

# *NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA.*



*Vista de la ciudad, siglo XIX. A. Guesdon.*

*Alumnos:*

*López Altarriba, Paula*

*Oliver Martí, Ana*

*Royo Catalá, Angel*

*Director académico:*

*Palmero Iglesias, Luis*

# Índice

<b>0.- Arquitecturas colectivas.....</b>	<b>4</b>
<b>1.- Antecedentes históricos de la Ciudad de Valencia.....</b>	<b>12</b>
<b>2.- El aspecto de Ciutat Vella.....</b>	<b>57</b>
<b>3.- Estudio de Ciutat Vella.</b>	
<b>3.1.- Los cinco Planes Municipales de Ciutat Vella.....</b>	<b>65</b>
Plan Aymaní 1911.	
Plan Goerlich 1928.	
Plan Parcial 1956.	
Planes Especiales de Protección 1984 (PEPs).	
Planes Especiales de Protección y Reforma Interior 1991 (PEPRI).	
<b>3.2.- Convivencia de los PEPRIs y sus discrepancias.....</b>	<b>69</b>
<b>3.3.- Actuaciones Anteriores a 1992.....</b>	<b>75</b>
Catálogo PEPs 1984.	
Catálogo PEPRIs 1991.	
Áreas de Bien de Interés Cultural (BIC) 1992.	
Derribos.	
Rehabilitación y Renovación.	
<b>3.4.- Estructura interna de la Ciudad.....</b>	<b>82</b>
Ámbitos de concentración.	
Ámbitos de transición.	
Nodos aislados.	
Características de la población de Ciutat Vella.	
Accesibilidad y transporte.	

## **4.- Intervenciones en el Centro Histórico.**

<b>4.1.- Oficinas de Gestión Pública.....</b>	<b>91</b>
<b>4.2.- Actuaciones realizadas (1992-1997).....</b>	<b>94</b>
Actuaciones Integradas.	
Actuaciones puntuales sobre el espacio parcelado.	
Urbanizaciones.	
Intervenciones Arqueológicas.	

## **5.- Estudio del Bien de Interés Cultural, BIC.**

<b>5.1.- Estudio general de las características del barrio.....</b>	<b>102</b>
<b>5.2.- UE6, UE7, UE8 Y UE10: Muralla musulmana.....</b>	<b>104</b>
<b>5.3.- Unidad de ejecución 22: Muralla cristiana.....</b>	<b>111</b>

### **PROPUESTA PROPIA.**

## **6.- Estudio y análisis de los Solares del barrio del Carmen.**

<b>6.1.- Planos del entorno.....</b>	<b>134</b>
<b>6.2.- Fichas técnicas.....</b>	<b>141</b>

## **7.- Estudio de viabilidad.....**

<b>7.1.- Planos.....</b>	<b>226</b>
--------------------------	------------

## **8.- Intervenciones en los solares.....**

## **9.- Propuesta de intervención en Muralla Musulmana.....**

## **BIBLIOGRAFÍA.**

## **ANEXOS.**

## **AGRADECIMIENTOS.**

## PRÓLOGO

Antes de comenzar con lo que es nuestro trabajo en sí, creemos conveniente la realización de una pequeña reseña con la explicación del por qué de este trabajo, la evolución desde el comienzo y las inquietudes que nos motivaron a ello.

Al comienzo del PFG, debatiendo sobre el tema a tratar, llego a nosotros el siguiente artículo, publicado en El País: (Anexo 1).

*REPORTAJE: TENDENCIAS*

### La arquitectura de la red social

ANATXU ZABALBEASCOA 20/03/2011

*Cada vez más proyectistas trabajan desde colectivos compartiendo ideas para construir para quienes no tienen. La cesión temporal de los terrenos, el reciclaje y la información son las claves. Sus proyectos utópicos están cambiando la realidad.*

Este artículo nos generó un creciente interés por saber más sobre estas corrientes arquitectónicas, decidiéndonos a realizar una propuesta para la ciudad de Valencia, más concretamente en el barrio del Carmen, siguiendo esta nueva tendencia de gestión del suelo e integración de espacios "vacíos" en el entramado de la ciudad.

Por lo que el siguiente paso que dimos fue el de estudiar un poco más a fondo estas nuevas corrientes arquitectónicas, para comprender y poder aplicarlo después a nuestro proyecto.

Para lo que también resultaba necesario conocer la historia de la ciudad, desde su fundación, en tiempos romanos, hasta nuestros días, conjuntamente con la evolución urbanística del barrio.

Después de este trabajo de documentación, continuamos con el trabajo de estudio y análisis de solares vacíos. Realizando una serie de fichas, en las cuales, reunimos los datos que estimamos necesarios conocer.

Para, posteriormente, realizar un estudio de viabilidad, en función de diversas variables, de la posibilidad o no de ser susceptibles de ser utilizados. Después de esta parte, ya pudimos determinar un uso concreto para estos espacios, proponiendo una serie de intervenciones posibles, buscando siempre el carácter social y sostenible que tienen este tipo de actuaciones.

En estas pocas líneas, hemos intentado dar, una visión general de lo que ha sido para nosotros este proyecto de fin de grado, en el que tuvimos un difícil comienzo, por una parte normal, debido al desconocimiento sobre el tema que teníamos, y que acabó convirtiéndose en gratificante, conforme avanzábamos, en gran medida por el carácter social del mismo.

## 0.- ARQUITECTURAS COLECTIVAS.

En este punto estudiaremos los colectivos que en los últimos años han nacido en España, con el fin de aprovechar el espacio público de forma temporal, bien creando en estas, instalaciones provisionales, o utilizándolos de forma temporal como lugares de reuni3n e intercambio de ideas. A continuaci3n resumiremos, los principales colectivos, y sus actuaciones más relevantes.

### RECETAS URBANAS

Probablemente uno de los colectivos con mayor proyecci3n es el creado por el arquitecto sevillano Santiago Cirugeda, RECETAS URBANAS. El cual, como su propio nombre indica, se centra en crear recetas urbanas que mejoren la calidad de vida de los barrios, siempre teniendo en cuenta las necesidades sociales del lugar en que se encuentran.

Santiago Cirugeda se define a sí mismo como un “arquitecto social”, cuyo modo de trabajo se basa en el estudio de los vacíos legales para beneficio de los ciudadanos. Defiende una nueva forma de gesti3n del suelo urbano, cuyas bases son el reciclaje, la participaci3n ciudadana, la cesi3n temporal de los terrenos, la sostenibilidad y la fluencia constante de informaci3n como modo de trabajo. Es pues, un arquitecto que trabaja para solucionar problemas.



*Proyecto Kuvas S.C., Sevilla.*



*Contenedor convertido en parque.*

Un ejemplo de la actividad que realiza a través del colectivo de Recetas Urbanas es el proyecto Kuvas S.C, llevado a cabo durante el verano de 1997. El cual nace de las demandas ciudadanas que exigían al Ayuntamiento de Sevilla la creaci3n de un parque infantil, puesto que sólo existía uno en el casco histórico, el cual es uno de los más grandes de Europa. De modo que, ante la negativa por parte del Ayuntamiento a esta petici3n, un ciudadano decide crear una estrategia de replanteamiento legal, reutiliza la ordenanza urbanística de ocupaci3n de vía pública por contenedores, del Plan General de Ordenaci3n Urbana de Sevilla, para crear una Reserva Urbana de

Suelo Pùblico utilizando los contenedores de escombros como base física para la

instalación de equipamientos temporales, susceptibles de ser autogestionados por los ciudadanos sin control de las instituciones, haciendo efectivo de este modo su derecho a participar en el desarrollo de la ciudad.

Para llevar a cabo este proyecto se solicitó una licencia de ocupación de la vía pública para instalar un contenedor, que supuestamente serviría para retirar los escombros de una obra menor realizada en una casa vecina. Sin embargo, una vez otorgado el permiso, el contenedor sirvió como soporte para un columpio, que fue la primera zona de juegos autogestionada. Esto quiere decir que los propios vecinos eran los encargados de gestionar el uso de dicho contenedor, como podemos observar en las fotografías anteriores.

El proyecto tuvo una gran acogida por los vecinos que pudieron disfrutarlo todo el verano.

### **ESTO NO ES UN SOLAR**

Otro de los colectivos con gran repercusión a nivel nacional es ESTONOESUNSOLAR, iniciativa promovida por Zaragoza Vivienda y conducida por los arquitectos Patrizia di Monte e Ignacio Grávalos.

Inicialmente el objetivo del programa era la elaboración de un Plan de Empleo, en el que se debía implicar a 50 trabajadores para la limpieza de los solares del Casco Histórico. Partiendo de esa premisa, se planteó la posibilidad de elaborar una serie de propuestas, que más allá de cumplir estrictamente los objetivos, permitiera la ocupación transitoria de solares del Casco Histórico ofreciendo una serie de usos, de carácter temporal, para estos incomprensidos espacios.

Estas propuestas tienen su origen en el programa de “los vacíos cotidianos”, realizado en 2006 dentro del marco de “En la frontera” de Zaragoza, en la que los mismos autores tuvieron la oportunidad de empezar a ensayar las ideas sobre la ocupación temporal de solares, esta vez en un contexto “artístico”, con diferentes condicionantes pero con los mismos conceptos.

Estonoesunsolar es un proyecto en desarrollo desde julio de 2009, que partió de la elaboración de un Plan de Empleo para ocupar a cincuenta personas en la limpieza de los solares del casco histórico zaragozano y en el cual se consideró viable integrar la realización de un proyecto que permitiría la rehabilitación como espacios públicos de una serie de solares degradados diseminados en esa área de la ciudad.

Esta propuesta surgía como una variante de un programa previo desarrollado por di Monte en 2006, que ensayaba la ocupación temporal de solares acogiendo

intervenciones de carácter artístico. De esta primera experiencia, Di Monte se traslada hacia la definición de una forma de intervención sobre el tejido urbano, para dotar a la lectura de matices subjetivos en torno al espacio del solar (el vacío, el hueco, lo invisible, el silencio, la fragmentación, el desorden, el azar...) de una significación trasladable a la realidad de una acción urbana, planteando esos solares como una 'herramienta dinámica, cambiante, que permite una lectura alternativa y flexible de la ciudad y del espacio público.

La riqueza de los solares reside en la indeterminación que transmiten esos vacíos, en la creación de una expectativa y en la capacidad de esos espacios de generar deseos'. El propio nombre del programa, 'Estonoesunsolar', busca incitar a un juego que consista en ir más allá de restricciones semánticas, invitando a proponer una mirada que reconozca el potencial de estos espacios.

Las intervenciones parten de un estudio previo a nivel urbano y socio-económico, analizando el perfil de la población, cuáles son los equipamientos existentes y las carencias de cada una de las zonas en las que el solar a intervenir pertenece. Se ha optado por solares de pequeño tamaño y de geometría regular para facilitar el uso y medianeras en buen estado que permitieran realizar una intervención con rapidez, transformándolos en zonas de juego infantil, huertos urbanos, jardín-alfombra verde, improvisadas canchas deportivas, etc.



Plaza de los Recuerdos. Zaragoza.

que está situado cercano a un centro de Alzheimer y un centro infantil. Por ello trabajaron a partir de los conceptos de los recuerdos y la memoria. Según ellos mismos *“Se podía entender el espacio como un punto común entre aquellos niños que empezaban a almacenar recuerdos y los mayores, que empezaban a perderlos.”*

La gestión de cada solar queda posteriormente en manos de cualquier colectivo ciudadano que se comprometa a mantenerlo activo. Una serie de señales visuales aplicadas distinguen en su entorno a cada una de las intervenciones, estableciendo una forma de marcar una invisible red de conexión entre ellos.

En Febrero de 2011 un Solar con un gran significado por su situación geográfica, ya

Estudiaron en profundidad la problemàtica del Alzheimer, y los mètodos de trabajo de forma que dispusieron de una serie de mecanismos que pudieran activar y ejercitar la memoria.

Se plante3 un recorrido a travÈs del solar en el que se atraviesan diferentes etapas, entre plantas aromàticas, carteles con figuras y ejercicios memorísticos.

En una de las fases del recorrido se pasa por la casa demolida que ha sido puesta en valor, conservando los mosaicos del pavimento, esta vez volcados al espacio pùblico, como una casa "abierta" a la plaza, que en esta ocasi3n constituye un sal3n urbano, en el que se han dispuesto mesas, sillas y un jardin. En la medianera se han pintado iconos de lo que fueron esos espacios (dormitorio, ba3o, sal3n, cocina...) haciendo referencia a la construcci3n de la memoria. Otra fase del recorrido transcurre por una plataforma adyacente a la medianera del edificio nuevo, en la que se han dibujado pizarras para que los ni3os y los mayores realicen sus ejercicios.

Como homenaje a Miguel Hernàndez, uno de sus versos recorren el camino de la memoria, descubierto en el pavimento paso a paso: **"Recuerdo y no recuerdo aquella historia..."**



*Pizarras en la plaza de los Recuerdos. Zaragoza.*

Los solares son estudiados de forma minuciosa y ùnica, puesto que cada uno de ellos tiene un entorno característico. A continuaci3n podemos observar distintas actuaciones por parte de este colectivo:

Este es el caso de la calle San Blas, en este solar lo que se ha preparado es una gran alfombra verde constituida por un jardin vertical que se sigue extendiendo hasta tapizar casi por completo la superficie horizontal.

El espacio se ha concebido como un jardin temàtico de 4 àreas: arbustos, aromàticas, trepadoras y flores que segùn las estaciones garantizarán una floritura constante. El jardin



*Huerto urbano en calle San Blas.*





Niños trabajando en el huerto urbano.

estarà relacionado a los colegios y centros de educaci3n cercanos para fines didàcticos y recreativos.

Este solar està destinado a acoger un huerto que vendrà gestionado por alguna asociaci3n del barrio de San Pablo. Gracias a esta intervenci3n el colegio Santo Domingo ha introducido en sus actividades didàcticas una asignatura para iniciar a los escolares a la horticultura. La asociaci3n infantil Cadeneta tambièn gestionarà una de las parcela para los niños del centro. El centro de dìa de San Blas ha acogido con gran ilusi3n este proyecto y han sido uno de los primeros en comprometerse en hacer de este solar un espacio productivo.

El programa Estonoesunsolar ha conseguido recuperar mäs de 60 solares en dos años y este año 2011 comienza su tercera etapa, de forma que la actividad continúa.

## CALDO DE CULTIVO

Caldodecultivo MGZ es una publicaci3n experimental de arte y pensamiento contemporàneo. Participan en ella creadores gràficos y literarios, siempre intentando conseguir una simbiosis arm3nica entre imagen y texto en cada una de sus pàginas. Cada nùmero parte de un tema monogràfico al que los colaboradores se ciñen de manera mäs o menos abierta.

Caldodecultivo MGZ no pretende ser estrictamente una publicaci3n de arte urbano o ùltimas tendencias, intenta, digámoslo asì, aportar un particular reflejo de la sociedad y el tiempo en el que està inserta, a traväs de la visi3n y el arte de un conjunto heterogèneo de creadores representativos de la escena actual, tanto a nivel gràfico como literario.



Cartel de programaci3n de actividades.



*Distorsión libre. Unai Reglero.*

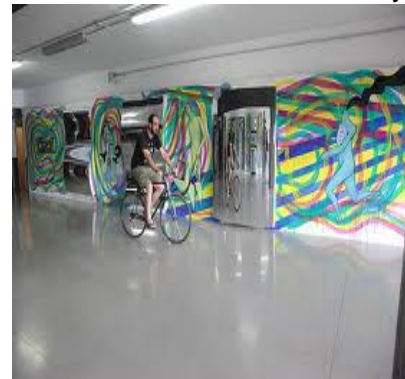
como catalizadores de la vida de la ciudad. El reto de los artistas será buscar el diálogo con los usuarios de la estación, haciendo que participen de manera activa en la instalación artística. La primera propuesta es



*Distorsión libre. Unai Reglero.*

Distorsión Libre, de Unai Reglero.

La instalación pretende que el usuario de la estación interactúe con la imagen que le devuelven seis espejos distorsionadores acompañados de un mural esperpéntico. Refiriéndose a Ramón del Valle-Inclán, que vio reflejada la tragedia de la sociedad española en los espejos distorsionadores del Callejón del Gato, Unai denomina "Esperpento 2.0" la sociedad actual, inmersa en una crisis de valores que afecta al sentido ético y las creencias y que, en consecuencia, es mucho más vulnerable a los mensajes que recibe de los mas media.



*Distorsión libre. Unai Reglero.*

## **DESAYUNO CON VIANDANTES**

Este colectivo cada mes escoge un lugar público en la ciudad de Valencia y organiza un desayuno, en el que cada asistente se lleva su taza, su desayuno y su silla. Es un encuentro distinto y abierto, para compartirlo tanto con amigos como con desconocidos. Una forma de salir de la rutina doméstica e invitar a la conversación. Han puesto en práctica la idea de tomar durante unas horas un espacio público para convertirlo en un lugar diferente de convivencia y participación.

Los desayunos empezaron con 20 personas, pero ya han atraído a un centenar de asistentes. Se han celebrado en plazas de la ciudad, en la terraza de la Iglesia de los Santos Juanes -con la bendición del párroco-, bajo las Torres de Quart y hasta en un cruce del barrio de Russafa, donde la ocupación lúdica de las cuatro esquinas convirtió la calle en una plaza, en la que al desayuno se añadieron juegos con dados gigantes

para animar a los viandantes a participar. En otros encuentros ha sido protagonista la música, y siempre hay alguna actividad para conectar con el público que pasa por la calle.

La reivindicación del espacio público, de su identificación como tal y de su aprovechamiento subyace a los desayunos, pero no se trata "de una protesta política, sino de una celebración de la calle", como ellos mismos explican.



Coge tu taza, tu silla y desayuno y ven a compartirlo en el espacio público, en Valencia. Un sábado al mes celebra la calle con nosotros, una manera atractiva y positiva de activar nuestra ciudad.

[desayunoconviandantes@gmail.com](mailto:desayunoconviandantes@gmail.com)

*Cartel de propaganda del colectivo.*

### Desayuno en un cruce del Barrio de Russafa:

Transcurrió la mañana con una excepcional participación que rondaba el centenar de personas, siendo éste su sexto desayuno en la ciudad de Valencia. En este encuentro utilizaron las cuatro esquinas para montar las mesas y en el centro crearon un espacio de juego, hasta llevaron unos dados enormes para que los niños corrieran entre los coches.



*Desayuno con viandantes en el barrio de Russafa, un cruce como espacio público.*

### **Desayuno en el Puente del Mar:**

Este encuentro tuvo ocasión el 20 de Febrero de 2011 y como se puede observar en las fotografías una vez más se han superado, casi 200 participantes. Después de un año de encuentros al aire libre el colectivo está orgulloso del recibimiento por parte de los ciudadanos y lo siguen agradeciendo cada mes, organizando un nuevo desayuno con una temática diferente en cada ocasión.



*Desayuno con viandantes en el puente del Mar, se montó una mesa en toda la longitud del puente.*

### **LA MINÚSCULA**

Colectivo multidisciplinar afincado en el barrio de Velluters de Valencia que abarca ámbitos como la Ilustración, la Arquitectura, el Diseño, el Graffiti y el Paisaje.

**OBJETIVO:** Hacer ciudad colectivamente en un espacio de creación, disfrute e intercambio.

# 1.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA CIUDAD DE VALENCIA.

En este apartado, intentaremos dar una visión general, de la evolución de la ciudad de Valencia, desde su creación en tiempos romanos hasta la actualidad. Siendo, esto, un requisito fundamental anterior a cualquier tipo de propuesta o intervención.

A continuación pasamos a desarrollar la historia organizada cronológicamente, según sus distintas épocas.

## ÉPOCA PRERROMANA

La Historia de la ciudad de Valencia data desde la época anterior a su fundación por los romanos, cuando la región ya estaba habitada por pueblos prerrománicos hasta la actualidad. Gracias a su fértil huerta sobre la que se sustenta, los alrededores de Valencia fueron ya una zona de alta densidad de población antes de su fundación en el siglo II a. C. por los romanos. Desde entonces, la ciudad ha constituido uno de los mayores núcleos urbanos de la Península Ibérica.

Se han encontrado restos arqueológicos de los siglos IV y III a.C. Estos restos son las referencias más antiguas de las que tenemos constancia y demuestran que ya antes de la fundación de la ciudad romana, en lo que hoy es la ciudad de Valencia y su huerta, ya existía actividad humana.

Los restos han aparecido en la zona de las calles Ruaya y Sagunto, lugar por donde posteriormente pasaría la Vía Augusta, de la que tenemos referencias, e incluso podemos observarla junto a la catedral de Valencia, en la Almoina. En las excavaciones se han encontrado restos que corresponden a una construcción hidráulica de planta rectangular, quizás una balsa, que ha aparecido repleta de cerámicas íberas y púnicas.

También se ha localizado un pozo que contenía ánforas que podrían proceder de Ibiza, de Cádiz o del norte de África, y una moneda cartaginesa de la época Bárquida. Todo esto vendría a confirmar lo que los yacimientos iberos a lo largo y ancho de la geografía valenciana demuestran, que en lo que hoy conocemos como Comunidad Valenciana, el grueso de los pobladores eran iberos, así como el paso de los cartagineses, y que seguramente existió comercio entre ambos.

\*Artículo relacionado con los hallazgos prerrománicos de la ciudad de Valencia.

## "Las excavaciones de la calle Ruaya descubren restos ibéricos del s. IV a.C."

"En una primera fase de excavaciones para construir un aparcamiento se comprobó que podían existir restos de los siglos III y II a.C.

EUROPA PRESS/LEVANTE-EMV.COM  
Las excavaciones que se están realizando en el solar de la calle Ruaya de la ciudad de Valencia, donde está previsto construir un aparcamiento, han descubierto restos ibéricos del siglo IV antes de Cristo (a.C.), según informó el Ayuntamiento en un comunicado.



En una primera fase de excavaciones en la calle Ruaya se comprobó que podían existir restos de época ibérica de los siglos III y II a.C. Actualmente está en marcha la segunda fase, en la que se han descubierto restos ibéricos aún más antiguos, pertenecientes al siglo IV a.C.

Estos restos han sido hallados en un pozo de época ibérica que se ha excavado de forma puntual, dado que actualmente los trabajos se están centrando en los niveles de época almohade e islámica, mientras que los niveles de época ibérica se tiene previsto excavarlos en extensión a partir del mes de mayo.

El concejal de Circulación y Transportes, Alfonso Novo, destacó el "gran interés y apoyo" del Ayuntamiento de Valencia "por sacar a la luz estos restos arqueológicos anteriores a la época romana". Asimismo, recordó que esta segunda fase de la excavación arqueológica "se puso en marcha en el mes de enero, nada más terminar las fiestas navideñas, y para ella el Ayuntamiento ha consignado más de 900.000 euros en los presupuestos municipales para el 2009".

Los trabajos efectuados desde el día 19 de Enero hasta el 31 de Marzo de 2009 cuentan con un amplio equipo de arqueólogos a cuyo cargo ha quedado el inventario de las piezas recuperadas.

En el sector central del solar, se ha iniciado la excavación de un pozo de planta ortogonal, anulado y colmatado en el siglo IV a.C. Se encuentra relleno de arena arcillosa donde se han localizado restos cerámicos, de fauna y útiles de esa época. A lo largo de las próximas semanas se van a tener más datos sobre los materiales que se van encontrando y se dispondrá de mayor información."

Jueves 2 de abril de 2009, LEVANTE EMV.com

## LA VALENCIA ROMANA

La ciudad de Valencia, como tal, fue fundada en el año 138 a.C., por el cónsul romano Junio Bruto Galaico como recompensa a las tropas romanas licenciadas en las guerras lusitanas contra Viriato, se le dio el nombre de "*Valentia Edetanorum*" que significa "*valentía, fortaleza, buen augurio en la región de Edetania*" tal y como recuerda la inscripción que conmemora la fundación de la ciudad, sita en el suelo de la plaza de la Virgen y en la que también aparece la cornucopia o cuerno de la abundancia:

*"ANNO DCXVI AB URBE CONDITA  
CXXXVIII ANTECHRISTUM  
DIVINUS BRUTUS CONSULUM  
HISPANIA IS QUI SUB VIRIATHO  
MILITAVERANT AGROS ET OPPIDUM  
DEDIT QUOD VOCATUM EST  
VALENTIA"*

La ciudad se situó, en su origen, en una isla fluvial, que encerraban los dos brazos del Turia a su paso por esta región, a pocos kilómetros de desembocadura en el Mar Mediterráneo.

La ciudad se hallaba atravesada por la Vía Augusta, que unía las Ampurias con Cádiz paralelamente al Mediterráneo, que transcurría a través de las actuales calles de san Vicente, Salvador, plaza de La Almoina y hacia el norte la antigua carretera de Barcelona.

La planta de la ciudad era un cuadrado regular, se cree que de unos 600 metros de lado, aunque no existen restos que lo evidencien. Esta estructura de ciudad coincide con las ciudades romanas de la época, que se componen en su interior de dos ejes o calles principales, las cuales se cruzan perpendicularmente, estando en sus extremos las puertas de la ciudad coincidiendo con los puntos cardinales. Estas calles eran el "*Cardo*" eje de norte a sur, actuales calles de Navellos y Micalet, y el "*Decumano*", eje de este a oeste, actuales calles Almudín y Caballeros. En el cruce de estas calles se situaba el "Foro", centro de la vida oficial de la ciudad, donde se concentraban los edificios públicos, religiosos, administrativos y de carácter político, actualmente en las plazas de la Virgen y la Almoina, como se ha constatado con los hallazgos de restos de construcciones romanas en las excavaciones realizadas en la plaza de la Almoina.

Las guerras civiles que se llevaron a cabo en el Imperio Romano durante el siglo I a.C., tuvieron su repercusión en la Hispania, sobre todo las que enfrentaron a Mario y a Sila, que en Hispania representaron Sertorio y Pompeyo. Valentia se posicionó del

lado de Sertorio y fue destruida como consecuencia de la victoria de Pompeyo en el año 75 a.C.

Como consecuencia de esta guerra la ciudad se vio abandonada durante medio siglo, volviéndose a repoblar entre los años 20 a 15 a.C., en época de Octavio Augusto, primer emperador de Roma.

La nueva fundación de la ciudad originó la aparición de dos grupos de ciudadanos; "*Valentini veterani*" soldados licenciados después de su pertenencia al ejército y los "*Valentia vetere*" antiguos habitantes de la ciudad.

La Valentia Imperial tuvo una gran importancia en el Imperio, llegando a un gran desarrollo urbanístico con las dinastías Flavia y Antonina. Este esplendor se mantuvo hasta el siglo III, en que la crisis política y económica que afectó al Imperio Romano repercutió en la vida urbana de todas las ciudades del imperio.

En el siglo IV, comienza a desarrollarse el cristianismo en la ciudad, sobre todo a partir de la persecución del emperador Diocleciano, que realizó una de las más cruentas de la historia de Roma y que, en Hispania dio lugar al episodio del martirio de San Vicente ocurrido en la ciudad de Valencia.

De este período no quedan muchos restos, tan solo los que, mediante excavaciones realizadas por el ayuntamiento de Valencia, que nos permiten clasificar los hallazgos encontrados en las siguientes áreas o períodos:

### **FORO DE VALENTIA**

Localizado en la plaza de la Almoina, que es la zona de mayor concentración de restos de todo el período, destacando los siguientes:

1.- *Horreum*, situado al oeste del foro, que servía de granero para el aprovisionamiento de alimentos a la población.

2.- *Termas*, destinadas a la higiene personal, además de ser un lugar de encuentro de la sociedad valentina, era un edificio de grandes dimensiones, que disponía de salas frías (*frigidarium*), salas tibias (*tepidarium*) y salas calientes (*caldarium*), gracias a la presencia del *hipocaustum*, que era una conducción subterránea que hacía circular el aire caliente. Las termas ocupaban el área central del yacimiento de la Almoina.

3.- *Ninfeo*, era una fuente monumental suntuosamente decorada, que se situaba en la zona norte.

4.- *Vía romana*, restos de la cual se han hallado siguiendo la dirección este-oeste.

5.- *Curia*, situada hacia el sur, frente al edificio de las termas, que sería la sede del senado municipal de la ciudad, lo que sería actualmente el ayuntamiento.



6.- *Basílica*, situada en uno de los extremos más meridionales del yacimiento; edificio destinado a las funciones judiciales.

7.- *Necrópolis*, pequeña zona de tres tumbas de la época tardo-romana, del siglo V. El sistema de enterramiento era la introducción del cadáver en un sarcófago formado por la *tégula* romana, especie de tejado que protegía el cuerpo del difunto.

El foro o plaza pública estaba porticado con un sistema de columnas y albergaba los edificios de carácter comercial y administrativo, llamados *tabernae* y el *templum*, zona religiosa, posiblemente en el lugar ocupado actualmente por la catedral.

## EL CIRCO ROMANO

Situado al este del foro e hipotéticamente extramuros de la ciudad. La datación del edificio es del período imperial, hacia el siglo II d.C. Sus dimensiones serían de 350 m de longitud por 70 m de anchura. La inexistencia de referencias escritas sobre su ubicación y su ocultamiento dentro de la trama urbana hizo que se desconociera su existencia, hasta que entre los años 1987 y 1997 se descubrieron una serie de restos que lo emplazarían en el barrio de la Seu y la Xerea, con una disposición longitudinal que iría entre las actuales plazas de Nápoles y Sicilia, donde se situaría la zona de entrada o *cárceles*, y la calle de La Paz, donde estaría la cabecera. Posteriormente, en la zona de la iglesia de San Juan del Hospital, se hallaron restos de la *spina*, muro central que dividía la pista y alrededor del que se realizaban las carreras de carros, de cuatro caballos llamadas *cuadrigas* o de dos caballos llamadas *bigas*.

Los muros del circo que se han encontrado tenían unos cuatro metros de ancho, realizados con hormigón en los extremos y rellenados de piedras de río y tierra prensada en su interior, con una altura de unos cinco metros al exterior. Sobre el desnivel de los muros exterior e interior se situaba la tarima para las gradas. Con todos estos datos los arqueólogos han calculado que el circo de Valentia tendría una capacidad de 10.000 espectadores, lo que refuerza la importancia de la Valentia imperial y pone en duda las cifras demográficas de la ciudad en el siglo II, que se situaban entre 5.000 y 10.000 habitantes.

## NECRÓPOLIS Y CEMENTERIOS

Además de los enterramientos de la plaza de la Almoina, los arqueólogos han descubierto otros emplazamientos de necrópolis, el más amplio era el situado en la zona del actual Mercado Central y de la avenida del Oeste, que se ubicaba también extramuros de la ciudad romana.

Los últimos hallazgos se localizan cerca de la iglesia de San Nicolás, en la actual plaza de Busianos, donde se ha hallado un número considerable de tumbas, datadas a partir del siglo I d.C., con el tradicional sistema romano de *tégulas*, que daban forma a la tumba, que además presentaban los cadáveres perfectamente amortajados, lo que supuso una novedad respecto a lo que se había encontrado hasta la fecha. También en el mismo yacimiento, se encontraron restos de un templo y de un santuario, lo que amplía considerablemente el área de necrópolis de la ciudad.

## **EL PERÍODO VISIGODO**

La caída del Imperio Romano el 476 d.C. ante el empuje de los invasores godos, supuso para todo el occidente europeo una pérdida de la importancia de las ciudades, que ya desde el siglo III d.C. habían entrado en una prolongada fase de decadencia, más grave si tenemos en cuenta que la civilización romana fue eminentemente urbana.

El reino visigodo de la antigua Hispania no tuvo un dominio efectivo del territorio valenciano, por lo que el vacío de poder fue ocupado por las diócesis religiosas cristianas. El obispo, en Valencia, además del poder religioso acumuló poder político y administrativo de carácter local, transformándose en defensor de la ciudad.

Un caso paradigmático es el del obispo Justiniano, del siglo VI (531-548), en cuyo obispado se celebró un importante concilio provincial el año 546, que se halla perfectamente documentado, ya que se firmó en las actas en segundo lugar. El concilio acordó la separación de la diócesis valentina de la provincia eclesiástica cartaginense cuya sede se hallaba en Cartagena.

También se sabe que en el 610 el obispado se reunificó con el de la provincia occidental con sede en Toledo.

A nivel político, se admite que la ciudad de Valencia cayó bajo la órbita del Imperio Bizantino, dentro de los dominios que éste poseía en la zona sudeste de la Península Ibérica, entre 554 y 578. Posteriormente, Leovigildo expulsó a los Bizantinos y reunificó todos los territorios peninsulares bajo el poder visigodo.

Hasta el final de la época visigoda la ciudad mantuvo cierto nivel, llegando a acuñar monedas en el reinado de Suintila y de algunos de sus sucesores; no obstante, no conoció la pujanza de la época imperial romana ni la del posterior dominio musulmán.

Este período de la historia de Valencia es uno de los más desconocidos, hasta las últimas investigaciones arqueológicas, que han sacado a la luz una parte importante de esos dos siglos y medio en que la ciudad formó parte del reino visigodo.

### **LA CRIPTA DE LA CÁRCEL DE SAN VICENTE**



*Cripta de la cárcel de San Vicente.*

Las estructuras religiosas sustituyeron a nivel local a las autoridades romanas, tras la desaparición del Imperio Romano. En este contexto hay que señalar que para las autoridades religiosas era de vital importancia resaltar las personalidades de los mártires como un ejemplo que imitar. Por ello, solían construir edificios religiosos cercanos a los lugares donde la tradición señalaba un lugar de enterramiento o martirio de un santo, en el caso de Valencia San Vicente.

Las leyendas contaban que San Vicente fue martirizado en una cárcel anexa al foro de la ciudad en tiempos romanos, es decir, cercana a la actual plaza de la Almoina. Aunque los datos no son claros, sus restos pudieron ser trasladados a la catedral visigoda. Muy cercana al ábside de ésta, el obispo Justiniano, hizo construir una capilla funeraria para hacerse enterrar junto al santo de su devoción.

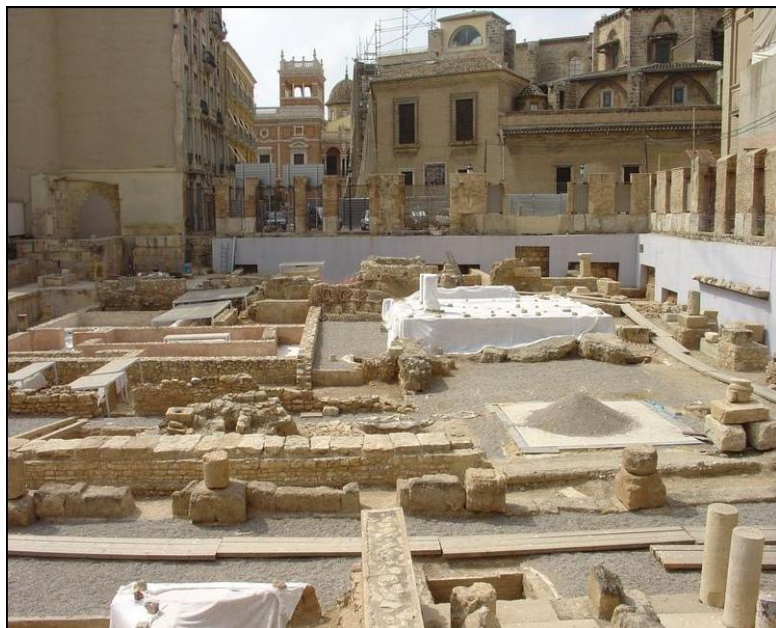
Esta capilla se descubrió debajo de una gótica en los años noventa del siglo XX, tiene una planta de cruz con unos veinte metros de largo y alrededor de unos cinco de altura, con cubierta abovedada, construida con piedras de antiguos edificios romanos. El edificio consta de un crucero y el ábside donde se sitúa el altar. En los ángulos de la planta había cuatro tumbas de personajes importantes de la época, y en el centro del crucero se hallaba la tumba del obispo Justiniano, en cuyo epitafio se lee "*restauró y construyó iglesias y dejó heredero de todos sus bienes al glorioso mártir San Vicente*".

En la actualidad, la cripta se halla en los sótanos de una edificación moderna, pudiendo ser visitada, gracias a los trabajos de recuperación arqueológica efectuados en los años noventa del siglo XX.

### RESTOS DE LA PLAZA DE LA ALMOINA.

Otra ubicación de restos visigodos se encuentra en la plaza de la Almoina.

1.- *Catedral*. Después de 17 años de campañas arqueológicas, se han rescatado y catalogado los muros de la parte norte de la antigua catedral visigoda, que tenía unos cuarenta metros de ancho. Además esta catedral tendría una parte situada por debajo de la actual gótica, que desapareció a causa de un incendio como lo demuestran piedras quemadas encontradas en unas obras en la zona a principios del siglo XX.



*Excavaciones arqueológicas en el entorno de la plaza de la Almoina*

2.- *Basílica*. Se ha hallado el ábside de una basílica del siglo VI, que según los investigadores tendría una relación con el episodio martirial de San Vicente, pero aún está por confirmar.

3.- *Necrópolis*. Situada a los márgenes de la basílica visigoda, datada en el siglo VI, pertenecientes a las clases de la nobleza y más pudiente de la sociedad valentina,

ya que lo habitual de la època era enterrar a las afueras de las ciudades, en lugares cercanos a los caminos de salida de las mismas.

4.- *Baptisterio*. Situado junto al edificio modernista del Punt de Ganxo, relacionado con la catedral, destinado al bautizo de los ne3fitos cristianos, separado del edificio catedralicio. Los ùnicos restos que han aparecido son los de un brazo del edificio, de planta de cruz, con un desagüe que trasladaba el agua bendita a una fuente.

### MONASTERIO DE SAN VICENTE DE LA ROQUETA

Situado en la calle de San Vicente, cerca de la plaza de España. Durante el periodo visigodo funcion3 como monasterio rural extramuros de la ciudad, donde la tradici3n popular señalaba el lugar de enterramiento del cuerpo del santo tras su martirio. Fue punto de encuentro de peregrinaciones y de culto, pero el actual edificio es de època medieval, y s3lo se ha podido descubrir, con la ayuda del radar, que en la zona subterrànea del altar existen restos de construcciones anteriores.



*Monasterio de San Vicente, desde la calle de San Vicente.*

### LA VALENCIA MUSULMANA

La derrota visigoda en la batalla de Guadalete (711) dio paso a la r3pida conquista de la Península Ibérica por las tropas musulmanas al mando de Muza y Tarik.

El territorio valenciano capitul3 hacia el 718, sin oponer una excesiva resistencia al invasor musulm3n y, salvo excepciones, como las del conde visigodo de Orihuela, Teodomiro, que mantuvo su poder y cierta autonomia, fruto del pacto o capitulaci3n firmada. Los nuevos dominadores ocuparon el poder sin ninguna traba.

La ocupaci3n musulmana de la zona valenciana se extiende desde el 718 hasta la conquista de la ciudad de Valencia por Jaime I en 1.238, con la excepci3n del breve periodo entre 1.094 y el 1.099, en que la ciudad de Valencia y sus alrededores cayeron en manos del castellano Rodrigo D3az, el Cid Campeador, que la mantuvo en su poder hasta su muerte. A lo largo de este periodo podemos observar los diversos sistemas de administraci3n musulmana:

- Provincia del Emirato de Córdoba (s. VIII-IX).
- Provincia del Califato de Córdoba (s. X).
- Reinos de Taifas valencianos (s. X-XI).
- Provincia del Imperio Almorávide (s. XI-XII).
- Reinos de Taifa valencianos (s. XII).
- Provincia del Imperio Almohade (s. XII-XIII).

La organización del territorio en la época musulmana se configuró con el resto del este peninsular en una región denominada Sharq al-Andalus, siendo una de sus coras o provincias Balansiyas (Valencia), mientras que la capital recibió el nombre Madinat al-Tarub (ciudad en tierra), ya que se asentaba en una isla que formaban dos brazos del río Turia antes de su desembocadura.

La población autóctona de la zona acepto relativamente bien a los invasores, como lo prueba el hecho de que mayoritariamente se islamizó, a excepción del grupo de mozárabes que se congregaron en el arrabal de la Roqueta, cerca del monasterio de San Vicente Mártir.

En los primeros momentos de dominación musulmana, la población de Valencia fue escasa, pero la riqueza económica del amplio cinturón agrario que la rodeaba, hizo que a finales del siglo X contase con alrededor de 15.000 habitantes, siendo la ciudad más poblada de todo Sharq al-Andalus. La ciudad aun creció más durante el período de los reinos de los Taifas y bajo los imperios almorávide y almohade en que fue capital de una rica provincia.

A lo largo de este período, tanto la morfología de la ciudad como las de sus alrededores se fueron diseñando en función de la visión de la civilización musulmana. Muy pocos restos arquitectónicos del largo período musulmán han llegado hasta nosotros, pero entre ellos destacan los siguientes:

## **LAS MURALLAS MUSULMANAS**

Fueron construidas en el período de los reyes de Taifas, durante el reinado del principal de ellos Abd al-Aziz, nieto de Almanzor, que reinó entre 1.021 y 1.060. Su consistencia se puso a prueba en la resistencia que opusieron a los asedios del Cid (1.093-94) y de Jaime I (1.238), sirviendo además como muralla cristiana durante un siglo y medio.

El espacio existente en su interior era más reducido que el de las posteriores murallas cristianas del s. XIV; ocupando la fachada del río entre las actuales torres de Serrano y el Temple, en la margen derecha del río Turia, internándose hacia la zona que ocuparía hoy la Lonja y el Mercado Central, la plaza del Ayuntamiento y la calle de las Barcas, siguiendo el brazo posteriormente cegado al río.



*Restos muralla musulmana. Calle Salinas.*

De la robusta muralla musulmana sólo nos quedan algunos restos como el torreón de la plaza de Ángel, de forma semicircular y construido con piedras y mortero y con unos cinco metros de altura, que permite hacernos una idea de la fortificación extraordinaria para la época. La anchura del lienzo de muralla, construido con encofrado de mortero es de unos 2,30 metros. Además para completar la estructura defensiva se construyó un foso paralelo exterior.

Algunos restos de la muralla aparecen en el interior de edificios del barrio del Carmen, ya que las construcciones se hicieron adosadas a la muralla y en otras ocasiones se aprovecharon de sus materiales para construir. A lo largo de su perímetro aparecían una serie de pequeñas puertas de acceso con nombres que nos han llegado bien documentados como Bab al-Qan-tara (Serranos), delante de la que existió el primer puente de piedra de la ciudad.

## **LA CIUDAD MUSULMANA**

La medina de Valencia en el s. XI englobaba la antigua ciudad romana y se trazaría rompiendo el sistema hipodámico de calles paralelas cruzadas en perpendicular. En el centro se situaba el Alcázar (zona del actual palacio arzobispal), cerca se encontraba la Mezquita Mayor, construida sobre a catedral visigoda, que se aprovecharía posteriormente para construir la actual catedral gótica.

Las calles de la ciudad musulmana, con la excepción de las que unían las puertas de la muralla con la Mezquita Mayor, eran estrechas y sinuosas. Salían de las puertas de la muralla y se cruzaban en el centro urbano; desde esas calles principales salía una red de callejas estrechas, algunas sin salida, llamadas azucaques, conformando un laberinto que aún hoy se aprecia en la morfología de algunos barrios, como el del Carmen o el de Xerea. Este laberinto urbano no tenía desagües, y las aguas residuales y fecales se arrojaban en mitad de las calles, siendo utilizadas por los residentes para abonar los huertos próximos.

La zona comercial para los productos de lujo se situaba en la puerta de Bab al-Qaisariya, la Alcaicería, con tiendas para productos más exóticos, en las

proximidades de la actual plaza del Collado. Cerca se situaban el matadero y la carnicería.

Además de las zonas plenamente urbanas, la ciudad fue creciendo con una serie de arrabales o barrios extramuros, como el de Vilanova (actual calle Alboraya), donde el rey Abd al-Aziz (s.XI) se construyó un parque real, que más tarde se aprovechó para construir el palacio de los Reyes cristianos, en la zona de los jardines del Real o viveros. Los restos de este palacio se descubrieron en los años ochenta en la calle del General Elio. Otros arrabales importantes fueron el de Alcudia (cerca de la calle Morvedre) y el de Ruzafa, que en su origen fue parque y residencia de descanso al sur de la ciudad de Abd Allá al-Balansí (s. IX), hijo de Abderraman I y príncipe omeya cordobés, que vivió muchos años en la ciudad. Con el tiempo se transformó en un arrabal cerca del lago de la Albufera.

### LOS BAÑOS DEL ALMIRANTE

Son junto con los fragmentos de muralla, los únicos restos que quedan del largo período de dominación musulmana de la ciudad de Valencia.

La gran afición de los musulmanes por el aseo y la limpieza hizo que los baños públicos proliferasen por toda la ciudad. Los únicos que subsisten en la actualidad son los que están situados en la calle de los Almirantes de Aragón, cerca de la Catedral y del palacio Arzobispal.



*Baños del Almirante.*

Estos baños se conocían como de Abd al-Malik y tras la conquista cristiana, Jaime I se los cedió a los marqueses de Guadalest, que además recibieron el título perpetuo de Almirantes de Aragón, construyéndose al lado un palacio gótico (hoy sede de la Consellería de Economía y Hacienda), por esta razón los baños reciben este nombre.

Su construcción se sitúa entre finales del siglo XII e inicios del siglo XIII. Consta de tres estancias rectangulares, de las cuales la más importante por su estado de conservación es la central, que tiene una zona inscrita de forma circular con columnas de mármol y capiteles hexagonales, que sostienen arcos de herradura, formando un octógono y sosteniendo una bóveda estrellada donde aparecen 21 lucernas en forma de estrellas de ocho puntas que iluminan la habitación de forma cenital. Cada una de las salas servía para baños de agua caliente, tibia y fría, estando separadas por tabiques y con un sistema de iluminación similar.

Los materiales empleados en la construcción son pobres y de poca calidad como azulejos, alabastro y yeso. Las bóvedas se construyeron con argamasa y con

acanaladuras para el desagüe pluvial y carecen de tejería en la cubierta. Fue declarado Monumento Histórico Artístico Nacional en 1.944.

## **LA RED DE ACEQUIAS**

La red de riegos de la comarca de L'Horta se consideró, erróneamente, que era de origen musulmán, pero recientes descubrimientos han puesto de manifiesto que ya existían en época romana, aunque en menor extensión. El desarrollo del sistema de acequias con agua del Turia en la comarca, tal y como lo conocemos en la actualidad, es del período musulmán.

La red de acequias regaba una extensión de tierra de algo más de 10.000 Ha, aprovechando el agua del Turia a la altura de Manises, de donde partían el complejo sistema de acequias, que se dividían en 138 filas. En la margen izquierda estaban las acequias de Moncada, la de Tormos, la de Mestalla y la de Rascaña. En la margen derecha las de Mislata, Favara y la de Rovella.

El sistema de riego es permanente, ya que el agua es propiedad comunal, e inseparable de la propiedad de la tierra. Las acequias son conservadas por la comunidad de regantes, que responden ante el Tribunal de las Aguas ante cualquier incidente, que se reúne todos los jueves del año frente a la puerta de los Apóstoles de la Catedral de Valencia, y cuyas resoluciones son inapelables. Este sistema de funcionamiento es de la época del Califato de Córdoba y prueba de ello es que Jaime I cedió las acequias a los usuarios, respetando el derecho consuetudinario, tal como se refleja en "els Furs": *<segons fo acostumat e establít en temps del sarraíns.>*

## **LA VALENCIA CRISTIANA: EL PERÍODO GÓTICO MEDIEVAL**

La conquista de la ciudad por Jaime I de Aragón el 9 de octubre de 1.238 tras un pacto con el rey musulmán Zeid Abú Zeid, cambió radicalmente las estructuras demográficas y urbanísticas de la urbe. La denominación cristiana de la ciudad es un episodio más de la conquista de todo el reino de Valencia.

Aunque una gran parte de la población musulmana abandonó la ciudad, algunos de sus primitivos moradores permanecieron en sus casas, siendo posteriormente marginados, aislados y segregados en la zona occidental de la ciudad, en un barrio extramuros, creado para ellos, conocido con el nombre de *Morería*.

La ciudad fue repoblada por habitantes venidos de Aragón y Cataluña, repartidos por áreas diferentes según su procedencia como conocemos detalladamente por los datos que aparecen en el *Llibre de Repartiment*. De los primeros estudios que se hicieron de la población cristiana, parece que se entregaron 1.018 casas a los catalanes y 597 a los aragoneses.

En la zona este del recinto amurallado, concedió el rey Jaime I un barrio para la población judía, situado intramuros, que recibió el nombre de *judería* o *Call*. Este



barrio, disponía a su vez de una muralla interna, con puerta que se podía cerrar por la noche para proteger a sus moradores.

Para borrar los vestigios moriscos de la ciudad, se adoptaron una serie de medidas relacionadas con la construcción de nuevos edificios, modificación de los salientes de las calles y la desaparición de callejones ciegos.

La insalubridad de la ciudad debido a la estrechez de sus calles, hizo que se ampliara la red de alcantarillado, que posteriormente se verá insuficiente con la aparición de la peste negra a mediados del siglo XIV.

Las mezquitas fueron transformándose en iglesias cristianas, construyéndose otras de nueva planta, con estilo gótico; en una primera etapa cisterciense evolucionando posteriormente a unas formas más depuradas del estilo gótico. Muy pronto la proliferación de edificios religiosos en la ciudad fue considerable y, además hay que señalar la numerosa construcción de monasterios, extramuros, en las principales vías de acceso a la ciudad.

Otra actuación importante fue la expropiación de terrenos en zonas internas de la ciudad, para la localización de edificios públicos y de gobierno como; la Lonja, el Almudín, la casa de la ciudad, etc., se situaron cercanos a la catedral.

El crecimiento de barrios extramuros, como los de Xerea, Vilanova, Roterós y Boatella, provocaron la necesidad de construir un nuevo recinto amurallado que comenzó a construirse a partir de 1.356.

A lo largo de los dos primeros siglos de la conquista, el XIII y el XIV, la historia del territorio es la de un continuo asentamiento de las instituciones del reino, en el cual no se producen grandes acontecimientos si se exceptúa la guerra con Castilla de mediados del s. XIV y la peste negra, que por aquel entonces diezmará la población de todo el reino, aunque con menor intensidad que en otros territorios peninsulares.

A nivel demográfico, se mantiene una mayoría de población mudéjar, frente a una minoría de población cristiana, que sin embargo son los conquistadores y ocupan todos los estamentos de poder. De todas formas esta situación se irá invirtiendo a medida que pasan los siglos, con la llegada de una población inmigrante cristiana.

El siglo XV coincide con la llegada de la Dinastía Trastámara al poder de la Corona de Aragón, tras la muerte del último rey de la casa de Barcelona, Martín Humano, sin descendencia y la elección de Fernando I de Antequera como su sucesor en el compromiso de Caspe. En el proceso de elección del nuevo rey tuvo mucha influencia la participación del santo valenciano San Vicente Ferrer.

El siglo XV en Valencia constituye un momento de gran esplendor tanto económicamente como culturalmente. Valencia será la primera ciudad de la Corona de Aragón, tras la decadencia de Barcelona, por su aumento de tráfico mercantil marítimo y su comercio tanto con Castilla como con Italia.

La cultura valenciana alcanzar3 su apogeo en el siglo XV, denomin3ndose como el siglo de oro de su literatura, con escritores de la talla de Ausias March, Joanot Martorell, Jord3 de Sant Jord3 y Jaume Roig son los m3s destacados de esta 3poca. Luis Vives, fil3sofo valenciano de origen jud3o fue expulsado por los Reyes Cat3licos y llev3 por Europa la cultura humana renacentista.

## MURALLA DE LA CIUDAD



*Restos muralla cristiana en la calle Bail3n.*

La ejecuci3n de la muralla cristiana comienza en el a3o 1.356, ya que durante casi dos siglos se usaron las murallas musulmanas, pero debido al crecimiento de la ciudad se convierte en necesario el nuevo trazado, que finaliz3 hacia finales del siglo XIV. El per3metro del nuevo trazado recorr3 las actuales calles de J3tiva, Guillem de Castro, Blanquer3as, Conde de Tr3nor, Ciudadela y Col3n. Esta muralla constaba de cuatro grandes

puertas y ocho portales, que se abr3an a los cuatro puntos cardinales, y que se derribaron en 1.865, por la expansi3n de la ciudad, excepto las de Serranos y Quart.

A3n se puede apreciar un lienzo de la primitiva muralla cristiana en la zona del barrio del Carmen, conservada en la conocida Sala de la Muralla, parte subterr3nea del Museo valenciano de Arte Moderno-IVAM, en la calle Guill3n de Castro.

## TORRES DE SERRANO

Est3n edificadas sobre la anterior puerta de la muralla musulmana. Su autor es Pere Balaguer en 1.398, que se inspir3 en las torres que dan entrada al monasterio de Poblet (Tarragona).

Son dos torres gemelas poligonales de tres pisos abovedados que se cierran al interior y est3n unidas por el cuerpo central, con un amplio arco de medio punto. Recuerda por su construcci3n a un arco de triunfo, aunque por su solidez le da car3cter militar.



*Torres de Serranos, entrada norte de la ciudad en 3poca*

Tras el derrumbe de las murallas se reconvirti3 en c3rcel de nobles y hoy en d3a est3 instalado en su interior el Museo Mar3timo de la Ciudad.

### TORRES DE QUART

Se construyeron en el a3o 1.444, tal como aparece en una inscripci3n del portal. En la construcci3n participaron Francesc Baldomar, Pere Compte y Pere Bonfill, entre otros.

La estructura es bastante simple, con dos torres idènticas, cil3ndricas por delante y achaflanadas en la parte interior, con un cuerpo central que las une dejando una puerta con arco de medio punto con dovelas, que da la sensaci3n de transformarse en un arco de triunfo.



*Torres de Quart, entrada oeste de la ciudad.*

Sus muros son de mamposteria, es decir, de ladrillo y argamasa, lo que le da un aspecto m3s pobre. En la parte interior hay b3vedas de cruceria en el cuerpo central y b3vedas de arcos apuntados en los lados.

La parte superior esta rematada por elementos de car3cter defensivo, barbacanas, aspilleras, y almenas, que le proporcionan un aspecto de fortaleza. Tras la demolici3n de las murallas se evit3 su destrucci3n porque fueron convertidas en prisi3n militar.

### PUNTES DEL TURIA

En el a3o 1.358 se fund3 en Valencia la *F3brica de Murs e Valls*, cuya funci3n era evitar da3os y ruinas a la ciudad de Valencia y, adem3s, construir los pretils del r3o y los cinco grandes puentes que cruzaban el Turia.

Los pretils o muros de encauzamiento del r3o ten3an, el derecho siete kil3metros y treinta y nueve metros, discurriendo entre Mislata y Monteolivete; mientras que el izquierdo comenzaba en el puente de San Jos3 o Pont Nou y acababa en el del Mar, con una longitud de dos kil3metros setecientos setenta y dos metros.

Los pretils del r3o est3n adornados de trecho en trecho por bellas bolas de piedra. El pretil de la izquierda era m3s bajo que el de la derecha, porque en caso de desbordamiento se consideraba que era mejor que las aguas salieran hacia la huerta que no hacia la ciudad.

Los principales puentes de esta època son los siguientes:

- Puente de San Josè o Pont Nou (1.486).
- Puente de Serranos (1.518).
- Puentes de la Trinidad (1.404).
- Puente del Real (1.528).
- Puente del Mar (1.596).

### CATEDRAL O SEO



*Puerta de los Ap3stoles. Catedral de Valencia.*

Se hallaba situada sobre la Mezquita musulmana, en un lugar que era el centro de la ciudad, tal y como demuestran las excavaciones de la Plaza de la Almoina, pues all3 se ubicaron tanto el *foro romano*, como la posterior *basilica visigoda*. Por tanto apreciamos claramente la superposici3n de elementos constructivos de diferentes civilizaciones y estilos arquitect3nicos.

Empez3 a construirse hacia 1.262, siendo el maestro de obras Arnau Vidal y

Nicol3s de Autona hizo el trazado general, orden3 la disposici3n de las naves, construy3 el cimborrio y la "Puerta de los Ap3stoles".

El plan constructivo se vari3 muchas veces y recib3 a3adidos de estilos posteriores diferentes. Cabe destacar la remodelaci3n interior barroca del siglo XVIII y la construcci3n de la fachada de la puerta principal o de los hierros de la Plaza de la Reina.

Desde la Plaza de la Reina, destaca el majestuoso campanario, El Miguelete o Micalet, de estilo g3tico y planta octogona, dividido en tres cuerpos, situ3ndose en el superior la decoraci3n g3tica. Se trata de una torre mocha, es decir, sin rematar, muy representativa del g3tico valenciano. Tiene 51 metros de altura y se construy3 en el siglo XIV.

Entrando por esta puerta barroca, nos encontramos con tres naves, una central m3s alta y de mucha mayor anchura que las laterales, con *b3vedas de cruceria* que se apoyan sobre pilares y columnas. Como todos los templos g3ticos mediterr3neos, no es un edificio de gran altura, en comparaci3n con las catedrales g3ticas castellanas o francesas, destacando la aparici3n del cimborrio con ventanales abiertos entre arcos apuntados u ojivales. Tras el altar mayor existe una girola o deambulatorio que lo

rodea todo y en la que se hallan adosadas una serie de capillas que no se aprecian en planta ni al exterior.

A la izquierda de la puerta principal del templo catedralicio se accede al Aula Capitular, que hoy se ha transformado en la Capilla del Santo Cáliz, donde se guarda el que según la tradición fue el que utilizó Jesucristo en la última Cena con sus Apóstoles.

De las dos puertas del eje transversal, la de la calle del Palau, de fin del siglo XIII, es de estilo románico, con una serie de arquivoltas y jambas en derrame. La decoración de esta portada es fundamentalmente geométrica, pero en las columnas adosadas podemos apreciar unos capiteles trabajados en los que aparecen figuras y escenas bíblicas, de gran detallismo.

La Puerta que da a la Plaza de la Virgen es la más famosa, llamada "Puerta de los Apóstoles". Es de estilo gótico y se construyó en el siglo XIV. Sobre las hornacinas de las jambas en derrame se colocaron las figuras de los doce apóstoles, algunas de cuyas figuras se perdieron y otras se han restaurado recientemente. En el tímpano de la figura de la Virgen rodeada de ángeles. Sobre la portada se halla el gran rosetón gótico que realza la belleza del conjunto. Esta puerta es famosa por la reunión que todos los jueves del año realiza el Tribunal de las Aguas, órgano encargado de poner orden en los riegos de la huerta de Valencia.

## LONJA DE LOS MERCADERES

Es uno de los edificios más bellos de la arquitectura civil valenciana, y que muestra de una manera palpable el florecimiento económico de la ciudad que fue la más importante de la corona de Aragón, durante el siglo XV.



*Plaza del mercado. Lonja*

El edificio se empezó a construir en 1.438 y se acabó cinco años después. En él se albergaban los edificios de la Lonja de Mercaderes y el Consulado del Mar. Las funciones de ambos edificios eran las siguientes: el Consulado del Mar actuaba como tribunal de los pleitos surgidos entre comerciantes marinos y estaba formado por expertos en el arte de la navegación. La Lonja de Mercaderes se ocupaba de la compra-venta de tejidos y cereales, procedentes de Catilla y del Norte de África.

La construcción del edificio corrió a cargo del arquitecto Pere Compte, que se inspiró en la obra de Guillem Sagrera de la Lonja de Palma de Mallorca. En el interior se utilizaban estilizadas columnas helicoidales y bóvedas de crucería a la misma altura. La base de toda la decoración es gótica, pero del último período del Renacimiento, lo que se aprecia en el remate del edificio con medallones de figuras que son héroes o reyes de la antigüedad.

En la sala dorada de la Lonja a la que se accede por el Patio de los Naranjos se encuentra el artesonado o techumbre de madera de la antigua Casa de la Ciudad (Ayuntamiento).

Hay que destacar tambi3n la gran cantidad de figuras, que no se repiten en todo el conjunto, g3rgolas de desagüe pluvial y personajes que decoran cada una de las fachadas de este emblem3tico edificio. El edificio fue declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO a finales del siglo XX.



*Interior de la Lonja de Valencia.*

### **LA VALENCIA RENACENTISTA: SIGLO XVI**

El siglo XVI ver3 la aparici3n de la primera monarquía autoritaria en España con los reyes de la casa de los Austrias, Carlos I y Felipe II. El siglo coincide con un continuo declive y decadencia de Valencia en el conjunto de los reinos hisp3nicos, agravado por la "Guerra de las Germanías", que hundirá gran parte de las estructuras econ3micas valencianas, sobre todo las de tipo artesanal y gremial.

A nivel cultural, la lengua y cultura valencianas pierden importancia, ante la pujanza de la lengua castellana que es adoptada por la nobleza como lengua coloquial, puesto que el castellano es la lengua que se utilizar3 en la corte de los Reyes Cat3licos y posteriores.

La monarquía hisp3nica dirigir3 Valencia por medio de un virrey, porque los reyes residir3n permanentemente en Castilla, sobre todo desde que Felipe II fij3 su capital en Madrid. Con ello el poder real ir3 teniendo supremacía sobre las instituciones propiamente valencianas.

Pocos cambios se producen en la fisionomía urbana de Valencia, que aparece ya representada en grabados de viajeros flamencos, como los de Ant3n Van Der Vinjaerde, del año 1.536, que nos presenta una serie de vistas de la ciudad desde la zona norte, al otro lado del r3o, donde destacan la gran cantidad de torres de los edificios religiosos que existían.

A lo largo del siglo, el n3mero de instituciones alcanza su cenit, ya que seg3n cronistas e historiadores de la 3poca, casi una tercera parte de la superficie de la ciudad se hallaba ocupada por iglesias, monasterios y conventos.

