁNDEZ, J.: «Hacienda municipal y construcción de la ciudad: Valencia 1940-1980», Generalitat Valenciana, Conselleria d'Economia i Hisenda, Valencia, 1991, pp.19-22



31. Barriada de Nozaret propuesta por la COMPAÑÍA IBÉRICA DE FERROCARRILES Y TRAMVÍAS facilitando con ello las Reformas Interiores. Periódico *Las Provincias*, 1929

32. Operaciones de relleno de solares y sustituciones producidos en el casco urbano entre 1944-1972. Elaboración propia



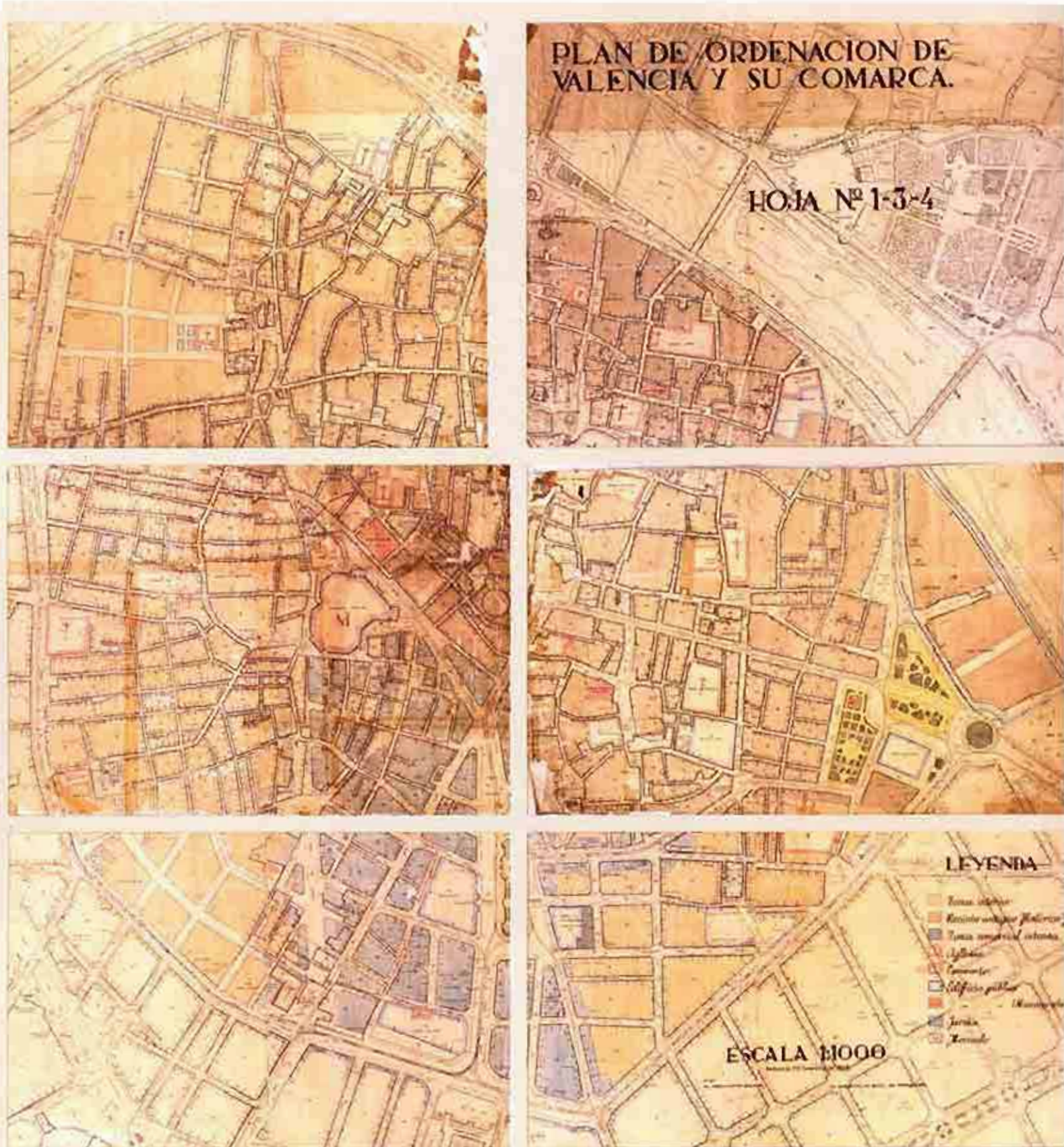
Esta idea de enlazar con la ciudad de los años veinte, de borrar las secuelas del paréntesis republicano, de restablecer los elementos ornamentales y culturales que expresan *el orden social de siempre*, matizado con los latiguillos del Movimiento, es el objetivo de la primera corporación municipal del franquismo, designada por el Gobernador Civil y repleta de hombres procedentes del nuevo régimen: aristócratas, militares, falangistas y notables del comercio y las finanzas. Ahora la tarea a la que había de enfrentarse choca de frente con unas arcas municipales muy menguadas respecto a las existentes en la dictadura de Primo de Ribera. A pesar de ello, la voluntad de mostrar a toda costa la *Reconstrucción Nacional* hace que más del 47% del presupuesto municipal entre 1940 y 1958 se destinara a la apertura y urbanización de vías públicas. De ellos, el 22% se dedicaría a la apertura de la Avenida del Oeste, y un 17% a las intervenciones en los Poblados Marítimos y la Plaza de la Reina. En el periodo siguiente será la apertura de Poeta Querol la operación que mayores atenciones económicas absorberá.

El 13 de mayo de 1940, el Ayuntamiento aprueba definitivamente el proyecto de Goerlich para la apertura de la Avenida del Oeste. Como en tantas otras ocasiones en la historia urbana de la ciudad, se justifica la idoneidad de la apertura como medio de lucha contra el paro obrero impulsando la realización de las dos primeras Secciones de la Avenida. Ésta quedaba dividida en cinco partes, comenzando en la iglesia de San Agustín con la Sección 1ª y terminando en el puente de San José con la Sección 5ª. Las operaciones se hacen bastante rápidas, y a mediados de los 40 ya se pueden apreciar los nuevos solares abiertos para el paso de la Gran Vía, incluso la construcción de algún edificio ya adaptado a la nueva alineación.

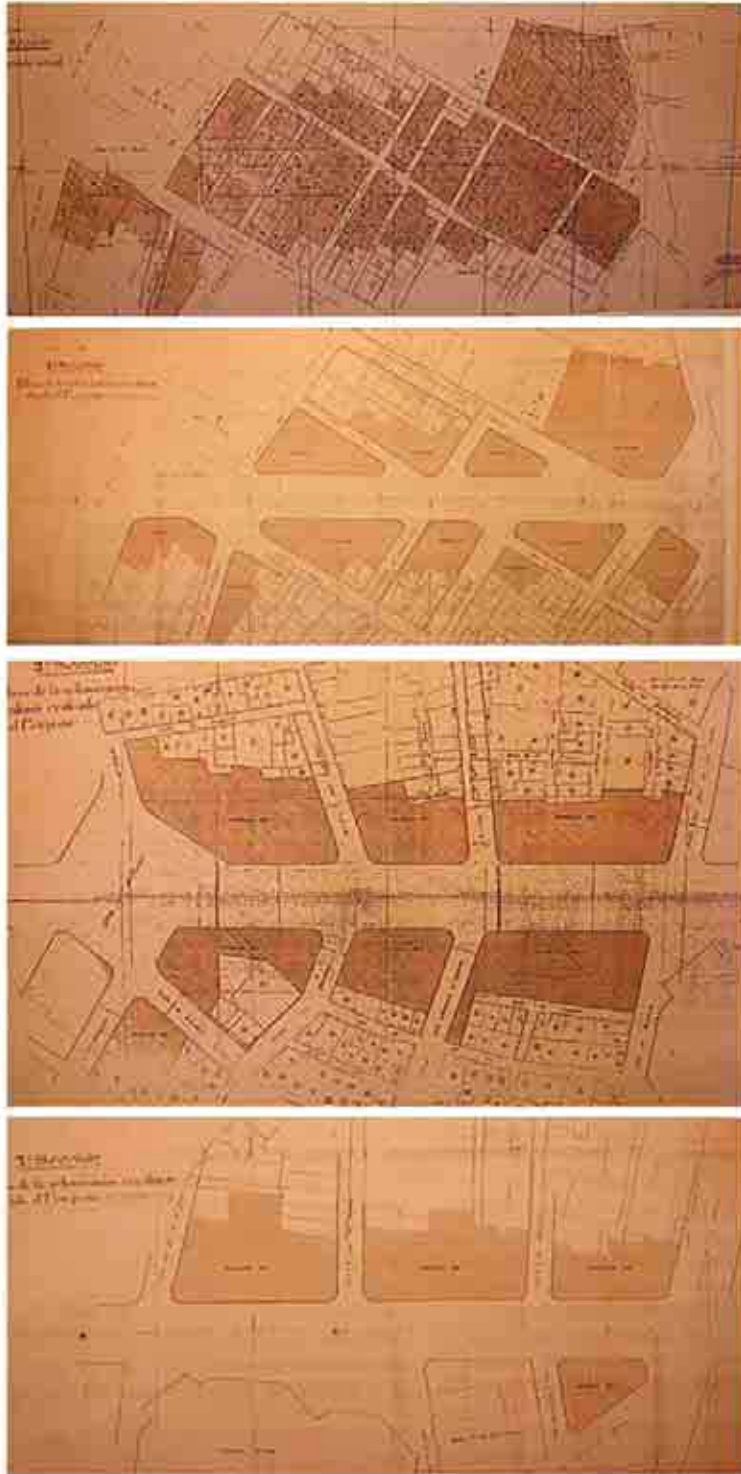
Como en todos los casos hasta ahora estudiados, la operación crediticia de la reforma esperaba ser autofinanciable con la venta de solares y materiales de derribo, el cobro de las contribuciones especiales y el establecimiento de un empréstito de 125 millones. Como de costumbre en las operaciones de reforma, la situación fue bien distinta. LÓPEZ HERNANDO refleja bien los pormenores financieros:

*En términos globales, la venta de solares con 37.332.970 pts. y el producto de derribos con 4.382.592 ptas. representan el 63% de las expropiaciones y el 59% de toda la inversión urbanizadora. Las contribuciones especiales aportaron sobre dicha inversión el 16%, el crédito un 7% y el 18% restante es la aportación del Presupuesto de Urbanismo.*

Ahora bien, este impulso inicial no se prolongará mucho más allá. Tanto la crisis económica de las arcas municipales encargadas de la urbanización del nuevo vial, como las alegaciones y protestas vecinales frente al atropello al que se







33. Planos de las distintas Secciones previstas para la apertura de la Avd. del Oeste, arquitecto J. GOERLICH, 1931

34. Pág. 179.: Hojas 1-3-4 del Plan de Ordenación de Valencia y su Comarca. Propuesta de ordenación del casco urbano, arquitecto J. GOERLICH, 1956

<sup>40</sup> GARCÍA PASTOR, M.: «La gestión urbanística de las operaciones de reforma interior: los programas de actuación integrada de renovación urbana», Tesis doctoral inédita, Universidad de Valencia. Facultad de Derecho. Departamento de Derecho Administrativo y Procesal, 2005, pp.64-65

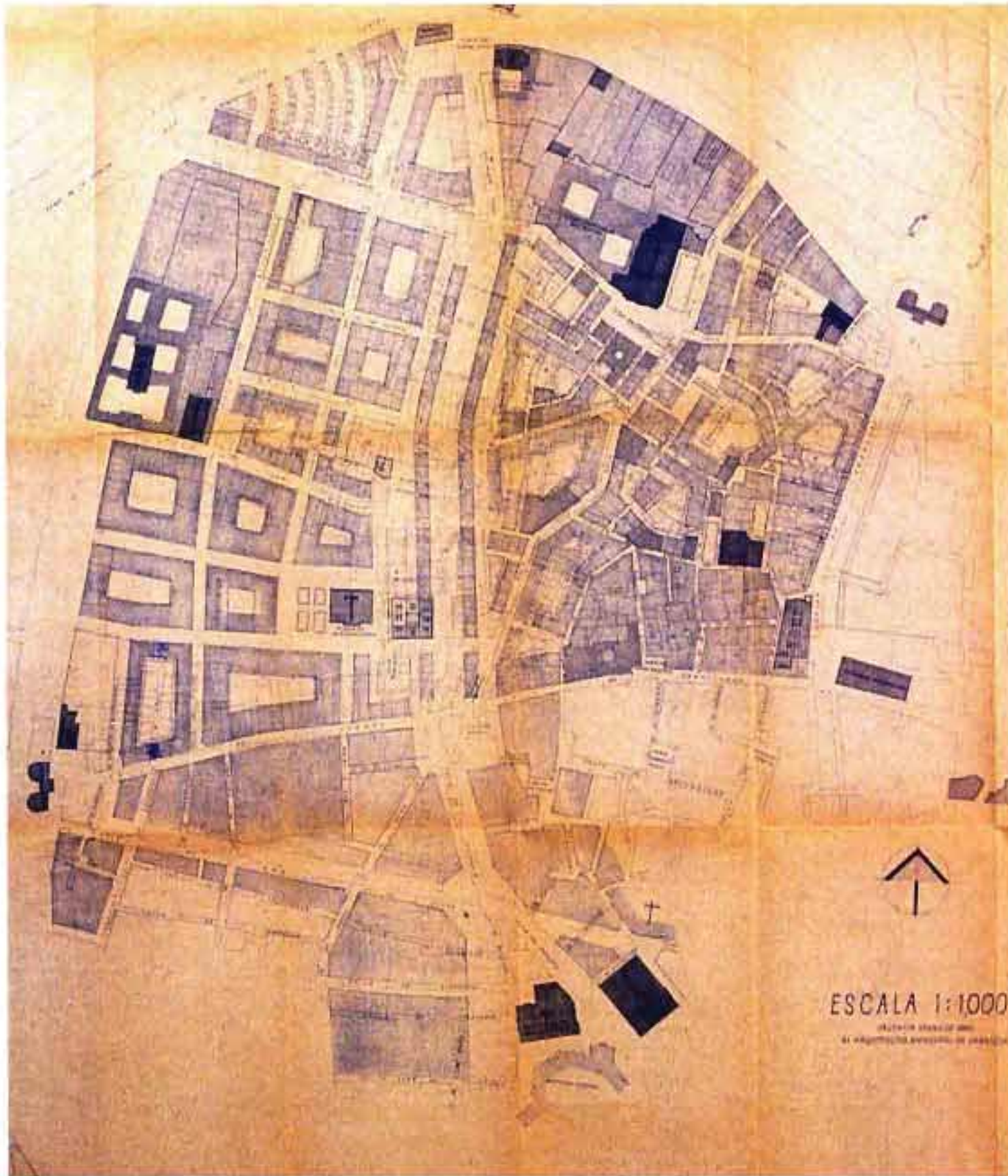
veían sometidos, supondrán el punto y final de este prorrogado proyecto.

Cuando se inician los estudios para la elaboración del Plan General de Valencia y su Cintura de 1946, ya se habían comenzado las operaciones de la 1ª y 2ª Sección del trazado. De esta manera, en la documentación del nuevo Plan, se incorpora el proyecto. Por un lado se contemplan las dos primeras Secciones en proceso de ejecución con un ancho de 25 metros y las dos siguientes con un trazado más sinuoso y adaptado a las preexistencias, reduciendo su sección a 16 metros. Junto a estas propuestas, al Plano de Ordenación General le acompañan también las ampliaciones de la Plaza de la Reina, la división de la parcela del Hospital, el ensanchamientos de la calles Murillo-Carda, del Hospital y Balmes, pretendiendo con ello una mejor conexión con Fernando el Católico.

Lo cierto es que como documenta GARCÍA PASTOR<sup>40</sup>, el 11 de diciembre de 1947, el Ayuntamiento aprueba el Plano de Alineaciones del «Casco antiguo de la ciudad limitada por las calles de la Paz, San Vicente, Linterna, Beata, En Bany, Guillén de Castro, Játiva, Colón, Marqués de Estrella y Glorietta». Tal y como se recoge en la Memoria de dicho Plano de Alineaciones, el trabajo pretendía resolver la falta de correspondencia entre las líneas de grandes trazos dadas en el Plan General y la realidad existentes. En este Plano de mayor escala, se incorporan algunas modificaciones que tratarán de «legalizar edificaciones de nueva planta e incorporar el resultado de los proyectos de reforma en curso como eran los de la Avd. del Oeste y los de la calle Canalejas y Poeta Querol.» En el nuevo Plano se devolvía el ancho de 25 metros a las secciones 4ª y 5ª de la Avd. del Oeste, aunque esto no se mantendrá durante mucho tiempo. De hecho cuando la Corporación Administrativa Gran Valencia procede a dar la aprobación definitiva al Plan en 1949, modificará previamente la sección dejándola como estaba en el Plan General.

En el año 1956 los Servicios Municipales del Ayuntamiento con Goerlich al frente, en su proceso de desarrollo del Plan General, trabajan sobre las Hojas 1-3-4 correspondientes al Centro. En ellas respetan según reza en la Memoria, la zonificación establecida y hacen algunas modificaciones puntuales para adaptar el Plan a la realidad. Como consecuencia de esto, nuevamente la modificación del la Avd. del Oeste se señala como protagonista.

Esta vez se propone realizar una plaza redonda a modo de rótula entre el final de la Sección 2ª y la prolongación hasta el puente de San José, reduciendo nuevamente la sección ahora en 5 metros. A pesar de estas medidas que pretendían compaginar los intereses generales con la realidad existente, la Dirección General de Arquitectura rechazó el desarrollo por considerar poco viable y sin consistencia.





35. Propuesta parcial de las Hojas 1-3-4 con ordenación del casco urbano, arquitecto C. GRAU, 1958

36. Pág. izq.: Propuesta parcial de las Hojas 1-3-4 con ordenación del casco urbano. Servicios Técnicos Municipales, 1960

Esta Dirección consideraba que el trazado correcto era el original dado por el Plan General en 1946 en el que el viario de prolongación era de 16 metros y trataba en la medida de lo posible, de adaptarse a la realidad. En cambio la nueva propuesta acentuaba los daños que ocasionan a la ciudad la apertura de nuevas calles por los destrozos de viviendas agudizando este importante problema»<sup>47</sup>.

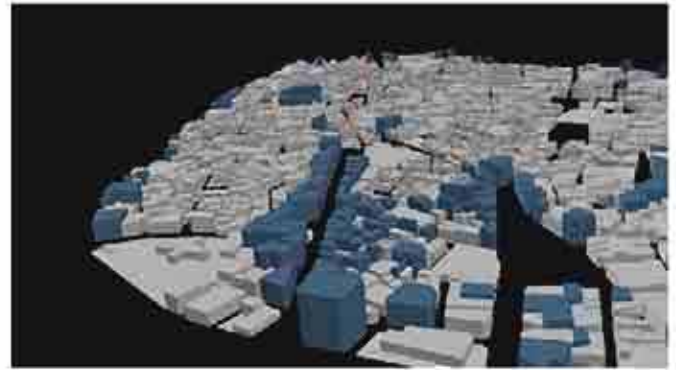
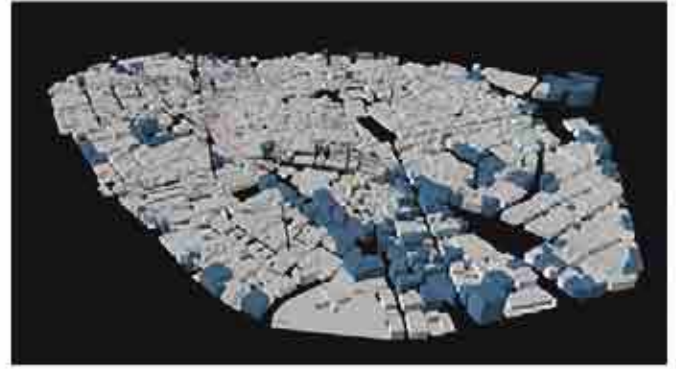
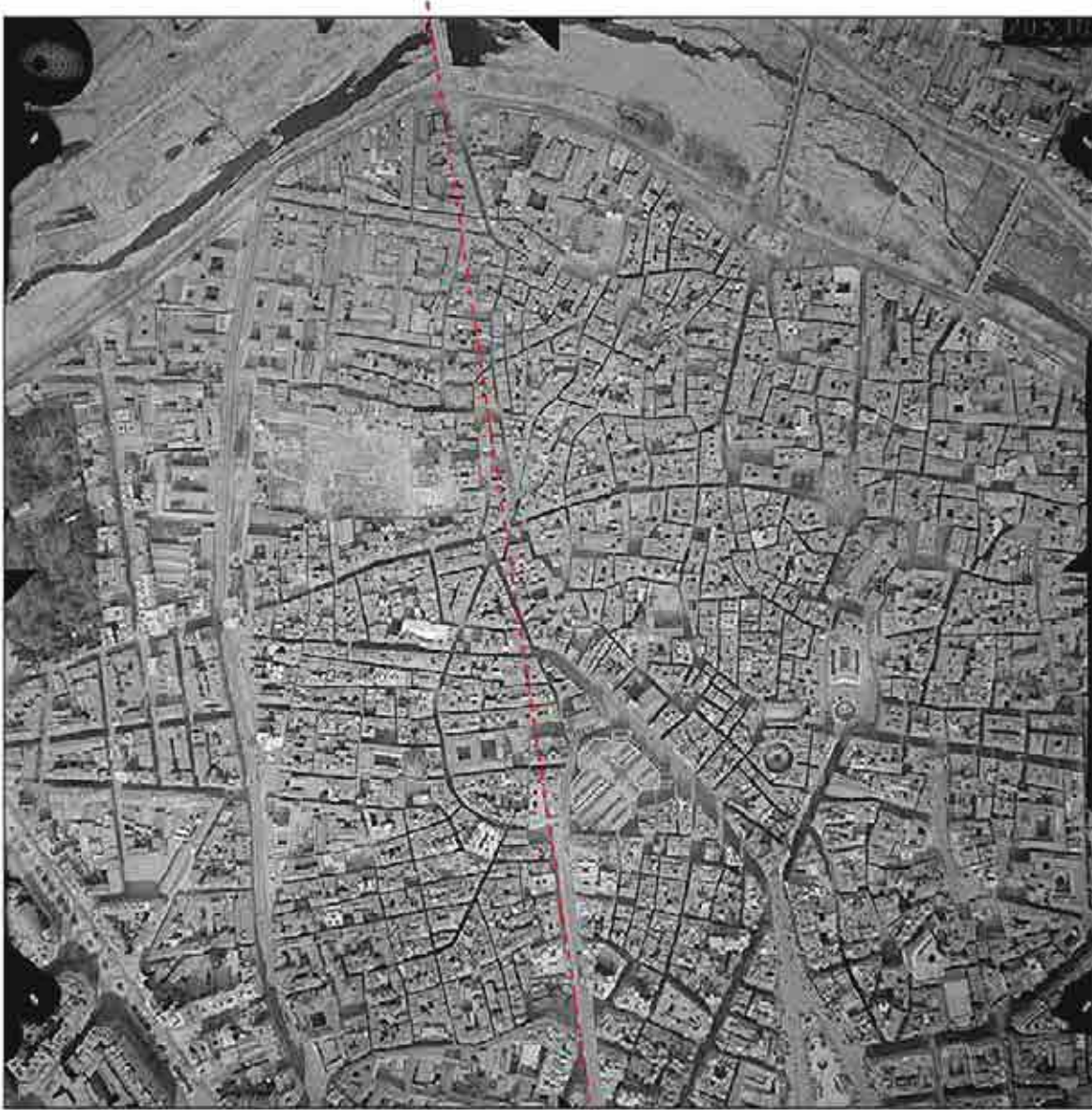
Aún le quedará un último capítulo al intento de prolongación de la Avd del Oeste. Precisamente será la excusa de los efectos y consecuencias de la riada de 1957 quienes darán argumentos para proponer de nuevo el proyecto de prolongación. La riada de 1957, afectó notablemente al barrio del Carmen. Muchos edificios que se vieron debilitados por las aguas prestaron su imagen de ruina y escasa estabilidad para justificar mejor los argumentos de un nuevo viario que sanearía los tejidos obsoletos del casco urbano. Con ello, se presenta en 1958 un primer proyecto de Camilo Grau Soler, arquitecto municipal de urbanismo para descongestionar la ejecución del proyecto de la Avd. del Oeste y para acometer medidas de saneamiento e higiene en el barrio. La propuesta, como recoge PÉREZ IGUALADA presenta: «bloques alineados con la Avd. del Oeste bien como edificaciones lineales aisladas o bien formando parte de una edificación perimetral de manzana con espacio libre en su interior, como la del lado este. Otros bloques son edificados en L dispuesto ortogonalmente a la Avd. del Oeste, y otros son edificios en peine o torre construidos con bloques, como en el tramo final junto al río.»<sup>48</sup>. Pero esta propuesta no llegó a prosperar, y fue sustituida por otra también de los Servicios Técnicos Municipales en 1960.

La nueva propuesta iba en serio, o al menos eso parecía al revisar la documentación de la Memoria adjunta al plan. No sólo se presentaba una propuesta de nuevo trazado y alineaciones como en otras ocasiones había ocurrido, sino que se ofrecía un pormenorizado análisis de cada una de las manzanas del barrio del Carmen y de cada uno de sus edificios. Para cada caso se conocía el estado de conservación en el que se encontraban y se hacía también una valoración patrimonial de los edificios histórico-artísticos que pudieran verse afectados por la actuación. A parte de ello, se daba una valoración pormenorizada de todos los edificios comprometidos.

Toda esta precaución y delicadeza en el análisis, ponía en aviso sobre el nuevo proyecto que se pretendía. Esta vez la propuesta será más radical que nunca. No sólo se prolonga la Avenida desde el Mercado hasta el puente de San José sino que se pretende la modificación de todo el barrio del Carmen dejando prácticamente al tejido existente fuera de ordenación. Por si fuera poco se apuesta por un cambio tipológico y morfológico global introduciendo definitivamente el

<sup>47</sup> Informe de la Dirección General de Arquitectura, v. GARCÍA PASTOR, Op. cit., pp. 66

<sup>48</sup> PÉREZ IGUALADA, J: «La ciudad...», pp.219





37. Diferentes perspectivas del trazado de la Avd. del Oeste, arquitecto J. Gossich, 1931

38. Pág. 22. Alineación del edificio de la calle Salvador Giner nº 9 con la prolongación de la Avd. del Oeste. Fotografía aérea de 1959 con trazo de la Avenida. Volumetrías distinguiendo edificios de alturas superiores a 9 plantas. Fotografías del alzado del edificio

lenguaje del Movimiento Moderno como verdadero regenerador de la ciudad.

La propuesta era a todas luces muy difícil de realizar y no se estudiaron medidas de gestión específicas para llevarla a cabo. A pesar de que ya era vigente la Ley de Suelo de 1956 en la que se ofrecía a parte de la expropiación, sistemas de gestión colaborativos con los particulares, la envergadura del proyecto superaba a toda iniciativa. El Ayuntamiento no podía liderar la propuesta, y tampoco había agentes privados comprometidos con una operación que auguraba muchos conflictos y posiblemente un proceso ampliamente dilatado en el tiempo.

Como testimonio de este intento de prolongación, podemos encontrar un único edificio en la calle Salvador Giner nº 9 próximo al Puente de San José. Su posición, tipología y altura solo se justifica si lo entendemos como eslabón de la larga cadena de edificios que formaban la nueva prolongación de la Avd. del Oeste. Hoy, el inmueble queda fuera de escala y constituye una clara distorsión en el barrio del Carmen.

Tras este capítulo nada más se hizo para dar cauce a la prolongación. La propuesta más ambiciosa de continuación de la Avenida del Oeste, terminó convirtiéndose en la mejor excusa para su paralización definitiva.

#### 4.2.3.1.3 Las reformas entorno a la *Universitat*

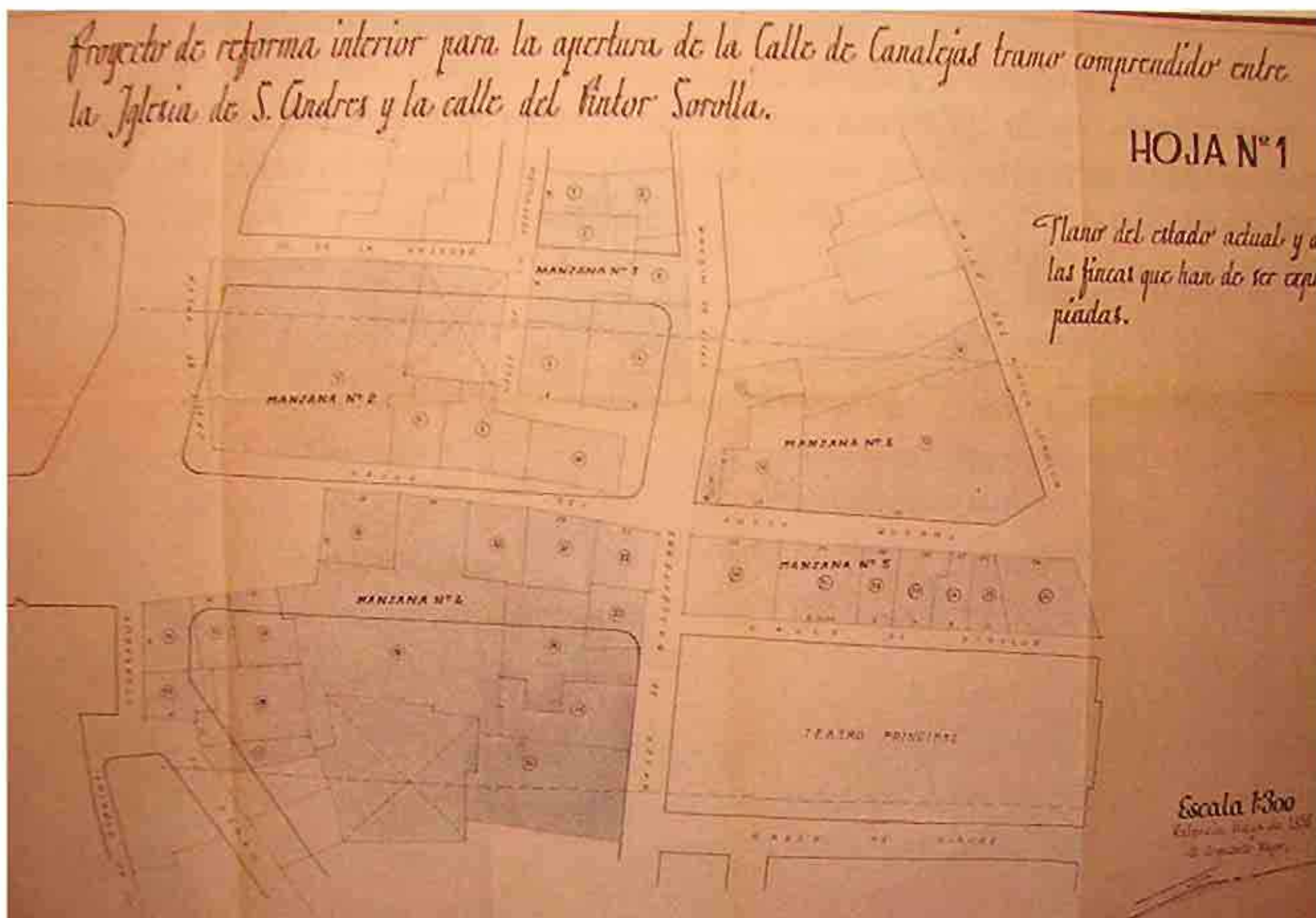
Otro de los capítulos más destacados de las operaciones de reforma interior llevadas a cabo en la ciudad durante este Ciclo, serán las efectuadas en torno a la antigua *Universitat*. Ciertamente la trama en la que se insertaba el equipamiento universitario respondía bien a las características más típicas de un tejido histórico medieval, configurado por la sucesión de pequeñas plazas sirvientes a las arquitecturas, que concatenaban una interesante secuencia. Ahora bien, estos matices no se contemplaban en un centro urbano que pretendía sobre todo ser funcional. La conexión entre la calle de las Barcas y la calle de la Paz a través de una nueva vía recta y expedita, y a su vez, la unión de la *Universitat* con la Plaza del Ayuntamiento, justificaban la necesidad de proponer una reforma en la zona. En ella pocas concesiones se harían. Las únicas dos referencias a conservar –la fachada lateral del Teatro Principal y la fachada principal de la Iglesia de San Juan de la Cruz– sirvieron como apoyo para todo el proyecto.

Los primeros pasos de este proyecto se dieron en 1953 con una primera operación de reforma de menor envergadura pero de importancia. Se trataba de la mejora en la conexión entre la Plaza del Ayuntamiento y la de la *Universitat* a través de la Plaza de Rodrigo Botet, prolongación de la calle Vailaragut y unión con la

*Proyecto de reforma interior para la apertura de la Calle de Canalejas tramo comprendido entre la Iglesia de S. Andres y la calle del Vintor Sorolla.*

HOJA N<sup>o</sup> 1

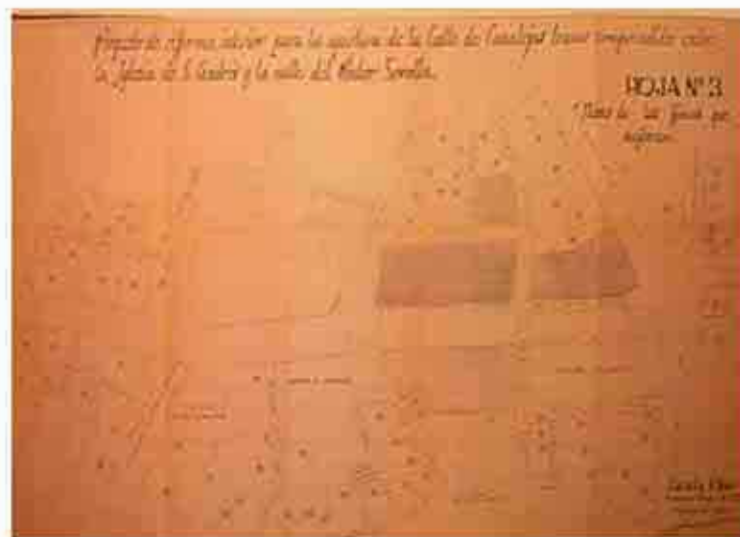
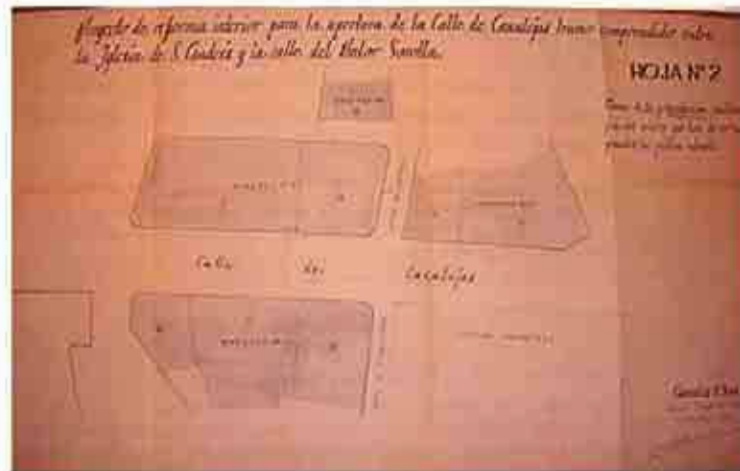
*Planos del citador actual y de las fincas que han de ser expropiadas.*



Escala 1:300

Estimada. Hoja de 1858

© 1858



39. Proyecto de reforma interior para la apertura de la calle Canalejas, tramo comprendido entre la iglesia de San Andrés y la calle del Pintor Sorolla.

calle Salvá. Para ello había de eliminarse una manzana que daba frente a la *Universitat*. Esta operación se ejecuta entre 1953 y 1956, pues en los planos del proyecto de apertura de la calle Canalejas, ya no aparece grafada dicha manzana.

Con fecha de mayo de 1956 se aprueba el Proyecto de Reforma Interior para la apertura de la calle Canalejas. La documentación que se adjunta al proyecto está formada por una colección de 4 planos en los que se recogen los antecedentes y propuestas hechas en la reforma. Por una parte, se ofrece la situación de partida en 1956 señalando las fincas que debían verse expropiadas por la ocupación. En este primer plano, llama la atención la presencia de unas líneas trazadas a una distancia de 35 metros desde el eje de la nueva calle. Las parcelas dentro de este límite se entenderían como afectadas por la reforma aún cuando no estuvieran físicamente disconformes con el nuevo trazado. Esto era lo que sucedía con los edificios situados en la manzana nº 3 limitados por las calles Miñana, Querol y Sorolla. El último plano de la colección terminaba de aclarar las intenciones del Ayuntamiento. La inclusión de la manzana nº 3 para luego formar solares de venta pública con frente a la nueva calle renovada, formaba parte de la estrategia de financiación municipal, a la que también contribuía una generosa delimitación del ámbito de afección en la que pagar las «contribuciones especiales» a efectos de sufragar parte de los gastos.

La operación se desarrolla relativamente rápido ya que dos años después estaban derribadas las manzanas que darían pie a los nuevos solares. A principios de los sesenta, la apertura ya era efectiva.

#### 4.2.3.1.4 Los vínculos entre la reforma y los nuevos crecimientos

Ya vimos como en el Ciclo anterior, a pesar de no reconocerse de manera oficial un planeamiento conjunto a una gestión unitaria de la financiación, existían diversas relaciones entre las reformas y los ensanches y entre las reformas y las extensiones en la periferia. En la etapa que abordamos ahora, también se podrán encontrar vínculos entre las reformas interiores y los nuevos crecimientos. Nada menos que el «Plan de las 5.000 viviendas para Valencia», tiene entre otros objetivos precisamente el realojamiento de familias desplazadas como consecuencias de las reformas llevadas a cabo para el ensanche de la ciudad:

*El Ayuntamiento de Valencia al solicitar y obtener el «Plan 5.000 viviendas para Valencia» tenía por objeto, no sólo colaborar en la solución del problema, sino principalmente posibilitar la colocación de las familias desplazadas de fincas a consecuencia del Ensanche de la ciudad*

El Ayuntamiento, que como ya hemos dicho, gestionaba la política de reformas

que suponía un negociado urbanístico exclusivo de su competencia, vela por la seguridad de sus propuestas intentando garantizar alojamientos a los desplazados del casco urbano. Su interés no era tanto filantrópico sino de obligada consideración si no quería ver bloqueadas las operaciones. La Ley de Arrendamientos de 1946 y la posterior de 1964 ya dejaban claro que en caso de derribo de un inmueble por cualquier circunstancia, el inquilino tenía derecho a realojarse en el nuevo edificio reconstruido o en su caso, a recibir una indemnización que permitiera la búsqueda de una nueva vivienda. Cuando se expropiaban finca para trazar o ensanchar una nueva calle, era necesario tener previsto en el proyecto las nuevas viviendas que se iban a ofrecer a los desalojados. Así muchas operaciones de Grupos de vivienda llevados a cabo por el Ayuntamiento, respondían a este fin. El Grupo Federico Mayo, o parte del Grupo Malvarosa son buenos ejemplos de ello.

#### 4.2.3.2 El Programa de Actuaciones Urgentes de remodelación del planeamiento urbano

Los Planes Parciales con los que se había ido desarrollando el planeamiento de 1966, apostaban por una ciudad de altas densidades y con escasos equipamientos y zonas verdes<sup>49</sup>. La única ventaja que se descubría a finales de los setenta, era que en muchos casos dichos planes no se habían llegado a desarrollar, o su ejecución había sido escasa dando pie a su posible revisión. Con este motivo, desde el Ayuntamiento se realiza en 1979 un estudio denominado *Programa de Actuaciones Urgentes de remodelación del planeamiento urbano*, que termina proponiendo en junio de 1980 el *Programa de intervenciones en la periferia urbana*.

En este Programa, se analizaba la situación del conjunto de los barrios de la ciudad, para jerarquizar las actuaciones llevadas a cabo bajo una serie de principios generales recogidos en su memoria: *descongestión del suelo urbano; creación de dotaciones comunitarias; saneamiento de áreas urbanas*. Como podemos observar, todas las atenciones se ponían en la recuperación del suelo consolidado.

Para ello, el Programa prevé la realización de una serie de documentos de planeamiento, que debían ser redactados atendiendo a los siguientes puntos:

*Abarcar áreas sociales y físicamente homogéneas*

*Ser elaboradas con ayuda de una amplia participación ciudadana*

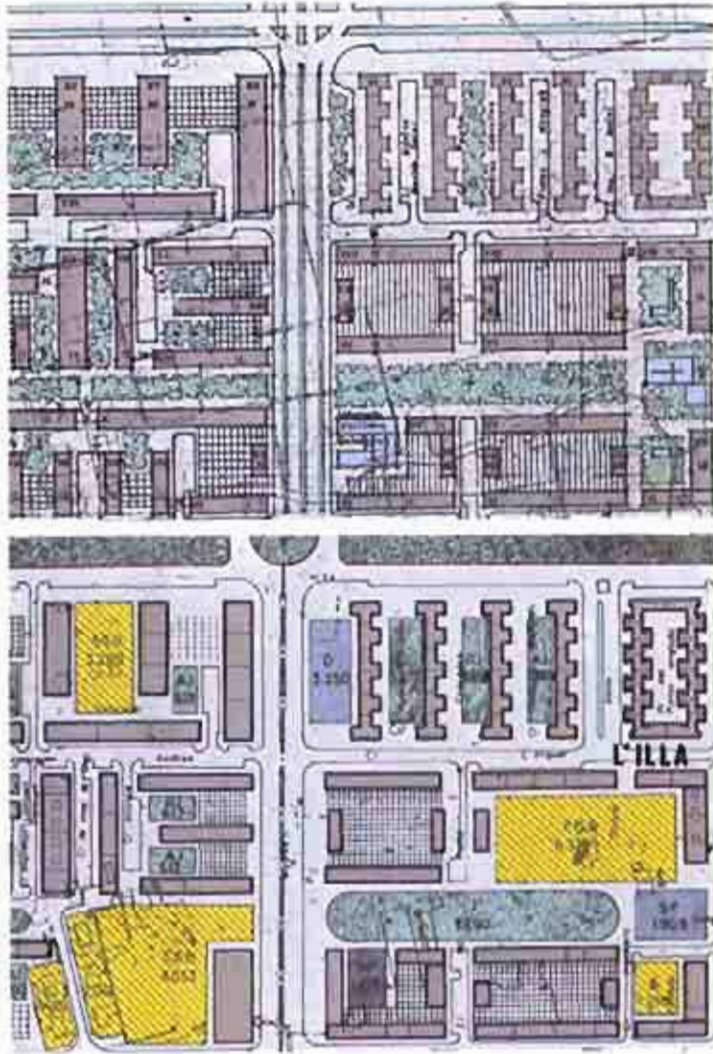
*Alcanzar niveles de equipamiento comunitarios dignos en relación con la población prevista*



40. Grupo de viviendas la Malvarrosa, arquitectos E. ALGORT y V. BUESO, 1953

<sup>49</sup> Recordamos que el Reglamento de Planeamiento de sólo preveía la reserva de un 10% de suelo para zonas verdes, no estableciéndose ninguna regulación para otras dotaciones. «REAL DECRETO 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana»





41. Área del Distrito de Algirós antes y después de la remodelación aprobada con el Programa de intervención en la periferia urbana en 1983

*Establecer una clara valoración de costes de intervención municipal*

*Aplicar en la medida de lo posible sistemas de gestión que permitan en lo posible la obtención gratuita de equipamientos comunitarios*

*Localizar y proteger los elementos o conjuntos arquitectónicos que por su valor histórico-artístico o simplemente tipológico sean dignos de conservación o rehabilitación*

En estos principios se resumen muchas de las ideas y objetivos perseguidos por buena parte de los Ayuntamientos democráticos del país, tratando de recuperar la ciudad extendida pero no atendida que daba forma a las periferias urbanas. En Valencia se redactan más de media docena de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI's) sin incluir los del Centro Histórico, abarcando en su conjunto una superficie a lago mayor de 1.400 Has<sup>50</sup>. Tras la revisión hecha de esta documentación con motivo de nuestra investigación<sup>51</sup>, hemos identificado cuatro aspectos que consideramos característicos de la forma de actuar de todo este planeamiento de revisión. Pasemos a su descripción puntual.

#### 4.2.3.2.1 La desdensificación de las tramas consolidadas

A partir de 1966 con las nuevas Normas Urbanísticas que sustituían a las Ordenanzas de 1955, prácticamente la totalidad de los barrios de la periferia urbana de Valencia quedaban incluidos en la zonificación de *Extensión exterior a Tránsitos* combinada a veces con *Tolerancia Industrial*. Dicha ordenanza fomentaba claramente la sustitución de las tramas mediante una densificación evidente de sus tejidos. Esta situación se contempla repetidamente en muchos de los PERI's. Así vemos como en el PERI del PP12 del distrito de Algirós en el que queda incluido el asentamiento del Bétero, se argumenta la desproporcionada densidad atribuida a dicha trama y la intención de moderarla, reduciendo con ello también la población prevista y su demanda de equipamientos:

*Reducción de la edificabilidad a las parcelas no edificadas, conforme al planeamiento existente, limitando en dos grados las alturas autorizadas dentro de las máximas que señala la Normativa Urbanísticas del Plan General recogida en el Cuadro Resumen en la Zona Intensiva D. Extensión Exterior a Tránsitos<sup>52</sup>*

Otro caso similar puede ser el del Barrio de *Illa Perduda* en el que se propone la reducción de la edificabilidad en cerca de 170.000 m<sup>2</sup> y con ello la estabilización de la población prevista en algo más de 5.500 habitantes.

Ahora bien, esta reducción de la densidad tanto de población como de m<sup>2</sup> de techo construido, traerá como consecuencia en las tramas consolidadas, la formación de un gran número de medianera resultado del cambio de regulación normativa entre la construcción de las distintas parcelas. Concientes de esta

<sup>50</sup> Los PERI's fueron finalmente anulados por sentencia judicial sin embargo la mayor parte de sus determinaciones pasaron a formar parte del nuevo PGOU de 1988

<sup>51</sup> La consulta de los PERI's se ha hecho gracias a la recopilación que el Colegio de Arquitectos de Valencia tiene de los mismos en microfílm almacenados en el Archivo de la Sección de Urbanismo del COA de Valencia.

<sup>52</sup> AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «Plan Especial de Reforma Interior (Plan Parcial 12. Algirós-Bétero). Memoria. Análisis de propuesta de reformas, 1987, pp.17

situación, desde los PERI's y sus correspondientes Ordenanzas se adoptan dos posturas para tratar de afrontar el problema.

Por un lado tenemos la postura más conservadora, que propone el tratamiento como fachada de dichas medianeras dignificando su acabado. Ejemplo de ello lo tenemos en el PERI del PP26 correspondiente a Patraix-Olivereta:

*Las medianeras que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos balcones, miradores decorarlos con materiales adecuados, etc. Previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según las plazas que éste estableciera en orden a la importancia de tales medianeras para el aspecto urbano.*

*Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiese que quedar medianeras vistas, ésta deberá ser tratada como fachada.<sup>53</sup>*

Por otro lado tenemos la propuesta de intentar reducir las medianeras existentes mediante el ofrecimiento del remonte de alturas del edificio afectado a pesar de sobrepasar los límites establecidos en las Ordenanzas. Así en el PERI del PP12 de la zona de Aïora se propone:

*Se autorizará la edificación de una superficie equivalente a la suma de las longitudes de las medianeras de las colindantes (medianeras que arranque de fachada), multiplicado por 4, y con un límite máximo de 120 m<sup>2</sup>, siempre que se verifiquen las siguientes condiciones:*

*La altura de cornisa de dicha edificación no rebasará la altura máxima autorizada por el Plan General, para un número mayor en una unidad a las autorizadas por el PERI*

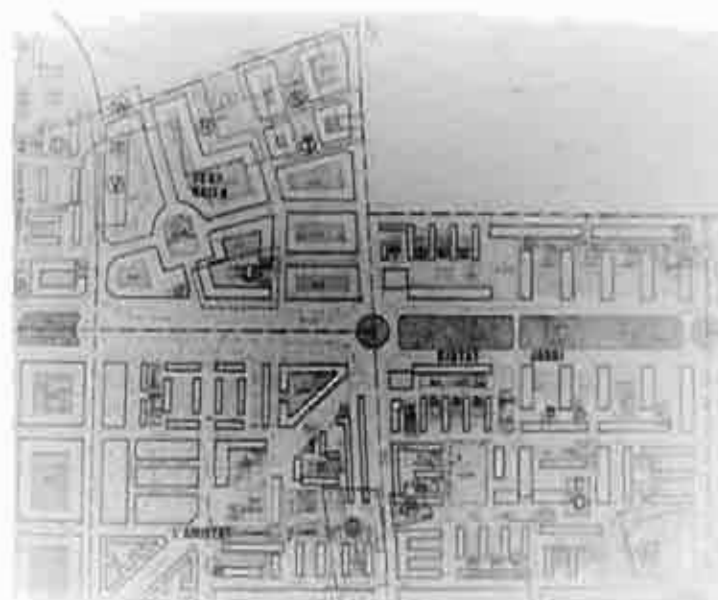
*La parte de medianera del colindante que no se cubra con dicha edificación deberá tratarse con los mismos materiales de fachada*

*En ningún caso la obra nueva creará nuevas medianeras.*

*Se rematará el edificio mediante elementos tales como pérgolas, logias, etc... en la longitud de fachada sobre la que no se sitúa edificación, de forma tal que se tienda a igualar la de los edificios colindantes*

Siguiendo esta misma postura, en otros casos, la regulación es aún más generosa y propone reducir completamente la medianera elevando las alturas necesarias para tajarla, atendiendo a unas determinadas reglas de escalonamiento. En el PERI del PP23 de la zona de Orriols-Torrefiel se propone:

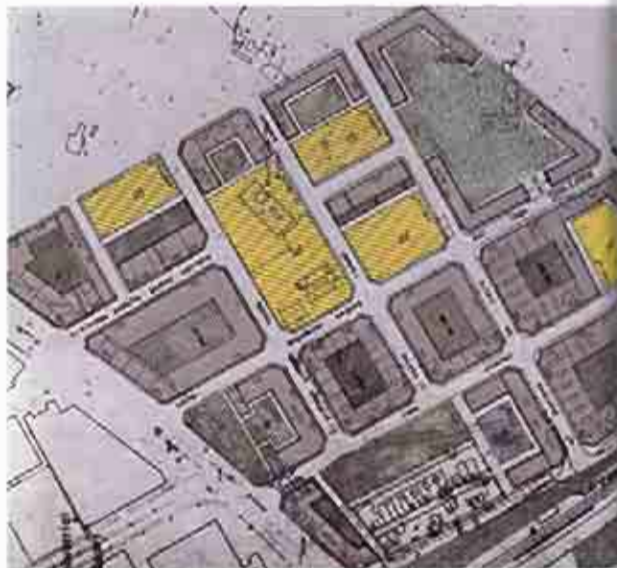
*En el supuesto de edificaciones de nueva planta que, por aplicación de esta normativa específica, dejaran medianeras descubiertas en las colindantes ya construidas con arreglo a las provisiones del PP que se reforma, podrán autorizarse*



<sup>53</sup> AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «Plan Especial de Reforma Interior (Plan Parcial 26, Patraix-Olivereta). Ordenanzas», Punto 7. Medianería o paramentos al descubierto, 1987



El barrio de San Isidro antes de la remodelación de su Plan Parcial. En amarillo la nueva escuela proyectada.



El mismo barrio tal como lo ordena el Plan Especial de Reforma Interior, que lo editó en 1984. En amarillo las zonas destinadas en verde los parques públicos.

42. Pág. izq.: Imagen microfilmada del PERI 12 del Distrito de Argirós
43. Pág. izq.: Medianeras vistas y cambios de escala en la edificación característicos de los barrios de Oriñals-Torrefiel, 2005.
44. Barrio de San Isidro antes y después de la remodelación aprobada con el Programa de intervención en la periferia urbana en 1983

<sup>54</sup> AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «Plan Especial de Reforma Interior (Plan Parcial 23. Oriñals-Torrefiel). Ordenanzas», 1987, pp.4

<sup>55</sup> «REAL DECRETO 2159/19786, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana»

<sup>56</sup> AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «Plan Especial de Reforma Interior (Plan Parcial 26...», Cuadro nº 5 Espacios Libres y Verdes. Síntesis Informativa

una elevación de alturas sobre las establecidas y hasta la del o los colindantes en la forma siguiente:

Solares con longitud de fachada inferior a 10 m. La altura del o los colindantes se alcanzará a base de un escalonamiento acusado en fachada que ocupe como máximo el 50% de la longitud de la misma, medida desde la medianera correspondiente y sobre el plano de fachada. El paramento resultante perpendicular a la alineación de calle y en toda la profundidad edificable, se tratará como fachada.

Solares o longitud de fachada igual o superior a 10 m. Se procederá como el caso anterior, estableciendo como máximo 2/3 de la longitud de fachada, y como máximo 7 metros<sup>54</sup>

#### 4.2.3.2.2 El incremento de zonas verdes y equipamientos

La mejora de las dotaciones y los espacios libres o en muchos casos, su primera introducción, constituiría uno de los objetivos más destacados que tratará de resolver el planeamiento de reforma. El déficit en estos aspectos era generalizado en la ciudad, que había ido creciendo a través de los planes parciales de desarrollo durante los años 70, sin cesiones para equipamientos ni zonas verdes. La cuestión ahora pasaba por estimar la proporción de dotaciones correspondientes en cada caso, y buscar el suelo donde poder hacerlas efectivas.

Respecto al primer problema, la cantidad de suelos dedicados a dotaciones (principalmente escolares y zonas verdes), se resuelve utilizando el recién aprobado Reglamento de Planeamiento<sup>55</sup>. En su artículo 10 se establece referencia específica a los módulos mínimos de reserva para dotaciones de los Planes Parciales. A pesar de tratarse de suelo urbano y no de suelo urbanizable, se entiende como necesario aproximarse a los estándares allí establecidos. Hemos de tener en cuenta que existían zonas como Tres Forqués, Patraix, Vara de Quarts o Zafranar, donde la media de espacios libres no llegaba a 0,4 m<sup>2</sup>/viv<sup>56</sup>, cuando los estándares citados hablaban de 15 m<sup>2</sup>/viv.

Respecto a dónde ubicar los nuevos equipamientos escolares o las nuevas zonas verdes, se opta por la misma estrategia operada en el centro histórico de la ciudad. Nos referimos a una distribución de dotaciones que aprovechará la más mínima oportunidad que la trama brinde para situarlos. Sus consecuencias se pueden valorar de dos formas. Cuantitativamente se cubría, y en ocasiones se superaba ampliamente los estándares mínimos que se habían establecido en función del Reglamento de Planeamiento. Cualitativamente nos encontramos con una ciudad en donde la red de espacios libres y equipamientos se sitúa donde la oportunidad se ofrece, descartando todo criterio estructural basado en la formación de una red coherente de espacios libres.

Un buen ejemplo de lo que decimos se puede apreciar en el Barrio de la Vega

Baixa dentro del PERI 12. Aprovechando la no ejecución de las determinaciones del PP12, se aprovecha para ampliar la superficie destinada a un colegio, establecer un trozo de jardín separando dos macromanzanas, e introducir otra dotación escolar dentro de una manzana aún no cerrada.

#### 4.2.3.2.3 *La aplicación de los sistemas de gestión de la Ley para hacer operativo el Plan*

El Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1975 decía en su art. 117, que la ejecución de los Planes, dentro del suelo urbano, se realizaría a través de Actuaciones Aisladas o delimitaciones de Unidades de Actuación que permitieran la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Si conjugamos estos mecanismos con los objetivos perseguidos en el *Programas de Actuación Municipal*, se aplica en la medida de lo posible, sistemas de cooperación y compensación que permiten la obtención gratuita de equipamientos comunitarios. De esta forma, se intentará reducir al máximo las Actuaciones Aislada donde no quedaba más remedio que entrar por expropiación al no poder asociar dicha áreas a zonas de nueva parcelación. En los sistemas de gestión por compensación o cooperación se reducen considerablemente las cargas financieras del planeamiento al eliminar las expropiaciones de suelos y derivar las obras de urbanización a los particulares. Ahora bien, la clave de todo esto radicaba en el fomento de la iniciativa privada para intervenir. Si no se desarrollaban las Unidades de Actuación, no había equipamientos ni zonas verdes. Éste será uno de los inconvenientes mayores del nuevo sistema de gestión: el tiempo para la obtención de los resultados. En muchos casos, las operaciones necesarias para lograr nuevas dotaciones o zonas verdes en barrios deficitarios, habrán de tardar muchos años en realizarse prorrogando la situación. Las previsiones de los ochenta se vienen a hacerse realidad 20 años después.

#### 4.2.3.2.4 *El reconocimiento e identificación de los valores patrimoniales*

Por último, fue premisa fundamental de todos los PERI's, el reconocimiento de los valores históricos-artísticos de las áreas de intervención que se reformarán. Ya hemos tenido ocasión de describir la desatención que en referencia a estos aspectos se había tenido en la periferia urbana de la ciudad. Por vez primera, mediante estos PERI's se desarrollarán Catálogos de acuerdo con el art.86.2 del Reglamento de Planeamiento en los que se distinguen los elementos arquitectónicos de mayor interés y relevancia, estableciendo las medidas oportunas para su gestión. Para ello, si los edificios estaban declarados en ruina pero dentro del Catálogo, se consideraba una carga más del Plan su rehabilitación y reforma. Si no era así, los propietarios deberían hacer frente a su mantenimiento, pudiendo reclamar la cooperación de los Ayuntamientos y Diputaciones. En su caso, el Ayuntamiento de Valencia se comprometerá a bonificar con un 50% los

45. Imagen microfilmada del PERI 26 correspondiente al Distrito de Patroix

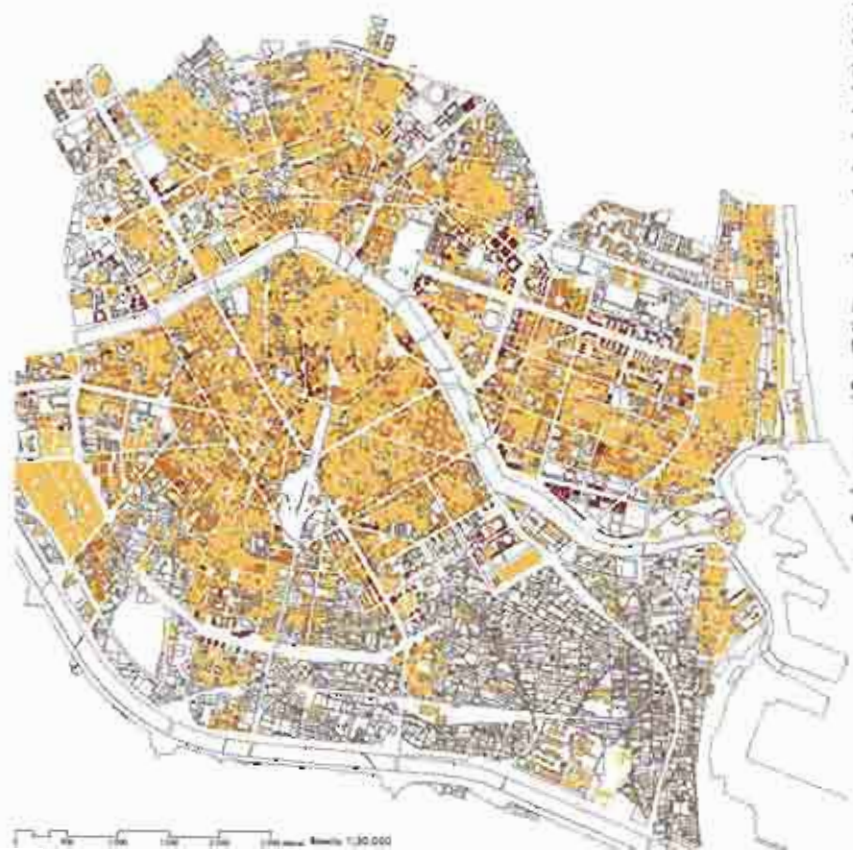


impuestos municipales a los edificios catalogados en los planes.

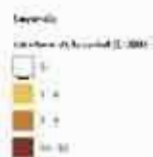
Con esta reconsideración sobre los valores patrimoniales de muchas de los tejidos de la periferia de la ciudad, se enmendarán algunos de los errores cometidos en los Planes Parciales anteriores, en los que se habían ignorado por completo este tipo de valores. Un caso claro de ello lo tenemos en el casco urbano de Patraix, que estaba calificado por el PP26 como zona verde, y por tanto objeto de desaparición completa. El nuevo PERI, reconsidera la situación y preserva definitivamente la trama, reconociendo su interés dentro de la ciudad.



Serie cartográfica (S6) "Las alturas de la ciudad (I). 1944"



Serie cartográfica (S6) "Las alturas de la ciudad (I). 2004"



### 4.3 Los crecimientos en la ciudad. Extensión y transformación

Pretendemos abordar en este punto, la manera en que se han distribuidos los crecimientos en Valencia entre 1947 y la actualidad. Nuestro interés parte de intentar conocer qué porción de los nuevos crecimientos en este importante período de formación de la ciudad, se han absorbido por las tramas consolidadas, y que parte corresponde a la nueva extensión<sup>47</sup>. Con ello, podremos estudiar la capacidad de absorción que han tenido los tejidos ya construidos comprobando la cuota de renovación experimentada por el parque edificado, las áreas preferentes de transformación, su posición, causas, etc.

Para abordar este análisis, es necesario contar con datos fiables que nos permitan medir los distintos tipos de crecimientos y valorar las causas que los han provocado. Por ello, los resultados de este trabajo derivan del cruce de varias fuentes cuya descripción pormenorizada ha quedado expuesta en el capítulo introductorio de esta investigación<sup>48</sup>. En este punto, a título de recordatorio haremos unos breves comentarios de cada una de ellas:

Por una parte, contrastaremos las distintas Ordenanzas y Normativas Urbanísticas vigentes en Valencia desde el Plan General de 1946 hasta la actualidad, responsables en buena parte del resultado actual de los tejidos construidos. Su evolución y cambios a veces contradictorios, documentan bien los crecimientos tanto en nueva extensión como en transformación de lo existente.

Por otro lado, para medir los crecimientos trabajaremos con los datos estadísticos proporcionados por los *Nomenclátor* y los *Censos de Edificación y Vivienda* existentes en Valencia desde los años cuarenta. Esta información constituyen una colección estadística realizada a intervalos de diez años en la que los datos quedan desagregados en ciudades, lugares y caseríos, y ofrecen información relativa al número de viviendas y edificios de uso residencial, así como su distribución por número de plantas<sup>49</sup>. Debido a la periodicidad decenal con la que se agregan estos datos, para la realización de la investigación hemos adoptado la equivalencia adjunta en la Tabla entre los períodos de estudio de la Teoría de los Ciclos y los Censos de Población y Viviendas próximos a los mismos.

	1947-1966			1966-1988			1988-2005		
	Urbanización	Extensión	Transformación	Urbanización	Extensión	Transformación	Urbanización	Extensión	Transformación
Crecimientos nuevos (no absorbidos)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Crecimientos absorbidos (ya existentes)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Crecimientos no clasificados	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Crecimientos clasificados	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Crecimientos no clasificados	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Crecimientos clasificados	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

#### COORDINACIÓN ENTRE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA Y PERÍODOS ESTUDIADOS

Períodos estudiado	1947-1966	1966-1988	1988-2005
Censos próximos	1950, 1970	1970, 1990	1990-2001

#### COORDINACIÓN ENTRE CARTOGRAFÍAS DISPONIBLES Y PERÍODOS ESTUDIADOS

Períodos estudiado	1947-1966	1966-1988	1988-2005
Período cartografiado	1944-1977	1977-1988	1988-2004

46. Pág. izq.: Serie cartográfica (S6) «Las alturas de la ciudad», Valencia en 1944 y en 2004. Escala 1:30.000. Elaboración propia.

47. En este apartado distinguiremos entre los crecimientos producidos por nueva colonización de espacios libres que supondrán generalmente nuevas extensiones de la ciudad, y aquellos otros que actuarán sobre los tejidos ya construidos mediante transformación de sus edificios a través de sustituciones o remonte de sus alturas. A los primeros los denominaremos como CRECIMIENTOS POR NUEVA COLONIZACIÓN y a los segundos como CRECIMIENTOS POR TRANSFORMACIÓN a efectos del comentario en el texto y en la leyenda de los planos.

48. v. § 1.5.3 Metodología de trabajo

49. En cada una de las décadas estudiadas no se registran todos los datos pues la información recogida en los Censos y en los *Nomenclátor* no es homogénea. La información disponible se puede apreciar en las tablas adjuntas.

Por último, disponemos de una fuente de información elaborada por nosotros a propósito de esta investigación. Dicha fuente, obtenida a partir del método de coordinación cartográfica<sup>50</sup>, proporciona una salida gráfica y estadística relativa a las parcelas edificadas, con referencia a su número de alturas y a los cambios que se han producido entre dos períodos consecutivos. Los períodos de estudio que hemos confeccionado son 1944 -1972 -1989 y 2004, y su determinación ha venido condicionada por la cartografía catastral más próxima a los períodos de estudio. A todos los efectos hemos adoptado la equivalencia mostrada en la Tabla entre los períodos del Tercer Ciclo y las cartografías que hemos elaborado.

Con esta información hemos podido realizar una colección de seis Series cartográficas que serán objeto de comentario en los apartados siguientes. Nos referimos a las Series: (S1) «La ciudad construida», que muestra las parcelas ocupadas y vacías en cada período; (S2) «Crecimientos por nueva colonización», en la que se especifican los crecimientos producidos entre dos intervalos consecutivos relativos a nueva ocupación y extensión de suelos antes vacíos; (S3) «Transformaciones urbanizadoras», en la que se especifican los cambios experimentados en los suelos no ocupados ni urbanizados entre dos períodos consecutivos; (S4) «Los espacios no ocupados en la ciudad», en el que se establece el contraste entre el territorio no ocupado y la nueva colonización producida entre dos períodos consecutivos, dejando en un segundo plano las transformaciones sobre tejidos construidos; (S5) «Tipos de crecimiento en la ciudad», en el que se muestran conjuntamente los crecimientos por transformación y por nueva colonización entre dos períodos; (S6) «Las alturas de la ciudad I y II», en el que se pormenorizan las alturas de los edificios.

Por otro lado debemos hacer notar algunas aclaraciones respecto a la valoración de los datos empleados para este análisis:

Se utilizan cuatro tipos de magnitudes distintas a efectos de contrastar las mediciones: Número de viviendas, información extraída de los Censos de Población y Vivienda; Número de edificios, información medida directamente sobre la restitución cartográfica, de forma que se establece la equivalencia «un edificios = una parcela» y contrastada con los Censos; Superficie ocupada, medida directamente sobre la cartografía restituida y refiriéndose siempre a ocupación neta, es decir, sólo contabilizando la ocupación de espacio privado; Edificabilidad o m<sup>2</sup> de techo construidos, obtenidos a partir del producto entre la superficie neta de las parcelas y el número de plantas existentes.

El esquema seguido para el análisis de cada período será el siguiente:



Distribución de barrios

Nombre de Barrio	Nº	Nombre de Barrio	Nº	Nombre de Barrio	Nº	Nombre de Barrio	Nº
Argemosa	1	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	22	Argemosa	37	La Torre	58
El Encanto	2	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	23	El Encanto	38	La Torre	59
La Moraleja	3	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	24	El Encanto	39	La Torre	60
Alameda	4	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	25	El Encanto	40	La Torre	61
Castellana	5	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	26	El Encanto	41	La Torre	62
Alcalá	6	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	27	El Encanto	42	La Torre	63
Alcalá	7	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	28	El Encanto	43	La Torre	64
Alcalá	8	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	29	El Encanto	44	La Torre	65
Alcalá	9	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	30	El Encanto	45	La Torre	66
Alcalá	10	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	31	El Encanto	46	La Torre	67
Alcalá	11	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	32	El Encanto	47	La Torre	68
Alcalá	12	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	33	El Encanto	48	La Torre	69
Alcalá	13	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	34	El Encanto	49	La Torre	70
Alcalá	14	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	35	El Encanto	50	La Torre	71
Alcalá	15	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	36	El Encanto	51	La Torre	72
Alcalá	16	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	37	El Encanto	52	La Torre	73
Alcalá	17	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	38	El Encanto	53	La Torre	74
Alcalá	18	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	39	El Encanto	54	La Torre	75
Alcalá	19	Chamartín del Rey, La V. del Carmen	40	El Encanto	55	La Torre	76

<sup>50</sup> v. § 1.5.3 Metodología de trabajo





Distribución de distritos

Nombre del distrito	Nº
Albufera	1
Benimaclet	2
Benisueca	3
Cabecera de Turis	4
Quintimil	5
Quintacocho	6
Carabanchel	7
El Pla del Real	8
Industria	9
Beni	10
El Camp	11
La Alfranca	12
Beni	13
La Alfranca	14
La Alfranca	15
La Alfranca	16
La Alfranca	17

<sup>41</sup> Hacemos referencia a la totalidad del área representada en la cartografía para el año 1944 que prácticamente coincide con el término municipal a excepción de los Distritos «Pueblos del Oeste, Pueblos del Norte y Pueblos del Sur». Además debemos advertir que siempre hablamos de parcelas netas, por tanto sin contar la superficie de viarios.

— SITUACIÓN DE PARTIDA. En el que se hará una breve descripción de la fecha de inicio del intervalo analizado. Para ello utilizaremos principalmente las Series cartográficas (S1) «La ciudad construida» y (S6) «Las alturas de la ciudad I y II»

— DISTRIBUCIÓN DE LAS NUEVAS OCUPACIONES. En la que describiremos la disposición de los nuevos crecimientos en la ciudad, explicando las razones que a nuestro juicio han favorecido dicha distribución. Para ello usaremos las Series cartográficas (S2) «Crecimientos de nueva colonización» y (S5) «Tipos de crecimiento en la ciudad»

— TRANSFORMACIÓN DE LOS ESPACIOS DE NUEVA OCUPACIÓN. Atenderemos a los espacios públicos que asociados con la nueva colonización o con las sustituciones y remotes, se han visto sometido a procesos de urbanización. Para ello usaremos las Series cartográficas (S2) «Crecimientos de nueva colonización» y (S3) «Transformaciones urbanizadoras»

— DISTRIBUCIÓN DE LOS CRECIMIENTOS SOBRE TEJIDOS EXISTENTES. Abordaremos en este apartado los modos de transformación sobre tejidos construidos predominantes en el período de estudio, la distribución de estos y las causas que pueden argumentar su aparición y concentración en determinadas zonas de la ciudad. Para ello usaremos las Series cartográficas (S4) «Los espacios no ocupados en la ciudad» y (S5) «Tipos de crecimiento en la ciudad»

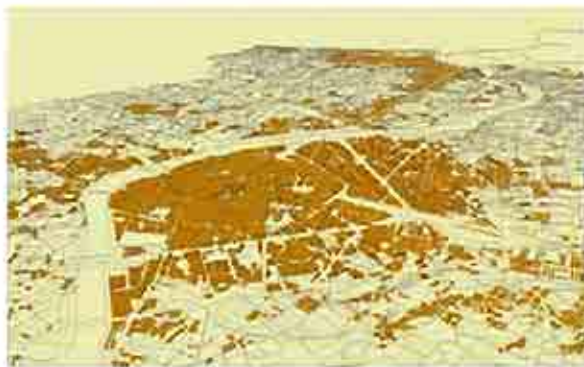
Para facilitar la lectura de los tres períodos, junto con el texto y los gráficos se añadirán unas Tablas resumen en las que quedan recogidos todos los datos que se citan en los comentarios. Pasemos entonces a analizar por períodos cómo se construye la ciudad de Valencia en estos últimos 60 años.

### 4.3.1 Los crecimientos en la ciudad entre 1947-1966

#### 4.3.1.1 La situación de partida 1944

Para iniciar el análisis y antes de proceder a la comparación entre períodos, podemos observar la situación de la ciudad justo antes del inicio del Tercer Ciclo. Este plano resumen de los capítulos anteriores, nos muestran una ciudad formada por un centro urbano claramente definido, con un ensanche bastante consolidado y la presencia de una serie de barrios y pequeños núcleos urbanos en los que comienza a producirse un crecimiento polarizado alrededor de las infraestructuras





47. Pág. izq.: Serie cartográfica (S1) «La ciudad construida», Valencia en 1944. Escala 1:30.000. Elaboración propia

48. Vistas volumétricas de Valencia en 1944. Restitución a partir de altura predominante. Elaboración propia

#### Leyenda

##### Parcelario 1944. Valencia

□ Parcela vacía

■ Parcela ocupada

<sup>47</sup> Entendemos por barrios del contorno a los crecimientos próximos de Benimaclet, Campanar, Fuente de San Lúis, Nazaret y Benimamet.

<sup>48</sup> Se trataba en el año 1944 de un edificio de reciente construcción pues las operaciones de reforma que configuran la manzana de la Bajada de San Francisco donde se ubica se inician en 1930 y antes de la Guerra ya está terminado

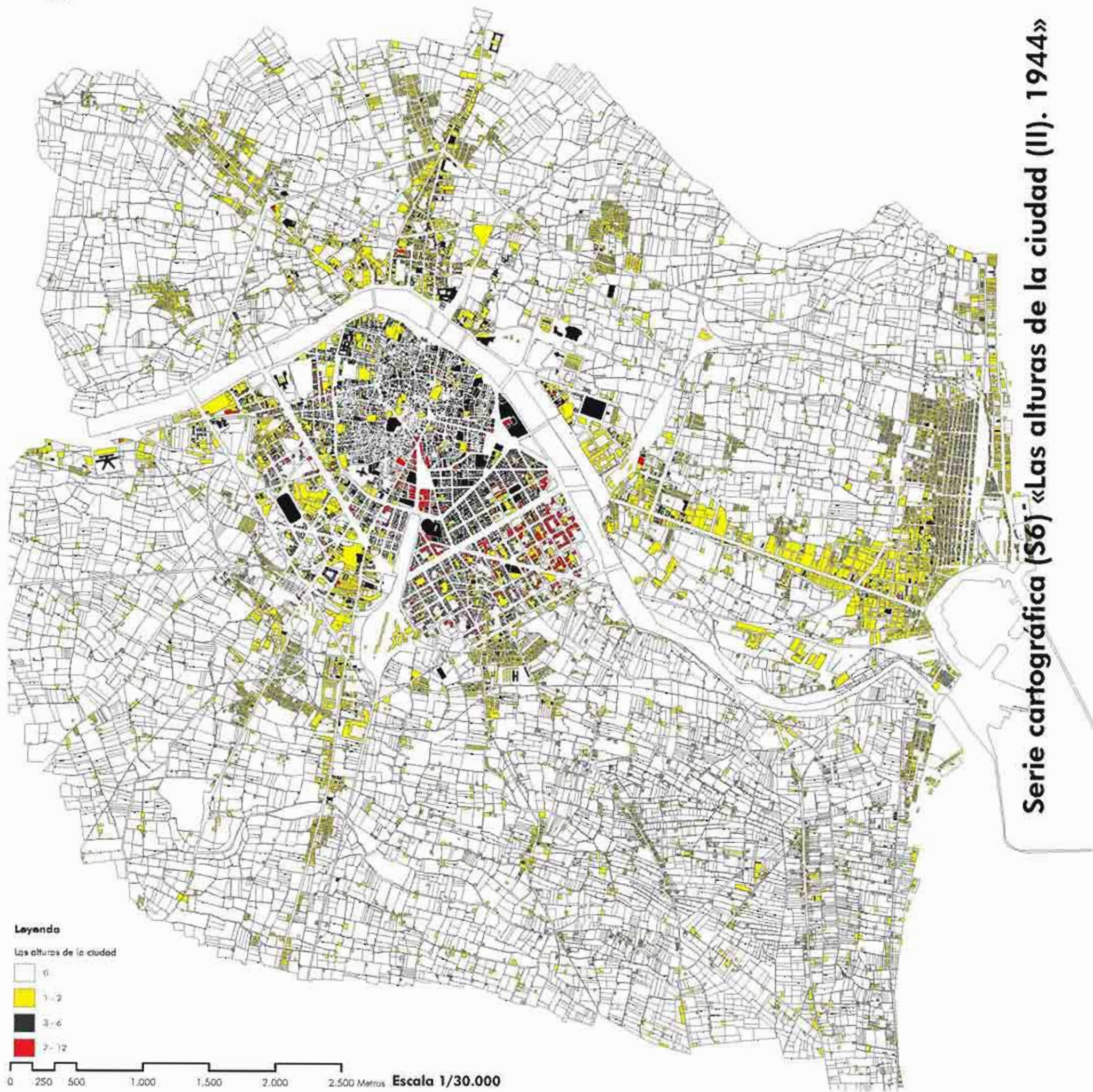
que los conectan con el centro de la ciudad.

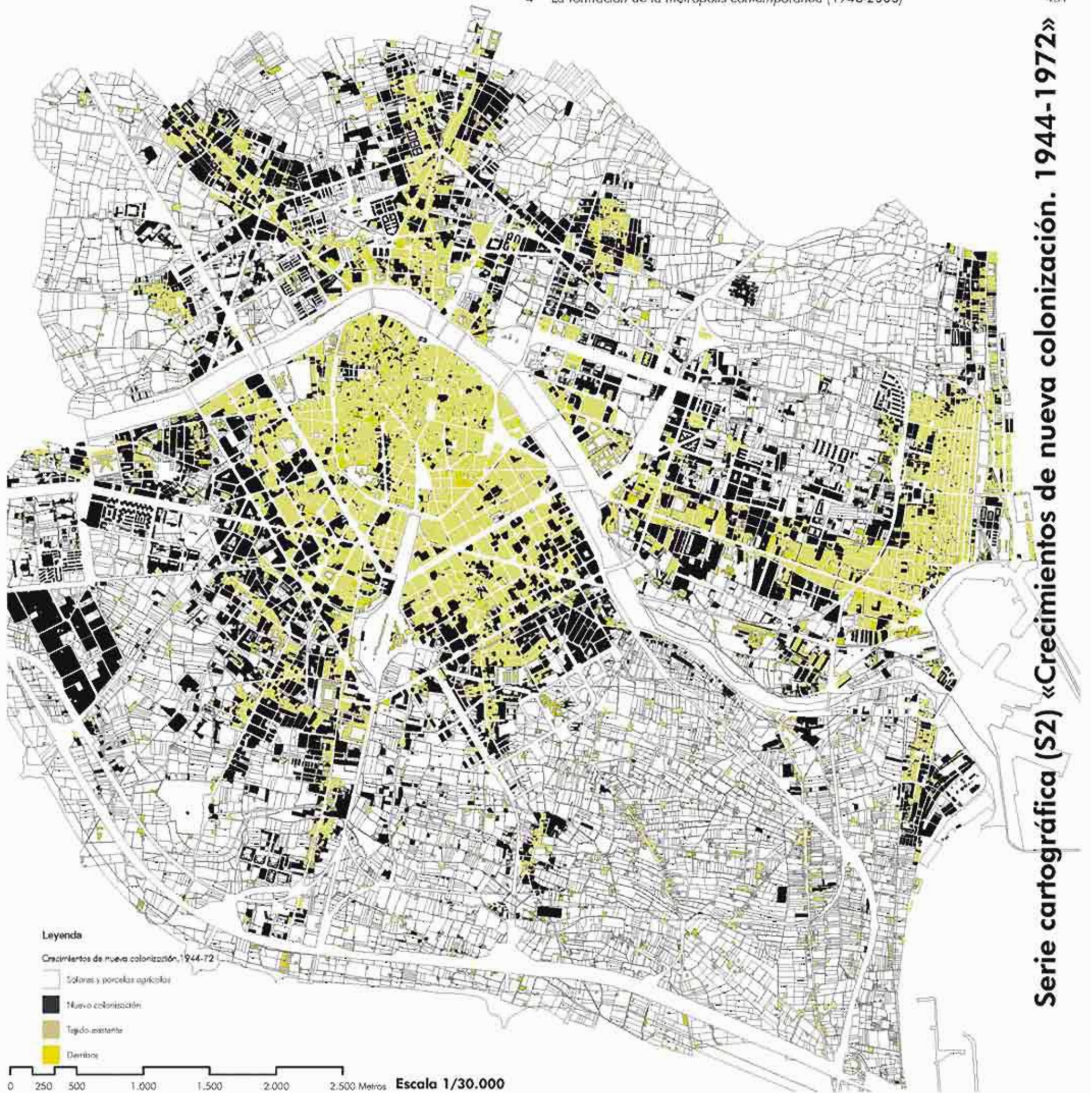
El núcleo urbano limitado por la antigua ronda representa casi el 18% de la totalidad de las parcelas construidas<sup>47</sup>, y su peso en superficie representa algo más de un 16% de la totalidad mientras que los ensanches suponen casi un 23% y en número de parcelas dan un porcentaje algo mayor de un 15%. Destaca singularmente los Poblados Marítimos separados claramente del resto de la ciudad, que representan casi un 23% de las parcelas construidas, si bien su superficie es equivalente a la del centro histórico. En su conjunto, el casco urbano, los ensanches, barrios del contorno<sup>48</sup> y Poblados Marítimos absorberán 22.391 edificios destinados a vivienda, es decir el 78% del total. El resto, unos 6.324 edificios quedan repartidos entre los caseríos dispersos y los crecimientos alrededor de los caminos de acceso a la ciudad.

En toda la ciudad, las parcelas ocupadas por edificación representarán por estas fechas un total de 590 has y albergarán 102.700 viviendas. Si sólo contabilizamos el casco urbano, los ensanches y los Poblados Marítimos, el número total de viviendas sería de 93.706 recogidas en aproximadamente 16.000 edificios o casas.

Si revisamos ahora la Serie cartográfica (S1) «La ciudad construida. 1944» y (S6) «Las alturas de la ciudad I y II. 1944» que nos muestra la situación en 1944 atendiendo al número de alturas, podemos observar como Valencia entonces era una ciudad de entre 1 y 2 plantas. Al menos el 65% de los edificios contaban con este número de alturas claramente concentradas en determinadas zonas. La mayor parte de la edificación baja albergaba o bien industrias y talleres que solían ocupar grandes superficies, o construcciones tradicionales de poca entidad. Su situación preferente estaba en la periferia exterior a Tránsitos los asentamientos tradicionales del Cabañal, Benimaclet, Benicalap, etc. y los asentamientos industriales y de almacenaje en los alrededores de la Avd. del Puerto. Entre la ronda de la muralla y Tránsitos las construcciones de Baja +1 se situaban preferentemente en el ensanche oeste donde predominaba el uso industrial. La situación en el resto de la ciudad era diferente.

De las 4.848 parcelas del recinto central, dos terceras partes estaban formadas por edificios de entre 4 y 5 plantas. El tercio restante estaba formado por los dos extremos restantes constituidos en su mayoría por edificios de menos de 3 alturas, si bien un escaso 7% centrado en los alrededores de la Plaza del Ayuntamiento, constituían los primeros edificios en altura de la ciudad. De hecho, el edificio más alto de toda Valencia con 12 plantas, se ubicaba entre la calle M<sup>ra</sup> Cristina y San Vicente<sup>49</sup>.





La situación en los ensanches al menos se tendría que dividir en tres partes. Por un lado como ya hemos dicho, en el sector oeste predominaban las construcciones de baja altura dedicadas a talleres y almacenes, si bien en esta homogénea distribución destacaba por su rotundidad la Finca Roja y el Mercado de Abastos. En el ensanche este, tanto las manzanas propias del Plan de 1884 como las limitadas por la diagonal de M<sup>o</sup> Cristina, constituían un conjunto de entre 4 y 6 alturas que representaban el 60% de la totalidad. El 40% restante formaba parte del área triangular comprendido entre Marqués del Turia, M<sup>o</sup> Cristina y el cauce del río, ámbito que suponía el sector de mayor altura, volumen y tamaños de parcelas residenciales edificadas en toda la ciudad. Cuando en los estudios previos del Plan General de Valencia de 1946 se hablaba de la «invasión de rascacielos», en buena medida se referían a esta zona junto con los alrededores de la Plaza del Ayuntamiento.

En definitiva, nos encontramos con una ciudad con una ocupación principal centrada alrededor de su núcleo, y con crecimientos radiales en torno a los caminos de acceso en donde se sitúan los asentamientos tradicionales y las áreas industriales.

#### 4.3.1.2 Distribución de las nuevas ocupaciones

Si ahora comparamos la situación de inicio y final de este primer período, podemos apreciar una dinámica de crecimientos muy definida. Atendiendo a los

Pág. ant. izq.:

49. Serie cartográfica (S6) «Las alturas en la ciudad». Valencia en 1944. Escala 1:30.000. Elaboración propia.

Pág. ant. dcha.:

50. Serie cartográfica (S2) «Crecimientos por nueva colonización». Valencia en 1944. Escala 1:30.000. Elaboración propia.

DISTRIBUCIÓN DE PARCELAS OCUPADAS Y VACÍAS EN VALENCIA SEGÚN DISTRITOS. 1944

Districtos	Nº de Parcelas construidas	%	Superficie	%	Nº de Parcelas vacías	%	Superficie	%	Total parcelas	%	Total Superficie	%
Algirós	368	1,00%	61.670,00	0,21%	520	1,41%	1.642.819,00	5,53%	888	2,41%	1.704.489,00	5,74%
Bunicolap	668	1,81%	154.051,00	0,52%	338	0,92%	946.407,00	3,19%	1.006	2,73%	1.100.458,00	3,70%
Benimaclet	675	1,83%	121.564,00	0,41%	317	0,86%	892.946,00	3,01%	992	2,69%	1.014.510,00	3,42%
Comins al Grau	1.114	3,03%	418.862,00	1,41%	353	0,96%	850.022,00	2,86%	1.467	3,98%	1.268.884,00	4,27%
Compenar	533	1,45%	119.496,00	0,40%	559	1,52%	1.668.962,00	5,62%	1.092	2,97%	1.788.458,00	6,02%
Ciutat Vella	4.650	12,63%	964.249,00	3,25%	198	0,54%	69.915,00	0,24%	4.848	13,17%	1.034.164,00	3,48%
Examples	2.034	5,52%	702.734,00	2,37%	242	0,66%	315.356,00	1,06%	2.276	6,18%	1.018.090,00	3,43%
El Pla del Real	507	1,38%	204.421,00	0,69%	260	0,71%	579.779,00	1,95%	767	2,08%	784.200,00	2,64%
Extremura	1.943	5,28%	648.228,00	2,18%	218	0,59%	296.619,00	1,00%	2.161	5,87%	944.847,00	3,18%
Jesús	1.008	2,74%	208.554,00	0,70%	599	1,63%	1.492.178,00	5,02%	1.607	4,36%	1.700.732,00	5,73%
L'Olivereta	311	0,84%	112.257,00	0,38%	392	1,06%	1.227.426,00	4,13%	703	1,91%	1.339.683,00	4,51%
La Soldia	1.474	4,00%	394.469,00	1,33%	362	0,98%	711.227,00	2,39%	1.836	4,99%	1.105.696,00	3,72%
Patroix	729	1,98%	139.521,00	0,47%	616	1,67%	1.588.818,00	5,35%	1.345	3,65%	1.728.339,00	5,82%
Poblets Marítims	5.859	15,91%	906.909,00	3,05%	738	2,00%	874.857,00	2,95%	6.597	17,92%	1.781.766,00	6,00%
Quatre Carreres	3.205	8,70%	538.207,00	1,81%	4.295	11,66%	7.664.875,00	25,80%	7.500	20,37%	8.203.082,00	27,62%
Rascanya	731	1,99%	171.736,00	0,58%	319	0,87%	992.753,00	3,24%	1.050	2,85%	1.164.489,00	3,92%
Otros	82	0,22%	34.009,00	0,11%	605	1,64%	1.988.029,00	6,69%	687	1,87%	2.022.038,00	6,81%
<b>Total</b>	<b>25.891</b>	<b>70,31%</b>	<b>5.900.937,00</b>	<b>19,87%</b>	<b>10.931</b>	<b>29,69%</b>	<b>23.802.988,00</b>	<b>80,13%</b>	<b>36.822</b>	<b>100%</b>	<b>29.708.925,00</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia.



51. Fotograma de los crecimientos desarrollados en torno a la Avda. del Puerto. 1957 y 1964

<sup>64</sup> Hay que destacar que toda esta área de acuerdo con las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación de Valencia, estaban sometidas a las mismas condiciones de *Tolerancia industrial* que no justifica a priori la distinción entre dos zonas de desarrollo diferentes

<sup>65</sup> Según recoge PÉREZ IGUALADA: «La Hoja 14 del PGOU de 1946 aprobada por la Comisión Central de Sanidad Local de 1954 ordenaba la zona limitada al norte por la actual Avda. del puerto, al este por la dársena portuaria, al sur por la Actual Avda. de Francia, y al oeste por el cauce del Turia». V. PÉREZ IGUALADA, *Op. cit.*, pp.77

crecimientos de nueva colonización que se pueden observar en la *Serie cartográfica (S2) «Crecimientos de nueva colonización. 1944-1972»*, podemos distinguir como su estrategia pasa bien por ocupar los espacios adyacentes a los tejidos existentes, o por la ocupación de los espacios intersticiales dejados entre ellos. En todos los casos, su acción se extiende sobre todo de las Grandes Vías hacia fuera. Es también protagonista el papel jugado por el anillo de Tránsitos que genera a su alrededor una primera franja edificada que cose transversalmente los desarrollos de enlace en torno a los caminos tradicionales. Esta superposición de geometrías entre Tránsitos y los accesos radiales, dejan sobre todo al norte importantes bolsas vacías que rápidamente serán urbanizadas por su valor de posición dentro de la ciudad.

Al este de Valencia, en los alrededores de la Avd. del Puerto, el proceso de crecimiento establece una zonificación natural entre ocupaciones residenciales e industriales<sup>64</sup>. De la Avd. del Puerto hacia el Norte, los crecimientos son residenciales caracterizados por edificios de entre 3 y 8 alturas con parcelaciones características de dicho uso. Por el contrario, hacia el sur, ocupando los espacios agrícolas antes existentes, se concentran nuevas actividades industriales. Algunas razones podemos argumentar para explicar esta clara zonificación.

Por una parte, la zona norte contaba desde 1954 con uno de los primeros Planes Parciales de ordenación que ayudaría a facilitar el trámite de licencia por existir alineaciones aprobadas<sup>65</sup>. Por otro lado, en esta zona se concentraron un buen número de Grupos de viviendas públicas y privadas que irán consolidando este sector como un barrio predominantemente residencial. Si a esto le unimos los escasos obstáculos infraestructurales existentes y el *efecto imán* que el trazado y prolongación de Blasco Ibáñez suponía para los nuevos crecimientos, podemos justificar la prosperidad de la zona.

Por su parte, al sur de la Avd. del Puerto la presencia de los trazados del ferrocarril, el asentamiento previo de varias industrias y el propio borde del río Turia, hacían poco favorable su ocupación como espacio residencial. De hecho esta zona concentrará durante buena parte del siglo XX, los últimos reductos de industria de gran extensión en la ciudad.

Al sur, en el barrio de Monteolivete se experimentará un importante crecimiento de viviendas apoyadas en una parcelación residencial que garantiza su éxito por varios motivos. Uno de ellos será el importante valor de posición que adquiere el barrio. Tangente a una de las zonas más prósperas de la ciudad, conectada por el viario de Tránsitos con el resto del territorio y funcionando como trama de enlace entre el ensanche y el Polígono residencial de Fuente de San Luis, el

## CENSO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS 1940. TM VALENCIA

TM de Valencia	Edificación		Total edificios	Planta					
	Para viviendas	Otros usos		1	2	3	4	Más	
Beciaray	166	1	167	0,54%	153	15	0	0	0
Bonifati	32	7	39	0,19%	32	6	0	0	0
Bonmasot	636	16	652	2,12%	398	236	18	0	6
Borriquet	1.377	14	1.411	4,59%	1.154	248	7	2	0
Burbata	164	19	179	0,58%	169	10	0	0	0
Campanar	693	29	726	2,04%	299	315	11	1	0
Cargasa	210	5	215	0,70%	70	145	0	0	0
Casas de Barceña	103	3	106	0,35%	84	22	0	0	0
Cadellor	631	30	662	2,17%	310	352	8	0	0
Fuente de San Luis	844	25	869	1,53%	304	500	22	5	6
Horno de Alceda	346	18	369	1,17%	289	68	2	0	0
Mahuala	30	0	30	0,20%	29	1	0	0	0
Masmochoa	236	2	238	0,77%	65	169	4	0	0
Nazari	418	3	421	1,57%	340	79	8	2	0
Ojival	329	21	350	1,18%	150	199	1	0	0
Palmor (E)	260	3	263	0,66%	146	117	0	0	0
Pinedo	414	46	460	1,50%	219	189	1	1	0
Punta (S)	364	26	390	1,27%	261	134	4	1	0
Rafelid y Vistabella	6	1	7	0,03%	5	2	0	0	0
Soler	38	4	42	0,14%	28	12	1	0	0
Talaballa	34	0	34	0,08%	24	6	0	0	0
Valencia (Capital)	21.680	1.671	23.551	76,67%	7.821	6.888	2.422	2.966	3.404
<b>Total TM de Valencia</b>	<b>28.581</b>	<b>2.135</b>	<b>30.716</b>		<b>12.421</b>	<b>9.359</b>	<b>2.554</b>	<b>2.978</b>	<b>3.404</b>
					40,44%	30,47%	8,31%	9,70%	11,08%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Vivienda 1941. Resultados definitivos.

## CENSO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS 1950. TM VALENCIA

TM de Valencia	Edificación		Total edificios	Planta					Nº de viviendas	
	Para viviendas	Otros usos		1	2	3	4	Más		
Beciaray	158	5	163	0,21%	—	—	—	—	—	175
Bonifati	46	7	56	0,18%	—	—	—	—	—	24
Bonmasot	647	29	749	2,35%	—	—	—	—	—	1.398
Borriquet	1.111	120	1.246	3,90%	—	—	—	—	—	1.827
Burbata	165	12	177	0,53%	—	—	—	—	—	189
Campanar	477	49	526	1,65%	—	—	—	—	—	706
Cargasa	177	20	197	0,62%	—	—	—	—	—	197
Casas de Barceña	91	3	97	0,30%	—	—	—	—	—	117
Cadellor	600	113	1.014	3,10%	—	—	—	—	—	1.627
Fuente de San Luis	546	46	586	1,84%	—	—	—	—	—	771
Horno de Alceda	196	17	313	0,67%	—	—	—	—	—	226
Mahuala, Rafelid y Vistabella	8	0	8	0,02%	—	—	—	—	—	6
Masmochoa	240	22	272	0,82%	—	—	—	—	—	316
Nazari	498	22	520	1,68%	—	—	—	—	—	1.155
Palmor (E)	196	18	205	0,64%	—	—	—	—	—	214
Pinedo	268	48	308	0,97%	—	—	—	—	—	300
Punta Nue	8	0	8	0,02%	—	—	—	—	—	0
Punta (S)	131	13	144	0,45%	—	—	—	—	—	212
Soler	71	14	85	0,27%	—	—	—	—	—	112
Valencia (Capital)	22.291	2.263	24.954	78,19%	—	—	—	—	—	92.706
<b>Total TM de Valencia</b>	<b>28.715</b>	<b>3.199</b>	<b>31.914</b>		<b>11.297</b>	<b>12.822</b>	<b>3.177</b>	<b>3.478</b>	<b>4.997</b>	<b>103.700</b>
					35,40%	39,24%	6,82%	7,74%	15,66%	

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Vivienda 1951. Resultados definitivos.



CENSO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS 1961, TM VALENCIA

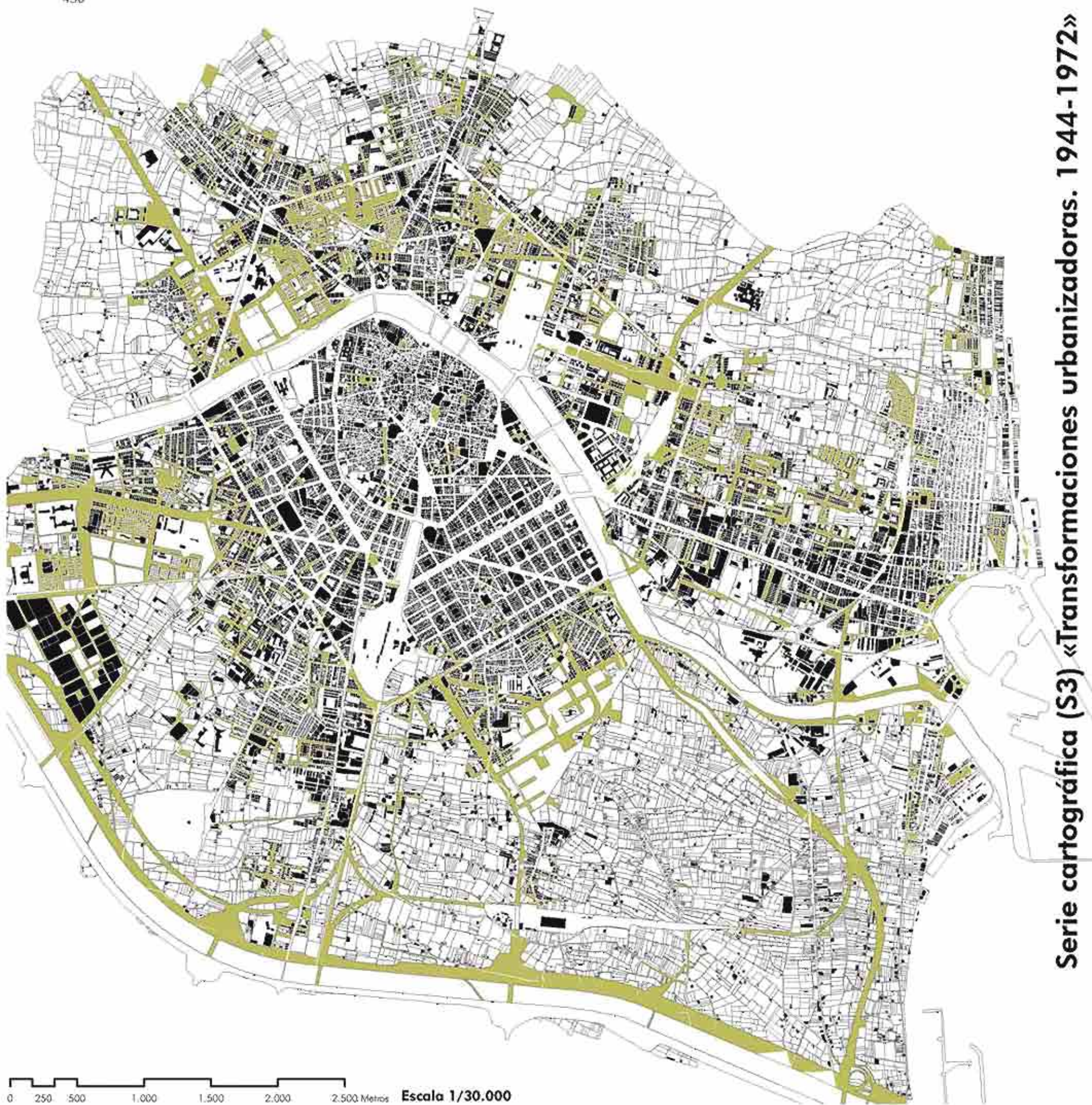
	Edificación agrupada		Edificación en diseminada		Nº de viviendas
	Nº de viviendas	Otros usos	Nº de viviendas	Otros usos	
Beniferri	159	0	58	0	217
Beniferri	72	0	0	0	72
Benimamet	1.864	440	0	0	2.304
Berboté	184	0	25	0	209
Carpesa	243	0	9	0	252
Casas de Sárdena	98	0	38	0	136
Castellar y Olivared	674	0	532	0	1.206
Fuente de San Luis	769	0	251	0	1.020
Horno de Alcedo	395	10	301	0	706
Mahuetla, Rafalell y Vistabella	0	0	86	0	86
Mazarracos	303	0	11	0	314
Nozamat	1.478	29	0	0	1.507
Palmas (E I)	247	0	176	0	423
Pinedo	477	0	218	0	695
Poble Nou	0	0	376	1	377
Punta (La)	258	0	286	0	544
Salar	66	0	0	0	66
Valencia (Capital)	122.870	567	0	0	123.437
<b>Total TM de Valencia</b>	<b>130.157</b>	<b>1.046</b>	<b>2.367</b>	<b>1</b>	<b>133.571</b>

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Viviendas 1961. Resultados definitivos.

barrio de Monteolivete se mostraba como una ubicación muy atractiva para el desarrollo residencial. Otra de las razones de su éxito pasará por la estrategia de parcelación que permiten. No se tratan de lotes de suelo similares a los ofertados en el ensanche contiguo. Son más pequeños tanto en fachada como en superficie total. Pero esto no ha de entenderse como una desventaja. Muy por el contrario, se sacaba partido de ello al suponer una gama más baja y asequible que la propuesta del ensanche. Es decir, se disfrutaba de casi todas las ventajas del ensanche, pero con casas más baratas. No sólo es que compartía la accesibilidad, sino que además las Ordenanzas Reguladoras de 1950-55 permitían levantar el mismo número de alturas en función del tipo de calles. Por si fuera poco, gracias a sus económicos accesos de calles de 10 y 12 m. el barrio de Monteolivete contribuía en menor proporción que el ensanche en la cesión de viarios. Como vemos todas las ventajas y muy pocos inconvenientes.

