

# COMPATIBILIDADES ENTRE REVITALIZACIÓN Y PROTECCIÓN EN LA EDIFICACIÓN DEL ENSANCHE DE VALENCIA: LA “TRANSFORMABILIDAD” DE LAS EDIFICACIONES

Luis Alonso de Armiño Pérez y Gonzalo V.-Almazán Pérez-de-Petinto  
Instituto Universitario de Restauración del Patrimonio de la Universitat Politècnica de València

AUTOR DE CONTACTO: Luis Alonso de Armiño Pérez, luis@arminoarquitectos.com

**RESUMEN:** *Un postulado general para la ordenación urbanística de áreas urbanas de interés patrimonial es conjugar dos objetivos: por un lado, el respeto a los valores patrimoniales, y por otro, la revitalización de usos y actividades contemporáneas. Cuando nos referimos a ámbitos que no se ajustan a la idea convencional de “Ciudad Histórica” o “conjunto histórico-monumental”, abordar ambos objetivos requiere sistemáticas de actuación bastante abiertas. Este es el caso del Ensanche de Valencia, cuyo estudio, encuadrado en la redacción de los Planes Especiales de Protección del Ensanche, ha hecho posible una indagación sobre un campo que denominamos “transformabilidad”. En él se contienen elementos operativos para determinar los grados de transformación admisibles en los edificios sin menoscabo de su identidad y valor patrimonial.*

**PALABRAS CLAVE:** ensanche de Valencia, patrimonio urbano, tipología urbana, urbanística, compatibilidad de usos y actividades, conservación de edificios, catálogos de protección.

## 1. INTRODUCCIÓN

En las tres últimas décadas ha ido afirmándose, en el campo del estudio y la ordenación del patrimonio urbano, el supuesto según el cual la conservación y protección del carácter de las áreas urbanas históricas debe conjugarse con su condición de tejido urbano vivo, útil, manteniendo las actividades y funciones que se desarrollan en aquéllas, y asumiendo ordenadamente los continuos cambios que impone la actualización de su valor de uso como parte de la ciudad contemporánea. En esta línea se inscriben la recomendaciones de la UNESCO contenidas en el Memorando de Viena (UNESCO WHC 2005), o la declaración de la Valette del ICOMOS (ICOMOS “Déclaration de la Valette” 2011).

Paralelamente se ha ampliado asimismo el ámbito y el concepto de “área urbana histórica”, con el fin de dar cabida a formas urbanas más próximas en el tiempo, pero que constituyen por sí mismas episodios históricos de referencia ineludible para comprender la realidad física de las ciudades contemporáneas. La reconsideración desde el punto de vista de los valores culturales y patrimoniales de la arquitectura y el urbanismo del siglo XX con la creación de organismos consultivos y de estudio como DOCOMOMO son buena prueba de ello.

De acuerdo con todo ello, hoy puede afirmarse que “Un área urbana protegida es cualquier parte de una ciudad que representa un período histórico o una fase del desarrollo de la ciudad, incluyendo monumentos y tejido urbano, y en la cual los edificios expresan los valores culturales que la hacen susceptible de protección.” (ICOMOS “Déclaration de la Valette” 2011: 3). Esta definición describe perfectamente el ámbito al que se refiere el presente texto, es decir, a la protección del Ensanche histórico de Valencia, o primera extensión de la ciudad, cuyos primeros pasos se remontan a la década de 1880.

El Ensanche histórico de Valencia es un área urbana modelada de acuerdo con los patrones de forma urbana de finales del s. XIX y principios del XX, y constituye por sí mismo un estadio del desarrollo urbano de la ciudad dotado de plena identidad. Contiguo al centro histórico, el Ensanche prosperaría primero como la localización residencial privilegiada de la burguesía local y posteriormente también como localización de actividades mixtas, sujeta a continuos cambios y modulaciones en las modalidades de uso urbano, configurándose como un área en permanente contemporaneidad, altamente acreditada como localización residencial y/o profesional de las clases medias.

A principios de los años 90, el Catálogo del recién aprobado Plan General de Valencia estaba constituido por un simple listado de edificios protegidos realizado, en gran medida, con criterios preventivos, en los que la antigüedad de las construcciones era motivo suficiente para su inclusión con el fin de evitar su desaparición frente a presiones inmobiliarias. Quedaba pendiente la labor de convertir dicho inventario en un verdadero catálogo en el que se objetivara el valor patrimonial de cada edificio y se incluyeran de manera pormenorizada los criterios de intervención. Para solventar esta carencia el municipio reasumió la iniciativa de redactar un Plan Especial de Protección del Ensanche de Valencia (PEP-Ensanche), el cual había sido pospuesto más de una década. Ello dio lugar a la elaboración por nuestro grupo de investigación en la Escuela de la Arquitectura, inicialmente de unos “estudios preliminares” y después a la versión definitiva de dicho plan. Por otro lado, la extensión misma del Ensanche, su configuración según sucesivos planes, así como la longitud de su desarrollo temporal, determinan la existencia de “partes” del mismo en la que los valores patrimoniales y la calidad ambiental presenta cierta especificidad. En virtud de ello, el estudio y la documentación constitutiva de los citados Planes distinguen tres ámbitos distintos: PEP-1 “Pla del Remei-Russafa Nord”; PEP-2 “Russafa Nord-Gran Via”, y PEP-3 “Botànic-Roqueta”. Por razones de extensión y de homogeneidad del

material urbano, nos referiremos en el presente texto al contenido y ejemplos correspondientes a los dos primeros.