Las nuevas concepciones urbanísticas que el pensamiento renacentista aplic3 en muchas ciudades europeas, no afectaron a Valencia que mantuvo intacta su estructura

medieval. No hubo una visión de conjunto y los cambios sólo se producen en zonas de construcción de nuevas edificaciones.

Entre los cambios urbanísticos más importantes hay que destacar la desaparición del call o judería, a partir del edicto de 1.492, lo que unido a la creación de la Universidad de Valencia, el 1.502, impulsó la apertura de un espacio en esta zona que se destinó a edificación docente, contigua a la cual se construyó el Colegio del Corpus Christi, para la formación de sacerdotes.

La especialización urbana se mantuvo con las mismas características del período anterior: la zona de la catedral mantuvo su importancia jerárquica, tanto en los alrededores como en la calle del Mar y calle de Caballeros, que eran los lugares elegidos como residencia de la aristocracia. La actividad de los gremios se concentraba en una calle, cuyo recuerdo perdura en la toponimia actual, con ejemplos como las calles de Cajeros, Tapinería, Cadirers, Correjería, etc. La zona comercial y económica se mantuvo en el área de la plaza del Mercado, plaza irregular situada frente a la Lonja, que además se utilizaba para otros actos festivos y cívicos como corridas de toros, torneos, actos judiciales o de la Inquisición.

Otro objeto de los regidores municipales fue mejorar las comunicaciones, a cuya finalidad se dispuso la construcción de nuevos puentes sobre el Turia, siguiendo una política que se había iniciado en el siglo XV, con la construcción del puente de la Trinidad en 1.404, a los que posteriormente se unirían los de Serranos y del Real.

El período renacentista ocupa aproximadamente dos siglos: el siglo XV y el XVI. En Valencia tiene una duración algo menor, puesto que los primeros elementos artísticos se observan en la segunda mitad del siglo XV.

Respecto al resto de los territorios españoles, el renacimiento de Valencia aparece relativamente pronto, alrededor de mediados del siglo XV, pero con mayor fuerza en los aspectos humanísticos y de pensamiento que en los puramente artísticos.

El arte renacentista en Valencia se caracteriza por:

1.- Presentar una relación directa con el renacimiento italiano, por pertenecer a la Corona de Aragón los territorios de Nápoles y Sicilia.

2.- Mantenimiento de la presencia del arte gótico en muchos elementos artísticos.

3.- Presencia de mecenas a nivel político y artístico, como Alfonso V el Magnánimo y los Papas de origen valenciano Calixto III y Alejandro VI.

4.-La arquitectura de tipo Plateresco, no tiene una gran aceptación, todo lo contrario de lo que ocurre en Castilla.

Algunas de las construcciones más características de la época son:

## PALACIO DE LA GENERALITAT

Edificio del siglo XV que acabó de construirse en el siglo XVI y en el que conviven elementos góticos en la estructura general con elementos decorativos interiores plenamente renacentistas. Entre los aspectos más importantes del edificio cabe destacar:



*Palacio de la Generalitat, plaza de Manises.*

- Ventanas de tipo gótico con utilización de remate de las mismas con pequeños frontones de tipo clásico.

- "Sala Dorada", del más exquisito gusto clásico, destacando su artesanado, que sigue una alternancia de

unos cuadrados grandes y cuadrados pequeños. Los autores son Ginés y Pedro Llinarés.

"Sala Nova", punto culminante del palacio con decoración de zócalo de azulejos, tapices y pinturas historiadas. También hay una tribuna y un artesanado realmente maravilloso. El artesanado se inicia en 1.540 y se encargó de él Ginés Llinarés. La tribuna que ocupa los cuatro frentes de la sala está construida por pilares y balaustres que se apoyan en robustas ménsulas. La dirección de esta obra es de Gaspar Gregori en el año 1.564. Los azulejos de estilo sevillano y talaverano se sitúan en un zócalo que ocupa toda la sala.

Las paredes murales que decoran toda la sala nova, representan un retrato colectivo de los diputados de la institución de la Generalitat en 1.591. Era la asamblea foral en época de Felipe II, pero sin el rey ni los oficiales reales. Los tres estamentos que formaban las cortes están claramente separados: estamento real, eclesiástico y nobleza. Los pintores Vicente Requena y Juan de Sariñena son los autores de estas pinturas, auténticos retratos individualizados de los diputados.

## IGLESIA Y COLEGIO DEL CORPUS CHRISTI

Edificio religioso destinado a la formación de sacerdotes y fundado por el arzobispo de Valencia, Juan de Ribera, en el siglo XVI. El fundador del edificio es la última gran personalidad política y protectora de las artes del Renacimiento. Juan de Ribera fue arzobispo, virrey y capitán general del Reino de Valencia, siendo posteriormente santo de la Iglesia. Mecenas de los numerosos artistas que trabajaron en la realización de las obras del colegio del Corpus Christi, conjugó su labor pastoral de la iglesia valenciana con la del gobierno como virrey (1.569-1.611), teniendo una influencia



decisiva por la expulsión de los moriscos en los primeros años del siglo XVII. Entre sus artistas protegidos destacan Bartolomé de Matarana y Ribalta.

El arquitecto que diseñó los planos del edificio fue Guillén del Rey, con clara diferencia entre iglesia y colegio.

La iglesia es de una nave y capillas laterales cubiertas con bóvedas de crucería, mientras los tramos de la nave lo hacen con bóveda de arista reforzada con nervios. La cúpula de media naranja se levanta sobre el tambor, recordando el modelo de El Escorial.



*Iglesia del Corpus Christi, desde la plaza del colegio del Patriarca.*

El pintor y decorador italiano Bartolomé Matarana diseñó los retablos y trabajó los frescos que la decoran, apareciendo en el crucero escenas del martirio de San Vicente Mártir con los de la vida de San Vicente Ferrer. En el altar mayor se halla un cuadro de Francisco Ribalta titulado La Santa Cena, alrededor del cual gira toda la decoración del resto.

El patio del colegio o claustro es uno de los elementos que mejor representan la arquitectura claustral del renacimiento severo. El patio es rectangular con lados mayores de ocho arcos y los menores con cinco arcos. Tiene dos pisos y en ambos se repite el esquema de columnas y arcos.

## LA CATEDRAL

Aunque es fundamentalmente de estilo gótico, su construcción se dilata en el tiempo de forma amplia, lo que provocará la utilización de diferentes estilos artísticos. El elemento renacentista aparece en varias zonas claramente diferenciadas:

**1.- Retablo del altar mayor.** Cubre el ábside de la nave central. En él se halla un conjunto de cuadros de características plenamente renacentistas, pintados al óleo en los primeros años del siglo XVI. Estas pinturas representan escenas bíblicas como la Adoración de Pastores, Resurrección, Dormición de la Virgen, abrazo de Joaquín y Ana, Visitación y Presentación de la Virgen, entre otros.



*Retablo del altar mayor.*

**2.- Capilla de la Resurrección.** Situada en la girola o deambulatorio del altar



*Capilla de la Resurrección, Catedral de Valencia.*

mayor, cerrada por un magnífico pòrtico de alabastro de tres arcos; el central muy amplio, escazano, que corona una balaustrada también de alabastro. Sobre el altar un bello altorrelieve de la Resurrección realizado hacia el 1.510 bajo el mecenazgo del Papa Alejandro VI (Valenciano de la familia de los Borgia) en memoria de Calixto III (Papa también valenciano de la misma familia). Junto a esta

Resurrección se halla expuesto el brazo de San Vicente Mártir. Sobre el pòrtico una imagen del Salvador Eucarístico de Juan de Juanes, y, encima, una copia de una Santa Cena de Ribalta.

**3.- Capilla del Santo Cáliz.** Los elementos propiamente renacentistas son los decorativos que aparecen en el retablo de piedra de alabastro que son doce cuadros también en alabastro. Aparecen escenas del Nuevo y el Antiguo Testamento, estos doce relieves son el primer conjunto escultórico renacentista de España y fueron realizados en la segunda mitad del siglo XV.



*Capilla del Santo Cáliz, Catedral de Valencia.*

**4.- "Obra nueva del Cabildo".** Elemento constructivo exterior, que consiste en una semirrotonda que recubre la mitad del ábside gòtico a base de tres arcadas superpuestas, la primera de orden toscano (de origen romano), la segunda y tercera de origen jònico y doble número de arcos, siendo la arcada superior construida con pares de columnas en lugar de pilastras. La obra es del 1.566 y su autor el arquitecto Gaspar Gregori, siendo el ejecutor de la misma el cantero Miguel Porcar.

## ALMUDÍN

Edificio público destinado a almacén, venta y regulación de precios del trigo. El edificio primitivo se construyó en las primeras décadas del siglo XV, aunque la estructura, tal y como la conocemos actualmente, data de finales del siglo XV y los últimos elementos fueron finalizados hacia 1.571.

Se trata de una construcción de tres naves, abiertas en la portada por tres arcos de medio punto entre dinteles sobre pilares octogonales, con logia superior con ventanales rectangulares y amplia cornisa rematando el edificio.

Su estructura interior se basa en arquerías de medio punto y ojivales, con una amplia zona central. El armazón de la cubierta interior es de madera, con ventanales laterales que iluminan esta zona.



*Almudín antes de su restauración en 1.996.*

Además hay una serie de pinturas murales, que corresponden al siglo XVII, que hacen referencia al almacenamiento de trigo, los santos y patronos del gremio, los oficiales encargados de la custodia, etc., señalando de esta manera la función del edificio.

## **EL BARROCO EN VALENCIA: SIGLO XVII**

La característica más llamativa durante el siglo XVII es la atonía en todos los órdenes, muy relacionada con el proceso de crisis general que vive la monarquía española, que afecta con mayor intensidad que en otras partes de Europa.

El reino de Valencia se verá afectado por la expulsión de los moriscos del año 1.609, que supondrá una pérdida demográfica de 300.000 habitantes, la más importante de todos los reinos peninsulares en relación con esta medida. Las consecuencias también serán muy graves para la economía de los señores, pues la mayoría de los moriscos vivían en tierras de señorío, hasta que se produzca una nueva repoblación con población cristiana procedente de otros reinos.

La Valencia del siglo XVII podría ser calificada como "ciudad conventual", por la gran cantidad de fundaciones religiosas, que ocupaban una superficie de aproximadamente la tercera parte del espacio intramuros.

La población de la ciudad se redujo respecto al siglo anterior, tal como nos revela el vecindario de 1.646 de la diputación de la Generalitat, puesto que la capital del reino contaba con 10.000 habitantes. Una causa del bajón demográfico pueda deberse a la

mortalidad sufrida con la grave epidemia de peste que acabó con 18.000 personas en todo el siglo.

A nivel urbanístico los cambios fueron mínimos, destacando la construcción de la Basílica de los Desamparados (1.652-1.668); la Casa de la Misericordia, institución destinada al cuidado de huérfanos, la remodelación de la Plaza del Mercado, con la colocación de una fuente y la construcción de la Pescadería en terrenos aledaños.

El puerto que en los inicios de siglo tenía un muelle de madera, fue renovado a partir de 1.688, con los proyectos de construcción de uno de piedra, debido al intenso tráfico marítimo del comercio de la seda.

La trayectoria cronológica del Barroco ocupa los siglos XVII y gran parte del siglo XVIII. Durante el último período se acuña el término de "Rococó" para definir el último período del Barroco caracterizado por una gran decoración que adorna todas las construcciones del momento.

Las características del arte Barroco son:

1.- Utilización de plantas de iglesias no solo rectangulares, sino elípticas, circulares y mixtas.

2.- Fachadas curvas (cóncavas y convexas), que se relacionan estrechamente con el espacio urbano. Se buscan las diversas perspectivas desde las que se va a poder ver el edificio.

3.- Entablamentos curvos, frontones rotos y en espiral. Utilización de la columna salomónica como elemento distintivo, pero sin olvidar los órdenes anteriores: dórico, jónico, compuesto, toscano y corintio.

4.- Empleo de estípites, especie de troncos en pirámide que tienen como misión sostener algo, aunque su función es decorativa.

5.- Edificios con gran lujo ornamental y decorativo.

6.- Bóvedas de iglesias de lunetos pintadas con escenas celestes.

7.- Arcos mixtilíneos y decoración vegetal cubriendo todo.

8.- Retablos decorados y pintados. Se acompaña con decoración pintada al fresco.

9.- En las construcciones arquitectónicas habrá una clara simbiosis entre las diferentes bellas artes; por ello, la pintura, la escultura y arquitectura se encontrarán unidas cuando no fundidas en un solo cuerpo.

En España, el estilo Barroco supone la aceptación total de los ideales de la Contrarreforma del Concilio de Trento: Arte fundamentalmente religioso, abundancia de la decoración, apertura de nuevos centros ciudadanos (plazas mayores, arquitectura religiosa (iglesias y monasterios) frente a la arquitectura civil.

En Valencia el estilo servirá para acabar y reformar numerosos templos de planta gótica, pero también para construir otros totalmente nuevos. Algunos ejemplos son los siguientes:

### LA CATEDRAL DE VALENCIA

La catedral de Valencia, debido a su gran envergadura, su construcción se dilata en el tiempo desde el siglo XIII, cuando comienza a construirse, hasta el siglo XVIII, en que con el Barroco se ornamentará casi toda la edificación. Hoy en día desaparecida con los trabajos de restauración que se produjeron en los años setenta del siglo pasado.

De aquella decoración barroca hoy solo queda como elementos propios de ese estilo, la portada de la plaza de la Reina, el retablo del altar mayor y algunas capillas a ambos lados de las naves laterales.



*Puerta Barroca de la Catedral de Valencia. Plaza de la Reina.*

### TORRE DE SANTA CATALINA



*Torre de Santa Catalina, calle de La Paz.*

En la iglesia gótica de Santa Catalina se construye la torre de campanas, una de las más hermosas de toda Valencia. Esta torre tiene una planta hexagonal y consta de seis cuerpos, el último dedicado a las campanas y rematado por una torrecilla. Los cuatro cuerpos inferiores tienen ventanas rectangulares con decoración barroca. En el quinto cuerpo las esquinas están reforzadas por columnas salomónicas en cuyos capiteles descansa una cornisa.

Las obras de la torre se realizaron entre 1.688 y 1.705, siendo realizadas por el arquitecto Juan Bautista Viñes. La perspectiva desde la calle de la Paz es una de las más hermosas de la ciudad de Valencia.

## PALACIO MARQUES DE DOS AGUAS

Este edificio del siglo XVIII es la obra cumbre del barroco civil valenciano y, su portada, una de las más bellas del barroco europeo. La obra fue encargada por el Marques de Dos Aguas para servir como vivienda habitual.

La portada del palacio es obra de Hipólito Rovira, estando formada por dos cuerpos, apareciendo sobre el dintel de la puerta el escudo del marquesado entre dos atlantes con mazas en sus manos. En las jambas, en altorrelieve, dos gigantes rodeados de símbolos. El motivo central del cuerpo superior es una hornacina de la Virgen del Rosario, venerada por dos mujeres arrodilladas, que le ofrecen flores, frutos y otros bienes.



*Entrada principal, Palacio Marques de Dos Aguas.*

El gusto general de todo el palacio es claramente rococó por su gran decoración ornamental. Hoy en día sus salas albergan el Museo Nacional de Cerámica González Martí.

## BASÍLICA DE LA VIRGEN DE LOS DESAMPARADOS

La devoción a la patrona de la ciudad se remonta a la época medieval, cuando la imagen de la Virgen se colocaba encima de los ataúdes de los ajusticiados, "*desamparats*", a los cuales se encomendaba antes de enterrarlos.

El 1.409 se crea la cofradía de Santa María de los Inocentes y Desamparados, que tenía una pequeña capilla en el exterior del ábside de la Catedral, que se consideró inapropiada por sus reducidas dimensiones.



*Basílica de la Virgen de los Desamparados.*

En el siglo XVIII, en el curso de la epidemia de peste de 1.647, se consideró que la finalización del brote se debió a la intervención de la Virgen de los Desamparados, por lo que se aceleraron los trabajos de construcción de un recinto de mayores dimensiones para albergar a la patrona de la ciudad.

La construcción se realizó entre 1.652 y 1.667, según proyecto de Diego Martínez Ponce de Urrea y dirigida por José Montero y José Artigues. El edificio es de planta rectangular exenta con cuatro fachadas, con la principal recayente a la plaza de la Virgen. Esta fachada tiene dos portadas iguales separadas por pilastras. Las dos puertas constan de columnas toscanas con entablamento y frontón partido, con relieve de la cofradía de la Virgen de los Desamparados. El paramento de la fachada está recorrido por cinco pilastras de orden gigante de estilo corintio. En la parte superior cercana a la cornisa aparecen cuatro balcones.

Desde la plaza llama la atención la gran cúpula rematada con teja azul y ligeramente descentrada. En el interior se aprecia que la solución arquitectónica es la creación de una planta inscrita ovalada a la que se abren diversas capillas.

La decoración interior es de estilo neoclásico, realizada en las primeras décadas del siglo XIX.

## **EL ARTE NEOCLÁSICO: SIGLO XVIII**

El siglo XVIII supone para Valencia el final de un período de estancamiento demográfico, ya que la prosperidad económica repercutió en la demografía, llegándose a acercar a finales de siglo a unos 100.000 habitantes, e incluso más.

Uno de los elementos más llamativos del inicio de siglo es la primera representación cartográfica de la ciudad, a cargo de fray Tomás Vicente Tosca, que nos presenta el plano de la ciudad en perspectiva y con una precisión casi absoluta. De la observación de este plano se pueden deducir que los cambios en el tejido urbano habían sido mínimos desde la construcción de la nueva muralla cristiana en el siglo XIV.

Entre los aspectos más significativos de la evolución urbanística de la ciudad en el siglo XVIII podemos destacar los siguientes:

1.- Remodelación de la antigua Casa de Armas, con la construcción por orden de Felipe V de la Ciudadela (1.708), con un claro sentido militar.

2.- Reducción del número de puertas de la muralla de la ciudad, abriéndose sólo las de Quart, San Vicente, Real y Serranos.

3.- El aumento del tráfico marítimo, debido a las diferentes exportaciones, produjo las reformas del puerto, siguiendo con el proyecto del siglo anterior de Güelda. Estas obras se iniciaron en 1.792, bajo la dirección de Manuel Miralles.

4.- División administrativa de la ciudad en barrios y del término municipal en cuatro áreas: Patraix, Russafa, Benimaclet y Campanar. Cada una de estas cuatro zonas tenía alcalde pedáneo, lo que permitía acometer mejor las reformas urbanas.

5.- Gran desarrollo de la industria de la seda que se concentrará en la zona oeste de la ciudad, en el área comprendida entre las calles de Guillén de Castro, Avenida del Oeste, calle del Hospital, Pie de la Cruz y Quart, lo que posteriormente se mantendrá en la toponimia, puesto que el barrio recibirá el nombre de Velluters.

6.- Mejoras en la Alameda con la construcción de las torres de los guardas, del año 1.714.

7.- Construcción del muro y pretil de la derecha del Turia, desde el puente del Mar hasta Monteolivete.

8.- Derribo de manzanas de casas para ampliar la actual Plaza de San Vicente Ferrer.

9.- Acondicionamiento de las carreteras que salían de Valencia, con la construcción del camino Real de Madrid, por Silla y Albacete. Arreglo de la carretera costera de Barcelona.

10.- Primeros proyectos de ensanche de la ciudad que no llegaron a ponerse en práctica: el de Matías Perelló, que servirá de modelo a los que se desarrollarán en la segunda mitad del siglo XIX.

Definido de una manera estricta, el Neoclásico o Neoclasicismo sería el estilo artístico inspirado en las formas clásicas o del arte clásico, que se desarrolló a finales del siglo XVIII (último tercio y principios del siglo XIX (primer cuarto)). Su aparición está ligada a una reacción ante los excesos decorativos del Rococó y a una nueva moda que se pone en vigor por elementos políticos y culturales del siglo XVIII.

Se podría señalar que el Neoclásico es un estilo que surge en Francia, como nuevo estandarte estético de la revolución Francesa, y desde allí, se expande a toda Europa. Abarca las tres artes plásticas: la arquitectura, la pintura y la escultura, aunque la plasmación previa se hace en la primera de ellas.

En Valencia, los monumentos neoclásicos son mucho menos numerosos que los barrocos, y entre ellos destacamos los siguientes como más representativos:

### **EDIFICIO DE LA ANTIGUA ADUANA**

Edificio construido en la época del rey Fernando VI. Las obras fueron realizadas por el albañil Felipe Rubio y el cantero Tomás Giner, ayudados por el arquitecto Antonio Gilabert. Las obras se realizaron entre 1.758 y 1.760.

El edificio es una planta completa de tipo rectangular, que ocupa una manzana entera. Tiene cuatro plantas recorridas perpendicularmente por pilastras de orden dórico. Las esquinas están almohadilladas y en cada piso, hay una distribución



alternada. En la planta baja hay ventanas adinteladas; la segunda planta con balcones de mayor altura rematados con frontones alternos triangulares y semicirculares. En la tercera se repiten los balcones iguales a los de la primera planta y todo el conjunto se remata con una cornisa sobre la que descansa una balaustrada con decoración de antorchas de piedra.

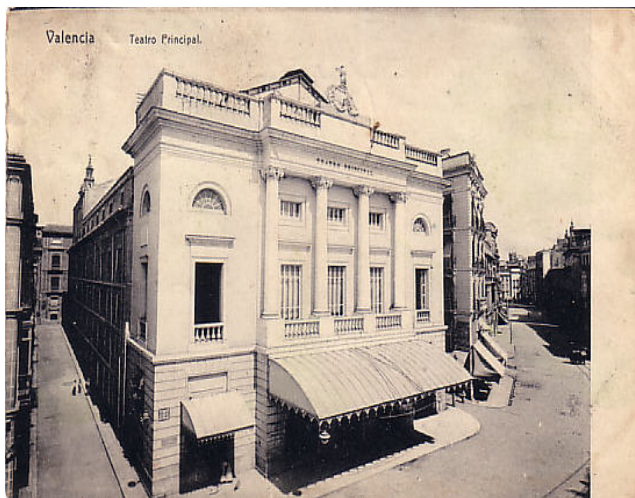


*Antigua Aduana de Valencia.*

En la fachada principal se abre la gran puerta central sobre la que se desarrolla un balcón corrido con un gran escudo de piedra de Carlos III rodeado por el Toisón de Oro, con una cartela y la inscripción "Don Carlos III, año 1.760". En el remate de la portada se colocó un frontón semicircular y sobre él una estatua de dicho rey, acompañado de dos figuras femeninas que representan la Prudencia y la Justicia. El conjunto escultórico es obra de Ignacio Vergara.

El edificio fue rehabilitado en el año 1.828 como fábrica de tabacos, y en 1.922 como sede del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

## TEATRO PRINCIPAL



*Teatro Principal de Valencia, calle de las Barcas.*

Las obras comenzaron en 1.808, sobre proyectos del año 1.775, siendo dirigidas por los arquitectos Cristóbal Sales y Salvador Escrich. Las obras se paralizaron por la Guerra de la Independencia, reanudándose en 1.831 bajo la dirección del arquitecto Juan Marzo. La fachada actual, el vestíbulo y las dependencias anejas fueron dirigidas por José Camañas en 1.854. El interior fue decorado en estilo rococó por Camarón a principios del siglo XIX.

La fachada está dividida en tres cuerpos verticales, los dos laterales con balcones rectangulares y óculos semicirculares. Destaca el gran cuerpo central corrido por cuatro pilastras de orden jónico y separadas por balaustradas. El cuerpo central tiene tres balcones igualmente rectangulares coronados por tres ventanas de la misma forma. El edificio se remata con un escudo de piedra de la provincia de Valencia.

## UNIVERSIDAD LITERARIA

Aunque en Valencia ya existía Universidad desde el siglo XVI, pues había sido fundada en la época de los Reyes Católicos, había ocupado otros edificios, entre ellos, el Palacio de Benicarló.



*Fachada desde la plaza del Patriarca.*

El edificio de la calle de la Nave es de estilo Neoclásico, pues data de 1.830, siendo obra de Joaquín Martínez, ocupando un edificio de planta rectangular-trapezoidal.

El exterior está realizado con zócalo alto, marcos de puerta y ventanas, así como las esquinas en piedra de sillería. El primer piso tiene amplios ventanales con balaustrada y finalizados con frontones triangulares y curvos alternándose. Todo el edificio se halla rematado por una cornisa saliente.

En el interior hay un amplio claustro rodeado por una columnata de orden toscano, obra del arquitecto Sebastián Monleón, que sostiene la galería. En el centro del patio se halla la estatua de Juan Luis Vives, realizada por José Aixa, en 1.880.

## HISTORICISMO, ECLECTICISMO Y MODERNISMO

### Valencia entre 1.800 y 1.931

El período comprendido entre estas dos fechas es el de mayores cambios en la fisonomía urbana, ya que se pondrán las bases de la ciudad moderna adaptada a los nuevos tiempos. Para observar mejor las profundas transformaciones, vamos a efectuar una división cronológica de las principales actuaciones:

#### **1.- Desde el inicio de siglo hasta la Desamortización de Mendizábal de 1.836.**

La prohibición de Carlos III de seguir enterrando en los cementerios parroquiales obligó al ayuntamiento a construir el nuevo Cementerio General al sur de la ciudad, y la construcción duró entre 1.805 y 1.807.

El antiguo Palacio Real fue derribado por cuestiones estratégicas y militares. Se efectuaron diversas obras de replantación de árboles que posteriormente se convertirán en jardines, que dará lugar a los futuros Jardines del Real o Viveros.

Con Fernando VII en 1.814, el nuevo capitán general Elio continuará con la política de construcción de parques públicos. También re realiza un nuevo trazado del Camino Nuevo del Grao. En el interior de la ciudad se produce la apertura de la calle San Fernando entre el Mercado y la calle de San Vicente.

Se produce la publicación del plano de la ciudad, obra de Francisco Ferrer en 1.831, que actualizaba el del Padre Tosca del siglo XVIII. Se puede observar, en este plano, que la ciudad contaba con 118.952 habitantes, de los que 65.036 vivían dentro de los muros; además la ciudad contaba con 9.030 casas que disponían de pozo con agua potable, 428 calles y 131 plazas. La ciudad por la noche se iluminaba con 2.365 farolas.

## **2.- Desde la Desamortización de Mendizábal (1.836) al derribo de las murallas.**

La actuación sobre las propiedades de las órdenes religiosas en Valencia tuvo importantes repercusiones sobre el tejido urbano, entre otras las siguientes:

Ampliación de la plaza del Mercado tras el derribo del convento de las Dominicas. Construcción de manzanas de casas tras la demolición del convento de la Merced. Apertura de las calles de la Conquista, del Rey Jaime I, del Moro Zeit, del convento de Santa Ana y Trinitarios.

Transformaciones en los usos de los edificios: el convento de Santo Domingo pasó a ser cuartel, lo mismo que el de San Francisco. San Pío V fue transformado en almacén de intendencia. El convento de Jesús convertido en manicomio. El de San Agustín se destinó a penitenciaría. El del Carmen Albergó el Museo de Bellas Artes. La Casa de la compañía de Jesús albergó desde 1.835 la Diputación Provincial, hasta que se trasladó al Temple en 1.864. En la Aduana se instaló la Audiencia que ha continuado teniendo esta sede hasta nuestros días.

Un hecho urbanístico de gran importancia es la creación del "clot" de la plaza Redonda, cuyas obras se inician en 1.839 y finalizan en 1.854. Situada en la zona cercana al matadero y al Mercado, se destinaba a tareas comerciales.

En 1.857 se efectúa el primer censo oficial de la población de la ciudad, que daba una población de 103.557 habitantes intramuros, a los que había que añadir los de los cuatro barrios de la pedanía, unos 28.000.

La alcaldía de José Campos fue realmente decisiva en la modernización de la ciudad, con iniciativas como; el empedrado de las calles de San Vicente, San Fernando y la Plaza de la Reina, colocación de fuentes de agua potable en todas las plazas de la ciudad (desde 1.850), instalación de farolas de gas en la Glorieta en 1.844 e impulso de las comunicaciones ferroviarias de la ciudad con otras zonas: Grao (1.852), Játiva (1.854), Almansa (1.859) y Morvedre-Castellón (1.862).

En cuanto a las instalaciones portuarias, en este período se construye el dique de Levante y el contradique de Poniente, para evitar el aterramiento del Turia.

### **3.- Desde el derribo de las murallas en 1.865 hasta la Exposición Regional de 1.909.**

El 20 de febrero de 1.865, el gobernador civil de la ciudad Cirilo Amorós, aprovecha la grave crisis del sector de la seda para iniciar las obras de derribo de la muralla. Lo que provocó gran expectación entre la población, al tiempo que generó trabajo para los parados de la ciudad, ampliando las posibilidades de expansión de la ciudad.

A partir de este momento y siguiendo planes anteriores de reforma exterior, que databan del siglo XVIII, se presenta en 1.884 el proyecto de José Calvo, Luis Ferreres y Joaquín María Arnau, que será aprobado en 1.887, y que diseñaba el ensanche de la ciudad entre el Portal de la Mar y el Portal de Ruzafa, que quedaba limitado por la Gran Vía de Germanías. La zona se destino a residencia y construcciones de viviendas de la burguesía.

Algunas reformas interiores durante la restauración, centradas en la apertura de nuevas vías de comunicación en las zonas de "Ciutat Vella" son:

- Creación de la calle de la Paz, mediante derribo de manzanas de casas situadas entre el eje que unía Parterre con la plaza de la Reina.

- Derribo del antiguo barrio de pescadores, y apertura de la calle de las Barcas y Lauria, en la primera década del siglo XX.

- Ensanchamiento de la plaza de la Reina en 1.878, con forma triangular, lugar de cruce de las calles de la Paz, San Vicente y Mar, finalizando las obras en 1.897.

- La calle de San Vicente, que llegaba hasta la plaza San Agustín, se alarga hasta plaza de España.

- Apertura de la calle de Bajada de San Francisco, que conectaba con el parque Emilio Castelar, donde se encuentra el actual Ayuntamiento.

Otra mejora realizada es el empedrado de todas las calles de la ciudad interior, que además disponían de iluminación de gas. También a partir de 1.890 se inicia el suministro de agua potable con sistema de alta presión en las viviendas, la luz eléctrica se instala en la ciudad en 1.882, transformándose la fábrica de gas en fábrica eléctrica.

Asimismo, la ciudad dispondrá de una amplia red de establecimientos asistenciales, que culminarán en la segunda mitad del siglo XX. Se completo la red de estaciones de ferrocarril con diversos destinos y ubicaciones (desde 1.893 hasta 1.902). Para las comunicaciones interiores se desarrolló el sistema de tranvía, primero con tracción animal y posteriormente electrificado. Un ambicioso proyecto, redactado por Casimiro Meseguer (1.898), planteaba abrir una vía que uniera los Jardines del Real con el mar, entre el Cabanyal y la Malvarrosa, este proyecto tuvo una realización muy lenta hasta 1.914.

#### **4.- Desde la Exposición de 1.909 a la Dictadura de Primo de Rivera de 1.921.**

La exposición Regional Valenciana de 1.909 celebrada en la zona de la Alameda, supuso la posibilidad de presentar el potencial agrícola, comercial e industrial de la región valenciana. La muestra supuso el auge de la burguesía comercial valenciana.

En este período se presenta el Plan de Reforma Interior, del año 1.907, redactado por Federico Aymani Faura y aprobado en 1.912, que planteaba las siguientes reformas: la creación de una Gran Vía del Oeste entre San Agustín y el puente de San José; apertura de la Avenida del Real desde la plaza de la Reina hasta el puente Real; ensanchamiento de la calle Serranos a 25 metros; realización de una plaza entre la calle Caballeros y la iglesia de San Bartolomé; transformar la plaza del Mercado en calle de acceso al nuevo Mercado Central y creación de pequeñas plazas ajardinadas en las escuelas Pías, Mercado, Generalitat, etc. De este ambicioso plan solo se llevaron a cabo los jardines por falta de recursos.

El año 1.907 se presentó un segundo Plan de Ensanche de la ciudad hacia el oeste, con una Gran Vía perpendicular a la del Marqués del Turia, el año 1.910 se aprobó un nuevo sector de ampliación del Ensanche, de plano ortogonal, con casas achaflanadas, con calles algo más anchas, que llegaba hasta Monteolivete. Esta ampliación permitió la construcción del llamado Camino de Tránsitos de 12 kilómetros de longitud.

Del año 1.915 es el nuevo plano del casco urbano de Valencia, realizado por Javier Goerlich, que presenta una gran abundancia aún de edificios militares y religiosos.

En 1.921 finalizó la construcción de la Estación del Norte, en la calle Xàtiva, con lo que dejó de usarse la de la Plaza de Castelar. Esta se utilizó como sede de la Feria Muestrario Internacional de Valencia, que fue la primera de toda España, hasta su traslado el año 1.922.

#### **5.- Reformas urbanas durante la Dictadura de Primo de Rivera hasta 1.931.**

Este período supone la consolidación de un proceso de crecimiento, ya que la ciudad cuenta en 1.920 con 233.348 habitantes; produciéndose de forma importante una progresiva presencia de población inmigrante de otras regiones de España, atraída por el desarrollo de la industria y otras actividades económicas.

Un hecho destacable es la aprobación de los estatutos municipales de 1.924, que permitía a los ayuntamientos solicitar préstamos para realizar inversiones en obras públicas y urbanismo. Durante el mandato del alcalde Marqués de Sotelo (1.927-29) se acometieron una serie de reformas como las siguientes:

- Asfaltado de las calles de la ciudad.
- Finalización de las obras del Mercado Central.
- Urbanización de la avenida de Victoria Eugenia, actual "Antic Regne de València".

- Reformas y ampliaci3n de la plaza de Emilio Castelar, que dar3 origen a la forma triangular de la plaza.

- Inicio de las obras de construcci3n de tres nuevos puentes sobre el r3o en diferentes zonas de su cauce: Nazaret, Arag3n y Campanar.

- Asfaltado de las carreteras reales que salen de la ciudad.

## LOS ESTILOS ARQUITECT3NICOS

Los nuevos estilos que podemos se1alar desde 1.840 hasta los a1os veinte del siglo XX son de forma abreviada:

### 1.- EL HISTORICISMO

El per3odo de exaltaci3n rom3ntica que surge despu3s de las revoluciones burguesas en las primeras d3cadas del siglo, cambiar3n las mentalidades y los gustos art3sticos imperantes. As3 la exaltaci3n del mundo medieval, la b3squeda de las ra3ces nacionales, de las tradiciones patrias, har3 que se ponga de moda el estilo medieval, apareciendo en Espa1a el Neog3tico, el Neorrom3nico, Neomud3jar, Neo3rabe y Neobizantino.

Es el fen3meno del Historicismo. El ideal rom3ntico de libertad contribuir3 al desarrollo de estos estilos. Esta libertad permitir3 construir un edificio g3tico, pero a la manera o seg3n la personalidad del autor, incluyendo o utilizando materiales descubiertos con el proceso industrial.

En Valencia el estilo historicista que tuvo mejor acogida fue el neog3tico, que se utiliz3 en la construcci3n de edificios desde el reinado de Isabel II hasta 1.915. La primera intervenci3n del neog3tico se realiza en la fachada de San Nicol3s en 1.862, obra de Joaqu3n M<sup>a</sup> Calvo.

Los principales edificios valencianos historicistas son los siguientes:

- Asilo-Iglesia del Marqu3s de Campo.

- Casa de la Beneficencia.



- Palacio Municipal de la Exposici3n.

- Bas3lica de San Vicente Ferrer.

- Iglesia de San Juan y San Vicente.

- Iglesia de San Jos3 de la Monta1a.

- Edificios de la plaza del Ayuntamiento.

- Plaza de toros.



## 2.- EL ECLECTICISMO

El Eclecticismo como nueva arquitectura procedería del estudio de todos los estilos anteriores, corriente que puede escoger con libertad el estilo adecuado o bien mezclarlos de manera que se crea una tipología de arquitectura moderna.

La actitud eclèctica dej3 paso a la estimaci3n de todos los estilos y a formar un sistema v3lido por medio de èstos. Los te3ricos llegan a considerar como herencia cultural el hecho de que no hubiera ning3n elemento dominante, por eso eran partidarios de producir composiciones h3bridas. Dentro del mismo Eclecticismo se buscar3 el sello individual por encima del estilo como tal. Pero, adem3s habr3 un intento por diferenciar las partes dentro de la unidad del mismo edificio.

Lo m3s representativo de este estilo arquitect3nico en la ciudad de Valencia es lo siguiente:

- Palacete de los Pescara.

- Palacete de la Condesa de Buñol.

- Palacio de Fuentehermosa o Castellfort.

- Palacete de Berbedel.

- Ayuntamiento de Valencia.



- Edificio de Correos.



- Casa de Ernesto Ferrer.

- F3brica de Tabacos.



- Asilo de la Lactancia.



- Matadero Municipal.

- Construcciones de la calle de la Paz: edificio de la Isla de Cuba, Real Sociedad de Tiro de Pich3n, Casa de Camaña, Casa Arnau y Casa Sagnier.

### 3.- EL MODERNISMO

Recibe este nombre un amplio movimiento estético, literario y artístico que se desarrolló por toda Europa a lo largo de 1.890 y 1.910, con variaciones geográficas. El Modernismo no tiene un núcleo originario pero sí un desarrollo y una difusión internacional. Recibe otros nombres como Modern Style (Inglaterra), Liberty (Italia), Jugendstil (Alemania), Art Nouveau (Francia), Sezessionstil (Austria) y Modernismo (España).

Entre las características formales del Modernismo, comunes a todos los lugares, podemos destacar las siguientes:

- 1.- El rechazo de lo antiguo, evitando copiar estilos anteriores. Inspirándose en la naturaleza.
- 2.- Tendencia a la unificación entre las artes mayores, y las aplicadas. Se intenta armonizar el conjunto.
- 3.- Presenta una oposición frontal contra el industrialismo y la degradación de la ciudad.
- 4.- Aspiración a crear un estilo internacional.

Entre las características puramente arquitectónicas del Modernismo destacan:

- 1.- Deseo de que los elementos constructivos queden visibles y aparezcan en el sistema decorativo.
- 2.- Modelado plástico y sinuoso de las superficies murales.
- 3.- Predilección por los grandes vacíos, miradores y balcones salientes.
- 4.- Asimetría en la distribución de puertas, ventanas y detalles decorativos.
- 5.- Disposición estudiada de los interiores, con tendencia a crear sensación de continuidad espacial.

En España, el núcleo principal de la renovación modernista se centra en Cataluña, con artistas de la talla de Domènech i Montaner, Puig i Cadafalch, Rubió, Gaudí, entre otros que influirán en modernizarse sin perder su historicismo medieval.

La mayoría de los artistas y arquitectos valencianos del Modernismo estudian con la generación antes citada en Barcelona, aunque también hay algunos que aprenden en la Escuela de Arquitectura de Madrid.

Las peculiaridades valencianas del Modernismo las encontramos en la presencia del mundo vegetal mediterráneo, dándole un marcado carácter regionalista. En otras ocasiones se utilizaron mascarones con cabezas de mujer según el ideal femenino del momento. Algunos muros se revisten con azulejos, otros con reminiscencias



historicistas, pero la mayoría presentan coloridos vivos del Modernismo valenciano y los dibujos estilizados del Art Nouveau.

Entre las obras modernistas más importantes de Valencia hay que destacar:

- Casa Ortega.



- Estación del Norte.



- Casa Chapa.

- Casa Sancho.

- Casa Ferrer.



- Mercado de Colón.



- Casa de las Golondrinas.

- Mercado Central.



## **ARQUITECTURA VALENCIANA DURANTE LA SEGUNDA REPÚBLICA**

El período de los años treinta coincide con una serie de acontecimientos políticos fundamentales, que se inician en 1.931 con el advenimiento de la República. Prosiguen con el trágico período de la Guerra Civil entre 1.936-39, durante el que Valencia será capital de la República, hasta su posterior traslado a Barcelona, y el largo período de dictadura del general Franco, iniciado en el año 1.939.

La ciudad de Valencia sufre en ese período profundas transformaciones: A nivel cuantitativo, la población de la urbe crece desde los 321.205 habitantes hasta los 452.117 del censo de 1.940, que se traducirá en aumentos considerables de la ocupación del suelo. A nivel cualitativo, se introducen nuevos hábitos de vida, se va consolidando una incipiente burguesía industrial, de servicios y comercial, diferente de los períodos anteriores que aceptará como símbolo de prestigio y de estatus social las

nuevas modas artísticas, que a lo largo del período se irán configurando en la ciudad, todas ellas herederas del modernismo de principios de siglo.

Los nuevos ayuntamientos surgidos en Valencia tras las elecciones de 1.931, presentan un componente mayoritario de dos grupos políticos; por un lado el *Blanquismo*, seguidores del novelista y político valenciano Vicente Blasco Ibáñez, fuerza republicana con apoyo popular pero con esquemas claramente burgueses, y los conservadores, fuerzas burguesas sucursalitas de los partidos centrales de Madrid.

En este contexto hay que considerar que más que un nuevo urbanismo, se produce una continuación del sistema impulsado por la dictadura de Primo de Rivera. No hay por tanto unas directrices claras y adecuadas para hacer frente al gran crecimiento poblacional de la ciudad.

Señalamos a continuación las principales actuaciones que se realizan en este período de la historia:

1.- Consolidación del segundo Ensanche de la ciudad, con la ocupación de la Gran Vía Marqués del Turia y la Avenida Antiguo Reino.

2.- Ensanche de la Bajada de San Francisco y reformas en la plaza de Emilio Castelar, hoy Plaza del Ayuntamiento.

3.- Derribos y nuevas alineaciones, que permiten mayor altura en los edificios de las calles Periodista Azziati, San Vicente, Ribera y Convento de Santa Clara.

4.- Diseño de la zona entre Jacinto Benavente y Císcar realizando el pavimentado y alcantarillado previo.

5.- En 1.934 se realiza concurso de urbanización de los terrenos de la Estación del Norte, tanto en las calles de la derecha Jerusalén-Gran Vía Ramón y Cajal, como a la izquierda con las calles de Castellón-General San Martín.

6.- Absorción del periférico barrio de Ruzafa por la ciudad.

7.- Apertura de la Gran Vía Fernando el Católico, con un urbanismo difuso, puesto que se entremezclan zonas de huerta, industrias, viviendas, etc.

8.- Continuación del proyecto de ciudad jardín de principios de siglo, Paseo al Mar, con viviendas unifamiliares, uniendo la ciudad con los poblados marítimos, de las que solo se ejecutan las correspondientes a la cooperativa de Artes Gráficas y de la asociación de Prensa.

9.- Actuaciones en los núcleos periféricos. Se realizan una serie de construcciones baratas destinadas a la clase obrera y burguesía baja. A la vez que se intentan unir estos barrios y las vías de comunicación de la ciudad para conseguir reordenar el crecimiento de la ciudad.

La arquitectura del período republicano valenciano presenta unos cambios formales y estructurales, que aceleran la ruptura con períodos anteriores, principalmente con los historicismos.

Los cambios se verán influidos por corrientes del exterior como el racionalismo, pero asumidos no como un cambio profundo, sino más bien en las formas y en la presentación de nuevas fachadas. Las características de este racionalismo autóctono serán:

1.- Contactos con las nuevas tendencias europeas: La Bauhaus (Alemania), Le Corbusier (Francia), Corrientes expresionistas (Holanda), el Art Decó y la celebración del Primer Congreso Internacional de Arquitectura Moderna CIAM (Suiza, 1.928).

2.- Seguimiento de algunas directrices de los organismos defensores de una nueva arquitectura en España. En 1.930 se crean GATEPAC a nivel Español, y en Cataluña GATCPAC.

3.- En Valencia tiene gran importancia la creación del Colegio Oficial de Arquitectos de la Zona de Valencia COAZV.

4.- Los arquitectos de este período participan activamente en las revistas especializadas de la época.

5.- Utilización de nuevos materiales, que permiten realizar obras de mayor envergadura y satisfacer, en cierta medida, las necesidades de las clases menos pudientes.

6.- Intentos de escapar de la rigidez y tiranía de la fachada, del eje único de simetría.

7.- Influencias expresionistas en la utilización de formas redondeadas, sobre todo en los chaflanes.

8.- En los elementos de cerrajería exterior se busca la máxima simplificación de formas y elementos estilísticos.

9.- Estudio completo de la disposición de las diferentes habitaciones, para cumplir con las necesidades básicas de la nueva clientela urbana, desde la ventilación a la iluminación.

Dentro de una gran cantidad de ejemplos de esta època destacamos los siguientes:

- Cine Rialto (1.935).



- Edificio "Roig-Vives" (1.935).



- Edificio Llopis (1.935).

- Edificio Alonso (1.935-37).

- Cine Capitol (1.931).



- Edificio de viviendas "Mas" (1.930).

- Edificio "Tortosa-Martinez Salas" (1.931).

- Cooperativa de Agentes Comerciales (1.936).

- Puente de Aragón (1.927-33).

- Finca Roja (1.930-32).



## **VALENCIA DURANTE EL FRANQUISMO**

El final de la Guerra Civil, el 1 de Abril de 1.939, supone el inicio de un largo perìodo de dictadura personal del general Franco, que incidirà directamente en las realizaciones arquitect3nicas de la ciudad de Valencia.

### ***Reformas interiores***

- Apertura de la Avenida del Oeste, siendo alcalde el Bar3n de C3rcer, que perseguía construir una gran Avenida de 25 metros de ancho, uniendo la plaza de San Agustín con el Puente de San Josè (Portal Nou).

- La riada de 1.957 supuso un progresivo deterioro de la zona de "Ciutat Vella", con destrucciones y transformaciones que han cambiado la estructura urbana de la zona m3s antigua de la ciudad: modificaciones en la zona de Ciudadela (1.958); reformas

de la Plaza de Tetuán (1.963); apertura de los jardines del Antiguo Hospital (1.958); ordenanzas de "edificios singulares", que permitieron extravagancias como la construcción de 21 pisos en la finca de Hierro de la plaza San Agustín (1.954-62); derribo de edificios de carácter histórico-artístico; ampliación o ensanches de las calles Comedias, Moratín, Poeta Querol y Lauria-Colón.

- Reformas en la plaza del Ayuntamiento (entonces del Caudillo) con la demolición de la plataforma central (1.959).

### ***Evolución de la periferia***

En este largo período la ocupación y el crecimiento de las zonas suburbanas es muy considerable, realizándose a partir de los ejes de entrada a la ciudad: por el sur, el Camino Real de Madrid; por el oeste, a través de la Avenida de Castilla (actual Avenida del Cid); por el este, a través de los Caminos del Grao y Avenida del Puerto; y por el norte, con la apertura de la Avenida de Cataluña. En tres períodos:

#### **Años 40**

En el año 1.946 se aprueba el "Plan General de Ordenación de Valencia y su Cintura", en el que se da importancia al suelo agrario, y se limita el crecimiento de la ciudad, mejorando las comunicaciones.

Realización de promociones de viviendas para los obreros, mediante la ley de Viviendas Protegidas (1.939) y la de Viviendas Bonificables (1.944), la mayoría se situaron en el extrarradio.

#### **Años 50**

Aprobación de nuevas leyes de vivienda: Ley de Viviendas de Renta Limitada (1.954) y Ley de Viviendas Subvencionadas (1.957).

Incremento del número de viviendas para obreros con el denominado "Plan de cinco mil viviendas para Valencia".

Edificación de grupos de viviendas en isletas cerradas y provistas de dotaciones y de servicios comunes, estructuradas alrededor de la iglesia y de la escuela.

#### **Años 60 y principios de los 70**

Período de intensos cambios económicos y sociales: Fuertes corrientes migratorias del interior de la península a la costa y altas tasas de natalidad, que obligan a la construcción de nuevas viviendas.

En 1.961 se aprueba la Ley del Plan Sur del Turia, con la desviación de las aguas del río en un nuevo cauce, desde Manises hasta Pinedo, que lleva adosados en sus márgenes vías rápidas de autopistas y ferrocarril.

A partir de 1.966 se proyecta la construcción por el antiguo cauce del Turia de una red de autopistas que enlacen Madrid-Valencia y el puerto. Las manifestaciones y la oposición ciudadana impiden la ejecución de las obras.

Apertura de la pista de Ademúz y de la A7. Ubicación de zonas de servicios en estas áreas con la creación del Hospital de La Fe y la Universidad Politécnica.

Traslado de industrias cercanas al casco urbano a la periferia cuyo suelo se reserva a actividades industriales.

## Arquitectura

El impacto de las actitudes de Patria e Imperio influyen en la arquitectura, con expresiones artísticas que rompen con el período republicano y que señalan valores nacionales y tradicionales. La arquitectura se articula alrededor del objetivo único de la expresión del poder religioso y político, y la protección de las ideas de orden, estabilidad, respetabilidad y permanencia.

En Valencia el elemento de transformación que ha cambiado la imagen de la ciudad serán las ordenanzas municipales, que permitieron aumentar en varios pisos la altura de los edificios, con lo que la estructura de volúmenes se resiente ante la presencia de edificios gigantescos de oficinas, y edificios de viviendas de gran verticalidad parecidas a celdas de enjambres.

En cuanto a la utilización de los nuevos materiales, va a ser masiva con la aparición de técnicas de encofrado, uso de hormigón y de acero, lo que acortará considerablemente los plazos de entrega de las obras.

Los principales edificios de esta época son:

- Ateneo Mercantil (1.935-41).



- Banco de Valencia (1.940-42).



- Puente del Ángel Custodio (1.949).

- Colegio de Nuestra Señora de Loreto (1.940-45).

- Edificio de la cigüeña (1.926, reformado ampliamente en 1.951).

- Antigua Facultad de ciencias (1.911-44).

- Facultad de Medicina (1.918-48).

- Antiguo Mercado de Abastos (1.945-50).

- Hospital General (1.962).

## **LA MODERNIDAD (1.975 hasta nuestros días).**

El último cuarto de siglo y los primeros años del siglo XXI, aproximadamente, constituyen en Valencia y en el resto de España un período de relativa tranquilidad y asentamiento de las instituciones democráticas que surgen a los pocos años de la muerte del general Franco en 1.975.

El proceso de reinstauración democrática se iniciará con la adopción del régimen monárquico en la figura de Juan Carlos I, nieto del último rey Borbón, Alfonso XIII, en noviembre de 1.975.

En el año 1.976 se inicia el proceso de transición política con el nombramiento Adolfo Suárez como presidente del Gobierno y la aprobación de la Ley de Reforma Política, que supuso la desaparición del entramado político del régimen franquista.

En Junio de 1.977 se produce la convocatoria de las primeras elecciones libres y democráticas desde 1.936, el período constituyente se cierra con la aprobación de la Constitución Española el 6 de Diciembre de 1.978.

A nivel nacional e internacional, España se consolida y acerca a la participación en los foros y organismos más importantes, el Consejo de Europa, la incorporación a la OTAN, su admisión en la CEE, serán una serie de procesos de asentamiento de sus instituciones democráticas en el contexto internacional.

### **Urbanismo**

En cuanto a lo que a urbanismo se refiere, se realizan muchísimas y diversas actuaciones en toda la ciudad, desde la "Ciutat Vella" a todos los barrios periféricos de la ciudad de Valencia, creando multitud de parques como los de Benicalap, Cabecera, Jardines del Turia, etc.

Mejoras en cuanto a las comunicaciones e infraestructuras tanto de tráfico rodado: Ronda Norte y Sur, entre otros ejemplos, como ferroviario con la creación de Metrovalencia en los años 90, y que aún hoy continúa.

Rehabilitación y recuperación de espacios públicos como por ejemplo el caso de los Mercados Central y De Colón cambiando, en este último, su uso inicial convirtiéndose en un lugar de ocio.

Creación de nuevos "Ensanches" de la ciudad en torno a edificaciones de carácter público como por ejemplo el caso de la zona de la avenida de Francia con la construcción de la ciudad de las Artes y de las Ciencias, o la zona de la avenida de las Cortes, con la edificación del Palacio de Congresos de Valencia o el malogrado nuevo estadio de Mestalla.

Prolongación de la avenida de Blasco Ibáñez, para convertirlo en un verdadero Paseo Valencia al Mar, que ya comenzó a principios de siglo XX, hoy día todavía por terminar ya que el plan está recurrido en el tribunal superior de Justicia de la

Comunidad Valenciana, debido a la protecci3n de algunos edificios como Bienes de Interés Cultural (BIC).

Como nuestro trabajo se centra en el Barrio del Carmen, dentro de "Ciutat Vella", en los puntos posteriores trataremos m3s profundamente los cambios urbanísticos y actuaciones realizadas en este per3odo de tiempo y hasta nuestros d3as.

## Arquitectura

La nueva arquitectura que se refleja en los últimos años del siglo XX y principios del XXI se caracteriza por:

1.- Funcionalidad de los edificios para viviendas, con la utilizaci3n de materiales cada vez de mayor calidad, con componentes a base de aislantes tÈrmicos y acústicos y dobles ventanas.

2.- Grandes cristaleras para la iluminaci3n y estructuras sustentantes de acero.

3.- La utilizaci3n de los nuevos materiales y elementos prefabricados acortará de forma importante el per3odo de construcci3n de edificios.

4.- Juegos de luz y reflejos entre los edificios y el entorno que los rodean.

5.- Coordinaci3n entre las actividades urbanísticas y las propiamente arquitect3nicas.

Los principales edificios del per3odo son los siguientes:

- Centro de Televisi3n Valenciana. Canal 9. (1.986-89).

- Palacio de Congresos (1.995-98).



- Torres de Ademuz.

- Viviendas en calles San Vicente-Sangre (1.980-83).

- Nuevas oficinas municipales del Ayuntamiento de Valencia (1.985-86).



- Puente "Nou d'Octubre" (1.986-89).



- Instituto Valenciano de Arte  
Moderno IVAM (1.987-89).



- Puente de las artes (1.998).

- Puente y estación de la  
Alameda (1.991-96).



- Puente de las Flores (2.002).

- Palacio de la Música (1.985-87).



- Puente del Reino (1.999).

- Ciudad de las Arte y las  
Ciencias:



- L'Hemisferic (1.995-98).

- Museo de las ciencias  
(inaugurado en el 2.000).

- Palacio de la Artes (2.005).

- L'Oceanografic (2.003).

- L'Umbracle.

- Ciudad de la Justicia.

-Torre de Francia (2001).



## 2.- EL ASPECTO DE CIUTAT VELLA.

Finalizado el estudio histórico de la ciudad, procedemos a describir, los aspectos más relevantes de la estética del Barrio de Carmen. Siendo este el barrio objeto de estudio en este trabajo.

### El color “El Carme”.

*“El «ser» de la ciudad histórica, como cualquier obra de arte, es singular e irreplicable, y difícilmente se justifica la intervención restauratoria de una sola de sus partes sin referirse a la historia del conjunto, la cual debe ser leída desde distintas vertientes dentro de la gran complejidad de los componentes de la gestión del territorio, pero sin perder de vista la cualidad figurativa del espacio urbano actual. La ciudad en su devenir histórico ha venido acumulando en su proceso evolutivo, toda una serie de argumentos culturales y tecnológicos propios del desarrollo humano que globalmente llamamos cultura, y en ese sentido no parece lógico admitir un solo tipo de historia, del mismo modo que no sería lícito el proponer la restauración de un solo episodio de cualquier espacio urbano, limitando solo la investigación al conocimiento histórico del mismo”.*

*Libro: El color del Centro Histórico.*

El color forma parte en gran medida de la cultura de los pueblos, y los pueblos se identifican con sus propios colores que son el producto de su territorio, de su naturaleza geológica, de su clima y de las peculiaridades de la naturaleza de su luz solar y de la climatología.

Los cromatismos de las ciudades históricas, dependientes de la cualidad materia-color, presentan gamas cromáticas cortas. El uso generalizado de la cal para los morteros y los teñidos en ellos a base de tierras y óxidos minerales representaba una variación escasa, siendo no obstante, la gama de matices del entorno amplia y rica. Estas capacidades de matización, conjuntamente con las distintas texturas de los acabados, dependientes de las técnicas empleadas, originaban conjuntos armónicos sin lugar a sobresaltos de estridencia.

## Metodología

En la primera mitad del siglo XIV las transformaciones producidas en la estructura social producen en la ciudad un profundo proceso de renovación de las características urbanas.

Las nuevas estructuras productivas que en este período se dan en la ciudad, produce una conversión de la ciudad conventual y nobiliaria de estructura artesanal en un producto de mercado. Esta nueva concepción de ciudad como generadora de estas provocará un gran incremento de la construcción y una fuerte renovación del patrimonio arquitectónico de la misma.

La creación de la academia San Carlos es decisiva para la implantación del clasicismo, que se reflejara en la regularización de fachadas. Conjuntamente con este proceso se produjo la aparición de ordenanzas gráficas para el control arquitectónico.

Otra vertiente importante de este trabajo para la obtención de los tonos y valores, ha sido la realización de un análisis estratigráfico.

La investigación histórica sobre la evolución arquitectónica del barrio conjuntamente con el soporte tecnológico aportado en el análisis estratigráfico, han permitido establecer la hipótesis cromática necesaria para la elaboración de la carta de color de esta zona histórica.

## Evolución histórica

El Barrio del Carmen estaba situado en extramuros del recinto amurallado, siendo muy escasos los vestigios conservados de esta época histórica de la ciudad. En el barrio se producirán a lo largo de la evolución núcleos heterogéneos, generados en momentos históricos diversos, proceso que ha provocado fracturas en la trama viaria, que el proceso de renovación urbana ha uniformado progresivamente.

El barrio ha sufrido distintas expansiones, las cuales tienen consecuencias desde el punto de vista formal que a continuación se describe, y que termina provocando una transformación radical de la ciudad preexistente:

- Unidad formal lineal final, debido a la obligación de adecuarse a las nuevas alineaciones.
- Visión urbana abrigada y densa, debido tanto a la adecuación de la edificación artesanal a la parcelación preexistente de dimensiones reducidas.
- Indefinición formal final entre tipos de edificación, debido a la fusión formal entre tipos de viviendas que, dedicadas a usos totalmente diversos, presentan claras analogías formales.
- Continuidad de las técnicas constructivas empleadas.

### Clasificación tipológica del Barrio del Carmen

La clasificación sistemática del Barrio del Carmen mediante la ordenación tipológica de su edificación, hace referencia exclusivamente a la composición de los planos de fachada y a los elementos ornamentales.

Las características formales básicas adaptadas son las siguientes:

- Ritmo de huecos, dimensión y composición de los mismos.
- Diferenciación formal de las diversas alturas o repetición de características formales de cada piso en sentido vertical.
- Existencia-inexistencia de elementos formales comunes tales como zócalos, revocos en ventanas...etc.
- Edad de construcción de la edificación.

Para la denominación de los tipos establecidos se ha recurrido a la terminología tradicionalmente utilizada para la denominación de la edificación. Para esta denominación debemos hacer las siguientes consideraciones:

- Dicha clasificación se refiere a características formales, siendo posible la no correspondencia literal entre los edificios catalogados dentro de cada categoría o la clasificación tipológica que se desprendería a nivel distributivo.
- El fuerte proceso de reforma-reconstrucción que ha sido realizado en la reedificación del barrio, hace que un gran número de edificaciones presente un cierto grado de indefinición tipológica.
- Se ha considerado que una excesiva fragmentación de las tipologías formales planteadas era contraria a las intenciones de simplicidad de aplicación de las soluciones propuestas.

### Tipologías edificatorias:

**Edificación artesanal:** vivienda de origen medieval en la que se combina la actividad artesanal en planta baja con el uso de vivienda en la parte superior. Parcela de pequeñas dimensiones, generalmente no permitía la diferenciación de acceso. Características:

- Color de fachada liso y uniforme, generalmente ocre o almarga.
- Huecos de gran simplicidad formal.



*Ejemplo edificación artesanal.*

- Ausencia de cornisa, siendo más frecuente la solución del alero.
- Ausencia casi total de elementos formales de origen academicista.

Este tipo de edificación se concentra en el núcleo original del barrio.

**Edificación Vecinal:** Viviendas para alquiler. Se observa un paulatino incremento de elementos formales clásicos. Características:

- Introducción de los criterios académicos de composición: basamento, cuerpo y remate construidos por planta baja, cuerpo de viviendas y cornisa con antepecho respectivamente.
- Jerarquización de la planta baja mediante el uso de la entreplanta y el zócalo.
- Molduras elaboradas enmarcando los huecos e impostas.
- Existencia de una cornisa clásica, con correcta definición de elementos ortodoxos, coronada con un antepecho o barandilla superior.

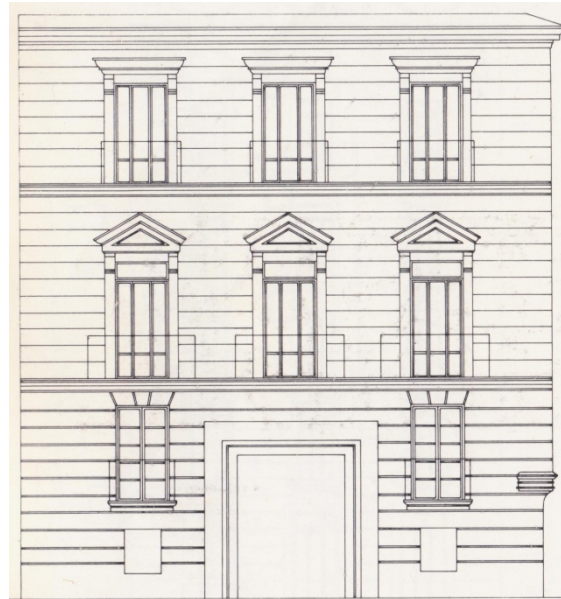


*Ejemplo edificación vecinal.*

- Repetición de plantas de forma idéntica.
- Aparición progresiva de frisos y paneles decorativos.
- Uso no sistemático de pilastras simplificadas y almohadillo en planta baja.
- En el caso de edificaciones vecinales tipificadas como eclécticas, las principales variaciones se realizan a nivel decorativo, manteniéndose las características compositivas formales básicas de la edificación anterior y dando un progresivo enriquecimiento ornamental, con el abandono de elementos compositivos clásicos como la cornisa de coronación y una introducción de una mayor riqueza cromática.