Por su parte al sur y sur-oeste los nuevos crecimientos siempre tangentes a tramas existentes o conectados a importantes viarios como la prolongación de San Vicente, comienzan a dibujar las manzanas derivadas de los desarrollos parciales del planeamiento.

Al oeste, las nuevas colonizaciones quedan especialmente protagonizadas por los Grupos de vivienda desarrollados en el Polígono de Castilla, que aprovechan las ventajas de un terreno vacío en 1944 con buenas posibilidades de conexión





52. Pág. izq.: Serie cartográfica (S3) «Transformaciones urbanizadoras». Valencia en 1944-1972, Escala 1:30.000. Elaboración propia

53. Fotograma de los crecimientos desarrollados en torno a la Avd. del Cid. 1957-1958 y 1979

#### Leyenda

##### Parcela



Parcela vacía



Parcela ocupada



Transformación del suelo

con el resto de la ciudad.

En magnitudes generales, los crecimientos producidos por nueva colonización entre 1944 y 1972 representan 21.705 parcelas que ocupan algo más de 490 has. En número de parcelas supondrán casi el 80% de la totalidad de los crecimientos experimentados durante éste período, y en superficie representa el 85%. A efectos de tener una referencia de las magnitudes, podemos recordar que en 1944 Valencia contaba con unas 25.891 parcelas ocupadas, por lo que podemos deducir que durante este intervalo casi se dobla la edificación existente como consecuencia de crecimientos por extensión o relleno.

#### 4.3.1.3 Transformaciones urbanizadoras

Los nuevos crecimientos supondrán importantes transformaciones en los espacios agrícolas en su tránsito hacia urbanos. En la *Serie cartográfica (S3) «Transformaciones urbanizadoras. 1944-1972»* podemos apreciar claramente como quedan delimitadas las mayores transformaciones. Por un lado, en el Sur del municipio el gran cambio se producirá no por motivo de una ocupación residencial, sino como consecuencia del trazado del nuevo cauce del Turia y de las nuevas vías de acceso a la ciudad.

Por su parte otro capítulo importante lo protagonizarán los nuevos Grupos de viviendas y primeros Polígonos residenciales. Actuaciones puntuales como el Grupo Virgen del Carmen, Isla Perdida o el Grupo General Franco son buenos ejemplos de ellos. Los casos correspondientes a la urbanización del Polígono de Fuente del San Luis tangente a Monteolivente, el Polígono de Castilla ya con algunas ocupaciones, y el Polígono de Campanar constituyen las áreas de mayor colonización durante este período. Es también destacable, aunque con uso puramente industrial, el Polígono Vara de Quart. En estos casos, se trataba siempre de grandes extensiones de terreno ubicados con proximidad a algún eje de conexión importante que garantiza la comunicación de la ciudad y el territorio. El resto de transformaciones constituyen aperturas parciales o totales de nuevas calles, que dan acceso a los nuevos espacios de ocupación. Destaca por su importancia la apertura del 1º tramo de la Avd. de Blasco Ibáñez desde los Jardines de Viveros hasta la Avd. de Aragón y en el Centro histórico la prolongación de la Avd. del Oeste, la formación de la Plaza de la Reina, la reforma de Poeta Querol, la transformación de la Ciudadela y la reforma del Hospital de la Misericordia.



**Serie cartográfica (S5) «Tipos de crecimientos en la ciudad. 1944-1972»**

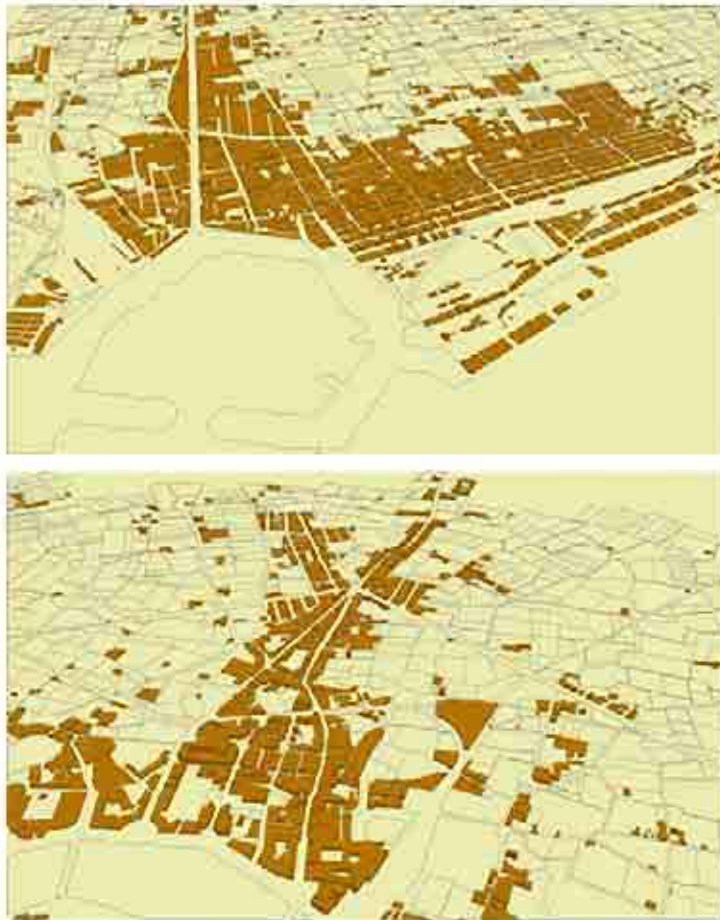
## 4.3.1.4 Distribución de los crecimientos sobre tejidos existentes

Ya comentamos en el punto anterior como los crecimientos por nueva colonización en este período supusieron en número de parcelas casi el 80% de la totalidad y un 85% medido en función de su superficie. La cuota de crecimiento correspondiente a derribos, remotes y sustituciones significará entonces algo más de un 20% en número de parcelas y un 15% si lo medimos en superficie. Los porcentajes se mantienen si hacemos la medición atendiendo a la edificabilidad comprometida en uno y en otro caso. Así, en las operaciones de colonización, se ha consumido el 80% de la edificabilidad disponible en el intervalo estudiado, mientras que el 20% restante se utiliza maximizando las posibilidades del tejido construido. Estos datos arrojan en número de parcelas, superficie y edificabilidad consumida, los mayores crecimientos por transformación de tejidos existentes de los tres períodos que estudiamos.

Para un intervalo aún más pequeño contamos con algunos datos para Barcelona con los que podemos contrastar los resultados. FERRER afirma que: «A partir de 1965, la construcción en solares ya edificadas, después de la demolición previa, adquieren gran importancia [...] dos terceras partes de las viviendas construidas en el decenio 1960-70 se deben a procesos de remodelación y densificación de tramas urbana ya existentes, por relleno de solares antes construidos, por traslado de industrias o instituciones obsoletas, por pérdida de equipamientos locales y sobre todo, por transformación de tipos edificatorios.»<sup>55</sup> A tenor de los datos, la situación en Barcelona durante este período fue aún más intensa que en Valencia respecto a la transformación de los tejidos existente.

Si ahora pasamos a analizar cómo quedan distribuidos estos crecimientos en la ciudad, podemos apreciar en la *Serie cartográfica (S4)* «Los espacios no ocupados en la ciudad. 1944-1972» que estos se distribuyen no de una manera homogénea.

Si estudiamos la zona este formada por los Poblados Marítimos y la Avd. del Puerto, podemos encontrar un sector especialmente receptivo a este tipo de cambios. De hecho, los Poblados Marítimos van a experimentar un crecimiento por sustitución o remonte de gran intensidad, superior con diferencia a los crecimientos por nueva ocupación. A pesar de la poca superficie de la parcela que contrasta con otros sectores de la ciudad, su intensidad es muy notable. Si examinamos la *Serie cartográfica (S5)* «Tipos de crecimiento en la ciudad. 1944-1972» donde distinguimos entre los remotes y sustituciones podemos observar cómo existe una importante concentración de ambos tipos de transformación en la zona. Remotes en los que se suben 2 ó 3 plantas sobre el inmueble existente y sustituciones en los que se derriban las fincas anteriores para alcanzar en alturas de hasta 6 plantas. Esto será posible gracias a dos circunstancias.



54. Pág. izq.: Serie cartográfica (S5) «Tipos de crecimientos en la ciudad». Valencia en 1944-1972. Escala 1:30.000. Elaboración propia

55. Vistas volumétricas de Valencia en 1944. Restitución a partir de altura predominante. Elaboración propia

### Leyenda

#### Transformaciones 1944-1972

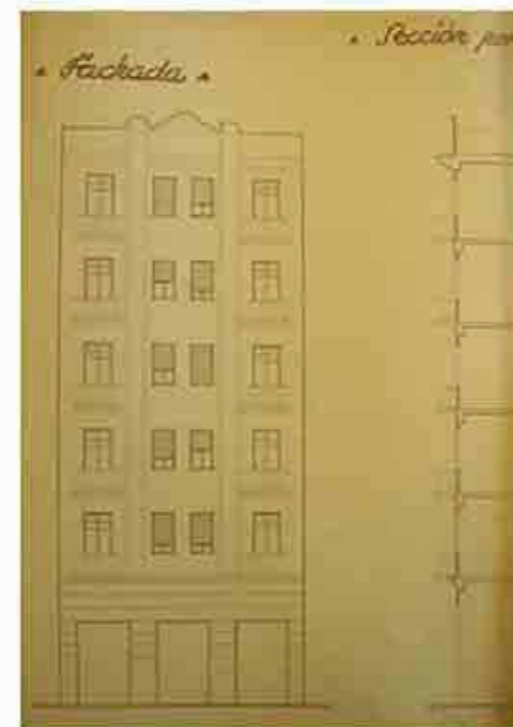
- Solares y parcelas agrícolas
- Nueva colonización
- Derribos
- Remotes
- Sustituciones
- Permanencias

<sup>55</sup> FERRER I ARAIÀ, A.: «Els polígons de Barcelona», Edició UPC, Barcelona, 1996, pp. 42

Ya vimos como la Guerra Civil afectó especialmente a los Poblados Marítimos, sobre todo al barrio del Cabañal. Muchas casas fueron declaradas en ruinas o tuvieron que ser demolidas por los efectos de los bombardeos. Como ayuda a la reconstrucción, se dispusieron importantes exenciones de tributos y se permitió la construcción de alturas similares a las aprobadas en las entonces Ordenanzas de Ensanche de 1929. Esta permisividad de las Ordenanzas tendrá su continuación con el Plan General de 1946. A pesar de la inicial distinción en el Proyecto de Base de Ordenanzas entre los *Núcleos Periféricos y Actuales*<sup>67</sup> en el que se mantenían alturas distintas para cada uno de ellos, esta situación no será recogida en las Ordenanzas Regulatoras 1950-55. En ellas, se establecerá para todas las poblaciones una única denominación con una regulación común. Si revisamos la *Serie (S6) «Las alturas de la ciudad I y II. 1944»* en la que podemos ver las alturas iniciales en 1944 comprobamos como la inmensa mayoría de los edificios tenían entre 1 y 2 plantas. Pues bien, primero las Ordenanzas Regulatoras 1950-55 que permitirán hasta 5 alturas, y luego las Normas Urbanísticas de 1966 que regularán una altura máxima de hasta 6 pisos, sentencian definitivamente un proceso de sustitución masivo que va a desencadenar en la formación de un núcleo denso y con un paisaje urbano cuanto menos contradictorio. La imagen urbana actual del Cabañal es deudora en gran parte de las circunstancias descritas.

En lo que respecta a las transformaciones experimentadas en los alrededores de la Avd. del Puerto, podemos observar como los tamaños de transformación son mucho mayores que los anteriores, si bien en número son menos que las vistas en los Poblados Marítimos. La mayor amplitud de las intervenciones se debe sobre todo a la naturaleza del tejido original. La actividad industrial y de almacenaje requería de grandes superficies, que una vez liquidadas o trasladadas a otros sectores más rentables, ofrecían una amplia superficie para su ocupación. Con ello dejamos claro que en estos casos, a diferencia de los Poblados Marítimos y otras zonas de la ciudad, las transformaciones predominantes serán las sustituciones, pues los usos y estructuras industriales originales no eran compatibles con la nueva ocupación residencial. Es también interesante destacar como en la mayor parte de los casos, las sustituciones se producen sobre parcelas recayentes a la Avenida, siendo un reclamo muy importante la buena comunicación que esta vía ofrecía. Demostración evidente de ello lo podemos constatar si revisamos en las *Serie (S4) y (S5)* en las que vemos como los nuevos crecimientos por sustitución que dan a la Avenida producen edificios de al menos 7 plantas, estirando al máximo las Ordenanzas.

Por último, en la zona del Puerto existirá también un sector que durante este período va a estar sometido a una intensa transformación. Nos referimos a la reforma del frente urbano de la rada del Puerto. Ya vimos en el desarrollo del



56. Expediente para construir un edificio de viviendas y almacén en sustitución de un antiguo almacén en la Travesía Calabuig (Grao). Archivo Histórico Municipal, C-03, 1945

57. Expediente para construir un edificio de viviendas en sustitución de un antiguo almacén en la Travesía Calabuig (Grao). Archivo Histórico Municipal, C-03, 1945

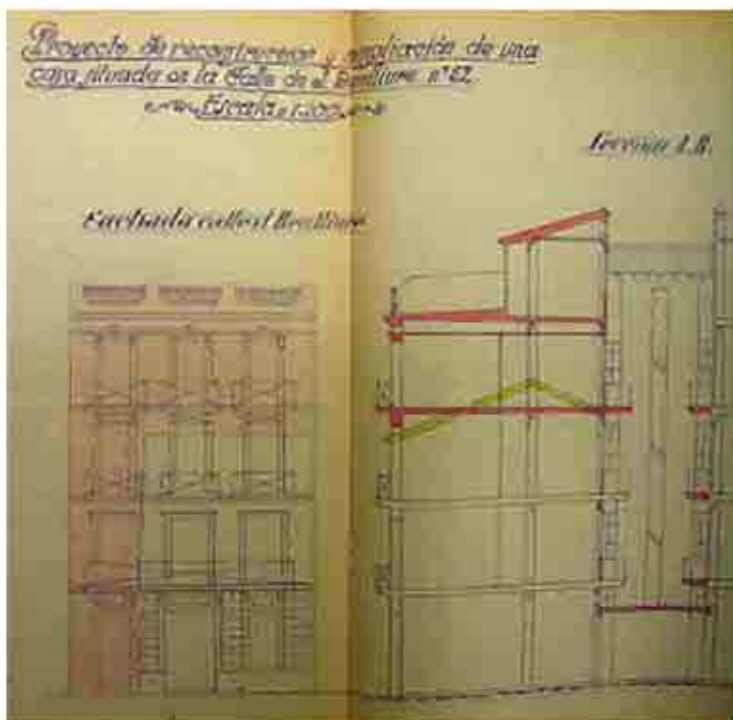
<sup>67</sup> En el Proyecto de Bases de Ordenanzas, los Poblados Marítimos junto con Campanar, Benicalap, Torreñel, Benimaclet, Algirós, Aïara, el Grao, y Nazaret correspondía a la zonificación de *Núcleos Periféricos* en el que se incluían todas los núcleos preexistente y sus extensiones exceptuando los definidos como *Núcleos Actuales* que se consideran como más consolidados y ya integrados en la ciudad de Valencia

<sup>68</sup> Se tratará de una de las áreas de la ciudad donde más demoliciones se darán consecuencia de la nueva ordenación

Ciclo anterior, como esta reforma vendrá motivada por los *Planes de Reconstrucción Nacional* que trataban de recuperar las ciudades tras la Guerra. En el caso de Valencia, este sector de la ciudad contó con un Plan de Reformas que propició la sustitución de los caseríos y almacenes existentes<sup>68</sup>, dando una nueva fachada urbana en la que la elevación de alturas será la nota característica

Si nos centramos ahora en las transformaciones experimentadas sobre los ensanches podemos apreciar disposiciones diferentes para acoger los cambios. El ensanche Oeste entre Fernando el Católico y Ramón y Cajal, será un ámbito bastante favorable a las sustituciones, al compartir con la Avd. del Puerto la concentración mayor de usos industriales de la ciudad. Antiguas naveas, talleres o almacenes dan paso a la organización de nuevas manzanas de carácter residencial que ahora ocupan sus solares. Repasados el ámbito de la Avd. del Puerto y el ensanche Oeste podemos deducir una regla que explica muy bien la lógica de sustitución de estos espacios. Los crecimientos por nueva ocupación colocados en torno a las tramas consolidadas, incentivan su revisión y terminan ofreciendo espacio también de crecimiento. Primero quedarán afectados los usos menos rentables, más incompatibles y de mayor extensión. Luego los edificios más envejecidos y menos aprovechados respecto a su edificabilidad. Buenos ejemplos de este tandem colaborativo en el crecimiento los podemos encontrar en dichas zonas

Ya hemos dejado constancia en esta investigación de las diferentes configuraciones que acaban adoptando la parte Oeste y la Este del ensanche de Mora, a pesar de estar planificados a la vez y afectadas por las mismas Ordenanzas. Pues bien, las oportunidades ofrecidas por las Ordenanzas Regulatoras de 1950-55, luego ampliadas por las Normas Urbanísticas de 1966, sobre las áreas industriales, tendrán buena parte de la responsabilidad de ello. Las *Zonas de ensanches actuales*, que comprende el área abarcada entre las Grandes Vías, Tránsitos y el río en su margen derecho, propone un cambio en las alturas respecto a lo entonces vigente por las Ordenanzas de 1929. Si bien, en las calles de mayor sección (>25 m) se produce una reducción en las alturas permitidas<sup>69</sup>, en el intervalo de 20 a 12 m, en el que se concentran la mayor parte de las calles, si que es patente el aumento de plantas posibles. Si bien el ensanche Oeste había sufrido grandes dificultades para desarrollarse hasta los años 50 por la presencia de suelo industrial y el paso de infraestructuras importantes, este retraso le va a permitir incorporarse a las nuevas densidades propiciadas por las Ordenanzas de los 50. Así con una regulación que permita alturas de 7 más ático en la mayoría de las calles, este ensanche se convertirá en una de las áreas de más rápido desarrollo de la ciudad durante ésta época.



58. Expediente para remontar y ampliar vivienda en la calle Benillure del Cabañal. Archivo Histórico Municipal, C-06, Exp.7015, 1941

<sup>68</sup> En las Ordenanzas de la ciudad de Valencia de 1929 se permitía a partir de un ancho de calle > de 25, una altura libre de plantas hasta el ancho de la calle (Art.745)

Este crecimiento además va a tener importantes consecuencias sobre todo en el resultado de la imagen urbana generada en la zona. Aquí, como en el resto de las áreas denominadas de *Ensanche e Interior*, se permite la construcción de las conocidas popularmente como *fachadas cajón*. Se trataba de la realización de edificios con la posibilidad de incorporar en fachada miradores cerrados de fábrica limitados en su sección en función del tipo de calle en que se desarrollaban. La regla era clara: sólo se permitirían miradores que ocupasen como máximo la mitad de la longitud de la fachada, o cuando el número de huecos fuera impar, la longitud podría aumentar hasta un 60% del total. Había una limitación en anchura de la ocupación, pero no en superficie. Es decir, una vez determinada la zona de mirador, este podía extenderse por todo el frente a partir del piso en el que se permitiera. Con ello, los constructores y promotores encontrarán rápidamente un beneficio que no estaban dispuestos a perder. El aumento de dicha superficie cerrada, se contabilizaba como suelo útil, y suponía por tanto más metros cuadrados que vender. La realidad, es que esta sección en sus posibles variantes (mirador central o mirador distribuido en bandas) proliferó muchísimo en los ensanches siendo imagen característica de la ciudad construida durante la década de los 50.

Ahora bien, esta situación no cambió mucho con las Normas Urbanísticas de 1966. La zona equivalente entonces se denominó *Ensanche hasta Tránsitos* y como su nombre indica, tomará el viario anular como límite de su implantación. Si antes en estas áreas se podía construir 5 y 6 alturas sin ático en las calles más frecuentes entre 12 y 20 metros, ahora las alturas serán entre 6 y 8 plantas. En otro orden de cosas, las Normas Urbanísticas de 1966 trataran de evitar la formación de *las fachada cajón*, limitando no sólo su longitud máxima en un 50% respecto al ancho de la fachada, sino también que su extensión no fuera mayor del 50% de la fachada<sup>70</sup>. Una pequeña concesión estética para lo que se había inducido ya con el cambio de ordenanzas.

En el ensanche este, las transformaciones se van a concentrar fundamentalmente en dos zonas. Por una parte, en la trama original del ensanche de 1884 consolidada prácticamente desde los años treinta, las Ordenanzas Reguladoras de los 50 y las Normas Urbanísticas de 1966, van a inducir a la sustitución y el remotes de edificios con la finalidad de doblar las alturas originales. Es muy frecuente pasas de edificios de 4 ó 5 plantas a otros nuevos o remotes de 8 ó 10 plantas. En este caso al igual que ocurría en las zonas anteriores, se puede apreciar un vínculo que asocia la concentración de transformaciones con los viarios de mayor relevancia. No es nada nuevo señalar el valor de posición que adquiere una parcela recayente a una calle importante. Pues bien, como vemos en muchas ocasiones este valor en combinación con una ordenanza generosa en sus alturas, producirán ámbitos de transformación asociados a viarios. El



<sup>70</sup> Corporación Administrativa «GRAN VALENCIA»: «Normas urbanísticas del Plan de Ordenación de Valencia y su Comarca adaptado a la «Solución Sur», 1966. Norma 3 y reclamación de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Valencia





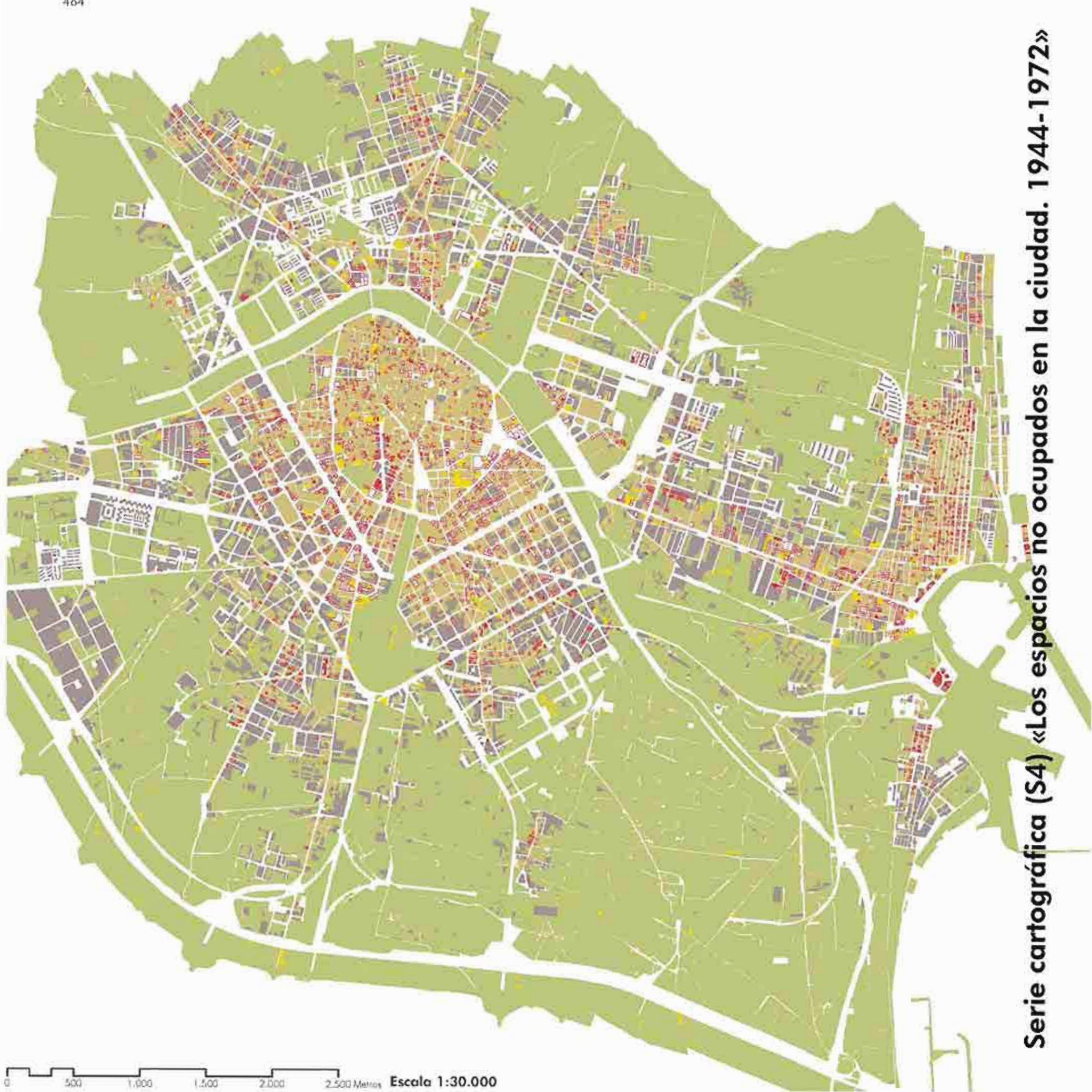
59. Ejemplos de «fachadas cajón» resultado de la aplicación de la normativa urbanística 1950-55 y 1966. Calle Cuenca nº2 y 44; Calle Erudita, Orellana nº 3 y 4

caso de Cirilo Amorós es evidente y así lo apreciamos también en la calle Colón.

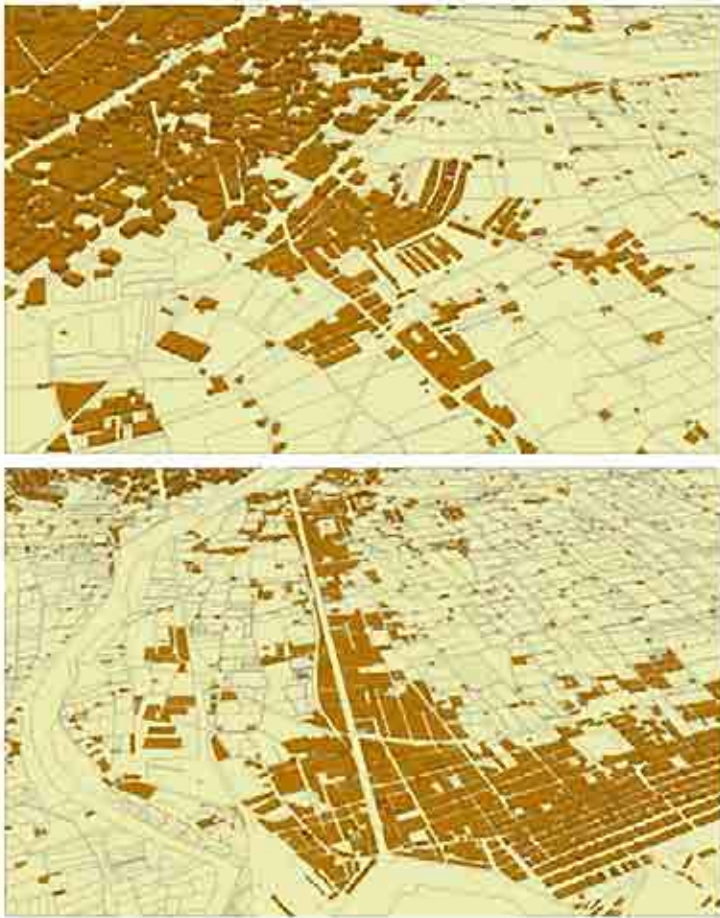
El otro ámbito en el que podemos destacar una concentración de transformaciones importantes será el barrio de Ruzafa. Dicho asentamiento constituye un caso singular y único en la ciudad de Valencia. Hablamos de una trama tradicional con una dilatada herencia histórica, a la que desde finales del XIX, se trata de convertir en un ensanche. El proceso de transformación al que se ve sometido este tejido es uno de los más intensos de la ciudad. Predominarán las sustituciones frente a los remotes, al tratarse en muchos casos de la adaptación a nuevas alineaciones. Durante este período los cambios se concentran sobre todo en torno al centro del barrio en el que se ubica un nuevo Mercado que funciona como dinamizador de las transformaciones.

Otro espacio de interés para las transformaciones serán los núcleos periféricos. Nos referimos con ellos a los asentamientos de Benimaclet, Orriol-Torrefiel, Benicalap, La Cruz Cubierta, La Raiosa y Nazaret. En ellos durante este período se producirán las mayores operaciones de remonte y sustitución dados en su historia. Las razones para ellos se pueden argumentar en base a dos consideraciones. Por un lado, igual que hemos visto en el resto de áreas ya descritas, las Ordenanzas Reguladoras de los cincuenta y las Normas Urbanísticas de los sesenta, ejercerán un importante papel de cara a propiciar los cambios. Este efecto será mayor cuantas más facilidades se ofrecieran y cuanto mayor fuese la rentabilidad alcanzada por las operaciones. Dichas circunstancias se reunían en los núcleos periféricos. Las parcelas originalmente solían estar ocupadas por viviendas unifamiliares con lo que el campo de negociación para una sustitución o remonte se acotaba a una familia y sus miembros. Esto ayudaba mucho, pues con frecuencia cuando las operaciones dependían de varias personas terminaban fracasando por falta de consenso. En el primer caso, era habitual que el acuerdo al que se llegara consistiera en la *permuta por obra realizada*, de manera que el propietario ponía el solar o la primera planta a modo de cimiento, y el promotor-constructor levantaba el resto. A cambio, al propietario le correspondería una o dos viviendas con el que quedaba zanjada su préstamo de suelo. Estos núcleos suponían *campo abonado* para dichas prácticas pues como podemos ver en la *Serie (S6) «Las alturas de la ciudad I y II. 1944»* originalmente tenían alturas entre 1 y 2 plantas. La operación de sustitución o remonte, según las ordenanzas podía hasta triplicar las alturas existentes.

La otra circunstancia que animará a practicar operaciones de transformación sobre los tejidos existentes en dichos núcleos, será el efecto de revalorización de las zonas como consecuencia de los nuevos crecimientos por extensión producidos en los alrededores. Este vínculo entre transformaciones sobre tejidos consolidados



**Serie cartográfica (S4) «Los espacios no ocupados en la ciudad. 1944-1972»**



60. Pág. izq.: Serie cartográfica (S4) «Los espacios no ocupados en la ciudad». Valencia en 1944-1972. Escala 1:30.000. Elaboración propia

61. Vistas volumétricas de Valencia en 1944. Restitución a partir de altura predominante. Elaboración propia

### Leyenda

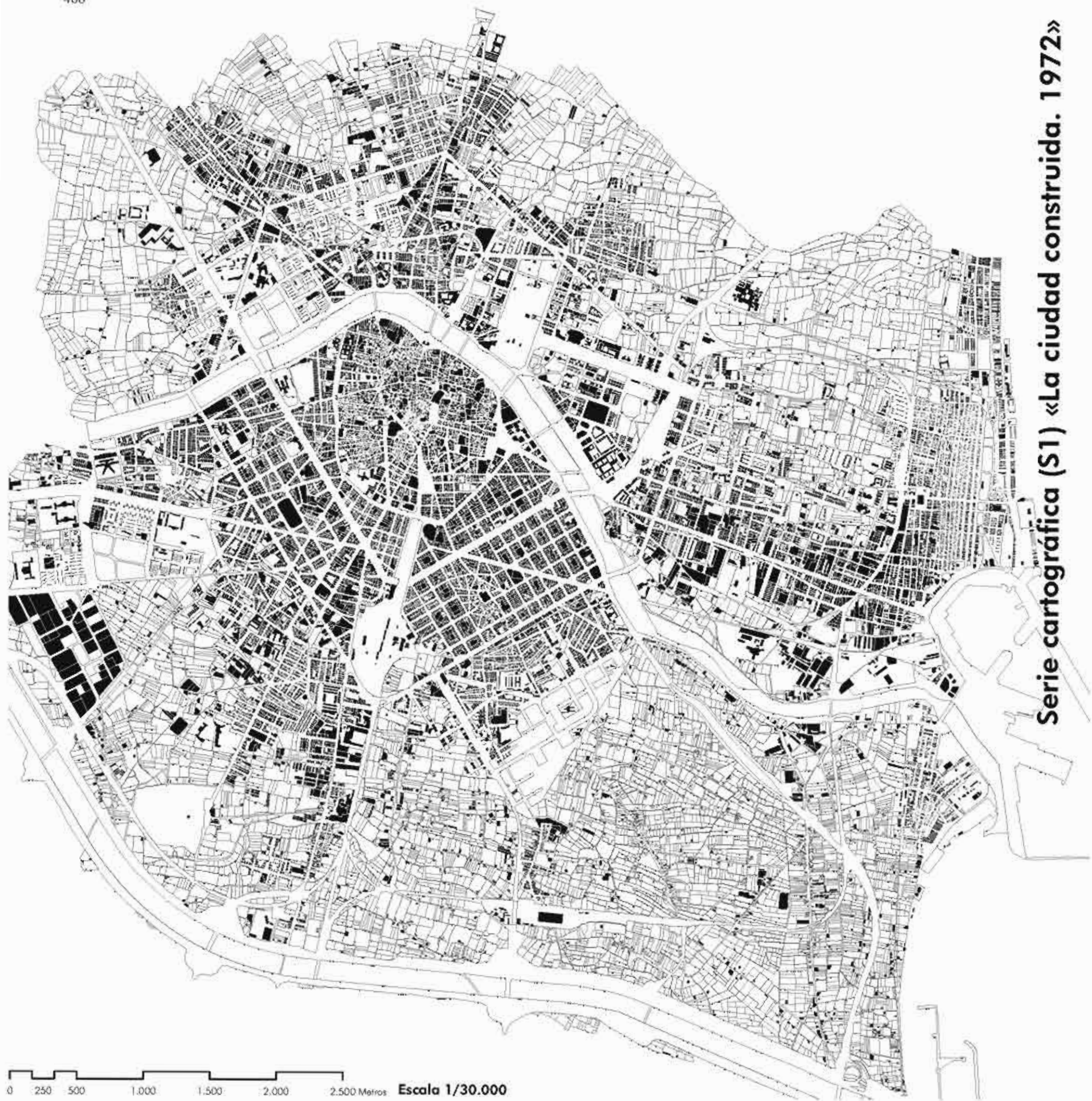
#### Parcelas

- Nueva colonización
- Tejido existente
- Derribos
- Remontes y sustituciones
- Suelos no ocupados

y nuevos crecimientos será muy frecuente, y basará su éxito en el *factor de arrastre* producido por la iniciativa inmobiliaria al apostar por el desarrollo de una nueva zona. Como consecuencia de ello, surge en los tejidos consolidados próximos una revalorización de sus posibilidades. Es frecuente entonces, que en estas zonas operen agentes de menor tamaño que los responsables de la extensión, encontrando un nicho adecuado de mercado alentado por los nuevos desarrollos. Buenos ejemplos de ello lo podemos ver en Torrejuel, San Antonio y Benicalap.

Por último las transformaciones producidas en el centro urbano han sido objeto de atención detallada en otro de los apartados de esta investigación. En este punto al menos citaremos cuales son los ámbitos donde se producen los mayores transformaciones en el recinto. Por una parte, es especialmente protagonista la apertura de la Avd. del Oeste, que queda definitivamente interrumpida a su llegada a la iglesia de los Santos Juanes. La franja de influencia de dicho trazado se puede apreciar bien leyendo la *Serie (S5) «Tipos de crecimiento en la ciudad. 1944-1972»*. Otro espacio de transformación importante será la parcela del Hospital de la Misericordia que dará paso a la apertura de dos nuevas calles y a la formación de nuevas manzanas residenciales en el centro de la ciudad. La reforma interior de la calle Poeta Querol y alrededores de la *Universitat* supondrán también un ámbito especialmente destacado en la cartografía de este intervalo. Sólo queda señalar un aspecto que ahora se revela en los planos. El Centro Histórico va a estar sometido durante este intervalo a un intenso proceso de transformación. Más de 750 edificios van a sufrir algún tipo de remonte o sustitución, suponiendo el intervalo de mayor intensidad de las transformaciones ahora analizadas. En este caso, a diferencia de otras zonas de Valencia, el grado de colmatación que ya tenía buena parte de los tejidos históricos permitirá remontar pocas alturas. De hecho como podemos apreciar en los planos, se trata del sector urbano donde predominan los remotes de menos de 3 plantas.

Por último, si repasamos la información estadística relativa a este período a partir de los Censos de 1950 y 1970 también podemos apreciar el efecto de las transformaciones sobre tejidos existentes. En ellos confirmamos como buena parte de los crecimientos experimentados en este intervalo son absorbidos a costa de la reedificación de algunos edificios. Si comparamos dentro del Término municipal de Valencia los datos relativos a los edificios de entre 1 y 2 alturas de 1950 con los de 1970 veremos claramente como se ha producido una disminución. Si en 1950 representaban casi un 75% de los edificios, en 1970 supondrán un 50% de la totalidad de edificios construidos. Si lo miramos en números absolutos nos daremos cuenta además que entre 1950 y 1970 se había producido un descenso de 6.223 edificios en la columna de 1 y 2 plantas, de las cuales buena parte de ellas irán a formar parte de la columna de 4 ó más plantas, consecuencia de los remotes producido o la reedificación con más alturas.





62. Pág. izq. Serie cartográfica (S1) «Las ciudades construidas». Valencia en 1972. Escala 1:30.000. Elaboración propia

63. Vistas volumétricas de Valencia en 1972. Restitución a partir de altura predominante. Elaboración propia

#### Leyenda

Parcelario 1972. Valencia

- Parcela vacía
- Parcela ocupada

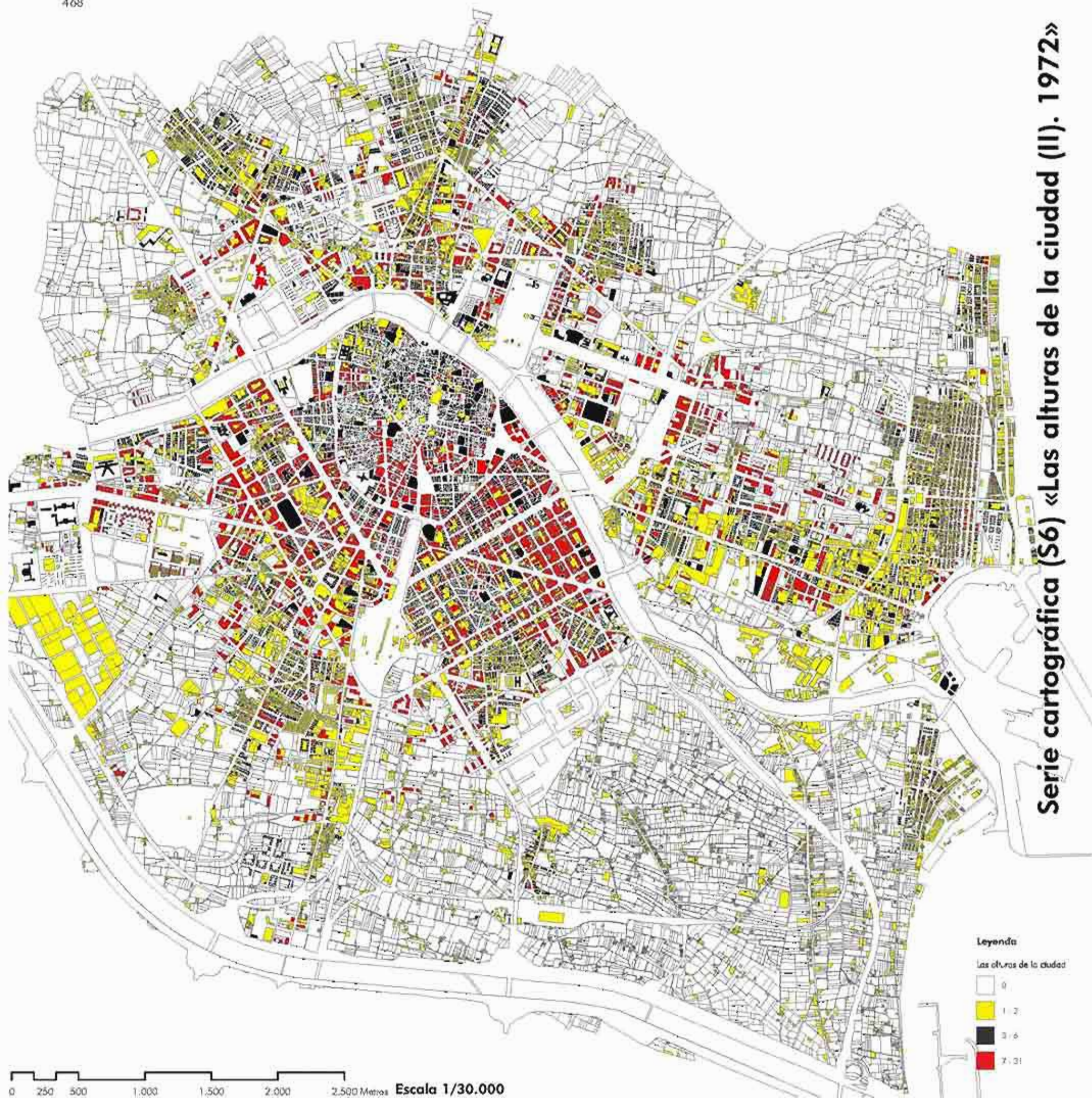
### 4.3.2 Los crecimientos en la ciudad entre 1966-1988

#### 4.3.2.1 La situación de partida 1972

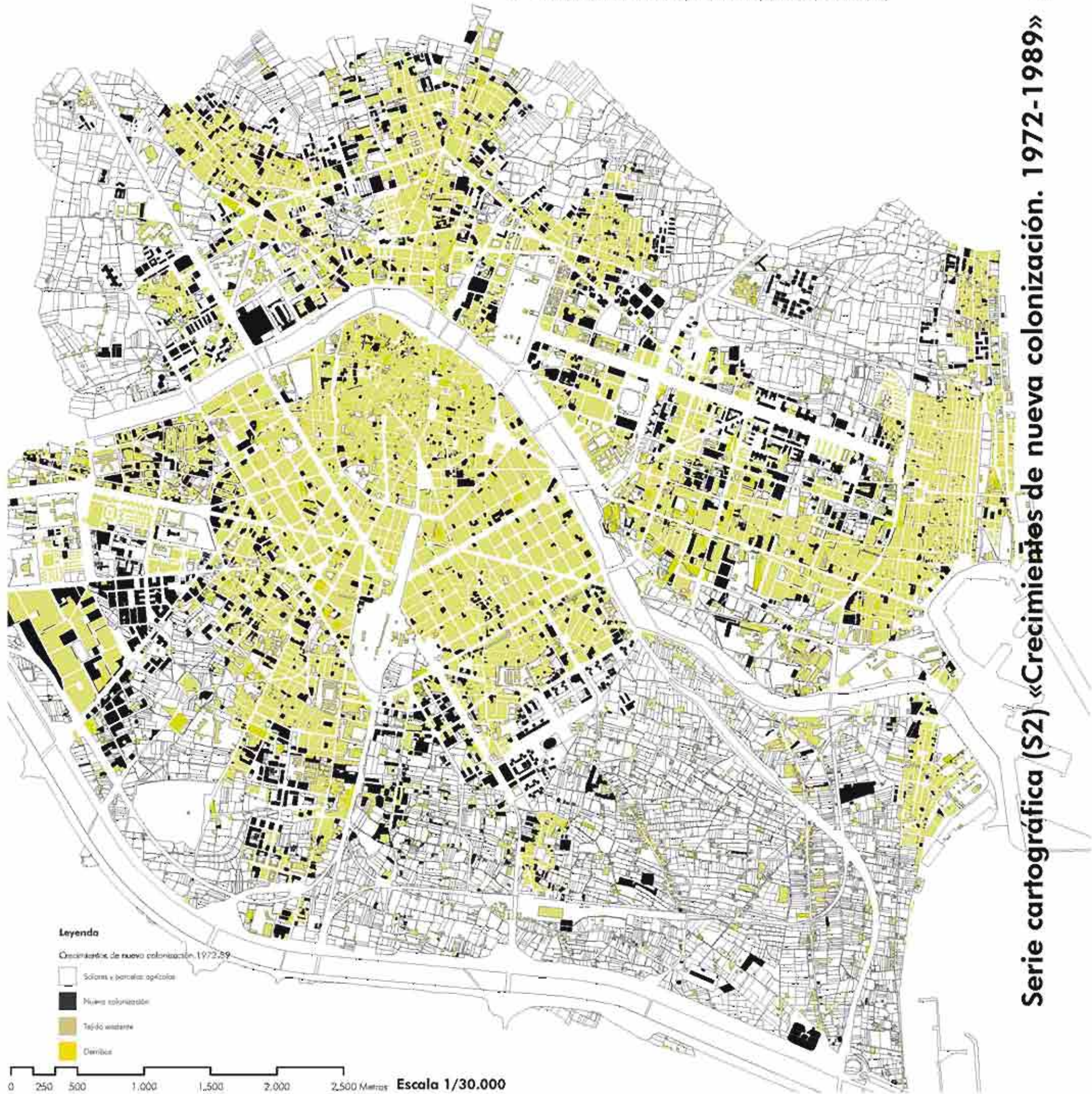
Antes de comenzar con este segundo período de análisis de los crecimientos podemos hacer algunos comentarios sobre la situación de partida a través de la cartografía de 1972. En este caso vemos una ciudad que se ha extendido notablemente consiguiendo desdibujar aquella imagen que veíamos en 1944 donde eran muy notables los crecimientos por enlace a través de los caminos tradicionales de acceso a la ciudad. A principios de los setenta, la trama urbana ha conseguido colmatar los espacios intermedios entre dichas polarizaciones y ha logrado extender como continuo edificado la ciudad hacia el mar. Los ensanches presentan un grado de colmatación prácticamente completo en su parte este y oeste, si bien en el norte, entre Tránsitos y el cauce del Turia aún se pueden apreciar espacios de oportunidad. La Avd. de Blasco Ibáñez solo existe hasta la Avd. de Aragón, pero muchas edificaciones ya alineadas esperan su prolongación que se llevará a cabo durante este período. En magnitudes generales, si en el año 1944 hablábamos de un total de 28.715 edificios dedicados a residencia en la ciudad, ahora la cifra alcanza los 33.889. Estas magnitudes medidas en número de edificios no parecen responder al gran crecimiento que se ha descrito entre 1944-1972. Todo pasa por entender la mayor intensidad de los tipos usados para construir durante estos años. De esta forma, si medimos el número de viviendas existentes en 1972 nos encontraremos con una cifra próxima a las 214.000 viviendas frente a las 102.700 existentes en 1944. El número de viviendas en 20 años se ha doblado.

El crecimiento es notable también respecto a la superficie ocupada por edificación. Si recordamos, entonces dijimos que las parcelas ocupadas por edificación representarían por estas fechas un total de 590 has. En 1972 esta cifra casi se ha doblado alcanzando la cifra de 986 has. La distribución de los suelos construidos, comienza a equilibrarse respecto a la situación de 1944. Si antes destacaban notablemente *Ciutat Vella*, *el Eixample* y *Poblat Marítim* como los distritos que más concentraban edificación con un 56%, ahora hay que añadir a esta lista al menos a *La Saïdia*, *Camins al Grau* y *Jesús*, sumando en su conjunto algo más del 62% del total de lo edificado.

Si revisamos ahora la Serie cartográfica que nos muestra la situación de 1972 atendiendo al número de alturas, podemos observar como Valencia entonces había cambiado mucho respecto a la de 1944. Ahora sólo el 47% de la ciudad tenía entre 1 y 2 alturas y mantienen su concentración en los núcleos tradicionales y en la Avd. del Puerto. Por su parte, surge un porcentaje muy destacado de edificios con más de 7 plantas alcanzando un 14% de la totalidad de lo edificado.



**Serie cartográfica (S6) «Las alturas de la ciudad (II). 1972»**



Estos edificios como se puede apreciar en los planos, se concentran en cuatro zonas principalmente. Por una parte en el centro administrativo de la ciudad formado por la Plaza del Ayuntamiento, ahora también complementado por la Avd. del Oeste. Otro ámbito será el triángulo de ensanche entre la diagonal de M<sup>o</sup> Cristina, Marqués del Turia y el río, que ya se había destacado desde 1944. El barrio de Aiora en la zona noreste de la ciudad, a partir del desarrollo del Plan Parcial 12 y su ordenación de bloques abiertos en altura también contrasta respecto a su entorno al igual que en el barrio de Jaume Roig. Por último, localizados alrededor de la mayor parte de los viarios de gran sección urbana, surgen importantes frentes edificadas de los que son claros ejemplos los bordes del ensanche Oeste, tanto hacia la Gran Vía Fernando el Católico como hacia Ramón y Cajal, así como los tramos de Tránsitos en su desarrollo norte. Por esta época, los edificios más altos de la ciudad serán la Finca de Hierro de 21 planta en las inmediaciones de la Plz. de San Agustín y con 19 plantas el Grupo Cataluña de viviendas para funcionarios del Ayuntamiento en la Avd. de Cataluña.

Como podemos apreciar en la Serie (Só) «Las alturas de la ciudad I y II. 1972» el grueso de los continuos edificados de centro urbano, ensanches y periferia urbana, lo constituían edificios de entre 4 y 6 plantas, que representaban un 24% de la totalidad del parque edificado de la ciudad. Los núcleos de asentamiento tradicional, a diferencia de la situación de 1944 ya no darán una imagen homogénea de tejidos formado por casas de entre 1 y 2 alturas. En 1972 se puede comprobar como en estos barrios a través de sustituciones y nuevos crecimientos han aparecido numerosos edificios de entre 4 y 6 plantas.

DISTRIBUCIÓN DE PARCELAS OCUPADAS Y VACÍAS EN VALENCIA SEGÚN DISTRITOS, 1972

Districtos	Nº de Parcelas construidas	%	Superficie	%	Nº de Parcelas vacías	%	Superficie	%	Total parcelas	%	Total Superficie	%
Alginós	791	1,82%	226.877,00	0,88%	628	1,45%	1.582.904,00	6,14%	1.419	3,27%	1.809.781,00	7,02%
Benicalap	1.202	2,77%	387.261,00	1,50%	370	0,85%	820.418,00	3,18%	1.572	3,62%	1.207.679,00	4,68%
Benimaclet	1.092	2,51%	260.488,00	1,01%	305	0,70%	799.188,00	3,10%	1.397	3,22%	1.059.676,00	4,11%
Camins al Grau	1.845	4,25%	809.619,00	3,14%	254	0,58%	520.736,00	2,02%	2.099	4,83%	1.330.355,00	5,16%
Campanar	775	1,78%	283.711,00	1,10%	466	1,07%	1.146.763,00	4,45%	1.241	2,86%	1.430.474,00	5,55%
Ciutat Vella	3.834	8,83%	921.029,00	3,57%	226	0,52%	91.670,00	0,36%	4.060	9,35%	1.012.699,00	3,93%
Eixample	2.298	5,29%	921.482,00	3,57%	155	0,36%	106.755,00	0,41%	2.453	5,65%	1.028.237,00	3,99%
El Pla del Real	775	1,78%	393.932,00	1,53%	226	0,52%	361.219,00	1,40%	1.001	2,31%	755.151,00	2,93%
Extramurs	2.312	5,32%	888.564,00	3,45%	125	0,29%	91.837,00	0,36%	2.437	5,61%	980.401,00	3,80%
Jesús	1.773	4,08%	579.503,00	2,25%	732	1,69%	1.060.510,00	4,11%	2.505	5,77%	1.640.013,00	6,36%
L'Olivaneta	1.367	3,15%	468.898,00	1,82%	279	0,64%	370.745,00	1,44%	1.646	3,79%	839.643,00	3,26%
La Saïdia	1.901	4,38%	607.996,00	2,36%	252	0,58%	268.742,00	1,04%	2.153	4,96%	876.738,00	3,40%
Parraix	1.198	2,76%	560.118,00	2,17%	599	1,38%	176.908,00	0,69%	1.797	4,14%	737.026,00	2,86%
Poblat Marítim	6.608	15,22%	1.174.063,00	4,55%	547	1,26%	586.195,00	2,27%	7.155	16,48%	1.760.258,00	6,83%
Quatre Carreres	3.979	9,16%	957.411,00	3,71%	4.524	10,42%	6.562.499,00	25,46%	8.503	19,58%	7.519.910,00	29,17%
Rascanya	1.415	3,26%	405.623,00	1,57%	313	0,72%	769.595,00	2,99%	1.728	3,98%	1.175.218,00	4,56%
Otros	38	0,09%	17.050,00	0,07%	222	0,51%	600.307,00	2,33%	260	0,60%	617.357,00	2,39%
<b>Total</b>	<b>33.203</b>	<b>76,46%</b>	<b>9.863.625,00</b>	<b>38,26%</b>	<b>10.223</b>	<b>23,54%</b>	<b>15.916.991,00</b>	<b>61,74%</b>	<b>43.426</b>		<b>25.780.616,00</b>	

Fuente: Elaboración propia.





Pág. ant. izq.:

64. Serie cartográfica (S6) «Las alturas de la ciudad». Valencia en 1972. Escala 1:30.000. Elaboración propia

Pág. ant. dcha.:

65. Serie cartográfica (S2) «Crecimientos por nueva colonización». Valencia en 1972-1989. Escala 1:30.000. Elaboración propia

66. Proceso de consolidación de la Gran Vía Fernando el Católico

En conclusión, nos situamos frente a una ciudad que en su proceso de crecimiento ha adquirido una nueva forma en la que comienzan a desdibujarse los ejes de crecimiento radial a cambio de un reconocimiento mayor de viarios anulares como Tránsitos. En paralelo junto con la extensión, se da paso a la intensidad a través del incremento de las alturas en la ciudad.

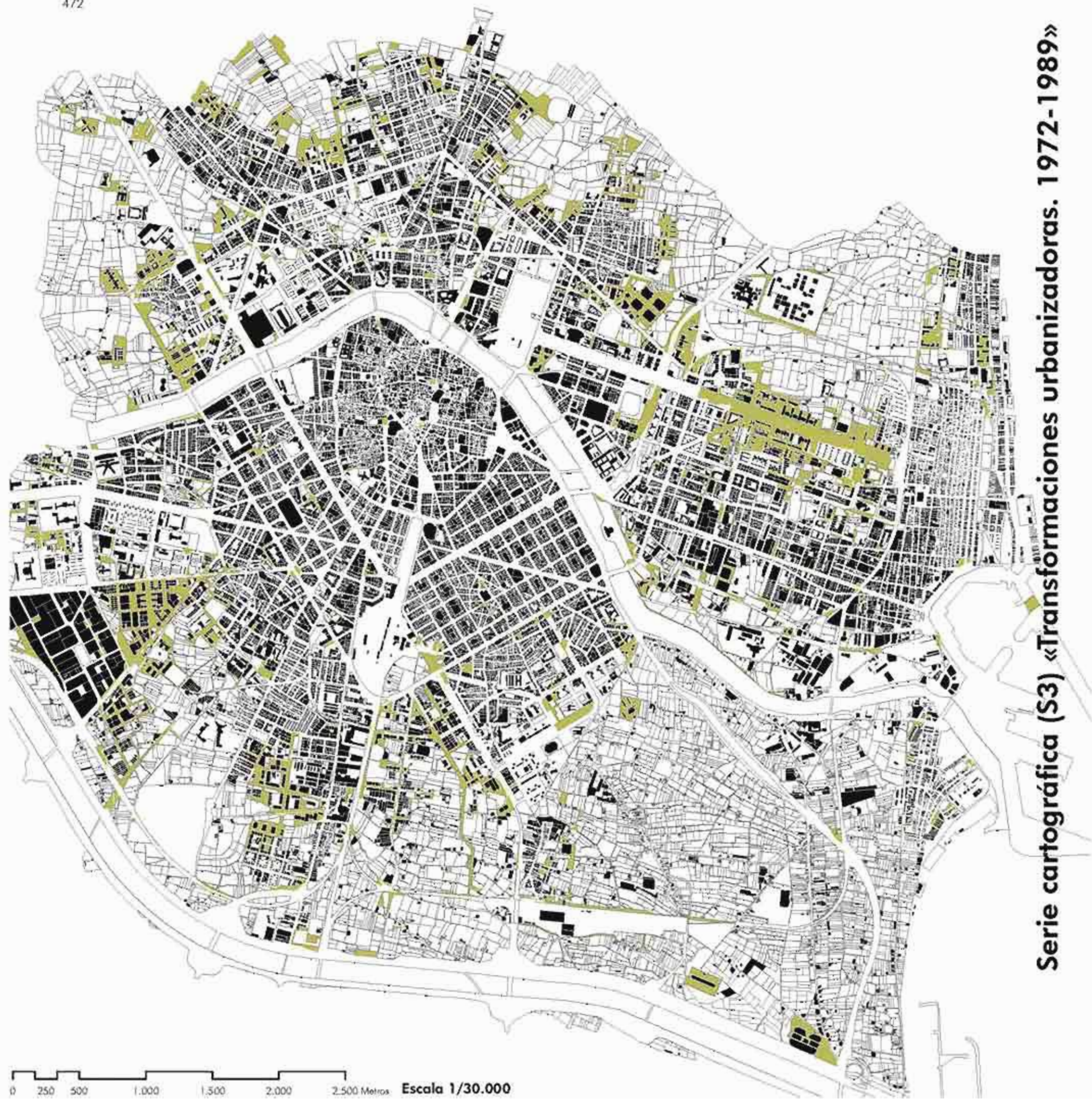
#### 4.3.2.2 Distribución de las nuevas ocupaciones

Analizando la Serie (S2) «Crecimientos de nueva colonización» en la que podemos apreciar con bastante precisión dónde se producen los nuevos crecimientos entre 1972 y 1989, se puede constatar una situación bastante clara. En los crecimientos experimentados durante el período 1972-89 van a tener un papel protagonista la edificación abierta. No es que en el período anterior no los tuviera. Efectivamente entre 1944 y 1972 se edifican muchos Grupos de viviendas y edificios que comulgaban plenamente con los principios del *Movimiento Moderno*. La diferencia que constatamos ahora está en la proporción. Prácticamente se produce la misma cantidad de viviendas con sistema de ordenación *por alineación a vial*, que *en parcela aislada*. Su distribución también es bastante evidente. Los nuevos crecimientos se concentran fundamentalmente fuera del anillo de Tránsitos.

Al este de la ciudad, en los Poblados Marítimos podemos ver un barrio de la Malvarosa, Cabañal-Cañaveral y Grau en la que prácticamente no hay crecimientos por colonización. Sólo se evidencia en la Malvarosa la incorporación del conjunto de ocho bloques en espiral entre la calle Cavite y Malvarosa construida en los ochenta, y dos manzanas más al norte aprovechando los terrenos de huerta del borde del barrio. La Avd. del Puerto ha disminuido la intensidad de sus crecimientos por colonización detectándose sólo algunas ocupaciones de solares propios de zonas de almacenaje en casi todos los casos tangentes a la Avenida. En cambio, los grandes crecimientos en este momento se van a concentrar entre el distrito de *Camí del Grau y Algirós*. La definitiva apertura de Blasco Ibáñez hasta Serrerías, da aliento a la ocupación del Plan Parcial 12 al que se da forma durante este período. Por otro lado, la eliminación del ferrocarril de Aragón inaugura un nuevo eje de crecimiento residencial y terciario, que si bien comienza a crecer en el barrio de Mestalla en los años 80, tendrá su desarrollo más intenso en el siguiente período.

Al norte de la ciudad, entre los barrios de Benicalap y Orriol-Torrefiel se siguen ocupando los bordes, afianzando lazos de conexión trasversal a costa de eliminar las penetraciones de huerta que definían como autónomos cada asentamiento.

Al oeste, es significativa la operación de colmatación de solares que se da en el barrio de Nou Moles consecuencia en buena medida, de la demanda como barrio popular propiciada por el contiguo Polígono de Castilla. Por su parte,





67. Pág. izq.: Serie cartográfica (SS) «Transformaciones urbanizadoras». 1972-1989. Escala 1:30.000. Elaboración propia

68. Fotograma de los crecimientos desarrollados en Nou Moles. 1957, 1979 y 1980

#### Leyenda

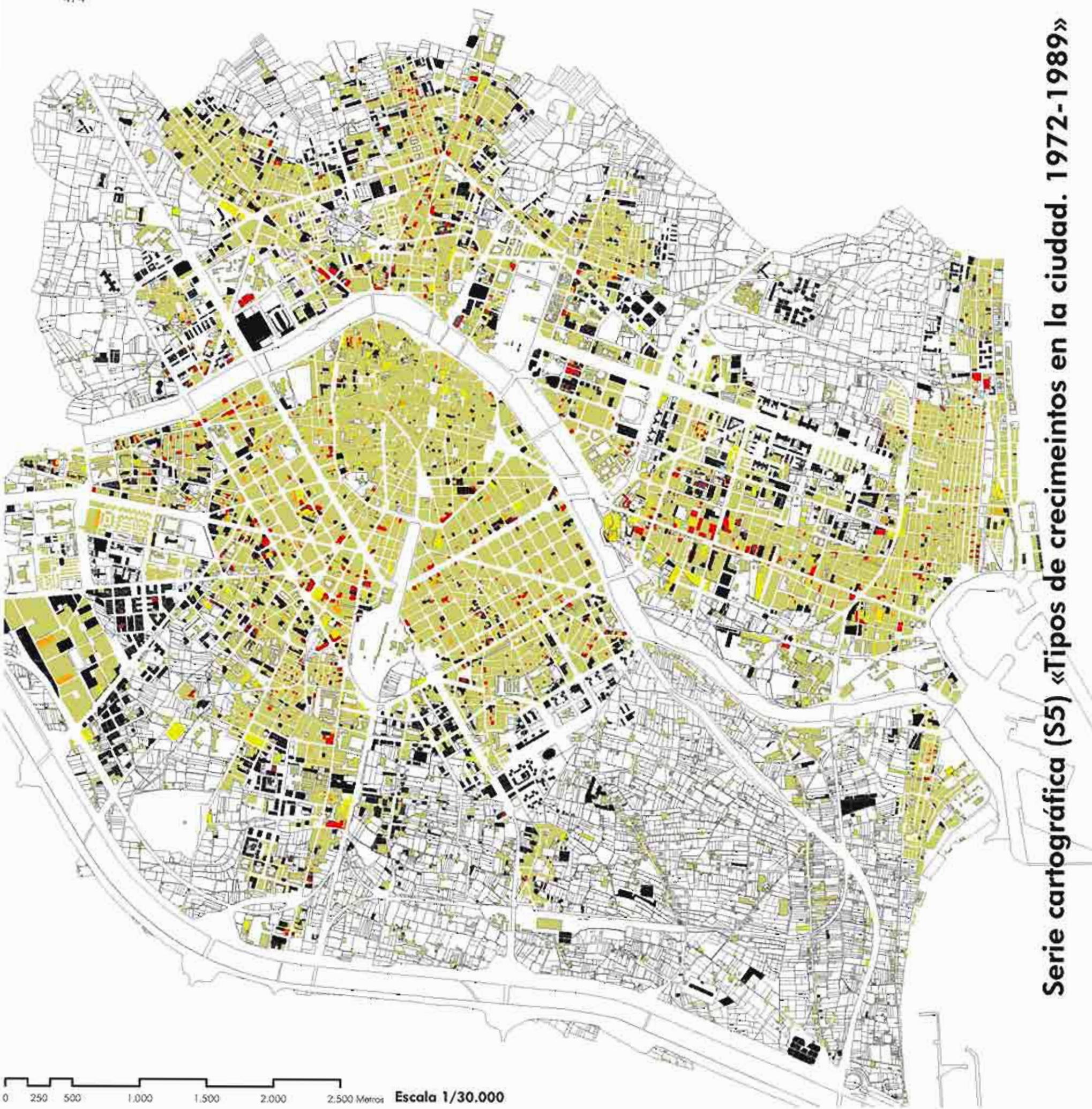
##### Parcelas

- Parcela vacía
- Parcela ocupada
- Transformación del suelo

dicho Polígono termina de ocupar algunos solares vacíos centrando parte de sus nuevos crecimientos en torno a la Avd. de Tres Forqués. Dicho eje, al igual que Archiduque Carlos adquieren visibilidad durante esta época gracias a la construcción casi simultánea de la parte residencial del barrio de Nou Moles, que entre 1975 y 1985 queda configurado en casi su totalidad. Un poco más al sur, el barrio de San Isidro adquiere presencia con la construcción de prácticamente el 60% de su tejido actual.

Por su parte al sur, las nuevas ocupaciones centrarán su atención sobre todo en la zona de Malilla y del Polígono de Monteolivete. En los dos casos la intensidad y la simultaneidad de la construcción nuevamente durante la década comprendida entre 1975 y 1985 propiciarán un polo de crecimiento de gran importancia en la ciudad. En el caso de Malilla, se trata de promociones de viviendas libres pero con subvención estatal, cuya morfología se caracterizará por ser bloques lineales construidos entre medianeras. Es decir, lo que a primera vista nos podría parecer un único edificio con ordenación abierta, realmente es la suma de varias unidades construidas por adición de medianeras. La unidad de promoción y construcción no se adapta adecuadamente al modelo de ordenación que se pretende. Por su parte, en el Polígono de Monteolivete, la morfología sí que responde plenamente a la herencia del *Movimiento Moderno*, bien representada por los desarrollos de los Grupos *Fuente de San Luis*, construido definitivamente por la Comisaría de Urbanismo a partir de 1971, y por el Grupo *Vicente Mortes* de 1.200 viviendas construida por la Obra Sindical del Hogar en 1976 para un conjunto similar de viviendas.

Este segundo período supone en Valencia, un cambio en la manera de distribuir los crecimientos en la ciudad. Si bien sigue siendo predominante la colonización de suelos que representa un 80% de los crecimientos con algo más de 9.000 parcelas nuevas, los crecimientos por transformación de tejidos existentes aumentan respecto al período anterior, representando ahora un 20% de los crecimientos. No es que hayan más crecimientos por transformación que en el período anterior, lo que ocurre es que en proporción a la colonización sí que tienen una mayor representación. En superficie, como se puede apreciar claramente en los planos, se ha producido en este período un considerable descenso en todos los tipos de crecimientos. Si antes hablábamos de una nueva ocupación de casi 491 has. ahora nos situamos en 251 has. Pero el cambio sustancial se produce si hacemos una valoración en número de viviendas. En los 30 años que van de 1944-1972 se habían construido en Valencia aproximadamente 111.000 viviendas, mientras que en los 17 años que van entre 1972-1989 la cifra es de 115.000 viviendas. Con menor ocupación en superficie y con mayor número de viviendas, claramente vemos el tránsito entre la construcción de una ciudad extensiva a una ciudad intensiva. Por otro lado, y de acuerdo con la cartografía utilizada, podemos apreciar como entre 1972 y 1989





69. Pág.izq.: Serie cartográfica (S5) «Tipos de crecimiento en la ciudad», Valencia en 1972-89. Escala 1:30.000. Elaboración propia

70. Vistas volumétricas de Valencia en 1972. Restitución a partir de altura predominante. Elaboración propia

### Leyenda

#### Transformaciones 1972-1989

	Solares y parcelas agrícolas
	Nueva colonización
	Urbes
	Remontes
	Sustituciones
	Permanencias

<sup>11</sup> Recordamos que este tipo de crecimiento tiene ahora un peso del 30% frente al mismo en el período anterior que se valoraba en un 22%. De cualquier forma, no podemos olvidar que en términos absolutos el crecimiento sobre tejidos consolidados en el período 1944-1972 es prácticamente el doble del producido entre 1972-1989

se produce la mayor simultaneidad de crecimientos en la ciudad responsables de algo más del 35% de las viviendas construidas, muy próximo al período de mayor crecimiento en Valencia datado entre las décadas de los 60 y los 70 con la construcción del 45% de las viviendas de la ciudad.

#### 4.3.2.3 Transformaciones urbanizadoras

Al analizar el plano de la Serie (S3) «Transformaciones urbanizadoras. 1972-1989» que nos muestra los nuevos espacios urbanizados constataremos un claro cambio respecto al período anterior. Recordando lo dicho entonces, una parte de la nueva urbanización va a venir asociada a la ocupación de nuevos espacios normalmente en la periferia urbana, y otro porcentaje muy significativo estará asociado a reformas sobre los tejidos existentes. Por el contrario, durante el período actual, la inmensa mayoría de las operaciones de urbanización estarán vinculadas con las nuevas colonizaciones, si bien un porcentaje muy pequeño se relacionará con las transformaciones sobre los tejidos consolidados. Con esta observación ponemos en relevancia una importante característica. A pesar de haber aumentado en proporción los crecimientos sobre los tejidos existentes<sup>11</sup>, han disminuido mucho las operaciones de urbanización asociadas. Hay menos aperturas de calles o rectificaciones de las existentes. Las transformaciones sobre tejidos consolidados durante este período van a incidir fundamentalmente sobre el espacio parcelado.

De entre las operaciones de urbanización más destacadas al Este de la ciudad, sin duda alguna la prolongación de Blasco Ibáñez protagoniza significativamente los desarrollos de mayor envergadura. Junto a esta prolongación podemos apreciar también la apertura de la Avd. de Aragón una vez removidas las vías de tren, y un interesante proceso de regulación viaria de la trama reticular de los barrios de Algirós y Aiora.

Al norte las operaciones de transformación de suelos se centran sobre todo en los bordes con la huerta, siendo buenos ejemplos de ello por su tamaño la construcción del Grupo de viviendas de Bancaja en la salida hacia Cataluña o los crecimientos próximos a Campanar. En medio, operaciones como el inicio de la Ad. de Alfahú, una vez eliminadas las vías de tren o las urbanizaciones entre Benicalap y Torrefiel acaban de definir las transformaciones asociadas a las nuevas ocupaciones.

Al oeste, la urbanización de parte del barrio de La Luz o la gran intervención de Vara de Quart- San Isidro constata la existencia de este importante polo de nuevo crecimiento. Por su parte al Sur, San Marcelino, Malilla y el Polígono de Monteolive terminan de definir los nuevos espacios de extensión, aprovechando para mejorar la accesibilidad. Un buen ejemplo de ello es la nueva comunicación

## CENSO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS 1971. TM VALENCIA

	Edificación agrupada		Edificación en diseminada		Nº de viviendas	Nº de edificios	Plantas						
	Nº de viviendas	Nº de viviendas	Nº de edificios	Nº de edificios			1	2	3	4	5	Más	
Benifaraig	206	49	150	48	255	198	—	—	—	—	—	—	—
Benimamet	3.162	98	1.805	79	3.260	1.584	—	—	—	—	—	—	—
Barbató	221	20	173	19	241	192	—	—	—	—	—	—	—
Carpesa	303	89	175	74	392	249	—	—	—	—	—	—	—
Casas de Bàrcena	175	36	76	31	211	102	—	—	—	—	—	—	—
Castellar y Oliverol	1.565	574	753	509	2.129	1.262	—	—	—	—	—	—	—
Molhuella, Rafalell y Vistabella	39	23	37	33	62	60	—	—	—	—	—	—	—
Mazarróchios	345	8	262	4	353	264	—	—	—	—	—	—	—
Palmar (E)	283	6	227	6	289	233	—	—	—	—	—	—	—
Perallonet	0	2.095	0	302	2.095	302	—	—	—	—	—	—	—
Pinedo	0	488	0	279	488	279	—	—	—	—	—	—	—
Poble Nou	0	319	0	222	319	222	—	—	—	—	—	—	—
Saler	304	7	37	6	311	43	—	—	—	—	—	—	—
Valencia (Capital)	192.268	4.243	26.141	2.746	203.511	28.887	8.570	9.026	1.907	27.26	3405	8256	
<b>Total TM de Valencia</b>	<b>205.871</b>	<b>8.055</b>	<b>29.536</b>	<b>4.365</b>	<b>213.926</b>	<b>33.889</b>	<b>25,27%</b>	<b>26,63%</b>	<b>5,63%</b>	<b>8,04%</b>	<b>10,05%</b>	<b>24,36%</b>	

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Viviendas 1971. Resultados definitivos.

## CENSO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS 1981. TM VALENCIA

	Edificación agrupada		Edificación en diseminada		Nº de viviendas	Nº de edificios	Plantas						
	Nº de viviendas	Nº de viviendas	Nº de edificios	Nº de edificios			1	2	3	4	5	Más	
Benifaraig	312	44	—	—	356	—	—	—	—	—	—	—	—
Benimamet - Beniferri	4.905	146	—	—	5.051	—	—	—	—	—	—	—	—
Barbató	257	17	—	—	274	—	—	—	—	—	—	—	—
Carpesa	436	75	—	—	511	—	—	—	—	—	—	—	—
Casas de Bàrcena	0	220	—	—	220	—	—	—	—	—	—	—	—
Castellar y Oliverol -Horno Azedo, Carrera Mallilla	2.174	783	—	—	2.957	—	—	—	—	—	—	—	—
Molhuella, Rafalell y Vistabella	0	60	—	—	60	—	—	—	—	—	—	—	—
Mazarróchios	377	71	—	—	448	—	—	—	—	—	—	—	—
Palmar (E)	335	13	—	—	348	—	—	—	—	—	—	—	—
Perallonet	48	3.263	—	—	3.311	—	—	—	—	—	—	—	—
Pinedo	0	864	—	—	864	—	—	—	—	—	—	—	—
Poble Nou	200	332	—	—	532	—	—	—	—	—	—	—	—
Saler	344	1.625	—	—	1.969	—	—	—	—	—	—	—	—
Valencia (Capital)	279.663	8.248	—	—	284.911	—	6670	7642	1741	2913	3729	11769	
<b>Total TM de Valencia</b>	<b>289.051</b>	<b>12.761</b>	<b>301.812</b>	<b>34.266</b>	<b>301.812</b>	<b>34.266</b>	<b>19,47%</b>	<b>22,30%</b>	<b>5,08%</b>	<b>8,51%</b>	<b>10,88%</b>	<b>34,35%</b>	

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Viviendas 1981. Resultados definitivos.

## CENSO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS 2001. TM VALENCIA

	Edificación agrupada		Edificación en diseminada		Nº de viviendas	Nº de edificios
	Nº de viviendas	Nº de viviendas	Nº de edificios	Nº de edificios		
Benifaraig	376	29	193	28	405	221
Benimamet - Beniferri	5900	0	1574	0	5.900	1.574
Barbató	248	105	155	74	353	229
Carpesa	529	47	246	44	576	290
Casas de Bàrcena	56	153	6	102	209	108
Castellar y Oliverol	2682	332	989	250	3.214	1.239
-Horno Azedo, Carrera Mallilla	339	244	148	72	583	220
Molhuella, Rafalell y Vistabella	40	25	39	24	65	63
Mazarróchios	534	4	361	4	538	365
Palmar (E)	264	0	303	1	364	304
Perallonet	4449	0	614	0	4.449	614
Pinedo	928	209	214	142	1.137	356
Poble Nou	537	31	74	26	568	100
Saler	742	1355	164	23	2.097	187
Valencia (Capital)	354087	1016	32183	304	355.105	32.987
<b>Total TM de Valencia</b>	<b>372.011</b>	<b>3.550</b>	<b>37.263</b>	<b>1.594</b>	<b>375.561</b>	<b>38.857</b>

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos.

definida entre Hermanos Marista y General Urrutia que garantizan la accesibilidad del nuevo polígono a la ronda de Tránsitos, y con ello, al resto de la ciudad.

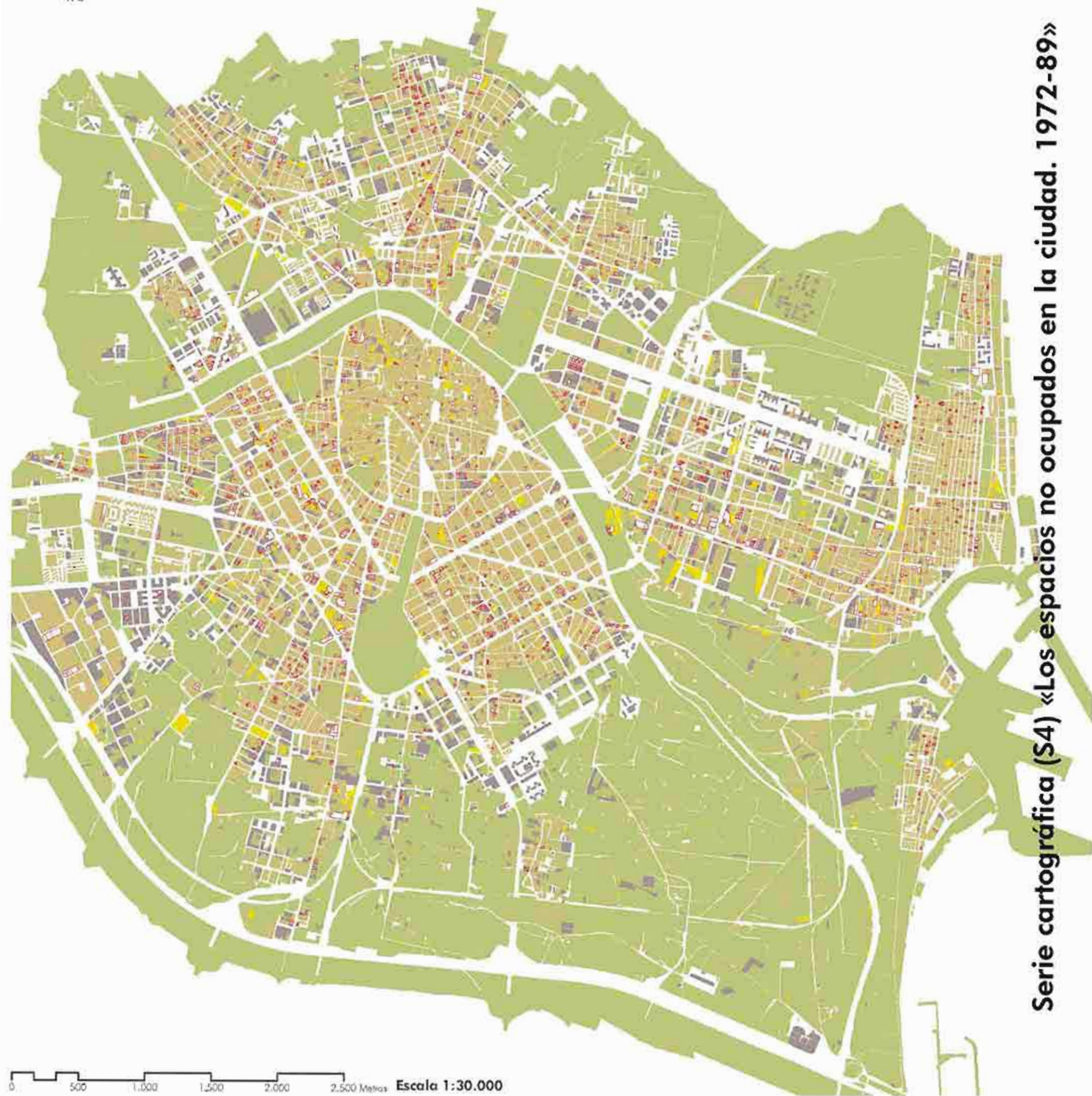
#### 4.3.2.4 Distribución de los crecimientos sobre tejidos existentes

Ya aclaramos en los puntos anteriores como durante este período se produce un aumento significativo en la proporción de transformaciones sobre tejidos consolidados. No es que existan más que durante 1944-1972. Lo que ocurre es que frente a los crecimientos de nueva extensión ahora se ha producido un avance. Dichas transformaciones no se distribuyen de manera homogénea en la ciudad. Veamos sus pautas de comportamiento.

Si observamos los planos de la Serie (S4) «*Los espacios no ocupados en la ciudad. 1972-1989*» podemos ver que al Este, donde se sitúan los Poblados Marítimos, se produce una cierta concentración de transformaciones. En cambio, son muy pocos los crecimientos que se dan aprovechando solares vacíos o espacio de nueva ocupación. Esta situación es propia de barrios colmatados, donde la única oportunidad de cambios se da a través de la sustitución puntual o el remonte de edificios. La incidencia de las Normas Urbanísticas de 1966 es favorable a estas transformaciones ya que permiten un aumento en sus plantas. A pesar de esto, es notable el descenso que se produce respecto al número de remontes o sustituciones producidas en el anterior período. Las causas que lo justifican pueden deberse a una combinación de factores. Por una parte, las nuevas leyes de vivienda a diferencia de las anteriores no dan ayudas específicas para *la reconstrucción o la continuación de obras* como así ocurría desde los años cincuenta. A esta falta de incentivos habría que añadir la reducción de promotores-construtores dedicados a este tipo de operaciones en los que se acababa recibiendo menores beneficios al haber aumentado los gastos en medios auxiliares y en controles en proporción a la superficie ocupada.

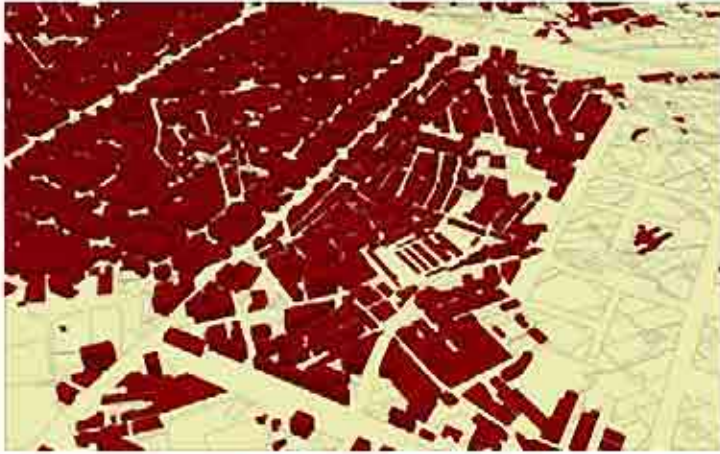
Si ahora nos detenemos en lo que ocurre en la Avd. del Puerto, podremos ver que en este caso, el escenario que encontramos es similar al estudiado en el período anterior. Se sigue operando de la misma manera, es decir, predominan las sustituciones de almacenes o naves industriales por edificios residenciales, caracterizándose las transformaciones por su gran tamaño. La mayor incidencia se da en torno a la propia avenida, si bien también se distribuyen por las calles adyacentes sobre todo en su sección norte. Al sur, la situación sigue respondiendo mejor al carácter de *Tolerancia industrial* que determinó a la zona desde los años cincuenta.

Si revisamos los procesos de sustitución o remontes desarrollados en el norte de la ciudad veremos como estos quedan clarísimamente polarizados en torno a la Avd. de la Constitución y la calle Sagunto. Estos accesos tradicionales, que siempre



**Serie cartográfica (S4) «Los espacios no ocupados en la ciudad. 1972-89»**





72. Pág. izq.: Serie cartográfica (S4) « Los espacios no ocupados en la ciudad». Valencia en 1972-89. Escala 1:30.000. Elaboración propia

73. Vistas volumétricas de Valencia en 1972. Restitución a partir de altura predominante. Elaboración propia

### Leyenda

#### Parcelas

- Nueva colonización
- Tejido existente
- Demos
- Remonte y sustitución
- Suelos no ocupados

se habían caracterizado por su intenso uso, aumentan su demanda en paralelo al incremento de población a la que pueden servir. Vimos en el período anterior como en Torrefiel y Orriols se generaban grandes bolsas de crecimiento por nueva ocupación, que ahora, ya consolidados, utilizan esta vía como única conexión hacia las marginales del río o hacia el centro urbano. Si a esto le añadimos la existencia de numerosa edificación de 1 y 2 plantas en torno a dichas calles tal y como podemos ver en la *Serie (S6)*, podremos entender como la Avd. de la Constitución y la calle Sagunto se convierten en espacios propicios para la sustitución y/o el remonte durante éste período.

Al oeste de la ciudad es sobre todo el ensanche entre Fernando el Católico-Ramón y Cajal, el espacio urbano en el que se experimenta una mayor concentración de cambios. Este tejido, acumulaba un retraso importante en su desarrollo debido, como ya hemos comentado, a reunir durante muchos años espacios industriales y de almacenaje. Durante este período se va a producir un importante proceso de adaptación a las alineaciones vigentes del ensanche, así como un significativo cambio de usos. Por ello, son nuevamente las sustituciones los tipos de transformaciones más frecuentes: eliminación de talleres o industrias, establecimiento de nuevas líneas y aperturas de calles a través de los antiguos patios de operaciones. En el ensanche entre Marqués del Turia y Peris y Valero las transformaciones van a polarizarse en torno a los grandes Vías, siendo especialmente notables en Peris y Valero.

Por último en el casco urbano las transformaciones por remonte o sustitución han desaparecido al menos para nuestro análisis. Es posible que por el método de trabajo utilizado algunas transformaciones pasen desapercibidas al mantener el mismo número de plantas que en la situación anterior. Aún con todo, hemos de decir, que lo que sí parece aumentar son las demoliciones de edificios. Podemos observar sobre todo en el barrio del Pilar y en el barrio del Carmen como se produce un aumento significativo del número de solares. Algunas causas pueden justificar este cambio. Por una parte, los PERI's puestos en marcha desde principios de los 80 no se llegan a ejecutar y lejos de provocar una revalorización de los edificios, por el contrario vierten una sombra de incertidumbres que amenaza la supervivencia de los inmuebles. Sus propietarios, temerosos de la obligación de un perpetuo mantenimiento, prefieren acelerar el deterioro hasta conseguir una declaración de ruina que les libere de esa carga. Por su parte la Ley de Arrendamientos vigente, en poco ayuda a invertir en la conservación de las fincas. Los propietarios encuentran en la obsolescencia el motivo perfecto para el lanzamiento de inquilinos. Con ello, el centro urbano en esta época da muestras de un estado de inactividad y degradación, que intentará cambiarse en el siguiente período.



74. Fotograma de apertura de la Avd. Blasco Ibáñez desde Aragón. Año 1956, 1969 y 1980



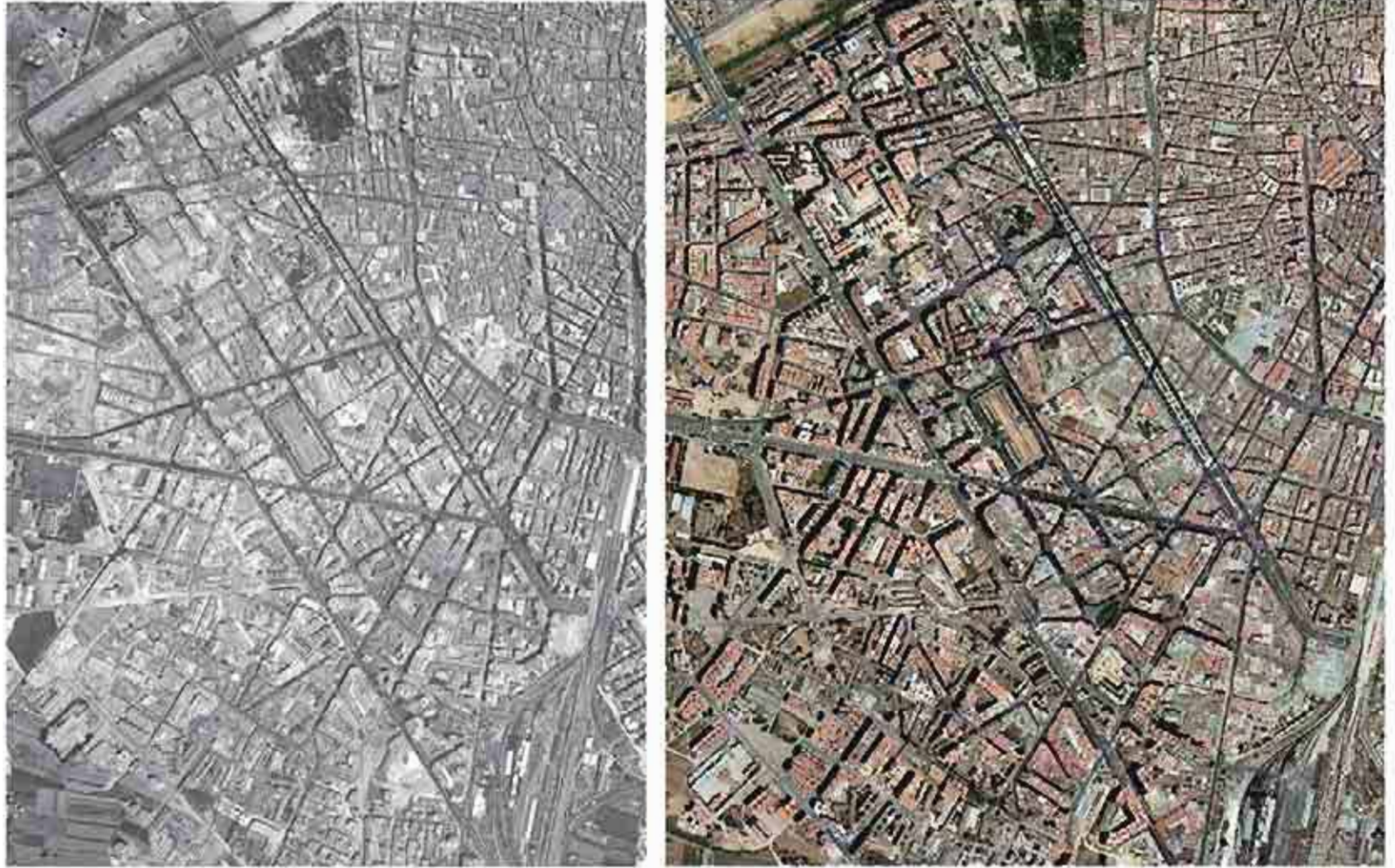
75. Fotograma de formación del Grupo Bancaja en la Avd. de Cataluña. Año 1956, 1980 y 1992



71. Pág. izq. y dcha.: Fotograma de los crecimientos desarrollados en la zona de Malilla. Año 1957, 1958, 1979 y 1980



76. Fotograma de construcción del ensanche Oeste. Año 1956, 1957 y 1958



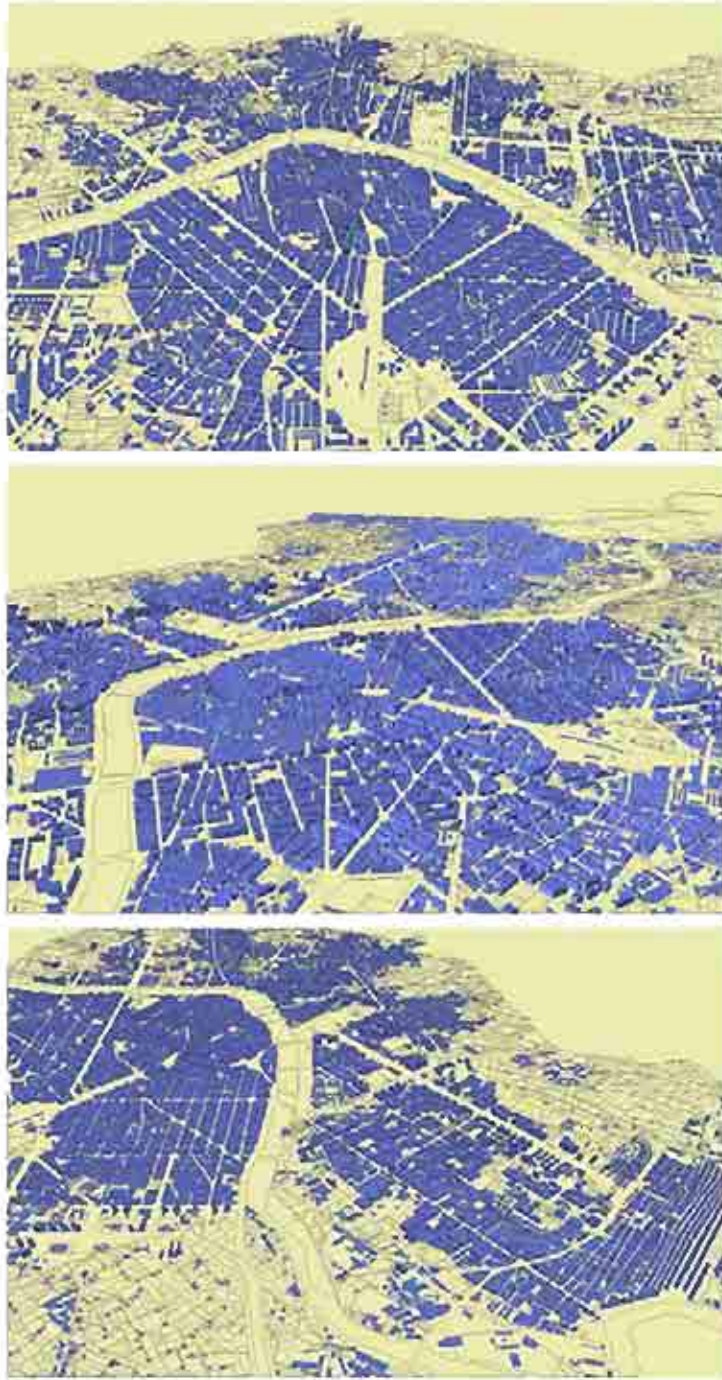
76. Fotograma de construcción del ensanche Oeste. Año 1979 y 1980

### 4.3.3 Los crecimientos en la ciudad entre 1989-2004

#### 4.3.3.1 La situación de partida 1989

Valencia a finales de los 80 no había experimentado cambios muy significativos respecto a su forma en referencia a la situación que mantenía en 1972. La ciudad había crecido aunque más de manera intensiva que extensiva. Si en 1972 la superficie ocupada por edificación representaba 986 has. en 1989 la cifra asciende a 1.157 has. Ahora bien, estos datos no nos deben confundir. La variable





77. Pág. izq.: Serie cartográfica (S1) «Las ciudad construidas». Valencia en 1989. Escala 1:30.000. Elaboración propia

78. Vistas volumétricas de Valencia en 1989. Restitución a partir de altura predominante. Elaboración propia

#### Legenda

Parcelario 1989. Valencia

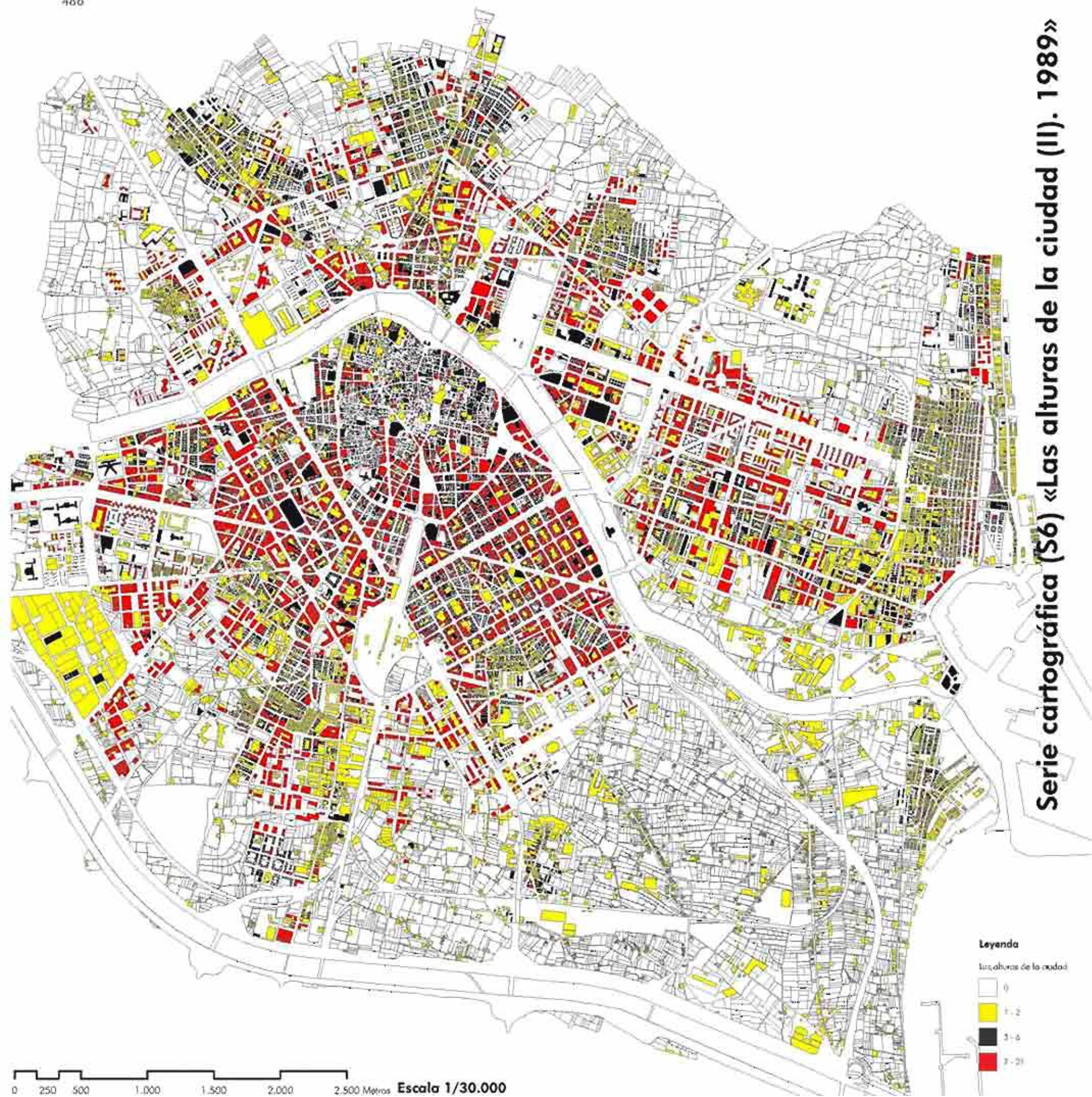


fundamental para valorar los crecimientos hay que medirla en número de viviendas. La realidad nos muestra que durante los 17 años que van desde 1972 a 1989, se habían construido 115.000 viviendas en Valencia aumentando un 50% el parque edificado existente.

Respecto a la distribución de crecimientos en la ciudad, se aprecia claramente en las Tablas, un aumento notable de los distritos periféricos que hacen ir perdiendo peso relativo a los centrales. La ciudad había terminado de arropar al anillo de Tránsitos y con la nueva prolongación de Blasco Ibáñez había provocado una intensa ocupación en los distritos de Ayora y Camí al Grau. Por su parte al sur, las penetraciones de huerta que llegaban a alcanzar casi los ensanches en 1972, ahora quedaban mucho más retirados con la extensión de las tramas preexistentes. Más allá de Tránsitos, los espacios intersticiales que en el año 1972 definían con cierta autonomía los barrios de la periferia de Valencia, ahora comienzan a ocuparse generando conexiones transversales entre ellos. Valencia completa su ocupación prolongando sus tejidos y extendiendo por colindancia la ciudad sobre los vacíos próximos.

