

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 simultanea de los tejidos urbanos.....	27
1.2.2.1	<i>Desarrollo a escala nacional y autonómica.....</i>	29
1.2.3	La vida de un edificio y la vida de una ciudad	37
1.2.3.1	<i>El concepto de la vida útil y vida probable desde una perspectiva jurídica.....</i>	38
1.2.3.2	<i>El concepto de la vida útil y vida probable desde una perspectiva económica</i>	43
1.2.3.3	<i>El concepto de la vida útil y vida probable desde una perspectiva técnica.....</i>	45
1.2.4	El concepto de la obsolescencia	49
1.2.4.1	<i>El período de obsolescencia.....</i>	51
1.2.4.2	<i>La obsolescencia extendida a la ciudad.....</i>	52
1.2.4.3	<i>La determinación de la obsolescencia en la investigación.....</i>	54
1.2.5	Grados de intervención sobre los tejidos consolidados	57
1.2.5.1	<i>La Restauración</i>	57
1.2.5.2	<i>La Rehabilitación y recuperación</i>	58
1.2.5.3	<i>La Reconstrucción</i>	62
1.2.5.4	<i>La Remodelación y reestructuración</i>	63
1.2.5.5	<i>La Renovación.....</i>	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	<i>La urbanística de la transformación.....</i>	71
1.3.1.2	<i>Las tramas residenciales en la Barcelona metropolitana</i>	73
1.3.1.3	<i>Els teixits edificats transformació i permanencies</i>	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	LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD CENTRAL (1820-1884)	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 si 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

2.4.7.1	Los materiales de derribo.....	217
2.4.7.2	El derribo de las murallas	221
2.4.8	La destrucción fortuita del tejido consolidado	223
3	LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD MODERNA (1884-1946)	243
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
4	LA FORMACIÓN DE LA METRÓPOLIS CONTEMPORÁNEA (1946-2005)	391
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>Trasformación 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>Trasformación 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>Trasformación 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

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
5 SÍNTESIS DE LOS ESCENARIOS DE LA TRANSFORMACIÓN RESIDENCIAL.....	531
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 Estado 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 previsibles 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 trasferto 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	RECAPITULACIÓN	649
7	CONCLUSIONES	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
	ANEJO A. EVOLUCIÓN DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE LA PERIFERIA URBANA DE VALENCIA EN FUNCIÓN DE LA ESTRUCTURA PORTANTE	699
	BIBLIOGRAFÍA	721
	ÍNDICE DE TABLAS, CARTOGRAFÍAS E ILUSTRACIONES	735