**Edificación señorial:** Las edificaciones señoriales anteriores al siglo XIX suelen ser edificios sin excesivos elementos ornamentales. Sus principales diferenciadores son:

- Grandes portalones de acceso, con cercado de piedra y el escudo familiar sobre la misma.
- Existencia de una planta noble claramente diferenciada.
- Diferenciación de tratado de la fachada principal y las laterales, y el tratamiento liso de la superficie sin elementos horizontales de composición, como molduras o zócalos.



*Ejemplo edificación señorial.*

A lo largo del siglo XIX se va implantando la influencia académica y con ella la generalización de elementos clásicos. Características:

El desarrollo de mayor riqueza ornamental, con introducción de elementos figurativos muy diversos.

El fuerte uso de la policromía, con el uso de estucos coloreados.

**Vivienda obrera:** Esta edificación es producto de la reparcelación de la zona del huerto de Ensendra, donde se desarrolló la racionalización de la edificación y la normalización de las fachadas.

La propuesta busca la uniformidad y la simplicidad para disminuir los costes de una promoción dedicada a una clase social con renta limitada, y se caracteriza por la absoluta simplicidad ornamental y por el uso de elementos formales más cercanos a la tipología artesanal que a la vecinal. El color de estas viviendas era el ocre.



*Ejemplo vivienda obrera.*

**Palacios:** se trata de edificios singulares, de grandes dimensiones y con una fuerte caracterización singular. En este tipo de edificación es donde se desarrolla completamente el estilo clásico con todas sus características formales:

- Composición tripartita.
- Uso de órdenes clásicos.
- Jerarquización de plantas.

Desde el punto de vista cromático, cada proyecto necesita un estudio individualizado, siendo imposible la redacción de directrices cromáticas generalizadas.

**Edificios singulares:** en este apartado quedan englobados todos aquellos edificios que, debido a su especificidad compositiva escapan a la clasificación anteriormente descrita.

**Edificios industriales:** este tipo de edificación aparece en el perímetro del barrio y muy escasamente en el interior.

**Edificación reciente:** edificación construida a partir de 1.950. Como tal se encuentra fuera del ámbito de este estudio.

### El color del Barrio del Carmen

#### **Las Gammas Cromáticas:**

Los colores protagonistas del barrio son los ocres en una amplísima gama de variaciones, tanto de claroscuros como de tono, según las mezclas a las que en su día se sometió.

El aspecto general presenta una amalgama de ocres que varían según su deterioro. A esto hay que añadir las variaciones cromáticas que se dan en las zonas de zócalo urbano.

Los ocres varían de intensidad, y estas distintas intensidades aparecen en las capas superpuestas, las cuales varían por la fuerza del pigmento y por la decoración propia del deterioro de los agentes atmosféricos y contaminantes.

A la gama de ocres se le une en menor medida, pero con gran presencia los almagras. Esta gama de colores pertenece, al igual que los ocres, a la familia de los óxidos. Es el segundo color en importancia y se encuentra en el mismo estado de degradación que el descrito anteriormente. Debemos señalar que los colores almagras aparecen debajo de los ocres, aspecto este que junto a los posteriores análisis estratigráficos nos llevan a postular que estos dos colores son los característicos de las arquitecturas de tipologías más antiguas del barrio.

Existe otro color con gran presencia es el blanco azulado de distintas intensidades, pero siempre muy claras, lo cual nos impide considerarlo como color en sí mismo dada la fuerte presencia del blanco.

## Características Propias de la Edificación Tradicional del Barrio del Carmen

Los materiales de cerramiento que podemos encontrar en el Barrio del Carmen son revestimientos continuos sobre soporte de fábrica de ladrillo, en ocasiones vistos y escasamente con acabados de estuco, siendo la tónica general enfoscados pintados en colores ocres y almagras.

Otro material que se encuentra en menor cuantía es la piedra caliza, utilizada generalmente como zócalo de vivienda, en ocasiones vista y a veces posteriormente pintada con colores diversos. Se usa generalmente como recerco de los grandes portales de acceso a viviendas señoriales y como elemento de ornato.

La madera es el material utilizado para la carpintería, tanto en ventanas como en puertas, actualmente repintadas en colores y en avanzado estado de deterioro. Lo podemos también encontrar como elemento de ornato, formando dinteles de acceso y sobretodo como elemento constructivo por excelencia para la formación de forjados entrevigados de cañizo y/o revoltones de fábrica de ladrillo tomados con yeso.

La cerrajería, conformada a base de hierro de forja, es el material utilizado en los balaustres, rejas de ventanas y ventanucos de los muros de cerramiento.

## La imagen de Ciutat Vella

Resultado de evoluciones naturales y transformaciones planeadas, nos legan un conjunto histórico en el que las estructuras urbanas medievales coexisten con tejidos y arquitecturas de las últimas décadas. Características:

- Entramados laberínticos (en el interior de la muralla árabe): permanecen recorridos ambientales de calidad con singulares tramas de gran riqueza espacial; intrincadas calles y recoletas plazas mantienen su carácter primigenio.
- Ámbitos autónomos: aislados tras las transformaciones urbanísticas de este siglo permanecen entre las que fueron fortificaciones árabe y cristiana, constituyen islas urbanas, reductos de arrabales musulmanes o barrios cristianos de conformación racionalmente estructurada; tejidos densos, obreros, sin plazas, artificialmente sobre elevados por los procesos especulativos del siglo XIX.
- Abrigadas áreas menestrales y comerciales: el entorno del mercado con sus mínimas parcelas y su concentración de vivienda taller.
- Nuevos barrios: surgidos a partir del siglo XIX: San Francesc, con una trama ortogonal y desahogada que contiene una mezcla de estilos arquitectónicos de la primera mitad de este siglo.
- Descontroladas rupturas de la trama.



- Fachada de Ciutat Vella, con sus puentes de entrada y salida cada vez más numerosos. Instituciones al este (Capitanía, Gobiernos...), conviven con arquitecturas de los años 60. Borde sobre elevado en el resto, con muy variadas arquitecturas, de distintas épocas, estilos y alturas. El paso sin tensiones de San Francesc se contrapone al borde de la barrera oeste, con radicales cambios escalares interior-exterior, fundamentalmente junto a Velluters. También en el borde del IVAM y la mayoría de los escasos jardines del centro.
- La materialización del espacio público acaba por definir la escena urbana. Las calles más estrechas y sinuosas, creadas para el viandante y conquistadas por el automóvil, cediendo su paso a este, pavimentando con mínimas aceras y calzadas insuficientes.

### **Trazados y tipos de transformación**

Una nueva fórmula, los esponjamientos, se potencia desde los planes especiales. Considerados por estos como aperturas menos traumáticas, se presumen más acordes con el tejido existente. Estas aperturas, que reducen la densidad desde la planta, se ubican preferentemente allí donde han emergido grandes bolsas de solares en las últimas décadas. Los motivos de emplazamiento podrían encontrarse en una mayor facilidad de gestión, sumada al hecho de que el residente ya se ha adaptado a las nuevas condiciones higienistas que provocan los vacíos de su entorno.

Los planes salpican de manera enérgica al barrio de Velluters y El Carmen.

## 3.- ESTUDIO DE CIUTAT VELLA.

Siguiendo la misma línea de trabajo, en la que vamos de un conocimiento general a un conocimiento más particular, el siguiente apartado describe las actuaciones realizadas, desde el ámbito urbanístico, en Ciutat Vella, anteriores a 1.992. Además se aporta un enfoque sociológico con el estudio pormenorizado por zonas.

### 3.1.-CINCO PLANES MUNICIPALES DE CIUTAT VELLA.

#### PLAN AYMAMÍ 1911

Blasco Ibáñez publica en El Pueblo el 6/11/1901:

*“Somos geográficamente la tercera capital de España, pero en cuanto a condiciones higiénicas, embellecimiento y aspecto civilizado, figuramos en décimo o undécimo lugar. Hay que derribar casas, abrir nuevas vías... hay que hacer desaparecer los barrios antiguos en el centro de la ciudad.”*

La Memoria del Plan Aymamí repite estas ideas. Saneamiento, accesibilidad, ornato... son objetivos insistentemente expuestos. Hay también una clara defensa de la tradición, aunque ineficaz en su traducción a la práctica.

La versión definitiva de este Plan limita su actuación a unos pocos elementos estratégicos. Como base financiera se instrumentan préstamos y la recaudación de la contribución urbana durante 20 años.

Aprobado en 1.911, en 1.912 se crea una Comisión Técnica Especial para elaborar el proyecto definitivo. Pero el plan nunca superará la fase de proyecto. No obstante, algunos de sus elementos como la Avenida del Oeste o la ampliación de la Plaza de la Reina se retomarían más tarde.

Fue un plan de su tiempo, un tiempo de gran optimismo y fe en el progreso. Con un carácter renovador y emprendedor, con el modernismo por espíritu, empiezan grandes obras por aquel entonces, como son la Estación del Norte 1.906 y el Mercado Central en 1.910. Aunque no se libraría de críticas por la insensibilidad hacia la desaparición de determinados monumentos.

## **PLAN GOERLICH 1928**

En este caso, son muy pocos los documentos que se conocen sobre la tramitación de éste plan, promovido por el gran impulso económico de los “felices años veinte”.

Durante éste período – la Dictadura-, se vuelve a una búsqueda de un modelo más autóctono, pasando el lenguaje de la arquitectura del modernismo al helenismo neobarroco y al casticismo.

No se dispone de la memoria del plan, lo cual impide la verificación de sus intervenciones explícitas. De cualquier modo, cabe destacar una ideología que propugna la investigación y el mantenimiento del “alma” de la ciudad, pero que exige su adecuación a las necesidades de la vida moderna.

*“La gran ciudad encierra y fusiona lo histórico, lo espiritual y lo nuevo, reclamando la adaptación de la ciudad vieja al hombre actual, pero exigiendo simultáneamente el esfuerzo de acercamiento y de adaptación del hombre nuevo, con sus complejas necesidades, a la ciudad vieja; funciones recíprocas e indispensables para la armonía a conseguir”.*

Javier Goerlich

Este plan consigue ejecutar la remodelación del área de la Plaza de Castelar - actualmente la plaza del Ayuntamiento- dónde se concentraron los mayores esfuerzos, desarrollándose entre finales de los años veinte y los primeros de los treinta, incluyendo la plataforma de la plaza con el mercado de las flores.

## **PLAN PARCIAL 1.956.**

El Plan General de Valencia y su Cintura (PGVC) se aprueba en 1.946 y debe ser desarrollado por Planes Parciales. Por lo que, el Plan Parcial correspondiente al ámbito del centro histórico se tramita como “*Proyecto Parcial de Alineaciones y zonificación del Casco Antiguo*”, aprobado en 1.956.

Con éste se había introducido nuevas técnicas de ordenación como el “zoning”, la protección por ordenanzas específicas y el establecimiento de una Comisión Mixta de control. Son procedimientos indirectos de gestión.

En este mismo año se aprueba la Ley del Suelo que actualiza los mecanismos de gestión.

De los temas estratégicos planteados por el plan, sólo se lleva a cabo la Plaza de la Reina que fue objeto de un concurso de proyectos. Aunque no se urbanizó hasta 1.970. El resto del plan no llegó a ejecutarse pero sí todo un conjunto de modificaciones puntuales que empiezan a tramitarse y aprobarse en 1.958 y que guían intereses muy concretos, con capacidad para ejecutar lo planeado.

## **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN 1.984**

El objetivo principal que inspiró estos planes fue la protección integral activa. Los criterios conservacionistas que siguieron fueron:

- El mantenimiento de la estructura urbana histórica, tanto en lo que se refiere a la trama viaria como a los perfiles arquitectónicos y tipologías existentes. De esta forma se mantiene la escena urbana tradicional.
- La regulación de la estructura funcional, referida a los usos y actividades; previendo unos niveles de equipamiento imprescindibles y limitando el tráfico rodado de superficie y la terciarización descontrolada.
- Potenciación de la estructura social de población residente impidiendo así, su envejecimiento y el abandono de las viviendas.

Las intervenciones propuestas más significativas son las actuaciones destinadas a la creación de dotaciones y equipamientos, recuperación de espacios anejos a las edificaciones, descongestión de manzanas con alta compactación en las que se prevén espacios de uso público y a las actuaciones de recuperación del espacio físico de la calle.

Para poder llevar a cabo los planes es necesario tener en cuenta dos conceptos: la escasez de recursos de la Administración Pública y la carga que supone la rehabilitación del patrimonio histórico.

El desarrollo de los planes fue escaso, pero si constituyeron un conjunto de medidas urgentes arbitrarias para detener el progresivo empeoramiento físico de Ciutat Vella. Se pretendió, y se consiguió, hacer de dique que contuviera la sustitución indiscriminada del patrimonio, pero no se logró la regeneración del tejido físico y social.

## **PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR (PEPRI) 1.991**

El *Plan General de Ordenación Urbana de Valencia*, aprobado definitivamente en diciembre de 1.988, calificaba todo el ámbito de la Ciutat Vella como Conjunto Histórico Protegido, asumiendo de forma transitoria los PEPs de 1.984 y previendo la redacción de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (PEPRI).

El 1.991 el PEPRI del Carmen se encontraba aprobado.

Los objetivos de estos eran:

- Mantenimiento de la estructura urbana histórica. En algunos casos, previendo la introducción de elementos vertebrados que regenerasen áreas altamente degradadas.
- Creación de espacios libres (esponjamiento) y recualificación del espacio público.
- Regulación de la estructura funcional de usos y actividades.

- Disminución de la ocupación de suelo y de volumen edificado, adecuando las alturas a las secciones viarias.
- Protección de la estructura social.
- Potenciación de la intervención pública e incentivación de la participación privada.
- Redefinición del catálogo de edificios protegidos.
- Determinación de Áreas de Intervención diferenciadas que respondan a la heterogeneidad del espacio del Centro Histórico.
- Reducción del tráfico rodado y peatonal, así como, de solución al problema del aparcamiento.

A continuación se describe más concretamente las pretensiones para el barrio de El Carmen, objeto de nuestro estudio:

Rehabilitación del espacio urbano a lo largo del eje calle Alta, plaza de San Jaime-calle Bolsería. Esta actuación implicaba varios elementos de interés como son el Foro del Carmen (unidad de actuación con incorporación de viviendas públicas, equipamientos y servicios terciarios), la Plaza del Árbol y su entorno, el mercado de Mosén Sorell y el Tossal, para enlazar finalmente con el barrio del Mercat.

Creación de una red de nuevas plazas: del Árbol, Sto. Tomás-Morella-Raga, Ripalda-Alta, Fos-Mirto, Cabrito-Tabernes de Valldigna, Músico López Chavarri. Estas servirían de puntos de apoyo de una red urbana peatonal que estructurase y regenerase la zona central del Carmen.



Foto del Catalogo: *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo (1.992)*

En cuanto al sistema de actuación se consideró la Expropiación como el medio más viable, considerando las condiciones particulares de propiedad en el Centro Histórico y la rapidez de su instrumentación, previendo la participación de entidades privadas a través de Proyectos de Expropiación por Concesión.

Las Áreas de Intervención prioritaria se desarrollarían a través de Unidades de Actuación y Actuaciones Aisladas, pudiéndose gestionar a través de entes instrumentales públicos, privados o mixtos, existentes o de creación de exprofeso.

## 3.2.- LA CONVIVENCIA DE LOS P.R.E.P.I.s Y SUS DISCREPANCIAS.

*“El plan asume como principio y prioridad la recuperación de Ciutat Vella, como base para iniciar una transformación profunda del actual modelo de ciudad.”*

*Plan General de ORDENACIÓN Urbana de Valencia 1.998.*

Pero tras esta afirmación, el propio Plan no da respuestas a muchas de las cuestiones fundamentales, dejando vacío este argumento. Carece de propuestas concretas.

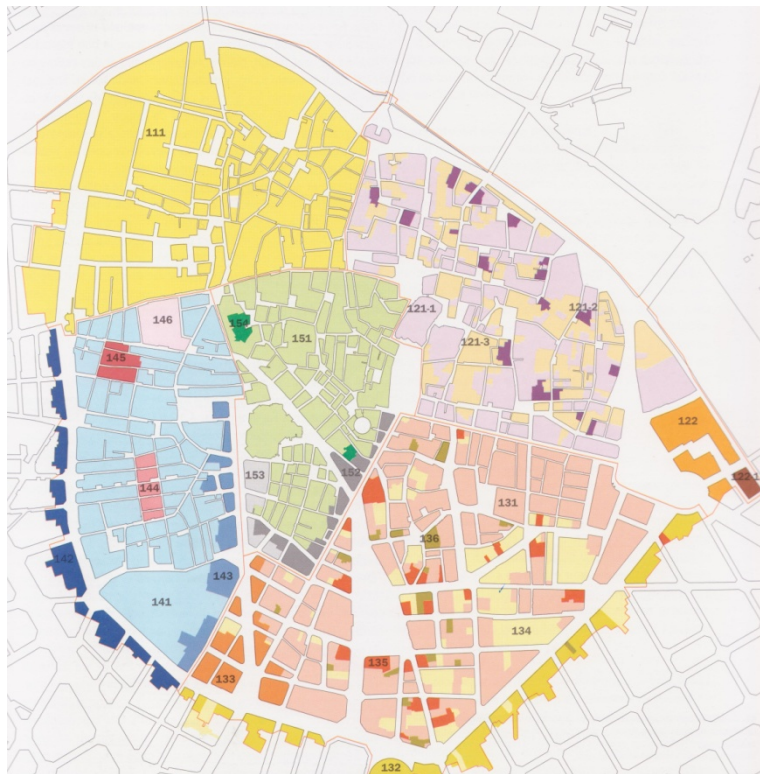
Los cinco Planes respondían a metodologías distintas, tenían regulaciones normativas diferentes e incluso diferían en los conceptos más básicos. El problema radicaba en la falta de determinaciones y acciones estructurantes, así como en la incapacidad de superar la división territorial que establecía el planeamiento del 84.

Acabamos de comentar como el Plan General limitó finalmente las medidas que se habían propuesto para dotar de carácter estructurador a los Planes del 84 y como estas medidas tampoco alcanzaron a los planes del 91.

Se necesita un método de análisis que nos permita acercarnos a la estructura de los PREPIS desde una base común capaz de permitir cierta disección: convengamos en clasificar las propuestas de los Planes en intervenciones sobre el espacio parcelado, el espacio no parcelado y propuestas renovadoras.

- Intervenciones sobre el espacio parcelado: regulación y definición de áreas homogéneas.
  - a) Aprovechamiento y reedificación: regulación genérica de la edificabilidad es equiparable a la introducida por el planeamiento Especial de 1.984. Se introduce además algunas normativas cuya potencial aplicación puede llevar a situaciones de alcance no controlado.
  - b) Sistema de regulación de usos: la regulación se plantea, excepción hecha del PREPI de Seu-Xerea, de manera genérica en toda Ciutat Vella. Se permite que en la totalidad de los edificios se alcance hasta un 50% de usos no residenciales, esta regulación acaba consolidando, con su ambigua cualidad generalista, los ámbitos congestionados de San Francesc. Por el contrario, el PREPI de Seu-Xerea, introduce una regulación de usos destinada a establecer su compatibilidad con el soporte edificado. Para ello clasifica la edificación en diversos tipos y propone para cada una de ellos determinadas compatibilidades. Esta regulación supone una propuesta innovadora.

- c) La conservaci3n del patrimonio edificado: califican toda la edificaci3n tradicional anterior a 1.940, excepto Seu-Xerea, como protegida genèricamente y singularizan la protecci3n para los edificios que incluyen catàlogo. La protecci3n de los edificios se articula a partir de una revisi3n de los catàlogos del 1.984. Por otra parte el catàlogo se convierte en mera adaptaci3n de las categorias del Plan General, careciendo (excepto Seu-Xerea) de determinaciones pormenorizadas que permitan intervenci3n en la edificaci3n protegida. Las carencias del planeamiento respecto a la protecci3n del patrimonio dificultan la pràctica rehabilitadora haciendo que cada intervenci3n deba ser estudiada.
- d) El tratamiento del sistema dotacional: los planes cumplen con los estàndares oficiales y al mismo tiempo se reconocen dèficits para los que no se incorporan soluciones, se opta por reimplantar la poblaci3n y no se realiza previsi3n de sus necesidades. Asì, grandes edificios catalogados, cuya rehabilitaci3n es muy compleja si no se intervienen con fondos pùblicos, carecen de asignaci3n concreta de usos.



*Àreas de Calificaci3n Urbanística en los cinco "PEPRI(s)".*

- Intervenciones sobre el espacio no parcelado:
  - a) La regulación del sistema de transporte: los planes optan por un cambio sustancial en el modelo de transporte, apostando por una reconversión en la utilización de la red viaria en la que el vector dominante sea la relación y el transporte peatonal. Los planes carecen de elementos de articulación con el resto de la ciudad y sorprende su ausencia de ideas sobre espacios tan significados como los puentes y las puertas, la vinculación al río, etc.

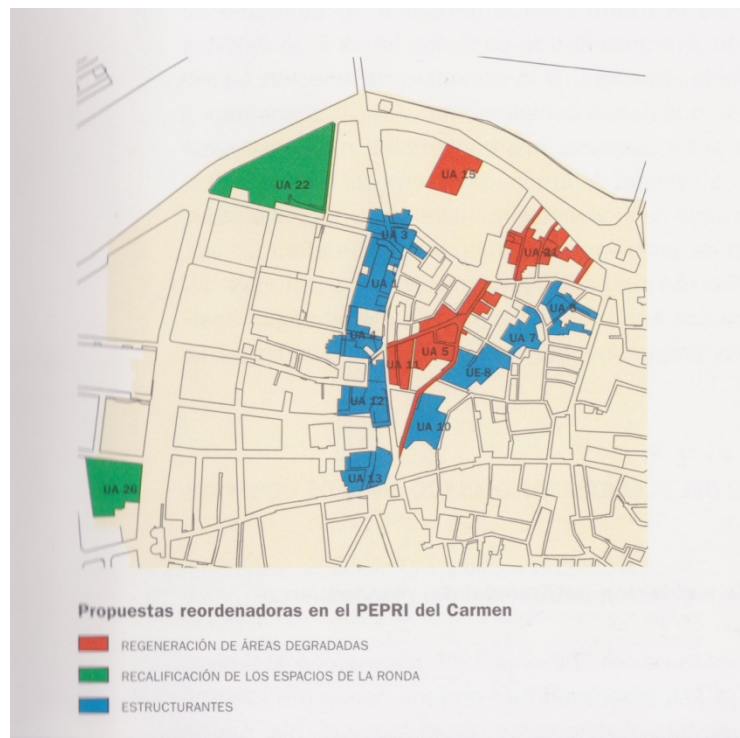
Pero toda regulación relativa al sistema de transporte queda suspendida en el proceso de tramitación de Planes mediante la aprobación de una Disposición Transitoria.

- Propuestas reordenadoras:

La ausencia de criterios comunes y las diferentes cualidades del tejido urbano sobre el que se actúa motivan opciones muy distintas a la hora de definir las propuestas reordenadoras.

En el Plan del Carmen las propuestas reordenadoras alcanzan a una parte muy significativa del ámbito planeado. Se

definen propuestas de “Regeneración urbana de áreas degradadas”, de “Recalificación de los espacios de la ronda” y “Estructurantes”. A pesar de su elevado esquematismo se lee en el conjunto de la propuesta para el barrio una serie de actuaciones incardinadas cuyo alcance trasciende a la propia regeneración del barrio; así, la muralla árabe supera el carácter anecdótico para convertirse en un monumento lineal con importancia a nivel de la ciudad y el hilo conductor de una serie de espacios libres de nueva creación ordenado por futuras nuevas arquitecturas. El problema está en el escaso nivel de proyecto que contiene el Plan.





## **Desarrollo del Planeamiento: cinco años de continua mudanza.**

Tras la promulgación en 1.985 de la nueva Ley de Patrimonio del Estado Español, el recurso ante el constitucional auspiciado por los gobiernos catalán, vasco y gallego determinó que el gobierno valenciano suspendiera cautelarmente la instrucción de expedientes declarativos de Bienes de Interés Cultural. En 1.992 se redelimitó el ámbito, disminuyendo sensiblemente el área de la ciudad de Valencia en la que la Generalitat mantenía competencias; a esta opción contribuyó de manera eficaz el Plan General de 1.988 y algunos de sus desarrollos. El expediente se resolvió en 1.993, fecha en el que el gobierno valenciano decretó el reconocimiento del Conjunto Histórico de Valencia como BIC.

El Plan General y la totalidad de los PREPIS se tramitaron antes del reconocimiento del conjunto histórico, esta situación se resolvió con la emisión de informes a los efectos urbanísticos, que no patrimoniales. Los informes sobre el planeamiento contenían las que acabarían denominándose discrepancias urbanístico-patrimoniales.

El proceso de validación-homologación patrimonial del planeamiento se articulará mediante un convenio, que es un marco de colaboración entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para el desarrollo y ejecución del Planeamiento Urbanístico del Conjunto Histórico.

Entre las áreas objeto de discrepancia destacan por su dificultad de resolución las que se refieren a determinaciones de aperturas de espacios libres (esponjamientos), que se han juzgado desjerarquizados respecto a la trama a la que sirven y desestructuradores respecto al tejido urbano en el que se implican.

Otro importante grupo de discrepancias viene de la mano de las frustradas determinaciones del sistema de transporte. Las afecciones a la trama se consideran inviables en entornos de monumentos.

Se puede formar otro grupo con las discrepancias relativas a regulaciones concretas de los Planes, bien por el aprovechamiento o bien por su ubicación espacial.

Otro grupo se refiere a la regulación pormenorizada de diversos inmuebles desde el punto de vista del uso o de la protección.

Con el fin de completar la descripción del convenio de junio de 1.994 que facilitó la emisión del informe favorable, a su vez, instrumentó la delegación de competencias en el ayuntamiento de Valencia, es necesario decir que el Convenio fue concebido como un convenio-marco, es decir, como un convenio para convenir, lo que evidencia que probablemente eran más los puntos de discrepancia que los que refleja en el documento.

## Un título coyuntural

La continua mudanza en el campo legislativo urbanístico contrasta con la tranquilidad existente en el patrimonial, donde la Ley de Patrimonio permanece vigente desde junio de 1.985 y cuyo desarrollo a nivel de la Comunidad Valenciana esta, en estos momentos, siendo intentado por tercera vez.

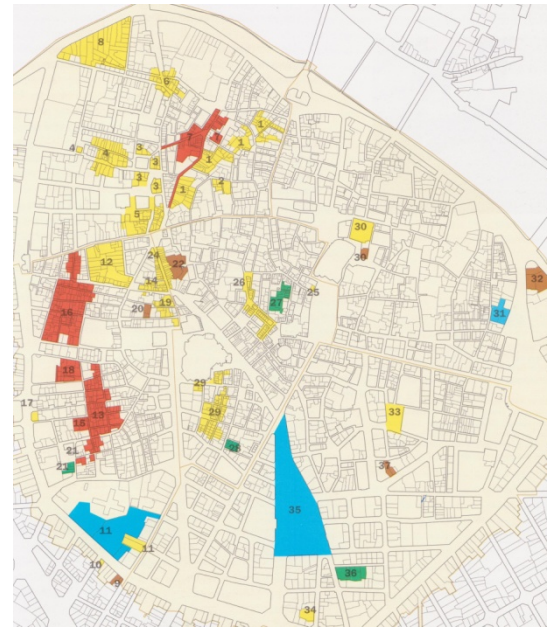
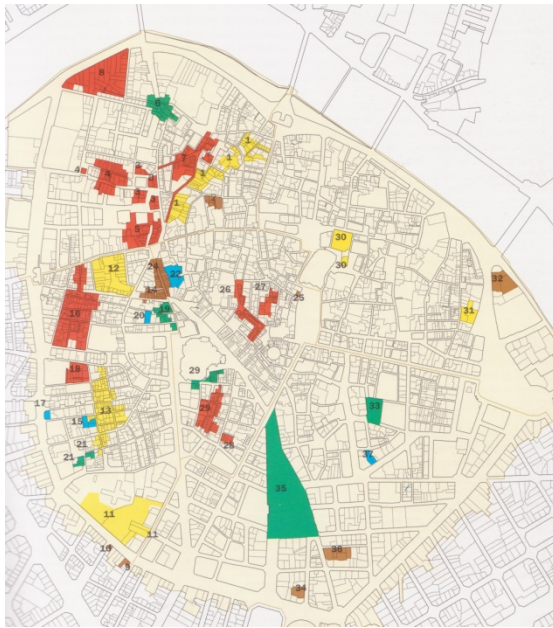
Evolución legislativa reciente en materia del suelo: el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia se aprueba en 1.988 y en 1.990 se promulga la ley 8/90, que propone tanto un nuevo régimen del suelo como un nuevo sistema de valoraciones. La redacción de nuevos Planes del Centro Histórico, que respondía al mandato contenido en el Plan General, comenzó en 1.988. La ley 8/90 introduce nuevos regímenes de aplicación en la adquisición gradual del aprovechamiento urbanístico, con efectividad en el suelo urbano como es lo que nos ocupa en Ciutat Vella. El nuevo régimen obliga ya a formular criterios de interpretación no solo del P.G, sino también de los PREPIS, ya que estos no se adaptan globalmente a la nueva ley, aunque les resulte de plena aplicación.

El PREPI del Mercat se aprueba en 1.993. En 1.994 se promulga la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la actividad urbanística. Esta nueva regulación introduce serias y trascendentes modificaciones en la gestión y el planeamiento de Ciutat Vella: se abren las posibilidades de redactar “programas”, de establecerse como “agente urbanizador” y de proponer “ordenaciones modificativas”. El régimen de actuación utilizable hasta la redacción y aprobación del correspondiente Programa será el de las Actuaciones Aisladas.






Posteriormente la Ley 7/97 establece que en Unidades de Actuación por rehabilitación o mejora tampoco era de aplicación la cesión de aprovechamiento. Con esta medida se disminuyen los fondos públicos para el desarrollo de actuaciones públicas en suelo urbano.

Se realizarán diferentes PREPIS a lo largo de los años hasta el día de hoy, quedando aprobado el de 2.007 y a espera de realización.






Con el Plan RIVA, el conjunto histórico declarado y el Convenio de la Generalitat y el Ayuntamiento hecho efectivo, se planteaba una nueva época de gestión de Ciutat Vella que comenzaba a caracterizarse por una fuerte inversión inmobiliaria y una creciente demanda de los vecinos de las ayudas públicas de rehabilitación. La oficina del RIVA ha adquirido el papel de administrador actuante en determinadas unidades de Velluters y del Carmen.



*Discrepancias motivadas por:*

-  Ausencia de determinaciones fijas en el planeamiento.
-  Afecciones a la imagen urbana.
-  Determinaciones de aperturas de espacios libres.
-  Afecciones a la trama derivadas de determinaciones de accesibilidad.
-  Regulaci3n pormenorizada de inmuebles protegidos.

*Ámbitos resueltos a trav9s de:*

-  Ámbitos pendientes de soluci3n.
-  Proyecto arquitect3nico. Iniciativa privada.
-  Iniciativa pùblica.
-  Modificaciones puntuales de los planes. Iniciativa privada.
-  Ámbitos en trámite de soluci3n por parte de la iniciativa pùblica.

### 3.3.- ACTUACIONES ANTERIORES A 1.992.

#### CÁTALOGO P.E.P.s 1.984

Los objetivos generales de éste catálogo son:

- El mantenimiento de la estructura urbana histórica
- Regulación de los usos y actividades presentes en las distintas áreas.

En estos dos casos más concretamente se pretendía el mantenimiento de la trama viaria, la recuperación de tipologías arquitectónicas representativas de distintos momentos históricos, así como la revitalización del potencial edificatorio existente, a través de un reequipamiento del mismo.

- Potenciación de la estructura social de la población residente.

Para llevar a cabo estas pretensiones podemos dividir el Plan en dos grandes grupos:

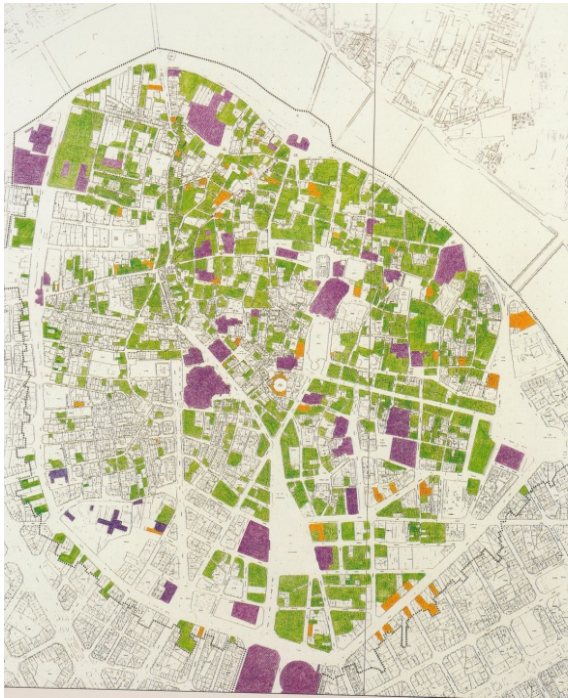
- *Criterios de Protección:* para la rehabilitación y restauración del patrimonio arquitectónico, y la revitalización del Barrio.
- *Criterios de Gestión:* con las actuaciones públicas necesarias para la elaboración del Plan y, con el seguimiento y control de la participación ciudadana.


Para poder realizar la trabajosa tarea de restauración del barrio es necesario establecer unos niveles de protección:

- Protección Integral (P.I.): aplicada a monumentos histórico-artísticos, por su alto valor singular.


- Protección Individual General (P.I.G.): son objeto de ésta categoría aquellos elementos de carácter singularizado dentro del barrio que se consideran testimonio importante de una época y que se encuentran en un estado de conservación que posibilita su utilización o reutilización, siendo las obras a realizar en ellos las tendentes a dotarles de infraestructuras y conseguir los niveles de habitabilidad óptimos en cada caso.

- Protección Individual Parcial (P.I.P.): sobre edificios con valor parcial permitiendo la reestructuración de la organización funcional y espacial con mantenimiento de los elementos valorados.



 P.I.G Protecci3n Individual General

 P.I. Protecci3n Integral.

 P.I.P Protecci3n Individual Parcial.

*Plano del Catalogo de "Ciutat Vella: Materiales  
para el Urbanismo"*

### **CATÁLOGO P.E.P.R.I.s 1.991**

Se revisan los Planes del 84, los cuales pasan a ser sólo de Protecci3n. El P.G.O.U., aprobado el 30 de Diciembre de 1.989 establece la revisi3n de todos los Planes Especiales de la Ciutat Vella, destacando los siguientes objetivos:

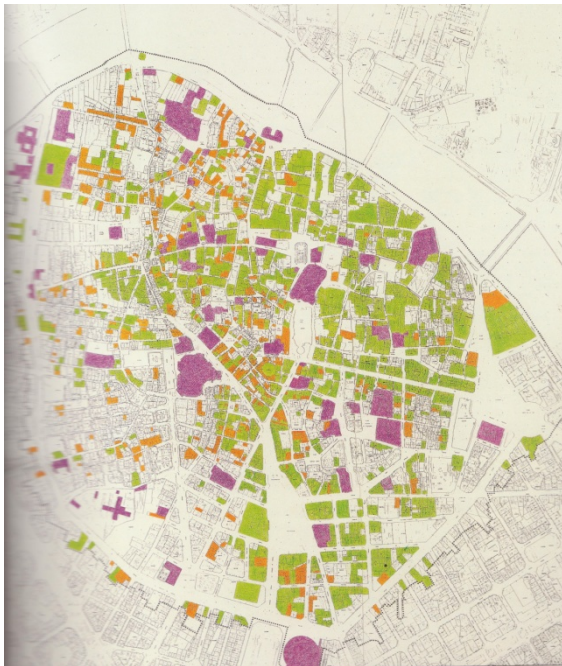
- 1. Inclusi3n de las determinaciones propias de los Bienes de Interés Cultural y de los elementos integrados en sus entornos, tal y como señala la Lay del Patrimonio Hist3rico 16/85.*
- 2. Redefinici3n de los catálogos, grados de protecci3n y alcance de los mismos, flexibilizando las protecciones.*
- 3. Redefinici3n de los usos, aprovechamientos, condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones, desde la perspectiva de la conservaci3n de las tipologías originales y entornos, con las modificaciones de la trama compatibles con la protecci3n global de las mismas, pero que permitan alcanzar con un adecuado nivel de habitabilidad y accesibilidad.*
- 4. Revisi3n del conjunto de elementos que constituyen la estructura dotacional, aumentando la dotaci3n de espacios libres y reduciendo, en su caso, aquellas sobre dotaciones detectadas.*
- 5. Creaci3n de espacios libres a través de operaciones de transformaci3n de manzana (completas o parciales) con edificaci3n no protegible, asociando a estos nuevos espacios el equipamiento dotacional y las operaciones de rehabilitaci3n pública de la edificaci3n residencial del entorno.*
- 6. Previsi3n de un sistema de aparcamientos para residentes, en suelo público o privado, capaz para la demanda previsible.*

Se modifica en èste la clasificaci3n de los niveles de Protecci3n, siendo:

- Nivel de Protecci3n 1 → INTEGRAL: se aplica a monumentos hist3rico-artísticos, por su alto valor singular.

- Nivel de Protecci3n 2 → ESTRUCTURAL: se incluyen aquellos edificios cuyo interés arquitect3nico individualizado o nivel de integraci3n en la escena urbana aconsejan el mantenimiento de su organizaci3n general funcional y espacial.

- Nivel de Protecci3n 3 → ARQUITECT3NICA: sobre edificios con valor parcial permitiendo la reestructuraci3n de la organizaci3n funcional y espacial con mantenimiento de los elementos valorados.



■ NIVEL 1 - INTEGRAL

■ NIVEL 2 - ESTRUCTURAL

■ NIVEL 3 - ARQUITECT3NICO.

*Plano del Catalogo de "Ciutat Vella: Materiales para el Urbanismo"*

## ÀREAS DE BIC 1.992

La Ley de Patrimonio Histórico español de 1.985 establece el régimen de los llamados Bienes de Interés Cultural (BIC). Estos precisan de una declaración formal. Una vez producida ésta, deberá redactarse un Plan Especial de Protección del área afectada.




Antes que nada, es necesario:

- I. La delimitación del área que queda afectada por el BIC.
- II. La fijación de las determinaciones necesarias para la autorización de obras en aquellas áreas.

### LEYENDA

 ENTORNO ÀREA.

 BIC (Bien de Interés Cultural)

*Fuente: Archivo C.S.I. Demarcación Valencia  
Patrimonio Urbanismo C.O.A.C.V.*

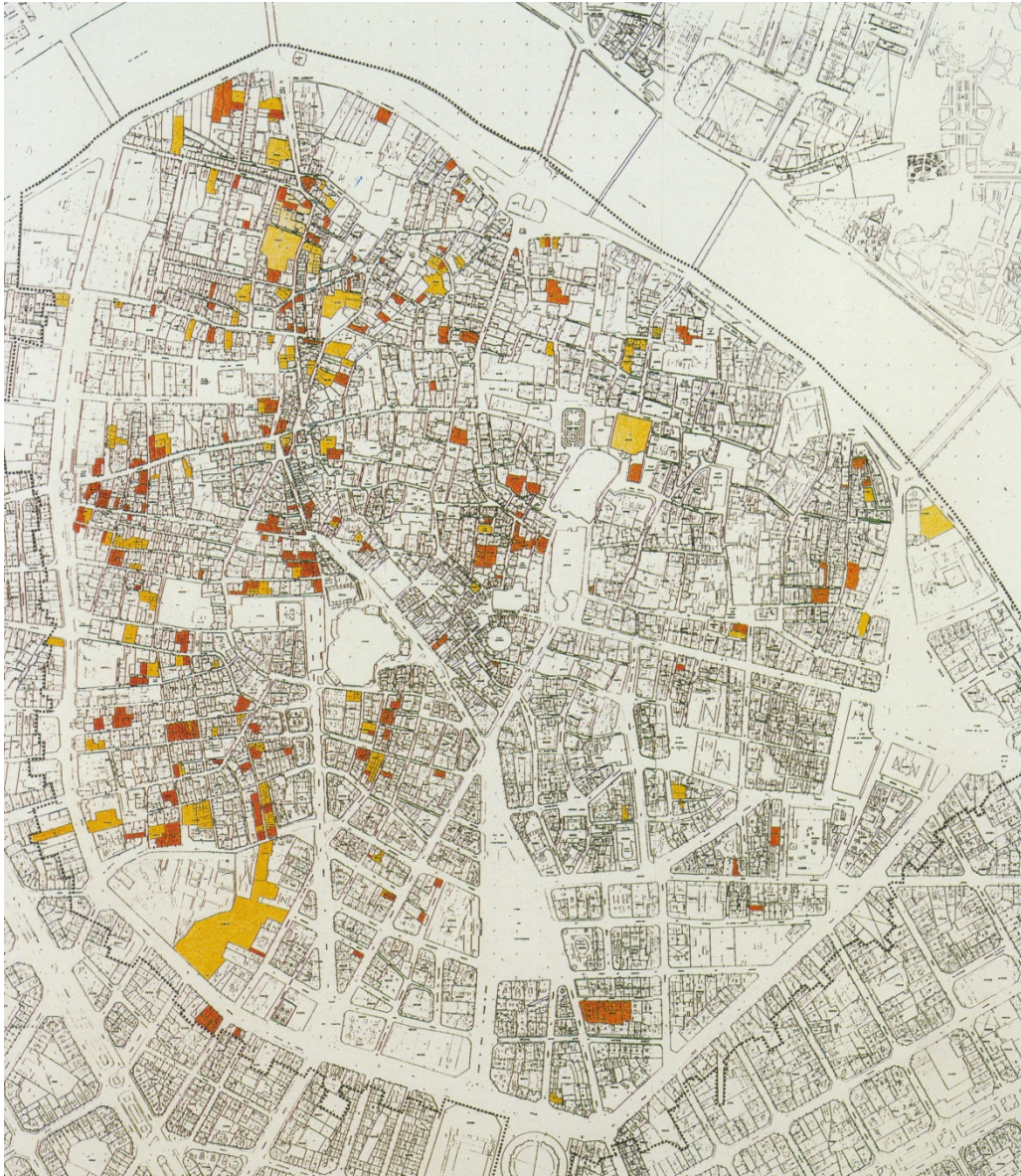
Era pues, la Consellería de Cultura Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana la encargada de dar las autorizaciones de las obras que se realizasen en el ámbito de aquellos BIC.

Para la determinación de aquellos ámbitos y su normativa se realizaron a partir de 1.985 los “*Proyectos de Normativa y Diseño Urbano*”. Con ellos se pretendía calibrar las propuestas de los Planes Especiales de Protección de 1.984, pero el contraste con los Planes de Protección y de Reforma Interior de 1.991 muestran que no hubo concordancia entre ellos: no coinciden los criterios de catalogación, ni la definición de acciones posibles, ni el tipo de ordenanza.

## DERRIBOS

La situación en 1.991 del estado de Ciutat Vella dejaba una visión clara de la falta de voluntad por la conservación de los ámbitos más entrañables de la ciudad, y sobre todo, una falta de concienciación sobre la necesidad de mantener y revitalizar este espacio urbano que dota a la ciudad de una identidad propia y constituye un importante testimonio de su historia.

Situaci3n: 135 solares en el "Carme", 42 en "Seu-Xera" y 170 en "Velluters".



 SOLARES ANTERIORES A 1.984       SOLARES POSTERIORES 1.984-1.991.

*Fuente: Catalogo "Ciutat Vella: Materiales para el Urbanismo."*

Estos vacios responden a causas diversas: unos planes especiales que no se llegaron a ejecutar, una utilizaci3n abusiva de las declaraciones de ruina, una falta de aplicaci3n de los recursos legales que impulsan la edificaci3n forzosa, una anticuada e injusta Ley de Arrendamientos Urbanos, y un insuficiente control sobre el estado de conservaci3n de los edificios.



## REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN.

En marzo de 1.984, el Ayuntamiento de Valencia aprueba los Planes de Protección y Reforma Interior, del Centro Histórico de Valencia (PEPRI).

Estos Planes responden a un doble objetivo: adecuar el planeamiento municipal a la nueva ley del suelo de 1.975, y establecer normas para la protección y rehabilitación de Ciutat Vella.

La Consellería de Cultura de la Generalitat de Valencia, redacta en 1.987 los documentos A.D.U. denominados *Áreas de Diseño Urbano* de entornos de monumentos que delimitan el perímetro de los entornos de los "BIC".

A finales de 1.989 la Sociedad Municipal AUMSA, se incorpora al proceso de rehabilitación, encargándole al Ayuntamiento la ejecución del II Programa de Rehabilitación y la construcción de edificios de nueva planta sobre solares propiedad del ayuntamiento.

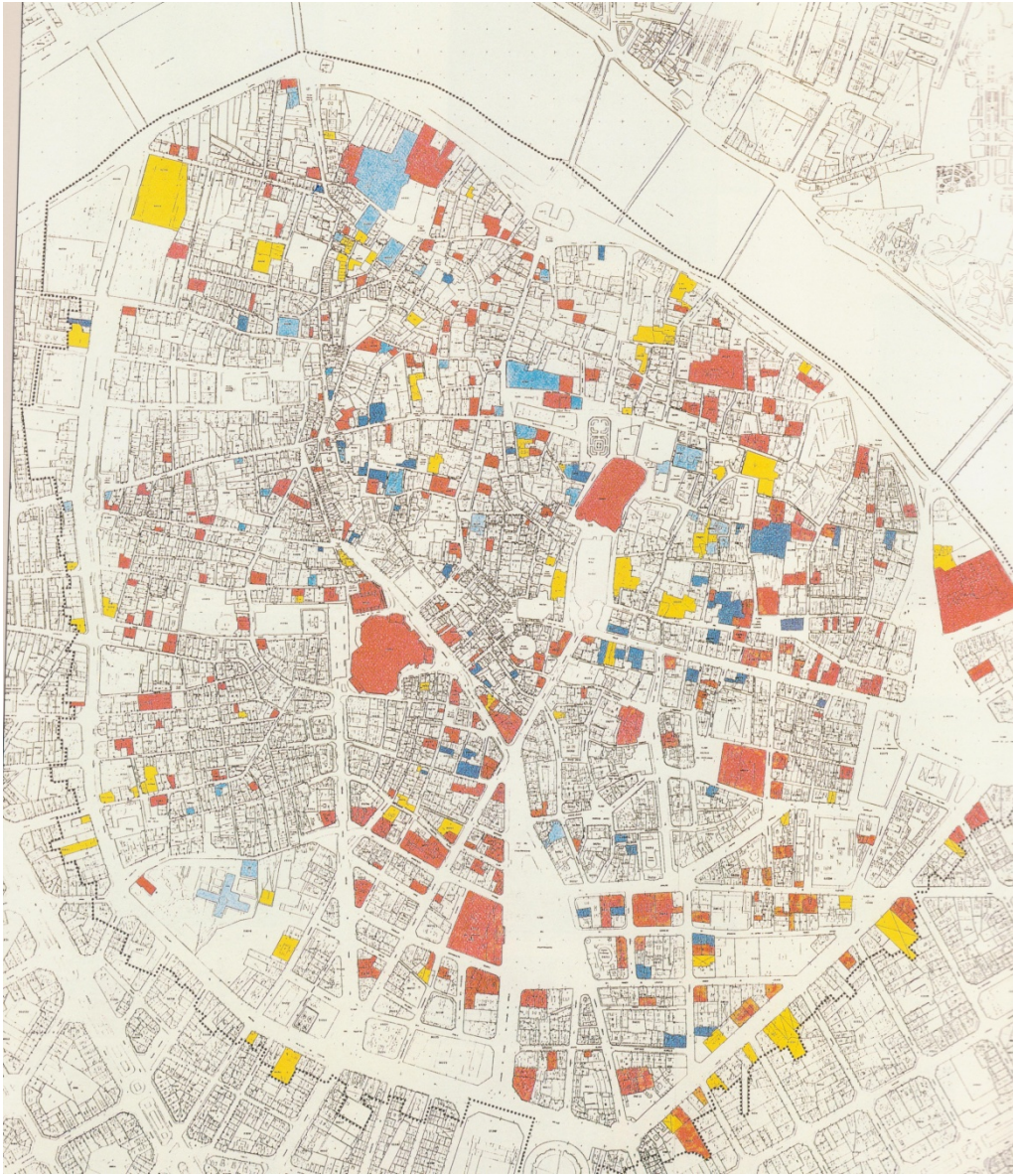
Para la intervención en el centro histórico era necesaria la coordinación de tres niveles de actuación:

- I. Se debía contemplar la unificación de los cinco planes del centro histórico, bajo un solo Proyecto o Programa de Intervención común. Entendiéndose la Ciutat Vella como una pieza urbana única, debiendo tratarla globalmente. Así, de esta forma permitir la introducción de figuras de planeamiento menores que posibilitasen intervenciones urbanas de carácter intermedio que permitiesen una verdadera reestructuración de la ciudad, y consigo, una mejora de calidad de vida, definiendo usos concretos para la óptima utilización del espacio.
- II. Un proyecto de financiación que permitiese la integración en el Plan de todos los agentes que intervienen en el proceso de construcción de la ciudad. Debiendo tener en cuenta, las diferentes administraciones, la importancia de poner de acuerdo sus intereses y garantizar la participación de los agentes sociales.
- III. La realización de actuaciones arquitectónicas decididas que permitiesen crear nuevos espacios para la arquitectura, donde se integraran usos, niveles, zonas y funciones que den contenido y vida al centro histórico.

Rehabilitaciones en el sector de El Carmen:

<b>CARMEN</b>	Nueva Planta	12	<b>79</b>
	Rehabilitación Parcial	48	
	Rehabilitación Total Pública	12	
	Rehabilitación Total Privada	7	

*Datos extraídos del Catalogo "Ciutat Vella: Materiales para el Urbanismo"*



REHABILITACI3N TOTAL.  
PROMOCI3N PÙBLICA.

REHABILITACI3N PARCIAL

REHABILITACI3N TOTAL.  
PROMOCI3N PRIVADA.

OBRA DE NUEVA PLANTA.

Fuente: Catalogo "Ciutat Vella: Materials para el Urbanismo"

### 3.4.- ESTRUCTURA INTERNA DE LA CIUDAD.

El nacimiento de nuevas estructuras sociales y económicas a mediados del XIX fue el germen de las transformaciones urbanas que han ido derivando en la estructura de relación de usos entre Ciutat Vella y su entorno metropolitano.

A diferencia de otras ciudades industriales, la burguesía valenciana era terrateniente y mercantil, habida cuenta que la base económica de la ciudad fue, desde su origen, la agricultura y el comercio. Se desvaneció la estructura social hasta ese momento (aristocracia, clero y municipio) mientras que nuevas formas productivas desplazaron a la artesanía precedente. Dichas situaciones de cambio tuvieron una gran repercusión sobre la geografía urbana, dando nuevos usos a la gran mayoría de los conventos que existían intramuros.

Ligado a estos hechos, los grandes crecimientos demográficos producidos a finales del XIX, obligaron al planteamiento de la ampliación del recinto fortificado de 1.356.

Dejado atrás el enclaustramiento de la ciudad amurallada que encerraba todas las actividades en ella- residencia, trabajo, comercio, poderes institucionales y religiosos- el casco histórico comenzó a polinizarse como área de servicios. Por otro lado, el suelo fue convertido en un bien de intercambio mercantil, siendo utilizado especulativamente para la construcción de viviendas de alquiler destinadas al proletariado y pequeña burguesía, provocando grandes densificaciones edificatorias. Pronto comenzó a configurarse como un contenedor de servicios y viviendas.

En 1.992 el Centro Histórico es el distrito de Valencia con mayor concentración de instituciones, así como la más amplia oferta cultural, comercial y de servicios.

A continuación vamos a hacer un recorrido por la situación de la Ciudad de Valencia en esos momentos, más concretamente por Ciutat Vella, conociendo los núcleos urbanos más significativos, así como el funcionamiento de cada uno de ellos y las causas que los derivaron a dicha situación.

A partir de una clasificación de tipos de usos-institucional, comercial, cultural y servicios- es posible delimitar subámbitos en función de la intensidad y área de influencia. De forma que en el Libro "*5 Años de Intervenciones en Ciutat Vella*" distingue:

#### I. Ámbitos de concentración

- Entorno institucional, cultural y de servicios de la plaza de la Virgen.
- Entorno comercial de la plaza del Mercado.
- Entorno institucional, cultural y de servicios delimitado por la plaza del Ayuntamiento, calle Colón, calle Cerdán de Tallada, Parterre, calle Pintor Sorolla y calle Barcas.
- Entorno institucional y de servicios delimitado por las plazas Templa, Tetuán, calle General Tovar y plaza de la Mar.

## II. Ámbitos de transición.

- Entorno comercial y de servicios delimitado por las calles del Mar, San Vicente, plaza del Ayuntamiento, calle Barcas, calle Pintor Sorolla y Parterre.
- Entorno comercial y de servicios entre las calles Quevedo, Garrigues, San Vicente, plaza del Ayuntamiento, avenida Marqués de Sotelo y calle Játiva.

## III. Nodos aislados.

- Núcleo Cultural del Carmen.
- Biblioteca Pública.

## ÁMBITOS DE CONCENTRACIÓN.

### ➤ **Entorno institucional, cultural y de servicios de la plaza de la Virgen.**

Origen de la ciudad, elegido como asentamiento romano que tuvo su base económica en la agricultura. El primitivo núcleo se estructuró en torno a dos vías **Cardo** (actuales Navellos, Miguelete y desaparecida Zaragoza) y **Decumano** (actuales Quart y Caballeros). Se organizó la ciudad en torno al Foro y la Basílica. Quedó así establecido el centro cívico y religioso, que perduró prácticamente inalterado hasta mediados del siglo XIX.

Así, tras la invasión árabe en el año 718 se organizó la ciudad mediante un complejo entramado de calles de acuerdo a nuevas formas culturales. Mantenidos, los antiguos Cardo y Decumano romanos como vías principales, se consolidó el centro de poder en este entorno: se elevó la Mezquita Mayor sobre la Catedral visigoda y se construyó próxima a ella el alcázar.

Tras la conquista de la ciudad por Jaime I en 1.238, se afianzó este núcleo con el inicio de la construcción de la Catedral y la Casa de la Ciudad. La Catedral se comenzó en el año 1.262 sobre la Mezquita Mayor.

En siglos posteriores se mejoran los accesos con la construcción de los primeros puentes y el ensanche de calles.

Comienzan a asentarse los primeros palacios aristocráticos, fundamentalmente a raíz de dos hechos: la construcción del Palau de la Generalitat y de la Basílica de la Virgen de los Desamparados.

A mediados del siglo XIX, disminuye el uso de la zona. El motivo fundamental fue el desplazamiento de la Casa de la Ciudad a la Casa de la Enseñanza en la actual calle Arzobispo Mayoral. Uno de los reductos institucional que hoy queda es el Tribunal de las Aguas.



Entorno institucional, cultural y de servicios de la Plaza de la Virgen.

Dos hechos fundamentales propiciaron la reactivación de la actividad institucional, a partir de los años 80: por un lado, la concienciación de recuperar Ciutat Vella y, por otro lado, la necesidad de la Administración Autonómica de ubicar las sedes de los distintos organismos.

El carácter museístico, iniciado con la implantación en el Almudín del Museo Paleontológico, se potenció con la última reutilización de éste como sala de exposiciones así como, el nuevo museo de la Ciudad, en la plaza del Arzobispo. También la posibilidad de visitar hallazgos arqueológicos potenció la actividad expositora del ámbito.

Nacen nuevos servicios entre los que destacan la hostelería; bares, cafés y restaurantes, que comienzan a llenar los bajos comerciales de la zona. La extensiva peatonalización llevada a cabo provocó la proliferación de terrazas de cafeterías.

El efecto fundamentalmente negativo de la institucionalización sobre la zona es el aumento de tráfico rodado sobre una estructura viaria incapaz de acogerlo.

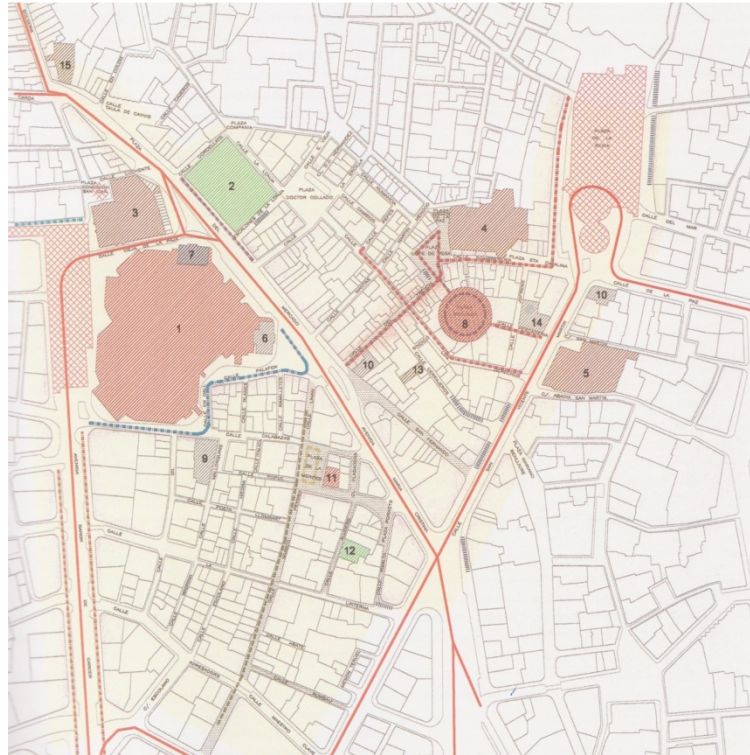
### ➤ Entorno comercial de la plaza del Mercado.

De origen musulmán, mantiene como actividad característica su uso primigenio: *el comercio*. El auge y vitalidad de la zona estuvo latente hasta mediados del siglo XX, cuando comenzó a desvanecerse ese uso.

El más importante entorno mercantil árabe, la Alcaicería, se extendía entre las actuales Lonja y Plaza Redonda. La actividad comercial se estructuraba de forma estricta, así cada vía se especializaba en la venta de un producto. Tras la construcción de la muralla en el siglo XI se comenzó a configurar un arrabal de carácter comercial, la Boatella.

En ese mismo siglo, la prosperidad de la industria artesana, de la que su máximo exponente comenzó a ser la sericicultura, dio a los gremios gran vitalidad. El esplendor de la industria sedera hizo que se construyera a finales del siglo XV la Lonja de la Seda a la que se adosó el Consulado del Mar.

A finales de este siglo y principios del XVIII, la plaza del mercado se convirtió en una especie de plaza mayor donde se celebraban singulares eventos populares como corridas de toros.



*Entorno comercial de la plaza del Mercado.*

A partir del siglo XVIII adquirió un importante auge la desaparecida calle Zaragoza, eje de comunicaci3n desde el centro cívico a dos áreas comerciales de distinto estatus: comercio de lujo en la calle del Mar y popular en el Mercado.

A principios del XIX se construyó la Plaza Redonda afianzándose así el comercio del área. Se concentraron en este periodo los centros sociales y recreativos.

La Avenida del Oeste fue desde mediados de siglo y hasta los años 80 un importante eje que aglutinaba la venta de un variado tipo de productos. No obstante, se produjo un creciente decaimiento de las zonas interiores y hoy, sólo algunos ejes altamente especializados siguen en pie: como la calle Músico Peydró (mimbre), Trench (alimentaci3n) y la plaza Redonda (mercería u cerámica). Tras el desplazamiento del área comercial hacia el ámbito sudeste del casco (años 80), perdió importancia la Avenida del Oeste.

No hay que olvidar que también son de suma importancia los usos turístico y cultural. Puesto que el gran valor del patrimonio edificado (Lonja, Mercado Central y Santos Juanes) se le suman el uso dado a la Lonja como espacio de exposiciones, seminarios... que dan un nuevo sentido al valioso contenedor que había perdido su funci3n original.

- **Entorno institucional, cultural, comercial y de servicios delimitado por plaza del Ayuntamiento, avenida Marqués de Sotelo, calle Játiva, calle Colón, calle Cerdán de Tallada, Parterre, calle Pintor Sorolla y calle Barcas.**

En este espacio urbano se produce la mayor concentración y simbiosis de usos: institucional, cultural, comercial y de servicios.

El uso actual y su configuración tienen su origen en el siglo XIX. Tras la desamortización de Mendizábal, el derribo de las murallas en 1.865 y la ejecución del ensanche sudeste, se transformó por completo el ámbito. Algunos núcleos de población y algunos conventos fueron derribados para instalarse en sus solares nuevas zonas residenciales, lúdicas, institucionales y financieras al servicio de la burguesía.

El traslado de la Casa de la Ciudad a la Casa de la Enseñanza y la creación del jardín de San Francisco, comenzaron a desplazar el ámbito comercial tradicional con la importancia creciente de la calle San Vicente. La necesidad de nuevos lugares de esparcimiento y ocio, hizo que se seleccionara este ámbito para la construcción del más importante teatro de la ciudad, el Principal, así como la Plaza de Toros (1.860).

A principios del siglo XX descendió la población agrícola y aumentaron la industria, el comercio y los servicios. El barrio de pescadores se derribó en la primera década del siglo, escogiéndose como núcleo donde se asentaron Correos, Banco de España, Telefónica... que arrastraron a empresas financieras privadas en sus alrededores.

A la ampliación de la sede del Ayuntamiento se sumó la del parque Castelar que se convirtió en plaza representativa por excelencia. Comenzó pues, un proceso imparable de transformación del área como foco de servicios.