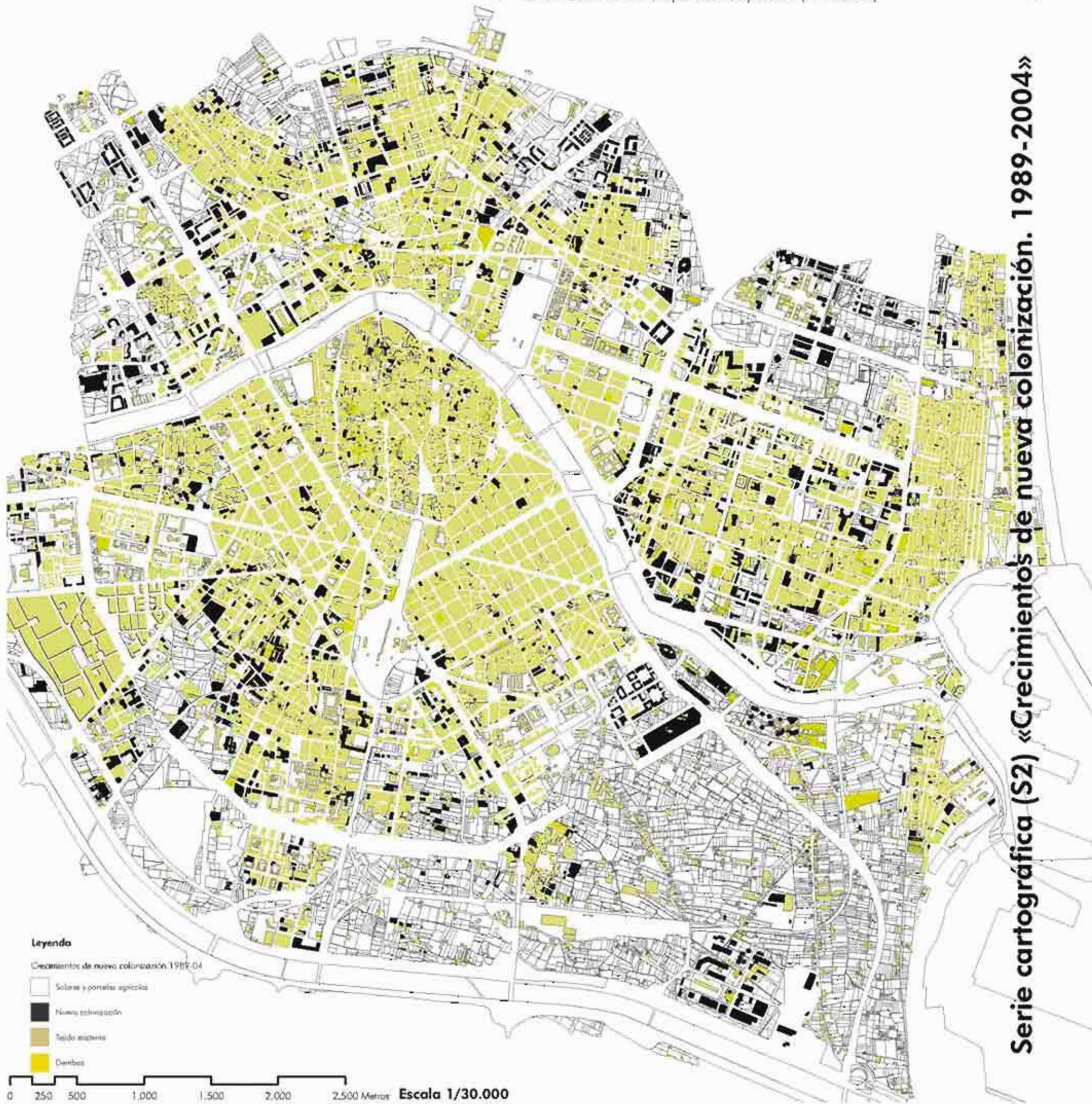
Si revisamos ahora la Serie cartográfica de 1989 en el que se atiende al número de alturas, podemos observar un fenómeno que empezaba a apuntarse ya desde el periodo anterior. Todas las Grandes Vías o los ejes más importantes de la ciudad, concentran prioritariamente los edificios más altos. Así se puede apreciar clarísimamente en Ramón y Cajal o Perís y Valero, o en la zona norte de Tránsitos. Otro espacio de concertación de alturas bastante importante será el barrio de Jaume Roig frente a los Jardines de Viveros. El espacio libre que se ofrecía delante, y las inmejorables vistas favorecen la adopción de esta morfología. Una situación similar comienza a leerse alrededor del río Turia. Hasta entonces no habían sido mucho los edificios que aprovechando las oportunidades que brindaba la fachada al río hubiera alzado su altura. A partir de este momento, se comienza a leer claramente un proceso de concentración de alturas en ambas fachadas. El número de edificios con más de 7 plantas aumenta en un 5% respecto al existente en 1972. Ahora un 19,7% de la ciudad alcanza estas alturas, manteniéndose como techo de Valencia la Finca de Hierro en la calle de San Agustín.

Por su parte, la edificación de menor entidad sigue concertándose en los barrios tradiciones conviviendo con las nuevas ocupaciones y los procesos de sustitución puntual. En cifras generales, se ha reducido un 4% el número de edificios de entre 1 y 2 plantas situándonos en un 42% de todo lo edificado<sup>72</sup>. Esta reducción se compensa en el aumento de la serie intermedia de edificios entre 3 y 6 plantas que es ahora de casi un 38%.



**Serie cartográfica (S6) «Las alturas de la ciudad (II). 1989»**





DISTRIBUCIÓN DE PARCELAS OCUPADAS Y VACÍAS EN VALENCIA SEGÚN DISTRITOS, 1989

Districtos	Nº de Parcelas construidas	%	Superficie	%	Nº de Parcelas vacías	%	Superficie	%	Total parcelas	%	Total Superficie	%
Algirós	789	1,88%	380.828,00	1,52%	439	1,05%	1.036.177,00	4,13%	1.228	2,93%	1.417.005,00	5,65%
Benicalap	1.185	2,82%	459.964,00	1,83%	294	0,70%	618.325,00	2,47%	1.479	3,53%	1.078.289,00	4,30%
Benimaclet	1.117	2,66%	336.035,00	1,34%	273	0,65%	560.537,00	2,24%	1.390	3,21%	896.572,00	3,58%
Camins al Grau	1.739	4,15%	874.010,00	3,49%	253	0,60%	498.476,00	1,99%	1.992	4,75%	1.372.486,00	5,48%
Companar	872	2,08%	397.563,00	1,59%	385	0,92%	1.018.704,00	4,06%	1.257	3,00%	1.416.267,00	5,65%
Ciutat Vella	3.461	8,25%	914.948,00	3,65%	359	0,86%	93.539,00	0,37%	3.820	9,11%	1.008.487,00	4,02%
Eixample	2.274	5,42%	930.247,00	3,71%	84	0,20%	71.406,00	0,28%	2.358	5,62%	1.001.653,00	4,00%
El Pà del Real	722	1,72%	459.175,00	1,83%	193	0,46%	240.152,00	0,96%	915	2,18%	699.327,00	2,79%
Extremurs	2.189	5,22%	867.813,00	3,46%	125	0,30%	91.815,00	0,37%	2.314	5,52%	959.628,00	3,83%
Jesús	1.770	4,22%	691.964,00	2,76%	685	1,63%	836.916,00	3,34%	2.455	5,85%	1.528.880,00	6,10%
L'Olivarito	1.421	3,39%	605.436,00	2,42%	177	0,42%	276.529,00	1,10%	1.598	3,81%	881.965,00	3,52%
La Saldia	1.830	4,36%	677.841,00	2,70%	232	0,55%	220.098,00	0,88%	2.062	4,92%	897.939,00	3,58%
Patroix	1.423	3,39%	884.910,00	3,53%	505	1,20%	725.143,00	2,89%	1.928	4,60%	1.610.053,00	6,42%
Poblets Marítims	6.200	14,78%	1.250.474,00	4,99%	737	1,76%	528.742,00	2,11%	6.937	16,54%	1.779.216,00	7,10%
Quatre Carreres	4.150	9,89%	1.322.967,00	5,28%	4.247	10,12%	5.729.607,00	22,86%	8.397	20,02%	7.052.574,00	28,14%
Rascanyà	1.380	3,29%	497.206,00	1,98%	268	0,64%	576.241,00	2,30%	1.648	3,93%	1.073.447,00	4,28%
Otros	24	0,06%	18.769,00	0,07%	145	0,35%	373.761,00	1,49%	169	0,40%	392.530,00	1,57%
<b>Total</b>	<b>32.546</b>	<b>77,59%</b>	<b>11.570.150,00</b>	<b>46,16%</b>	<b>9.401</b>	<b>22,41%</b>	<b>13.496.168,00</b>	<b>53,84%</b>	<b>41.947</b>		<b>25.066.318,00</b>	

Fuente: Elaboración propia.

#### 4.3.3.2 Distribución de las nuevas ocupaciones

Si estudiamos la Serie (S2) «Crecimientos de nueva colonización, 1989-2004», se puede apreciar un cambio significativo respecto a los períodos anteriores. Nos encontramos ante una ciudad que aprovecha sus cada vez más limitadas oportunidades de ocupación, encontrando dos pautas de comportamiento típicas. Por un lado, vemos un proceso disperso de colonización de solares que se distribuye de manera más o menos homogénea por los diferentes barrios de la ciudad. Se trata de la colmatación de parcelas vacías existentes en el período anterior, y pequeñas operaciones de perfeccionamiento del tejido, acompañadas habitualmente de la apertura de alguna calle, la generación de algún espacio libre o equipamientos, etc. Por su parte, también es detectable otra forma de actuar. Nos referimos al desarrollo de nuevas ocupaciones en la franja de transición con la huerta, aprovechando las últimas bolsas vacías de suelo calificado como urbanizable por el Plan General de 1988. En estos casos por una lado, tenemos pequeñas actuaciones que rentabilizan las últimas parcelas con las que se acaba la ciudad al límite de la nueva Ronda, y otras de mayor magnitud que abarcan amplias bolsas de suelo perimetrados por tejidos consolidados. Ejemplos interesantes de estos casos los podemos observar alrededor de la Avd. de Alfahú en el barrio de Orriols o entre Benicalap y Torrefiel.

Al este de la ciudad, apreciamos como los crecimientos son escasos. Nos encontramos con una ciudad bastante colmatada donde son pocos los nuevos

Pág. ant. izq:

79. Serie cartográfica (S6) «Las alturas de la ciudad». Valencia en 1989. Escala 1:30.000. Elaboración propia.

Pág. ant. dcha:

80. Serie cartográfica (S2) «Crecimientos por nueva colonización». Valencia en 1989-2004. Escala 1:30.000. Elaboración propia.

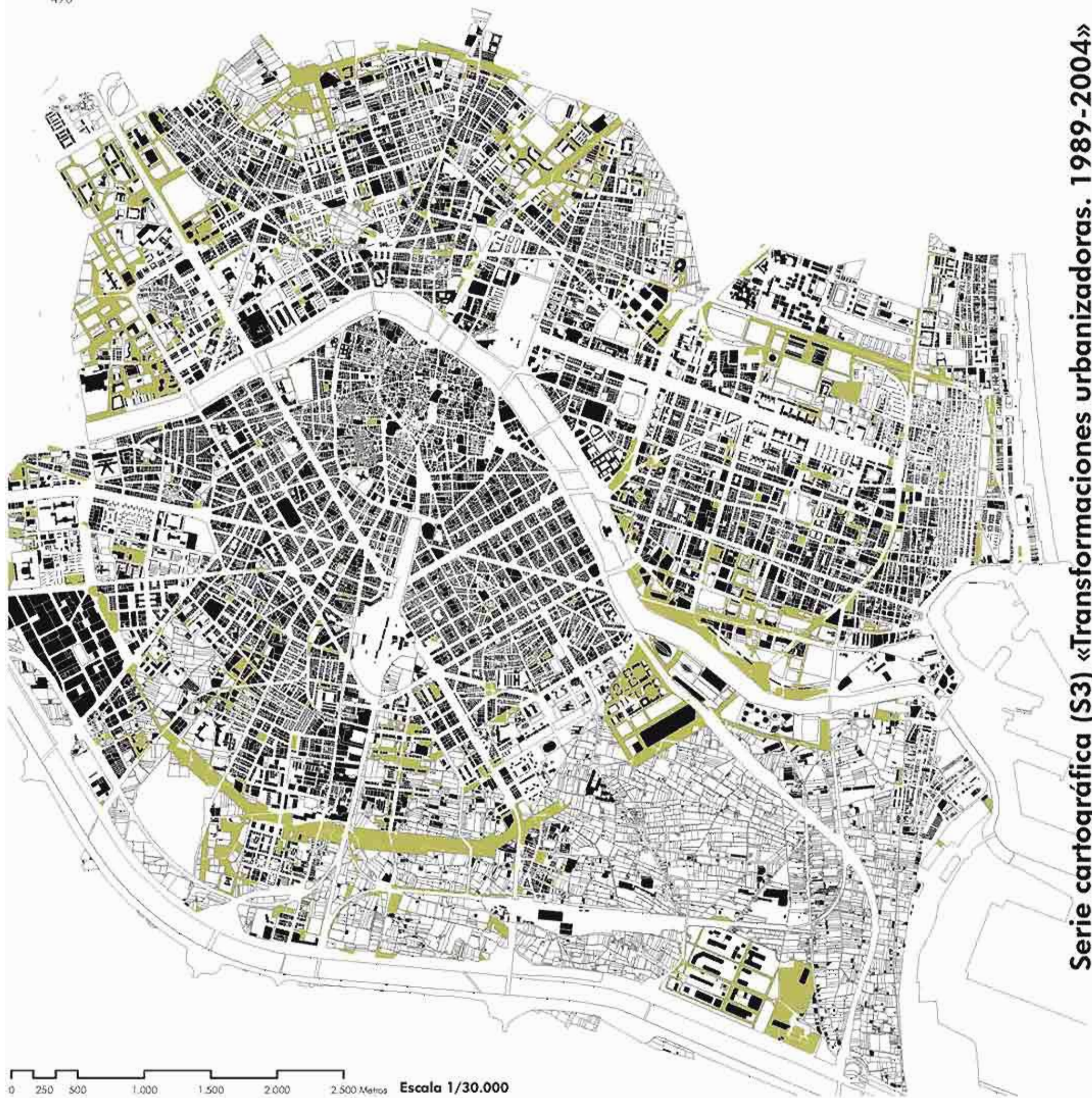
<sup>77</sup> Debemos aclarar que en esta estadística no se está haciendo distinción entre usos, de manera que los almacenes, talleres y uso industriales de interior de manzanas o dispuestos en parcelas específicas están incluidos en la contabilidad. Si nos refiriéramos sólo a viviendas la cifra sería mucho más baja.

solares para construir. Quizás sean los distritos de Aïora y Camí al Grau, donde se manifiesten mayores cambios a partir de operaciones de rectificación y terminación de algunos espacios inconclusos en el período anterior. En el borde del río, la operación de la Avd. de Francia supondrá el descubrimiento de una gran bolsa de suelo antes dedicada a la industria. La actuación de la *Generalitat* valenciana que apuesta firmemente por colocar a Valencia dentro del ranking de ciudades atractivas para el turismo urbano, termina ofreciendo a la ciudad un gran complejo lúdico y cultural dentro del cauce del Turia. La nueva centralidad que supone este equipamiento, provoca uno de los crecimientos más importantes que se producen en este período. A un lado y al otro del la *Ciutat de les Ciències*, en la Avd. de Francia y en la prolongación de Hermanos Maristas, se dan dos nuevas ocupaciones con una densidad e intensidad nunca producidos en la ciudad.

Por su parte, en el norte, descritas ya las pautas de ocupación puntual y dispersa de parcelas, destacan también tres zonas con una concentración mayor de nuevos espacios residenciales. Así tenemos el desarrollo del PAI de la Avd. de Alfahú, entre Orriols y Benimaclet, el PAI de Benicalap y más al oeste, el PAI de Ademuz. En este último, es en el que se dan los mayores crecimientos del norte de Valencia, ayudados por el motor promocional que supone el Palacio de Congresos.

Por su parte al sur, la dinámica de nuevas ocupaciones es similar a la ya apuntada procediéndose a completar algunos tejidos inconclusos. Lo más destacable en los últimos años, es la oportunidad que ha ofrecido el paso de la nueva Ronda Sur. Su trazado ha servido como *imán de atracción* para nuevas ocupaciones que aprovechan la posición de primera línea de fachada hacia la avenida como elemento de reclamo. Aún en el 2004, no abierta en toda su sección la Ronda, supone ya un nuevo límite de crecimiento llamado a ser ocupado en los próximos años.

Para Valencia, este tercer período significa prácticamente una continuación del anterior respecto a los tipos de crecimiento experimentados. Sigue siendo predominante la nueva colonización que desciende respecto al período 1972-89 con un 72% de los crecimientos, siendo por tanto las transformaciones el restante 28%. Podemos apreciar viendo las Tablas adjuntas, un pequeño aumento en lo que respecta a la superficie afectada por crecimientos por transformación. Si entre 1972-89 supusieron unas 60 has ahora pasan a 77 has. Esto se debe principalmente a las transformaciones operada en el Este (Serrerías-Avd. de Francia-Aragón) y en la zona oeste (calle Jesús-Cuenca), sustituyendo antiguos almacenes y talleres por nuevas manzanas residenciales. Por el contrario, la superficie correspondiente a los crecimientos por nueva colonización ha



**Serie cartográfica (S3) «Transformaciones urbanizadoras. 1989-2004»**



81. Pág. izq.: Serie cartográfica (S3) «Transformaciones urbanizadoras». Valencia en 1989-2004. Escala 1:30.000. Elaboración propia

82. Fotograma de construcción del equipamiento de La Ciutat de les Arts i les Ciències. Año 2002 y 2004

### Leyenda

#### Parcelas

- Parcela vacía
- Parcela ocupada
- Transformación del suelo

<sup>72</sup> Esta cifra ha de ser algo más alta ya que los datos consultados son del Censo del 2001

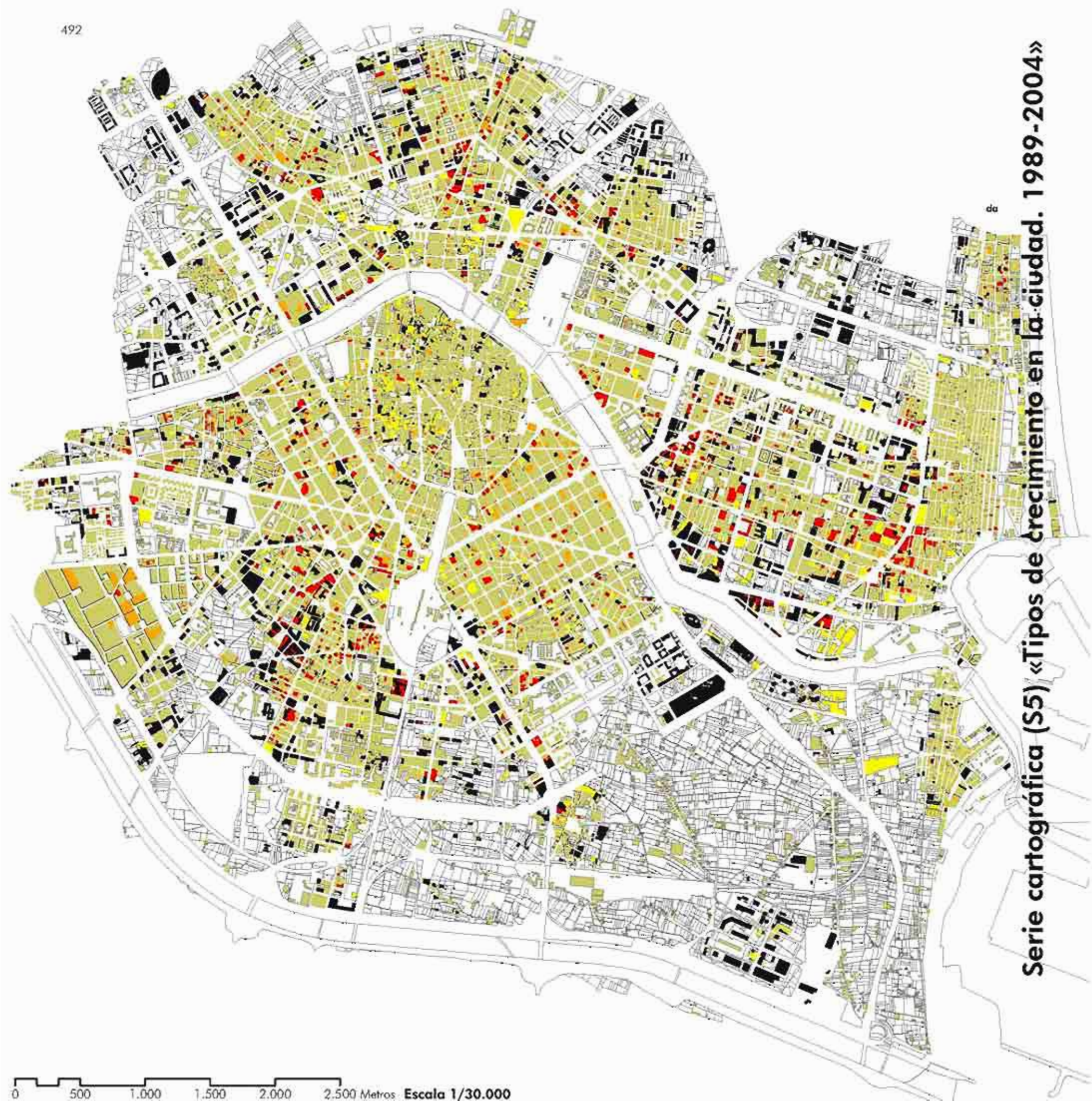
disminuido. Si antes hablábamos de un nuevo espacio colonizado de casi 251 has. ahora nos situamos en 201 has. También el número de viviendas desciende. Durante 1944-1972 se había construido en Valencia aproximadamente 111.000 viviendas, entre 1972-1989 115.000 viviendas y entre 1989-2004 la cifra se sitúa en las 45.000 viviendas<sup>73</sup>. En consecuencia, este último periodo estudiado representará a penas el 17% de la ciudad hoy construida.

#### 4.3.3.3 Transformaciones urbanizadoras

Al analizar el plano de la Serie (S3) «Transformaciones urbanizadoras. 1989-2004» que nos muestra los nuevos espacios urbanizados durante este periodo, podemos distinguir tres modalidades distintas de actuación. Por una parte, tanto en el Sur como en el Norte, es apreciable una franja lineal en forma de anillo que corresponde a la urbanización de la nueva Ronda de la ciudad. Esta franja, que tiene su desarrollo durante estos años, servirá de apoyo sobre todo al Norte, para la delimitación de las últimas bolsas de suelo urbanizable allí disponibles. De esta manera, podemos apreciar otro tipo de transformación de suelos caracterizado por su gran extensión. Se trata de la urbanización de los PAI's que a partir de mediados de los noventa acelerarán mucho su desarrollo. Ocupando los bordes de la ciudad, entre la Ronda y los tejidos existentes, se transforman bolsas de suelo de un tamaño sólo conocido en los años setenta por los desarrollos en polígonos de vivienda pública. Por otro lado, igual que ocurría en los periodos anteriores, se destacan dentro del tejido consolidado, pequeñas operaciones de rectificación, terminación y ampliación de calles, que tienen como finalidad perfeccionar el funcionamiento de las tramas. Su intensidad ha disminuido notablemente, pero suponen operaciones de gran utilidad. Véase como ejemplo la apertura de la Avd. de Aragón, la prolongación de la calle Tecla-Chile o la continuidad de Dr. Waksman

#### 4.3.3.4 Distribución de los crecimientos sobre tejidos existentes

En términos generales ya vimos como durante éste periodo los crecimientos totales habían disminuido notablemente respecto a los anteriores. Por primera vez los crecimientos por transformación suponen en superficie y en edificabilidad casi un tercio de la totalidad de los crecimientos producidos. Es decir, del suelo urbano aún se saca partido suponiendo su contribución una cuota de crecimiento nada despreciable. Atemperado el ritmo de crecimiento, las transformaciones aumentan como alternativa a la nueva extensión. También es cierto, que en este periodo, como ya apuntábamos en el anterior, son cada vez menos los crecimientos por transformación asociados a una reforma considerable del espacio urbano. Si bien sigue existiendo el vínculo entre una rectificación o ensanchamiento de calle y la renovación de los tejidos colindantes, las oportunidades dispersas en los distintos tejidos de la ciudad son aprovechadas. Éstas siempre han supuesto





83. Pág. izq.: Serie cartográfica (55) «Tipos de crecimiento en la ciudad». Valencia en 1989-04, Escala 1:30,000. Elaboración propia

84. Vistas volumétricas de Valencia en 1989. Restitución a partir de altura predominante. Elaboración propia

#### Leyenda

##### Transformaciones 1972-1989

- Solares y parcelas agrícolas
- Nueva colonización
- Demoliciones
- Remontes
- Sustituciones
- Permanencias

las operaciones de mayor rentabilidad y rapidez, al no depender necesariamente de la urbanización del espacio público. Además, en el caso de Valencia, en las últimas décadas, el crecimiento por sustitución principalmente de casas o conjuntos de edificios en suelos urbanos, ha dado cobijo a un importante sector promotor que no puede alcanzar las grandes operaciones de los PAI's de suelo urbanizable. La mirada hacia el suelo urbano, comienza a cambiar maximizando sus posibilidades y rentabilizando los aprovechamientos aún remanentes.

Por otro lado, sigue estando presente esa ley de crecimientos que comentábamos ya desde el primer período: los crecimientos por nueva ocupación situados en torno a las tramas consolidadas, incentivan su revisión y terminan ofreciendo espacio también de crecimiento. El caso de la Avd. del Puerto puede ser un buen ejemplo. Vimos como en los períodos anteriores, las transformaciones se centraban prioritariamente en torno a las fachadas de la avenida. Si bien, ahora podemos apreciar, que sin desaprovechar dicha oportunidad, el hecho de que la franja de nuevos crecimientos haya ido alejándose, ha permitido también extender el área de interés para las transformaciones.

#### 4.3.4 Conclusiones sobre los crecimientos

A modo de conclusión, podemos por un lado comparar las magnitudes de crecimiento producidas entre los tres períodos estudiados y por otro, distinguir los escenarios principales en los que se concentran las transformaciones.

Respecto a las magnitudes generales de cada período, podemos observar en la Tabla resumen adjunta como en cifras generales los crecimientos han ido progresivamente descendiendo desde 1947 a 2004 en la ciudad. De una actividad constructora cifrada en 26 millones de m<sup>2</sup> entre 1947 y 1966 se ha pasado a algo más de la mitad entre 1988 y 2004. Por su parte, en lo que respecta a la relación de cuotas de participación entre los crecimientos por colonización y los crecimientos por transformación, los datos demuestran un claro protagonismo de los primeros, si bien se demuestra un evidente proceso de descenso. Si en el primer período los crecimientos por colonización suponían el 85% de la totalidad de los producidos, entre 1988 y 2004 se da un claro descenso situándose en un 72%. Por su parte, en el otro extremo, los crecimientos por transformación marcan una clara tendencia de ascenso, pasando de ser un 15% de los crecimientos entre 1947-66 a ser el doble entre 1988-2004. En cifras globales entre 1947 y 2004 en Valencia por transformación se ha operado sobre casi 14 millones de m<sup>2</sup> que suponen a modo de comparación el equivalente de la edificabilidad existente en el Centro histórico y el ensanche entre el río y Tránsitos<sup>24</sup>. En superficie los crecimientos por transformación en los últimos 60 años han incidido sobre 223 has. equivalentes a la superficie abarcada por el Centro histórico y el ensanche hasta sus Grandes Vías.

Cotejar estas magnitudes tras el análisis, evidencia que el crecimiento por transformación que ha contribuido en los últimos 60 años aproximadamente a la formación de uno de cada tres m<sup>2</sup> de techo en la ciudad de Valencia, no han sido considerados como herramientas de ordenación de los tejidos, ignorando el potencial real que esto podía suponer de cara al crecimiento de la ciudad.

Por otro lado se demuestra que estos crecimientos por transformación que se han producido de manera puntual a lo largo de los últimos 60 años, se desarrollan en escenarios muy concretos de la ciudad. Estos pueden resumirse en cuatro casos que quedan delimitados de forma general en los planos adjuntos:

— **POLARIZADOS ALREDEDOR DE UNA INFRAESTRUCTURA PRINCIPAL.** Los tres escenarios más característicos de esta situación se pueden distinguir en las tramas colindantes al camino de Sagunto (Avd. de la Constitución), en las proximidades del camino de Burjasot (Avd. de Burjasot) y en los alrededores de la Avd. del Puerto.

En los dos primeros se producen una combinación de circunstancias por la cuales las manzanas próximas a dichos caminos, experimentan un importante cambio en los últimos 60 años. Por un lado hay que distinguir la importancia creciente que dichas infraestructuras han ido adquiriendo con el paso del tiempo, como arterias principales de comunicación desde las marginales del río, Tránsitos y el norte de la ciudad. A ello debemos unirle las posibilidades de transformación que ofrecen los asentamientos tradicionales de Benicalap y Orriols-Torreñiel, gracias a la poca edificabilidad inicial que albergan y a las generosas Ordenanzas que permiten triplicar el número de plantas existentes<sup>75</sup>. Con ello, la fachada recayente a las actuales Avd. de la Constitución y Avd. de Burjasot, polarizan la mayor parte de las transformaciones producidas.

Por su parte el eje que conecta Valencia con el puerto, tradicionalmente fue ocupado por talleres y almacenes que aprovechaban la buena accesibilidad de la avenida a medio camino entre la ciudad central y el Grau. De esta manera, en 1944 nos encontramos con un tejido a su alrededor predominantemente de tipo industrial. En este caso se trataban de grandes parcelas, con ocupaciones de 1 ó 2 plantas a partir de naves o hangares industriales. Entre 1947 y 2004, este espacio queda sometido a un intenso proceso de transformación en el que se sustituye el uso industrial por el residencial. La industria bien por su antigüedad o por la necesidad de cambios tecnológicos o estratégicos, buscan nuevas

<sup>74</sup> Exactamente en este caso la edificabilidad es de 16.561.417 m<sup>2</sup> que es algo mayor, pero la delimitación es útil para valorar la comparación.





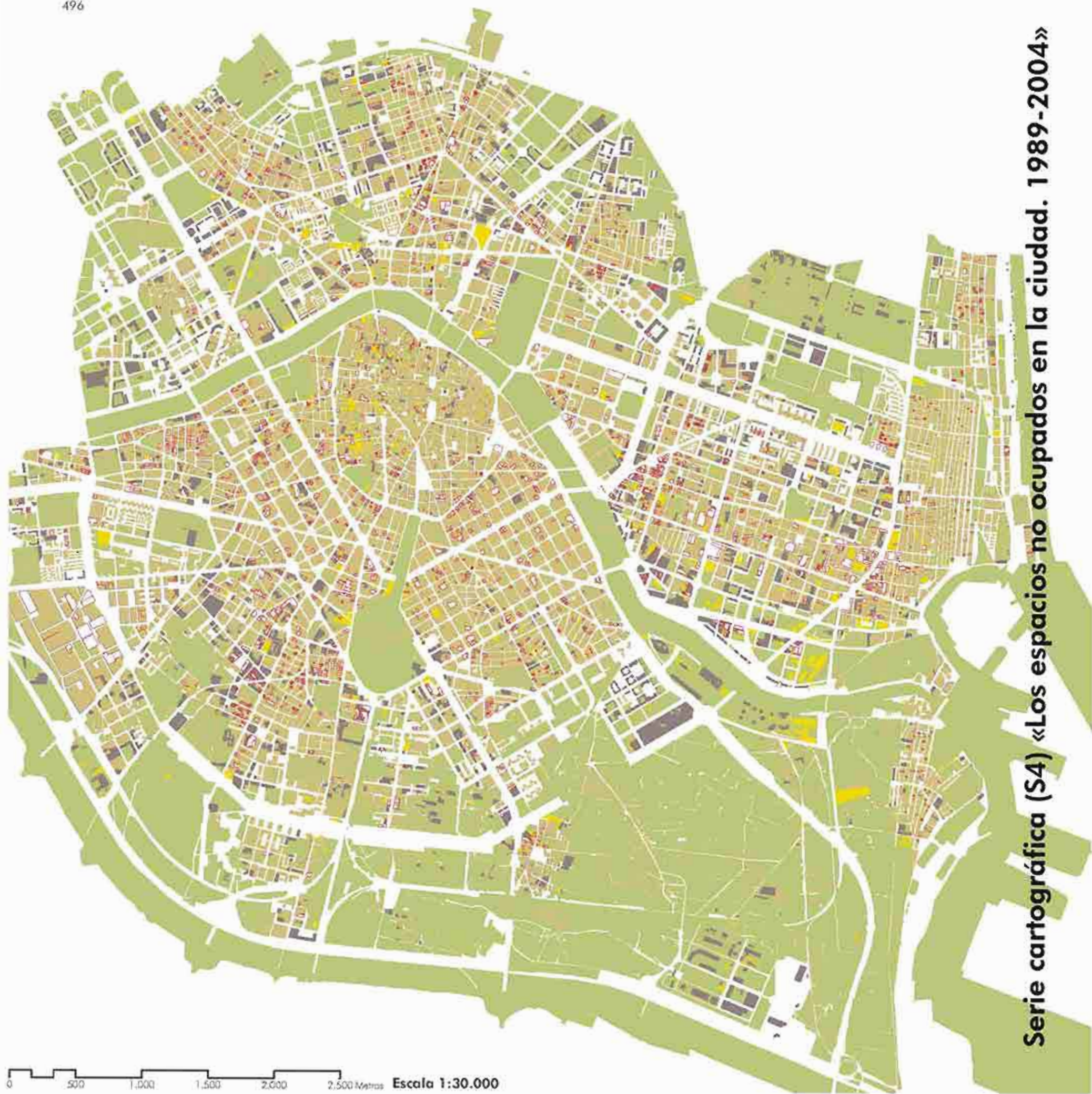
85. Fotograma de balsas de nuevo crecimiento entre Oriols y Benimaclet. Año 1992 y 2004.

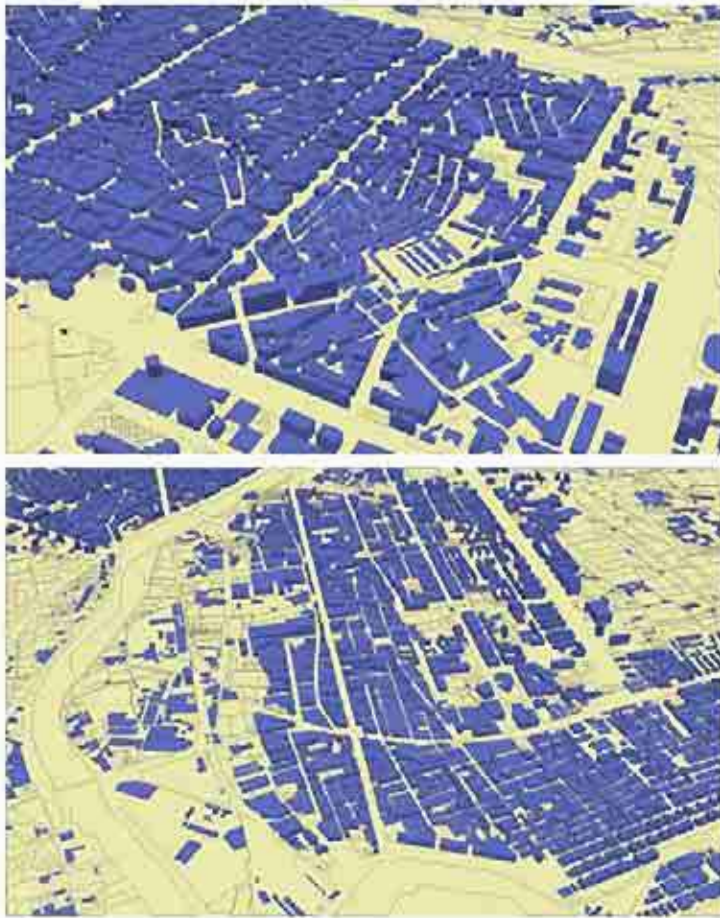
localizaciones, dando paso a la oportunidad de un cambio especialmente demandado por la residencia, que encuentra en la primera línea de fachada hacia la avenida y calles adyacentes las mejores localizaciones.

— DESARROLLADOS EN UN ÁREA INDUSTRIAL CONFINADA ENTRE TRAMAS RESIDENCIALES. Un buen ejemplo de este caso lo tenemos en el área que hemos denominado como ensanche Oeste limitado por la Gran Vía Fernando el Católico y Pérez Galdós-Giorgeta. Se trata de uno de los mejores ejemplos de paso entre una periferia industrial residual, a un tejido de ensanche residencial con un papel destacado dentro de la ciudad. Ya desde el principio del Ciclo a finales de los 40, dicha zona se caracterizaba por la presencia de almacenes y talleres que habían encontrado en el área una cómoda posición por su accesibilidad y cercanía a la ciudad. Los 60 años ahora estudiados, muestran el lento proceso de encaje entre el tejido industrial que incumplía las alineaciones del ensanche, a un tejido residencial en el que ya es posible leer todas sus calles. Este caso se distingue singularmente por la mayor contribución hecha por parte de los crecimientos por transformación a la creación del nuevo espacio público. Necesariamente para entrar en línea muchos de los talleres y almacenes existentes, era necesario la apertura de nuevas calles y con ello la urbanización y creación de servicios. Por ello, a diferencia de otros escenarios, aquí podemos apreciar dos tipos de transformaciones: las producidas en la actividad pasando del uso industrial al uso residencial, y las producidas en el espacio público.

— CONCENTRADAS EN TRAMAS RESIDENCIALES CON ESCASO CONSUMO INICIAL DE SUS EDIFICABILIDADES. Los Poblados Marítimos situados al Este de Valencia, representan un espacio en la ciudad de clara concentración de transformaciones en los últimos 60 años. La condición especial que distingue a estos barrios del resto de la ciudad y los hace atractivos para este tipo de crecimientos, radica en su tamaño de parcelas y en las amplias posibilidades de sobre elevación que ofrecen desde mediados de los años 40. El pequeño tamaño de parcelas con una media de 175 m<sup>2</sup> y con alturas originales de 1 ó 2 plantas podría parecer una desventaja a priori si no se permitiera remontar hasta 6 alturas. El tipo de operación más habitual producida en los últimos 60 años ha sido la autopromoción de las fincas por sus propietarios que buscan aumentar la pequeña superficie de sus viviendas a través de los remotes o la sustitución. A este perfil de operaciones se adapta un tipo concreto de empresa constructora, de pequeño tamaño y estructura en muchas ocasiones familiar, que encuentra en dichos trabajos un campo perfecto de desarrollo. La colmatación que

<sup>28</sup> Si en los años 40 la media de altura era de entre 1 y 2 plantas, las Ordenanzas de 1950-55 y 1966 permitirán hasta 6 plantas de alturas en dichos tejidos.





86. Pág. Izq.: Serie cartográfica (S4) «Los espacios no ocupados en la ciudad». Valencia en 1989-04. Escala 1:30.000. Elaboración propia

87. Vistas volumétricas de Valencia en 1989. Restitución a partir de altura predominante. Elaboración propia

### Leyenda

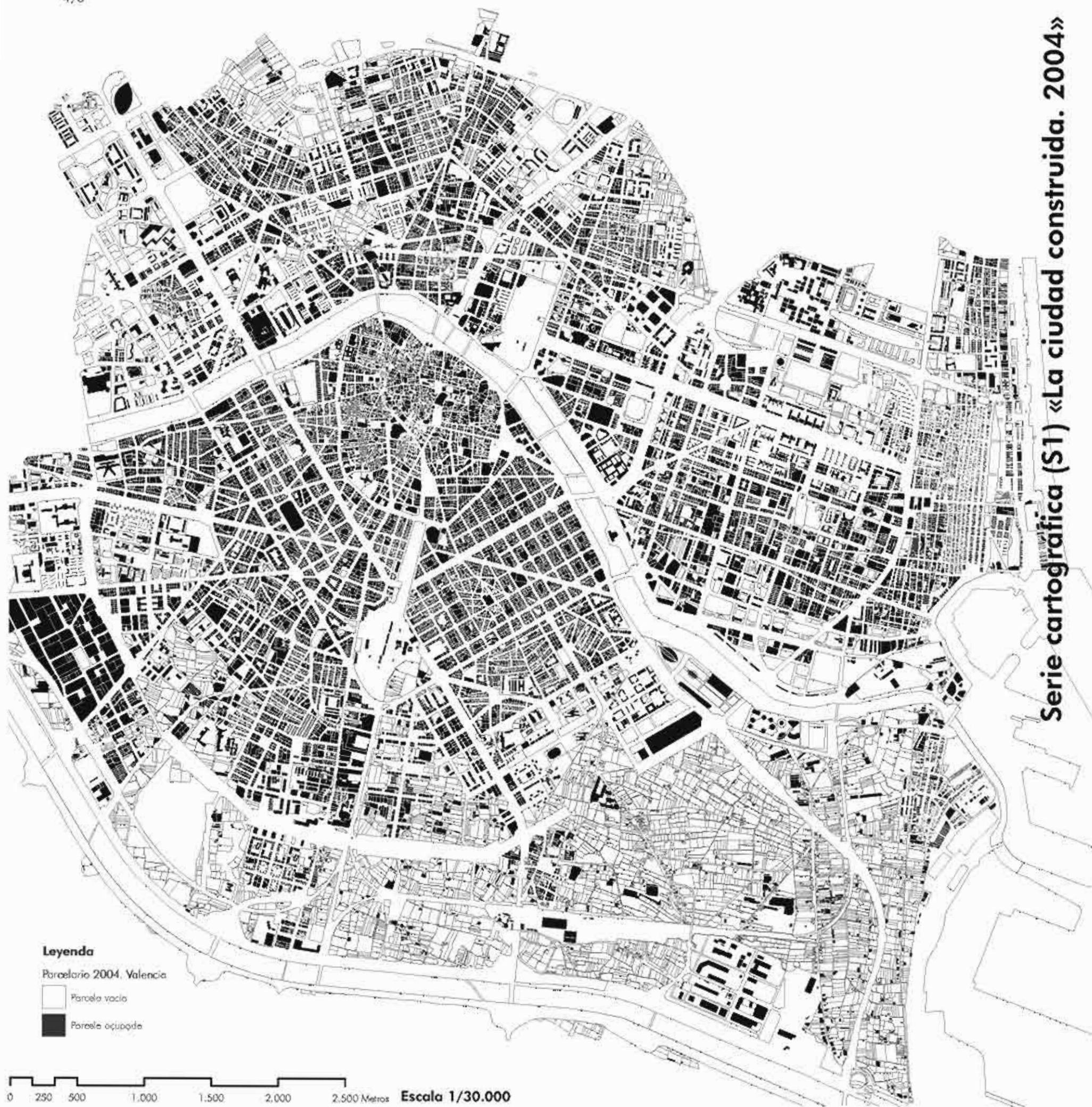
#### Parcelas

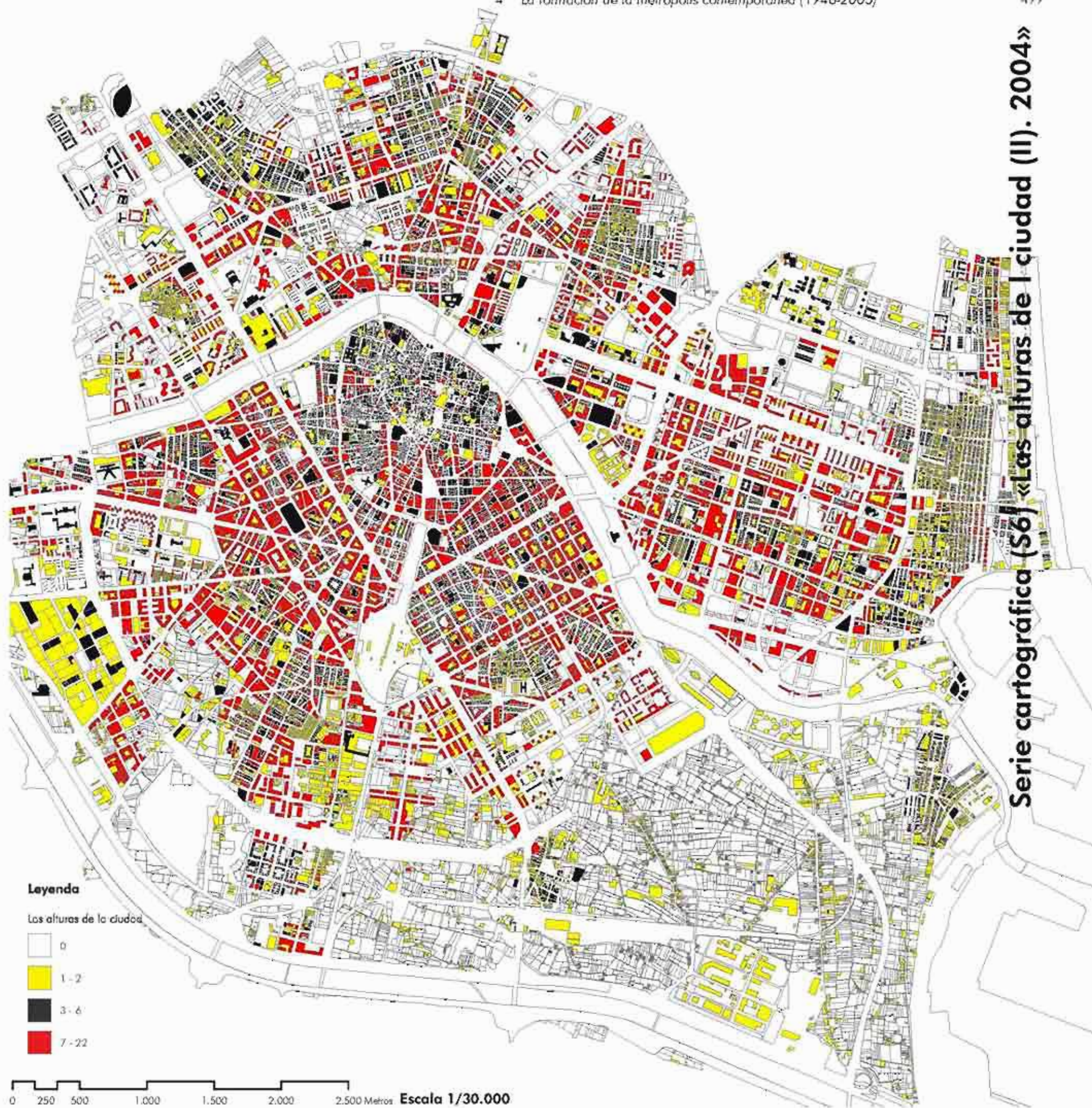
- Nueva colonización
- Tejido existente
- Derribos
- Remonte y sustitución
- Suelos no ocupados

originalmente presentaban los Poblados Marítimos a mediados de los 40, muestra como en dicha zona los crecimientos por transformación eran la única alternativa posible.

— REUNIDAS EN GRUPOS DE CASAS BARATAS. Es bastante frecuente encontrarnos zonas de transformación residencial coincidiendo con la presencia de grupos de Casas Baratas de principios de siglo. Ya expusimos en su momento, que la morfología adoptada por estas primeras viviendas destinadas a las clases obreras y trabajadoras, eran la de grupos de casas en hilera, pareadas o aisladas, con una o dos plantas de altura. Su posición a principios de siglo, se hace en la periferia de la ciudad, próximos al anillo de Tránsitos, donde mayor rentabilidad productiva se podía sacar a los suelos. A principios de los 50, estos asentamientos disponen de una buena posición y se encuentran insertos en las zonas de mayor actividad constructora en el momento. Por su parte, las Ordenanzas homogenizan completamente el tratamiento de la periferia con lo cual, dichos enclaves quedan sujetos a condiciones de edificabilidad varias veces superior a las utilizadas. Con ello, el proceso de sustitución era cuestión de poco tiempo. En el año 2004, sólo es posible en algunos casos distinguir a modo de muestra, la tipología original de la zona.

— EL CENTRO HISTÓRICO, constituye en si mismo un caso especial de transformación por las connotaciones patrimoniales que alberga. Desde 1947, el recinto intramuros ha tenido planes específicos que trataban de coordinar los crecimientos por transformación de estos tejidos. Ya vimos en el análisis detallado, como entre 1947 y 1966 la eficacia de los mismos fue escasa, pues los cambios operados no se dirigían a la preservación de las características ambientales propias de los tejidos históricos, sino a maximizar la posición de centralidad que estos podían ofrecer. En los últimos años se han producido numerosas actualizaciones de la edificación a través de la rehabilitación de inmuebles, que si bien no suponen crecimientos propiamente dichos, si que aportan nuevas viviendas al mercado, que por su estado de conservación permanecían inutilizadas.







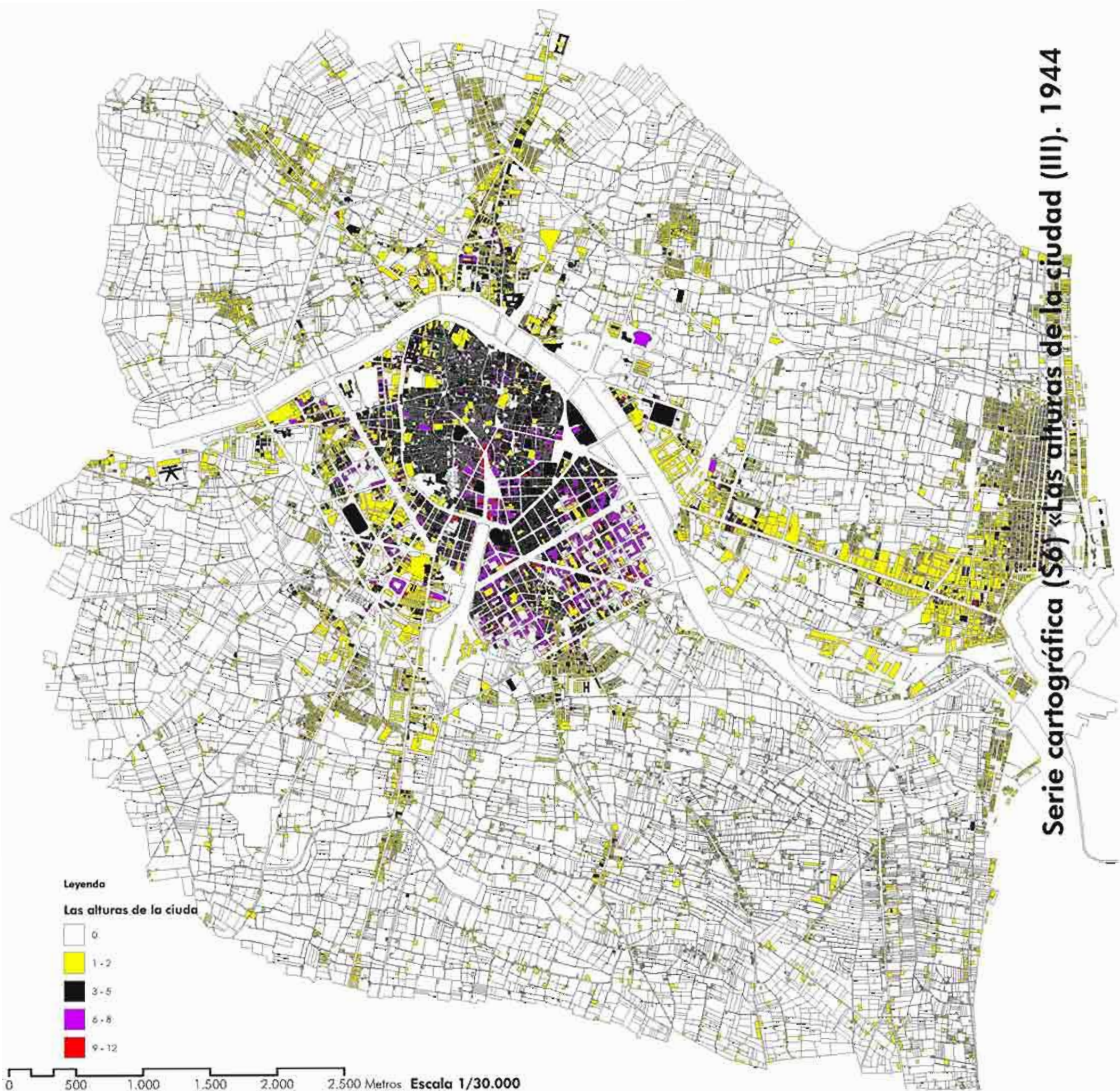
91. Vistas volumétricas de Valencia en 2004. Detalle del puerto y salida a Barcelona. Restitución a partir de altura predominante. Elaboración propia.

88. Pág. ant. izq.: Serie cartográfica (S1) «Las ciudad construida». Valencia en 2004. Escala 1:30.000. Elaboración propia.

89. Pág. ant. dch.: Serie cartográfica (S6) «Las alturas de la ciudad». Valencia en 2004. Escala 1:30.000. Elaboración propia.

90. Vistas volumétricas de Valencia en 2004. Detalle de zona de ensanches y Avd. Blasco Ibáñez. Restitución a partir de altura predominante. Elaboración propia.

Pág. sigs.: Serie cartográfica (S6) «Las alturas de la ciudad». Valencia en 1944-1972-1989-2004. Escala 1:30.000. Elaboración propia.



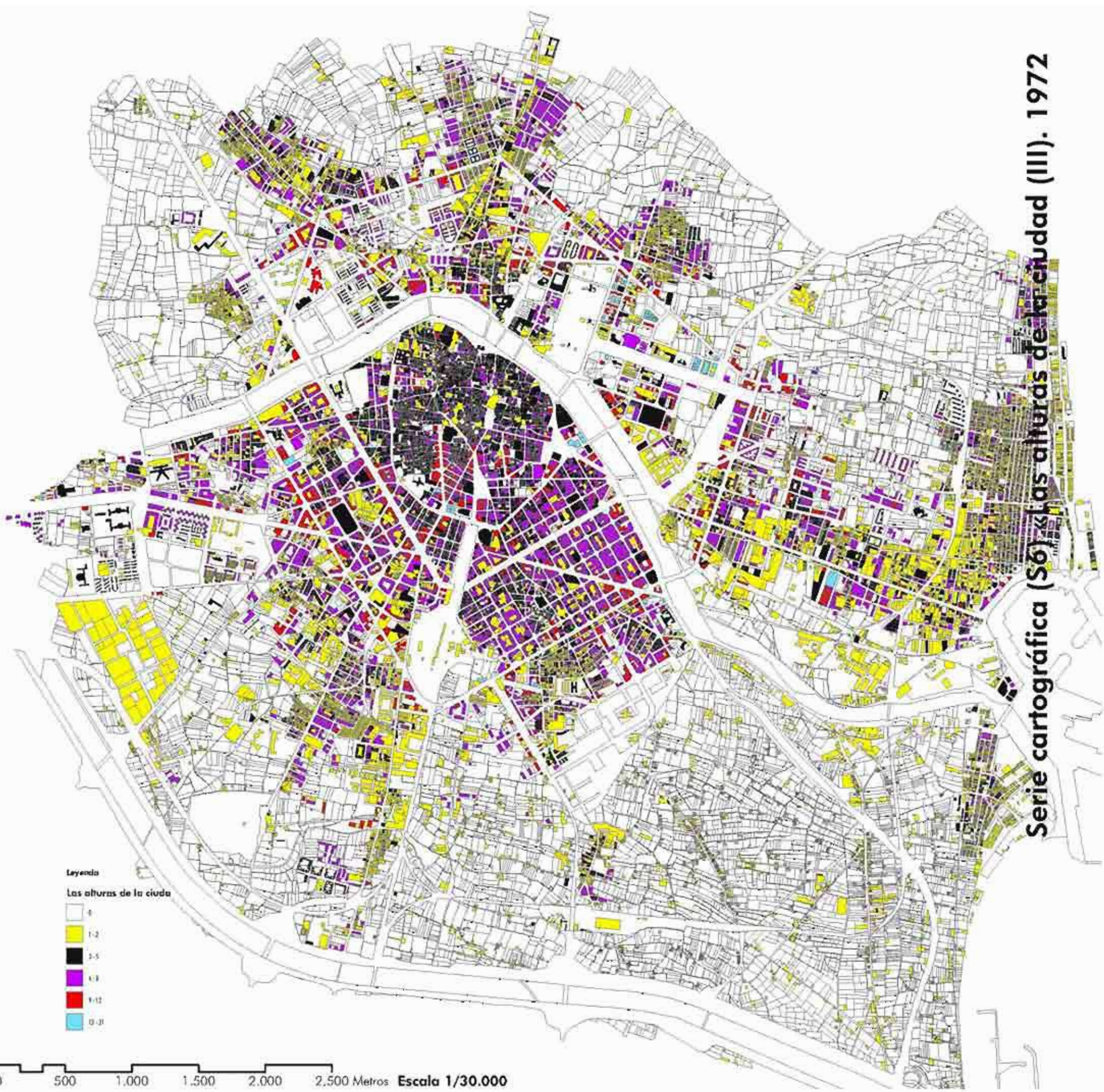
Leyenda

Las alturas de la ciudad

- 0
- 1-2
- 3-5
- 6-8
- 9-12

0 500 1.000 1.500 2.000 2.500 Metros Escala 1/30.000

Serie cartográfica (Só) «Las alturas de la ciudad (III)». 1944



**Serie cartográfica (S6) «Las alturas de la ciudad (III)». 1972**

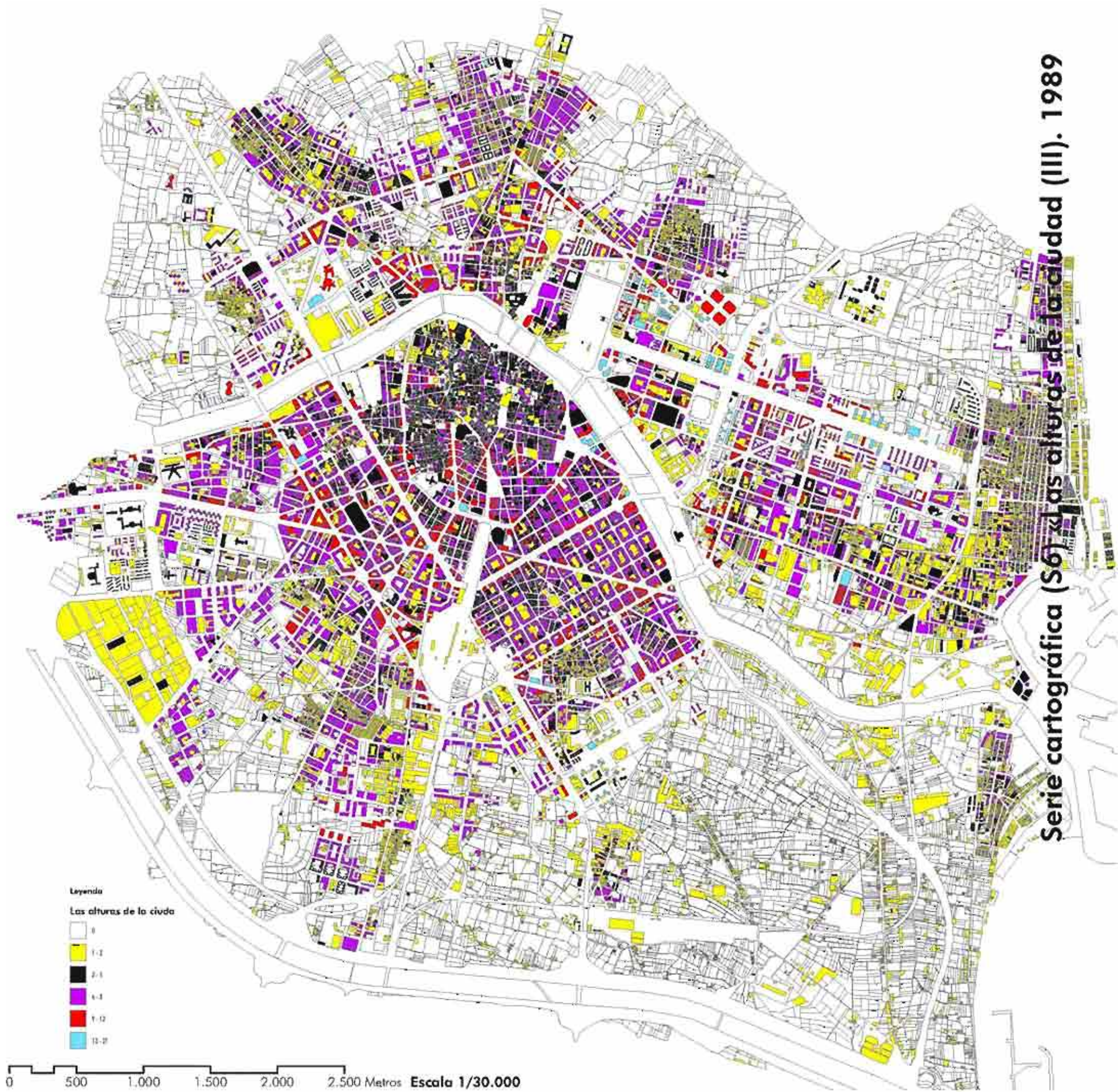
Leyenda

Las alturas de la ciudad

- 0
- 1-2
- 3-5
- 6-8
- 9-12
- 13-21

0 500 1,000 1,500 2,000 2,500 Metros Escala 1/30.000

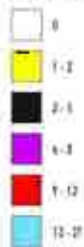




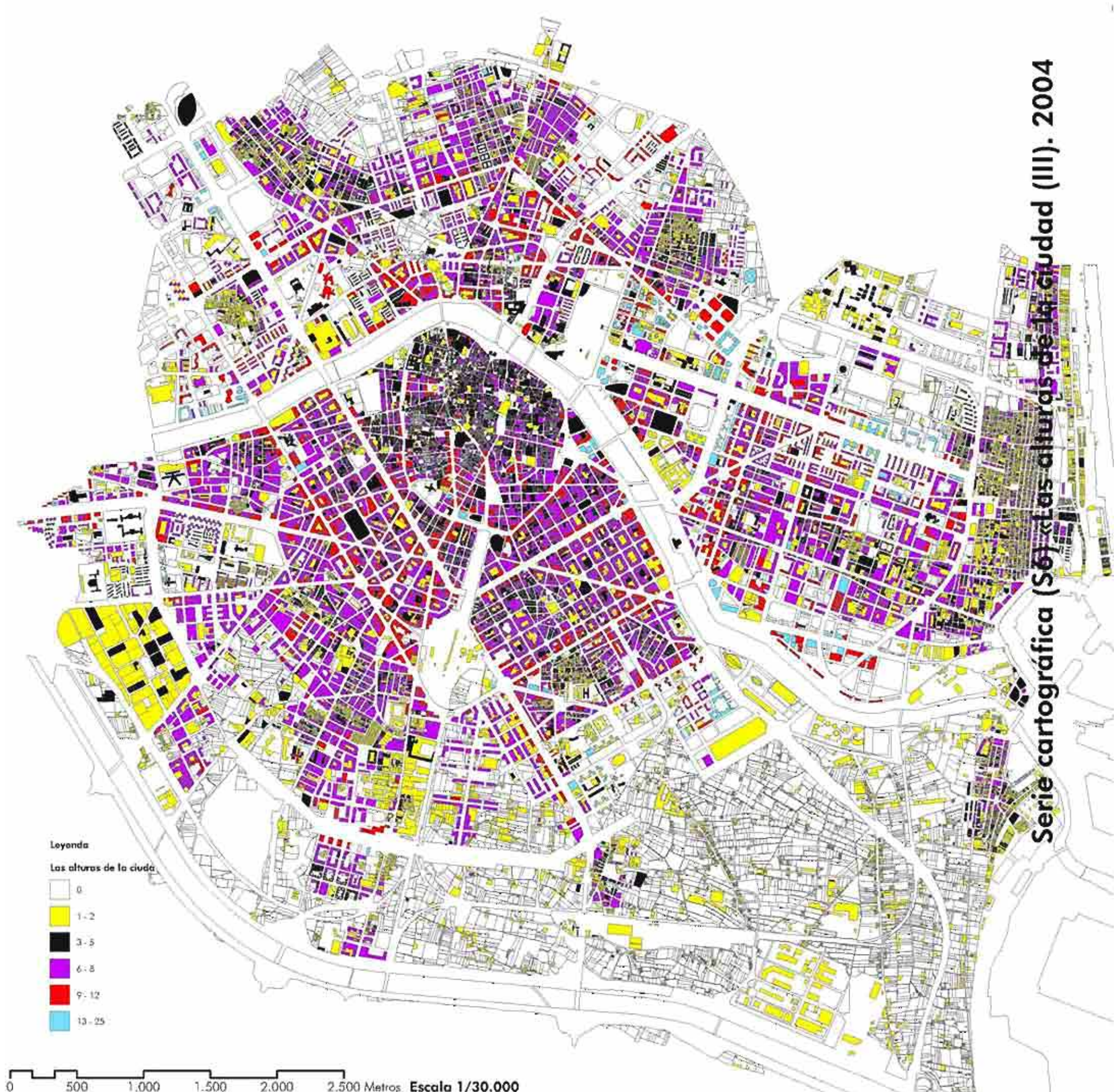
Serie cartográfica (S6) Las alturas de la ciudad (III). 1989

Leyenda

Las alturas de la ciudad



0 500 1.000 1.500 2.000 2.500 Metros Escala 1/30.000



Leyenda  
Las alturas de la ciudad

0
1-2
3-5
6-8
9-12
13-25

0 500 1.000 1.500 2.000 2.500 Metros Escala 1/30.000

Serie cartográfica (S6) «Las alturas de la ciudad (III)». 2004



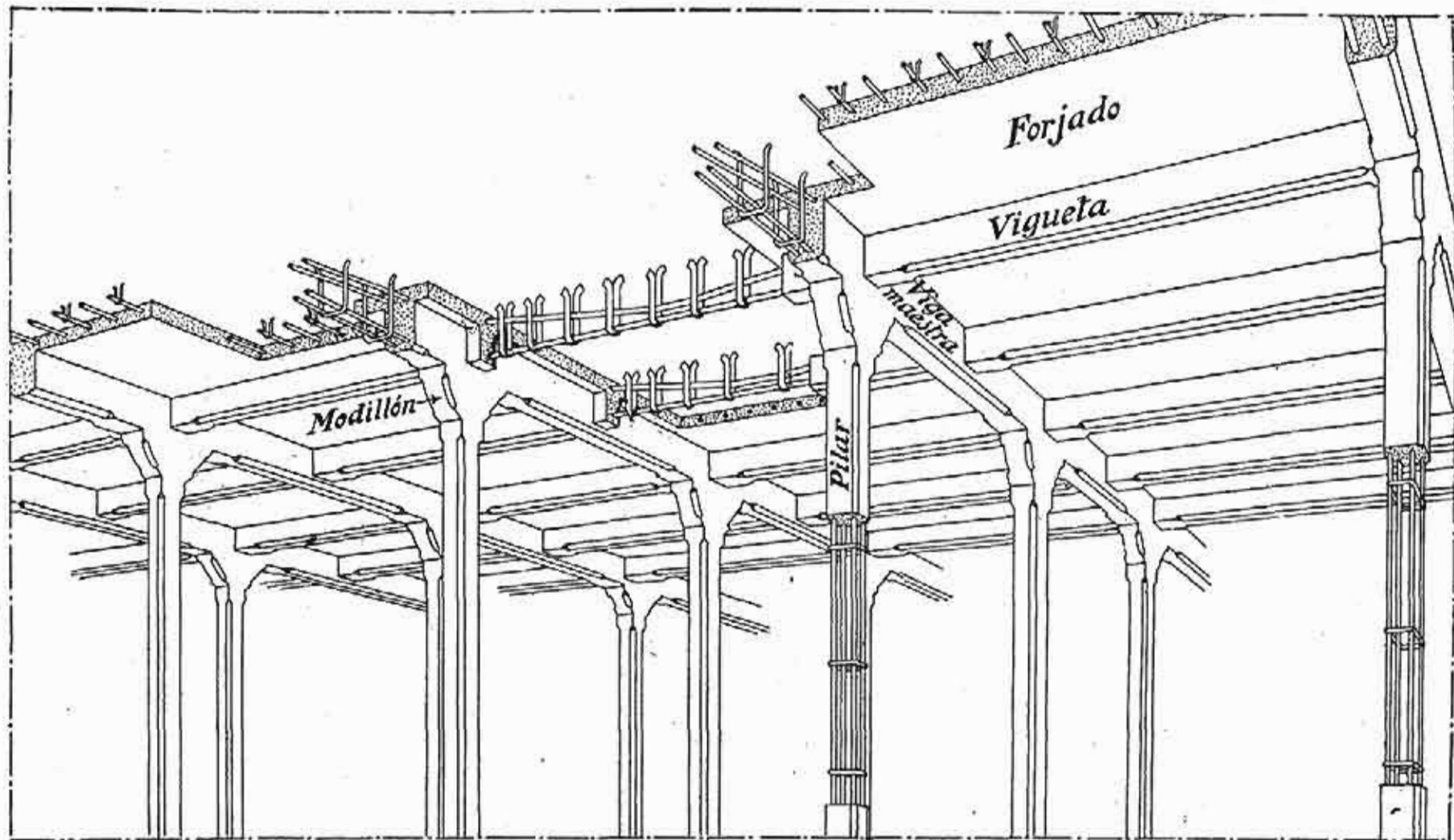
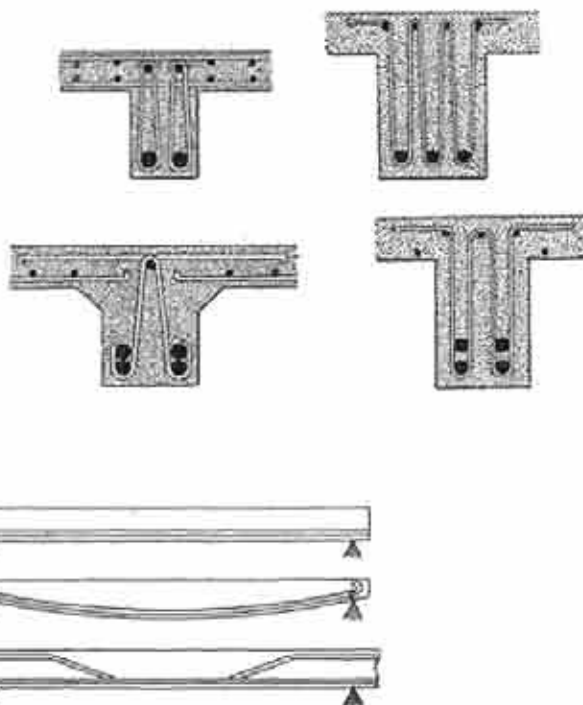


Fig. 479.—Construcción monolítica de hormigón armado, sistema *Hennebique*.

	1º Ciclo La construcción de la ciudad nueva (1946-1960)	2º Ciclo La construcción de la ciudad nueva (1961-1975)	3º Ciclo La construcción de la ciudad nueva (1976-2005)
1. Características generales de la construcción	1.1 Construcción de viviendas	1.2 Construcción de viviendas	1.3 Construcción de viviendas
2. Características de la construcción	2.1 Construcción de viviendas	2.2 Construcción de viviendas	2.3 Construcción de viviendas
3. Características de la construcción	3.1 Construcción de viviendas	3.2 Construcción de viviendas	3.3 Construcción de viviendas
4. Características de la construcción	4.1 Construcción de viviendas	4.2 Construcción de viviendas	4.3 Construcción de viviendas
5. Características de la construcción	5.1 Construcción de viviendas	5.2 Construcción de viviendas	5.3 Construcción de viviendas



92. Pág. izq.: Construcción monolítica de hormigón armado mediante el método F. Hennebique. Tratado de E. BARBEROT

93. Secciones tipo de viguetas de hormigón armado y armaduras longitudinales. Tratado de E. BARBEROT

## 4.4 La ciudad de hormigón. La construcción homogénea de la fábrica urbana

Es nuestra intención en este apartado hacer una aproximación precisa sobre los diferentes sistemas constructivos empleados en la ciudad durante el Ciclo que va desde 1946 a 2005. Con ello pretendemos conocer, dentro del entorno urbano, la distribución de los distintos sistemas estructurales como paso previo para concretar zonas de mayor o menor homogeneidad desde el punto de vista de su materialidad constructiva. El cruce de esta información con la fecha de construcción y por tanto los años de antigüedad de los inmuebles, así como con datos generales que aprecien su estado de conservación, nos permitirá dar una primera aproximación sobre zonas en las que encontraremos en los próximos años, conjuntos urbanos próximos a su obsolescencia. Todo ello lo realizaremos más adelante.

### 4.4.1 Tipos arquitectónicos en función de los sistemas estructurales. La periferia urbana de Valencia 1947-2005

El objetivo perseguido en esta parte de la investigación, no se centra en hacer un repaso histórico sobre los métodos constructivos empleados en la edificación durante una época determinada. Este repaso por otro lado, no estaría carente de interés por los escasos estudios realizados sobre dichos aspectos. Este estudio ha de entenderse como camino intermedio necesario para lograr un fin más ambicioso. El análisis de los materiales y las soluciones constructivas empleadas para levantar la ciudad, nos permitirán señalar zonas de homogeneidad constructiva, y en su caso, apuntar ámbitos en las que es más probable encontrar cuadros de obsolescencia basado en el deterioro de los materiales con los que han sido ejecutados.

El Tercer Ciclo que tratamos en este capítulo (1947-2005), nos interesa especialmente por albergar el período en la historia de la ciudad, en la que se han construido de manera simultánea el mayor número de viviendas dando forma a la periferia urbana de Valencia. Además durante las décadas de los 60 y 70, se puede identificar una considerable homogeneidad constructiva que da mayores grados de similitud al parque edificada en estos años. Con todo ello, es objetivo en este apartado, lograr un conocimiento mayor sobre cómo quedan distribuidos los distintos sistemas estructurales en la ciudad atendiendo a sus morfologías y a las tipologías que de ellos resulten.

Proponemos ahora una exposición descriptiva ordenada cronológicamente de los tres escenarios de morfología homogénea advertidos en la periferia. La explicación vendrá ilustrada por ejemplos extraídos de la propia ciudad.

#### 4.4.1.1 Evolución constructiva de los tipos arquitectónicos predominantes en las tramas residenciales urbanas<sup>76</sup> de carácter unifamiliar y/o colectivo (1947-2005)

##### 4.4.1.1.1 Período 1947-1966

Sin duda alguna este período va a estar especialmente caracterizado por dos situaciones que influirán decisivamente en la construcción de viviendas en la ciudad. Por un lado hablamos de la puesta en marcha de la Ley del 25 de noviembre de 1944<sup>76</sup> con norma de aplicación del 7 de febrero de 1945<sup>77</sup> para la construcción de Viviendas Bonificables, y por otro lado, la aprobación de una serie de disposiciones relativas a la restricción de hierro y cemento para la construcción<sup>78</sup>. Podemos hacer una distinción que al menos agrupe en dos familias los tipos de edificios construidos de forma más frecuente durante este primer período. Nos referimos por un lado a la construcción de edificios de nueva planta y por otro, al remonte o sobreelevación de edificios ya construidos.

El impulso que dará las bonificaciones de la Ley de 25 de noviembre de 1942 sobre todo a partir de mediados de los cuarenta, supondrá un aliciente importante para el aumento de la edificación en la mayoría de las ciudades capitales tras el receso de la Guerra. Las actuaciones sujetas a bonificación comprendían prioritariamente la sustitución de edificios destruidos total o parcialmente, la sobreelevación y en último lugar la construcción de edificios de nueva planta.

En el primero de los casos, era muy frecuente en Valencia, encontrarnos construcciones afectadas por los bombardeos de la aviación, que solicitaban durante este período su reconstrucción. En casi todos estos casos, la solicitud va acompañada de un aumento de alturas respecto a la situación original ganando con ello rentas en la nueva operación<sup>79</sup>.

En el caso del segundo grupo, es decir las sobreelevaciones no afectadas por destrucciones anteriores, su desarrollo se dará en condiciones similares. Esta situación se produce con bastante frecuencia hasta finales de los 60, sobre todo en los asentamientos tradicionales y tramas colindantes. Las razones se deben fundamentalmente a dos factores ya comentados y que resumimos:

- Dichas zonas están realizadas por construcciones originalmente de poca altura (1 ó 2 plantas) que ofrecen claras oportunidades para rentabilizar su situación
- Constructivamente los sistemas portantes originales y las



94. Colección de ilustraciones de manual de construcción. Tratado de E.GEL. y LOPEZ, 1915

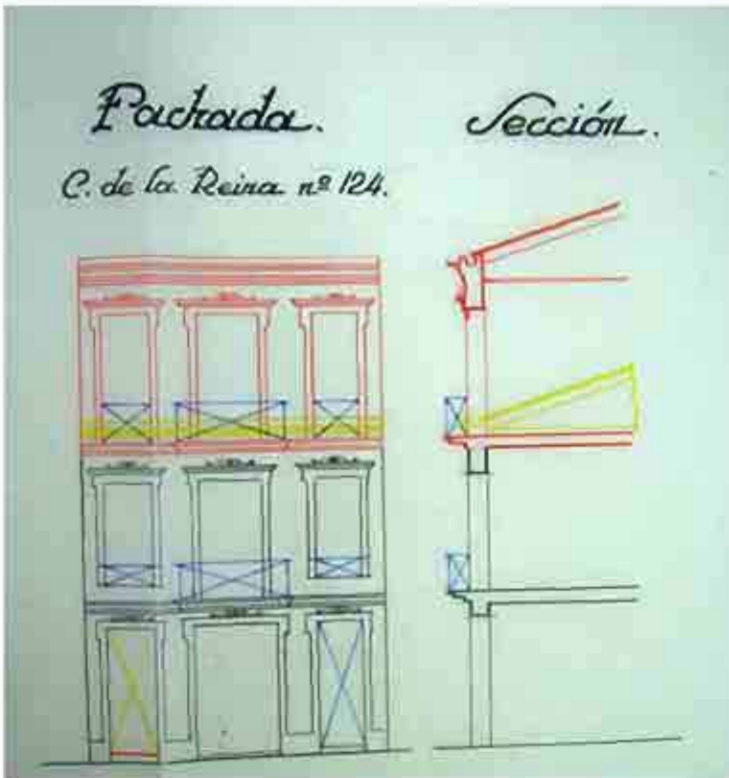
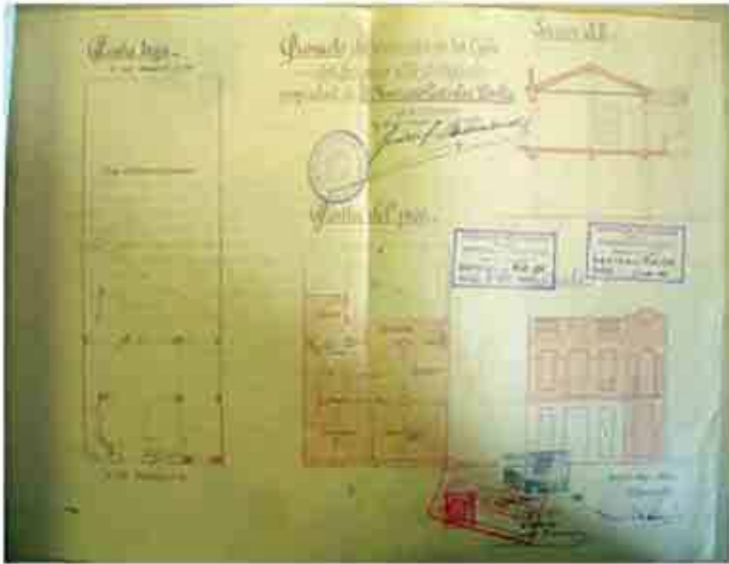
<sup>76</sup> Esta configuración urbana es la que el profesor Vilanova denomina para el caso de Barcelona como Tramas residenciales urbanas. En el caso de Valencia, es posible distinguir dichos escenarios en los tejidos adyacentes a los pueblos y asentamientos tradicionales situados en los alrededores de Valencia, incorporados desde principios de siglo como barrios de la ciudad. Utilizaremos dicha referencia en el trabajo para distinguir la ordenación y los tipos de este espacio de la ciudad.

<sup>76</sup> «Ley de 25 de noviembre de 1944, sobre reducción de contribuciones e impuestos en la construcción de casas de renta para la denominada «clase media», Boletín Oficial del Estado nº 332, del 27 de noviembre de 1944

<sup>77</sup> «ORDEN de 7 de febrero de 1945 por la que se dictan Normas para aplicación de la Ley de 25 de noviembre de 1944 sobre reducción de contribuciones e impuestos en la construcción de casas de renta para la denominada «clase media», Boletín Oficial del Estado nº 42, del 11 de febrero de 1945

<sup>78</sup> «DECRETO de 11 de marzo de 1941 sobre restricciones en el uso del hierro en edificación», Boletín Oficial del Estado nº 71, del 12 de marzo de 1941; «ORDEN de 8 de julio de 1943 sobre el empleo de materiales férricos en la construcción de edificios», Boletín Oficial del Estado nº 191, del 10 de julio de 1943; «ORDEN de 26 de junio de 1942 sobre el régimen de producción y venta del cemento», Boletín Oficial del Estado nº 179, del 28 de junio de 1942; «ORDEN de 30 de noviembre de 1943 por la que se declara de preferencia el suministro de cemento para su combinación con materiales férricos a efectos de edificación», Boletín Oficial del Estado nº 336

<sup>79</sup> Buenos ejemplos de esto lo podemos ver en: AHM. Policía Urbana, 1940, C-05, Exp.34804; AHM. Policía Urbana, 1940, C-05, Exp.52753; AHM. Policía Urbana, 1941, C-06, Exp.23926



95. Expedientes de remonte de alturas. Archivo Histórico del Ayuntamiento. Policía Urbana, C-05, Exp.52753 y 34804, 1940.

<sup>90</sup> Buenos ejemplos de esto podemos verlos en: AHM. Policía Urbana, 1942, C-04, Exp.43916; AHM. Policía Urbana, 1942, C-04, Exp.16037; AHM. Policía Urbana, 1947, C-09, Exp.7722.

<sup>91</sup> Buenos ejemplos que caracterizan bien lo dicho son: AHM. Policía Urbana, 1942, C-04, 30283; AHM. Policía Urbana, 1942, C-06, Exp.31692; AHM. Policía Urbana, 1942, C-06, Exp.41102.

cimentaciones son capaces de ofrecer suficiente resistencia como para doblar, incluso triplicar la altura sin ningún tipo de refuerzo estructural extra

De hecho, este período va a producir en muchas de estas tramas residenciales, una transformación importantísima del paisaje urbano tradicional, generando una nueva imagen urbana caracterizada por la coexistencia de zonas de alturas y características similares, con edificios dispersos donde se producen importantes sobreelevaciones. El paisaje urbano del los barrios marítimos que hoy conocemos, encuentra buena parte de su origen en las razones que hemos expuesto<sup>90</sup>.

Desde el punto de vista constructivo, la restricción de materiales que caracterizará a este período va a influir decisivamente en el uso de las soluciones más habituales para la realización de edificios. Hasta antes de la Guerra Civil, era muy frecuente la construcción de casas en altura con entramados metálicos y empezaba a proliferar el uso también de pórticos de hormigón armado. A partir de mediados de los cuarenta, las construcciones plurifamiliares residenciales o casas de renta van a levantarse sobre todo mediante sistemas tradicionales o soluciones estructurales mixtas. En el caso de sobre elevaciones la más frecuente era la prolongación de los muros de ladrillo habitualmente de pie y medio o dos pies, cogidos con morteros de cemento, y en su caso, la constitución de pilares también de ladrillo dando paso a soluciones mixtas de pilares y muros de carga. Con lo que respecta a los forjados, solían ser de jácenas de madera y vigas del mismo material rellanando los interejos de ladrillo, o vigerío metálico con jácenas de doble T y rellenos los vanos con bovedillos de hormigón o yeso. Se ha constatado, que cuando se trataba de sobreelevaciones era más frecuente el uso de forjados metálicos o incluso de prefabricados de hormigón, sobre todo cuanto más avanzaba el período estudiado. En el caso de usarse viguetas de acero, se debían pesar los Kg. de material empelados para comprobar si se estaba dentro de la proporción admitida a razón del volumen de la edificación. Con respecto a la cimentación, normalmente se mantenía la anterior y estaba formada por zapatas corridas de hormigón ciclópeo<sup>91</sup>.

Por lo que respecta a la construcción de viviendas unifamiliares bien sea de nueva planta o por remonte, el sistema estructural empleado sigue siendo el tradicional a base de muros de carga de ladrillo de pie y medio o dos pies, y casi siempre los forjados de vigas de madera, si bien, al final del período, comienzan a sustituirse también por vigas prefabricadas de acero en doble T o de hormigón. Los interejos eran de material cerámico o de yeso. La cimentación igual que en los casos anteriores, se realizaba en zanjas de hormigón ciclópeo con cemento Portland y no estaban armadas.<sup>92</sup>

#### 4.4.1.1.2 Período 1966-1988

Durante el inicio de este período comienza a experimentarse un cambio importante en las soluciones estructurales empleadas para la construcción en las tramas residenciales. Hasta entonces, los sistemas tradicionales o las soluciones mixtas a base de muros de carga y pórticos eran protagonistas tanto en la construcción de viviendas unifamiliares como plurifamiliares. Sin embargo, a partir de los años 60, el auge y las economías que suponía el cada vez más experimentado sistema de construcción de hormigón armado, comienzan a abrirse paso también dentro de estos tipos. Hasta entonces, las restricciones de materiales a las que estaba sometido el país, pero sobre todo la especialización técnica y el inmovilizado en medios auxiliares que requería la puesta en obra del hormigón, había mantenido al margen a las pequeñas constructoras y a los promotores dedicados a la construcción de pequeñas viviendas. Si bien hasta mediados del período, sobre todo en la construcción de viviendas unifamiliares aún encontramos sistemas portantes de muros de carga, a medida que nos acercamos a los años 80, esta solución es cada vez más abandonada. La herencia de los métodos tradicionales, y la propia mano de obra conocedora de su ejecución, ha ido desapareciendo dando paso al uso casi exclusivo de las estructuras particadas.

La producción de hormigón se solía fabricar *in situ* sobre todo para construcciones de escasa entidad. Ya desde los años 60 existía un voluminoso *Pliego de Condiciones Generales de la Dirección Técnica de Arquitectura del Ministerio de la Vivienda*, donde se establecían las medidas de control necesarias para la producción del hormigón en el propio tajo. Si bien estos controles irán incrementándose con el tiempo, lo cierto es que en las obras de escaso volumen ejecutadas por pequeñas constructoras, las calidades eran suplidas a menudo con la sobredimensión de las secciones.

En los casos de remonte o sobre elevación, la prolongación de los muros portantes sigue siendo el sistema habitualmente empleado. Eso sí, los nuevos forjados que se levantan ya van a ser en su inmensa mayoría de hormigón armado, bien sea en su modalidad de semiviguetas y bovedillas o viguetas pretensadas y bovedillas.

#### 4.4.1.1.3 Período 1988-2005

En el último período de construcción de las tramas residenciales, tanto para tipos unifamiliares como plurifamiliares, el predominio es absoluto en el uso de soluciones a base de hormigón armado tanto en elementos horizontales como verticales. La generalización en el uso del hormigón armado ha desplazado completamente cualquier otro tipo de solución, aún cuando para pequeños volúmenes resulten competitivos otros métodos más próximos a los tradicionales.



98. Nuevas construcciones y sustituciones de edificios en tramas residenciales entre 1988-2005. Calle Reverendo José Martí nº14; calle Poeta Asins nº14

<sup>98</sup> Buenos ejemplos que caracterizan bien lo dicho son: AHM. Policía Urbana, 1942, C-04, Exp.7435; AHM. Policía Urbana, 1942, C-04, Exp.16037; AHM. Policía Urbana, 1943, C-01, Exp.3958; AHM. Policía Urbana, 1947, C-09, Exp.7722





99. Nuevas construcciones y sustituciones de edificios en tramos residenciales entre 1988-2005. Calle Peris Mencheta nº14; calle Murta nº9

<sup>99</sup> Por ejemplo las calles de 16 m de ancho en las Ordenanzas Especiales de 1911 permitían una altura de B+3 como máximo, que luego pasarán a B+4 en las Ordenanzas de 1929 y progresivamente en aumento hasta llegar a B+6 en las Normas Urbanísticas de 1966

<sup>94</sup> Un buen ejemplo de ellos lo tenemos con el Grupo residencial «Federico Mayo» en la 4ª Travesía de la Conserva o el conjunto de edificios construidos en la calle Rodrigo de Osuna en los portales 1, 2 3 y 4. v.: AHM. Policía Urbana, 1950, C-16, Exp.15442 – 15443 – 15444 – 15445.

Sólo en los casos de sobre elevación de plantas, se sigue manteniendo la prolongación de la estructura precedente que suele ser muros de carga, si bien los forjados se ejecutarán de hormigón armado.

#### 4.4.1.2 Evolución constructiva de los tipos arquitectónicos predominantes en las manzanas cerradas con alineación a vial de carácter colectivo (1947-2005)

##### 4.4.1.2.1 Período 1947-1966

Durante este período debemos distinguir entre dos tipos de escenarios genéricos en los que se dan construcciones residenciales de carácter plurifamiliar, conforme a las condiciones establecidas en el enunciado de este apartado. Ya desde las *Ordenanzas Municipales de la ciudad de Valencia de 1929*, en las zonas de ensanche se había apostado por un aumento considerable de las alturas respecto a los perfiles originales<sup>99</sup>. En las Ordenanzas del PGOU de 1946, tanto para las zonas denominadas como *Ensanches actuales* como para la de *Transición de Ensanche* y para los cinco recintos de los *Ensanches futuros* se seguía apoyando la elevación de alturas que va a provocar un cambio importante en los tipos arquitectónicos respecto a la construcción tradicional de ensanche. En estos escenarios, la edificación protagonista será aquella que intente agotar al máximo las posibilidades que ofrecen las ordenanzas en función de la categoría de calle a la que den.

Desde el punto de vista constructivo, se pueden distinguir dos etapas. Hasta los años 50, aún se pueden encontrar edificaciones en altura en manzana cerrada de las calles de 1º y 2º Orden (B+7 ó B+6), resueltas con pórticos metálicos y forjados de vigería en doble T con interejes cerámicos. Se trataban de edificaciones de 7 u 8 plantas que en muchos casos habían sido proyectadas y tramitadas antes de los Decretos de restricción de materiales, y mantendrán su sistema constructivo para desarrollar la edificación. Por otro lado, los primeros Grupos de viviendas de promoción generalmente pública, suelen adoptar la organización en manzana y utilizan como estructura portante los sistemas tradicionales de muros de carga. Estos conjuntos no solían tener más de 4 plantas para ajustarse a las máximas economías<sup>94</sup>. Ahora bien, a partir de los 50, se produce una importantísima disminución de soluciones en acero, para dar paso al predominio de los pórticos de hormigón armado, y forjados también del mismo material con viguetas o semiviguetas prefabricadas. A partir de este momento la inmensa mayoría de los edificios proyectados bajo las ordenanzas de *Ensanche* se harán con estructuras de hormigón armado<sup>95</sup>, salvo los casos de remotes o elevaciones, que prolongarán la estructura original de los edificios, bien sea entramados metálicos o muros de carga.

Por otra parte, otro escenario especialmente significativo en este momento será el denominado por las ordenanzas del PGOU de 1946 como *Zona comercial intensa en zona interior o en el ensanche*. En ambos casos se tratan también de zonas donde se incita a la sustitución de la edificación anterior, ofreciendo posibilidades de doblar la altura existente. Esta ordenanza además se particulariza de forma especial para las operaciones de reforma interior llevadas a cabo en estos momentos en el centro de la ciudad. Para la Avd. del Oeste y para la entonces Plaza del Caudillo se permite elevaciones máximas de 9 + Ático, por entonces las alturas más grandes permitidas en la ciudad. Desde el punto de vista constructivo, las características de los edificios llevados a cabo durante este época es similar a la ya comentada en las zonas de ensanche. Hasta los años 50 es frecuente encontrarse con algunos edificios desarrollados con entramados metálicos, si bien a partir de estas fechas lo más habitual es construir enteramente de hormigón armado. Muchos de los mejores ejemplos de arquitectura racionalista de la ciudad quedan integrados en esta categoría<sup>86</sup>

#### 4.4.1.2.2 Período 1966-1988

Siguiendo la clara estrategia de densificación que guían a los Planes Parciales de desarrollo del PGOU de 1966, la nueva Norma Urbanística que acompaña al planeamiento tenderá a la homogenización de las zonas alzando sus posibilidades edificatorias. La diversidad de zonas que se contemplaban en 1947 para los ensanches, quedan reducidas a la denominación de *Extensión y Ensanche* abarcando distintos espacios incluso núcleos existentes. Toda esta ciudad encuentra en las estructuras de hormigón armado su solución constructiva más eficaz y su imagen más característica. El cemento se usa para los morteros, para el enfoscado de fachadas y para formar el hormigón de cimientos, pórticos y forjados. El acero ya no restringido por los Decretos de la posguerra se emplea para el armado de las estructuras y para las carpinterías exteriores.

#### 4.4.1.2.3 Período 1988-2005

El espacio correspondiente a los ensanches o extensiones queda prácticamente acabado durante el período anterior. Esto no significa que no se mantenga un cierto remanente de construcción desde los 80 a la actualidad en estas zonas. El modelo de intervención cambia haciéndose protagonista la sustitución de edificios obsoletos o con claras oportunidades de rentabilizarlos en mayor medida. La intervención más frecuente por tanto es la demolición de uno o varios edificios entre medianeras procediendo a la adición parcelaria en su caso, y a la sustitución puntual de edificios en las manzanas. El sistema constructivo predominante sigue siendo el de hormigón armado tanto en pórticos como en forjados.



100. Edificio tipo en manzana cerrada con alienación a vial (1947-1966). Calle Micer Masco nº16

<sup>85</sup> Una referencia interesante es la del Grupo «Cooperativa de Viviendas protegidas Los Ferroviarios», construida en 1950 entre el Camino de Algirós y la Acequia de Roca (actual C/Pobla de Farns y C/Rugat). Ver: AHM. Policía Urbana, 1956, C-01, Exp.50670

<sup>86</sup> Una buena descripción y recopilación de edificios construidos en este período pueden verse en: LAJARTERA, J. y LLOPIS, A.: «La ciudad moderna», IVAM, Vol. II, 1989, Valencia, 285 pp.



101. Edificio tipo en manzana cerrada con alienación a vial (1966-1989). Calle Ares Gráficas n°16

102. Edificio tipo en manzana cerrada con alienación a vial (1966-1989). Calle Vinalopo n°14

De la misma forma, en algunas áreas de extensión de la ciudad como la nueva zona de Orriols-Torrefiel, se proponen ordenaciones en manzana abierta utilizando como sistema estructural único las estructuras de hormigón armado.

#### 4.4.1.3 Evolución constructiva de los tipos arquitectónicos de edificación abierta de carácter colectivo (1947-2005)

##### 4.4.1.3.1 Período 1947-1966

Es cierto que muchas de las primeras promociones guardan más relación con las manzanas de ensanche que con los cánones del Movimiento Moderno. Poco a poco se irá introduciendo otros tamaños de manzanas y otra distribución de viviendas que permita ir acercándose a los tipos propios de la modernidad. Ahora bien, todo esto llevará un tiempo que servirá para ir experimentando con diferentes organizaciones urbanas, anchos de crujeas y soluciones estructurales. Las ordenanzas reguladoras de la edificación de 1950-55 establecían con claridad dos formas genéricas de construir la edificación abierta. Si leemos el art. 174 de la Ordenanza tenemos:

*En los proyectos de edificación de estas zonas pueden presentarse los siguientes casos:*

- a) *Realización de toda una manzana, considerando como tal el espacio comprendido entre calles de tráfico o bien lo que entero o conjunto de bloques, por una sola persona o todos los propietarios del terreno necesario. En este caso se puede solicitar variaciones, con respecto a lo proyectado en los planos de líneas y zonificación, siempre que se cumplan los preceptos urbanísticos comprendidos en el plano... [...]. Las variaciones no deben suponer aumento de volumen respecto a la disposición que consta en los planos.*
- b) *Realización de parte de un bloque, uno o varios edificios, por un propietario. En este caso deberá ajustarse a la línea y altura marcada en los planos y prescripciones de estas Ordenanzas*
- c) *Realización de parte de una manzana, cuando en el plano no está prevista la forma de los bloques de edificación, deberá ajustarse a esas Ordenanzas ya lo prescrito en el art. 11 de las Ordenanzas Generales, relativo a parcelación previa..*

Hablamos por tanto de la posibilidad de construir un bloque de una sola vez, o la formación de partes del bloque que como suma de medianeras terminaría constituyendo una unidad. Dependiendo de las posibilidades del promotor o de las fases en las que queda dividida la operación, se construyen edificios exentos o se forman manzanas estrechas sin patio interior que terminan albergando edificios entre medianera. En ambos casos, la altura máxima para estas zonas se establece en función de la distancia de separación entre bloques. Ahora bien, lo cierto es que será realmente la restricción de materiales y los gastos que suponían la introducción de ascensores los verdaderos limitadores de la altura estableciendo

un lecho de entre 4 y 5 alturas en la mayor parte de los edificios levantados<sup>87</sup>,

Desde el punto de vista constructivo, en los primeros cincuenta la mayoría de los Grupos de viviendas se resolverán con estructuras mixtas a base de muros de carga portante en fachada y pórticos interiores de ladrillos o de hormigón armado o bien sistemas tradicionales a partir de soluciones de muro de carga únicamente. Las jácenas serán en esta, primera época sobre todo de hormigón armado y con vigas de canto, generando un resalto o lacón en la cabeza. Los forjados se solía resolver con viguetas o semiviguetas prefabricadas y piezas de entre vigado de cerámica, yeso o de hormigón. A medida que avanzan los cincuenta, y sobre todo con las mayores alturas, las estructuras de muros de carga se sustituyen por estructuras de hormigón armado que permiten mayores economías y una libertad más amplia en la composición de los huecos de fachada.

Ejemplos de estos casos los tenemos en el edificio de la RENFE en la Avd. Aragón, construida entre 1953-54, el Grupo "Agentes Comerciales o Santa María Micaela" construida entre 1958 y 1961 ó el también conocido Grupo "Isla Perdida" de la Avd. de Blasco Ibáñez construido entre el año 1954 y 1960. Otro buen ejemplo donde se combinan las estructuras de muros de carga para las torres de 3 y 5 plantas y las estructuras de hormigón para los bloques lineales de 4 y 5 plantas es el Grupo "Virgen del Carmen" construido entre 1958 y 1962 con la intención de que sirvieran de residencia a los damnificados de las inundaciones del Turia de 1957.

#### 4.4.1.3.2 Período 1966-1988

Dadas las características propias de la arquitectura del Movimiento Moderno y las referencias a modelos y proyectos de otras latitudes, las estructuras metálicas como solución portante permanece en algunos edificios mostrando sus posibilidades y la adecuada relación con los muros cortina o con las carpinterías metálicas. Buenos ejemplos de edificios construidos con estas características las podemos observar en la zona de Jaime Roig o en el conjunto "Antonio Rueda" terminado en el año 1972.

Ahora bien, lo cierto es que por muy relevantes e interesante que pudieran ser dichos ejemplos no representan a la inmensa mayoría de edificios construidos entre los 70 y 80. De nuevo será el hormigón armado el material clave para solucionar los volúmenes y las alturas consagrándose definitivamente como el sistema estructural habitual para solucionar las estructuras de los bloques lineales.