## 2. PROTECCIÓN PATRIMONIAL Y LA “TRANSFORMABILIDAD” DE LOS EDIFICIOS DEL ENSANCHE DE VALENCIA

El contenido de los trabajos asociados a la redacción de los citados PEP-Ensanche abarca un amplio abanico de temas del cual solo pretendemos abordar en este artículo aquéllos directamente relacionados con la reiterada cuestión de hacer posible simultáneamente la protección patrimonial con el mantenimiento del valor de uso urbano, haciendo nuestra, en definitiva, la estimación de que la mejor forma de preservar un edificio es encontrar un uso para él. La protección, si quiere ser efectiva, debe permitir la adecuación del valor de uso urbano a los cambios culturales y sociales de cada momento histórico, es decir, compatibilizar la protección de los bienes catalogados con ciertas posibilidades de modificación para mayor utilidad de sus usuarios/propietarios, y por extensión, de la misma sociedad que protege aquéllos. Esta línea discursiva subyace en la elaboración del Plan Especial de Protección de los Ensanches de Valencia.

Se trata, por lo tanto, de discernir para cualquier edificio en general, y para los del Ensanche en particular, si son susceptibles de sufrir modificaciones o transformaciones en su estructura física y su forma, sin que éstas pongan en riesgo la conservación de sus rasgos formales identitarios, y, por tanto, sin menoscabo de sus valores como parte de un área urbana protegida. Esta capacidad de asumir cambios y preservar simultáneamente su identidad patrimonial, es lo que nosotros denominamos “transformabilidad” del edificio.

De lo anterior se desprende que la “transformabilidad” de un determinado edificio presenta límites que no deben ser forzados, asumiendo cambios dimensionales o funcionales más allá de sus posibilidades. Conviene insistir en este aspecto, que por lo demás es tributario de consideraciones análogas realizadas, en el terreno de la cultura asociada a la protección general del patrimonio urbano, por Gustavo Giovannoni (G. Giovannoni, 1992).

La edificación del Ensanche puede albergar nuevos usos o modificar los existentes pero no deben forzarse hasta desfigurar sus determinantes dimensionales, sus condiciones de ocupación de parcela o la fenestración de fachada, perdiendo así su identidad. El problema reside en que son los particulares, usuarios o propietarios de los edificios interpretan a su modo la transformación o los cambios que quieren llevar a cabo en aquéllos, en esa permanente renovación de su valor de uso, pudiendo eventualmente abordar operaciones contradictorias con la conservación de valores.

Así se plantea el tema central de este texto ¿Cómo se resuelve la eventual contradicción entre protección y necesidad de adecuación de los edificios con valor patrimonial reconocido? O, dicho de otro modo, ¿qué limitaciones deben imponerse a la acción de los particulares en su voluntad de adecuar el valor de uso de sus edificios para que evitar que pongan en riesgo los valores que se pretende preservar?.

### 2.1 Reconocimiento de las arquitecturas del Ensanche: El estudio tipológico

La historia de la construcción material del Ensanche a lo largo de un siglo se nos presenta hoy como un repertorio de arquitecturas variadas que se han ido ajustando a las ordenanzas municipales de edificación que han operado dentro de su perímetro. La disposición de las manzanas, sus dimensiones, los chaflanes, la parcelación y el patio interior y por otro lado, los elementos que conforman el viario -las calles, los cruces-, las dimensiones y organización en parte jerarquizada de sus secciones, la escala, definen secuencias espaciales vinculadas a ejes preponderantemente ortogonales que

constituyen, junto con los límites o elementos de unión con sectores urbanos contiguos, características formales identificadoras del Ensanche.

En la edificación se refleja la accidentada historia de las ordenanzas. De la correspondencia temporal entre la vigencia de determinada ordenanza limitando alturas, frentes mínimos, profundidades, etc., y los criterios compositivos, adscripciones estilísticas, sistemas constructivos, oficios, etc, pueden dimanarse, además de la definición del tipo, resultados de continuidades visuales y conjuntos equilibrados de cuerpos edificatorios o por el contrario, con la edificación sobre vacíos o sustituciones amparadas por variaciones permisivas de la ordenanza y prevaleciendo el beneficio económico, la introducción de desórdenes.

Para abordar una interpretación solvente de las arquitecturas del Ensanche utilizamos el método de análisis tipológico, que constituye una de las aportaciones italianas a la cultura del urbanismo contemporáneo, en la segunda mitad de siglo XX. El análisis tipológico es hoy el mejor recurso para comprender la ciudad y su transformación histórica, y en particular para identificar y poder controlar –en clave operativa- los fenómenos de sustitución y transformación de sus edificaciones.