Otro importante hecho fueron las exposiciones Regional y Nacional de 1.909 y 1.910, que provocaron una intensa proliferación de hoteles y restaurantes, más concentrados en la calle de la Paz.

El papel lúdico y comercial se acrecentó a partir de los “felices años 20”, pero fue en los 70 cuando comenzó su álgida evolución.

Un desarrollo incontrolado ha dejado definido el ámbito como protagonista congestivo de concentración de actividades que abastecen al área metropolitana.

Hoy en día el uso institucional queda relegado prácticamente al Ayuntamiento, Correos y Banco de España. La oferta cultural es igualmente importante, todos los cines de la ciudad histórica se concentran en este ámbito, e igualmente los más relevantes teatros.



*Entorno institucional, cultural, comercial y de servicios delimitado por plaza del Ayuntamiento, avenida Marqués de Sotelo, calle Játiva, calle Colón, calle Cerdán de Tallada, Parterre, calle Pintor Sorolla y calle Barcas.*

La mezcla de centros de trabajo, comerciales y culturales ha favorecido la proliferación de bares, cafés y restaurantes, especializándose en los últimos años fundamentalmente en hostelería rápida.

La accesibilidad del ámbito queda garantizada mediante transporte privado o público, concentrándose el mayor número de líneas e intensidad de autobuses de toda la ciudad.



- **Entorno institucional y de servicios delimitado por las plazas Temple, Tetuán, calle General Tovar y plaza Porta de la Mar.**

Órganos de Administración Estatal conviven con el área de renovación urbana de los 60, dedicada mayoritariamente a oficinas.

El origen del carácter del ámbito habría que buscarlo en el emplazamiento de la Casa de Armas en 1.574 junto a la Puerta del Mar. Este edificio fue transformado en Ciudadela por Felipe V. Se construyó desde sus orígenes en el área militar por excelencia.

Fuera del entorno institucional, hoy en día el Centro Cultural Bancaja ha supuesto un punto de encuentro, debido a la instalación en el último piso de la biblioteca, así como un referente en cuanto a sala de exposiciones se trata.

## ÁMBITOS DE TRANSICIÓN.

- **Entorno comercial y de servicios delimitado por las calles del Mar, San Vicente, plaza del Ayuntamiento, calle Barcas, Pintor Sorolla y Parterre.**

Zona que ha sufrido de grandes transformaciones desde sus orígenes, hoy se constituye en un entorno en el que se mezcla el uso comercial y el administrativo.



*Entorno comercial y de servicios delimitados por las calles del mar, plaza del Ayuntamiento, Barcas, Pintor Sorolla y Parterre.*

Este ámbito estuvo condicionado funcionalmente, ya que se inscribía en él el mercado de la judería, incluido en la que fuera ciudad fortificada. Los judíos, artesanos orfebres, plateros y sederos originaron el comercio especializado de la zona que, en cierta medida, aún hoy persiste. Su núcleo comercial fue la plaza de San Vicente y la Ceca (acuñación de monedas) se situaba al principio de la actual calle de la Paz. Otro comercial existía, además de la Alcaicería, en la Valencia Musulmana, el Zoco, de reducidas dimensiones, al inicio de la calle del Mar, con un comercio especializado en vidrio y orfebrería.

En el siglo XV, tras la expulsión de los judíos de la ciudad y con el nacimiento de la Universidad, se aprovecharon los solares de la judería para instalar el nuevo uso educativo, llegándose a concentrar el mayor número de centros educativos, culturales y lúdicos en la zona. Entre los siglos XVI y XVIII el barrio tuvo un gran auge, ya que a parte de los hechos mencionados se convirtió en el recorrido entre el núcleo residencial aristocrático y la Casa de las Armas. Renovado su entorno y replantada la Alameda- zona de paseo aristocrático- la calle del Mar se convirtió en una especie de calle mayor, llegándose a afianzar en el XIX, como una de las vías principales burguesas.

Todos estos hechos más las Exposiciones Regional y Nacional, y la apertura de la calle de la Paz, motivaron la actividad hostelera del entorno, también porque en la plaza de la Reina convergían todos los tranvías.

Pero a mediados de este siglo sufrió una gran caída por el traslado de la Universidad y el desplazamiento del comercio hacia el sur, quedando así un área de tránsito.

- **Entorno comercial y de servicios entre calles Quevedo, Garrigues, San Vicente, plaza del Ayuntamiento, avenida Marqués de Sotelo y calle Játiva.**

Ámbito de trama totalmente renovada a mediados de este siglo y con gran cantidad de usos, desde viviendas, oficinas, comercios, hostelería... La peatonalización de la calle Músico Peydró ha permitido la ubicación de gran número de terrazas. Como uso cultural el teatro Olympia, y como institucional, al Ayuntamiento.

Este entorno se encuentra bien comunicado, por la proximidad de la estación de trenes así como la convergencia de las vías principales. También dotado de aparcamientos, aunque del todo insuficientes.



*Universidad Internacional Menéndez Pelayo, UIMP.*

## **NODOS AISLADOS**

- **Núcleo cultural del Carmen.**

Al igual que sucedió en otras áreas, fueron los procesos desamortizadores los que condicionaron su uso actual.

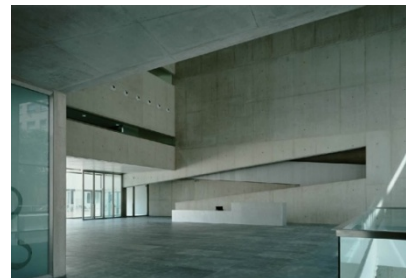
De forma que, los conventos de la zona noreste fueron utilizados como instituciones benéficas y culturales, como por ejemplo La Beneficencia y el Asilo de Párvulos. El convento del Carmen fue elegido como sede del Museo de Bellas Artes y Provincial. También encontramos

el Instituto Valenciano de Arte Moderno, en Guillem de Castro y la Universidad Menéndez Pelayo (UIMP), en el Palacio de Pineda.

➤ **Biblioteca pública.**

Sobre el antiguo Hospital General- en desuso- se inauguró la Biblioteca en 1.979. Su apertura ha supuesto un gran efecto regenerador sobre su entorno. Es una de las calles con mayor flujo peatonal, ya que sirve de comunicación con la Avenida del Oeste y la plaza del Ayuntamiento.

En esta misma manzana se ubican el Centro de Artesanía, el Instituto de la Juventud, y el Colegio del Arte Mayor de la Seda. Así como el Museo de la Ilustración y la recién apertura de una sede de la Universidad Católica de Valencia.



*Biblioteca Pública.*

*Museo Valenciano de la Ilustración (Muvim).*

## 4.- INTERVENCIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO.

Continuando con el apartado anterior, el convenio firmado entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia en 1.992, marcaría un punto de inflexión en la recuperación del centro histórico de Valencia, creándose las oficinas destinadas a gestionar este proceso. Describiéndose, también, las actuaciones que se han llevado a cabo.

### 4.1.- OFICINAS DE GESTIÓN PÚBLICA.

En Junio de 1.992 se suscribe entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el Convenio para la intervención en el Centro Histórico.

Dicho Convenio se efectuó en base a los siguientes objetivos prioritarios:

#### “OBJETIVOS SOCIALES:

- *Mejora de la calidad de vida de los habitantes de Ciutat Vella.*
- *Mantenimiento de la población actualmente residente en el Centro Histórico, haciéndola compatible con la atracción de nuevos habitantes.*
- *Ser instrumento de reparto de riqueza, creando servicios y dotaciones y recalificando los espacios públicos y, en consecuencia, las viviendas que en ellos se ubican, en las áreas más necesitadas principalmente.*
- *Dar participación a los agentes urbanos existentes y, en particular, a aquellas asociaciones que representen a los habitantes y comerciantes de Ciutat Vella.*

#### OBJETIVOS URBANÍSTICOS:

- *Integración de los barrios que componen Ciutat Vella entre sí y con el resto de la ciudad.*
- *Mejora de las condiciones de accesibilidad a Ciutat Vella, resolviendo el problema de la regularización del tráfico rodado, del transporte público, del aparcamiento para residentes y visitantes, y del establecimiento de recorridos peatonales.*
- *Mejora de los espacios públicos, con la renovación y redefinición del tratamiento superficial, del mobiliario urbano y del ajardinamiento.*
- *Mejora del equipamiento urbano: educativo, cultural, deportivo, comercial y de servicios.*
- *Mejora y renovación de las infraestructuras urbanas, con definición de un nuevo sistema para la instalación de redes.*
- *Creación de nuevos núcleos de actividad que estructuren los distintos barrios que componen Ciutat Vella, mediante la ejecución de unidades de intervención pública, que sirvan de referencia y estímulo a la iniciativa privada.*

#### OBJETIVOS ARQUITECTÓNICOS:

- *Conservación y restauración del Patrimonio Monumental.*
- *Rehabilitación y renovación del patrimonio residencial por iniciativa pública o mediante fomento de la iniciativa privada.*
- *Fomento de la iniciativa privada en materia de rehabilitación y edificación de viviendas y comerciales.”*

*Convenio entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia para la intervención en el Centro Histórico. Junio de 1.992.*

Se introduce un nuevo agente en el terreno de la Ciudad Histórica, si bien anteriormente era la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia la que ejercía la tutela patrimonial del área a través de la Generalitat, sería ahora la Consellería de Obras públicas, Urbanismo y Transportes, la nueva figura encargada de llevar a cabo la materialización de los trabajos.

El Convenio establece unos criterios generales de intervención que incluyen lo que denomina Esquema Estructural del centro histórico. Delimita unas áreas de actuación a intervenir por cada una de las Administraciones, tanto en Unidades como en Espacios Públicos; y todo ello referido, en principio, a los barrios de Carmen y Velluters, comprometiéndose a ampliarlas al resto de los Barrios a partir de la aprobación de los Planes Especiales correspondientes.

Crea una vía de actuación indirecta o Sistemas de Ayudas, por la que las administraciones fomentan la participación privada. Dispone unos cometidos a desarrollar de forma directa en materia de rehabilitación, edificación, restauración del patrimonio monumental y arqueológico, reurbanización del espacio público, etc. basado en una colaboración y coherencia entre ambas.

Para poder llevar a cabo los compromisos a que se obligan ambas Administraciones se configura la oficina **Riva-Ciutat Vella**, dependiente de la Generalitat Valenciana y **Valencia Antiga S.A.**, dependiente del Ayuntamiento de Valencia.

Como objetivos y funciones de la oficina Riva-Ciutat Vella se fijan la información, gestión y resolución de todas las solicitudes de ayudas económicas a la Generalitat Valenciana en materia de vivienda dentro del Área de Rehabilitación Urbana ARU-Ciutat Vella, funcionando como un Servicio Territorial adscrito a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. También se dispone de asesoramiento técnico, jurídico y económico de obras de promoción pública o privada a realizar en este ámbito.

Para todo ello, la oficina se estructura en dos áreas correspondientes a las dos vías de actuación definidas en el Convenio. Por un lado, las actuaciones **Indirectas**, mediante la disposición de ayudas económicas, asesoramiento, cauce de participación

ciudadana. Por otro, las actuaciones **Directas** de la Generalitat Valenciana, promovidas desde la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Por lo que se refiere a Valencia Antiga, S.A., se constituye como sociedad mixta, acogándose a lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas. El objeto de ésta Sociedad es el desarrollo de todas las actividades urbanísticas y de edificación necesarias para la ejecución del planeamiento comprendido en el ámbito de Ciutat Vella. Para el desarrollo del programa, se crea la infraestructura adecuada, mediante un equipo técnico-jurídico-económico y administrativo dirigido por el Consejo de Administración de carácter mixto. A su vez, el Ayuntamiento aporta personal técnico y administrativo, del Servicio de Gestión. Municipalizada en su totalidad, Valencia Antiga, S.A. es absorbida posteriormente por la empresa municipal AUMSA.

El personal técnico y administrativo adscrito a ellas es el encargado de gestionar, tanto la tramitación de ayudas y subvenciones privadas, como la actividad de promoción pública sobre Unidades de Ejecución, espacios públicos, patrimonio residencial y monumental.

El hecho de que las oficinas se situaran en el propio Centro Histórico ha originado una ventaja fundamental, ya que la función de los técnicos, arquitectos, urbanistas, abogados, etc. se entremezclan con las iniciativas de los usuarios para conseguir que los expedientes se “personalicen”.

En paralelo a la actividad desarrollada desde las oficinas de Gestión, cabe destacar la importante labor llevada a cabo por diversos agentes privados que han colaborado en el desarrollo del Centro Histórico.

La apuesta por el fomento de la actividad pública y privada, generó múltiples ubicaciones de organizaciones, fundaciones y otras entidades que permitieron la consecución de un doble objetivo. Por una parte, la implantación de equipamientos, que generó nuevos focos de actividad de los que el Centro Histórico carecía. Por otra, se consiguió la recuperación de edificios singulares y, en ocasiones, no sólo edificios sino áreas mayores en las que la intervención también fue sobre el espacio público, las infraestructuras y el entorno en general.

Otra cuestión a tener en cuenta es la labor realizada a través de diversas actividades como exposiciones, conferencias, concursos, etc. por haber desarrollado un notable papel de divulgación y promoción del Centro Histórico. En esta línea, las Asociaciones de Vecinos han sido desde el principio parte fundamental de la escena, participando desde la propia configuración del planeamiento.

## 4.2.- ACTUACIONES REALIZADAS (1.992-1.997)

### ACTUACIONES INTEGRADAS

El Convenio realizado en 1.992 por el Ayuntamiento y la Generalitat, centrado en los barrios con planeamiento aprobado en ese momento- Carmen y Velluters-, planteaba un reparto literal de las competencias de gestión definidas en los Planes. Pero, no incluye todas las Unidades de Actuación públicas.

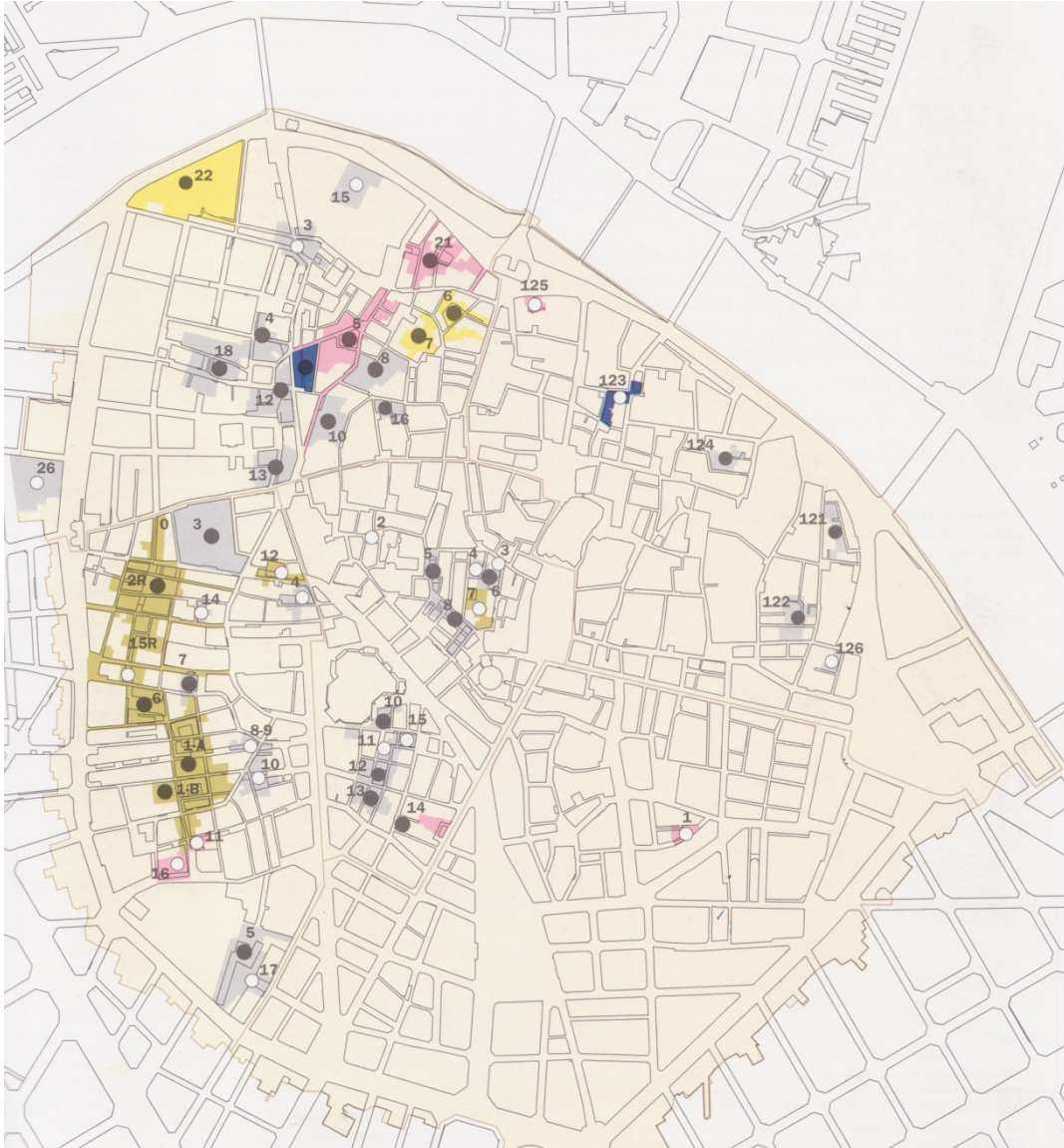
La delimitación definitiva de cada uno de los ámbitos de gestión asignados, se lleva a cabo partiendo de la realidad física y social del momento en que se decide acometer la intervención: población residente, solares, estado de la edificación o exclusión de la Unidad de aquellos edificios en los que se haya llevado a cabo una rehabilitación integral- Disposiciones transitorias de los Planes (a excepción de Seu-Xerea).

De los compromisos públicos adquiridos sólo una parte se puso en marcha, habiéndose iniciado el proceso de forma efectiva en 1.996.

Una tardía concienciación ha frenado el inicio de este tipo de actuaciones. No obstante, son evidentes las dificultades que conlleva la expropiación en Ciutat Vella. Un complejo colectivo residente – población de pocos recursos y envejecida- tiene el reconocido derecho social de retornar al barrio una vez ejecutado el planeamiento (realojamiento exigido según la Adicional Cuarta de la ley 1/1.992). Son viviendas cuya adquisición, construcción y/o rehabilitación es, necesariamente, previa a cualquier iniciativa de expropiación. De forma que el ritmo de adquisición de estas viviendas marca la celeridad del proceso.



A partir de la entrada en vigor de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística ley 6/1.994 las Actuaciones Integradas (cuya ejecución es siempre pública), pueden ser gestionadas de manera *directa* (pública) o *indirecta* (privada). Hoy en día los particulares pueden presentar Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, en cualquiera de las Unidades delimitadas en los Planes.



Actuaciones integradas: Fases de desarrollo, Unidades de Actuación en diciembre de 1.997.





## ACTUACIONES PUNTUALES SOBRE EL ESPACIO PARCELADO.

### ➤ SOLARES.

El nùmero total de solares que existían en 1.991 en el Centro Hist3rico era de 450, de ellos:

- 154 se produjeron hasta 1.984.
- 296 en los siete años siguientes.

De forma que se puede concluir que el perìodo anterior a 1.992 fue el m1s devastador.

En esta misma lnea, se producen entre 1.992 y 1.997, **294** nuevos solares. Se puede entender pues como una consecuci3n de la situaci3n anterior. Sin embargo, importantes vaciados se produjeron con la puesta en marcha de las Unidades de Ejecuci3n (26 solares). Por otro lado, la creciente actividad edificatoria, tanto pùblica como privada, deja entrever una lenta inversi3n del proceso.

En esta etapa se inicia la construcci3n de 149 nuevos edificios, muchos de los cuales se asientan sobre solares no contabilizados, ya que el proceso de derribo y construcci3n ha sido consecutivo. 127 son los solares edificados en el perìodo que al menos hayan estado un año paralizados. De los cuales m1s del 50% se han agrupado para crear nuevos edificios.



*Solares existentes.*

- Solares anteriores a 1.992 (450).
- Solares entre 1.992 y 1.997 (249).
- Edificios con expediente de ruina (85).
- Solares edificados en el perìodo.

Aún con estas cifras quedan numerosas parcelas sin edificar. En el Carmen y Velluters se concentran el mayor número de estos. Además, hay que sumar los edificios con expediente de ruina, 85.

Es muy complejo el análisis de producción y mantenimiento de solares, ya que existen numerosas causas que pueden provocar esta situación:

- *Factores físico-económicos:* En las zonas con trama urbana más densa y tamaño de parcela menor- donde se asientan edificaciones, tipológica y constructivamente más sencillas, donde los niveles socioeconómicos de la población en general son más bajos y no se produce el deseado mantenimiento de las edificaciones-, donde empiezan los vaciados.
- *Régimen de tenencia de viviendas:* siendo frecuente el arrendamiento antiguo, con inquilinos de edad avanzada y bajo nivel de ingresos. Arrendador y arrendatario se manifiestan inoperantes para llevar a cabo obras de mantenimiento, desencadenando un elevado número de declaraciones de ruina.
- *Tamaño parcelario:* en muchos casos las reducidas dimensiones de las parcelas son motivo suficiente para que permanezcan sin edificar. De ahí el escaso número de nuevas construcciones que se asientan sobre una única parcela.
- *Coste de la construcción:* un coste material y temporal elevado que en otros puntos de la ciudad provoca una menor capacidad de atracción de las inversiones.
- *El planeamiento:* los Planes de Protección de 1.984 delimitaban acotadas “Unidades de Actuación” precisamente allí donde habían surgido los primeros vaciados. Nuevos solares a partir de la aprobación de los Planes-inedificables mientras no se desarrollen las Unidades- se suman a los ya existentes en estos ámbitos. Con la aprobación del planeamiento de 1.991-93 se delimitan nuevas y mayores “Unidades de Actuación” se produce un crecimiento en mancha de aceite de solares, ampliando las concentraciones previas.

La confluencia de casi todas las causas descritas hace inoperante la edificación sobre los solares existentes. No obstante, otras medidas se hacen necesarias, como la efectiva puesta en funcionamiento del Registro Municipal de Solares.

## ➤ EDIFICIOS NUEVOS

Sobre doscientas una parcelas, se inició la construcción de edificios en el período de 1.992/1.997.

### - Edificios de Viviendas.

El barrio con mayor incremento de nuevas plantas, es el Carmen. La promoción pública es la que ha invertido el proceso finalizado, en 1.992, las Unidades de Actuación I y II. La iniciativa privada, dispersa sus actuaciones de forma uniforme en todos los barrios, a excepción de Universitat Sant Francesc.

### - Equipamientos

Sólo dos equipamientos con vocación de barrio han sido promovidos por la Administración (Piscina y Residencia de la Tercera Edad), situados en el Carmen. La iniciativa privada asentó la Sociedad General de Autores y otra Residencia de Ancianos, también en este barrio.

Comienza a extenderse un nuevo tipo de intervención: el mantenimiento de fachadas de edificaciones, preferentemente catalogadas.

## ➤ REHABILITACIONES

### Parciales.

Aumentó sensiblemente el número de estas actuaciones sobre edificios producidos hasta 1.991 (292 afectadas).

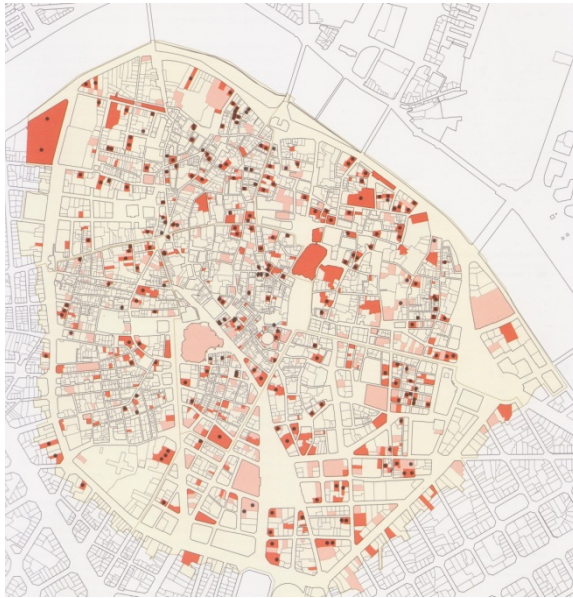
Cabe matizar el tipo de intervención según se trate de edificios de viviendas o de otros usos. Así, en el primer grupo, se ha contabilizado aquellas operaciones que han supuesto obras de reparación, consolidación, o reconstrucción de elementos comunes. En el segundo grupo, se han cuantificado aquellos en los que, únicamente, se ha actuado en parte del edificio sin que, por el momento, se tenga previsto intervenir en el resto.

En la mayoría de los casos de Carmen, Velluters, y Mercat, (con los residentes de rentas más bajas y edades más avanzadas) es donde las rehabilitaciones parciales son insuficientes, siendo necesario dotar a las viviendas de las condiciones funcionales y de habitabilidad precisas.

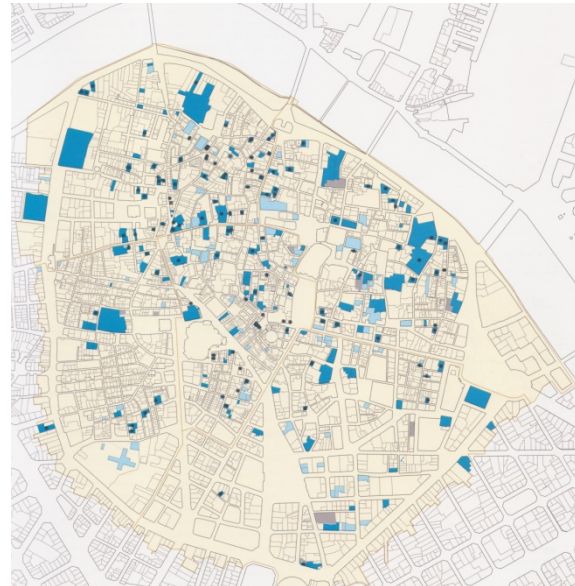
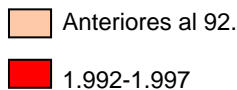
El sistema de incentivos y ayudas para la rehabilitación – Decretos del Gobierno Valenciano y Planes de Vivienda Estatales- no establece criterios de sectorización. De forma que no existen pautas que gradúen las subvenciones en función del nivel de deterioro e inadecuación de las piezas arquitectónicas y que fomenten las rehabilitaciones integrales allí donde éstas se hacen más necesarias. Hoy las

subvenciones a fondo perdido para las rehabilitaciones de elementos comunes son prácticamente iguales para cualquier inmueble de Ciudad Vella, independientemente del nivel de ingresos de sus ocupantes.

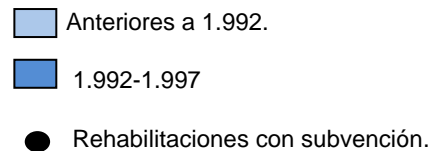
Es fundamental reconocer la importancia y repercusión que el Decreto de Ayudas ha supuesto en la rehabilitación, aproximadamente, el 50% de las actuaciones fueron subvencionadas.



*Rehabilitaciones Parciales.*



*Rehabilitaciones integrales.*



### Integrales

Se entienden como tales aquellas que afectan sobre todos los elementos del edificio- tanto constructivos como distributivos- que lo requieran. En la mayoría de los casos se produjo una alteración significativa de los espacios originales.

Podríamos calificar de especulativo el incremento que este tipo de intervención sufrió durante estos años. La promoción privada aumento en torno al 280%, mientras que la pública sólo supuso un 40% (datos referidos a las intervenciones en el año 1.991).

La *promoción pública* de viviendas (de las Administraciones Autonómicas y Locales) tiene por finalidad obtener el número necesario de inmuebles que permita el realojamiento de los residentes en los ámbitos de gestión directa. En la mayoría de los casos, prima la rehabilitación integral frente a la construcción de nuevos edificios, llegando en algunas ocasiones, sobre edificios con expedientes de ruina. El número de actuaciones sobre inmuebles catalogados ascendió a 20 de las 25 ejecutadas.

La *promoción privada*, probablemente incentivada por el plan de Ayudas y por la intensa actividad pública en el entorno, ha sido muy activa y ágil. Comparando el número de edificios intervenidos hasta 1.991 (38) con las rehabilitaciones integrales efectuadas entre 1.992 y 1.997 (144), se detecta un significativo incremento de la actividad urbanística. De las 144 actuaciones registradas, cabe indicar que fueron subvencionadas 99.

La localización de dichas actuaciones podría responder a varios motivos: Características intrínsecas de la construcción y factores de localización.

### ➤ **INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS**

La arqueología urbana es una disciplina necesaria para el conocimiento y comprensión de la historia de nuestras ciudades. Permitiendo conocer los diversos asentamientos superpuestos, sus formas y sus límites, el trazado de las calles, y la forma de convivir y relacionarse de nuestros antepasados. Por lo que, la arqueología urbana, guarda una estrecha relación con el planeamiento urbanístico.

Desde 1.988, con la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, se contempla la protección y vigilancia arqueológica de distintos ámbitos de la ciudad. En él, se define la Ciutat Vella, como ámbito de protección arqueológica de grado 1º, es decir, “está sujeta a la condición de no ser edificada, sin que se pueda realizar, sobre ella, otro tipo de obras que las propias de la investigación y las tendentes a permitir la mejor contemplación ó conservación de los restos hallados. El terreno afectado por estas medidas, se entenderá declarado de interés público y utilidad social a todos los efectos”.

Todas las intervenciones realizadas en Ciutat Vella son, en un principio, excavaciones de urgencia, es decir, se realizan para documentar el depósito arqueológico afectado por la mencionada remoción del subsuelo, y obtención de la licencia de obras.

Así, desde 1.992, con la puesta en marcha de la política de protección del centro histórico, se ha conseguido un mayor conocimiento de nuestro pasado urbanístico. De la misma forma, aumentó significativamente, el número de intervenciones arqueológicas, es el caso del Circo Romano, o del trazado de las murallas islámicas, o de los números cementerios islámicos y romanos encontrados.

En las huellas del pasado, podemos encontrar muchas de las razones que han conducido al presente de la urbe, por ello, aunque se produzca la destrucción del patrimonio arqueológico, se debería luchar por incorporar la memoria histórica a la nueva ciudad del Siglo XXI., es decir, dejar visible la huella de aquellos elementos del pasado. Esta huella, se podría plasmar, por ejemplo, marcando el trazado de la muralla islámica en la vía pública, modificando el colorido o con distinta textura del pavimento.

Las excavaciones arqueológicas realizadas son de dos tipos:

- Intervenciones en el subsuelo: El paso previo es la documentación sobre el área objeto de estudio, recurriendo a la planimetría histórica y a referencias bibliográficas y de archivo. Y, la excavación implica la destrucción del depósito arqueológico.

- Intervenciones parietales: Entendiendo por tales, que la arqueología no acaba en el subsuelo, la entera comprensión de las estructuras enterradas se alcanza mediante su interrelación con las construcciones que permanecen visibles, y a la inversa. Este tipo de intervención, se ha dado únicamente, hasta ese momento, en obras financiadas por la Administración, permitiendo un trabajo interdisciplinar de arqueólogos y arquitectos.

## 5.- ESTUDIO DEL BIEN DE INTERÉS CULTURAL, BIC.

Por la existencia, en centro histórico, de restos arqueológicos de gran envergadura, las dos murallas que delimitaron la ciudad de Valencia en sus distintas épocas, se declararon zonas de Bien de Interés Cultural. Suponiendo, para este trabajo, una variable necesaria de estudio y valoración, por la implicación que puede tener sobre las futuras propuestas.

### 5.1.- ESTUDIO GENERAL DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO DEL CARMEN.

#### ESTRUCTURA URBANA

El asentamiento urbano de Valencia adopta una configuración compacta, que es el resultado del crecimiento del núcleo original amurallado de Ciutat Vella. Dicho núcleo surgido en un quiebro del río Turia, crece luego en “mancha de aceite”, apoyándose en determinados ejes viarios, alcanzando en su crecimiento, núcleos ya existentes.

La relación entre Ciutat Vella y la estructura de la ciudad puede caracterizarse por:

- Viario: El viario sigue un modelo de malla de radiales y anulares. El primer anillo, la primera ronda de la ciudad sigue el perímetro de Ciutat Vella y ocupa el lugar de la antigua muralla cristiana. La única ronda transversal que penetra en Ciutat Vella es la calle San Vicente la cual tendrá que hacer de distribución para conseguir la penetración de las demás vías.
- Ferroviario: Tanto el metro como el ferrocarril quedan en el perímetro de Ciutat Vella. Existe un proyecto de un túnel compartido por el metro y el ferrocarril. Existiría una parada de metro en esta zona y el ferrocarril que operaría como lanzadera para comunicar en dirección norte-sur los trenes de cercanías y los de alta velocidad.
- Zonas Verdes: En el interior de Ciutat Vella apenas existen zonas verdes y jardines de importancia, aunque hay que destacar la cercanía de las Almeditas de Serranos y el antiguo cauce del río Turia.
- Áreas de Centralidad: La antigua posición predominante de algunas zonas como San Francés como base para la implantación de comercio están cambiado a favor de otras zonas en el eje de Ademúz y en las nuevas áreas de desarrollo hacia el mar. Subiste la presencia de instituciones, fundamentalmente públicas que requieren para sus sedes un plus simbólico que otorgan la arquitectura histórica del barrio del Carmen.
- Industria: En la ciudad antigua no existe industria.

## **EL ROL DE CIUTAT VELLA**

La Ciutat Vella ha ido cambiando a lo largo del tiempo. En el siglo XIX el espacio delimitado por la muralla es prácticamente toda la ciudad, con algunos pequeños barrios de extramuros que se alinean junto a los caminos de entrada a la ciudad. Con el derribo de la muralla comienza la expansión de la ciudad.

La función residencial tiene aspectos problemáticos como son la existencia de un importante porcentaje del parque de vivienda en condiciones subestándar, la escasa proporción de equipamientos asociados a las viviendas y la interferencia de algún uso molesto para la vivienda, especialmente las actividades lúdicas metropolitanas. Estas actividades lúdicas, junto con las comerciales, las culturales y las de oficinas constituyen un gran peso en Ciutat Vella, un peso que va aumentando.

Esta zona no es monofuncional sino que en ella se mezclan un conglomerado de usos de todo tipo, que la convierten en una síntesis de lo que es la ciudad de Valencia: en un tejido compacto se dan cita actividades residenciales, comerciales, artesanales, administrativas; todo ello en contenedores absolutamente diferentes. Ciutat Vella es, en sí misma, una representación de la diversidad, que en algunos casos alcanza una situación caótica.

## **GÉNESIS Y JERARQUIA VIARIA**

El tejido urbano que hoy conocemos es un conglomerado histórico complejo: una combinación de viario y edificios de todas las épocas. Nuestra zona de actuación es el Barrio del Carmen, una unidad característica y diferenciada de Ciutat Vella. Una lectura propiamente morfológica nos permite ver cuál ha sido el origen de su forma actual. El perímetro del barrio constituye la vía de ronda de la ciudad antigua, que sigue el antiguo trazado de la muralla cristiana y las calles (Serranos, Alta, Quart y Caballeros) que eran vías de penetración a la ciudad desde el exterior y otros como la calle Roterós y la Baja siguen el curso de antiguas vías fluviales.

De este viario principal se deriva toda una red más capilar y lo hace perpendicularmente a la principal y con una anchura y separación dependiendo de la época:

- medieval: calles estrechas y próximas formando manzanas irregulares y alargadas hacia el interior del barrio.
- Siglo XIX/XX: calles anchas con manzanas irregulares formando cuadrículas.

La forma del barrio queda condicionada también por la existencia de un antiguo huerto de Sogueros y la ubicación de determinados edificios monumentales junto a la muralla (convento del Carmen) o junto a la ronda (Beneficencia) explica igualmente la forma urbana.



## **DIVERSIDAD MORFOLÓGICA**

La entidad diferenciada del Barrio del Carmen se delimita por lo característico de sus límites, como el viario natural o el viario condicionado por lo natural (como la ronda de circunvalación) y el de entrada a la Ciutat Vella que se inicia en restos monumentales de la entidad de las torres de Serrano y de Quart. Límites claros que delimitan un recinto de gran diversidad, en el que fácilmente pueden distinguirse trazados pertenecientes a distintas épocas. (Ver plano 1).

Para conocer la estructura urbana diferenciaremos tres niveles diferentes: La estructura de permanencia, la de conformación y la de lo colectivo o espacio público.

- *La estructura de permanencia:* define aquellos elementos más característicos del asentamiento que se han conservado a lo largo del tiempo, y de la relación entre ellos y el resto del tejido urbano. Se establece así unos “puntos fuertes” en la traba que hay que mantener. En nuestro caso se trazado de la muralla y el conjunto de calles y plazas que aquella ha dado lugar.
- *La estructura de transformación:* explica la génesis de la trama, la pauta geométrica de la formación. El trazado inicial, la calle Alta y los accesos a la muralla con un trazado quebrado y con poca anchura, originaron el seguimiento de otras vías, normalmente perpendiculares a las primeras.
- *La estructura de lo colectivo:* es el patrón de los espacios públicos como calle, plazas y también los principales equipamientos, patrón que se tendrá en cuenta para diseñar los nuevos espacios.

Estas diferentes dimensiones explican el conglomerado urbano que constituye el soporte de nuestro proyecto.

## **5.2.- UE6, UE7, UE8, Y UE10: MURALLA MUSULMANA.**

(Ver plano 2).

### **MURALLA Y TEJIDO URBANO**

La huella que deja la presencia de la muralla musulmana, además de condicionar el crecimiento de la ciudad cristiana, queda reflejado en el parcelario de la nueva ciudad, trazado que se ha perpetuado hasta hoy.

En este punto de borde la ciudad musulmana la muralla se convierte en un límite a sobrepasar. Para ello, se dan dos alternativas posibles, como son respetarlas como límite de lo construido o hacerlas desaparecer. Su trazado queda mantenido en el transcurso de dos calles, Palomino y Salinas, manteniendo el camino de ronda de la muralla musulmana. En otros puntos la muralla queda engullida por las nuevas

manzanas, que corresponden a las dos existentes entre las calles Cruz y Portal de la Valdigna.

El trazado de la muralla musulmana tiene una lectura clara en el trazado del parcelario.

Independientemente a la configuración del trazado viario, la parcelación encuentra en todo momento la presencia de la muralla, especialmente en los interiores de manzana. El parcelario define líneas paralelas al recorrido de la muralla mostrando la sucesiva ocupación del nuevo espacio urbano, marcando las fases que han ido colmatando el suelo a través de sus condicionantes topográficos de ocupación. La muralla servirá de delimitación entre las parcelas, quedando incluida en ellas de forma aleatoria.

### **LA TRAMA URBANA** (Ver plano 3).

La trama urbana de la ciudad histórica es un tejido compacto que destaca por la estrechez de sus calles y el reducido número de espacios libres.

Como líneas fundamentales del centro histórico se encuentran los ejes de entrada norte y oeste de la ciudad histórica que son la calle Serranos y la calle Caballeros. Articulan esta parte de la ciudad, que surge como la intersección de estas vías. La impronta musulmana del tejido se observa en la dimensión y trazado sinuoso de las calles, así como la evidencia de ausencia de espacios libres. En la conformación musulmana de la ciudad esto constituyen piezas claves del tejido urbano, dada la importancia concedida a espacios de restringida privacidad. La colmatación de la edificación con el paso del tiempo ha malogrado la permanencia de una parte fundamental del trazado original que daba sentido al conjunto.

Los encuentros de las calles se solucionaban con la incorporación de pequeñas plazas. Sus dimensiones hablan, en la mayoría de los casos, de espacios angostos, desahogados de una trama compacta. En pocos casos se encuentran espacios mayores, se encuentran algunos vinculados a edificios singulares como pueden ser la Plaza de Santa Cruz y la Plaza del Carmen.

Por otro lado se aprecian las intervenciones que, sobre la trama consolidada, establecen espacios de nueva creación. Algunas plazas utilizan la presencia de espacios iniciales para generar otros mayores, como es la ampliación de la plaza del Carmen a partir del derribo de edificios contiguos entre la iglesia y el cercano encuentro de calles. Del mismo modo se aprecian las intervenciones de recientes planeamientos con mayor o menor respeto a la trama. Aparecen así nuevos espacios como la plaza tras el Palacio de Raga o la integración urbana de antiguos espacios interiores como la nueva plaza del Dramaturgo Fausto Hernández Casajuana.

En un análisis de la trama se observa la relación calle-plaza de la ciudad musulmana y como las primeras ampliaciones respetan esa dinámica. La morfología del espacio plaza responde a la resolución de encuentros concretos puntuales, sin esquema previo establecido, dando lugar a una definición perimetral singular de cada

plaza. Aparece una jerarquización de estos puntos a partir de la presencia de edificios religiosos, que conceden una mayor expansión del suelo urbano. La situación de los templos respecto al espacio previo responde a un frente parcial, donde el edificio ofrece una, a lo sumo dos fachadas y nunca situado de forma exenta.

### **TIPOLOGIA EDIFICATORIA** (Ver plano 4).

En la zona de actuación observamos diferentes tipos de vivienda, la casa de renta o edificio de viviendas y el tipo palaciego.

El tipo más generalizado está protagonizado por el edificio de viviendas o casas de renta, que con su evolución a lo largo de diferentes siglos, constata una construcción entre medianeras con viviendas en altura. La situación de la caja de escalera, en segunda crujía, completa la definición del tipo. Cabe reseñar la existencia de dos subtipos, dependiendo del tamaño de la parcela en la que se sitúen. Aparecen así dos posibilidades, con una o dos viviendas por planta, según se trate de una parcela estrecha y pequeña o una “doble” que permite duplicar la vivienda. En este tipo en la planta baja por lo general se destina a uso comercial.

Como variante a la casa de renta aparece el edificio de vivienda moderna. Siguiendo las trazas de superposición residencial por plantas, incorpora variaciones en la distribución interior, no sujeta ya a imperativos de muros de carga, concediendo mayor libertad a la organización en planta debido a la estructura de pilares.

Entre el tejido residencial aparecen los hitos que contemplan la trama urbana de esta parte de la ciudad, mediante la inserción de piezas singulares correspondientes a iglesias o palacios. Este último representa el segundo tipo reconocible de la zona, y evidenciado en su mayoría, en la calle caballeros donde se encuentran las casas nobiliarias. Este estilo palaciego responde al esquema gótico de palacio con la superposición de tres plantas. Este tipo originario pervive hasta el siglo XIX, época en la que data la última reforma que sufre el inmueble que representa este tipo de ámbito que nos ocupa.

### **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN** (Ver planos 4-5-6).

Dos aspectos importantes son la edad y las alturas. Ambas determinan una lectura completa del conjunto construido.

La edad de construcción de la edificación muestra el estado de las edificaciones. La antigüedad de los edificios está relacionada con el uso que contiene, siendo los edificios públicos los que más perpetúan en el tiempo, si bien debido a otras razones de calidad constructiva.

Algunos edificios de viviendas se remontan al siglo XVIII, pero en número muy reducido. La edad media de los inmuebles destinados a viviendas se centra a finales de siglo XIX, de los que son muestra la mayoría de ellos. Completan la trama construida intervenciones puntuales de relleno por sustitución de la edificación

correspondiente a momentos concretos, como años veinte, treinta o épocas de entreguerras.

Resulta significativa la presencia de nuevas edificaciones posteriores a 1.992 que se enmarcan en el convenio de rehabilitación del centro histórico establecido entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento. La existencia de planes de ayuda de recuperación del centro histórico resulta decisiva a la hora de regenerar viejas tramas urbanas.

Un análisis de las alturas de los edificios del entorno nos ofrece el reflejo de una colmatación consolidada. Una trama estrecha, pero con amplios vacíos interiores va transformándose con el tiempo en una trama excesivamente compactada.

### **OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS** (Ver plano 7).

En un primer análisis de la zona destacamos la cantidad de solares existentes. Dos razones fundamentales propician esta situación. Por un lado la degradación del tejido social, carente de iniciativa propia encaminada a la rehabilitación. Por otra parte y relacionado con lo anterior, el abandono de inmuebles que terminan en el mejor de los casos con la declaración de ruina, cuando no es demasiado tarde y se produce un derribo.

En la zona existe una zona de equilibrio entre inmuebles ocupados y vacíos o solares. Las viviendas afectadas por la actuación a llevar a cabo serán menores del 5%. Estos datos son fundamentales a la hora de una posterior intervención, donde resulta decisivo el conocimiento del número de realojos a llevar a cabo.

Se observa la existencia de grandes espacios libres en el centro de la manzana, lo que permite una intervención con menor coste social.

En una conclusión analítica total, se observa una ocupación por manzana que ronda el 50 %. Esta cifra permite un margen de actuación más desahogado a la hora de elegir entre las diversas posibilidades de intervención, dada la situación latente de desarraigo social.

Esta infra ocupación manifiesta el reflejo de las fuertes carencias que se observan en el barrio, así como la falta de servicios. Resulta urgente una intervención decidida en la zona en orden de rehabilitación y reconstrucción de un parque de viviendas con unos mejores estándares de vida.

La propuesta afecta a un número reducido de viviendas, esencialmente edificios en mal estado de conservación. En esos casos se garantiza un realojo de las familias residentes dentro de los límites de las respectivas unidades de ejecución, como se define en las ordenanzas.

### **ACTIVIDAD COMERCIAL** (Ver plano 8).

Una forma de aproximación al tejido social latente en la zona es el análisis de las actividades comerciales que en ella se producen. En esta zona se observa grandes vacíos de actividad comercial.

Aparecen tres grandes apartados de actividad, como son el pequeño comercio, el terciario y las actividades de tipo social. En su distribución espacial es evidente la polarización que se produce en torno a los ejes más frecuentados como son la calle Baja, calle Caballeros y la Calle Roterros, dejando el área central un gran vacío carente de actividad comercial.

El pequeño comercio viene representado por tiendas de abastecimiento diario de productos, que perviven como necesidad real de los habitantes y ante la carencia de grandes superficies comerciales. Este uso se sitúa en torno a la calle Roterros principalmente, que es una calle peatonal de uso residencial.

El uso terciario se sitúa principalmente en la calle Caballeros y sus entornos. Es aquí donde se concentran la creciente presencia de locales de ocio nocturnos. Surgen otros focos en diversos puntos, pero con una menor representación. Se encuentran a su vez otros servicios terciarios de usos diurnos como bares y algún restaurante.

Dispersos por la zona se encuentran locales de uso social como asociaciones culturales y sociales, si bien no constituyen una fuente fehaciente de ingresos económicos.

Aparecen en el entorno la presencia de una importante permanencia de la actividad artesanal.

### **REHABILITACIONES** (Ver plano 9).

Presencia elevada de edificios intervenidos. El objeto de rehabilitación es por lo general la vivienda. Se observa que muchas rehabilitaciones, como la de la calle caballeros, responden a un creciente interés por la ubicación de locales de ocio.

## ➤ **ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO.**

### **B.I.C 88**

La declaración de Entorno de Bien de Interés Cultural de la Muralla Musulmana de 1.963 tiene su eco en 1.987 con la realización del documento de estudio de su entorno a cargo de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia. Este trabajo supone un estudio pormenorizado de la zona, con un análisis exhaustivo del estado de la edificación y del patrimonio existente.

Por otra parte aporta una propuesta de adecuación de ese entorno inmediato a los restos mediante la implantación de nuevas piezas arquitectónicas que establecen un

recorrido, alternativo al viario, a través de los sucesivos interiores de manzanas como punto privilegiado de observación de los mismos.

Resulta relevante la información recogida en sus diversos tomos. En el catálogo se acopian fichas de parcelas con datos técnicos y de apreciación. Un interesante aspecto del trabajo son las fotos, con un recorrido fotográfico por toda la zona donde queda manifiesta la urgencia de una intervención. El grueso del trabajo lo representa la colección de planos que recoge tanto el estado actual de la zona, como la propuesta. En un intento acertado de dar una visión lo más completa y global posible, se recogen alzados viarios y de interiores de manzanas, foto aérea del conjunto y una detallada propuesta unificadora.

Esta es precisamente la mayor aportación del trabajo, la propuesta construida. Con el motivo fundamental de dejar los interiores de manzana libres para la contemplación de los restos de la muralla, la edificación regulariza las manzanas afectadas apoyando el vacío central. Del mismo modo, esa nueva edificación establece una serie de pasajes que faciliten su visita, con lo que genera un recorrido en paralelo al viario que discurre alternativamente por el viario de la trama y por los interiores de manzana. Los pasajes de la edificación muestran un tratamiento uniforme que señale la continuidad del trazado. Este pasaje reiterado posee una escala que refiere a escala y magnitud de la muralla, que no siendo reconstruida ni reinterpretada, queda intuida en su desarrollo, del que se podrá apreciar restos aislados.

### **P.E.P.R.I**

En el P.E.P.R.I del barrio del Carmen de 1.991 se produce una intervención que sigue las líneas teóricas de esponjamiento para la actuación de centros históricos. En el plan se recoge los estudios realizados del entorno de la muralla, con un tratamiento especial de los espacios que rodean los vestigios musulmanes.

Las claves de realización del plan se fundan en la apertura de grandes espacios en la trama que permitan una regeneración del tejido social. La necesidad de unos espacios mayores para el desarrollo de diversas actividades motiva la alteración de la trama. Se abren así espacios que amplían plazas existentes, como la plaza del árbol o que crean otras nuevas comunicando estrechas calles que corren en paralelo. El resultado es un leve recuerdo de la trama perpetuada a lo largo de quinientos años.

Pero es en el entorno de la muralla donde se produce una profusión de aperturas poshigienistas. La presencia de sus restos es objeto de un vaciado casi sistemático de sus entornos. Estos vacíos aparecen bien por consolidación de solares que van surgiendo o bien por derribo de inmuebles en estado precario. Del mismo modo, asume la propuesta de recorridos postulados en el documento de entorno del B.I.C y crea en el entorno de los restos de la muralla una cadena de espacios que arrecia, junto a la Calle Caballeros, en una composición de corte barroco, donde se evidencian ejes, simetrías y porticados, sin continuidad en la zona. La propuesta posee un

desequilibrado tratamiento del conjunto de estos espacios, sin unidad representativa en su naturaleza o en su definición.

### **MODIFICACIÓN DEL P.E.P.R.I.** (Ver planos 10-11).

La presente modificación del P.E.P.R.I. del barrio del Carmen en el entorno de la Muralla Musulmana responde a la necesidad de intervenir en un entorno singular de la ciudad de Valencia olvidado con el tiempo, con el doble objetivo de la recuperación patrimonial de los restos de la muralla y la regeneración integral de esta parte de la Ciutat Vella. Se define en las Unidades de Actuación número 6, 7, 8 y 10, con un tratamiento conjunto y unitario.

La reordenación supone un saneamiento de una zona en declive social y económico, mediante una intervención delicada de cirugía urbana que respeta y complementa la edificación existente. El principal motivo para la actuación se halla en la existencia en estas cuatro unidades de restos importantes conservados hasta la fecha de la muralla musulmana. Estos restos, que datan del siglo XI, se encuentran amalgamados con la edificación y están constituidos por varios, cubos o torres y fragmentos de lienzo mural. El crecimiento de la ciudad cristiana deja los restos como traza de nuevas calles o unidos dentro de interiores de manzana.

La ubicación de nuevos equipamientos no es fortuita. Responde a la intención de remarcar la existencia de los restos tomándolos siempre como punto de situación e incorporarlos a la nueva actividad urbana. Se emplazan así mismo, en zonas donde los solares son los protagonistas del tejido urbano.

Se procede a la construcción de edificios destinados a viviendas en suelo vacante de actuales solares, con lo que se consolida el carácter residencial de la zona favoreciendo sus condiciones de entorno y procurando una revitalización crucial.

Los espacios verdes constituyen los eslabones del recorrido alternativo al viario que sigue la traza de la antigua muralla árabe y discurre adentrándose en los interiores de la manzana.

### **5.3.- UNIDAD DE EJECUCIÓN 22: MURALLA CRISTIANA.**

(Ver plano 12).

Al noreste del barrio del Carmen, entre las murallas árabes y cristiana, se debe realizar una recuperación urbana y patrimonial. La manzana limitada por las calles de Guillen de Castro, Liria, Gutenberg y Na Jordana es una pieza fundamental de Ciutat Vella.

#### **ENTORNO**

Está ubicada en una zona de gran importancia cultural de la ciudad, ya que se encuentran, entre otros, museos como: la Casa Museo Benlliure, el IVAM o el Centro Cultural de la Beneficencia. Además están en esta área edificios de ámbito administrativo, un asilo, la Facultat de Estudios de la Empresa y dotaciones como el mercado de Mossen Sorell, diferentes grupos escolares y el Polideportivo del Carmen.

Entre los espacios libres destaca el jardín del Turia, al que da frente la manzana del proyecto. Entre las plazas incluidas en el tejido histórico tenemos las vinculadas a la puerta de Serranos o a asentamientos religiosos.

De la arquitectura se pueden destacar los grandes edificios y palacios que albergan instituciones culturales. La decadencia del barrio se traduce en un retroceso de número de residentes y envejecimiento de la misma, descenso de la actividad productiva, así como en un deterioro y abandono de los edificios. De entre los edificios residenciales, de la segunda mitad del siglo XIX, destaca, por su interés tipológico las viviendas obreras de las calles de Na Jordana, Salvador Giner o Alta, sin valor arquitectónico propio, no encajan ni en volumen, ni lenguaje en el tejido en que se insertan.

La accesibilidad de la manzana queda garantizada mediante transporte, tanto público como privado por limitar con la Ronda.

Se puede calificar de privilegiada la ubicación de la manzana, por su centralidad, su situación en cuanto a contexto histórico, las dotaciones públicas de su alrededor, el gran espacio libre que la limita y accesibilidad.

#### **INFORMACIÓN HISTÓRICA**

Desde la época musulmana, esta zona del barrio se caracterizó por ser una explotación agraria hasta bien entrado el siglo XIX. Desde el siglo X se distribuían varios ramales de la acequia Rovella, que generaron parte de los viales actuales. En el entorno de la muralla del siglo XI se originó el arrabal de Roterros, absorbido por el barrio de Poble Vella tras la conquista de la ciudad en 1.238. Al sur se configuró el barrio de Tintorerers (Velluters). La población musulmana fue recluida en la Morería, barrio cercado, asaltado y destruido a mediados del siglo XV.



Ente 1.350 y 1.520 el consell adoptó importantes medidas como aislar las actividades consideradas perjudiciales. Limitado por Pobla Vella, Tintoreros y la muralla cristiana se ubicó a la Macebía o Partit. Junto con la morería y la judería fue el tercer recinto amurallado, se mantuvo hasta el siglo XVIII en que se demolió su cerca. La muralla del XIV tuvo como elementos singulares en el ámbito el portal Nuevo de Santa Cruz o la Torre de Santa Catalina. Se abrieron plazas para realzar puertas como Portal Nuevo.

Con la llegada de Jaime I se ubicaron fuera de la ciudad los conventos, barrios obreros y las acequias. Entre el XVI y el XVII se construyeron nuevos conventos, junto a estos, y hasta el XIX, se mantuvieron los huertos de En sendra y Partit estableciéndose en torno a ellos los gremios gracias al aporte de agua de la acequia y las posibilidades del río para transporte, almacenamiento y vertido.

A mediados del XIX, debido al crecimiento demográfico de la ciudad se realizaron grandes transformaciones urbanas. Se nacionalizaron las propiedades religiosas, que fue lo que más afectó a la estructura de la ciudad. La nueva burguesía compró propiedades agrarias y promovió edificaciones para el proletariado. Mediante decreto de 1.836 se fijaron usos para los conventos desamortizados como por ejemplo: Academia de las Bellas Artes o Museo Provincial del Carmen.

En la manzana de estudio las primeras construcciones fueron un conjunto de fábricas, una de manufacturados de lana (familia Tello) y otra para fabricación de sombreros. La familia Tello introdujo el modelo de empresa que unía, fábrica y viviendas en alquiler para empleados. La manzana se consolidó combinando arquitectura residencial e industrial, instalándose gran número de empresas, que se vieron muy afectadas con la riada del 57 del siglo pasado.

### **TRAZADO Y PARCELACIÓN**

Frente al tejido enmarañado de manzanas irregulares de origen musulmán, surgió, a mediados del XIX, la manzana regular de mayores dimensiones fruto de proyectos de reforma interior. Se ensancharon calles y plazas y se acometieron proyectos urbanos como la urbanización en el barrio del Carmen, con calles rectas, anchas y dispuestas ortogonalmente. El proyecto fue redactado en 1.850 y aprobado en 1.851, afectó a la zona delimitada por las calles Na Jordana, Sogueros, Ripalda y Beneficencia.

Las plazas del entorno son escasas y están vinculadas a las puertas de los conventos y de la ciudad, próximas se encuentran las plazas del Carmen y de Portal Nou.

La parcelación produce solares de mucha mayor profundidad que anchura debido a la gran dimensión de la manzana, sobre estos se edificaron cuerpos principales de vivienda, hasta unos 12 metros, ocupando el resto con naves en planta baja.

## **TIPOS BÁSICOS EDIFICATORIOS** (Ver plano 13).

Existe una gran riqueza tipológica, además de elementos singulares como restos de la muralla, asilos y los edificios religiosos, pero son cuatro los tipos básicos que existen en esta manzana:

### 1.- Nave industrial:

Las características tipológicas son bastante homogéneas, resuelta con cerchas de madera o metálicas apoyadas sobre muros de carga o porticados de fábrica o fundición.

### 2.- Casa de renta:

Se trata de promociones residenciales destinadas al proletariado en régimen de alquiler, se originan en la primera mitad del XIX. Estos edificios son plurifamiliares, de mayor altura, y con comercios o talleres en planta baja. En muchas ocasiones proceden de la reforma de construcciones anteriores. Resueltos en tres y cuatro plantas, con escalera central en fachada, sirviendo a dos viviendas por planta.

### 3.- Vivienda obrera seriada:

Se introdujo en Valencia a partir de 1.850 en las grandes extensiones de terreno sin consolidar, destinándose a viviendas en alquiler.

En el huerto de En sendra se construyeron varios conjuntos unitarios, se edificó de 3 y 4 plantas destinados en su totalidad a viviendas. Estas construcciones son de una gran simplicidad formal que se aproxima más a la vivienda artesanal que a la casa de renta; carentes de ornamentación presentan una composición clásica de tripartita y simétrica. La austeridad de las mismas se debe a que son construcciones económicas destinadas a la clase social más baja.

En promociones posteriores, se dieron ejemplos de mayor riqueza ornamental. Con cuatro plantas y una composición similar de la casa de renta clásica. Las últimas construcciones que se dieron de este tipo adquirieron ya un lenguaje ecléctico.

### 4.- Vivienda moderna:

Se entiende por esta la producida con posterioridad a 1.939, aumenta tamaño, altura e introduce nuevas técnicas de ejecución. Las actuaciones aisladas rompen con el entorno llegando a suponer una grave agresión urbana.

## **ESTADO DE CONSERVACIÓN** (Ver plano 13).

Se halla ligado al nivel económico de la población y al nivel de ocupación. Es un barrio tradicionalmente obrero, las viviendas son de baja calidad. Son principalmente de alquiler, con gente de bajos recursos, envejecida y rentas antiguas. Por lo que ni propietarios ni residentes realizan las oportunas obras de mejora o conservación.

Solo una pequeña parte de los edificios está en buen estado, coincide con una ocupación parcial o alta. Se encuentran en las calles de Na Jordana, Gutenberg y parte de calle Liria. En el frente de Guillen de Castro se ha demolido ya en parte, y lo que queda está desocupado o en estado ruinoso.

### **USOS DE PLANTAS BAJAS Y NAVES** (Ver plano 14).

Según los datos, los bajos y naves actualmente en uso se dedican a:

- Gutenberg 12: en planta baja taller de diseño e interiorismo y en planta primera exhibición teatral.
- Gutenberg 2, 4 y 6: talleres técnicos y artísticos.
- Gutenberg 11: almacén.
- Liria 7 y 9: taller de insignias.
- Liria 11: taller de pulimento y restauración y taller de patinetes eléctricos.
- Na Jordana 36: almacén.
- Na Jordana 32: dos almacenes.

Las actividades desarrolladas son mayoritariamente productivas, uso histórico que ha perdurado, en cierta medida, en la manzana. Con una ocupación del 46% de los locales (12 de 27).

### **RESIDENTES** (Ver plano 14-15).

Se encuentran totalmente ocupados los números 2, 4, 6 y 11 de la calle Gutenberg los 7, 9 y 11 de la calle Liria y los 32 y 36 de la Na Jordana. La ocupación es del 68%.

### **PLANEAMIENTO**

A principios de los 80, frente al planeamiento desarrollista de mediados de siglo, el urbanismo europeo priorizó, para las ciudades históricas, criterios encaminados para la protección del patrimonio. En esta línea, en Valencia, se redactaron los Planes Especiales para Ciutat Vella que establecieron qué componentes debían ser objeto de especial protección.

De este planeamiento ya se ha hablado anteriormente en los puntos 3 y 4, por lo que en esta ocasión simplemente los nombramos:

- El Plan Especial del Carmen de 1.984 y 1.991.
- El Plan General de Valencia de 1.989.
- Convenio entre Generalitat y Ayuntamiento de octubre de 1.994.

## **ORDENACIÓN** (Ver plano 15).

El proyecto sobre la manzana deberá poner en valor los elementos patrimoniales de interés, configurar un frente hacia el río, integrar usos, mantener las propuestas de espacios libres que prevé el Plan vigente y rescatar una población que será la encargada del mantenimiento del área.