103. Edificio residencial con ordenación abierta (1947-1966). Grupo residencia en Jaime Roig, arquitectos GO-DB arquitectos, 1962

104. Edificio residencial con ordenación abierta (1947-1966). Grupo Isla Perdida, arquitectos J. Fauset, 1959

<sup>87</sup> Ver limitación establecida en las Ordenanzas Técnicas y Normas constructivas para las viviendas de renta limitada de 1955, Ordenanza 10. Un buen ejemplo es el «Grupo Fuensanta» de 5 alturas sin ascensor construida con muros de carga paralelos a fachada. Otro ejemplo de estas condiciones lo podemos ver en el Grupo de viviendas de la calle Carrícola de expediente: AMM. Policía Urbana, 1950, C-04, Exp. 15644 - 15645 - 15646



105. Edificio residencial con ordenación abierta (1966-1989). Grupo Antonio Rueda, arquitectos V. VALLE, J. GARCÍA, I. MAJES, 1965

106. Edificio residencial con ordenación abierta (1989-2005). Edificios de la Avd. de Ademuz

#### 4.4.1.3.3 Período 1988-2005

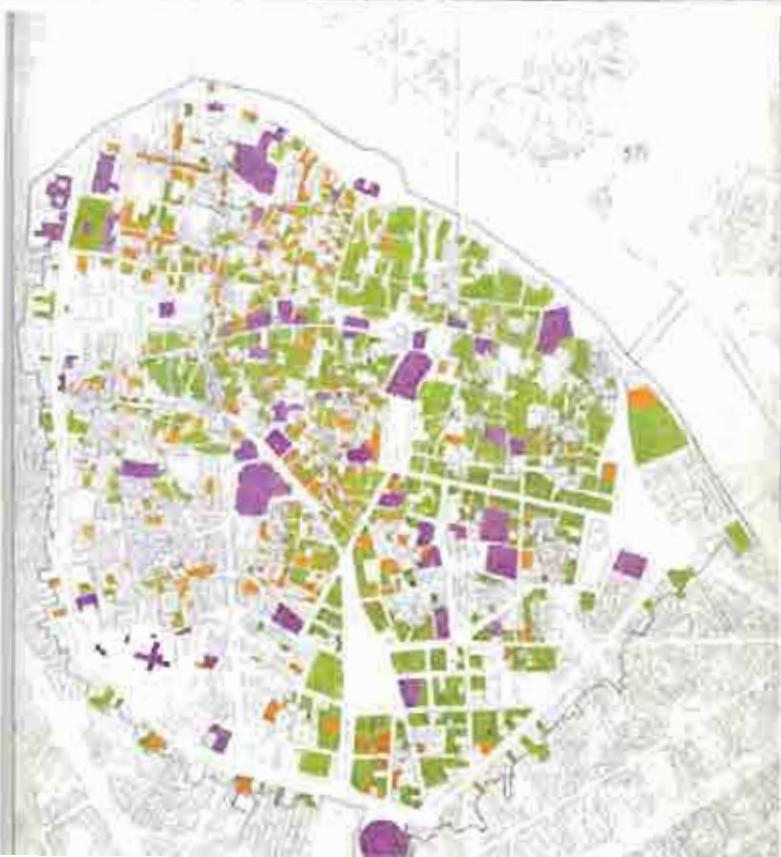
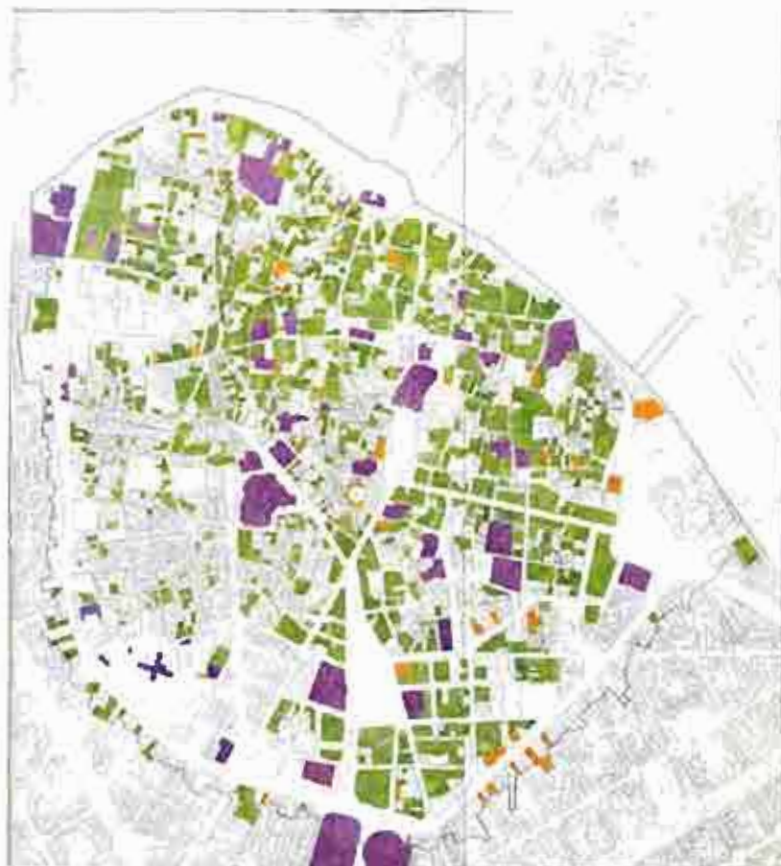
Durante este período al igual que hemos comentado en el resto de los casos, son las estructuras de hormigón armado las soluciones estructurales predominantes en la construcción de la ciudad. Los nuevos crecimientos que se producen en la Pista de Ademuz, la Avd. de Francia o la zona de Nou Campanar son buenos ejemplos de la factura de esta nueva ciudad en la que se emplea el sistema de ordenación de edificación abierta.

#### 4.4.2 Crisis y renacimiento de la conciencia patrimonial (1946-2005)

En este punto queremos retomar la evolución que ha tenido a lo largo de los 3 Ciclos de formación de Valencia la atención al patrimonio con valor histórico o cultural. Si bien nuestro interés se centra precisamente en los espacios que carecen de estos valores, es ineludible su tratamiento pues su reconocimiento acota precisamente el campo de nuestra atención. Constatamos como en la etapa anterior se habían asentado las bases de la legislación nacional en materia de protección de bienes inmuebles con valor histórico y/o patrimonial. También pudimos apreciar como este reconocimiento, aún incipiente, terminaba concretándose en la reunión de un Catálogo de Monumentos en el que se recogían todos aquellos edificios significativos para el Patrimonio Nacional repartidos por la geografía española. Los primeros pasos por tanto, inventariaban los elementos a modo de colección de objetos valiosos descontextualizando o ignorando los valores extendidos que residía también en los tejidos en los que quedaban insertos.

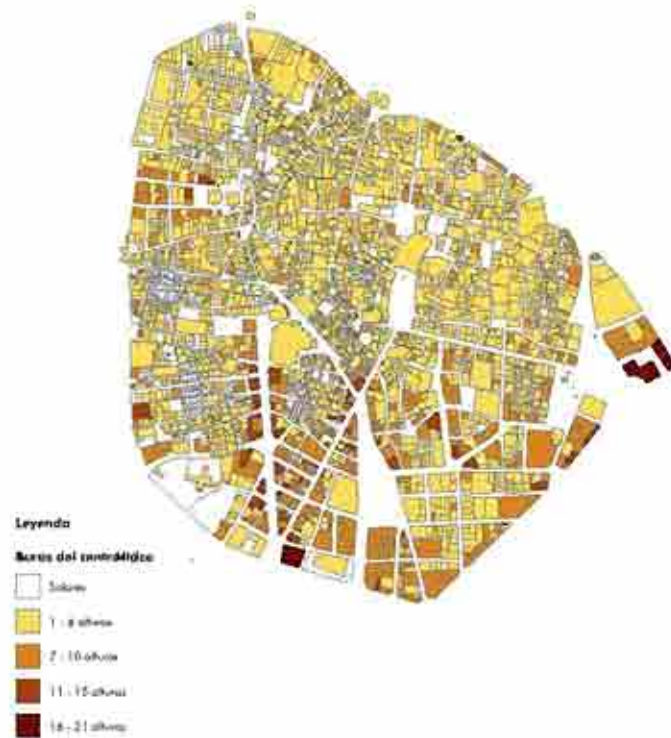
Una evolución significativa acontecerá en este Ciclo que ahora comentamos, en el que se toma conciencia sobre el conjunto de valores que albergan los recintos históricos de las ciudades y su necesidad de conservarlos. Impulsado por el urbanismo italiano de los setenta, la «cultura de la intervención y la protección» hace su entrada en el urbanismo valenciano muy enfatizado en su dimensión conservadora y poco reflexiva en el análisis complementario sobre la dinamización de actividades, fijación de población, etc.

Los primeros resultados serán un urbanismo que pretende frenar la sustitución y eliminación de los edificios del centro de la ciudad. Esto en cierta medida se consigue pero no mucho más. A partir de aquí, una superposición de planeamiento, ideas parciales y debate público, tratan de sacar conclusiones sobre un tejido que se mantiene vivo aunque de forma muy artificial,



## 4.4.2.1 Los primeros pasos para la protección de los tejidos históricos

Huelga decir que la ciudad de Valencia, a principios de este Ciclo sobrepasaba notablemente el antiguo recinto amurallado de la ciudad. En cambio, las consideraciones históricas y artísticas, se concentraban exclusivamente en el interior de la ronda. Si bien como consecuencia del PGOU de 1946 se establece una primera delimitación señalando un «Recinto antiguo o de conservación Histórica –Artística», éste queda reservado exclusivamente para un sector del casco urbano. En el resto, el señalamiento puntual de elementos a modo de muestra será la actitud más frecuente.



107. Pág. izq. y actual: Edificios catalogados del Centro Histórico a partir de los diferentes Planes Especiales de Reforma Interior. Representación de intervalos de alturas en el Centro Histórico, 2004. Escala 1:20.000

Si en referencia a la preservación patrimonial, en el Ciclo anterior dejamos nuestra exposición atentos al *Plan de Conservación* que Goerlich había propuesto en 1949, el inicio de esta nueva época retoma los trabajos del mismo arquitecto. Con el PGOU de Valencia y su Cintura, por vez primera en la ciudad, se establece una zonificación en la que se distingue el recinto antiguo histórico-artístico<sup>88</sup>. No se trata de la delimitación completa de la *Ciutat Vella* como la conocemos hoy. Siguiendo de forma bastante fiel la división en recintos propuesta por Goerlich en su «Plan de Conservación», las Hojas 1-3-4 del Plan General desarrollarán el «Proyecto Parcial de Alineaciones y zonificación del Casco Antiguo», aprobado el 7 de diciembre de 1956, dividiendo en tres recintos el casco urbano: *Zona interior*, *Recinto antiguo* y *Zona comercial intensiva*.

La nueva organización del centro de la ciudad, realizada curiosamente por el propio Goerlich aún Arquitecto Mayor del Ayuntamiento, desentierra los proyectos de su juventud recuperando de nuevo el trazado y prolongación de la Avenida del Oeste, la ampliación de la calle de Serranos o la apertura de la Plaza de la Reina. Un claro retroceso se producía respecto a los criterios de conservación consolidados en el Ciclo anterior. No se trataba de un «Plan de Conservación» en el que era compatible la remodelación de algunos ámbitos. La sombra de la Avd. del Oeste protagonizaba nuevamente el futuro del centro de la ciudad. Las consecuencias de este proyecto ya han sido objeto de comentario en este trabajo permitiéndonos avanzar a una etapa posterior.

Son sin duda las Ordenanzas reguladoras de la edificación aprobadas entre 1950-55 por la Comisión Central de Sanidad Local, las que van a transformar poco a poco la configuración del recinto histórico. De forma contradictoria a lo que se confiesa en la propia exposición de las Ordenanzas en que se habla de «medidas restrictivas, con la finalidad de conservar y revalorizar los conjuntos urbanos de mayor interés»<sup>89</sup>, las ordenanzas propician la sustitución o el remonte de los edificios pues permiten nada menos que la equiparación de todo el recinto histórico con las zonas interiores. De esta forma en el recinto histórico se pueden

<sup>88</sup> Ya en la información redactada para la capital en el Plan de Ordenación Provincial de Valencia, se adjuntaba un plano específico titulado «Plano Histórico-Artístico» centrado en el casco urbano en el que quedaban señalados los monumentos y edificios singulares más importantes de la ciudad, quedando clara el predominio de estos en la zona noreste del recinto.

elevant hasta 6 alturas y áticos sin acusar en fachada<sup>90</sup>, con excepción de los edificios considerados de interés especial en los que imperan criterios muy poco claros para la determinación de los parámetros con los que se regulan. Si revisamos el plano adjunto, en el que se representa la situación del recinto histórico en 1944 según las alturas, podremos observar como la media se sitúa entre 4 y 5 plantas. La situación de remonte generalizado durante todo el XIX y principios del XX había formado un casco urbano muy densificado, que encuentra en estas ordenanzas su continuación.

Pero la situación, lejos de mejorar empeora con el Plan General del 1966 Adaptado a la Solución Sur. En sus escuetas Normas Urbanísticas encuentra espacio para simplificar las normas dirigidas al Sector Histórico Artístico, aumentando aún más las alturas posibles sobre las tramas<sup>91</sup>. De esta manera puntual pero contundente, el recinto central de Valencia fue sufriendo un proceso de cambio no sólo en sus arquitecturas, sino también en sus usos y ocupaciones, quedando muy relajado todo criterio de recuperación de la conciencia patrimonial hasta finales de los setenta.

#### 4.4.2.2 Los resultados del planeamiento proteccionista

En 1978 se incoa el expediente para la declaración de Conjunto Histórico Artístico del centro de Valencia, siendo ello muestra del nuevo camino de atención a los valores patrimoniales tras la recuperación democrática. En Europa algunas actuaciones como las de la ciudad de Bolonia desde los 70, servían de referencia para una nueva atención a los valores del centro tradicional. En julio de 1980, el Ayuntamiento aprueba el Programa de Actuación Municipal para la protección del Patrimonio Histórico Artístico de la ciudad, dando base a la formación de los 5 PERIS del centro urbano que verán la luz en 1984. Se trataba de 5 Planes de Reforma a la defensiva, es decir basados en una filosofía conservacionista a ultranzas provocada como respuesta al panorama de sustitución indiscriminada a la que había estado sujeta la ciudad en los últimos años. Su recorrido y su desarrollo fue corto. Algunas rehabilitaciones financiadas por el Estado, la urbanización de varias calles, pero poco éxito en la recuperación real de la ciudad. Quizás su mayor logro fuera haber roto la dinámica de sustituciones que imperaba hasta entonces en las parcelas del recinto histórico.

Mientras tanto, las consideraciones patrimoniales por vez primera salían más allá de la ronda de la muralla para aplicarse también a los asentamientos tradicionales. En 1980 el Ayuntamiento realiza un estudio denominado "Programa de intervenciones en la Periferia urbana" en el cual se analiza la situación del conjunto de los barrios de la ciudad. En la inmensa mayoría de ellos, consecuencia del planeamiento que los había desarrollado, se acusaban déficit de dotaciones



<sup>90</sup> Corporación Administrativa «GRAN VALENCIA»: «Ordenanzas Reguladoras de la Edificación», 1950-55, pp.3, art.1

<sup>90</sup> *ib.*, Art.70. Aplicable a edificios situados en calles «» a 15 m y «<» a 21. Para las calles más comunes del casco urbano entre 5 m y 15 m se permiten 4 y 5 alturas.

<sup>91</sup> Corporación Administrativa «GRAN VALENCIA»: «Normas urbanísticas del Plan de Ordenación de Valencia y su Comarca adaptado a la «Solución Sur»», 1966. Cuadro Resumen de las Normas Urbanísticas. Para las calles de «» de 12 m se permite hasta 6 alturas + ático; para calles «» de 9 m se permiten 5 alturas + áticos y para calles de «» 6 m se permiten 4 alturas + áticos.



y espacios libres así como una alta densificación. Junto con estas denuncias, se reconoce por vez primera el valor histórico que también podían albergar los barrios de la ciudad, estableciéndose en los futuros PERI's de periferia, medidas para la catalogación y preservación de los elementos o conjuntos arquitectónicos dignos de conservación o rehabilitación<sup>92</sup>.

Nuevamente atentos al centro urbano a partir de los años 90, una compleja combinación entre administraciones interviene en la ciudad y caracterizan dicha etapa. La declaración desde mayo de 1993 por el gobierno valenciano del Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural (BIC), incorpora a la Dirección General de Patrimonio en las operaciones de control y revisión de la ciudad, compartiendo los cometidos propios del Ayuntamiento. Este último como desarrollo del planeamiento general de finales de los ochenta, había formado cinco nuevos PERI's que deberán ser consensuados por la óptica de las dos Administraciones actuantes.

Quizás en el desarrollo de estos PERI's a través de los nuevos órganos gestores encargados de dirigir las operaciones, encontremos las características más destacadas de dicha etapa comprometida con el patrimonio. El factor común desde nuestro punto de vista, radica en la desesperada intención de lograr una complicidad privada en las actuaciones sobre la ciudad heredada, que lleva a emprender caminos de corto recorrido.

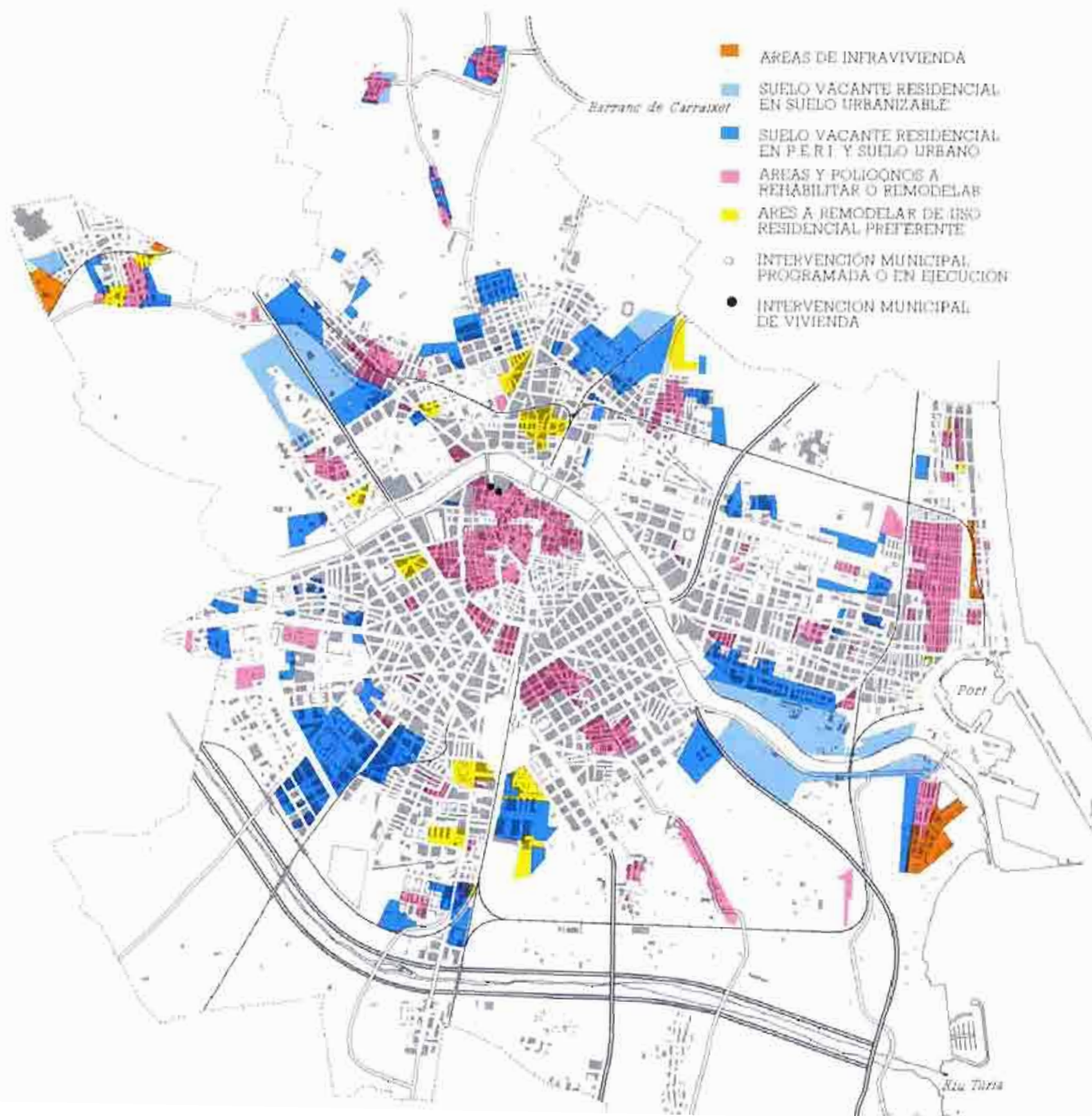
Por una parte destacaríamos la nueva estrategia de apertura de tejidos que se propone con los nuevos planes. Casi como hilo conductor derivado de las primeras operaciones de Reforma Interior centradas en los viarios, ahora los PERI's señalan un nuevo sistema de intervención vaciando áreas consolidadas y densas. Como si el problema del casco urbano radicara en la densidad, las operaciones de "esponjamiento" aprovechan cualquier conjunto de solares libres o áreas de edificación obsoleta para proponer su receta. La desdensificación aparece de manera aleatoria en un ejercicio límite de posibilismo, transformando solares y parcelas de derribo en plazas o zonas verdes. No hay estructura sino oportunidades.

Por otro lado, se produce una importantísima inversión en la mejora del espacio público. La repavimentación de multitud de calles y su nuevo diseño intenta actuar como catalizador de las inversiones privadas a través de la firme apuesta de la Administración. Igual que en el caso anterior, la intervención descoordinado aprovechando los ámbitos de mayor facilidad de gestión, imposibilita cualquier tipo de estrategia de mayor alcance difuminado los esfuerzos invertidos.

108. Pág. izq y dcha.: Evolución de los Planes Especiales de Reforma Interior del Centro Histórico. Años 90 y 2000



<sup>92</sup> Hasta 1979 en Valencia sólo existía el Catálogo de Monumentos realizado de acuerdo con lo establecido en la Ley de Patrimonio de 1933 del que formaban parte 29 edificios





En resumen, un conjunto de actuaciones en el casco histórico basadas en la oportunidad que no han podido pasar más que del oculto en algunas intervenciones, pero difícilmente en el establecimiento de una metodología que garantice la renovación de dicha trama y la preservación de sus valores.

Para el resto de la ciudad será algún Plan Especial como el del Cabañal o los recientes de los Ensanches, los encargados de velar por la protección de las arquitecturas y los entornos urbanos con valores reconocibles. Junto con ellos, y abarcando todo el conjunto del municipio, el PGOU de 1988 propone un *Catálogo Urbanístico* de edificios que se distinguen por su interés arquitectónico y que supone un interesante legado a transmitir a las futuras generaciones. En los Catálogos y los Planes Especiales se determinan y seleccionan los elementos que deben preservarse prorrogando su vida mediante rehabilitación o reformas. Al resto de la ciudad, el paso del tiempo señala el final de sus vidas útiles, y la necesidad de tomar una decisión al respecto.

En los dos Ciclos ya expuestos de crecimiento y transformación de la ciudad, hemos intentado extraer aquellos episodios que a nuestro juicio, han caracterizado mejor los casos de sustitución masiva acontecida de forma fortuita y con gran simultaneidad sobre los tejidos urbanos. El capítulo sobre el incendio del Cap de França en la Malvarosa a finales del XIX, y las consecuencias de los bombardeos de la Guerra Civil en los Poblados Marítimos, han servido para relatar cómo la ciudad ha debido enfrentar este tipo de situaciones.

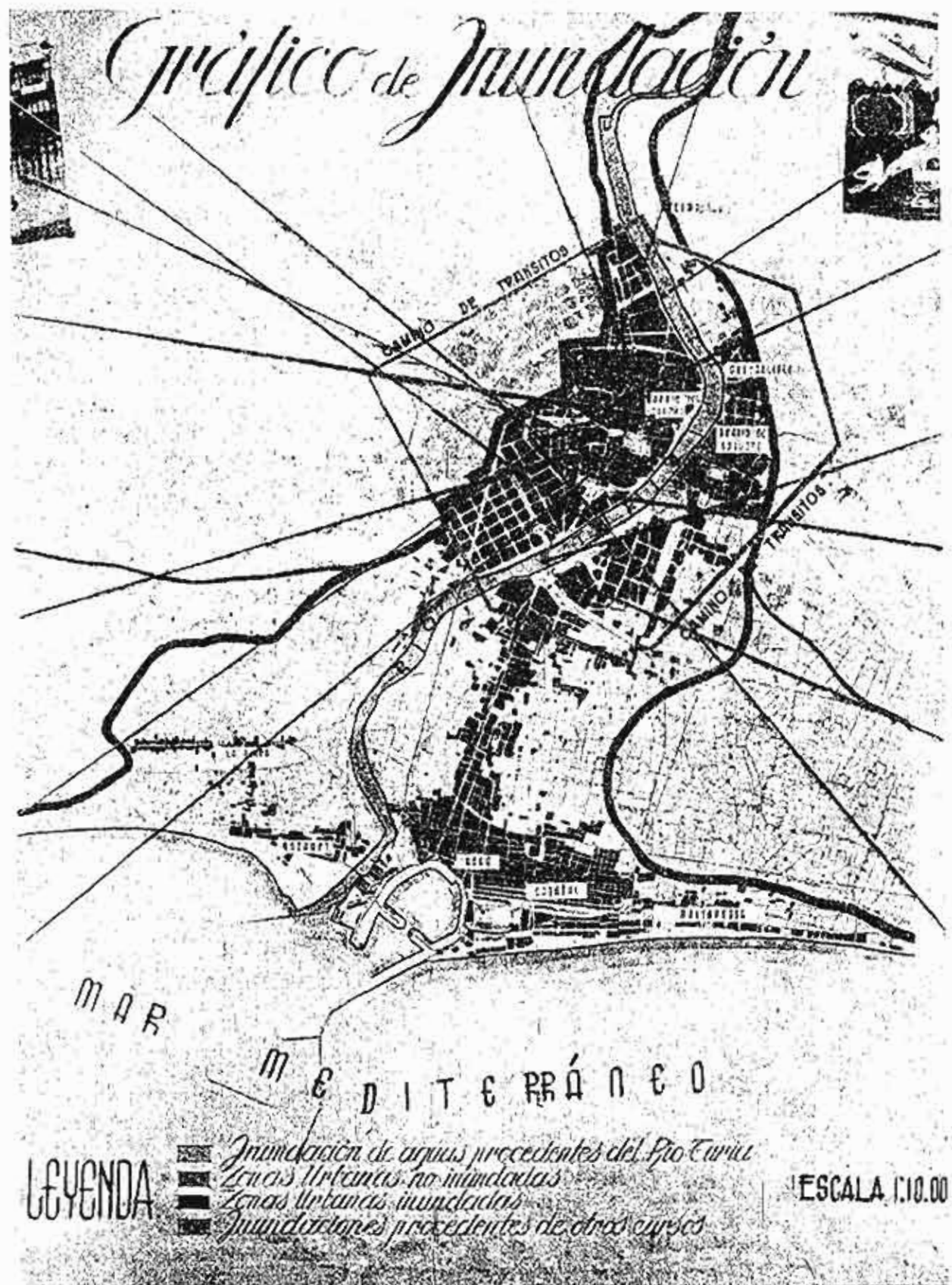
Al tratarse de acontecimientos sobrevenidos o fortuitos se acerca más la exposición hacia un *urbanismo de urgencia*, que hacia un urbanismo atento a la renovación de tejidos urbanos. Aún con todo, podemos sacar conclusiones útiles que nos demuestren los aspectos más difíciles de enfrentar o las oportunidades que se abren en estos casos. En el Ciclo que ahora relatamos serán las inundaciones del río Turia quienes sirvan para realizar esta lectura a través de la destrucción y sustitución masiva de la ciudad. Pasemos a ello.



109. Pág. izq.: Propuesta de política de viviendas y rehabilitación en el Avance del Plan General de Ordenación de Valencia 1988. Oficina Municipal del Plan, A. ESCIBANO (dir.)

110. Programa URZAH para el barrio de Vallutera. Propuesta definitiva en ejecución

111. Situación de deterioro de algunas zonas del Centro Histórico de Valencia, 2005



#### 4.4.3 Las consecuencias de las riadas del Turia en la ciudad de Valencia

El río Turia, en su paso por Valencia, había proporcionado desde antigua importantes beneficios para la ciudad y sus tierras, pero también algunos problemas de convivencia cuando éste se desbordaba. Periódicamente ocurría, como en casi todos los cauces de régimen mediterráneo, que una avenida sobrepasaba el cajero de piedra del río apropiándose nuevamente de su natural cono aluvial. En concreto, en lo que respecta al Turia, eran sobre todo las lluvias otoñales las que producían mayores caudales. De forma muy resumida, podemos decir, que las inundaciones en la ciudad eran motivadas por la combinación entre una intensidad muy alta de lluvias en poco tiempo, las acusadas pendientes de las montañas próximas a la llanura aluvial del Turia (montañas de Cullera; montañas dels Sans; Sierra Perenchiza; montes de Liria y Sierra Calderona) y la gran planeidad y estanqueidad de los suelos en los que se asentaba la ciudad.

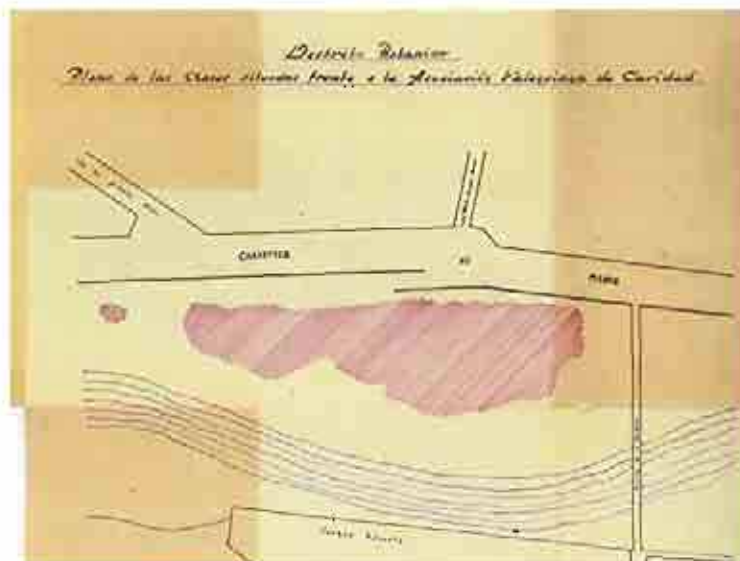
Durante el Ciclo que estudiamos se producirán dos de las riadas más luctuosas y catastróficas de las que se tiene noticia, debido al considerable confinamiento que el río tenía en su paso por Valencia. Desde finales del siglo XIX<sup>92</sup> el Turia no había reclamado sus dominios y muchas casas, barracas y chabolas había ido ocupando su cauce y los terrenos más próximos. En el año 1949 y 1957, el río desbordará sus aguas sobre la ciudad y supondrá un antes y un después en la evolución urbana de Valencia. Pasemos a ver como acontecieron estos episodios, y sobre todo con qué intensidad afectaron a los tejidos urbanos consolidados de la ciudad.

##### 4.4.3.1 La riada del 28 de septiembre de 1949

El motivo principal del desbordamiento del río Turia en septiembre de 1949 fue debido a la intensidad de las lluvias en un corto espacio de tiempo. Así, en 45 minutos se descargaron al menos 10 litros/m<sup>2</sup> que no pudieron ser conducidos por el cauce del Turia. Si bien la catástrofe no afectó a toda la ciudad, sus consecuencias fueron especialmente críticas en las zonas más humildes. El cauce del río durante los primeros años del siglo XX, habían sido ocupado puntualmente por pequeños caseríos de chabolas y casuchas que colocados en sus márgenes, aprovechaban los suelos deslindados al dominio público para proveerse de viviendas y tierras de cultivo. El consentimiento por parte del Ayuntamiento y la Diputación a estas construcciones, tendría nefastas consecuencias tras las riadas. La mayor parte de las víctimas mortales y viviendas afectadas fueron los propios del cauce del Turia. A parte de esta zona, también fue especialmente castigado el margen derecho del río a la altura de Monteolivete, donde las aguas se desbordaron dañando a las viviendas que se encontró a su paso. El mismo impulso



112. Gráfico de las inundaciones del río Turia a su paso por la ciudad de Valencia. Revista *Obras Públicas*, 1958. Fotografías del Cuaderno de seguimiento titulado «Chozos levantadas en la ciudad» realizado por el departamento de Sanidad Municipal, 1949. Catálogo de la exposición «La riada que cambió Valencia», 2007



<sup>92</sup> Las dos últimas riadas fueron el 1 de octubre de 1870 y en 1897

condujo las aguas hacia la Punta y Nazaret, reuniéndose la mayor parte de los daños de la capital en dichas pedanías.

#### 4.4.3.1.1 La provisión de albergues, residencias y viviendas

Tras la riada las primeras medidas para alojar a los damnificados fueron de urgencia, utilizando para ello las instalaciones de la Feria Muestrario al lado de Viveros, el cuartel de la Pechina, la Asociación Valenciana de Caridad, y la acogida de los familiares y amigos de los afectados. Ahora bien, esta situación no se podía convertir en permanente. La Dirección General de Regiones Devastadas, organismo encargado a nivel nacional de hacer frente a este tipo de problemas en colaboración con los Ayuntamientos, planificó el establecimiento de dos albergues en la ciudad en espera de la construcción de viviendas dignas. El 23 de diciembre de 1949, el Consejo de Ministros encarga a esta institución la construcción de 300 albergues en los Poblados Marítimos<sup>94</sup>.

Los solares en su mayoría fueron cedidos por la Dirección General de Puertos, siendo otra parte expropiada. En esta zona se construyen 100 albergues de los previstos, y se adjudican a familias que no disponían de viviendas y habían sido afectadas por la catástrofe. Desconocemos el sistema empleado, para adjudicar los albergues, aunque intuimos que puede hacerse a través de un acuerdo de intercambio. Es decir, el Ayuntamiento y Regiones Devastadas tenían por objeto entre otros, erradicar las chabolas. Se adjudicaría un albergue cuando se garantizara no sólo el desalojo, sino el derribo definitivo de las chabolas. Su construcción se entendía como provisional, y estaban sujetos a un censo económico de 50 pts/mes. La realidad fue otra y las viviendas duraron hasta los años ochenta, y las rentas nunca se pagarán.

Otro albergue construido por la misma causa, fue el levantado en los terrenos cedidos por la Caja de Ahorros en Xirivella. Se trataba de un grupo de habitaciones, inicialmente proyectadas en número de 600 pero finalmente construidas 290 de ellas. Las condiciones de calidad y distribución era igual de precarias que las anteriores, y la ejecución de las obras fue financiada a un 50% por Regiones Devastadas y el Ayuntamiento de Valencia.

#### 4.4.3.2 La riada del 14 de octubre de 1957

Deberíamos de hablar de las riadas en plural, pues fueron dos las que afectaron en un mismo día a la ciudad de Valencia el lunes 14 de octubre de 1957. Como narra CRUZ ROMÁN, en las primeras horas del día 14 «las aguas llegaban ya revueltas y caudalosas y comenzaban a salpicar fuera de cajero de piedra del Turia». A las dos de la madrugada, el desbordamiento ya era generalizado en



113. Fotos de las consecuencias de las riadas de 1957



<sup>94</sup> Recogemos la definición que GALL da en su tesis para los albergues: «El término servirá en lo sucesivo para designar un tipo de vivienda de ínfima calidad, superficie en torno a los 50 m<sup>2</sup>, de una ola planta, con localización extremadamente periférica, que con el tiempo devendrán focos de marginalidad.»

casi todos los barrio próxima al río y a las cuatro y cuarto de la mañana, se registró la subida máxima en la primera avenida que en algún punto llegó a alcanzar 4 metros con un caudal de 2.700 m<sup>3</sup>/sg. En poco más de 4 horas buena parte de la ciudad quedó anegada y fuera de servicio a la espera de la segunda riada. Al medio día del mismo día 14 de octubre cayó en Valencia un diluvio que luego se tradujo en la mayor avenida de agua hasta hoy registrada en la historia del Turia: 3.700 m<sup>3</sup>/sg. fueron vertidos a través de la ciudad mezclados con tierras y todos aquellos obstáculos que las aguas iba encontrando por el camino. No toda la ciudad fue afectada por igual. Hubo zonas que prácticamente no se vieron afectadas y otras que sin embargo concentraron los mayores daños físicos.

#### 4.4.3.2.1 Los efectos sobre la ciudad construida

Los efectos sobre Valencia, podemos describirlos en función de los desbordamientos a uno y otro lado de los márgenes del río. De esta manera, el primer punto por donde penetraron las aguas en los tejidos construidos de la ciudad, fue por la zona de Campanar, al romperse el muro de contención del cauce del Turia en esta zona. Las primeras áreas afectadas fueron los caseríos de Campanar, Tendetes y Figuereta, sobre todo las zonas comprendidas entre 150 y 200 metros del pretil del río. Este sector, a parte de los núcleos ya mencionados estaba formada como podemos ver en la cartografía de 1944 y en la fotografía aérea de 1958, sobre todo por zonas de cultivos, casetas, alquerías y algunos almacenes. En la zona del llano de Zaidía, inicio de la carretera de Barcelona, y más concretamente en la calle del Dr. Olóriz se registró la altura máxima de las aguas: 5 metros de profundidad al lado de un almacén de muebles que quedó completamente inundado<sup>94</sup>.

Toda la calle Sagunto, al igual que la de Alboraya, Vuelta del Ruiseñor, Jardines de Viveros y la Alameda y todas sus bocacalles quedaron inundadas, conduciendo las aguas hacia la zona del Grau, atravesando todos los campos de cultivo y realimentándose con la acequia de Vera a su llegada al Cabañal y la Malvarosa.

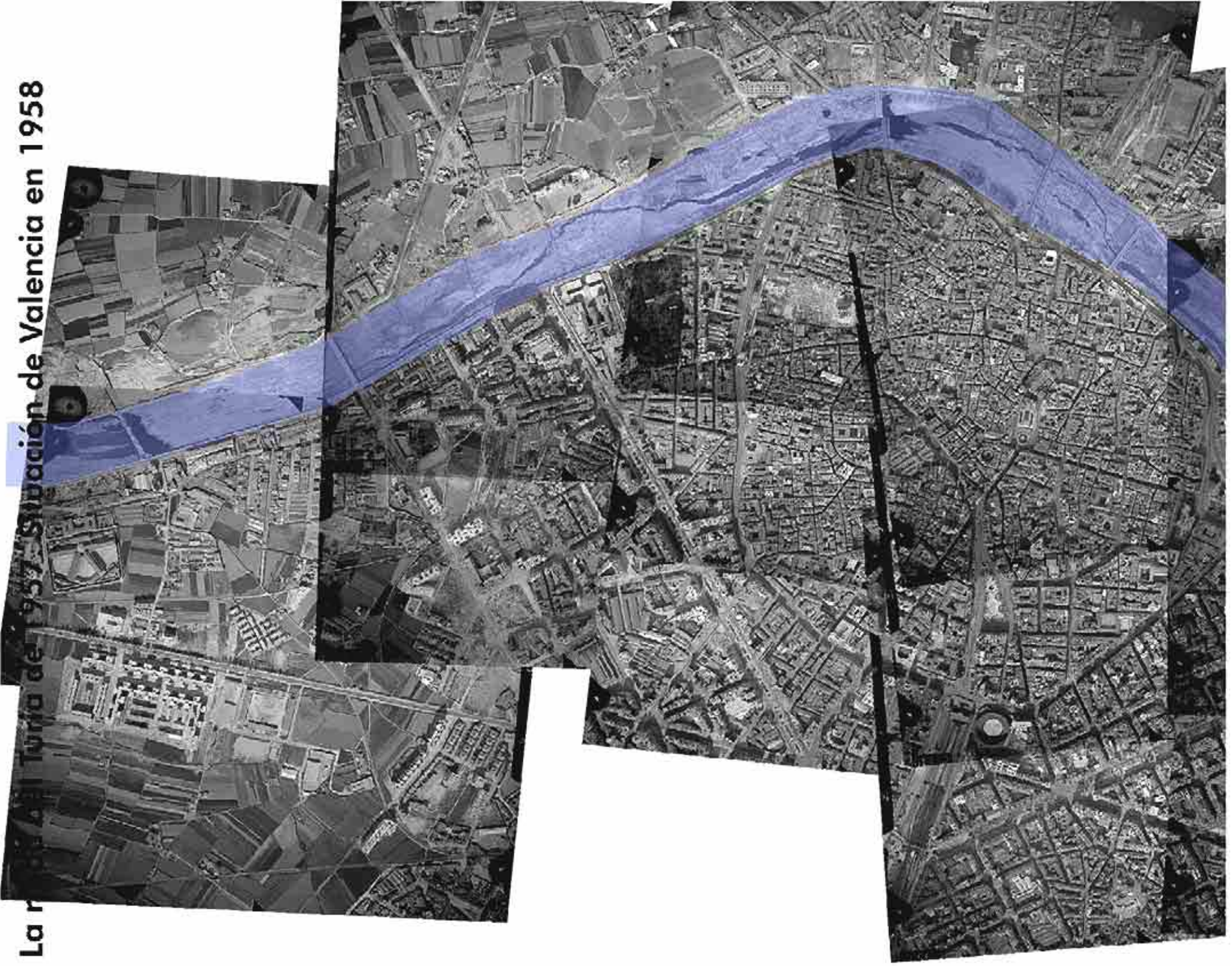
En lo que respecta a la orilla derecha del Turia, como podemos ver en el gráfico adjunto, las aguas entraron por la calle San José de la Montaña, Teruel, Norte y Fernando el Católico con límite hasta aproximadamente la calle de Quart abarcando un ancho de unos 300 metros hasta encontrarse directamente con el Jardín Botánico. A partir de aquí, las aguas ya se abrieron algo más llegando por Guillén de Castro hasta el Hospital General. Por la zona del pretil del río, las aguas iban entrando por todas las bocacalles del barrio del Carmen quedando este totalmente anegado, conectando sus aguas con las del Hospital y llegando a través del Mercado Central a la Plaza del Ayuntamiento. Como relata CRUZ

114. Gráfico que señala la altura alcanzada por las aguas en diferentes partes de la ciudad. Cámara oficial de la propiedad urbana de Valencia, 1960



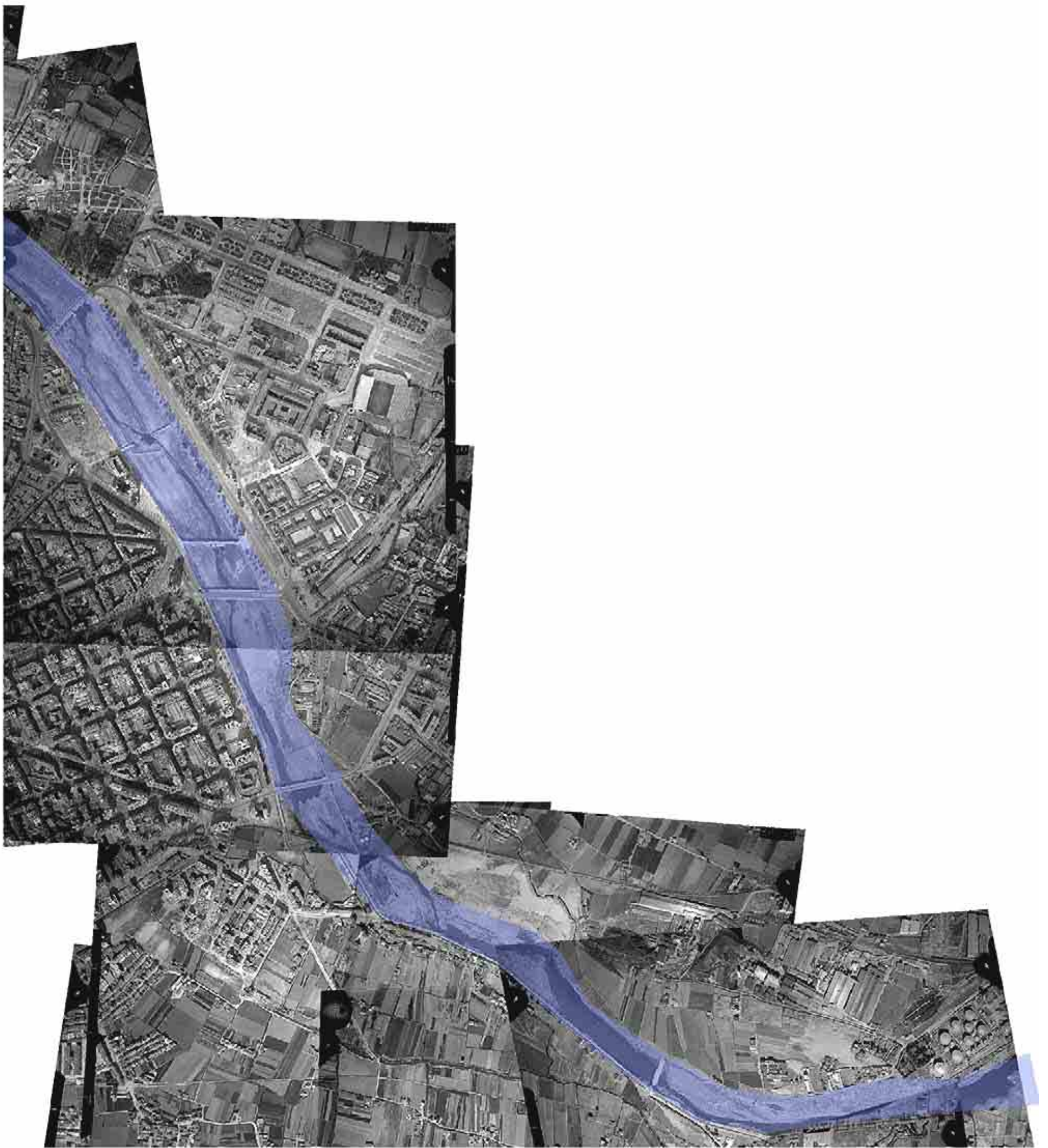
<sup>94</sup> v. Hoja 37-III del plano parcelario catastral de Valencia de 1944

La r...  
Turia de 1957. Situación de Valencia en 1958



115. Montaje fotográfico del río Turia y sus márgenes tras las inundaciones de 1957. Compañía Española de trabajos fotogramétricos aéreos, 1958





ROMÁN sólo las calles del Muro de Santa Ana, Libertad, Salvador, Boix y Trinitarios a causa de la pendiente que ofrecían quedaron salvados de la inundación formado una isla entre el área de la plaza de la Virgen-Santa Catalina-Reina-Palau-Salvador.

El ensanche, hasta la zona de Ruzafa en el inicio de Reina M<sup>o</sup> Cristina quedó también afectados por las aguas, conduciendo la comiente hacia Monteolivete, La Punta y Nazaret. Las alturas máximas en esta zona pueden apreciarse en el gráfico adjunto.

#### 4.4.3.2.2 *Las consecuencias urbanísticas del desbordamiento del río*

La prensa local y nacional, se hizo eco al menos durante el mes y medio posterior a las riadas de las consecuencias producidas por las lluvias en Valencia. Las riadas afectaron no sólo a la ciudad, sino también a muchas de las poblaciones de su contorno, ocasionando pérdidas tanto en vidas humanas como materiales de gran consideración. Es nuestra intención en este punto, describir para el caso de Valencia, los efectos producidos de manera súbita en la edificación residencial principalmente.

El agua afectó sobre todo a los edificios más antiguos y a los de más humilde construcción. Así, en el barrio del Carmen, se desmoronaron varias casas de la calle Baja y se acordonaron y desalojaron todos los edificios del número 1 al 34. Otras calles también gravemente afectadas fueron las de las Rocas, Roterros, Santo Tomás, Salvador Giner, Sogueros, Alta, Na Jordana y Mirto<sup>96</sup>. Muchas otras edificaciones fueron afectadas en sus partes baja, si bien en las primeras notas de prensa local alarmados por la proximidad de los acontecimientos se llegaba a decir que «más del 50% de las casas del barrio estaban afectadas»<sup>97</sup>.

Si utilizamos como fuente de información los datos recogidos por la Delegación Especial de la Dirección General de Beneficencia y Obras Sociales y los proporcionados por la Cámara de la Propiedad Urbana y el Ayuntamiento de Valencia, tenemos que al menos 2.945 viviendas quedaron destruidas o en ruina, 4.013 quedaron dañadas y del orden de 6.000 se consideran con otros daños menores que no afectaban directamente a la vivienda pero sí a la utilización del edificio. En total aproximadamente unas 13.000 viviendas afectadas por las aguas en la ciudad, para un parque urbano, que por entonces albergaba 123.000 viviendas según el Nomenclátor de 1960. Estos datos no son del todo fiables pues tenían como objetivo justificar las ayudas estatales para paliar la situación de ruina que atravesaba la ciudad. El abultamiento de los daños era necesario para no quedarse cortos.

<sup>96</sup> DELEGACIÓN PERMANENTE DEL GOBIERNO: «Las inundaciones de Valencia de 1957. Memoria oficial de la Delegación Permanente del Gobierno», Valencia, 1962, pp.28

Otra fuente local cuyo objetivo era censar el número total de personas afectadas a efectos de organizar la distribución de personas en albergues, nos informa que el número total de familias con algún tipo de daño en sus viviendas era de 4.691, lo que equivalía a unas 18.353 personas. En la misma encuesta se informaba que 1.564 viviendas fueron destruidas y 2.171 quedaron en estado ruinoso. En una nota de prensa del Levante, se comenta respecto a esta última cifra: «Se ha calculado que las viviendas declaradas ruinosas se pueden reducir en un veinte por ciento ya que las declaraciones correspondientes a los primeros días posteriores a la inundación se vieron viciados en este punto por la consiguiente alarma y exageración. De ahí que las viviendas declaradas ruinosas se cifren en unas 1.730. Este número sumado a la de las destruidas, nos da un total de 3.294 viviendas, cuya reposición se considera necesaria y urgente.»

En definitiva, y con cifras más creíbles unas 3.300 viviendas se vieron afectadas en la ciudad con daños que requerían su sustitución o reposición. Para ello el operativo de alojamiento se dividirá en tres fases: la dotación de hogares elementales en Refugios y Residencias, la construcción de viviendas definitivas para la clase modesta en Barriadas y Grupos en un plazo de 8 meses, y por último la construcción de grandes Grupos de viviendas formados por varios miles en un plazo aproximado de un año.

#### **4.4.3.2.1 LA PROVISIÓN DE ALBERGUES, RESIDENCIAS Y VIVIENDAS**

El primer y más urgente problema a resolver tras la riada en lo que respecta al alojamiento de las personas, era la búsqueda de amplios locales no dañados que pudieran servir provisionalmente como lugar de asilo a los afectados. De esta forma, los primeros refugios-albergues se instalaron en la Lonja del Pesado, el Asilo Misericordia, Cámaras Becari y la Granja de la Diputación<sup>98</sup>. Estos locales se habilitaron provisionalmente y acogieron a unas 5.400 personas. El resto convivían con familiares que temporalmente los podían cobijar. Posteriormente, el número de refugios aumentó hasta un total de treinta y tres y se distribuyeron muchos de ellos en colegios públicos de la ciudad y en Grupos de viviendas recién construidas pero aún no adjudicadas como fue el caso de la Malvarrosa.

Antes de finales de 1957 los refugios fueron refundidos en diez residencias que ocupaban almacenes adaptados, edificios y barracones. La Residencia San José ocupaba el teatro perteneciente a la parroquia de San José en la avenida del Puerto; la Residencia Virgen de la Fuencisla ocupaba la finca nº 26 de la calle Roger de Lauria propiedad del Sindicato Arrocero; la Residencia Virgen del Rosario se situaba en planta baja de una obra en construcción en la avenida de Burjasot; la Residencia Virgen de la Paloma aprovechaba un bloque de viviendas en construcción situado en el Camino de la Malvarrosa; la Residencia Virgen del

<sup>98</sup> Separata extraordinaria del periódico *El Levante*, octubre 1957.



Carmen se ubicaba en la Lonja del Pescado del puerto<sup>99</sup>. Junto con estas 8 residencias el Ejército levantó en Valencia dos barrios de barracones con capacidad para más de 400 familias. Uno se situó al final de la calle Industria y otro en el Grao, junto a la estación de mercancías en lo que fue el poblado de Cantarranas.

Se trataban de cien barracones divididos cada uno de ellos en cuatro viviendas de diferentes dimensiones para adaptarse a los tamaños familiares. Cada vivienda tenía un pequeño vestíbulo usado como comedor y estar, y dos habitaciones separadas por tabiques. Las cocinas eran comunes y se situaban en el centro de cada calle formada por la agrupación de barracones. Los servicios, también comunes, estaban instalados en las inmediaciones conectados al sistema de alcantarillado. Se trataban de construcciones de madera apoyados sobre un cimiento que los separaba del suelo, cubierta con *Uralita*, y acceso independiente. En la zona de la calle Industria se levantaron veintisiete barracones formando el barrio de San Fernando y el resto se situaron en el Grao en lo que se denominó el poblado o barrio de Santa Bárbara. A finales del mes de noviembre ya eran operativas, y estuvieron instalados al menos hasta mediados de los sesenta<sup>100</sup>.

Respecto a la provisión de viviendas definitivas, cuatro días después de la riada, el 18 de octubre de 1957 el Director General de la Vivienda, Sr. Vicente Mortes, que era valenciano y que presenció personalmente la catástrofe, emitió un Decreto en el que se aprobaban la construcción de 2.500 viviendas para paliar la falta de alojamiento consecuencia de las inundaciones. Así, se estableció la distribución siguiente: con cargo a los presupuestos del INV se encomienda al Ayuntamiento de Valencia la construcción de 1.000 viviendas de «tipo social» y 500 de tercera categoría de «renta limitada». Por otro lado, las restantes 1.000 viviendas también de «tipo social» se le encargarían a la Obra Sindical del Hogar.

Las primeras 1.500 viviendas se construirán por el Ayuntamiento de Valencia, facilitando solares para ello dentro o fuera del municipio, comprometiéndose el mismo a la devolución de los gastos al INE en el plazo que se estableciera conveniente. Las otras 1.000 viviendas serían para ayudar a resto de las poblaciones afectadas, y también deberían los ayuntamientos correspondientes comprometerse al pago de los gastos oportunos. Los pisos serían entregados en régimen de amortización de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto de 11 de noviembre de 1955<sup>101</sup>.

En los censos correspondientes a la adjudicación de viviendas por damnificados en las riadas, se contabilizaron 2.097 títulos para otras tantas familias. La distribución de las mismas se efectuó de la siguiente manera. De forma específica

116. Pág. izq.: Situación de los albergues Santa Bárbara y San Fernando habilitados para acoger a las familias que habían perdido sus viviendas. Compañía Española de trabajos fotogramétricos aéreos, 1958.

<sup>99</sup> Informe del Delegado Especial de la Dirección General de Beneficencia y Obras Sociales, D. José Vicente Izquierdo, v. DELEGACIÓN PERMANENTE DEL GOBIERNO, Op. cit.

<sup>100</sup> Una descripción más detallada de cada una de ellas puede tenerse en: DELEGACIÓN PERMANENTE DEL GOBIERNO, Op. cit., pp.31-46

<sup>101</sup> El poblado de Industria puede verse en las fotografías aéreas de 1964, mientras que el del Grao ya estaba desmantelado

en lo que se denominó el Plan Riada, se construyeron 880 viviendas en el «Grupo Fuensanta»; 290 viviendas en el «Grupo Virgen de la Merced» en Paterna, 42 en el «Grupo Virgen de la Paloma» en Torrente y 614 en el «Grupo Virgen del Carmen» en el Beteró, dando un total de 1.826 viviendas. El resto hasta alcanzar las 2.097 se adjudicaron en los Grupos ya construidos de la Obra Sindical del Hogar y en la Avenida de Cardenal Benlloch (Grupo del Equipo de Madrid) y Virgen de los Desamparados.

Con esta operación, se inauguraba en Valencia un cambio de escala importante en la construcción de Grupos de viviendas y un ritmo hasta entonces impensable en los plazos de construcción de residencias<sup>102</sup>. Las promociones más voluminosas llevadas a cabo en la ciudad hasta 1957, habían sido las de «Virgen de los Desamparados» (1944) con 1.624 viviendas, aunque no se llevó a cabo de una manera unitaria; el conjunto «Virgen del Castillo» (1943) sobre una superficie de 2 has. construyendo 256 viviendas y el Grupo del Paseo Valencia al Mar denominadas «Isla Perdida» (1952), que en sus dos fases recogían unas 600 viviendas. El «Grupo Fuensanta» ocupó una superficie de 6,5 has. y se construyó en el plazo de 1 año entre 1958 y 1959.

#### 4.4.3.2.2 LA SOLUCIÓN SUR PARA EL DESVÍO DEL CAUCE

La riada del 57 tendrá consecuencias urbanísticas en Valencia de mayor alcance que las producidas por la nueva dotación de residencias para los damnificados. El Gobierno central tenía objetivos de doble alcance. De forma prioritaria, y con un efecto más próximo, se debía conseguir la indemnización correspondiente a las víctimas de la riada, y la recuperación de los hogares perdidos. Por otro lado, y con una perspectiva más larga, habían de tomarse medidas para evitar que tal catástrofe pudiera repetirse. De esta manera en 1958, al tiempo que se iban resolviendo los primeros objetivos, se formó una Comisión Técnica interministerial compuesta por miembros de la Confederación Hidrográfica del Turia, la Jefatura Regional de Cameteras, los Servicios de la RENFE y representantes de Gran Valencia. La Comisión Técnica contó con tres soluciones, que por su emplazamiento fueron denominadas: norte, sur y centro. La solución norte que consistía en desviar el río a la altura de Paterna para conectarlo con el cauce del Carraixet fue la primera descartada por sus inadecuadas condiciones, quedando el debate centrado entre las otras dos propuestas. La solución centro, se apoyaba en la construcción de una presa de laminación en Villamarchante y mantenía el río por su cauce actual, si bien planteaba un nuevo punto de desalajo de las aguas al mar. Finalmente será la *Solución Sur* la adoptada, en la que se proponía un nuevo cauce al sur de la ciudad dejando expedito la cuenca actual y el frente del puerto para su ampliación.

<sup>101</sup> «DECRETO DE 11 DE NOVIEMBRE DE 1955 por el que se dictan normas sobre acceso a la propiedad de los beneficiarios de viviendas del Instituto Nacional de la Vivienda», Boletín Oficial del Estado n.º 334 de 10 de diciembre de 1955

<sup>102</sup> PÉREZ IGUALADA además añade que con estos Grupos se introduce en Valencia el modelo de crecimiento urbano propio de la ciudad funcional, por adición de «partes» completas, de unidades residenciales integradas por viviendas y equipamientos proyectados y construidos de manera unitaria. V. PÉREZ IGUALADA, Op. cit.

El entonces conocido como Plan Sur, aprobado por Consejo de Ministros el 22 de junio de 1958, no supondrá simplemente una nueva infraestructura hidráulica, sino que tendrá consecuencias urbanísticas mucho más amplias en la ciudad. Con el nuevo desvío se plantea también una modificación de la red de accesos a Valencia, un nuevo funcionamiento del sistema de ferrocarriles y se establece un nuevo límite de crecimiento hacia el sur. Estas circunstancias darán pie a la aprobación en 1966 de la *Adaptación del Plan General de Ordenación de Valencia y su Comarca a la Solución Sur*. Valencia acababa de aprobar el Plan de Ordenación Urbana que como ya vimos definirá y distribuirá los mayores crecimientos residenciales experimentados hasta hoy en la ciudad.





## **5 Síntesis de los escenarios de la transformación residencial**



## 5.1 Introducción

En los capítulos anteriores hemos tratado de hacer una exposición detallada de cómo se han producido las transformaciones sobre los tejidos urbanos consolidados en los tres últimos Ciclos de construcción de Valencia. Hemos visto cómo se ha actuado sobre la ciudad residencial, qué cuota de participación ha tenido cada crecimiento en las etapas de formación urbana, y qué atención se le ha prestado a las transformaciones como fórmula útil de crecimiento y ordenación de la ciudad. Los derribos, las sustituciones puntuales, los remontes, las reedificaciones, son protagonistas en esta parte de la investigación, demostrando el importante papel que han jugado condicionando con ello el futuro de la ciudad.

Tras esta exposición, corresponde abrir nuestra perspectiva hacia la ciudad futura dando cumplimiento al desarrollo de la hipótesis de partida de la investigación. Recordemos como en ella decíamos: «Los procesos de *RENOVACIÓN URBANA* que es previsible deban ser abordados en un próximo futuro, serán de diferente magnitud y naturaleza que los conocidos históricamente, por razones propias y del contexto en el que se producirán. La construcción *SIMULTÁNEA* de un amplio porcentaje de los tejidos de nuestras ciudades durante las décadas de los 60 y 70 darán pie, una vez pasado el período de *VIDA ÚTIL* de las edificaciones, a situaciones de *OBSOLESCENCIA* que abrirá una nueva oportunidad para un urbanismo que cuente también con los *CRECIMIENTOS POR TRANSFORMACIÓN*». Corresponde por tanto a esta etapa del estudio, acotar los escenarios posibles de dicha transformación, mostrando la magnitud y naturaleza de las oportunidades que se abren en el futuro próximo. En paralelo a este objetivo, propondremos una taxonomía concreta que podemos apreciar para Valencia.

### 5.1.1 Selección de los períodos de estudio

El análisis pormenorizado que haremos en este capítulo abarcará las tramas de uso residencial construidas en Valencia desde 1950 hasta el año 2004. Justificamos la acotación temporal, centrada en el Tercer Ciclo de estudio, por varias razones. Estos 60 años en buena medida, van a determinar el futuro de nuestra ciudad. En ellos además, se han dado los mayores crecimientos simultáneos hasta hoy acontecidos en Valencia. Dicha simultaneidad vendrá acompañada, a su vez, por una gran homogeneidad en cuanto a los tipos de materiales y sistemas estructurales empujados, compartiendo también grandes déficits en cuanto a ejecución de obras y mantenimiento. El contraste y comparación con las conclusiones recabadas en el análisis histórico ya hecho, nos permitirá confirmar los cambios de escenarios, magnitudes y posibilidades que se abren en el nuevo horizonte.

### 5.1.2 Método de análisis de los escenarios

Para la determinación de los escenarios posibles de transformación residencial, emplearemos el método del cruce de variables a partir de la información parcelaria con la que contamos. Para ello, utilizando diferentes fuentes de información que quedarán expuestas más adelante, se establecen tres niveles de consulta que permiten acotar el universo inicial de casos. Determinado dicho universo, se procede a su clasificación permitiendo la identificación de los escenarios posibles.

A continuación procederemos a la descripción de los tres niveles de consulta empleados, cuya representación gráfica se obtiene a través de las cartografías temáticas correspondientes a la edad de la edificación, estimación de la calidad-conservación de la misma y materialidad constructiva con la que se ha edificado. Pasemos a exponer por partes cada una de estas consultas.



## 5.2 La edad de la edificación y la simultaneidad de su construcción

Sin lugar a duda, la edad de la edificación, es decir el período de vida comprendido desde su construcción hasta el momento actual del análisis, constituye uno de los parámetros básicos de referencia con los que es posible realizar un análisis sistemático como el que pretendemos. Por su parte, la agrupación de inmuebles en función de los períodos temporales en los que es posible considerar una cierta simultaneidad constructiva, da paso al concepto de «generación de inmuebles en el parque urbano», haciendo referencia a los grupos o conjuntos de edificios construidos a la vez dentro de un período estudiado de veinte años. Para la aproximación que pretendemos, consideramos que veinte años es un intervalo prudente para conseguir una cierta homogeneidad respecto a la edad de los edificios. En este intervalo quedan recogidas varias incertidumbres que pasamos a comentar.

Por un lado, sabemos que la vida útil de un inmueble no responde a una ecuación exacta. El conocimiento de los sistemas estructurales usados, la calidad de su ejecución, el tipo de ambiente en el que se ha desarrollado y el mantenimiento que se le ha procurado, matizan necesariamente el período de vida de un edificio. Por otro lado, el cálculo de la edad exacta de la edificación a menudo supone una fuente de dudas. Con frecuencia, en las bases de datos en las que se recoge dicha información, se mezclan fechas de proyecto, con fechas de licencia de inicio de obras y finalización de las mismas<sup>1</sup>. Este conjunto de impresiones justifican el establecimiento del intervalo generacional de inmuebles con veinte años de duración.

De este modo podemos distinguir diferentes generaciones en el parque urbano de la ciudad, y relacionar cada una de ellas con períodos futuros de transformación como consecuencia del final de sus vidas útiles. Para completar esta definición, debemos recordar entonces qué entendemos por vida útil de una construcción. Consideramos la vida útil de los edificios, como el intervalo de tiempo en el que los inmuebles son plenamente operativos para los fines para los que fueron diseñados.<sup>2</sup> Con estos datos de partida, pasemos a encuadrar el análisis basado en la edad y simultaneidad de los tejidos construidos, para poder definir los escenarios futuros de transformación por obsolescencia.

### 5.2.1 Edad de la construcción

Conocida la vida útil teórica de un inmueble en función de su construcción, la contabilidad de los años transcurridos desde su edificación hasta el momento

<sup>1</sup> Para calcular la edad de la edificación nosotros nos basaremos en la información suministrada por el Catastro. La Norma que controla la calidad de la información catastral habla del registro de fechas de finalización de obras o licencias pues es la fecha a partir de la cual se inicia la tributación a la Hacienda Pública como inmueble de urbana. Ahora bien, una consulta personal hecha en la Gerencia Regional del Catastro de Valencia, nos informa de la posibilidad de incluir otras fechas como son la propia de proyecto o la de finalización de obras, en los casos de no obtener la principal.

<sup>2</sup> Han sido norteamericanos (1) y nórdicos (2) (3) los pioneros que en la década de los 70 empezaron a enunciar la necesidad de introducir este concepto de que las estructuras de hormigón armado en determinados ambientes no son eternas sino que van a tener una vida limitada, cuya duración hay que prever desde el proyecto. A pesar de los casi 20 años transcurridos desde las primeras iniciativas todavía la mayoría de los Códigos de cálculo y ejecución de los diferentes países son ajenos por completo a la idea de calcular y proyectar para una durabilidad determinada. Solamente el *American Concrete Institute (ACI)*, o el Código Japonés y el Eurocódigo n° 2 tienen capítulos dedicados exclusivamente a definir las condiciones que debe cumplir un hormigón para que sea durable. Pero todavía ninguno ha introducido la cuantificación de la 'vida útil' o 'vida de servicio'. Los artículos pioneros sobre estos aspectos según la investigadora Carmen ANDRADE del Instituto E. Torroja son: L. M. MASTERS: «Service life prediction: the barriers and opportunities», Proc. of the 9th CIB Congress, Suecia, 1983; T. SHACK: «Rilem and durability», *Matériaux et Constructions* n° 83, Septiembre/Octubre 1981, pp.379-390.; G. FAGERLUND: «Durée de Service des ouvrages», *Annales de L'ITBTP* n° 339, Noviembre, 1981.

actual, nos permite estimar de forma genérica el remanente de vida que almacena un edificio. Partimos de la base, como así expusimos detenidamente en la introducción de esta investigación, que es razonable estimar tanto para inmuebles con estructuras de muro de carga, como para edificios de hormigón armado, un vida probable de entre setenta y ochenta años para las condiciones de la construcción dadas en España, y de forma más concreta en Valencia desde los años cincuenta. Por un lado es cierto que no todos los edificios construidos en Valencia entre 1947 y 2004 comparten la misma materialidad y tampoco han estado sujetos a las mismas condiciones ambientales o físicas. También es cierto que la vida útil asignada a cada caso es sólo una estimación estadística válida para tener una noción general, pero no para establecer una afirmación rotunda.

Aún con todo, es también demostrable la alta proporción de analogías no sólo constructivas, sino de diseño, mantenimiento, etc., que permiten hacer una cierta generalización del parque edificado en Valencia durante este Ciclo. Para realizar un análisis sistemático de toda la ciudad, es necesario adoptar una serie de hipótesis que condicionan necesariamente los resultados. Aunque ya citadas en parte con anterioridad, pasemos a enumerarlas:

— Por un lado, sólo estamos interesados en este estudio en los inmuebles dedicados principalmente a residencia, con lo que quedan descartadas el resto de las construcciones cualquiera que fuera su uso.

— Por otra parte, atendiendo a la materialidad constructiva, centraremos nuestro análisis en la vida útil de los sistemas estructurales propios de cada edificio, por representar éstos la partida mayor y más costosa de un mismo componente material que afecta a todo el edificio y que en última instancia determina la duración del inmueble.

— Para acotar los escenarios posibles de transformación futura consecuencia de la obsolescencia de la edificación, hemos procedido a valorar por un lado la ciudad construida con muros de carga y por otro la ciudad construida de hormigón armado<sup>3</sup>.

— La ciudad construida principalmente con sistemas estructurales de muros de carga, tiene predominio hasta la década de los cincuenta. Es decir, a partir de 1960, la mayor parte de los edificios destinados a vivienda se construyen en Valencia con estructuras de hormigón armado, manteniéndose de forma creciente esta situación hasta la actualidad<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Si bien hemos estimado en los dos casos una vida probable igual, fijada entre 70 y 80 años, es interesante mantener la distinción de cara a posibles matizaciones o valoraciones más profundas que pudieran hacerse en función de la materialidad constructiva.

<sup>4</sup> Con los datos manejados en la investigación, podemos afirmar que casi el 75% de las viviendas construidas desde 1950 hasta la actualidad, están hechas con dicho sistema estructural.

Tanto en un caso como en otro, estimamos la vida probable de los edificios entre setenta y ochenta años.

Para conocer la edad de la edificación, hemos utilizado la única base de información existente en la ciudad capaz de distinguir la fecha de construcción de cada inmueble. Nos referimos a la Base de Datos del Catastro de Urbana cedida para este trabajo por la Gerencia Regional del Catastro de Valencia. En ella, de manera precisa y sistemática se abarca la totalidad de edificios levantados en el término municipal hasta la fecha de inicio de la investigación<sup>5</sup>. Veamos como agruparemos la representación de esta información.

### 5.2.2 Períodos de simultaneidad y períodos de obsolescencia

Hemos demostrado como en el término municipal del Valencia, uno de cada tres edificios de uso predominantemente residencial, y una de cada dos viviendas fueron construido entre las décadas de los 60 y los 70. Es decir, en el intervalo de veinte años comprendido entre estas fechas, en Valencia se edificaron 12.450 inmuebles que albergarán casi 193.000 viviendas. A los efectos de esta investigación, entenderemos por simultaneidad edificatoria de gran magnitud a la construcción en un período de veinte años de un parque edificado igual o superior al 33% de la edificación actual. Esta significativa situación, señala una generación de edificios y viviendas que comparten la misma edad y por tanto los mismos años de vida consumida. Asumiendo las simplificaciones ya expuestas, es previsible el encadenamiento de dicha generación de inmuebles, con un mismo período de obsolescencia una vez consumida su vida útil. La situación que se advierte, trasciende por su magnitud e importancia a los procedimientos puntuales de renovación o sustitución, dando paso a la oportunidad de un urbanismo atento a la posibilidad de la renovación de fragmentos mayores de ciudad.

Bajo estas premisas, para la determinación de los escenarios posibles de transformación, se representarán los tejidos urbanos divididos en franjas temporales de 20 años señalando cuatro generaciones en el parque urbano edificado.

— La 1ª generación contendrá los crecimientos anteriores a 1940. Estos han sido los receptores principales de las grandes transformaciones operadas entre 1947 y 2004, y por tanto se trata de tejidos que en buena medida han actualizado sus vidas<sup>6</sup>. Otra parte importante de dichos tejidos están protegidos por su valor patrimonial y han sido rehabilitados. Es por ello que esta 1ª generación tiene poco interés de cara a los escenarios futuros.

<sup>5</sup> Como ya especificamos en la metodología de la investigación, la Base de Datos del Catastro tiene como fecha de actualización el mes de marzo de 2004.

<sup>6</sup> Con esta expresión nos referimos a que la sustitución de edificios supone lógicamente una actualización en la vida útil de un inmueble, y que los remotes, a menudo vienen acompañados de mejoras en las condiciones de uso y servicio del inmueble con lo que también se actualiza su contador de vida.



- La 2ª generación contendrá los crecimientos comprendidos entre las décadas de los 40 y los 50. Estas dos décadas ponen límite al predominio de los sistemas estructurales por muros de carga en la ciudad, y determinan un crecimiento equivalente a un 22% en número de edificios y un 12,75% en número de viviendas.
- La 3ª generación abarca los crecimientos producidos entre las décadas de los 60 y los 70, y suponen una simultaneidad edificatoria de gran magnitud al recogerse en ella el 36% de la totalidad de edificios y el 49% del total de las viviendas. Esta generación se caracterizará por el uso masivo del hormigón armado en la construcción de edificios.
- La 4ª y última generación relaciona los crecimientos producidos entre las décadas de los 80 y los 90. Esta última generación consecuencia del descenso en el ritmo de la producción experimentado durante estos años, arroja cifras de un 15% del total de los inmuebles y un 22% del total de viviendas. Dicha generación queda descartada en nuestro análisis por la proximidad de la misma al momento de estudio.

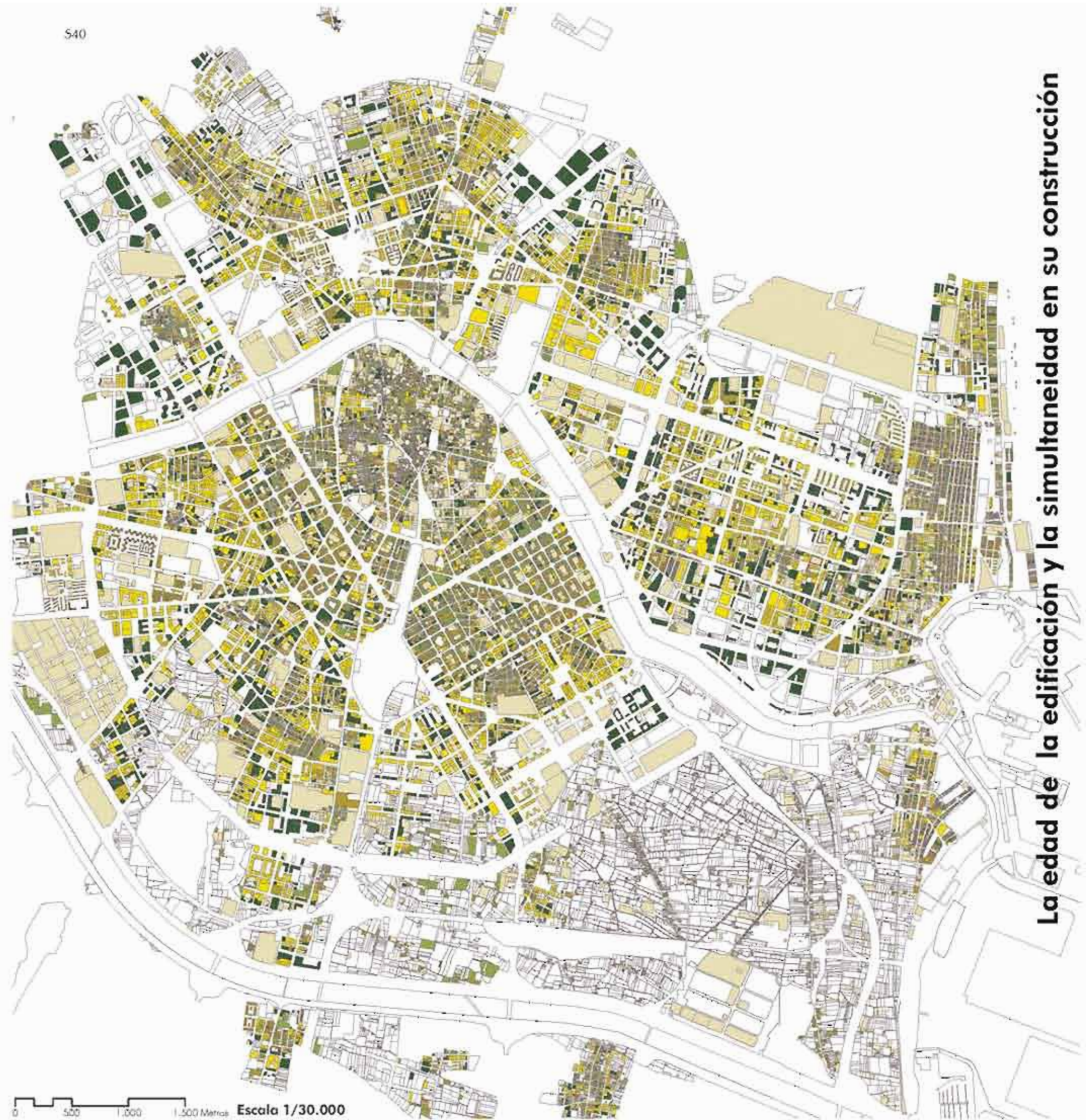
En consecuencia, observaremos especialmente la franja temporal comprendida entre las décadas de los 40 y 50, y entre los 60 y los 70, que vendrá asociado a los **HORIZONTES DE RENOVACIÓN 2010-2030 y 2030-2050**<sup>7</sup>.

### 5.2.3 Planos de la edad y simultaneidad de la construcción en Valencia

El plano correspondiente a la distribución de la edad de la edificación y la simultaneidad constructiva en la ciudad, se ha representado a partir de las cuatro generaciones aludidas. La división empleada responde a: *Edificios de uso residencial construidos con anterioridad a 1940; edificios de uso residencial construidos entre las décadas de los 40 y los 50; edificios de uso residencial construidos entre las décadas de los 60 y los 70; edificios de uso residencial construidos entre las décadas de los 80 y los 90.*

El resultado obtenido, puede ser comentado atendiendo a varios aspectos. Si nos fijamos en la posición que adopta la edificación alrededor de los barrios tradicionales como Patraix, Benimaclet, Campanar, etc., se produce una clara distribución concéntrica de la edad respecto al centro de dichos núcleos. Los tejidos interiores corresponden a los de mayor edad, y a medida que salimos del casco la edificación desciende en su número de años. Esta descripción supone una generalización de la realidad, que estudiada con mayor precisión nos permite

<sup>7</sup> La previsión de estos **HORIZONTES** teóricos se obtiene al sumar la vida útil previsto de 70-80 años a la fecha de las generaciones estudiadas. Así, si sumamos 70-80 años a la década de los 40-50 obtenemos el **HORIZONTE 2010-2030** y si hacemos lo mismo con la década de los 60-70 obtenemos el **HORIZONTE 2030-2050**.



**La edad de la edificación y la simultaneidad en su construcción**

observar la convivencia en dichos núcleos, con parcelas de edad más reciente. Se trata en definitiva de la detección de edificios que han supuesto procesos de sustitución o rehabilitación, ya estudiados con detalle en el Tercer Ciclo. De hecho, podemos distinguir claramente dos casos distintos en relación a los asentamientos tradicionales. En un extremo estarían zonas como Benicalap o La Saïdia, en donde las sustituciones y la actualización de edificios anteriores a los años 40 ha sido muy intensa, dando como resultado una imagen muy dispersa en cuanto a parcelas comprendidas en estas fechas. El efecto de polarización provocado por los ejes de accesibilidad de la Avd. de Burjasot y de la Avd. de la Constitución, han actuado como motores de la transformación principal de dichos espacios. Por otro lado, estarían asentamientos como Campanar o Benimaclet, en los que sí es posible reconocer claramente núcleos de asentamiento tradicional, apreciándose pocas sustituciones en las tramas.

Si atendemos ahora a una visión de conjunto en el término municipal, podemos apreciar como la edad de la edificación describe también un diagrama concéntrico reuniendo los edificios de mayor edad en la Ciutat Vella y los ensanches. De las 8.768 parcelas registradas con fecha de construcción menor o igual a 1940, el 43% se encuentran situadas en esta zona, ocupando en los Poblados Marítimos otro 25%. Es importante señalar en ese caso, como más del

1. Pág. izq.: «La edad de la edificación en Valencia». Periodos de construcción simultánea. Escala 1:30.000. Elaboración propia

### Leyenda

#### Años de construcción, Uso residencial

	Anterior a 1940
	Década de los 40 y 50
	Década de los 60 y 70
	Década de los 80 y 90
	Solar
	Parcelas construidas. Otros usos

DISTRIBUCIÓN DE LA EDAD DE LA EDIFICACIÓN POR DISTRITO. EDIFICIOS DE USO PREDOMINANTE VIVIENDA T.M. DE VALENCIA

	Anterior a 1940	%	Década de los 40 y 50	%	Década de los 60 y 70	%	Década de los 80 y 90	%	Total
Algrós	13	2,03%	57	7,96%	415	65,10%	159	24,88%	639
Benicalap	193	18,12%	168	13,61%	513	47,86%	198	18,40%	1.076
Benimaclet	233	23,09%	181	17,94%	412	40,30%	183	18,14%	1.009
Camino de Grau	315	22,91%	308	15,13%	604	43,93%	248	18,04%	1.375
Campanar	164	21,84%	92	12,25%	337	45,14%	156	20,77%	751
Ciutat Vella	1772	70,07%	224	8,86%	242	9,57%	291	11,51%	2529
Examplo	1161	57,31%	426	21,03%	271	13,30%	168	8,28%	2026
El Pla del Real	76	13,92%	67	12,07%	284	52,01%	119	21,79%	546
Extramurs	810	41,95%	841	28,02%	235	17,25%	245	17,69%	1.931
Jesus	465	22,45%	180	12,56%	609	42,50%	179	12,49%	1.433
L'Olivereta	118	9,32%	265	20,93%	719	56,79%	164	12,95%	1.266
La Saïdia	307	22,43%	195	14,24%	634	46,31%	238	17,02%	1.369
Panoles	174	15,99%	201	18,47%	478	43,93%	225	21,60%	1.088
Pobles Marítims	2208	49,72%	849	19,12%	1078	24,27%	306	6,89%	4.441
Quatre Cornes	392	30,37%	310	15,91%	763	39,15%	284	14,57%	1.949
Rocafort	165	13,60%	232	19,13%	618	50,95%	198	16,32%	1.213
<b>Total</b>	<b>8768</b>	<b>35,58%</b>	<b>4190</b>	<b>17,00%</b>	<b>8317</b>	<b>33,75%</b>	<b>3366</b>	<b>13,66%</b>	<b>24.641</b>

Fuente: Gerencia Regional del Catastro de Valencia. Elaboración propia

30% de los edificios construidos hoy en el Centro histórico de la ciudad, tienen una fecha de construcción superior a 1940. Aún este porcentaje sería mayor si le añadiéramos los edificios rehabilitados o restaurados, llegando casi a la mita de los existentes.

El rango siguiente delimitado por las décadas de los 40 y los 50, elige posiciones claves en la formación de la ciudad. Atendiendo a la disposición de los crecimientos producidos en esta época podemos observar dos pautas muy claras. Por un lado, apreciamos un claro crecimiento relacionado con la presencia de los viarios de jerarquía mayor en la ciudad. La poligonal de Tránsitos, la Avd. del Oeste o la Avd. de Antiguo Reino, son claros exponente de esto. Por otro lado, y relacionado con el punto anterior, también se puede detectar claramente un crecimiento protagonizado fundamentalmente por Grupos de Vivienda que en buena parte quedan vinculados a Tránsitos. La ciudad construida por la Administración, es la imagen protagonista de esta época. En total hablamos de 4.190 parcelas construidas en dicho intervalo, que representan como podemos ver en la Tabla resumen un 17% de la ciudad consolidada.

Por su parte, el intervalo comprendido entre las décadas de los 60 y 70 registra como ya hemos anunciado, el tercio<sup>8</sup> del total de las tramas residenciales construidas en Valencia. La representación gráfica de dichos crecimientos evidencia el salto exponencial producido en estas dos décadas. En veinte años se realizan 8.317 edificios situados en su mayoría más allá del anillo de Tránsitos. De forma concreta, es en el distrito de Algirós donde se da una proporción mayor de construcciones de esta época, representando un 65% del total de la trama residencial existente. Por su parte es significativo destacar, como el distrito de Poblados Marítimos concentra el mayor número de edificios construidos en estos veinte años con un total de 1.078. Ahora bien, su tamaño, condicionado por la dimensión de las parcelas originales, hacen menos apreciable esta situación que en otras zonas de la ciudad. En 11 de los 19 distritos de Valencia podemos decir que el 40% de lo edificado corresponde a dicha época. En buena medida esta es la imagen que identifica a la periferia de Valencia.

Por último, el período comprendido entre las décadas de los 80 y los 90, se caracteriza por adoptar varias estrategias. La primera se basa fundamentalmente en aprovechar las bolsas aún vacantes dentro de la ronda de cierre de la ciudad sacando partido a los valores de posición. La otra aprovechando los espacios de oportunidad que brindan zonas centrales consecuencia de la desaparición de usos industriales o antiguas espacios aún sin urbanizar. En total hablamos de la formación de 3.336 edificios que representan casi un 14% de los crecimientos producidos en Valencia.

<sup>8</sup> Exactamente el 33,75%

Otro aspecto especialmente significativo, que puede apreciarse en esta representación gráfica, hace referencia a la relación existente entre la edad de la edificación y los tamaños de las parcelas. Comparando el rango inferior de análisis (Parcelas anteriores a 1940) y el rango superior (Parcelas construidas en las décadas de los 80 y 90), podemos identificar claramente una relación entre los tamaños de parcelas menores con las más antiguas, y las parcelas mayores con las construcciones más recientes. Haciendo una medición específica atendiendo a la superficie media comprendida en cada uno de los rangos citados, de las 8.768 parcelas de uso residencial registradas con anterioridad a 1940, su superficie media se sitúa en 210 m<sup>2</sup> y de las 3.750 parcelas construidas entre las décadas de los 80 y los 90 su media está en 795 m<sup>2</sup>, es decir, casi cuatro veces mayor superficie.

Por su parte, si hacemos el mismo análisis atendiendo ahora al número de viviendas por parcela, podemos apreciar, como en el rango inferior de análisis (Parcelas anteriores a 1940) la media la podemos situar en 4,4 viv/parcelas, mientras que en el rango superior (Parcelas construidas en las décadas de los 80 y 90) esta media se multiplica por diez, siendo de 40 viv/parcela residencial.

En conclusión, la forma de intervenir en la construcción de la ciudad residencial durante este Tercer Ciclo, ha cambiado notablemente en superficie e intensidad<sup>9</sup>. Hoy construimos una ciudad mucho más intensa desde el punto de vista morfológico y a la vez ocupamos parcelas mayores. Esta constatación, que en un principio podía parecer algo contradictoria al relacionar mayores intensidades con mayores superficies de parcela, se debe sobre todo a que los nuevos modelos de promoción residencial que aparecen en Valencia en los últimos veinte años, gestionan de forma privada servicios y dotaciones para las comunidades. Piscinas, jardines o campos de juego, se incorporan a la promoción dentro de las parcelas. Lo que en los años 60 y 70 quedaba como espacio residual interbloque, teóricamente destinado a uso público y equipamiento que no llegan a materializarse, suponen un revulsivo de privatización de los servicios. (v. Tabla)

MAGNITUDES POR GENERACIONES DE INMUEBLES EN PARQUE URBANO

	Nº de edificios	Media de superficie /parcelas (m <sup>2</sup> )	Media de nº de viviendas/parcela
Antes de 1940	8.680	210	4,4
1ª generación (1940-50)	4.141	302	9,7
2ª generación (1960-70)	8.237	439	21
3ª generación (1980-90)	3.262	772	40

Fuente: Elaboración propia. Medición sobre cartografía elaborada

<sup>9</sup> Cuando hablamos de intensidad en este texto, nos referimos desde el punto de vista morfológico a los modelos de ocupación que concentran una mayor edificabilidad por m<sup>2</sup> de suelo, generando normalmente morfologías en torres o bloques de altura.

### 5.3 Estimación de la calidad y conservación de la ciudad construida

Para poder determinar en Valencia los escenarios posibles de transformación futura consecuencia de la obsolescencia de los tejidos urbanos, es de gran utilidad conocer el estado de conservación de los inmuebles de acuerdo con una valoración actual. Se trata de constatar el estado de conservación actual como indicio o indicador de su evolución futura. Esta estimación no deja de suponer una generalización considerable si bien supone un indicador más en el conjunto de variables utilizadas para intentar determinar aproximadamente los principales escenarios futuros con posibilidades de renovación. Con estos datos podemos establecer una prelación entre tejidos de una misma generación, determinado aquellos con peores condiciones frente a los mejor conservados, suponiendo que su evolución se mantenga constante en los próximos años.

Conocemos cuatro fuentes de información que con diferentes alcances reúnen datos relativos al estado de conservación de los inmuebles en la ciudad. Dos de ellas, las del Instituto Nacional de Estadística y la Dirección General del Catastro, permiten trabajar con datos genéricos de diferente profundidad y alcance aplicables a la totalidad del parque urbano. Las otras dos fuentes de información correspondientes a la Inspecciones Técnicas de Edificios del Ayuntamiento de Valencia y a las Inspecciones del Instituto Valenciano de la Edificación, nos permiten trabajar con datos más concretos y específicos pero sólo referidos a una porción de los edificios construidos. Veamos la utilidad se puede obtenerse de cada una de estas fuentes.

#### 5.3.1 Datos sobre el estado de los edificios y viviendas recabados por el Instituto Valenciano de la Vivienda (IVV) y las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE)

En este apartado recogemos dos fuentes de información relativa al estado de conservación de una porción de los edificios y viviendas de Valencia. Se tratan de fuentes discrecionales originadas a partir de la iniciativa de los usuarios. Además debido a diferentes circunstancias que a continuación expondremos, no ha sido posible su utilización como base de trabajo en esta investigación, si bien supone una fuente de información útil a tener en cuenta en futuras valoraciones.

##### 5.3.1.1 El Plan de Calidad de Viviendas y Edificación de la C. Valenciana

A raíz de los problemas surgidos a principios de los años 90 por los patologías detectadas en forjados construidos con viguetas de cemento aluminoso, la *Generalitat Valenciana* a través de la Dirección General de Arquitectura y

INSPECCIONES DEL IVV EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALENCIA HASTA 2004

Nivel	1	2	3
Nº de viviendas	681	1.135	181
% respecto Total inspeccionado	8,9%	11,5%	1,8%

Fuente: Instituto Valenciano de la Vivienda. Elaboración propia

<sup>10</sup> Dichas conclusiones se pueden resumir en: a) Un 85,5% de las viviendas de promoción privada estudiadas se localiza en edificios construidos casi exclusivamente con el sistema conocido como de pórticos planos independientes o estructura porticada plana de hormigón armado. Sólo se han reconocido otros tipos como, los muros de carga de fábrica de ladrillo o las soluciones mixtas, en casos de promociones muy pequeñas o individuales de viviendas unifamiliares. b) Prácticamente el 89% de los forjados se han construido utilizando exclusivamente viguetas fabricadas con hormigón armado o pretensado, y corresponden sensiblemente con forjados apoyados, o en condiciones modelizadas como de semiempotramiento. c) En 53 promociones públicas (39% del total) se han localizado daños graves o de Nivel I, que representan el 9,3% del total de viguetas inspeccionadas. En las promociones privadas el 14% del total de viviendas inspeccionadas presentado situación de riesgo, entendiéndose por ello la necesidad intervención. v. GENERALITAT VALENCIANA: «Experiencia en Inspecciones de estructuras en edificios. Comunidad Valenciana 1991-2003», Series Guías de Calidad, Valencia, 2003, 77 pp.

<sup>11</sup> GENERALITAT VALENCIANA: «Guía para la inspección y evaluación preliminar de estructuras de hormigón en edificios existentes», Series Guías de Calidad, Valencia, 2003, 100 pp.

<sup>12</sup> En los Niveles 1 y 2 (Despreciable y Bajo) las actuaciones se podrán acometer en un plazo > de 10 años y en un plazo < de 10 años no estableciéndose urgencia en ninguna de ellas. En los Niveles 3 y 4 la inspección ha de hacerse a corto plazo y proceder al apuntalamiento inmediato de los elementos afectados. Para un detalle mayor de estas condiciones v. GENERALITAT VALENCIANA, Op. cit., pp.29-30

<sup>13</sup> El Instituto no quiere difundir dicha información de manera pública por los riesgos que pudieran derivarse de un visión parcial de los problemas. De esta manera, para el término municipal de Valencia hemos podido conocer los resultados obtenidos de dichas inspecciones agrupados por códigos postales.

<sup>14</sup> «Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, BOE n. 44 de 21 de febrero de 2006». Art.212

<sup>15</sup> SINDICATO GREUGES: «Situación en la Comunidad valenciana de los instrumentos destinados a garantizar el cumplimiento de los deberes de edificación y conservación de inmuebles», Alicante, 2005, 60 pp. Como señala GONZÁLEZ-VARA, es frecuente que la jurisdicción administrativa siga el criterio en cuya virtud se anulan órdenes de ejecución que excedan el deber normal de reparación del propietario, descartando el razonamiento por el cual procede mantener la orden siempre que el Ayuntamiento se haga cargo de la cantidad que correspondía con el exceso del deber del propietario

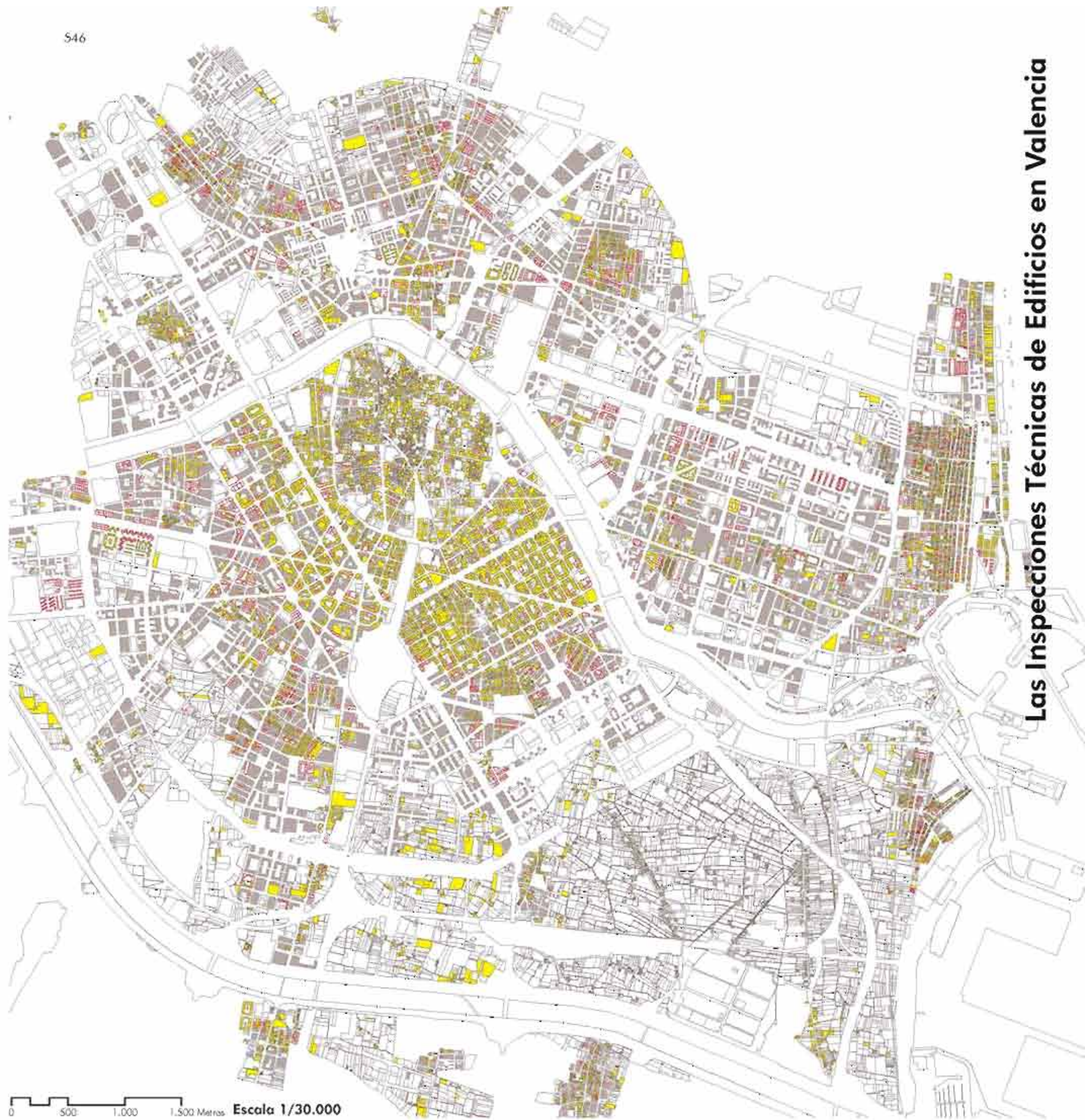
Vivienda de la Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports tomó una serie de iniciativas que llevaron a la inspección de una muestra significativa del parque público y privado de viviendas de la Comunidad construidos entre 1.950 y 1.980<sup>10</sup>.

El Instituto Valenciano de la Edificación, siguiendo el «Plan de Calidad de la Vivienda y la Edificación de la Comunidad Valenciana» y a través de la «Guía para la inspección y evaluación preliminar de estructuras de hormigón en edificios existentes»<sup>11</sup>, ha realizado numerosas inspecciones en las tres provincias. En estos trabajos se han determinando 4 niveles de daños (Despreciable; Bajo; Moderado; Alto)<sup>12</sup>. Para esta investigación hemos podido recabar los resultados de las inspecciones llevadas a cabo por el IVV en Valencia ciudad hasta el año 2004. Ahora bien, la información se ha suministrado de forma agregada para evitar la identificación concreta de las unidades examinadas y sólo se ha informado de los tres primeros niveles de daños<sup>13</sup>. Los resultados hacen referencia a la inspección de 9.905 viviendas con una media de treinta años de antigüedad de las que se han extraído muestras en 1.467 unidades, siendo los resultados globales como se adjunta en la tabla.

De ella se puede desprender que al menos en un 2% de los casos analizados es necesaria una intervención inmediata debido a daños graves en la edificación; en más de un 10% de los casos la inspección ha de repetirse en un periodo no superior a diez años, y en un 9% las inspecciones se pueden repetir pasado un plazo de diez años por considerarse despreciables los daños. Teniendo en cuenta que dichos análisis se han efectuado en viviendas con una media de edad de treinta años, no es descabellado entender esta muestra como una preocupante advertencia del estado de conservación de los inmuebles que encontraremos dentro de otros treinta años.

### 5.3.1.2 Los resultados de las Inspecciones Técnicas de Edificios

Tradicionalmente desde la Administración Local, se ha velado por el deber de conservación por motivos de seguridad, habitabilidad, ornato público y decoro a través de las órdenes de ejecución<sup>14</sup>. El campo de aplicación de estas órdenes dentro del recinto municipal se centra sobre los suelos urbanos, y más concretamente sobre la edificación desde el momento de construirse hasta la declaración definitiva de ruina. Un aspecto que caracteriza bien a estas órdenes es su carácter individual y asistemático. Individual en tanto que se aplican de forma particular a fincas donde la labor de policía urbana ha detectado indicios en la relajación de los deberes de mantenimiento. Asistemático desde el punto de vista que su aplicación se hace de manera ocasional allí donde se detecta un déficit. A esto habría que unirle la escasa eficacia que habitualmente se le



**Las Inspecciones Técnicas de Edificios en Valencia**



reconoce en su aplicación<sup>15</sup>.

Con la intención de sistematizar en parte la labor preventiva de las órdenes de ejecución, se han introducido las «Inspecciones Técnicas de Edificios» (ITE) en la legislación urbanística de buen parte de las autonomías<sup>16</sup>. Las ITE han descargado en la iniciativa privada el deber de control de la Administración, regulando con un criterio temporal el ritmo de expedientes de revisión en cada ciudad. En el caso de la Comunidad Valenciana, desde la aprobación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) en 1994, es obligatorio según su art. 87 para todos los propietarios de edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años, promover al menos cada cinco años, una inspección para supervisar su estado de conservación<sup>17</sup>.

Hasta hoy, las *Inspecciones Técnicas* han tenido como finalidad última, garantizar las condiciones de calidad de los inmuebles evidenciando el estado real en el que se encontraba cada uno de ellos, y las medidas necesarias para mantener los niveles de seguridad, salubridad y ornato. Pero esta pretensión aún se ha visto más limitada, al transformarse las inspecciones en una mera revisión superficial del edificio. La escasa eficacia se ha debido a la poca participación de las comunidades de vecinos, propietarios e inquilinos, que han visto en las *Inspecciones Técnicas* un gasto más que puede tornarse en *sangría económica* si se detectan deficiencias considerables. De esta forma poco más de 2.500 son las inspecciones hechas en toda la ciudad, cuando se deberían haber revisado a fecha de 2007 14.367 edificios.





En el plano adjunto podemos observar los edificios que deberían haberse revisado según la Ley, y los previstos para los próximos cinco años. Este primer frente de comprobación afecta fundamentalmente a inmuebles situados en el centro histórico, núcleos tradicionales y ensanches, si bien, como podemos apreciar, en las próximas décadas el objeto fundamental de inspección será la periferia urbana. Mientras estas inspecciones no se regulen con la profundidad y eficacia que merecen, y con la perspectiva añadida de una posible renovación sistemática de determinados espacios de la ciudad, sus objetivos quedarán esbozados sólo en una intención.

A partir de esta comprobación, hemos considerado poco relevante la consulta de dicha fuente y no la hemos tenido en cuenta de cara a determinar el estado de conservación del parque edificado de Valencia. En un futuro, si esta inspección

2. Pág. 129.: «La Inspección Técnica de Edificios en Valencia». Edificios que deberían haberse inspeccionado e inspección en los próximos 5 años. Escala 1: 30.000. Elaboración propia.

### Leyenda

#### Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE)

-  Inmuebles residenciales que deberían haber pasado la ITE
-  Inmuebles residenciales que deben para la ITE en los prox. 5 años
-  Tejido residencial restante
-  Otras parcelas

<sup>15</sup> Art. 87 de la derogada *Ley de la actividad urbanística valenciana* y art.207 de la vigentes *Ley urbanística valenciana*

<sup>17</sup> La medida se pone en marcha en Valencia ciudad en octubre de 2000 y simultáneamente en otras ciudades de la Comunidad como Alicante, Alcoy o Gandía. Se pretende que las ITE sirvan como referencia que fomente en los particulares la rehabilitación o en su caso sustitución de los inmuebles, y que sea útil como verificación del estado real del edificio frente al mercado moderando los precios. Muchas responsabilidades confiadas para una simple programación del régimen de control del mantenimiento de los edificios.

se regulariza teniendo en cuenta las posibilidades de una renovación de conjunto de determinadas partes de la ciudad, podrá ser una fuente útil de conocimiento y trabajo.