El estudio de la estructura urbana no tiene sentido más que en su dimensión histórica, es decir la sucesión de crecimientos y transformación a partir de un estado anterior. De esta manera se distinguen diversos niveles de reconocimiento de un conjunto urbano que partiendo desde la unidad mínima autónoma -el edificio- pasa por las distintas unidades de agregación perceptibles: el conjunto homogéneo, el frente de fachada, la manzana, etc, hasta abarcar la propia estructura urbana. Estructura que a su vez evoluciona en el tiempo, factor fundamental para poder entender su naturaleza. Para describir en su complejidad este proceso el método del análisis tipológico se convierte en una herramienta especialmente adecuada al no utilizar el propio edificio como objeto de análisis, sino una abstracción del mismo en el que se fijan las características invariantes de un tipo edificatorio. Se minimizan de esta manera la confusión que puede producir tanto la existencia de variantes estilísticas o constructivas no sustantivas como las transformaciones sufridas por los edificios a lo largo del tiempo.

El tipo tiene sentido en relación a un tejido urbano, y este en relación a una estructura urbana, más amplia, permitiendo el reconocimiento en las distintas niveles de percepción citados anteriormente. El método evita una clasificación con pretensiones de validez universal, o exclusivamente centrada en aspectos estéticos. El edificio no se examina como elemento aislado, no es el análisis de los arquetipos sino de los elementos concretos que forman parte de un todo y al que dan sentido por agregación.

### 2.2 Acotaciones sobre el ámbito y alcance del estudio.

Los ejemplos presentados en este artículo pertenecen a los ámbitos denominados PEP-1 “Pla del Remei-Russafa Nord”, y PEP-2, “Russafa Sud-Gran Vía”, articulados por las grandes vías Marqués del Turia y Germanías, y delimitados por la calle Colón, la avenida Jacinto Benavente y las calles Alicante, Gibraltar y Filipinas y la avenida de Peris y Valero: en total, 148,30 ha de superficie, 1.957 edificios, de los cuales 675 son protegidos. El ámbito del PEP-1, Ensanche de Colón-Gran Vía, ocupa una superficie de 45,50 ha. y contiene 571 edificios, de los cuales 271 tienen la condición de protegidos. En cuanto al ámbito del PEP-2, su superficie es de 102,80 ha, sobre la que se levantan un total de 1.386 edificios. De ellos, dentro de dicho recinto, 335 estaban previamente catalogados el PGOU y 394 fueron tratados por el PEP.

La proporción entre protegidos y no protegidos es del orden de algo menos de la mitad en el ámbito PEP-1, y algo menos de un tercio en el ámbito PEP-2. Estas cifras son indicativas del alto nivel de sustitución y/o transformación “fuerte”, es decir más allá de la



Figura 1 Manzana nº 23, PEP-1

Levantamiento de la estructura interna de la manzana comprendida entre las calles de Sorní, Navarro Reverter y Grabador Esteve, en planta baja y planta de vuelos, ejemplo representativo del nivel de sustitución de la edificación del Ensanche. La recomposición del parcelario y la ocupación en planta baja es intensiva. Los tipos que en ella aparecen corresponden a los denominados B y D, con excepción del nº 14 de Navarro Reverter que se adscribe al tipo A.

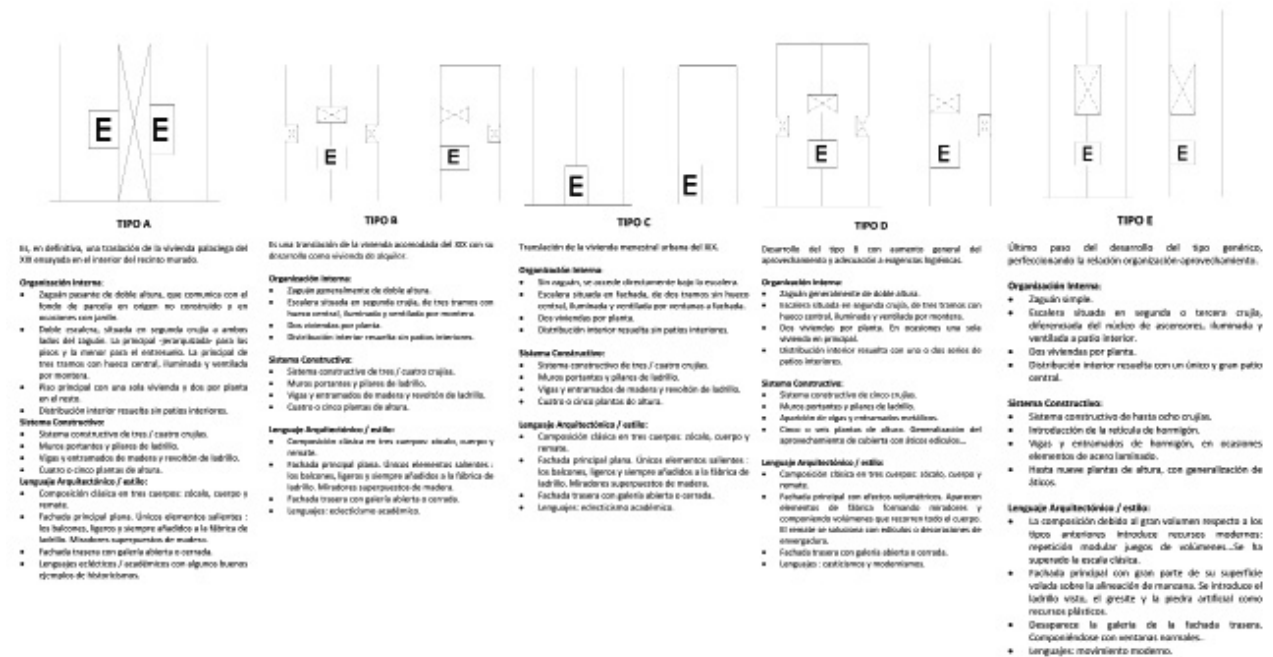


Figura 2 Esquema resumen del análisis tipológico

Esquema descriptivo de los diversos sub-tipos presentes en la evolución de las arquitecturas del Ensanche. Su clasificación se realiza atendiendo a las características de su organización espacial interna, su sistema constructivo, y la composición y lenguaje arquitectónico de las fachadas.