Se consideran como invariante para acometer la propuesta: Los restos de la muralla del XIV; el trazado original de las calles con sus anchos viarios; algunas naves industriales que recuerden el carácter industrial que tuvo la manzana; las actividades que se desarrollan como las museístico culturales, las escolares o las artesanales y talleres; la zona ajardinada a que recae la manzana, así como la vía de intenso tráfico que la limita; Los edificios de elevado interés tipológico.

La manzana está condicionada en sus distintos límites de forma diferente. El proyecto prevé el mantenimiento de los frentes de calle de Liria y Gutenberg; Guillem de Castro dispondrá de la fachada original del siglo XIV, la muralla, lo que además permitirá la conservación y puesta en valor de los restos. Esta alineación se ha mantenido en gran parte de Guillem de Castro.

El reciente jardín del Turia, al que recae la manzana, deberá constituirse el límite permeable a la vez que recree la homogeneidad del cercado, planeando una pieza única con calles laterales de acceso al interior de la manzana. En lo que respecta a la configuración de la parcela edificatoria este ámbito de Ciutat Vella el que permite integrar de forma coherente grandes unidades constructivas, por ser esa la tipología que con mayor profusión se ha producido, conformando frentes homogéneos en las calles. Ha prevalecido en la ordenación el valor patrimonial de este urbanismo y su ambiente, al interés particular que puedan presentar algunas edificaciones aisladas, por lo que se eliminarán aquellas piezas que puedan interrumpir la homogeneidad del entorno. Se retoman piezas lineales autónomas a la manera de los bloques de Na Jordana. Completando el núcleo de naves de las calles Gutenberg y Liria, con una construcción acorde a la arquitectura industrial actual.

Según el Plan Especial, la superficie de espacios libres se aproxima a la prevista por el plan. Resueltos en el interior de la manzana se proporcionan los espacios públicos de forma que en el plan vigente en un intento de aproximación histórica. Cambian las condiciones de partida al tenerse que mantener algunas naves en el interior de la manzana. Ahora son una serie de piezas y no un gran jardín.

Los usos difieren en parte del Plan del que venimos. Se mantiene el uso residencial. Los edificios protegidos de esta manzana se prevén contenedores de un equipamiento de ciudad de similar carácter, aumentando la dotación pública prevista en el Plan vigente.

Los trazados ya descritos se han ido concretando con un objetivo formal: la unión de contemporaneidad de una pieza que se integra en el tejido histórico colindante. Los límites exteriores son continuos, mientras que las plazas exteriores son de mayor

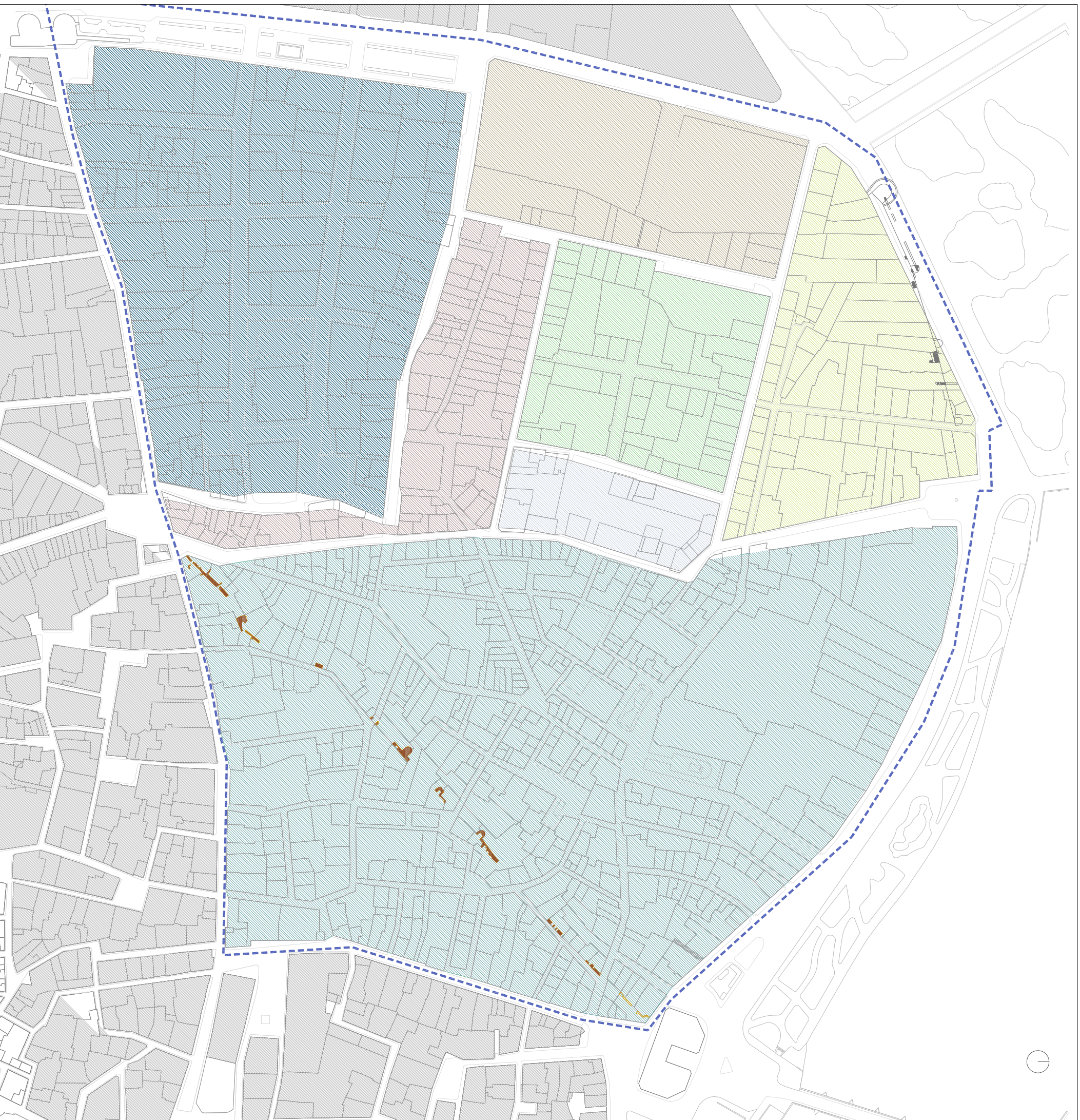
irregularidad, con profundidad variable. Un pasaje en la calle Liria permite el acceso a la plaza desde el colegio que evita la construcción sobre los restos de la muralla.

Los edificios más primitivos en esta zona fueron de tres plantas por lo que se proyecta el nuevo bloque en esta calle con tres alturas. Las dos parcelas de Na Jordana lo hacen con cuatro plantas. En Guillem de Castro se configuran con cinco plantas como los edificios ya existentes, por su mayor escala visual. Las construcciones del espacio libre interior se configuran como una altura por las naves preexistentes en el interior de manzana.

Por coherencia urbanística y patrimonial, y a los términos en que se elaboró el BIC de la Ciutat Vella de Valencia, se hace imprescindible la eliminación del inmueble Na Jordana 32 por carecer de valor arquitectónico propio y desencajar con el tejido histórico.

# PLANOS

- 1.- DIVERSIDAD MORFOLÓGICA. ZONAS.
- 2.- ÁMBITO ACTUACIÓN MURALLA MUSULMANA.
- 3.- ANÁLISIS ZONA BIC. TRAMA URBANA.
- 4.- ANÁLISIS ZONA BIC. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.
- 5.- ANÁLISIS ZONA BIC. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.
- 6.- ANÁLISIS ZONA BIC. AÑO DE CONSTRUCCIÓN.
- 7.- ANÁLISIS ZONA BIC. OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS.
- 8.- PLANO INFORMACIÓN: ACTIVIDAD COMERCIAL.
- 9.- PLANO INFORMACIÓN: REHABILITACIONES.
- 10.- P.R.E.P.I. MURALLA MUSULMANA.
- 11.- P.R.E.P.I. MURALLAS MUSULMANA.
- 12.- DELIMITACIÓN ÁMBITO EJECUCIÓN UE-22.
- 13.- ANÁLISIS UE-22: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.
- 14.- ANÁLISIS UE-22: USOS PLANTA BAJA Y NIVELES OCUPACIÓN 1.
- 15.- ANÁLISIS UE-22: NIVELES DE OCUPACIÓN 2 Y USOS DE ORDENACIÓN PREVISTOS.



— — — — —  
Limite demarcación de Barrio

▨  
Ciudad Medieval

▨  
Conglomerado Industrial/Residencial XIX

▨  
Grandes Equipamientos Beneficos S.XIX

▨  
Protoensanche S.XIX

▨  
Reforma Interior 1995

▨  
Permanencia Barrios Tintoreros

▨  
Ensanche del Desarrollismo 1960-1970

**NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES  
EN CIUTAT VELLA**

No Plano

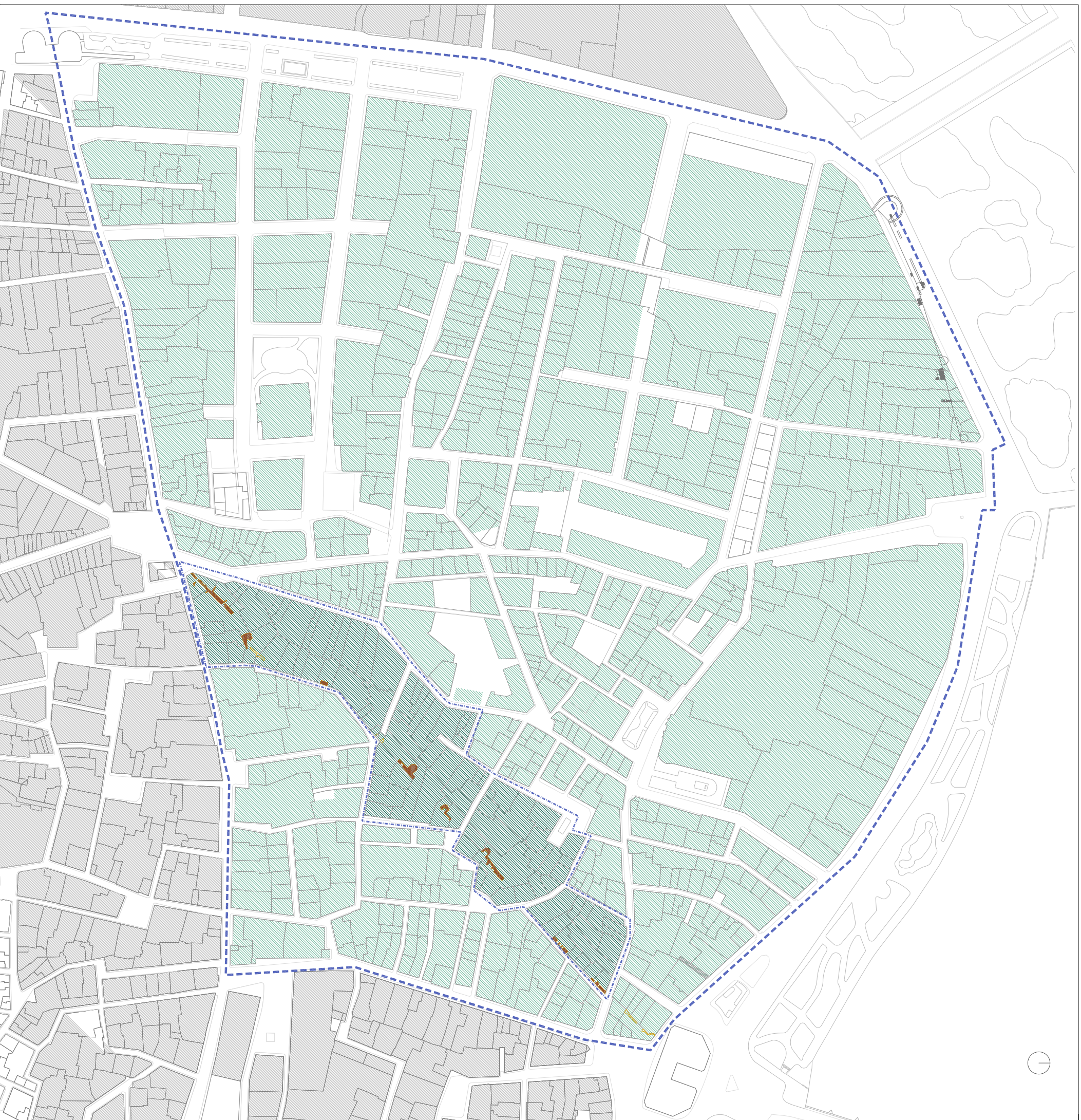
Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

**Diversidad Morfológica. Zonas**






**1**

Escala **1/2500** Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

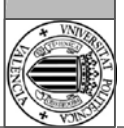




1

-  Límite demarcación de Barrio
-  Límite Ámbito Modificación
-  Barrio Del Carmen
-  Ambito Muralla Musulmana
-  Resto Ciutat Vella

**NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES  
EN CIUTAT VELLA**



No Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

**Ámbito Actuación Muralla  
Musulmana**

Escala 1/2500







15/06/2011

Autores:  
López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

**2**





-  Límite demarcación de Barrio
-  Límite Ámbito Modificación
-  Zona de Actuación
-  Trazado Vario
-  1 Iglesia y Claustro del Carmen
-  2 Palacio de Raga

**NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES  
EN CIUTAT VELLA**



No Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

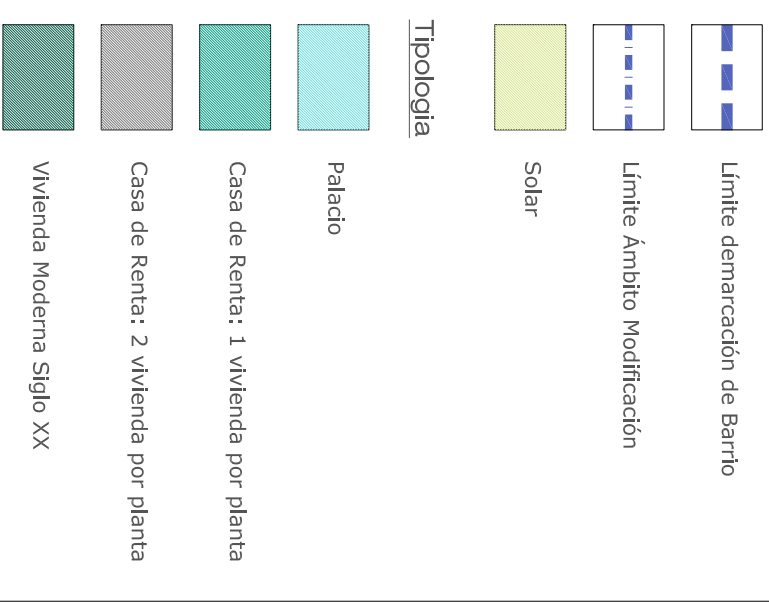
**Ánàlisis Zona BIC. Trama Urbana**

Escala 1/1500

15/06/2011

Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

**3**



Tipología Edificatoria	m2	%
Solar	4510.24	24.72
Casa de Renta: 1 vivienda por planta)	5532.4807	30.32
Casa de Renta: 2 vivienda por planta)	4367.037	23.93
Vivienda Moderna Siglo XX	2229.534	12.22
Palacio	926.525	5.07
Palacio	537.841	3.1
<b>Total Sector</b>	<b>18244.62</b>	<b>100</b>

## NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA

No Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

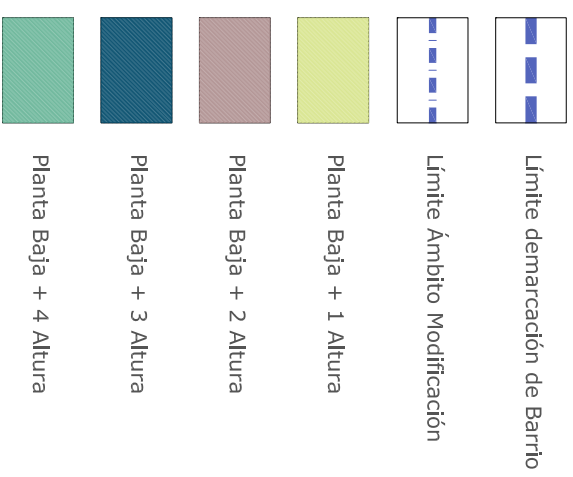


### 4 **Ánàlisis Zona BIC. Tipología de la Edificación**

Escala 1/1.000

Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

15/06/2011



**NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES  
EN CIUTAT VELLA**

No Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE



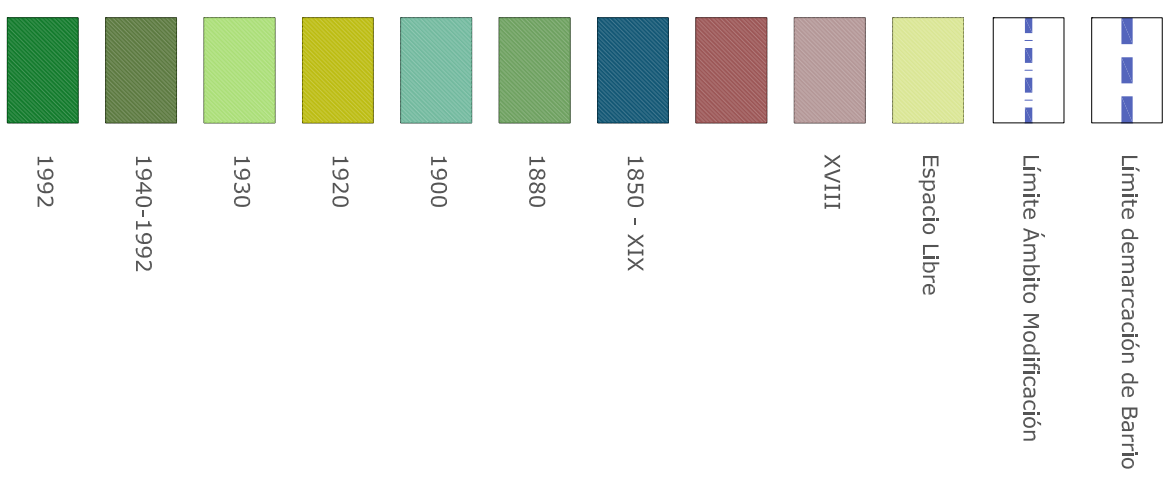
**Ànàlisis Zona BIC. Alturas de la Edificació**

Escala 1/1.000

15/06/2011

Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

**5**



**NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES  
EN CIUTAT VELLA**

No Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

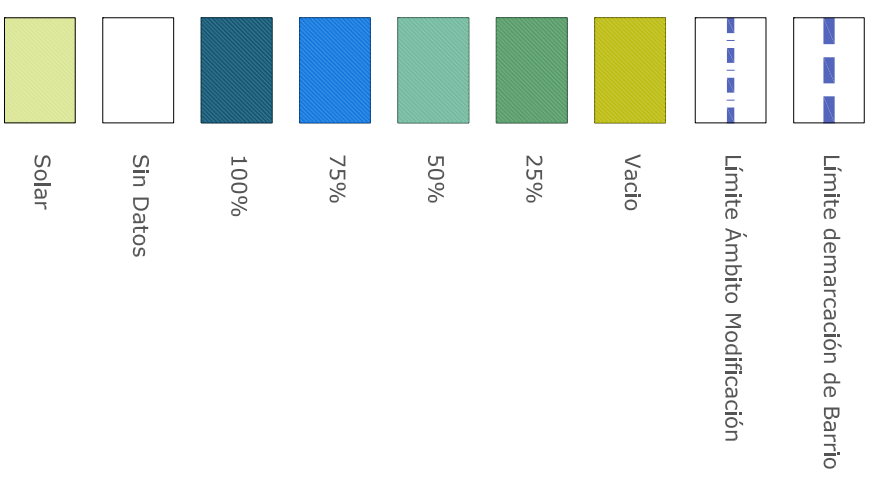


**Ànàlisis Zona BIC. Año de  
Construcción**

**6**

Escala 1/1.000  
15/06/2011

Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel



**NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES  
EN CIUTAT VELLA**

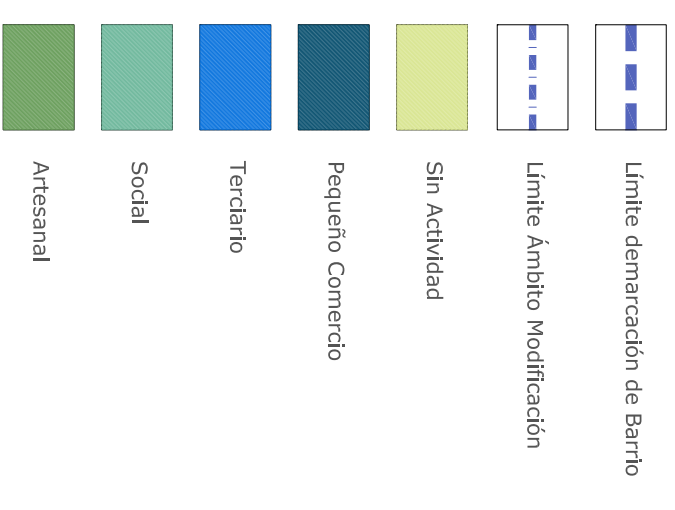


No Plano  
Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

**Ánàlisis Zona BIC. Ocupación de las Viviendas**

Escala 1/1.000  
15/06/2011  
Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel





Actividad en Planta Baja	m2	%
Sin Actividad	13392.79	73.4
Pequeño Comercio	1000.05	5.48
Terciario	2311.259	12.66
Social	1102.616	6.04
Artesanal	437.90	2.4
Total Sector	18244.62	100

## NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA

No Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE



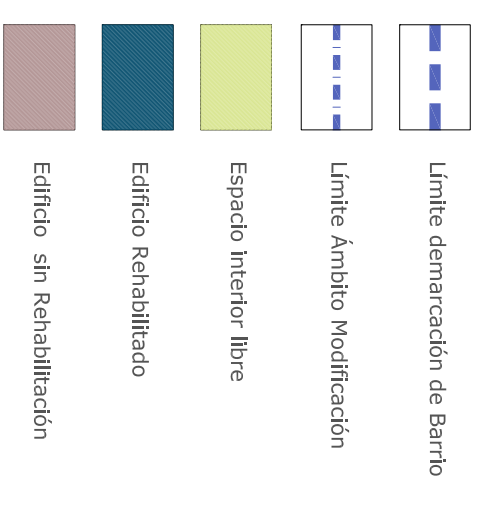
### Ànàlisis Zona BIC. Actividad Comercial

Escala 1/1.000

Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

8

15/06/2011



Rehabilitaciones		m2	%
Espacio Interior Libre		7717.914	42.30
Edificio Rehabilitado		5911.306	32.4
Edificio sin Rehabilitación		4615.36	25.29
Total Sector		18244.62	100

## NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA



No Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

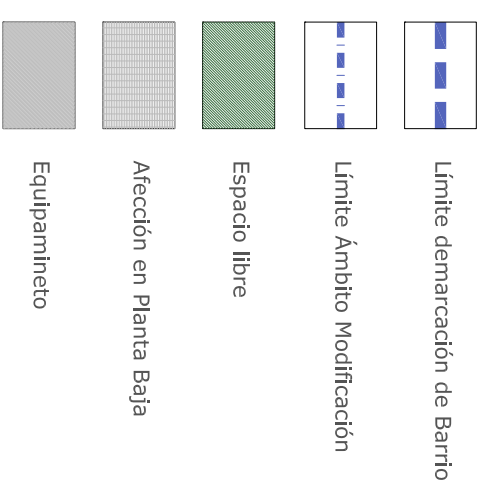
### Ánàlisis Zona BIC. Rehabilitaciones

Escala 1/1.000

Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

15/06/2011

# 9



**NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES  
EN CIUTAT VELLA**



No Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

**P.R.E.P.I Muralla Musulmana.  
Tipología**

Escala 1/2500

15/06/2011

Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

**10**





— — — — —  
 Límite demarcación de Barrio

— · — · — · —  
 Límite Ámbito Modificación

▨▨▨▨▨▨▨▨▨▨  
 Residencial

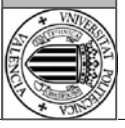
▨▨▨▨▨▨▨▨▨▨  
 Afección en Planta Baja

▨▨▨▨▨▨▨▨▨▨  
 Equipamiento

## NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA

Nº Plano

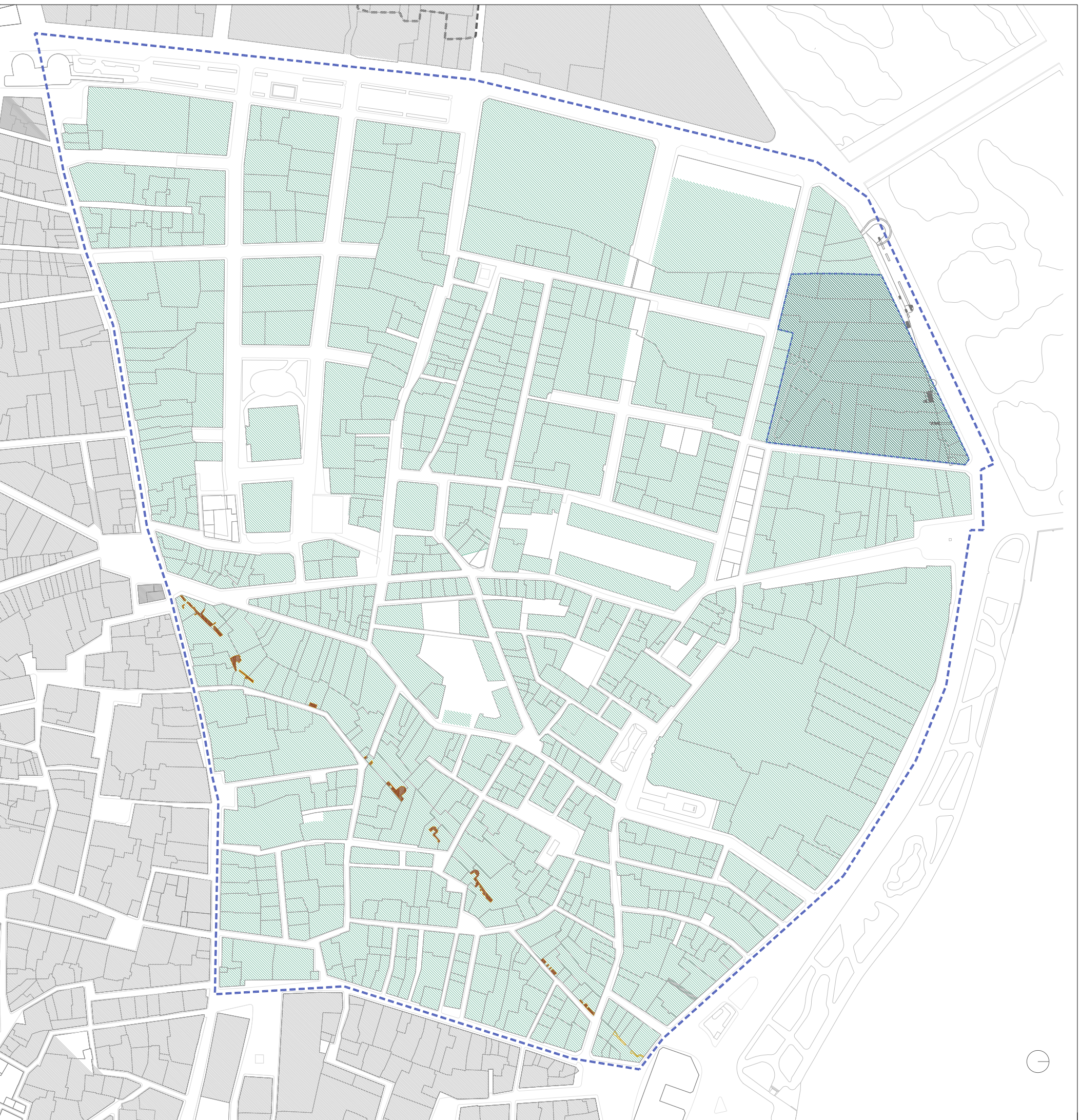
Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE







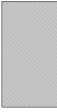
**P.R.E.P.I Muralla Musulmana.  
 Usos**

# 11

Escala 1/2500  
 15/06/2011  
 Autores: López Altarriba, Paula  
 Oliver Martí, Ana  
 Royo Catalá, Angel



1

-  Límite demarcación de Barrio
-  Límite Ámbito Modificación
-  Barrio Del Carmen
-  Ambito UE-22
-  Resto Ciudad Vella

**NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES  
EN CIUTAT VELLA**



No Plano

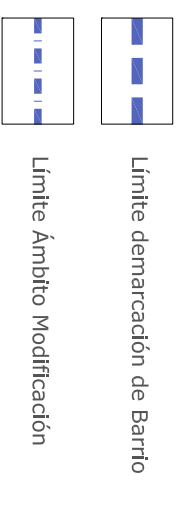
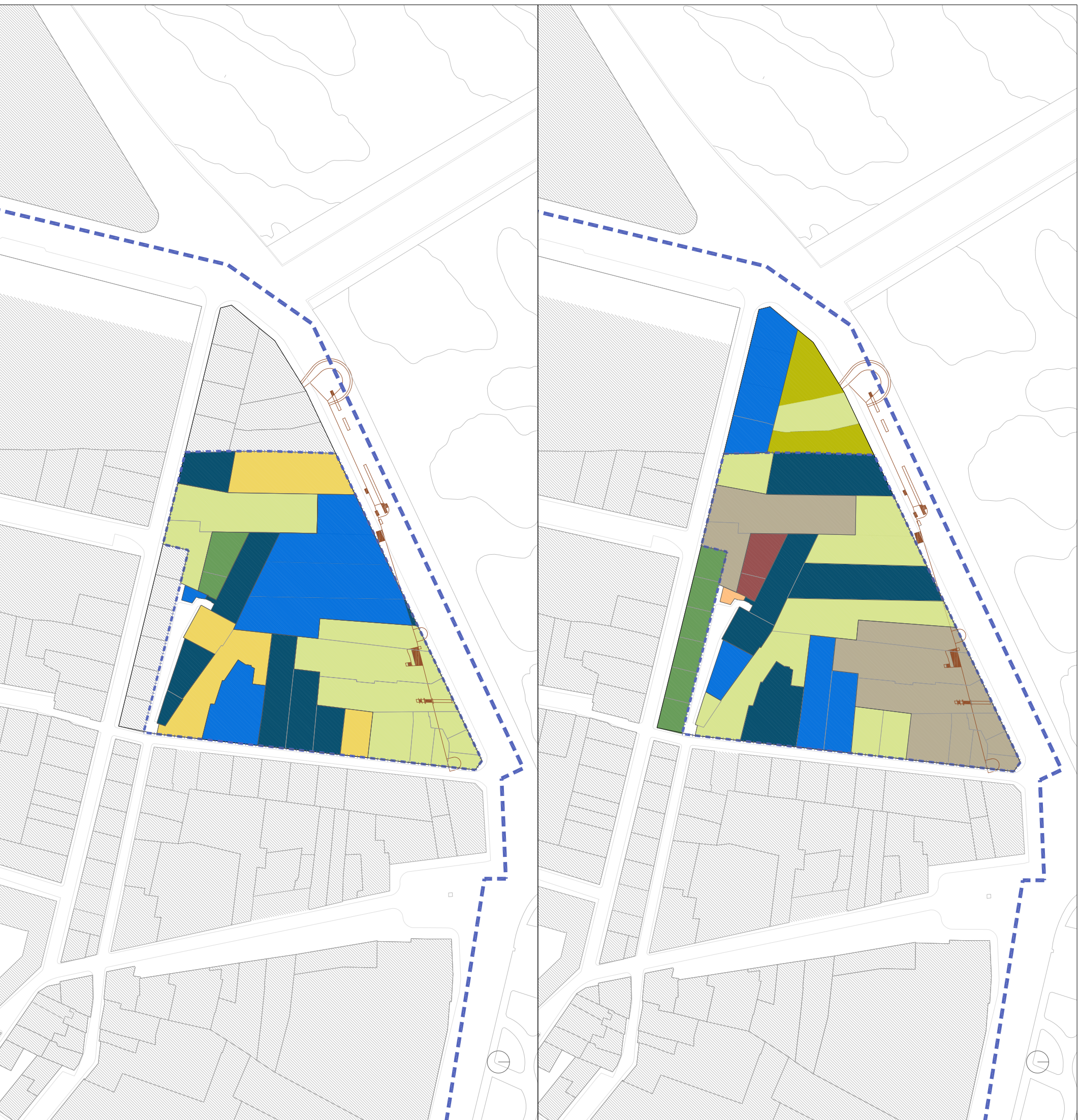
Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

**12**

**Delimitación Ámbito Ejecución UE-22**

Escala 1/2500  
15/06/2011

Autores:  
López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel



Tipología Edificatoria	m2	%
Solar	3693.7517	26.75
Nave Industrial	2655.6314	19.23
Casa De Renta Con Lenguaje Clásico	3324.413	24.07
Casa De Renta Con Lenguaje Ecléctico	760.449	5.50
Vivienda Obrera seriada en Bloque Independiente	748.0466	5.41
Vivienda Obrera seriada Entre Medianeras	1923.822	13.93
Vivienda Moderna	286.6757	2.07
Vivienda Unifamiliar	37.3364	0.18
<b>Total Manzana</b>	<b>13807.36</b>	<b>100</b>

Estado de la Edificación	m2	%
Solar	3693.7517	33.52
Estado Ruinoso	1818.1075	16.5
Estado Deficiente	2835.81	25.73
Estado Regular	1967.26	17.85
Estado Bueno	286.67	2.6
<b>Total Sector</b>	<b>11019.50</b>	<b>100</b>

## NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA



No Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

### 13 **13** **13**

**13** **13** **13**

Escala 1/1.500



15/06/2011

Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

### 13 **13** **13**

15/06/2011



-  Límite demarcación de Barrio
-  Límite Ámbito Modificación

Usos Planta Baja	m2	%
Taller	1273.57	11.55
Almacén	410.82	3.72
Taller y Sala de Exhibición Teatral	606.867	5.507
Superficie total afectada en Planta Baja	2291.272	20.79
Total Sector	11019.50	100

Niveles de Ocupación	m2	%
Solar	3693.7517	33.52
Edificación de Viviendas Desocupadas	2626.732	23.83
Edificación de Viviendas Desocupadas	1880.44	17.06
Sin Datos	2438.01	22.12
Total Sector	11019.50	100

## NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA

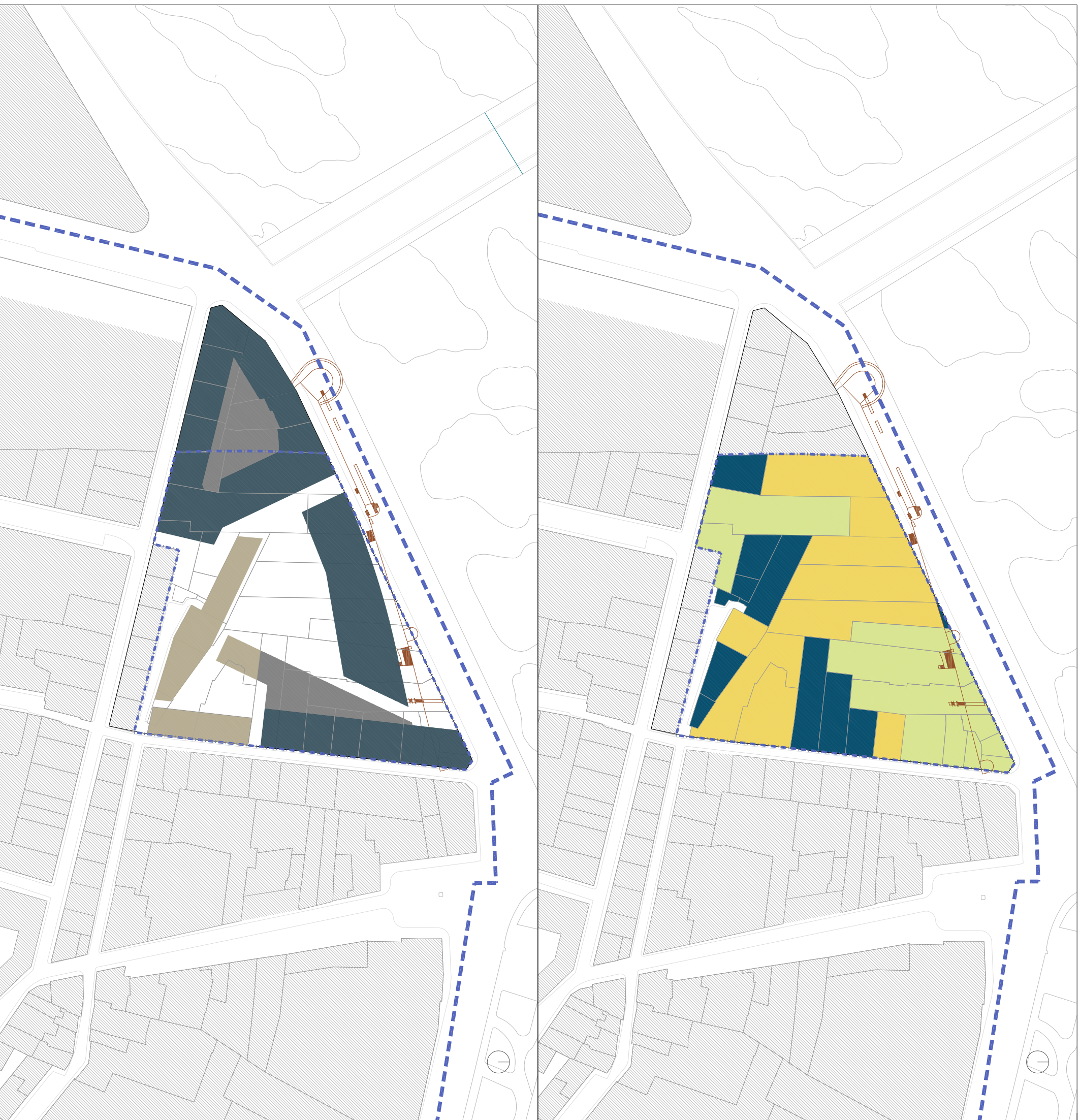


No Plano Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSE

### 14 Análisis UE-22. Usos en Planta Baja/Niveles de Ocupación

Escala 1/1500 Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

15/06/2011



Niveles Ocupación	m2	%
Taller	3693.7517	33.52
Edificación sin Ocupación (ni viviendas ni locales)	4653.917	42.23
Edificación Totalmente Ocupadas	2291.272	20.79
Total Sector	11019.50	100

Usos	m2	%
Uso Residencial	5573.968	40.36
Uso Terciario/ Industrial compatible con vivienda	1496.879	10.84
Uso Dotacional	1365.679	9.89
Espacio Libre	5370.833	38.89
Total Manzana	13807.36	100

**NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES  
EN CIUTAT VELLA**



No Plano Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSEIE

**15**  
Análisis UE-22. Niveles de Ocupación  
y Usos Previstos en el Plan

Escala 1/1500  
15/06/2011

Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

# PROPUESTA PROPIA.

## 6.- ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LOS SOLARES EN EL BARRIO DEL CARMEN.

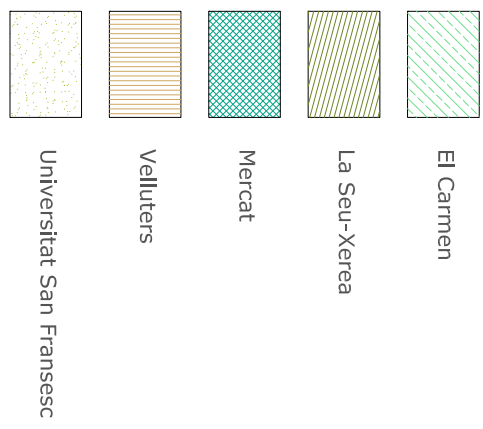
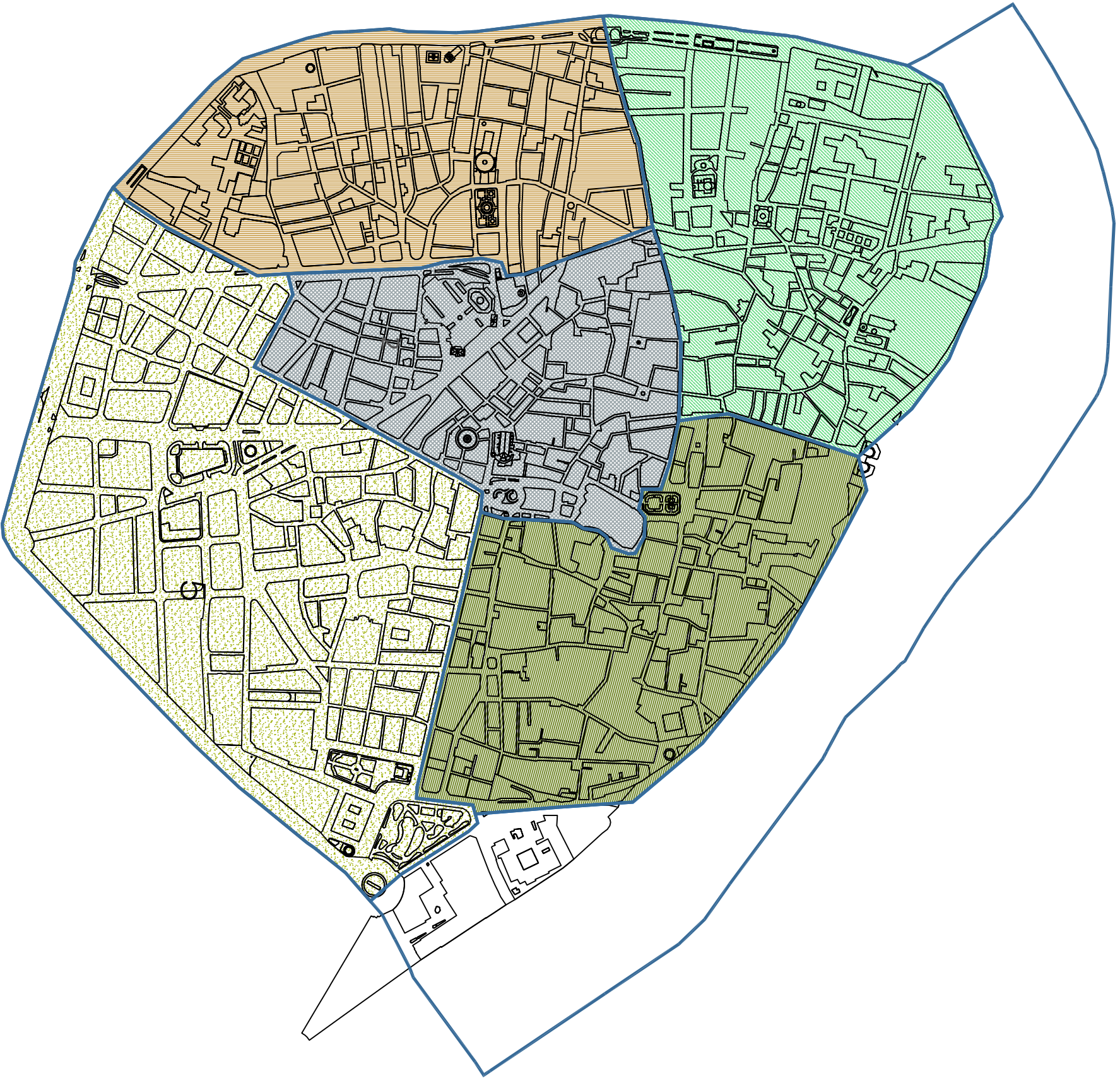
La base de este trabajo radica en conocer el número de solares existentes, así como sus características, sus posibles afecciones y su relación con el entorno, para posteriormente dar una propuesta fundamentada en los resultados obtenidos.

De forma que, a continuación, se adjuntan las **fichas técnicas**, que son el resultado del trabajo de campo realizado. Además de diferentes planos de información del entorno y la ubicación de los solares.

# PLANOS

- 1.- CIUTAT VELLA: BARRIOS.
- 2.- SOLARES.
- 3.- PLANO ENTORNO: MUSEOS Y CENTROS EDUCATIVOS.
- 4.- PLANO ENTORNO: PLAZAS E IGLESIAS.
- 5.- PLANO ENTORNO: ASOCIACIONES Y PUNTOS DE INTERÉS.

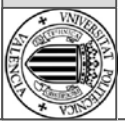




## NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA

Nº Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE



### Ciutat Vella: Barrios

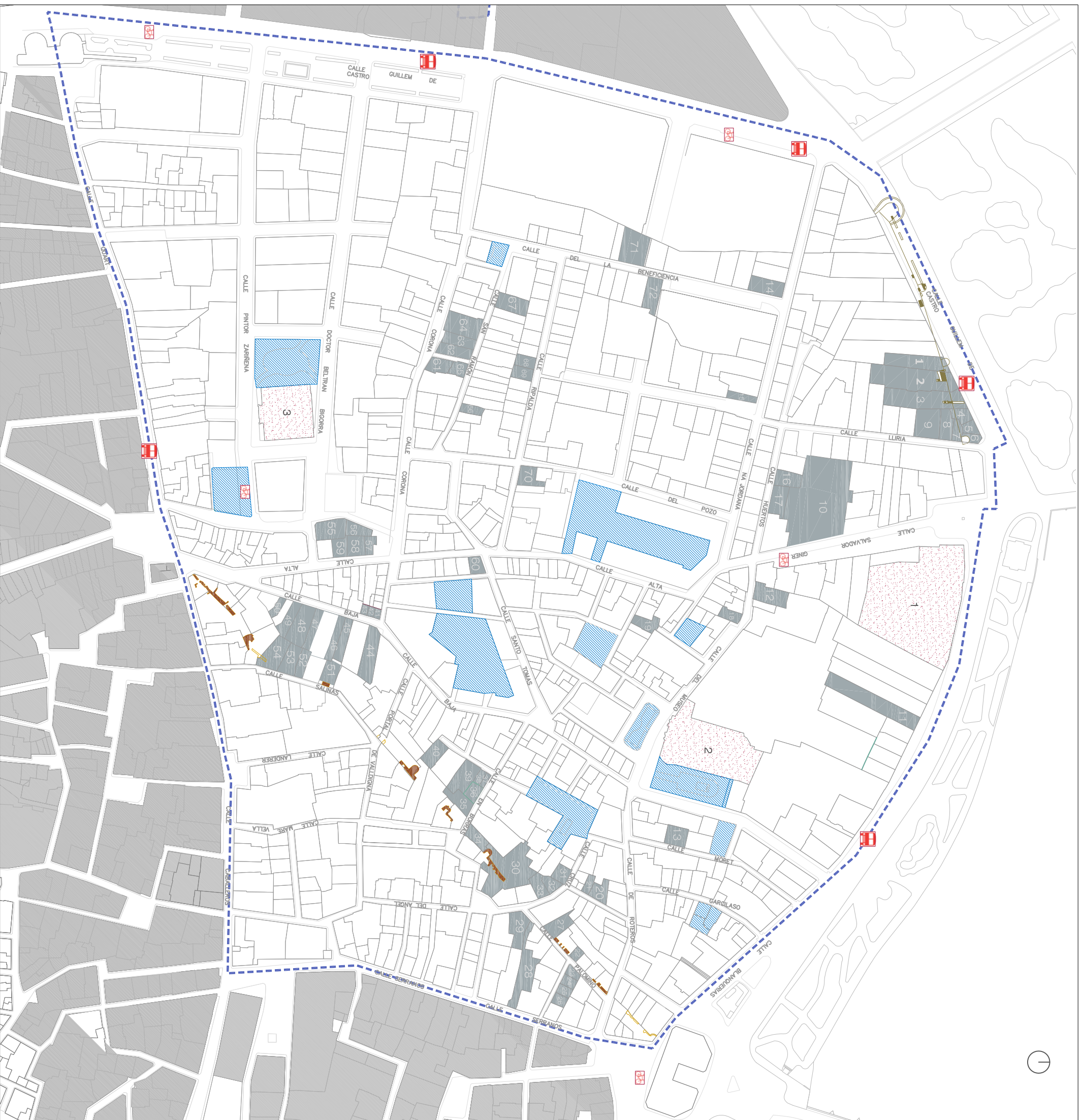
Escala 1/7500  
Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

# 1

15/06/2011




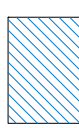




 Límite demarcación de Barrio

 Solarres

 Alrededores

 Plazas-Parques.

 Iglesias

1.- Iglesia Convento.

2.- Parroquia Santa Cruz.

3.- Parroquia de Nuestra Señora del Puig.

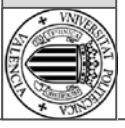


Estación de Valenbisi.

## NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA

No Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE



### Plano de Entorno: Plazas e Iglesias.

# 4

Escala 1/2500

15/06/2011

Autores:  
López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel



## 6.2.-FICHAS TÉCNICAS.

# 1 c/ Guillem de Castro 152

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	362 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Norte
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

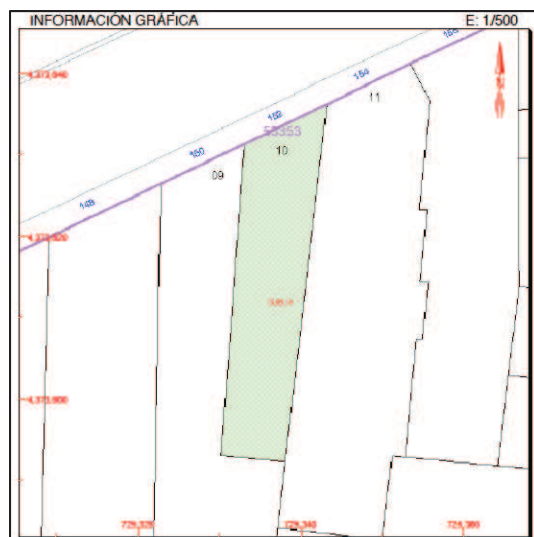
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si    Bien de Interés Cultural \_\_\_\_\_     No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si    Muralla musulmana (Unidad de Ejecución 22) \_\_\_\_\_     No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca:    Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5335310YJ2753E0001JB

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**     Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 1

# 2 c/ Guillem de Castro 154

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	760 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Norte
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

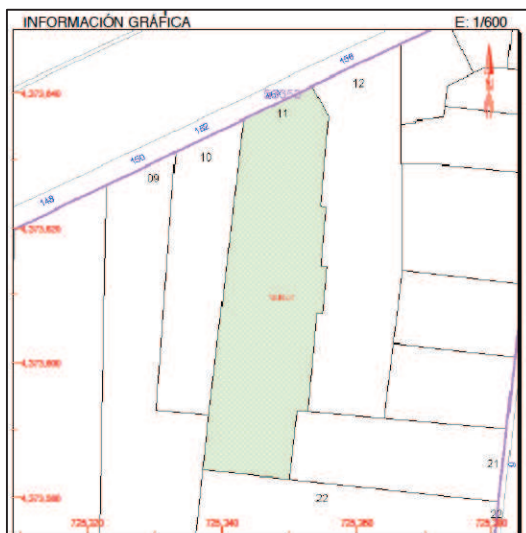
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si    Bien de Interés Cultural \_\_\_\_\_     No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si    Muralla musulmana (Unidad de Ejecución 22) \_\_\_\_\_     No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5335311YJ2753E0001EB

VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 1



# 3 c/ Guillem de Castro 156

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	609 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Norte
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

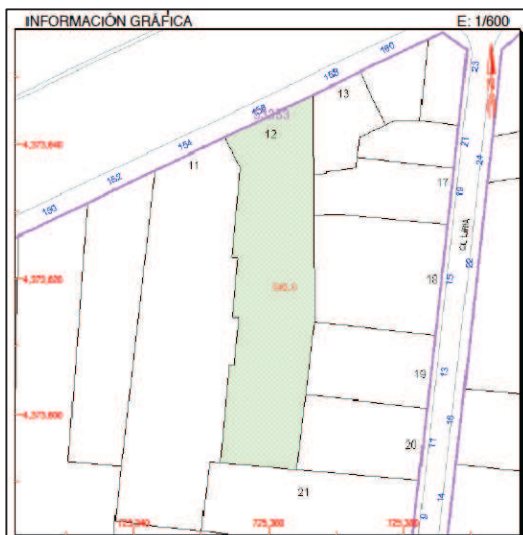
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si    Bien de Interés Cultural     No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si    Muralla musulmana (Unidad de Ejecución 22)     No



## ▶ DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca:    Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5335312YJ2753E0001SB

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**     Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 1

# 4 c/ Guillem de Castro 158

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	106 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Norte
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

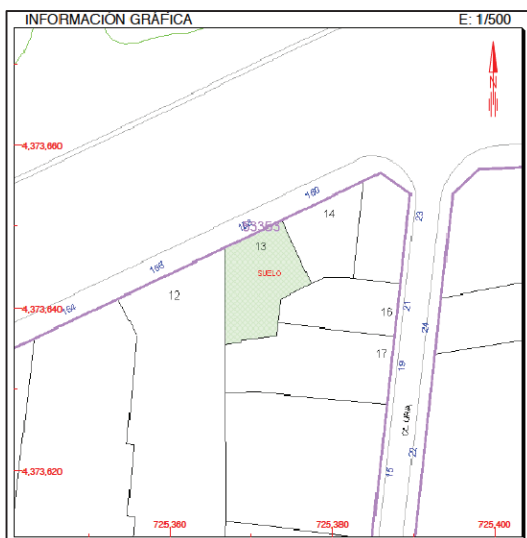
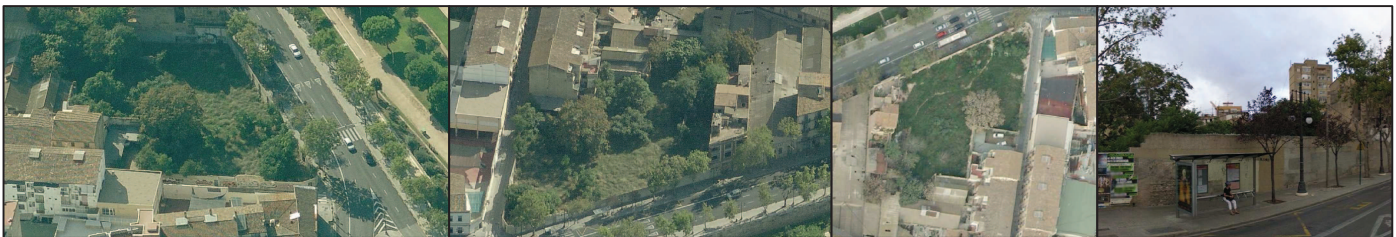
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si    Bien de Interés Cultural \_\_\_\_\_     No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si    Muralla musulmana (Unidad de Ejecución 22) \_\_\_\_\_     No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca:    Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5335313YJ2753E0005WQ

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**     Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 1

# 5 c/ Guillem de Castro 160

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	77 m <sup>2</sup>
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Norte
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

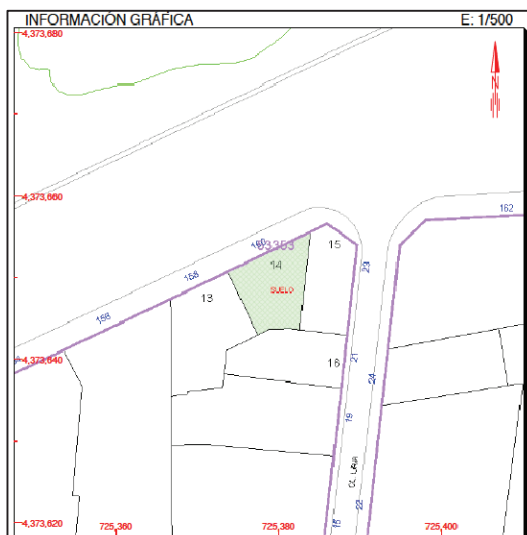
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si Bien de Interés Cultural \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si Muralla musulmana (Unidad de Ejecución 22) \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5335314YJ2753E0001UB

VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 1

# 6 c/ Liria 23

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	73 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Este
Estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

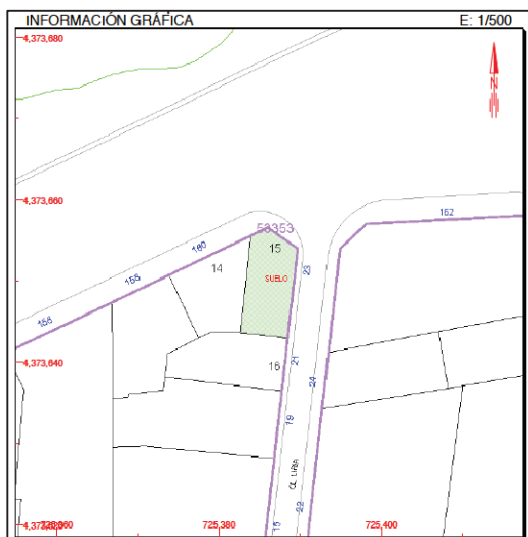
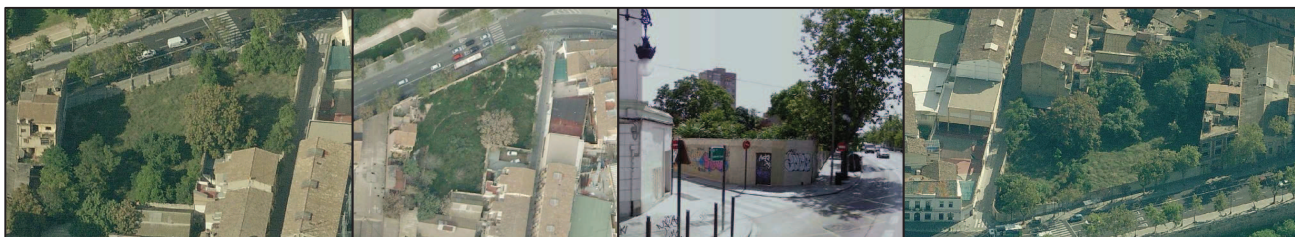
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si    Bien de Interés Cultural     No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si    Muralla Cristiana (Unidad de Ejecución 22)     No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5335315YJ2753E0001HB

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**     Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 1

# 7 c/ Liria 21

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	84 m <sup>2</sup>
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Este
Estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

### Calificación según Plan General:

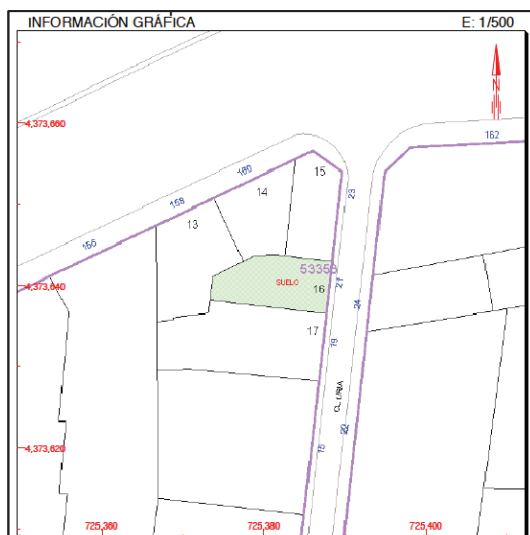
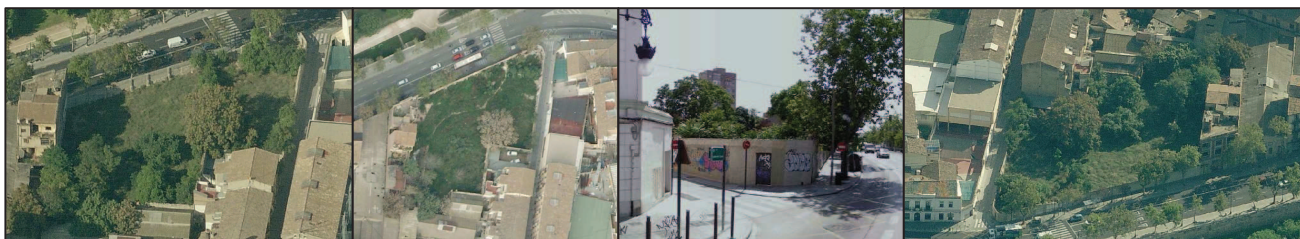
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

### Incluido en actuaciones:

Si    Bien de Interés Cultural     No

### En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si    Muralla Cristiana (Unidad de Ejecución 22)     No



### ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5335316YJ2753E0005YQ

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**     Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 1

# 8 c/ Liria 19

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	162 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Este
Estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

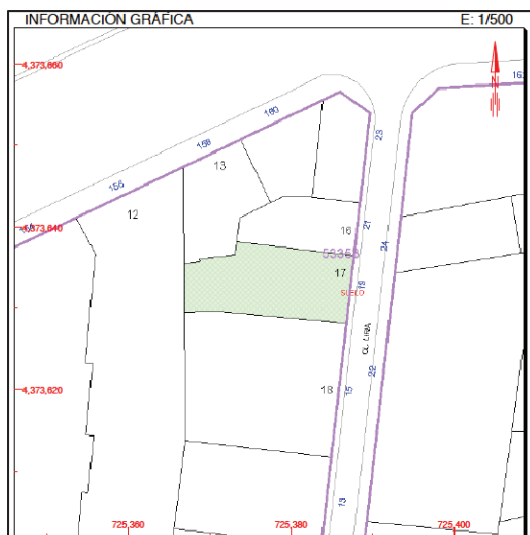
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si    Bien de Interés Cultural     No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si    Muralla Cristiana (Unidad de Ejecución 22)     No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5335317YJ2753E0001AB

VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 1

# 9 c/ Liria 15

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	311 m2
Forma:	Cuadrada
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Este
Estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