### 5.3.2 Estado de conservación de los edificios y viviendas según el Instituto Nacional de Estadística y la Gerencia Regional del Catastro de Valencia

Si bien para otros fines la información disponible en el INE podría ser de gran utilidad, en nuestro caso, atentos al estado de conservación de los inmuebles, los datos ofrecidos por el Instituto Estadístico toma como fuente directa de consulta el Ministerio de Hacienda, por lo que la base original es la propia del Catastro. Descartada por dichas razones la información del Instituto Nacional, las bases de datos catastrales constituyen la fuente de información agregada más completa e importante de la ciudad para las fincas urbanas en relación a la cantidad de variables que en ellas se recogen y a la calidad de las mismas.

Desde la reorganización catastral del siglo XVIII en España, la principal aplicación del Catastro ha sido fiscal, a través de la recaudación proveniente de la tributación inmobiliaria. Para ello, los Servicios del Catastro mediante una serie de Reglas y Normas valorativas, se dedican a calcular el valor catastral de cada inmueble, base a partir de la cual tributarán a las Haciendas Locales. La antigua Contribución Territorial Urbana (CTU), hoy Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), constituye una fuente básica de financiación de los municipios y deriva directamente de la valoración catastral<sup>18</sup>. Dada su importancia, dicha fuente de datos goza de buena calidad y abarca de forma exhaustiva todos los bienes inmuebles (suelos y construcciones) existentes en cada uno de los municipios de España.

Para poder realizar dicha valoración, el Catastro trabaja con un conjunto de datos especialmente útiles para nuestro estudio. Dos de ellos se destacan como principales a efectos de conocer el estado de conservación de cada uno de los edificios de la ciudad. Pasemos a verlos.

#### 5.3.2.1 Tipología constructiva y categoría específica

Para precisar adecuadamente el valor correspondiente al Módulo Básico de la Construcción (MBC)<sup>19</sup>, el catastro distingue y ajusta sus estimaciones a la tipología concreta de cada finca<sup>20</sup>. En la Norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio<sup>21</sup>, se establece un cuadro resumen en el que se especifican 10 usos posibles para la edificación, 31 clases diferentes y 70 modalidades con las que se tiene que identificar cada unidad urbana. El sistema de valoración catastral, impone una valoración de la construcción por comparación con un conjunto de tipos arquitectónicos de los que tan sólo se tiene una referencia nominal. El conjunto de tipos de referencia a los que se hace alusión constituyen el *Catálogo de Edificios y Construcciones* de carácter urbano realizado para cada municipio<sup>22</sup>.

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

(Reformado por el R.D. 1020/1993, de 25 de junio)

CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTES									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	1. Vivienda unifamiliar	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	2. Vivienda unifamiliar con garaje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
B	3. Vivienda colectiva	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	4. Vivienda colectiva con garaje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
C	5. Vivienda colectiva con garaje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	6. Vivienda colectiva con garaje y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
D	7. Vivienda colectiva con terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	8. Vivienda colectiva con terraza y garaje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
E	9. Vivienda colectiva con terraza y garaje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	10. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
F	11. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	12. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
G	13. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	14. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
H	15. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	16. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
I	17. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	18. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
J	19. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	20. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
K	21. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	22. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
L	23. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	24. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
M	25. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	26. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
N	27. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	28. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
O	29. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	30. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
P	31. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	32. Vivienda colectiva con terraza y garaje y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza y terraza	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

<sup>18</sup> La Ley Reguladora de Haciendas Locales (LRHL) define, entre otros impuestos de carácter local, el de Bienes Inmuebles (IBI), que supone la anulación de la Contribución Territorial Urbana (CTU), la Contribución Territorial Rústica y el Impuesto Municipal de Solares. El IBI, en vigor desde el 1 de enero de 1990, es un tributo directo de carácter real (como lo era la CTU), y el hecho imponible es el derecho de propiedad de los bienes inmuebles o la titularidad de un derecho real de usufructo o superficie, o la concesión administrativa. Grava el valor de los inmuebles, por lo que a partir de las LRHL se pasa de un impuesto sobre rendimientos a otro sobre el valor.

<sup>19</sup> El Módulo Básico de Construcción (MBC) al igual que el Módulo Básico de Repercusión (MBR) del valor del suelo, depende del Módulo de Valor Básico (M) determinado por el Ministerio de Economía y Hacienda oído el Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria. Dicho valor se determina en función de los análisis de mercado inmobiliario con una periodicidad anual.

<sup>20</sup> Se entiende por *tipología constructiva a efectos catastrales*, a las características de la edificación en función de su uso, clase y modalidad.

<sup>21</sup> «REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana».

<sup>22</sup> En el caso concreto de Valencia, el «Catálogo de Edificios y Construcciones de la Comunidad Valenciana» fue dirigido por Juan Vicente García Castillo, Jefe de Área de Inspección en la Gerencia Regional del Catastro en la Comunidad Valenciana y contó con la colaboración de Miguel Ángel Martínez Iranzo, Arquitecto Técnico de la Hacienda Pública, quien se encargó de los aspectos relativos a la descripción de las calidades constructivas, tanto en su observación directa en campo como en la posterior redacción de textos descriptivos. Este escrito es una evolución del cuerpo teórico de la primera fase de ese Catálogo que, entre 1994 y 1995, se realizó en la Comunidad Valenciana, para el conjunto de bienes inmuebles cuyo uso predominante es el residencial, que ha venido incorporándose a las sucesivas Ponencias para la obtención de valores catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana de esa Comunidad como sistema de referencia para la valoración de las construcciones.

En función del modelo al que se ajuste la finca que queremos valorar, se han establecido nueve categorías distintas para determinar la calidad actual del edificio.

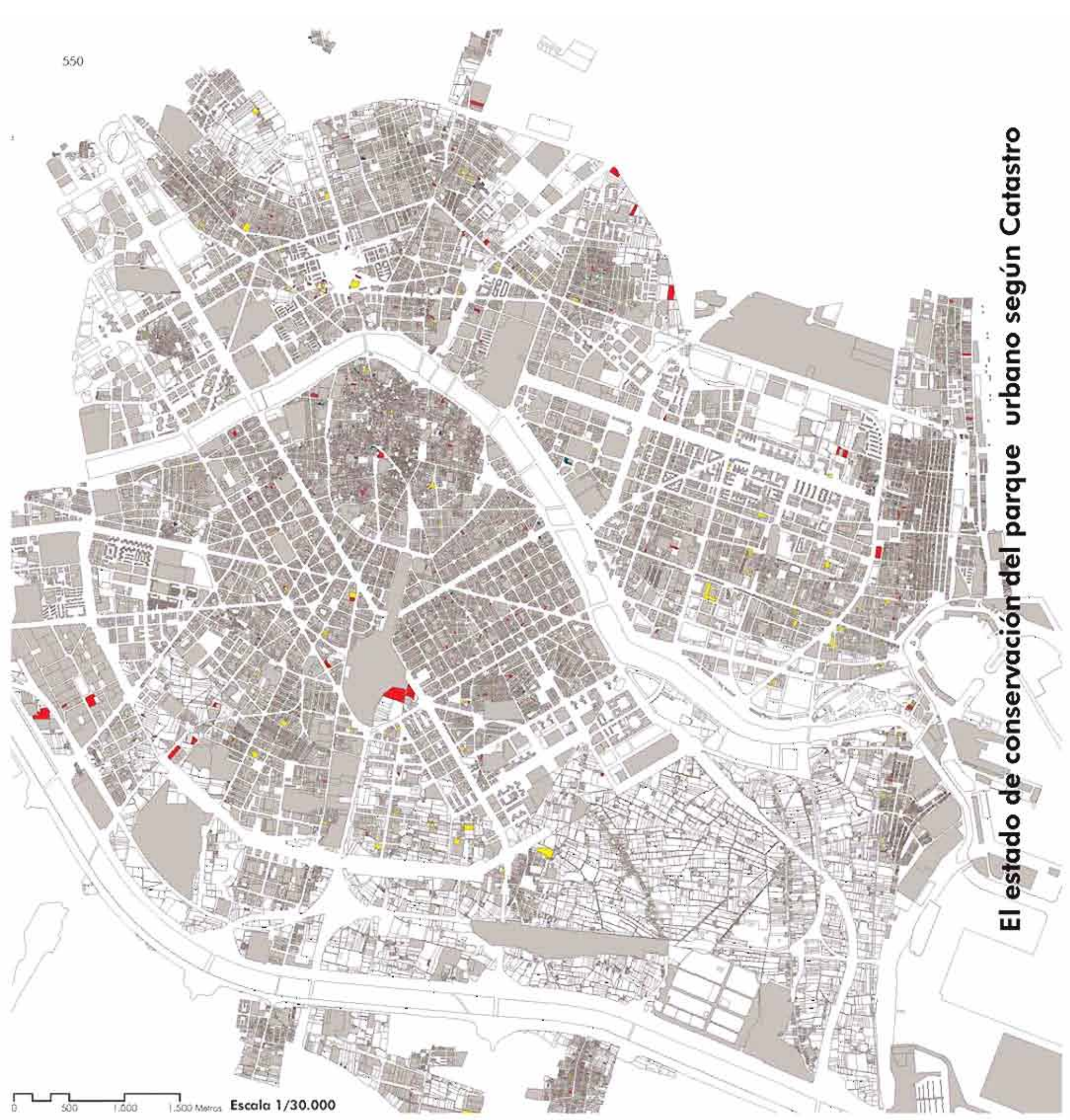
Uno de los problemas más comúnmente detectado por los funcionarios encargados de realizar dichas valoraciones, es la dificultad de identificar y hacer corresponder el inmueble valorado con una escala tan amplia de matizaciones dividida en nueve escalones<sup>23</sup>. Para mejorar el resultado de este trabajo, en el caso del término municipal de Valencia, se ha propuesto una adaptación del Cuadro de Valores de la Norma 20 NTV93, en la que a parte de atender a los

<sup>23</sup> Debemos entender que la asignación de categorías a cada finca, se hace a partir de la toma de datos *in situ* por parte de cuadrillas de técnicos del Catastro que recorren la ciudad. La homogenización de los criterios entonces, se hace muy difícil si pretendemos precisar en nueve niveles diferentes.

CUADRO DE VALORES MODIFICADO DE LA NORMA 20 NTV93

Uso	Clase	Modalidad	Grupo	Subgrupo	Categorías														
					1A	1B	1C	1	2	3	4	5	6	7	8	9			
Residencia	Vivienda colectiva de carácter urbano	Edificación abierta	Posterior a 1940	Entre 1940 y 1959							BUENA		NORMAL		SENCILLA				
				Entre 1960 y 1975				LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA					
				Posterior a 1975					LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA				
		Edificación en manzana cerrada	Anterior a 1940	Anterior a 1870								BUENA		NORMAL		SENCILLA			
				Entre 1870 y 1915						LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA			
				Posterior a 1915						LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA			
	Posterior a 1940	Entre 1940 y 1959						LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA					
		Entre 1960 y 1975						LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA					
		Posterior a 1975							LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA				
	Vivienda unifamiliar de carácter urbano	Edificación aislada o pareada	Anterior a 1940	Anterior a 1940						LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA			
				Posterior a 1940	Entre 1940 y 1959					LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA			
				Entre 1960 y 1975						LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA			
Posterior a 1975									LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA				
		Edificación en manzana cerrada	Anterior a 1940	Anterior a 1940							BUENA		NORMAL		SENCILLA				
		Posterior a 1940		Entre 1940 y 1959						LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA			
Entre 1960 y 1975								LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA					
Posterior a 1975										LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA			
	Agrupación tradicional	Anterior a 1940										BUENA		NORMAL		SENCILLA			
	Edificación rural		En núcleos de población	Anterior a 1940	Locales destinados a viviendas									BUENA		NORMAL		SENCILLA	
Resto de locales															NORMAL		SENCILLA		
Posterior a 1940		Locales destinados a viviendas												BUENA		NORMAL		SENCILLA	
Aisladas		Anterior a 1940	Locales destinados a viviendas											BUENA		NORMAL		SENCILLA	
			Resto de locales													NORMAL		SENCILLA	
			Posterior a 1940	Locales destinados a viviendas												BUENA		NORMAL	
Resto de locales															NORMAL		SENCILLA		

Fuente: GARCÍA CASTILLO, J.V.: «Sobre la clasificación en la valoración de las construcciones», CT/Catastro, n. 36, julio 1999, pp. 63-77. (322)



**El estado de conservación del parque urbano según Catastro**

usos, clases y modalidad de los inmuebles también se tiene en cuenta la fecha de construcción y el método constructivo empleado para levantar el edificio en cada caso. Las categorías en esta nueva propuesta, se han simplificado a cuatro niveles que facilitan la toma de decisiones a efectos de la valoración masiva por comparación que desarrolla el Catastro. (v. Tabla adjunta)

Para nuestra investigación, hemos considerado útil la adaptación del Cuadro de Valores por ser una propuesta hecha específicamente para la ciudad de Valencia, a partir de una amplia consulta de casos efectuados por la Gerencia Regional. Con este nuevo cuadro hemos procesado los datos catastrales, obteniendo como resultado información relativa a la calidad de la construcción dividida en 4 niveles: Lujo; Buena; Normal y Sencilla.

### 5.3.2.2 Estado de conservación de la construcción

Por su parte, el Catastro ofrece una variable directa relativa al estado de conservación de los inmuebles. Para ello, la Norma 13 establece cuatro niveles de conservación diferentes denominados como Normal, Regular, Deficiente y Ruinoso<sup>24</sup>.

Esta información no es de gran utilidad y supone un indicador neutro en la mayoría de los casos. En un 99% de los casos la información aportada indica un nivel de conservación Normal o Regular debido a que la inspección visual de la finca no permite aventurar mayores precisiones. Sólo el 1% del total se identifican fincas que se encuentran en un estado Deficiente o Ruinoso. El uso de esta variable en nuestro análisis por tanto queda descartada.

### 5.3.3 Planos de estado de conservación de la edificación en Valencia

Una vez visto las fuentes básicas de consulta empleadas, en este apartado incluimos el comentario de dos planos elaborados a propósito de conocer el estado de conservación de la ciudad.

Por un lado hemos comentado la escasa eficacia que ofrecen los datos correspondientes al Estado de Conservación de la edificación en Valencia recogida por el Catastro. Esta variable ha sido descuidada en la recopilación sistemática de datos que hace la Gerencia Regional y se ha sustituido en parte por la variable propia referida a la Calidad de la edificación. La representación gráfica adjunta es demostrativa de lo dicho, apreciándose una escasísima repercusión de los rangos referidos a edificación Ruinosa, Deficiente y Regular.

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS FINCAS URBANAS DE VALENCIA

Estado de conservación (1)	Unidades urbanas	Parcelas
Normal (N)	674.201	35.348
Regular (R)	3.800	583
Deficiente (D)	3.254	335
Ruinoso (RU)	495	140
Otros (O)	16	1
<b>Total</b>	<b>681.866</b>	<b>36.405</b>

Fuente: Gerencia Regional del Catastro de Valencia. Elaboración propia

3. Pág. izq.: «Estado de conservación de la ciudad». Información según Catastro. Escala 1:30.000. Elaboración propia

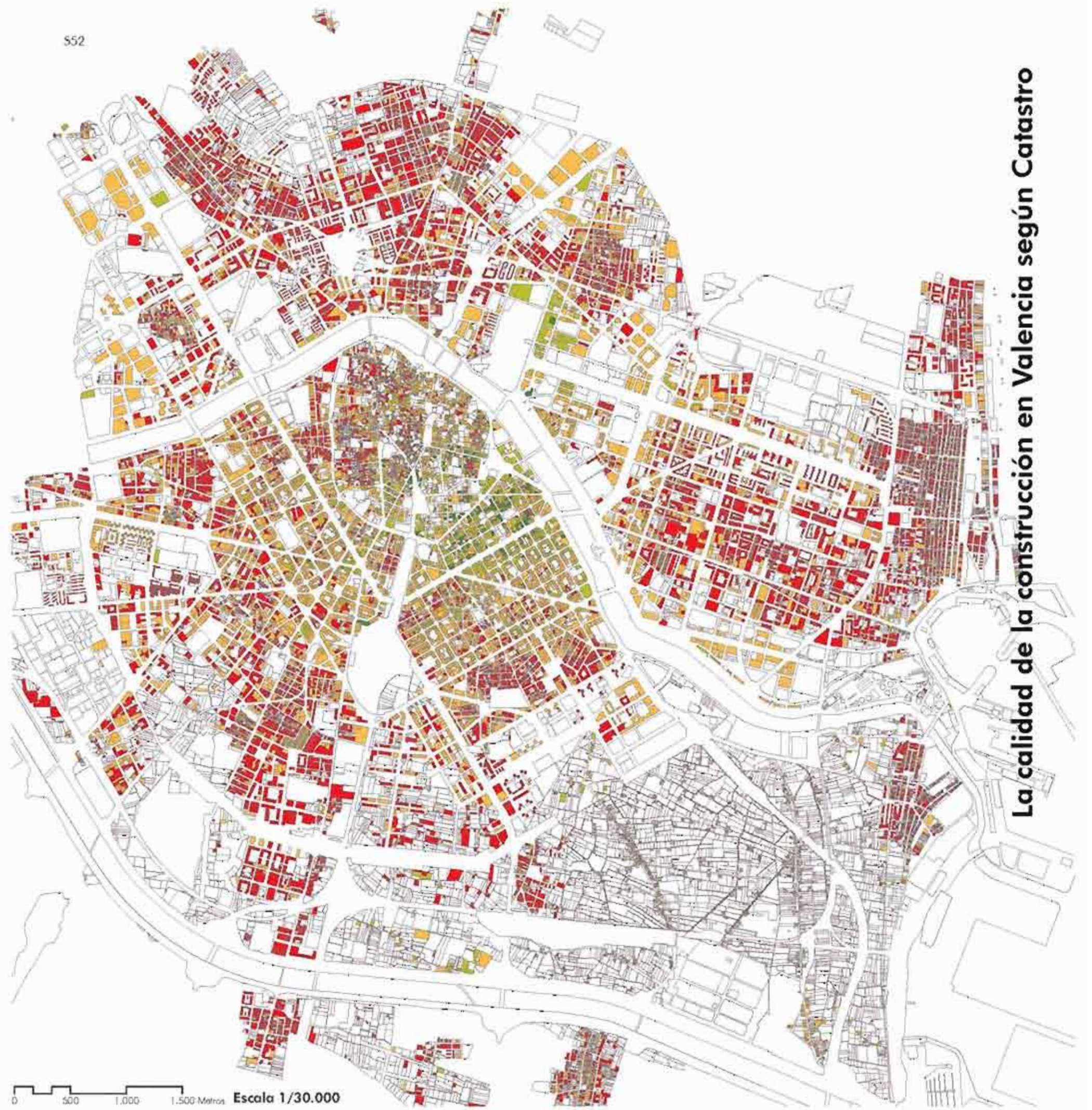
#### Legenda

Estado de conservación según Catastro

	Ruinoso
	Deficiente
	Buena
	Normal
	Regular
	Otros parcelas

Nota: Datos extraídos de la columna Conservación del Catastro del IM de Valencia

<sup>24</sup> Cada uno de ellos atiende a la siguiente definición: NORMAL, construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes, asignándole un coeficiente de 1,00; REGULAR, construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad, asignándoles un coeficiente de 0,85; DEFICIENTE, construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad, asignándoles un coeficiente de 0,50; RUINOSO, construcciones manifiestamente inhábiles o declaradas legalmente en ruina, asignándoles un coeficiente de 0,00



**La calidad de la construcción en Valencia según Catastro**

Por otro lado hacemos referencia al plano sobre la calidad de la edificación realmente empleado en este análisis. Dicho plano se obtiene a partir de la combinación de diferentes variables en función de lo establecido en el ya comentado *Cuadro de Valores de la Norma 20 NTV93*. En él, se establece una clasificación para la ciudad residencial, dividida en cuatro rangos: *Calidad Lujo; Calidad Buena; Calidad Normal; Calidad Sencilla*. Es muy importante destacar, como la relación lineal que a veces se interpreta entre antigüedad o mayor número de años de la edificación y peor calidad de la misma, no da resultados ciertos en la realidad. La acción rehabilitadora o la falta de mantenimiento y escasa calidad inicial de la construcción, dibujan un panorama distinto del previsible con la evolución temporal. Al valorar en esta clasificación no sólo la edad de la edificación sino la morfología en la que se inserta el inmueble, y sobre todo las condiciones materiales predominantes en el edificio según la época de su construcción, los resultados quedan matizados en este sentido. Es interesante destacar como leyendo el *Cuadro de Valores* podemos identificar morfologías que de cara a su calidad han funcionado peor que otras. Así vemos como las edificaciones residenciales de ordenación abierta construidas en Valencia entre las décadas de los 40 y los 60 quedan especialmente penalizadas respecto al resto de morfologías. Esto es plenamente coincidente, con las fechas en las que se producen las restricciones de materiales en España y con el escaso control tanto en la calidad de la ejecución como en su posterior mantenimiento.

Es necesario comentar también que el *Cuadro de Valores adaptado* empleado para obtener esta representación, en algunos casos es excesivo en el

4. Pág. 174: «Calidad de la edificación». Valoración de la calidad de la edificación según Cuadro de Valores adaptado del Catastro. Escala 1: 30.000. Elaboración propia.

#### Legenda

Calidad de la edificación

	Lujo
	Buena
	Normal
	Sencilla
	No procede

Nota: Datos según Cuadro de Valores modificado de la Norma 20 NTV93

DISTRIBUCIÓN DE LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN POR DISTRITO. EDIFICIOS DE USO PREDOMINANTE DE VIVIENDA. T.M DE VALENCIA

	Lujo	%	Buena	%	Normal	%	Sencilla	%	Total
Aigüés	0	0,00%	11	1,74%	295	46,60%	327	51,66%	633
Benicalap	0	0,00%	3	0,31%	239	24,84%	720	74,84%	962
Benimaclet	0	0,00%	12	1,32%	342	37,75%	552	60,93%	906
Camins al Grau	0	0,00%	6	0,46%	482	36,57%	830	62,97%	1318
Comonar	0	0,00%	17	2,64%	276	42,79%	352	54,57%	645
Ciutat Vella	94	4,21%	542	24,25%	851	38,08%	748	33,47%	2235
Exemple	114	5,71%	635	31,81%	1027	51,45%	220	11,02%	1996
El Pla del Real	6	1,13%	130	24,57%	277	52,36%	116	21,93%	529
Extramurs	6	0,32%	284	15,07%	1123	59,58%	472	25,04%	1885
Jesus	0	0,00%	55	4,66%	384	32,54%	741	62,80%	1180
L'Olivereta	0	0,00%	58	4,65%	492	39,49%	696	55,86%	1246
La Saïdia	0	0,00%	19	1,47%	417	32,20%	859	66,33%	1295
Petrís	0	0,00%	25	2,47%	574	56,78%	412	40,75%	1011
Paisats Marítims	0	0,00%	46	1,10%	584	14,21%	3478	84,66%	3808
Quatre Carreres	0	0,00%	89	4,81%	868	46,94%	892	48,24%	1849
Rascanya	1	0,09%	4	0,35%	460	40,39%	674	59,17%	1139
<b>Total</b>	<b>221</b>	<b>0,97%</b>	<b>1935</b>	<b>8,51%</b>	<b>8707</b>	<b>38,30%</b>	<b>11869</b>	<b>32,21%</b>	<b>22.732</b>

Fuentes: Gerencia Regional del Catastro de Valencia. Elaboración propia.

establecimiento de los rangos superiores de calidad, sobre todo con los edificios construidos con posterioridad a 1975. No tiene mucho sentido constatada la realidad, que no se otorgue a ningún edificio de Valencia la consideración de calidad *Lujo* entre los construidos desde 1975. Este exceso de celo detectado principalmente en los escalones de *calidad Lujo* y *calidad Buena*, aún considerándolos como distorsiones, no influyen negativamente en la determinación de los escenarios futuros de transformación objeto de este análisis. Lejos de ello, la consideración restrictiva de los valores altos de la clasificación se sitúa a favor de la seguridad en nuestra delimitación.

Partiendo de las consideraciones anteriores, si nos fijamos en la selección de edificios marcados con la calidad *Lujo*, podemos apreciar, que prácticamente todos se concentran en la zona del ensanche noble de Marqués del Turia, y la mitad este de *Ciutat Vella*. Prácticamente los 200 edificios allí seleccionados corresponden a rehabilitaciones y remotes efectuados en los últimos diez años sobre edificios originales de estas tramas. Se trata normalmente de edificios con viviendas muy generosas en superficies, con altos techos y buena calidad tanto en su arquitectura como en los materiales empleados, bien de forma original o producto de la rehabilitación posterior.

Por su parte la lectura aún se puede hacer mejor cuando consideramos los edificios de calidad *Buena*. El 95% de los edificios de calidad *Buena* encuentran su posición dentro del anillo de Tránsitos concentrándose principalmente alrededor de Marqués del Turia, Avd. de Regne de Valencia y Jaime Roig frente a los Jardines de *Viveros*. El distrito del Eixample es el que acumula el mayor número de inmuebles en estas condiciones con casi un 32% de la totalidad, mientras que El Pla del Real y Extramurs, mantienen cuotas similares de un 24%. También es curioso observar como si trazáramos una hipotética bisectriz al ángulo formado por las dos Grandes Vías separando el Centro histórico y el ensanche en dos mitades, encontraríamos claramente como la porción Este concentra casi todos los edificios con *Calidad Lujo* y *Buena*, mientras que en la mitad Oeste predominan edificios de *Calidad Normal* y *Sencilla*. Los datos responden bien a una realidad asimétrica ya constatada y demostrada en los capítulos relativos a la construcción de la ciudad. Al Oeste, tanto en el recinto central como en el ensanche, barrios con un gran descenso de población, poco transformados, condicionados por muchos aspectos desde el inicio de su formación, y por el contrario en el Este, barrios que han adquirido realmente los impulsos económicos de la centralidad y que han aprovechado estas ventajas para actualizarse.

Respecto a la calidad *Normal* podemos apreciar como ésta se asigna a buena parte de los edificios construidos en los últimos años, y concentran su mayor



volumen en los desarrollos de los ensanches a partir de las Grandes Vías y la periferia urbana próxima a Tránsitos. En total un 35% de la edificación residencial se considera asignada a esta categoría. Muchas de las imágenes que con mayor frecuencia vemos en la ciudad corresponden prioritariamente a este escalón de calidad. Dicha afirmación responde a la constatación de que la mayor parte de las grandes avenidas de la periferia urbana concentran en sus fachadas estas calidades. La Avd. Blasco Ibáñez, Aragón, Avd. del Puerto, Avd. del Cid, París y Valero o Ramón y Cajal, son ejemplo de ello. En cambio, justo detrás de este «escenario» los barrios de la periferia concentran claramente el rango correspondiente a la *Calidad Sencilla*.

Por su parte en lo que respecta a la calidad *Sencilla*, podemos observar como su distribución atiende a varias consideraciones. Por un lado, se establece una evidente concentración de edificios de calidad *Sencilla* en los núcleos o barrios tradicionales de la ciudad: Benimaclet, Benicalap, Campanar o los Poblados Marítimos responden bien a lo dicho. En el caso de los Poblados Marítimos, debemos decir que casi el 85% de los edificios allí situados se clasifican como de calidad *Sencilla*. El importante número de parcelas ubicados en este distrito, aunque con poco peso relativo en número de viviendas, altera en parte los datos recogidos en la Tabla adjunta. Así figura la clasificación de calidad *Sencilla* como la predominante en la ciudad con un 52% de los casos, si bien esta proporción en buena medida se debe al efecto de arrastre de las 3.478 parcelas identificadas con esta situación en los Poblados Marítimos. Por otro lado, es evidente la concentración en los barrios del Carmen, Mercat y El Pilar de la mayor parte de los edificios de este tipo, remarcando una clara diferencia entre las dos mitades del centro histórico en referencia a la calidad de sus inmuebles.

Por último hay destacadas concentraciones de zonas con calidad *Sencilla* en la periferia urbana especialmente significativos en los distritos de Camins al Grau, Benicalap, La Saïdia y Jesús. Más de la mitad de los edificios de estos barrios corresponden a dicha calificación y la mayor parte de los Grupos de vivienda y Polígonos de los años 50 y 60 quedan recogidas en esta categoría.

En definitiva, la única fuente de información sistemática con la que contamos para realizar un análisis como el propuesto, son las propias de la administración, que tampoco dan datos muy precisos sobre el estado de conservación de los edificios. De hecho, es sorprendente constatar como el propio Catastro no dispone de una base de buena calidad en lo referente a la información del estado de conservación y niveles de reforma de los edificios. Sin duda con la relevancia que comienza a tener la renovación del parque edificado, será necesaria la realización de estudios sistemáticos en esta línea, que deben de suponer una prioridad para atender a los futuros crecimientos.

## 5.4 La materialidad constructiva de la ciudad contemporánea

Al igual que la edad o el estado de conservación de los tejidos existentes en la ciudad, las características físicas con las que han sido posibles construir las tramas urbanas constituyen un dato de especial relevancia para acotar los escenarios futuros de transformación en Valencia. Hemos visto en los capítulos anteriores, como a lo largo de los últimos dos siglos, la ciudad se ha ido construyendo de diferentes formas. La introducción de nuevos materiales, el conocimiento de técnicas más eficaces y la industrialización de la construcción residencial, han determinado en cada momento los sistemas estructurales más adecuados y los materiales de mayor rendimiento. Ahora bien, el tránsito entre diferentes procesos constructivos o el predominio de uno u otro material, requieren de un estudio pomenorizado para cada ciudad. Es intención de este apartado, clasificar los tejidos residenciales construidos en Valencia en los últimos 60 años, según la solución estructural adoptada y el material predominante de esta. Con ello simplificaremos el análisis atendiendo a los sistemas predominantes en cada período<sup>25</sup>. Los criterios que utilizaremos para deducir la clasificación constructiva de la ciudad, se basa en las siguientes coordenadas:

— Respecto a la evolución en el tiempo, podemos distinguir una serie de períodos en los que se determina el predominio de una técnica o un material como principal dentro de una morfología concreta.

— La morfología y los sistemas de ordenación resultado de la aplicación de las ordenanzas y las condiciones normativas, dan pie a la identificación del uso de sistemas constructivos predominantes, que nos permiten distinguir situaciones diferenciadas según las tramas.

— Si atendemos a los materiales y sistemas constructivos, podemos centrarnos en los empleados para resolver la estructura portante de los edificios por ser éstos los que vienen a determinar de una forma más directa el período de vida útil de la edificación.

— Por último, las alturas de la edificación, constituye también un parámetro relevante para poder identificar o descartar el uso de una u otra técnica constructivas en cada caso.

Tipología de los tejidos residenciales en Valencia

Tipología	1840-1920	1930-1948	>1947
Técnicas constructivas predominantes	Técnicas constructivas tradicionales	Técnicas entre vigas tradicionales e técnicas de la construcción	Técnicas entre vigas tradicionales e técnicas de la construcción
Lenguaje arquitectónico predominante	Clasicismo Modernismo	Modernismo	Esposafismo

Nota: Para Bermejo, J.M. el acceso al ordenamiento, precedió a la construcción y los sistemas constructivos en los edificios del Estado de Valencia de 1930; Teoría del urbanismo, editado por la U.S. de Arquitectura de Valencia, 1996. Elaboración propia.

<sup>25</sup> Esta decisión supone una simplificación del universo real de casos, que se adopta para dar mayores grados de homogeneidad y coherencia a los períodos finalmente estudiados.

PRECEDENCIA Y CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS. CUADRO DE VALORES MODIFICADO DE LA NORMA 2011/1993

Uso	Clase	Modalidad	Grupo	Solapado
Vivienda colectiva de carácter urbano	Edificación colectiva	Edificación colectiva	Prebélico a 1940	Entre 1940 y 1959 Entre 1960 y 1975 Postbélico a 1975
			Anterior a 1940	Anterior a 1870 Entre 1870 y 1915 Posterior a 1915
			Postbélico a 1940	Entre 1940 y 1959 Entre 1960 y 1975 Posterior a 1975
Vivienda unifamiliar de carácter urbano	Edificación puntual	Edificación puntual	Anterior a 1940	Anterior a 1940
			Prebélico a 1940	Entre 1940 y 1959 Entre 1960 y 1975 Posterior a 1975
			Postbélico a 1940	Entre 1940 y 1959 Entre 1960 y 1975 Posterior a 1975
Edificación rural	Edificación rural	Edificación rural	Anterior a 1940	Localidades destruidas o viviendas Falta de locales
			Prebélico a 1940	Localidades destruidas o viviendas Falta de locales
			Postbélico a 1940	Localidades destruidas o viviendas Falta de locales

Fuente: GARCÍA CASTILLO, J. V. «Sobre la clasificación en la valoración de las construcciones», *OT/Constru*, n. 26, julio 1999, pp. 43-57. (202)

El conocimiento de la materialidad constructiva es necesario, pues la vida útil de un edificio entre otras cosas, depende de la durabilidad de los materiales y componentes principales que lo construyen. Interesa por tanto determinar como se ha construido la ciudad, para poder prever dónde estarán los escenarios posibles de transformación futura.

Pasemos a justificar cada uno de estos apartados, que quedarán resumidos en una *Tabla final* según las soluciones estructurales, los períodos y las tipologías adoptadas.

### 5.4.1 Relativa a los períodos de clasificación

El Ciclo que va desde 1947 a 2004 queda a su vez dividido en tres períodos en función de los criterios establecidos en la *Teoría de los Ciclos*. Hemos mostrado en los capítulos anteriores la coherencia de la división temporal propuesta por dicha *Teoría*, en función de las coyunturas económicas y políticas por las que se atravesaba en cada caso, así como desde el punto de vista de las ideas de ciudad debatidas en cada período. Ahora procede justificar si dicha división responde también a cambios o transiciones entre los distintos sistemas de construcción empleados en la ciudad según sus escenarios y sus morfologías. Para descubrir dichos paralelismos debemos entender los tres períodos (1º Período: 1947-1966; 2º Período: 1966-1988; 3º Período: 1988-2005) con un cierto grado de holgura que nos permita recoger situaciones intermedias.

Algunas aproximaciones ya se han hecho para Valencia con la intención de clasificar de forma general, los distintos sistemas constructivos empleados para levantar la ciudad a lo largo del tiempo. Los trabajos de MAS LLORENT<sup>26</sup> así como de FRAN BRETONES<sup>27</sup>, se ocupan de explicar la génesis y formación de las distintas tipologías y sus consideraciones constructivas a finales del XIX y en la primera mitad del siglo XX.

Ahora bien, centrado en el estudio de la evolución constructiva desde mediados del siglo XX, tenemos los trabajos ya mencionados de GARCÍA CASTILLO dirigidos a mejorar los sistemas de valoración catastral de los tejidos urbanos residenciales. Sus conclusiones se recogen en el *Catálogo de edificios y construcciones de la Comunidad Valenciana*, documento realizado a partir de 1994 para su aplicación por el Catastro Regional de Valencia. Centrado en el uso residencial, se presenta en la Tabla adjunta una clasificación que atiende principalmente a las técnicas y materiales empleados en cada momento para la edificación<sup>28</sup>.

<sup>26</sup> MAS LLORENT, V.: «*Tipología residencial en la ciudad de Valencia*», Tesis doctoral inédita, ETS de Arquitectura de Valencia, 1983

<sup>27</sup> FRAN BRETONES, J.M: «*Técnicas de rehabilitación, soluciones específicas a las lesiones existentes en los inmuebles del Ensanche de Valencia de 1887*», Tesis doctoral inédita, ETS de Arquitectura de Valencia, 1990

<sup>28</sup> Según su propio autor la clasificación se justifica de la siguiente manera: Se efectúa una primera discriminación temporal en los modos de construcción partiendo de un hecho que supuso una radical transformación física del territorio: la contienda civil que siguió al levantamiento militar de 1.936. Por ello, se establecen dos grandes apartados consecuencia de este evento; de un lado tenemos las construcciones y edificios realizados con anterioridad al conflicto bélico, y, de otro, los efectuados tras la contienda, resultando los siguientes grandes grupos: a) edificios y construcciones realizados con anterioridad a 1.940 (GRUPO ANTERIOR A 1940); b) edificios y construcciones realizados con posterioridad a dicha fecha (GRUPO POSTERIOR A 1940). El primer grupo, por razón de la fecha y de los diferentes modos de construir, se puede subdividir en tres apartados: la etapa de construcción en agrupación tradicional (SUBGRUPO ANTERIOR A 1870), la arquitectura de la renovación urbana y de los primeros ensanches (SUBGRUPO ENTRE 1870 Y 1915) y, por último, la edificación de ensanche propiamente dicha del período entre-guerras, (SUBGRUPO ENTRE 1916 Y 1940). El segundo grupo, teniendo en cuenta los diferentes modos de construcción, como ya se ha avanzado, es objeto de otra discriminación en función de la fecha de construcción. Las realizaciones de la España aislada, autárquica, las de las ventanas de madera y los forjados de revoltón y bovedillas de escayola, escasez de aceros y debilidad de los hormigones, son reunidas en el SUBGRUPO ENTRE 1940 Y 1959, es decir, entre el fin de la contienda y el Plan de Estabilización Económica. Un segundo subgrupo reúne las construcciones de la España del desarrollo, las de ventanas de hierro y estructuras de hormigón con vigas colgadas bajo los forjados, abarcando el espacio temporal desde el fin de aislamiento internacional hasta la muerte del General Franco y crisis económica del petróleo; estas construcciones integran el SUBGRUPO ENTRE 1960 Y 1975. Por último, un tercer subgrupo recoge las obras de la España actual, las de ventanas de aluminio y forjados planos, agrupadas bajo el epígrafe SUBGRUPO POSTERIOR A 1975, que reúne los edificios y construcciones realizados desde 1976 hasta la actualidad.

Podemos observar como la periodificación propuesta, considerando una holgura de  $\pm 5$  años, coincide con la empleada por nosotros dentro de la *Teoría de los Ciclos*. El binomio *planeamiento y desarrollo urbano demuestra tener sólidos enlaces*. Esta verificación supone un punto de apoyo de gran solidez en nuestra investigación, pues queda respaldada por un estudio sistemático hecho por el Catastro para todas las unidades urbanas de la ciudad de Valencia. Aún con todo, las frecuentes consultas de licencias de edificación hechas en el Archivo Histórico del Ayuntamiento para la descripción de los capítulos anteriores, han servido para respaldar más la oportunidad del esquema adoptado.

#### 5.4.2 Relativos a la clasificación morfológica

La distinción morfológica empleada, corresponde en esencia a la propuesta por GIMÉNEZ para la descripción del Área Metropolitana de Valencia. Ya expusimos en el capítulo introductorio de esta investigación, la distinción de los cuatro escenarios básicos en los que queda dividida la ciudad: *Centro histórico, Ensanches, Periferia urbana y Periferia suburbana*.

Si bien el análisis que hacemos abarca toda la ciudad, trataremos de forma pormenorizada el escenario propio de la periferia urbana a efectos de determinar

#### SISTEMAS DE ORDENACIÓN, MORFOLOGÍAS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS EN VALENCIA. 1944-2004

Sistema de ordenación	Morfología resultante	Tipología edificatoria característica
POR ALINEACIÓN A VIAL	MANZANAS CERRADAS	<p>Podemos distinguir aquellos tejidos que se desarrollan siguiendo las alineaciones y características básicas de los ensanches de principios de siglo, pero incrementando su altura y rompiendo con la pauta regular de la geometría de sus manzanas, y aquellos que mantiene un sistema de alineación a vial fruto del desarrollo de diferentes Planes Parciales posteriores. Nos referimos en este caso a las zonas señaladas en las Ordenanzas del Plan General del 1947 como <i>zonas de transición de ensanche, zonas de ensanches actuales, zonas de ensanches futuros y zona comercial intensivo de ensanche y de casco antiguo</i><sup>1</sup>. Los tipos predominantes que constituye dichas tramas urbanas serán <i>los edificios en manzana cerrada</i>.</p> <p>Por otro lado, dentro de esta misma morfología, también podemos distinguir aquellas manzanas surgidas como consecuencia de la prolongación y yuxtaposición de los asentamientos tradicionales de la periferia de la ciudad configurando manzanas generalmente irregulares en las que se combinan diferentes tipos<sup>2</sup>. Nos referimos en este caso a las zonas señaladas en las Ordenanzas del Plan General de 1947 como <i>zonas de núcleos actuales y zona de núcleos periféricos</i><sup>3</sup>. Entre ellos destacamos <i>los edificios en manzana cerrada en tramas residenciales</i>.</p>
EN PARCELA AISLADA	EDIFICACIÓN ABIERTA	<p>Podemos señalar los Grupos y Pajonales de vivienda influidos por los «<i>patterns</i>» proyectuales del Movimiento Moderno expresados a través de los principios de la Carta de Atenas. Nos referimos en este caso a las zonas señaladas en las Ordenanzas del Plan General del 1947 como <i>zonas de edificación abierta</i><sup>4</sup>. El resultado de la forma urbana ha sido el orden compositivo abierto, con el espacio residencial definido a través de <i>la edificación abierta</i>.</p> <p>Dentro de este grupo, podemos también distinguir en el caso de la ciudad de Valencia, algunos conjuntos urbanos híbridos que muestran muy bien un desajuste entre los tamaños posibles de la industria de la construcción y los sistemas de ordenación preferentes en cada caso. Nos referimos a las edificios plurifamiliares exentos construidas como adición de <i>promociones entre medianeras</i><sup>5</sup>.</p>

Fuente: elaboración propia

la materialidad constructiva con la que se ha levantado. Justificamos esta elección, basándonos en la demostración hecha en el estudio, por la cual queda identificada la periferia urbana como el escenario más intensamente edificado durante la segunda mitad del siglo XX, construida con peores materiales y con un estado de conservación más deficiente.

En este amplio espacio de ciudad, es posible distinguir matices morfológicos que señalen la presencia de configuraciones urbana capaces de constituir una segunda gama más precisa de morfologías. No en vano, la periferia urbana de Valencia, representa el espacio de mayor tamaño dentro de la ciudad compacta, tanto en extensión como en número de viviendas y edificios. A su vez, su formación ha sido la más rápida de entre las morfologías descritas, convirtiéndose en el escenario de mayor variedad en cuanto al uso de materiales, técnicas constructivas y sistemas de ordenación urbana<sup>27</sup>.

A partir del análisis pormenorizado de la zonificación que se establece en Valencia desde 1950-60 con las primeras normativa urbanística del Plan General de 1946, luego seguidas por las de 1966 y las actuales de 1988, hemos propuesto una clasificación morfológica y tipológica en los que englobar los edificios construidos en los últimos 60 años. De manera general podemos diferenciar entre dos sistemas de ordenación tipo en la ciudad: Sistema de ordenación por alineación a vial, del que se deriva la morfología de manzana cerrada con o sin patio interior, y Sistema de ordenación en parcela aislada, que da como resultado la morfología conocida como de ordenación abierta. A su vez, dentro de cada sistema de ordenación podemos hacer una distinción tipológica atendiendo a las particularidades de inserción de los edificios en las tramas y sus características específicas, dando como resultado tres casos diferentes que quedan resumidos en la Tabla adjunta.

Tras lo expuesto y partiendo de la base que en el centro histórico y ensanches predominan la edificación en manzana cerrada podemos concluir que para nuestro análisis trabajaremos con tres tipologías representativas de la realidad residencial construida en los últimos 60 años en toda la ciudad: edificios en manzana cerrada; edificios en manzana cerrada en tramas residenciales<sup>28</sup> y edificios plurifamiliares en edificación abierta.

#### 5.4.3 Relativos a los sistemas estructurales empelados

Justificamos la simplificación del análisis material-constructivo de los edificios centrándonos en los sistemas estructurales, por representar éstos la partida mayor y más costosa de un mismo componente material que en última instancia

<sup>27</sup> Respecto a los Sistemas de ordenación urbano adoptaremos la clasificación propuesta en: ESTEBAN I NOGUERA, J.: «Elementos de ordenación urbana. », Colegio Oficial de Arquitectos de Catalunya, Barcelona, 1981, 196 pp

<sup>28</sup> Esta configuración urbana es la que VILANOVA denomina para el caso de Barcelona como *Tramas residenciales urbanas*. En el caso de Valencia, es posible distinguir dichos escenarios en los tejidos adyacentes a los pueblos y asentamientos tradicionales situados en los alrededores de Valencia, incorporados desde principios de siglo como barrios de la ciudad. Utilizaremos dicha referencia en el trabajo para distinguir la ordenación y los tipos de este espacio de la ciudad.

determina la vida útil de la edificación. No en vano, cualquier unidad de obra puede ser reparada dentro de un edificio, si bien la obsolescencia alcanzada por agotamiento de las estructuras supone un costo tan elevado, que suele marcar el final de la vida útil de un inmueble. Centrándonos en los materiales y sistemas empleados para resolver las estructuras residenciales desde mediados del siglo XX en Valencia, podemos hacer una división en cuatro categorías. Hablaremos de sistemas portantes tradicionales mediante muros de carga; estructuras y entramados metálicos; pórticos de hormigón armado y sistemas estructurales mixtos. Esta distinción en cuatro categorías se ha hecho a partir del estudio previo de una amplia selección de expedientes municipales de todos los períodos y morfologías señalados<sup>31</sup>. Los expedientes se han clasificado por períodos y morfologías de acuerdo con lo ya expuesto, y se han analizado las soluciones constructivas utilizadas fijándose especialmente en la cimentación, los elementos portantes verticales (pilares o muros) y los elementos horizontales (vigas y forjados).

Es indudable que la altura de los edificios constituye también un factor diferencial a efectos de distinguir los distintos sistemas constructivos empleados en cada caso. Esta característica no ha pasado desapercibidas de cara a la realización del análisis sistemático de la ciudad, pudiendo distinguir entre edificios destinados a la residencia de una familia (unifamiliar) o de varias (plurifamiliares)<sup>32</sup>.

Cuando en los capítulos anteriores expusimos las características materiales de la ciudad construida en el Tercer Ciclo, ya adelantamos algunas conclusiones. Con la intención de completar aún mejor esta información, al final de este trabajo se incluye un Anejo titulado «Evolución de los sistemas constructivos de la periferia urbana de Valencia en función de la estructura portante», en el que se da noticia de las características de cada sistema constructivo y las conclusiones que permiten definir las soluciones estructurales en cada período para el caso concreto de Valencia.

En función de las precisiones expuestas, la exploración de la Base de Datos del Catastro de Urbana de Valencia, y la comprobación de series concretas de licencias del Archivo Municipal, se ha podido establecer una clasificación que aproxime con suficiente exactitud la composición material de los distintos sistemas portantes a lo largo del tiempo. Con todas las consideraciones expuestas (relativas a los períodos de clasificación; sistemas estructurales; morfologías y alturas de la edificación), hemos confeccionado la Tabla-Resumen adjunta en el que figuran 22 situaciones diferentes atendiendo la sistema constructivo empleado en cada momento. Esta Tabla representa de forma resumida los criterios adoptados para hacer la representación gráfica que se adjunta, en la que con una aproximación parcelaria distinguimos la materialidad con la que se construyó Valencia en los

<sup>31</sup> Para ello se procedió en cada período y para cada tipología a la selección de al menos 30 expedientes para su consulta. Se intentó extraer una muestra lo más representativa posible, buscando casos de todos los distritos, logrando con ello una revisión próxima a las 400 licencias hecha en el Archivo Histórico Municipal del Ayuntamiento de Valencia. Mediante un esquema previo de clasificación en el que se registraban las descripciones propias de cimentación, elementos portantes verticales y elementos horizontales, se logró concluir en los tipos estructurales predominantes en cada caso.

<sup>32</sup> Por ello, de cara al tratamiento general de la información y con el fin de poder hacer una representación gráfica aproximada de la distribución de los sistemas constructivos en la ciudad, hemos tomado el siguiente criterio: todo edificio residencial  $\leq$  a 2 plantas (Baja + 1) se considerará unifamiliar, mientras que todo edificio residencial  $>$  a 2 plantas se considerará plurifamiliar. Estamos hablando de 8.911 edificios  $\leq$  de 2 pisos en el TM de Valencia, concentrándose la inmensa mayoría en las tramas residenciales (antiguas poblaciones independientes en la periferia de Valencia). Respecto a la determinación de las alturas, hablamos en todo momento de la altera característica de los edificios, determinada a partir de una revisión visual de las parcelas catastrales.

últimos sesenta años.

#### 5.4.4 Planos de la materialidad constructiva de la ciudad de Valencia

De acuerdo con el contenido de la Tabla-Resumen «Solución estructural según período y tipología», se obtiene el plano adjunto en el que se establece una división en 6 rangos atendiendo a la solución constructiva tipo empelada en cada edificio de uso residencial: *Construcciones de estructura Tradicional*; *Construcciones de estructura Tradicional/Mixta*; *Construcciones de estructura Mixta*; *Construcciones de estructura Metálica*; *Construcciones de estructura Metálica/Hormigón armado*; *Construcciones de estructura Hormigón armado*.

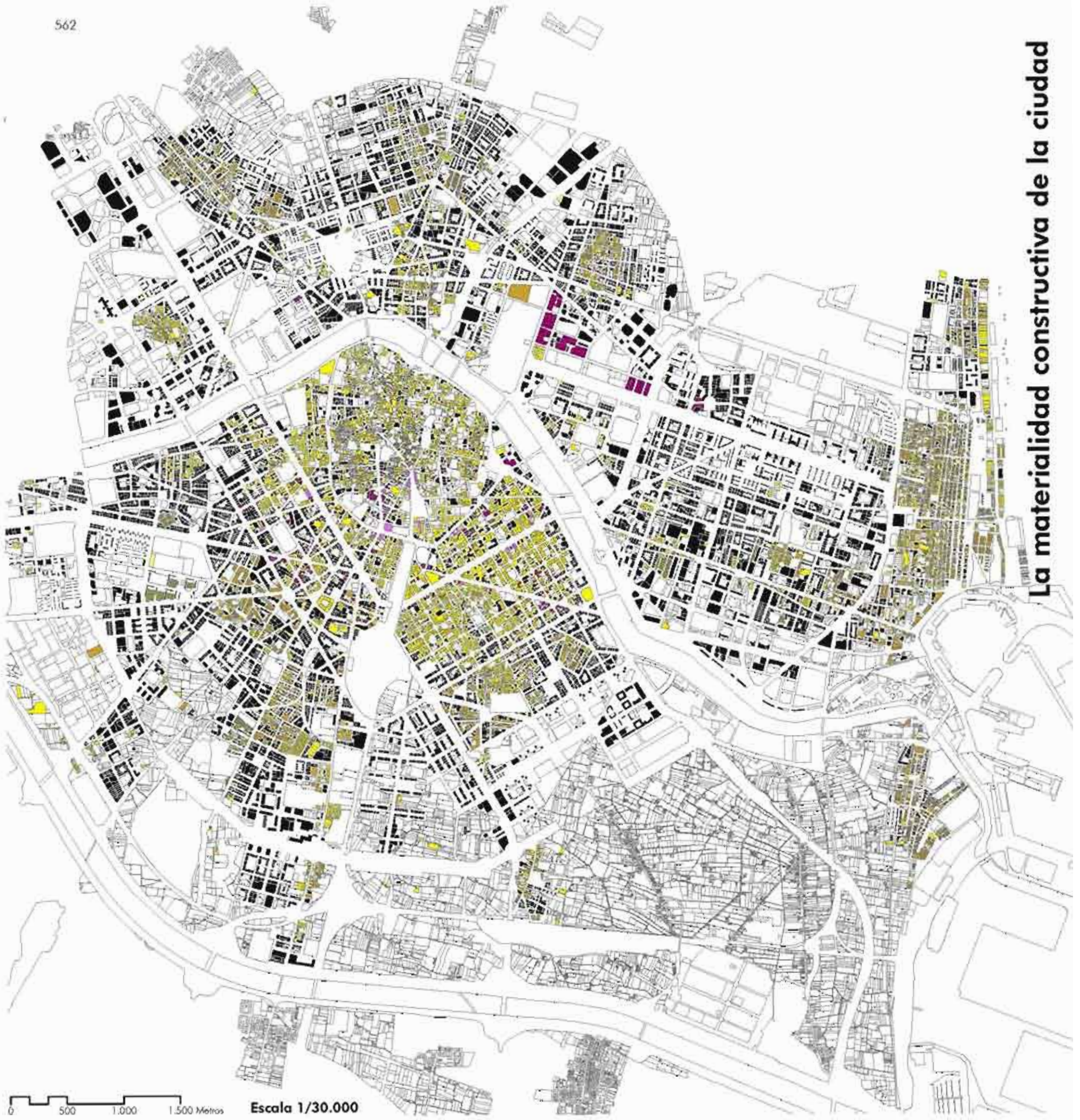
Explicado el procedimiento que hemos seguido para poder elaborar estos datos, procede ahora hacer un comentario sobre los resultados obtenidos.

Valencia es una ciudad de hormigón armado. Si bien en el plano podemos observar que el 50% de los edificios construidos tiene como solución estructural el hormigón armado, la afirmación queda plenamente justificada si hacemos la cuenta en número de viviendas. De las 396.438 unidades urbanas dedicadas a vivienda en Valencia, estimamos que al menos 292.237 se construyen de hormigón armado, es decir que entre el 75-80% de las viviendas de la ciudad utilizan este tipo de solución estructural. Le sigue a mucha distancia el sistema estructural *Tradicional*, *Tradicional/Mixto* y el *Mixto*, que en suma suponen un total de 61.684 viviendas que representan el 15-20% de lo construido. Por último, el uso de las estructuras metálicas se estima que representa 6.087 viviendas que en porcentaje sobre el total de viviendas supone un 1,5%.

SOLUCIÓN ESTRUCTURAL SEGÚN PERÍODO Y TIPOLOGÍA EN VALENCIA

Ciclo		1º y 2º Ciclo		3º Ciclo		4º Ciclo		5º Ciclo		6º Ciclo	
PERÍODO		1882-1947		1947-1966		1966-1992		1992-2005		2005-2018	
BIENIALES		Antes de 1940		1940-1950		1950-1966		1966-1975		1975-1988	
ALTURAS		> 8 plantas / = 8 plantas		= 8 plantas / < 8 plantas		> 2 plantas / = 2 plantas		> 3 plantas / = 2 plantas		Cualquier nº de plantas / Cualquier nº de plantas	
SISTEMA DE DIFERENCIACIÓN POR ALBERGACIÓN VIAL	Edificio en manzana cerrada	Metálica	Tradicional	Metálica/Hormigón armado	Tradicional/Mixta	Hormigón armado	Tradicional/Mixta	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado
	Edificio en manzana cerrada en tramo residencial	Tradicional		Tradicional/Mixta		Tradicional/Mixta		Hormigón armado	Tradicional/Mixta	Hormigón armado	Hormigón armado
SISTEMA DE DIFERENCIACIÓN EN PARCELA AISLADA	Edificio abierto	Mixta		Mixta		Hormigón armado		Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado

Fuente: Elaboración propia



La materialidad constructiva de la ciudad



En cuanto a su distribución sobre el plano, podemos observar como las estructuras Metálicas o Metálicas/Hormigón armado se centran o bien en zonas en las que predomina la ordenación abierta, como Jaime Roig o en ámbitos como la Avd. del Oeste, Plaza del Ayuntamiento o Avd. Regne de Valencia en los que se levantaron edificios de más de 8 plantas con anterioridad a los años 50, siendo esta solución especialmente rentable con los edificios en altura.

Por su parte, las soluciones Tradicionales, Tradicionales/Mixtas y Mixtas, tienen su desarrollo principal en los núcleos tradicionales con pequeñas parcelaciones como el distrito de los Poblados Marítimos, Benicalap o Benimaclet, a parte de en el centro histórico y el ensanche, sobre todo en la zona Este de construcción más rápida que la Oeste.

Por último, las estructuras de Hormigón armado se extienden por toda la ciudad, bien intercaladas entre las tramas consecuencia de sustituciones, formando conjuntos claramente identificables como los desarrollados en los distritos de Algirós y Camis al Grau, o rodeando núcleos tradicionales como Benimaclet, Campanar o Monteolivete.

5. Pág. 129.: «La materialidad constructiva de la ciudad contemporánea». Tipos de construcción según sistema estructural. Escala 1:30.000. Elaboración propia.

### Leyenda

Tipo de estructura principal. Uso residencial

	Tradicional
	Tradicional/Mixta
	Mixta
	Metálica
	Metálica/Hormigón armado
	Hormigón armado
	Otros usos y colores

DISTRIBUCIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURALES DE LA EDIFICACIÓN POR DISTRITO. EDIFICIOS DE USO PREDOMINANTE VIVIENDA T.M DE VALENCIA

	Hormigón armado	%	Metálica/Hormigón Armado	%	Metálica	%	Mixta	%	Tradicional/Mixta	%	Tradicional	%	Total
Algirós	607	27,12%	8	1,44%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	7	1,14%	625
Benicalap	585	63,45%	0	0,00%	0	0,00%	2	0,22%	182	19,74%	151	16,59%	922
Benimaclet	672	69,83%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	87	9,72%	182	20,45%	899
Camis al Grau	864	65,62%	0	0,00%	0	0,00%	14	1,07%	108	10,52%	296	22,56%	1312
Campanar	490	78,15%	4	0,64%	0	0,00%	4	0,64%	17	2,71%	110	17,86%	627
Centro Vella	384	26,20%	29	1,88%	20	1,75%	1	0,04%	46	2,66%	1530	88,64%	2229
Estimote	647	22,56%	62	3,12%	36	1,81%	0	0,00%	73	3,67%	1169	58,82%	1287
El Pla del Real	471	78,22%	16	3,00%	7	0,38%	2	0,38%	6	1,12%	86	16,14%	593
Estimote	901	47,67%	62	3,25%	22	1,17%	0	0,00%	62	3,22%	825	44,37%	1882
Jaume	669	58,48%	0	0,00%	0	0,00%	3	0,17%	183	16,00%	290	25,35%	1144
L'Olivero	882	70,86%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	25	2,01%	335	27,03%	1243
La Sella	781	76,05%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	18	1,46%	291	22,58%	1290
Parais	642	63,94%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	213	21,22%	149	14,84%	1004
Poblados Marítimos	1062	24,76%	0	0,00%	0	0,00%	1	0,02%	1687	25,78%	2127	59,44%	4517
Quatre Cornes	912	59,78%	0	0,00%	0	0,00%	3	0,19%	287	18,41%	337	21,62%	1559
Rozanova	791	70,72%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	103	13,69%	174	15,36%	1118
<b>Total</b>	<b>11623</b>	<b>51,46%</b>	<b>182</b>	<b>0,81%</b>	<b>99</b>	<b>0,44%</b>	<b>29</b>	<b>0,13%</b>	<b>2577</b>	<b>11,41%</b>	<b>8077</b>	<b>35,76%</b>	<b>22567</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos recogidos con los planos urbanísticos.

## 5.5 Los escenarios de la transformación residencial

### 5.5.1 La determinación de los escenarios básicos de la transformación

*Definimos como Escenarios de Transformación*, aquellos enclaves urbanos donde son coincidentes una serie de valores relativos a la edad, estado de conservación y características constructivas de los inmuebles que los hacen candidatos a la posible renovación cuando en ellos venza su vida útil.

*Definimos como Horizontes de Renovación*, al período de tiempo con el que queda vinculada una generación de inmuebles desde el momento de su construcción y que se determina con el fin de la vida útil asociada a estos.

A partir de estas definiciones y la síntesis de los planos temáticos anteriores, podemos delimitar como posibles espacios de transformación residencial, aquellos ámbitos en los que han coincidido determinados rangos del análisis. Así determinamos los *Horizontes de Renovación* y los *Escenarios de Transformación* asociados a cada uno de ellos. Las condiciones adoptadas para su delimitación han sido:

— Respecto a «*La edad de la edificación y la simultaneidad de su construcción*», hemos seleccionado aquellos inmuebles construidos entre las décadas de los 40 y 50 para la deducción del *Horizonte de Renovación 2010-2030* y entre las décadas de los 60 y los 70 para el *Horizonte de Renovación 2030-2050*.

— Respecto al «*Estado de conservación de la ciudad construida*», hemos empleado el análisis de la calidad de la edificación, seleccionando aquellos edificios situados en el rango inferior de valoración determinados por la *calidad Sencilla* y descartando el resto.

— Respecto a la «*Materialidad constructiva de la ciudad*», hemos seleccionado aquellos inmuebles de uso predominantemente residencial, cuya estructura se considera resuelta con soluciones de muro de carga y hormigón para ambos Horizontes. En el primer Horizonte, será absolutamente mayoritario los casos de sistemas estructurales de muros de carga, mientras que en el segundo predominarán notablemente las estructuras de hormigón<sup>33</sup>.

<sup>33</sup> Al final se ha considerado oportuno incluir en cada Horizonte previsto a los edificios residenciales pertenecientes a los dos sistemas estructurales principales. Dado que en ambos casos hemos estimado vidas probables de 70-80 años, son todos candidatos a pertenecer a los escenarios de transformación. La distinción entre sistemas estructurales se reserva para matizar los resultados y comprobar la constitución de los escenarios.

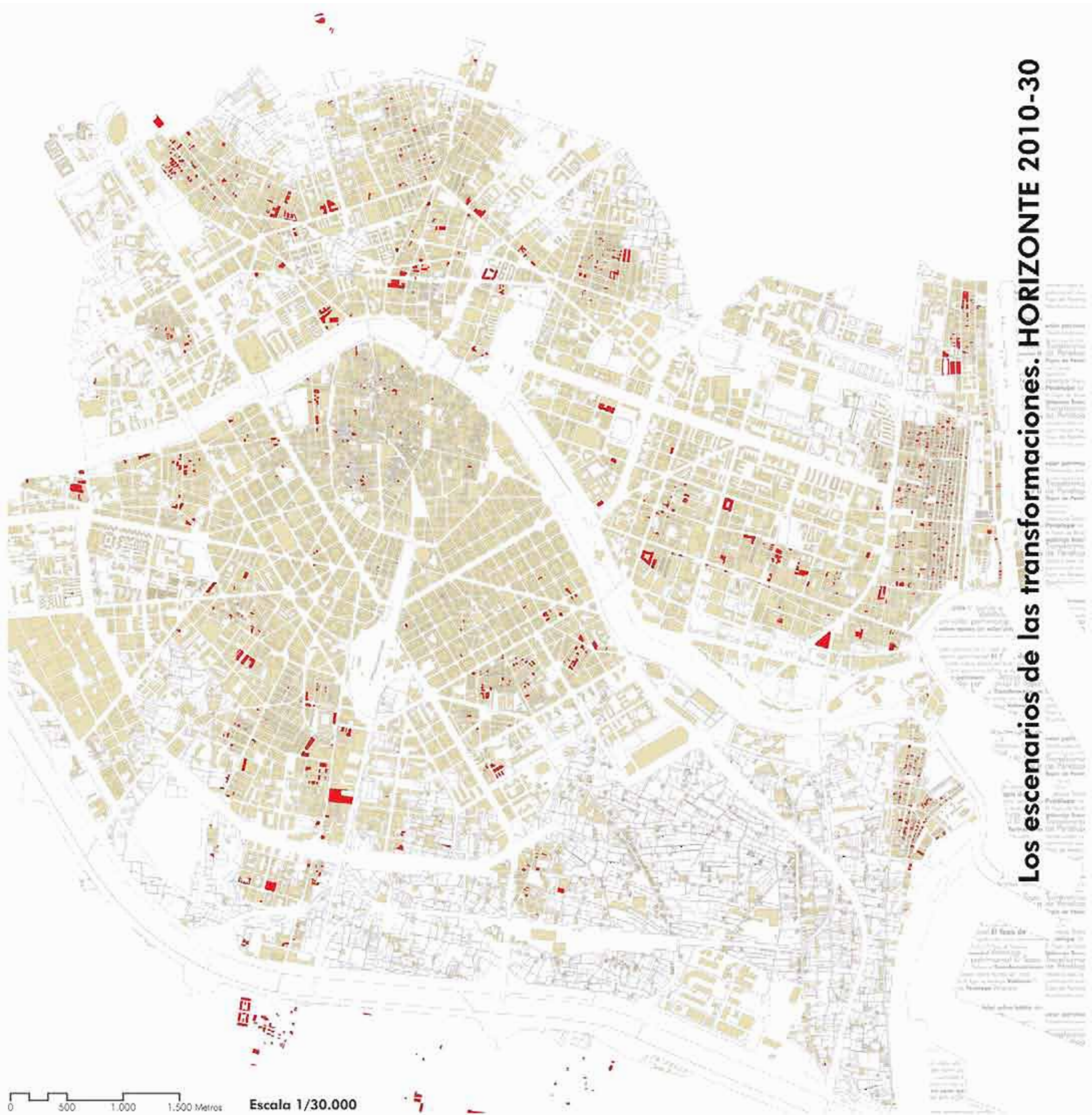
La representación obtenida, nos ofrece aquellos espacios donde todos los parámetros anteriores son coincidentes una vez deducidos los edificios protegidos o catalogados en el planeamiento vigente<sup>34</sup>. Con ello, obtenemos una doble representación. En un plano se señalan aquellos inmuebles residenciales sin un valor apreciable o patrimonial reconocido inicialmente, construidos predominantemente con sistemas de muros de carga cuyo agotamiento de la vida útil se prevé para el HORIZONTE DE RENOVACIÓN 2010-2030. En el otro plano se muestran aquellos inmuebles residenciales sin un valor apreciable, construidos principalmente mediante sistemas de hormigón armado cuyo agotamiento de la vida útil se prevé para el HORIZONTE DE RENOVACIÓN 2030-2050. Con ello obtenemos una aproximación general a los escenarios posibles de intervención por transformación residencial para los próximos 50 años en Valencia.

A efectos de la investigación hemos establecido unos intervalos muy precisos en los que se cumplen una serie de parámetros que valoramos como críticos para la determinación de la obsolescencia urbana. Ahora bien, somos conscientes de que la realidad no responde exactamente a ritmos y pautas tan rígidos como los planteados. La propuesta ofrecida no deja de tener la artificialidad de un modelo teórico de análisis que intenta aproximarse a una realidad donde son muchas más las variables presentes. Aún con todo, las imágenes que representan los *Horizontes de Renovación* nos permiten observar con antelación algunas de las posibilidades que razonablemente se podrán dar. Algunas se anticiparán y otras se darán más tarde, pero lo cierto es que en todos los casos habrá que tomar una decisión respecto a como abordar su futuro.

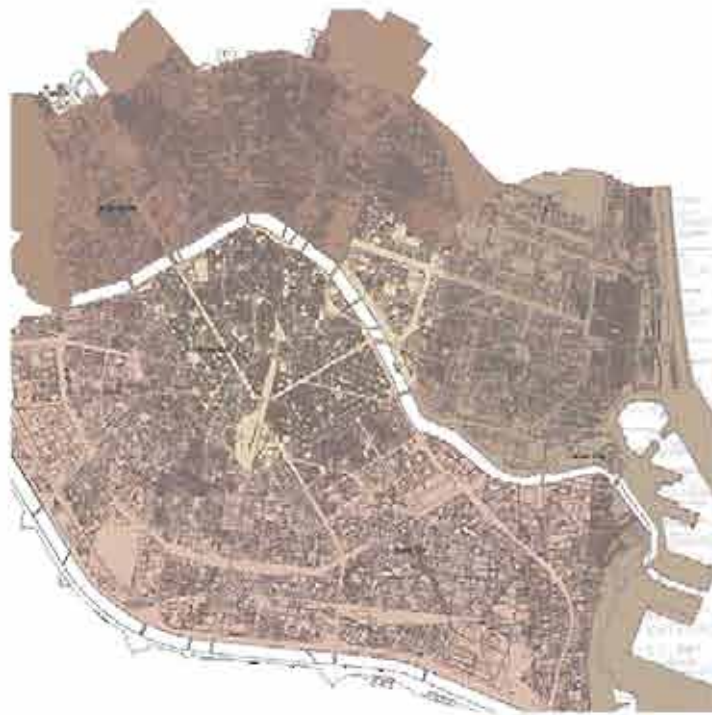
Por otro lado debemos recordar como desde un principio este estudio se ha basado en la valoración del fenómeno del envejecimiento de la ciudad medido en base al análisis de los edificios que la conforman. Lo que no se aborda, y supone evidentemente una limitación establecida en la investigación, es un análisis de la obsolescencia conjunta del espacio público y privado, y de las relaciones sociales, económicas y técnicas que en ellas se pudieran dar. En el estudio hacemos una primera estimación de áreas obsoletas de cara a un determinado *Horizonte de Renovación*, en función del análisis físico de los inmuebles. A partir de aquí, los pasos siguientes seguramente avanzarían en una constatación del estado del espacio público, de las relaciones sociales y de las características económica del conjunto. Eso quedará postergado para un análisis pormenorizado de cada uno de los escenarios.

En el siguiente punto haremos una descripción detallada de cada caso. Tras su comparación justificaremos los argumentos que nos llevan a seleccionar uno de los dos *Horizontes de renovación* para profundizar más en sus conclusiones.

<sup>34</sup> También se deberían tener en cuenta los edificios que ya han sido objeto de algún tipo de transformación. Esta observación será comentada específicamente en la descripción de cada uno de los HORIZONTES DE RENOVACIÓN



**Los escenarios de las transformaciones. HORIZONTE 2010-30**



6. Pág. Izq.: «Los escenarios de las transformaciones residenciales. Horizonte de renovación 2010-2030». Escala 1:30.000. Elaboración propia.

### Legend

#### HORIZONTE 2010-30

- Escenarios de la transformación 2010,30
- Parcelas vacías
- Parcelas ocupadas

<sup>38</sup> Hemos de recordar que como Horizonte se han seleccionado sólo los edificios residenciales construidos entre la década de los 40 y 50, de calidad Sencilla. El resto de edificios construidos en la misma época pero de diferentes calidades, entendamos que pasarán a formar parte del siguiente Horizonte 2030-50

<sup>39</sup> Esta división en 3 áreas apoyada en los distritos de la ciudad por un lado nos ayudará a realizar una explicación más sintética de los resultados, y por otro lado nos permitirá el uso de algunas magnitudes recopiladas por distritos por al Oficina de Estadística del Ayuntamiento

#### 5.5.1.1 Aproximación al Horizonte de renovación 2010-2030

La disposición general que podemos apreciar en este HORIZONTE, nos habla de una distribución periférica de las oportunidades, situadas principalmente alrededor de los asentamientos tradicionales de Valencia<sup>35</sup>. A efectos de la explicación podemos dividir el análisis en tres áreas que denominaremos de aquí en adelante como Área Este, Área Norte y Área Sur. El Área Este la formarán los distritos de *Algirós, Camins al Grau y Poblets Maritims*; el Área Norte los distritos de *Benicalap, Rascanya, Benimaclet, La Saldia y parte de Campanar*; el Área Sur los distritos de *L'Oivereta, Patraix, Jesús y parte de Quatre Carreres*<sup>36</sup>.

En el Área Este, es claro el protagonismo de los *Poblets Maritims*. En ellos se concentran la gran mayoría de oportunidades de transformación a partir de la identificación de parcelas que dibujan un panorama protagonizado por su dispersión, característica por otro lado común a todos los escenarios.

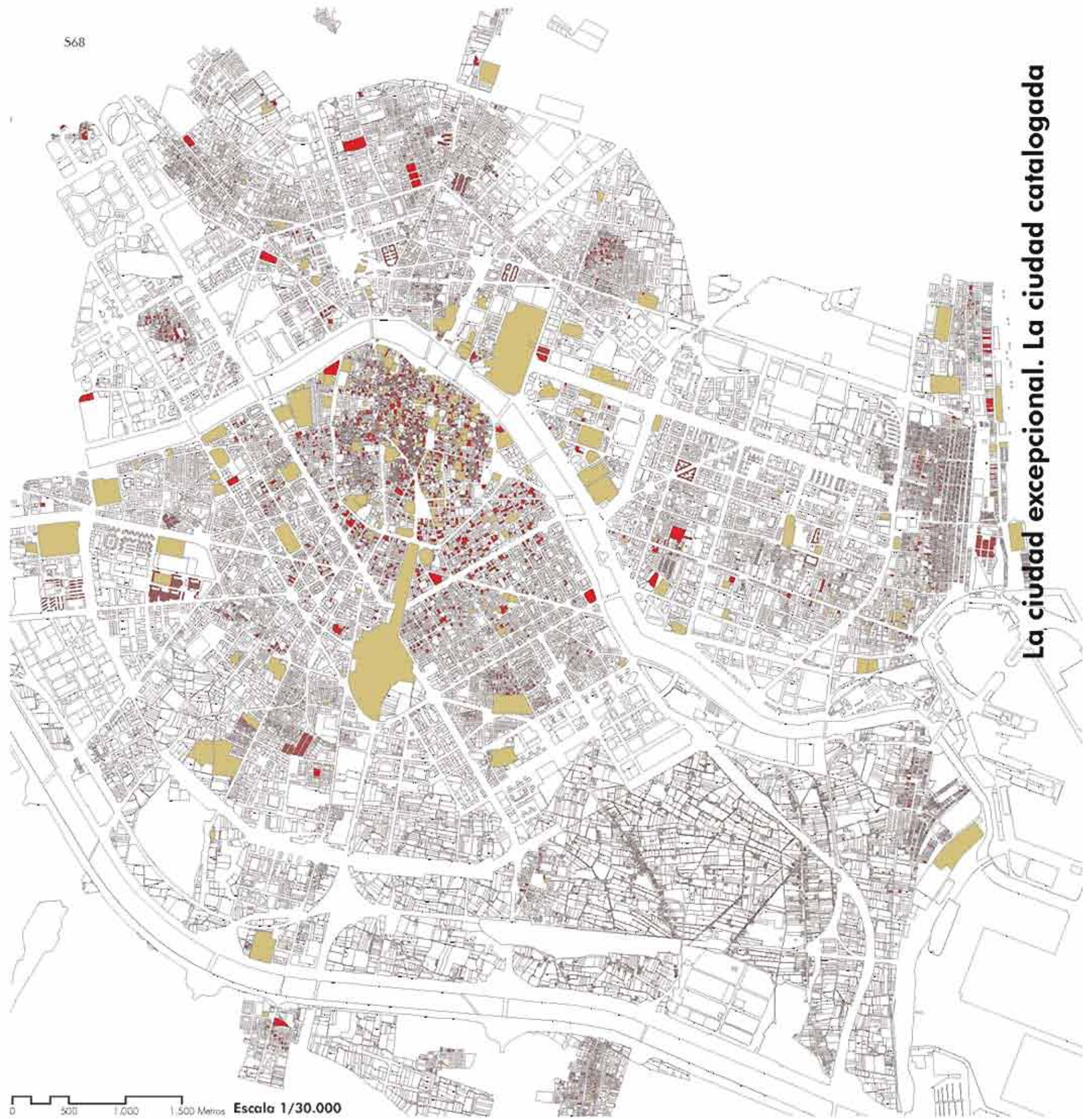
En el Área Norte las oportunidades se centran bordeando los asentamientos de *Benimaclet, Benicalap, Campanar y La Saldia*, y en el Área Sur la distribución se reúne próxima al antiguo asentamiento de *Patraix, L'Horta de Senabre, Arrancapi y Nazaret*.

Se trata de un escenario de poca magnitud y de carácter disperso, consecuencia por un lado de la escasa construcción producida entre las décadas de los 40 y 50, y por la intensa protección patrimonial que ha recaído sobre este parque de viviendas. Si inicialmente entre las décadas de los 40 y 50, se construían en

#### MAGNITUDES DE TRANSFORMACIÓN PREVISTE. HORIZONTE 2010-2030

	Nº de edificios	%	Nº de Viviendas	%	Superficie parcelas	Eficiencia
Algirós	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00
Camins al Grau	130	9,01%	1470	15,31%	8,7	222.084,00
Poblets Maritims	548	37,98%	2509	26,01%	1,9	248.605,00
<b>Zona Este</b>	<b>678</b>		<b>3679</b>		<b>12,6</b>	<b>468.689,00</b>
Benicalap	137	9,40%	888	9,38%	3,4	111.850,00
Benimaclet	88	6,10%	482	5,02%	1,3	51.592,00
La Saldia	80	5,54%	1010	10,50%	3,0	133.135,00
Rascanya	41	2,84%	371	3,82%	1	49.876,00
Campanar	47	3,20%	414	4,31%	1,1	64.951,00
<b>Zona Norte</b>	<b>393</b>		<b>3065</b>		<b>10,1</b>	<b>397.145,00</b>
Jesús	106	7,35%	852	8,88%	5,3	133.985,00
L'Oivereta	66	4,57%	664	6,92%	2,1	99.807,00
Patraix	72	5,06%	621	6,41%	1,8	67.760,00
Quatre Carreres	127	8,80%	718	7,48%	3,1	118.951,00
<b>Zona Sur</b>	<b>372</b>		<b>2855</b>		<b>12,3</b>	<b>420.507,00</b>
<b>Total</b>	<b>1443</b>		<b>9599</b>		<b>35</b>	<b>1.284.345,00</b>

Fuente: elaboración propia



**La ciudad excepcional. La ciudad catalogada**

Valencia 4.190 edificios de uso predominante residencial representantes del 17% del parque edificado en la ciudad, podemos decir que un 12% de ellos y en el 24% de sus viviendas existe algún tipo de protección<sup>37</sup>. Pero es más, si afináramos el análisis con mayor precisión, deberíamos detectar dentro de este conjunto los edificios que han sido ya sometidos a procesos de transformación entre 1944 y 2004. Haciendo un cruce de variables a partir de los datos calculados en este estudio, podemos afirmar que en dicho escenario es posible identificar que un 13% de los edificios ya han estado sujetos a transformaciones con anterioridad. Hablamos por tanto de la presentación de un escenario caracterizado por la protección y la renovación, donde las oportunidades de la transformación en parte ya se han consumado a través de los métodos convencionales de sustitución puntual de la edificación.

El panorama que presentamos, caracterizado por su escasa magnitud y trascendencia, permite identificar al menos dos tipos de alternativas de intervención por transformación de tejidos residenciales obsoletos. Por un lado, y de forma mayoritaria, encontramos un conjunto de actuaciones completamente aisladas, cuyas posibilidades quedan prácticamente reducidas a la transformación puntual. Por otro lado, se significan algunos espacios en la ciudad, donde la coincidencia en una misma manzana de varias parcelas en condiciones de transformación, abre la oportunidad de una actuación de conjunto aprovechando las ventajas que supone la contigüidad. Estos casos sin duda, aunque minoritarios, pueden servir para poner a punto y ensayar, los instrumentos de gestión y proyecto necesarios para abordar operaciones de renovación de espacio público y privado con presencia de residentes. Dichos casos suponen los tipos de actuación más complejos desde el punto de vista de la gestión, al multiplicarse el número de propietarios que a su vez son residentes en la zona, y que reclaman una solución satisfactoria para todos. La contigüidad y la simultaneidad de cara a la transformación de un tejido residencial, producen un cambio cualitativo en las oportunidades de renovación abiertas. Esta categoría de transformación como veremos, será la predominante en el Horizonte de Renovación 2030-2050<sup>38</sup>.

En conclusión, hablamos de unos 2.000 edificios distribuidos en una proporción 2-1-1 entre Área Norte-Sur-Este que representan unas 12.000 viviendas repartidas en una superficie algo mayor de 50 has. Las condiciones que presenta este escenario muestran como no es previsible cambios significativos en la contribución a los crecimientos por parte de las transformaciones. Los capítulos más destacados se presentarán ante la posibilidad de intervenir de manera conjunta en aquellos escenarios en los que predomine la contigüidad y simultaneidad. Estos servirán de ensayo y de puesta a punto de las herramientas necesarias para afrontar dichas oportunidades, que serán mayoritarias en el siguiente HORIZONTE.

7. Pág. izq.: «La ciudad protegida», Edificios catalogados en el Plan General de Ordenación Urbana 1988, Escala 1:30.000. Elaboración propia.

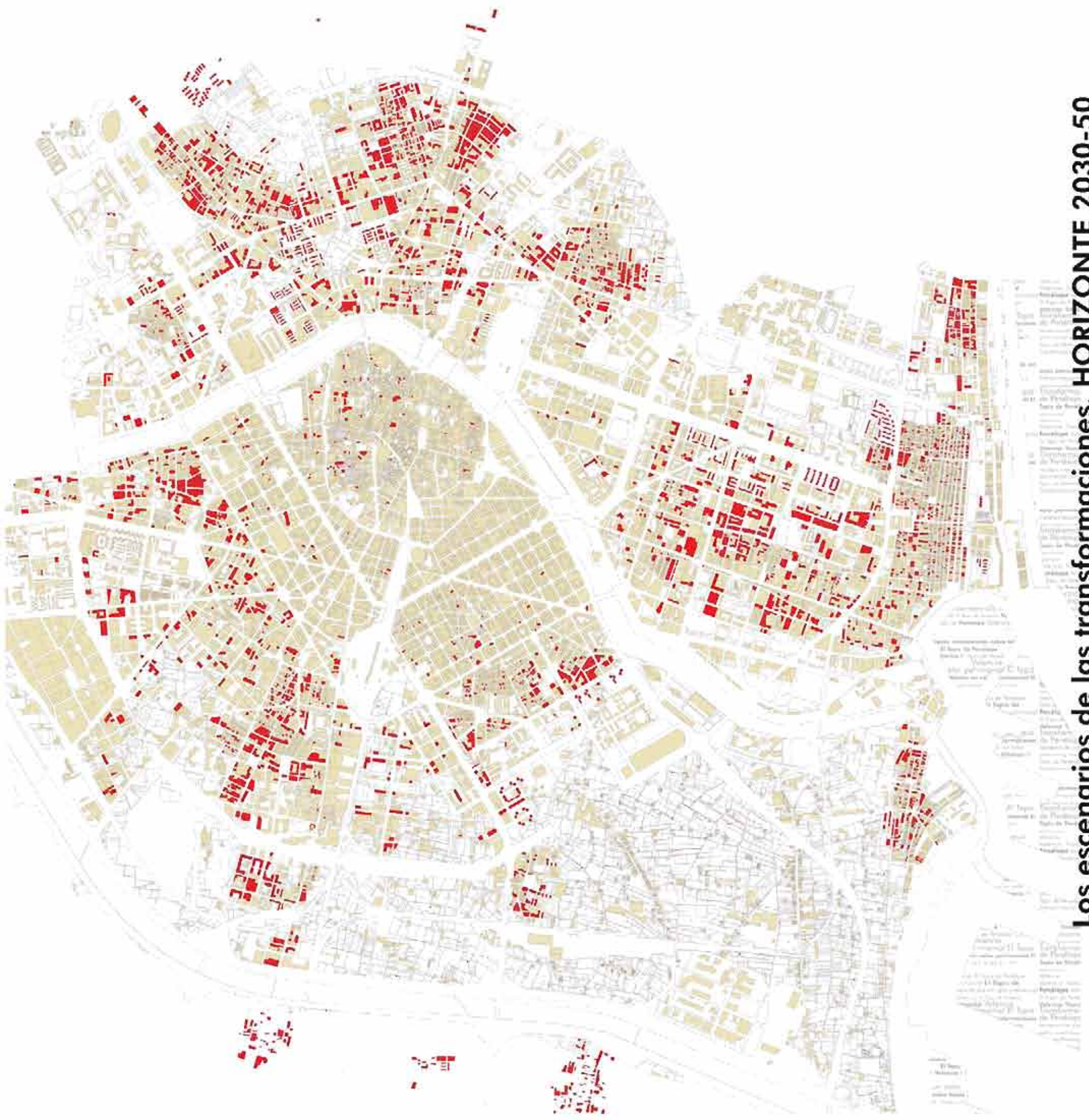
#### Leyenda

Edificios catalogados según PGOU 1988

- Protección uso residencial
- Protección uso no residencial
- Sin protección

<sup>37</sup> Hay 273 edificios protegidos que afectan 3.710 viviendas.

<sup>38</sup> Más adelante definiremos las distintas categorías que podemos detectar en el Horizonte de Renovación 2030-50.



**Los escenarios de las transformaciones. HORIZONTE 2030-50**



## 5.5.1.2 Aproximación al Horizonte de renovación 2030-2050

Se presenta ahora un panorama muy diferente al anterior. Su descripción general atiende a una distribución claramente concentrada en la periferia urbana de la ciudad, especialmente en los tejidos más allá del anillo de Tránsitos<sup>39</sup>. Si antes hablábamos de un escenario muy disperso y de poca magnitud, ahora nos encontramos con un escenario donde hay importantes agregaciones y donde las oportunidades se han multiplicado varias veces. La gran intensidad constructiva entre las décadas de los 60 y 70 ha contribuido a ello, junto con la escasa cuota de edificios catalogados que se identifican en estos Horizontes. Si antes hablábamos de un 13% de inmuebles con algún tipo de protección, ahora ni siquiera se llega a un 5% con 259 edificios residenciales protegidos<sup>40</sup>. Para determinar la cuota de renovación que ha podido experimentarse ya en este escenario, cruzamos los datos del estudio obteniendo un porcentaje que no llega al 10%<sup>41</sup>. Hablamos por tanto de la presentación de un escenario donde la protección por valor patrimonial es testimonial y donde una pequeña parte de los edificios se han transformado mediante sustitución o remotes puntuales, situación que no distorsiona en absoluto la imagen de un escenario de renovación amplio y contundente para el HORIZONTE 2030-50

8. Pág. izq.: «Los escenarios de las transformaciones residenciales. Horizonte de renovación 2030-2050». Escala 1:30.000. Elaboración propia.

## Leyenda

HORIZONTE 2030-50

- Escenarios de la transformación 2030-50
- Parcelas vacías
- Parcelas ocupadas

<sup>39</sup> Hemos de recordar que como Horizonte se han seleccionados sólo los edificios construidos entre la década de los 60 y 70, de calidad sencilla construidos con estructuras de muros de carga o de hormigón armado.

<sup>40</sup> De los que 243 corresponden al «Grupo Antonio Rueda»

<sup>41</sup> A todos los efectos para las representaciones gráficas y los cálculos realizados de este HORIZONTE, no queda descartado este 10% de edificios.

<sup>42</sup> Consideramos que el parque residencial edificado cuenta con 34.422 edificios. Aclaramos en este punto que la diferencia apreciada entre el total resumido en la tabla «MAGNITUDES DE TRANSFORMACIÓN PREVISIBLE. HORIZONTE 2030-50» en el que se citan 4.972 edificios y los 6.000 citados en el texto, se deben a que la tabla resumen sólo las Zonas Norte, Sur y Este, y no contabiliza los Poblados del Norte y Sur del término municipal y tampoco los datos correspondientes al centro histórico y los ensanches.

<sup>43</sup> Consideramos que el parque residencial de viviendas cuenta con 392.047 unidades

Si atendemos a los datos generales que caracterizan este escenario, podemos hablar de algo más de 6.000 edificios distribuidos de forma proporcional entre el área Norte, Sur y Este, que representan casi un 18% del parque residencial edificado<sup>42</sup>. Si traducimos estos datos a número de vivienda, podemos decir que albergan casi 110.000 viviendas que suponen un 28% del total<sup>43</sup>. Respecto a la

MAGNITUDES DE TRANSFORMACIÓN PREVISIBLE. HORIZONTE 2030-2050

	Nº de edificios	%	Nº de Viviendas	%	Superficie parcelas	Edificabilidad
<b>Zona Este</b>	<b>1720</b>		<b>28118</b>		<b>60</b>	<b>3.985.921,00</b>
Algiró	264	5,21%	5566	5,27%	11,2	921.543,00
Camino al Grau	488	9,71%	9720	10,28%	23,3	1.595.652,00
Poblado Marqués	973	19,57%	12632	13,09%	26,5	1.468.526,00
<b>Zona Sur</b>						
Bericolet	400	8,05%	8026	8,32%	17,2	856.745,00
Benimaclet	305	6,13%	6023	6,26%	9,9	636.977,00
La Sella	459	9,23%	9364	9,70%	16,9	1.198.663,00
Rascanya	490	9,86%	10938	11,32%	21,4	1.338.121,00
Compostar	233	4,67%	4616	4,78%	8,8	601.070,00
<b>Zona Norte</b>	<b>1687</b>		<b>37956</b>		<b>74,2</b>	<b>4.630.608,00</b>
Jesús	457	9,19%	9211	9,54%	20	1.197.457,00
L'Olivereta	273	5,49%	6576	6,79%	14,7	1.037.555,00
Panissars	222	4,47%	5441	5,64%	11,1	751.692,00
Quatre Cornes	413	8,31%	9278	9,61%	16,4	1.153.351,00
<b>Zona Sur</b>	<b>1366</b>		<b>30443</b>		<b>62,2</b>	<b>4.140.755,00</b>
<b>Total</b>	<b>4972</b>		<b>96517</b>		<b>196,4</b>	<b>12.766.684,00</b>

Fuente: elaboración propia

superficie afectada en parcelas residenciales, hablamos de 242 has. que comparativamente en Valencia supone más o menos la superficie del centro histórico y el ensanche de Colón juntos, en Barcelona podría compararse con la superficie de renovación prevista en el proyecto 22@ de Poblenou, y en Madrid, con la superficie de remodelación de Palomeras Norte y Sur<sup>44</sup>.

De forma simplificada podemos describir la formación de tres grandes escenarios a escala ciudad en los que se debatirá el futuro de la renovación del parque residencial edificado en el Horizontes 2030-50. Cada uno de ellos dispone de una cuota similar de participación, desarrollándose en unas 60 has. de superficie, con aproximadamente 1.500 edificios cada uno que albergan a su vez 30.000 viviendas.

### 5.5.2 Selección del Horizonte de renovación para el análisis

Los dos Horizontes de renovación analizados son claramente distintos. El primer HORIZONTE 2010-2030 se caracteriza por su menor magnitud y por la interferencia con los valores arquitectónicos a preservar que se hacen patentes en muchos de los edificios construidos entre las décadas de los 50 y 60. Su menor magnitud se debe a dos razones fundamentales. Por una parte la construcción en las décadas de los 40 y 50 sólo supuso un 17% del parque urbano hoy existente en la ciudad. En la hipótesis de mayor amplitud en la que no se descarta ningún inmueble, el Horizonte de Renovación 2010-30 sólo podría abarcar 4.190 edificios correspondientes a los construidos entre 1940 y 1950. Ahora bien, sabemos que esto no es creíble pues somos conscientes además de que dicha generación de inmuebles ya ha sido en parte renovada mediante intervenciones puntuales edificio a edificio en los últimos 60 años. Es decir, la realidad nos demuestra como los episodios de renovación edificatoria no agotan necesariamente los períodos útiles de vida. O bien porque el agotamiento se produce antes de lo previsto o bien porque se dan condiciones favorables para la renovación, el caso es que hemos podido deducir que al menos un 13% del parque urbano previsible a renovar en el Horizonte 2010-30 ya lo ha hecho.

Si observamos ahora lo que ocurre respecto a este mismo aspecto en el Horizonte de Renovación 2030-50, podemos ver como allí un 10% de los inmuebles ya han sido transformados. Dicha situación en este caso, es aún más intensa si observamos que se trata de un parque de edificios con menos años y a pesar de ello, con un porcentaje de transformaciones similar. Esta situación observada nos hace plantear la hipótesis de que es posible que parte de las transformaciones esperadas se adelanten a los períodos precedentes, de forma que existe un cierto desplazamiento en la identificación de algunos escenarios. La realidad en Valencia hasta ahora, nos muestra que este movimiento está en torno a un 15% de los

<sup>44</sup> La superficie de la actuación de Poble Nou 22@ se estima en 200 has. La superficie de Palomeras Norte y Sur se estima en 223 has. y 18.773 viviendas. v. <http://www.22barcelona.com>; AA.VV.: «Guía del urbanismo de Madrid/s.XX», Gerencia Municipal de Urbanismo. Ayuntamiento de Madrid, 2004, 334 pp.

tejidos candidatos a la renovación. Su porcentaje dependerá de la calidad de los inmuebles construidos y de las oportunidades que ofrezca la ciudad en los periodos anteriores.

A su vez, y siguiendo esta dinámica de desplazamientos, consideramos previsible en este caso, que un porcentaje mucho mayor de los tejidos candidatos a la renovación en el Horizonte 2030-50, se adelanten al Horizonte 2010-30. Las razones que argumentan esta hipótesis se basan por un lado en la constatación del mal estado de conservación del parque edificado entre las décadas de los 60 y 70, que propiciará en algunos casos procesos acelerados de obsolescencia. El caso del cemento aluminoso, por ejemplo es una buena referencia de estos episodios que demanda una intervención antes del tiempo previsible por el normal consumo de su vida útil<sup>45</sup>. Ahora bien, otro indicador que también señala la precipitación de la obsolescencia con anterioridad a este Horizonte, es el aumento de la calidad básica mínima de las condiciones de confort, servicio y consumo energético de las viviendas. Como ya hemos expuesto en este trabajo, el Código Técnico de la Edificación, establece unos nuevos niveles que dejan desfasados automáticamente a un altísimo porcentaje del parque edificado. Igual que hoy existen planes de renovación –PLAN RENOVE– para mejorar la eficiencia energéticas en el consumo de coches y de electrodomésticos, es probable que estas medidas también se apliquen a las viviendas, decantando con ello un porcentaje del parque construido en el que se planteará la posibilidad de renovar sus instalaciones, o en su caso, la sustitución conjunta de edificios.

Otro argumento que avala este porcentaje de desplazamiento de los *Horizontes de Renovación*, radica en las oportunidades que parecen ofrecerse con antelación para ello. Por un lado, el agotamiento del PGOU de Valencia de 1988 implica la reducción notable de posibilidades de crecimiento por nueva extensión, y por tanto la necesidad de abrir otros campos posibles de intervención que habitualmente absorbe la transformación de los tejidos consolidados<sup>46</sup>. Por otro lado, superada esta situación coyuntural, es posible mantener la insistencia en operar mediante transformaciones del suelo urbano.

Cuando estudiamos los crecimientos acontecidos en el periodo 1988-2004 demostramos como casi un 30% de los mismos se derivaban a operaciones de transformación. La situación se intuye más interesante cuando comparamos este periodo con los dos anteriores y vemos como entre 1947-66 el porcentaje estaba próximo a un 15% y entre 1966-88 las transformaciones representaban un 20%. Es cierto que estos datos dependen también de las magnitudes de crecimiento por nueva colonización que se producen en cada periodo. A pesar de ello, es notorio un aumento importante de las intervenciones sobre el suelo urbano en

<sup>45</sup> En 1908 se patenta el cemento aluminoso fundido por parte de Lafarge, a partir de los trabajos de Bied en los laboratorios de las fábricas de Le Teil en Ardèche (Francia) propiedad de J. y A. Pavin de Lagare. Diez años más tarde, el centro Fondu Lagargue sale al mercado, con el correspondiente visto bueno del pertinente departamento del Gobierno francés. En 1928 se produce la adquisición, por parte de Cementos Molins, S.A., de la patente francesa de Lafarge para fabricar cemento aluminoso en España. Un año después se inicia la fabricación de cemento aluminoso ELECTROLAND de Cementos Molins S.A. v. ROSADO CUBERO, A.: «La organización industrial del sector cementero español (1942-1996)», Tesis inédita, Universidad Complutense de Madrid, 2006, pp.52

<sup>46</sup> La situación ha llegado a tal extremo que, según la Asociación de Promotores Inmobiliarios y Agentes Urbanizadores de Valencia (ACPV), en un plazo de cinco años el 70% de las obras de construcción que se realicen en Valencia ciudad serán rehabilitaciones.

este último período.

Podemos razonar estos datos atendiendo al cambio de tamaño producido tanto en la promoción como en los tipos de agentes que operan en la ciudad durante dicho período. Ya comentamos en su momento, que la LRAU, entre otras cosas, propició la formación de un nuevo perfil de agente promotor *de gran talla* capaz de abordar grandes bolsas de desarrollo urbano en la ciudad. Es constatable el cambio producido en Valencia en los últimos diez años en referencia a las cuotas de promoción que es posible gestionar a través de los PAI's aprobados. Esto implica necesariamente la adaptación de antiguos agentes y la introducción de nuevos. Pero también el descarte de otros tantos, que no son capaces de enfrentar las exigencias que suponen dichas operaciones. Pues bien, una parte de estos agentes, se dedicarán a la promoción en las poblaciones cercanas a Valencia donde los tamaños aún sean abarcables. Otro porcentaje, buscará en la renovación un campo nuevo de intervención. Así, como efecto indirecto, es justificable un aumento en la atención hacia los tejidos consolidados, propiciado previsiblemente un desplazamiento de los escenarios del *Horizonte de Renovación 2030-50*, que anticiparán su disposición a materializarse.

En conclusión, es previsible que aumenten las oportunidades de renovación representadas en el Horizonte 2010-30 si bien seguirá siendo un escenario menor del previsto para el 2030-50. Con todo es muy importante prestarle atención pues en él se albergan interesantes oportunidades, que supondrán una ocasión de ensayo de nuevas configuraciones. Especialmente nos referimos fundamentalmente a las zonas en las que es posible distinguir una cierta contigüidad entre los tejidos de renovación. En ellos las oportunidades de actuación no se reducen sólo a la mejora o actualización de un edificio, sino que permiten cambios morfológicos, intervención en el espacio público, y por tanto operaciones de mayor trascendencia desde la perspectiva urbana. Las transformaciones abandonan la escala particular y parcelaria que hasta ahora las han caracterizado, para ofrecerse como una oportunidad también de ordenación de la ciudad. Este Horizonte se caracterizará por iniciar el debate sobre el interés de reconducir las transformaciones con alternativas útiles para encauzar los futuros crecimientos de la ciudad. En este período se comenzarán a poner a prueba los instrumentos con los que contamos para actuar sobre las transformaciones. Ahora bien, serán el ensayo general de una representación que tendrá su escenario principal en el *HORIZONTE 2030-2050*.

Mientras tanto este último *Horizonte de Renovación 2030-50* se caracterizará precisamente por una mayor simultaneidad de ocasiones abiertas a través de las transformaciones de tejidos residenciales obsoletos y menguados en parte por

las transformaciones adelantadas. Su mayor complejidad, su mayor variedad de ocasiones y sus más amplias posibilidades, nos llevan a seleccionar este *Horizonte* para realizar con él un análisis pormenorizado. Pasemos a ello.

### 5.5.3 La taxonomía de las transformaciones residenciales en el Horizonte 2030-50

A partir de aquí, pretendemos reconocer los distintos escenarios morfológicos que deberán afrontar los proyectos de transformación urbana residencial en el horizonte futuro. Además, pretendemos demostrar como dichos escenarios, por razones propias y del contexto en el que se producirán, serán de diferente naturaleza que los conocidos históricamente.

Junto con los casos de intervención puntual o asilados conocidos tradicionalmente en la ciudad, se identifican nuevos escenarios que ofrecen mayor configüidad y nuevas oportunidades a la intervención sobre el tejido construido. En este Horizonte se provoca un cambio cualitativo al surgir oportunidades de intervención que permiten cambios no sólo tipológicos sino morfológicos afectando tanto al espacio público como al privado. Tipificar los escenarios que afrontará la transformación residencial urbana consecuencia de su obsolescencia, ayuda a ordenar el análisis de las estrategias de proyecto a emplear y conocer las posibilidades que cada una ofrece. Dicha tipificación se realiza por tanto en clave proyectual, es decir, pensando ya en las estrategias posibles para una intervención sobre la ciudad. Es por ello que en la clasificación ofrecida, se haga referencia constante a las posibilidades que permite cada tipo de caso para lograr cambios tanto en el espacio público como en las tipologías de edificación.

Con este propósito, estableceremos entre todos los tejidos seleccionados una clasificación o taxonomía de casos posibles. Dicha clasificación se organizará a partir de la percepción de dos parámetros básicos: la TOPOLOGÍA o disposición de los espacios afectados y las CUALIDADES que los caracterizan.

La clasificación respecto a la TOPOLOGÍA atenderá a la forma de agregación y a la capacidad de asociación que se pueda intuir ente los distintos escenarios de la ciudad. Las posibilidades que ofrece la transformación desde una posición aislada a una extensión continua son muy diferentes y es necesario incidir en ellas.

La clasificación respecto a sus CUALIDADES prestará atención al grado de homogeneidad tanto desde el punto de vista morfológico como desde el punto de vista de los usos. Tanto en la homogeneidad como la heterogeneidad

---

**TAXONOMÍA PARA LA DEFINICIÓN DE LOS ESCENARIOS DE TRANSFORMACIÓN RESIDENCIAL**


---

<b>Relativo a su TOPOLOGÍA</b>	Por su proximidad	Aislados
		Aditivos
		Dispersas
	Por su forma de agregación	Polarizado
		En cruce
		En manzana
		Entorno o edificio singular
		Extensión discontinua
		Extensión continuo
<b>Relativo a sus CUALIDADES</b>	Por su morfología	Homogénea
		Heterogénea
	Por sus usos	Único
		Diversos

---

Fuente: Elaboración propia

morfológica y de actividades se pueden encontrar claves de cara a la estrategia de transformación de los espacios construidos.