Figura 3 Edificio en la calle Cirilo Amorós nº 45  
Construido en la última década del XIX. Según consta en los Archivos Municipales, en los años treinta se solicitó licencia para incrementar una planta. La sobre-elevación se llevó a cabo reproduciendo el sistema de huecos y la decoración de las plantas inferiores. La continuidad de los oficios y de la producción industrial permitió que, como se puede observar en las imágenes, se pudiera encontrar el mismo modelo de cerrajería de fundición. No sucedió lo mismo con la decoración de las bandejas de los balcones, utilizándose moldes de escayola con un dibujo levemente parecido.

conservación de los rasgos de identidad, y ponen de manifiesto el elevado grado de alteración respecto a los tipos o sub-tipos originales, de manera que la presencia de edificios no reconocibles como arquitecturas del Ensanche es claramente mayoritaria, lo cual hace más necesaria la incorporación de medidas en orden a la conservación.

Para su elaboración del estudio tipológico se ha contado con los expedientes que se encuentran en los fondos del Archivo Histórico Municipal, estudiando un total de 430 expedientes de proyectos originales. Además se ha llevado a cabo un levantamiento de todos los edificios protegidos. El estudio llevado a cabo permite conocer con bastante detalle la evolución de dichas edificaciones en el periodo 1.884-1.997.

### 2.3 La construcción de los tipos

Los tipos de edificio no son imágenes o planos previamente conocidos, directamente visibles: por el contrario, cada uno de ellos es el resultado de una interpretación que resulta de la observación y comprensión del investigador, traducido en una construcción abstracta. De hecho, se trata de instrumentos que requieren ser construidos para cada investigación, ya sea en clave analítica o propositiva.

De acuerdo con ello, la estructura urbana del Ensanche se estudia a distintos niveles:

- La parcela construida: La ocupación del suelo es la primera condición que define el tipo de edificio y da forma de espacio público. Determina además la extensión de la planta baja. En el Ensanche, con escasísimas excepciones, dicha planta bajase abre directamente a la calle como local de uso comercial.

- La agrupación de parcelas: La agrupación de parcelas construida a partir de lo anterior permite construir la planta de las manzanas, la cual revela a su vez revela a su vez la textura, la organización elemental del tejido, y las sobre-determinaciones que ese conjunto impone a los grados de libertad de la transformación de cada parcela, en cuanto a la extensión de las medianeras, las vistas al patio interior, las modificaciones de cubiertas y otras. En la FIGURA 1 se recoge la recomposición interna de una manzana en el ámbito PEP-1

El edificio, tomado como objeto, se disecciona en diversos apartados de análisis:

- Volumen y forma del edificio: En este apartado se estudia la relación edificio/parcela, con la ocupación en planta baja y vuelo, número de plantas, sistema de cobertura y, eventualmente, remates sobre cubierta.

- Esquema constructivo: Se estudia en este apartado la lógica del sistema de elementos portantes, en particular la disposición y número de crujías, la organización y número de patios de ventilación, y sobre todo, la disposición de la escalera (o escaleras) general(es) del edificio.

- Programa: En este apartado se estudia el número de viviendas por planta, y eventualmente, las directrices de la división de locales interiores en estancias y piezas habitables, entendiéndolo como la evolución del programa doméstico en función de cambios de formas de vida.

- Fachadas y sistema de composición. Este apartado es particularmente relevante porque configura una des características esenciales del Ensanche como forma urbana. La continuidad del paramento de fachada configura la calle en términos de lienzo de fondo de la escena urbana. y ésta, a su vez, se funda en la obtención de una cierta regularidad en la forma a la que se someten las arquitecturas individuales, mediante reiteración de motivos ornamentales dimensiones de huecos, homogeneidad de oficios.

Se estudia aquí, pues, la filiación de la arquitectura del edificio en términos tanto de sistema de proporciones y composición, como en términos de soporte necesario de los diversos "lenguajes arquitectónicos", ornamentación, y en su caso, estilo. Se considera también en todo caso la naturaleza de la fachada posterior, recayente a un patio de manzana. La taxonomía empleada es de elaboración propia inspirada en la que recogen E. Giménez y T. Llorens, (Giménez y Llorens 1970), T. Simó (Simó 1973) y D. Benito Goerlich (D. B. Goerlich 1992).

### 2.4 Clasificación en tipos y/o sub-tipos

Los subtipos en que se pueden encuadrar las edificaciones del ensanche surgen de la clasificación de sus invariantes. En función de los apartados estudiados, el análisis tipológico nos ha llevado a clasificar cinco tipos, aun cuando en realidad se trata más bien de variantes de una familia de tipos que conservan una línea de filiación, un esquema común sujeto a variaciones de modulación. En la FIGURA 2 se muestra el conjunto de sub-tipos construidos, con una descripción abreviada de sus características. Reseñaremos a continuación algunos aspectos complementarios de ellas.

#### - Tipo A:

Es la traslación al Ensanche de la residencia palaciega al uso en el último tercio del siglo XIX, sobre la cual los arquitectos y maestros de obras locales disponían de experiencia, ensayada dentro del recinto histórico de la ciudad. Se trata de edificios de cuatro o cinco plantas, para vivienda de familias acomodadas, que ocupan toda la vivienda o, eventualmente, solo el piso principal, quedando el resto de pisos disponibles para alquiler. Frecuentemente disponen de un zaguán pasante accesible mediante puerta cochera, que en origen, conducía al patio interior del edificio acondicionado como recinto ajardinado. Sobre éste se abría la fachada posterior, en forma de galería, abierta o cerrada. Se trata de viviendas con profundidad limitada a tres crujías y primeras luces para todas las estancias; la construcción es tradicional, con muros de carga y forjados de madera y revoltón. La cubierta es de faldón paralelo a la calle, a veces con cambra. La fachada principal es plana con, en su caso, miradores o balcones de estructura metálica o madera, siempre superpuestos a la fábrica de albañilería. Su composición clásica en tres cuerpos: zócalo, cuerpo y remate y el lenguaje arquitectónico empleado suele ser el eclecticismo académico, si bien existen algunos buenos ejemplos de historicismo clásico.

### - Tipos B y D

Los dos tipos citados marcan la evolución de la vivienda acomodada del siglo XIX en su acomodo a los requisitos del mercado inmobiliario orientado hacia en régimen alquiler, ampliamente extendido hasta los años 50 del siglo XX. El tipo B aparece como una simplificación del A, tanto en disposición en planta, como en distribución vertical, donde subsiste la jerarquía por alturas, con el piso principal como eje. Por su parte, el tipo D corresponde al desarrollo del anterior, con un progresivo incremento del aprovechamiento y ocupación en planta. El número de crujías crece hasta cinco, lo que lleva consigo la aparición de patios de ventilación e iluminación, sumariamente regulados en las ordenanzas. En materia de fachada y ornamentación exterior es de destacar la aparición del lenguaje arquitectónico modernista para el tipo B, y los ensayos de lenguajes castizos y historicismo neo-barroco para el tipo D.

En el tipo D, por último, destacan cambios que se desarrollarán plenamente en el tipo subsiguiente: se trata de la aparición de los primeros ejemplos de la arquitectura racionalista o de Estilo Internacional Ensanche, que da un vuelco a los sistemas constructivos (empleo de entramados de acero laminado) y, sobre todo, a la composición de la fachada. La fachada ya no es el bastidor plano sobre el que se sistematiza la fenestración o los balcones. Por el contrario, ésta se pliega en miradores y balcones y adquiere volumen en vuelo.

### - Tipo C

El tipo C, en cambio, no supone continuidad del tipo A, sino que se constituye como una variante singular, que se configura como única en el contexto del Ensanche, en el cual solo se encuentra en el ámbito del PEP-3 "Botànic-Roqueta". Se trata de una vivienda de carácter muy modesto y dimensiones modestas, que suele presentarse como una construcción seriada, con repetición consecutiva del mismo edificio. Su planta presenta la escalera en primera crujía, con ventana a fachada (toda una excepción en la arquitectura del

Ensanche), con cuatro o cinco plantas y dos viviendas por planta de reducidas dimensiones. Se trata claramente de viviendas para alquiler de clases medias-bajas, y su sistematización de fachadas, ornamentación exterior son consecuentemente modestas, pero su extensión repetitiva en paramentos de fachada les confiere una presencia consistente en el ámbito en que se hallan.

### - Tipo E

El tipo E, por último, de la mano de la arquitectura de la posguerra civil, constituye el último paso del desarrollo del tipo genérico, con un considerable incremento del aprovechamiento y una racionalización de planta y programa, El número de plantas sube hasta nueve alturas y la profundidad edificable alcanza hasta ocho crujías. En planta se racionaliza la ventilación interior, mediante la reducción a un sólo patio y el incremento de las dimensiones de éste. Los sistemas constructivos incorporan en este tipo los entramados de hormigón armado.

En el plano de la arquitectura de fachada se completa el cambio iniciado en algunos de los ejemplos que clasificamos como tipo D. La composición, debido al gran volumen respecto a los tipos anteriores introduce decididamente recursos modernos: repetición modular, empleo de las solanas o terrazas como elemento compositivo, juegos de volúmenes, etc, según el modelo del "la escuela de Madrid". La fachada principal dispone de una gran parte de su superficie volada sobre la alineación de manzana; se introduce el ladrillo visto, el gresite y la piedra artificial, las jardineras como recursos plásticos: el plano de fachada deja de materializarse; desaparece la galería de la fachada trasera componiéndose con ventanas normales. En definitiva, se ha superado la escala clásica.

## 2.5 Algunas conclusiones derivadas del estudio tipológico

Una de las conclusiones del estudio permite reafirmarnos en nuestra percepción de que es más correcto hablar de un solo tipo y de su evolución en subtipos, o si se prefiere, de una familia de tipos,



Figura 4 Paramento de fachada de la manzana nº 24, calle Sorní

La ilustración muestra el levantamiento conjunto de las fachadas de los edificios protegidos en el paramento de una manzana de la calle Sorní, tramo entre los números 30 y 42, como paso previo al estudio para considerar viable un eventual incremento de volumen del edificio número 32, con regularización de medianeras vistas.

circunstancia ya apuntada en otros estudios (Aymonino, 1981; A. de Armiño, 1984). En efecto: la evolución histórica de la construcción del Ensanche indica que, dentro de las grandes variaciones formales de las distintas épocas, no es hasta finales de los años sesenta cuando se produce una ruptura significativa en la imagen urbana del Ensanche. Hasta entonces podemos encontrar un hilo conductor que descansa en la continuidad de la sistematización de la planta tipo, que presenta con un progresivo aumento de profundidad edificada; la composición de fachada, hasta los años 30 organizada mediante recurso al sistema de composición clásico y un sistema de

proporciones estable; y, por último, una compatibilidad de distintos oficios constructivos, y una uniformidad en el uso de materiales que produce edificios reconocibles como pertenecientes a un conjunto homogéneo.

Los últimos edificios que constituyen una familia que reconocemos como pertenecientes a la tipología del Ensanche son los que se pueden denominar como pertenecientes a la “escuela de Madrid”, de la que es introductor y exponente máximo el arquitecto Luis Gutiérrez Soto, quien lleva a cabo dos edificios-modelo en el Ensanche.

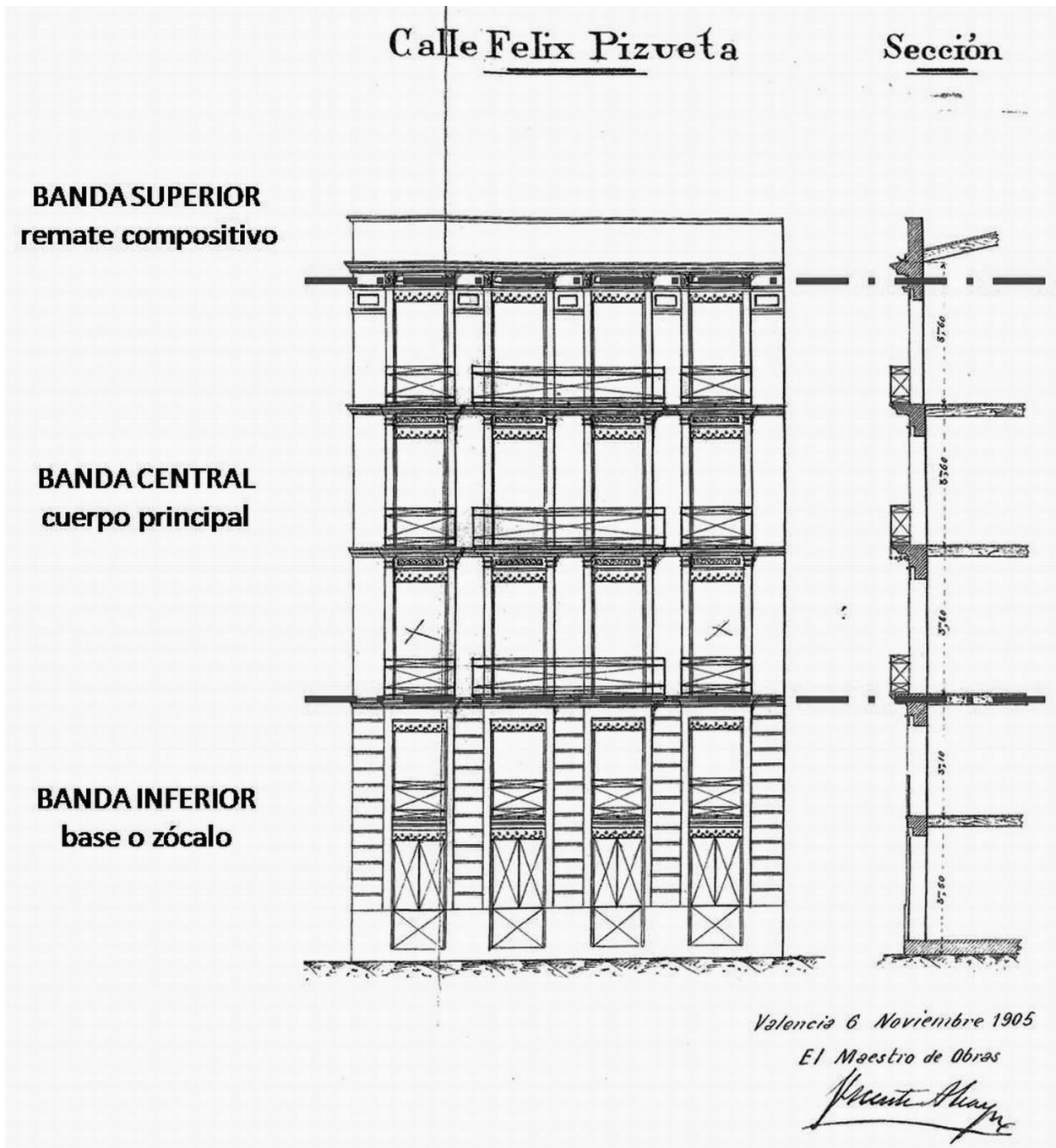


Figura 5 Esquema de composición de fachada horizontalmente tripartita  
Dibujo de la fachada de un edificio en la calle Felix Pizcueta contenido en los expedientes del Archivo Histórico Municipal. Proyectado por el maestro de obras Vicente Alcayne, el dibujo muestra la idea general de la composición, con la disposición tripartita clásica en tres bandas horizontales. En este caso se decide unir visualmente las dos plantas inferiores con un almohadillado configurando un zócalo con mayor presencia. Obsérvese que la ausencia de concreción de los oficios como carpinterías y cerrajerías, representadas con un simple aspa en el dibujo. Este fragmento de fachada representa fidedignamente las características del edificio al que se prescribe protección ambiental, y para el cual es admisible la alteración de volumen.

### 3. LOS LÍMITES DE LA TRANSFORMABILIDAD

El estudio tipológico llevado a cabo permite determinar a partir de la determinación de sus invariantes, qué elementos pueden ser modificados sin menoscabo de la conservación. Sin embargo, al ser el tipo una construcción con abstracción de individualidad, las reglas generales de "transformabilidad" que pueden ser dictadas para cada sub-tipo, requieren ser transcritas a la realidad individual de cada edificio protegido. Es decir, se impone una comprobación pormenorizada para cada una de las edificaciones adscritas a ese sub-tipo.

Por otro lado, se pueden anticipar "necesidades" de adecuación o transformación que los propietarios y/o usuarios pueden plantear en un futuro inmediato. Denominamos a éstas "obras admisibles" y dependen de la escala desde la que se aborden; así podemos clasificarlas según:

Tomando como unidad la vivienda:

- Modificaciones en la distribución de divisiones de las piezas o estancias
- Modernización de las instalaciones
- Actualización de aseos y cocinas

Las modificaciones referidas a la unidad vivienda son susceptibles de llevarse a cabo sin alterar las invariantes tipológicas observadas, en la medida que no afecten a plano de la fachada.

Tomando como unidad el edificio:

- Modernización de instalaciones comunes
- Mantenimiento y reparaciones estructurales o constructivas
- Necesidades de aparcamiento
- Inclusión de ascensor
- Posibilidades de aumento del aprovechamiento en términos de profundidad edificable, o incremento del número de alturas.

Las modificaciones que afectan al edificio corresponden a dos órdenes. Algunas, como las dos primeras listadas no ofrecen excesivos problemas de compatibilidad. Por el contrario, las listadas en los tres últimos lugares sí pueden plantearlos por alteración de elementos invariantes del tipo (la inclusión de ascensor en una escalera iluminada centralmente mediante montera, por ejemplo), o por que afectan a la envolvente del volumen del edificio, ya sea cubierta o fachadas.

En la mayoría de los casos la posibilidad de llevar a cabo se regula específicamente en cada ficha individual decidiendo si el edificio o la vivienda son capaces de admitir la transformación sin menoscabo del valor protegido. No obstante a los efectos de este artículo, desarrollaremos, por su singularidad y su carácter controvertido, el último punto, es decir el caso en el que se puede permitir aumentos de edificabilidad ya sea por la vía del aumento de la profundidad edificable o del número de plantas.

Para estudiar los límites de las posibles modificaciones volumétricas se deben valorar los edificios desde una doble perspectiva: su valoración individual, y su valoración de conjunto. La realidad construida del Ensanche no es homogénea ni en los perfiles de sus cornisas ni en sus alineaciones interiores. Las diferencias de profundidades y alturas relativas de las edificaciones están producidas por la convivencia de los diferentes sub-tipos a lo largo de su construcción.

Hemos podido constatar documentalmente que durante la primera mitad de siglo fue práctica habitual la sobre-elevación y el aumento de crujías sobre edificios existentes, como puede observarse en la FIGURA 3. Estas operaciones son compatibles con los sistemas constructivos de muro de carga y las alturas habituales para estos tipos edificatorios. Por lo tanto, podemos afirmar que es posible -en algunos casos y dentro de los límites compositivos de cada tipo estudiado- proponer alteraciones en el volumen de los edificios sin



Figura 6 Figuración de una alteración de volumen por sobre-elevación conforme ordenación individualizada del PEP-2

Edificio en la calle Pintor Gisbert, 3. Imagen extraída de su ficha del Plan Especial PEP-2, en la que se indica la forma de proceder en el caso de llevarse a cabo el incremento de plantas, y la figuración resultante de una hipotética sobre-elevación, la cual indudablemente ocultaría las importantes medianeras vistas que se perciben hoy. Se identifica la planta considerada como planta tipo del cuerpo, como modelo para la que se debe añadir reproduciendo, sobre ella, la última planta y la cornisa del edificio.

alterar los valores urbanos y arquitectónicos que se protegen.

El primer paso para decidir la posible alteración volumétrica consiste en estudiar los alzados de los frentes de calle detectando aquellos casos en los que la diferencia de alturas entre distintos tipos dejan medianeras vistas cuya eliminación podría producir una mejora sustancial de la escena urbana, en la línea de lo contenido en la FIGURA 4. Una vez decidido que el aumento de alturas redundaría en el beneficio del conjunto se analiza la capacidad individual del edificio de soportar dicha alteración llegando a las conclusiones que se recogen a continuación.

De los tres apartados descriptores de los tipos, es decir, organización interna, sistema constructivo y lenguaje arquitectónico, solo los dos últimos tienen importancia a la hora de medir el impacto de las alteraciones, siendo el más importante el lenguaje arquitectónico. Los edificios que admiten aumentar su número de plantas sin perder sus características de adscripción al tipo, son aquellos con composición clásica en tres cuerpos, zócalo, cuerpo y remate y cuya fachada se desarrolla en un plano, del modo que se recoge para una fachada típica en la FIGURA 5. Coinciden con un sistema constructivo de muros de carga y pilares interiores de ladrillo. El número de plantas del tipo varía entre cuatro y seis. Su lenguaje arquitectónico es el eclecticismo académico, recogiendo un variado, pero reconocible, sistema de oficios y decoraciones estandarizadas. El dibujo de sus fachadas se basa en la repetición de un hueco tipo, normalmente un balcón, con ligeras variaciones dimensionales

Para poder proceder al aumento de alturas se deben identificar, en primer lugar, los elementos de la composición de la fachada, zócalo, cuerpo y remate. En segundo lugar, siguiendo esta lógica compositiva, el aumento debe producirse por la adición de una unidad de las que forman el cuerpo central, de acuerdo con el esquema señalado en la FIGURA 6, reproduciendo posteriormente el remate. Esta es la manera de mantenerse dentro de los límites del respeto tipológico que salvaguarda la percepción unitaria del conjunto.

Quedan fuera de esta posibilidad aquellos edificios que, aunque mantengan criterios de composición tripartitos, introducen volúmenes, miradores, edículos o elementos decorativos que recorren y alcanzan la totalidad de la fachada constituyendo composiciones cerradas. Se corresponden con los lenguajes académicos neobarrocos, casticistas y modernistas. También quedan excluidos, lógicamente, los lenguajes modernos. La modificación de alturas de estos edificios alteraría sustancialmente el sistema de proporciones de su tipo de pertenencia. Si se observan

de los cinco tipos descritos, son tres los capaces de soportar la adaptación volumétrica, son los llamados tipos A, B y C.

Para hacerse una idea cuantitativa del alcance de la aplicación de estos criterios de transformabilidad podemos decir que en el caso concreto del PEP-2 "Russafa Nord-Gran Via, en la versión del Plan definitivamente aprobada fueron 63 los edificios en los que, si se procedía a la su rehabilitación integral, sería admisible el aumento de alturas, lo que supone un porcentaje del 3,2 % del total de los 1.957 del ámbito del Plan y un 9,3% sobre el conjunto de los 675 edificios protegidos.

Por último, indicar que, con carácter general la reproducción por extensión idéntica de una planta es la menos deseable de las soluciones cuando se interviene en patrimonio dado que es difícil recuperar algunos oficios y sistemas constructivos desaparecidos. Se debe tender a que el porcentaje de conservación y restauración sea claramente superior al de inclusión de elementos nuevos. No obstante la reproducción es posible si se respetan algunas condiciones: se debe exigir un levantamiento previo que permita el conocimiento exacto de la fachada existente, aportando información fotográfica, alzados a escala mínima 1:100 y detalles constructivos a escala 1:20. Se entiende que la reproducción supone realizar moldes de los elementos decorativos, mantener los espesores de los muros, especialmente en las soluciones constructivas de muros de carga, y respetar los despieces y secciones de las carpinterías.

## BIBLIOGRAFÍA

'Unesco Vienna Memorandum' (accessed 20 March 2013), <http://whc.unesco.org/en/documents/5965>

'ICOMOS Declaration de la Valette' (accessed 20 March 2013), [http://www.international.icomos.org/Paris2011/GA2011\\_CIVVIH\\_text\\_EN\\_FR\\_final\\_20120110.pdf](http://www.international.icomos.org/Paris2011/GA2011_CIVVIH_text_EN_FR_final_20120110.pdf)

Alonso de Armiño, L., (1984): "Una interpretación urbanística de las edificaciones del ensanche" en AAVV, *El ensanche de la ciudad de Valencia de 1884*, COAV, Valencia, 69-74.

Aymonino C., (1981): *El significado de las ciudades*, Ed. H. Blume, Barcelona, 115-125.

Giménez E., Llorens T., (enero-febrero 1970): "La imagen de la ciudad, Valencia", *Hogar y Arquitectura* n° 86, 15-99.

Goerlich, D. B.,(1992): "La arquitectura del eclecticismo en Valencia", Ayuntamiento de Valencia, col. *Estudis* n° 3, Valencia, 31-253.

Giovannoni, G., (1995) : *L'urbanisme face aux villes anciennes*, Éditions du Seuil, Paris, 126-201

Portaceli M., (1984): "Notas sobre las arquitecturas del Ensanche" en AAVV, *El ensanche de la ciudad de Valencia de 1884*, COAV, Valencia, 99-105.

Simó T., (1973): *La arquitectura de la renovación urbana en Valencia*, Albatros Ediciones, Valencia, 63-190.