### Calificación según Plan General:

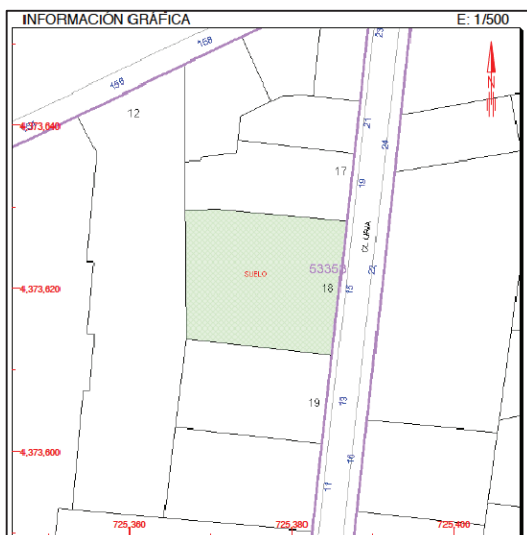
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

### Incluido en actuaciones:

Si    Bien de Interés Cultural     No

### En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si    Muralla Cristiana (Unidad de Ejecución 22)     No



### ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5335318YJ2753E0001BB

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**     Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 1

# 10 c/ Salvador Giner

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo: 1070 m<sup>2</sup>

Forma: Cuadrada

Propiedad:  Privada

Pública

Orientación: Este

Estado de conservación:  Bueno

Aceptable

Deficiente

## Calificación según Plan General:

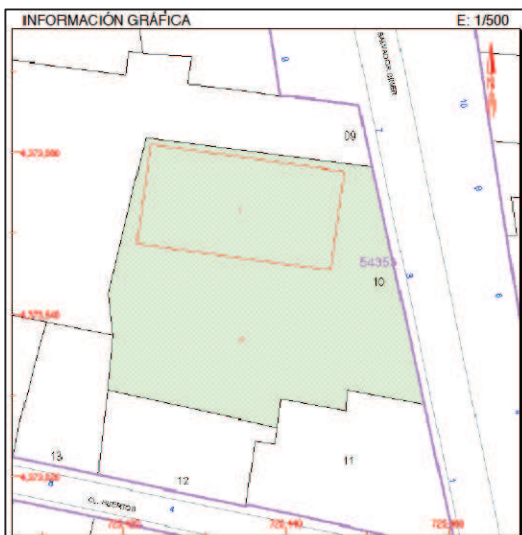
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5435310YJ2753E0001OB

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 2



# 11

# c/ Blanqueras 20

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 624 m<sup>2</sup>
- Forma:** Rectangular
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Norte
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

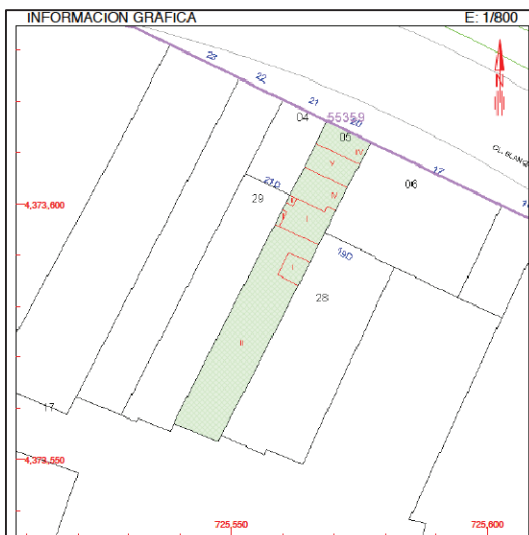
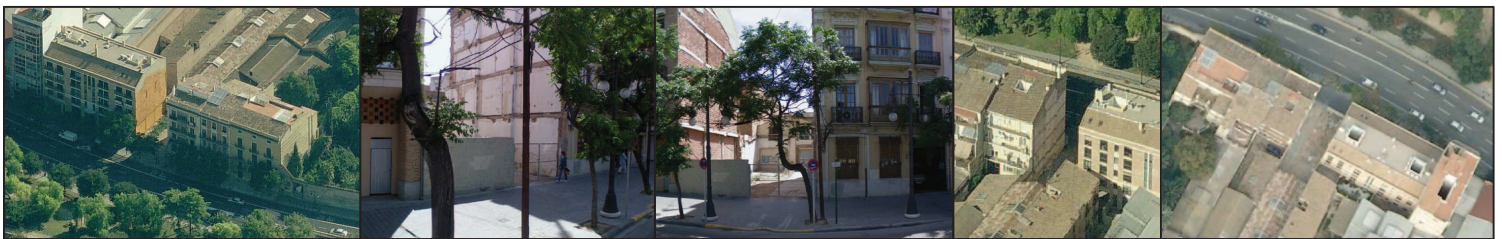
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5535905YJ2753F0003OI

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 3

# 12 c/ Museo 8

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 52 m<sup>2</sup>
- Forma:** Rectangular
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Sur
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

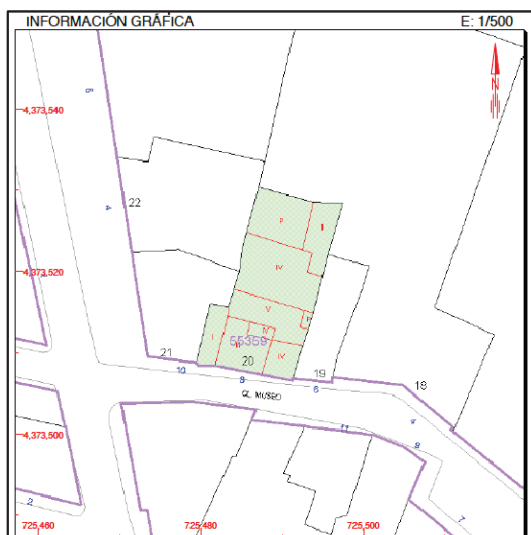
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5733309YJ2753D0001HA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 3

# 13 c/ Moret 3

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 173 m<sup>2</sup>
- Forma:** Cuadrada
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Este
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

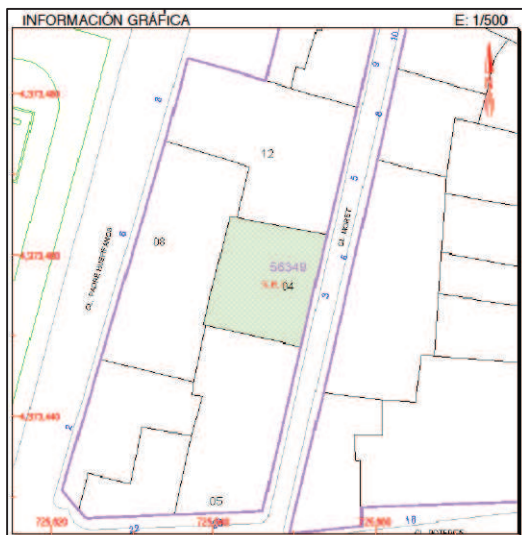
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5634904YJ2753D00011A

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 3

# 14 c/ Beneficiencia 27

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	223m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Nordeste
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

### Calificación según Plan General:

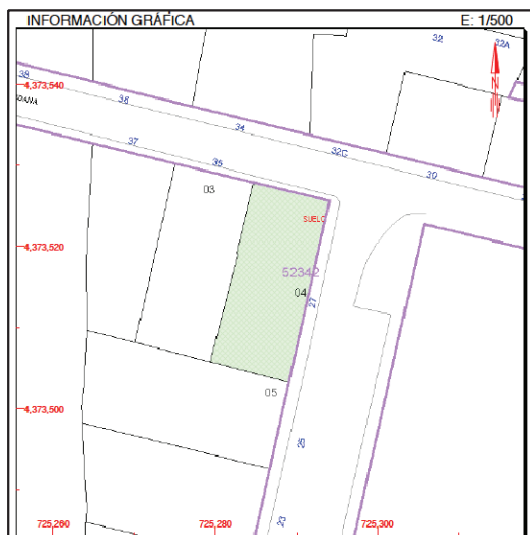
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro Ampliación IVAM

### Incluido en actuaciones:

Si Ampliación IVAM     No

### En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si     No



### ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5234204YJ2753E0001SB

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 4

# 15 c/ Na Jordana 21

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

**Superficie suelo:** 221 m<sup>2</sup>

**Forma:** Rectangular

**Propiedad:**  Privada  
 Pública

**Orientación:** Norte

**Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

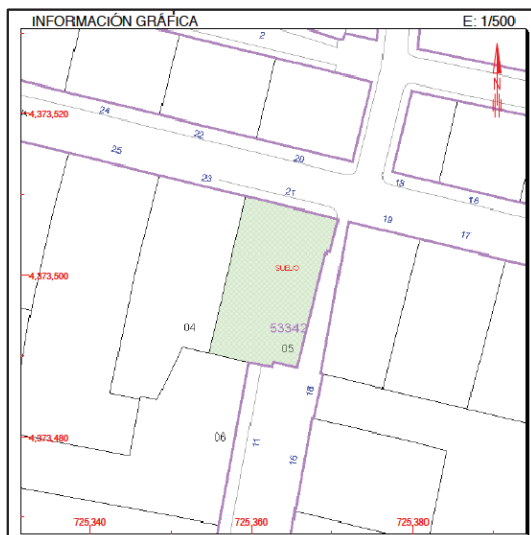
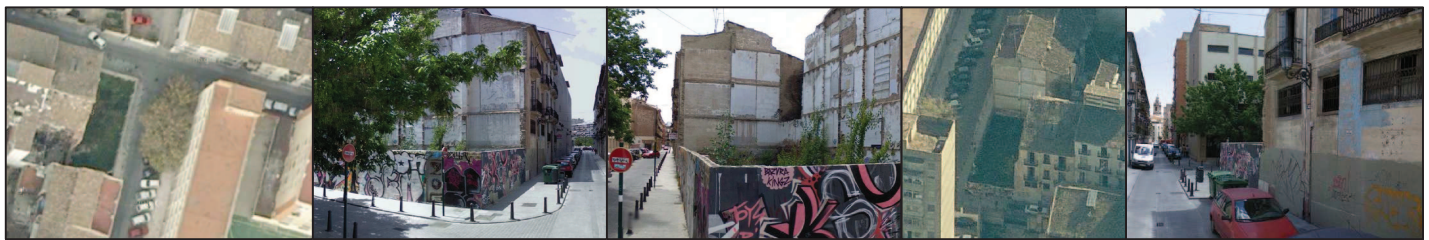
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5334205YJ2753C0001DW

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 4

# 16 c/ Huertos 8

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	166 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Sur
Estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

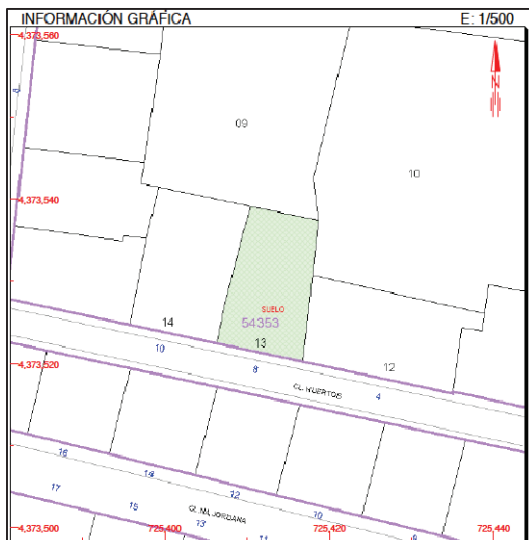
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5435313YJ2753E0001DB

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 2

# 17 c/ Huertos 4

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo: 202 m<sup>2</sup>

Forma: Rectangular

Propiedad:  Privada

Pública

Orientación: Sur

Estado de conservación:  Bueno

Aceptable

Deficiente

## Calificación según Plan General:

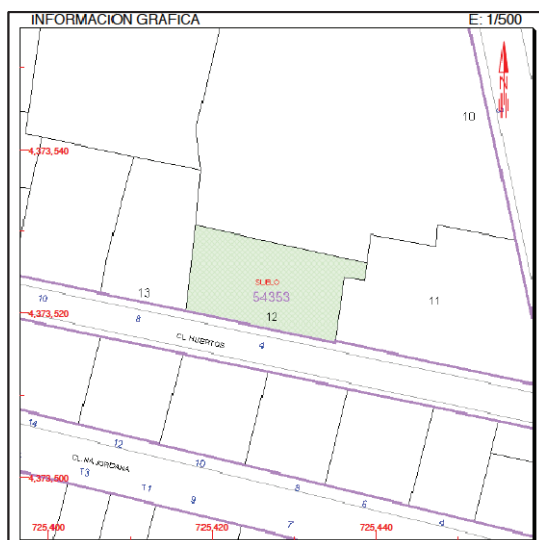
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5435312YJ2753E0001RB

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 2

# 18 c/ Museo 9

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 97 m<sup>2</sup>
- Forma:** Rectangular
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Norte
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

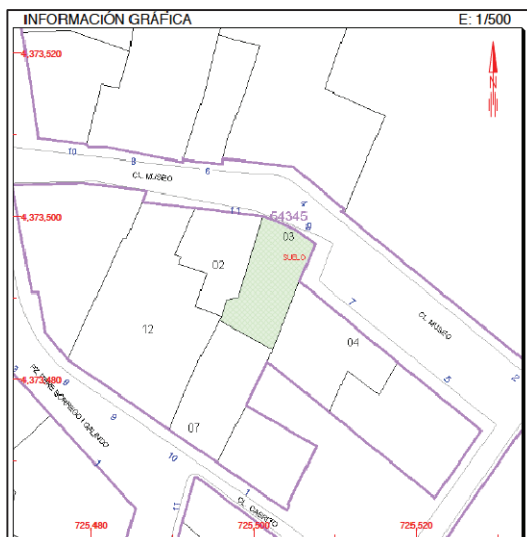
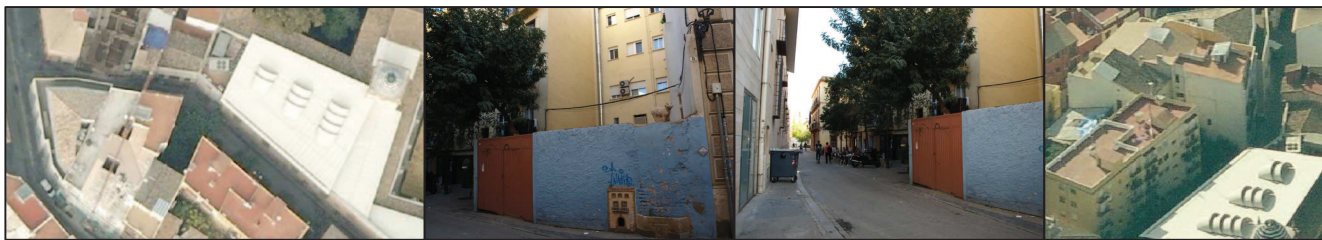
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5434503YJ2753D0001XA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 3



# 19 c/ Fos 7

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	134 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Sur
Estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

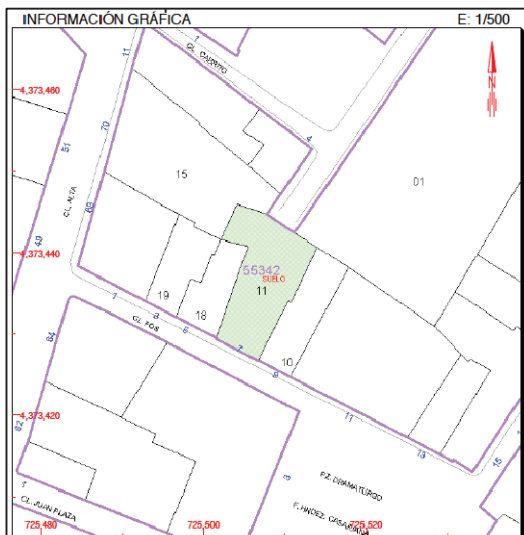
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5534211YJ2753D0001QA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 3

# 20 c/ En Roda 7

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	135 m2
Forma:	Irregular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Este
Estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

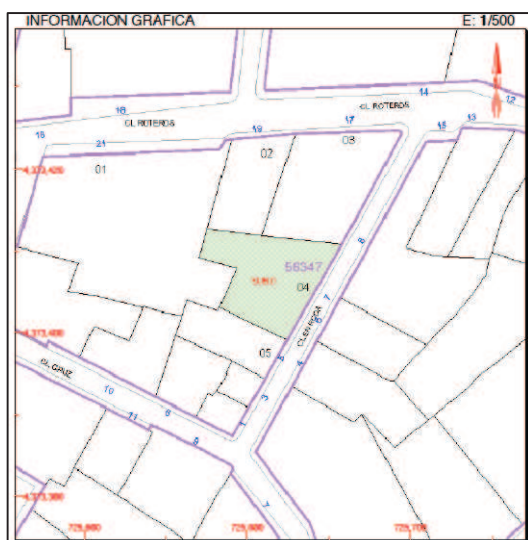
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5634704YJ2753D0001MA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 9

# 21 c/ En Roda 5

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 65 m<sup>2</sup>
- Forma:** Rectangular
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Este
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

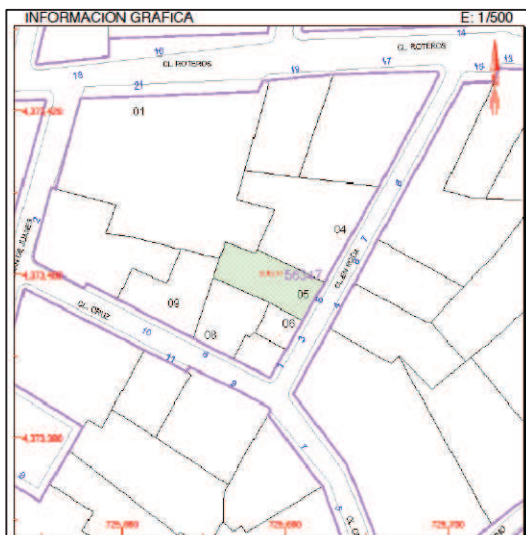
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5634705YJ2753D00010A

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 9

# 22 c/ Palomino 7

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 52 m<sup>2</sup>
- Forma:** Cuadrada
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Sureste
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

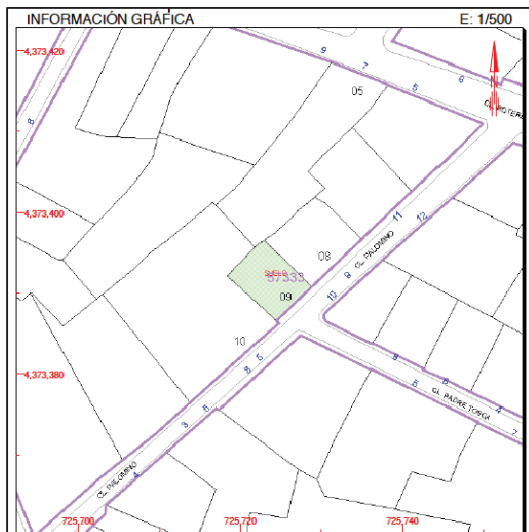
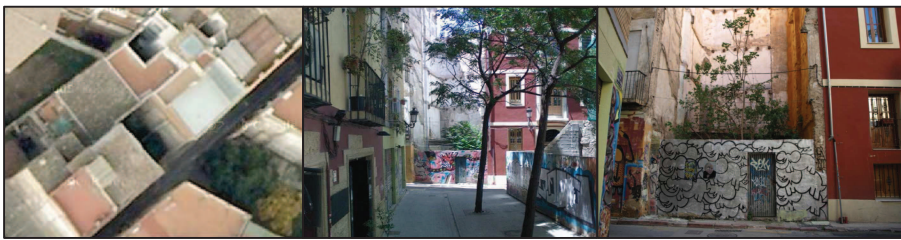
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si Bien de Interés Cultural  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si Muralla Musulmana (Unidad de Ejecución 6)  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5733309YJ2753D0001HA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 9

# 23 c/ Palomino 10

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

**Superficie suelo:** 55 m<sup>2</sup>

**Forma:** Cuadrada

**Propiedad:**  Privada  
 Pública

**Orientación:** Este

**Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

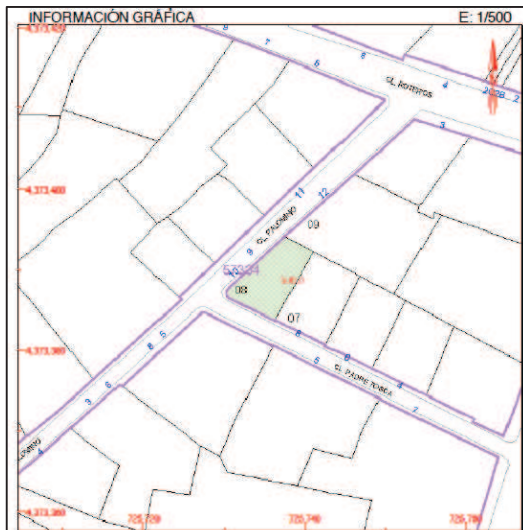
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5733408YJ2753D0001AA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 9

# 24 c/ Padre Tosca 8

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

**Superficie suelo:** 65 m<sup>2</sup>

**Forma:** Cuadrada

**Propiedad:**  Privada  
 Pública

**Orientación:** Sur

**Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

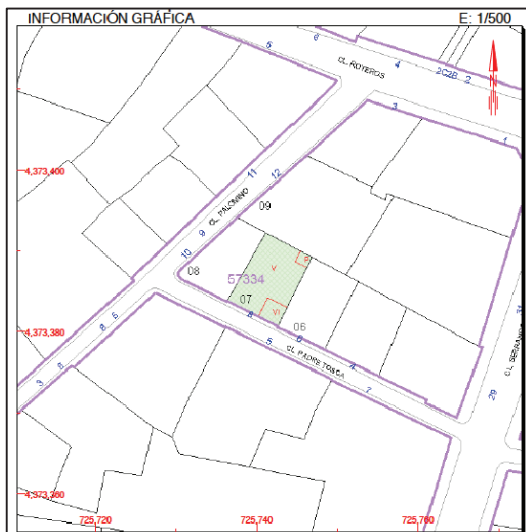
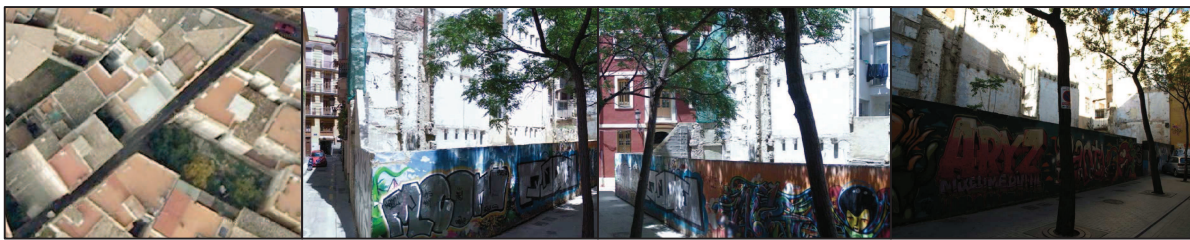
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5733407YJ2753D0001WA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 9

# 25 c/ Padre Tosca 6

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 62 m<sup>2</sup>
- Forma:** Cuadrada
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Sur
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

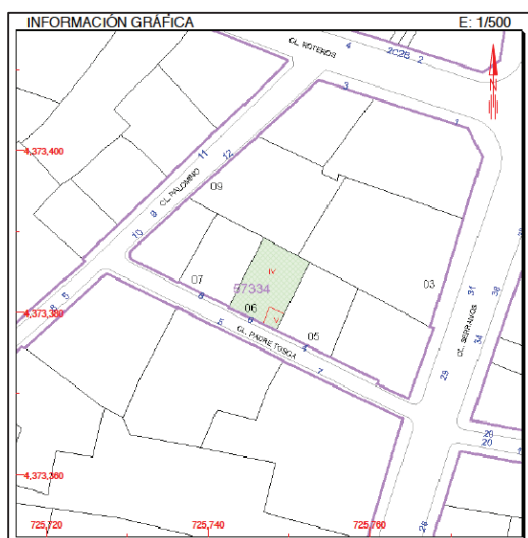
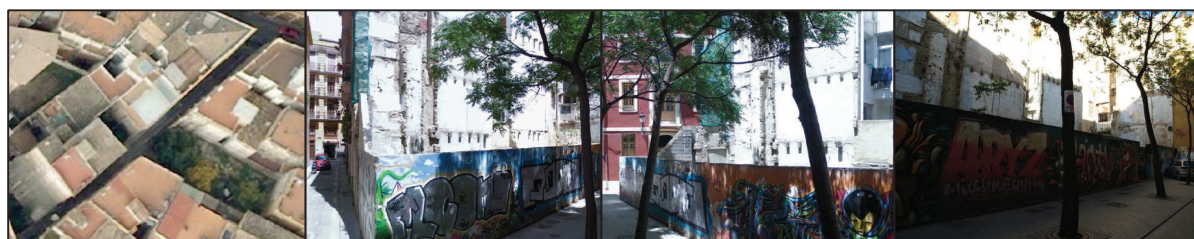
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5733406YJ2753D0001HA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 9

# 26

# c/ Padre Tosca 4

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

**Superficie suelo:** 66 m<sup>2</sup>

**Forma:** Cuadrada

**Propiedad:**  Privada  
 Pública

**Orientación:** Sur

**Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

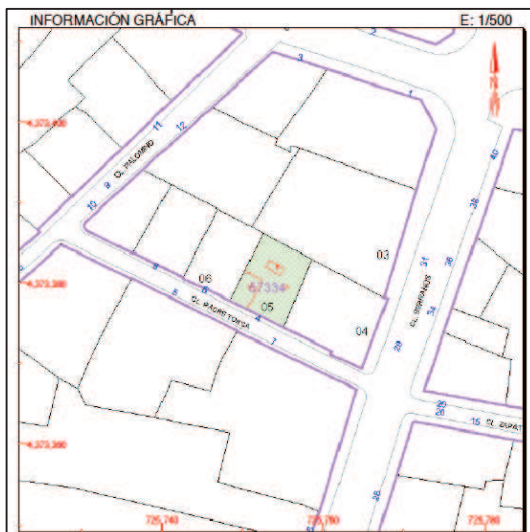
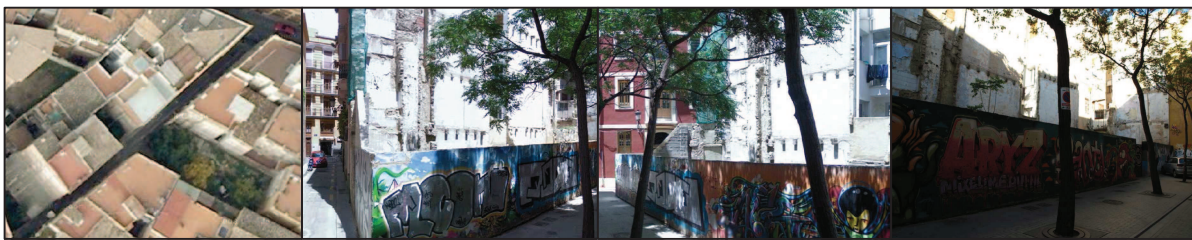
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5733405YJ2753D0001UA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 9



# 27 c/ Palomino 3

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo: 170 m2

Forma: Rectangular

Propiedad:  Privada

Pública

Orientación: Suereste

Estado de conservación:  Bueno

Aceptable

Deficiente

## Calificación según Plan General:

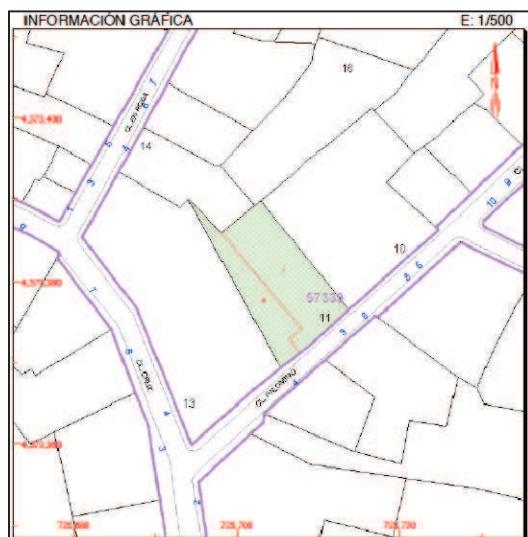
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si Bien de Interés Cultural  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si Muralla Musulmana  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5733311YJ2753D0001UA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 9

# 28 c/ Serranos 25

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo: 390 m<sup>2</sup>

Forma: Irregular

Propiedad:  Privada  
 Pública

Orientación: Este

Estado de conservación:  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

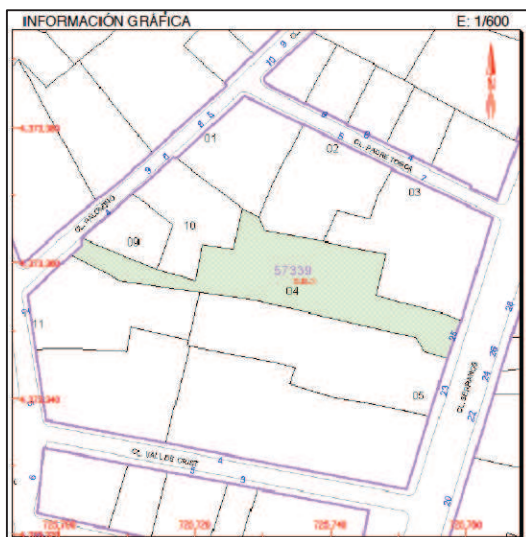
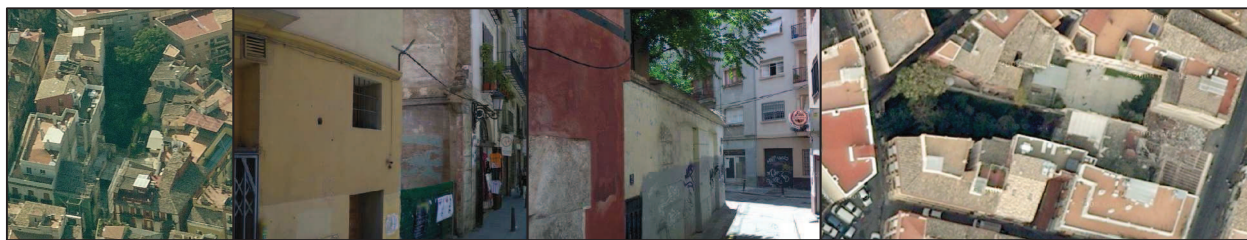
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5633904YJ2753D0001KA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 9

# 29 c/ Cruz 2

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	266 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Oeste
Estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

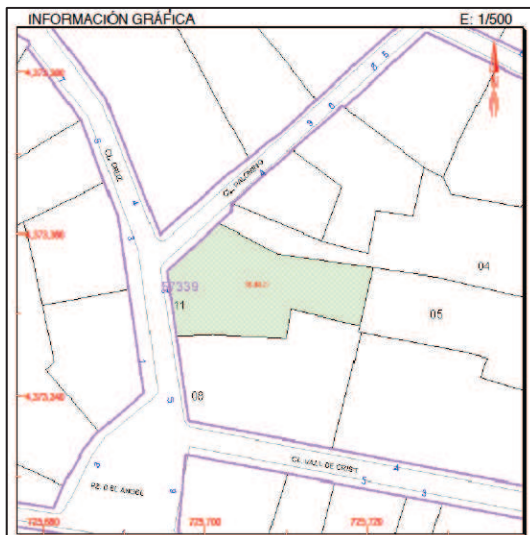
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5733911YJ2753D0001IA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 9

# 30 Plaza Ángel 3

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	781 m2
Forma:	Cuadrada
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Noroeste
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

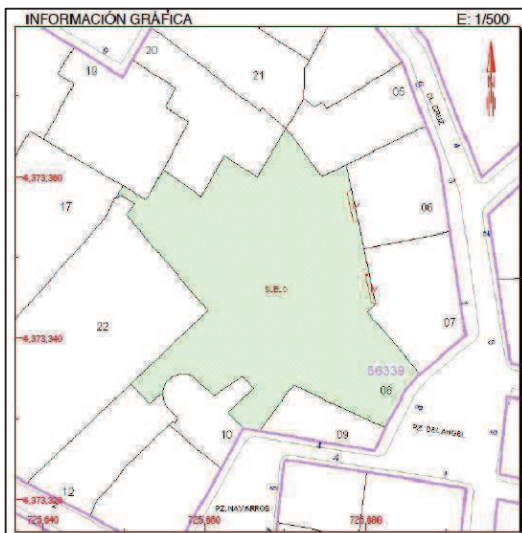
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si Bien de Interés Cultural     No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si Muralla Musulmana(Unidad de Ejecución 7)     No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5633908YJ2753D0001HA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 8

# 31 c/ Cruz 9

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 109 m<sup>2</sup>
- Forma:** Cuadrado
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Norte
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

### Calificación según Plan General:

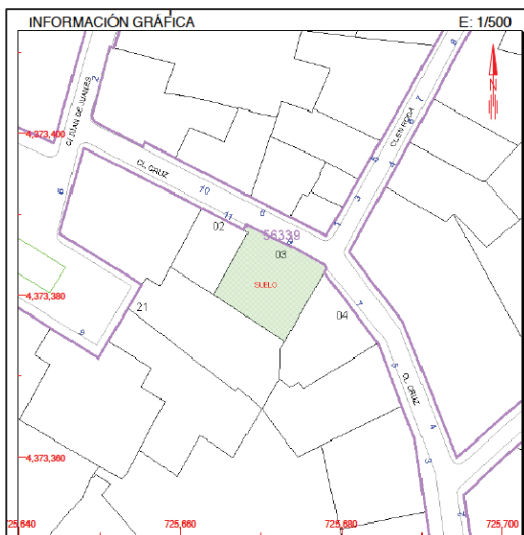
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

### Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

### En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



### ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5633903YJ2753D0001JA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 8

# 32 c/ Cruz 7

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo: 92 m<sup>2</sup>
- Forma: Irregular
- Propiedad:  Privada  
 Pública
- Orientación: Nordeste
- Estado de conservación:  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

### Calificación según Plan General:

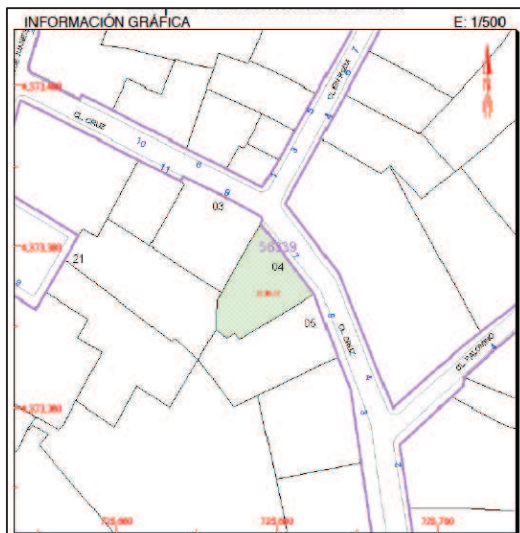
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

### Incluido en actuaciones:

- Si Bien de Interés Cultural  No

### En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



### ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5633904YJ2753D0001EA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 8

# 33 c/ Cruz 5

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo: 120 m<sup>2</sup>

Forma: Rectangular

Propiedad:  Privada  
 Pública

Orientación: Este

Estado de conservación:  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

### Calificación según Plan General:

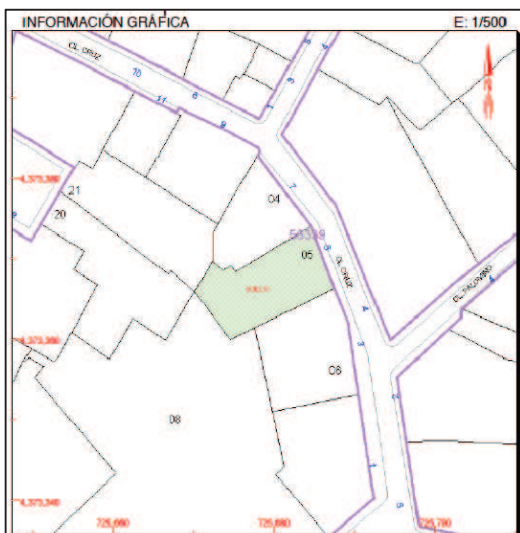
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

### Incluido en actuaciones:

Si Bien de Interés Cultural \_\_\_\_\_  No

### En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



### ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5633905YJ2753D0001SA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 8

# 34 c/ En Borrás 2

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

**Superficie suelo:** 126 m<sup>2</sup>

**Forma:** Rectangular

**Propiedad:**  Privada  
 Pública

**Orientación:** Sur

**Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

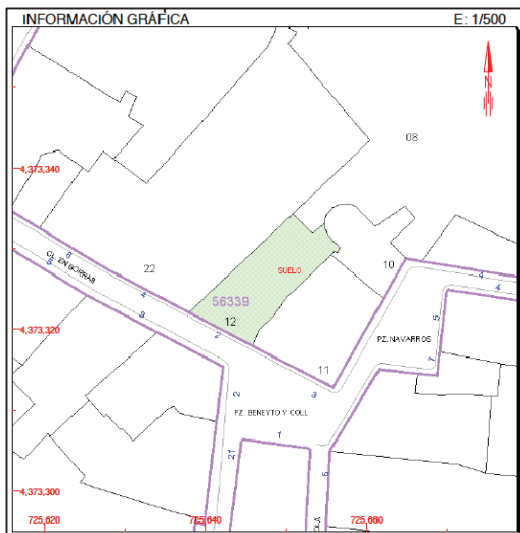
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si Bien de Interés Cultural  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si Muralla musulmana (Unidad de Ejecución 8)  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5633912YJ2753D0001WA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 8



# 35 c/ En Borrás 3

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	163 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Norte
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

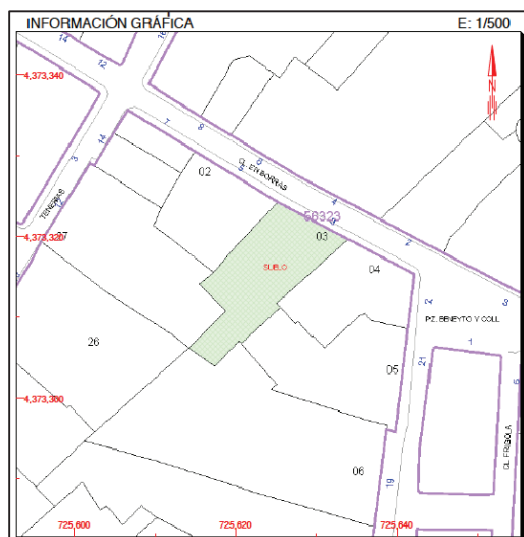
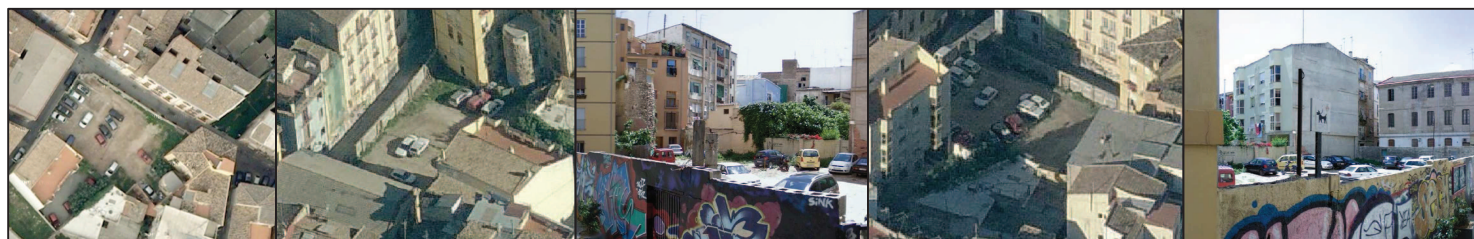
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si Bien de Interés Cultural \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si Muralla musulmana (Unidad de Ejecución 8) \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5632303YJ2753D0001AA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 8

# 36 c/ En Borrás 5

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	119 m2
Forma:	Cuadrado
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Norte
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

### Calificación según Plan General:

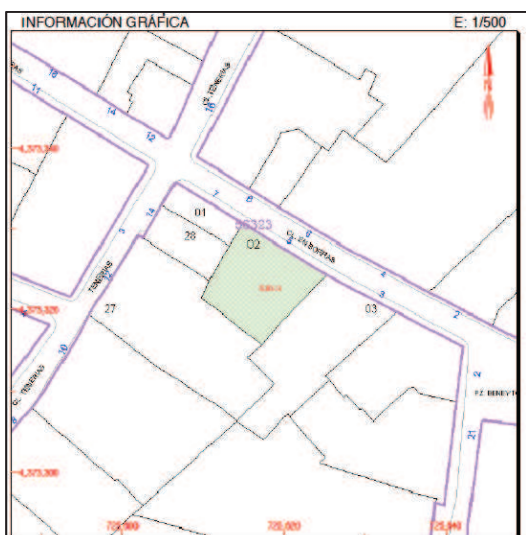
Residencial    Espacio Libre    Servicio Público    Otro \_\_\_\_\_

### Incluido en actuaciones:

Si   Bien de Interés Cultural    No

### En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si   \_\_\_\_\_    No



### ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5632302YJ2753D0001WA

VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:  Si    No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 8

# 37 c/ En Borrás 7

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 32 m<sup>2</sup>
- Forma:** Rectangular
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Noroeste
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

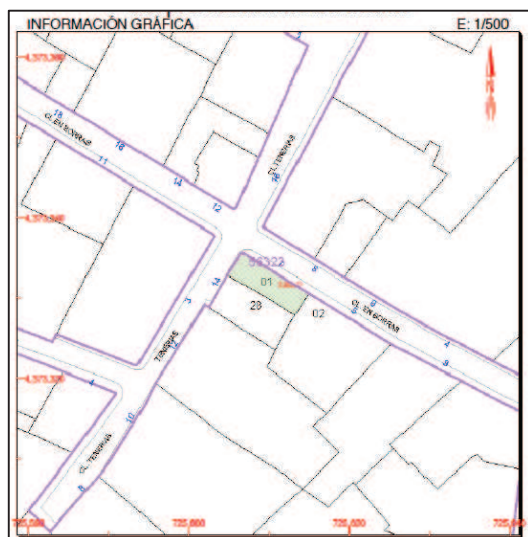
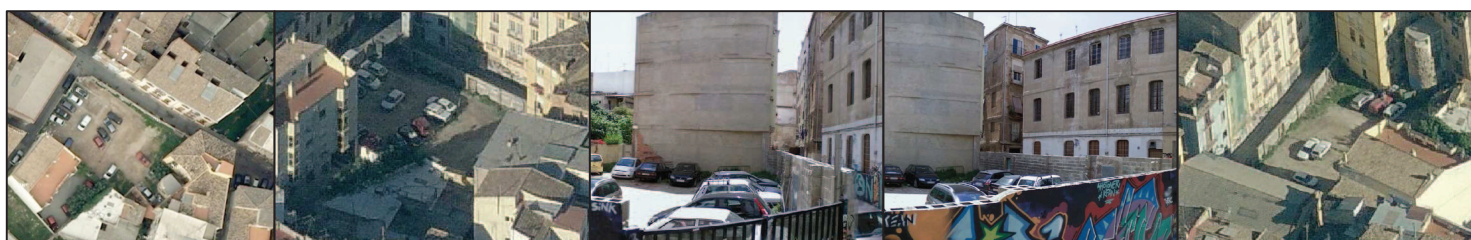
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si **Bien de Interés Cultural** \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5632301YJ2753D0001HA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 8

# 38 c/Tenerias 14

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 48 m<sup>2</sup>
- Forma:** Rectangular
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Noroeste
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

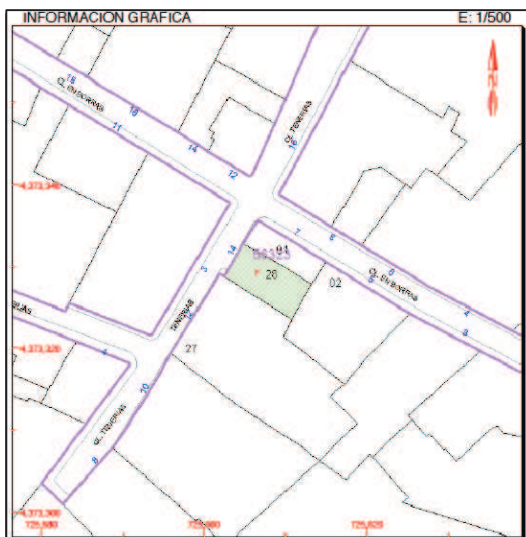
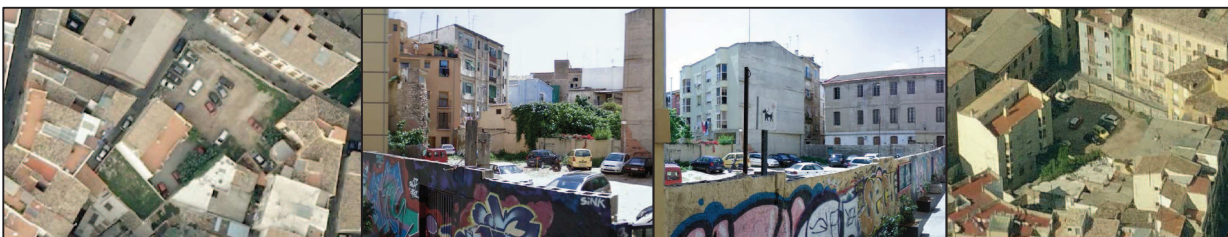
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si Bien de Interés Cultural  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si Muralla musulmana (Unidad de Ejecución 8)  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

**5632328YJ2753D0001ZA**

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 8

# 39 c/ Tenerias 12

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	240 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Noroeste
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

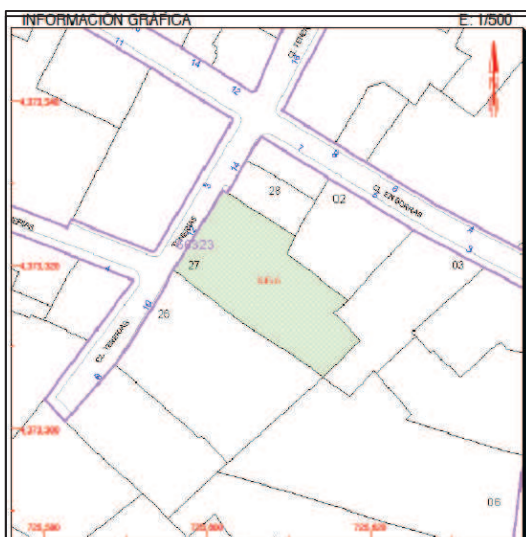
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si Bien de Interés Cultural     No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si Muralla musulmana (Unidad de Ejecución 8)     No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5632327YJ2753D0001SA

VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 8

# 40 c/ Tenerias 8

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 172 m<sup>2</sup>
- Forma:** Rectangular
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Noroeste
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

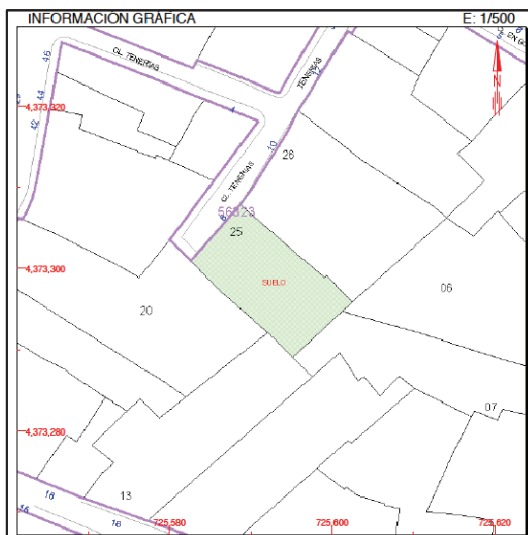
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si Bien de Interés Cultural  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si Muralla musulmana (Unidad de Ejecución 8)  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5632325YJ2753D0001JA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 8



# 42 c/ Baja 21

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	27 m <sup>2</sup>
Forma:	Cuadrada
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Este
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

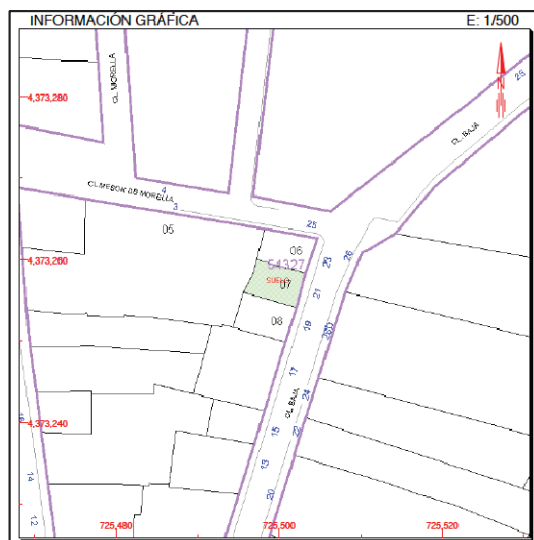
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5432707YJ2753C0001PW

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 6



# 43 c/ Baja 19

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 30 m<sup>2</sup>
- Forma:** Cuadrada
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Este
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

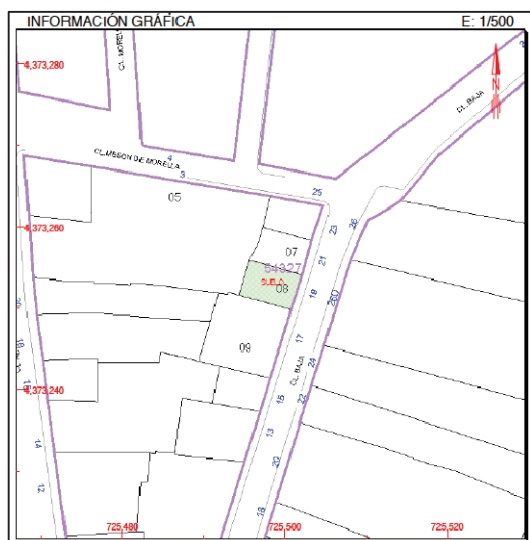
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5432708YJ2753C0001LW

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 6

# 44 c/ Baja 26 D

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	322 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Oeste
Estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

### Calificación según Plan General:

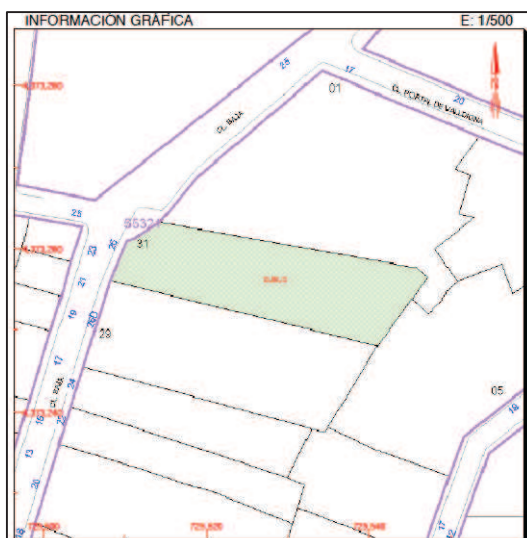
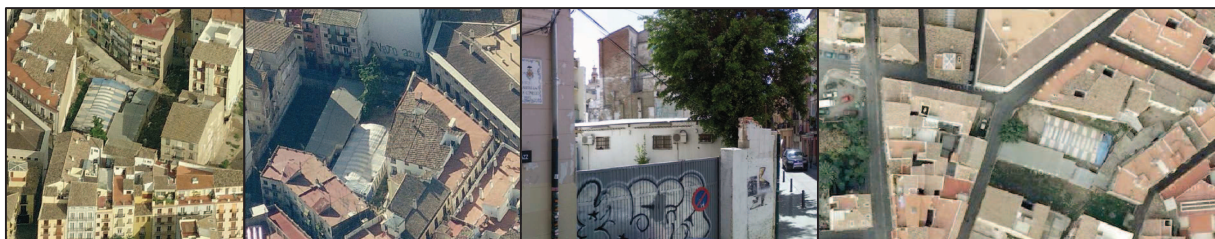
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

### Incluido en actuaciones:

Si    Bien de Interés Cultural     No

### En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si    \_\_\_\_\_     No



### ▶ DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca:    Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5532131YJ2753B0001ZH

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**     Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 7

# 45 c/ Baja 26

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 371 m<sup>2</sup>
- Forma:** Rectangular
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Oeste
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

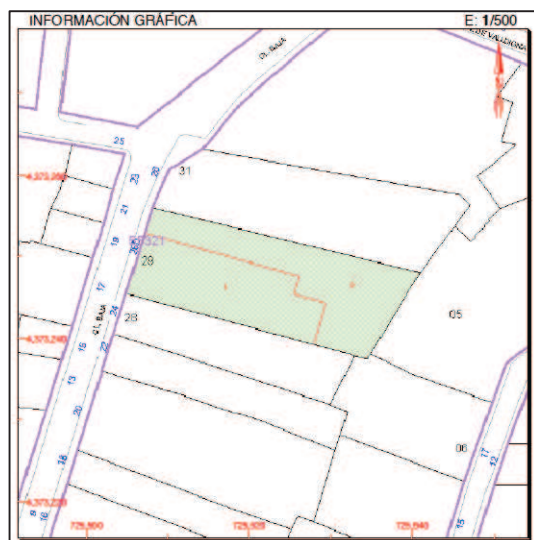
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si Bien de Interés Cultural  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5532129YJ2753D0001UA

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 7

# 46 c/ Baja 24

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 167 m<sup>2</sup>
- Forma:** Rectangular
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** oeste
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

### Calificación según Plan General:

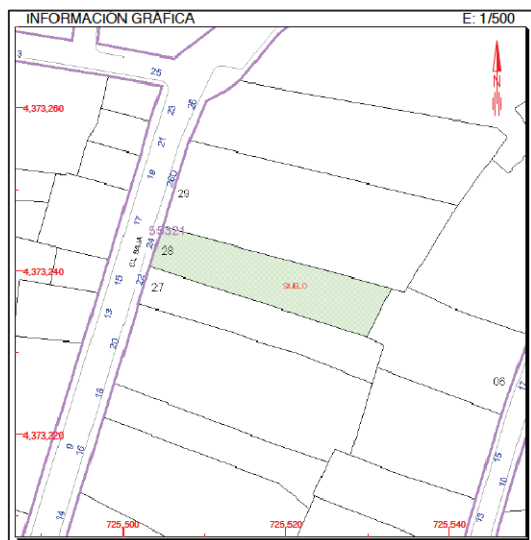
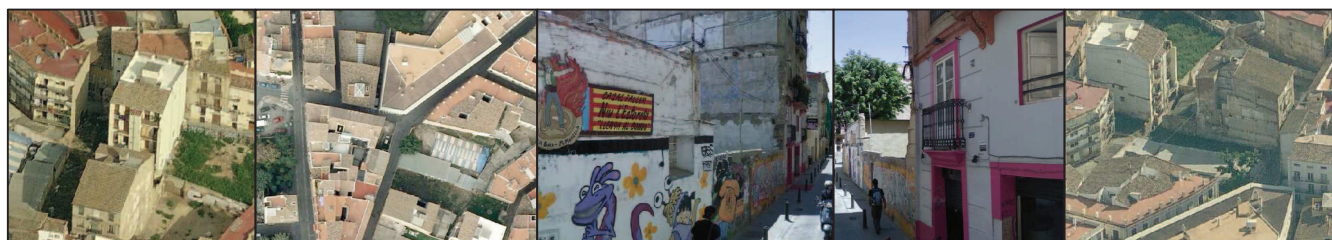
- Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

### Incluido en actuaciones:

- Si Bien de Interés Cultural \_\_\_\_\_  No

### En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



### ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5532128YJ2753B0001ZH

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 7

# 47 c/ Baja 22

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	144 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Oeste
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

### Calificación según Plan General:

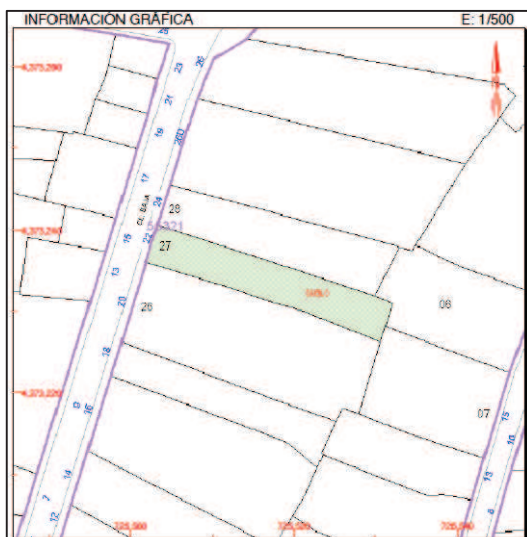
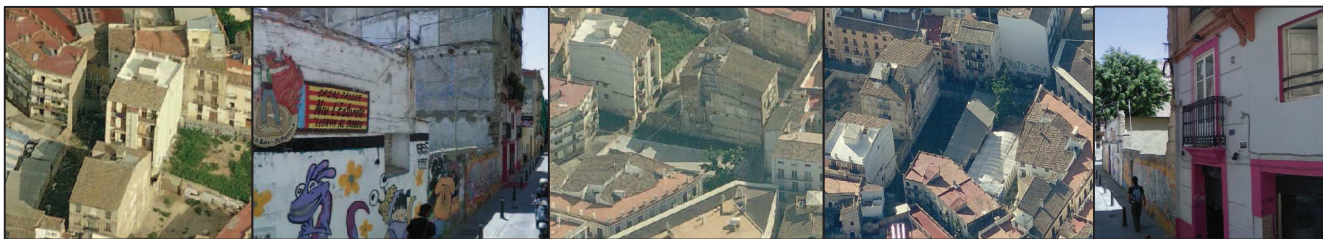
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

### Incluido en actuaciones:

Si Bien de Interés Cultural \_\_\_\_\_  No

### En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



### ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5532127YJ2753C0001SH

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 7

# 48 c/ Baja 18

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	120 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Oeste
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

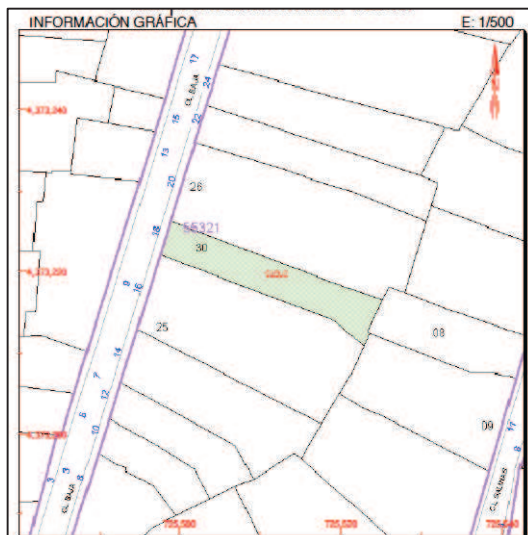
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si    Bien de Interés Cultural \_\_\_\_\_     No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_     No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca:    Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5532130YJ2753B0001SH

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**     Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 7

# 49 c/ Baja 16

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	279 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Oeste
Estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

### Calificación según Plan General:

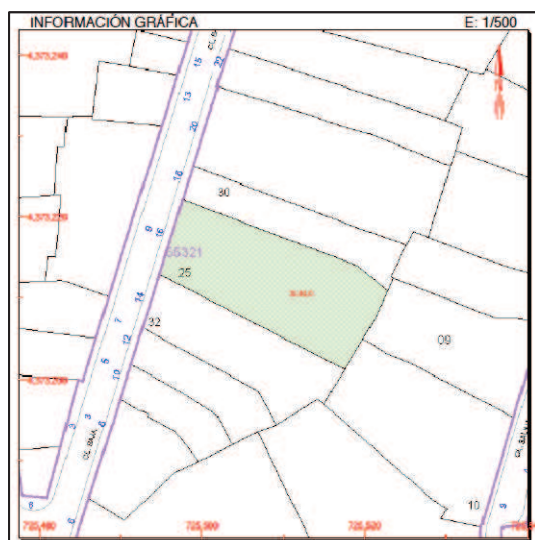
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

### Incluido en actuaciones:

Si    Bien de Interés Cultural     No

### En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si    \_\_\_\_\_     No



### ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5532125YJ2753B0001JH

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**     Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 7

# 50 c/ Baja 10

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	67 m <sup>2</sup>
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Oeste
Estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

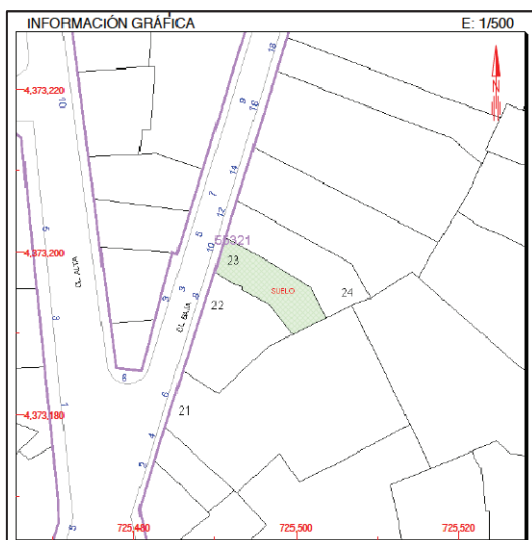
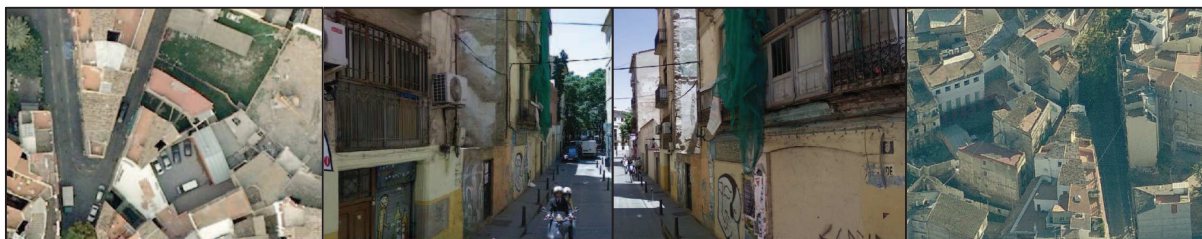
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si    Bien de Interés Cultural     No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si    \_\_\_\_\_     No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5532123YJ2753A0001XU

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 7



# 51 c/ Salinas 17

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 180 m<sup>2</sup>
- Forma:** Rectangular
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Este
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

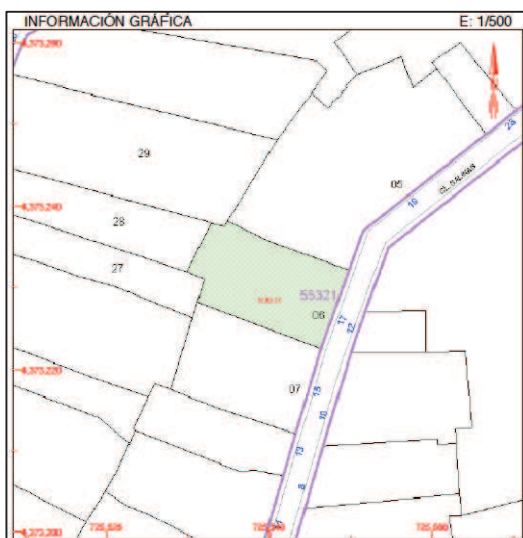
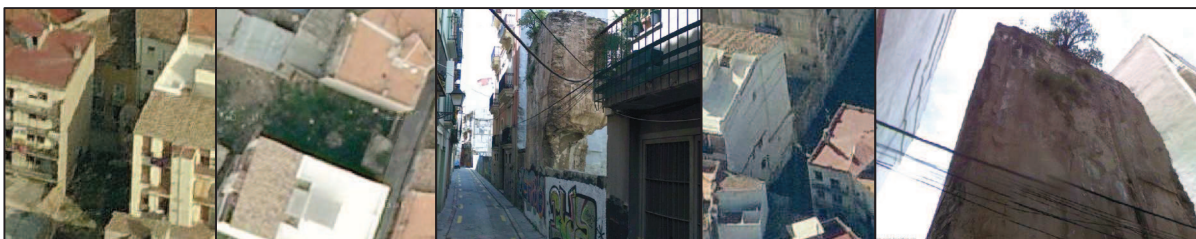
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si Bien de Interés Cultural  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si Muralla musulmana (Unidad de Ejecución 10)  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5532106YJ2753B0001GH

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 7

# 52 c/ Salinas 13

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo: 116 m<sup>2</sup>

Forma: Rectangular

Propiedad:  Privada

Pública

Orientación: Este

Estado de conservación:  Bueno

Aceptable

Deficiente

## Calificación según Plan General:

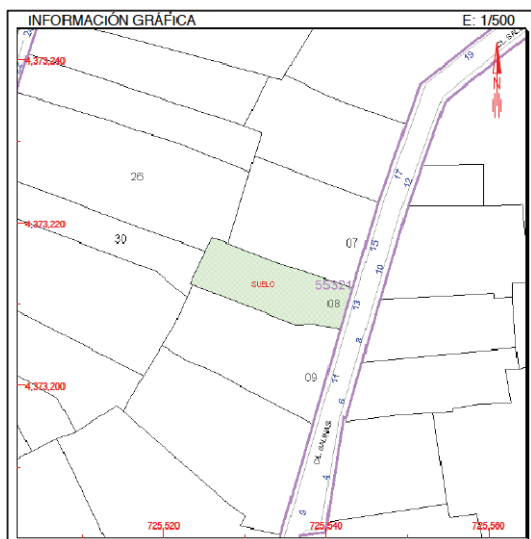
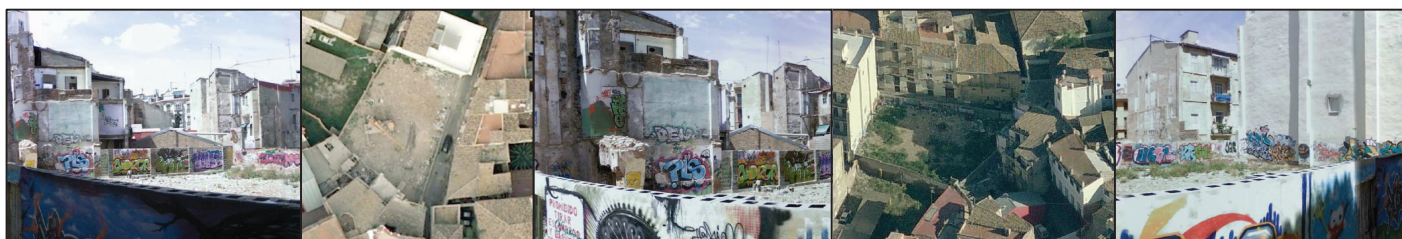
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si Bien de Interés Cultural  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si Muralla Musulmana(Unidad de Ejecución 10)  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5532108YJ2753B0001PH

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 7

# 53 c/ Salinas 11

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo: 193 m<sup>2</sup>

Forma: Rectangular

Propiedad:  Privada

Pública

Orientación: Este

Estado de conservación:  Bueno

Aceptable

Deficiente

## Calificación según Plan General:

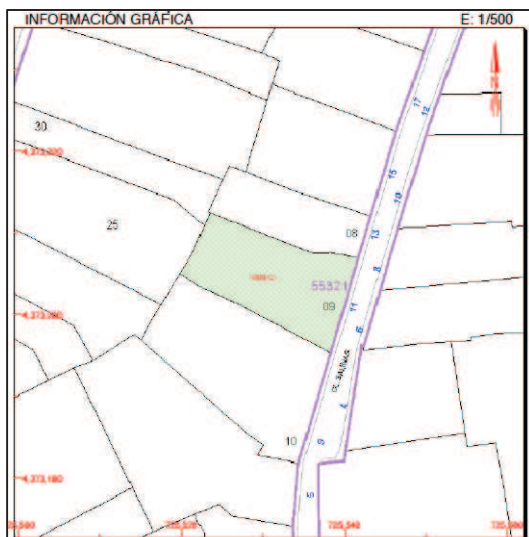
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si Bien de Interés Cultural  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si Muralla Musulmana (Unidad de Ejecución 10)  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5532109YJ2753B0001LH

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 7

# 54 c/ Salinas 9

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo: 116 m<sup>2</sup>

Forma: Rectangular

Propiedad:  Privada

Pública

Orientación: Sureste

Estado de conservación:  Bueno

Aceptable

Deficiente

## Calificación según Plan General:

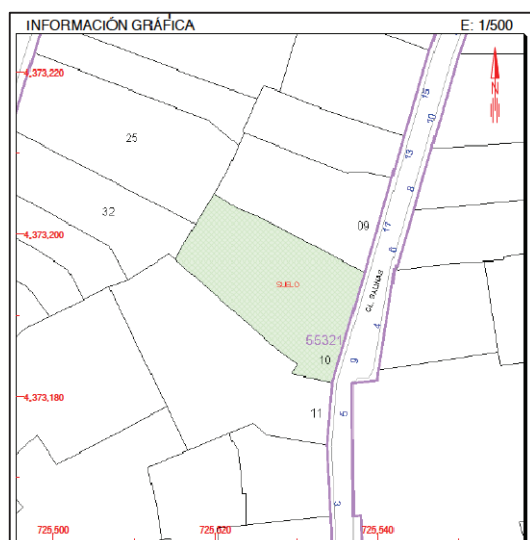
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si Bien de Interés Cultural  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si Muralla Musulmana(Unidad de Ejecución 10)  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5532110YJ2753B0001QH

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 7

# 55 c/ Bajada San Miguel 2B

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	248 m <sup>2</sup>
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input type="checkbox"/> Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Sudoeste
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

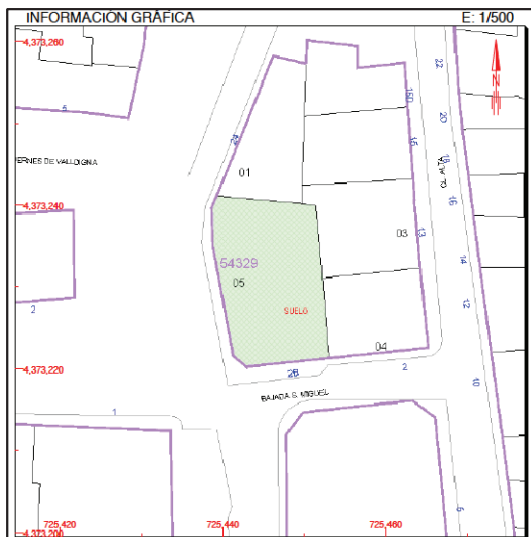
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5432905YJ2753A0001MU

VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 6

# 56 c/ San Miguel 24

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	127 m2
Forma:	Triangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Noroeste
Estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input checked="" type="checkbox"/> Deficiente

### Calificación según Plan General:

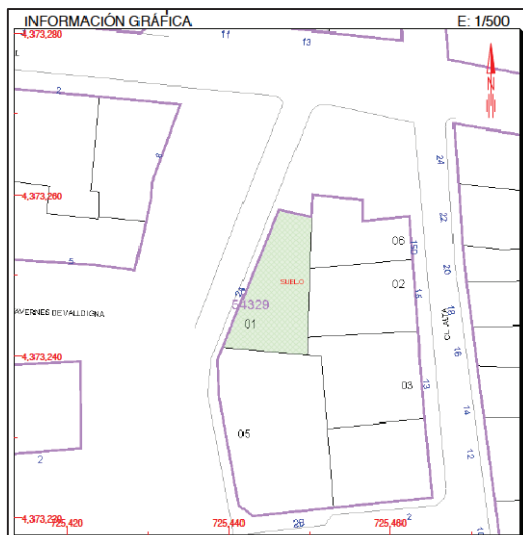
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

### Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

### En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



### ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5432901YJ2753A0001PU

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 6

# 57 c/ Alta 15 D

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	63 m2
Forma:	Cuadrada
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Nordeste
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

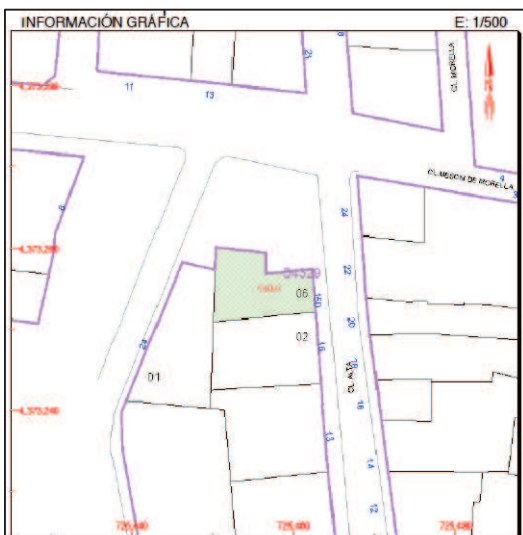
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5432906YJ2753A0001OU

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 6

# 58 c/ Alta 15

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 116 m<sup>2</sup>
- Forma:** Cuadrada
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Este
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

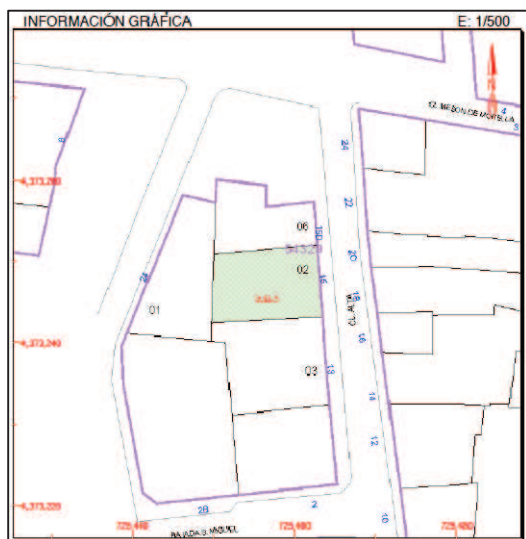
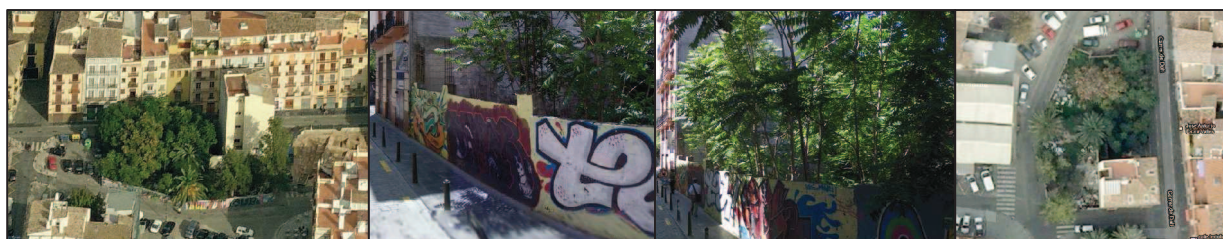
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5432902YJ2753A0001LU

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 6



# 59 c/ Alta 13

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	130 m2
Forma:	Cuadrada
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Este
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

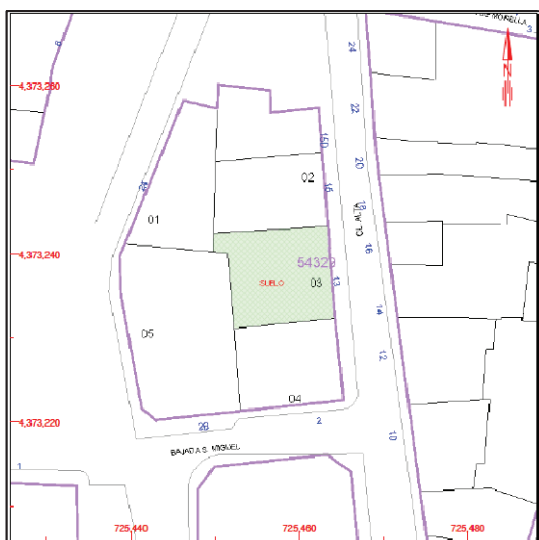
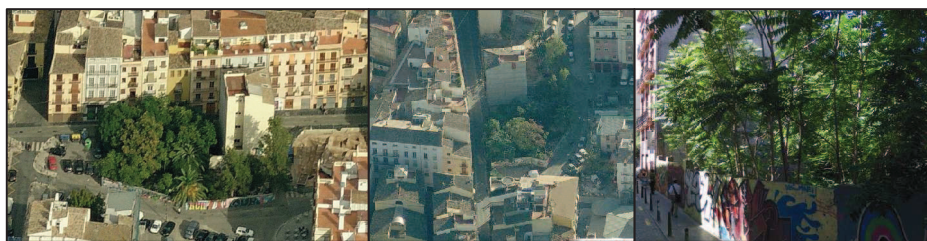
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5432903YJ2753A0001TU

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 6

# 60 c/ Santo Tomas 27

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 103 m<sup>2</sup>
- Forma:** Cuadrada
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Norte
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

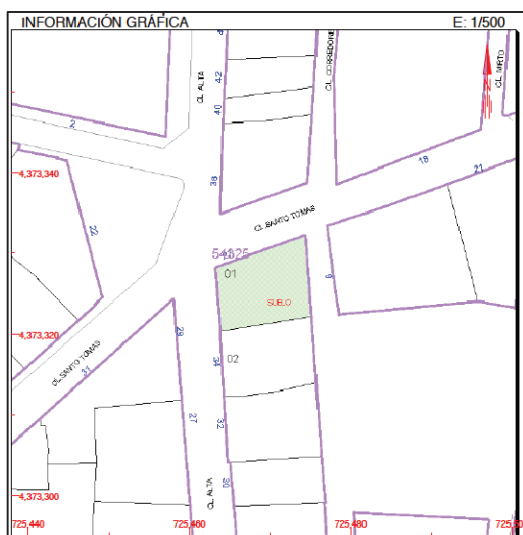
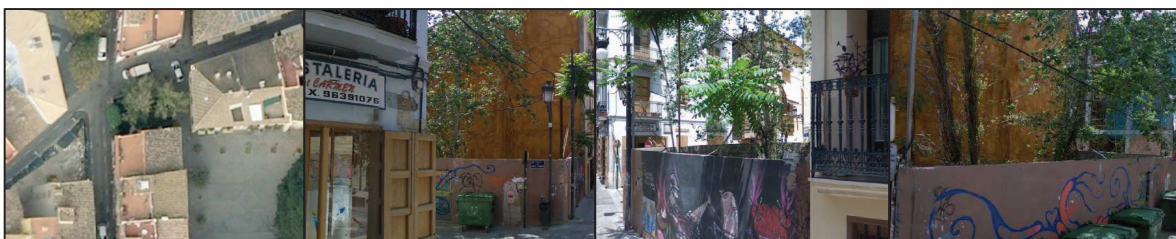
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5432501YJ2753C0001JW

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 5

# 61 c/ Corona 10

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 139 m<sup>2</sup>
- Forma:** Rectangular
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Oeste
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

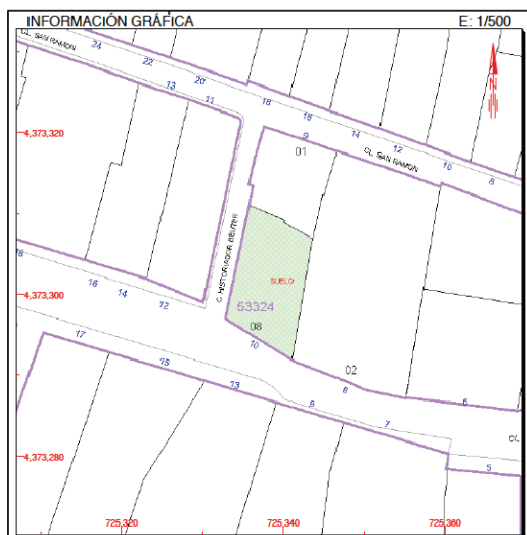
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5332408YJ2753C0001GW

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 5

# 62 c/ Historiador Beuter 9

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo: 164 m<sup>2</sup>

Forma: Rectangular

Propiedad:  Privada  
 Pública

Orientación: Este

Estado de conservación:  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

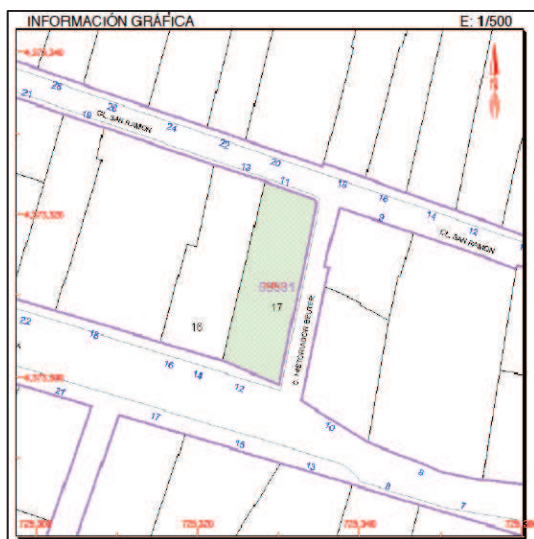
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

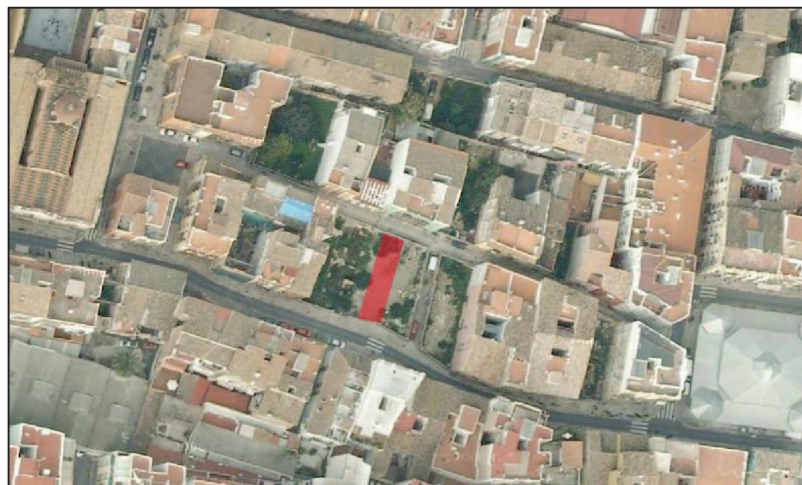
Referencia catastral:

5333117YJ2753C0001HW

VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 5

# 63 c/ Corona 14

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 164 m<sup>2</sup>
- Forma:** Rectangular
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Norte-Sur
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

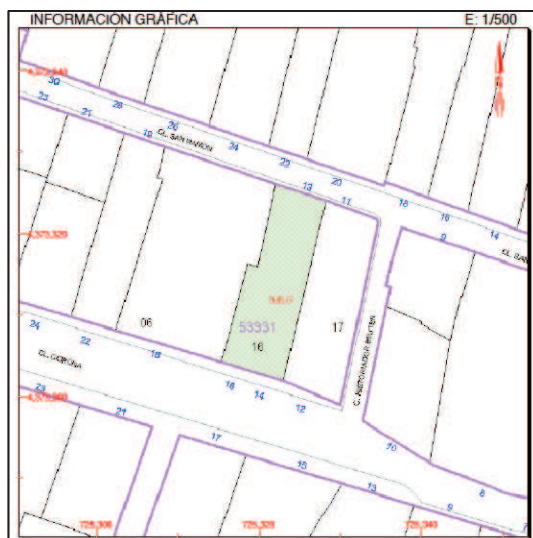
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5333116YJ2753C0001UW

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 5

# 64 c/ Corona 18

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 325 m<sup>2</sup>
- Forma:** Rectangular
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Norte-Sur
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

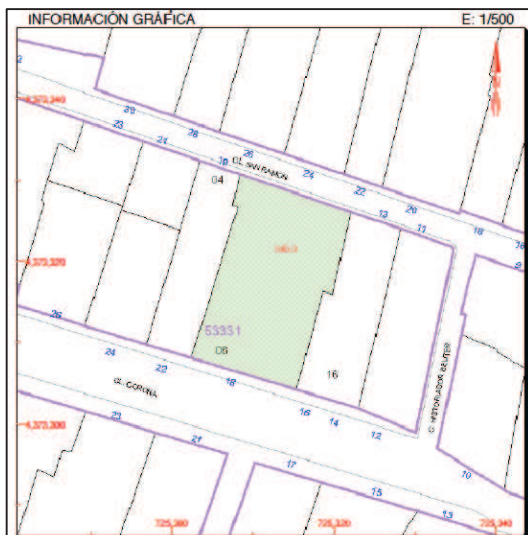
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5333106YJ2753C0001DW

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 5

# 65 c/ San Ramon 9

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 95 m<sup>2</sup>
- Forma:** Cuadrada
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Norte
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

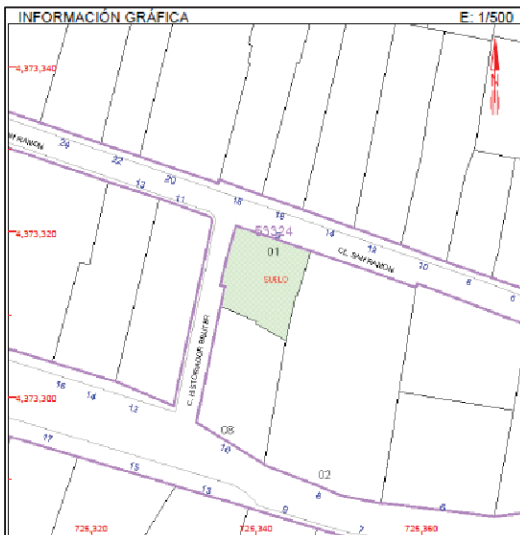
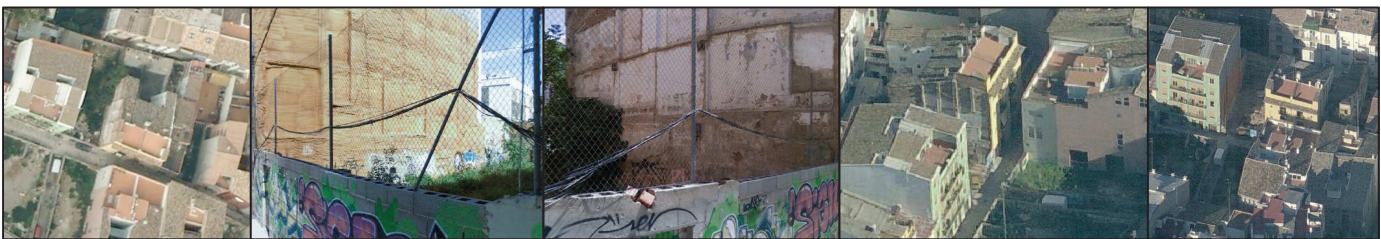
- Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si Plan General     No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_     No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5332401YJ2753C0001ZW

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase apartado \_\_\_\_\_

# 66 c/ San Ramon 8

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

**Superficie suelo:** 86 m<sup>2</sup>

**Forma:** Rectangular

**Propiedad:**  Privada  
 Pública

**Orientación:** Sur

**Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

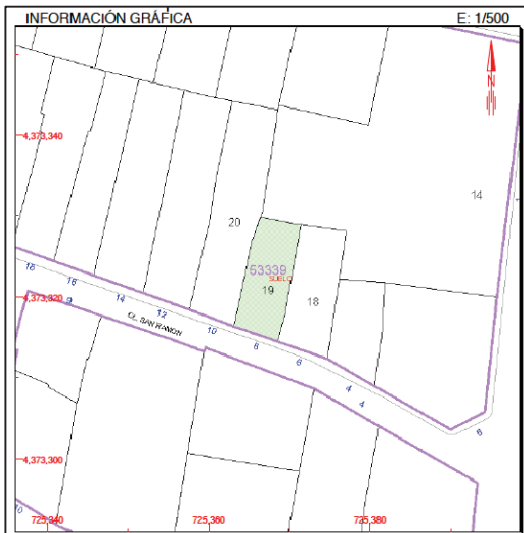
Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5333919YJ2753C0001BW

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 5



# 67 c/ San Ramos 30

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 217 m<sup>2</sup>
- Forma:** Cuadrada
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Sur
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

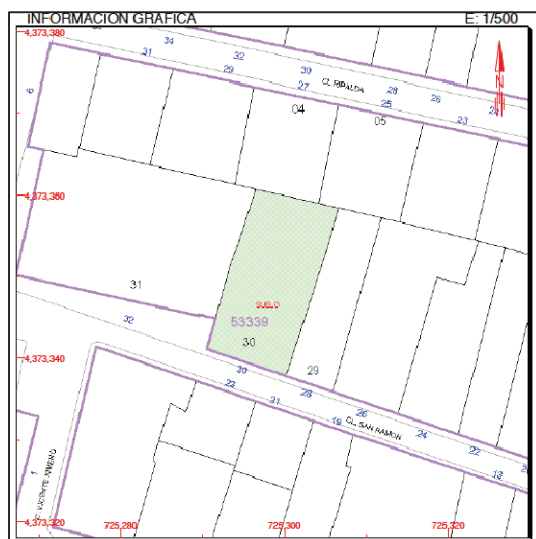
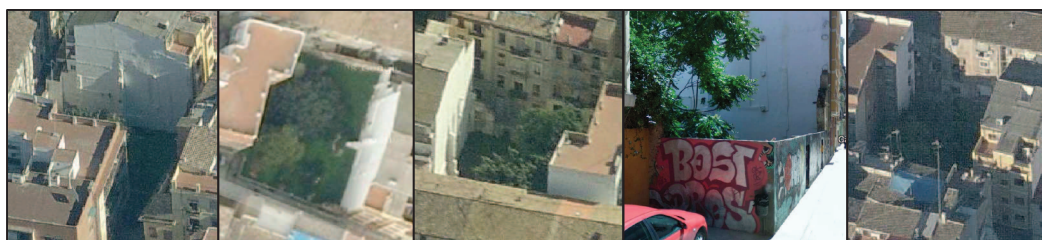
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5333930YJ2753c0001LW

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 5

# 68 c/ Ripalda 19

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	102 m2
Forma:	Cuadrada
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Norte
Estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

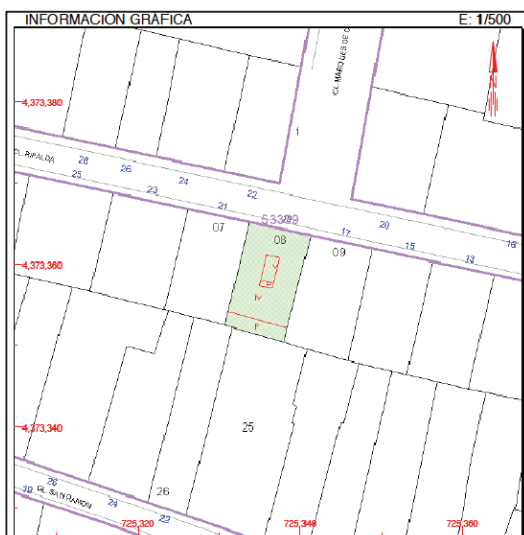
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5333908YJ2753C0001JW

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 5

# 69 c/ Ripalda 17

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 111 m<sup>2</sup>
- Forma:** Cuadrada
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Norte
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

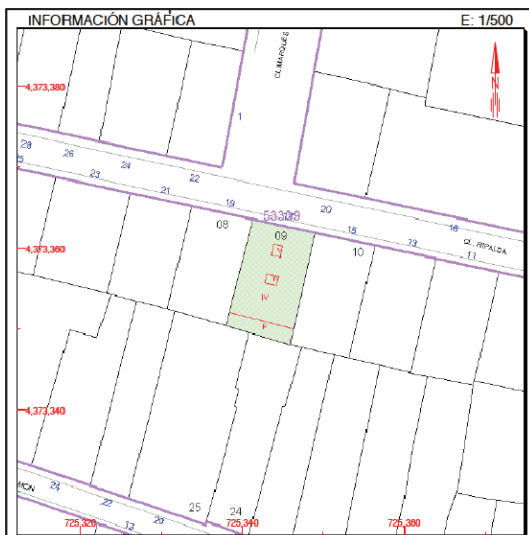
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5333909YJ2753C0001EW

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 5

# 70 c/ Ripalda 10

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

- Superficie suelo:** 143 m<sup>2</sup>
- Forma:** Cuadrada e irregular.
- Propiedad:**  Privada  
 Pública
- Orientación:** Sur
- Estado de conservación:**  Bueno  
 Aceptable  
 Deficiente

## Calificación según Plan General:

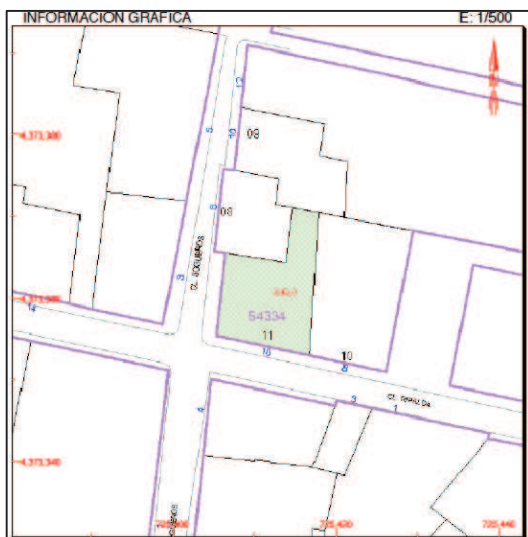
- Residencial  Espacio Libre  Servicio Público  Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

- Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

- Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

**Tipo de finca:** Suelo sin edificar

**Referencia catastral:**

5433411YJ2753C0001SW

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si  No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 5

# 71 c/ Beneficiencia 15

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	138 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Este
Estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

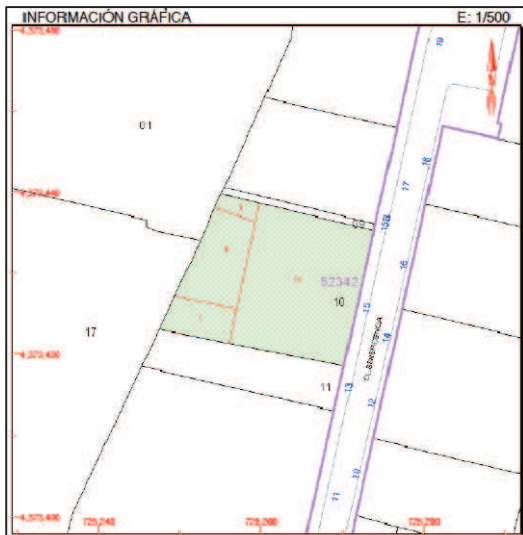
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro Terciario

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5234210YJ2753C0001HW

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 4

# 72 c/ Beneficiencia 18

## SITUACIÓN



## CARACTERÍSTICAS

Superficie suelo:	217 m2
Forma:	Rectangular
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Pública
Orientación:	Este
Estado de conservación:	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Aceptable <input type="checkbox"/> Deficiente

## Calificación según Plan General:

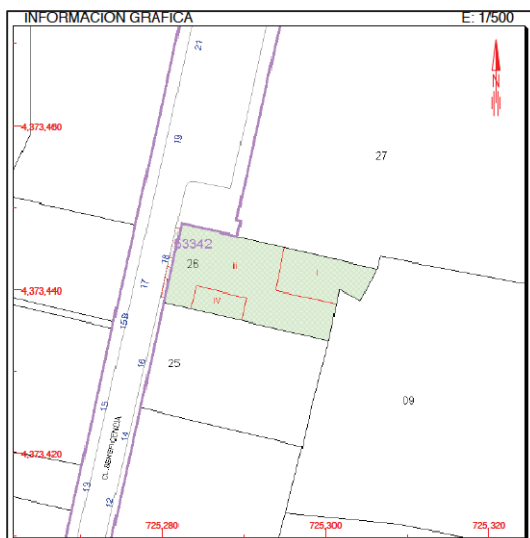
Residencial     Espacio Libre     Servicio Público     Otro \_\_\_\_\_

## Incluido en actuaciones:

Si \_\_\_\_\_  No

## En posesión de restos arqueológicos o de interés cultural:

Si \_\_\_\_\_  No



## ► DATOS CATASTRALES:

Tipo de finca: Suelo sin edificar

Referencia catastral:

5334226YJ2753C0002AE

**VIABILIDAD DE ACTUACIÓN:**  Si     No  
Véase Estudio de Viabilidad tabla 4

## 7.- ESTUDIO VIABILIDAD.

Una vez definidos los solares del barrio del Carmen, se realiza un estudio sobre la viabilidad, o no, de los mismos, en función de las variables más relevantes que condicionarán sus usos y posibles intervenciones. Las variables son las siguientes:

### ACTUACIONES

La primera variable que utilizamos es la de tener en cuenta la posible existencia de algún tipo de actuación programada, en un corto espacio de tiempo, sobre cada solar, como por ejemplo las unidades de ejecución del BIC existente, ya que se encuentran en proceso de expropiación e incluso de ejecución. Por lo que consideramos que es preferible despreciar estos, independientemente, de que pudieran tener buenas cualidades para nuestro objetivo.

### ZONA TRANSITADA

En este punto lo que hemos tenido en cuenta es, como el propio nombre indica, la ubicación respecto del tránsito rodado y peatonal, es decir, si puede ser interesante realizar propuesta en función de la cantidad de gente que puede circular o no por las calles en las que están situadas. Hay que tener en cuenta la siguiente tabla:

Nº	TIPO
1	RODADO INTENSO
2	RODADO MEDIO
3	RODADO BAJO
4	PEATONAL INTENSO
5	PEATONAL MEDIO
6	PEATONAL BAJO

### SUPERFICIE

Dependiendo de la superficie, lo seleccionaremos o no, ya que alguno puede resultar viable, en función de las variables anteriores, pero que debido a su poca entidad, resulte, poco o nada interesante.

### UBICACIÓN

Esta variable es bastante importante, según la ubicación podemos decidir que puede ser más interesante como propuesta o por lo contrario, y en combinación con la zona de tránsito, declinarlo.

### FORMA

Dependiendo del caso podrá ser un dato definitivo, pero a priori, es una variable secundaria, la mayoría de los solares tienen una forma bastante regular.

### PROPIEDAD

Distinguimos entre pública o privada. Modificará el sistema de gestión de suelo. En principio es de todas la menos importante, sobre todo, porque en el barrio estudiado, la mayoría son de propiedad privada.

## FASE1

### ZONA DE ESTUDIO 1:

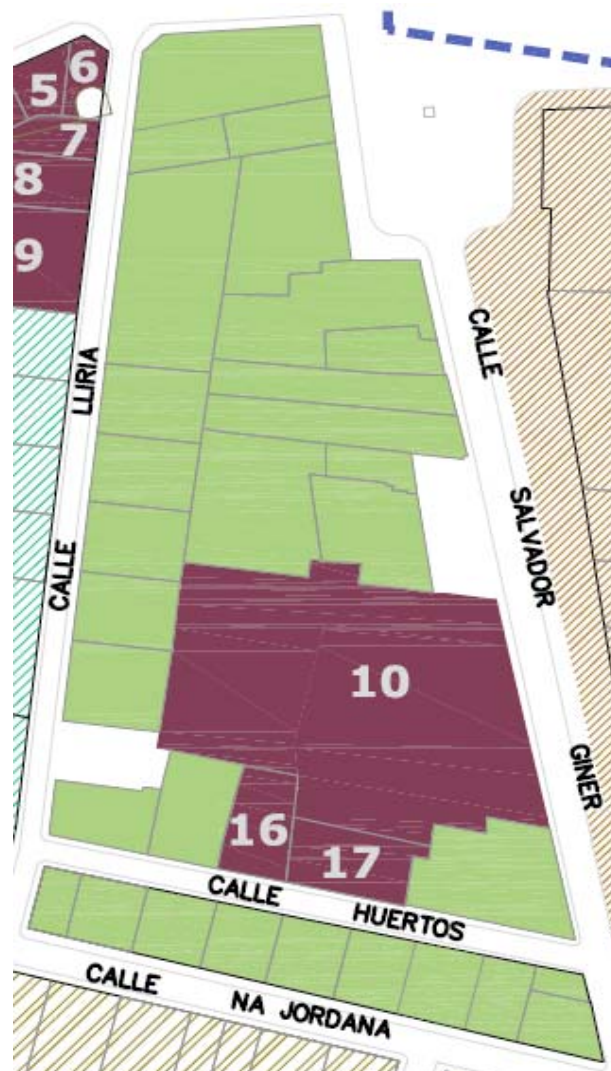
Nº	UBICACIÓN	SUPERFICIE	ZONA TRANSITADA	FORMA	ACTUACIONES	PROPIEDAD	VIABLE
1	Guillem de Castro,152	362m2	1, 5	Rectangular	UE22	Privada	NO
2	Guillem de Castro,154	760m2	1, 5	Rectangular	UE22	Privada	NO
3	Guillem de Castro,156	609m2	1, 5	Rectangular	UE22	Privada	NO
4	Guillem de Castro,158	106m2	1, 5	Irregular	UE22	Privada	NO
5	Guillem de Castro,160	77m2	1, 5	Irregular	UE22	Privada	NO
6	Liria, 23	73m2	3, 6	Rectangular	UE22	Privada	NO
7	Liria, 21	84m2	3, 6	Rectangular	UE22	Privada	NO
8	Liria, 19	162m2	3, 6	Rectangular	UE22	Privada	NO
9	Liria, 17	311m2	3, 6	Cuadrada	UE22	Privada	NO





**ZONA DE ESTUDIO 2:**

Nº	UBICACIÓN	SUPERFICIE	ZONA TRANSITADA	FORMA	ACTUACIONES	PROPIEDAD	VIABLE
10	Salvador Giner, 3	1.070m <sup>2</sup>	2, 4	Cuadrada	Promoción viviendas	Privada	NO
16	Huertos, 4	202m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	NO	Privada	SI
17	Huertos, 8	166m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	NO	Privada	SI



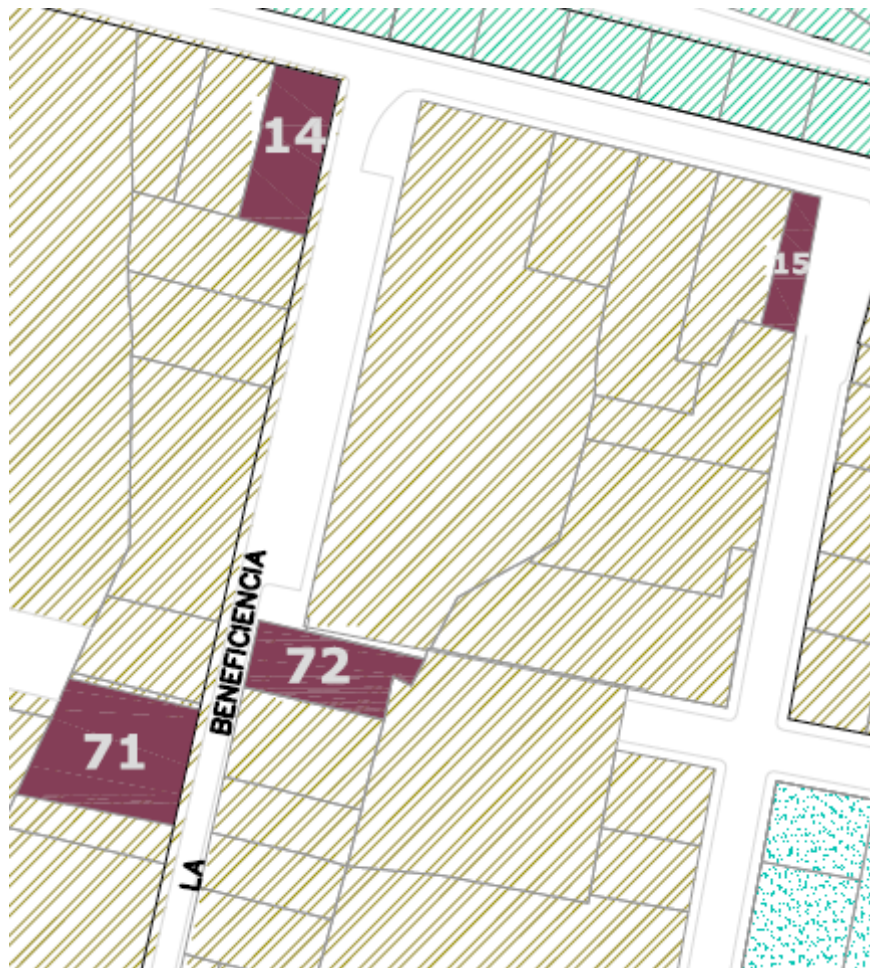
**ZONA DE ESTUDIO 3:**

Nº	UBICACIÓN	SUPERFICIE	ZONA TRANSITADA	FORMA	ACTUACIONES	PROPIEDAD	VIABLE														
11	Blanquerías, 20	624m <sup>2</sup>	1, 5	Rectangular	NO	Privada	SI														
12	del Museo, 8	241m <sup>2</sup>	3, 5	Rectangular	NO	Privada	SI														
18	del Museo, 9	97m <sup>2</sup>	3, 5	Rectangular	NO </tr <tr> <td>13</td> <td>Moret, 3</td> <td>173m<sup>2</sup></td> <td>3, 6</td> <td>Cuadrada</td> <td>NO</td> <td>Privada</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>De Fos, 7</td> <td>134m<sup>2</sup></td> <td>3, 6</td> <td>Irregular</td> <td>NO</td> <td>Privada</td> <td>SI</td> </tr>	13	Moret, 3	173m <sup>2</sup>	3, 6	Cuadrada	NO	Privada	SI	19	De Fos, 7	134m <sup>2</sup>	3, 6	Irregular	NO	Privada	SI
13	Moret, 3	173m <sup>2</sup>	3, 6	Cuadrada	NO	Privada	SI														
19	De Fos, 7	134m <sup>2</sup>	3, 6	Irregular	NO	Privada	SI														



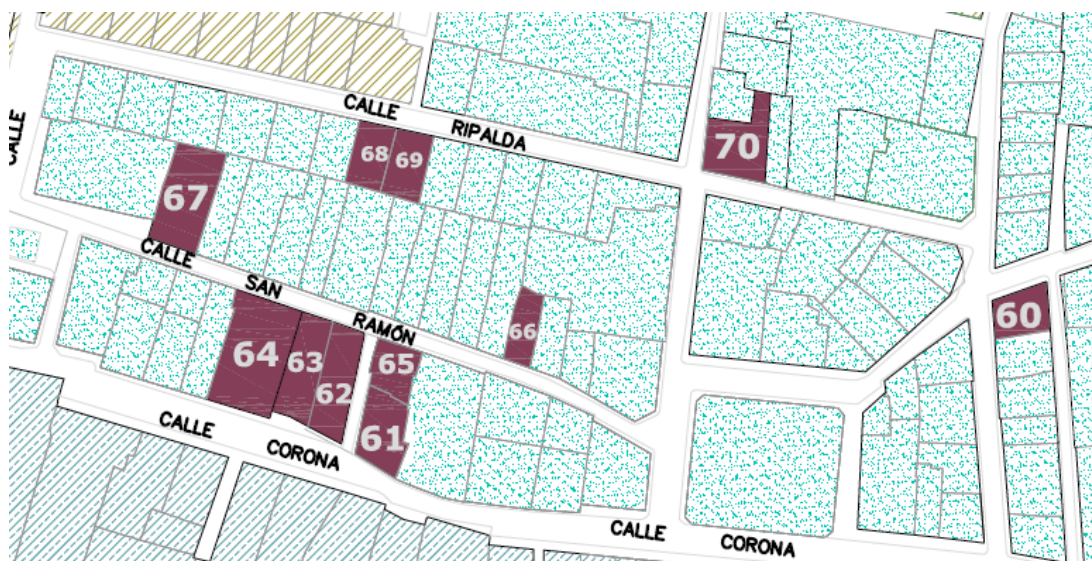
**ZONA DE ESTUDIO 4:**

Nº	UBICACIÓN	SUPERFICIE	ZONA TRANSITADA	FORMA	ACTUACIONES	PROPIEDAD	VIABLE
14	Beneficencia, 27	223m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	Ampliación IVAM	Privada	NO
15	Na Jordana, 21	221m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	NO	Privada	SI
71	Beneficencia, 15	138m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	Ampliación IVAM	Privada	NO
72	Beneficencia, 18	217m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	NO	Privada	SI



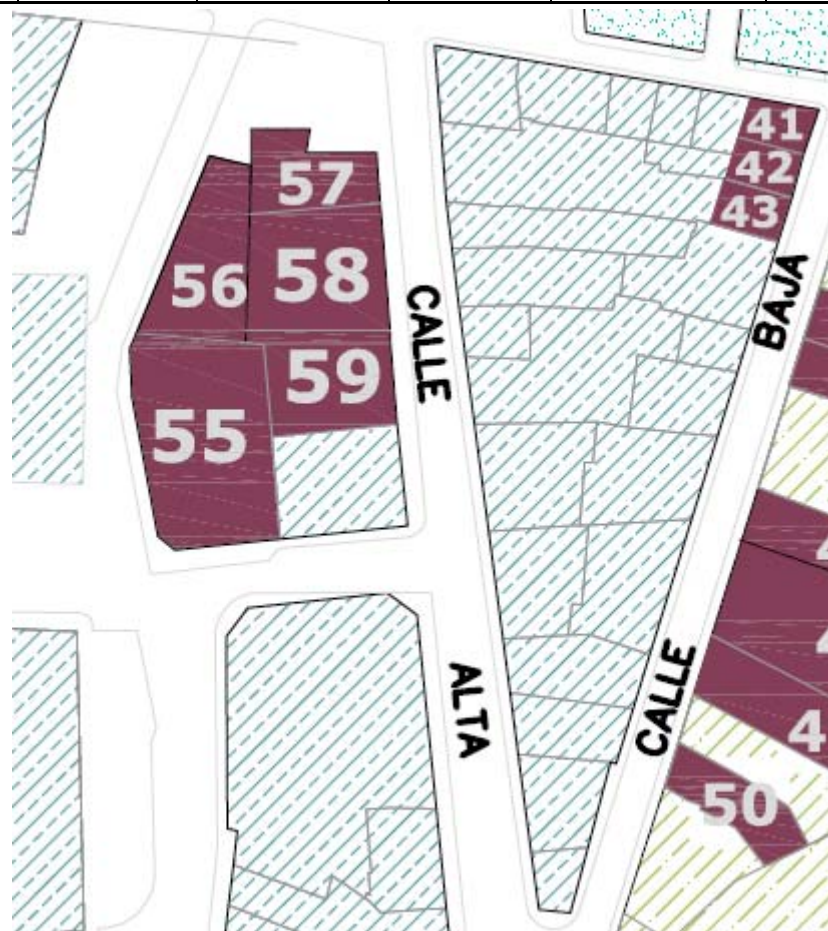
### ZONA DE ESTUDIO 5:

Nº	UBICACIÓN	SUPERFICIE	ZONA TRANSITADA	FORMA	ACTUACIONES	PROPIEDAD	VIABLE
60	Santo Tomás, 27	103m <sup>2</sup>	2, 5	Cuadrada	NO	Privada	SI
61	Corona, 10	139m <sup>2</sup>	2, 4	Rectangular	Espacio Público	Pública	NO
62	Historiador Beuter, 9	164m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	Espacio Público	Pública	NO
63	Corona, 14	164m <sup>2</sup>	2, 4	Rectangular	Pendiente Licencia de obra	Privada	NO
64	Corana, 18	325m <sup>2</sup>	2, 4	Rectangular	Pendiente Licencia de obra	Privada	NO
65	San Ramón, 9	95m <sup>2</sup>	3, 6	Cuadrada	Espacio Público	Pública	NO
66	San Ramón, 8	86m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	NO	Privada	SI
67	San Ramón, 30	217m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	NO	Privada	SI
68	Ripalda, 19	102m <sup>2</sup>	3, 6	Cuadrada	NO	Privada	SI
69	Ripalda, 17	111m <sup>2</sup>	3, 6	Cuadrada	NO	Privada	SI
70	Ripalda, 10	143m <sup>2</sup>	3, 6	Irregular	NO	Privada	SI



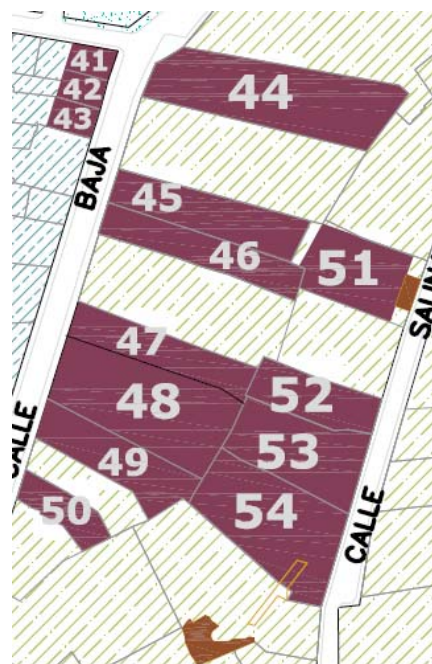
**ZONA DE ESTUDIO 6:**

Nº	UBICACIÓN	SUPERFICIE	ZONA TRANSITADA	FORMA	ACTUACIONES	PROPIEDAD	VIABLE
41	Baja, 23	27m <sup>2</sup>	3, 4	Cuadrada	NO	Privada	SI
42	Baja, 21	27m <sup>3</sup>	3, 4	Cuadrada	NO	Privada	SI
43	Baja, 19	30m <sup>2</sup>	3, 4	Cuadrada	NO	Privada	SI
55	Bajada de San Miguel, 2B	248m <sup>2</sup>	3, 5	Rectangular	NO	Pública	SI
56	San Miguel, 24	127m <sup>2</sup>	2, 5	Triangular	NO	Privada	SI
57	Alta, 15D	63m <sup>2</sup>	2, 6	Irregular	NO	Privada	SI
58	Alta, 15	116m <sup>2</sup>	2, 6	Rectangular	NO	Privada	SI
59	Alta, 13	130m <sup>2</sup>	2, 6	Cuadrada	NO	Privada	SI



**ZONA DE ESTUDIO 7:**

Nº	UBICACI3N	SUPERFICIE	ZONA TRANSITADA	FORMA	ACTUACIONES	PROPIEDAD	VIABLE
44	Baja, 26D	322m2	3, 4	Rectangular	UE10	Privada	NO
45	Baja, 26	371m2	3, 4	Rectangular	UE10	Privada	NO
46	Baja, 24	167m2	3, 4	Rectangular	UE10	Privada	NO
47	Baja, 22	144m2	3, 4	Rectangular	UE10	Privada	NO
48	Baja, 18	120m2	3, 4	Rectangular	UE10	Privada	NO
49	Baja, 16	279m2	3, 4	Rectangular	UE10	Privada	NO
50	Baja, 10	67m2	3, 4	Rectangular	UE10	Privada	NO
51	Salinas,17	180m2	3, 6	Rectangular	UE10	Privada	NO
52	Salinas,13	116m2	3, 6	Rectangular	UE10	Privada	NO
53	Salinas,11	193m2	3, 6	Rectangular	UE10	Privada	NO
54	Ripalda, 9	116m2	3, 6	Irregular	UE10	Privada	NO



**ZONA DE ESTUDIO 8:**

Nº	UBICACIÓN	SUPERFICIE	ZONA TRANSITADA	FORMA	ACTUACIONES	PROPIEDAD	VIABLE
30	Ángel, 3	781m2	3, 6	Irregular	UE7	Privada	NO
31	Cruz, 9	109m2	3, 6	Cuadrada	UE7	Privada	NO
32	Cruz, 7	92m2	3, 6	Irregular	UE7	Privada	NO
33	Cruz, 5	120m2	3, 6	Rectangular	UE7	Privada	NO
34	En Borrás, 2	126m2	3, 6	Rectangular	UE7	Público	NO
35	En Borrás, 3	163m2	3, 5	Irregular	UE8	Privada	NO
36	En Borrás, 5	119m2	3, 5	Cuadrada	UE8	Privada	NO
37	En Borrás, 7	32m2	3, 5	Rectangular	UE8	Privada	NO
38	Tenerías, 14	48m2	3, 6	Rectangular	UE8	Privada	NO
39	Tenerías, 12	240m2	3, 6	Rectangular	UE8	Privada	NO
40	Tenerías, 8	172m2	3, 6	Rectangular	UE8	Privada	NO



**ZONAA DE ESTUDIO 9:**

Nº	UBICACIÓN	SUPERFICIE	ZONA TRANSITADA	FORMA	ACTUACIONES	PROPIEDAD	VIABLE
20	En Roda, 7	135m2	3, 6	Irregular	NO	Privada	SI
21	En Roda, 5	65m2	3, 6	Rectangular	NO	Privada	SI
22	Palomino, 7	52m2	3, 6	Cuadrada	UE6	Privada	NO
23	Palomino, 10	55m2	3, 6	Cuadrada	NO	Privada	SI
24	Padre Tosca, 8	65m2	3, 6	Cuadrada	NO	Privada	SI
25	Padre Tosca, 6	62m2	3, 6	Cuadrada	NO	Privada	SI
26	Padre Tosca, 4	66m2	3, 6	Cuadrada	NO	Privada	SI
27	Palomino, 3	170m2	3,6	Rectangular	UE6	Privada	NO
28	Serranos, 25	390m2	2, 4	Irregular	Bajo actuación	Pública	NO
29	Cruz, 2	266m2	3, 6	Irregular	Bajo actuación	Privada	NO





Finalizada esta primera fase de estudio se descartan los solares en función de si están bajo la influencia de algún tipo de actuación, como podemos observar en las tablas anteriores. Por lo que los desestimamos a la hora de elegir la ubicación o ubicaciones de nuestras posibles actuaciones.

Seguidamente procedemos a efectuar una segunda fase de estudio, en función del resto de variables.

## FASE 2

Nº	UBICACIÓN	SUPERFICIE	ZONA TRANSITADA	FORMA	VIABILIDAD
16	Huertos, 4	202m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	VIALES EN COMBINACIÓN
17	Huertos, 8	166m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	
11	Blanquerías, 20	624m <sup>2</sup>	1, 5	Rectangular (muy alargado).	Descartado por su geometría y su ubicación, ya que se encuentra en una calle de gran tráfico rodado y escaso paso peatonal.
12	del Museo, 8	241m <sup>2</sup>	3, 5	Rectangular	VIALE
18	del Museo, 9	97m <sup>2</sup>	3, 5	Rectangular	VIALE
13	Moret, 3	173m <sup>2</sup>	3, 6	Cuadrada	Descartado por su ubicación. Situado en una calle de poco tránsito. Poca superficie.
19	De Fos, 7	134m <sup>2</sup>	3, 6	Irregular	Descartado por poco tránsito y mala ubicación.
15	Na Jordana, 21	221m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	Descartado por poca entidad.
72	Beneficencia, 18	217m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	Descartado por mala ubicación. Poco tránsito.
60	Santo Tomás, 27	103m <sup>2</sup>	2, 5	Cuadrada	Descartado por ubicación y superficie.
66	San Ramón, 8	86m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	Descartados por poco tránsito.
67	San Ramón, 30	217m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	
68	Ripalda, 19	102m <sup>2</sup>	3, 6	Cuadrada	VIALES EN COMBINACIÓN
69	Ripalda, 17	111m <sup>2</sup>	3, 6	Cuadrada	
70	Ripalda, 10	143m <sup>2</sup>	3, 6	Irregular	VIALE
41	Baja, 23	27m <sup>2</sup>	3, 4	Cuadrada	Descartados por superficie.
42	Baja, 21	27m <sup>3</sup>	3, 4	Cuadrada	
43	Baja, 19	30m <sup>2</sup>	3, 4	Cuadrada	

Nº	UBICACIÓN	SUPERFICIE	ZONA TRANSITADA	FORMA	VIABILIDAD
55	Bajada de San Miguel, 2B	248m <sup>2</sup>	3, 5	Rectangular	VIABLES EN COMBINACIÓN
56	San Miguel, 24	127m <sup>2</sup>	2, 5	Triangular	
57	Alta, 15D	63m <sup>2</sup>	2, 6	Irregular	
58	Alta, 15	116m <sup>2</sup>	2, 6	Rectangular	
59	Alta, 13	130m <sup>2</sup>	2, 6	Cuadrada	
20	En Roda, 5	65m <sup>2</sup>	3, 6	Rectangular	VIABLES EN COMBINACIÓN
21	En Roda, 7	135m <sup>2</sup>	3, 6	Irregular	
23	Palomino, 10	55m <sup>2</sup>	3, 6	Cuadrada	Descartados por poco tránsito. Solares de pequeña superficie.
24	Padre Tosca, 8	65m <sup>2</sup>	3, 6	Cuadrada	
25	Padre Tosca, 6	62m <sup>2</sup>	3, 6	Cuadrada	
26	Padre Tosca, 4	66m <sup>2</sup>	3, 6	Cuadrada	

### CONCLUSIONES:

Después de esta segunda fase de estudio, con los solares seleccionados, decidimos el posible uso de los mismos:

**1.- MUSEO:** En los solares 12, 16, 17 y 18 tenemos previsto la vinculación a museos, por la proximidad a ellos y la posibilidad de realizar un recorrido, de uno a otro, mediante circuito de salas de exposición al aire libre.

**2.- PLAZA-ESPACIO LIBRE:** En los espacios 55, 56, 57, 58 y 59, por la existencia junto a ellos de una futura estación de metrovalencia y ser colindantes entre sí, proponer una plaza o espacio libre, ya que el barrio está bastante falto de ello.

**3.- ESPACIO PARA PERROS:** En los solares 20, 21 y en los 68 y 69, la creación de espacios para uso exclusivo de animales domésticos. Esta propuesta deriva de la observación in situ del barrio, donde la necesidad de este tipo de espacios consideramos necesaria.

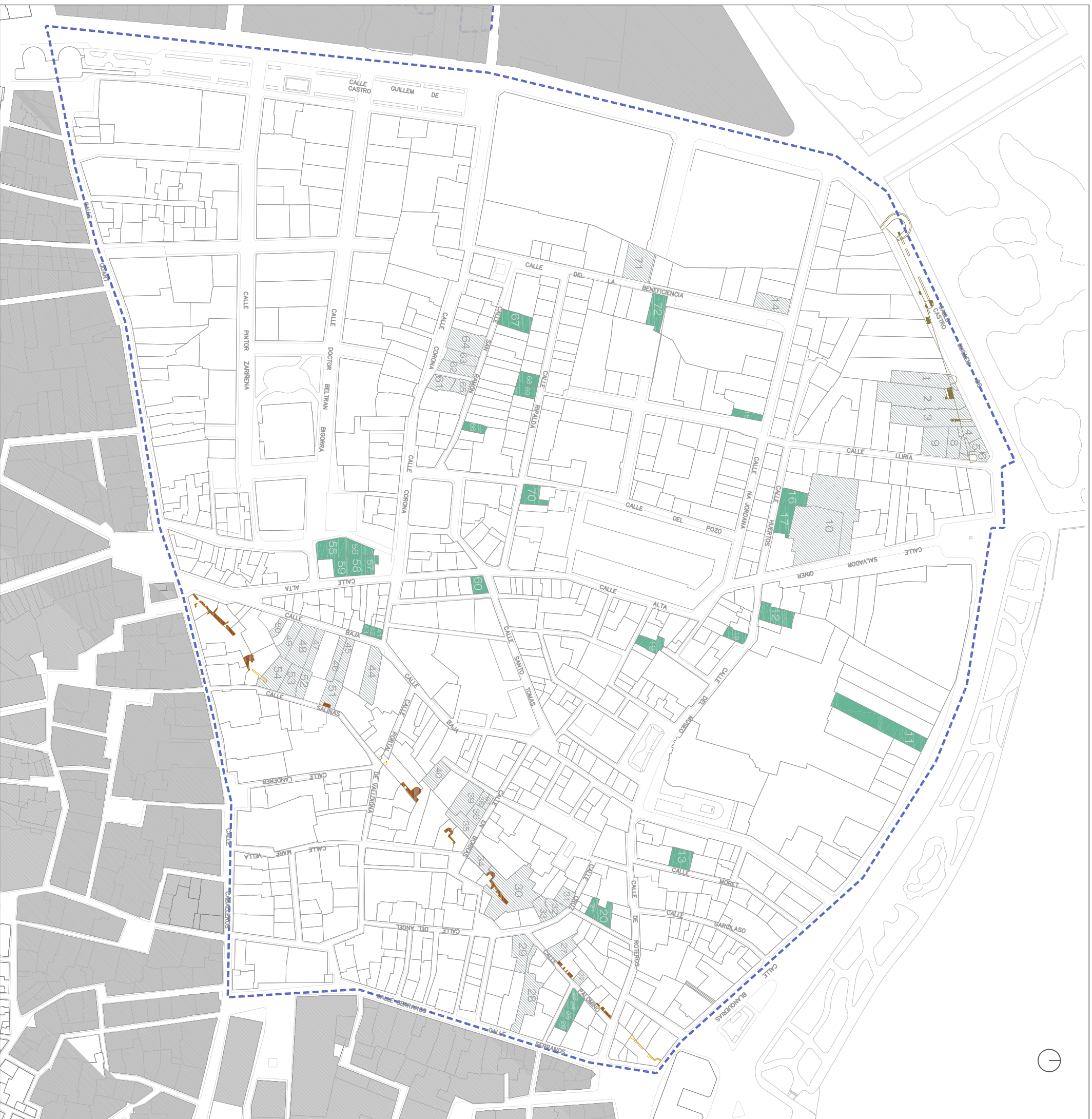
**4.- HUERTO URBANO:** En el solar 70, proponemos la transformación, de este, en huerto urbano. Con el objetivo de destinarlo a la utilización de los niños de los colegios de la zona. Que de esta manera puedan, en parte, conocer la vida del campo estando ubicados en el centro de la ciudad.

Estas ideas se desarrollan, con mayor detalle, en el apartado siguiente.







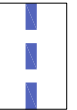
# PLANOS

- 1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD: ZONAS.
- 2.- ESTUDIO DE VIABILIDAD: FASE 1.
- 3.- ESTUDIO DE VIABILIDAD: FASE 2.





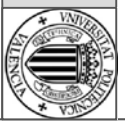
①

-  Fase 1 : Solares Viables.
-  Fase 1 : Solares descartados.
-  Número solares
-  Muralla Guillem de Castro
-  Muralla Musulmana
-  Resto ciudad
-  Límite demarcación de Barrio

## NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA

No Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE



### Estudio de Viabilidad, Fase 1.

# 2

Escala 1/2500  
 Autores: López Altarriba, Paula  
 Oliver Martí, Ana  
 Royo Catalá, Angel

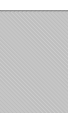
15/06/2011



 Límite demarcación de Barrio

 Solares descartados primera fase de estudio.

 Solares descartados segunda fase de estudio.

 Alrededores


Tras el estudio realizado, los solares potencialmente viables son:  
12, 17, 18, 20, 21, 56, 57, 58, 59, 68, 69, 70.

A los cuales hemos destinado los siguientes usos:

 Museos

 Espacio de perros

 Plaza-espacio libre

 Huerto urbano

## NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA

No Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE



### Estudio de Viabilidad, Fase 2.

Escala 1/2500

Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

15/06/2011

# 3

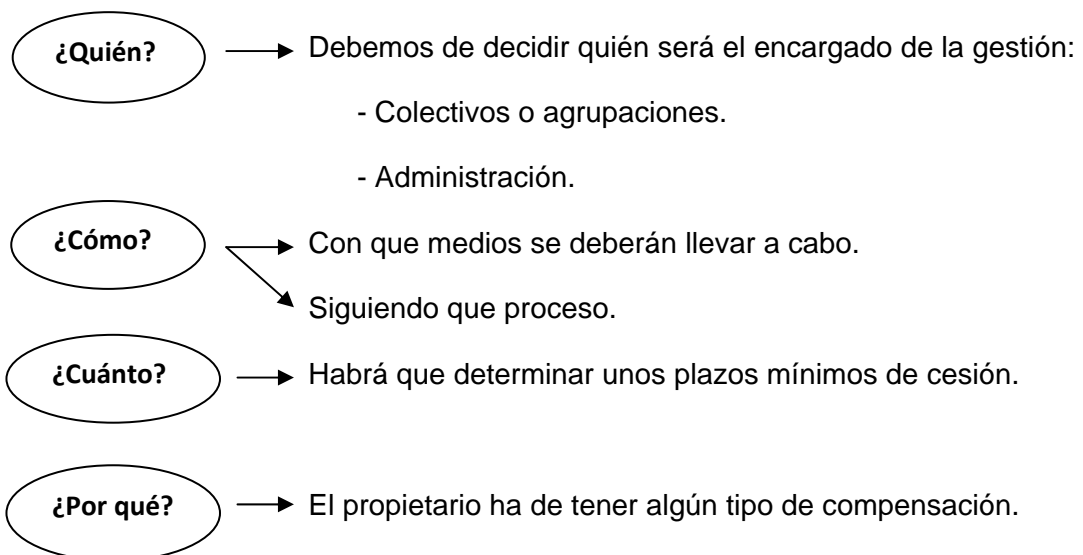
## 8.- INTERVENCIONES EN LOS SOLARES.

Siguiendo la nueva filosofía de recuperación y aprovechamiento de los espacios urbanos vacíos, planteada por los distintos colectivos emergentes, (tratados en el punto 0), hacemos una propuesta de actuación, en los solares resultantes del estudio de viabilidad.

Además de proponer un modelo nuevo de gestión del suelo.

### MODELO DE GESTIÓN DE SUELO.

Teniendo ya los solares seleccionados y con una propuesta de uso sobre ellos, debemos abordar, previamente, una solución frente a los problemas de la gestión de los mismos. Para ello debemos responder algunas preguntas:



De las actuaciones realizadas en otros lugares, podemos observar que los principales problemas son:

- La no existencia de un marco legislativo al respecto.
- La negación de los propietarios a participar, por desconocimiento.
- La dificultad de hacer entender a los ciudadanos de que se trata de un uso efímero y no algo definitivo.
- Esto implica la negación de participación, por parte de las administraciones y políticos; que no quieren que, cuando termine el uso provisional, se interprete como un recorte social, ya que en la mayoría de las ocasiones es suelo privado.

A continuación, intentaremos, dar una solución a estos problemas mediante una serie de propuestas. Para ello pensamos que lo primero que se debe realizar es una modificación en las ordenanzas municipales, en la que se recoja este tipo de actuaciones y así poder movernos dentro de la legalidad.

En este sentido creemos que se podría seguir el ejemplo de Sevilla, que desde 2006, regula en su Plan de Ordenación Urbana, en el artículo 3.3.13, este tipo de actuaciones:

- **Artículo 3.3.13. Destino Provisional de los Solares.**

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:
  - a. Descanso y estancia de personas.
  - b. Recreo para la infancia.
  - c. Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
  - d. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compactado.

2. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Una vez resuelto este asunto, ya tenemos un punto de partida desde el que comenzar.

Ahora, en respuesta a quién debe encargarse de la gestión del suelo, creemos que la administración no debe ser, puesto que en nuestra opinión, se trata más de una acción dentro de un contexto de mejora de un barrio, por lo que los vecinos, mediante asociaciones o colectivos, son los que mejor pueden saber cuáles son las deficiencias o necesidades de la zona.

Deberán presentar sus propuestas a los propietarios de los solares, e intentar llegar a un acuerdo que beneficie a ambas partes. En este sentido nosotros entendemos que el propietario debe tener una contraprestación por la cesión temporal del suelo, a lo que proponemos lo siguiente:



- Contraprestación económica: En concepto de alquiler, ambas partes han de llegar a un acuerdo.
- Exención del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). Ya que durante el tiempo de cesión se puede considerar como un espacio público, del que no disfruta el propietario.
- Deducciones fiscales en lo que respecta a futuras edificaciones que pueda realizar el propietario.

Estas opciones podrían ser por separado o combinación de las mismas.

Se debe estipular un tiempo mínimo de cesión del suelo, que nosotros estimamos que tiene que ser de seis meses. Menos tiempo, opinamos, que no tiene sentido.

Los medios con los que llevarlo a cabo deberán ser propios, en la medida que se pueda, es decir mediante la colaboración ciudadana, ya sea con aportaciones económicas o con medios propios, por ejemplo; algún constructor aportando materiales, albañiles aportando horas de trabajo y cosas de este estilo. Y si fuera posible con ayuda de las administraciones locales, principalmente, mediante subvenciones o destinando partidas de sus presupuestos.

Y en último lugar, con la ayuda de carteles informativos, dejar constancia desde el momento comiencen las actuaciones, de que lo que allí se va a ejecutar es de carácter temporal por ser cedido el espacio por el propietario.

## **INTERVENCIÓN MUSEOS.**

Si buscamos la definición de arte más “pura”, podemos decir que es un medio por el cual un individuo expresa sentimientos, pensamientos e ideas, dicho medio puede ser tanto el visual, como el musical, la puesta en escena o el contexto literario (pintura, escultura, grafiti..). Entiéndase pues, que el arte involucra tanto a las personas que lo practican como a quienes lo observan.

Partiendo de estas premisas, y siendo una forma de expresión: ¿Porqué no hay más espacios dedicados a la expresión libre?, ¿Porqué hay artistas que no tienen ocasión de dar a conocer sus obras?, ¿Porqué su medio de expresión se queda en el taller y nadie puede verlo?

Estas son algunas de las cuestiones que nos preguntábamos, y a las que queríamos aportar una solución: la *intervención museo* que, consiste en la utilización de los solares (12, 16, 17 y 18), los cuales, quedan dispuestos en medio de los dos museos principales del barrio.

Creando una ruta “museística” que va desde el IVAM al Centro del Carmen, o viceversa. En la que puedes comenzar con un museo de gran envergadura, como es el IVAM y momentos después disfrutar del mismo arte, sólo que en esta ocasión es al aire libre y cuyos creadores no se han dado a conocer al mundo y están en proceso de formación.

Esta ruta no pretende ser una vía alternativa a los museos instaurados en el barrio, sino hacer que estos participen en la iniciativa, dando a conocer el recorrido desde sus oficinas de información, como una actividad más del museo.

Otro punto a tener en cuenta es que, todos pueden beneficiarse de esta actuación, puesto que el visitante que sólo acude a un museo en concreto, puede interesarse por la ruta marcada y acabar visitando el otro, sin tenerlo previsto. Incluso crear una entrada especial que incluya ambos museos.



*Itinerario entre los museos del IVAM y Centro del Carmen.*

A su vez, estos espacios, creemos podrían ser gestionados por la escuela de Bellas artes de Valencia, que podrían utilizar estos espacios como sala de exposiciones para sus alumnos. Coordinando la participación de colectivos externos u otro tipo de escuelas, como escuelas de secundaria que impartan la modalidad de bachillerato artístico.

Propuestas para su utilización:

- Exposiciones de estudiantes de Bellas Artes.
- Exposiciones de artistas emergentes.
- Realización de talleres por diferentes asociaciones.
- Representaciones teatrales, de danza o musicales.

Otro de los objetivos que buscamos es la recuperación urbana de las calles por las que discurre este recorrido, además de la apertura de estos museos a la vida cotidiana del barrio.



*Propuesta 1, intervenci3n museos.*



*Propuesta 2, intervenci3n museos.*

## INTERVENCI3N PARQUES DE MASCOTAS

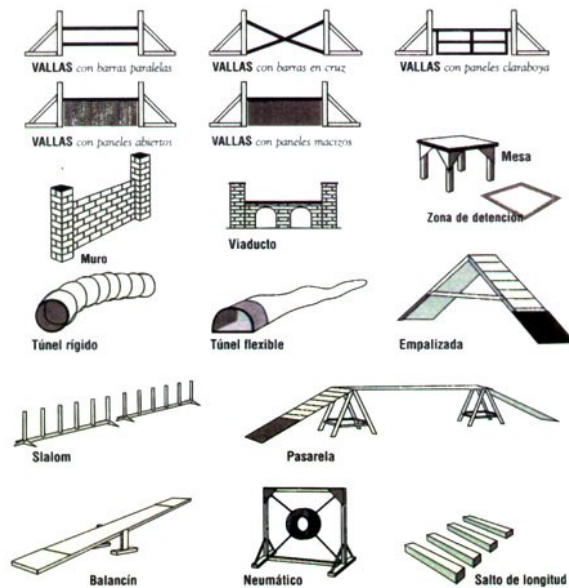
Hemos decidido realizar esta intervenci3n despu3s de observar, durante las diferentes visitas que hemos realizado al barrio, la cantidad de animales de compa1a que tienen los vecinos del barrio. Que en combinaci3n con la falta de parques y plazas, y la prohibici3n de llevarlos sueltos, hace necesaria la ubicaci3n de un espacio de uso exclusivo para animales.

En este caso hemos determinado dos lugares diferentes, en los que ubicar estas 1reas. El criterio seleccionado ha sido el poder abarcar la mayor zona posible de influencia, de manera que los vecinos puedan elegir, un lugar u otro, en funci3n de la cercan1a y no obligarles a cruzar el barrio entero para llegar, como podemos ver en el plano 2 de este apartado.

La intervenci3n la hemos planteado pensando en la necesidad de los animales de ejercitarse, por lo que debido al peque1o espacio que tenemos, planteamos una soluci3n con un circuito de Agility.

El Agility es un deporte abierto a todas aquellas personas que dispongan de uno o m1s perros (sea cual sea su raza, con o sin pedigree) y consiste en que los perros conducidos por sus gu1as sean capaces de superar diversos obst1culos con el fin de poner en evidencia su inteligencia, obediencia, concentraci3n, sociabilidad y su agilidad, esa disciplina requiere y pone en evidencia la buena armon1a entre el can y su gu1a. Hace que propietario y perro disfruten juntos, practiquen ejercicio f1sico, compartan alegr1as e infortunios, y consigue una educaci3n y obediencia del can incomparable, por lo que es sin duda un m3todo id3neo de educaci3n, obediencia y sociabilidad del perro.

En los planos 2 y 4 de este apartado tenemos la distribuci3n en planta de los aparatos, realizando un recorrido pintado en el suelo, tambi3n hemos dispuesto diferentes aparatos en cada lugar, as1 como un espacio destinado a las necesidades de los canes y bancos donde puedan sentarse sus due1os.



*Diferentes aparatos para un circuito de Agility.*

## INTERVENCIÓN HUERTO URBANO

La creación de este espacio es un punto de encuentro con nuestras raíces. Un espacio donde mayores y niños pueden aprender todos los secretos de la huerta.

En los alrededores del solar escogido (70) para esta actividad, se encuentran distintos centros educativos. Nuestra propuesta sería la creación de una actividad extraescolar que se encargase de enseñar a los más pequeños desde como plantar un tomate, a ver todo el trabajo y esfuerzo que supone. De esta forma, no sólo conectaríamos con nuestras raíces sino que, haríamos mucho más conscientes a los niños de la importancia de los alimentos de la huerta.



*Distribución huerto urbano.*

No se trata de volver al estado natural, sino de crear un paisaje humanizado, basado en el trabajo intenso y el cuidado de la tierra y pueden cumplir las siguientes funciones:

- La función productiva de autoconsumo: Tradicionalmente es la razón de ser de los huertos.
- La función ambiental-urbanística: relacionada con el potencial de los huertos por conservar los valores y las funciones ecológicas, culturales y paisajísticas de los espacios libres.
- La función social: a través de actividades educativas, lúdicas, terapéuticas, etc., que explican en buena medida el renovado interés social que hay por estos espacios.
- La función saludable: efectos beneficiosos de los huertos sobre el bienestar personal, la salud y la alimentación.
- La función cultural: la tradición hortícola forma parte de la cultura popular, el modo de vida y el carácter de cada lugar.

Los objetivos que buscamos con esta intervención son los siguientes:

- 1.- Integración social de las personas mayores y otros colectivos mediante la participación activa en la sostenibilidad de la ciudad.
- 2.- Creación de un espacio multifuncional donde la actividad productiva dirigida al autoconsumo pueda coexistir con las actividades de carácter social, lúdico o educativo, fomentando la participación activa de los usuarios.

3.- Promover buenas prácticas de agricultura tradicional y ecológica basadas en criterios de sostenibilidad ambiental, consiguiendo un mejor conocimiento de los procesos naturales y una alimentación más saludable.

4.- Fomentar el uso educativo del espacio entre las escuelas, asociaciones y otros colectivos, que facilitará la valoración, el conocimiento y la apreciación social de este espacio.

### **INTERVENCIÓN PLAZA DE JUEGOS**

Buscar un lugar en este barrio donde poder disfrutar al aire libre sin tener que sentarse en la terraza de algún bar, es complicado. Por ello, vemos necesaria la creación de nuevos espacios libres, dónde puedan reunirse de los más mayores a los más pequeños, pudiendo compartir un espacio e interactuar.

No hay que olvidar una realidad de hoy en día, la vida ocupada por el trabajo de muchos padres, obliga a dejar a sus hijos a cargo de los abuelos, los cuales han de responsabilizarse de recogerlos del colegio, darles la merienda y jugar con ellos. ¿Porqué no crear un espacio en que ambos tengan lo que necesitan?

Además, el conjunto de solares escogidos (55, 56, 57, 58 y 59) para la creación de estos espacios será en un futuro un punto clave del barrio, ya que aquí es dónde se situará la futura estación del Metro de Valencia (la única de este barrio), que se convertirá en una nueva entrada al mismo.

## PLANOS

- 1.- INTERVENCIÓM: MUSEOS.
- 2.- ZONA DE INFLUENCIA DE LOS ESPACIOS DE MASCOTAS.
- 3.- INTERVENCIÓN: PARQUE DE MASCOTAS 1.
- 4.- INTERVENCIÓN: PARQUE DE MASCOTAS 2.
- 5.- INTERVENCIÓN: HUERTO URBANO.
- 6.- INTERVENCIÓN: PLAZA DE JUEGOS.



 Límite demarcación de Barrio

 Ruta de los museos.

 Museos

 Muralla Guillem de Castro.  
(Muralla Cristiana)

 Espacios intervenidos

 Puntos de información.  
(Inicio-fin del recorrido)

Usos

 Espacio de Escultura.  
Superficie 368m<sup>2</sup>.

 Espacio de mural urbano.  
Superficie 241m<sup>2</sup>.

 Espacio de exposición.  
Superficie 97m<sup>2</sup>.

**P.F.G**  
**ACTUACIONES EN CIUTAT VELLA**



No Plano  
**1**  
Escuela Ingenieros en Edificación

Intervención: Museos

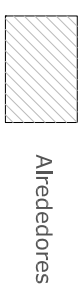
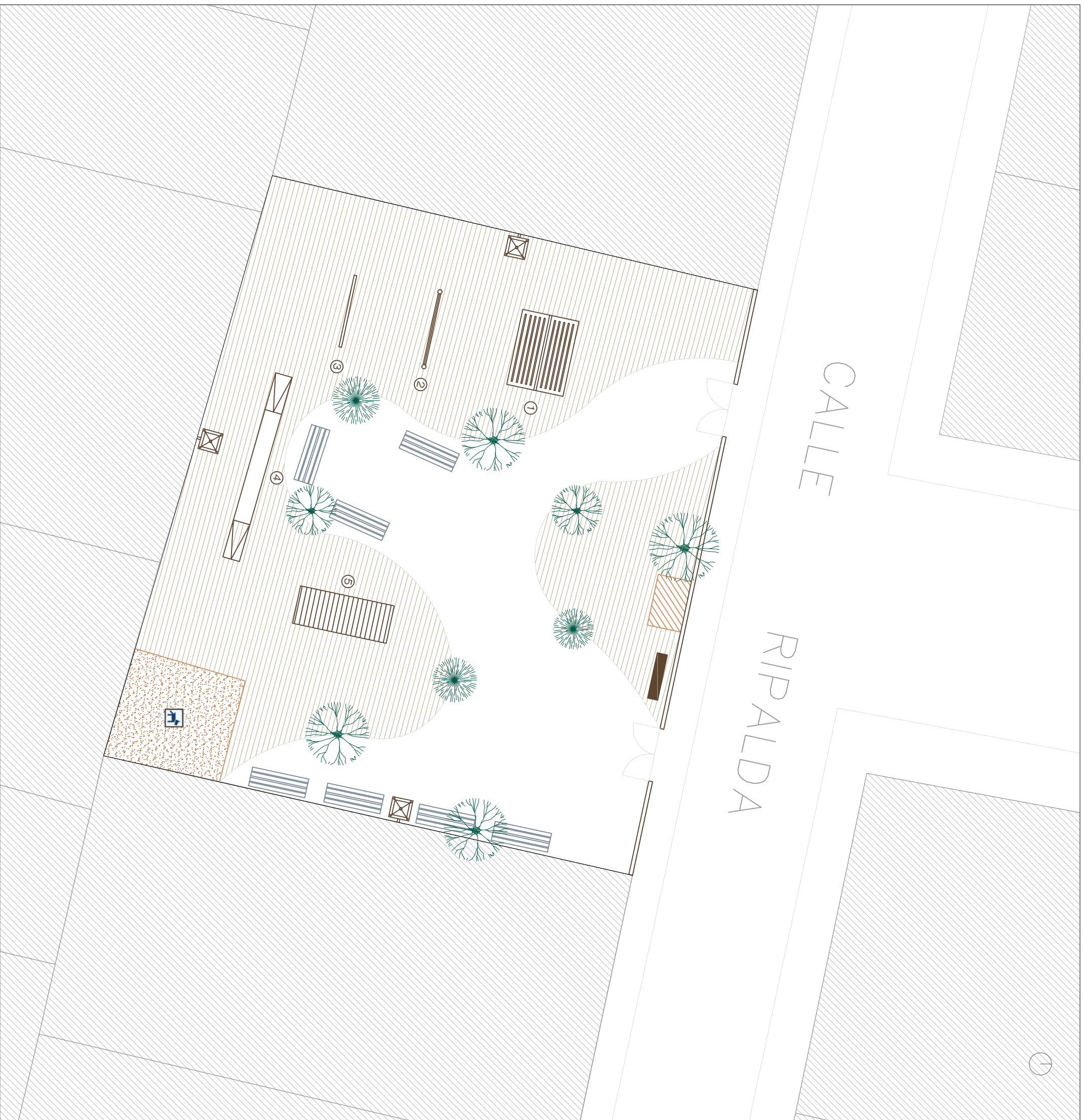
Escala  
1/2.000  
1/500

Autores: López Altarrba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

15-06-2011







Alrededores



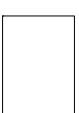
Zona de servicios.



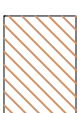
Panel informativo.



Pavimento 1



Pavimento 2



Zona residuos  
(Papeleras).



1.- Empalizada.



2.- Rueda.



3.- Salta.



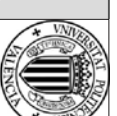
4.- Pasarela.



5.- Túnel.

**P.F.G**

**ACTUACIONES EN  
CIUTAT VELLA**



Nº Plano

Escuela Ingenieros en Edificación

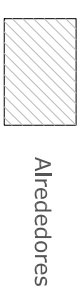
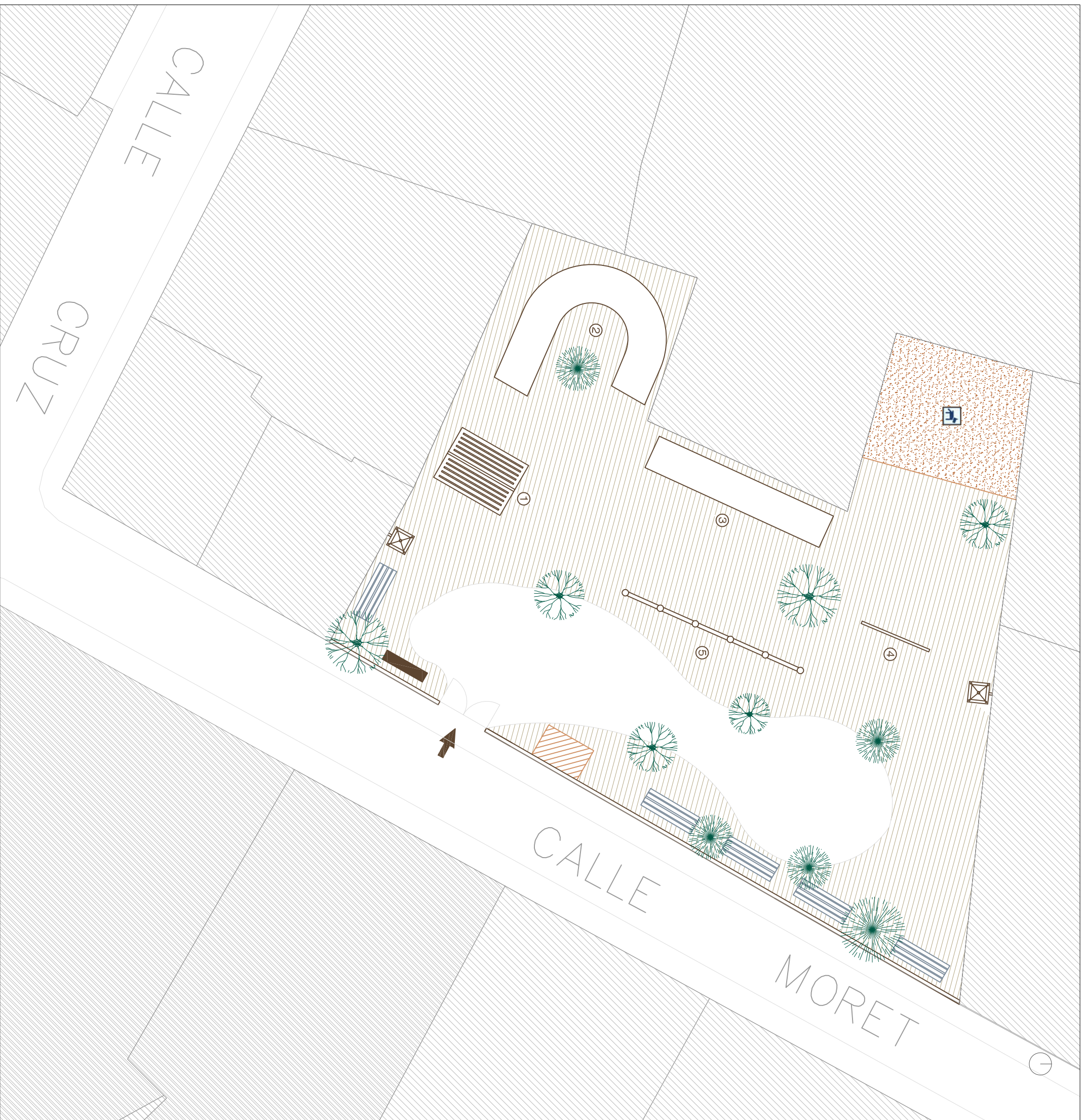
Intervención: Parque de mascotas.

**3**

Escala 1/100

15-06-2011

Autores: López Altarrriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel



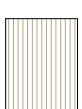
Alrededores



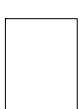
Zona de servicios.



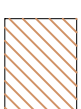
Panel informativo.



Pavimento 1



Pavimento 2



Zona residuos  
(Papeleras).



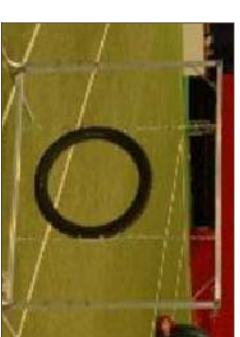
1.- Empalizada.



2.- Túnel.



3.- Balancín.



4.- Rueda.



5.- Slalom.

**P.F.G**  
**ACTUACIONES EN CIUTAT VELLA**



No Plano  
**Escuela Ingenieros en Edificación**

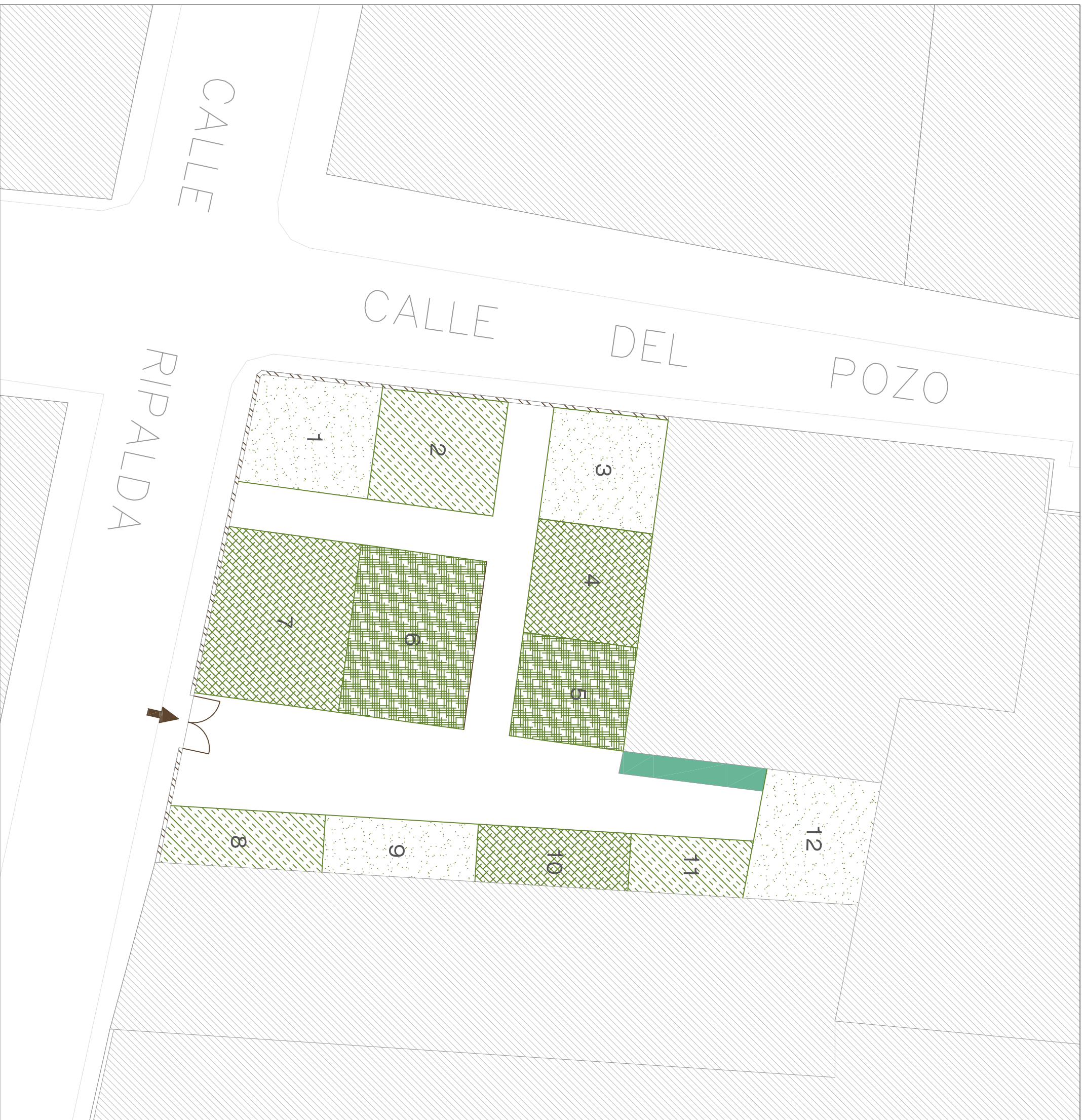
Intervención: Parques de mascotas.

**4**





Escala 1/100

15-06-2011

Autores: López Altarrba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel



Huertos	Superficie m2
1	9,51
2	9,78
3	8,89
4	9
5	8,16
6	14,61
7	16
8	6,22
9	6
10	6
11	4,65
12	10

-  Alrededores.
-  Huertos urbanos.
-  Zona de almacenaje.
-  Vallado.

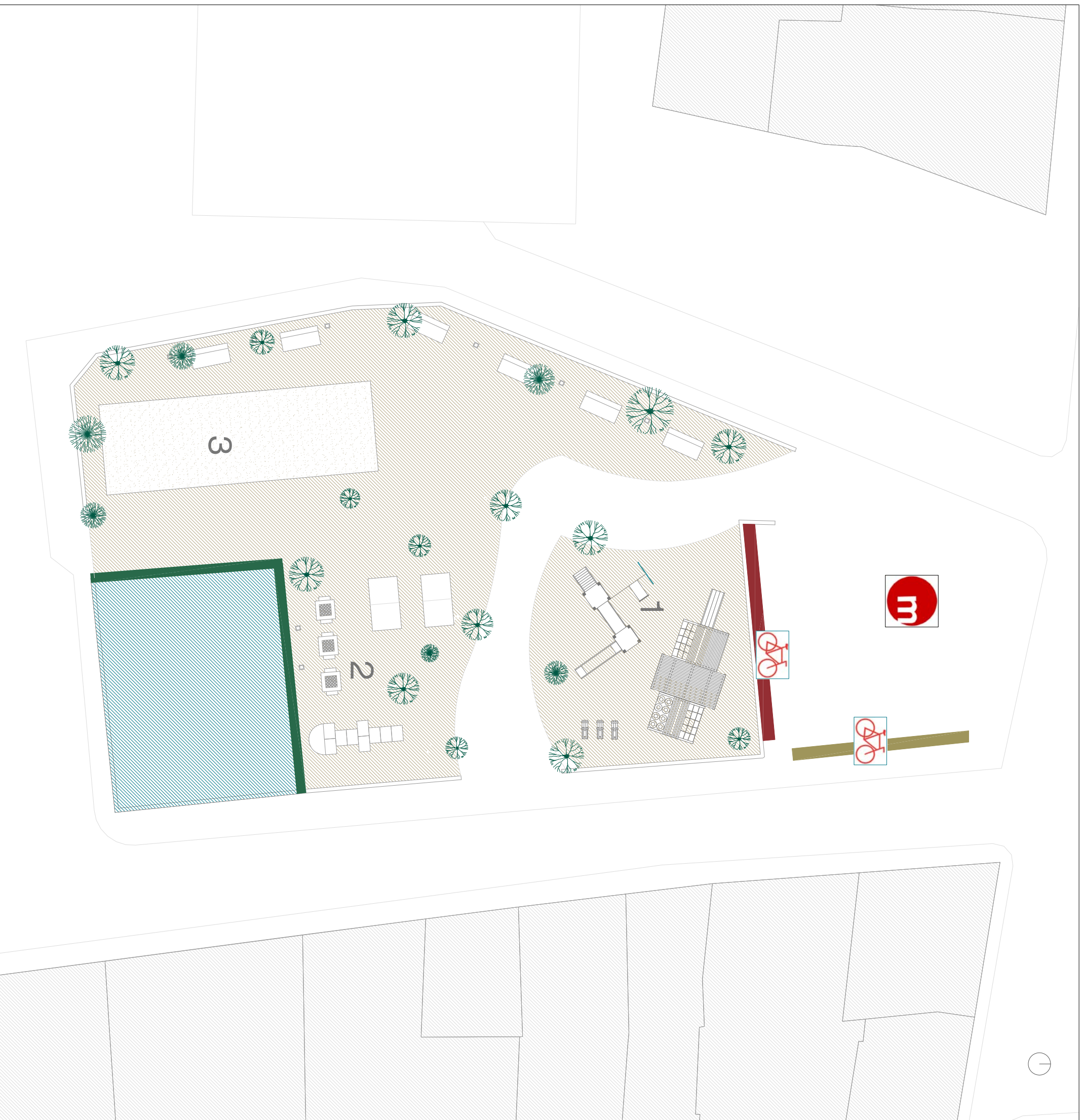
**P.F.G** **ACTUACIONES EN CIUTAT VELLA**

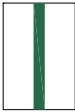
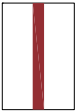
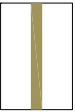






No Plano **5**  
Escuela Ingenieros en Edificación

Intervención: Huertos urbanos.

Escala 1/100  
15-06-2011  
Autores: López Altarrba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel



-  Murales informativos
-  Estación de Valenbici
-  Estación de Bicicletas
-  1  
Area de Juegos Infantiles
-  2  
Area de Juegos Juveniles
-  3  
Petanca
-  Futura Estación Metro Valencia

## NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA



Nº Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

### Intervención: Plaza de Juegos

Escala 1/200  
15/06/2011

Autores:  
López Altarrriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

# 6

## 9.- PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EN MURALLA MUSULMA.

Después del trabajo de campo realizado se observó la gran cantidad de solares afectados por la zona declarada Bien de Interés Cultural, por lo que creamos una nueva línea de trabajo para dichos solares, consistente en dar una alternativa, abandonando la filosofía de la ocupación temporal por una de carácter definitivo.

Las unidades de ejecución afectadas serán las 6, 7, 8 y 10.

Estas actuaciones serán de carácter permanente, interviniendo en las edificaciones, teniendo en cuenta el nivel de conservación y la cantidad de solares que se concentran en esta zona.

Partimos de los cuatro puntos básicos expuestos en el P.E.P.R.I y proponemos una solución diferente a la expuesta en este documento.

La propuesta de reordenación del entorno de la muralla se fundamenta en cuatro puntos básicos:

- Mantenimiento de la totalidad del tejido residencial y construcción de viviendas en los espacios vacantes, para la atracción de nuevos habitantes al barrio.
- Recuperación de la traza y restos de la muralla musulmana mediante la restauración y puesta en valor, existentes en su mayoría en los interiores de las manzanas.
- Establecimiento de un recorrido paralelo al viario que se adentre en los centros de manzana recuperados para la contemplación de los restos, como ámbitos de un mayor carácter privativo entendidos como eslabones encadenados.
- Implantación de equipamientos que dinamicen la zona siempre situados junto a alguno de los restos.

Proponemos la presencia de equipamientos para la rehabilitación de la zona y para fomentar la afluencia de personas hacia las zonas interiores de la manzana. Los equipamientos estarán destinados a actuaciones escolares, socio-culturales y administrativos. Consideramos la necesidad de fomentar varios tipos de equipamiento para que así la afluencia de personas sea más diversa. En el interior de nuestras manzanas se encuentran los restos de la muralla árabe con lo que proponemos un recorrido que pueda llevar por dentro de la zona desde las torres de Quart a las torres de Serrano.

Se provocarán afecciones en las plantas bajas de algunos edificios para que la propuesta sea viable y así conseguir un recorrido por las ruinas de la muralla. (Ver Plano 1)

Encontramos en la calle baja una gran cantidad de solares que utilizaremos para equipamiento, pero también para crear una entrada clara a la zona, invitando así visualmente la entrada en ella. Una zona que puede ser de paso, pero también de estar.

Proponemos diferentes actuaciones en rangos generales:

- Trazado de una ruta por las ruinas de la muralla con un cambio de pavimento. (Ver Plano 2).
- Colocación en las paredes ciegas de los edificios de alrededor de murales informativos y explicativos de la historia de la muralla.
- Colocación de diferentes paradas de Valenbisi para el fomento del transporte ecológico dentro del barrio.
- Espacios libres con actividades diversas para fomentar la diversidad de personas que acceden a estas zonas.
- Cine proyectado sobre un edificio al aire libre.
- Diferentes zonas de juego y ocio.
- Esponjamiento de las zonas.
- Uso temporal de los espacios libres para exposiciones o realización de talleres.
- Representación mediante vegetación de las partes desaparecidas de la muralla.

Para la realización del trazado de la ruta, refiriéndonos a la ley de accesibilidad, vemos inviable la ampliación de las aceras en algunas de las calles, por lo que proponemos la peatonalización de las calles Salinas, la calle Portal de la Valldigna desde la calle baja a la calle Salinas y la calle de En Roda. Esta peatonalización ha sido pensada observando que el tráfico de estas calles puede ser desviado por otras vías. Estas vías serán peatonales de acceso restringido a vehículos de carga o descarga y vecinos.

### **Actuación detallada de las manzanas**

En los ámbitos M-1 y M-3 no hay presencia de equipamientos ya que la presencia de solares en esa zona es baja con lo que la afección de la actuación en esa zona sería altísima. Mientras que en el ámbito M-4 y M-2 existe una presencia más elevada de solares con lo que la implantación de equipamientos no perjudica a los propietarios directamente.



*Ejemplo de zona de juegos infantiles.*

En el ámbito M-4 encontramos la zona más amplia para realizar las actuaciones. En este ámbito se situará la entrada desde la ruta proveniente de las torres de Quart. Se trata de una amplia entrada que invita al acceso desde el exterior. En esta zona se situarán dos equipamientos distintos, uno destinado a un ámbito socio-cultural, que serán las bibliotecas, y otro destinado a uso escolar, que se trata de una escuela infantil. En lo referente al espacio libre, la parte norte estará dedicada al área de juegos de la escuela infantil, y la parte inferior, será destinada a un área ajardinada donde poder pasear o incluso practicar la lectura en el exterior de la biblioteca. Algunas de las paredes ciegas de los edificios son murales informativos de la ciudad de Valencia, otras serán murales que podrán cambiar con el tiempo mediante concursos para la realización de estos mismos.

En el ámbito 3 no encontramos presencia de equipamientos por lo que la ruta que une las distintas partes de la muralla, penetra mediante un pasadizo que afecta en planta baja a una edificación y se abre a un gran espacio libre destinado a áreas de juego y ocio. Con la presencia de murales delimitamos distintos espacios destinados a diferentes usos. Usos destinados desde juegos para personas mayores, como zona de juegos.

En el ámbito 2 encontramos una zona compuesta por equipamientos y zona libre, el equipamiento estará destinado a uso cultural y administrativo, en el espacio libre encontramos una zona de proyección de cine en la fachada del edificio, es una zona de acceso libre. En el resto de la zona libre encontramos un espacio amplio para exposiciones relacionadas con el edificio cultural situado en esta zona.

El ámbito 1 estará destinado a un parque, donde se diferenciará una zona de juegos infantil y una zona de jardín.

En el ámbito 4 encontraremos una estación de Valenbisi, ya que las distancias en el barrio del Carmen de dichas estaciones son bastante grandes.






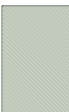

Con esta propuesta se pretende fomentar el interés por la cultura y la rehabilitación de la zona ya que la presencia de estos equipamientos y estos espacios libres con usos tan diversos fomentan la mejora de esta zona del barrio.



## PLANOS

- 1.- PROPUESTA BIC: ORDENACIÓN.
- 2.- PROPUESTA BIC: RUTA.
- 3.- PROPUESTA BIC: MORFOLOGÍA ZONAS M1/M2.
- 4.- PROPUESTA BIC: MORFOLOGÍA ZONAS M3/M4.
- 5.- PROPUESTA BIC: DETALLES ACTUACIÓN.



-  Límite demarcación de Barrio
-  Límite Ámbito Modificación
-  Espacio libre
-  Equipamiento
-  Edificio Afectado en Planta Baja
-  Edificación Restante
-  Calle Peatonal con acceso restringido

**NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES  
EN CIUTAT VELLA**









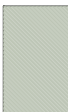



No Plano  
Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

**Propuesta BIC: Ordenación**

Escala 1/1000  
15/06/2011  
Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

**1**



-  Límite demarcación de Barrio
-  Límite Ámbito Modificación
-  Entrada/Salida Ámbito Modificación
-  Cambio de Pavimento. Ruta
-  Equipamiento
-  Edificio Afectado en Planta Baja
-  Edificación Restante
-  Ruta. Cambio de Pavimento
-  Carril Bici
-  Representación Muralla

**NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES  
EN CIUTAT VELLA**



No Plano  
Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

**Propuesta BIC: Ruta**

Escala 1/1.000  
15/06/2011  
Autores: López Altarrriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

**2**



Límite demarcación de Barrio



Límite Ámbito Modificación



Entrada/Salida Ámbito Modificación



Murales informativos

Equipamiento



DSC Socio-Cultural (Casa de la Cultura)



DAD Administrativo (Oficinas Públicas)



Jardín



Zona Proyecciones en el exterior



Zona Cultural



Trazado Muralla



Representación Muralla



Ruta. Cambio de Pavimento



Carril Bici

## NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA



No Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

**Propuesta BIC: Morfología M-1 / M-2**

# 3

Escala 1/500

Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

15/06/2011



Entrada/Salida Ámbito Modificación

Murales informativos

Equipamiento

DSC Socio-Cultural (Biblioteca)

EC Escolar (Escuela Infantil)

Edificio Afectado en Planta Baja

Edificación Restante

Representación Muralla

Zona De Ocio / Area de Juegos  
Pavimento 1

Jardín

Ruta. Cambio de Pavimento

Carril Bici

## NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA



Nº Plano

Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

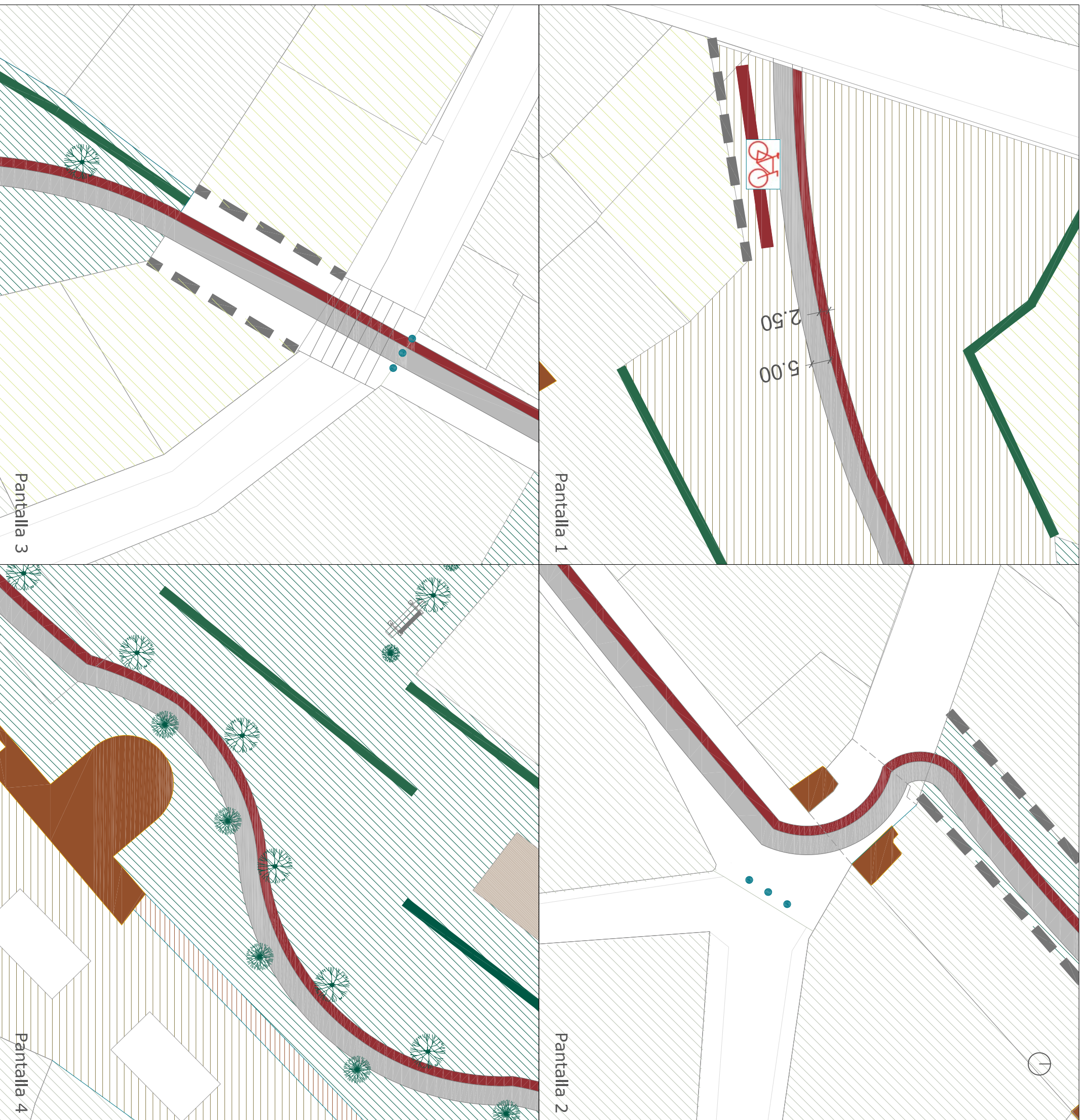
**Propuesta BIC: Morfología M-3 / M-4**

# 4














Escala 1/500  
1/750

15/06/2011

Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel



**Detalles Actuación**

-  Entrada/Salida Ambiente Modificación
-  Murales informativos
-  Equipamiento
-  DSC Socio-Cultural (Biblioteca)
-  EC Escolar (Escuela Infantil)
-  Edificio Afectado en Planta Baja
-  Edificación Restante
-  Representación Muralla
-  Zona De Ocio / Area de Juegos Pavimento 1
-  Jardin
-  Ruta. Cambio de Pavimento
-  Carril Bici
-  Pilotes

**NUEVOS ESPACIOS SOSTENIBLES EN CIUTAT VELLA**



No Plano  
Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación, ETSIE

**Propuesta BIC: Detalles Actuación**

**5**  
Escala 1/500 / 1/750  
15/06/2011  
Autores: López Altarriba, Paula  
Oliver Martí, Ana  
Royo Catalá, Angel

## BIBLIOGRAFÍA

- ❖ “5 Años en intervenciones en Ciutat Vella”. 1992-1997. Valencia.  
*Publicación por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.*
- ❖ Catálogo de la Exposición de “Ciutat Vella: Materiales para el Urbanismo”  
*Publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.*
- ❖ “Intervenciones en Centro Históricos de la Comunidad Valenciana”  
*Publicado por Consellería de Obras públicas, urbanismo y Transportes y por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.*
- ❖ “El color del Barrio del Centro Histórico”. *Publicado por el Ayuntamiento de Valencia. Autores: Ángela García, Jordi Llopis, José V. Masiá, Ana Torres, Ramón Villaplana.*
- ❖ Evolución informacional, crisis ecológica y urbanismo. *Editorial UPV. Fernando Gaja i Díaz.*
- ❖ Intervenciones en Centros Históricos de la Comunidad Valenciana. *Editorial UPV. Fernando Gaja i Díaz.*
- ❖ Modificación PREPI del Carmen en el ámbito muralla Musulmana. Texto refundido, Valencia Agosto 2006
- ❖ Modificación PREPI del Carmen en el ámbito muralla Cristiana. Texto refundido, Valencia Agosto 2007
- ❖ Guía de urbanización: para el diseño y la formulación de programas de actuación integradas. *Editorial Carena. Autor: Mariano Torreño Calatayud.*
- ❖ Funciones y desarrollo urbano de Valencia. *María Jesús Teixidor de Otto*
- ❖ *Arquitectura i iniciativa per a la ciutat.*

- ❖ Comprendre i gestionar la ciutat: un assaig d'economia i política urbana. *Josep Sorribes i Monrabal.*
- ❖ Edificis declarats BIC de la Ciutat de Valencia. *Federico Domenech.*
- ❖ Moviments socials i defensa del Patrimoni a la Ciutat de Valencia. *Carla González*

### **Páginas Web consultadas**

- ❖ [www.caldodecultivo.com](http://www.caldodecultivo.com)
- ❖ [www.recetasurbanas.com](http://www.recetasurbanas.com)
- ❖ [www.desayunoconviandantes.com](http://www.desayunoconviandantes.com)
- ❖ [www.estonoesunsolar.es](http://www.estonoesunsolar.es)
- ❖ [laminuscula.blogspot.com](http://laminuscula.blogspot.com)
- ❖ [www.Straddle3.net](http://www.Straddle3.net)



## ANEXOS:

### Anexo 1.

REPORTAJE: TENDENCIAS

## La arquitectura de la red social

ANATXU ZABALBEASCOA 20/03/2011

*Cada vez más proyectistas trabajan desde colectivos compartiendo ideas para construir para quienes no tienen. La cesión temporal de los terrenos, el reciclaje y la información son las claves. Sus proyectos utópicos están cambiando la realidad.*

*¿Qué sucede cuando algunos arquitectos se convierten en constructores sin ánimo, ni posibilidad, de lucro? ¿Cuándo se implican en las necesidades más básicas de la sociedad y pasan de los planos a la construcción? El espectro de una arquitectura levantada con los restos que nadie quiere recorrer España. Y, a través de las cesiones temporales de unos pocos propietarios, las donaciones de algunas empresas, la voluntad de diálogo de varios ayuntamientos y el trabajo poco o nada remunerado de un montón de jóvenes, se reproduce por todo el país. Lo impulsan colectivos como el sevillano *recetasurbanas.net*, el barcelonés *straddle3.net*, el tarraconense *caldodecultivo.com* o el zaragozano *estonesunsolar.com*, que han hecho brotar del vacío legal y la cesión temporal de solares una arquitectura optimista que cambia las reglas del juego.*

**"En lugar de buscar clientes, el arquitecto debe buscar situaciones donde existan urgencias sociales", dice José María Galán Conde**  
**A estos arquitectos no les interesa ni estar al margen ni ser cómplices del sistema. Demuestran que se puede protestar sin destrozar.**

*Solares vacíos, construcciones temporales, participación ciudadana, planes de empleo y una nueva lógica están detrás de Park-a-Part (169 euros por metro cuadrado), un edificio que el colectivo Straddle3 levantó en Arbúcies (Girona), reciclando tres contenedores y que funciona como local social, taller de danza y estudio de arquitectura. "Intentamos aplicar conceptos de la ecología y los sistemas abiertos a la arquitectura y el urbanismo. Buscamos renovar el concepto de espacio público en dominio público" explican. Allí, arquitectos, ingenieros, paisajistas y obreros se toman el trabajo como "oportunidades para el aprendizaje y la cooperación". Más allá de diseñar (la mayoría de las veces no hay tiempo para dibujar planos), se responsabilizan de la construcción de los proyectos. Pertenecen a una red social que reúne en España a 50 colectivos con una ideología dispuesta a poner los medios para llegar a ver un cambio en las ciudades.*

*Con edificios como el de Arbúcies, el Alg-a-lab en Barrocas (Vigo) (107,70 euros/ m2, frente a los 700 euros/m2 de media en las viviendas de protección oficial), o el Niu, envuelto en ramas para el Centro de Arte Contemporáneo Bòlit, en Girona (308,35 euros/m2), lo que hacen es cada vez más visible. Y por eso resulta más inquietante saber de qué viven. "De la docencia, de pequeñas partidas de cultura, de trabajos profesionales... Cada colectivo explota una o varias opciones", explica Santiago Cirugeda, de Recetas Urbanas.*

*Otro arquitecto, David Juárez Latimer-Knowles, de Straddle3, añade que asumieron pronto que debían acostumbrarse "a vivir con poco, y que eso nos daba margen para combinar trabajos de arquitectura con otras acciones que nos interesan personal o colectivamente, aunque nos dejasen bien poco en el plato". Juárez reconoce que ha sido duro, "pero que al final la relación compleja entre trabajos y remuneración se va enredando y enriqueciendo cada vez más". También Cirugeda admite que "se gana poco dinero. Siempre estamos buscando recursos y a menudo compartimos los proyectos que nos ofrecen para repartir presupuestos y, por supuesto, responsabilidad, autoría y cervecitas".*

*Cervecitas. La sintonía y el buen rollo es tan fundamental como la ideología para que funcione un colectivo. Hace 15 años, Cirugeda inició en Sevilla su batalla por cambiar las ciudades. Estudió la normativa y averiguó la manera de aprovechar los vacíos legales para que otro tipo de arquitectura pudiera levantar la cabeza. Existían precedentes. Corrían los últimos años sesenta cuando el arquitecto inglés Cedric Price -de cuyas ideas bebieron Rogers y Piano para levantar el Pompidou- sustituyó los planos por el montaje in situ. Y reconoció que el usuario debía participar en la arquitectura de manera creativa. Sin embargo, nunca se había llegado tan lejos. Ha sido Internet el medio que ha permitido correr la voz y ha acercado la experiencia, el conocimiento y las ideas de los grupos que existen sumando sus fuerzas. Lo llaman arquitectura de código abierto porque no cobra derechos de autor.*

*Así, participación frente a autoría individual es una de las señas de identidad de los trabajos de estos grupos que bucean en un oasis al margen de las reglas habituales de la arquitectura y abandonan el campo tradicional de la profesión para explorar terrenos desconocidos de su oficio. "En lugar de buscar clientes, el arquitecto debe buscar situaciones donde existan urgencias sociales", explica el proyectista José María Galán Conde. También Paula V. Álvarez, que ha publicado el libro *Camiones, contenedores,**

colectivos ([www.edicionesvibok.net](http://www.edicionesvibok.net)), un "archivo aprovechable por todos", señala que no pretende tanto documentar los trabajos como ponerlos al alcance de cualquiera "como manual de arquitecturas de código abierto".

*Ese libro es importante. Retrata el proceso mediante el cual de un grano se pasa a un racimo. Y explica cómo el racimo se conecta. Fue Santiago Cirugeda quien, tras una conferencia en Zaragoza, supo que desmantelaban el asentamiento de una población gitana (realojada en viviendas de protección oficial). Iban a llevar al desguace 42 módulos prefabricados. El arquitecto inició las gestiones para ofrecer a asociaciones culturales alguno de los contenedores. El libro explica en qué se transformaron esos módulos (a veces con más de una vida) e ilustra cómo fue un proceso a la altura de los ideales hippies de los setenta, pero más cercano a las necesidades de las personas que a las salas de los museos.*

*Policarbonato reciclado de una feria de muestras, ramas de los bosques cercanos, contenedores cedidos... Straddle3 levantó su Park-a-Part íntegramente a partir de reciclaje de materiales de desecho. Un vecino, Fran Casadesús, cedió temporalmente el suelo. El primer verano funcionó como local de fiestas. En invierno es un almacén, pero cuando regresa el buen tiempo pasa a ser lugar de trabajo.*

*Cada vez hay más historias similares repartidas por otras provincias. Y por otros países. Fue un plan de empleo municipal lo que convirtió una veintena de solares de Zaragoza en parques, huertos y canchas deportivas en menos de dos años. Los arquitectos Patrizia di Monte e Ignacio Grávalos, de Estonoesunsolar, presentaron el proyecto. Se trataba de cambiar la cara de los terrenos vallados aprovechando la obligación legal de los propietarios de mantenerlos aseados. Con el dinero de su limpieza y el compromiso de ceder una ocupación transitoria, un grupo de 50 desempleados capitaneados por Patrizia los convertirían en zonas de ocio. La arquitecta se tornó empresaria. Contrataba a trabajadores, organizaba charlas con los vecinos, supervisaba las obras y diseñaba "sin planos" - específica mientras visitamos el parque de San José, pensado para que enfermos de Alzheimer convivan con niños de una guardería vecina.*

*En 2009 inauguraron en el casco histórico una decena de parques por un millón de euros (700.000 euros, para los sueldos de los 50 trabajadores, antes en el paro). El año pasado manejaron casi el doble de dinero: 1.840.000 euros para levantar espacios públicos en el resto de Zaragoza. A principios de marzo, el alcalde, Juan Alberto Belloch, inauguró la playa-parque Vadorrey, junto al río Ebro.*

*Los proyectos se reciclan en nuevos edificios. Pero no todo ha sido una fiesta. En el verano de 2009, un acto vandálico quemó Künstainer, levantado en Tarragona por el colectivo Caldodecultivo. Llevaba meses cerrado por falta de permiso para iniciar su actividad. "Si hubiera estado en funcionamiento, no lo habrían incendiado", se lamenta el arquitecto Unai Reglero. Sin embargo, y a pesar de tantos problemas, la arquitectura colectiva se expande.*

*Cirugeda está convencido de que el futuro está en la cooperación internacional: "Aunque necesita más cuidado que la local, ya que hay muchas suspicacias en algunos de los países". Él reconoce que la distancia obliga a cuidar la comunicación digital. Es cierto que tanto Recetas Urbanas como Straddle3 han levantado centros culturales en Saltillo (México) y que con los colectivos Todo por la Praxis, La Creativa y Club de Alterne han inaugurado canchas deportivas en Bogotá, pero ¿creen posible poder hacer lo mismo que en España en países con grupos de poder (oficial y no oficial) con tradición, digamos, poco democrática? "Colaboramos en procesos ya activos, donde los protagonistas son los grupos locales", responde. "Es cierto que los agentes son más complejos e incluso usan herramientas -que no podemos citar- que pueden hacer peligrar nuestra integridad física, pero creo que allí está el futuro: hoy somos 50 colectivos en España. Y hay 11 en Latinoamérica.*

*Hacer accesible la vivienda era el compromiso de los arquitectos de la modernidad. Recuperar espacios para los ciudadanos parece el objetivo de los colectivos de arquitectos. El centenar de proyectos desarrollados desde vacíos legales y huecos urbanos no es solo un comentario crítico. Son espacios públicos en uso. A estos grupos no les interesa ni estar al margen del sistema ni ser cómplices del mismo. Se preguntan si con su trabajo es posible confrontar el sistema desde dentro. Demuestran que se puede protestar sin destruir. Y que la pataleta puede convertirse en una oportunidad para que nuevos proyectistas aprendan a construir de otra manera y las ciudades ganen espacio público para los ciudadanos. El deseo es poner remedio a lo que no funciona, y la voluntad, volver a pensar la arquitectura desde la vida cotidiana y las necesidades reales de los ciudadanos.*

## AGRADECIMIENTOS

Sin ser este un capítulo del trabajo, quizás represente un apartado importante por ser el único sitio donde poder devolver el esfuerzo que tantas personas nos han prestado. Damos por tanto las gracias a nuestro tutor Luis Palmero por saber encaminar todo el esfuerzo de este proyecto, y a todos aquellos que nos han ayudado desinteresadamente como Inés García Clariana, Cesar Jiménez, José Luis Liso o Amparo Ferrer, entre otros.

Por último dar las gracias a nuestras familias y amigos por su apoyo.

A todos muchas gracias.