En relación a estos aspectos, podemos hacer la siguiente clasificación de casos:

Pasemos a describir brevemente cada uno de los casos apoyándonos en una fichas gráficas donde se representa un ejemplo tipo. Las fichas se expondrán al final de este apartado.

Respecto a su TOPOLOGÍA O DISPOSICIÓN:

— **ASLADOS:** En este caso hablamos de situaciones en las que los edificios objeto de intervención, se sitúan de forma autónoma o poco relacionada en un determinado entorno. El reto mayor en estos casos, pasa por trascender de la renovación puntual discrecional e independiente, a una renovación orientada hacia un objetivo claro de proyecto. Entre ellos, se encuentra la posibilidad de recomponer tejidos que han sido distorsionados por la aplicación de diferentes normativas. En estos casos las posibilidades reales de intervención sobre el espacio público son

mínimas ya que los escenarios de oportunidad se encuentran estrictamente delimitados por sus parcelas, ofreciendo sólo ocasiones de alteración en el suelo público de forma anecdótica y circunstancial. Por su parte, las posibilidades de transformación tipológica en este escenario, quedan limitadas desde un principio por unas condiciones urbanas con pocos cambios, recayendo toda responsabilidad de transformación en el desarrollo de una arquitectura actual, conciente de sus límites pero dispuesta a ofrecer una respuesta contemporánea a la actuación<sup>46</sup>.

— **ADITIVOS:** Hablamos de los casos en los que dos o más parcelas coinciden en alguna de sus medianeras, sumando sus superficies como estrategia frente a las transformaciones. Este escenario constituye un pequeño paso respecto al AISLADO en cuanto a las posibilidades abiertas para los cambios. El hecho de disponerse parcelas tangentes en condiciones adecuadas para la intervención, apuntan la posibilidad de aumentar el grado de diversidad tipológica de las arquitecturas que se planteen para estos casos. Ahora bien, las condiciones morfológicas en las que queda definida la relación entre el espacio público y el privado, se mantienen acotadas ya que las intervenciones no permiten alterar de forma significativa el espacio público. Igual que el caso anterior, sólo ocasionalmente por eliminación de parcelas o retranqueo de las mismas, el suelo público puede verse alterado en una cuota muy limitada. En aquellos casos en los que la coincidencia se da entre el fondo de varias parcelas, se abre la posibilidad de alterar el espacio público a través de la apertura de calles pasantes. Estas opciones siempre han de tener en cuenta la distorsión producida en las medianeras abiertas en los laterales de la nueva calle y evidentemente la idoneidad de dicha apertura. Debemos hacer también referencia a la capacidad de alteración del paisaje urbano que se abre en este tipo de escenarios. La reunión de varias parcelas coincidentes en una misma calle, pueden dar paso a un cambio significativo en la escala de actuación arquitectónica, comprometiendo los frentes edificados a pocas intervenciones de tamaño mayor.

— **DISPERSOS:** Constituye una generalización del tipo AISLADO y ADITIVO, si bien dicho cambio provoca un salto cualitativo del modelo. En estos casos, la presencia de un alto porcentaje de opciones de intervención en la zona de actuación, da pie a efectuar cambios que trascienden de la escala arquitectónica para pasar a la urbana. En estas situaciones lo más conveniente con el fin de lograr actuaciones eficaces, es implementar una «política de contagio» basada en facilitar y fomentar las opciones de cambio en otras parcelas no seleccionadas inicialmente, aumentando con ello el

<sup>46</sup> Otra casa distinta sería plantear una estrategia de intervención que vincule estas actuaciones aisladas con otras que permitan hacerlas más operativas. Respecto a este tipo de planteamiento insistiremos en el punto § 5.5.4

<sup>47</sup> En definitiva al referirnos a la «política de contagio» hablamos de la posibilidad de incentivar nuevas iniciativas de renovación en el área de análisis que permitan aumentar las posibilidades efectivas de cambios y mejoras en la ciudad.

escenario posible de intervención<sup>47</sup>. Al aumentar el número de parcelas afectadas, se incrementan también las opciones para una mayor diversidad tipológica así como para una mayor incidencia en la transformación del paisaje urbano derivado de la renovación de las nuevas parcelas. Por su parte, los cambios en el espacio público quedan nuevamente limitados y solo surgen de forma ocasional y anecdótica. En estos casos se corre el riesgo de operar como en muchos centros históricos, no conforme a un proyecto o idea de ciudad predefinida, sino consecuencia de la ocasión y oportunidad ofrecida por los solares o edificios en ruinas.

— **POLARIZADO**<sup>48</sup>: Se caracterizan por la configuración de espacios de intervención relacionados generalmente con un viario o una infraestructura lineal que vincula a los inmuebles recayentes a su fachada generando escenarios de intervención a través de un itinerario. Estos escenarios aportan la discusión sobre la oportunidad de intervenir también sobre el espacio público, renovando sus condiciones de servicio o alterando en su caso la sección de la vía. La actuación integral sobre todos los elementos que conforman la sección urbana, ofrecen una propuesta coherente de intervención por transformación. La disposición del escenario de actuación generalmente sólo permite una alteración del espacio urbano limitando a un cambio de sección en la vía y no a una modificación en la orientación o trazado de la misma. A su vez los escenarios en eje o lineal pueden ser continuos o discontinuos dependiendo de la mayor o menor coincidencia de inmuebles en condiciones de renovación en la misma calle. Las posibilidades de transformación tipológica en el espacio parcelado puede aumentar notablemente al permitir una nueva distribución del espacio respecto la calle, si bien queda limitado cuando hablamos solo de la transformación de algunas parcelas de una manzana. La situación más incisiva sería aquella en la que el espacio afectado abarcara manzanas completas recayentes a una misma calle.

— **EN CRUCE**: La coincidencia en una intersección viaria de edificios seleccionados para la transformación, abre la posibilidad de establecer una nueva configuración del cruce viario, aprovechando en estos casos el valor proyectual de dichos enclaves como elementos valiosos en la composición urbana. En estos casos, los cambios mayores se pueden computar en el espacio público, rediseñando la intersección y modificando a la vez la disposición parcelaria. En lo que respecta a la edificación, se abren la opción de proyectar las esquinas atendiendo a unas pautas de coordinación compositiva que atiendan a la unidad mayor que conforma el cruce.

<sup>48</sup> Se utiliza en este caso la denominación de *Polarizado* en clara alusión a la denominación adoptada por el profesor FOERT para designar a uno de los tres modelos de crecimiento contemporáneo que pueden identificarse en la región metropolitana barcelonesa. Es claro, que en nuestro caso se trata de una aproximación muy local y específica haciendo alusión no a un crecimiento sino a una disposición caracterizada por su distribución alrededor de un eje viario. Entiéndase por tanto este préstamo que nos permite identificar bien el sistema de agregación característico.



— **EN MANZANA:** La reunión en una misma manzana de un conjunto de parcelas con posibilidades para la transformación, abren la oportunidad de un cambio que puede afectar tanto al espacio público como al privado. La clara delimitación que de por sí define a una manzana, aporta al caso de intervención por transformación argumentos sólidos para definir el conjunto como unidad proyectual. A partir de aquí se abren las opciones de cómo rediseñar la manzana y cómo volver a distribuir el espacio público que la delimita. Las posibilidades de transformación tipológica en estos escenarios quedan abiertas.

— **ENTORNO A EDIFICIO SINGULAR:** En ocasiones, el escenario de transformación queda protagonizado por la presencia de algún edificio singular, que sin ser objeto directo de la intervención, sí que debe funcionar como guía o referente para cualquier tipo de iniciativa en este sentido. Estos edificios, normalmente asociados a un espacio previo o de respeto, definen un perímetro en el que las oportunidades de transformación no se contemplan aisladas, sino como parte de un escenario que configura el paisaje urbano de la arquitectura protagonista. En estos casos, la intervención en el espacio público, se presenta con la oportunidad de conciliar un entorno vinculado a la edificación principal, y la accesibilidad necesaria. Las opciones para la transformación tipológica, quedan limitadas a las oportunidades abiertas por la nueva configuración urbana y las afectadas por la transformación.

— **EXTENSIÓN CONTINUA:** Se trata de tejidos de ciudad formados por varias manzanas en situación de continuidad, afectadas en su conjunto por la renovación que determinan un enclave de proyecto caracterizado por su extensión superficial y por quedar claramente acotado respecto al resto de los tejidos colindantes. La localización de estos espacios en los que se da una especial sintonía de casos propicios para la renovación, abren una oferta potencial de mejoras que no sólo han de pensarse desde las posibilidades de acción local, sino también desde una perspectiva más amplia de efecto estructural. No en vano en este tipo de escenarios, es posible una renovación completa tanto de espacio público como privado. La disposición de grandes bolsas urbanas caracterizadas por la continuidad de sus tramas, permiten realizar las transformaciones de mayor intensidad que se pueden dar en estos casos. El espacio público tanto en su sección, materialidad, como en su trazado, puede ser modificado y en el espacio parcelado hay cabida inicialmente para cualquier modificación tipológica. La delimitación de los ámbitos de actuación debe atender al interés público general, si bien la presencia de algunos inmuebles que no

participan de las condiciones de renovación pueden ser asumidos en aras a un desarrollo más eficaz de la intervención. Por otro lado, ha de tenerse en cuenta que este tipo de operaciones afecta no solamente a los tejidos incluidos estrictamente en la delimitación, sino que ejercen importantes influencias en las tramas colindantes. Por ello, dichas transformaciones han de llevarse a cabo atendiendo a una escala mayor de necesidades que las propias de los tejidos inscritos. Estos casos, son especialmente favorables para la renovación sistemática de conjuntos, los proyectos de intervención unitaria, en los que se multiplican varias veces los grados de libertad de intervención aumentando las posibilidades de respuesta.

— **EXTENSIÓN DISCONTINUA:** Constituye un caso particular del anterior, en el que es posible identificar a la vez amplias zonas de renovación continua junto con claras «islas urbanas» compuestas por tejidos no propuestos para la transformación. En estos casos es conveniente con el fin de lograr actuaciones más eficaces, implementar una «política de contagio» dirigida a facilitar y fomentar las opciones de cambio en otras parcelas no seleccionadas inicialmente, aumentando con ello el escenario posible de intervención. No en vano, las opciones se multiplican exponencialmente a medida que aumenta la continuidad de los tejidos de renovación.

#### Relativo a sus CUALIDADES:

— **MORFOLOGÍA HOMOGÉNEA:** Se trata de aquellos casos en los que existe una clara uniformidad morfológica dentro del ámbito de renovación. Un caso especial de estas situaciones lo constituyen los conjuntos de viviendas públicas o privadas promovidas en una misma unidad proyectual. Nos referimos a los recintos delimitados por los polígonos de vivienda social, los conjuntos de casas baratas o los grupos de viviendas que constituyen a menudo, un escenario especial de renovación por su alta homogeneidad y por su clara autonomía respecto a las tramas colindantes. Por sus características espaciales, se presentan como enclaves de oportunidad para la ciudad, abriendo una oferta potencial de mejoras que han de revisarse tanto en la perspectiva local como estructural. Los perímetros suelen estar bien definidos y caracterizados por la continuidad edificada, si bien es importante valorar otras opciones teniendo en cuenta las condiciones de contorno que se pueden dar. Estas intervenciones a menudo, abren la oportunidad de establecer mejores relaciones con los tejidos próximos rompiendo el aislamiento que habitualmente los

caracterizan. Los escenarios acotados y homogéneos, comprometen en la renovación tanto al espacio parcelado como al espacio público permitiendo a priori la transformación total de las tipologías como del espacio urbano. Estos escenarios son especialmente favorables para la renovación sistemática de conjuntos, a través de proyectos de intervención unitaria.

— MORFOLOGÍA HETEROGÉNEA: En estos casos, la variedad de modelos morfológicos dentro de un mismo escenario de intervención, puede ser una cualidad positiva de cara a facilitar las transformaciones de los tejidos. La heterogeneidad morfológica se ve traducida en forma de tejidos diferenciados tanto en lo que respecta a sus densidades como a sus ordenaciones y a la manera de ocupar el suelo, ofreciendo con ello opciones complementarias. Este tipo de escenario, puede funcionar de manera autónoma a efectos de establecer un adecuado equilibrio en la reordenación compensándose unos modelos con otros. Las capacidades de transformación del espacio público y los cambios tipológicos, estarán condicionados a la relación de las distintas morfologías existentes y a la continuidad que de ellas se derive.

— USO ÚNICO: La delimitación de un escenario de actuación en el que sea protagonista un único uso, en este caso el residencial, no implica necesariamente ventajas a la hora de enfrentar una intervención de renovación urbana. A no ser por condiciones específicas de unidad proyectual, continuidad física o sintonía de pareceres y objetivos entre los vecinos que pudiera verse alterados por los intereses de otros usos (industrias, terciarios, comercios...), la homogeneidad de actividades no ha de entenderse a priori como una ventaja. Las capacidades de transformación del espacio público y los cambios tipológicos, estarán condicionados a las características específicas de continuidad, tamaño y disposición que de ellas se deriven.

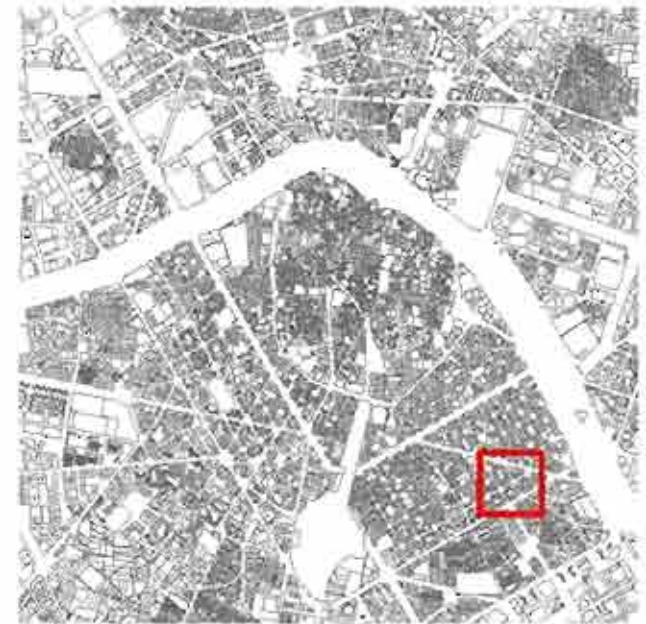
— USOS DIVERSOS: La variedad de actividades dentro de una zona de intervención, no ha de presentarse a priori como una desventaja. Por el contrario las diferentes características que ofrecen otros usos distintos a los residenciales a menudo ayudan a viabilizar las propuestas. Es frecuente encontrar dentro de la ciudad espacios industriales obsoletos de baja densidad ocupando grandes parcelas que pueden asociarse a la renovación residencial. La presencia de grandes superficies continuas sin compromisos residenciales a realojar, constituyen buenos puntos de arranque en los procesos de transformación. Por su parte, constituyen también la oportunidad de recomponer tejidos urbanos dando nuevas soluciones a la compatibilidad y complementariedad de los distintos usos.

## Relativo a su Topología

Por su proximidad:

# Aislados

Hablamos de situaciones en las que los edificios objeto de intervención, se sitúan de forma autónoma o poco relacionada en un determinado entorno. El reto mayor en estos casos, pasa por trascender de la renovación puntual discrecional e independiente, a una renovación orientada hacia un objetivo claro de proyecto. Entre ellos, se encuentra la posibilidad de recomponer tejidos que han sido distorsionados por la aplicación de diferentes normativas. En estos casos las posibilidades reales de intervención sobre el espacio público son mínimas ya que los escenarios de oportunidad se encuentran estrictamente delimitados por sus parcelas, ofreciendo sólo ocasiones de alteración en el suelo público de forma anecdótica y circunstancial.



Plano de situación

### Legenda

#### Taxonomía

- Horizonte 2030-50
- Base

#### Altura de la edificación

- Salir
- 1 - 5 plantas
- 6 - 8 plantas
- 9 - 12 plantas
- 13 - 25 plantas

#### Año de construcción

- Anterior a 1940
- Década de los 40 y 50
- Década de los 60 y 70
- Década de los 80 y 90

#### Calidad de edificación

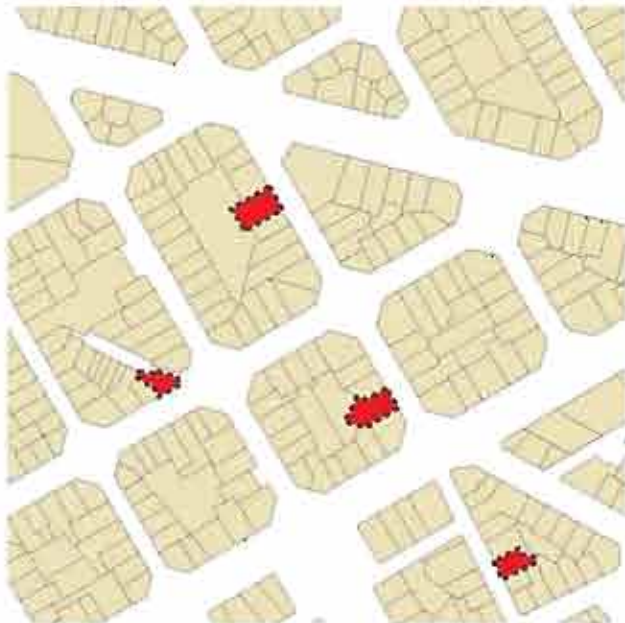
- Buena
- Buena
- Normal
- Simple
- No procede

#### Sistema estructural

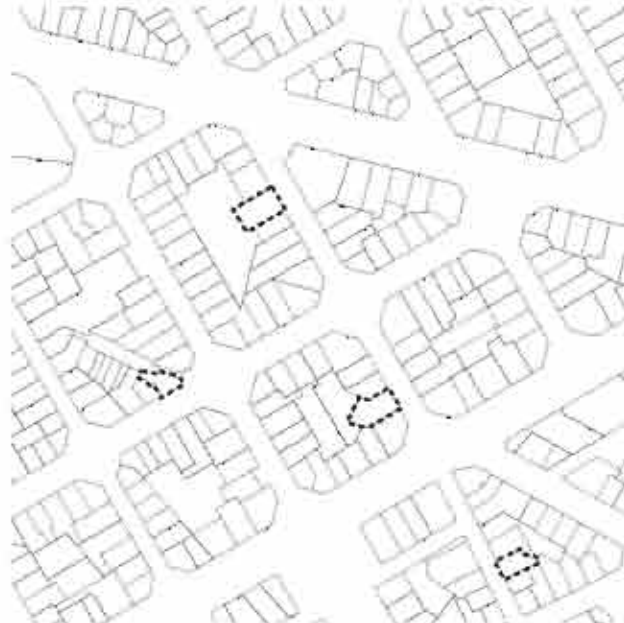
- Tradicional
- Tradicional/Mixta
- Mixta
- Metálica
- Metálica/Hormigón armado
- Hormigón armado
- Otros usos y soportes

9. Fichas tipo de los distintos escenarios de transformación identificados para el Horizonte 2030-50. Escala 1:5.000.

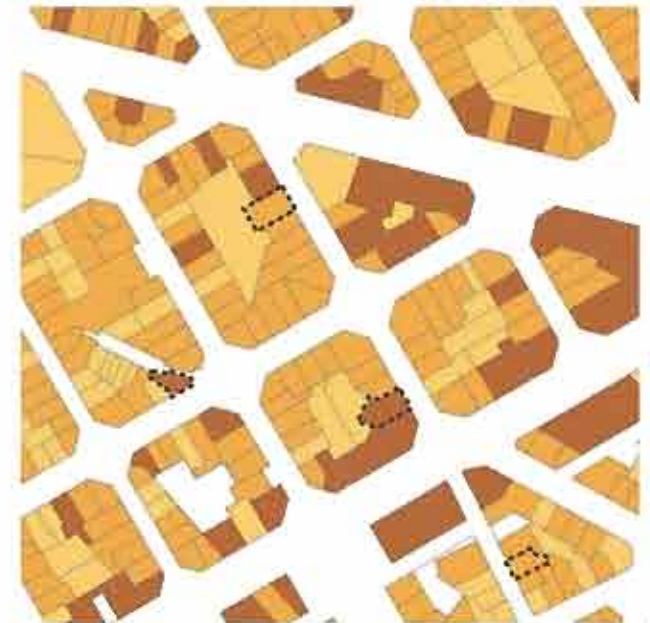
E. 1/5.000 0 50 100 200 300 Metros



Taxonomía de las transformaciones residenciales



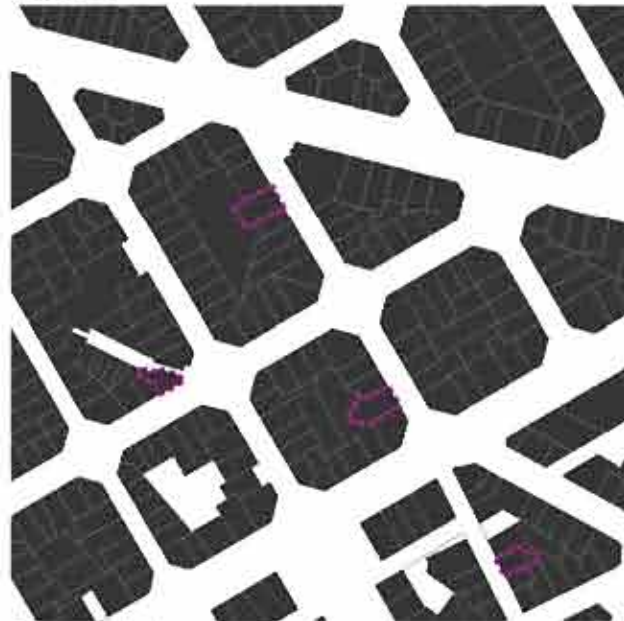
Parcelario



Alturas de la edificación



Otrototo 2004



Espacio privado



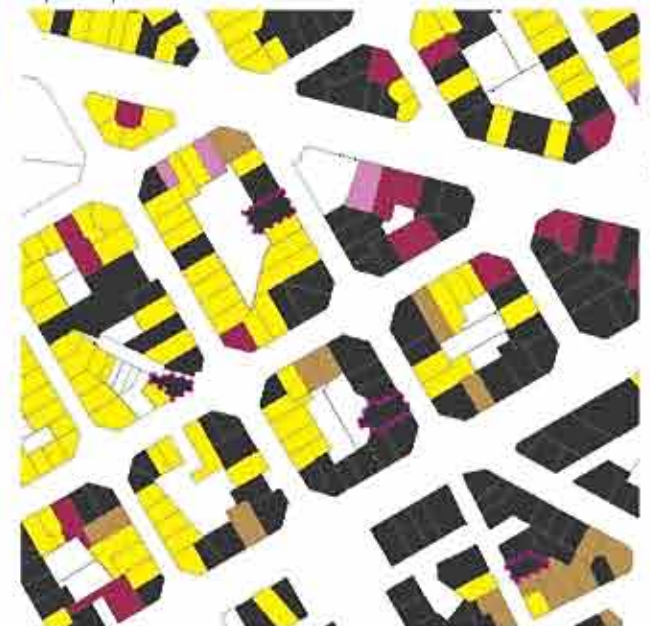
Espacio público



Edad de la edificación



Calidad de la edificación



Sistema estructural de la edificación

## Relativo a su Topología

Por su proximidad:

# Aditivo

Hablamos de los casos en los que dos o más parcelas coinciden en alguna de sus medianeras, sumando sus superficies como estrategia frente a las transformaciones. Este escenario constituye un pequeño paso respecto al AISLADO en cuanto a las posibilidades abiertas para los cambios. El hecho de disponerse parcelas tangentes en condiciones adecuadas para la intervención, apuntan la posibilidad de aumentar el grado de diversidad tipológica de las arquitecturas que se planteen. Ahora bien, las condiciones morfológicas en las que queda definida la relación entre el espacio público y el privado, se mantienen acotadas ya que las intervenciones no permiten alterar de forma significativa el espacio público.



Plano de situación

### Leyenda

#### Toxonomía

Horizonte 2030-50

Base

#### Altura de la edificación

Solar

1 - 5 plantas

6 - 8 plantas

9 - 12 plantas

13 - 25 plantas

#### Año de construcción

Anterior a 1940

Década de los 40 y 50

Década de los 60 y 70

Década de los 80 y 90

#### Calidad de edificación

Loja

Buena

Normal

Sencilla

No procede

#### Sistema estructural

Tradicional

Tradicional/Mixta

Mixta

Metálica

Metálica/Hormigón armado

Hormigón armado

Otros usos y salares

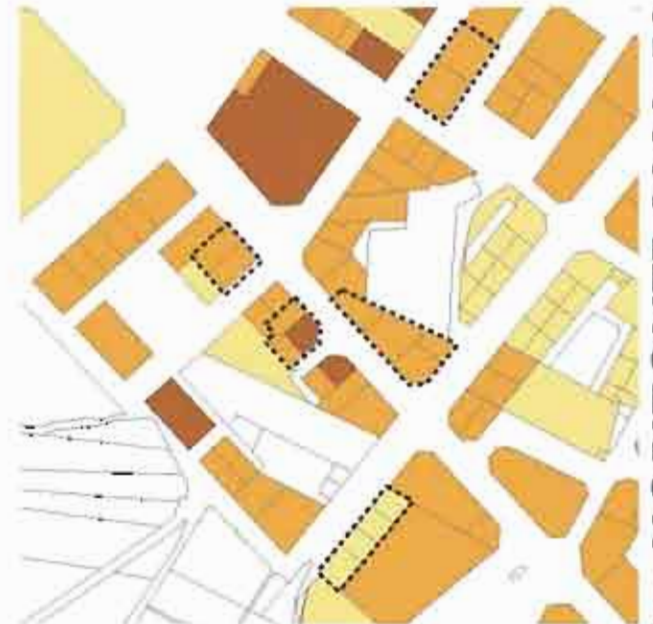
E: 1/5.000 0 50 100 200 300 Metros



Taxonomía de las transformaciones residenciales



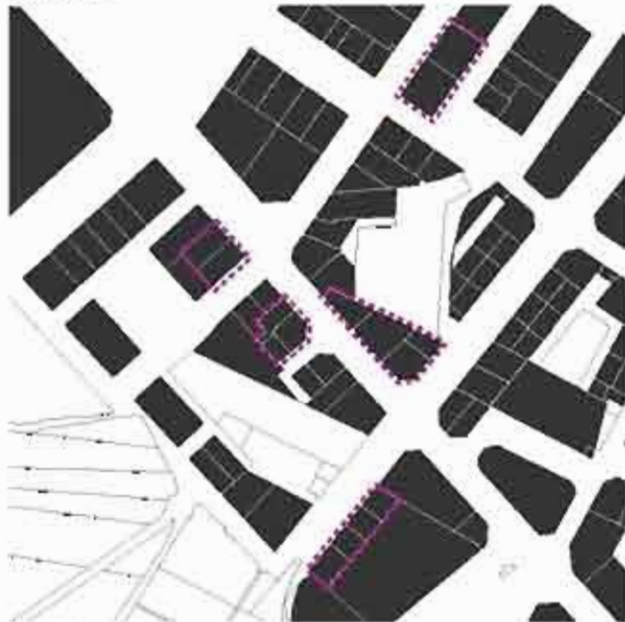
Parcelario



Alturas de la edificación



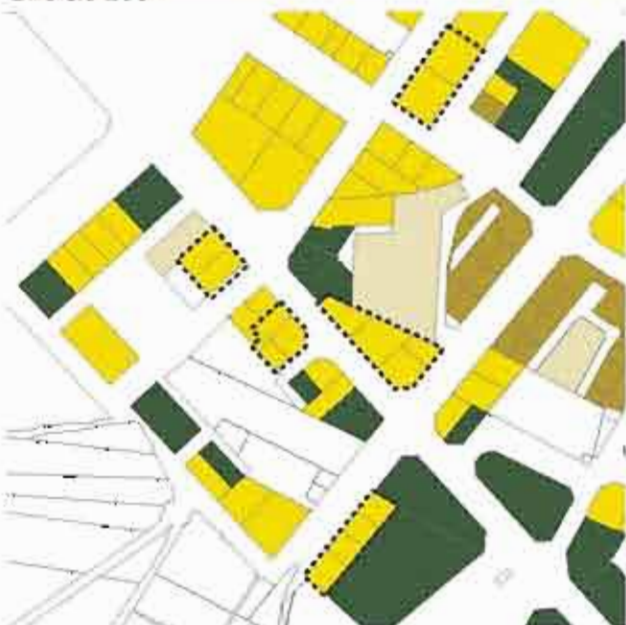
Otofotografía 2004



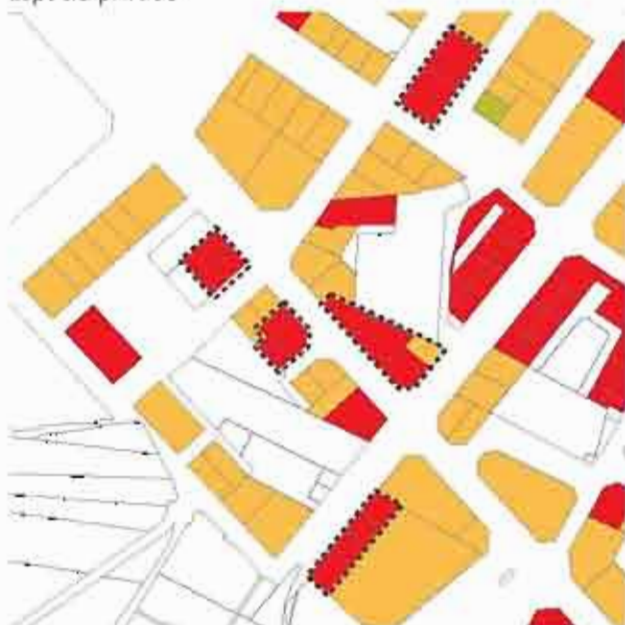
Espacio privado



Espacio público



Edad de la edificación



Calidad de la edificación



Sistema estructural de la edificación

## Relativo a su Topología

Por su proximidad:

# Dispersos

Constituye una generalización del tipo AISLADO y ADITIVO, si bien dicha cambio provoca un salto cualitativo del modelo. En estos casos, la presencia de un alto porcentaje de opciones de intervención en la zona de actuación, da pie a efectuar cambios que trascienden de la escala arquitectónica para pasar a la urbana. Al aumentar el número de parcelas afectadas, se incrementa también las opciones para una mayor diversidad tipológica así como para una mayor incidencia en la transformación del paisaje urbano derivado de la renovación de las nuevas parcelas. Por su parte, los cambios en el espacio público quedan nuevamente limitados y solo surgen de forma ocasional y anecdótica.



Plano de situación

### Leyenda

#### Taxonomía

- Horizonte 2030-50
- Base

#### Altura de la edificación

- Solar
- 1 - 5 plantas
- 6 - 8 plantas
- 9 - 12 plantas
- 13 - 25 plantas

#### Año de construcción

- Anterior a 1940
- Década de los 40 y 50
- Década de los 60 y 70
- Década de los 80 y 90

#### Calidad de edificación

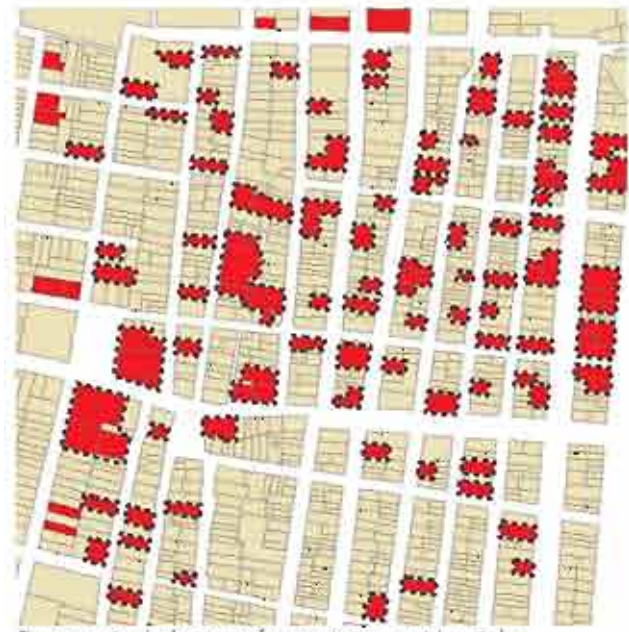
- Buja
- Buena
- Normal
- Simple
- No procede

#### Sistema estructural

- Tradicional
- Tradicional/Mixta
- Mixta
- Metálica
- Metálica/Hormigón armado
- Hormigón armado
- Otros usos y solares

E: 1/5.000 0 50 100 200 300 Metros

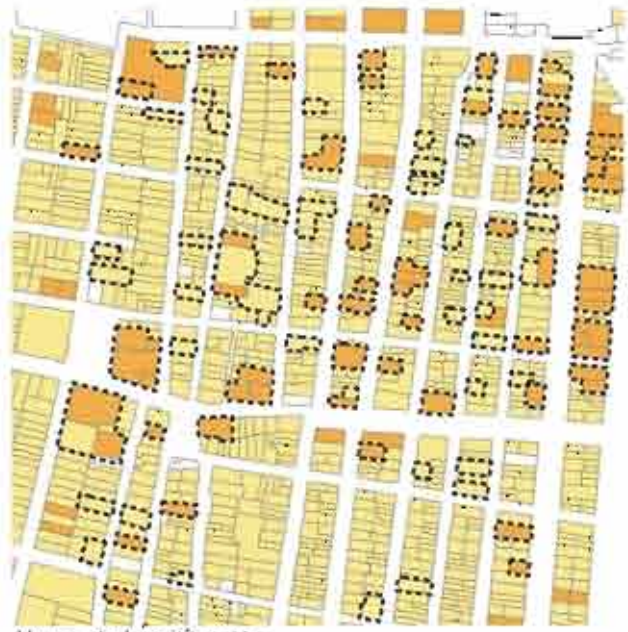




Taxonomía de las transformaciones residenciales



Parcelario



Alturas de la edificación



Otrofoto 2004



Espacio público



Espacio privado



Edad de la edificación



Calidad de la edificación



Sistema estructural de la edificación

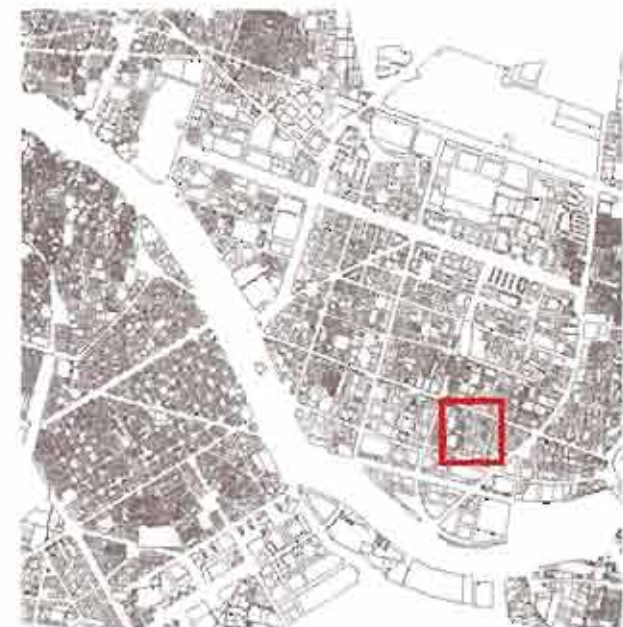
Taxonomía de los escenarios de transformación. HORIZONTE 2030-50

## Relativo a su Topología

Por su agregación:

# Polarizado

Se caracterizan por la configuración de espacios de intervención relacionadas generalmente con un vial o una infraestructura lineal que vincula a los inmuebles recayentes a su fachada generando escenarios de intervención a través de un itinerario. Estos escenarios aportan la discusión sobre la oportunidad de intervenir también sobre el espacio público, renovando sus condiciones de servicio o alterando en su caso la sección de la vía. La disposición del escenario de actuación generalmente sólo permite una alteración del espacio urbano limitado a un cambio de sección en la vía y no a una modificación en la orientación o



Plano de situación

### Leyenda

#### Taxonomía

- Horizonte 2030-50
- Base

#### Altura de la edificación

- Sola
- 1 - 5 plantas
- 6 - 8 plantas
- 9 - 12 plantas
- 13 - 25 plantas

#### Año de construcción

- Anterior a 1940
- Década de los 40 y 50
- Década de los 60 y 70
- Década de los 80 y 90

#### Calidad de edificación

- Lujos
- Buena
- Normal
- Simple
- No procede

#### Sistema estructural

- Tradicional
- Tradicional/Mixto
- Mixto
- Metálica
- Metálica/Hormigón armado
- Hormigón armado
- Otros usos y solares

E. 1/5.000 0 50 100 200 300 Metros



Taxonomía de las transformaciones residenciales



Parcelario



Alturas de la edificación



Otrofoto 2004



Espacio privado



Espacio público



Edad de la edificación



Calidad de la edificación



Sistema estructural de la edificación

## Relativo a su Topología

Por su agregación:

# En cruce

La coincidencia en una intersección viaria de edificios seleccionados para la transformación, abre la posibilidad de establecer una nueva configuración del cruce viario, aprovechando en estos casos el valor proyectual de dichos enclaves como elementos de composición urbana. En estos casos, los cambios mayores se pueden computar en el espacio público, rediseñando la intersección y modificando a la vez la disposición parcelaria. En la que respecta a la edificación, se abre la opción de proyectar los esquinas atendiendo a unas pautas de coordinación compositiva que atiendan a la unidad mayor que conforma el cruce.



Plano de situación

### Leyenda

#### Taxonomía

- Horizonte 2030-50
- Base

#### Altura de la edificación

- Solar
- 1 - 5 plantas
- 6 - 8 plantas
- 9 - 12 plantas
- 13 - 25 plantas

#### Año de construcción

- Anterior a 1940
- Década de los 40 y 50
- Década de los 60 y 70
- Década de los 80 y 90

#### Calidad de edificación

- Buja
- Buena
- Normal
- Simple
- No procede

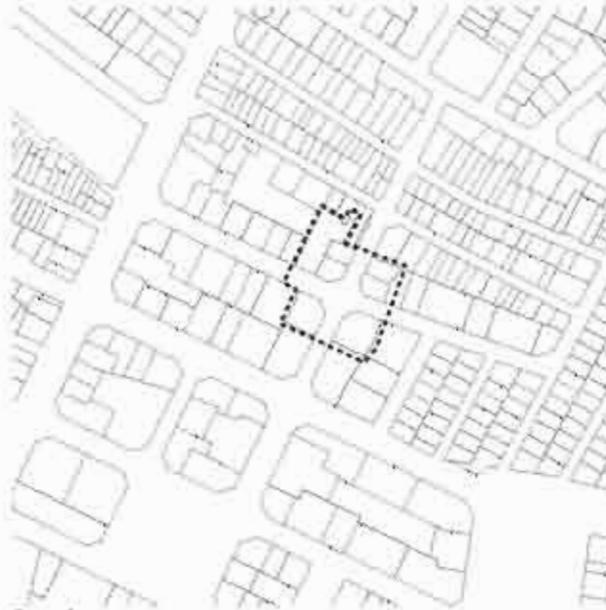
#### Sistema estructural

- Tradicional
- Tradicional/Mista
- Mista
- Metálica
- Metálica/Hormigón armado
- Hormigón armado
- Otros usos y solares

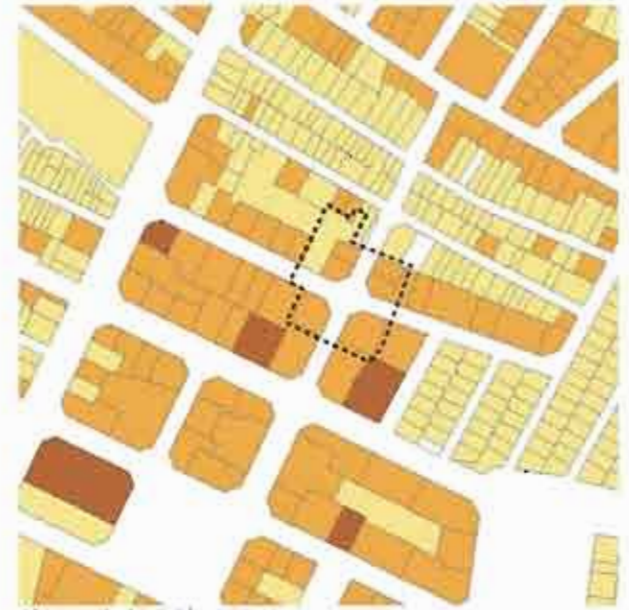
E. 1/5.000 0 50 100 200 300 Metros



Taxonomía de las transformaciones residenciales



Parcelario



Alturas de la edificación



Otrotfoto 2004



Espacio privado



Espacio público



Edad de la edificación



Calidad de la edificación



Sistema estructural de la edificación

## Relativo a su Topología

Per su agregación

# Manzana

La reunión en una misma manzana de un conjunto de parcelas con posibilidades para la transformación, abre la oportunidad de un cambio que puede afectar tanto al espacio público como al privado. La clara delimitación que de por sí define a una manzana, aporta a la intervención por transformación argumentos sólidos para definir el conjunto como unidad de proyecto. A partir de aquí se abren las opciones de cómo rediseñar la manzana y cómo volver a distribuir el espacio público que la delimita. Las posibilidades de transformación tipológica en estos escenarios quedan abiertas.



Plano de situación

### Leyenda

#### Taxonomía

- Horizonte 2030-50
- Base

#### Altura de la edificación

- Solar
- 1 - 5 plantas
- 6 - 8 plantas
- 9 - 12 plantas
- 13 - 25 plantas

#### Año de construcción

- Anterior a 1940
- Década de los 40 y 50
- Década de los 60 y 70
- Década de los 80 y 90

#### Calidad de edificación

- Lujo
- Buena
- Normal
- Sencilla
- No procede

#### Sistema estructural

- Tradicional
- Tradicional/Mixta
- Mixta
- Metálica
- Metálica/Hormigón armado
- Hormigón armado
- Otros usos y sistemas

E. 1/5,000 0 50 100 200 300 Metros



Taxonomía de las transformaciones residenciales



Parcelorio



Alturas de la edificación



Otofotografía 2004



Espacio privado



Espacio público



Edad de la edificación



Calidad de la edificación

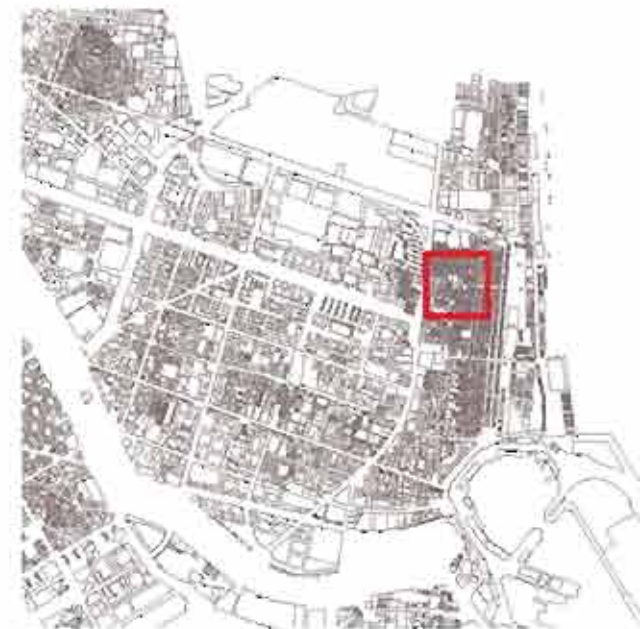


Sistema estructural de la edificación

## Relativo a su Topología

### Por su agregación En torno a edificio singular

En ocasiones, el escenario de transformación queda protagonizado por la presencia de algún edificio singular; que sin ser objeto directo de la intervención, sí que debe funcionar como guía o referente para cualquier tipo de iniciativa en este sentido. Estos edificios, normalmente asociados a un espacio previo o de respeto, definen un perímetro en el que las oportunidades de transformación no se contemplan aislados, sino como parte de un escenario que configura el paisaje urbano de la arquitectura protagonista. En estos casos, la intervención en el espacio público, se presenta con la oportunidad de conciliar un entorno vinculado a la edificación principal, y la accesibilidad necesaria. Las opciones para la transformación tipológica, quedan limitadas a las oportunidades abiertas por la nueva configuración urbana y las afectadas por la transformación.



Plano de situación

### Legenda

#### Taxonomía

- Horizonte 2030-50
- Bases

#### Altura de la edificación

- Solar
- 1 - 5 plantas
- 6 - 8 plantas
- 9 - 12 plantas
- 13 - 25 plantas

#### Año de construcción

- Anterior a 1940
- Década de los 40 y 50
- Década de los 60 y 70
- Década de los 80 y 90

#### Calidad de edificación

- Lujo
- Buena
- Normal
- Simple
- No codificado

#### Sistema estructural

- Tradicional
- Tradicional/Mixta
- Mixta
- Metálica
- Metálica/Hormigón armado
- Hormigón armado
- Otros usos y soportes

E: 1/5.000 0 50 100 200 300 Metros





Taxonomía de las transformaciones residenciales



Parcelario



Alturas de la edificación



Otrofoto 2004



Espacio privado



Espacio público



Edad de la edificación



Calidad de la edificación



Sistema estructural de la edificación

## Relativo a su Topología

### Por su agregación: Extensión discontinua

Constituye un caso particular del anterior, en el que es posible identificar a la vez amplias zonas de renovación continua junto con claras «islas urbanas» compuesta por tejidos no propuestos para la transformación. En estos casos es conveniente con el fin de lograr actuaciones más eficaces, implementar una política dirigida a facilitar y fomentar las opciones de cambio en otras parcelas no seleccionadas inicialmente, aumentando con ella el escenario posible de intervención. No en vano, las opciones se multiplican exponencialmente a medida que aumenta la continuidad de los tejidos de renovación.



Plano de situación

### Leyenda

#### Taxonomía

Horizonte 2030-50

Base

#### Altura de la edificación

Solar

1 - 5 plantas

6 - 8 plantas

9 - 12 plantas

13 - 25 plantas

#### Año de construcción

Anterior a 1940

Década de los 40 y 50

Década de los 60 y 70

Década de los 80 y 90

#### Calidad de edificación

Lujo

Buena

Normal

Simple

No procede

#### Sistema estructural

Tradicional

Tradicional/Mista

Mista

Metálica

Metálica/Hormigón armado

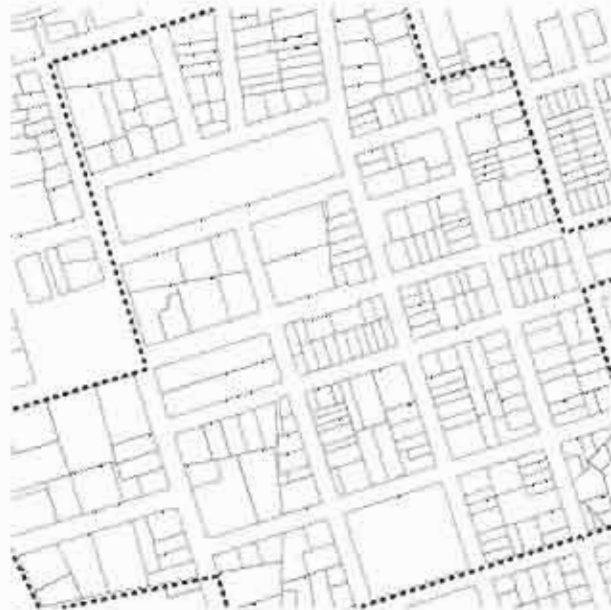
Hormigón armado

Otros usos y solares

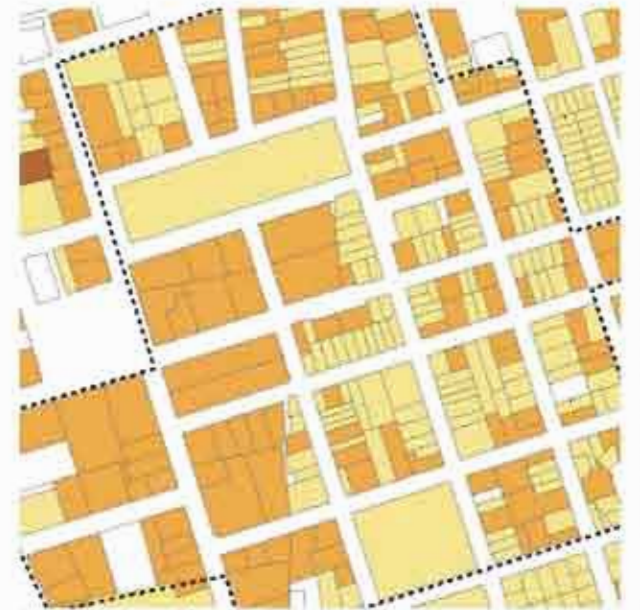
E. 1/5.000 0 50 100 200 300 Metros



Taxonomía de las transformaciones residenciales



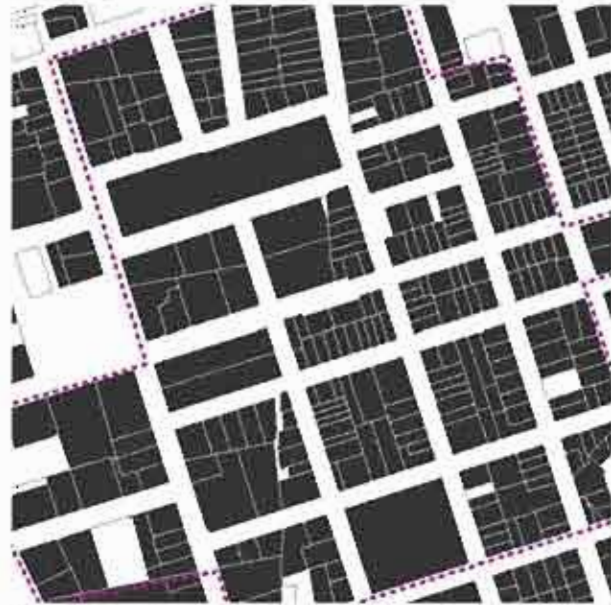
Parcelario



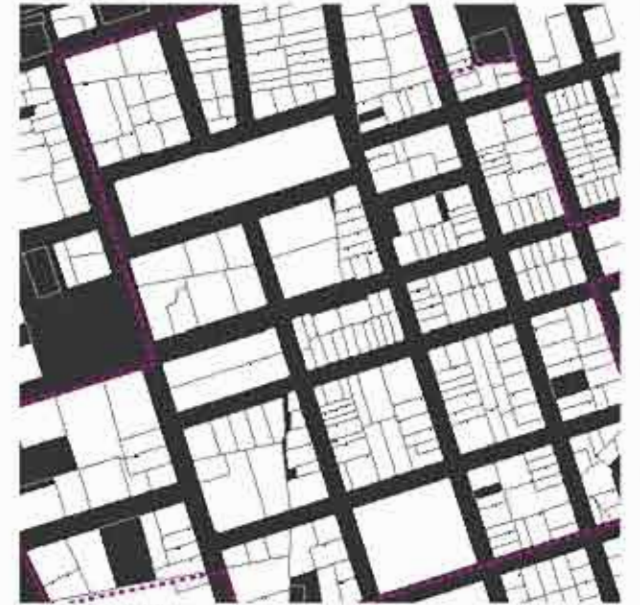
Alturas de la edificación



Ortofoto 2004



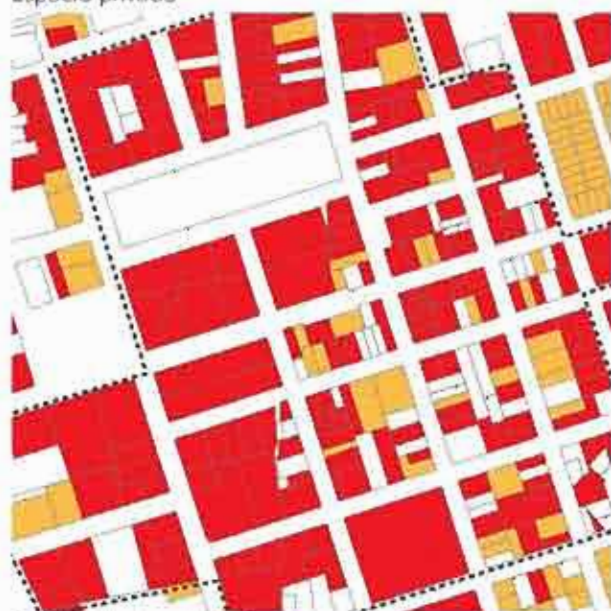
Espacio privado



Espacio público



Edad de la edificación



Calidad de la edificación

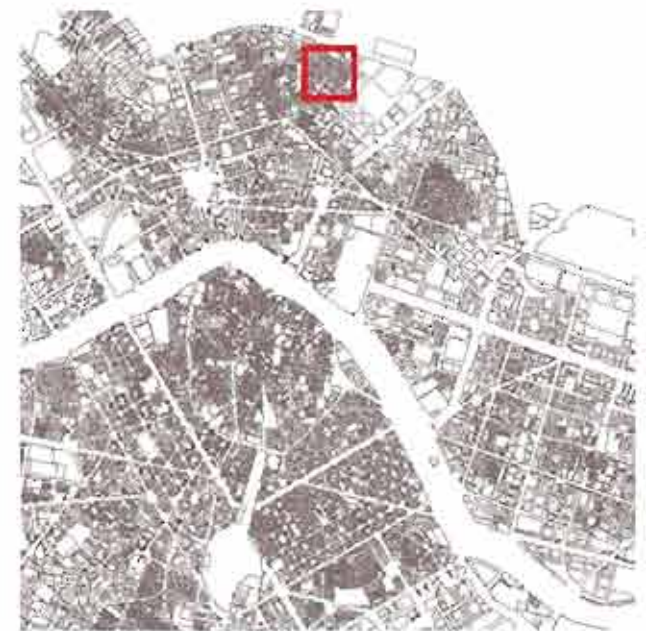


Sistema estructural de la edificación

## Relativo a su Topología

### Por su agregación: Extensión continua

Se trata de tejidos de ciudad formados por varias manzanas en situación de continuidad, afectadas en su conjunto por la renovación que determinan un enclave de proyecto caracterizado por su extensión superficial y por quedar claramente acotado respecto al resto de los tejidos colindantes. La localización de estos espacios en los que se da una especial sintonía de casos propicios para la renovación, abren una oferta potencial de mejoras que no sólo han de pensarse desde las posibilidades de acción local, sino también desde una perspectiva más amplia de efecto estructural. No en vano en este tipo de escenarios, es posible una renovación completa tanto de espacio público como privado.



Plano de situación

### Legenda

#### Taxonomía

- Horizonte 2030-50
- Fase

#### Altura de la edificación

- Soler
- 1 - 5 plantas
- 6 - 8 plantas
- 9 - 12 plantas
- 13 - 25 plantas

#### Año de construcción

- Anterior a 1940
- Década de los 40 y 50
- Década de los 60 y 70
- Década de los 80 y 90

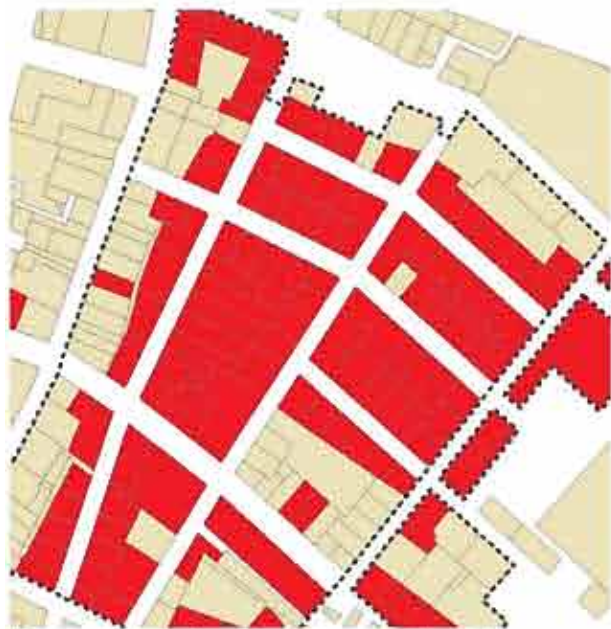
#### Calidad de edificación

- Buja
- Buena
- Normal
- Simple
- No procede

#### Sistema estructural

- Tradicional
- Tradicional/Mista
- Mista
- Metálica
- Metálica/Hormigón armado
- Hormigón armado
- Otras vías y soportes

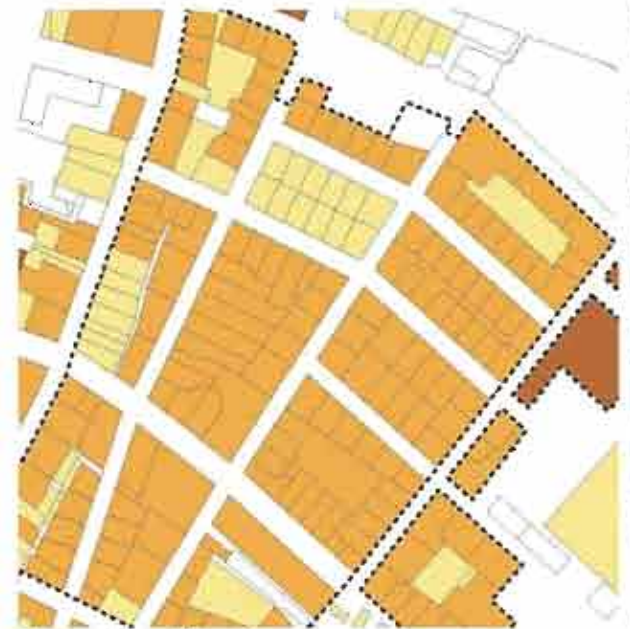
E. 1/25.000 0 50 100 200 300 Metros



Taxonomía de las transformaciones residenciales



Parcelario



Alturas de la edificación



Otofoto 2004



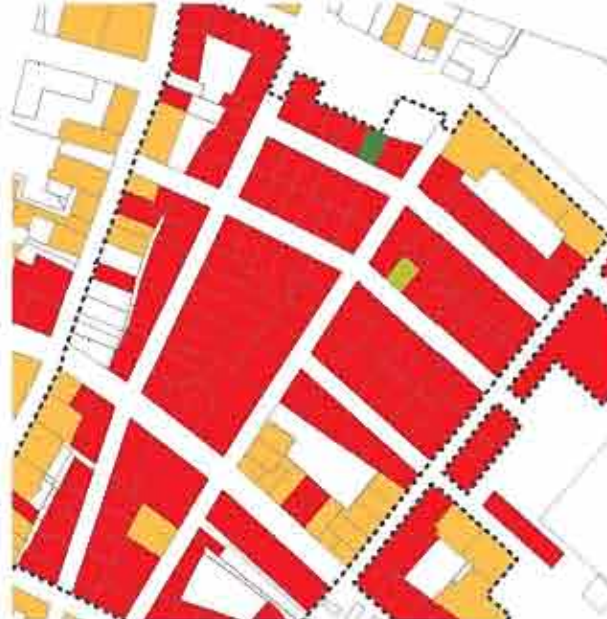
Espacio privado



Espacio público



Edad de la edificación



Calidad de la edificación



Sistema estructural de la edificación

## Relativo a sus Cualidades

Por su morfología:

# Homogénea

Se trata de aquellos casos en los que existe una clara uniformidad morfológica dentro del ámbito de renovación. Un caso especial de estas situaciones lo constituyen los conjuntos de viviendas públicas o privadas promovidos en una misma unidad proyectual. Nos referimos a los recintos delimitados por las polígonos de vivienda social, los conjuntos de casas baratas o los grupos de viviendas que constituyen a menudo, un escenario especial de renovación por su alta homogeneidad y por su clara autonomía respecto a las tramas colindantes. Los escenarios acotados y homogéneos, comprometen en la renovación tanto al espacio parcelado como al espacio público permitiendo a priori la transformación total de las tipologías como del espacio urbano. Estos escenarios son especialmente favorables para la renovación sistemática de conjuntos, a través de proyectos de intervención unitaria.



Plano de situación

### Leyenda

#### Taxonomía

Horizonte 2030-50

Base

#### Altura de la edificación

Sinlar

1 - 5 plantas

6 - 8 plantas

9 - 12 plantas

13 - 25 plantas

#### Año de construcción

Anterior a 1940

Década de los 40 y 50

Década de los 60 y 70

Década de los 80 y 90

#### Calidad de edificación

Ujo

Buena

Normal

Simple

No procede

#### Sistema estructural

Tradicional

Tradicional/Mixto

Mixto

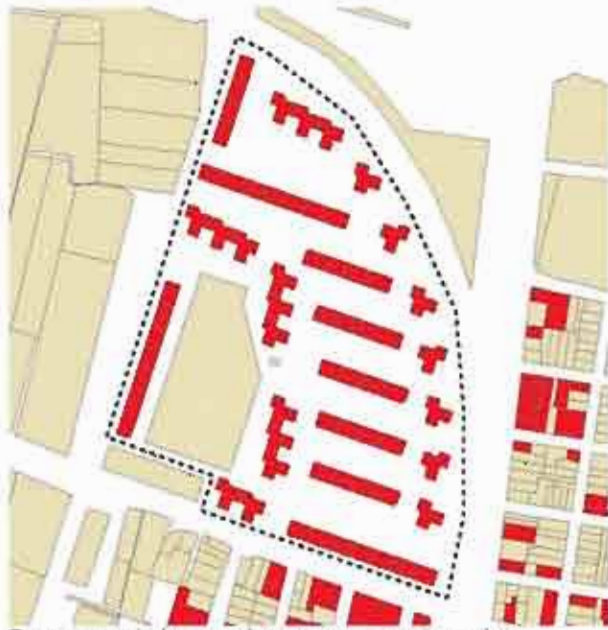
Metálica

Metálica/Hormigón armado

Hormigón armado

Otros usos y colores

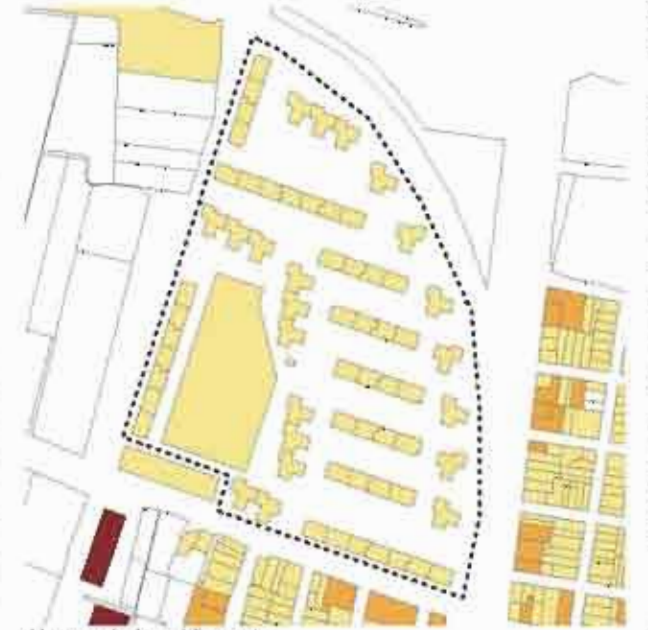
E. 1/5,000 0 50 100 200 300 Metros



Taxonomía de las transformaciones residenciales



Parcelario



Alturas de la edificación



Otrafoto 2004



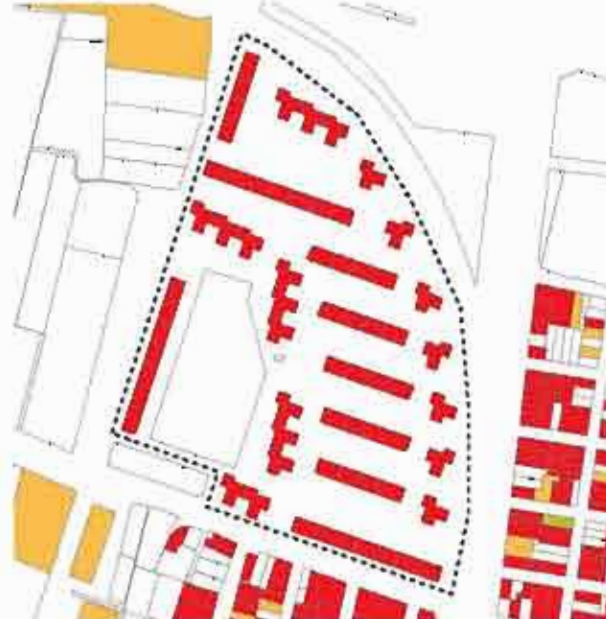
Espacio privado



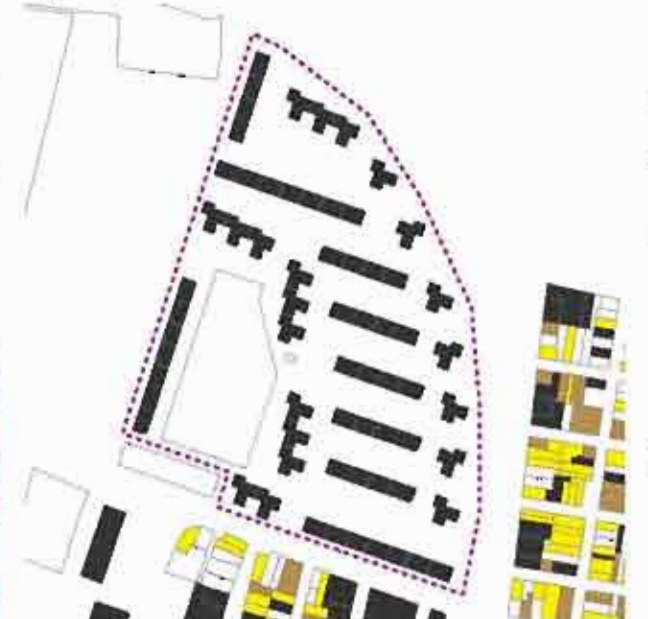
Espacio público



Edad de la edificación



Calidad de la edificación



Sistema estructural de la edificación

## Relativo a sus Cualidades

Por su morfología:

# Heterogénea

En estos casos, la variedad de modelos morfológicos dentro de un mismo escenario de intervención, puede ser una cualidad positiva de cara a facilitar las transformaciones de los tejidos. La heterogeneidad morfológica se ve traducida en forma de tejidos diferenciados tanto en lo que respecta a sus densidades como a sus ordenaciones y a la manera de ocupar el suelo, ofreciendo con ello opciones complementarias. Las capacidades de transformación del espacio público y los cambios tipológicos, estarán condicionados a la relación de las distintas morfologías existentes y a la continuidad que de ellas se derive.



Plano de situación

### Legenda

#### Taxonomía

■ Horizonte 2030-50

■ Base

#### Altura de la edificación

□ Solar

■ 1 - 5 plantas

■ 6 - 8 plantas

■ 9 - 12 plantas

■ 13 - 25 plantas

#### Año de construcción

■ Anterior a 1940

■ Década de los 40 y 50

■ Década de los 60 y 70

■ Década de los 80 y 90

#### Calidad de edificación

■ Buena

■ Buena

■ Normal

■ Simple

□ No procede

#### Sistema estructural

■ Tradicional

■ Tradicional/Mixta

■ Mixta

■ Metálica

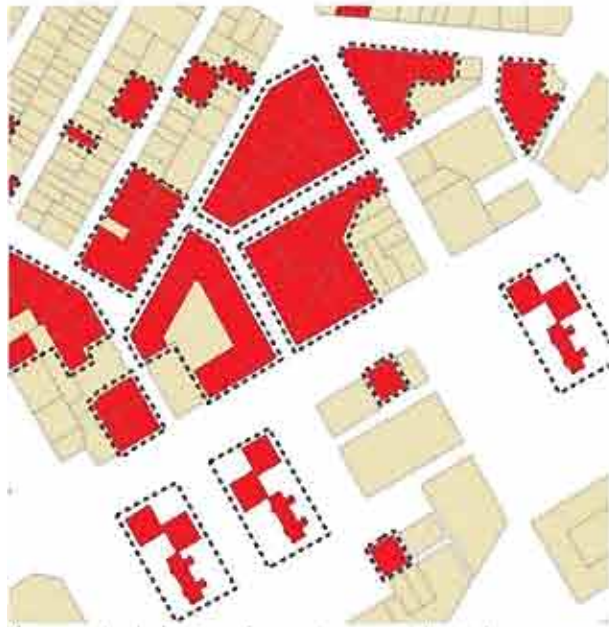
■ Metálica/Hormigón armado

■ Hormigón armado

□ Otros usos y solares

E. 1/5.000 0 50 100 200 300 Metros

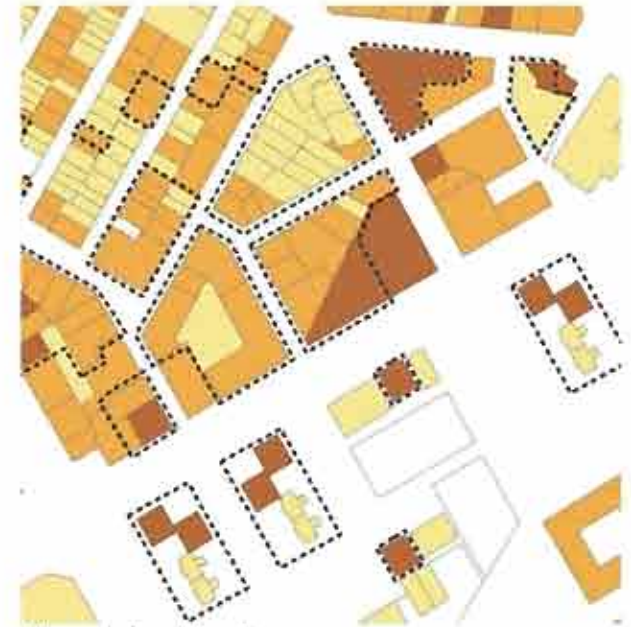




Taxonomía de las transformaciones residenciales



Parcelario



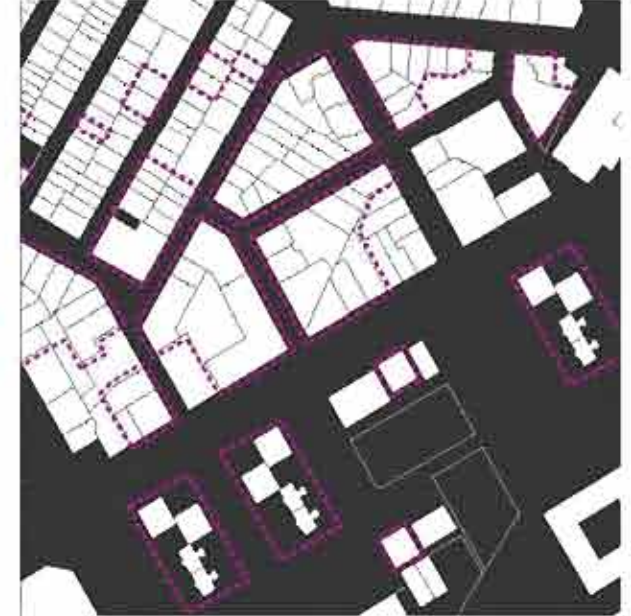
Alturas de la edificación



Otofotografía 2004



Espacio privado



Espacio público



Edad de la edificación



Calidad de la edificación



Sistema estructural de la edificación

## Relativo a sus Cualidades

### Por su morfología: Uso único

La delimitación de un escenario de actuación en el que sea protagonista un único uso, en este caso el residencial, no implica necesariamente ventajas a la hora de enfrentar una intervención de renovación urbana. A no ser por condiciones específicas de unidad proyectual, continuidad física o sintonía de pareceres y objetivos entre los vecinos que pudiera verse alterada por los intereses de otros usos (industriales, terciarios, comerciales...), la homogeneidad de actividades no ha de entenderse a priori como una ventaja. Las capacidades de transformación del espacio público y los cambios tipológicos, estarán condicionados a las características específicas de continuidad, tamaño y disposición que de ellas se deriva.



Plano de situación

### Legenda

#### Taxonomía

- Horizonte 2030-50
- Bazar

#### Tipo de usos

- Solar
- Residencial
- Industrial
- Terciario
- Comercial
- Otros usos

#### Año de construcción

- Anterior a 1940
- Década de los 40 y 50
- Década de los 60 y 70
- Década de los 80 y 90

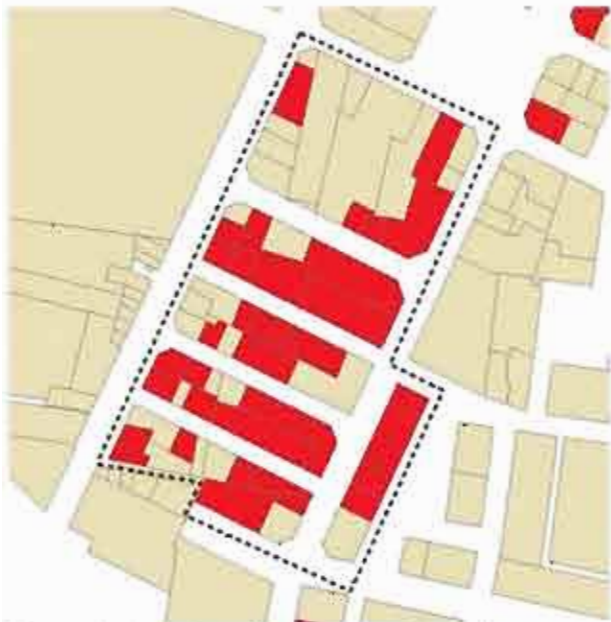
#### Calidad de edificación

- Buja
- Buena
- Normal
- Simple
- No procede

#### Sistema estructural

- Tradicional
- Tradicional/Mixta
- Mixta
- Metálica
- Metálica/Hormigón armado
- Hormigón armado
- Otros usos y solares

E. 1/5,000 0 50 100 200 300 Metros



Taxonomía de las transformaciones residenciales



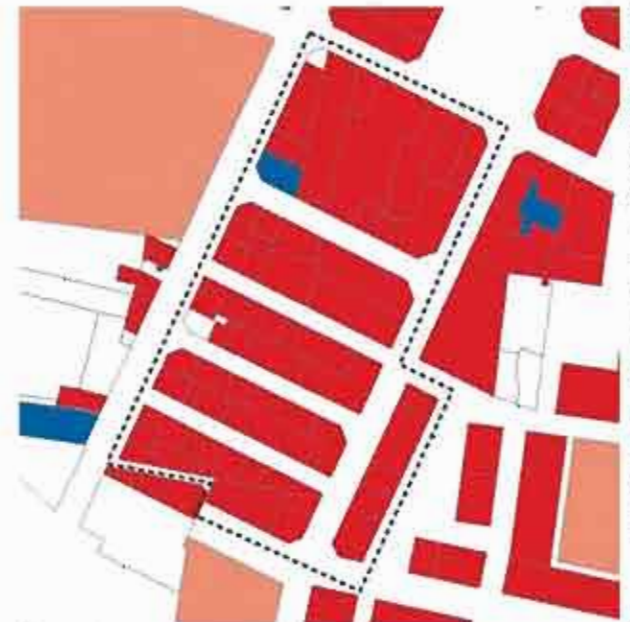
Otrafoto 2004



Parcelario



Espacio privado



Tipos de uso



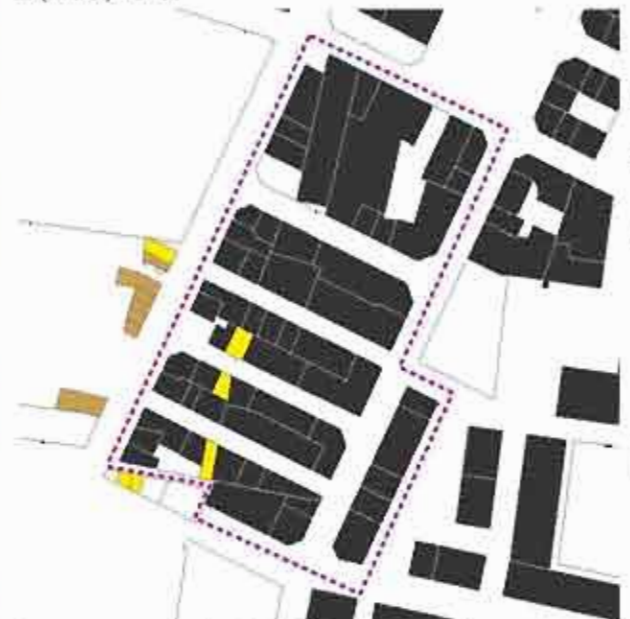
Espacio público



Edad de la edificación



Colidad de la edificación

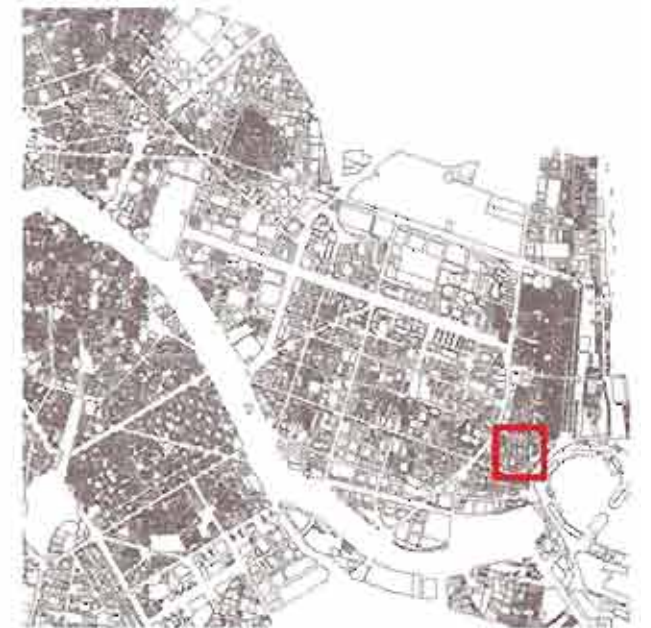


Sistema estructural de la edificación

## Relativo a sus Cualidades

### Por su morfología: **Usos diversos**

La variedad de actividades dentro de una zona de intervención, no ha de entenderse a priori como una desventaja. Por el contrario las diferentes características que ofrecen otros usos distintos a los residenciales a menudo ayudan a viabilizar las propuestas. Es frecuente encontrar dentro de la ciudad espacios industriales obsoletos de baja densidad ocupando grandes parcelas que pueden asociarse a la renovación residencial. La presencia de grandes superficies continuas sin compromisos residenciales a realojarse, constituyen buenos puntos de arranque en los procesos de transformación. Por su parte, constituyen también la oportunidad de recomponer tejidos urbanos dando nuevas soluciones a la compatibilidad y complementariedad de los distintos usos.



Plano de situación

### Legenda

#### Taxonomía

- Horizonte 2030-50
- Base

#### Tipo de usos

- Sobras
- Residencia
- Industria
- Tercero
- Comercio
- Otros usos

#### Año de construcción

- Anterior a 1940
- Década de los 40 y 50
- Década de los 60 y 70
- Década de los 80 y 90

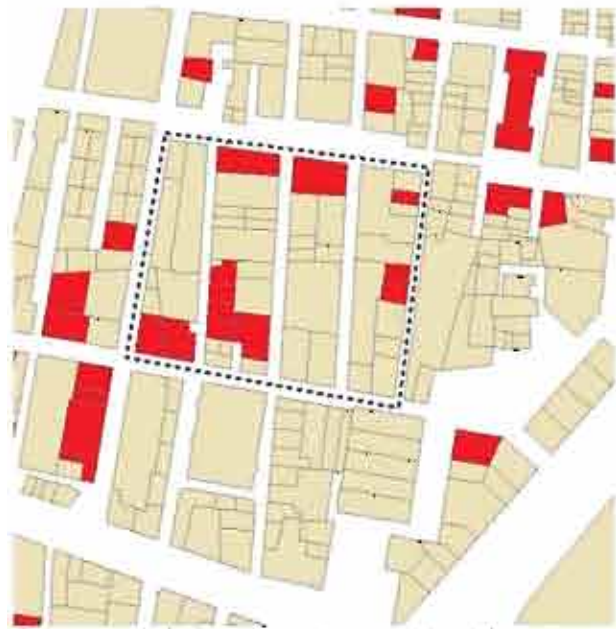
#### Calidad de edificación

- Buena
- Buena
- Normal
- Simple
- No peaje

#### Sistema estructural

- Tradicional
- Tradicional/Mixto
- Mixto
- Metálica
- Metálica/hormigón armado
- Hormigón armado
- Otros usos y valores

E: 1/5.000 0 50 100 200 300 Metros



Taxonomía de las transformaciones residenciales



Parcelario



Tipos de usos



Otrofóto 2004



Espacio privado



Espacio público



Edad de la edificación



Calidad de la edificación



Sistema estructural de la edificación



## 6 Recapitulación





En esta *Recapitulación* se recogen y sintetizan todas aquellas afirmaciones o conclusiones originales que se extraen a lo largo del texto a partir de las indagaciones realizadas. Se ha mantenido el orden establecido en la investigación, y cada afirmación queda precedida de una frase que trata de sintetizar su contenido. *La Recapitulación* se entiende por tanto como paso previo a *las Conclusiones* donde se expone la demostración de la tesis enunciada.

**TODO LO SÓLIDO SE DESVANECE EN EL AIRE** Las urbes en su percepción como geografías, como lugares en la historia y en la memoria de las personas, pueden eludir el paso del tiempo alcanzando la eternidad. Pero en su realidad más física, identificada por los elementos que la construyen, quedan sujetas a un ciclo de vida que encadena el momento de su nacimiento con el de su decadencia. Las ciudades eternas sólo viven en las metáforas románticas, y al resto, el paso del tiempo les provoca pérdidas en sus capacidades

**LA INCÓMODA PERCEPCIÓN DEL DETERIORO** Hablar del envejecimiento o de las estrategias para evitar el deterioro, supone un tema a menudo incómodo por más que consustancial al propio hecho de la vida. Exceptuando los restos arqueológicos y el impulso renacentista en el que se interpretó la ruina bajo una concluyente atmósfera de nostalgia, el imaginario contemporáneo asocia a los tejidos deteriorados una sensación incómoda, representante de la semiótica del fracaso. Sin embargo, los nuevos crecimientos a menudo se identifican con una actitud emprendedora y positiva, asociada con el futuro y con el progreso de la ciudad. Dichas connotaciones con frecuencia, nos han llevado a olvidar el desenlace final de nuestras construcciones.

**EL POTENCIAL DE CRECIMIENTO DE LAS TRANSFORMACIONES** El espejismo de un territorio ilimitado que ha protagonizado y protagoniza algunos episodios de nuestro desarrollo urbano, ha olvidado el potencial de la renovación contemplando las transformaciones como situaciones excepcionales, fuera de lo previsible y por tanto exenta de la dirección de sus cambios.

**EL TAPIZ DE PENÉLOPE** Tramas con edad avanzada y déficit similar, de naturaleza predominantemente residencial y con escaso valor patrimonial, forman *el tapiz que la mítica Penélope* ha de deshacer para volver a tejer, dando así continuidad a un proceso de renovación en el que la obsolescencia de los edificios se interioriza como nueva oportunidad para el crecimiento de la ciudad.

**LA HIPÓTESIS DE PARTIDA** «Los procesos de *RENOVACIÓN URBANA* que es previsible *deban ser abordados en un próximos futuro, serán de diferente magnitud y*

*naturaleza que los conocidos históricamente, por razones propias y del contexto en el que se producirán. La construcción SIMULTÁNEA de un amplio porcentaje de los tejidos de nuestras ciudades durante las décadas de los sesenta y setenta dará pie, una vez pasado el período de VIDA ÚTIL de las edificaciones, a situaciones de OBSOLESCENCIA que abrirá una nueva oportunidad para un urbanismo que cuente también con los CRECIMIENTOS POR TRANSFORMACIÓN».*

**LAS ALTERNATIVAS DE CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD** Desde nuestro punto de vista, podemos hablar de dos alternativas que describen bien las estrategias de construcción posible. Todo elemento urbano puede ser construido en la ciudad bien a partir de la sustitución de uno preexistente o bien mediante la colonización de un nuevo suelo antes no ocupado. Con ello quedan claras las dos opciones destacadas. Por una parte hablaremos de la alternativa de construcción *por reedificación*, que implica el crecimiento sobre sí mismo a partir de la sustitución de lo existente. Por otra parte describimos la alternativa de colonización, que ocupando nuevos territorios o aprovechando la cercanía de tramas colindantes extiende el crecimiento de la ciudad.

**LA CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA DE LA CIUDAD** Entenderemos por *simultaneidad edificatoria de gran magnitud*, a efectos de nuestra investigación, la construcción en un período menor o igual a 20 años de un parque edificado mayor del 33% de la edificación actual. En el caso de la Comunidad Valenciana, podemos decir que el 30% de los municipios tienen al menos un tercio de su parque edificado entre la década de los sesenta y setenta, siendo el período de mayor simultaneidad constructiva acontecido hasta hoy en la historia de la edificación<sup>1</sup>. Si observamos de forma precisa lo que ocurre en el municipio de Valencia, podemos apreciar como aquí aún la situación es más clara. Si hablamos de edificios, el 36% del parque edificado de la ciudad se realiza durante estos veinte años, y nada menos que el 49% de las viviendas tiene como fecha de construcción estas dos décadas. El «building-boom» experimentado en este intervalo, nos hacen pensar en el futuro.

**LA VIDA ÚTIL Y LA VIDA PROBABLE DE UN EDIFICIO** La *vida útil del edificio* es entendido como el período en el que se le da uso al inmueble. Dicha vida queda asignada de forma personal a cada edificio en función de la combinación de una serie de variables. Como consecuencia del paso del tiempo, las capacidades del edificio se van perdiendo y con ellas, el valor propio del mismo<sup>2</sup>. Esto es lo que en el campo de las valoraciones inmobiliarias se denomina «*el Principio de temporalidad*» por el cual se afirma que *el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo*<sup>3</sup>. De aquí que surja otro concepto muy útil para nuestro trabajo definido como la *vida probable* que es: *la que se le supone capaz de desarrollar*

<sup>1</sup> Esto significa un total de 302.228 edificios en 20 años

<sup>2</sup> Recordamos que estamos refiriéndonos siempre al edificio como elemento independiente del suelo y de la posición que ocupe en la ciudad. Esta parte del valor de un inmueble sufre siempre un depreciación con el transcurrir de los años.

<sup>3</sup> «ORDEN del 30 de noviembre de 1994 por la que se aprueban las Normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras»

con *plenas garantías de estabilidad constructiva y prestaciones funcionales*. En España, un criterio muy genérico y común a la hora de establecer la valoración de un inmueble es la de asignar un tiempo de cien años de vida probable a los edificios.

**ESTIMACIÓN DE LA VIDA DEL PARQUE RESIDENCIAL DE VALENCIA** El parque residencial de la ciudad de Valencia, de forma genérica lo podemos dividir en función del tipo de estructura portante usada, distinguiendo entre sistemas de muros de carga y de pórticos de hormigón armado. El *Talón de Aquiles* principal de las construcciones residenciales hechas con muros estructurales no radica en su sistema de carga. Es la combinación de factores funcionales, de servicio y materiales, los que hacen acortar algo más la vida de estos inmuebles. Por su parte, en lo que respecta a los edificios de hormigón armado, todos sabemos que la perfecta colaboración entre el hormigón y el acero, depende en buena medida de la carbonatación de los bloques de compresión y de la oxidación de las barras. Esta relación queda condicionada por los adecuados recubrimientos, por la baja porosidad de las pastas y por las condiciones medioambientales donde se desarrollan las estructuras. Las condiciones en las que se levantó buena parte del parque edificado de nuestras ciudades entre los años cincuenta y setenta nos hacen pensar en una mengua considerable de la vida probable de dichos inmuebles. Concluimos finalmente que es posible estimar para la inmensa mayoría de los edificios construidos en Valencia en los últimos sesenta años, un período de vida probable de entre setenta y ochenta años.

**LA OBSOLESCENCIA DE UN EDIFICIO** *El período de obsolescencia* de un edificio por tanto será el intervalo de tiempo que transcurre desde el momento en que se constata el final de la vida útil de un edificio, y la declaración de su ruina, su demolición, sustitución o reparación en su caso.

**LA RENOVACIÓN URBANA** Por una parte, hablamos de renovación del tejido urbano, refiriéndonos al proceso de cambio acontecido como consecuencia de la sustitución puntual e individualizada de edificios no sujetos a un concierto previamente acordado, sino consecuencia de necesidades puntuales, situaciones inducidas por el propio planeamiento, afecciones del mercado sobre el tejido urbano, necesidades sociales, etc<sup>4</sup>. Por otro lado, también podemos hablar de la renovación urbana como una actuación planificada que actualiza las características de un tejido, dotándolo de servicios e infraestructuras nuevas que permitan el uso óptimo de los mismos en función de las demandas actuales. Hablamos de un término de amplio contenido y que en muchas ocasiones se solapa con el de *revitalización*, pues hace alusión también a la actualización de las actividades y condiciones económicas de una zona. De alguna manera

<sup>4</sup> En la disciplina se suele emplear la expresión *in fill* directamente del inglés para hacer referencia a *llenado* o *relleno de tramos urbanos*.

podríamos decir que la diferencia entre los dos radica en que la *revitalización*, apuesta fundamentalmente por impulsar una nueva actividad que reactive la economía de un espacio, mientras que el de *renovación* supone la actualización y mejora de las condiciones de una zona pudiendo afectar también a las propias actividades que se desarrollen.

**LOS VALORES HISTÓRICOS, CULTURALES O PATRIMONIALES DE UN INMUEBLE** Podemos convenir que no todo en la ciudad tiene el mismo valor desde el punto de vista histórico o cultural. Situados frente a un espacio que ha alcanzado su obsolescencia, deberíamos distinguir al menos entre dos situaciones.

Por un lado, tendríamos tejidos que a pesar de estar envejecidos merece la pena su conservación pues reside en ellos un valor histórico y/o cultural que los hace preservable como testimonio de la cultura de un tiempo. En estas tramas, que denominaremos con *valor patrimonial*, se procederá a intervenir velando siempre por la conservación de los valores reconocidos, prorrogando su vida mediante la rehabilitación u otro medio compatible con dicho fin.

Por otro lado, tenemos tejidos urbanos donde no residen valores patrimoniales que obliguen a su preservación a lo largo del tiempo. No todo lo construido ha de preservarse pues ni tiene un valor que los haga transmisibles, ni necesariamente suponen una actuación correcta en la ciudad. No tenemos por que arrastra errores del pasado para proyectar la ciudad del futuro.

**LAS TRANSFORMACIONES A TRAVÉS DE LA TEORÍA DE LOS CICLOS** La Teoría de los Ciclos es válida para albergar una explicación sobre la evolución urbana de la ciudad atendiendo a sus transformaciones y a su dinámica particular:

En el Ciclo inicial, podemos apreciar como en el primer y tercer período (1820-1847 y 1864-1884) se concentran las estrategias de intervención sobre los tejidos consolidados de carácter sistemático. Las desamortizaciones, la eliminación de los *fossars*, y las primeras operaciones de Reforma Interior parcial como son la calle de La Paz y el Barrio de Pescadores, tienen sus orígenes en estas dos etapas. En medio, el período 1847-1864, se caracterizará por el gran aumento producido en las actuaciones por sustitución y remotes de carácter puntual.

Ahora bien, también podemos afirmar como dicha pauta de comportamiento, lejos de extinguirse, puede identificarse nuevamente en los dos Ciclos siguientes en convivencia con los crecimientos por nueva colonización. Siguiendo la misma dinámica que antes, en los primeros y terceros períodos, vuelve a darse el

predominio de las actuaciones planificadas, sistemáticas y ordenadas, mientras que en los períodos centrales, las transformaciones se distinguen por su carácter discrecional.

De esta forma observamos como entre 1884-1907 se dan dos de las tres propuestas de Reforma Interior General de la ciudad firmadas por L. FERRERES y F. AYMAMÍ. Luego, en el tercer período entre 1929 y 1946, se enuncia la tercera propuesta de Reforma Interior diseñada por J. GOERLICH y se efectúan importantes reformas como la Bajada de San Francisco o la Plaza de la Reina. En el Tercer Ciclo entre 1946 y 1966, se agotan los últimos proyectos de Reforma Interior protagonizados por la apertura de la Avd. del Oeste y la reforma de la *Universitat*. En medio entre 1966-1988, los grandes incentivos que propone el nuevo planeamiento inducen a la transformación de las tramas consolidadas a partir de un importantísimo proceso de sustitución y remonte puntual de edificios. Por último en el tercer período, vuelve la actuación sistematizada, esta vez de la mano de los primeros Planes Especiales de Reforma Interior (PERI's), que tratarán de reordenar y detener en su caso, las intervenciones antes iniciadas.

Este proceso en el que se va alternando el protagonismo de las intervenciones por transformación, distinguiendo entre aquellas de carácter sistemático y las que atienden a una decisión particular y autónoma, encuentra su correspondencia también con los crecimientos por nueva colonización.

Podemos entender que cada vez que surge una nueva idea de ciudad basada en la nueva extensión, en paralelo, se planifica también una alternativa viable para la ciudad consolidada y los agentes que allí se posicionan. La nueva fórmula de la ciudad propuesta, ofrece opciones administradas por el ayuntamiento que mantengan viva la actividad también en la ciudad ya construida.

En los períodos centrales, caracterizados por el desarrollo de las ideas, la nueva extensión adquiere el protagonismo absoluto desplazando todas las atenciones. La reforma sistematizada, se convierte ahora en la intervención puntual en la que se mantiene un nicho de mercado constante y seguro, avalado por la propia consolidación del suelo y por los riesgos siempre menores de las operaciones financieras.

En los terceros períodos en los que se agota el modelo de ciudad propuesto en cada Ciclo, se busca refugio y alternativas que traten de sacar mayor partido a la ciudad construida. Las actitudes más conservadoras rescatan las reformas sistematizadas como modelos que garantizan mayor seguridad y que sirven para patrimonializar lo ya invertido.

**LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD CENTRAL (1820-1884)** Nunca en la historia que narra la formación de Valencia, nos hemos encontrado con una etapa donde las transformaciones sobre los tejidos construidos actuaran con tanta intensidad y frecuencia. Los cambios además, se producen en diferentes ámbitos. Muchas transformaciones derivadas de la introducción de nuevas tecnologías que modifican los medios de producción, transporte o construcción, adoptan una dimensión física que las hacen muy visibles. Otros cambios afectan a la estructura de la propiedad y fuerzan nuevos protagonistas del desarrollo urbano. Hablamos realmente de una completa metamorfosis. De un cambio en la cualidad pero también en la cantidad.

En Valencia, la nueva población busca albergue, y las alternativas son escasas. La dotación de viviendas en nuevos suelos está limitada, y el único camino surge a través de un lento proceso de incidencia puntual casa a casa y calle a calle. Con ello, se desarrolla en este Ciclo una importante tarea de creación y puesta a punto de una serie de instrumentos normativos y proyectuales, que tratan de canalizar adecuadamente la energía de la transformación y las nuevas ideas de orden urbano y social.

A parte, en este Ciclo se define el paso de la ciudad de estructura gremial y artesanal, a la ciudad burguesa. Un tránsito que se produce llevando al límite el tejido ya construido y agotando el suelo libre.

**LA CIUDAD OCUPADA** La ciudad ocupada define una manera de crecer basada en aprovechar al máximo las oportunidades de los suelos no ocupados intramuros. Estas medidas, que vendrán acompañadas por las más generales de transformación puntual de tejidos consolidados, protagonizarán este período en el que no existe una idea clara de ciudad.

**LA CIUDAD REEDIFICADA** La ciudad se reinventa, se rehace, casi se vuelve a construir mediante una estrategia pausada pero constante de reedificación que es característica indiscutible de éste período. La reforma puntual es quizás la expresión que mejor defina la manera en la que se interviene en la ciudad: de manera discreta, particular y no coordinada.

**LA CIUDAD DESBORDADA** La ciudad desbordada, nos sitúa en una Valencia que desfigura su tejido urbano llevándolo al límite de su agotamiento y que apuesta a su vez por la extensión sobre los territorios próximos. El centro urbano aprovecha la estrategia de la centralidad y la posición como reclamo, pero es incapaz por si solo de afrontar una demanda tan grande como la que existía. Es

a principios de este período, cuando Valencia salta sus murallas e inicia el lento proceso de colonización de las proximidades. Primero, a través de planos de alineación parcial, de barrios o de calles, apoyados en los caseríos preexistentes. Luego, a través de los planes de ensanche que propondrán con un nuevo orden, el modelo de ciudad futura.

**LOS PROTAGONISTAS DE LAS TRANSFORMACIONES** La iglesia ocupaba al menos un 26,5% de la superficie construida en la ciudad, porcentaje que aún sería mayor, si tuviéramos en cuenta también los oratorios y pequeñas capillas repartidas por todo el recinto y de muy difícil contabilidad. Esta preeminencia suponía reunir en pocas manos algunas de las opciones más importantes para el desarrollo urbano. La iglesia a principios del XIX, tenía una responsabilidad muy destacada en la configuración de la ciudad, que se irá desvaneciendo en el transcurso del siglo.

La nobleza por su parte, era selectiva en la estrategia de ocupación del espacio concentrando sus propiedades en calles principales y con buenas condiciones. Su propia disposición y características, hacen que se trate de posesiones con menos juego dentro del proceso de reedificación y reforma. Se trata de propiedades de poco movimiento y alto valor. Nada que ver con el patrimonio residencial de la iglesia, de baja calidad, normalmente fruto de cesiones de la feligresía, cuyo valor medio no llegaba a ser ni la mitad del de la nobleza.

La aristocracia y el clero, en especial este último, quedaba señalado como estrangulador del mercado inmobiliario en ciudades como Valencia.

**LA OPORTUNIDAD RELEGADA A LOS BORDES** De las 145 has. que ocupaba la ciudad central, un 60% es decir 87,5 has. estaba ocupado por edificación, mientras que la superficie libre formada por huertas y espacio público suponían el 40% restante repartido en partes iguales. Las mayores oportunidades a primera vista, eran las grandes bolsas agrícolas ubicadas entre las murallas y la periferia construida, en su mayor parte propiedad del clero. Valencia intramuros había ido ocupando todo el espacio edificable relegando a los bordes toda oportunidad de crecimientos

**EL DESCUBRIMIENTO DE UNA NUEVA INVERSIÓN** Una vez disminuidos sus privilegios, muchas de las fortunas terratenientes encuentran en la inversión urbana una oportunidad de crédito. La inversión en *bienes raíces*, suponía una alternativa para la obtención de préstamos en la construcción de riegos, compra de tierra, etc. La ciudad funcionaba como un gran banco cuyos intereses se basaban en la

capitalización de las plusvalías y los réditos de alquiler. Las primeras, se materializaban con el tiempo y se hacían líquidas en las transacciones inmobiliarias. Las segundas, mucho más flexible, devolvía rentas a sus propietarios de manera inmediata, y con muchos menos riesgos que las explotaciones agrícolas.

El descubrimiento de la ciudad como fuente de inversión directa, se debe en gran medida a la burguesía, nueva élite social que encontrará su posición gracias al revés de la aristocracia y al hábil manejo de una economía basada en las nuevas estructuras liberales de poder.

**LA DIVERSIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN URBANA** Si en los inicios de los períodos anteriores la inversión inmobiliaria se limitaba a la compra en subasta de bienes desamortizados o a la reinversión sobre propiedades acumuladas, en el tercer período la confianza obtenida con las primeras experiencias en bienes urbanos, muestra un nuevo panorama que puede resumirse en cuatro oportunidades.

*La inversión sobre el consolidado* La acción más conservadora, continúa siendo actuar sobre el tejido consolidado. Se trata de un camino de agotamiento para la ciudad, en la que el Ayuntamiento negocia cada licencia y cada alineación, sin ninguna idea de conjunto. Las posibilidades de influir en las decisiones particulares eran muchas, sobre todo si el promotor estaba inmerso en alguna operación de interés para el municipio.

*La inversión en las infraestructuras* Supondrá una doble posibilidad de obtener beneficios privados. Se requerían grandes inversiones iniciales para posibilitar dichos servicios, y esto fomenta la concesión monopolista como forma de convertir los servicios en mercancías. Por su parte, se trataba de una inversión realizada en el espacio público en la que era necesaria una estrecha vinculación con la administración. Los puestos estaban contados, y figurarán entre ellos muchos de los nombres de quienes dirigen la política de la ciudad. Ahora bien, no siempre se implantaron las infraestructuras de esta forma. Aquellas que no suponían un avance tecnológico tan sofisticado, podían ser abordadas por el Ayuntamiento. Para ello, normalmente el Ayuntamiento acudía a la deuda pública, encontrando con ello nuevamente un frente de beneficio privado.

*La inversión en las primeras expansiones* Primero de manera precaria con *planos parciales de alineación*, apoyados normalmente sobre caseríos o arrabales existentes. Esta opción, a pesar del riesgo que suponía la inversión fuera del casco, reduce las variables al mínimo al mantener una parcelación



tradicional, conservar tipos similares, técnicas constructivas conocidas y escasa repercusión en las infraestructuras. Como segunda opción basada también en la extensión, se encontraba la actuación sobre el ensanche propiamente dicho. Pero entrar en el ensanche suponía administrar importantes cambios y no todos los rentistas estaban dispuestos a asumir estas responsabilidades. Si bien las leyes de ensanche fueron claramente beneficiosas para la inactiva particular, los riesgos eran notables y hacía pensarse la operación. Por una parte había que cambiar el tamaño de la inversión casi al doble y por otra variaban los modelos de viviendas que si bien, al principio mantenían técnicas similares luego exigieron arquitecturas con un estilo representativo de sus nuevos propietarios.

*La inversión en la reforma* Otra posibilidad de inversión, progresivamente ventajosa para la empresa privada debido sobre todo al apoyo que para ello obtenía de los ayuntamientos, trataba de conciliar algunas de las oportunidades propias de la reconstrucción de los tejidos consolidados y de la formación de los ensanches. La introducción de nuevos tipos en antiguos tejidos reformados con un valor de posición garantizado suponía una inversión siempre interesante.

**LA JUSTIFICACIÓN PARA LA REFORMA** Podemos distinguir al menos tres objetivos que resumen bien las orientaciones que han guiado a estos instrumentos a lo largo de su uso. Por una parte las consideraciones estéticas y compositivas que garantizaban *una calle hermosa y bien trazada*, formaban parte de un amplio repertorio de justificaciones y motivos que pretendían avalar los cambios de alineación. Por otro, los argumentos funcionales o propios de la comodidad perseguían conseguir *calles expeditas y adecuadas para el tránsito y el transporte*, constituyendo otro grupo de importantes argumentos. Lo que queda claro, es que la tercera justificación sólo invocada cuando resultaba necesaria hacía alusión a la obsolescencia de los tejidos y la precariedad de los mismos.

**LA PRELACIÓN EN LOS ARGUMENTOS DE REFORMA** El orden en los argumentos expuestos habitualmente para justificar una realineación o ensanche era el siguiente: primero se daban justificaciones por motivos funcionales de mejora de comunicaciones y tránsitos; luego se enunciaban las ventajas de una calle recta y ensanchada para lograr una ciudad ordenada; en último lugar, para afianzar la propuesta, se denunciaba la mala calidad de la edificación y la necesidad de sustituirla. Aún con todo, este último argumento podía entenderse como un derivado del anterior ya que la necesidad de eliminarlos era siempre para conseguir una ciudad más hermosa.

**LA ALINEACIÓN AL MONUMENTO** Debemos destacar como singularidad, que las alineaciones se hacían a edificio, es decir, la fachada de un inmueble importante era el que iba a determinar la alineación de una calle. Es por ello, que con anterioridad al momento en el que se solicitaba la reedificación no existía alineación, con lo que la arbitrariedad y la poca coordinación entre tramos estaban garantizadas. De esta forma, la suma de las poligonales generadas por los frentes de iglesias o edificios institucionales, conformaban unas no menos irregulares calles. El uso de estos sistemas de *alineación al monumento*, como así los denominaremos, fue práctica habitual y fuente de numerosas contradicciones detectadas en una misma calle. La falta de visión de conjunto era evidente. Valencia se realineaba calle a calle, al ritmo de la oportunidad, sin tener marcado una idea fija de reforma urbana. El Ayuntamiento era consciente del potencial de renovación y de la oportunidad que se ofrecía para ir construyendo una nueva ciudad. El problema es que esta idea no se decidía y el debate urbanístico se limitaba a ir discutiendo fragmentos que no construían un todo. Penélope deshacía su tapiz para rehacerlo por trozos.

**LA CIUDAD ORDENADA POR SUS ALINEACIONES** La formación de *los Planos de alineación* supuso un importante paso en la evolución urbana, pues se trataba de la primera Ley en la historia del urbanismo moderno, que reconocía el crecimiento de la ciudad a partir de la reedificación de lo existente. Independientemente del efecto que finalmente esta Orden tuvo en Valencia, lo cierto es que inauguró una segunda etapa a partir de la cual la aplicación de las alineaciones fue entendida, al menos en letra de Ley, como un conjunto de actuaciones encaminadas a formar una nueva ciudad.

**LOS CRECIMIENTOS ALTERNATIVOS** Si la construcción ortodoxa de la ciudad pasa prioritariamente por las propuestas de ensanche y reforma interior, teniendo su máximo exponente al comienzo del segundo Ciclo, el crecimiento alternativo se mantendrá en la reconstrucción puntual del tejido y en la extensión parcial de los arrabales y la periferia.

**LA DISTRIBUCIÓN DE LOS CRECIMIENTOS** A mediados del XIX en el recinto intramuros tres cuartas partes de la actividad constructora se centrará sobre el tejido consolidado. Por su parte, fuera de las murallas predomina la nueva ocupación, situándose en este territorio uno de cada tres edificios construidos.

**CAMBIO EN LA DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD** A finales de los sesenta, se produce un cambio muy significativo en las preferencias de los escenarios de crecimiento. Por vez primera es mayor el número de construcciones realizados fuera del antiguo recinto de las murallas que dentro. Coincidiendo

con este cambio, se produce una mayor actividad en la construcción por nueva planta que por reedificación. Cuestión distinta sería valorar la calidad, condiciones y tipologías de las viviendas construidas en la periferia de Valencia respecto a las construidas en el recinto central.

**LA ENGAÑOSA CONSTANCIA DEL MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS** Las licencias consultadas arrojan un número muy alto de expedientes clasificados como Obras menores. Ahora bien, estos datos no nos pueden confundir. A pesar de que a primera vista, podemos concluir que el parque urbano construido durante esta época se encontraba muy respaldado por lo frecuente de las reparaciones, debemos matizar estas ideas. La calve radica en fijarse que dichas operaciones se practicaban sobre edificios de edad muy avanzada, y en casi todos los casos se trataba de intervenciones superficiales. Por tanto, no hablamos de operaciones de mantenimiento periódicas, sino más bien un intento de prolongar al máximo *la vida* de los inmuebles, verdadera preocupación en el momento.

**EL MANTENIMIENTO DISCRECIONAL** Si bien había un nutrido grupo de disposiciones que regulaban el espacio público, nada se comentaba en los reglamentos respecto al mantenimiento de los edificios en uso. Dicho de otra manera, sólo se incidía en el mantenimiento indirectamente para evitar que produjera perjuicios a terceros como consecuencia del deterioro. Fuera de esta situación, sólo cabía esperar que el sentido común invitara al inquilino, a su dueño o al subarrendado a reparar aquellos defectos que le impidieran el normal uso de la vivienda. Curiosamente, siendo este intervalo el de mayor duración de un edificio, quedaba muy desamparado en regulaciones que asegurasen su correcto uso. Esta circunstancia va a suponer, un vacío rápidamente detectado como resquicio perfecto para rentabilizar las inversiones a costa de un acelerado deterioro.

**LA CAPACIDAD DE ABSORCIÓN DEL PARQUE EDIFICADO** Iniciada la empresa de renovar un edificio, o hacer un remonte en altura, las construcciones con las que nos encontramos destacan especialmente por su capacidad de absorber cambios. Esta cualidad se debe sobre todo a la generosidad aportada en el dimensionado de los muros portantes y en los propios sistemas de cimentación. Es de justicia por tanto señalar como característica distintiva de este período, el uso de un sistema constructivo flexible, que permitía con pocos cambios, maximizar en un segundo o tercer plazo, las capacidades de la edificación.

**EL INQUILINO INMIGRANTE Y LA CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA** Valencia desde mediados del XIX era una ciudad densificada que aceleraba el mal estado de conservación de los inmuebles. No se tomaba ninguna medida que compensara

el uso intensivo de las viviendas. Y es que paradójicamente, la gran oleada de inmigración justificaba el poco interés que había entre los propietarios por el mantenimiento de sus fincas. La inmigración significaba un mercado asegurado para la vivienda, muy poco exigente y dispuesto a adaptarse a las condiciones ofrecidas. Los beneficios máximos a corto plazo por tanto, se logran descapitalizando la inversión inmueble a costa de garantizar los alquileres constantes de las viviendas.

**LA EXPLOTACIÓN DE LOS INMUEBLES** Al menos tres modalidades podemos distinguir como habituales en el camino de lograr el máximo rendimiento del parque edificado en la ciudad.

*La densificación por «habitación» o «interior»* Suponían la mayor economía de cualquier intervención pues necesitaba muy pocas inversiones para multiplicar las rentas. La compartimentación supuso un beneficio a corto plazo, que derivará en una deuda de deterioro a pagar a largo plazo. Es decir, esta primera densificación funcionará como un catalizador que menoscababa progresivamente la vida de las viviendas permitiendo salvar hasta mediados de siglo la situación provisional de acogida de población. Luego se convertirá en la justificación de la reedificación o la reconstrucción.

*La construcción en altura* El crecimiento en altura será sin duda una característica fundamental a partir de la segunda mitad del XIX. Por un lado, los inmuebles adquieren mayor valor que con los métodos anteriores, ya que en ellos se produce un aumento real de la superficie construida. Los propietarios ya liberados desde 1842 de los alquileres tasados y con demanda asegurada de sus productos, invierten capitales en mejorar el caserío que les revierte doblemente: vía alquileres y vía incremento del valor como patrimonio. Por otro lado, la ausencia de ordenanzas o reglamentos que limiten la altura máxima de los inmuebles, permite una escalada ascendente en el número de alturas de la ciudad. En medio siglo, Valencia se reconstruye al menos una vez sobre si misma. Las mejores fincas urbanas ya no eran los palacios, sino las casas de pisos que se cedían en alquiler.

*Los engalabernos* La necesidad de aprovechar nuevos espacios para satisfacer la gran demanda de viviendas que había en la ciudad, hace a veces proceder de manera singular en la estructuración de los edificios. La formación de *engalabernos*, es decir incrustaciones o empotramientos de un edificio con sus colindantes de diferente titularidad, estableciendo casos especiales de propiedad y uso de las fincas, suponen buenos ejemplos de ello. La situación se podía dar de distintas maneras, pero en todas existía un mismo origen: el de un

propietario que quería ampliar sus viviendas y que para ello, en vez de elevar un piso sobre su finca, decide compra el vuelo de la colindante o bien parte de la propiedad ya construida en su medianera. Esta situación normalmente no inscrita con precisión en los Registro correspondientes, fue motivo con posterioridad en herencias y repartos de no pocos problemas jurídicos en relación a la naturaleza de las partes.

**LA OPORTUNIDAD FICTICIA PARA SUPERAR LA ESCASEZ DE VIVIENDAS** Las medias de exhumación supusieron en Valencia realmente una oportunidad muy pequeña que poco influiría en la demanda creciente de alojamientos. Quizás el verdadero hallazgo en este momento fue el de un filón sustancioso que abriría la posibilidad en el futuro inmediato de incidir sobre grandes propietarios en aras del interés público. La ciudad ocultaba suelo en *manos muertas*. Sólo había que aprobar una ley en sintonía con la política liberal, que permitiese poner en el mercado dicho patrimonio retenido.

**LA PARADÓJICA OPORTUNIDAD DE LAS DESAMORTIZACIONES** Las desamortizaciones en Valencia, propiciaron paradójicamente un proceso de densificación en la ciudad. Al contrario de como podría esperarse por una actuación que tenía como consecuencia inmediata la liberación y puesta en el mercado de nuevos suelos, los procesos exlaustratorios funcionaron también como válvula de escape en respuesta a la alta demanda de suelos del gobierno para sus servicios, y de los particulares para la inversión privada de capitales en el inmovilizado.

**LA OPORTUNIDAD DEL DISCURSO HIGIENISTA** El nacimiento y la consolidación dicha ideología, está intrínsecamente relacionada con las condiciones de salud particular de las viviendas y mantenimiento general de las ciudades. No en vano sus preceptos serán continuamente invocados como argumentos para avalar buena parte de las reformas interiores realizadas desde finales del XIX y principios del XX. Todo surge y adquiere especial valor para nosotros, cuando por vez primera se vincula la mortalidad y la transmisión de las epidemias con las condiciones de las viviendas y la forma urbana. La conciencia higienista poco a poco irá calando en la población, llegando a ser un argumento político habitual, piedra de toque incluso para algunos partidos.

**EL DESCUBRIMIENTO DE UNA NUEVA CARA EN LA CIUDAD** La demolición de la muralla en 1864, supuso la aparición de una fachada no pensada. Con la muralla existente, muchos edificios tenían sus muros apoyados en éstas a modo de engalabernos, mientras que otros, a su cobijo, resguardaban un estado viejo y lamentable formando calles muy estrechas. Un nuevo perímetro de interés ahora recayente a la ronda, incita dos opciones de crecimiento: las propias de la

extensión, y un proceso amplio de reedificación en el caserío existente. A nadie se le escapa, que el descubrimiento de un nutrido grupo de casas de entre 2 ó 3 plantas en los antiguos arrabales, se presentara ahora como un suelo revalorizado objeto de interés de los inversores inmobiliarios.

#### EL PRIMER CASO DE SUBSIDIO MASIVO A LA VIVIENDA POR CAUSA DE FUERZA MAYOR

Al referirnos al caso de las «Casitas del Marqués del Campo» en *el Cap de França* no podemos hablar realmente de la propuesta de un nuevo modelo de ciudad, puesto que no hay una reflexión siquiera somera sobre los espacios públicos y las relaciones de yuxtaposición entre las manzanas. Lo que si podemos decir, es que se trata de la primera propuestas valencianas de subsidio a la vivienda de las clases menos favorecidas con fondos privados, consecuencia en este caso de una catástrofe.

#### LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD MODERNA (1884-1947)

El Ciclo que narra *la*

*construcción de la ciudad moderna*, requiere atender a diferentes escenarios en los que se disputa el protagonismo de la formación de Valencia. La manera de actuar en el casco urbano se sistematiza a través de las reformas interiores para revalorizar el patrimonio allí invertido desgastando los caudales públicos. Las atenciones a *la segura ciudad central* mantienen su pugna con el ensanche ofreciendo nuevos espacios de interés a partir de las reformas. La burguesía en los ensanches avanza en la confianza de un plan dibujado y el apoyo de los ayuntamientos en la apertura de calles. Por su parte la periferia adopta todo aquello que no cabe en el resto de la ciudad, ofreciendo alternativas a la ciudad pensada. A su vez todos los escenarios están vinculados ejerciéndose entre si influencias.

Durante este Ciclo surgen nuevos instrumentos jurídicos que regularizan la reforma interior como pauta de intervención ordenada sobre la ciudad existente. En paralelo, los ensanches describen su apogeo y declive como instrumentos de ordenación de la extensión más próxima. Mientras tanto en la periferia, el orden es reclamado pero éste no llega más allá de la coordinación de un conjunto de planos parciales de influencias.

Respecto a la forma de construir la ciudad, durante este Ciclo se describe el importante paso que se da desde los sistemas de construcción tradicional a la producción industrializada donde inicia su ascenso las soluciones de hormigón armado, capaces de abordar nuevos ritmos y tamaños en la ciudad. En paralelo, el mantenimiento del parque edificado lejos de aumentar aún descende consecuencia del efecto negativo de algunas leyes y medidas restrictivas que afectan a la construcción.

**LA CIUDAD EN EXPANSIÓN** El derribo de las murallas no supuso el fin de los desarrollos intramuros. El cambio de escenario suponía apostar y arriesgar por un nuevo suelo, promesa de ciudad futura, y no todos estaban dispuestos a comprometer sus esfuerzos. El espacio intramuros garantizaba la inversión a corto plazo y no significaba ningún cambio tecnológico. La ciudad del ensanche, requería confiar en un proyecto a largo plazo en el que sobre todo había que asumir cambios. Seguridades de capital dentro, aunque con opciones limitadas; incertidumbres económicas fuera, pero con alternativas abiertas. Ahora bien, al final de este primer período se marca un cambio en el modelo de construcción sobre la ciudad. La extensión por vez primera supera a *los procesos de transformación* como alternativa de crecimiento y comienzan a formarse una nueva cultura de intervención sobre la ciudad. La planificación trata de superar la discrecionalidad de la actuación privada, y atribuye a ésta un papel complementario a la extensión. *La ciudad en expansión* multiplica su oferta de suelos.

**LA CIUDAD CENTRÍPETA** Protagoniza la inversión prioritaria de los poderes privados y hegemónicos en un recinto que se pretenden como única alternativa de los crecimientos. Toda desviación por parte de la administración hacia otros escenarios de construcción es respondida desde la burguesía capitalista como un agravio y un despojo hacia los constructores de la ciudad. A pesar de todas las influencias, el amplio campo que se abría en la periferia difícilmente podía ser frenado. Los ensanches, que entre sus preceptos iniciales se proponían para resolver los grandes crecimientos demográficos de las capitales y las demandas de viviendas que de ellos se derivaban, no ofrecían alternativas económicas para la población obrera que buscaba vivienda. O expulsados por las reformas de la ciudad central, o atraídos desde los municipios y provincias cercanas durante este período, la periferia de Valencia establece las pautas y geometrías básicas que condicionarán la formación de la ciudad futura.

**LA CIUDAD CENTRÍFUGA** La periferia acoge todo aquello que en la ciudad central y el ensanche no tiene cabida bien por su uso, tamaño o precio. La extensión próxima a la ciudad planificada, era un territorio ampliamente construido, dotado de accesibilidad radial que lo conectaba con el centro, y donde era posible encontrar suelos disponibles para el desarrollo urbano. La periferia compite con el centro, ofreciendo un escenario más barato y de menores exigencias donde era posible construir con otros modelos. La ciudad se construye sin una idea clara de crecimiento a base de reformas, ensanches y extensiones acotadas en la periferia mediante *planos de influencias*.

**DE LA REFORMA PUNTUAL A LA REFORMA INTERIOR** La reforma puntual, abría un campo muy pequeño de beneficios. El incremento del valor sólo se producía por la sustitución de los inmuebles. Los cambios de alineaciones mínimas a los que a veces quedaban sujetos no suponían dar argumentos de peso para la revalorización. La transformación sistematizada, se convierte entonces en un mecanismo para recuperar el valor de los centros, introduciendo en ellos las nuevas calles, los nuevos tipos y sobre todo las nuevas rentas. De las reformas puntuales de realineación y ensanche protagonistas en el Ciclo anterior, se pasa ahora a las reformas interiores agrupadas en propuestas globales como alternativa paralela a la ciudad de los ensanches.

**LA REFORMA COMO OCASIÓN DE VANGUARDIA** En la reforma se reproduce en laboratorio las condiciones idóneas para el nacimiento de un nuevo perfil de agente promotor y una nueva imagen de ciudad. Es cierto, que primero el fomento propiciado por la Ley Salmón en 1935 y posteriormente por la Ley de Viviendas Protegidas y sus correspondientes Ordenanzas Técnicas, perfilaban nuevos modelos y nuevas tipologías edificatorias que respondían sobre todo a la arquitectura comprendida desde el eclecticismo hasta el Movimiento Moderno. La periferia, como lugar destinado a acoger los desarrollos de viviendas sociales, aglutinará buen parte de dichas experiencias, sirviendo su flexibilidad y menores condicionamientos como aliciente. En los ensanches, a pesar de sus características de alineación a vial y el cumplimiento de unas ordenanzas que preconcebían edificación entre medianeras y manzanas cerradas, estos modelos encontraron ocasión de introducirse. Pero en nuestra opinión, no será en ninguno de estos escenarios donde el ensayo general tenga ocasión de interpretarse. Será en los espacios de oportunidad de los centros urbanos donde la iniciativa privada aventure sus propuestas más convincentes. Desde aquí, el éxito de las operaciones estimulará su fomento al resto de la ciudad.

**EL RESPALDO ECONÓMICO DE LOS ENSANCHES** La autofinanciación que se pretendía conseguir en estas operaciones a partir de la venta de parcelas y capitalización de impuestos, quedará en todos los casos esbozado como una intención. Igualmente fue un fracaso el intento de incentivar la cesión de suelos para el desarrollo de la urbanización por parte de particulares. La secuencia de gastos básico a partir de la cual el Ayuntamiento iniciaba toda operación, era el pago de las expropiaciones y éstas, a su vez dependían del ingreso de los recursos que la Ley disponía para la financiación. El desfase entre una cosa y otra, hacía disminuir el ritmo de avance de los ensanches, en la medida que los Ayuntamientos moderaban su actuación para ir afrontando los gastos de urbanización sin endeudarse más de la cuenta. El método por tanto consistía en dosificar las posibilidades y por mucho que se quisiera correr en el crecimiento, el límite se llamaba financiación municipal.



**EL VENTAJOSO NEGOCIO DE LAS REFORMAS** La reforma, se perfilaba como un negocio privado avalado por el respaldo del Ayuntamiento que asumía las operaciones menos rentables. En la ciudad central las oportunidades de introducir los nuevos tipos procedentes de los ensanches se señalaba como el negocio más próspero de todos. Siempre que la iniciativa fuera emprendida por la administración, las ganancias estaban aseguradas. Al fin y al cabo, detrás de las reformas siempre estaba un grupo influyente de patricios que podían estimular con bastante efectividad a la Corporación. El reparto de los papeles estaba claro en la inversión sobre la ciudad consolidada: negocio privado sufragado con dinero público.

**LOS VÍNCULOS ENTRE LOS ESCENARIOS DE CRECIMIENTO** El hecho de actuar en un lugar desencadena en ocasiones efectos en otros que pueden estar o no previstos. Las incidencias de una actuación urbana no sólo son medibles en su recinto sino que sus efectos también se reflejan en otros ámbitos.

**LOS VÍNCULOS ENTRE LA REFORMA Y LOS ENSANCHES** Entre los ensanches y las reformas interiores se desarrollaba buena parte del discurso urbanístico de la ciudad, aunque entre ellos no existiera un proyecto global que abarcara los dos ámbitos. No podemos hablar por tanto de una vinculación planificada entre ambos recintos. Desde finales del XIX a principios del XX, será la época en la que se consagra una legislación dual para las intervenciones en el interior y en el exterior de las ciudades, perviviendo hasta hoy la actuación separada en ambos espacios. Con todo podemos observar al menos tres tipos de vínculos:

*Los vínculos o afecciones económicas o presupuestarias* Si inicialmente se habían diseñado las economías de los ensanches y las reformas de forma independientes la realidad fue otra bien distinta. La autonomía que se pretendía de las cajas presupuestarias no fue real, y las externalidades a menudo provocadas por la ejecución del ensanche afectarán a los presupuestos ordinarios. Con frecuencia los propietarios y promotores de las reformas también financiaban los ensanches.

*Los vínculos estético-funcionales* De alguna manera se evidencia con ello uno de los verdaderos propósitos de la reforma: la conjunción en la ciudad interior de los nuevos escenarios de éxito de la ciudad del ensanche. Dicho de otro modo, con la reforma se podía lograr lo mejor de los dos ámbitos: las ventajas económicas que suponía la seguridad del centro con la financiación municipal de las operaciones, y los modelos morfológicos de ensanche que garantizaban una ciudad moderna.

Los *vínculos sociales o de población* Como ya comentamos, la población indemnizada en las reformas interiores había de buscarse su propio camino para el realojo pues la administración no establecía ningún medio para ello. Los inquilinos que rentaban casas de baja calidad por que no podían disponer de otra cosa y estaban afectados por una reforma, tenían dos posibilidades: o se desplazaban a otros barrios de similar condición, normalmente Grupos de viviendas o Casas Baratas construidas en la periferia, o buscaban alojamiento en el ensanche. En este caso, a pesar de que no existía una zonificación que distinguiera en superficie zonas destinadas para inquilinos de rentas limitadas, el propio mercado y la estratificación social de los edificios en vertical, permitía establecer claras distinciones entre los inquilinos de las plantas principales y primeras, y los alquilados en las nayas, guardillas y áticos.

LOS VÍNCULOS ENTRE LA REFORMA Y LA PERIFERIA La separación física entre los dos espacios no supuso una desvinculación real entre ellos. Las relaciones que señalamos tienen una dirección dominante dirigida desde las reformas hacia las periferias. A partir de 1924 con la aparición del Estatuto Municipal, se establece un marco general donde insertar coherentemente las leyes y reglamentos que hasta entonces, de manera dispersa, se habían ido emitiendo en relación a la administración local, su financiación y sus competencias. Aquí es donde por vez primera, fuera del planteamiento sectorial, se señala la relación entre la demolición de viviendas insalubres situadas principalmente en los centros y la construcción de casas de sustitución habitualmente desplazadas a la periferia.

LOS VÍNCULOS ENTRE LOS ENSANCHES Y LA PERIFERIA Existía una incómoda relación entre los promotores y propietarios de la zona del ensanche y los de la periferia. Las protestas por parte de los propietarios del ensanche frente a las iniciativas que se proponían en la periferia, señalaban la lesión de *los legítimos intereses* de los primeros ante los auxilios dados por la Ley de construcción de Casas Baratas. Cualquier atención que descentrara al Ayuntamiento y a su financiación de los ámbitos acotados, sobre todo en una escenario tan amplio como la periferia, se veía por los principales poderes privados como un riesgo y un agravio para sus negocios.

LA COORDINACIÓN DE LAS REFORMA Será el 18 de marzo de 1895 cuando se apruebe la *Ley y el Reglamento para el saneamiento y mejora interior de grandes poblaciones* muy apoyada en la Ley de expropiaciones forzosas de 1879. Se trataba de dotar de un marco jurídico adecuado a la suma de ordenanzas y reglamentos municipales y estatales que regulaban las intervenciones en el recinto interior. A partir de este momento, la reforma pertrechada de mecanismos jurídicos claros que avalaban su ejecución, adquieren un protagonismo especial en las

ciudades españolas, adoptando una nueva estrategia ya experimentada en otros países: generar oportunidades por el efecto mismo de la reforma. Es decir, la reforma planificada e intencionada de los tejidos, permitía la revalorización del centro, conectándola con el resto de la ciudad. Este sin duda será el mecanismo principal que se trata de poner en funcionamiento. La reforma revaloriza un patrimonio inmovilizado, y a la vez, ordena, sana y embellece.

**LAS REFORMAS INTERIORES PARCIALES** La reforma interior, supone en nuestra investigación, el primer paso planificado y sistemático de intervención masiva sobre tejido obsoleto fundamentalmente de uso residencial. De la intervención puntual de rectificación de alineaciones, se pasa a otro modelo en el que la intervención se caracteriza por ser masiva y ya no rectificadora sino transformadora. En Valencia, el camino que se sigue es fundamentalmente el de las reformas parciales. Es cierto que en determinados momentos, como veremos más adelante, existieron Planes Generales de Reforma Interior de la ciudad pero servirán únicamente como marco a las distintas operaciones. Las reformas parciales adquieren autonomía e independencia, y se convierten en si misma como referencia. El escenario de la transformación en la ciudad global nunca se verá en su conjunto.

**LA TRANSFORMACIÓN INDUCIDA DESDE LA LEY** Algunas leyes van a incidir de forma directa en la posibilidad de obtener el máximo rendimiento de los tejidos construidos retomando proyectos paralizados o actualizando sus posibilidades. La Ley Salmón de 1935 fomenta las operaciones de sustitución edificatoria sobre la ciudad existente, dando facilidades para actuar sobre los edificios construidos que están o fuera de alineación o en condiciones de insalubridad. Por otro lado, alienta las operaciones de remate o reedificación de edificios destinados al alquiler de viviendas. Consecuencia de esto es que la Ley va a contribuir de manera decisiva en el proceso de cambio de escala de la producción de vivienda en España. La Ley que trataba de luchar contra el paro, termina influyendo en la forma urbana.

De igual forma, la Ley de viviendas Bonificables de 1944 no deja ninguna duda sobre cuáles eran sus preferencias de cara al fomento de la vivienda: el relleno puntual de solares en las tramas consolidadas y el remonte y adición sobre edificios existentes.

Por último con la misma intención, pero con menos fortuna, la Ley de ordenación de solares de 1945 trata de evitar la retención de solares con fines especulativos que alteraban considerablemente las posibilidades de desarrollo de las políticas de viviendas prioritarias para el régimen en este momento. Las medidas coercitivas

que se implementan para lograr la construcción de los solares en el interior de las poblaciones, serán la expropiación forzosa por parte del Estado y la venta forzosa de los mismos. La realidad es que esta Ley alcanzó resultados muy limitados ya que los Ayuntamientos no acababan cumpliendo sus obligaciones ni utilizando las posibilidades que les ofrecía.

**LA EVOLUCIÓN EN EL RITMO DE OCUPACIÓN DEL PRIMER ENSANCHE** El ritmo de construcción del ensanche a finales del XIX fue mucho más lento de lo previsto inicialmente en la memoria del Plan. Ello se puede atribuir a varias razones:

*La ralentización por incertidumbres jurídicas* Por una parte es normal, que en los tres primeros años hasta 1887 en el que se aprueba definitivamente el ensanche, hubiera ciertas reticencias a desarrollar actuaciones en dichos suelos. Ahora bien, pasadas estas fechas, el Ayuntamiento actuaba de manera imprevisible en la aplicación de las ordenanzas y esto generaba desconfianza e inseguridades en la zona. A este modo de proceder inicial le acompaña el deambular errático de la Corporación en cuanto a la aplicación de las leyes de ensanche en el que no se aplicaban los importantes artículos relativos a la cesión y ejecución de la urbanización. Con ello lo que se conseguía era arruinar más los presupuestos municipales, y por consiguiente, hacer más lentos los pasos del ensanche.

*La ralentización por dificultades técnicas* Para poder construir un edificio dentro del ensanche, ya no sólo era necesario presentar un proyecto de fachada como en el resto de la ciudad, sino que además según se recogía en el art. 8 de las Ordenanzas Especiales, era exigible la presentación de un plano de la manzana dividida en solares regulares y con fijación del patio central. A menudo, este requisito previo solía alargarse. La colocación del patio central, y la subdivisión de la manzana en parcelas regulares con la conformidad de todos los propietarios, no era un trámite sencillo. El problema siempre era cómo conseguir un patio regular y proporcional en su cesión a todos los propietarios.

*La ralentización ante problemas imprevistos* En ocasiones los retrasos se debían a dificultades planteadas ante geometrías o situaciones no estudiadas en el proyecto original que habían de resolverse sobre la marcha. La presencia de manzanas de difícil parcelación o casos singulares como la del Botánico, contribuyen a la cuota de retrasos en el desarrollo del ensanche

*La ralentización por conciliación con tramas preexistentes* A veces los motivos que dilataban las operaciones de concesión de licencia se debían a las preexistencias de edificaciones y los consiguientes problemas derivados del intento de regularizar las mismas dentro de una manzana de ensanche.

**EL CRECIMIENTO ASIMÉTRICO DEL ENSANCHE DE MORA** Ya desde sus orígenes podemos destacar, dos aspectos que diferencian con claridad el sector oeste del ensanche de Mora del resto de la ciudad: su concentración de equipamientos, edificaciones con función singular y fábricas, y la multitud de preexistencias en el territorio como acequias y caminos que daban acceso a la ciudad. La necesaria convivencia con dichas implantación ocasionará un modelo específico de crecimiento, muy distinto que el experimentado en el ensanche este.

Hasta el primer tercio del siglo XX, la ocupación entre la zona este y oeste del ensanche nos da noticia de un progreso notable en ambos sectores de similar magnitud. Ahora bien, la aparente simetría se desequilibra si distinguimos entre superficies ocupadas y número de viviendas construidas. Es cierto que en superficie las magnitudes en uno y otro caso pueden dar imágenes similares, pero en lo que respecta al número de viviendas construidas, la relación es cuatro veces mayor en el este que en el oeste.

A mediados de los cuarenta, nos encontramos con dos situaciones claramente diferenciadas. Mientras que en el oeste se produce una reducción notable del tamaño de ocupación de las actividades industriales, y un proceso que se caracteriza por reconducir sus posiciones a los dictados de las ordenanzas, en el este los esfuerzos se centran en ir aprovechando los solares de las manzanas ya iniciadas y consolidar el entrono del barrio de Ruzafa. Los ritmos de crecimiento han sido muy distintos y han permitido ocupar dos tercios de la trama del ensanche este, mientras que en el oeste sólo se ha colonizado un tercio.

**LA ESTRATEGIA MUNICIPAL DE LAS ACTUACIONES MÚLTIPLES** A poco que se analicen las cuentas del Ayuntamiento durante los períodos de reformas interiores y ensanches de poblaciones, verificaremos la gran diferencia de inversión que supuso una frente a las otras. No es que no se invierte en el ensanche, sino que allí los gastos del Ayuntamiento eran menores. La reforma implicaba todo un proceso de derribo, expropiación y reconstrucción costosa y lenta, que establecía una clara diferencia con el ensanche. Mientras la inversión en los ensanches al principio se hacía de manera continua tanto en el tiempo como en su planificación física, la reforma interior se hará con iniciativas dispersas en la ciudad, de forma lenta, obligando a las principales intervenciones a consignar sus gastos en varios empréstitos. Ahora bien, no era sólo una cuestión de recursos sino de intereses y

compromisos. El Ayuntamiento trata de responder a los distintos agentes que participan en la ciudad según sus perfiles y posibilidades. Los escenarios donde se debaten son diferentes, pero el Ayuntamiento ha de asumir esta condición viendo reducida su capacidad de respuesta, si no quiere perjudicar a ninguno de ellos. Por tanto, la dispersión en las operaciones constituye conscientemente una estrategia municipal con la que se pretendía atender a todos los intereses.

#### LA PRIMERA SUSTITUCIÓN MASIVA DE TEJIDO RESIDENCIAL POR CAUSA DE LA OBSOLESCENCIA

El análisis del proceso de expropiación del Barrio de Pescadores supone para nosotros en esta investigación, un ejemplo de especial interés, pues para Valencia ha sido hasta hoy la única experiencia real de demolición unitaria y sistemática de tejidos residenciales por causa de obsolescencia edificatoria y urbana.

La mitad de las parcelas tiene un estado de deterioro muy alto con precios de expropiación muy pequeños sólo destacando cinco parcelas (situadas en muy buenas esquinas) con valores de expropiación altos. El deterioro en el barrio es real, y se extendía a través de todas sus manzanas.

#### ORDEN DE PRELACIÓN CONSTANTE EN LOS ARGUMENTOS DE LA REFORMA INTERIOR GLOBAL

La comunicación como sinónimo de prosperidad económica y mejora de las rentas urbanas se establece como un nexo sólido base del discurso de muchos partidarios de las reformas urbanas. A estas razones, se le une en un segundo plano, las mejoras en el ornato público para alcanzar el grado de decoro que una población, ya de por sí populosa y en ciernes de ser moderna, podía reclamar. Junto con los objetivos funcionales y estéticos de la reforma se añaden habitualmente un tercero relativo a la obsolescencia del tejido urbano. Ahora bien, este argumento siempre aparece en tercer plano como complementario de los anteriores. En ningún caso se ha de suponer que el trazado de la reforma atiende a una huella de obsolescencia detectada en el centro de la ciudad.

#### LAS DISTINTAS FORMAS DE OCUPAR LA PERIFERIA

El proceso de ocupación irá cambiando durante este período, pasando por diferentes fases: de un sistema anular y acotado de colonización de infraestructuras, se pasa a otro radial que dispone en su enlace la propia alternativa de crecimiento, para finalizar en un sistema centrado en áreas de influencia donde se había demostrado interés por su ocupación y desarrollo.

**EL CAMBIO DE ESCALA EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD** Durante este proceso intenso de colonización del extrarradio, en Valencia se experimenta un cambio sustancial en la capacidad de construir. Nos referimos al aumento importante del volumen y de la extensión de lo edificado de manera simultánea en una misma promoción. De las viviendas entre medianeras de una o varias parcelas que podían acoger los ensanches o la ciudad central, se pasa a nuevas ocupaciones a partir de Casas Baratas y Grupos de vivienda protegida que multiplican varias veces su capacidad. Al final de este Ciclo de construcción de la ciudad, Valencia había cambiado definitivamente de escala en la promoción de viviendas. A partir de los cincuenta, con el capítulo de *los polígonos* y el desarrollo del Plan General de Valencia de 1946 se inaugurará otra etapa.

**LOS INICIOS DEL HORMIGÓN ARMADO EN VALENCIA** En los primeros treinta años del siglo XX en Valencia, el empleo del hormigón armado como estructura portante para edificios residenciales, se hace aún de manera excepcional, iniciando su ascenso a partir de mediados de los treinta, y de una forma exponencial sobre todo tras la Guerra Civil.

**EL HORMIGÓN DE LA AUTARQUÍA** La puesta en marcha del *Plan de Reconstrucción Nacional*, aconseja el establecimiento de un límite en el uso y consumo de algunos materiales como el hierro que se prioriza a otras industrias que lo demandaban como materia prima. Consecuencia de ello, surgen varias leyes y reglamentos que fomentan el uso del hormigón en la construcción frente a las estructuras de pórticos metálicos. Ahora bien, este sistema de restricciones y límites en los materiales, llega a menguar seriamente la calidad de las fábricas construidas. Lo más preocupante de todo ello, es que las condiciones de la industria española en estos momentos no permite garantizar controles de calidad adecuados con los que cerciorarse de las condiciones de la producción. La combinación entre cálculos muy ajustados y materiales poco controlados, nos lleva a señalar entre la década de los cuarenta y sesenta, una generación de edificios con baja calidad constructiva y graves déficit en su envejecimiento.

**LA FORMACIÓN DE LA METRÓPOLIS CONTEMPORÁNEA (1946-2005)** Es durante este Ciclo en el que se produce un cambio trascendental en el ritmo de producción de edificios en la ciudad. Prácticamente el 85% de los inmuebles residenciales de Valencia se construyen en los sesenta años que comprenden esta etapa. Los crecimientos pasan a ser más intensivos, ocupando menos suelo pero desarrollando mayores alturas. Los últimos episodios de la reforma interior, dejan ver una ciudad en la que se había descuidado la atención sobre el patrimonio histórico, provocando como respuesta una renovada visión sobre la conservación y terminación de la ciudad. Por su parte es ahora el planeamiento

fundamentalmente quien induce a las transformaciones de muchos de los tejidos construidos, experimentándose importantes capítulos de sustituciones y remontes.

Los distintos papeles adoptados por el Estado, la Administración Local y la iniciativa privada ante la demanda de viviendas, son claves para interpretar el resultado de una ciudad que había cambiado de tamaño y también de modelo de crecimiento.

Desde el punto de vista de su materialidad, el parque urbano formado durante este Ciclo, se caracterizará por construirse en poco tiempo y con una gran homogeneidad atendiendo a sus características constructivas. Por su parte, el insuficiente control de la calidad en la construcción, las limitaciones de materiales y el precario mantenimiento y conservación de este amplio parque edificado protagonizado por las fábricas de hormigón armado, comenzarán a dar muestras de un preocupante agotamiento a finales de este Ciclo.

**LA GRAN CIUDAD** A mediados del siglo XX en Valencia se toma conciencia de la extensión territorial de la ciudad abarcando por vez primera en un único Plan: centro, ensanches y periferias. El planeamiento pasa de enunciarse como urbano a ser metropolitano. En el primer período que va desde 1946 a 1966 la Administración Pública, especialmente la local, toma la iniciativa en el desarrollo y gestión de los nuevos suelos para los crecimientos residenciales inaugurando una etapa conocida por el fuerte *intervencionismo* de los poderes públicos en la formación urbana.

**LA DOBLE CIUDAD** Este período se caracterizará por reunir en él los mayores crecimientos de la ciudad hasta hoy, dando paso a un modelo dual de periferia dispersa y de baja densidad, y centro llevado al límite de su agotamiento a través de procesos de gran densificación de sus parámetros. El nuevo Plan de 1966 duplica el suelo urbanizable y propone una extensión homogénea y estandarizada a través de las Normas urbanísticas vigentes. Por su parte, en la promoción de la vivienda el Ayuntamiento adopta una posición secundaria dando paso a otros órganos de representación Estatal como la *Gerencia de Urbanismo* que intervendrá aumentando notablemente la escala de actuación, y descubriendo espacios de extensión hasta entonces no contemplados.

**LA CIUDAD POLICÉNTRICA** Aquella ciudad que se había planificado como metropolitana a mediados del siglo XX, creció de forma acelerada y con gran intensidad en el período anterior dejando como herencia un déficit notable de servicios, equipamientos e infraestructuras. A pesar de existir un ordenamiento



jurídico preciso en materia de suelo y urbanismo desde 1956 en España, lo cierto es que el crecimiento residencial eclipsó cualquier otra exigencia, dando paso en este período a un proceso de reconsideración de lo existente y a una estrategia de concentración de terciario y equipamientos. Esta nueva fórmula de desarrollo precisa de un cambio en el modelo de ciudad dando paso al Plan General hoy aún vigente. La actitud de cautela derivada del eslogan *acabar la ciudad*, tuvo su desenlace fundamental en los 90, dando paso a un modelo muy distinto del enunciado inicialmente. Los grandes crecimientos propiciados por los PAI's en la ciudad, forman un conjunto de actuaciones puntuales y emblemáticas, polos de desarrollo real del último urbanismo de Valencia. En definitiva una ciudad en la que se crean a la vez múltiples centros con oportunidades de intervención muy acotadas. No todos los agentes son capaces de abordar el nuevo tamaño de las actuaciones. El Ayuntamiento situado en la tramoya urbana por decisión propia, marca las reglas de juego y da paso a la formación de un nuevo perfil de agente promotor, protagonista del los últimos capítulos del urbanismo valenciano.

**DEL LIDERAZGO MUNICIPAL A LA PROMOCIÓN PRIVADA DEL SUELO** Podemos leer en la ciudad, atendiendo a los protagonistas de su construcción, un claro cambio experimentado a través de los tres períodos de estudio de este Ciclo. Si en el primero, es el Ayuntamiento quien tiene los suelos y promueve con sus Servicios Técnicos la construcción de viviendas públicas intentando mantener el control de la extensión y las reformas, en el segundo período el Estado adopta el papel principal, mientras que el Ayuntamiento se compromete a colaborar en la búsqueda de suelos, reservándose para su gestión aquellas promociones relacionadas con las reformas interiores, empresa que le interesa especialmente. En el tercer período, surge en Valencia ciudad, al igual que en muchas otras zonas de la Comunidad, un nuevo modelo de promoción que va a dar forma a buena parte de la periferia urbana de la última década. Las posibilidades abiertas por la LRAU, propiciarán la formación de importantes empresas inmobiliarias con capacidad y peso suficiente como para enfrentar grandes operaciones urbanísticas en los suelos de la capital. Valencia con ello recupera una escala de promoción de suelo sólo conocida en los años sesenta y setenta a través de los polígonos públicos de vivienda. En pocas palabras, habamos de un cambio sustancial en la forma de construir la ciudad, en donde las posibilidades de promoción quedan reducidas a contados inversores o grupos capaces de abordar grandes trabajos, y donde la Administración adopta un papel de árbitro dirimiendo entre las ofertas posibles.

**LA ESTRATEGIA DEL AGOTAMIENTO DE LAS TRAMAS CONSTRUIDAS** Cuando los crecimientos se producían separados de otras tramas consolidadas, como era el caso de la Avd. de Castilla, la respuesta privada se obtenía de la única manera

posible: a través de la construcción de nuevos conjuntos residenciales en parcela adyacentes a las promociones del Estado. Pero en los casos como Monteolivete o Campanar, en que las actuaciones se producen próximas a tejidos construidos, la iniciativa privada primero prueba a sacar mayor partido de las parcelas en consolidado mediante remontes o por sustituciones. Se trata de una estrategia de acercamiento con cautelas y seguridades razonada principalmente en base a las economías.

**EL EFECTO PERNICIOSO DE LAS LEYES DE ARRENDAMIENTO** Las leyes de arrendamiento influyeron de manera directa en la evolución del parque edificado y su conservación a lo largo de todo el siglo XX. Es durante este Ciclo donde las consecuencias se puedan leer de una forma más clara. En los distintos enunciados de las leyes de arrendamiento, el proteccionismo hacia el inquilino marcaba con claridad el fundamento de la normativa. En esencia se trataba de salvaguardar el derecho de los inquilinos de prorrogar los contratos de sus fincas y de mantener una renta controlada, evitando los abusos a los que habían estado sometidos los alquilados consecuencia del aumento excesivo de las rentas y la resolución de contratos forzados por estas causas. Ahora bien, esta situación favorable al inquilino, desencadena un proceso de desatención y mantenimiento por parte de los propietarios, que buscan alguna salida al congelamiento de sus rentas. Consecuencia de ello, un gran parque de viviendas en la ciudad queda bloqueado entre intereses contrapuestos que afectan a su propia estabilidad. Por un lado, se intenta alargar la vida desde la perspectiva iquilinal, y por otro acortarla por todos los medios desde la visión del propietario.

**LA TRANSFORMACIÓN INDUCIDA DESDE EL PLANEAMIENTO** Tanto el *Plan General de Valencia y su Cintura de 1946* como el *Plan Adaptado a la Solución Sur de 1966*, incidirán directamente en la transformación de los tejidos consolidados de la ciudad a través de la aplicación de la normativa urbanística que de ellos se deriva. La zonificación que aplican ambos planes supone una homogenización en el tratamiento de las distintas morfologías, que combinado con una edificabilidad muy alta, invitan a la sustitución o remonte de edificios para lograr los beneficios económicos reportados por el Plan. Áreas en la ciudad que en un principio, por su situación y por su déficit de servicios e infraestructuras no serían objetos de un mercado de inversión amplio, se comportan con gran dinamismo consecuencia de las atribuciones del planeamiento. Buena parte de los paisajes urbanos característicos de los núcleos tradicionales de la periferia urbana de la ciudad, tienen su origen en estas causas.

#### LA PARTICIPACIÓN DEL TEJIDO CONSOLIDADO EN LA PRODUCCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS

En esta etapa además, es posible distinguir dos posiciones distantes que influyen decisivamente en la manera de actuar sobre la ciudad: desde una normativa que induce al cambio y la sustitución de edificios para maximizar la producción de viviendas, a otra que con la misma finalidad, propone ayudas a la reforma y rehabilitación residencial. Una política de viviendas que apuesta primero por aprovechar el remanente de edificabilidad que alberga buena parte de lo construido, apoyando el cambio y sustitución de los escenarios urbanos, a otra que pretende revalorizar lo existente invirtiendo en ello como método para recuperar viviendas en el mercado.

**LA OPORTUNIDAD DE LA RENOVACIÓN SISTEMÁTICA** En los últimos 60 años, en lo que respecta a la contribución de los tejidos consolidados para la provisión de nuevas viviendas en el mercado, hemos pasado desde una primera postura que optaba por la sustitución puntual de edificios, a otra que revisaba las tramas construidas desde la óptica de la rehabilitación puntual, atendiendo a los valores patrimoniales. Recientemente de manera significativa, hemos incorporado otro punto de vista complementario a los dos anteriores. Aquel que es capaz de ver en los tejidos construidos de la ciudad, la oportunidad de una renovación sistemática de conjuntos. El camino que señala esta posibilidad ya está marcado.

**UN ANTECEDENTE PARA UN SISTEMA DE GESTIÓN VINCULADA** El Ayuntamiento de Valencia en los años treinta, ensaya distintas fórmulas para hacer viable las grandes reformas que se proponía. Una de ellas trata de vincular los suelos a renovar con suelos de nueva construcción. La idea surge en Valencia consecuencia del nuevo concurso que plantea el Ayuntamiento para la apertura de la Avd. del Oeste. La fórmula ideada trataba de financiar la intervención de reforma vinculando el proyecto con la construcción de 500 viviendas para los realojados. Es decir, el beneficio de la operación sería el margen de gracias que se obtendría de los solares abiertos en la reforma de la Avenida del Oeste, y las ganancias siempre menores, en la construcción de las nuevas casas para realojados. Al final la iniciativa no se llevó a la práctica quedando todo en un interesante precedente.

**LA FORMA DE VALENCIA EN 1944 1972 Y 1989** La Valencia de 1944, nos muestran una ciudad formada por un centro urbano claramente definido, con un ensanche bastante consolidado y la presencia de una serie de barrios y pequeños núcleos urbanos en los que comienza a producirse un crecimiento polarizado alrededor de las infraestructuras que los conectan con el centro de la ciudad. Se trata de una ciudad de entre 1 y 2 plantas que suponen al menos, el

75% de los edificios, situados sobre todo en la Avd. del Puerto, el ensanche Oeste y los asentamientos tradicionales del norte de la ciudad. En definitiva, nos encontramos con una ciudad con una ocupación principal centrada alrededor de su núcleo, y con crecimientos radiales en torno a los caminos de acceso en donde se sitúan los asentamientos tradicionales y las áreas industriales.

La Valencia de 1972 es una ciudad que se ha extendido notablemente consiguiendo desdibujar aquella imagen descrita en 1944 donde eran muy notables los crecimientos por enlace a través de los caminos tradicionales de acceso a la ciudad. A principios de los setenta, la trama urbana ha conseguido colmar los espacios intermedios entre estas polarizaciones y ha logrado extender como continuo edificado la ciudad hacia el mar. Ahora sólo el 37% de la ciudad tiene entre 1 y 2 alturas, manteniendo su concentración entre los núcleos tradicionales y la Avd. del Puerto. El grueso de los continuos edificados de centro urbano, ensanches y periferia urbana, lo constituyen edificios de entre 4 y 6 plantas, que representaban un 28% de la totalidad del parque edificado de la ciudad. En conclusión, nos situamos frente a una ciudad que en su proceso de crecimiento ha adquirido una nueva forma en la que comienzan a desdibujarse los ejes de crecimiento radial a cambio de un reconocimiento mayor de viarios anulares como Tránsitos. En paralelo, junto con la extensión, se da paso a la intensidad a través del incremento de las alturas en la ciudad.

Valencia a finales de los ochenta no había experimentado cambios muy significativos respecto a su forma en referencia a la situación que mantenía en 1972. La ciudad había crecido aunque más de manera intensiva que extensiva. La ciudad había terminado de arropar al anillo de Tránsitos y con la nueva prolongación de Blasco Ibáñez había provocado una intensa ocupación en los distritos de Ayora y Camí al Grau. Por su parte al sur, las penetraciones de huerta que llegaban a alcanzar casi los ensanches en 1972, ahora quedaban mucho más retirados con la extensión de las tramas preexistentes. Más allá de Tránsitos, los espacios intersticiales que en el año 1972 definían con cierta autonomía los barrios de la periferia de Valencia, ahora comienzan a ocuparse generando conexiones transversales entre ellos. Valencia completa su ocupación prolongando sus tejidos y extendiendo por colindancia la ciudad sobre los vacíos próximos. Respecto a sus alturas, se produce una reducción de un 4% en el número de edificios de entre 1 y 2 plantas situándonos en un 33% de todo lo edificado, si bien se duplican los edificios con más de 7 plantas respecto a la situación en 1972.

#### ESTRATEGIA PARA LA TRANSFORMACIÓN DE TEJIDOS

Los crecimientos por nueva ocupación colocados en torno a las tramas consolidadas, ponen en valor a los tejidos consolidados colindantes, incentivando la revisión de dichos espacios.

Normalmente primero quedarán afectados los usos menos rentables, más incompatibles y que ocupan una mayor extensión. Luego los edificios más envejecidos y menos aprovechados respecto a su edificabilidad.

**LOS PRIMEROS PASOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO** Las primera inactivas a partir de los cincuenta que tratan de hacerse cargo de la protección de los edificios singulares de la ciudad, heredan las técnicas de los catálogos como colección de objetos valiosos descontextualizando o ignorando los valores extendidos que residen también en los tejidos en los que quedaban insertados. En el transcurso del tercer Ciclo se toma conciencia sobre el conjunto de valores que albergan los recintos históricos de las ciudades y su necesidad de conservarlos, cambiando la visión de una escala arquitectónica a una urbana. Además en este Ciclo se reconocen de manera sistemática y no singular, las consideraciones patrimoniales que podían albergar los asentamientos tradicionales de la ciudad más allá del centro histórico.

**EL ESPONJAMIENTO REDENTOR** Por una parte destacaríamos la nueva estrategia de apertura de tejidos que se propone con los nuevos planes especiales de reforma. Casi como hilo conductor derivado de las primeras operaciones de Reforma Interior centradas en los viarios, ahora los PERI's señalan un nuevo sistema de intervención vaciando áreas consolidadas y densas. Como si el problema del casco urbano radicara en la densidad, las operaciones de «esponjamiento» aprovechan cualquier conjunto de solares libres o áreas de edificación obsoleta para proponer su receta. La desdensificación aparece de manera aleatoria en un ejercicio límite de posibilismo trasformando solares y parcelas de derribo en plazas o zonas verdes. No hay estructura sino oportunidades.

**LA RENOVACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO COMO CATALIZADOR** Por otro lado, se produce una importantísima inversión en la mejora del espacio público. La repavimentación de multitud de calles y su nuevo diseño intenta actuar como catalizador de las inversiones privadas a través de la firme apuesta de la Administración. Igual que en el caso anterior, la intervención descoordinado aprovechando los ámbitos de mayor facilidad de gestión, imposibilita cualquier tipo de estrategia de mayor alcance difuminado los esfuerzos invertidos.

**ESCENARIOS DE TRASFORMACIÓN Y HORIZONTES DE RENOVACIÓN** *Definimos como Escenarios de Transformación, aquellos enclaves urbanos donde son coincidentes una serie de valores relativos a la edad, estado de conservación y características constructivas de los inmuebles que los hacen candidatos a la renovación cuando en ellos se venza su vida útil.*

*Definimos como Horizontes de Renovación*, al período de tiempo al que queda vinculada una generación de inmuebles desde el momento de su construcción, y que se determina con el vencimiento de la vida útil asociada a estos.

**EL HORIZONTE DE RENOVACIÓN 2010-30** En él, los escenarios de transformación se caracterizarán por ser de poca magnitud y de carácter disperso consecuencia por un lado de la escasa construcción producida entre la década de los cuarenta y cincuenta, y por la intensa protección patrimonial que ha recaído sobre este parque de viviendas. También ha contribuido notablemente a menguar las expectativas de estos escenarios las transformaciones en parte ya efectuadas a través de métodos convencionales de sustitución puntual de la edificación.

**EL HORIZONTE DE RENOVACIÓN 2030-50** Si antes hablábamos de un escenario muy disperso y de poca magnitud, ahora nos encontramos con un escenario donde hay importantes agregaciones y donde las oportunidades se han multiplicado varias veces. En él, la protección de inmuebles o conjuntos urbanos en función del reconocimiento de sus valores patrimoniales, puede considerarse testimonial. Sólo una pequeña parte de los edificios se han transformado mediante sustitución o remotes puntuales, situación que no distorsiona en absoluto la imagen de un escenario de renovación amplio y contundente.

**EL DESPLAZAMIENTO ENTRE HORIZONTES** La realidad nos demuestra como los episodios de renovación edificatoria no agotan necesariamente sus períodos útiles de vida. O bien por que el agotamiento se produce antes de lo previsto o bien por que se dan condiciones favorables para la renovación, el caso es que se produce un cierto desplazamiento entre los *Horizontes de Renovación* previstos. De esta forma, un porcentaje que podemos estimar para el caso de Valencia en un 15% de las transformaciones esperadas, es posible que se adelanten a los períodos precedentes.

**LOS NUEVOS ESCENARIOS DE TRANSFORMACIÓN PREVISIBLES EN VALENCIA** Los escenarios de transformación que hemos conocido hasta ahora, son muy distintos de los previsibles para el Horizonte 2030-50. Por razones de magnitud, los tamaños detectados en los últimos sesenta años abarcan superficies medias de 0,5 has. que son cinco veces más pequeños que la media de escenarios previsibles para el 2030-50. Por razones de ubicación, los escenarios conocidos hasta ahora se han desarrollado principalmente en el área central, en las proximidades al anillo de Tránsitos y en la Avd. del Puerto, mientras que los previsibles en el Horizonte 2030-50 tendrán sus mayores oportunidades en una periferia urbana mucho más amplia. Por número de oportunidades y diversidad de casos, los

escenarios de los últimos sesenta años, independientemente de su aprovechamiento eficiente o no, han ofrecido menos alternativas y un potencial de cambio inferior a las previsibles en el Horizonte 2030-50.

**LA NECESARIA RECONSIDERACIÓN DE LAS TRANSFORMACIONES EN EL PLANEAMIENTO FUTURO**  
Planteada la hipótesis del futuro desarrollo de la ciudad, los datos comparativos con una razonable cuota de extensión nos muestran, que el potencial de renovación previsto es de una magnitud tal, que no es posible ignorarlo. Ha de tenerse en cuenta como una vía más para el crecimiento de la ciudad a partir de la renovación de las tramas obsoletas.

**LA ESCALA METROPOLITANA DE LA RENOVACIÓN URBANA** Por su parte, las magnitudes de transformación observadas para el Horizonte 2030-50, y las líneas de gestión que apuestan por la *estrategia de los vínculos* entre distintos tipos de suelo como solución equilibradas para contemplar en paralelo los nuevos crecimientos y la renovación, hablan de un problema que trasciende la escala urbana. Es decir, para poder abordar plenamente el potencial de renovación previsto, la escala de actuación debería pasar de lo local a lo metropolitano.





## **7 Conclusiones**



## 1. El protagonismo de la ciudad ordinaria<sup>1</sup> en el urbanismo futuro

En esta investigación hemos querido subrayar el compromiso que supone el acto de edificar tanto con el pasado de la ciudad como con su futuro. El análisis de dicha relación, no se hace desde una mirada atenta a la preservación patrimonial y al indudable tesoro cultural que legan las ciudades y que se acrecienta con el paso de los años y las aportaciones de la buena arquitectura. La singularidad y la excepcionalidad nos hablan de una ciudad episódica frecuentemente glosada a partir de los símbolos más relevantes y destacados de un amplio patrimonio. Por el contrario, el verdadero hallazgo que evidencia el estudio, se basa en señalar a la *ciudad ordinaria* es decir, aquella despojada de todo valor singular, como protagonistas del urbanismo futuro.

Demostramos que las ciudades envejecen, y además lo hacen a unos ritmos y con unas pautas muy concretas que condicionarán el futuro de las intervenciones urbanísticas. En el caso de Valencia, el 33% del parque edificado se ha construido entre la década de los sesenta y setenta. Además casi la mitad de todas las viviendas existentes hoy en la ciudad, se construyeron en ese período. Afirmamos, que semejante simultaneidad viene acompañada de un similar deterioro consecuencia de la mala calidad de la construcción y de su escaso mantenimiento. La ciudad que se deteriora y que no debe perpetuar su existencia, requiere de una solución para su futuro. La investigación en este sentido apuesta por una actuación **PLANIFICADA, SISTEMÁTICA y VINCULADA.**

**PLANIFICADA,** cambiando el concepto heredado de las transformaciones sobre los tejidos consolidados, a las que se asocia siempre la excepcionalidad y la falta de previsión que les deja exentas de la dirección de sus cambios. La previsión con tiempo de las transformaciones abre un panorama distinto que queda aclarado en este trabajo para el caso de Valencia. Demostrada la oportunidad que se ofrece para los próximos años, las alternativas de construcción a través de la renovación urbana han de jugar un papel que complemente el hasta ahora predominante crecimiento por nueva colonización de los territorios.

**SISTEMÁTICA,** atendiendo a la oportunidad demostrada de contar, por primera vez y de una forma tan contundente, con una serie de escenarios en los que no es propicia ya una actuación asilada por sustitución edificatoria, sino una intervención conjunta de renovación de las edificaciones. Se confirma la perspectiva de un cambio cualitativo y cuantitativo de las oportunidades de intervención por transformación, siendo el carácter

<sup>1</sup> Hablamos de *ciudad ordinaria* en contraposición de la idea de *ciudad extraordinaria* que alude aquella caracterizada por sus valores patrimoniales, culturales e históricos

sistemático la seña de identidad más destacada de las futuras intervenciones sobre los tejidos construidos.

VINCULADA, afirmando que una de las estrategias más coherentes de gestión consiste en analizar los crecimientos atendiendo a la ciudad en su conjunto. La idea que propone una gestión conjunta entre la nueva colonización y los tejidos a transformar, no hace más que interpretar en parte la propia dinámica que ha existido a lo largo de la construcción de la Valencia metropolitana. Los vínculos entendidos como base de las estrategias para la planificación urbana, permiten discutir los criterios de equidad y equilibrio desde el planeamiento, valorando a la vez el potencial de renovación y de nueva colonización.

## 2. La dinámica específica de las transformaciones

La renovación de los tejidos urbanos, bien estudiada desde la doctrina en algunas de sus fórmulas más conocidas como la Reforma Interior, no lo ha sido tanto en la ciudad contemporánea, ni tampoco en aquellas manifestaciones menos organizadas, pero muy intensas, que tanto protagonismo tuvieron en el XIX.

A partir de esta investigación hemos podido determinar la existencia de una dinámica específica que define el comportamiento de las transformaciones por renovación a lo largo del tiempo, y la relación existente entre dichas intervenciones y los crecimientos por nueva colonización. Con ello hemos podido contabilizar las cuotas de participación que pueden atribuirse a cada alternativa de crecimiento.

Respecto a la manera de actuar propia de las transformaciones y sus distintos grados de intensidad, ha sido fundamental comenzar el análisis recuperando el siglo XIX, en el que los crecimientos por transformación, lejos de ser la excepción, se situaban como la alternativa protagonista del crecimiento de las ciudades. Para el caso de Valencia, constatamos una secuencia muy característica entre las actuaciones sistemáticas o planificadas, y las actuaciones puntuales y singulares. En el primer y tercer período (1820-1847 y 1864-1884) se concentran las estrategias de intervención sobre los tejidos consolidados que podemos identificar como sistemáticas. Las desamortizaciones, la eliminación de *los fossars*, y las primeras operaciones de Reforma Interior parcial como son la calle de La Paz y el Barrio de Pescadores, tienen sus orígenes en estas dos etapas. En medio, el período 1847-1864, se caracterizará por el gran aumento producido en las actuaciones por sustitución y remotes de carácter puntual.



Ahora bien, podemos afirmar como dicha pauta de comportamiento, lejos de extinguirse, puede identificarse también en los dos Ciclos siguientes en paralelo con los crecimientos por nueva colonización. Siguiendo la misma dinámica que antes, en los primeros y terceros períodos, vuelve a darse el predominio de las actuaciones planificadas, sistemáticas y ordenadas, mientras que en los períodos centrales, las transformaciones se distinguen por su carácter puntual y contingente.

De esta forma observamos como entre 1884-1907 se dan dos de las tres propuestas de Reforma Interior General de la ciudad firmadas por L. FERRERES y F. AYMAMI. Luego, en el tercer período entre 1929 y 1946, se enuncia la tercera propuesta de Reforma Interior diseñada por J. GOERLICH y se efectúan importantes reformas como la Bajada de San Francisco o la Plaza de la Reina.

En el Tercer Ciclo entre 1946 y 1966, se agotan los últimos proyectos de Reforma Interior protagonizados por la apertura de la Avd. del Oeste y la reforma de la *Universitat*. En medio, entre 1966-1988, los grandes incentivos que suponen la zonificación del nuevo planeamiento inducen a la transformación de las tramas consolidadas a partir de un importantísimo proceso de sustitución y remonte puntual de edificios. Por último en el tercer período, vuelve la actuación sistematizada, esta vez de la mano de los primeros Planes Especiales de Reforma Interior (PERI's), que tratarán de reordenar y detener en su caso, las intervenciones antes iniciadas.

Este proceso, en el que se va alternando el protagonismo de las intervenciones por transformación, entre aquellas de carácter sistemático y las que atienden a una decisión particular y autónoma, encuentra su correlato también con los crecimientos por nueva colonización.

Podemos entender que cada vez que surge una nueva idea de ciudad basada en la extensión, en paralelo se planifica también una alternativa viable para la ciudad consolidada, atenta a los agentes que allí se posicionan. La nueva fórmula de ciudad propuesta, ofrece opciones desde el planeamiento que mantienen viva la actividad en la ciudad ya construida.

En los períodos centrales, caracterizados por el desarrollo de las ideas, la nueva extensión adquiere un protagonismo absoluto relegando cualquier otra alternativa de crecimiento. La reforma sistematizada, característica de los períodos iniciales y finales, se convierte entonces en la intervención puntual en la que se mantiene un nicho de mercado constante y seguro, avalado por la propia consolidación del suelo.

En los terceros períodos en los que se agota el modelo de ciudad propuesto en cada Ciclo, se busca refugio y alternativa en la ciudad construida a fin de sacar mayor partido de ella. Las actitudes más conservadoras rescatan las reformas sistematizadas como modelos que garantizan mayor seguridad y que sirven para patrimonializar lo ya invertido.

### **3. Nuevos instrumentos y nuevas perspectivas frente a la renovación urbana**

Los instrumentos que fueron útiles para llevar a cabo la Reforma Interior o las intervenciones puntuales sobre los tejidos construidos, no son válidos para abordar los nuevos escenarios que prevemos. En el desarrollo del estudio, concluimos que la Reforma Interior atendía principalmente a tres ideas que mantenían un riguroso orden de prelación. Primero, las reformas se justificaban como un necesario cambio funcional que mejoraría la accesibilidad y las comunicaciones. Luego, a estos argumentos se les añadieron otros de índole estética que pretendían justificar la reforma con la finalidad de lograr una ciudad más bella. Por último, se dan razones relativas a la obsolescencia, degradación y mal estado de las tramas, para justificar lo procedente de la eliminación de determinados tejidos.

Por el contrario, las propuestas de renovación en las que concluye esta investigación, disponen como argumento básico la obsolescencia, si bien las razones que apoyen a este tipo de actuaciones, quedarán definidas según las coyunturas de cada momento y en cada ocasión. La obsolescencia, en este caso simultánea y afectando a amplias áreas de la ciudad, ofrece escenarios de actuación, en los que luego es posible y razonable plantearse objetivos estéticos y funcionales. La renovación está abierta a cambios morfológicos, tipológicos y estructurales, cuyas influencias son medibles en el espacio público y privado, pudiendo incidir con su intervención, tanto en la escala local como en la general de la ciudad.

Afirmamos la existencia de un claro cambio en los últimos años en lo referente a las atenciones prestadas a la ciudad consolidada. Si hasta ahora la reflexión sobre los tejidos construidos quedaba siempre eclipsada por la componente histórica o patrimonial que podían albergar las tramas, hoy es constatable un cambio de actitud que mira también hacia la ciudad ordinaria. Comienza a reconocerse el papel que han de desempeñar en el futuro estos espacios de ciudad, en los que son evidentes los síntomas de deterioro y declive. Diferentes medidas legislativas, iniciativas para comprobar el estado de conservación de los edificios, o estrategias que tratan de introducir la renovación de los tejidos obsoletos como una parte más del crecimiento de la ciudad, apuntan un camino

de renovación normativa paralelo con las previsiones que hacemos en esa investigación. El enfoque dado a la renovación urbana en el *Plan Estatal de viviendas 2005-2008* o en el *Decreto 81/2006* de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunidad valenciana son buenos ejemplos de ello<sup>2</sup>.

#### 4. Tipos de escenarios para la transformación urbana

En el estudio realizado, y atendiendo a las hipótesis de partida empleadas, hemos llegado a determinar dónde y cómo es probable se den los futuros escenarios de la transformación residencial en Valencia. Señalados los ámbitos, afirmamos la existencia, de al menos trece escenarios tipo diferentes que configuran las opciones de intervención posibles. Dichos escenarios se repiten en diferentes proporciones según los ámbitos de estudio y no son sustitutivos unos de otros.

Todos los casos pueden ser agrupados de manera general atendiendo a dos características. Respecto a su **TOPOLOGÍA**, prestando atención a la forma de agregación y a la capacidad de asociación que se puede intuir ente los distintos escenarios de la ciudad. Respecto a sus **CUALIDADES** atendiendo al grado de homogeneidad tanto desde el punto de vista morfológico como desde el punto de vista de los usos.

Así en el primer caso, atendiendo a su **TOPOLOGÍA**, y prestando atención a la proximidad entre las oportunidades, podemos distinguir los casos denominados como **AISLADOS**, **ADITIVOS** y **DISPERSOS**. Las tres situaciones constituyen escenarios caracterizados por la falta de continuidad física entre oportunidades, matizando los grados de proximidad y frecuencia dentro de un ámbito de análisis. Las transformaciones morfológicas quedan limitadas desde un principio por unas condiciones urbanas con pocos cambios, debiendo implementar una «política de contagio» basada en fomentar las opciones de cambio en otras parcelas no seleccionadas inicialmente, para lograr actuaciones más eficaces<sup>3</sup>.

Por otro lado, atendiendo a su forma de agregación, podemos distinguir entre los casos denominados como **POLARIZADO**, **EN CRUCE**, **EN MANZANA**, **ENTORNO A EDIFICIO SINGULAR**, **EXTENSIÓN DISCONTINUA** y **EXTENSIÓN CONTINUA**. O bien la concentración de casos a lo largo de un viario, en una intersección, entorno a un edificio público, abarcando una manzana completa, abarcando varias en contigüidad o de manera discontinua, constituyen escenarios con una lógica de agrupación que permite claramente distinguir casos autónomos

TAXINOMÍA PARA LA DEFINICIÓN DE LOS ESCENARIOS DE TRANSFORMACIÓN RESIDENCIAL

Relativo a su TOPOLOGÍA	Por su proximidad	Aislados
		Aditivos
		Dispersos
	Por su forma de agregación	Polarizado
		En cruce
		En manzana
		Entorno a edificio singular
Relativo a sus CUALIDADES	Por su morfología	Extensión discontinua
		Extensión continua
Relativo a sus CUALIDADES	Por su morfología	Homogénea
		Heterogénea
	Por sus usos	Única
		Diversos

Fuente: Elaboración propia.

<sup>2</sup> «DECRETO 81/2006, de 9 de junio, del Consell de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunidad valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Programa *RESTAURAR* de la Generalitat valenciana», Boletín Oficial del Generalitat valenciana nº 5.279 de 13 de junio de 2006; «REAL DECRETO 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda».

<sup>3</sup> En definitiva al referirnos a la «política de contagio» hablamos de la posibilidad de incentivar nuevas iniciativas de renovación en el área de análisis que permitan aumentar las posibilidades efectivas de cambios y mejoras en la ciudad.

de cara a plantear una intervención. A diferencia de los escenarios anteriores, en estos, las capacidades de transformación morfológica aumentan al ritmo que se incrementan la extensión de los casos y la contigüidad entre espacios señalados para la transformación. Las posibilidades de cambios tipológicos en estos escenarios también quedan abiertas.

Por su parte, la taxonomía que atiende a las CUALIDADES puede a su vez estudiar las características morfológicas de los escenarios en los que es posible una intervención, distinguiendo entre el grado de HOMOGENEIDAD o HETEROGENEIDAD de los casos. También puede atender a los tipos de usos y actividades que se reúnan en dichos escenarios, distinguiendo entre los de USOS ÚNICOS o DIVERSOS.

La HOMOGENEIDAD MORFOLÓGICA que se ejemplifican bien a través de los casos típicos de Polígonos de vivienda social o Grupos de Casas Baratas, constituyen enclaves de oportunidad para la ciudad que han de ser analizadas no sólo desde una perspectiva local sino estructural. Los escenarios acotados y homogéneos, comprometen en la renovación tanto al espacio parcelado como al espacio público, permitiendo a priori la transformación tanto de las tipologías como del espacio urbano. Estos escenarios son especialmente favorables para la renovación sistemática de conjuntos, a través de proyectos de intervención unitaria.

Los escenarios de HETEROGENEIDAD MORFOLÓGICA lejos de constituirse como casos poco favorables para la transformación, pueden aprovechar su diversidad tanto de tejidos como en lo que respecta a sus densidades, ordenaciones y manera de ocupación del suelo, para ofrecer con ello opciones complementarias a efectos de establecer un adecuado equilibrio en la reordenación compensándose unos modelos con otros.

Por último, la predominancia o no de un tipo de uso dentro de un ámbito a transformar, constituye también una característica a tener en cuenta, pues puede favorecer o dificultar la gestión de la propia operación. La variedad de actividades dentro de una zona de intervención, no ha de entenderse a priori como una desventaja. Por el contrario las diferentes características que ofrecen otros usos distintos a los residenciales a menudo ayudan a viabilizar las propuestas. Es frecuente encontrar dentro de la ciudad espacios industriales obsoletos de baja densidad ocupando grandes



parcelas que pueden asociarse a la renovación residencial. La presencia de grandes superficies continuas sin compromisos residenciales a realojar, constituyen buenos puntos de arranque en los procesos de transformación. Por su parte, constituyen también la oportunidad de recomponer tejidos urbanos dando nuevas soluciones a la compatibilidad y complementariedad de los distintos usos.

## **5. Naturaleza de los nuevos escenarios de transformación previsibles en Valencia**

Demostramos en la investigación como los escenarios de transformación que hemos conocido hasta ahora en la ciudad, son muy distintos de los previsibles para el HORIZONTE 2030-50 por su magnitud, por su posición dentro de la ciudad y por su propia naturaleza.

Atendiendo a las magnitudes, los tamaños de intervención posibles detectados en los últimos sesenta años abarcan superficies medias de 0,5 has., que son cinco veces más pequeños que la media de escenarios previsibles para el 2030-50.

Por razones de ubicación, los escenarios conocidos hasta ahora se han desarrollado principalmente en el área central, en las proximidades al anillo de Tránsitos y en la Avd. del Puerto, mientras que los previsibles en el Horizonte 2030-50 tendrán sus mayores oportunidades en una periferia urbana mucho más amplia.

Por número de oportunidades y diversidad de casos, los escenarios de los últimos sesenta años, independientemente de su aprovechamiento eficiente o no, han ofrecido menos alternativas y un potencial de cambio inferior a los previsibles en el Horizonte 2030-50.

Así en los últimos sesenta años, los escenarios de transformación predominantes, descartados los AISLADOS y ADITIVOS, fueron los de EXTENSIÓN DISCONTINUA. Por el contrario, en el HORIZONTE 2030-50 el escenario protagonista será el de EXTENSIÓN CONTINUA, abriendo oportunidades hasta ahora no conocidas en Valencia.

## 6. Distribución de los escenarios de transformación previsible en Valencia

Dividida la ciudad de Valencia en tres áreas (Área Norte, Área Este y Área Sur) donde se concentran la mayor parte de los escenarios posibles, podemos afirmar como existe una configuración equilibrada entre el Área Este y Área Norte, en la que el número de escenarios identificados están próximos a cincuenta, y sus magnitudes tanto en superficie como en número de edificios es similar. Por el contrario, es el Área Sur, a pesar de su mayor dimensión el que alberga menos ocasiones, ofreciendo aproximadamente la mitad de oportunidades que las otras dos áreas. Las razones para ello son lógicas. Se debe fundamentalmente a la evolución distinta que ha tenido el Sur de la ciudad respecto al Norte y Este. En el Sur, se ha producido un crecimiento más lento que en el resto concentrándose buena parte de los servicios e infraestructuras de la ciudad y prácticamente los últimos reductos de huerta de Valencia. Las servidumbres ferroviarias en su llegada a la Estación Central, el Cementerio Municipal el Polígono industrial Vara de Quart, presentes en la ciudad en el momento de la formación de la periferia Sur, redujeron claramente las cuotas de crecimientos que luego se traducirán en cuotas de transformación menores.

Por su parte, si atendemos a aquellos espacios en los que existe mayor potencialidad de transformación y a priori, más facilidad para su desarrollo mediante actuaciones sistemáticas, demostramos como es el Área Norte donde se concentra el mayor número de escenarios HOMOGÉNEOS y de EXTENSIÓN CONTINUA en un número de 23 casos, abarcando una superficie total aproximada de 65 has.

Por su parte, en el otro extremo de la comparación, será el Área Sur el que albergue mayor número de casos AISLADOS, DISPERSOS Y ADITIVOS, y por tanto presente mayores dificultades de cara a operar con las transformaciones.

Con esta distribución podemos concluir diciendo que será el Área Norte la que mayores posibilidades de desarrollo tenga tanto en número de oportunidades como en superficie, y en cambio el Área Sur, el que más dificultades ofrece para su desarrollo en términos generales.

## 7. El desplazamiento entre Horizontes de renovación

La realidad nos demuestra como no en todos los casos la alternativa de construcción por transformación respeta los períodos útiles de vida de la

edificación. O bien porque el agotamiento se produce antes de lo previsto o porque se dan condiciones favorables para la renovación, el caso es que se produce un cierto desplazamiento entre los *Horizontes de Renovación* previsibles. De esta manera confirmamos que respecto al *Horizonte de Renovación 2010-2030* al menos un 13% de los inmuebles ya han sido sometidos a transformaciones con anterioridad.

A su vez, y siguiendo esta dinámica de desplazamientos, afirmamos que un porcentaje mucho mayor de los tejidos candidatos a la renovación en el *Horizonte 2030-50*, se adelantarán al *Horizonte 2010-30*. Una parte se deberá al propio contexto en el que se desarrollan los tejidos candidatos a la renovación. Otro porcentaje, desde nuestro punto de vista deberá ser necesariamente adelantado para su valoración con tiempo.

Por un lado la constatación del mal estado de conservación del parque edificado entre la década de los sesenta y setenta, propiciará en numerosas ocasiones procesos acelerados de obsolescencia. El caso del cemento aluminoso, es un síntoma de estos episodios que demanda una intervención antes de tiempo. Ahora bien, otro indicador que también señala la precipitación de la obsolescencia con anterioridad a este Horizonte, es el aumento en la calidad básica o mínima de las condiciones de confort, servicio y consumo energético de las viviendas. El Código Técnico de la Edificación, establece unos nuevos niveles de exigencia que dejan desfasados automáticamente a un altísimo porcentaje del parque edificado. Igual que hoy existen planes de renovación –PLAN RENOVE– para mejorar la eficiencia energética en el consumo de coches y de electrodomésticos, es probable que estas medidas también se apliquen a las viviendas. Así quedará señalado un porcentaje del parque construido en el que se planteará la posibilidad de renovar sus instalaciones, o en su caso, la sustitución del edificio en su conjunto.

Otro argumento que avala el creciente porcentaje de desplazamiento del *Horizonte de Renovación 2030-50*, radica en las oportunidades que parecen ofrecerse con antelación para ello. Por un lado, el agotamiento del PGOU de Valencia de 1988 implica la reducción notable de posibilidades de crecimiento por nueva extensión, y por tanto la necesidad de derivar hacia la transformación de los suelos urbanos buena parte de las opciones de crecimiento. Por otro lado, superada esta situación coyuntural, es posible mantener una atención especial hacia las transformaciones del suelo urbano.

Podemos razonar estos datos atendiendo al cambio de tamaño tanto en la promoción como en los tipos de agentes que operan en la ciudad en los últimos años. La LRAU, entre otras cosas, propició la formación de un nuevo perfil de

agente promotor de gran talla capaz de abordar grandes bolsas de desarrollo urbano en la ciudad. Es constatable el cambio producido en Valencia en los últimos diez años en referencia a las cuotas de promoción que es posible gestionar a través de los PAI's aprobados. Si antes hablábamos de tamaños compendios entre 25-30 has. ahora las superficies quedan multiplicadas por tres y por cuatro. Esto implica necesariamente la adaptación de antiguos agentes y la introducción de nuevos. Pero también el descarte de otros tantos, que no son capaces de enfrentar las exigencias que suponen operaciones de tal envergadura. Pues bien, una parte de estos agentes, se dedicarán a la promoción en las poblaciones cercanas a Valencia donde los tamaños aún son abarcables. Otro porcentaje, buscará en la renovación un campo nuevo de intervención. Así, como efecto indirecto, encontramos de nuevo otra razón que justifica un aumento en la atención hacia los tejidos consolidados, aportando su cuota favorable al desplazamiento de los escenarios propios del *Horizonte de Renovación 2030-50*.

A parte de estas condiciones específicas propias de la coyuntura y naturaleza del Horizonte previsto, afirmamos la necesidad de tomar la iniciativa y adelantar voluntariamente la valoración y análisis de parte de los escenarios previsibles. La perspectiva abierta de un Horizonte de renovación en donde es previsible abordar casi 100.000 viviendas en más de 5.000 edificios supone una situación que por su novedad y magnitud, debe ser valorada con previsión, a riesgo de imposibilitar cualquier respuesta. Consideramos que al menos un tercio del Horizonte, debería comenzar a estudiarse con antelación suficiente para evitar por un lado, la pérdida de potencial que suponer la intervención puntual y no sistematizada en determinados escenarios. Por otro lado, la experiencia nos demuestra lo dilatado y complejo de los trámites y la gestión de actuaciones que atienden a los tejidos construidos, cuanto más en el caso de tener residentes habituales en ellos. La renovación sistemática de tejidos urbanos, implica no solamente reflexiones urbanísticas asociadas a las formas urbanas posibles o resultantes de una u otra intervención. El problema social que en ellos reside, que afecta directamente a las viviendas y a las condiciones de habitabilidad de las mismas, suponen un tema de gran calado que ha de ser abordado con antelación suficiente, para contar desde el principio con todas las voces implicadas en el problema

## 8. LA NECESARIA RECONSIDERACIÓN DE LAS TRANSFORMACIONES EN EL PLANEAMIENTO FUTURO

Puestos a contemplar el futuro de nuestra ciudad, y preguntándonos en qué medida el potencial de la renovación previsible puede intervenir en su configuración, podemos plantearnos la hipótesis siguiente. Supongamos que en el HORIZONTE 2030-2050, contamos con un nuevo planeamiento que ha tenido que tomar la decisión de cómo será el modelo de crecimiento de la ciudad en su futuro. La situación vista desde hoy ya se hace complicada si atendemos sólo a la opción de crecimiento por extensión como hasta ahora se ha ido practicando. La única alternativa que tiene Valencia para extenderse, es hacerlo sobre los últimos reductos de Huerta que conserva. Dicha opción no parece la más razonable por lo que ello significa, cuanto más existiendo otras alternativas de crecimiento como son la transformación de tejidos obsoletos. Partamos de la base, que el nuevo planeamiento asigna como nuevo suelo urbanizable la misma cantidad propuesta en el actual Plan General de 1988, tanto en superficie como en edificabilidad.

Ello significa recalificar el 20% de la Huerta que queda en el municipio. Si esta magnitud la comparamos con el *Potencial de Renovación* en suelo urbano previsto para el HORIZONTE de estudio 2030-50, la situación es cuanto menos sorprendente. Podemos afirmar que el *Potencial de Edificación* en suelo urbanizable supone unos 5 millones de m<sup>2</sup> frente al *Potencial de Renovación* en suelo urbano que alcanzará una cifra mayor de los 13 millones de m<sup>2</sup>, es decir dos veces y media más alta.

Aún equivocándonos en una cierta proporción tanto en la deducción del *Potencial de Renovación* previsto como en la hipótesis de suelo urbanizable disponible en el HORIZONTE 2030-50, es evidente que las cifras demuestran con claridad como los crecimientos futuros de la ciudad pasan necesariamente por el reconocimiento de la renovación del parque edificado en situación de obsolescencia, que se hará compatible con las opciones de nuevos suelos de extensión o nueva ocupación. Es decir, no estamos ante una situación menor, ni siquiera accesoria frente a la trascendental decisión de cómo se va a plantear el crecimiento de la ciudad futura. El *Potencial de renovación* previsto es de una magnitud tal, que no es posible ignorarlo, toda vez que se convierta realmente en protagonista de los nuevos crecimientos de la ciudad.

A partir de este planteamiento, podemos inferir dos conclusiones más:

## 9. La estrategia de los vínculos y la escala metropolitana de la renovación urbana

En esta investigación, hemos dejado constancia de las estrechas relaciones que existen entre las diferentes partes de la ciudad. Entender las operaciones de renovación como un sistema más de crecimiento urbano ya supone un paso importante. Pero aún el avance es mayor cuando se piensa que ha de existir una necesaria vinculación entre los suelos a renovar y los nuevos a ocupar. Desde nuestro punto de vista, tras el análisis realizado, llegamos a la conclusión de que para el crecimiento futuro es necesario, la administración del techo a través de un mecanismo de reequilibrio que sea capaz de contar con la renovación de lo existente, asegurando estructuras urbanas diversas y coherentes con su territorio.

Basándonos en esta posición de partida, podemos concluir en la siguiente idea para el caso de Valencia: En la más elemental relación de que cada m<sup>2</sup> de techo de renovación se relacione con otro m<sup>2</sup> de techo de suelo urbanizable sólo podemos actuar sobre 5 millones de m<sup>2</sup>t quedando dos terceras partes más de techo de renovación sin posibilidades de vincularse dentro del término municipal. Es decir, para poder abordar plenamente el potencial de renovación previsto, la escala de actuación debería pasar de lo local a lo metropolitano. Con ello afirmamos que la renovación urbana supone un problema que ha de enfrentarse desde la escala metropolitana si se quiere entrar en un debate completo en el que se valoren a la vez las alternativas de crecimiento y la ocupación del territorio.

De la misma forma que en *La doble ciudad*, quedaron vinculados los crecimientos suburbanos y la ciudad central, se ve la necesidad de potenciar la relación entre la ciudad existente y la ocupación de su área metropolitana de cara al crecimiento futuro. La renovación por tanto debe pasar de ser puntual, local y discrecional, a ser sistemática, metropolitana y dirigida.

## 10. La consideración del potencial de renovación frente al urbanismo futuro

Afirmamos que ignorar la renovación urbana de cara al crecimiento futuro supondrá una estrategia errónea que terminará pasándonos factura desde diferentes puntos de vista. Por un lado, se desperdiciará la oportunidad de plantear el futuro de la ciudad a partir de una visión equilibrada en la que se cuente tanto con la renovación como con la nueva colonización. Como es una evidencia, que la ciudad y sus edificios se deterioran, y en los próximos años heredaremos una cuota muy importante de tejidos en dicho estado, tarde o temprano se deberá

enfrentar el problema, y si esto se hace de forma parcial, supondrá perder oportunidades sólo valoradas desde una visión de conjunto.

Por otro lado, al concentrar todas las alternativas de crecimiento en la extensión olvidando el potencial de transformación, inevitablemente se producirá una reducción considerable de lo poco que queda como Huerta en los alrededores de Valencia. No afrontar esta situación con tiempo, conocidas las importantes magnitudes que señalan las cifras, desencadenará graves problemas a la administración de la ciudad. Afrontar la renovación supone un tema con múltiples aristas, en las que no solo están presentes las reflexiones técnicas y urbanísticas, sino que es necesario abordar aspectos de importancia vital como los sociales relacionados con la población residente y sus viviendas, jurídicos atentos a las fórmulas necesarias para garantizar la renovación, y económicos en los que se han de buscar estrategias que den garantías de viabilidad a dichas operaciones. Es necesario abordar con antelación el problema a riesgo de vernos superados por la realidad.

Una revisión con tiempo de esta situación permitirá una participación adecuada de todos los sectores implicados en la renovación, garantizando soluciones consensuadas y atentas a la realidad de los residentes. Ignorar el problema hoy no supone hacerlo desaparecer, sino restar tiempo para estudiar las mejores soluciones posibles. En definitiva, un planeamiento que ignore el escenario de transformación previsible y sólo contemple la extensión, es inadmisibles porque supondría a la larga una solución más costosa en términos económicos, medioambientales y sociales que terminaría repercutiendo sobre todos.





**Anejo A. Evolución de los sistemas constructivos de la periferia urbana de Valencia en función de la estructura portante**



## A.1 Anejo. Evolución de los sistemas constructivos de la periferia urbana de Valencia en función de la estructura portante

En este Anejo se recoge una parte de la investigación realizada con la finalidad de constatar las características constructivas de la ciudad de Valencia en los últimos sesenta años, haciendo especial hincapié en las soluciones estructurales empleadas en cada caso. Dicha valoración por un lado, surge como consecuencia de la necesidad de conocer las técnicas constructivas usadas en la ciudad, de las que depende en buena parte la previsión de vida de los edificios. Por otro lado, nos interesaba también poder hacer una distinción entre edificios construidos con sistemas portantes tradicionales de muro de carga, de aquellos construidos con pórticos de hormigón armado. Este estudio, nos ha permitido establecer algunas hipótesis sobre la distribución de las técnicas constructivas predominantes en diferentes áreas de la ciudad, y a lo largo de los períodos de análisis.

Al desviarse estos temas del hilo argumental de la tesis, hemos creído oportuno su ubicación en un Anejo al final del trabajo. Queremos destacar, que este estudio constituye una aportación original, si bien es necesario hacer referencia a tres investigaciones que han servido como apoyo para el desarrollo de la misma. Por una parte, en lo referente a la contextualización de la industria de la construcción y su evolución en los últimos sesenta años, se han tenido en cuenta algunas de las consideraciones apuntadas por GÓMEZ LÓPEZ en su trabajo *«Evolución económica y dimensión de la empresa constructora. El caso español»*<sup>1</sup>. En lo que respecta a la clasificación estructural, hemos utilizado por su claridad, el esquema expositivo propuesto por el profesor DÍAZ GÓMEZ en su investigación *«Aproximació a l'evolució i el comportament derivat de les tècniques constructives utilitzades en els tipus edificatoris exemps destinats a habitatges econòmic a Catalunya»*<sup>2</sup>. En lo que respecta a algunas consideraciones constructivas específicas de Valencia, y sobre todo relativas a los sistemas estructurales de muros de carga, hemos tomado como referencias los comentarios aportados por el profesor FRAN BRETONES en su trabajo *«Técnicas de rehabilitación, soluciones específicas a las lesiones existentes en los inmuebles del Ensanche de Valencia de 1887»*<sup>3</sup>.

Como fuente de análisis básica se ha realizado una inspección de licencias municipales correspondiente a cada período. De esta manera, por cada intervalo temporal se han seleccionado al menos treinta expedientes atendiendo a las tipologías empleadas, formando así una base de consulta de aproximadamente 400 licencias. De cada una de ellas se ha hecho una extracción de la información básica que ha servido como apoyo a la clasificación que pasamos a describir.

<sup>1</sup> GÓMEZ LÓPEZ, R.: *«Evolución económica y dimensión de la empresa constructora. El caso español»*, Tesis doctoral inédita, Universidad de Málaga, 1999, 347 pp.

<sup>2</sup> DÍAZ GÓMEZ, C.: *«Aproximació a l'evolució i el comportament derivat de les tècniques constructives utilitzades en els tipus edificatoris exemps destinats a habitatges econòmic a Catalunya»*, Tesis doctoral, ETS de Arquitectura de Barcelona, Barcelona, 1986

<sup>3</sup> FRAN BRETONES, J.M.: *«Técnicas de rehabilitación, soluciones específicas a las lesiones existentes en los inmuebles del Ensanche de Valencia de 1887»*, Tesis doctoral inédita, ETS de Arquitectura de Valencia, 1990

Primero haremos una pequeña introducción sobre la evolución de la industria de la construcción y la normativa en los últimos sesenta años, para entrar luego en el comentario específico de cada sistema estructural, distinguiendo entre cimentación, elementos de estructura vertical y elementos de estructura horizontal.

### A.1.1 Incidencias generales de la industria de la construcción

Ya tuvimos ocasión de hablar durante el Ciclo (1884-1946) de la situación por la que atravesaba España desde el punto de vista económico a finales de los cuarenta. El estancamiento económico del período autártico trae como consecuencia muy poca evolución en las técnicas y sistemas constructivos empleados para la edificación, perdurando sistemas caracterizados por un escasa tecnificación, empleo de mucha mano de obra y el uso de soluciones a menudo degradadas por las restricciones de materiales sobre todo de hierro y cemento.

A partir de finales de los cincuenta, las consecuencias del *Plan de Estabilización Económica* significaron un punto de inflexión importante en el sector de la construcción al normalizar el mercado de materiales y eliminar las restricciones que inducían necesariamente al uso preferente de productos no limitados. Como afirma Díaz<sup>4</sup>, esta etapa se caracterizará por:

- Un importante aumento en el índice de mecanización de las empresas constructoras medianas y pequeñas
- El progresivo abandono de sistemas constructivos artesanales y de baja calidad,
- La diversificación de elementos y componentes utilizados en la industria de la construcción
- La reducción de las condiciones de exigencia en la mano de obra debido a la gran demanda del sector industrial

Todo ello da como resultado un parque edificado en transición entre los sistemas tradicionales y la experimentación con nuevas técnicas más industrializadas, con niveles de calidad bajos debido a la falta de control y al incremento masivo de la demanda de producción de viviendas.

En la década de los sesenta el sector de la construcción experimenta un auge sin precedentes, creciendo incluso por encima del conjunto de la economía<sup>5</sup>. A



1. Maestro y peón albañil levantando un muro.

<sup>4</sup> DÍAZ, C.: «Aproximació a l'evolució...», pp.317-318

<sup>5</sup> GÓMEZ LÓPEZ, R.: «Evolución económica y dimensión de la empresa constructora. El caso español», Tesis doctoral inédita, leída en Málaga, 1999, 347pp.



2. Yáñez entuziasmado un forjado

mediados de los sesenta se produce una recesión en el ritmo de construcción de viviendas iniciándose con ello un proceso de regularización del sector y de normalización de los productos auxiliares y materiales empleados para las obras. Durante estos años, el sector de la construcción caracterizado por un minifundio de pequeñas y medianas empresas semi-industrializadas, van mejorando su tecnificación y eligiendo los sistemas constructivos más eficaces desde el punto de vista de sus economías. En definitiva, una etapa de normalización y orientación-especialización del mercado atendiendo a las soluciones constructivas y a sus materiales.

En los primeros setenta, no se producen grandes cambios respecto a la década anterior, siendo la tónica dominante un progresivo aumento del ritmo de la construcción tras el estancamiento a mediados de los sesenta<sup>4</sup>. La demanda del turismo, la necesidad de vivienda y la mejora de los niveles de renta ayudan a sostener el ritmo creciente del sector. Desde el punto de vista tecnológico, se produce una evolución importante sobre todo en las grandes empresas constructoras donde se comienza a experimentar con los sistemas y componentes prefabricados gracias a su mayor economía y reducción de tiempos en la ejecución. En paralelo a esto, se incrementan los niveles de control y ensayo de los productos y su puesta en obra.

Es en la década que va entre 1975 y 1984 como consecuencia de la crisis energética, cuando se produce un claro estancamiento de la industria de la construcción. Como señala CARRERAS YAÑEZ J.L.<sup>5</sup> *«la crisis de 1975-1984 modificó profundamente los componentes de la inversión en construcción. La demanda de viviendas se retrajo extraordinariamente por la evolución adversa y la inseguridad de las rentas familiares, y por la fuerte elevación de los tipos de interés en los préstamos hipotecarios a partir de los años ochenta, unida a la reducción de sus plazos de reembolso»*. Desde la perspectiva técnica, el profesor Díaz argumenta que el estancamiento fue total, si bien desde el punto de vista cuantitativo en la producción de viviendas, se mantuvo a un mismo nivel durante los tres o cuatro años siguientes por efecto de la inercia característica de la industria de la construcción<sup>6</sup>.

Desde mediados de los ochenta a principios de los noventa se puede constatar claramente el cambio de trayectoria y recuperación del sector de la construcción en España. Las mejoras económicas experimentadas en el país, no sólo por el desarrollo interno sino también por la inversión de capitales extranjeros, proporciona como señala GÓMEZ LÓPEZ<sup>7</sup> más empleos y mejores salarios, elevándose las rentas de los hogares con lo que la demanda potencial de viviendas, largamente embalsada, pudo finalmente tomarse efectiva.

<sup>4</sup> Respeto la evolución de la industria de la construcción de viviendas desde mediados de los 60 a principios de los 70 %. *Revista Arquitectura* n.º 47, noviembre 1962, pp.59-62

<sup>5</sup> CARRERAS YAÑEZ, J.L.: *«Crónica Fin de Siglo de los Sectores Productivos Españoles: El sector de la Construcción en España: el necesario y complicado remedio de su Arritmia»*, *Revista Papeles de Economía Española* n.º 50, 1992, pp.34

<sup>6</sup> Nos referimos con esta expresión a la respuesta retardada que siempre produce la industria de la construcción frente a los cambios de ciclo económico, debido al tiempo que trasurre entre la ejecución de un obra y su finalización.

<sup>7</sup> GÓMEZ MENDOZA, A.: *«La industria de la construcción residencial Madrid, 1820/1935»*, en *Revista Moneda y Crédito* n.º 177, 1986, pp.104-105

El incremento de población entre veinte y veinticinco años a partir de 1985 futuros demandantes de vivienda, junto con el incremento de la renta per capita de las familias, la influencia de las ayudas fiscales a la vivienda y la liberalización de los nuevos contratos de alquiler, terminaron de ayudar a este nuevo repunte del sector. Desde el punto de vista tecnológico la entrada en la Unión Europea y la nueva perspectiva de competencia continental produjeron un proceso de actualización y normalización de muchas empresas para alcanzar el nivel exigido, si bien dicha situación afectó de manera prioritaria a las grandes constructoras con intereses en otros países. En la escala más local, los cambios se van a notar sobre todo en una mayor apertura en el mercado de productos y materiales para la construcción, y la introducción de nueva normativa.

Por último, de los años noventa a principios del nuevo siglo, tras la crisis que se experimenta entre los años 1991 y 1994, la construcción sigue creciendo en España aunque de manera moderada, manteniendo desde el punto de vista técnico características similares a las de la década anterior.

### A.1.2 Incidencias del marco Normativo

Desde el punto de vista normativo, en los últimos sesenta años podemos destacar claramente tres etapas importantes con consecuencias directas en el producto edificado. La primera de ellas, coincide con las décadas de los cincuenta y sesenta y se caracteriza por la ausencia o el vacío total de normativa de control tanto de los materiales como de las fábricas ejecutadas en obra. Durante este período sólo existen algunos *Pliegos de condiciones particulares para la recepción de yesos y cales*, destacando especialmente la «Instrucción para proyecto de obras de hormigón de 1939»<sup>10</sup> como la instrucción de mayor peso y definición en el marco normativo español relativo a la industria de la construcción.

Es entre mediados de los sesenta y los setenta, cuando se produce un importante aumento en la normativa relativa al control de la construcción. De forma sucinta podemos hacer referencia a las instrucciones de mayor interés y repercusión durante esta época que en orden cronológico serían:

— Liberalización de la restricción de materiales (sobre todo cemento y hierro) a partir de los decretos de abolición del año 1960<sup>11</sup>

— Aparición del *Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura de 1960*<sup>12</sup>, en la que se hace por vez primera una recopilación exhaustiva de todos los capítulos básicos de una obra, señalando las características que debían tener los materiales para su recepción



3. Edficio con estructura de hormigón vista y hormigonera a pie de obra. Archivo HUCET



<sup>10</sup> «Orden de 3 de febrero de 1939 aprobando la Instrucción de Proyectos y Obras de hormigón armado», Boletín Oficial del Estado nº 47, del 16 de febrero de 1939

<sup>11</sup> «Decreto 845/1960, de 4 de mayo, por el que se deroga el de 11 de marzo de 1941 que estableció restricciones en el uso del hierro en la industria de la edificación», Boletín Oficial del Estado nº 114, del 12 de mayo de 1960

<sup>12</sup> «Orden de 4 de junio de 1973 por la que se adopta oficialmente para la Dirección de Obras del Ministerio de la Vivienda el Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura de 1960»



4. Encofradores nivelando tableros para el fundido de un muro de hormigón armado

<sup>13</sup> «DECRETO 195/1963, de 17 de enero, por el que se establece la norma M.V 101-1962 de Acciones en la Edificación», Boletín Oficial del Estado nº 35, del 9 de febrero de 1963

<sup>14</sup> «DECRETO 2987/1968, de 20 de septiembre, por el que se establece la instrucción para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa o armado», Boletín Oficial del Estado nº 209, del 3 de diciembre de 1968

<sup>15</sup> «DECRETO 1324/1972, de 20 de abril, por el que se establece la norma M.V 201-1972 de Muros resistentes de fábrica de ladrillo», Boletín Oficial del Estado nº 130, del 31 de mayo de 1972

<sup>16</sup> «DECRETO 107/1991, de 10 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regula el control de calidad de la edificación de viviendas y su documentación»

<sup>17</sup> «ORDEN de 30 de septiembre de 1991, del Conseller de Obres Públiques, Urbanisme y Transportes, por la que se aprueba el Libro de Control de Calidad en Obras de Edificación de Viviendas»

<sup>18</sup> «LEY 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación», Boletín Oficial del Estado nº 174, del 20 de julio de 2004

<sup>19</sup> «LEY 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación», Boletín Oficial del Estado nº 226, del 6 de noviembre de 1999

<sup>20</sup> «REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación»

— Aparición de la norma MV-101 sobre acciones en la edificación en el año 1963<sup>13</sup> en donde por vez primera se normalizan las acciones que han de tenerse en cuenta a la hora de calcular las estructuras de edificación en cualquier parte del territorio nacional

— Entrada en vigor en 1972 de la Instrucción EH-68<sup>14</sup> para el proyecto y la ejecución de obras a base de hormigón armado, en el que se cambia el sistema de cálculo hasta entonces empleado y se extiende el sistema de control y ensayos a pie de obra para conocer la calidad del hormigón utilizado

— Aparición en 1972 de la norma básica MV-201, sobre muros resistentes de fábrica de ladrillo<sup>15</sup> que tendrá repercusiones directas en los límites de altura de los edificios construidos mediante estos materiales

Entre 1970 y el 2000, se produce una cierta estabilización en la producción normativa referente a la industria de la construcción, siendo los episodios más destacados la actualización progresiva de las normativas e instrucciones, la aparición sucesiva de las diferentes Norma Técnica de la Edificación (NTE) que habían comenzado a emitirse desde 1977, y la homogenización de las disposiciones con los otros estados miembros de la UE.

Es desde principios de nuevo siglo hasta la actualidad, el período en el que se ha desarrollado un avance más significativo en lo que se refiere al control de la calidad en todo el proceso de la edificación así como en el mantenimiento de lo existente. Por una parte desde la propia normativa comunitaria, y por otra desde las diferentes autonomías, se ha incrementado notablemente el número de disposiciones de obligado cumplimiento que tratan de velar tanto por la calidad en la ejecución de las obras como en la conservación del parque edificado. Así en la Comunidad Valenciana en 1991 se publicó la Ley sobre el Control de calidad de la edificación de las viviendas<sup>16</sup> y el mismo año el Libro de Control de Calidad de la Edificación de Viviendas, LC-91<sup>17</sup>. De forma más reciente se ha aprobado la Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación en 2004<sup>18</sup>. A escala nacional aparece en 1999 la Ley de Ordenación de la Edificación<sup>19</sup> que regula todo el proceso de la edificación actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, y en el último año el Código Técnico de la Edificación (CTE)<sup>20</sup> de trascendencia fundamental en todo el control técnico del proceso constructivo.

Pasamos tras esta introducción a exponer los distintos sistemas constructivos presente en la periferia urbana de Valencia en función de su sistema portante.

### A.1.3 Sistema de muros portantes

#### A.1.3.1 Muros de carga

Los muros de carga bien sean contruidos de piedra, ladrillo o bloque de hormigón, han sido los sistemas portantes tradicionales de transmisión de cargas verticales y horizontales a la cimentación. Su uso desde 1950, ha ido descendiendo dando paso a otros sistemas más económicos o más rápidos en su ejecución. Además su campo de aplicación, en el caso de la ciudad de Valencia, se ha dirigido habitualmente a edificios menores de 8 plantas<sup>21</sup> aumentando su empleo sobre todo en edificios de 1 a 5 alturas.

Siguiendo la clasificación propuesta por el profesor DIAZ, podemos distinguir dentro de este sistema constructivo tres casos atendiendo a la posición de los muros de carga: paralelos y coincidentes con fachada; perpendiculares a fachada y en ambas direcciones:

— *Muros de carga paralelos y coincidentes con fachadas.* Dentro de este sistema estructural, podemos distinguir a su vez dos familias. Por una parte, la solución estructural consistente en el uso de tres muros de carga (dos fachadas + interior), o el sistema de sólo dos muros de carga en fachada con luces entre muros de entre 6 y 7 metros, dando profundidades contruidas de entre 7 y 15 metros. Como variante del primero tenemos el sistema de dos muros de carga en fachada +  $n$  muros internos con luces pequeñas de entre 4 y 5 metros muy habitual en parcelaciones alargadas de gran profundidad. Ambas soluciones son frecuentes en la ciudad de Valencia antes de 1960, dedicándose los primeros casos sobre todo a los edificios del ensanche y los primeros *Grupos de viviendas sociales*, y el segundo tipo, a la edificación entre medianera tradicional de las tramas residenciales. El éxito en ambos casos se debía por un lado a la facilidad del sistema constructivo empelado (en la mayoría de los casos sobredimensionados), para el que no se requerían de grandes medios auxiliares ni conocimientos técnicos en su ejecución siempre que se mantuviese dentro de las magnitudes básicas de alturas y de luces de vano.

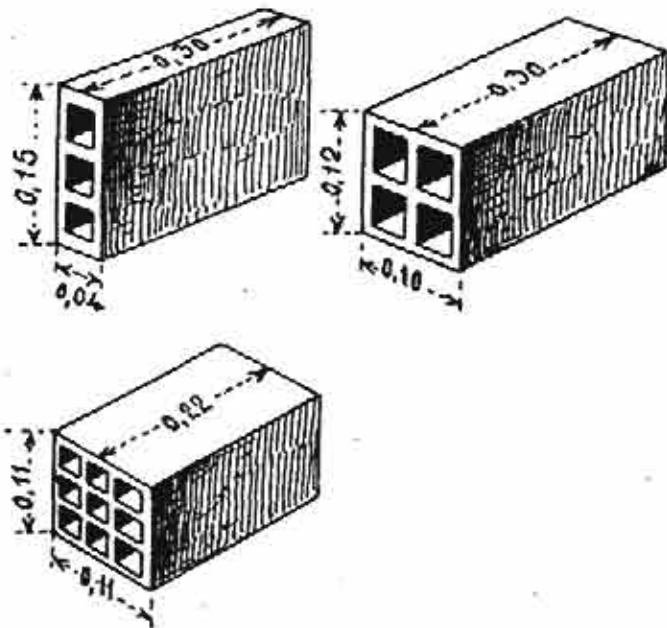
Por otro lado, eran un buen sistema constructivo que no usaba hierro y que podría trabajar bien con morteros de cal ahorrando también el uso del cemento. Además estos sistemas sobre todo en el caso de los vanos mayores, se adaptaba bien a la doble exigencia de optimizar las luces de los forjados, usando viguetas de 6 a 7 metros de largo, sin condicionar la



5. Albañil

<sup>21</sup> En el caso de Cataluña, marco de referencia de los estudios de C. DIAZ, se confirma el uso de estructuras de ladrillo de hasta 9 alturas con frecuencia en Barcelona. En el caso de Valencia, de acuerdo con los análisis hechos a partir de la revisión de las licencias municipales ha sido rara la situación de esos casos.





6. Dimensiones de los ladrillos huecos. Tratado de E. BARBEROT

distribución interior de las viviendas. Con frecuencia en Valencia, para viviendas del ensanche y para viviendas de luces cortas, se combinaba el sistema de muros de carga en fachada con el de sistemas de pilares de fábrica en el interior. Al principio los pilares eran de bastante espesor en sentido del pórtico, dando lugar más a una configuración de *muro calado* que de conjunto de pilares. Luego, poco a poco la sección se fue reduciendo ganando con ello flexibilidad en las distribuciones. Este sistema lo estudiaremos más adelante.

— *Muros de carga perpendiculares a fachada.* La solución constructiva con muros de carga transversales a fachada, es poco habitual en Valencia, y surge sobre todo a partir de los cincuenta coincidiendo con el momento de mayor acogida y aceptación de los principios del Movimiento Moderno. Reclamada la idea básica de fachadas libres, se experimenta con sistemas constructivos que eviten la pesadez de las fachadas, relegando la misión portante a los muros interiores. Lograda la función estética, muchas otras eran las razones que se argumentaban desde revistas especializadas para apostar por el uso de este sistema. Una más favorable ventilación así como una mayor superficie de soleamiento de las habitaciones eran algunas de las razones que apostaban por casas más modernas y saludables. Pero lo cierto es que en Valencia su empleo fue prácticamente testimonial. Como veremos posteriormente, la independencia de la estructura y la fachada, se logra a partir del uso de pórticos metálicos o de hormigón armado, retrasando la estructura como máximo un metro del cerramiento.

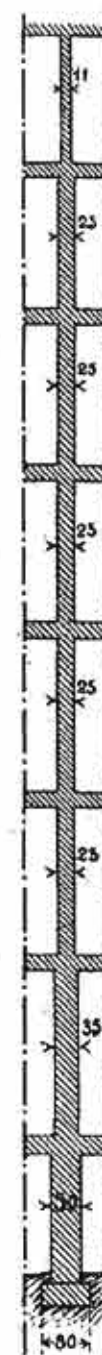
— *Muros de carga en ambas direcciones.* Respecto a esta solución constructiva, debemos hacer algunas matizaciones. En el caso de viviendas de ensanche o viviendas entre medianeras de framas residenciales, el funcionamiento de los muros medianeros, podrían entenderse como muros de carga transversales que arriostran los sistemas paralelos a fachada. En este sentido, hablaríamos de un sistema de muros de carga perpendiculares, de uso frecuente en la ciudad sobre todo hasta los años sesenta. De la misma manera, en el caso de edificios plurifamiliares de vivienda social, si consideramos los muros de caja de escalera como muros transversales, a pesar de no llegar de fachada a fachada en todos los casos, podríamos decir que se trata de una solución frecuente. En puridad tenemos que afirmar que el sistema de doble muros de carga perpendicular fue una solución poco frecuente en Valencia, siendo su empleo más característico para torres o edificios esbeltos de planta cuadrada.

Respecto al material con el que se construyen los muros de carga debemos hacer una triple distinción:

— La piedra como material noble y costoso tanto en su obtención como en su acarreo en obra, es un material usado durante el intervalo que estudiamos casi de forma testimonial. En el caso de emplearse suele ser consecuencia de alguna reutilización, empleándose sobre todo en las bases de los muros para funcionar como precimentación<sup>22</sup>. En otras ocasiones y sobre todo en etapas de crisis económica como la comprendida en la década de los 40, se ha constatado el uso de la piedra sin ningún tipo de labra ni aparejo, como material de relleno en el cuerpo de muros cerrados de ladrillo. Esta práctica, muy económica por otro lado, permitía la reutilización de material de escombros producto de demoliciones o derrumbes de la Guerra, ahorrando mucho en el uso de ladrillos. De resto, su uso más tradicional se reserva para la formación de hormigones ciclópeos en cimentación, empujándose como bolos o cerezas sin ningún tipo de labra<sup>23</sup>.

— El ladrillo cerámico, tanto en sus variedades de macizo, como perforado y hueco, ha sido el material más utilizado con diferencia para la construcción de muros de carga. El ladrillo macizo utilizado en Valencia era predominantemente el de formato catalán de 29 x 14 x (7,5-6-5,2). Las fábricas de ladrillo portante, disponían su espesor en función de la posición en la que se situaba en la altura del edificio. Generalmente existía una regla constructiva que solían usar los maestros de obra con la que se determinaba el grueso del muro: *Partiendo de que la última planta esta se construiría siempre con muros de 1/2 pie, las dos plantas inmediatas inferiores irían aumentando 1/2 pie más de grosor. Así, un edificio de 5 plantas estará formado por muros de 1/2 pie en la planta 5ª, de 1 pie en la 4ª y 3ª y de 1 1/2 pie en la 2ª y 1ª*. Los morteros habitualmente usados para la unión de las fábricas eran tanto de cemento, como de cal o bastardos.

— El bloque de hormigón, tiene un uso más limitado que los otros dos materiales empleados para la constitución de muros de carga. El motivo es que su uso no comienza a realizarse hasta mediados de la década de los cincuenta cuando se introduce en el mercado las máquinas de vibración y compresión simultánea para la fabricación de este tipo de piezas<sup>24</sup>. Su producción era muy rápida y permitían la formación de entre 3.000 a 4.000 piezas al día equivalentes a 300 a 400 m<sup>2</sup> de muros. En el caso de Valencia su uso fue escaso empleándose en algunos Grupos de

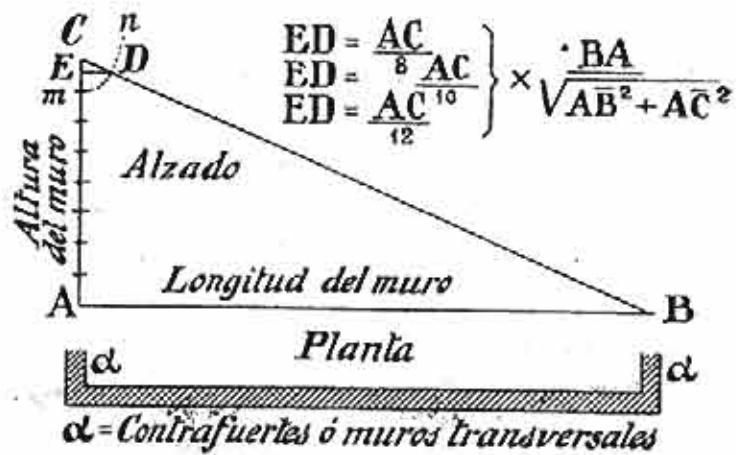


7. Dimensionado de muros de carga divisorios. Tratado de E. BARBEROT

<sup>22</sup> El tipo de piedra de calidad que abastecía a Valencia solía ser de la montaña del Puig o de la Serranía

<sup>23</sup> Una mejor descripción de estos sistemas de cimentaciones pueden verse en: BASSEGODA MUSETE, B.: «Atlas de técnica edificatoria», Ed. Jover, Barcelona, 1970

<sup>24</sup> A pesar de ello sus referencias en España se hacen mucho antes a través de revistas de arquitectura y construcción desde se da cuenta de su uso sobre todo en EEUU. Ejemplo de ello lo tenemos en la Revista Obras Públicas que ya en 1906 publica un amplio reportaje describiendo las posibilidades de este nuevo elemento constructivo. V. OLIVER Y ROMÁN, B.: «Bloques de hormigón para construcciones urbanas», en Revista Obras Públicas, nº 1587, febrero 1906, pp. 97-106



8. Regla tradicional de Rovelli para el cálculo del espesor de un muro

viviendas y en construcciones particulares aprovechando la puesta en el mercado del producto. Teóricamente su ventaja era el menor peso de las fábricas ejecutadas y la mayor rapidez de las mismas en la puesta en obra, aunque quedaba lejos de ser competitivo con la producción mayor y más económica de los ladrillos cerámicos.

#### A.1.3.2 Forjados para muros de carga

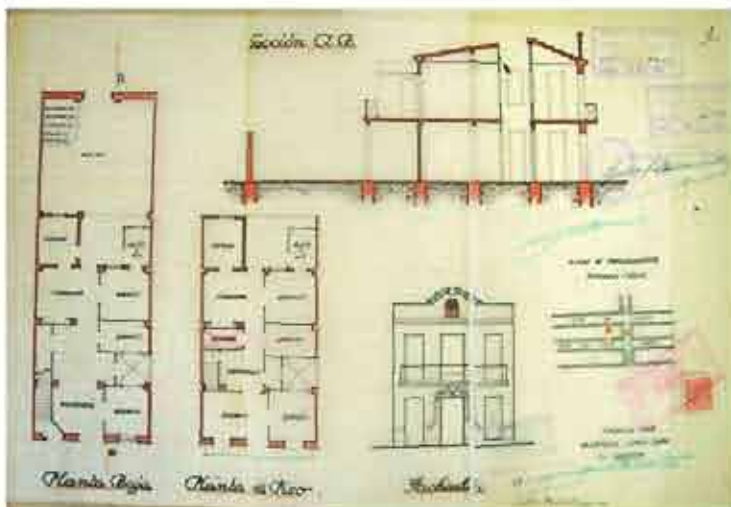
El tipo de forjado utilizado en combinación con las estructuras de muros portantes ha ido variando a lo largo de los últimos sesenta años. El forjado tradicional de madera, con sus variantes básicas en función del tipo y material de entrevigado, fue el modelo utilizado predominantemente durante los dos primeros Ciclos de análisis de la ciudad de 1820 a 1947. Su sistema constructivo era básico y consistía en la disposición de vigas de maderas, normalmente de menos de 3 m de luz para salvar el vano ofrecido entre los muros de carga. Sobre las vigas, se disponía del pavimento de madera en un primero momento, luego sustituida por una capa de arena + mortero con pavimento hidráulico. Bajo del tableo, según la modalidad de forjado, se disponía de *revoltó* a la manera catalana<sup>25</sup> o directamente se colocaba un cielorraso de cañizo y yeso sin ningún tipo de elemento de aislamiento intermedio.

En paralelo al uso de las viguerías de madera, a finales del XIX ya se comienza a utilizar las viguetas metálicas que mantienen su uso hasta mediados de los 60 sobre todo en las construcciones tradicionales. El uso de las viguetas metálicas aunque más caras que la madera, era mucho más rápido en su ejecución, y además permitía luces de hasta 6 metros con cantos razonables (IPN 160-200-240).

A partir de finales de los sesenta, la proliferación del uso del hormigón y los primeros prefabricados sobre todo de viguetas pretensadas, establecen una solución en la que se combinan los muros de carga con los forjados de hormigón, utilizando zunchos de atado perimetral y de apoyo de acuerdo con las condiciones establecidas en la recién estrenada MV-201-1972<sup>26</sup>.

#### A.1.3.3 Cimentación para muros de carga

Por último, respecto al tipo de cimentación empleado con las soluciones de muros de carga estaban las zapatas corridas de hormigón ciclópeo con diferentes anchos y profundidades según la altura de los edificios y las luces salvadas. En muchos casos, y aún a mediados del siglo XX no se calculaban las cimentaciones sino que se hacían a la manera de las construcciones colindantes. En construcciones del ensanche y de tramas residenciales es habitual encontramos secciones de



9. Expediente de reconstrucción de caso en la Calle del Progreso (Poblados marítimos). Estructura de muros de carga. Archivo Histórico Municipal. C-05, Exp.36926, 1940

<sup>25</sup> Sistema constructivo formado por una volta de dos graxos de rasilla tomadas con yeso y que apoyan en una entalladura practicada en la parte inferior de la vigueta para encajarla. v. PASCIO ANSUATEGUI, I.: «El forjado y la cubierta plana como muestra del progresivo deterioro de la técnica constructiva», Revista CAU nº 73, junio 1981, pp. 50-64

<sup>26</sup> «Decreto 1324/1972, de 20 de abril, por el que se establece la norma M.V 201-1972 de Muros resistentes de fábrica de ladrillo», Boletín Oficial del Estado nº 130, del 31 de mayo de 1972

cimentación sobredimensionadas para la carga real absorbida. Esta situación junto con el sobredimensionamiento también de los muros de carga, ha permitido posteriormente la elevación o el remonte de varias plantas muy frecuente entre 1940 y 1970 sin necesidad de refuerzos adicionales.

#### A.1.4 Sistemas de pórticos metálicos

##### A.1.4.1 Pórticos metálicos

Los sistemas portantes a base de entramados metálicos a partir de los años 50 van a ser de uso poco frecuente, quedando reducido su empleo para aquellos casos donde era competitivo con las estructuras de hormigón armado. En el Segundo Ciclo (1884-1947), su uso fue muy habitual encontrarse grandes ventajas frente al incipiente uso del hormigón armado. La mayor pesadez de estos últimos, la escasa especialización en su uso, junto con la necesidad de encofrados artesanales para su puesta en obra, hacían poco atractiva la oferta de dicho sistema estructural. Ahora bien, entre 1941 y 1957, el empleo del acero en la construcción había estado restringido debido a la escasez de dicho material en la posguerra<sup>27</sup>. Durante esta época, los muros de carga de ladrillo son protagonista como ya comentamos, y el hormigón se consolida definitivamente a partir de principios de los sesenta cuando se eliminan las restricciones de materiales. A pesar de ello, el uso del acero como material estructural se mantiene en dos situaciones en las que se ofrece como sistema competitivo con el hormigón. Por un lado para la construcción de edificios con alturas superiores a los 11 ó 12 plantas el acero era una opción competitiva pues los pesos y los medios para la ejecución de la estructuras eran más económicas que los propios de hormigón armado. Por otro lado, es frecuente su uso para remotes de varias plantas o ampliaciones y cubriciones de patios, donde de nuevo la estructura metálica es mucho más eficaz que el uso de sistemas de hormigón armado.

Respecto a la disposición de los pórticos metálicos en la edificación, podemos distinguir dos tipologías: bien con pórticos paralelos a fachada o con pórticos perpendiculares a la misma. El sistema más frecuente es el primero, ya que permite una mayor homogeneidad en la luz de las vigas y en los tipos de pórticos a calcular. En cambio, el caso de pórticos perpendiculares a fachada, obliga al uso de sistemas con vanos más desiguales como consecuencia de absorber las distintas crujeas que se forman en los edificios.

En lo que respecta al material, la mayor parte de los perfiles de acero laminado consumido en Valencia provenía de *Altos Hornos de Vizcaya S.A* en su fábrica de Sagunto, así como de las fábricas de Baracaldo y Sestao.



Fig. 831. — Bovedillas de ladrillo ordinario macizo.

dispuestos con los huecos horizontalmente. El espesor varia con la clase de suelo que se quiere obtener; se tomará, por lo tanto,



Fig. 832 y 833. — Bovedillas de ladrillo hueco.

la forma de ladrillo que más convenga en cada caso particular (figuras 832 y 833).

FORJADOS DECORATIVOS — Se puede, de un modo relativa-

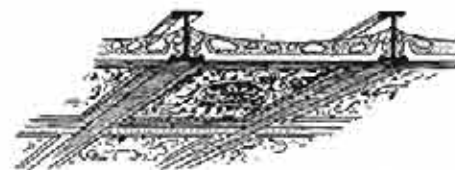


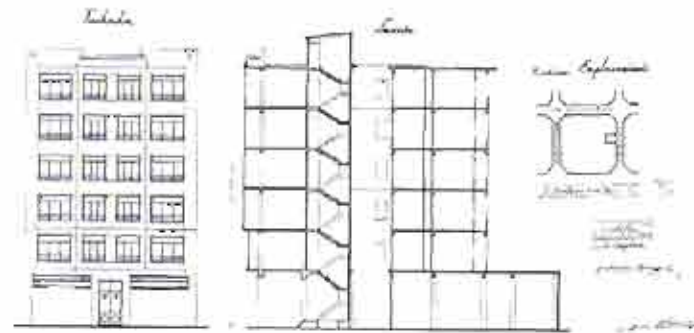
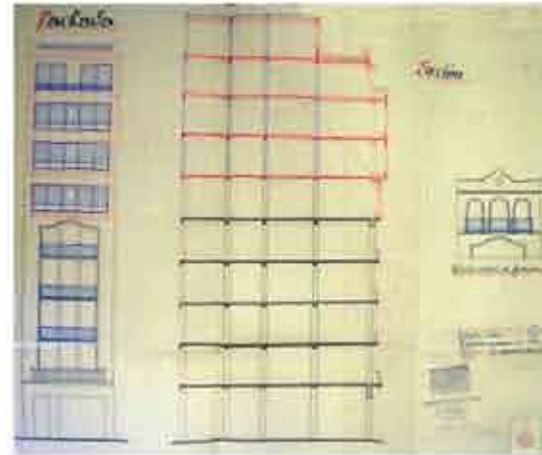
Fig. 834. — Forjado de piezas de barro cocido decoradas.

mente económico, obtener techos decorativos con tableros de barro cocido (fig. 834) formando artesones. Estos tableros pue-



10. Forjados de bóveda de ladrillo macizo y hueco con viguetas metálicas. Tratado de E. BARBEROT.

<sup>27</sup> Recordemos tan solo el «DECRETO de 11 de marzo de 1941 sobre restricciones en el uso del hierro en edificación», Boletín Oficial del Estado nº 71, del 12 de marzo de 1941, que prohibía el uso de los entramados metálicos en proyectos y obras del Estado y de carácter particular, restringiéndose notablemente el uso del hierro en los porcentaje de armaduras



11. Expediente de edificio con estructura metálica en el ensanche Calle Pizarro nº 23. Archivo Histórico Municipal. C-07, Exp.405049, 1935

12. Expediente de remonte de 3 pisos con entramados metálicos en la Calle de la Sangre nº 13. Archivo Histórico Municipal. C-06, Exp.44549, 1940

#### A.1.4.2 Forjados de viguetas metálicas

Como ya vimos en el apartado relativo a *Forjados para muros portantes* a partir de mediados del XIX, los perfiles metálicos que fabricaba la industria siderúrgica, suponían una importante ventaja a la hora de construir los suelos de las viviendas. Si bien durante el periodo entre 1884-1929 fue el material predominante para cubrir la ciudad del ensanche, durante el periodo 1929-1947, se mantuvo aunque su predominio ya se veía amenazado por los paños realizados enteramente de hormigón armado. Durante esta época, también se usaron las viguetas metálicas para sustituir las vigas de madera empleadas en la mayoría de las construcciones de las tramas residenciales, aunque las limitaciones de posguerra anunciaban una crisis definitiva en su uso<sup>20</sup>. A partir de mediados de los sesenta los forjados metálicos se emplearán fundamentalmente en los casos en los que se construya la totalidad de la estructura de acero (caso de más de 11 ó 12 plantas de alturas), o en las tramas residenciales y el centro histórico, como consecuencia de la reutilización de materiales.

#### A.1.4.3 Cimentación de pórticos metálicos

Los sistemas de cimentación empleados para repartir las cargas de los pórticos de estructura metálicas, dependerán del tipo de firme en el que se ejecute la obra. De forma predominante, el material utilizado para la cimentación será el hormigón, en los primeros periodos sin armar, y a partir del primer tercio del siglo XX armados. El sistema de cimentación generalmente empleado en Valencia era el de zapata corrida o el de zapata aislada en el que se disponía de un ábaco o pilar enano para apoyar el pie derecho. Desconocemos con precisión el uso de emparrillados de perfiles metálicos enteramente como cimentación. De manera general esta técnica era poco frecuente en España. Además en

<sup>20</sup> El Decreto de restricción del uso de hierro en edificación era algo más tolerante con el uso de elementos metálicos en entramados horizontales de obras particulares. v. art.6

<sup>21</sup> SERRA, M. y RORUELA, J.: «La agresividad de los suelos de Madrid y Valencia y el empleo de la protección catódica para evitar la corrosión de los metales enterrados», en *Revista Obras Publicas*, nº 2958; 2959; 2962, octubre y noviembre de 1961, febrero 1962, pp. 67-72

Valencia por las características propias de su suelo sobre todo tras la riada de 1957, el uso de estructuras metálicas enterradas era poco recomendable<sup>29</sup>.

### A.1.5 Sistemas de pórticos de hormigón armado

#### A.1.5.1 Pórticos de hormigón armado

Sin duda alguna el hormigón armado va a ser el sistema estructural más empleado en los últimos cincuenta años de construcción de la ciudad. Ya vimos en los capítulos anteriores como gracias sobre todo al éxito de este sistema estructural, la evolución en la producción y consumo de cemento tenía una gráfica de claro ascenso a principios de los cincuenta una vez superado la posguerra. Pues bien, su ascenso aún adopta una pendiente mayor a partir de las décadas de los sesenta y setenta.

El consumo de cemento, como indicador del uso de estructuras de hormigón armado en la construcción, nos permite visualizar un gráfica bien significativa para el caso de la provincia de Valencia<sup>30</sup>. Para poder confeccionar dicha representación, hemos tenido que extraer la información concreta de las fábricas que durante este Ciclo estaban funcionando en la provincia y cuyo consumo mayor se destinaba a la ciudad de Valencia. Entre 1945 y 2005 la ciudad fue abastecida principalmente por siete fábricas que producían cementos con diferentes sellos. Si nos centramos en los de tipo Portland, podemos citar las siguientes marcas y fábricas: «Cementos Turia» con fábrica en Burjassot al menos desde principios de los cuarenta<sup>31</sup>, «Cementos Portolés y Cía.» en Benageber y «Portolés» en Contreras desde el año 1961; «Cementos Ferroland» y luego «Asland» de Sagunto desde 1952; Valenciana de Cemento con la marca «Raff» producida en Buñol desde 1922; «Cementos Mediterráneo» con una producción escasa de Portland y «Cementos Peyland» con producción a partir de 1960.

A partir de la información aportada, podemos ver una cierta correspondencia entre los tres períodos estudiados dentro del ciclo 1947-2005 y la gráfica de consumos de cementos en Valencia. Si analizamos el primer período entre 1947-1966 podemos observar como claramente se produce una gráfica de ascenso en el consumo, primero hasta 1958 con una pendiente menor consecuencia de incrementos anuales de 10.000 Tm. de consumo, para pasar a una pendiente mucho más acusada con incrementos interanuales de unas 40.000 Tm. Este cambio de pendiente lo debemos relacionar con la coyuntura económica más favorable por la que atravesaba el país a partir de finales de los cincuenta gracias a la apertura de mercados. Dicho período culminará con un máximo histórico en 1967 de 1.029.123 Tm. de cemento Portland producido. El aumento de la producción al que le acompaña también un aumento del consumo viene

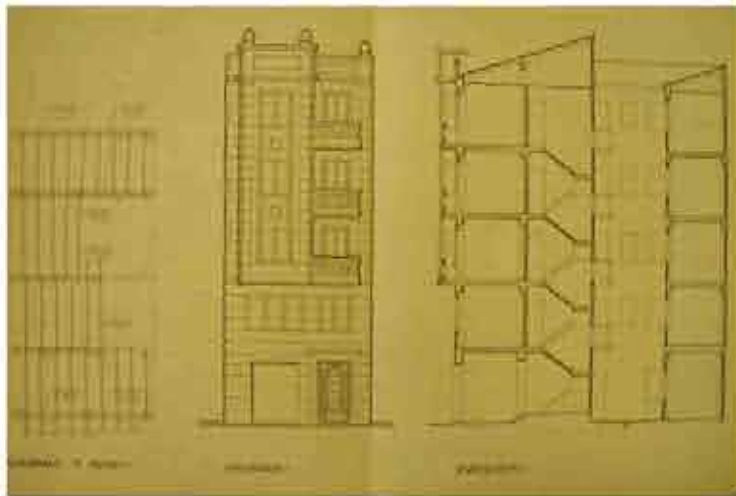


<sup>30</sup> No es fácil determinar el peso de la construcción residencial dentro de una ciudad y más específicamente en función del consumo de cemento. Si damos por válidos los cálculos oficiales sobre empleo de cemento por vivienda media construida realizados con motivo de la formulación del Plan Nacional de la Vivienda de 1961-1976 (Ministerio de la Vivienda 1962), la construcción de viviendas absorbió alrededor del 35% del cemento consumido en los años 1963-1965. Es arriesgado extrapolar dicho cálculo a otros períodos dadas las variaciones experimentadas por el tamaño de las viviendas. Aún con todo, puede servirnos de indicador del progresivo auge en el uso de las estructuras de hormigón armado. La gráfica se ha confeccionado a partir de los datos ofrecidos por la Revista Hormigón y Cemento.

<sup>31</sup> No hemos podido concretar la fecha exacta de la apertura de la fábrica y el suministro de este tipo de cemento, pero sí que constatamos que en los datos de producción de cemento del año 1943 realizados por la Revista Cemento y Hormigón ya aparece el cemento Turia.

<sup>32</sup> PALOMAR P.: «La ayuda estatal y la escasez de materiales de construcción», Revista Técnica Cemento, Barcelona, 1963, pp.323

<sup>33</sup> «DECRETO 1503/1963, de 24 de junio por el que se convoca concurso para la instalación y ampliación de fábricas de ladrillos para la construcción en la zona catalana y zona sur mediterránea», Boletín Oficial del Estado nº 155 de 10 29 de junio de 1963



13. Detalle de planos para un pequeño edificio construido con hormigón armado. Archivo Histórico Municipal. C-01, Exp.36482, 1955

propiciado por algunos aspectos que merecen un breve comentario. El editorial de la *Revista Cemento y Hormigón* de 1963 titulado «*La ayuda estatal y la escasez de materiales de construcción*»<sup>32</sup>, deja bien claro el efecto positivo que los Decretos 1.503 de 1963 y la Orden de 17 de junio de 1963<sup>33</sup> van a tener en la industria de la construcción, sobre todo para afrontar «*el enorme desarrollo que la actividad constructora ha planteado en algunas zonas, especialmente en las más afectadas por el turismo*». Esta nueva legislación demostrativa de la carestía de materiales cerámicos a finales de los cincuenta en la zona levantina, producirá un efecto positivo para el consumo de cemento y hormigón ofreciendo «*una buena ocasión para que nuestros técnicos y constructores se decidan a sustituir algunos procedimientos arcaicos, que aunque cómodos y rutinarios van siendo abandonados en los países adelantados, adoptando otros que permiten modernizar la construcción en las condiciones que exige la técnica y la economía de la misma*». Por otro lado el empleo racional del hormigón preparado en centrales hormigoneras o mediante prefabricados, tiene también durante finales de este período su momento de aparición y de mayor impulso. En España, en 1968 se crea la *Asociación Nacional de Fabricantes de Hormigón Preparado*, que ira poco a poco extendiéndose para abastecer sobre todo a las grandes capitales<sup>34</sup>. La prefabricación tiene también su momento de mayor implantación a mediados y finales de los sesenta. En Valencia, la industria de grandes piezas prefabricadas como podían ser los prefabricados túneles, forjados o paneles, no va a tener prácticamente uso. Sin embargo, la prefabricación sobre todo de viguetas postensadas y pretensadas para la formación de forjados de hormigón armado sí que van a tener gran éxito, situándose los principales suministradores de la ciudad en los municipios colindantes y en los polígonos industriales del área metropolitana.

El siguiente período, entre 1967 y 1988 queda marcado gráficamente por dos situaciones características: la estabilización incluso descenso en el consumo a principios de los setenta, como consecuencia de la crisis de las energías, y la gráfica de continuo ascenso hasta alcanzar en 1983 el año de máximo consumo histórico de cemento en Valencia con 3.532.747 Tm., más de tres veces el consumo máximo producido en el período anterior, y cuarenta veces mayor producción que la existente en 1947.

En el último periodo entre 1988 y 2005 la gráfica de consumo de cemento se mantiene en una ligera caída hasta el año 2000. A partir de aquí, se produce una ligera recuperación, que sólo se sostiene hasta el 2004. A partir de esta fecha, los datos señalan de nuevo un pequeño retroceso en el consumo de la ciudad.

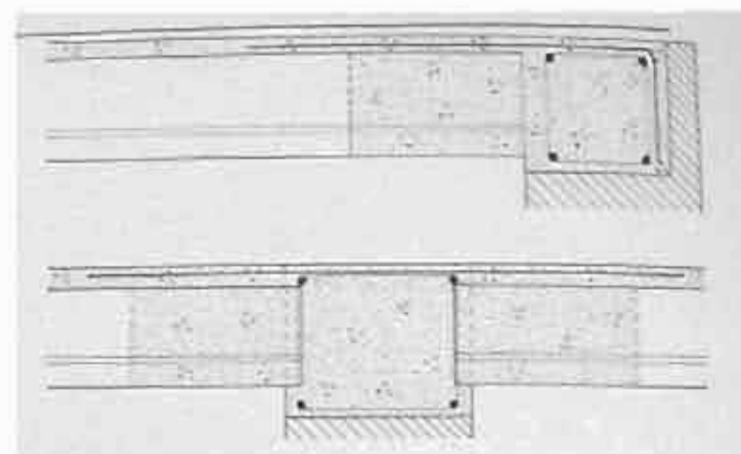
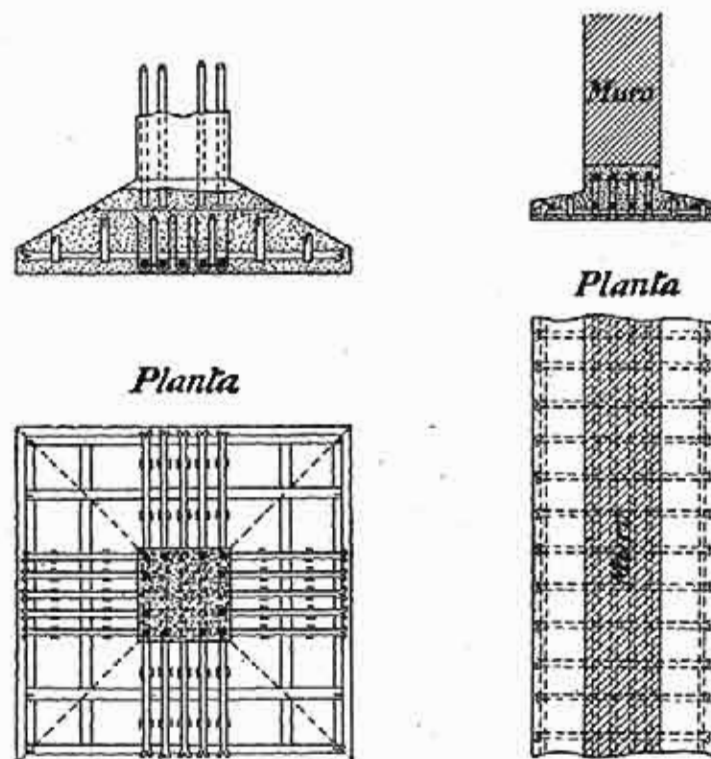
<sup>34</sup> En el caso de Valencia, en la actualidad se cuenta con 47 plantas con radio de acción de la ciudad de Valencia

La progresiva implantación del hormigón armado como material preferido para la construcción residencial, irá desplazando progresivamente al acero y a los muros de carga por varias razones:

— Desde el punto de vista de los aspectos resistentes, las estructuras de hormigón armado ofrecían soluciones de mayor continuidad y monolitismo ayudadas por la colaboración de los forjados realizados también del mismo material, que contribuían como reserva resistentes frente a las solicitaciones horizontales. Otro argumento habitual a mediados de los sesenta, era aludir a la gran durabilidad de los hormigones «para los que no era necesario ningún tipo de mantenimiento» o esgrimir la existencia de nuevos sistemas de cálculo más precisos y ajustados en su modelización, permitiendo reducir los pesos y maximizar la eficacia de su secciones. También se suele aludir a la mejora en los cálculos, sobre todo con la introducción de los métodos plásticos que ayudarán a maximizar sus secciones y reducir los pesos.

— Desde el punto de vista de los aspectos constructivos, las estructuras metálicas, sobre todo las mixtas, es decir aquellas que usan pies derecho de acero y forjados de hormigón o viceversa, siguen teniendo grandes ventajas respecto a los de hormigón armado, donde la puesta en obra requiere de mayores medios auxiliares y un mayor número de operarios. A pesar de ello, la evolución técnica de la industria de la construcción, sobre todo en lo que respecta al empleo de los medios auxiliares necesarios para el encofrado de vigas, forjados y pilares, comienza a mejorar mucho durante esta época y se va haciendo cada vez más competitivo.

— Desde el punto de vista funcional, las estructuras metálicas presentaban la desventaja de dificultar la distribución de fachadas debido a la disposición de diagonales para garantizar la intraslacionalidad de los nudos. Por otro lado, no era cierto el argumento que señalaba a las estructuras de acero como más ahorrativas de espacio en planta por la menor sección de los pilares metálicos. Hasta alturas de 10 a 12 plantas, las secciones entre hormigón y acero no eran muy diferentes desde el momento en que se chapaban los pilares. En cambio en vigas, el ahorro de espacio si era real en comparación con el uso de vigas de cuelgue, pero éste se minimiza con el empleo de vigas planas embebidas en los forjados.



14. Zapata continua y zapata aislada ataluzada de hormigón armado. Tratado de E. BARBEROT

15. Detalles constructivos tipos de encuentros de viguetas prefabricadas con vigas de cuelgue en forjados de bovedillas. Soluciones recomendadas por las NTE-EHU

<sup>22</sup>DOMENENCH A.: «Notas comparativas entre las estructuras de edificación construidas con perfiles laminados y con hormigón armado», Revista Técnica Cemento, Barcelona, 1968, pp.275-278





16. Andamio para el encofrado de forjados bidireccionales de hormigón armado.

— Desde el punto de vista de los aspectos económicos, en el artículo publicado en la Revista Técnica de Cemento en 1968 titulada «Notas comparativas entre las estructuras de edificación construidas con perfiles laminados y con hormigón armado»<sup>35</sup>, podemos leer la afirmación del autor tras la consulta a numerosas proyectistas y constructores del país:

*La estructura de hormigón resulta más barata que la metálica mixta y, por supuesto, que la total, por lo menos hasta un número de veinte plantas.*

*Para un número de diez plantas se estima que la estructura metálica mixta es un 35% más cara que la de hormigón. En el caso de utilizarse estructura metálica completa, el encarecimiento se eleva al 50 ó 60%.*

*Las ventajas económicas de la rapidez a favor de las soluciones metálica, no existen con frecuencia en la práctica ya que no van acompañadas de un ritmo análogo en el resto de la construcción. Por otra parte, en la edificación metálica incumpfen con mucha frecuencia sus plazos de construcción. Indudablemente esto será corregido en el futuro, pero también hay que suponer que la estructura de hormigón mejorará sus métodos, rendimientos y calidades.*

*Al hacer una comparación económica entre la estructura metálica mixta y la de hormigón armado, no hay que olvidar que el sistema más frecuente de unión de forjados armados a la estructura metálica es el de apoyarlos sobre el ala superior. El macizado de hormigón que esto requiere, conduce a un canto sensiblemente igual, en los casos corrientes, a la estructura de hormigón, y supone un volumen de hormigón que es una parte apreciable del que necesitaría la viga de hormigón equivalente. El punto, así como el coste del revestimiento de la viga metálica, tiene gran importancia económica y casi siempre son olvidados al hacer comparaciones.*

#### A.1.5.2 Forjados de hormigón armado

Si bien ya vimos como a mediados del Segundo Ciclo 1884-1947 se comenzaban a introducir los primeros forjados enteramente de hormigón a partir de las patentes extranjeras representadas frecuentemente por ingenieros o arquitectos del país, no será hasta mediados de los cuarenta cuando se inicie una importante generalización del uso de los forjados de hormigón armado. Una de las razones que justifican su éxito es nuevamente la restricción de materiales metálicos a la que estaba sometida la industria de la construcción durante las décadas de los cuarenta y cincuenta que animaba al uso del hormigón armado. Si bien los forjados de viguetas de madera habían quedado sustituidos por los de piezas metálicas, estos por su gran consumo de acero, se hacían cada vez más difíciles y costosos de obtener. Tampoco era rentable el uso de las losas macizas de hormigón armado que se empleaban según las patentes mencionadas, pues sobre todo a partir de luces mayores de tres metros de forjados, el peso propio de los mismos demandaba gran cantidad de acero para su construcción<sup>36</sup>.

Con la prohibición del uso del acero para entramados verticales tanto en obras estatales como privadas, y las limitaciones para su uso en los entramados

<sup>35</sup> MAZQUÉ DE MIGUEL, J.L.: «Forjado para pisos», en Revista Obras Públicas, nº 2759, marzo 1945, pp.73-82

<sup>36</sup> Debemos tener en cuenta, que en el Decreto de 11 de marzo de 1941 sobre restricciones en el uso del hierro en edificación, en su art.2 se estableció como límite de consumo de hierro en estructura de 7 Kg/m<sup>3</sup> de edificación.

horizontales, muchos constructores e industriales pensaron en sustituir las viguetas metálicas por otras cerámicas o de hormigón armado que además podían prefabricarse con el consiguiente ahorro de tiempo en la ejecución<sup>37</sup>. La solución de viguetas de hormigón armado o cerámicas, a su vez venía acompañada del uso de piezas aligerantes de los mismos materiales, que sustituían la masa de hormigón redundante en las zonas de tracción reduciendo el consumo de cemento y el peso de la obra. Dentro de esta solución de forjados podemos distinguir al menos cuatro variantes fundamentales.

— Los forjados de viguetas cerámicas y piezas aligerantes de hormigón o cerámica. Sobre todo entre las décadas de los cuarenta y cincuenta, se empleó con frecuencia este tipo de solución en Valencia pues reducía notablemente el uso de hierro en los forjados. Tal y como se recoge en el estudio realizado por el *Instituto Valenciano de la Edificación (IVE)*, en referencia al uso de este tipo de solución constructiva:

*Se trataban de piezas cerámicas trabajando a compresión, entre las que se disponían armaduras de tracción incluidas en una vaina de hormigón, a veces más bien de mortero, vaina conformada por las propias piezas cerámicas.*<sup>38</sup>

*El texto editado por la Dirección General de Arquitectura «Sistemas especiales de forjados para la edificación» reúne esta solución de forjado junto con muchas otras de uso menos frecuente.*<sup>39</sup>

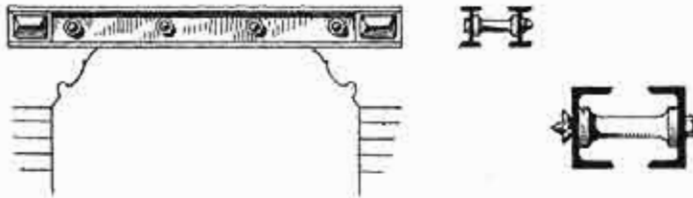
— Otra solución mucho menos frecuente era la denominada como forjados aligerados sin placa de compresión, que como su mismo nombre indica, se trataba del empleo de piezas aligerantes de hormigón o cerámica, entre las que se situaba una vigueta fundida in situ de hormigón armado sin utilizar capa de compresión. La falta de ligazón entre las piezas al carecer de un elemento que los unificara, hace de esta modalidad de forjado una solución poco recomendada a pesar de las economías que ofrecían<sup>40</sup>. Su uso quedó restringido fundamentalmente a las dos décadas de escasez de acero, pero su uso va a ser mucho menor que el anterior. A partir de aquí, surgen dos soluciones bastante habituales en la elaboración de forjados sobre todo desde mediados de los cuarenta. Nos referimos a los forjados aligerados con vigueta pretensada o con semivigueta de hormigón armado.

— Los forjados aligerados con semivigueta de hormigón, constituyen una solución que sustituía dignamente a los sistemas constructivos anteriores, teniendo además un funcionamiento muy aceptable. Los forjados con semivigueta, requerían de una mayor atención en la puesta en obra

<sup>38</sup> INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN: «Experiencia en inspección de estructuras en edificios. Comunidad Valenciana 1991-2003», Generalitat Valenciana, Valencia, 2003, 21 pp. En este estudio, por otro lado si bien no se da una estimación del uso de dicha solución para Valencia, si que se considera frecuente durante la década de los 40 y 50 y se cita el trabajo realizado para la Comunidad de Madrid sobre un total de 13.891 viviendas en las que en más del 53% de las mismas usaban la solución de forjados cerámicos.

<sup>39</sup> BASSEGODA MUGETÉ, B.: «Atlas de técnica edificatoria», Ed. Jover, Barcelona, 1970

<sup>40</sup> Este sistema de forjado no cumple con la normativa establecida en la M.V 201-1972 de Muros resistentes de fábrica de ladrillo en la que se exige por razones de monolitismo en su art. 4.52 la realización de un capa de compresión de al menos 2 centímetros de espesor y armada en ambas direcciones.



17. Jácena compuesta con perfiles metálicos. Tratado de E. BARBEROT

18. Sistema de adintelamiento para vanos con vigas metálicas gemelas. Tratado de E. BARBEROT

que las soluciones anteriores, ya que había de terminarse de confeccionar la vigueta in situ a partir de la colocación de los negativos correspondientes para la absorción de las tracciones. Los primeros sistemas estaban formados únicamente por zapatillas de hormigón armado para absorber las tracciones en la cara inferior de los forjados, colocando los redondos de negativo en la cara superior olvidando el importante papel de adherencia que debían tener las viguetas con el resto del forjado a través de la unión con el hormigón vertido. Para solucionar este defecto de funcionamiento, se diseñaron semiviguetas con armaduras transversales que ataban un redondo continuo en la parte superior, facilitando por una parte la puesta en obra del material y garantizando una mayor adherencia de las viguetas gracias a las armaduras transversales. Con todo, dada la mayor carestía y el mayor entretenimiento en su ejecución, esta solución de forjado tuvo en Valencia menos éxito que la de viguetas pretensadas.

— Los forjados aligerados con viguetas pretensadas, a partir de los años cuarenta se convirtieron en la solución de mayor éxito por varias razones. Si bien mantenía todas las ventajas que de por sí ofrecían los forjados de semivigueta aligerada, en esta nueva solución se reunían dos muy importantes. Por una parte, al ser la vigueta completamente prefabricada en taller se reducía buena parte de la mano de obra de ejecución en obra aspecto importante para las economías. Por otro lado, la sección competa de hormigón que recubría toda la vigueta, reducía notablemente la cantidad de hormigón que se vertía entre las piezas aligerantes, abaratando los costos. Todas estas ventajas, se verán empañadas por serios inconvenientes que se descubren con el paso del tiempo. Por una parte, el menor vertido de hormigón hace la que los forjados sean menos monolíticos y su funcionamiento como sistema de arriostramiento horizontal de la estructura se debilite. Con frecuencia, en los apoyos de dichas viguetas con las vigas de borde, no se desmochaban adecuadamente las cabezas para garantizar una adecuada adherencia y fijación, produciendo con frecuencia importantes patologías por deslizamiento. Pero sin duda, el problema principal que se deriva del uso de las viguetas pretensadas, es su composición frecuente de cemento aluminoso<sup>41</sup>. El rápido fraguado y endurecimiento que ofrecía este tipo de cemento, se convierte en el material preferente para la prefabricación de viguetas en taller, pues suponía una mayor producción. Con el tiempo se ha demostrado lo impropio de su uso, por no cumplir con las normas de control necesarias para evitar la excesiva porosidad generada en las pastas de estos hormigones, vía de penetración luego de sales y aguas para la corrosión de las armaduras. En Valencia ciudad, fue muy frecuente el empleo de este tipo de viguetas, aumentando su uso cuanto mayor era

<sup>41</sup> Una bibliografía sobre estos temas puede leerse en el estudio del Instituto Valenciano de la Edificación ya citado

<sup>42</sup> Según los estudios realizados por el Instituto Valenciano de la Edificación, para más de 19.000 viviendas construidas entre 1955-1976 de promoción pública, un 30% de las viguetas analizadas son pretensadas de hormigón aluminoso.

*el tamaño de la promoción de viviendas ejecutada*<sup>42</sup>.

#### A.1.5.3 Cimentación de hormigón armado

La solución habitual para resolver la cimentación con estructuras de hormigón armado era el uso también de fundaciones del mismo material. Los primeros sistemas utilizados correspondían sobre todo a los modelos de zapatas aisladas o corridas en tronco de pirámide, es decir, con la presencia de un ensanchamiento o ábaco en el punto de encuentro entre el pie del pilar y la zapata. Este sistema era el único regulado desde la Instrucción para el proyecto de obras de hormigón de 1939 y en la Instrucción de 1944. A partir de 1968 con la nueva Instrucción, se regulan los sistemas de zapata flexible y rígida habituales (sin ábacos o taludes) perfeccionándose los sistemas de cálculo en cada caso.

### A.1.6 Sistemas mixtos de carga

#### A.1.6.1 Pórticos y muros de carga

Prácticamente si repasamos las soluciones expuestas anteriormente, encontraremos que muchas de ellas podríamos considerálas como sistemas mixtos desde el punto de vista estructural al emplear materiales diferentes en sus estructuras verticales y horizontales. Si bien esto es cierto, hemos reservado el apartado de *Sistemas mixtos de carga* para describir una modalidad estructural muy frecuente en la construcción de edificios en Valencia: el uso de muros de carga en fachada y el empleo de pórticos de ladrillo, de acero o de hormigón en el interior. Estas soluciones ejemplifican bien la transición entre las dos modalidades estructurales representativas de la construcción tradicional y la construcción industrializada. La posibilidad de disponer de piezas de acero o de hormigón que concentran las cargas independizando la función estructural de la distribución interna, justifica en parte la aparición de estas modalidades, en la que se sigue manteniendo el trabajo en fachada, eliminando los muros de carga del interior de las viviendas. Este sistema estructural se usó frecuentemente en los ensanches, manteniéndose su empleo hasta los años sesenta, en donde es ya sustituido por la estructura completamente de hormigón armado. Se dio con mucha frecuencia en las construcciones propias de las tramas residenciales, donde su uso pervivió aún más. El motivo de ellos fue debido a la mayor rentabilidad de este sistema para alturas de 2 ó 3 plantas, y sobre todo a la mejor adaptación a las técnicas empujadas por los pequeños constructores, que se resistían a abandonar los sistemas constructivos tradicionales que controlaban y conocían mucho mejor que los nuevos.

### A.1.7 Conclusiones

La realidad constructiva de una ciudad como Valencia, nos muestra un panorama que se puede caracterizar bien, atendiendo a la evolución de los métodos estructurales empleados y la diversidad de los mismos. Podemos afirmar en base a este estudio, como la ciudad que se construye hoy, es mucho más homogénea desde el punto de vista constructivo, que la realizada hace sesenta años. Si bien es cierto, que en la actualidad, la diversidad de productos y materiales en el mercado representan una oferta amplísima de posibilidades de cara a su empleo en la edificación, no lo es menos que en lo que respecta a los elementos estructurales básicos –cimentación y estructuras verticales y horizontales– se ha producido una gran simplificación. Hoy, más del 90% de la construcción residencial en una ciudad como Valencia, podemos decir que se ejecuta con sistemas portantes a base de hormigón armado. La mejora de los niveles de control y puesta en obra, así como el uso de hormigones fabricados en centrales o prefabricados para elementos concretos, nos permiten señalar una gran similitud respecto a los resultados obtenidos en un área como el que abarca la ciudad de Valencia. Por el contrario, entre las décadas de los cuarenta y sesenta, la variedad de sistemas constructivos era mucho mayor. Los sistemas tradicionales predominaban aunque en convivencia con las estructuras metálicas, los sistemas mixtos y con los pórticos de hormigón que comenzaban a introducirse. Los controles son escasos y los materiales tras la Guerra tienen en general mala calidad y escaso mantenimiento. Entre las décadas de los setenta y ochenta, el proceso de homogenización respecto al uso predominante del hormigón armado dada sus prestaciones y economías, está totalmente confirmado, aumentando progresivamente su cuota de uso hasta el momento actual.

En definitiva podemos identificar un claro paralelismo entre la estructura cronológica de Ciclos empleada en esta investigación, y los procesos constructivos predominantes en cada caso. De forma esquemática podemos resumir en la Tabla adjunta la correspondencia de los sistemas constructivos y los períodos de estudio, así como identificar el proceso de homogenización tendente al uso predominante del hormigón armado.

SOLUCIÓN ESTRUCTURAL SEGUN PERIODO Y TIPOLOGÍA EN VALENCIA

CICLO	1º y 2º Ciclo		3º Ciclo											
PERIODO	1892-1947		1947-1966		1966-1988		1988-2005							
INTERVALOS	Antes de 1940		1940-1950		1950-1966		1966-1975		1975-1988		1988-2005			
ALTURAS	≤ 6 plantas		≤ 8 plantas		≤ 8 plantas		≤ 2 plantas		≤ 2 plantas		Cualquier nº de plantas		Cualquier nº de plantas	
SISTEMA DE ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN A VAL	Edificios en manzana cerrada		Metálico Tradicional		Metálico/Hormigón armado		Hormigón armado Tradicional/Mixto		Hormigón armado		Hormigón armado		Hormigón armado	
	Edificios en manzana cerrada en trama residencial		Tradicional		Tradicional/Mixto		Tradicional/Mixto		Hormigón armado Tradicional/Mixto		Hormigón armado		Hormigón armado	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EN PARCELA ABIERTA	Edificios en edificación abierta		Mixto		Mixto		Hormigón armado		Hormigón armado		Hormigón armado		Hormigón armado	

Fuente: Elaboración propia



## Bibliografía general

- AA, VV.: «*El Ensanche de la ciudad de Valencia de 1884*», Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia, Valencia, 1984, 230 pp.
- AA.VV.: «*Cartografía Histórica de la ciudad de Valencia, 1704-1910*», Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1985, 168 pp.
- AA.VV.: «*Cartografía Histórica de la ciudad de Valencia, 1704-1910*», Faximil Edicions Digitals, Valencia, 2004
- AA.VV.: «*Gua del urbanismo de Madrid/s.XX*», Gerencia Municipal de Urbanismo. Ayuntamiento de Madrid, 2004, 334 pp.
- AA.VV.: «*La renovació urbana als barris fronterers del Barcelonès*», *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, nº 33 marzo 2001, 62 pp.
- AA.VV.: «*La nivà que cambià València*», Editorial Adonay. Catálogo de la exposición del mismo nombre realizada en el MuVIM del 4 de octubre al 2 de diciembre, Valencia 2007, 170 pp.
- AQUILAR CIVERA I.: «*El territori como proyecto: transporte, obras públicas y ordenación territorial en la historia de la Comunidad Valenciana*», Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, Valencia, 2003, 277 pp.
- ALCÁZAR Molina, M.: «*Catastro inmobiliario*», Editorial UPV, Valencia, 2003, 429 pp.
- ALEMANY CLIMENT, S.: «*El Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar de la Comunidad Valenciana*», Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2005, 237 pp.
- ALMELA y VIVES, F.: «*El barrio de Pescadores*», *Separata de Valencia atracciones nº 229*, Valencia, 1954, 18 pp.
- ANDRADE, C.: «*Vida útil de las estructuras de hormigón amado*», Instituto Eduardo Torroja, Madrid, 1990
- ANDRÉS Y SINISTERRA, D.: «*El derribo de las murallas de Valencia, en los años 1865 y 1866 e historia y mérito de las famosas torres, puerta y puente de Serranos*», (Reprod. facs. de la ed. de: Imprenta de El Valenciano, 1866), Librerías Paris-Valencia, 1980, 27 pp.
- ARAGAO COSTA, A.: «*Recolonización urbana. Hacia la frontera habitable*», Tesis doctoral inédita, ETS de Arquitectura de Barcelona, 2004, 296 pp.
- ARANGO, J.: «*Origen e Historia de los censos en España*», *Revista del Centre d'Estudis Urbanístics Municipals i Territorials*. Edició Catalunya, 1980, 23 pp.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID: «*Plan General de Ordenación Urbana*», Oficina Municipal del Plan, Madrid, 1981, 21v.
- AYUNTAMIENTO DE VALENCIA: «*La ciudad que queremos: Avance del Plan general de Ordenación Urbana*», Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1985, 129 pp.

- «Reglas a que deben atenderse los Arquitectos, Maestro de Obras y demás que tengan intervención directa ni indirecta en toda clase de obras», Imp. Ventura Lluch, Valencia, 1841, 16 pp.
  - «Reglamento de Policía Urbana y rural para Valencia y su término», Imp. Jaime Martínez, 1844
  - «Memoria para el ensanche de Valencia», Imp. de la Regeneración Tipográfica de Ignacio Brix, Valencia, 1859, 26 pp.
  - «Inversión del empréstito en las expropiaciones», Impr. Vda. de Emilio Pascual, Valencia 1908, 45 pp.
  - «Reforma Interior de Valencia. Memoria explicativa del Anteproyecto», Imp. Sucesores de Emilio Pascual, Valencia, 1909, 25 pp.
  - «Adicciones y modificaciones a las Ordenanzas Municipales», Imp. La Gutenberg, Valencia, 1913
  - «Memoria del Plan General de Valencia y de los Pueblos de su Cintura», Memoria mecanografiada, 20 hojas, 1946
  - «Memoria descriptiva y ordenanzas. Documento nº 1. Proyecto de ensanche para la ciudad de Valencia», Valencia, 1884, Transcrito en: AA. VV.: «El Ensanche de la ciudad de Valencia de 1884», Valencia, Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia, 1984, 230 pp.
  - «Plan Especial de Reforma Interior (Plan Parcial 12. Algirós-Beteró). Memoria», 1987
  - «Plan Especial de Reforma Interior (Plan Parcial 26. Patriax-Olivereta). Memoria», 1987
  - «Plan Especial de Reforma Interior (Plan Parcial 23. Orriols-Torrefiel). Memoria», 1987
  - «Memoria Justificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia», 1988, 520 pp.
- AZAGRA ROS, J.: «La Desamortización de Godoy en Valencia. 1799-1807», Institució Alfons el Magnànim, Institució Valenciana d'Estudis i Investigació, Col·lecció política; 27, Valencia, 1986, 147 pp.
- «Propiedad inmueble y crecimiento urbano: Valencia 1800-1931», Madrid, Síntesis, 1993, 176 pp.
- BAHAMONDE MAGRO, A y TORO MÉRIDA, J.: «Burguesía, especulación y cuestión social en el Madrid del siglo XIX», Siglo Veintiuno de España, Madrid, 1978, 274 pp.
- BAILEY, B.: «Elementos de Matemáticas», Tomo XI. Parte I. Que trata de la Arquitectura Civil., Imp. Viuda de D. Joaquín Ibarra, Madrid, 1796, Art.314
- BAJERAS, A.J.: «La Ley de expropiación forzosa y la Reforma de Barcelona». Colección de artículos, Imprenta Barcelonesa, Barcelona 1880, 70 pp.
- BAREY, A.: «La destrucción de la ciudad europea. El caso de Bruselas», Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo nº 58, octubre 1979
- BASSEGODA MUSETÉ, B.: «Atlas de técnica edificatoria», Ed. Jover, Barcelona, 1970
- BASSOLS COMA, M.: «Génesis y evolución del Derecho Urbanístico español (1812-1956)», Montecorvo, Madrid, 1973, 640 pp.
- BERMAN, Marshall: «Todo lo sólido se desvanece en el aire. La experiencia de la modernidad», Madrid, Siglo XXI, 1988, 386 pp (ed. original: All that is solid melts into air: the experience of modernity. Nueva York, Simon and Schuster, 1982).
- BERNAT I MARTÍ, J.S y M.A. BADAÑES MARTÍ: «Crecimiento de la población de Valencia (1609-1857)», Alfons el Magnànim, Valencia, 1994, 606 pp.



- BLAT PIZARRO, J.S.: «Vivienda obrera y crecimiento urbano. (Valencia 1853-1936)», Generalitat Valenciana. Serie: *Publicacions de divulgació tècnica*. Colección: *Tesis doctorals*, Valencia, 2000, 287 pp.
- BLOS, D.: «Las polígonos de vivienda social. Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil», tesis doctoral inédita, ETS de Arquitectura de Barcelona, Barcelona, 1999
- BOIRA MAQUES, V.: «El carrer de la Pau», en *La Universitat i el seu entorn urbà* (ROSSELLÓ, V.M<sup>o</sup>, ed.), Universitat de València-BBVA, València, 2001, pp. 147-177
- BRINES BASCO, J.: «El desarrollo urbano de Valencia en el siglo XIX. La incidencia de la desamortización de Mendizábal», en UNIVERSIDAD DE VALENCIA: «Estudios de historia de Valencia», Departamento de Historia Contemporánea, 1978
- BUSQUET I GRAU, J.: «La urbanización marginal», Edició UPC (col. d'Arquitectura), Barcelona, 1999, 254 pp.
- BUSQUET, J. et al.: «La ciutat vella de Barcelona. Un passat amb futur», Ajuntament de Barcelona, Barcelona, 2004, 251 pp.
- BUSQUET, J., FERRER A. Y CLAVET L.: «Evaluación de las necesidades de rehabilitación», Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Madrid, 1985, 116 pp.
- CÁCERES MORALES, E.: «Algunas conclusiones sobre la problemática del suelo y la edificación residencial en el contexto de la transformación urbana», en *Revista Cartas Urbanas* n<sup>o</sup>4, 1995, Las Palmas de Gran Canaria, pp.8-24
- CÁCERES MORALES, E. y MIRAVALLE IZQUIERDO, V.: «La reutilización de espacios urbanos obsoletos», Las Palmas: ciudad-puerto. Seminario internacional, 1996, Las Palmas de Gran Canaria, pp.63-62
- CALVO Y PEREYRA, M.: «Arquitectura legal: Tratado especial de las servidumbres legales y sus aplicaciones en las construcciones civiles», Madrid, Imp. y Librería de la Viuda de Aguado e Hijo. 1870, 240 pp.
- CÁMARA OFICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA DE VALENCIA: «Las inundaciones de Valencia en 1957: Historia de la riada y perspectiva de la ciudad», Propiedad y construcción: Revista Técnico-Informativa n<sup>o</sup> 21 y 22, Valencia, 1960, 293 pp.
- CAMPS CAMARA, A.: «Grans reformes urbanes de Valencia. Estat legal i de trànsit de les que hián... », Imprenta Vicente Ferrandis, Valencia, 1917, 44 pp.
- CANDELA, I.: «Sombras de la ciudad. Arte y transformación urbana en Nueva York », 1970-1990», Alianza Forma, Madrid, 2007, 223 pp.
- CARRERAS YAÑEZ, J.L.: «Crónica Fin de Siglo de los Sectores Productivos Españoles: El sector de la Construcción en España; el necesario y complicado remedio de su Arritmia», edit. Rvta. Papeles de Economía Española n<sup>o</sup> 50, 1992
- CATALÀ GORQUEJES, M.A.: «La otra cara de la ciudad: Noticias Documentales y valores arquitectónicos y artísticos del cementerio general de Valencia. 1807-1900», Ponencia del I Congreso de historia de la ciudad de Valencia: en trànsit a gran ciutat. 3 t. Valencia, Ayuntamiento de Valencia, 1988, t. II; 25 pp.
- CERDÀ I SUÑER, I.: «Teoría general de la urbanización, y aplicación de sus principios y doctrinas a la reforma y ensanche de Barcelona», Madrid, Imp. española, 1867, s.p. (existe ed. facs.: Instituto de Estudios Fiscales, 1968, 3 vol.)
- CERVELLATI, P. y R. SOMMARIVINI: «Bologna. Política y metodología de la restauración de centros históricos», Gustavo Gili, 1976, Barcelona, 124 pp. (col. Materiales para la ciudad)
- CHAVES MARTÍN, M.A.: «Transformación urbana en Segovia 1800-1950», Tesis doctoral inédita, Universidad Politécnica de Madrid, 1994, 591 pp.
- COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA (ed.): «Historia de la ciudad. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia», COAV, 1<sup>o</sup> edición, Valencia, 2000, 253 pp.

- COMISIÓN DE ESTADÍSTICA GENERAL DEL REINO (1858): «Nomenclátor de los pueblos de España», (con referencia del 21 de mayo de 1857), Madrid.
- COMISIÓN DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS: «Estrategias Territoriales Europeas. Hacia un desarrollo equilibrado y sostenible de los territorios de la UE», Bruselas, 1999, 89 pp.
- COMUNE DI ROMA: «Norme Tecniche di Attuazione», Dipartimento VI. Politiche della programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale, Roma, 2003, 129 pp.
- «Piano Regolatore Generale di Roma», Dipartimento VI. Politiche della programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale, Roma, 2003
- «Relazione», Dipartimento VI. Politiche della programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale, Roma, 2003, 129 pp.
- COROMINAS I AYALA, M.: «Los orígenes del ensanche de Barcelona. Suelo, técnica e iniciativa», Edicions UPC, Col·lecció d'Arquitectura, Barcelona, 2002, 244 pp.
- Corporación Administrativa «GRAN VALENCIA»: «Normas urbanísticas del Plan de Ordenación de Valencia y su Comarca adaptado a la «Solución Sur»», 1966, 16 pp.
- «Ordenanzas Reguladoras de la Edificación», 1950-55, 89 pp.
- CRUJILES, MARQUÉS DE: «Guía urbana de Valencia antigua y moderna», París-Valencia, edición facsimile del original: Imp. José Rius, 1876, Valencia, 1979, 2 Tomos
- CRUMP, J.: «Decentralization by demolition: public housing, poverty and urban policy», *Environment and Planning D: Society and Space*, Vol.20, nº5, 2002, pp. 581–596
- CRUZ ROMÁN, N.: «Valencia napoleónica», Imp. Mari Montañana, Valencia, 1968, 259 pp.
- DA SILVA, T.J.: «Predicción de la vida útil de forjados unidireccionales de hormigón mediante modelos matemáticos de deterioro», Tesis Doctoral, Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona, 1998
- DE FRANCO PÁZ, F.: «El derecho de sobreeedificación: su naturaleza jurídica», *Revista RUE*, nº 4, Ed. Aranzadi, 2001, 271 pp.
- DE LOS TERREROS, L. S.: «La edificación urbana en Madrid en 1915», en *Revista La Construcción Moderna*, nº XIV, 1816, pp.17-20
- DE SOLÀ-MORALES, I., DILMÉ, L Y FABRÉ, X.: «L'arquitectura del Liceu», Edicions UPC, Barcelona, 2000, 254 pp.
- DE SOLÀ DE MORALES, M.: «Las formas del crecimiento urbano», Universitat Politècnica de Catalunya, Edició UPC (col. d'Arquitectura) Barcelona, 1993 (1ª ed., ETSAB, 1973), 238 pp.
- «Los ensanches (I): el ensanche de Barcelona», Ediciones de la ETSAB, Barcelona, 115 pp.
- «Siglo XIX ensanche saneamiento de las ciudades», en *Viviendas y urbanismo en España*, Madrid, 1982
- DELEGACIÓN PERMANENTE DEL GOBIERNO: «Las inundaciones de Valencia de 1957: memoria oficial de la Delegación Permanente del Gobierno», Valencia, 1962, 251 pp.
- DÍAZ GÓMEZ, C.: «Aproximació a l'evolució i el comportament derivat de les tècniques constructives utilitzades en els tipus edificatoris exempts destinats a habitatges econòmics a Catalunya», Tesis doctoral, ETS de Arquitectura de Barcelona, Barcelona, 1986
- «Inspección y diagnosis: pautas para la intervención en edificios de viviendas», Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, Barcelona, 2003, 95 pp.
- DOMENICH A.: «Notas comparativas entre las estructuras de edificación construidas con perfiles laminados y con hormigón armado», *Revista Técnica Cemento*, Barcelona, 1968, pp.275-278

- DOMÍNGUEZ LÓPEZ, C. y SÁENZ RODRÍGUEZ F.: «José Agustín de Larramendi. Primer Ingeniero de caminos, canales y puertos», Colegio de Ingenieros de CC y PP, Valencia, 1999, 213 pp.
- ENIGUTA, A.: «El Programa «Linkage» de la Boston Redevelopment Authority», en *Revista Urbanismo*, nº5, Madrid, 1988, 77-87 pp.
- ESPAÑA: «*Novísima recopilación de las leyes de España*», Madrid, 1805-1829, [s.n]
- ESTEBAN I NOGUERA, J.: «Elementos de ordenación urbana», Colegio Oficial de Arquitectos de Catalunya, Barcelona, 1981, 196 pp.
- ESTEVE PALÓS, A.: «El Nomenclator: una font per a l'estudi de la morfologia del poblament. Catalunya 1887-1998», Memòria de Tercer Cicle, Departament de Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona, Barcelona, 2000
- FERNÁNDEZ PÉREZ, S.: «Arquitectura legal y tasaciones inmobiliarias», Ed. Rueda, Madrid, 1985, 695 pp.
- «Normas Tecnológicas de edificación y conservación de edificios», Editorial para la formación de grandes profesionales, Madrid, 1995, 344 pp.
- FERNÁNDEZ, T.: «Manual de Derecho Urbanístico», Ed. El Consultor de los Ayuntamientos y los Juzgados, Madrid, 2000, 221 pp.
- FERRANDO CORELL, J.V.: «Edificios ruinosos: Supuestos de declaración y procedimiento», Civitas- 3º ed., Madrid, 1994, 546 pp.
- «El deber normal de conservación y su límite: la evolución de un concepto», en *Revista de Derecho Urbanístico* nº 207, Enero-Febrero 2004, 41-66 pp.
- «Valoraciones de inmuebles de naturaleza urbana», Editorial Universidad Politécnica de Valencia, Valencia, 2004, 184 pp.
- FERRER I AIXALÀ, A. et al.: «El teixits edificats: transformació i permanència», en *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, nº 15 diciembre 1993, pp. 68
- FERRER I AIXALÀ, A. et al.: «El potencial de rehabilitació del parc d'habitatges de Barcelona», en *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, nº 29 febrero 1998, 68 pp.
- FERRER I AIXALÀ, A.: «Els polígons de Barcelona», Edició UPC (col. d'Arquitectura), Barcelona, 1996, pp.227
- «Trames urbanes i polígons d'habitatges en el creixement metropolità de Barcelona», en *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, nº 26 enero 1997, pp. 71-78
- FERRERES SOLER, L.: «Proyecto de apertura de una gran vía entre las ex – puertas de Ruzafa y San José», Impr. Manuel Alufre, Valencia, 1891, 183 pp.
- «Proyecto de regularización de la plaza de la Reyna y apertura de la calle de La Paz con al reforma de las vías relacionadas con aquella», Archivo Diputación de Valencia. Sección 14.2. Caja A61. Exp.1718
- FONT ARELLANO, A. (et al.): «Transformacions urbanitzadores 1977-2000: Àrea metropolitana i regió urbana de Barcelona», Càtedra d'Urbanística de la Universitat Politècnica de Catalunya, Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès i Servei d'Informació i Estudis Territorials, Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, Barcelona, 2005, 164 pp.
- FONT ARELLANO, A. (ed.): «Explosió de la ciutat: morfologies, mirades i mocions sobre les transformacions territorials recents en les regions urbanes de l'europe Meridional», Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña, Barcelona, 2004, 424 pp.
- FONT ARELLANO, A.: «Anatomía d'una metròpoli discontinua: la Barcelona metropolitana», en *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, nº 26 enero 1997, pp. 9-20

- «Planeamiento reciente en Cataluña. Planeamiento urbanístico para el siglo XXI», en *Revista URBAN* n.º 5, Madrid, 2000, pp. 60-82.
- «Planeamiento urbanístico: de la controversia a la renovación», Diputació de Barcelona, Barcelona, 2003, 207-219 pp.
- FONT, A., LIOP, C. y VILANDINA, J.: «La construcció del territori metropolita. Morfogènesi de la regió urbana de Barcelona», Mancomunitat de municipis del àrea metropolitana de Barcelona, Barcelona, 1999, 212+72 pp.
- FORD, R.: «Manual para viajar por Reinos de Valencia y Murcia y lectores en casa», Ed. Turner, Madrid, 1982, 119 pp.
- FORNÉS Y CURREA, M.: «Observaciones sobre la práctica del arte reedifica», Impr. Cabrerizo, Valencia, 1841, 96 pp.
- FRAN BRETONES, J.M.: «Técnicas de rehabilitación, soluciones específicas a las lesiones existentes en los inmuebles del Ensanche de Valencia de 1887», Tesis doctoral inédita, ETS de Arquitectura de Valencia, 1990
- FRANCO, A.L.: «El hormigón amado y la edificación urbana», en *Revista Obras Públicas*, n.º 2384, marzo 1923, 67-72 pp.
- GADO DÁVILA, J.: «La recuperación de plusvalías generadas por la acción pública», en *Revista Alfoz* n.º 87-88, Madrid, 1992, pp.3-12
- GAJA DÍAZ, F.: «La promoción pública de la vivienda en Valencia (1939-1976)», Generalitat Valenciana: Conselleria de Obres Públiques, Urbanisme i Transports, Valencia, 1989; col. Tesis doctorales, n.º 3; 266 pp.
- «Métodos e instrumentos de intervención urbanística en las ciudades históricas», Servicio de Publicaciones de la Universidad Politécnica de Valencia, Valencia, 1993, 202 pp.
- «Producción de suelo urbanizado como objetivo de la actuación urbanística», en *Revista Urban* n.º 5, Madrid, 2000, pp. 83-100
- GALINA MARTÍN, L.: «Suelo Público y desarrollo urbano en Madrid», Universidad Autónoma de Madrid, 1995, 217 pp.
- GARCÍA CASTILLO, J.V.: «Sobre la clasificación en la valoración de las construcciones», *CT/Catastro*, n.º 36, julio 1999, pp. 63-77. (322)
- GARCÍA COUMENARES, R.: «Transformaciones urbanísticas e industriales», en RUEDA, G (ed.): «La desamortización en la península ibérica», Marcial Pons, Madrid, 1993, pp.175-211
- GARCÍA PASTOR, M.: «La gestión urbanística de las operaciones de reforma interior: los programas de actuación integrada de renovación urbana», Tesis doctoral inédita, Universidad de Valencia. Facultad de Derecho. Departamento de Derecho Administrativo y Procesal, 2005, 283 pp.
- GARCÍA VÁZQUEZ, C.: «Potsdamer Platz: Metrópoli y arquitectura en transición», Fundación Caja de Arquitectos, Barcelona : Fundación Caja de Arquitectos, 2000, 265 pp.
- GENERALITAT VALENCIANA: «Experiencia en Inspecciones de estructuras en edificios. Comunidad Valenciana 1991-2003», Series Guías de Calidad, Valencia, 2003, 77 pp.
- GENERALITAT VALENCIANA: «Guía para la inspección y evaluación preliminar de estructuras de hormigón en edificios existentes», Series Guías de Calidad, Valencia, 2003, 100 pp.
- GIMÉNEZ BALDRÉS, E.J.: «Parcelaciones Residenciales Suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia», Valencia, Universidad Politécnica de Valencia, 1996, 888 pp.
- «Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana», Documento inédito, obra en los archivos de la Conselleria d.Obres Públiques, Urbanisme i Transports de la Generalitat Valenciana, Valencia, 1997, 109 pp.

- «*La urbanística de la transformación*», Memoria de Proyecto de Investigación (inédita), Valencia, 2002
- «*Vacios territoriales y dinámica de ocupación en la ciudad dispersa. Análisis topológico del área metropolitana de Valencia*», Memoria de Proyecto de Investigación (inédita), Valencia, 2006
- GÓMEZ JIMÉNEZ, M.L.: «*La intervención administrativa en la vivienda en España 1938-2005*», Ed. Montecorvo, Madrid, 2006, 820 pp.
- GÓMEZ LÓPEZ, R.: «*Evolución económica y dimensión de la empresa constructora. El caso español*», Tesis doctoral inédita, Universidad de Málaga, 1999, 347 pp.
- GÓMEZ MENDOZA, A.: «*La industria de la construcción residencial: Madrid, 1820/1935*», en *Revista Moneda y Crédito* n.º 177, 1986, 374 pp.
- GONZÁLEZ-VARA, I.: «*Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*», Cátedra, Madrid, 1999, 544 pp.
- GONZÁLEZ-VARA, S.: «*El agente rehabilitador*», Monografía de la Revista *Aranzadi de Urbanismo y Edificación*, n.º 12, Navarra, 2005, 222 pp.
- GRAU MESTRE, L.: «*Ayuntamiento de Valencia: Antigua Casa de la Enseñaza, Iglesia de la Sangre y Capilla de Santa Rosa de Lima*», Ajuntament de Valencia. Colección Museos y Monumentos, Valencia, 1999, 158 pp.
- GUERRERO S.: «*Los Titanic de la Compañía Urbanizadora Metropolitana, 1919-1923*», en: SAMBRICIO, C. (ed.): «*Un siglo de vivienda social. 1903/2003*», Tomo I, Ed. Nerea, Madrid, 2003, pp.128
- GULLÉN Y MARCO, V.: «*Valencia como estación invernal. Estudio de topografía médica y climatoterapia*», Imprenta de Manuel Alfaro, Valencia, 1889, 140 pp.
- HELENE, P.: «*Vida útil das estruturas de concreto*, Universidad de Sao Paulo, Libro de Actas del IV Congreso Iberoamericano de Patología das Construções, Porto Alegre, Brasil, 1997
- «*Instrucción sobre el modo de recoger y conservar los monumentos*», Recogida en la Novísima recopilación, Madrid, 1803
- INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES: «*Antecedentes y ponencia relativos a la crisis de la edificación*», Madrid, Imp. Sobrinos de la Suc. De M. Minuesa de los Rios, 1922
- INSTITUTO GEOGRÁFICO Y ESTADÍSTICO (1876): «*Nuevo Nomenclátor de las ciudades, villas, lugares y aldeas de las cuarenta y nueve provincias de España con arreglo a la división territorial vigente en 1.º de julio de 1873*», Madrid.
- INSTITUTO GEOGRÁFICO Y ESTADÍSTICO (1891-1894): «*Nomenclátor de las ciudades, villas, lugares, aldeas y demás entidades de población en España en 1.º de enero de 1888*», Vol.I-V. Madrid.
- INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN: «*Experiencia en inspección de estructuras en edificios. Comunidad Valenciana 1991-2003*», Generalitat Valenciana, Valencia, 2003, 77 pp.
- JONSON-MARSHALL, R.: «*Rebuilding cities*», Edinburgh University Press, Edinburgh, 1966, 374 pp.
- JORDÁ SUCH, C.: «*Higiene urbana y las infraestructuras de la ciudad de Valencia en el siglo XIX*», Tesis doctoral inédita, ETS de Arquitectura de Valencia, julio de 1989
- JUNTA GENERAL DE ESTADÍSTICA (1863 - 1871): «*Nomenclátor que comprende las poblaciones, grupos, edificios, viviendas, albergues, etc., de las cuarenta y nueve provincias de España; dispuesto por riguroso orden alfabético entre las provincias, partidos judiciales, ayuntamientos y entidades de población (1860)*», Vol.I-V. Madrid.
- JUNTA GENERAL DE ESTADÍSTICA (1863-1871): «*Nomenclátor que comprende las poblaciones, grupos, edificios, viviendas, albergues, etc., de las cuarenta y nueve provincias de España; dispuesto por riguroso orden alfabético entre las provincias, partidos judiciales, ayuntamientos y entidades de población (1860)*», Madrid, Vol.I-V.

- KRANZBERG, K. Y PURSELL, C. (eds.): «Historia de la Tecnología. La técnica en Occidente desde la Prehistoria a 1900», Gustavo Gili, Vol I-II, 1981, Barcelona, 880 pp.
- LAGARTERA, J. Y LLOPIS, A.: «La ciudad moderna», IVAM, Vol.I y II, 1989, Valencia, 254 pp.
- LÓPEZ DE LUJO, R.: «El tsunami urbanizador, la ciudad-basura y las arquitecturas de prestigio: tres síntomas de la crisis urbana a comienzos del siglo XXI», en *Revista Arquitectura COAM*, nº 346, Madrid, 2006, pp. 86-90
- LÓPEZ DE LUJO, R. (et al.): «Guía del urbanismo, Madrid, s. XX», Gerencia Municipal de Urbanismo, Madrid, 2004, 334 pp.
- LÓPEZ DE LUJO, R. (a cargo de): «Madrid 1979/1999. La transformación de la ciudad en veinte años de ayuntamientos democráticos», Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, Madrid, 1999, 426 pp.
- LÓPEZ HERNÁNDEZ, J.: «Hacienda local en Valencia 1880-1930: Presupuestos Reforma urbana y Deuda municipal», Tesis doctoral inédita, leída en la Universidad de Valencia, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, 3 v., 1983
- «Hacienda municipal y construcción de la ciudad: Valencia 1940-1980», Generalitat Valenciana, Conselleria d'Economia i Hisenda, Valencia, 1991, 392 pp.
- LYNCH, K.: «¿De qué tiempo es este lugar? Para una nueva definición del ambiente», Barcelona, Gustavo Gili, 1975, 285 pp. (ed. original: *What time is this place?* Cambridge (Massachusetts, EEUU), MIT Press, 1972)
- LYNCH, K. y M. SOUTHWORTH (ed.): «Echar a perder. Un análisis del deterioro», Colección GG Mixta, Barcelona, 2005, 256 pp.
- MADOZ, P.: «Diccionario geográfico-estadístico-histórico de Alicante Castellón y Valencia», Edicions Alfons el Magnànim, Tomo I y II, Institució valenciana d'estudis d'investigació.
- MAÑAS CABANES, E.: «Bajo las bombas. La Guerra Civil española en la Comunidad Valenciana», Prensa Valenciana, nº14, Valencia, 2007, 144 pp.
- MARCOS Y BALISA, R.: «Manual de albañilería», Biblioteca Enciclopédica Popular Ilustrada, Sección 1º (Artes y Oficios), Madrid, 1879, 240 pp.
- MÁS LLÓRENIS, V.: «Tipología residencial en la ciudad de Valencia», Tesis doctoral inédita, ETS de Arquitectura de Valencia, 1983
- MC MICHAEL: «Tratado de tasación», Ed. Labor, Argentina, 1949
- McHARG, Ian L.: «Proyectar con la naturaleza», Gustavo Gili, Barcelona, 2000, 197 pp. (ed. original: *Design with nature*. Nueva York, Garden City, 1969)
- MEDIAN DE LEMUS, M.: «Engalabemos», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, nº 9, Julio-Agosto de 2000, Ed. Reus, 23 pp.
- MELÓN, A.: «En espera del próximo Nomenclátor de España», *Estudios Geográficos* 82, 1961, pp.5-24
- MELÓN, A.: «Los censos de población en España», *Estudios Geográficos* 4, 1951, pp. 203-211
- MINISTERIO DE FOMENTO: «La desigualdad urbana en España», Centro de Publicaciones del ministerio de Fomento, Madrid, 2000, 194 pp.
- MIRAVALLE IZQUIERDO, V.: «Consideraciones sobre la reconversión del espacio turístico canario», en *Revista Cartas Urbanas* nº9, 2004, Las Palmas de Gran Canaria, pp.84-93
- MOSSÉS, A.: «Historia de la forma urbana. Desde sus orígenes hasta la Revolución Industrial», Gustavo Gili, Barcelona, 1984, 480 pp.

- MURO, J.L., NADAL, F. I URTEAGA, L.: «Geografía estadística y catastro en España 1856-1870», Ediciones El Serbal, Barcelona, 1996, 275 pp.
- MUZQUIZ DE MUGUEL, J.L.: «Forjado para pisos», en *Revista Obras Publica*, n° 2759, marzo 1945, 73-82 pp.
- NAVARRO ACEBES, F y VILANOVA I Claret, J.M.: «Transformació de la ciutat construïda. Instruments urbanístics», Edicions UPC. Colecció Aula D'Arquitectura 31, Barcelona, 2000, 177 pp.
- NAVARRO ACEBES, F.: «Instruments d'execució de l'urbanisme», Ed. UPC, 1994, 195 pp.
- NAVARRO REVERTER, C.: «Anteproyecto de un empréstito de 25.000.000 de pesetas, presentado al Excelentísimo Ayuntamiento por el concejal D. Carmelo Navarro Reverter», Valencia, Impr. de Manuel Alufre, 1894, 25 pp.
- NAVARRO VERA, J. R.: «La ciudad de hormigón», en *Revista Obras Publica*, n° 3393, diciembre 1999, 39-52 pp.
- NOOLERA GIMÉNEZ, J. F.: «El centro histórico de Valencia como modelo de ciudad conventual», en COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA (ed.): «Historia de la ciudad. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia», COAV, 1ª edición, Valencia, 2000, 90-116 pp.
- OCHOA DE RETANA, A.: «El paro forzoso en España», *Revista Técnica Cemento*, Barcelona, 1935, pp.165-169
- OLIVER Y ROMÁN, B.: «Bloques de hormigón para construcciones urbanas», en *Revista Obras Publica*, n° 1587, febrero 1906, 97-106 pp.
- PALOMAR, P.: «La ayuda estatal y la escasez de materiales de construcción», *Revista Técnica Cemento*, Barcelona, 1963, pp.323
- PAREJA, C.: «Contenido y alcance de los Planes Especiales de Reforma Interior», Ed. Ideal, 1984, 120 pp.
- PARRIO ANSUATEGUI, I.: «El forjado y la cubierta plana como muestra del progresivo deterioro de la técnica constructiva», *Revista CAU* n° 73, junio 1981, 50-64 pp.
- PEÑÍN IBÁÑEZ, A.: «Arquitectura y arquitectos en Valencia de 1865 a 1957», Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Valencia, 1978, 259 pp.
- PEREIRA ALONSO, J.: «La Ley Salmó», en: SAMBRICO, C. (ed.): «Un siglo de vivienda social. 1903/2003», Tomo I, Ed. Nerea, Madrid, 2003, pp.179-181
- PÉREZ IGUALADA, J.: «La ciudad de la edificación abierta. Valencia 1946-1988», Tesis doctoral inédita, ETS de Arquitectura de Valencia, Departamento de Urbanismo, 2006, Vol.I-II, 710 pp
- PÉREZ PUCHAL, R.: «Geografía de la población Valenciana», L'Estel, Sèrie Toronja n° 28, Valencia, 1973, 170 pp.
- PERIER Y GALLEGO, P.: «Tesoro de albañiles ó Gula teórica-práctica-legislativa de albañilería», Impr. Antonio Martínez, Madrid, 1853. 511 pp.
- PIÑÓN PALLARÉS, J.L.: «Los orígenes de la Valencia moderna. Notas sobre la reedificación urbana de la primera mitad del siglo XIX», Valencia, Alfons el Magnànim, 1988, 208 pp. (col. Arquitectura i Urbanisme, 3)
- PONS PONS, A. y SERNA ALONSO, J.: «Los nuevos vecinos. La burguesía financiera, el control social y la propiedad inmobiliaria en Valencia a mediados del XIX», en: *I congrés d'Història de la ciutat de Valencia. En trànsit a gran ciutat*, Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1988.
- «Proyecto de bases generales para las Ordenanzas Regulatoras de la edificación», Memoria mecanografiada, 40 hojas, 1946
- QUIRÓS LINARES, F.: «Las ciudades españolas en el siglo XIX. Vistas de ciudades españolas de Alfred Guesdon. Planos de Francisco Coello», Salamanca, Ámbito Ediciones, 1991, 316 pp.
- REGO ARMERO, R.: «Ideología y política de reforma», en COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA (ed.): «Historia de la ciudad. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia», COAV, 1ª edición, Valencia, 2000, 192-205 pp.

- RODRÍGUEZ DE LA FUENTE, F.: «Los terremotos alicantinos de 1829», Instituto de Estudios alicantinos. Excmo. Diputación Provincial de Alicante, 1984.
- ROMERO GONZÁLEZ, J. y AZAGRA ROS, J.: «La propiedad del espacio periurbano en la Valencia del ensanche: apuntes para un estudio de Historia urbana», en CT. Catastro. Monografías, enero 1993, Madrid, 8-24 pp.
- ROSADO CUBERO, A.: «La organización industrial del sector cementero español (1942-1996)», Tesis inédita, Universidad Complutense de Madrid, 2006, 286 pp.
- ROSSELLÓ I VERGER, V. (ed.): «La Universitat i el seu entorn urbà», Universitat de València, Valencia, 2001, 438 pp.
- SABATÉ BEL, J.: «El proyecto de la calle sin nombre. Los reglamentos urbanos de la edificación París-Barcelona», Fundación Caja de Arquitectos, Colección Arquithesis, n°4, Barcelona, 1999.
- SAMBRIÑO, C. (ed.): «Un siglo de vivienda social. 1903/2003», Tomo I-II, Ed. Nerea, Madrid, 2003.
- SANCHOZ DE MADARIAGA, I.: «Las prácticas urbanísticas emergentes en los Estados Unidos. Un análisis desde la perspectiva europea», Instituto Pascual Madoz-U. Carlos III-Boletín Oficial del Estado, Madrid, 169 pp.
- SANCHOZ GUARDIER, M.: «La ciutat de València. Síntesi d'Història i de Geografia Urbana», Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1972, 602 pp.
- SANCHOZ PALLARÉS, A.: «Historia del Cabanyal. Poble Nou del Mar (1238-1897)», Ed. Javier Boronat, Col. El Farol del Llautet n° 1, Valencia, 1997, 277 pp.
- SANCHOZ A.: «Mejoras materiales de Valencia. Colección de artículos», Impr. José Mateu, Valencia, 1855, 208 pp.
- SENNETT, R.: «La conciencia del ojo», Versal, Barcelona, 1991, 317 pp.
- SERRA, M. y ROYUELA, J.: «La agresividad de los suelos de Madrid y Valencia y el empleo de la protección catódica para evitar la corrosión de los metales enterrados», en Revista Obras Publicas, n° 2958; 2959; 2962, octubre y noviembre de 1961, febrero 1962, 67-72 pp.
- SIMÓ TEROL, T.: «La arquitectura de la renovación urbana en Valencia», Albatros, Valencia, 1973, 274 pp.
- SIMÓN SEGURA, F.: «Contribución al estudio de la desamortización en España: La desamortización de Mendizábal en la provincia de Madrid», Madrid, 1969, 194 pp.
- SÍNDIC DE GÉRUGE : «Situación en la Comunidad valenciana de los instrumentos destinados a garantizar el cumplimiento de los deberes de edificación y conservación de inmuebles», Alicante, 2005, 60 pp.
- SOCIEDAD DE SEGUROS MUTUOS CONTRA INCENDIOS: «Memoria de conmemoración del primer centenario (1844-1944)»
- SORRIBES, J.: «Crecimiento económico, burguesía y crecimiento urbano en la Valencia de la Restauración (1894-1931)», Fundación Juan March, Madrid, 1983, pp.36-44.
- TABERNER PASTOR, F.: «Valencia entre el ensanche y la reforma interior», Ed. Alfons el Magnànim y Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, Valencia, 1987, (col. Arquitectura i Urbanisme, 2), 156 pp.
- «Historia de la ciudad. Territorio, sociedad y patrimonio: una visión arquitectónica de la historia de la ciudad de Valencia», Segundo Curso sobre Historia de la ciudad. Territorio, sociedad y patrimonio, Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, Valencia, 2002, 330 pp.
- «La ordenanza municipal como indicador de la evolución urbana: el caso de Valencia». Ponencia del I Congreso de historia de la ciudad de Valencia: en trànsit a gran ciutat. 3 t. Valencia, Ayuntamiento de Valencia, 1988, t. II; 12 pp.
- «Deterioro y regeneración: la transformación del Centro histórico», en COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA (ed.): «Historia de la ciudad. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia», COAV, 1ª edición, Valencia, 2000, 205-219 pp.



- TEMES CORDOBAZ, R.: «La forma del territorio. Orientaciones de análisis», Trabajo de Investigación inédito. Cursos de Doctorado Programa Régimen Jurídico, Ordenación y gestión del territorio, el Medio Ambiente y el Urbanismo del, 2003, 50 pp.
- TUUTI, K.: «Corrosion of steel in concrete», Tesis doctoral, Swedish Cement and Concrete Research Inst., 1982
- VAMONDE VALENCA, J.: «Salvamento y protección del tesoro artístico español durante la guerra», Caracas, 1973, 144 pp.
- VILANOVA I CALSET, J.M.: «Espacio residencial y metrópoli. Las tramas residenciales en la formación y evolución metropolitana de Barcelona. 1856-1953», Tesis doctoral inédita, ETS de Arquitectura de Barcelona, 1995
- «Del crecimiento ex novo a la transformación de los tejidos centrales», en FONT ARELLANO, A.: «Planificación urbanística: de la controversia a la renovación», Diputació de Barcelona, Barcelona, 2003, 169-179 pp.
- VILLAR EZOURRA, J.L.: «La protección pública a la vivienda», Ed. Montecorvo, Madrid, 1981, 467 pp.
- VIRILIO, P.: «Estética de la desaparición», Anagrama, 2ª ed., Barcelona, 1998, 128 pp.

## Bibliografía legislativa

- «DECRETO 111 de 20 de diciembre de 1936 por el que se forma las Fiscalía de la Vivienda»
- «DECRETO de 6 de febrero de 1939 creando la Comisión Superior de Sanidad»
- «DECRETO de 11 de marzo de 1941 sobre restricciones en el uso del hierro en edificación», Boletín Oficial del Estado nº 71, del 12 de marzo de 1941
- «DECRETO de 22 de julio de 1941 por el que se aprueba el Reglamento sobre las restricciones del hierro en la edificación»
- «DECRETO de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario»
- «DECRETO de 21 de abril de 1950 por el que se encomienda al Instituto Nacional de la Vivienda la construcción de 5.000 viviendas en la ciudad de Valencia»
- «DECRETO de 11 de noviembre de 1955 por el que se dictan normas sobre acceso a la propiedad de los beneficiarios de viviendas del Instituto Nacional de la Vivienda», Boletín Oficial del Estado nº 334 de 10 de diciembre de 1955
- «DECRETO de 24 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de viviendas de renta limitada»
- «DECRETO 845/1960, de 4 de mayo, por el que se deroga el de 11 de marzo de 1941 que establecía restricciones en el uso del hierro en la industria de la edificación», Boletín Oficial del Estado nº 114, del 12 de mayo de 1960
- «DECRETO 195/1963, de 17 de enero, por el que se establece la norma M.V 101-1962 de Acciones en la Edificación», Boletín Oficial del Estado nº 35, del 9 de febrero de 1963
- «DECRETO 1503/1963, de 24 de junio por el que se convoca concurso para la instalación y ampliación de fábricas de ladrillos para la construcción en la zona catalana y zona sur mediterránea», Boletín Oficial del Estado nº 155 de 10 29 de junio de 1963
- «DECRETO 2987/1968, de 20 de septiembre, por el que se establece la instrucción para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa o armado», Boletín Oficial del Estado nº 209, del 3 de diciembre de 1968
- «DECRETO 1324/1972, de 20 de abril, por el que se establece la norma M.V 201-1972 de Muros resistentes de fábrica de ladrillo», Boletín Oficial del Estado nº 130, del 21 de mayo de 1972
- «DECRETO 107/1991, de 10 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regula el control de calidad de la edificación de viviendas y su documentación»
- «DECRETO 194/1994, de 30 de septiembre, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas por

- la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler», Boletín Oficial del Canarias n° 131, del 26 de octubre de 1994
- «DECRETO 54/1995, de 6 abril turismo. Aprueba definitivamente el Plan de ordenación de la oferta turística de la isla de Mallorca»
- «DECRETO 9/1998, de 23 de enero, de aprobación de medidas transitorias relativas al procedimiento de expedición de autorizaciones previa y de apertura de construcciones, obras e instalaciones de empresas y actividades turísticas»
- «DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias», Boletín Oficial del Canarias n° 60, del 15 de mayo de 2000
- «DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística», Boletín Oficial de la C. Valenciana n° 5264, del 23 de mayo de 2006
- «DECRETO 81/2006, de 9 de junio, del Consell de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunidad valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Programa RESTAURO de la Generalitat valenciana», Boletín Oficial del Generalitat valenciana n° 5.279 de 13 de junio de 2006
- «LEY de 13 de junio de 1911 de Casas Baratas»
- «LEY de 22 de junio de 1920 de arrendamientos»
- «LEY de 26 de junio de 1935, de la previsión contra el paro»
- «LEY del 19 de abril de 1939, estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando en Instituto Nacional de la Vivienda encargado de su aplicación»
- «LEY de 25 de noviembre de 1944, sobre reducción de contribuciones e impuestos en la construcción de casas de renta para la denominada «clase media», Boletín Oficial del Estado n° 332, del 27 de noviembre de 1944
- «LEY de 18 de diciembre de 1946 de Ordenación urbana de Valencia y su comarca»
- «LEY de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos»
- «LEY de 15 de julio de 1954 sobre protección de viviendas de renta limitada»
- «LEY 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de viviendas y urbanismo»
- «LEY 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos»
- «LEY 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos»
- «LEY 67/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística», Boletín Oficial de la C. Valenciana n° 2394, del 24 de noviembre de 1994
- «LEY 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias», Boletín Oficial de Canarias n° 48, del 19 de abril de 1995
- «LEY 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación», Boletín Oficial del Estado n° 226, del 6 de noviembre de 1999
- «LEY 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears»
- «LEY 6/2002, 12 junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma»

- «LEY 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias»
- «LEY 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación», Boletín Oficial del Estado nº 174, del 20 de julio de 2004
- «ORDEN de 9 de abril de 1937, recordatoria de cumplimiento del Estatuto Municipal».
- «ORDEN de 3 de febrero de 1939 aprobando la Instrucción de Proyectos y Obras de hormigón armado», Boletín Oficial del Estado nº 47, del 16 de febrero de 1939
- «ORDEN de 13 de mayo de 1942 por la que se fija el precio de venta y se regulariza el comercio del cemento Portland artificial»
- «ORDEN de 26 de junio de 1942 sobre el régimen de producción y venta del cemento», Boletín Oficial del Estado nº 179, del 28 de junio de 1942
- «ORDEN de 30 de noviembre de 1943 por la que se declara de preferencia el suministro de cemento para su combinación con materiales férricos a efectos de edificación», Boletín Oficial del Estado nº 336
- «ORDEN de 8 de julio de 1943 sobre el empleo de materiales férricos en la construcción de edificios», Boletín Oficial del Estado nº 191, del 10 de julio de 1943
- «ORDEN de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas»
- «ORDEN de 7 de febrero de 1945 por la que se dictan Normas para aplicación de la Ley de 25 de noviembre de 1944 sobre reducción de contribuciones e impuestos en la construcción de casas de renta para la denominada «clase media», Boletín Oficial del Estado nº 42, del 11 de febrero de 1945
- «ORDEN de 4 de junio de 1973 por la que se adopta oficialmente para la Dirección de Obras del Ministerio de la Vivienda el Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura de 1960»
- «ORDEN de 30 de septiembre de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Libro de Control de Calidad en Obras de Edificación de Viviendas»
- «ORDEN del 30 de noviembre de 1994 por la que se aprueban las Normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras»
- «REAL DECRETO de 21 de junio de 1929 por el que se aprueba la Ley de arrendamientos»
- «REAL DECRETO 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana»
- «REAL DECRETO-LEY 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica»
- «REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana», Boletín Oficial del Estado nº 156, del 30 de junio de 1992
- «REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana»
- «REAL DECRETO 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda»
- «REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación»
- «REGlamento provisional para la organización y funcionamiento de la Fiscalía Superior de la Vivienda y de las Delegaciones Provinciales, en ejecución del Decreto 111 de 20 de diciembre de 1936»
- «REAL DECRETO 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda»