



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

# **MUNICIPIOS Y PLANES LA PRÁCTICA URBANÍSTICA VALENCIANA EN 1956**

José Luis Merlo Fuertes

TESIS DOCTORAL

Directores: Alberto Peñín Ibáñez y Javier Pérez Igualada

PROGRAMA DE DOCTORADO EN ARQUITECTURA, EDIFICACIÓN, URBANÍSTICA Y PAISAJE

Valencia, febrero 2014



*Porque paralelamente a la historia de las ciudades, tal como son, discurre la otra historia de las ciudades tal como fueron imaginadas y no llegaron realmente a ser, la historia de cómo se deseó que fueran y casi nunca fueron las ciudades...*

*Fernando de Terán*

*A mis padres*



## RESUMEN:

La presente investigación analiza la práctica urbanística municipal en el ámbito de la Comunidad Valenciana en 1956, año de la aprobación de la primera Ley del Suelo en España, en el final del periodo autárquico y a las puertas del despegue económico y de los procesos de industrialización y urbanización a gran escala (emigración masiva del campo a la ciudad y desarrollo del turismo de costa), que se producen a partir de la aprobación del Plan de Estabilización de 1959.

Diferentes formas de entender el planeamiento urbanístico caracterizan este periodo de transición marcado por la coexistencia de una normativa administrativa de carácter dual. Por un lado, la proveniente de la tradición municipalista heredera del Estatuto Municipal de 1924 y, por otro, la emanada de la creciente intervención en materia de planeamiento que el Estado llevó a cabo tras la Guerra de España (1936-39) y que culmina el 12 de mayo de 1956, con la aprobación del primer código urbanístico español.

El análisis de las diferentes prácticas urbanísticas nos llevará a proponer una clasificación de municipios –“autónomos”, “asistidos”, “tutelados” y “silentes”– que nos ayudará a explicar cuál fue el proceso de generalización del planeamiento en cada una de las tres provincias de la actual Comunidad Valenciana. Especial atención se ha prestado al estudio comparado de los diferentes instrumentos de planeamiento del momento, antecesores de los actuales Planes Generales de Ordenación Urbana (principal figura reglamentada en la citada Ley del Suelo de 1956), previa su clasificación según tipología, modelo de ciudad planteado, y contenidos disciplinares y propositivos. La tesis se complementa con una recopilación de parte del material utilizado, en algún caso inédito, que se estructura en tres anexos de carácter legislativo, normativo y urbanístico.

## RESUM:

La present investigació analitza la pràctica urbanística municipal en l'àmbit de la Comunitat Valenciana en 1956, any de l'aprovació de la primera Llei del Sòl a Espanya, en el final del període autàrquic i a les portes del *boom* econòmic i dels processos d'industrialització i urbanització a gran escala (emigració massiva del camp a la ciutat i desenvolupament del turisme de costa), que es produïxen a partir de l'aprovació del Pla d'Estabilització de 1959.

Diferents formes d'entendre el planejament urbanístic caracteritzen aquest període de transició marcat per la coexistència d'una normativa administrativa de caràcter dual. Per una banda, la provinent de la tradició municipalista hereva de l'Estatut Municipal de 1924 i, per l'altra, l'emanada de la creixent intervenció en matèria de planejament que l'Estat va dur a terme després de la Guerra d'Espanya (1936-39) i que culmina, el 12 de maig de 1956, amb l'aprovació del primer codi urbanístic espanyol.

L'anàlisi de les diferents pràctiques urbanístiques ens portarà a proposar una classificació de municipis –“autònoms”, “assistits”, “tutelats” i “silents”– Que ens ajudarà a explicar quin va ser el procés de generalització del planejament en cada una de les tres províncies de l'actual Comunitat Valenciana. Especial atenció s'ha prestat a

l'estudi comparat dels diferents instruments de planejament del moment, antecessors dels actuals Plans Generals d'Ordenació Urbana (principal figura reglamentada en l'esmentada Llei del Sòl del 1956), prèvia la seua classificació segons tipologia, model de ciutat plantejat, i continguts disciplinars i propositius. La tesi es complementa amb una recopilació de part del material utilitzat, en algun cas inèdit, que s'estructura en tres annexos de caràcter legislatiu, normatiu i urbanístic.

#### ABSTRACT:

Present investigation analyzes local urban practice in the *Comunitat Valenciana* —'Valencian Region'— in 1956, year in which first *Ley del Suelo* —'Land Planning Act'— in Spain was passed, at the end of the autarky period, and at the doors of economical takeoff and of the industrialization and land development processes owed (at big scale) to a massive immigration from country to cities, and to an spectacular increase on coastal tourism, all these situations taking place after approval of the *Plan de Estabilización* ('Stabilization Plan') in 1959.

Different ways of understanding land planning characterize this period of transition marked by the coexistence of administrative regulations with a dual character. Those ways derived from local tradition heir of the *Estatuto Municipal* —'Local Statute'— of 1924, and those ways coming from the increasing intervention of state in land planning after Spanish War (1936-39), that culminated on May, the 12th, 1956, when the first Spanish Land Planning Code was passed.

The analysis of the different planning practices leads us to propose a classification of municipalities —“autonomous”, “assisted”, “ward”, and “silent”— that will help us to explain which the process was of generalization of land planning in each of the three provinces of actual *Comunitat Valenciana*. Special attention has been taken on the comparative study of different land planning instruments used those years, all of them being predecessors of *Plan General de Ordenación Urbana* —'Master Plan of Urban Development'— (the main instrument of the Land Planning Act at 1956), and previously classified according to typology, city model proposed and disciplinary and proactive contents. Thesis is completed with a recompilation of part of material used, some of it unpublished, and structured in three annexes of a legislative, regulative, and urban character.

**ÍNDICE:**

	pág.
<b>0. Introducción</b>	<b>7</b>
0.1. Origen y objeto del trabajo	7
0.2. La elección del tema y su oportunidad	8
0.3. Objetivos de la investigación	11
0.4. Referencias bibliográficas. El estado de la cuestión	13
0.5. Estructura del trabajo y anexos documentales	17
0.6. Metodología de investigación	18
0.7. Agradecimientos	20
<b>1. Antecedentes</b>	<b>23</b>
1.1. Proceso histórico	23
1.2. La Real Orden de 25 de julio de 1846 y los planos geométricos	27
1.3. El proyecto de Ley de Posada Herrera de 1861	35
1.4. Ensanche y reforma interior	37
1.4.1. Las leyes de ensanche y el efecto Cerdá	39
1.4.2. La reforma interior	49
1.5. Las casas baratas y las ciudades satélites	55
1.6. La normativa higienista	59
1.7. El Estatuto Municipal de Calvo Sotelo	61
1.8. Las experiencias del <i>zoning</i> . La Carta de Atenas	69
1.9. El periodo republicano	73
1.9.1. La práctica urbanística valenciana durante la II República	75
1.9.2. El GATEPAC y el GATCPAC	77
1.10. La Arquitectura y el Urbanismo del Sol	79
<b>2. El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956</b>	<b>87</b>
2.1. Referencias	87
2.1.1. Las teorías de Abercrombie	89
2.1.2. Las aportaciones de César Cort, Gabriel Alomar y otros teóricos	93
2.1.3. Los congresos de Urbanismo	101

2.2. El urbanismo del nuevo Estado	109
2.2.1. Las Comisiones Provinciales de Ordenación Urbana	113
2.2.2. La Ley de Solares de 1945 y otras iniciativas legislativas	117
2.3. El planeamiento territorial y los planes de las grandes ciudades	119
2.3.1. El Plan general de ordenación de Madrid	123
2.3.2. El Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura	129
2.3.3. El Plan general de ordenación comarcal de Bilbao	145
2.3.4. El Plan de ordenación de Barcelona y su zona de influencia	147
2.3.5. El Plan provincial de Guipúzcoa	149
2.3.6. El Plan Nacional de Urbanismo	151
2.4. La tradición municipalista: Los planes generales de urbanización	153
2.5. Otras formas de intervención	157
2.5.1. La Dirección General de Regiones Devastadas	159
2.5.2. El Instituto Nacional de Colonización	169
2.5.3. La construcción de “viviendas protegidas”	173
2.6. La realidad valenciana en torno a 1956	181
<b>3. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956</b>	<b>191</b>
3.1. Generalidades	191
3.2. Planes y municipios. Otros planes	193
3.3. Novedades	194
3.4. Desarrollo reglamentario	199
3.5. Grado de aplicación	199
<b>4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956</b>	<b>203</b>
4.1. Tipologías de planeamiento	203
4.2. Inventario de planeamiento a 12 de mayo de 1956	215
4.3. Una aproximación al urbanismo valenciano. Clasificación de municipios	225
4.4. Los modelos urbanos de los planes valencianos	241
4.5. Un apunte sobre los autores	267
<b>5. Los municipios “autónomos”</b>	<b>275</b>
5.1. La autonomía municipal en materia de planeamiento	275



5.2. Los “antiguos autónomos” y sus planes	279
5.2.1. El caso de Castellón de la Plana	284
5.2.2. El Plano y proyecto de alineaciones de la ciudad de Villareal	288
5.2.3. El municipio de Requena: “autónomo” y “silente”	291
5.2.4. Los “antiguos autónomos” y el turismo. El caso de Cullera	297
5.2.5. Gandía y el proyecto de urbanización de la Zona Sur del río Serpis	302
5.2.6. Otros planes de la provincia de Valencia	305
5.2.7. La práctica urbanística en la ciudad de Alicante en 1956	315
5.2.8. El ensanche de Villena	320
5.3. Los “nuevos autónomos” y las Normas técnicas de 1952	323
5.3.1. El nuevo poblado de Benagéber	341
<b>6. Los municipios “asistidos” por la Diputación Provincial de Valencia</b>	<b>345</b>
6.1. La asistencia urbanística de la Diputación Provincial de Valencia	345
6.2. Los planes de los municipios “asistidos”	359
6.3. Las “Ordenanzas municipales reguladoras de edificaciones y obras”	395
6.4. El atípico caso de Almàssera: “autónomo”, “asistido” “tutelado” y “silente”	405
6.5. Planes de segunda residencia: El Plan de ordenación de Montesol	409
<b>7. Los municipios “tutelados”</b>	<b>415</b>
7.1. La tutela urbanística del Estado	415
7.2. La Corporación Administrativa Gran Valencia	419
7.2.1. Los proyectos parciales del plan de 1946 y su marco legislativo	427
7.2.2. Las bases de 1946 y las ordenanzas de la edificación de 1950-55	433
7.2.3. Los proyectos parciales de la ciudad de Valencia	437
7.2.4. El plan de las hojas nºs 1, 3 y 4 y la protección del patrimonio	463
7.2.5. Los proyectos parciales de la cintura	473
7.2.6. Los “silentes tutelados” o “tutelados” sin plan	489
7.3. La Comisión Superior de Ordenación Urbana de la provincia de Alicante	493
7.3.1. Los planes de los municipios “tutelados” de Alicante	495
7.3.2. El Plan de Benidorm de 1956. Los orígenes de la ciudad vertical	519
7.3.3. El Plan general de ordenación urbana de Alicante de 1958	529

7.3.4. El Plan de Elche de 1962. Ensanche y palmeral	537
<b>8. Los “silentes” o municipios sin plan</b>	<b>447</b>
8.1. Los municipios “silentes”	447
8.2. Las ordenanzas municipales y la “previa licencia de obras”	549
8.3. El caso de La Vall d’Uixó	557
8.4. Los “falsos silentes”	565
8.5. Los “grandes silentes”	571
<b>9. A modo de final. Conclusiones</b>	<b>577</b>
9.1. El punto de partida. Consideraciones de carácter general	577
9.2. De la planificación urbanística	581
9.3. De los municipios. La práctica urbanística	591
9.4. De los planes. Los modelos urbanos	601
9.4.1. Consideraciones de carácter general	601
9.4.2. Clasificación de los modelos urbanos	603
9.4.3. Contenidos disciplinares de los “planes de casco”	611
9.4.4. Evolución de los modelos urbanos	613
9.5. De los planes de los municipios “autónomos”	615
9.6. De los planes de los municipios “asistidos”	617
9.7. De los planes de los municipios “tutelados”	619
9.8. De los municipios “silentes”	621
9.9. De los técnicos	621
9.10. Recapitulación final	623
<b>10. Bibliografía y fuentes consultadas</b>	<b>629</b>
10.1. Bibliografía	629
10.2. Artículos de revistas, prensa y comunicaciones	637
10.3. Tesis doctorales y trabajos de investigación	641
10.5. Páginas Web	643
10.4. Fuentes	645
10.6. Procedencia de las ilustraciones	647

## **0. Introducción**

1. Antecedentes
2. El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956
3. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956
4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956
5. Los municipios “autónomos”
6. Los municipios “asistidos” por la Diputación Provincial de Valencia
7. Los municipios “tutelados”
8. Los “silentes” o municipios sin plan
9. A modo de final. Conclusiones
10. Bibliografía y fuentes consultadas



## MUNICIPIOS Y PLANES

### LA PRÁCTICA URBANÍSTICA VALENCIANA A 12 DE MAYO DE 1956

*Queremos entender la realidad urbana. Queremos saber por qué es como es una ciudad. Queremos conocer su génesis, el origen de sus actuales características y problemas. Y de pronto nos encontramos haciendo historia urbana. De una ciudad, de una de sus partes, o de un conjunto de ciudades, o de un proceso de actuaciones sobre ellas, o de unas ideas formuladas respecto a ella o ellas.*

*A veces basta con ese conocimiento. El objetivo es puramente cognoscitivo. Se trata simplemente de saber. Ésa es la tarea del historiador. Pero otras veces nuestro objetivo es que ese conocimiento facilite bases para la actuación sobre esa realidad, para su tratamiento y su transformación intencionada. En ese caso, la historia urbana es una ayuda para el proyecto. Historiar enriquece nuestro conocimiento, nuestro entendimiento y nuestra comprensión de la realidad actual. Y nos enseña cómo tenemos que enfrentarnos con el pasado. Porque muchas veces es desde la propia actuación sobre la ciudad desde donde surge la convicción de que hay que plantearse el conocimiento del pasado.*

Fernando de Terán<sup>1</sup>

## 0. Introducción

### 0.1. Origen y objeto del trabajo

La presente tesis doctoral se plantea como continuación del trabajo de investigación realizado durante el periodo de formación del doctorando, que con el título *El planeamiento urbanístico en el tránsito a la Ley del Suelo del 56. El caso valenciano*, tomó como referente los planteamientos expuestos por Alberto Peñín en su libro *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, publicado en 1983 por el Instituto de Estudios de Administración Local.

En aquel trabajo de investigación se realizó un estudio retrospectivo que analizaba los diferentes documentos de planeamiento municipal vigentes en el momento de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956 en el ámbito de la provincia de Valencia, llegándose a establecer, entonces, una clasificación de los municipios en función del tipo de plan con que contaban a la entrada en vigor de la Ley. Según aquel trabajo, se pueden calificar, desde el punto de vista del planeamiento, como municipios “autónomos”, los que fueron capaces de aprobar por sus propios medios técnicos alguna figura de planeamiento con anterioridad a la aprobación de la Ley; como municipios “asistidos”, los que elaborarán su plan con la asistencia técnica de la Diputación Provincial de Valencia; y como municipios “tutelados”, los incluidos en el ámbito del Plan de general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, que aprobaron su planeamiento municipal bajo la tutela del Estado ejercida a través de la Corporación Administrativa Gran Valencia. Un cuarto grupo, el más numeroso, que podíamos denominar los “silentes”, serían aquellos municipios que no contaban con ningún tipo de planificación urbanística a la entrada en vigor de la Ley, y que tardarán bastante en dotarse de ella, a pesar de la obligación legal que tenían de hacerlo. También se pudo constatar que en aquel momento existían otras formas de intervención al margen de la legislación urbanística que generaban su propia ciudad, como fueron las llevadas a cabo para la construcción de viviendas protegidas, las de la Dirección General de Regiones Devastadas, las del Instituto Nacional de Colonización

---

<sup>1</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *El pasado activo. Del uso interesado la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad*, Madrid: Ediciones Akal S.A., 2009, pág. 45.

o las asociadas al turismo y a la segunda residencia, estas últimas fundamentales para entender el desarrollo urbanístico de la Comunitat Valenciana y que, a partir de los años 60, adquirirán un especial protagonismo. Estas consideraciones ponen de manifiesto el poco arraigo que la práctica urbanística tenía en aquellos años en la administración municipal, en un momento crucial en la historia del urbanismo español, como es la aprobación del primer código urbanístico de nuestro país.

Con estos antecedentes, la tesis se acota en el tiempo, el año 1956, y en el espacio, la Comunitat Valenciana, y tiene como objeto el estudio de la práctica urbanística en el momento en que se aprueba la primera Ley del Suelo, el 12 de mayo de 1956. Se parte, como ya se ha dicho, de lo ya realizado en el trabajo de investigación del periodo de formación, pero ampliando la investigación a las tres provincias, además de profundizar más en aspectos de carácter disciplinar y urbanístico. Especialmente los contenidos comparados, desde el modelo de ciudad, las técnicas utilizadas, el ámbito urbano/rural, los espacios públicos y equipamientos, etc. La carencia de publicaciones que analicen en profundidad esta cuestión justifica sobradamente la investigación que se pretende llevar a cabo.

## **0.2. La elección del tema y su oportunidad**

Hay un periodo en la historia del urbanismo español, el comprendido entre el final de Guerra Civil y la aprobación de la Ley del Suelo del 1956, al que, en nuestra opinión, no se le ha prestado la atención debida en el estudio de las asignaturas de urbanismo de la carrera de Arquitectura. Para la mayoría de nosotros, que en la Escuela estudiamos con el texto refundido de alguna de las Leyes del Suelo del Estado, e imaginamos que mucho más para los que han estudiado ya con las leyes urbanística autonómicas (LRAU y LUV), lo ocurrido en torno a 1956 en materia de planeamiento urbanístico, se nos presenta como una cuestión un tanto desconocida de la cual tenemos muy pocos referentes.

El tema elegido abarca, precisamente, ese periodo y en su elección han influido diversos factores. Uno de ellos es sin duda el perfil profesional del autor, dedicado al planeamiento y a la información urbanística y, por lo tanto, en continuo contacto con documentos urbanísticos.

La tesis arranca también de una curiosidad personal motivada por el encuentro casual, ya hace años, de una vieja carpeta en los fondos documentales de la Oficina de Información Urbanística del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia. La carpeta contenía una recopilación de planes urbanísticos de pequeños municipios, fechados, la mayoría de ellos, con anterioridad a 1956 y que resultaron ser planes generales de urbanización redactados, todos ellos, por el arquitecto provincial de la Diputación de Valencia Luis Albert Ballesteros. La geometría rotunda de estos planes en los que se incluyen pequeñas operaciones de cirugía urbana, ensanches de inspiración decimonónica y cinturones verdes, llega a transformar la apariencia de los cascos urbanos proyectados hasta hacerlos semejantes, en algunos casos, a ciudades de la antigüedad clásica o a utopías ilustradas. La visión de estos trazados reguladores, realizados con criterios claros, que parecen extraídos de un tratado de urbanística, y el hecho de que aquellos planes pertenecieran a ese “periodo desconocido” de nuestra

historia urbanística reciente, llamó nuestra atención y despertó un interés que con el tiempo nos llevaría a elegir este tema para la elaboración de la tesis doctoral que nos ocupa. ¿Qué pasaba antes de 1956? La búsqueda de una respuesta a esta pregunta fue el principio del camino que nos ha conducido a realizar la investigación.

Otra de las causas ha sido la relación académica y personal con Alberto Peñín Ibáñez, arquitecto y amigo, que fue responsable del Departamento de Urbanismo de la Diputación Provincial de Valencia, colaborador de Luis Albert, estudioso y conocedor de la práctica urbanística valenciana. La relación con Alberto Peñín ha actuado como catalizador en todo el proceso de doctorado.

La Ley del Suelo de 1956, fue el hito que marcó un antes y un después en la historia del planeamiento en nuestro país, y que, entre otras muchas cuestiones, consagraría la figura del plan general de ordenación urbana como el documento urbanístico por excelencia. A partir de la promulgación de Ley la ordenación del territorio se concebirá como el sumatorio de planes de ámbito municipal. Otros planes posibles y previstos en ella, como los comarcales, los provinciales y el plan Nacional no se realizarán; y no pasarán de constituir un acompañamiento tipológico, que refuerce la visión jerárquica (de arriba a bajo) y comprensiva, de la ideología del momento<sup>2</sup>.

La aprobación de la Ley coincidirá con el final de un ciclo económico marcado por la austeridad en todos los campos. Será a partir de entonces, con la aprobación del Plan de Estabilización en 1959 y el comienzo de la etapa desarrollista, cuando nuestras ciudades experimentarán un crecimiento nunca visto hasta esa fecha. Anteriormente, la mayoría de las poblaciones valencianas habían tenido un desarrollo lento y dilatado en el tiempo, como nos dice Juan Pecourt<sup>3</sup>, “crecían sin planes, construían sin arquitectos, daban vía libre a su potencial artesanal para crear su propio entorno, tal como lo habían hecho durante siglos”. Los primeros planes de ordenación de estos pequeños municipios tienen el interés de plantear el desarrollo urbanístico de los mismos sin los condicionantes que, años más tarde, tendrán los planes de segunda y tercera generación, tras años de crecimiento rápido y descontrolado y, en este sentido, propondrán modelos de desarrollo que podemos considerar “puros”, en donde se yuxtaponen los nuevos tejidos urbanos a la ciudad existente, pero con criterios diferentes según el caso, y en donde podemos observar, como si se tratara de animales de laboratorio, de que manera se fueron introduciendo, poco a poco, en la práctica urbanística las nuevas técnicas que provenían de los principios inspiradores de la Carta de Atenas de Urbanismo. La oportunidad que esto nos brinda se quiere aprovechar para proceder a la clasificación de estos modelos.

Se pretende contextualizar las tipologías de estos planes en su momento histórico, poniéndolas en relación con los modos de hacer ciudad precedentes (ordenanzas de policía, reforma interior, ensanche, etc.), y los posteriores que emanaron de la refundición de la hasta entonces dispersa legislación urbanística, en un único precepto legal y que continúan, en términos generales, vigentes en la actualidad (clasificación

---

<sup>2</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística, Valencia*, I.E.A.L., 1983, págs. 26 y 27.

<sup>3</sup> Vid PECOURT GARCÍA, Juan: “De lo rural a lo urbano: el urbanismo en el área metropolitana de Valencia. Pequeña historia del urbanismo de L'Horta”, en *Territorio y Vivienda*, Levante-EMV, 12 de noviembre de 1989, recopilado en AA.VV.: *Juan Pecourt arquitecto*, Valencia: ICARO – C.T.A.V., 2008, págs. 231 a 233.

del suelo, jerarquización de planes, ordenación supramunicipal del territorio, sistematización de las técnicas de gestión, etc.). Del mismo modo, se trata de relacionarlas con las corrientes del pensamiento urbanístico que las inspiraron y con los condicionantes económicos y sociales a los que dieron respuesta.

Siendo uno de los objetivos de la investigación profundizar en el conocimiento de estos documentos, previamente tipificados, analizando el contenido de aquéllos que hemos juzgado más representativos, esta tesis, obviamente más extensa y detallada que el trabajo de investigación del periodo de doctorado, nos ha permitido abrir el abanico a una casuística mayor y profundizar en este análisis, lo que ha posibilitado ratificar y, en algunos casos, matizar y/o rectificar las conclusiones a las que se llegó entonces.

En el presente texto repasaremos el proceso de generalización del planeamiento, iniciado años atrás, con una foto fija en la situación de 1956, y estudiaremos la clasificación tipológica de los planes urbanísticos vigentes con anterioridad a la Ley del Suelo, su adscripción, su contenido genérico y específico, documental, administrativo, informativo y propositivo, dentro de la división en cuatro grupos de municipios en que hemos resumido la práctica urbanística en la Comunitat Valenciana, “autónomos”, “asistidos”, “tutelados” y “silentes”.

Las peculiares características de los asentamientos urbanos del territorio valenciano, con un núcleo central en la provincia de Valencia que requirió por su complejidad, la redacción de un plan urbanístico de carácter supramunicipal, como fue el Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, la existencia de las Diputaciones Provinciales que, como en el caso de Valencia, tomaron la iniciativa en la redacción del planeamiento en los pequeños municipios, sin olvidarnos de la labor llevada a cabo por la Comisión Superior de Ordenación Urbana de Alicante, hacen que el estudio del caso valenciano presente especial interés, ya que cada una de las tres provincias, –Castellón quedó al margen de estas iniciativas de asistencia técnica–, presenta unas características y problemáticas muy diferenciadas que hace más interesante, sin duda, el tema elegido.

Por otro lado, la temática elegida, además de presentar una clara componente histórica y social acotada en el tiempo y con una localización geográfica concreta, tiene el atractivo añadido de contar con gran cantidad de documentación pendiente de dar a conocer.



### 0.3. Objetivos de la investigación

Generalmente se valora más lo que se conoce. Uno de los objetivos que se pretende con esta investigación, es apreciar, en su justa medida, esta etapa de nuestra historia reciente que, en general y como hemos comentado, es poco conocida y valorada.

El prestar atención al urbanismo español de los años 40, superando el apriorismo que tiende a juzgar negativamente todo lo proveniente de aquellos oscuros años de la dictadura franquista, situados entre el periodo progresista de la República y la reimplantación del Movimiento Moderno en España, a principios de los años 50, puede ayudarnos a comprender la realidad urbanística actual de nuestro territorio y hacernos vencer viejos prejuicios que nos harán entender mejor nuestro pasado más reciente.

Citando a Fernando de Terán<sup>4</sup>:

*Es difícil adentrarse en la comprensión de la compleja realidad que es hoy la ciudad, herencia repetidamente reelaborada a lo largo de sucesivas situaciones anteriores, sin conocer los grandes trazos (a veces también son necesarios los menores) de su proceso de formación. Y para entender y percibir, hasta donde es posible, la compleja realidad del espacio urbano actual, es imprescindible verlo como resultado (en el espacio) de esa reelaboración continua que se desarrolla en el tiempo, salteada de episodios mayores de carácter intermitente y discontinuo, que no ha sido interrumpida y permanece abierta, a la espera de episodios nuevos, donde el pasado convive con el presente y ambos ofrecen el apoyo del futuro. Porque el tiempo y el espacio han ido siempre, y siguen yendo, interactivamente entrelazados de modo inseparable, en la formación de la realidad urbana y en la configuración de su manifestación espacial, cuya situación actual percibimos como amalgama heterogénea de yuxtaposiciones y como resultado diverso de reelaboraciones. Por ello, cualquier aproximación a la comprensión de esa realidad se beneficia necesariamente con el concurso de la historia, en la operación de captar presencia de esa suerte de espacialización del tiempo que se produce en la ciudad.*

“La comprensión de la compleja realidad que es hoy la ciudad”, de la que nos habla Fernando de Terán, es otro de los objetivos genéricos que se pretende abordar. Con este planteamiento, el punto de partida cronológico de nuestra investigación es el 12 de mayo de 1956, día de la aprobación de la Ley del Suelo, estableciendo una visión hacia atrás y hacia delante, que nos permita situar este episodio, final del proceso de institucionalización del planeamiento urbanístico, en el contexto general de la historia del urbanismo español, con especial atención al caso valenciano.

El objetivo último es llegar a determinar el modelo territorial de planeamiento de la Comunitat Valenciana de entonces, dando una visión global de cuál era la situación urbanística. Con este trabajo se quiere abordar la exposición y el análisis del fenómeno urbano y territorial, desde el punto de la práctica urbanística, tanto desde la situación del planeamiento municipal, como desde el hacer cotidiano en los ayuntamientos y otros organismos públicos que intervinieron.

No se pretende realizar una cuantificación de superficies de los suelos según su distinta “clasificación” o “calificación”, como harán los estudios de PREVASA en los años 80, o las Cartografías Temáticas de la antigua C.O.P.U.T. en los noventa, ya que en aquellos momentos estos conceptos carecían de sentido. Lo que se pretende es establecer un modelo en función del grado de implantación de la práctica urbanística municipal, de las distintas clasificaciones que podamos realizar de los documentos de planeamiento analizados, de los modelos urbanos y territoriales propuestos, de las iniciativas de formulación de los planes, de su gestión urbanística, etc.

---

<sup>4</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *El pasado activo. Del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad*, Madrid: Ediciones Akal S.A., 2009, pág. 17.

El estudio pormenorizado de aquellos planes –sus memorias, planos y ordenanzas– es otro de los objetivos planteados, toda vez que aparecen identificados los “tipos” más representativos y su ideología subyacente. En sus antecedentes más significativos y en sus principales ejemplos vamos a centrar nuestro análisis, eso sin desdeñar la acción urbanística desde otros campos de actuación, las que hemos llamado otras formas de intervención, que nos interesan desde el punto de vista de la práctica urbanística, en la medida que contribuyeron también a construir ciudad y territorio (Regiones Devastadas, INC, construcción de viviendas protegidas, etc.). De igual manera, se quiere incidir en el estudio de los municipios que no contaban con plan aprobado, analizando cual fue la práctica urbanística habitual en los mismos.

Por otro lado, la investigación histórica sobre la evolución del planeamiento conlleva, además de la consulta bibliográfica de textos sobre el pensamiento urbanístico que explican como se abordaba y concebía desde el punto de vista teórico, la planificación urbanística, el manejo de muy diverso material, en muchos casos inéditos, compuesto, además de textos legales y de planes propiamente dichos, de propuestas, de informes, de alegaciones, de boletines oficiales, de textos explicativos de objetivos e intenciones del planeamiento, etc. La recuperación de este material inédito con la intención de rescatarlo para la memoria colectiva como una pequeña aportación, ha sido una voluntad desde el principio de los trabajos, aunque en algunos casos se trate de documentos que podíamos considerar “menores”. El objetivo último de este rescate sería examinar qué documentación puede ser consultada en archivos y oficinas y está abierta a nuevas investigaciones.

Dentro de esta labor de revisión documental, se ha prestado especial atención a la proveniente del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, entonces llamado Colegio Oficial de Arquitectos de la zona de Valencia, que abarcaba en aquel momento, además de las tres provincias valencianas, Albacete y Murcia. Los arquitectos de entonces fueron los principales protagonistas de esta historia, ya fuera como redactores de los planes urbanísticos del momento, ya fuera al frente de las oficinas técnicas de las distintas administraciones.

#### 0.4. Referencias bibliográficas. El estado de la cuestión

No se pretende hacer aquí una valoración crítica, o una enumeración exhaustiva de la bibliografía utilizada, sino ofrecer una visión global de los autores cuyo trabajos, libros y artículos nos han merecido un mayor interés. Nuestro posicionamiento respecto de ellos se ha incluido a lo largo del desarrollo de la tesis.

Los documentos a los que se les ha prestado una mayor atención han sido, obviamente, las fuentes originales. Se ha consultado el contenido documental de los propios planes y sus expedientes administrativos, al igual que los textos legislativos del momento y los distintos boletines oficiales.

Hay que hacer mención a la labor editorial del Instituto de Estudios de Administración Local por habernos dejado, desde su fundación en 1940 por el Ministerio de la Gobernación, gran cantidad de publicaciones que nos han sido de gran utilidad. También se han consultado publicaciones de la época como la revista *Reconstrucción* de la Dirección General de Regiones y Reparaciones.

Manuales de urbanismo de entonces, como el libro de Eugenio Pérez Botija *Derecho Urbanístico Español. Concepto y Legislación*, publicado por el Instituto de Estudios de Administración Local en 1950, dedicado a “los Arquitectos e Ingenieros urbanistas”, nos han servido para entender hoy, los grandes cambios que se estaban produciendo.

Los escritos de los protagonistas, tanto los que tuvieron una mayor influencia en el conjunto del Estado –Gabriel Alomar, Pedro Bidagor, Cesar Cort, Pedro Muguruza, Germán Valentín-Gamazo, etc. –, como los más relacionados directamente con la Comunitat Valenciana –Juan José Estellés, Javier Goerlich, Mauro Lleó, Francisco Muñoz y Enrique Pecourt, entre otros–, han sido referentes tenidos en cuenta.

Respecto a la bibliografía contemporánea, “la literatura sobre urbanismo español no es precisamente escasa”<sup>5</sup>, casi siempre se refiere al conjunto del Estado y no a al ámbito territorial concreto de la Comunitat Valenciana, y menos aun a un periodo de tiempo determinado. En este sentido, se ha dispuesto para la realización de la tesis de una amplia biografía en aspectos teóricos y generales, y un poco más escasa en aquellos aspectos de carácter más local y, fundamentalmente, para el intervalo de tiempo que nos ocupa. Las aportaciones realizadas por algunos autores en los últimos años y algunos trabajos de investigación y tesis doctorales han ido modificando este panorama.

En cuanto a los aspectos teóricos y generales, de especial utilidad y como referentes obligados en un estudio que aborde cualquier trabajo sobre urbanismo o historia urbana estarían los siguientes libros, citados por orden cronológico: *Génesis y evolución del derecho urbanístico español*, publicado por Montecorvo en 1973, de Martín Bassols; *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, de 1978<sup>6</sup>, de Fernando de Terán; y *Lecciones de derecho urbanístico*, de 1981, de Eduardo García de Enterría y Luciano Parejo.

---

<sup>5</sup> Como nos indica Luciano Parejo en la introducción de uno de los últimos libros publicados al respecto, en este caso por Iustel en 2011, redactado por Gerardo Roger Fernández y titulado *Para comprender el urbanismo español (de una vez por todas)*.

<sup>6</sup> Cuya edición revisada por Alianza Editorial en 1982 lleva el título: *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*.

De estos cuatro autores, tal vez, sea a Fernando de Terán al que se le ha prestado una especial atención, por su prolija bibliografía en la que nos explica, desde el conocimiento, la historia de la teoría y de la práctica de la planificación en España contemporánea. En uno de sus últimos libros, *El pasado activo. Del uso interesado de la historia para el entendimiento y construcción de la ciudad*, publicado en 2009, Fernando de Terán recopila y resume su amplio pensamiento sobre el tema. No se ha olvidado a otros autores, como Antonio Font Arellano, José Martínez Sarandeses, Carlos Sambricio, Manuel de Torres i Capell, etc.

Además de los libros no podemos dejar de lado los muchos artículos que sobre el tema, estos y otros autores, han escrito en revistas especializadas como *Ciudad y Territorio*, en todas sus etapas, *Revista de Derecho Urbanístico* y en *CEUMT (Centro de Estudios Urbanísticos, Municipales y Territoriales)*, entre otras publicaciones.

Respecto a los estudios de ámbito local, ya dijimos que el libro de Alberto Peñín, *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, publicado en 1983 por el Instituto de Estudios de Administración Local, ha sido el punto de partida de la presente tesis, como lo fue en su día del trabajo de investigación del periodo de formación. En concreto, ha sido fundamental para el desarrollo de esta investigación, el inventario de planeamiento en él incluido<sup>7</sup>, que como el propio autor nos indica “constituye una base informativa inédita y creemos de interés para otros trabajos”. La amplia bibliografía de este autor, codirector de esta tesis doctoral y conocedor de la historia que en ella se cuenta, ha sido de gran utilidad. De ella citaremos, por orden cronológico, algunos de los trabajos consultados, entre ellos: *Valencia 1874 – 1959. Ciudad, arquitectura y arquitectos*, publicado por la E.T.S.A. – U.P.V. en 1978; *Estudios básicos de la ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana. La Ordenación Espacial*, con su “Inventario de suelo y planeamiento”, editado por PREVASA en 1982; *Luis Albert Arquitecto, Valencia 1902-1968*, publicado por el C.O.A.C.V en 1984; “Del plan sin plan al plan constituyente” en el *Catálogo de la Exposición “Urbanismo. Comunidad Valenciana 1965 – 1990. 25º aniversario de la ETSAV”*, editado por el C.O.A.C.V. y la D.G. de Urbanismo y Ordenación del Territorio en 1991 y *Urbanismo y crisis. Hacia un nuevo planeamiento general*, publicado por la E.T.S.A.V. en 2006.

Otros autores que dan una visión de conjunto del urbanismo valenciano de la época y que han sido consultados son: Mario Gaviria con su libro *Ni Desarrollo regional, ni ordenación del territorio. El caso valenciano*, de 1974; Gaspar Jaén i Urban, con *Qüestions Territorials al País Valencià* de 1979; y Vicente Gonzáles Móstoles, que junto a Gaspar Jaén i Urban escribirán, en 1977, el trabajo de investigación inédito *Notes per a un estudi del planejament al País Valencia: 1940-73. Alguns exemples*.

Se han encontrado pocas referencias bibliográficas sobre la práctica urbanística en la provincia de Castellón de aquella época. Destacaremos el libro de Vicente Dualde Viñeta, *La urbanización marginal en el área urbana de Castellón*, publicado por Edicions Alfons el Magnànim y el C.O.A.C.V. en 1987 y lo expuesto al respecto del

---

<sup>7</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, págs. 195 a 216.

planeamiento de la ciudad de Castellón, en la *Guía d'Arquitectura de Castelló*, publicada por el C.T.A.C. y la Diputación Provincial en 1996.

Sobre la provincia de Valencia, además de lo escrito por Alberto Peñín, referencia obligatoria ha sido el libro *La Gran Valencia. Trayectoria de un Plan General*, publicado por la C.O.P.U.T. en 1986, en el que se analiza en profundidad el primer plan de carácter comarcal que hubo en la Comunitat Valenciana. También “Gran Valencia”, una de las últimas aportaciones que merece reseñarse es la tesis doctoral de Juan Ramón Selva Royo, *29 + 1. La ordenación urbanística metropolitana de Gran Valencia (1947-1986)*, realizada en la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Navarra y leída en enero de 2014. Destacar de igual manera la gran aportación de la tesis doctoral de Enrique Giménez, *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, leída en 1995, y la de Javier Pérez Igualada, *La ciudad de la edificación abierta: Valencia, 1946-1988*, ésta última más centrada en los planes parciales de la ciudad de Valencia, leída en 2006. Señalar también, por su análisis crítico, algunos de los artículos de prensa escritos por Juan Pecourt, principalmente durante la década de los 90, sin olvidar a Antonio García Heredia que fue Arquitecto Jefe de la Oficina Técnica de “Gran Valencia” entre 1978 y 1986, Juan Blat, Fernando Gaja, Josep Vicent Boira, etc.

Sobre temas específicamente alicantinos y del periodo que nos ocupa, no podemos olvidar la publicación de la Delegación Provincial de Alicante del Ministerio de la Vivienda *Realizaciones – años 1958 y 1959*, en donde se exponen los trabajos para la redacción de planes llevados a cabo por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, en colaboración con algunos ayuntamientos de la provincia. Santiago Varela, en la introducción de su libro *Los Barrios de Viviendas en Alicante y Provincia 1940-1970*, editado por la C.O.P.U.T. y el C.O.A.C.V. en 1998, nos refiere la génesis de los primeros planes urbanísticos de esta provincia. Otro libro de referencia es el publicado por Efigenio Giménez, Jaime Giner y Santiago Varela, *Sobre la ciudad dibujada de Alicante. Del Plano Geométrico al Plan General de 1970*, editado por el C.O.A.V.M. – C.S.I. – C.A.H en 1979. La tesis doctoral de Carmen Blasco, leída en 1989, titulada *Los proyectos de reforma interior y ensanche de Alicante*, completa la visión del urbanismo anterior a la Ley del Suelo de 56 de la ciudad de Alicante. Sobre la ciudad de Elche cabe señalar la tesis doctoral de Gaspar Jaén i Urban, leída en 1990, *La formación de la moderna ciutat d'Elx: 1740-1962. Del Pont i Raval de Santa Teresa al Pla General d'ordenació urbana*. De Benidorm, además del libro de Mario Gaviria, José Miguel Iribas, Françoise Sabbah y Juan Ramón Sans Arranz, *Benidorm, ciudad nueva*, que es un referente obligado, podemos citar el catálogo de la exposición “*Benidorm: los orígenes de la ciudad vertical. 50 aniversario Plan General 1956 – 2006*”, publicado en 2006 por el Ayuntamiento de esa ciudad, la Generalitat Valenciana y la Caja de Ahorros del Mediterráneo, así como la interesante introducción de Francisco Muñoz en el libro *Ayuntamiento de Benidorm, Ordenanzas de Construcción año 1955*, publicado en 1996 por el Ayuntamiento.

Respecto a los desarrollos urbanísticos asociados al turismo y a las otras formas de intervención al margen de la legislación urbanística, como las llevadas a cabo por la Dirección General de Regiones Devastadas, las relacionadas con la construcción de viviendas protegidas, y la labor efectuada por el Instituto Nacional de Colonización,

aunque la tesis los aborda con carácter complementario al tema principal, decir que la bibliografía referida a ellos es más abundante en los temas de los desarrollos turísticos y las viviendas protegidas, y más escasa en lo referente a Regiones Devastadas y el INC, aunque también ha habido aportaciones recientes que hay que reseñar.

Sobre los desarrollos turísticos, además de los dicho sobre Benidorm, a la etapa de Alberto Peñín como decano del Colegio de Arquitectos debemos la interesante iniciativa del libro *L'Arquitectura del Sol*, publicado por C.O.A.C.V en 2002, en colaboración con otros Colegios de Arquitectos de España, en donde Juan Calduch nos da las claves de los orígenes de la arquitectura y del urbanismo asociado al turismo en el territorio valenciano. En este tema señalar también las aportaciones de los autores que colaboraron en el libro *Arquitectura moderna y turismo*, de la Fundación DOCOMOMO Ibérico de 2004, entre los que se encuentran entre otros, además de Fernando de Terán y Carlos Sambricio, Carmen Blasco Sánchez, Carmen Jordá, José Miguel Iribas, Pablo Martín Ciriquián, Justo Oliva y Andrés Martínez Medina.

De entre la amplia bibliografía sobre la promoción de viviendas protegidas durante este periodo, concretando para la Comunitat Valenciana, ya mencionamos a Santiago Varela, en referencia a Alicante y, respecto a la provincia de Valencia, señalar a Fernando Gaja, Amando Llopis, Javier Pérez Igualada y Josep Sorribes.

Sobre la labor de la Dirección General de Regiones Devastadas, además del catálogo de la exposición "Arquitectura en Regiones Devastadas" que realizara el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en Madrid en 1987, y en la que colaboraron, entre otros autores, Manuel Blanco, Eugenia Llanos, Francisco Javier Monclús, José Luis Oyón y Carlos Sambricio, hay que destacar la tesis doctoral de Ana Portalés, titulada *La arquitectura de la vivienda social y sus componentes urbanos. Regiones Devastadas. Zona de Levante*, leída en 2011, que ha supuesto una gran aportación en este tema en lo referente al ámbito específico de la Comunitat Valenciana.

La tesis doctoral de Miguel Centellas, leída en 2006 y publicada por la Fundación Caja de Arquitectos en 2010, cuyo título es *Los pueblos de colonización de Fernández del Amo. Arte, arquitectura y urbanismo*, nos habla de la labor del Instituto Nacional de Colonización en el conjunto del Estado. No podemos obviar, tampoco, el capítulo de Andrés Martínez Medina y Justo Oliva titulado "Los poblados de colonización en la «zona de Levante» 1950-1970", incluido en el libro publicado por la Junta de Andalucía en 2008, *Pueblos de colonización durante el Franquismo: La arquitectura en la modernización del territorio rural*.

## 0.5. Estructura del trabajo y anexos documentales

La tesis se ha estructurado en diez capítulos, en los que se incluye el presente capítulo cero de *Introducción* y distintos anexos documentales.

En el capítulo primero, *Antecedentes*, se reseña la evolución de la planificación urbanística en la Comunitat Valenciana en el contexto español, desde la publicación de la Real Orden de 25 de julio de 1846, hasta el final del periodo republicano en 1939.

En el capítulo segundo, *El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956*, se analiza el periodo comprendido entre el final de la contienda española y la aprobación y puesta en marcha de la Ley del Suelo del 56. Ambos capítulos representan más de cien años de nuestra historia urbanística, y en ellos, se realiza un análisis cronológico del contexto legal y de las tipologías de planeamiento, desde la aparición en 1846 de los primeros tipos de planes, los llamados planos geométricos, hasta los planes generales de ordenación urbana de la Ley de 1956, con una fecha intermedia, 1924, en la que se promulga el Estatuto Municipal de Calvo Sotelo y el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales, que es clave para la comprensión de todo este proceso. El capítulo segundo acaba con una breve contextualización de la realidad valenciana en torno a 1956.

Aunque no es objeto de esta tesis lo sucedido con posterioridad a la promulgación de la Ley del Suelo de 1956, se ha estimado oportuno hacer una breve reflexión sobre la misma. Así, en el tercer capítulo, *La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956*, se analiza el contenido y alcance de esta Ley sectorial, como hito final que culmina un ciclo histórico y da comienzo a uno nuevo.

Una vez efectuados estos análisis previos en el capítulo cuarto, *La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956*, se expone el argumento principal de la tesis. Para ello, se estudian las diferentes tipologías de planes entonces vigentes desde el punto de vista de la legislación con la que fueron redactados. A continuación, se realiza un inventario de planeamiento, a fecha 12 de mayo de 1956, de cuyo análisis y estudio se deduce y explica la manera de hacer urbanismo en la Comunitat Valenciana en el momento de la aprobación de la Ley, así como el modelo territorial de planeamiento vigente y las distintas prácticas urbanísticas de aquellos momentos. Como final de este capítulo se tipifican los modelos urbanos que los planes proponen y se da un pequeño apunte sobre los autores de los mismos.

La clasificación de los municipios propuesta –autónomos, asistidos, tutelados y silentes– nos dará las claves para comprender el momento histórico analizado, y así, en los capítulos quinto, sexto, séptimo y octavo se estudia por separado cada grupo, procediéndose a la exposición de las características principales de cada uno de ellos, y al análisis documental de planes concretos.

En el capítulo noveno, *A modo de final. Conclusiones*, se recopilan aquellas a las que se ha llegado durante la realización de la tesis.

En el capítulo décimo, *Bibliografía y fuentes consultadas*, se reseñan los libros, artículos de revistas, otros documentos, tesis doctorales, archivos municipales por provincias, otros archivos y páginas Web de los que se ha recabado información para la realización del trabajo.

Como complemento y aportación, en los anexos, se ha realizado una recopilación de algunos de los documentos consultados que se han considerado más relevantes y representativos del periodo de estudio. Esta recopilación, pretende recuperar la memoria histórica de aquellos textos que han nutrido los orígenes, desarrollo y evolución de la práctica urbanística valenciana, reproduciendo documentos que, en algunos casos, no eran conocidos hasta la fecha, rescatando así parte del material analizado.

Se han dividido en tres grandes apartados: documentos legislativos y normativos (síntesis cronológica de la legislación urbanística estatal, textos legales y normativa técnica), documentos urbanísticos (planes urbanísticos, con su documentación tanto gráfica como escrita, y ordenanzas) y otros documentos (escritos, alegaciones, etc.)

## **0.6. Metodología de investigación**

Básicamente, la metodología llevada a cabo es la ya utilizada para la realización del trabajo de investigación del periodo de formación, que además de las fuentes bibliográficas, incluye la recopilación de información en distintos archivos de urbanismo.

Para ello, y en primer lugar, se ha procedido a recopilar la información necesaria, mediante visitas a diferentes archivos municipales de la Comunidad y de distintas instituciones, como el Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, los archivos de las tres Diputaciones Provinciales, el de los Colegios Territoriales de Arquitectos de Alicante y Valencia y el Archivo de Arquitectura y Urbanismo de la E.T.S.A.V. También se han realizado consultas en archivos particulares como los de Antonio García Heredia y Antonio Gasull Giménez, Arquitecto Jefe y Aparejador respectivamente de la Oficina Técnica de “Gran Valencia” y el archivo de los Arquitectos Vetges Tú i Mediterranea. Ante la imposibilidad de acudir a los archivos de todos los municipios de la Comunitat Valenciana se ha realizado una selección sobre la base de la experiencia y conocimientos adquiridos durante el trabajo de investigación del periodo de formación, eligiendo los más representativos. Tras un primer análisis y clasificación de la información recopilada, y en la medida que la investigación lo requería, se han efectuado nuevas visitas a otros archivos o se han ampliado las consultas ya realizadas.

En paralelo a estas visitas se han efectuado búsquedas bibliográficas, tanto de autores actuales como de la época, principalmente en las bibliotecas de los Colegios Territoriales de Arquitectos de Alicante y Valencia y en la de la Universidad Politécnica de Valencia, así como también en distintas páginas web. Siempre que ha sido posible, se ha acudido a las fuentes originales y no a las secundarias. Se han consultado también las tesis doctorales que, sobre temas relacionados, se han realizado en la Universidad Politécnica de Valencia, desde la firme convicción de que las aportaciones de las mismas deben servir como punto de partida de nuestra investigación, continuando así el camino iniciado por ellas.

Se han verificado todas las referencias a los textos legales citados; hoy fácilmente accesibles a través de la página web del Boletín Oficial del Estado <http://www.boe.es>.



También se han consultado los boletines oficiales de las provincias de Alicante, Castellón y Valencia en el periodo comprendido entre 1950 a 1956. Todas las fuentes documentales se reseñan al final del trabajo y con la anotación de las referencias de interés que se han incluido en los textos y pies de página.

Al haber transcurrido más de cinco décadas desde la aprobación de la Ley del 56, no ha sido posible mantener entrevistas con los arquitectos de aquellos momentos, excepción hecha de Julio Trullenque Sanjuán. Se ha recurrido, sin embargo, a entrevistar a arquitectos que tuvieron contacto con los arquitectos protagonistas (como Alberto Peñín Ibáñez y Antonio García Heredia) y a familiares de los mismos (como Fernando Bellot Porta y Marcos Bellot Aznar –hijo y nieto de Julio Bellot Senent–, Rosalía Trullenque Dicenta –hija de Julio Trullenque Sanjuán–, Almudena y Rafael Jardón Giner–hijos de Rogelio Jardón Laffaya–, Pablo Navarro Esteve e Isabel Navarro Camallonga –hijo y nieta de Pablo Navarro Alvargonzález–, Camilo Grau Carretero–nieto de Camilo Grau Soler– y Pascual Genovés Franco –hijo de Pascual Genovés Tarín–). Aunque estas entrevistas no son relevantes en el contexto de la investigación, sí que nos ha permitido contrastar información, en algunos casos, y en todos obtener una visión más humana de aquellos momentos.

Partiendo de un primer índice general de capítulos, se ha ido modificando y/o complementado éste, en la medida que los trabajos avanzaban. Las reuniones periódicas con los directores de tesis, han servido para encauzar el enfoque y el curso de la investigación. El índice de capítulos ha quedado de la siguiente manera:

0. Introducción
1. Antecedentes
2. El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956
3. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956
4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956
5. Los municipios “autónomos”
6. Los municipios “asistidos” por la Diputación Provincial de Valencia
7. Los municipios “tutelados”
8. Los “silentes” o municipios sin plan
9. A modo de final. Conclusiones
10. Bibliografía y fuentes consultadas

#### ANEXOS

Tras el estudio de la génesis del urbanismo valenciano hasta 1956, se ha efectuado el análisis y clasificación de las distintas tipologías de los planes vigentes en el momento de aprobación de la Ley del Suelo de 1956. Una vez definidas estas tipologías, se ha efectuado un inventario de planeamiento a fecha 12 de mayo de 1956, que a modo de foto fija nos ha servido para plantear nuestra tesis. El inventario, ante la inexistencia de datos oficiales, se ha realizado a partir de los listados del libro de Alberto Peñín *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación*

*urbanística*, organizándose por municipios, agrupados éstos por provincias. Los datos se han ido verificando y/o complementado, siempre que ha sido posible, a partir de su comprobación en los distintos documentos consultados, lo que ha supuesto un trabajo importante, dada la amplitud de la información utilizada y la heterogeneidad de las fuentes.

Partiendo de este listado y del análisis de los distintos documentos de planeamiento, se ha podido establecer una clasificación de los municipios en “autónomos”, “asistidos”, “tutelados” y “silentes”. Sobre la base de esta clasificación y teniendo presente, además, las denominadas otras intervenciones de carácter urbanístico, se han identificado las distintas prácticas urbanísticas existentes en aquellos momentos y las características del proceso de generalización del planeamiento en nuestro territorio.

El análisis de los planes nos ha permitido, también, detectar el modelo de ciudad que éstos proponen y su asignación a cada uno de los grupos de municipios que previamente hemos definido. Tras una primera exposición general de cada grupo, se ha efectuado un análisis en profundidad de los mismos. Este análisis abarca el estudio tanto de las prácticas urbanísticas como de los documentos de planeamiento.

Como fase final del trabajo, se han relacionado, de manera sistemática, la síntesis de los resultados y las conclusiones a las que se han llegado.

Siempre que ha sido posible, se ha presentado la información o las conclusiones en tablas, esquemas, planos, mapas, etc. Los mapas de elaboración propia se han realizado sobre una base cartográfica digitalizada facilitada por la Oficina de Información Urbanística del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.

Las consultas en archivos, boletines oficiales y páginas web ha posibilitado la recopilación de textos, imágenes, planos, etc. De entre todo este material se ha seleccionado aquel que se ha juzgado más oportuno para incluirlo en la tesis y en los anexos, con la intención de apoyar las ideas que se iban exponiendo.

## **0.7. Agradecimientos**

A mis directores de tesis Alberto Peñín Ibáñez y Javier Pérez Igualada, por sus consejos, apoyo y constante estímulo. Sin ellos este trabajo no hubiera sido posible.

A todas las personas que me han ayudado, asesorado o facilitado información: amigos, compañeros de profesión, técnicos municipales, archiveros, bibliotecarios, personal administrativo, etc., por su desinteresada y efectiva colaboración.

A mis amigos Rosario Casao Piquer y Santiago Ridocci Soriano, por su inestimable apoyo desde un principio.

0. Introducción

**1. Antecedentes**

2. El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956

3. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956

4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956

5. Los municipios “autónomos”

6. Los municipios “asistidos” por la Diputación Provincial de Valencia

7. Los municipios “tutelados”

8. Los “silentes” o municipios sin plan

9. A modo de final. Conclusiones

10. Bibliografía y fuentes consultadas



## 1. Antecedentes

### 1.1. Proceso histórico

Santiago Varela nos indica que las ciudades, a lo largo de su historia, han crecido generalmente conforme a modelos formales identificados con los postulados ideológicos de cada momento. Igualmente las poblaciones de menor dimensión, en ocasiones, responden a una estructura elemental, donde el crecimiento espontáneo es habitual, casi siempre adaptado al lugar. A partir de la segunda mitad del siglo XIX será cuando el urbanismo irá adquiriendo naturaleza jurídica y formal en sentido moderno, tal y como lo conocemos actualmente, apareciendo un cuerpo normativo, que a lo largo del pasado siglo se irá ampliando poco a poco y, si cabe, haciéndose más complejo<sup>1</sup>.



Fig. 1 - 1. Ciudades valencianas de nueva planta: Vila-real medieval, según Rafael Martí de Viciano, 1774 y planta de la nueva población de Almoradí tras el terremoto de 1829.

No tiene sentido realizar aquí una historia pormenorizada de nuestros pueblos y ciudades desde la antigüedad hasta nuestros días, ni tampoco de las técnicas y criterios con los que se han constituido y sometido, mejor o peor, siempre en todo caso de forma problemática, su funcionalismo social y político. El tema tiene interés, únicamente en cuanto nos puede ayudar a situarnos en el escenario urbanístico de un momento determinado de nuestra historia reciente, singularizando sus tensiones y problemas específicos por relación al pasado<sup>2</sup>. Teniendo la presente investigación como horizonte el año 1956, año de aprobación de la primera Ley del Suelo, la propia Ley puede servirnos como punto de partida de este estudio, al recoger en su Exposición de Motivos la situación respecto del planeamiento en aquel momento:

*El urbanismo español se rige por una serie de disposiciones que, promulgadas en muy diferentes fechas, no integran un conjunto orgánico.*

*Constituida esta legislación básicamente por las Leyes de Ensanche y Extensión de 26 de julio de 1892; de Saneamiento y Mejora interior, de 18 de marzo de 1895; de Solares, de 15 de mayo de 1945 y, finalmente, con carácter general, por diversos artículos de la Ley de Régimen Local, de 24 junio de 1955, además de otros preceptos complementarios de muy vario rango jerárquico o con ámbito limitado a ciertas ciudades, se muestra insuficiente para afrontar y resolver la ordenación urbanística en las verdaderas dimensiones que el crecimiento demográfico y el futuro de España requieren y las modernas técnicas aconsejan.*

En efecto, las aportaciones de la legislación urbanística que de forma codificada se incorporan a la Ley del Suelo de 1956, precisan una breve referencia histórica.

<sup>1</sup> VARELA BOTELLA, Santiago: *Los Barrios de Viviendas en Alicante y Provincia 1940-1970*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports – C.O.A.C.V., 1998, pág. 15.

<sup>2</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: *Lecciones de derecho urbanístico*, Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1981, págs. 38 y 39.

La aparición de las diferentes técnicas urbanísticas se ha producido desde siempre de una manera pragmática, como instrumentos con los que las diferentes sociedades han ido respondiendo a los retos sucesivos a los que, en cada momento de su historia, la ciudad, o los asentamientos humanos, se han tenido que enfrentar. Las ordenanzas municipales de construcción y las alineaciones serán de las primeras en aparecer<sup>3</sup>.

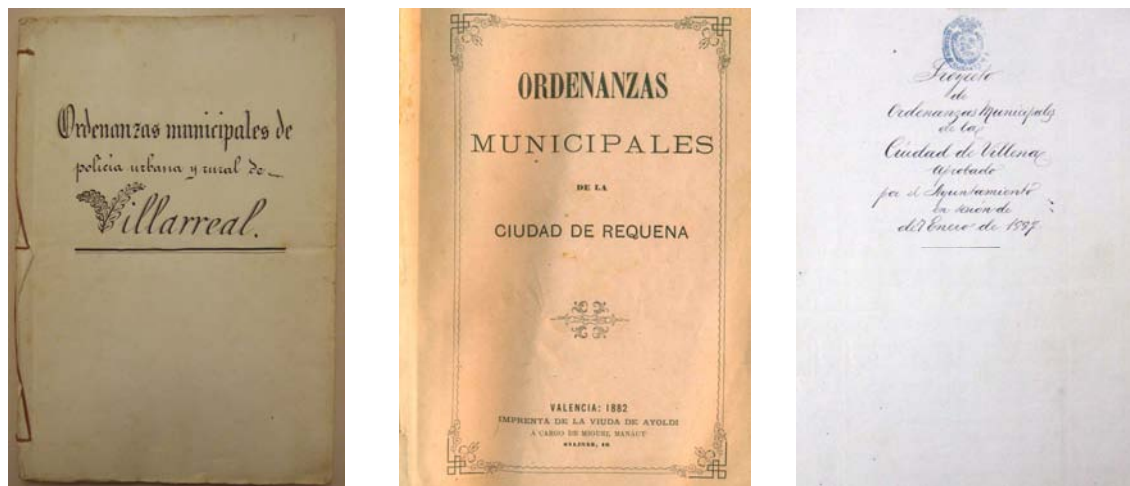


Fig. 1 - 2. "Ordenanzas municipales de policía urbana y rural de Villareal" (1898), "Ordenanzas municipales de la ciudad de Requena" (1882) y "Proyecto de Ordenanzas municipales de la ciudad de Villena" (1887).  
(Fuentes: Arxiu Municipal de Vila-real, Archivo Municipal de Requena y Archivo Municipal de Villena).

La regulación de las construcciones en los recintos amurallados, y también fuera de ellos, serán de las primeras normas del Derecho urbanístico dictadas por los municipios. Estas normas, las encontraremos en Fueros y Cartas Puebla, y luego se especificarán como un cuerpo normativo especial, las llamadas ordenanzas de policía urbana. Regularán sobre todo el ámbito de las "relaciones de vecindad", entre ellas las servidumbres (de medianería, de luces y vistas, de distancias mínimas, de vertidos, etc.); a la vez que impondrán criterios constructivos, normas higiénico-sanitarias y exigencias de seguridad entre otras cuestiones.

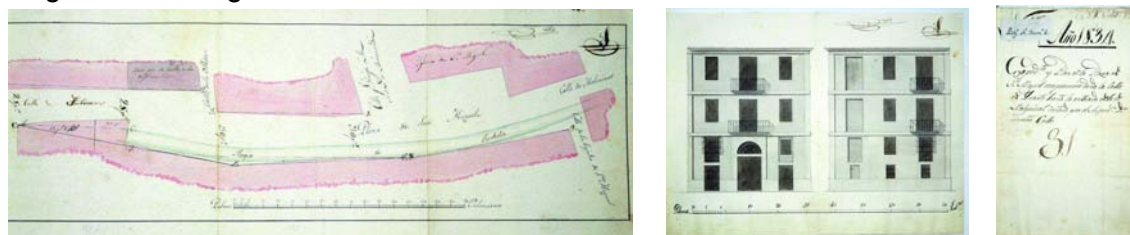


Fig. 1 - 3. Plano de rectificación de alineaciones de la plaza de San Miguel, desde la calle Cuarte hasta la entrada de la calle Malainat que forma parte de un expediente instado por el arquitecto Timoteo Calvo en 1834.  
(Fuente: Archivo Histórico Municipal de Valencia, FER. Caja 1 exp. nº 42 del año 1834)

Como nos dicen Eduardo García de Enterría y Luciano Parejo, la técnica de la alineación, es decir, "el establecimiento de una línea que limita las zonas edificables de las no edificables, definiendo en consecuencia las calles, las plazas, los patios interiores, el recinto mismo de la ciudad, es la técnica más elemental del urbanismo y, por ello, la más precoz, presente siempre con mayor o menor intensidad en todas sus fases históricas".

Más tarde, con el desarrollo de las ciudades, la técnica de las alineaciones se generalizó. Las simples alineaciones de una calle se convirtieron en sistemas

<sup>3</sup> *Ibidem*, págs. 47 y 48.

generales de alineaciones, que incluían amplias zonas o, incluso, toda una ciudad. A partir de estos planos de alineaciones se planteó la necesidad de la organización racional de todos los elementos urbanos: calles, plazas, edificios privados y públicos, etc. Pero no hay que confundir estos primeros sistemas de alineaciones con los proyectos de ensanche, mucho más complejos, que se redactarán con posterioridad<sup>4</sup>.

Tras la desmilitarización de las ciudades en el siglo XIX y el consiguiente derribo de sus murallas y cercas, una de las principales características de nuestra legislación urbanística, hasta la aprobación en 1945 de la Ley de Bases de Régimen Local, será la regulación dual e independiente para el interior y el exterior de esos recintos urbanos. La legislación de ensanche y la de reforma interior supondrán, sin embargo, el antecedente necesario e inmediato que permitirán y legitimarán la realización de los importantes ensanches decimonónicos y, en algunos casos, la transformación de los centros históricos; y que, sobre todo, darán al urbanismo español una impronta, un “sello de la casa”, diferente al de sus coetáneos europeos que, sin duda alguna, podemos decir, se mantiene también en la actualidad<sup>5</sup>.

La implantación de los planos geométricos, la legislación sobre casas baratas, la normativa higienista, el Estatuto Municipal de 1924, las aportaciones en el periodo de la República, las experiencias del *zoning*, la Carta de Atenas, la definición de “plan” en contraposición a “proyecto” o “plano”, y el urbanismo asociado a las vacaciones estivales serán otros de los hitos que jalonarán este recorrido por la historia del urbanismo español, en el que se han incluido los referentes teóricos que los inspiraron, así como las causas que los originaron y las realizaciones concretas en que cristalizaron.

---

<sup>4</sup> TORRES I CAPELL, Manuel de: *El planejament i la crisi de 1917 a Barcelona*, Barcelona: Universitat Politècnica de Barcelona, 1987, págs. 38.

<sup>5</sup> LORA-TAMAYO VALLVÉ, Marta: *Historia de la Legislación Urbanística*, Madrid: Iustel, 2007, pág. 16.

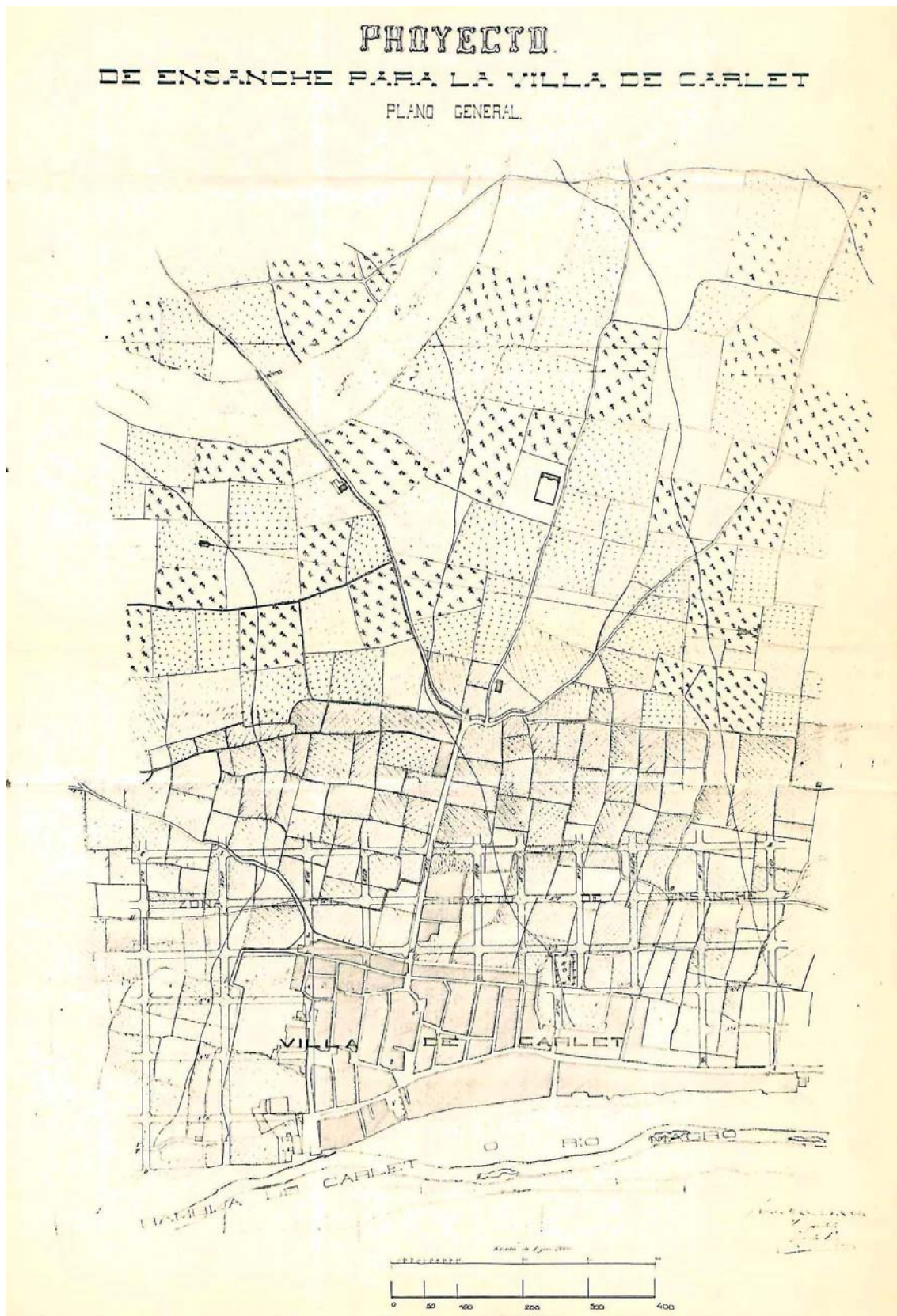


Fig. 1 - 4. "PROYECTO DE ENSANCHE PARA LA VILLA DE CARLET".  
Firmado en 1884 por el arquitecto Vicente Peris. No se ha llegado a constatar su aprobación definitiva.  
(Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 82-06748).



## 1.2. La Real Orden de 25 de julio de 1846 y los planos geométricos

*Para evitar los conflictos que suelen ocurrir con motivo de la construcción de edificios de nueva planta y reedificación de los antiguos, S.M. la Reina se ha servido mandar a los Ayuntamientos de los pueblos de crecido vecindario, a juicio de V.S., hagan levantar el plano geométrico de la población, sus arrabales y paseos, trazándolo según sus estado actual, en escala de 1 por 1250; que en el mismo plano se marquen con líneas convencionales las alteraciones que hayan de hacerse para la alineación futura de cada calle, plaza, etc.; que verificado esto se exponga al público en la Casa Consistorial por término de un mes el referido plano con las alineaciones proyectadas, y dentro de dicho plazo, admita el Ayuntamiento las observaciones que se hagan sobre las referidas alineaciones; que con vista de ellas, y por acuerdo de la mayoría de concejales, fije la corporación las nuevas alineaciones sobre el plano con líneas permanentes de distinto color, remitiéndolo después a V.S. con el expediente en que conste las formalidades expresadas, para que elevándolo con su informe a este Ministerio, pueda recaer la Real aprobación.*

De esta manera establecía la Real Orden circular del Ministerio de la Gobernación, de 25 de julio del año 1846, la obligación de que los pueblos de crecido vecindario levantaran el plano geométrico de su población. La implantación de esta técnica, que representa el inicio del planeamiento urbanístico en nuestro país, supuso un claro avance en la “ordenación” de nuestras ciudades, y un evidente aunque mínimo progreso en relación con las prácticas urbanísticas anteriores, basadas en la formulación de cuerpos normativos de ordenanzas de edificación y policía urbana y reglamentos de ornato público.

Las antiguas ordenanzas de policía urbana, que desde entonces se complementarán con los planos de ordenación física de la población, sobrevivirán mucho tiempo hasta su integración con aquellos en un único documento de ordenación. Esta integración se producirá, en un primer momento con el texto articulado de la Ley de Bases de Régimen Local de 1955, con el plan general de urbanización y, de forma definitiva con el plan general de ordenación urbana de la Ley del Suelo del Suelo de 1956<sup>6</sup>.

La Orden adolece de una visión mucho más amplia y sobre todo previsiva del tejido urbano, centrandose en la apertura de nuevas calles y en la rectificación del trazado de las ya existentes. Como indica Alberto Peñín al respecto, no hay en ella ninguna reflexión crítica sobre la ciudad; y no contiene ningún soporte conceptual sobre su ordenación, como sí lo tuvieron otros ejemplos anteriores como las Leyes de Indias o las fundaciones de nuevas ciudades andaluzas por Carlos III en el siglo XVIII.

La Real Orden de 1846 se refiere tan sólo a “planos geométricos de las poblaciones” y no propiamente a los “planos municipales de alineaciones” conocidos ya en Francia desde la Ley de 16 de septiembre de 1807. La nomenclatura española hace más hincapié en el carácter instrumental (representación geométrica), a través de la cual se formaliza el plano<sup>7</sup>.

Pocos fueron los ayuntamientos que en un primer momento levantaran sus planos geométricos. Ante las dificultades para su aplicación, otra Real Orden, la de 20 de febrero de 1848, concretará esta obligación sólo para determinados municipios:

*S.M. la Reina (Q.D.G.) se ha dignado declarar que el levantamiento de planos geométricos solo es obligatorio, con arreglo a la referida circular, a las capitales de provincias y poblaciones de crecido vecindario; que a la circunstancia de su riqueza y su extensión reúnan elementos para su progresivo desarrollo; y cuenten en su término o en los inmediatos arquitectos con título o ingenieros que puedan levantar dichos planos.*

<sup>6</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, págs. 47 y 48.

<sup>7</sup> BASSOLS COMA, Martín: *Génesis y evolución del derecho urbanístico español*, Madrid: Montecorvo, 1973, pág. 102.

Entre las ciudades y pueblos de crecido vecindario que debieron cumplimentar la Real Orden de 25 de julio de 1846 durante los años siguientes a su promulgación, se encuentran los de San Sebastián, Tolosa, Vergara, y Oñate, aprobados en 1848, Avilés en 1849; Baeza, en 1850; Masnou, en 1851; Dénia, en 1852; y Alicante, en 1853. Todos estos planos fueron previamente examinados por la sección de Arquitectura de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, institución consultiva del Ministerio de la Gobernación. Dentro de la serie de planos geométricos rechazados por la Sección de Arquitectura se encuentran los enviados en 1848 por los ayuntamientos de Orihuela y Altea. De este último la Sección "...duda de la exactitud con que pueda estar ejecutado este plano, pues los límites y avenidas así como las cuestas y campos parecen ideales, sin duda porque su autor consideró ocioso detenerse en esta parte cuya exactitud era igualmente precisa"<sup>8</sup>.

El Ayuntamiento de Valencia, en sesión de 30 de noviembre de 1846 acordó establecer una subasta para la formulación del plano geométrico de la ciudad, procediendo de inmediato a su licitación, que hubo de declararse desierta por falta de licitadores, en febrero de 1847. Finalmente el plano fue realizado por el ingeniero y coronel D. Vicente Montero de Espinosa, si bien con unas características impropias para la función requerida, no consiguiendo efecto alguno<sup>9</sup>. El plano de estado actual sería entregado en 1853.



Fig. 1 - 5. "PLANO GEOMÉTRICO Y TOPOGRÁFICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA DEL CID. Levantado y lavado por el Coronel D. Vicente de Montero de Espinosa" (1853).

<sup>8</sup> Vid. ANGUITA CANTERO, Ricardo: "La planimetría urbana como instrumento para la transformación de la ciudad en el siglo XIX: la incidencia de los planos geométricos en España", en *Boletín del Instituto de Estudios Giennenses*, julio/diciembre 1998, nº 169, págs. 574 a 575.

<sup>9</sup> TABERNER PASTOR, Francisco: "La historia de la ciudad a través de la cartografía", AA.VV., *Historia de la ciudad IV. Memoria urbana*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia e I.C.A.R.O. – C.T.A.V., 2005, pág. 229.

Aunque no se tienen muchas noticias, poco después del fracaso del plano de Montero de Espinosa, comienza en Valencia la gestación de un nuevo plano geométrico que sería aprobado definitivamente en 1892. Es el conocido plano de las 14 secciones, realizado a escala 1/300, y que serviría de base para las numerosas reformas interiores realizadas en Valencia a partir de la última década del siglo XIX. En él, todas las iglesias y los edificios más importantes de la ciudad aparecen seccionados, evidenciando su distribución interior. Sobre el plano original se fueron añadiendo nuevas rectificaciones y ensanches de calles hasta el año 45 del siglo XX. Antonio Ferrer Gómez, como Arquitecto Mayor del Ayuntamiento, rubrica el plano general o de conjunto, en cambio las secciones carecen de firma<sup>10</sup>.

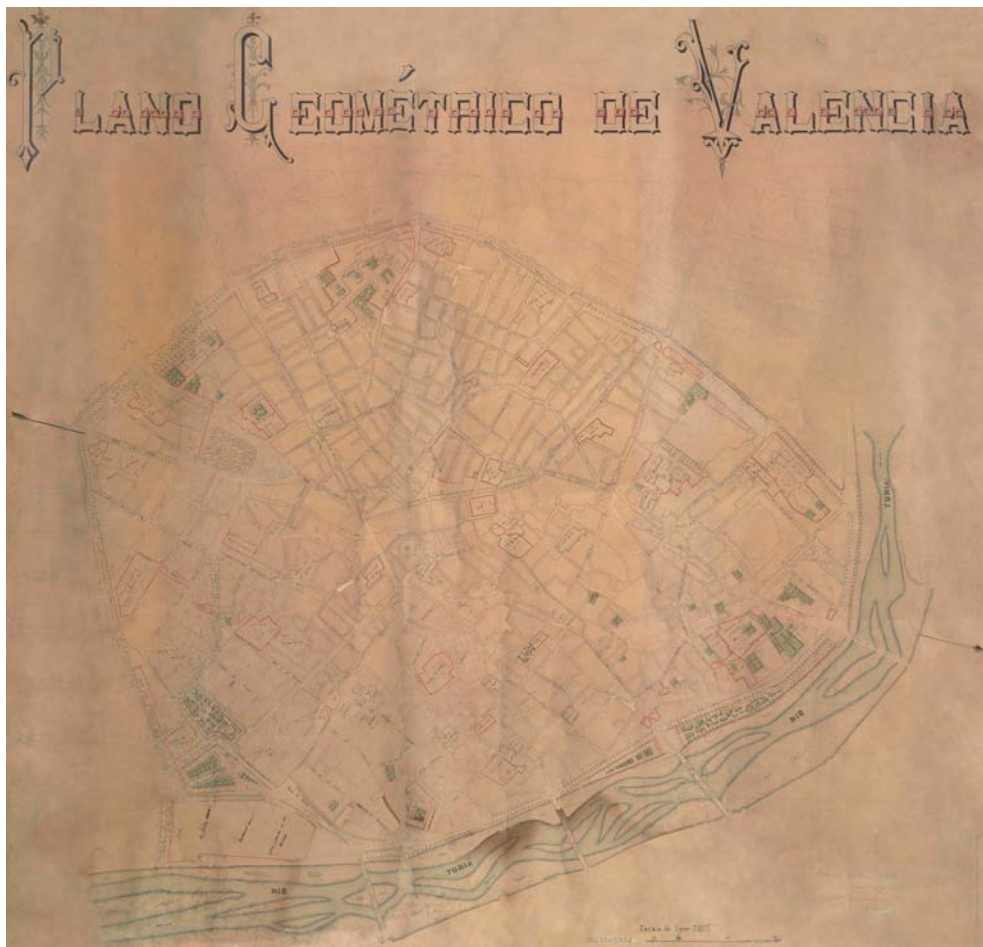


Fig. 1 - 6. "PLANO GEOMÉTRICO DE VALENCIA", el llamado de las 14 secciones (1892/1893).

El Ayuntamiento de Alcoy elaboraría su plano geométrico en 1849, redactado por el arquitecto Jorge Gisbert y Berenguer, aunque no lo remitió hasta 1854, obteniendo la aprobación definitiva siete años después. La burguesía industrial alcoyana, apreciaba en este documento innovador, al igual que en las nuevas técnicas aplicadas a la producción fabril, el instrumento jurídico imprescindible para lograr en el futuro un crecimiento urbanístico ordenado y coherente<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> Vid. *Ibíd.*, págs. 100 y 101 y LLOPIS ALONSO, Amando; PERDIGÓN FERNÁNDEZ, Luis; TABERNER PASTOR, Francisco: *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia, vol. 1 (1608-1929)*, Valencia: Facsimil Edicions Digitals, 2004.

<sup>11</sup> VARELA BOTELLA, Santiago: *Los Barrios de Viviendas en Alicante y Provincia 1940-1970*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports – C.O.A.C.V., 1998, pág. 15.

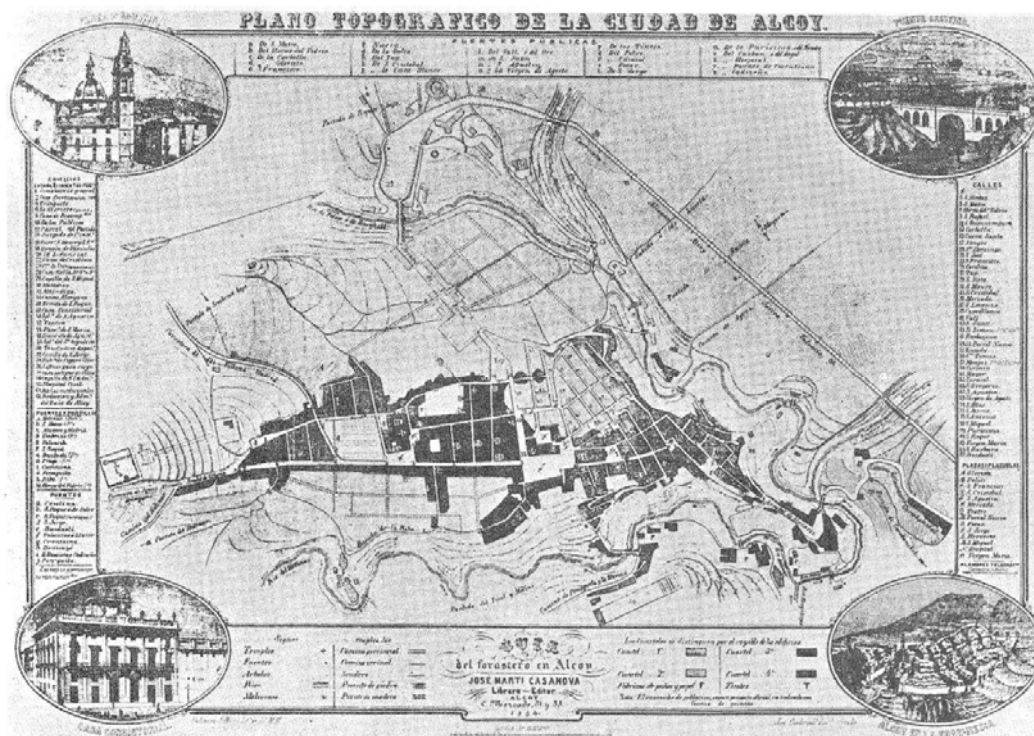


Fig. 1 - 7. "PLANO TOPOGRAFICO DE LA CIUDAD DE ALCOY", redactado Jorge Gisbert y Berenguer (1849).

El de Alicante, redactado por el arquitecto Emilio Jover, se aprobaría por Real Orden de 29 de septiembre de 1853<sup>12</sup>.

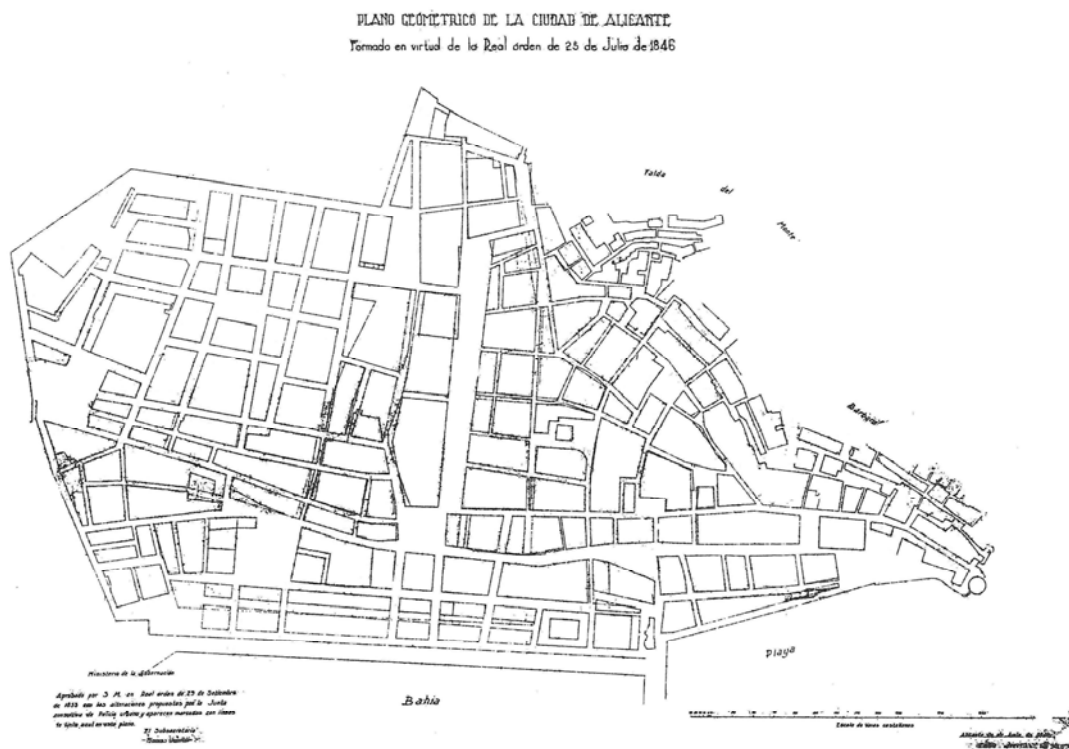


Fig. 1 - 8. "PLANO GEOMÉTRICO DE LA CIUDAD DE ALICANTE", del arquitecto Emilio Jover (1853).

<sup>12</sup> BLASCO SÁNCHEZ, María del Carmen: *Los proyectos de reforma interior y ensanche de Alicante*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 25 de Septiembre de 1989, págs. 221 y 222.

El Plano geométrico de Elche está firmado en 1848 por José González Altés<sup>13</sup>. El maestro de obras Josep Bellver y Segarra, elaboró el de Denia en 1848, aprobado cuatro años después; aunque será en 1867 cuando el también maestro de obras Patricio Ferrándiz redactó un nuevo plano geométrico que permitió el posterior crecimiento urbano<sup>14</sup>. El arquitecto Francisco Carbonell elaboró en 1847 el Plano geométrico de Jalón y Enrique Tormo el de Orihuela en 1893<sup>15</sup>. El de Sueca, de Fulgencio Vercher, fue aprobado en 1860 y el de Cullera, de Juan Mercader, en 1864<sup>16</sup>. La última vez que veremos citado este calificativo es en el “Plano geométrico del poblado de El Perelló”, en Sueca, aprobado por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, nada menos que en 1955<sup>17</sup>.

En la medida que las necesidades de reforma urbanística se hicieron más urgentes, se vio la necesidad de disponer de un instrumento de formulación objetiva de un sistema general de alineaciones.

Así la Real Orden de 19 de diciembre de 1859, sobre instrucción para la ejecución de las alineaciones de calles, establece el llamado plano general de alineaciones que podía ser también para dar respuesta a cuestiones puntuales, parcial o singular de alineaciones.

La Real Orden generaliza la obligación de levantarlo a todas las poblaciones de más de 8.000 habitantes, en un plazo impreciso, “lo más breve posible”; además contenía prescripciones sobre el carácter de estos documentos, en orden a aspectos de su representación cartográfica (escala, presentación, características de los dibujos, tintas, etc.) y contenido (señalamiento de vías de comunicación, modificación de rasantes, líneas de separación de propiedades, etc.), y determinaba además, que se debía redactar una memoria justificativa de las alineaciones propuestas:

1. *Los planos deben presentarse con la claridad, exactitud y precisión que su objeto reclama.*
2. *En todos ellos deben ponerse los nombres de las calles o plazas, y las cotas en escala métrica que espese (sic) su ancho.*
3. *Todos los planos deben tener su orientación magnética y verdadera.*
4. *No deberá dejarse en blanco más que las calles, plazas o terrenos de aprovechamiento común.*
5. *Se trazarán con líneas negras los límites exteriores (sic) de todos los grupos de terreno cerrado ó no, y en el cual existan ó no edificaciones, de la manera que se encuentran al levantar el plano, las cuales servirán también para marcar la situación de las calles en su disposición actual.*
6. *La escala para los planos de las alineaciones será de 1/300 y de 1/2000 para los generales de zonas de población.*
7. *Los cursos de agua aparente se dibujarán con tinta azul, y los cubiertos por bóvedas ú obras de fábricas con líneas del mismo color, pero no llenas sino de puntos.*
8. *En el plano se marcará la línea de separación entre las diferentes propiedades.*

---

<sup>13</sup> JAÉN URBÁN, Gaspar: *Guía de la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Elche*, Tomo I, Alicante: Demarcación de Alicante – C.O.A.C.V., Generalitat Valenciana – Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia y Ayuntamiento de Elche, 1984, pág. 126.

<sup>14</sup> IVARS PÉREZ, José: *La ciutat de Dénia. Evolució i permanència del fet urbà*, Alacant: Publicaciones de la Caja de Ahorros Provincial, 1982, págs. 83 a 118.

<sup>15</sup> VARELA BOTELLA, Santiago: ob. cit., pág. 15.

<sup>16</sup> El “plano topográfico de la villa de Cullera”, está firmado por Juan Mercader el 11 de agosto de 1864, y cuenta con el visto buena del arquitecto provincial Antonino Sancho del 21 de diciembre del mismo año. Se encuentre en la actualidad enmarcado en la casa de la cultura del Ayuntamiento.

<sup>17</sup> Vid. PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, págs. 47 a 51.

9. En los proyectos se propondrán los nombres para las calles, plazas, etc. que no los tengan, sobre los que resolverá el ministerio de la Gobernación.

10. Se señalarán especialmente las que sean travesías de carreteras de primero, segundo y tercer orden, y que forman parte del plan general aprobado por el Gobierno.

11. A todo proyecto de alineación deberá acompañar el perfil longitudinal de la calle en la escala de dos milímetros por metro para las distancias horizontales, y de veinte milímetros por metro para las alturas, igualmente qué perfiles trasversales en los puntos mas conveniente\* en la escala de cinco milímetros por metro.

12. Todos los proyectos de alineaciones deberán acompañarse con las modificaciones de rasantes en las calles que lo requieran.

13. Lo serán igualmente de una memoria justificativa de las alineaciones propuestas, indicando al principio de ella la forma, las dimensiones, la clase de empedrado y el estado de viabilidad.

14. En todos los planos se trazarán las escalas con arreglo a las prescripciones anteriores.

15. La memoria deberá escribirse en papel común, no continuo, del tamaño ordinario, dejando á ambos lados de cada página márgenes proporcionadas. En la de la izquierda se indicará al lado de cada párrafo el objeto de que trata.

16. Todos los planos se sujetarán en tintas, signos y demás accidentes al modelo circulado.

17. Los planos se dibujarán en papel-tela, de un ancho igual a la menor dimensión de un pliego de papel ordinario y con la longitud necesaria, plegándose de manera que queden reducidos al tamaño de medio pliego, que es el que han de tener los demás documentos. Después de doblada cada hoja de plano al tamaño espesada (sic), deberá escribirse en la cara que quede visible su título, que designe claramente el número de orden de la hoja y lo que contenga.

18. Todos los proyectos deberán remitirse por duplicado, firmados por el arquitecto municipal ó de distrito, y con el V. ° B. ° del de la provincia, ó su informe.

Otras Reales Ordenes complementarían a la de 1846. La de 10 de junio de 1854, establecía una clasificación de las calles en función de su anchura:

- Calles de 1º orden: todas las que tengan por lo menos 14 metros.
- Calles de 2º orden: las que pasen de 9 metros y no lleguen a 14 metros.
- Calles de 3º orden: todas las que pasen de 6 metros.

En las calles de 1º orden la altura máxima permitida era de 20 metros “piso bajo, entresuelo, principal, segundo, tercero y sotabanco o ático”; en las calles de 2º orden 18 metros, “piso bajo, principal, segundo, tercero y un sotabanco ó bien un entresuelo, á elección del propietario, pero solo una de las dos cosas”; en las calles de 3º orden 15 metros, “no se consentirán áticos ni entresuelos, sino solo piso bajo, principal, segundo y tercero”.

Como vemos esta cuestión de clasificación de calles según su anchura, y por lo tanto de alineaciones, servía para imponer a las propiedades limítrofes limitaciones: la altura de los edificios y la distribución de pisos, y además, la distribución de huecos y decoración externa, cerramiento de jardines, etc. Mediante la técnica de las alineaciones se articularía también la contribución de los particulares limítrofes a la ejecución de las aceras (Reales Órdenes de 16 de mayo de 1866 y 10 de agosto de 1869)<sup>18</sup>. La de 8 de febrero de 1863, obligaba a la propiedad a ir ajustándose a las alineaciones aprobadas a medida que se fueran renovando las edificaciones, no permitiendo obras de consolidación a las casas que estuviesen fuera de línea. En definitiva, quedaban congeladas las facultades dominicales de conservación de los edificios en aquellas edificaciones que el plan hubiera dejado fuera de alineación.

<sup>18</sup> BASSOLS COMA, Martín: *Génesis y evolución del derecho urbanístico español*, Madrid: Montecorvo, 1973, págs. 126 y 127.

Al escaso cumplimiento de la Real Orden de 1846, y de las que la desarrollaron, hacen patente la falta de una cultura urbanística moderna en la gran mayoría de ayuntamientos y técnicos municipales, que se mostraron reacios a implantar un método de intervención que les obligaba a proyectar y ensamblar reformas urbanísticas que, en numerosas ocasiones, se ejecutarían muchos años después de su aprobación. Sin embargo, esta legislación nacional, nos ha dejado una planimetría de gran interés, caracterizada por su grado de exactitud y detalle en la representación de la forma urbana, generalmente obra de ingenieros civiles y militares<sup>19</sup>.



Fig. 1 - 9. "PLANO TOPOGRÁFICO DE LA VYLLA DE SUECA y Proyecto de rectificación de sus calles con la parte de nueva edificación expresadas en líneas de color carmín", de Fulgencio Vercher (1854).  
(Fuente: Arxiu General i Fotogràfic de la Diputació Provincial de València, signatura MP 22 nº 1, diapositiva nº 8029).

<sup>19</sup> Vid. ANGUITA CANTERO, Ricardo: "La planimetría urbana como instrumento para la transformación de la ciudad en el siglo XIX: la incidencia de los planos geométricos en España", en *Boletín del Instituto de Estudios Giennenses*, julio/diciembre 1998, nº 169, págs. 563 a 589.

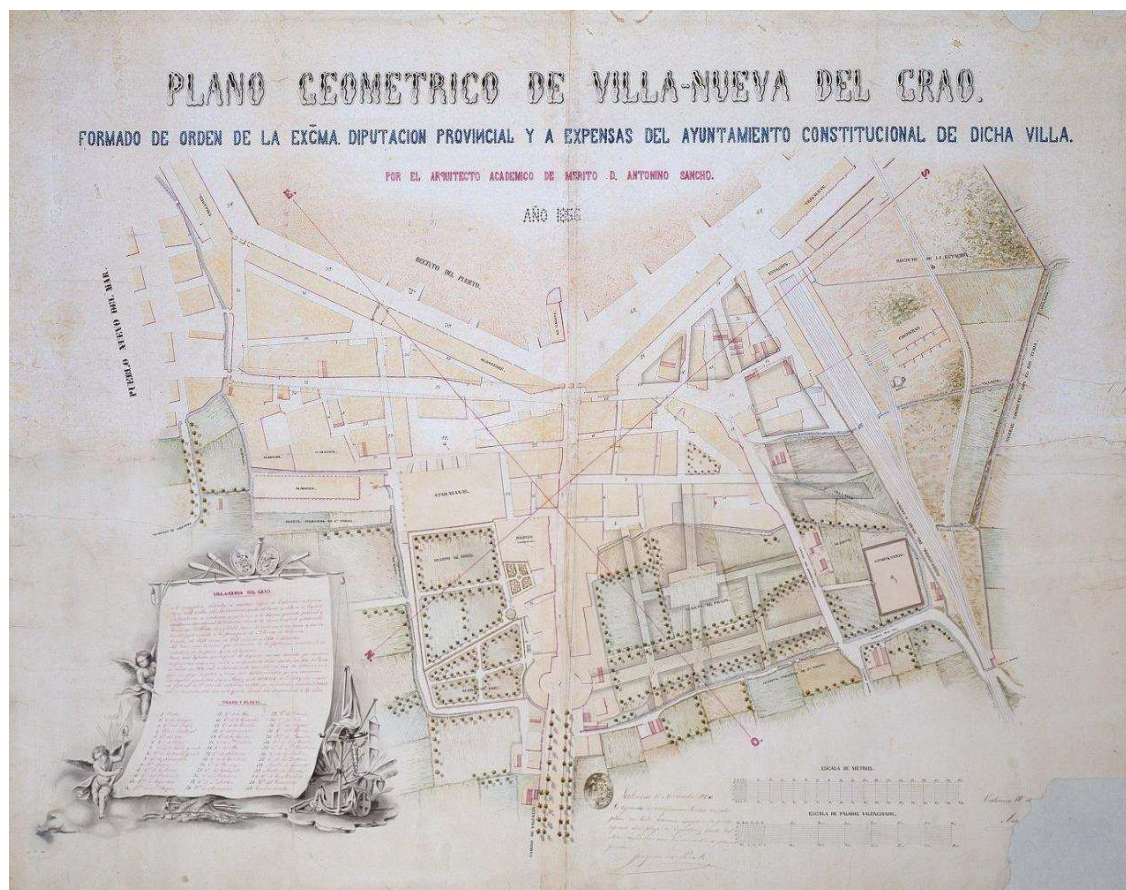


Fig. 1 - 10. "PLANO GEOMETRICO DE VILLA-NUEVA DEL GRAO", del arquitecto Antonino Sancho (1856).  
(Fuente: Arxiu General i Fotogràfic de la Diputació Provincial de València, 2010, signatura MP R2 nº 11, diapositiva 8089).

A pesar de todo, el plano geométrico evolucionado y reconvertido en "plano general de alineaciones" y después "plan general de alineaciones" perdurará hasta el año 1945, con la Ley de Bases de Régimen Local, y constituirá junto con los planes de ensanche, de extensión y los de reforma interior, el repertorio de instrumentos de planeamiento urbanístico que, producido de manera aislada a lo largo de estos años, recogerá el Estatuto Municipal y el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 y que doctrinalmente conformará lo que se ha venido en llamar "urbanismo técnico-sanitario"<sup>20</sup>.

<sup>20</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, págs. 53 y 54.



### 1.3. El proyecto de Ley de Posada Herrera de 1861

El proyecto de Ley General para la reforma, saneamiento, ensanche y otras mejoras de las poblaciones, del ministro de la Gobernación José de Posada Herrera, aunque no se llegó a aprobar, constituye uno de los antecedentes más interesantes de nuestra legislación urbanística, siendo el texto más ambicioso y completo elaborado durante el siglo XIX en nuestro país<sup>21</sup>.

Este proyecto, de vasto alcance y muy avanzado para su época, contenía criterios que no volverán a aparecer en nuestra legislación hasta un siglo después con la Ley del Suelo de 1956, regulando entre otras cuestiones, la cesión obligatoria de terrenos para viales, la enajenación forzosa en caso de no edificación, la contribución de los propietarios a la obra urbanizadora, las dimensiones mínimas para la consideración de un terreno como solar, etc. Desde el punto de vista del planeamiento urbanístico interesa destacar las definiciones que en su texto articulado hace de los términos que aparecen en su título:

*Artículo 1º Se declaran obras de utilidad pública, para los efectos de la ley de 17 de julio de 1936, las de reforma, saneamiento, ensanche y mejora de las poblaciones.*

*Artículo 2º Se entenderán por **obras de reforma** todas aquellas que se emprendan en el interior de las poblaciones, con el objeto de prolongar, abrir o suprimir algunas de sus calles.*

*Artículo 3º Se reputarán **obras de saneamiento** todas aquellas que se emprendan para el desecamiento de terrenos, supresión de habitaciones o barrios insalubres, construcciones de alcantarillas y ventilación de manzanas o cuarteles.*

*Artículo 4º Son **obras de ensanche** las destinadas a proporcionar mayor extensión a las poblaciones para su desarrollo y engrandecimiento.*

*Artículo 5º Se comprenderán en la clase de **obras de mejora** las de ensanche o rectificación de calles, y cualquier otra que se dirijan a aumentar y facilitar el tránsito público en el interior de las poblaciones, y a su desahogo, seguridad y embellecimiento.*

En la transcripción de estas definiciones queda patente la ausencia de la idea de una ordenación urbanística genérica con pluralidad de fines, no existiendo el concepto de ordenación conjunta planificadora ni de intervención integral sobre el término municipal, sino a través de diversas actuaciones fragmentadas en el territorio<sup>22</sup>.

No deja de sorprender en el proyecto de Ley, la ausencia de una consideración conjunta de la ordenación urbanística, sobre todo porque ya se contaba en esa época con experiencias al respecto, como había sido el Plan de ensanche y reforma interior de Barcelona de Ildefonso Cerdá; si bien, tal y como apunta Martín Bassols, “un examen de los preceptos transcritos en el contexto general del articulado no permite formular una conclusión tan radical”. Así para este autor, el proyecto de Posada Herrera, será “para nuestro ordenamiento jurídico el primer texto que contempla simultáneamente las cuestiones relacionadas con el ensanche y la reforma interior”<sup>23</sup>.

---

<sup>21</sup> Ver texto del proyecto de Ley en BASSOLS COMA, Martín: *Génesis y evolución del derecho urbanístico español*, Madrid: Montecorvo, 1973, págs. 581 a 589.

<sup>22</sup> Vid. *Ibidem*, págs. 186 a 227.

<sup>23</sup> BASSOLS COMA, Martín: “Los inicios del derecho urbanístico en el periodo del liberalismo moderado y en el sexenio revolucionario (1846-1876): el Ensanche de la ciudad como modelo urbanístico y sistema jurídico” en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 19 a 51.



Fig. 1 - 11. Fotomontaje del proyecto de Grandes Vías de Ferreres de 1982 sobre la vista de Guesdon de 1858. (Fuente: De la exposición: OTRA LECTURA DE LA REFORMA INTERIOR. En torno al proyecto de Luis Ferreres. Ayuntamiento de Valencia 2009).

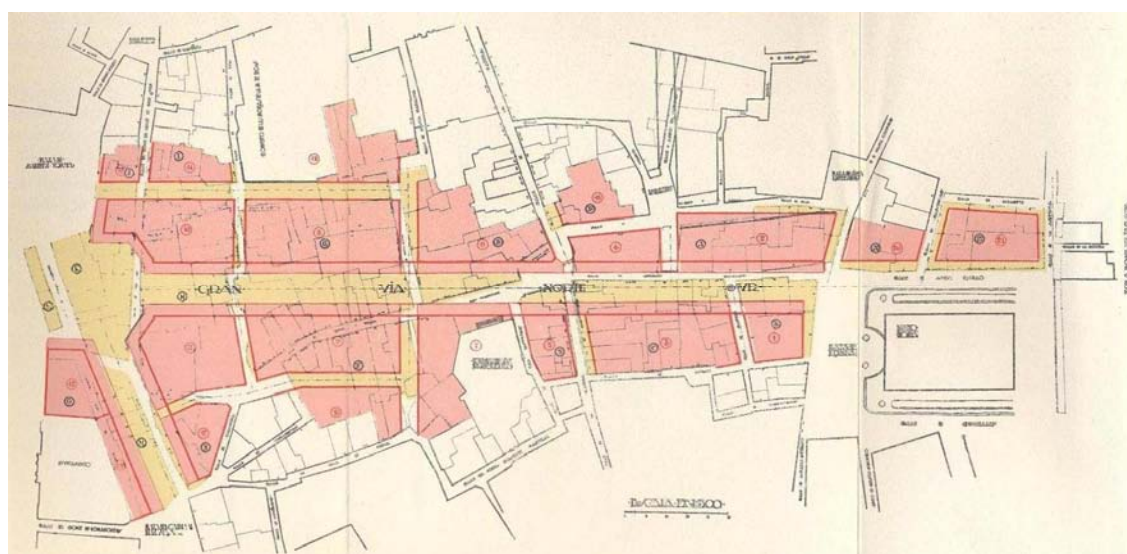


Fig. 1 - 12. MURCIA. Plano general de la gran vía Norte-Sur proyectada por César Cort (1932).

### 1.4. Ensanche y reforma interior

Nuevos tiempos, nuevas necesidades y requerimientos, nuevas formas de proyectar y entender la ciudad, sus barrios y sus edificios. El siglo XIX pondrá a punto dos técnicas de desarrollo y de renovación urbana sin las que no se entendería la práctica del planeamiento actual: el ensanche y la reforma interior.

El ensanche, según Eduardo García de Enterría y Luciano Parejo, es “la adición de nuevos barrios al casco antiguo, los cuales se planean enteros de una manera abstracta, generalmente por cuadrículas regulares”<sup>24</sup>, siendo una práctica urbanística que durante el siglo XIX estuvo normalmente asociada a la demolición de las cercas o murallas de las poblaciones. Por su parte, “la reforma interior consiste en el derribo de barrios antiguos y antihigiénicos abriendo en ellos nuevas calles y ordenaciones que permitían edificaciones de calidades superiores”<sup>25</sup>.

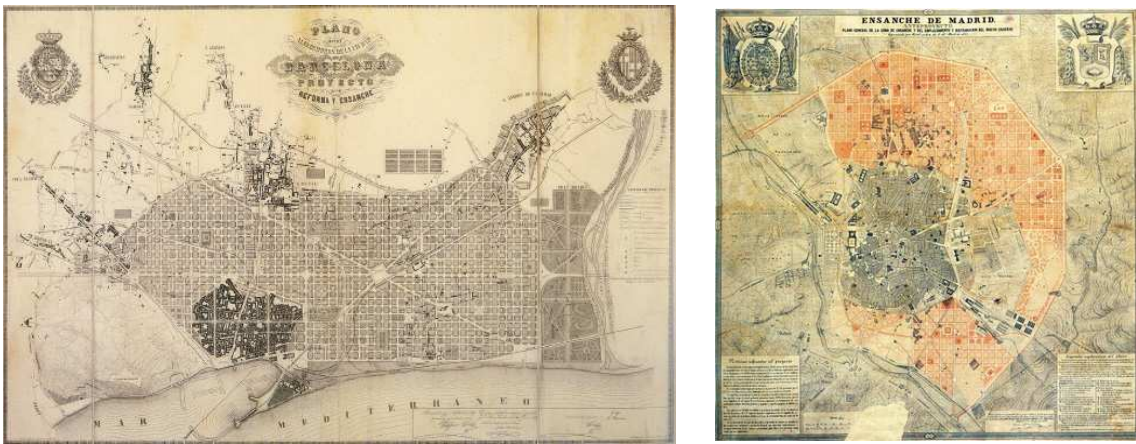


Fig. 1 - 13. Plan Cerdá de Barcelona (1859) y plan Castro de Madrid (1860).

Las grandes ciudades europeas hasta bien entrado el siglo XX seguirán la pauta de estas dos formas de desarrollo urbano. La disposición y configuración actual de ciudades como Madrid y Barcelona, por ejemplo, responde a este tipo de operaciones: ensanches tan característicos como el barrio de Salamanca, Argüelles o Chamberí y la idea de un paseo de ronda, surgirán del plan Castro de Madrid (1860); el proyecto de reforma y ensanche de Barcelona, aprobado en 1859, marcará el desarrollo urbanístico de esta ciudad durante el pasado siglo, estando considerado uno de los documentos urbanísticos de mayor calidad de su época (es Cerdá quien por primera vez propone el término “urbanismo” y “urbanización” en todo el mundo<sup>26</sup>). La Gran Vía madrileña, inspirada en las reformas urbanas del París de Haussmann, y La Vía Layetana de Barcelona (proyectada por Cerdá pero realizada 50 años más tarde), son modelos de reformas interiores.

<sup>24</sup> De larga tradición en nuestro país. Precedentes de los ensanches serían las ciudades americanas de la época colonial o las andaluzas de nueva fundación de la época de Carlos III. Con anterioridad las ciudades de nueva planta de la Corona de Aragón, de trazado hipodámico y regular, teorizadas por Francesch Eiximeniç, Vid. ZARAGOZÁ CATALÁN, Arturo: *Arquitectura Gótica Valenciana. Siglos XIII-XV*, Valencia: Conselleria de Cultura i Educació, 2000. (Capítulo IV “Valencia: Un laboratorio urbanístico medieval”) y Vid. OLIVERAS SAMITIER, Jordi: *Nuevas Poblaciones en la España de la Ilustración*, Barcelona: Fundación Caja de Arquitectos, 1998.

<sup>25</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: *Lecciones de derecho urbanístico*, Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1981, pág. 51.

<sup>26</sup> El ingeniero catalán Ildelfonso Cerdá redactó tres documentos desde 1859 hasta 1867 que, según los expertos, constituyen los inicios de la ciencia del urbanismo, tal y como hoy la concebimos: *Teoría de construcción de las ciudades, aplicada al Proyecto de Reforma y Ensanche de Barcelona* (1859); *Teoría de la viabilidad urbana y la Reforma de Madrid* (1861) y *Teoría general de la urbanización* (1867).

Estas técnicas urbanísticas, introducen ya una especial complejidad. No se reducen al mero trazado de alineaciones de calles o viales nuevos, aunque sea esto lo que prevalezca, además, contemplan la previsión de un conjunto urbano que implica dotaciones y obras de urbanización, la reordenación de las propiedades, la financiación económica y recuperación de plusvalías y sistemas de gestión. La ejecución durante el siglo XIX de ensanches y reformas interiores, constituirá todo un ejercicio disciplinar que conllevará el desarrollo de prácticas urbanísticas que poco a poco serán asimiladas y posteriormente recogidas en la Ley del Suelo de 1956, renovándose con ello nuestro Derecho Urbanístico<sup>27</sup>.



Fig. 1 - 14. Paris: plano de obras públicas de Haussmann (1871) y bulvar de Capuchinos.

El crecimiento descontrolado en “mancha de aceite” que ha rodeado a algunas grandes ciudades de suburbios dormitorio, colocándolas en situaciones críticas, no quita validez a la técnica urbanística del ensanche. El ensanche sigue siendo hoy en día una técnica válida para pequeñas ciudades, aunque debe siempre tenerse en cuenta la necesidad de dotaciones propias, por unidad de barrio o de sector.

La reforma interior se ha ido depurando con el tiempo. Frente a la ingenuidad inicial que veía una solución en la sustitución sistemática de los barrios históricos por construcciones modernas, se ha llegado a una nueva sensibilidad que nos impulsa hacia la preservación de los valores intrínsecos de estos antiguos barrios. En el actual panorama de crisis, esta técnica urbanística, capaz de reconvertir y reutilizar tejidos urbanos obsoletos, más que del pasado se presenta como una opción de futuro.

Señalar, que a pesar de que el plan de Cerdá incluía también la reforma interior de la ciudad histórica (una de las vías que se abrían era la Layetana) y que el propio Cerdá redactó para Madrid otro plan con las mismas premisas que no llegó a aprobarse, desde la óptica puramente legislativa, el ensanche y la reforma interior irán, incomprensiblemente, separados durante todo el siglo XIX y principios del XX. La aprobación en 1864 de la primera Ley de Ensanche, consagra así el comienzo de la legislación dual para el interior y el exterior de los recintos urbanos, cuestión ésta que perdurará hasta 1945 con la aprobación de la Ley de Bases de Régimen Local<sup>28</sup>.

<sup>27</sup> BASSOLS COMA, Martín: “El derecho urbanístico de la Restauración a la II República (1876-1936): crisis de los Ensanches y las dificultades para alumbrar un nuevo modelo jurídico-urbanístico” en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 53 a 90.

<sup>28</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, págs. 54.

### 1.4.1. Las leyes de ensanche y el efecto Cerdá

Señalan Eduardo García de Enterría y Luciano Parejo, que el fracaso del proyecto de Ley de Posada Herrera, “con su visión urbanística orgánica y sus técnicas jurídicas avanzadas, llevará a destacar como más urgente un tema sectorial, el del ensanche de las poblaciones, como fórmula de facilitar la construcción de viviendas para acoger a los emigrantes a la ciudad y, a la vez, hiciese bajar los altos precios de los inquilinatos a que se había llegado por el aumento de la demanda”.

La primera Ley de Ensanche fue aprobada el 29 de junio de 1864 y su Reglamento en 1867. El ensanche de Barcelona y el de Madrid, que ya se han comentado, fueron por tanto anteriores a esta Ley. Para su tramitación fue necesaria una autorización previa para el derribo de las murallas y el encargo directo de la Administración Central mediante Decreto, en el que se detallaba las condiciones a cumplir por el mismo, sin intervención de los respectivos ayuntamientos. El de Barcelona, que no estaba en absoluto de acuerdo, encargaría un proyecto alternativo a Antoni Rovira i Trias<sup>29</sup>, que rechazaría el Gobierno, ratificando el de Cerdá<sup>30</sup>. Madrid y Barcelona habían sido el laboratorio legislativo de la legislación de ensanche; después de la Guerra Civil lo volverán a ser de nuevo con la legislación de las grandes ciudades, esta vez junto a Valencia y Bilbao. Como afirma Alberto Peñín, las leyes de ensanche no fueron leyes de “ordenación”, sino de “crecimiento urbano”, siendo la visión del crecimiento, como solución a los problemas urbanísticos, uno de los más claros antecedentes del fuerte sesgo “ensanchista” que años después tendrán las Leyes del Suelo del 56 y del 75.

Los ensanches serán la primera respuesta técnica al fenómeno de la concentración urbana; se parcela y construye con una base geométrica, igual y desarrollada al tiempo, en función de la accesibilidad y de la fácil edificación de viviendas plurifamiliares, iniciando un proceso de técnica urbana que terminará en la Carta de Atenas<sup>31</sup>. La Constitución republicana de 1869 y la consiguiente Ley Municipal del 70, inducirán la necesidad de efectuar rectificaciones en la Ley que se materializarán, ya durante la Restauración, en la segunda Ley de Ensanche, de 22 de diciembre de 1876, y en su Reglamento de 1877. La tercera Ley de Ensanche es de 26 de julio de 1892, y su Reglamento de 1893 y era específica para Madrid y Barcelona, aunque en 1900 se extendía a Valencia por Real Orden de 5 de febrero, siendo también aplicable desde 1896 a Alicante<sup>32</sup>. La Administración Central ejercía un fuerte control en los instrumentos urbanísticos en esta época. El Gobierno era quien autorizaba a los ayuntamientos a confeccionar los proyectos de ensanche y el correspondiente concurso entre promotores, y quien posteriormente los aprobaba, tras los informes de diversos organismos como las Juntas Provinciales de Obras Públicas, la Academia de San Fernando, etc., pudiendo incluso aprobar proyectos presentados al concurso convocado por el ayuntamiento y que no hubieran sido seleccionados por éste.

<sup>29</sup> Vid. BABIANO I SÀNCHEZ. Eloi: *Antoni Rovira i Trias. Arquitecte de Barcelona*, Barcelona: Viena Edicions, 2007.

<sup>30</sup> Vid. AA.VV.: *Cerdà i Barcelona. La primera metròpoli, 1853 – 1897*, Barcelona: Museu d'Història de Barcelona, Institut Cultural, Ajuntament de Barcelona, Sociedad Cultural de Conmemoraciones Culturales, 2010.

<sup>31</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, págs. 57.

<sup>32</sup> BASSOLS COMA, Martín: *Génesis y evolución del derecho urbanístico español*, Madrid: Montecorvo, 1973, págs. 327 a 329.

El Ayuntamiento de Alcoy será de los primeros en tener aprobado su ensanche. Fue redactado por el ingeniero industrial Enrique Vilaplana y el Ayudante de Obras públicas, Teodoro Balaciart. Tras el correspondiente concurso autorizado en 1874, fue aprobado por Real Decreto de 17 de mayo de 1878. Estaba dividido en tres partes: la primera incluía las calles proyectadas en las inmediaciones de la población sin rebasar el cauce del río Barchell; la segunda, los terrenos de la partida de Riquer; y la tercera, los de la Huerta Mayor<sup>33</sup>. Su presupuesto era de 6.201.877 de pesetas y abarcaba unas 56,34 hectáreas. Alcoy tenía en 1868 unos 29.000 habitantes y ocupaba 28 hectáreas. Sería completado en 1879 con un reglamento y ordenanzas<sup>34</sup>.

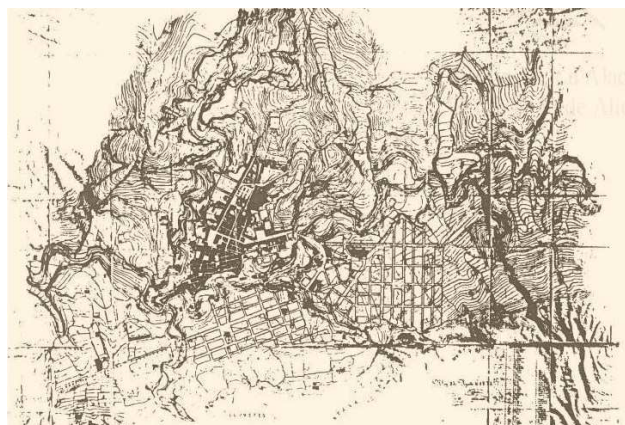


Fig. 1 - 15. Ensanche de Alcoy del ingeniero industrial Enrique Vilaplana (1878).

El de Gandia fue aprobado por Real Decreto de 24 de diciembre de 1880<sup>35</sup>. Abarcaba la zona comprendida entre el sur de la población, el oeste del arrabal San José y la carretera de Albaida a Gandia; sus redactores fueron los arquitectos Joaquín M<sup>a</sup> Arnau y Luis Ferreres<sup>36</sup>. La ciudad disponía entonces de unos 8.000 habitantes, y su nuevo puerto había sido unido con ferrocarril con Alcoy en 1883.



Fig. 1 - 16. Planimétrico de Gandia de 1878 (Fuente: *Arxiu Històric de la Ciutat de Gandia*, signatura CE-411).

<sup>33</sup> Gaceta de Madrid nº 141, de 21/05/1874, y nº 138, de 18/05/1878, en <http://www.boe.es>.

<sup>34</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: ob. cit., págs. 58 y 59.

<sup>35</sup> Este proyecto no se ha podido localizar en el Arxiu Històric de la Ciutat de Gandia. Existe un plano planimétrico realizado en 1878 por el maestro de obras Antoni Vicent Vidal i Lloret que sirvió como trabajo previo a la realización del plan de ensanche. Vid. VINSON, Guillermo: *Gandia 1850*, Gandia: Ayuntamiento de Gandia, 2008, págs. 29 a 36.

<sup>36</sup> Gaceta de Madrid nº 360, de 25/12/1880, en <http://www.boe.es>.

En 1882 comienzan a derribarse las murallas de Castellón de la Plana. El terreno liberado por muros y fosos se convierte en una avenida arbolada que rodeará el antiguo recinto, a partir de la cual la ciudad comenzará su expansión. Godofredo Ros de Ursinos redacta el primer plan de urbanización de la periferia en 1885 (barrio de Almelar). Cinco años después, un nuevo barrio articulará el crecimiento en el sureste. En 1891 se fijaron algunas alineaciones en los alrededores del camino del Mar. En 1910 se redacta el primer proyecto de ensanche por José Gimeno Almela, que englobará los anteriores de 1885, 1890 y 1891, y que es aprobado por Real Decreto de 18 de septiembre de 1914 (Gaceta de Madrid nº 262, de 19 de septiembre de 1914). Hasta el 27 de octubre de 1922 no se formaron las ordenanzas especiales de ensanche, que fueron aprobadas el 21 de noviembre de ese mismo año. Las alineaciones del plan de 1914 no fueron respetadas, lo que motivaría la convocatoria de un concurso en 1925 para la redacción de un nuevo plan<sup>37 y 38</sup>.

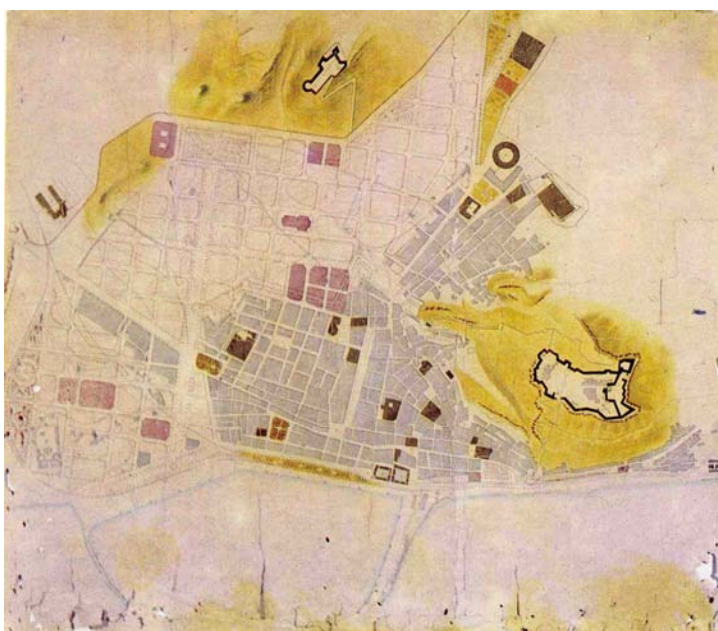


Fig. 1 - 17. Anteproyecto del ensanche de Alicante de José Guardiola Picó (1873).

En el caso de Alicante, como otros, se incluirían en el proyecto barriadas periféricas nacidas para dar alojamiento a la creciente población, como el barrio de Benalúa aprobado en 1884, al cual nos referiremos más adelante<sup>39</sup>. Es larga la historia del ensanche alicantino. La autorización para el derribo de las murallas se concedió en 1858. En 1888 se convocó el concurso para la formación del ensanche de la ciudad, presentándose dos proyectos, uno firmado por el arquitecto José Guardiola Picó, y otro por el arquitecto José González Altés. El Ayuntamiento de Alicante se pronunció favorablemente sobre los dos proyectos acordando elevar los dos para su aprobación por la superioridad. Finalmente se aprobó la propuesta de José González Altés por Real Decreto de 7 de abril de 1893<sup>40</sup>.

<sup>37</sup> Datos extraídos de la memoria del proyecto de ampliación y reforma del plan de ensanche de Castellón de Vicente Traver Tomás de 1928 en Archivo Municipal de Castellón (signatura 20084-1).

<sup>38</sup> AA.VV.: *Guía d'Arquitectura de Castelló*, Castellón: Diputación Provincial de Castelló – C.T.A.C., 1996 págs. 22 y 23.

<sup>39</sup> C.S.I – A.C.A.H.: *Guía de Arquitectura de Alacant*, Alicante: C.O.A.V.M., 1979.

<sup>40</sup> BLASCO SÁNCHEZ, María del Carmen: *Los proyectos de reforma interior y ensanche de Alicante*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 25 de Septiembre de 1989, pág. 277.

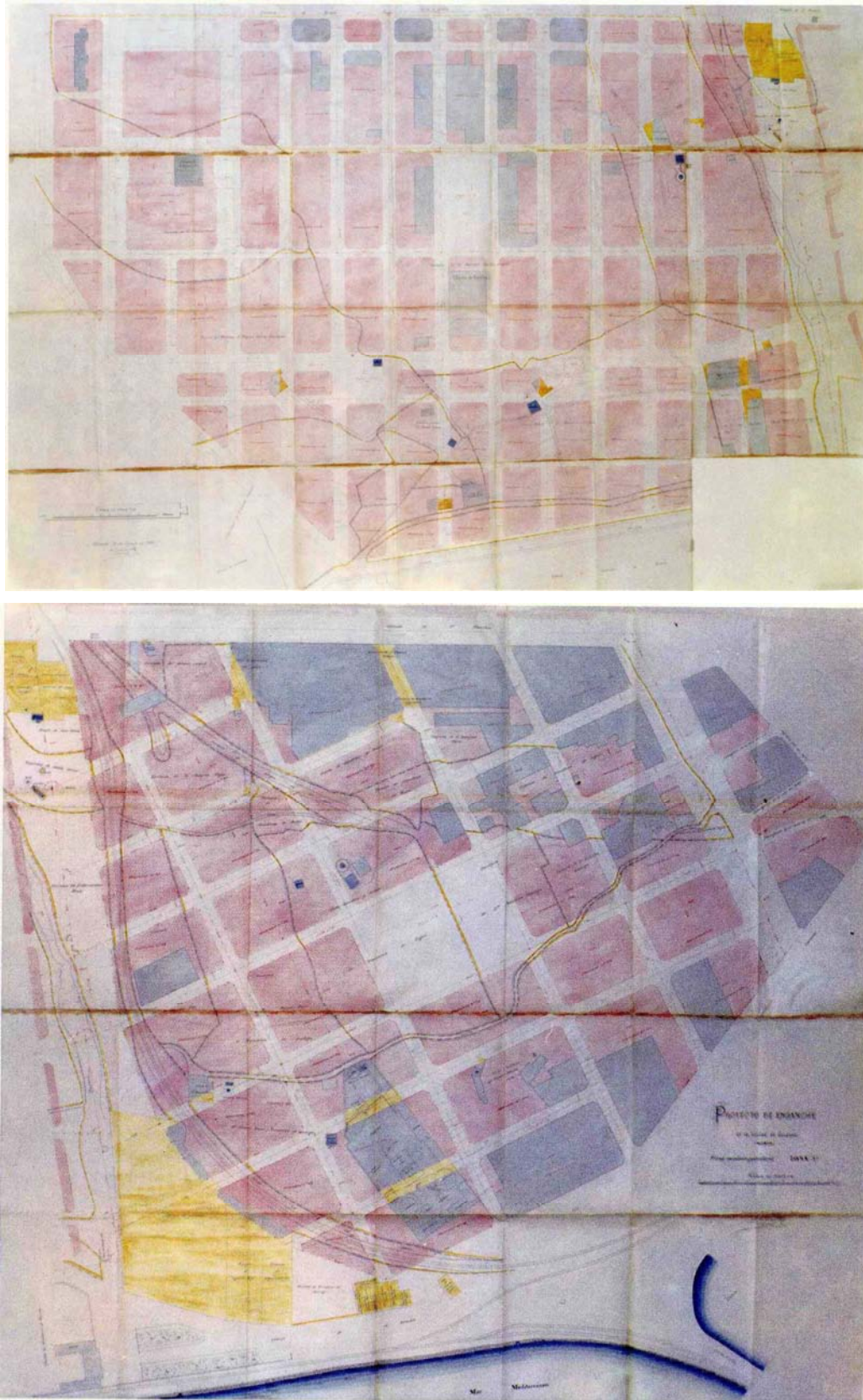


Fig. 1 - 18. Proyecto de ensanche de Alicante de José González Altés (1888). Zonas 1ª y 2ª.



## 1. Antecedentes

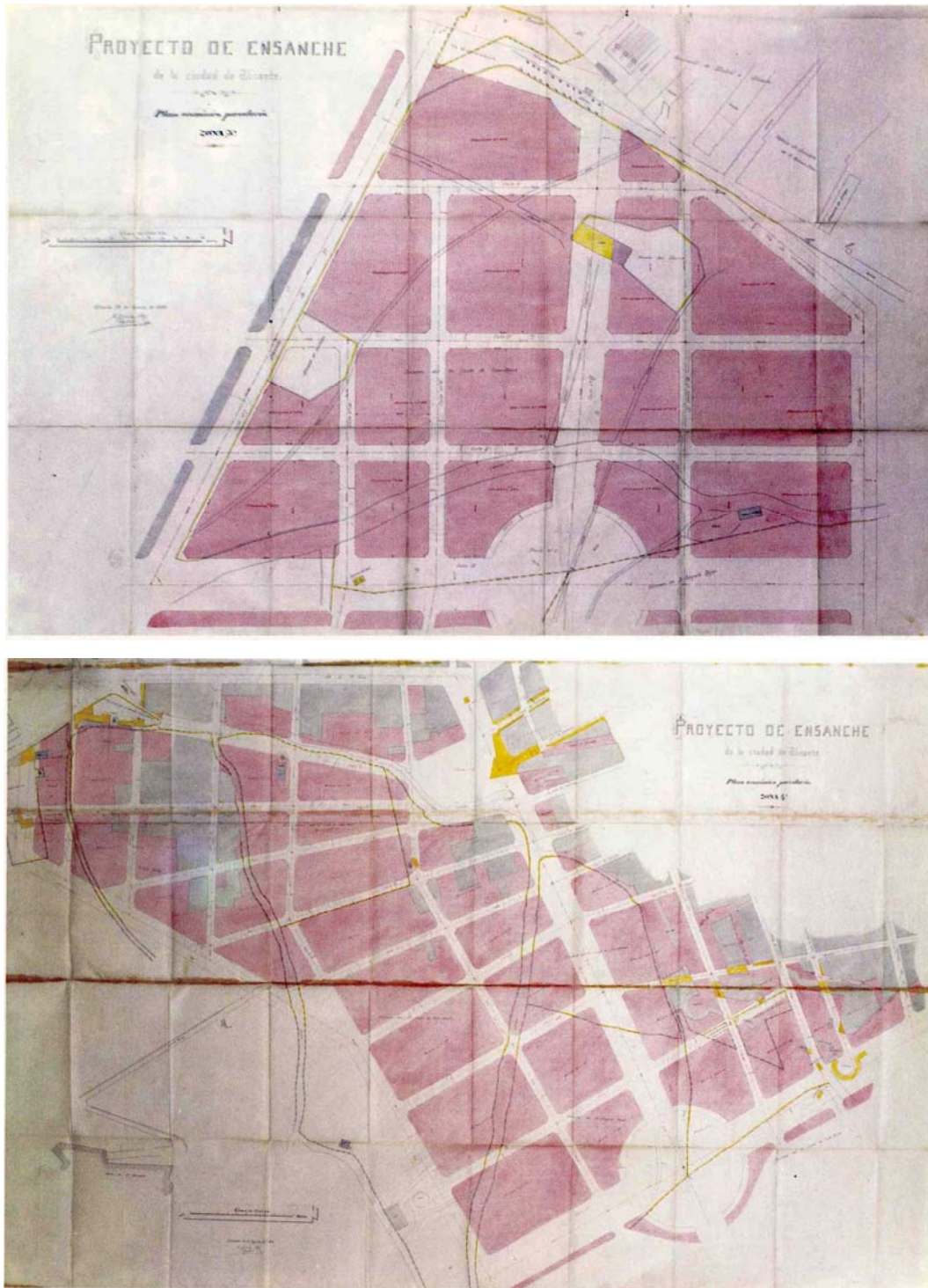


Fig. 1 - 19. Proyecto de ensanche de Alicante de José González Altés (1888). Zonas 3ª y 4ª.

En Elche a partir de 1890 se fueron aprobando proyectos de varios barrios (del Carmen, San Miguel, de “Les Pataes”, de Chinchilla, de Gil, de Tripa y de la Barrera). Sería a partir de 1911 cuando la corporación decidió proceder a la confección de un plan completo de ensanche. En el periodo comprendido entre 1916 y 1922 se siguieron aprobando barriadas periféricas, aprobándose en 1924 el proyecto redactado por el ingeniero Sebastián Canales Mira-Percever<sup>41</sup>.

<sup>41</sup> MARTÍN RAMOS, Ángel; ESTEBAN NOGUERA, Juli: *El efecto Cerdà. Ensanches mayores y menores*, Barcelona: E.T.S.A.B – U.P.V., 2011, págs. 274 y 285.

Villena, ciudad que tuvo un gran dinamismo económico derivado de la alpargata y del vino, formularía planes de urbanización entre los años 1882 y 1885 para las áreas del Lavadero, Las Eras, Eras-altas y el Ferrocarril.

También tuvieron ensanches de barriadas periféricas las poblaciones de Alzira (1890-1906) y Algemesí (1887-1893)<sup>42</sup>; y Paterna, uno de Manuel Cortina de finales del siglo XIX, que desarrolla la ciudad de Paterna hacia el sudeste, y otro, el ensanche de l'Alborgí de principios del XX, que desarrolla la ciudad hacia el norte<sup>43</sup>.

El ensanche de Cullera, para la zona de "La Vega", fue redactado por el arquitecto Sebastián Monleón en 1899<sup>44</sup>, era un ensanche en cuadrícula, sin la diagonal que en 1927 introducirá José Pedrós para dirigir el crecimiento de la población en perpendicular a la playa.

El ensanche de Valencia, al igual que en el resto de España, se desvinculará de las operaciones de reforma interior. La excepción a esa regla fueron los planes de Cerdá para Barcelona y Madrid que ya se han comentado. En Valencia habrá una tímida tentativa de proyecto unitario en 1868 de la mano de Antonino Sancho y Sebastián Monleón que evidentemente no prosperó<sup>45</sup>. La larga y compleja historia del ensanche de la ciudad de Valencia comienza en 1858. En esta época la muralla comienza a asfixiar la ciudad, por lo que se propone una nueva ampliación del recinto defensivo apoyada en un proyecto de ensanche, de los arquitectos Timoteo Calvo Ibarra, Sebastián Monleón Estellés y Antonino Sancho Arango, que nunca llegará a ser aprobado por el Gobierno central. En 1865 se inicia el derribo de las murallas de la ciudad y las construcciones comienzan a extenderse, de forma ordenada, sobre un proyecto de ensanche de los arquitectos José Calvo Tomás, Luis Ferreres Soler y Joaquín M<sup>a</sup> Arnau Miramón, aprobado por Real Decreto de 11 de julio de 1887 que recogía las edificaciones realizadas con anterioridad. El proyecto tenía una superficie aproximada de 119,40 hectáreas y estaba limitado por dos grandes ejes perpendiculares que adoptan el nombre de "grandes vías". En ese momento, la ciudad supera los 170.000 habitantes y su población aumenta de forma espectacular, alcanzando los 213.530 habitantes en 1900. La población, poco a poco se fue diseminando entre las diversas construcciones del ensanche, que en 1912 fue objeto de una notable ampliación, según proyecto de Francisco Mora Berenguer. El proyecto prolongaba las alineaciones existentes más allá de las grandes vías, sobre una superficie de aproximadamente 11 km<sup>2</sup>, con una trama uniforme, nueva al norte del río Túria y continuación de la existente en el sur<sup>46</sup>.

---

<sup>42</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, págs. 59 y 60.

<sup>43</sup> AA.VV.: *Registro de arquitectura del s. XX Comunidad Valenciana*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, C.O.C.V. y I.V.E., 2004, Tomo I pág. 333.

<sup>44</sup> Archivo Histórico de Cullera, signatura 9-4 L-1.

<sup>45</sup> Vid. LLOPIS ALONSO, Amando; MARTÍNEZ BALDÓ, Ángel (VETGES TU I MEDITERRÀNIA S.L.P.): "Valencia (1833-1874: ciudad en tránsito", en AA.VV.: *Otra lectura de la reforma interior: En torno al proyecto de Luis Ferreres*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia, 2009.

<sup>46</sup> Vid. TABERNER PASTOR, Francisco: *Valencia entre el ensanche y la reforma interior*, Valencia, Edicions Alfons el Magnànim – C.O.A.C.V., 1987 y LLOPIS ALONSO, Amando; PERDIGÓN FERNÁNDEZ, Luis; TABERNER PASTOR, Francisco: *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia, vol. 1 (1608-1929)*, Valencia: Facsimil Edicions Digitals, 2004.

1. Antecedentes



Fig. 1 - 20. "PROYECTO GENERAL DE ENSANCHE DE LA CIUDAD DE VALENCIA formado de orden de su Excmo. Ayuntamiento por los Arquitectos D. Sebastián Monleon D. Antonino Sancho y D. Timoteo Calvo" (1858).

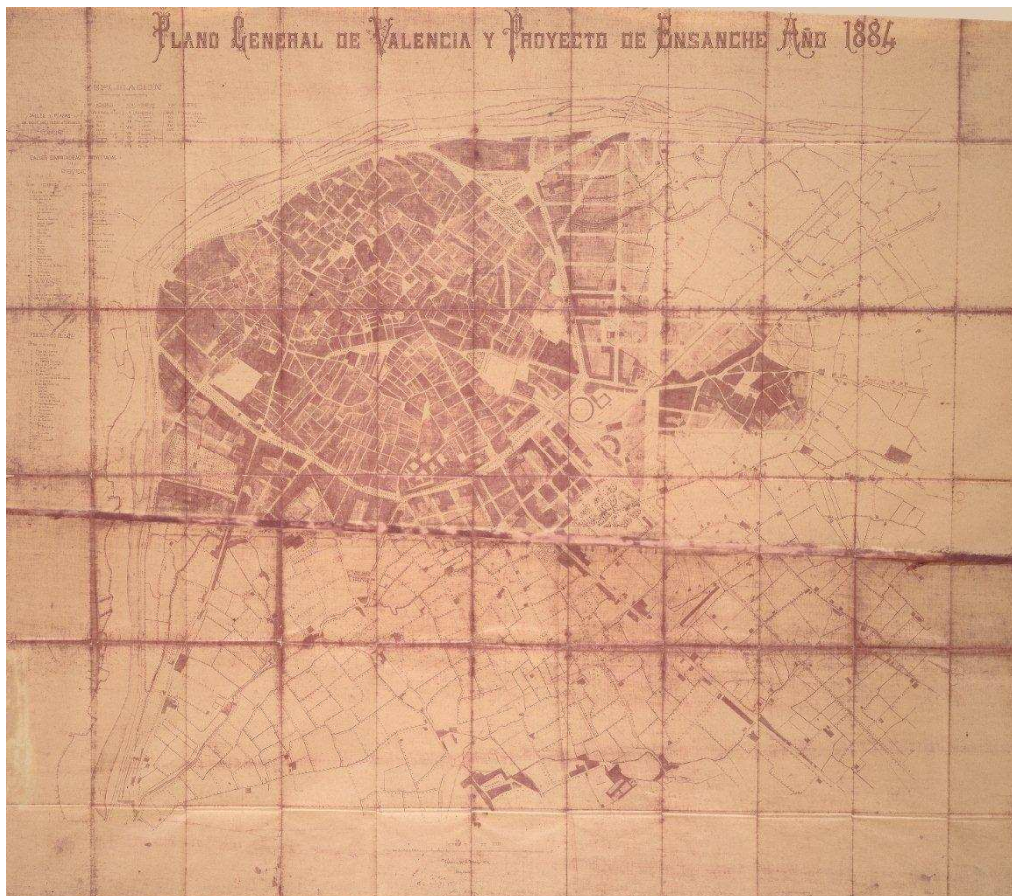


Fig. 1 - 21. "PLANO GENERAL DE VALENCIA Y PROYECTO DE ENSANCHE AÑO 1884", de los arquitectos José Calvo Tomás, Luis Ferreres Soler y Joaquín M<sup>a</sup> Arnau Miramón (1884).



Fig. 1 - 22. "PLANO GENERAL DE LAS ALINEACIONES DEL NUEVO ENSANCHE DE DE VALENCIA", del arquitecto Francisco de Mora y Berenguer (1912).

Los proyectos de ensanche son en definitiva configuraciones de ciudades totalmente nuevas pero con un tratamiento específico de los elementos urbanos que depende de una concepción de ciudad radicalmente diferente, y que presuponen un crecimiento urbano propio del modelo de producción capitalista, basándose en el cual, se dará un particular énfasis a la relación tipología-morfología. Los ensanches no serán proyectos de prolongación de la estructura urbana existente, sino proyectos de nuevas estructuras urbanas completas, agregadas a la ciudad tradicional<sup>47</sup>. Sin duda alguna, fue Cerdá quién rompió moldes y abrió horizontes, en un efecto –el efecto Cerdá– que se prodigó y se extendió durante muchas décadas, en las que parecía que, fueran cuales fueran

<sup>47</sup> Vid. TORRES I CAPELL, Manuel de: *El planejament i la crisi de 1917 a Barcelona*, Barcelona: Universitat Politècnica de Barcelona, 1987, págs. 38 a 44.

los problemas y los afanes de las ciudades españolas, se encontraba solución a todos ellos con los ensanches<sup>48</sup>. Al igual que en el resto de España, los ensanches se multiplicarán por toda la geografía valenciana; aprobados definitivamente o no, como los de Godella<sup>49</sup> o Silla entre otros, la práctica del ensanche constituirá una manera de actuar frente a la ciudad existente arraigada profundamente en nuestra latitudes y que explicará, en gran medida, el crecimiento urbano de nuestros pueblos y ciudades de finales del siglo XIX y gran parte del siglo XX.

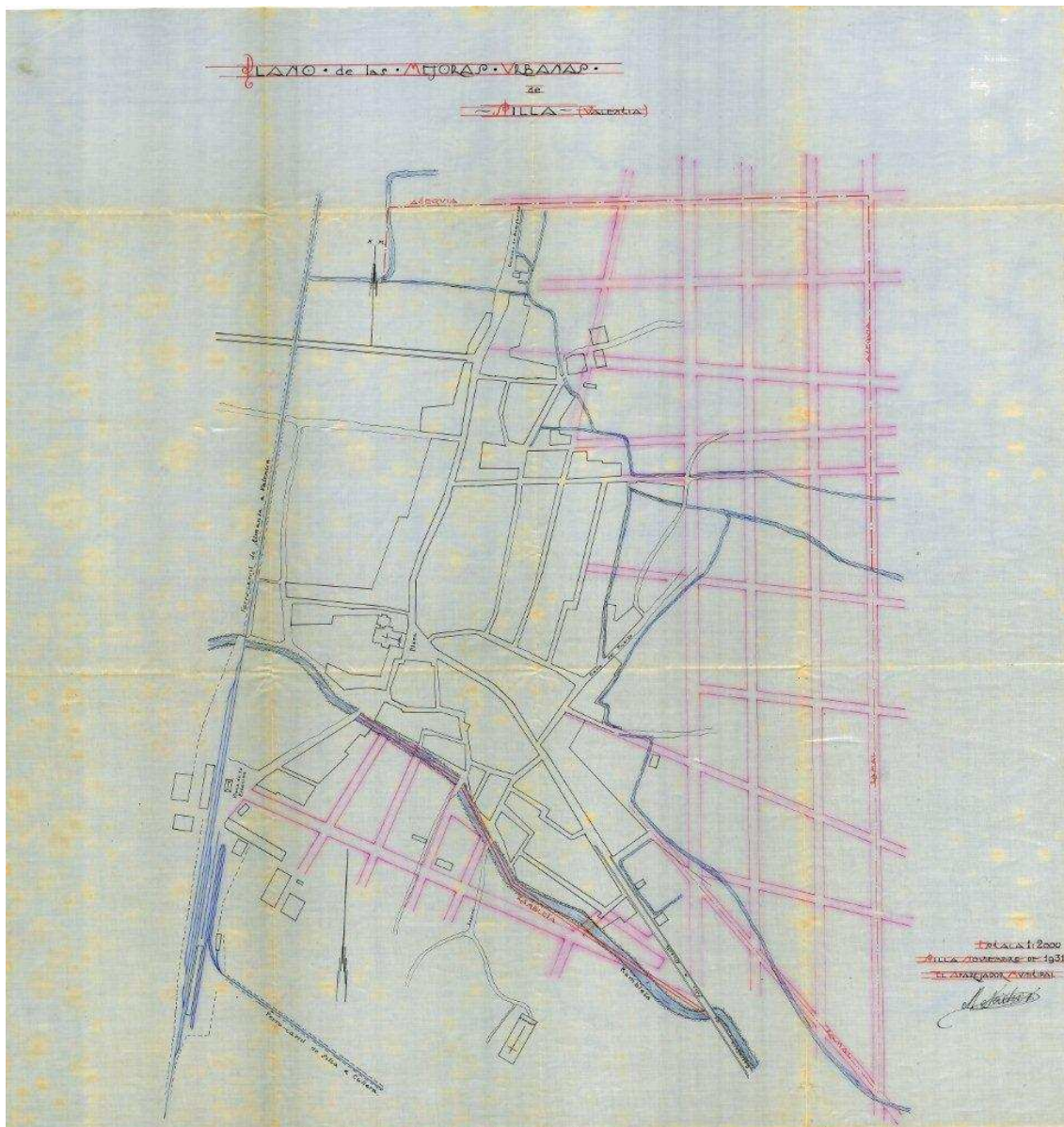


Fig. 1 - 23. "PLANO DE MEJORAS URBANAS DE SILLA", firmado por el aparejador municipal M. Náchter en noviembre de 1931 (Fuente: Archivo Municipal de Silla, signatura AMS – Urbanismo caja nº 64).

<sup>48</sup> Vid. MARTÍN RAMOS, Ángel; ESTEBAN NOGUERA, Juli: *El efecto Cerdà. Ensanches mayores y menores*, Barcelona: E.T.S.A.B – U.P.C., 2011.

<sup>49</sup> Citando a José Ignacio Casar y a José Manuel Montesinos: "El plano del Ensanche de Godella, perteneciente al Archivo del arquitecto Antonio Gómez Davó y cuya consulta hay que agradecer a su nieto, el también arquitecto Antonio Gómez Gil, ha sido fechado por López Gil entre 1912, año de construcción del Matadero Municipal, y 1925, año de construcción del Reformatorio. Este plano, necesitado de un análisis en profundidad, discrimina en su representación lo ya construido de lo planificado, lo que otorga credibilidad a la datación de López Gil". Vid CASAR PINAZO, José Ignacio; MONTESINOS PÉREZ, José Manuel: "Actuaciones de restauración en villa Eugenia: de casino de veraneantes a centro de arte", en AA.VV.: *Catálogo de Exposición "Cien años de expresión artística en Godella: Pinazo, Navarro y las primeras generaciones del novecientos"*, Godella: Ayuntamiento de Godella, 2010.

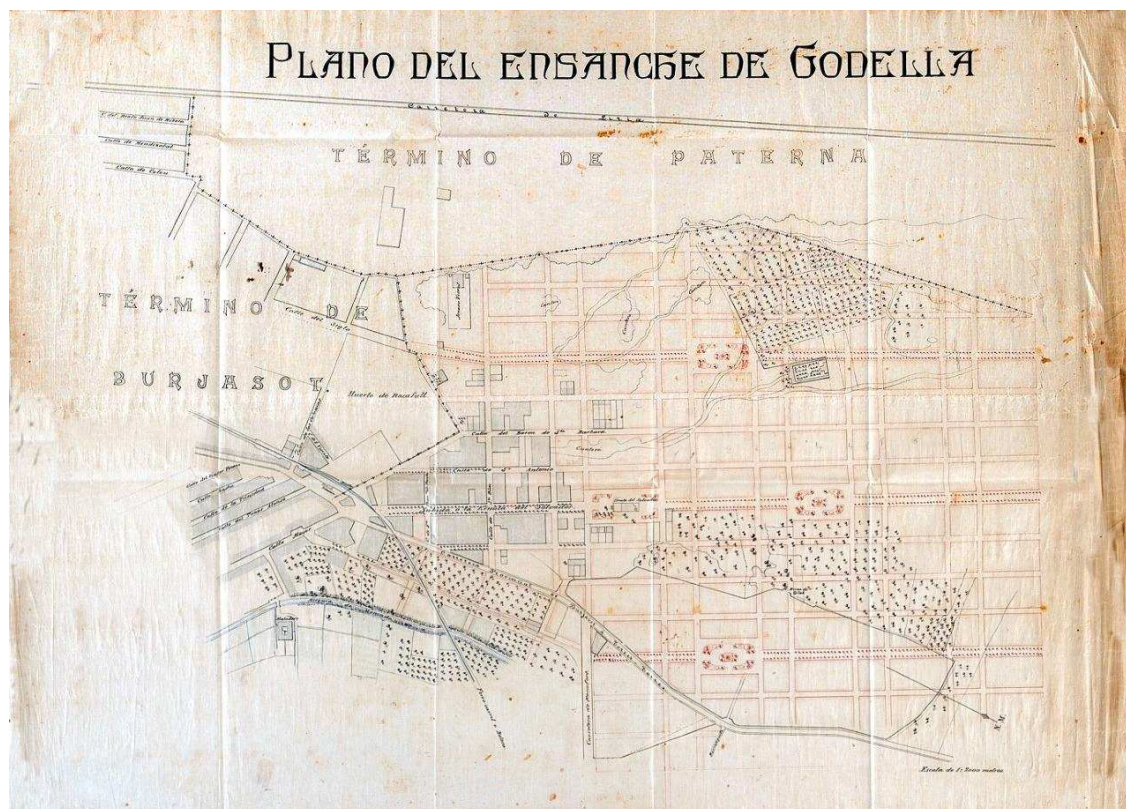


Fig. 1 - 24. "PLANO DEL ENSANCHE DE GODELLA", del arquitecto Antonio Gómez Davó.

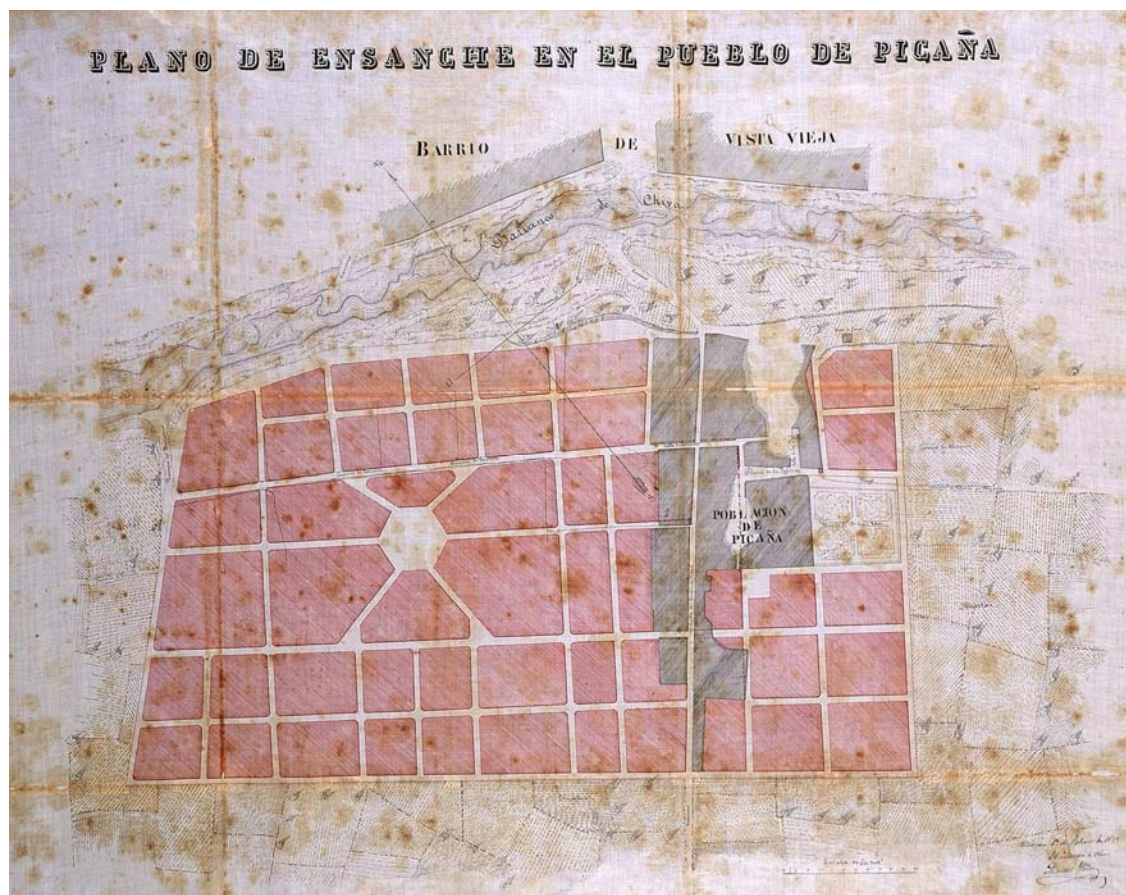


Fig. 1 - 25. "PLANO DE ENSANCHE EN EL PUEBLO DE PICAÑA", del maestro de obras Manuel Piñón (1872).  
(Fuente: Arxiu General i Fotogràfic de la Diputació Provincial de València signatura MP 24 nº 26, diapositiva 8285)

### 1.4.2. La reforma interior

En España la historia de la reforma interior comenzará con ocasión de la remodelación de la Puerta del Sol de Madrid. Es evidente que el alcance de las obras de la Puerta del Sol no pueden compararse con la reforma interior del París de Haussmann, cuyas proporciones abarcaban a todo el casco de la población, pero hay una cosa que ambas tiene en común: las obras no eran ya iniciativa del poder real, sino iniciativa municipal tutelada por el Gobierno y reclamada por las clases burguesas. La transformación implica la asunción por la burguesía de la dirección del urbanismo que hasta entonces había sido prerrogativa de la monarquía.

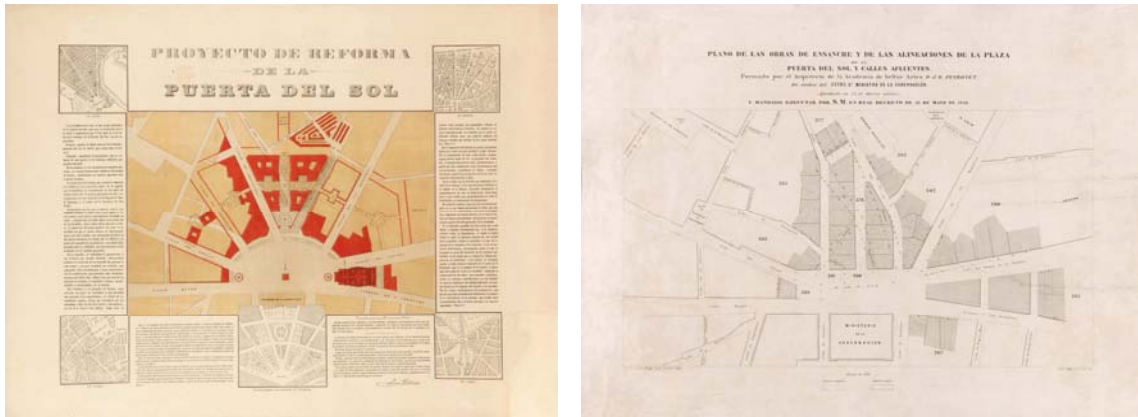


Fig. 1 - 26. Proyectos de reforma interior de la Puerta de Sol de Madrid de 1856: el presentado por la compañía Minerva (izquierda) y el del arquitecto Joan Bautista de Peyroner (derecha).

La falta de una legislación que amparase la reforma de la Puerta del Sol hizo que fuese necesario tramitar y aprobar tres leyes, lo que evidenció la necesidad de dotar a los procedimientos de renovación urbana de un régimen jurídico propio, que garantizase los intereses públicos haciéndolos compatibles con la defensa de los derechos de los propietarios afectados<sup>50</sup>.

El marco legal de referencia de la reforma interior será la Ley, de 18 de marzo de 1895, por el que se aprobaron las reglas para las Obras de Saneamiento ó Mejora Interior de las Poblaciones que contasen con “30.000 o más almas” y el Real Decreto, de 15 de diciembre de 1896, por el que se aprobó el Reglamento para las Obras de Mejora, Saneamiento y Reforma Interior de las grandes poblaciones<sup>51</sup>.

La Ley se apoyará en la legislación de expropiación forzosa, consagrando el derecho a indemnización de los arrendamientos de locales comerciales e industriales, estableciendo el sistema de Jurados evaluatorios para la determinación del justiprecio.

Se definían unas franjas laterales paralelas a ambos lados de las vías que se abrían y que también eran objeto de expropiación, “cuyo fondo no podía exceder de 50 metros ni ser menor de 20” (artículo 13 del Reglamento de la Ley). Se contemplaba la utilización del sistema de concesión a favor de empresas urbanizadoras.

<sup>50</sup> Vid. GARCÍA PASTOR, Marta: *La gestión urbanística de las operaciones de Reforma Interior: Los Programas de actuación Integrada de Renovación Urbana*, tesis doctoral inédita, Universidad de Valencia. Facultad de Derecho. Departamento de Derecho Administrativo y Procesal, Valencia, 2005.

<sup>51</sup> Esta Ley y su Reglamento estuvo vigente hasta la aprobación de la Ley del Suelo de 1956. Según el artículo 50 del DECRETO de 14 de octubre de 1949 de aprobación la Ley de ordenación urbana de valencia y su comarca, que declarará supletoria la legislación de reforma interior, al igual que la de ensanche entre otras leyes.

Aunque la imagen popular ha resaltado su carácter sanitario, en el fondo y al igual que en la legislación de ensanche, es la consecuencia de entender la ciudad como un nuevo campo de inversiones, que pasa a tener un valor de cambio, cada vez más por arriba de sus valores de uso y representación.

Como su mismo título indica, esta Ley, solo era de aplicación para municipios de población con "30.000 o más almas". En la Comunitat Valenciana además de Valencia, únicamente se encontraban en esa situación los municipios de Alicante y Elche<sup>52</sup>.

A pesar de esto, solo se produce reforma interior como tal, es decir, como plan global que abarca totalidad de la ciudad histórica, a desarrollar posteriormente mediante proyectos de apertura, en la ciudad de Valencia.

En el resto de las grandes poblaciones valencianas solo se realizarán proyectos parciales de rectificaciones o ampliación de alineaciones sin que existiera, por tanto, esta idea de globalidad<sup>53</sup>.

La reforma interior de Valencia es un proceso lento, complicado y lleno de incertidumbre que comenzará en el siglo XIX y se prolongará hasta la primera mitad del XX<sup>54</sup>.

En 1861 se aprobó el proyecto de Antonino Sancho del Bulevar de Isabel II, al norte del recinto amurallado junto al río, que no llegaría a realizarse.

El derribo de las murallas comenzó en febrero de 1865.

Aprovechando la oportunidad de la demolición de la Puerta del Mar y de los antiguos conventos de San Cristóbal y Santa Tecla, a partir de 1868, se pudo llevar a cabo la apertura de la actual calle de la Paz, que se configura en el tiempo como nuevo eje comercial, y magnífico exponente de los refinados gustos del cambio de siglo.

A partir de 1873 se tiene constancia de los trabajos de elaboración del plano geométrico necesario para abordar la reforma integral de la ciudad (El llamado de las 14 secciones que fue aprobado en 1892<sup>55</sup>, como ya se ha comentado).

En 1879 se aprobó la remodelación y saneamiento del antiguo barrio de Pescadores.

La primera gran reforma interior será la planteada por Luis Ferreres Soler. La propuesta, que traía a Valencia en estado puro las teorías que el barón Haussmann había experimentado en París, planteaba dos avenidas de 25 y 30 metros que se cruzaban, prácticamente en ángulo recto, en una plaza coincidente aproximadamente con la actual plaza del Doctor Collado.

---

<sup>52</sup> En 1900 según datos del INE Valencia tenía una población de 251.258 habitantes, Alicante 50.142, Alcoy 32.053, Orihuela 28.530, Castellón de la Plana 29.904 y Elche 27.308.

<sup>53</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 198, págs.69.

<sup>54</sup> Vid. CASAO PIQUER, Rosario: *La gran vía del Oeste*, trabajo inédito de evaluación del máster de Conservación del Patrimonio Arquitectónico, E.T.S.A – U.P.V., Valencia, 2006.

<sup>55</sup> Si se observan estos planos se puede constatar que hasta los años 40, los técnicos municipales fueron añadiendo las nuevas rectificaciones y ensanches de calles que se fueron produciendo o proyectando; se grafiaban en tintas de diferentes colores y, en algunos casos, se indicaba la fecha de su aprobación por el Ayuntamiento. También se incorporaron las sucesivas licencias que se otorgaron, incluso con anotaciones. Constituyen por esta razón documentos de gran valor histórico no suficientemente estudiados todavía.



Para la ejecución de las dos avenidas se establecía un plazo de 15 años, dividido en fases, y el sistema de expropiación por concesión. El montante total de los gastos, incluidas las expropiaciones, ascendía a 67.981.288,01 pesetas de la época. Los documentos, muy completos (memorias, planos, pliego y presupuestos), incluían detalles de mobiliario urbano y hasta modelos de fachadas tipo. Tras una larga y azarosa tramitación, los dos proyectos fueron aprobados por el Ayuntamiento y remitidos en 1893 al Gobierno para su aprobación definitiva; a partir de entonces el expediente queda inconcluso y con el tiempo olvidado. Tras años de extravío, fueron localizados en 2006 en el Archivo Histórico Municipal; su contenido y lo atrevido de la propuesta los convierten en un material imprescindible para cualquier estudio sobre la reforma interior en general, y de Valencia en particular<sup>56</sup>.

Las características del proyecto de Ferreres, hacen que las propuestas posteriores de Aymamí y Goerlich tengan que ser considerados como meras adaptaciones de éste, motivadas por la necesidad de adecuarse a las circunstancias de cada momento<sup>57</sup>.

Sin embargo, la propuesta que va a tener más repercusión mediática será la del arquitecto municipal Federico Aymamí Faura, que con un presupuesto de 41.650.753 de pesetas<sup>58</sup>, se aprobará por Real Orden de 21 de agosto de 1911<sup>59</sup>, y que fue gestada en época de euforia blasquista -partido formado por los seguidores de Blasco Ibáñez-.

Las reformas de Aymamí, tampoco llegarán a efectuarse, pero serán retomadas, en parte, años después por Javier Goerlich Lleó, que configurará el nuevo centro de la ciudad con un ambicioso proyecto de mejoras urbanas, diseñando la actual plaza del Ayuntamiento y retomando una de las viejas propuestas de Aymamí, la avenida del Oeste; pero el tiempo transcurrido y los cambios de criterio en la valorización de las tramas urbanas hacen que cuando se consigue abrir un primer tramo se constata la inoportunidad de su trazado quedando la nueva avenida carente de sentido, inacabada y con una limitada funcionalidad<sup>60</sup>.

El proyecto de Goerlich, que fue aprobado por el Ayuntamiento en 1929, sería asumido con modificaciones por el Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946 (Proyecto parcial hojas n<sup>os</sup> 1, 3 y 4), ya en tránsito a la Ley del Suelo de 1956.

---

<sup>56</sup> Sobre el proyecto de reforma interior de Ferreres, Vid. AA.VV.: *Otra lectura de la reforma interior: En torno al proyecto de Luis Ferreres*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia, 2009.

<sup>57</sup> Vid. CASAO PIQUER, Rosario: ob. cit.

<sup>58</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Valencia 1874 – 1959. Ciudad, arquitectura y arquitectos*, Valencia: E.T.S.A. – U.P.V., 1978.

<sup>59</sup> Según se puede leer en el propio plano.

<sup>60</sup> AA.VV.: *Guía de Arquitectura de Valencia*, 2ª edición, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanismo i Habitatge y C.T.A.V., pág. 11.

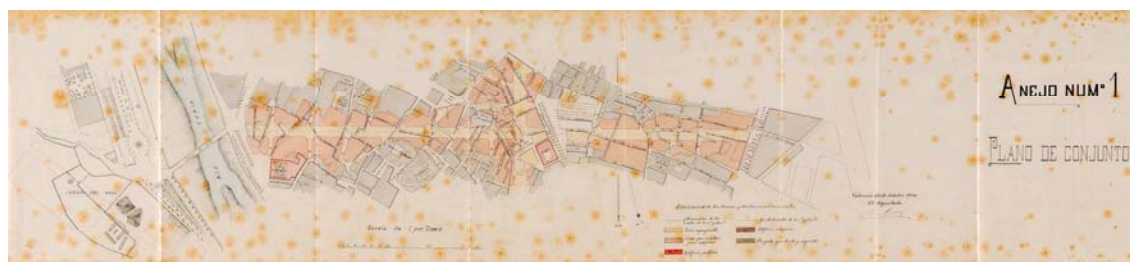


Fig. 1 - 27. Proyecto de gran vía de 30,00 m. entre las ex-puertas de Ruzafa y San José y proyecto calle de 25,00 m. del puente del Real a la calle de Guillen de Castro de Luis Ferreres (1892).



Fig. 1 - 28. Montaje del proyecto de Grandes Vías de Ferreres sobre la base cartográfica actual (autores: Rosario Casao, Arquitecto Municipal y José Luis Esteve, Delineante del Ayuntamiento) - Ayuntamiento de Valencia. (Exposición: *OTRA LECTURA DE LA REFORMA INTERIOR. En torno al proyecto de Luis Ferreres*. Valencia 2009).

## 1. Antecedentes

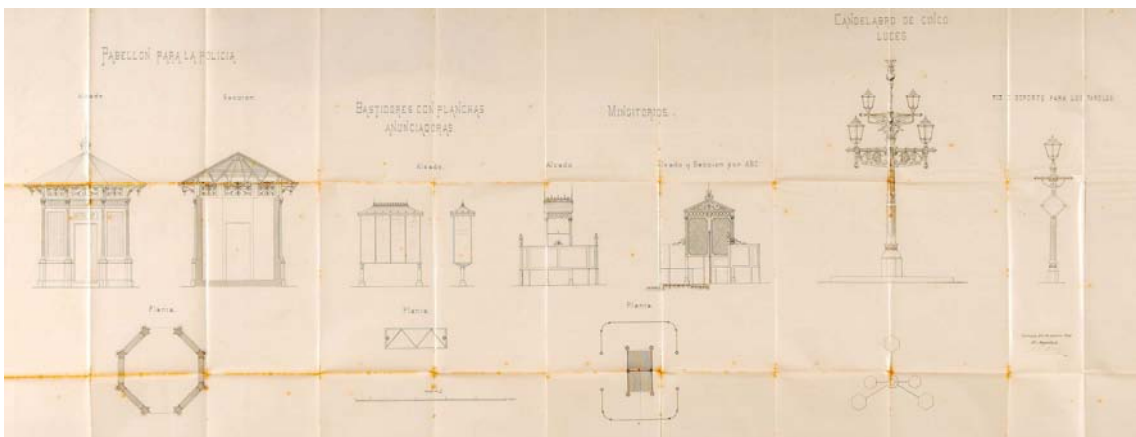
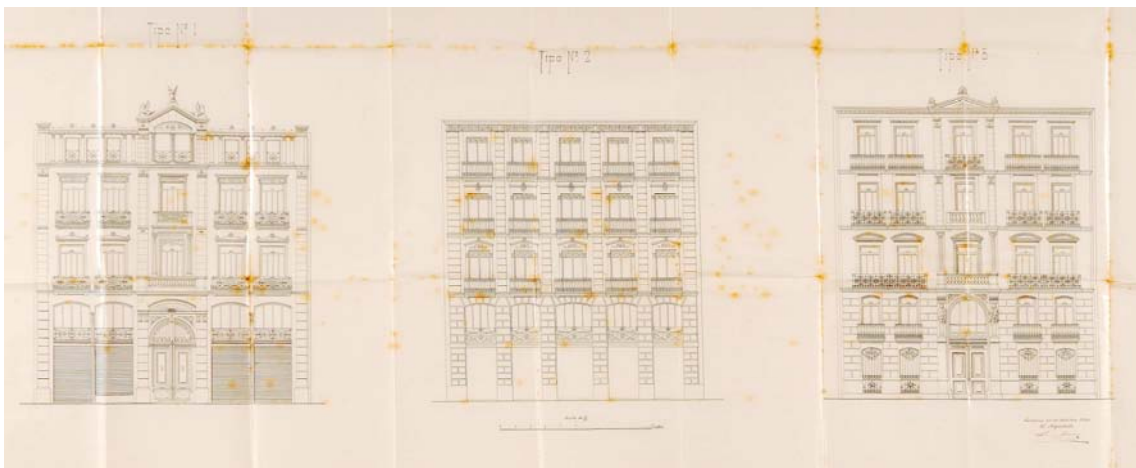


Fig. 1 - 29. Diferentes aspectos del proyecto Ferreres. De arriba abajo: plano económico y de detalle a escala 1/300 de la zona central, tipos o modelos de fachadas y detalles de mobiliario urbano.

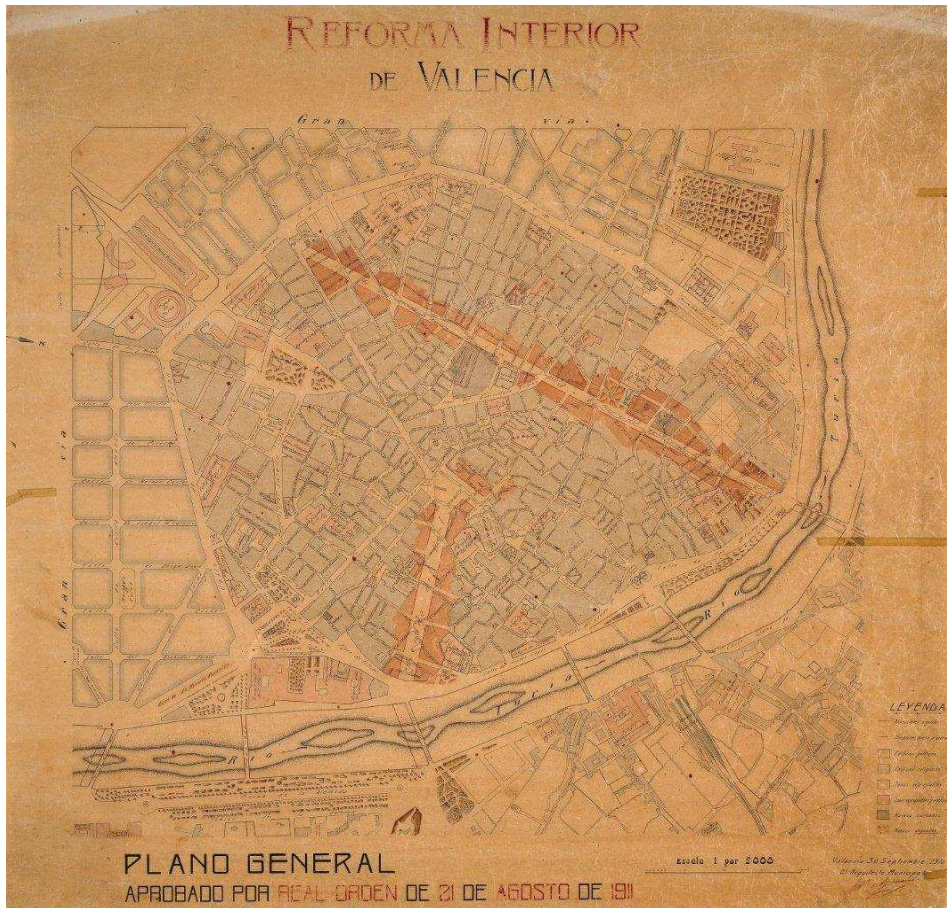


Fig. 1 - 30. "REFORMA INTERIOR DE VALENCIA", firmado por el arquitecto Federico Aymamí Faura (1910).



Fig. 1 - 31. "PLANO DE NUEVAS LÍNEAS PARA LA REFORMA DEL INTERIOR DE VALENCIA", firmado por el arquitecto Javier Goelich Lleó (1929).

## 1.5. Las casas baratas y las ciudades satélites

A principios del siglo XX comenzará la construcción de barrios obreros que se localizarán en los llamados extrarradios y que tuvieron su regulación a través de una normativa específica. El problema de la escasez de viviendas adecuadas desde el punto de vista higiénico y económico para las clases obreras, estaba planteado prácticamente en nuestro país desde los primeros tiempos en que se hizo evidente el proceso de industrialización. Ante el fracaso de la legislación de ensanche para paliar el problema del alojamiento obrero, se intentaron diferentes vías de solución desde los primeros tiempos de la Restauración, que cristalizarían con la aprobación, el 12 de junio de 1911, de la Ley de casas baratas, tras la creación en 1903 del Instituto de Reformas Sociales<sup>61</sup>. Ya antes se había intentado su regulación sin éxito, recordemos que en el artículo 22 de la Ley de ensanche de 1876, los ayuntamientos debían formular unas Ordenanzas especiales que determinarían..., las reglas a que deben someterse las construcciones que se hagan fuera de la población del interior y del ensanche,...<sup>62</sup>.

Las ciudades satélites plantearán nuevas tipologías urbanas, no utilizadas hasta ese momento, proponiendo bajas densidades y referentes teóricos conocidos, al margen de la ciudad de la reforma interior y de los planes de ensanche. Las referencias teóricas de este tipo de urbanizaciones son, entre otros, la ciudad-jardín de Ebenezer Howard y la ciudad lineal de Arturo Soria.

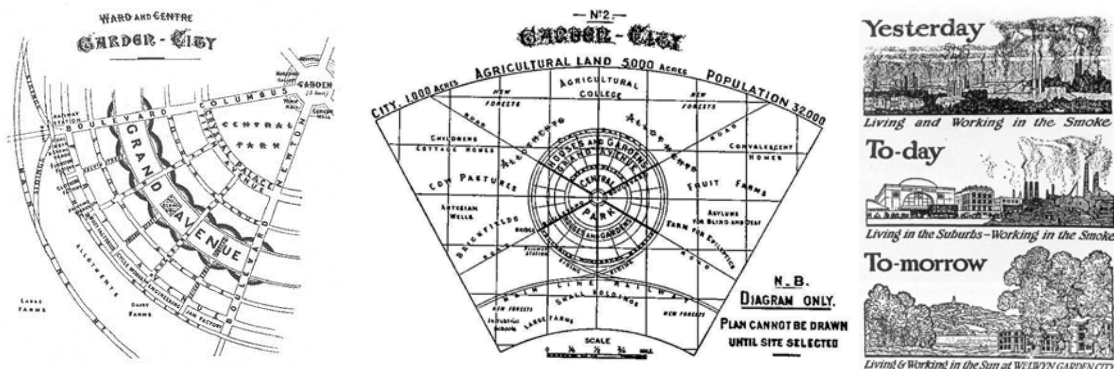


Fig. 1 - 32. Ciudad-jardín: a la izquierda, diagramas de Howard mostrando el cinturón rural que debía rodear a la ciudad-jardín; a la derecha imágenes propagandísticas.

Howard reflejó sus teorías, en un pequeño libro, cuya primera edición fue de 1885, llamado *Garden-cities of tomorrow*. Para Howard había que articular de manera permanente el mundo urbano y el natural o rústico, reivindicando para ello la vivienda unifamiliar, agrupadas en pequeñas ciudades que no debían crecer en “mancha de aceite”, tendrían un límite de 30.000 habitantes, alcanzado el cual el desarrollo debería dar lugar a una nueva ciudad, separada de la anterior por un “cinturón verde”, con esto se cortaría de raíz la especulación del suelo, una de las causas del urbanismo patológico de la época<sup>63</sup>.

<sup>61</sup> BASSOLS COMA, Martín: *Génesis y evolución del derecho urbanístico español*, Madrid: Montecorvo, 1973, págs. 449 a 453.

<sup>62</sup> Alberto Peñín señala que esta fue la primera regulación de la urbanización en lo que se llamó después suelo rústico o no urbanizable y viene a completar las posibilidades de “urbanización” y “crecimientos urbano” de los términos municipales. Hasta ese momento la edificación en el extrarradio, cualquiera que fuese, ni era legal ni clandestina.

<sup>63</sup> Vid. BENEVOLO, Leonardo: *Historia de la Arquitectura Moderna*, 4ª Edición actualizada con la 9ª edición italiana, Editorial Gustavo Gili, S.A., Barcelona, 1980, págs. 398 a 406.

La ciudad lineal, de Arturo Soria y Mata, formulada en 1882, será una de las pocas aportaciones relevantes que España hará al urbanismo contemporáneo. Su idea esencial era articular la edificación alrededor de una vía de transporte rápido, ferrocarril, o tranvía, carretera más tarde. Esta línea central o eje, se plantea con una anchura de 500 metros de anchura tipo, reuniendo además de los medios de transporte, las canalizaciones de agua, gas, electricidad, jardines, y de trecho en trecho, los servicios municipales de limpieza, sanidad, incendios, seguridad, etc. Las edificaciones se asoman a este eje y su profundidad admite apenas una pequeña retícula viaria posterior, tras la cual, estaría el campo. Esta cinta urbana se puede prolongar cuanto se quisiera e interpenetrarse mediante una red de ciudades que se cruzan, pero que nunca llegan a macizarse, respetando siempre las islas rurales. La aplicación de sus teorías se realizaría partir de 1892 en Madrid a través de la "Compañía Madrileña de Urbanización"<sup>64</sup>.

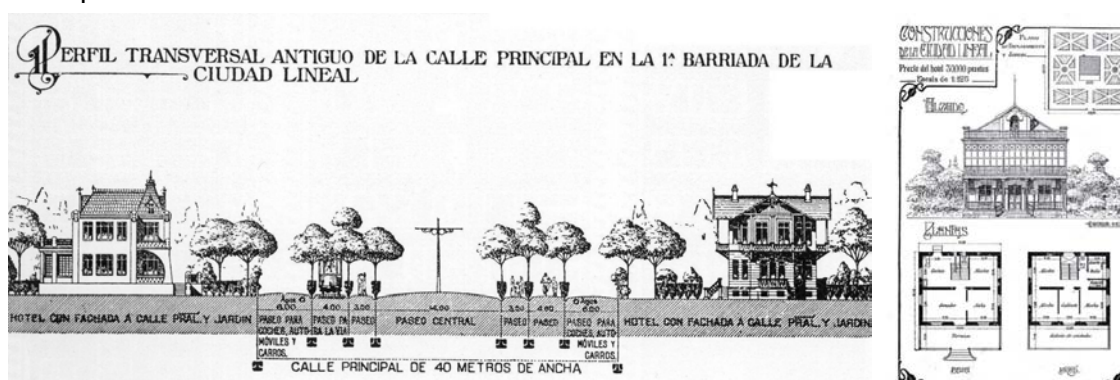


Fig. 1 - 33. Ciudad lineal: sección de la calle transversal de la ciudad lineal de Madrid y vivienda.

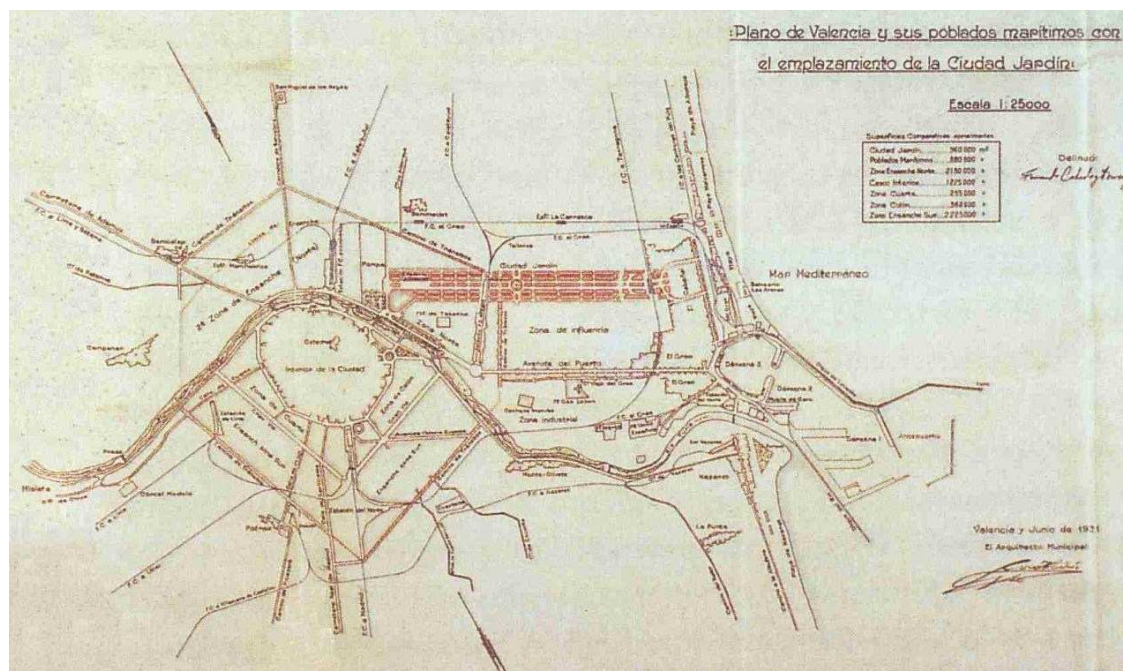


Fig. 1 - 34. Proyecto del camino Paseo de Valencia al Mar de José Pedrós Ortiz (1931).

Las propuestas de Casimiro Meseguer de 1895 y José Pedrós de 1931 sobre el Paseo al Mar, traerán a Valencia las teorías de Ebenezer Howard y Arturo Soria.

<sup>64</sup> *Ibidem*, págs. 406 a 409.

Las primeras actuaciones de carácter obrero en el extrarradio de las poblaciones en la Comunitat València se construyen al amparo de algún proyecto de urbanización o de alineaciones parciales, y su edificación responde más a la tipología de vivienda rural unifamiliar adosada que a la de ciudad-jardín. Estas primeras actuaciones serían englobadas en los ensanches, ya nos hemos referido a ellas en el apartado anterior, tal sería el caso de Alicante en 1893 que incluyó el barrio de Benalúa, Castellón de la Plana en 1914, y Elche en 1924. El barrio de Benalúa fue promovido por la Sociedad “Los Diez Amigos”, proyectado por el arquitecto José Guardiola Picó y aprobado en 1884 por el municipio, sobre 3,74 hectáreas y 208 viviendas. Está concebido como una unidad con cierto nivel de autonomía, lo que exigía un buen conjunto de equipamientos públicos. La trama urbana es reticular, a base de manzanas cerradas y rectangulares de viviendas entremedianeras, de las cuales una manzana central actúa de espacio público ajardinado<sup>65</sup>.

La Ley de casas baratas sufrió varias modificaciones y tuvo su desarrollo reglamentario. Barrios obreros como tales se dan en Valencia a partir de 1902, en una o varias líneas de viviendas entre medianeras formando calle. Con la aprobación de la Ley de casas baratas de 1911 se incrementa este tipo de promociones en Valencia, Catarroja, Nazaret, Requena, Alicante (proyecto de urbanización del Plà-Carolinas de 1912), etc. Cooperativas de casas baratas que recogieron la tipología de ciudad-jardín se dieron a partir de 1921 y, sobre todo, con la Ley de casas económicas de 1925. En la ciudad de Valencia, larga es la lista de este tipo de actuaciones: “La Previsora”, “Asociación Valenciana de la Prensa”, “Infanta Isabel” (en este último con dotaciones, concretamente un centro social y una escuela), etc. En Alicante, la “Cooperativa General Marvá” de 1923, que se localiza en las afueras apoyando su estructura en la carretera de San Vicente, surge como alternativa al ensanche y sigue el modelo de ciudad-jardín de Howard<sup>66</sup>.

En el artículo 77 del Reglamento de 8 de julio de 1921 (Gaceta de Madrid nº 209, de 28 de julio de 1922), se define el concepto de “ciudad satélite”, que sería el equivalente español de la ciudad-jardín británica:

*Se considera “ciudad satélite” de casas baratas la reunión de estos edificios que, aun dependiendo administrativamente de un núcleo de población, por su número de importancia, por ocupar un espacio considerable de terreno, por requerir obras especiales de urbanización, como trazado de calles, circulación, distribución de manzanas y desagües, necesiten establecer servicios colectivos para responder a las exigencias de higiene, cultura, cooperación, recreo, medios de comunicación, etc., de sus habitantes.*

Este mismo Reglamento establece normas para los equipamientos, de carácter urbanístico y sobre habitabilidad. Con el tiempo, otro reglamento, el de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, formalizará los llamados proyectos de extensión para municipios superiores a 200.000 habitantes, con tipología unifamiliar abierta o adosada, y parcela mínima de 200 m<sup>2</sup> para casa familiar y patio, huerto, jardín o corral<sup>67</sup>.

---

<sup>65</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística, Valencia: I.E.A.L., 1983, págs. 68 a 74.*

<sup>66</sup> AA.VV. (MARTÍNEZ SOTO, M<sup>a</sup> Dolores): *Registro de arquitectura del s. XX Comunidad Valenciana*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, C.O.C.V. y I.V.E., 2004, tomo I, pág. 143.

<sup>67</sup> Ver ficha de este tipo en el punto 4.1. *Tipologías de planeamiento.*

En Valencia, sin proyecto de extensión aprobado, destaca el barrio de Torrefiel, junto al Camino de Tránsitos, en los terrenos pertenecientes a la condesa de Torrefiel y marquesa de Montortal, el llamado Llano de San Bernardo, donde se fueron construyendo grupos de diferentes Cooperativas: “El Ahorro”, “Obrera Previsora”, “Banco Hispano de la Edificación”, “El ideal del Empleado”, entre otros<sup>68</sup>.



Fig. 1 - 35. A la izquierda, barrio de Torrefiel de Valencia con los diferentes grupos sobre la cartografía del Instituto Geográfico y Catastral de 1929.ca.1944. A la derecha, localización de los grupos de casas baratas en relación a la ciudad de Valencia y a su creciente expansión urbana.

Estos grupos, la mayoría de las veces no llegan a constituir barrios completos, pero en el caso de la ciudad de Valencia, su implantación contribuirá a la evolución del entorno urbano, en el tránsito de la urbe compacta decimonónica a la actual, de carácter más disperso y periférico<sup>69</sup>. Además de barrios obreros, otros proyectos ayudarán a la formación de suburbios de segunda residencia en el área metropolitana de Valencia, iniciados a finales del siglo XIX con la implantación de los antiguos ferrocarriles de vía estrecha; como la ciudad-jardín de “La Cañada” en Paterna, de Cortina de 1925; la urbanización de Campo Olivar, para una Cooperativa de Agentes Comerciales, de Contreras en 1936; o la propuesta de una Avenida en el Vedat de Torrente de 1929.

En Elche, donde se afianza la industria del calzado y se ponen en regadío nuevas zonas, experimentará un espectacular aumento de población, y no es de extrañar la aparición de nuevos barrios en el extrarradio. El del Asilo de 1916 y el de la Tripa de 1922, son menores que el que, como proyecto de extensión se aprobará en 1935 alrededor de la nueva Lonja de frutas y verduras en la carretera de Alicante. Esta “ciudad satélite”, contiene tanto tipología entremedianeras como de ciudad-jardín<sup>70</sup>.

<sup>68</sup> BLAT PIZARRO, Juan: *Vivienda Obrera y Crecimiento Urbano (Valencia 1856-1936)*, Valencia: Generalitat Valenciana – C.O.A.C.V., 2000.

<sup>69</sup> Vid. *Ibidem*.

<sup>70</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, pág. 74.



## 1.6. La normativa higienista

La situación sanitaria en España a finales del siglo XIX y comienzos del XX era bastante preocupante. Las epidemias arrasaban periódicamente nuestro país, que contaba en aquella época con una de las tasas de mortalidad más elevadas de toda Europa. La preocupación de las autoridades por los temas sanitarios, determinaría el replanteamiento de la normativa higienista que seguía rigiéndose por la inadecuada legislación de 1855, complementada por diversas disposiciones de inferior rango.

El 12 de enero de 1904, se aprobó por Real Decreto la Instrucción General de Sanidad. La Instrucción replantearía, sobre bases técnicas que muy pronto habrían de demostrar su eficacia, toda la política sanitaria de nuestro país. En su Capítulo IX del Título IV se desarrolla todo lo concerniente a la “higiene municipal”, cuyas implicaciones urbanísticas son importantes e inmediatas<sup>71</sup>. Según el artículo 109 de la Instrucción pertenecen a la higiene municipal:

- a) *La limpieza, trazado, anchura y ventilación de vías públicas y desinfección de los lugares próximos a ellas o a las viviendas;*
- b) *El suministro de aguas y vigilancia de su pureza, en depósitos, cañerías y manantiales;*
- c) *La evacuación de aguas y residuos;*
- d) *La capacidad, ventilación y demás condiciones sanitarias de viviendas y establecimientos municipales o privados;*
- e) *La construcción, ampliación, reparación, sostenimiento y régimen sanitario de cementerios;*
- f) *La construcción y el régimen de mataderos;*
- g) *La vigilancia higiénica de Escuelas públicas o privadas;*
- h) *La prevención del paludismo;*
- i) *Las precauciones y medidas para evitar enfermedades epidémicas, contagiosas o infecciosas: desinfecciones, aislamientos y demás análogos;*
- j) *La supresión, corrección o inspección de establecimientos o industrias nocivas a la salud pública;*
- k) *La vigilancia contra adulteraciones o averías de substancias alimenticias, con inspección de mercados y establecimientos de ventas, de comidas o de bebidas;*
- l) *El régimen higiénico de los espectáculos públicos y las condiciones de todo local de reunión;*
- m) *La inspección de fondas, hoteles, casas de huéspedes o de dormir, posadas y tabernas;*
- n) *La vigilancia higiénica de hospitales, asilos, cualesquiera otros establecimientos benéficos, municipales o particulares;*
- o) *La asistencia de enfermos pobres y la especial higiene de la infancia y de las embarazadas o paridas pobres.*

En el artículo 110 de la misma se preveía que cada ayuntamiento debía redactar sus Reglamentos de Higiene Municipal, en los que se establecerían las prescripciones sanitarias que debían observarse.

Una Real Orden de 12 de octubre de 1910, especificó las Bases Generales para la redacción de los Reglamentos de Higiene Municipal, cuya ausencia suplirán en parte, las Instrucciones técnico-sanitarias para pequeños Municipios, aprobadas por la Real Orden de 3 de enero de 1923. En estas Instrucciones se establecían normas sobre características de las vías públicas, su orientación, provisión de agua potable, construcciones, altura de las edificaciones, emplazamiento de nuevas barriadas, centros industriales o colonias, fábricas y establecimientos insalubres, peligrosos o

---

<sup>71</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: *Lecciones de derecho urbanístico*, Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1981, págs. 82 y 83.

incómodos, cementerios, condiciones de habitabilidad de las viviendas, evacuación de aguas sucias, cuerdas, estercoleros y basureros, etc. Todos estos aspectos, como puede verse, son de aplicación directa en la redacción de planeamiento.

La Real Orden, de 9 de agosto de 1923, sobre condiciones higiénicas de las viviendas para el ensanche y reforma interior de las poblaciones, tendrá una influencia directa sobre la legislación urbanística de la Dictadura de Primo de Rivera, ya que, a pesar de su planteamiento limitado, introdujo en nuestra legislación la técnica de la zonificación y la fijación de los estándares urbanísticos, que pasarán luego de manera prácticamente literal al Estatuto Municipal de 1924<sup>72</sup>.

El Estatuto Municipal de 1924, en su artículo 203, estableció la obligación para todos los ayuntamientos, de construir un cementerio público de su propiedad, determinando las condiciones de su emplazamiento y su capacidad.

Otras disposiciones fueron, el Real Decreto, de 9 de febrero, que aprobaba el Reglamento de Sanidad Municipal, y la Real Orden, de 17 de noviembre de 1925, por la que se aprobaba el Reglamento de establecimientos clasificados en incómodos, insalubres o peligrosos.

Después de la guerra la normativa sanitaria se formalizaría en la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944, sobre las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas y en la Ley de 25 de noviembre, de Bases de Sanidad Nacional. La mayoría de estas normas estarán vigentes en el momento en el se produce la aprobación de la Ley del Suelo del 56.

Estas disposiciones higienistas, aún teniendo un carácter puramente urbanístico, carecían de una unidad y de una proyección realmente coordinada con la normativa urbanística. Para remediar esta situación, por Real Decreto de 11 de mayo de 1920 se constituyeron las Comisiones Central y Provinciales de Sanidad, que adquirirán nuevo impulso con la aprobación del Estatuto Municipal de 1924. Estas Comisiones se convertirán en los órganos más importantes de toda la política urbanística de su época, ya que a su informe previo se deberán someter todos los planes, proyectos, ordenanzas, reglamentos, etc. de carácter urbanístico con anterioridad a su aprobación por el Ministro de la Gobernación o, en su caso, por el Gobernador Civil.

De esta manera las cuestiones urbanísticas, a partir de entonces y hasta la aprobación de la Ley del Suelo del 56, pasarán de ser consideradas como una materia de puro "ornato", dominada por la perspectiva estética, que ofrecía el viejo instrumento consultivo de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, a ser consideradas desde la perspectiva sanitaria<sup>73</sup>.

---

<sup>72</sup> BASSOLS COMA, Martín: *Génesis y evolución del derecho urbanístico español*, Madrid: Montecorvo, 1973, pág. 461.

<sup>73</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: *Lecciones de derecho urbanístico*, Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1981, pág. 83.

### 1.7. El Estatuto Municipal de Calvo Sotelo

El Estatuto Municipal de 8 de marzo de 1924, elaborado por Calvo Sotelo y aprobado por el Jefe del Gobierno y Presidente del Directorio Militar, Miguel Primo de Rivera, está considerado como “mito autonomista municipal del urbanismo”. El artículo 150 del Estatuto Municipal comenzaba afirmando de manera un tanto solemne:

*Es de la exclusiva competencia de los Ayuntamientos; subordinada tan solo a la observancia de las leyes generales del Reino, y a lo que esta ley dispone, el gobierno y dirección de los intereses peculiares de los pueblos, en la totalidad de su territorio, y en particular cuanto guarde relación con los objetos siguientes:...Apertura, afirmado, alineación, mejora, conservación y ornato de vías públicas, parques, jardines y cualesquiera otros medios de comunicación o esparcimiento, dentro o fuera del poblado,...Abastecimiento de aguas,...Alcantarillado, desinfección, cementerios,...Conservación de monumentos artísticos o históricos,...Construcción de casas baratas, económicas o populares...*

Todo esto, se subraya aun más en el artículo 180 en donde se atribuye a los ayuntamientos competencia para proyectar, construir y aprobar los proyectos de toda obra de urbanización y saneamiento de los respectivos términos municipales, así como la dotación de abastecimiento de agua, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales a los núcleos de población enclavados en el término municipal, concepto éste que incluye una larga enumeración de supuesto según el texto del citado artículo.

Este romántico principio de autonomía municipal, como señala el propio Estatuto, está subordinado “a la observancia de las leyes generales del Reino”, y por debajo de él, subsistía íntegro, entre otras cuestiones, el Código Civil, con su configuración absolutista del derecho de propiedad, donde venía a estrellarse cualquier propósito serio de ordenación urbanística<sup>74</sup>.

El desarrollo reglamentario del Estatuto Municipal en materia de urbanismo se realizará mediante la aprobación del Reglamento de 14 de julio de 1924, de Obras, servicios y bienes municipales; y el Reglamento, de 17 de noviembre de 1925, de establecimientos clasificados en Incómodos, Insalubres o Peligrosos. El primero de ellos considerado por algunos como pieza básica del urbanismo español hasta la Ley del Suelo de 1956.

Aunque el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, como indica Martín Bassols, “más que hacer una obra original sistematizará la normativa anterior”, introduce toda una serie de conceptos urbanísticos básicos que luego serán recogidos por la futura Ley del Suelo. Aun con todo, el Reglamento no alcanzará el nivel de planteamiento que más de sesenta años atrás había formulado el proyecto de Ley Urbanística de Posada Herrera.

Además de las llamadas “obras de saneamiento y urbanización parcial” (arts. 2 y 32) y las “municipales ordinarias” (arts. 2 y 50), el Reglamento regula un nuevo tipo de obras urbanísticas, al lado de las tradicionales de ensanche y de reforma interior: las llamadas “obras de extensión”, que son las localizadas fuera del casco y no unidas con éste (arts. 2 y 3). Este concepto tiene una importancia capital, por cuanto constituye un primer intento de superación urbanística del urbanismo como simple ordenación de ciudades, para pasar a ser concebido como ordenación global del territorio.

---

<sup>74</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: ob. cit., pág. 87.

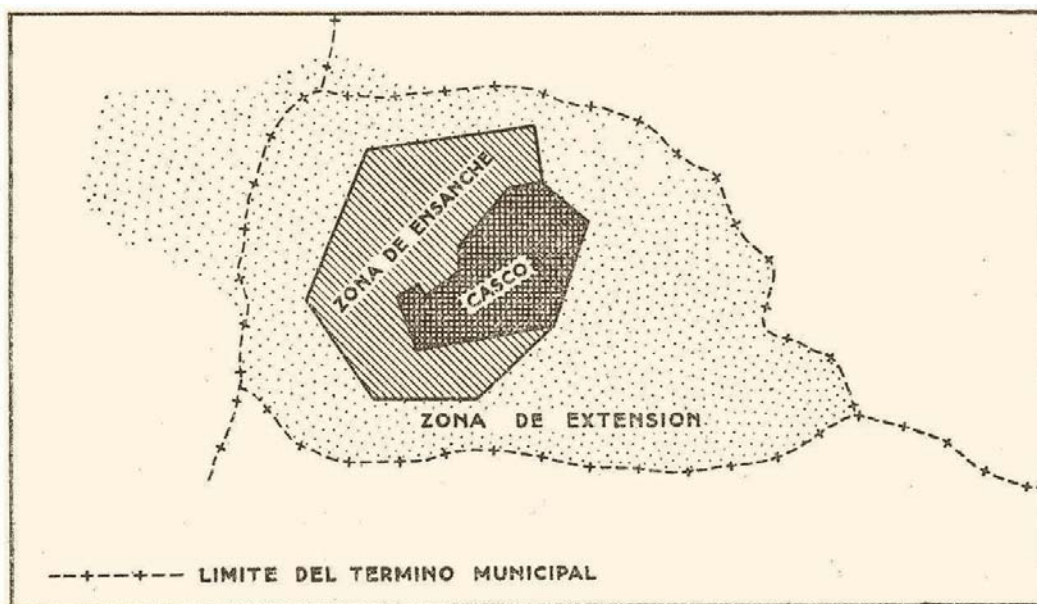


Fig. 1 - 36. Ámbito de los proyectos de ensanche, extensión y reforma interior.

En estas zonas, la de extensión podía abarcar más de un término municipal, el Reglamento posibilitaba la redacción de las siguientes figuras de planeamiento, a las cuales llamaba “proyectos”:

- Proyecto de ensanche (arts. 3 a 18).
- Proyecto de extensión (arts. 3 a 18).
- Proyecto de reforma Interior (arts. 19 a 31).

Y una cuarta:

- Plan general de alineaciones (artículo 22).

Curiosamente, recobran nueva vigencia los antiguos planos generales de alineaciones, instaurados por las Reales Ordenes del siglo XIX; el Reglamento los rebautizará con el nombre de planes generales de alineaciones, necesarios únicamente en poblaciones mayores de “2.000 almas”, que desearan abrir, ensanchar o rectificar calles, paseos o plazas, para el caso de no disponer de plan de reforma interior; o en las poblaciones “mayores de 10.000 almas” que no lo tuvieran levantados para sus vías principales, o estuviera aprobado con anterioridad al 1 de diciembre de 1900.

El resto de planes, salvo que se dieran determinadas circunstancias, tampoco tenían carácter obligatorio. Únicamente los municipios de más de “10.000 almas” y que hubieran experimentado un crecimiento mayor del 20 por ciento entre 1910 y 1920, precisaban de proyecto de ensanche, (entre los valencianos ninguno se encontraba en esta doble situación); de proyecto de extensión, los “mayores de 200.000 almas”, es decir solo la ciudad de Valencia y sólo en aquellas zonas donde fuera preciso; y de proyectos de reforma interior, no existía más obligación que la propia demanda. Los proyectos de extensión constituirían “ciudades satélites”, y serían el equivalente español de las ciudades-jardín británicas<sup>75</sup>.

<sup>75</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, pág. 192.

Otras de las características de los instrumentos urbanísticos del Reglamento de 1924 es que no contenían ordenanzas, aunque los ayuntamientos debían redactarlas con independencia de ellos, para regular todo lo concerniente a las licencias de obras y usos del suelo (arts. 59 a 65). El Reglamento opera de este modo, para no traicionar el mito autonomista del Estatuto que desarrolla, como un sistema de prestaciones, o en su caso de suplencias, al contenido de las ordenanzas municipales que los ayuntamientos tenían que dictar en base a tal autonomía. Las ordenanzas municipales recobrarán, de este modo, nueva vida como instrumento básico del Derecho urbanístico<sup>76</sup>.

El Reglamento consagrará la técnica de la zonificación<sup>77</sup>, introducida por la normativa higienista, como distribución racional de los distintos usos del suelo en el espacio. A este respecto, el apartado c) del artículo 6, disponía que en los proyectos de ensanche y extensión debía de estudiarse detenidamente el emplazamiento de monumentos y edificios públicos, agrupando por secciones o barrios las construcciones de la misma naturaleza (especialización de zonas), situándolos en el lugar adecuado al servicio que tuvieran que prestar, y reservando determinados sectores para fábricas y establecimientos industriales y, especialmente, para los considerados como insalubres, incómodos o peligrosos. Sobre estos establecimientos el propio Reglamento, en su artículo 62, establecía que debían quedar con suficiente separación de los lugares destinados a habitación, o funcionar en forma que no pudieran implicar ni perjuicio ni peligro para los habitantes<sup>78</sup>.

Este tipo de zonificación es la más inmediata, y surge por la necesidad de mejorar las condiciones de habitabilidad de las zonas residenciales al librarlas de las molestias que generan las actividades fabriles, no tenía por tanto las connotaciones funcionalistas que con posterioridad se introducirán con la generalización de los postulados de la Carta de Atenas de 1933 sobre urbanismo.

Recogiendo también el mismo precedente de la legislación técnico-sanitaria, el Reglamento consolidará la técnica de estándares urbanísticos mínimos: edificación limitada al 50 por ciento de la superficie del área a urbanizar en las zonas de ensanche y extensión; índice mínimo de 4 metros cuadrados de zonas verdes por habitantes con un mínimo del 10% de la superficie urbanizable; patios comunes de manzana; anchuras mínimas y pendientes máximas en las calles y altura máxima en las edificaciones; proporción mínima de patios según se superen o no los cinco pisos, con carácter abierto al exterior, con mínimos de 12 metros cuadrados de superficie y 3 metros de lado (arts. 6 y 23).

También consagrará y universalizará la regla de previa licencia de edificación (art. 57), así como integrará las nuevas figuras tributarias locales de intención urbanística

---

<sup>76</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: *Lecciones de derecho urbanístico*, Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1981, págs. 87 y 88.

<sup>77</sup> Sobre el proceso de introducción de la zonificación en la legislación urbanística española ver ROMERO ALOY, María Jesús; ROMERO SAURA, Fernando: *La zonificación urbanística*, colección Arquitectura Legal, Madrid: Wolters Kluwer, S.A., España, 2013.

<sup>78</sup> Por Real Orden de 17 de noviembre de 1925 se aprobaría el Reglamento de establecimientos clasificados en incómodos, insalubres o peligrosos, con el nomenclátor correspondiente (Gaceta de Madrid nº 331, de 27 de noviembre de 1925). Ver <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta –Colección histórica– 1661-1959).

(contribuciones especiales, arbitrios sobre el incremento del valor de los terrenos, impuestos sobre solares y terrenos incultos, etc.) entre los fondos afectos a las obras de ensanche y reforma interior (arts 52. y siguientes).

El Reglamento generalizó igualmente en el ámbito municipal, el sistema específico de expropiación que pusieron en marcha las leyes de ensanche de 1892 y de saneamiento o mejora interior de poblaciones de 1895 (arts. 105 y siguientes).

También era “competencia exclusiva” de los ayuntamientos la conservación de monumentos artísticos o históricos (artículo 150 punto 18 del Estatuto Municipal). A este respecto todo lo relacionado con el patrimonio histórico-artístico venía regulado en los artículos 101 al 104 del Reglamento.

Según el artículo 101, era obligación de los ayuntamientos velar por la conservación de los monumentos artísticos o históricos, bien fueran de la Administración o de los particulares. El artículo 102 establecía que en todas las vías que por su anchura lo permitieran, se procuraría la plantación de árboles de especies adecuadas para que no establecieran contacto con los edificios, ni ocultaran las fachadas de carácter monumental. Seguía diciendo el artículo que los ayuntamientos podrían impedir la demolición de los monumentos artísticos e históricos y las obras de reparación que modificaran su estilo arquitectónico. Sólo estaban permitidas las de consolidación de elementos constructivos y la restauración de los artísticos y decorativos. El artículo 103 facultaba a los ayuntamientos a expropiar aquellos monumentos artísticos e históricos cuyos propietarios fueran a derribar, abonando tan sólo en ese caso el valor del terreno y el de las edificaciones, sin sobreprecio alguno por la condición de artístico e histórico. Por último, en el artículo 104, se establecía la condición de que los proyectos de ensanche, de extensión o de reforma interior de poblaciones que afectaran a estos edificios, estuvieran o no declarados monumentos nacionales, tenían que respetarlos en sus trazados, salvo caso de imposibilidad manifiesta.

Según Alberto Peñín, el resultado de esta refundición y síntesis, que en materia de planeamiento supuso el Reglamento de Calvo Sotelo, fue la rápida elaboración de planes urbanísticos municipales. Y de esta práctica destaca la acuñación de la fórmula de tratamiento conjunto de alineaciones y ensanche, casco urbano y nuevas áreas de crecimiento, que tuvieron denominaciones diversas y que serán la base de los planes generales de urbanización de la posguerra. Estos planes lo son en el sentido que prevén la ocupación física del suelo, pero no contienen programas ni presupuestos; su ejecución está sometida únicamente a la ley puntual de la oferta y la demanda, y en este sentido se alejan del carácter operativo que tenían los primeros proyectos de ensanche y reforma interior.

Son numerosas las poblaciones que en la Comunitat Valenciana verán aprobado su planeamiento con esta tipología mixta. Algunas como Vila-real (1922), con la antigua denominación de plano de alineaciones, son un poco anteriores, y otras, como Requena (1942), Algemesí (1942), Xàtiva (1943), continuarán con esta denominación, a pesar de estar redactados y aprobados después de la guerra. Otras poblaciones, como Sueca (1925), Utiel (1927), etc., no conseguirán ver aprobados sus planes, pero lo utilizarán durante mucho tiempo como documento oficioso. Las poblaciones que sí consiguieron aprobar su planeamiento en este periodo serán: Orihuela, Plano de

ensanche, en 1926; Carcaixent, Proyecto de alineaciones y rasantes del interior y ensanches, en 1927; Alzira, Proyecto de modificación de las alineaciones interiores, proyecto de ensanche y nivelación general, en 1929; Gandia, Plan de nuevas alineaciones interiores y proyectos de ensanches, en 1929<sup>79</sup>; y Cullera, Plano de nuevas alineaciones, en 1927.

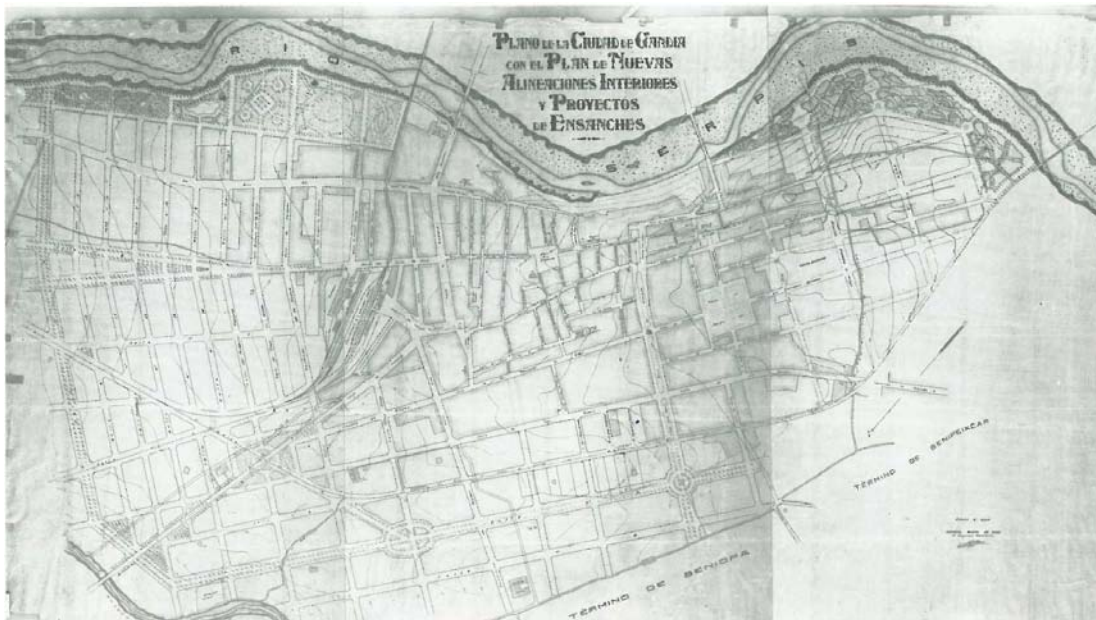


Fig. 1 - 37. "PLAN DE NUEVAS ALINEACIONES INTERIORES Y PROYECTOS DE ENSANCHES" de la ciudad de Gandia, del arquitecto José Pedrós Ortiz (1929).

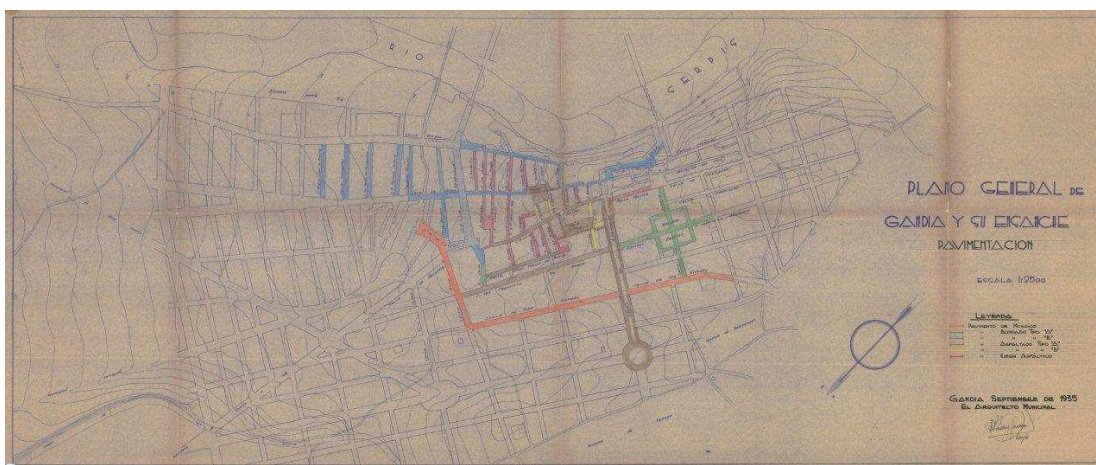


Fig. 1 - 38. GANDIA. Plano que refleja el estado de la pavimentación sobre la cartografía del ensanche, del arquitecto municipal Vicente Valls Gadea firmado en 1935 (Fuente: Arxiu Històric de la Ciutat de Gandia, signatura CE-046).

Castellón de la Plana elaborará nuevo proyecto fechado en septiembre de 1926, de Vicente Traver Tomás, tras el concurso de 1925 y que sustituirá al de 1914. Pertenece a la tipología mixta de reforma interior y ensanche, dividía la ciudad en tres zonas con distintas densidades: zona interior, zona de ensanche y zona de expansión o ciudad jardín. Con 490 hectáreas, 65.000 habitantes y 75 m<sup>2</sup>/habitante<sup>80</sup>.

<sup>79</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, pág. 82 a 84.

<sup>80</sup> Datos extraídos de la memoria del proyecto de ampliación y reforma del plan de ensanche de Castellón de Vicente Traver Tomás de 1926 en el Archivo Municipal de Castellón (signatura 20084-1). No se ha podido constatar la fecha de aprobación definitiva, que Alberto Peñín sitúa en 1928), al no obrar el expediente administrativo del plan.

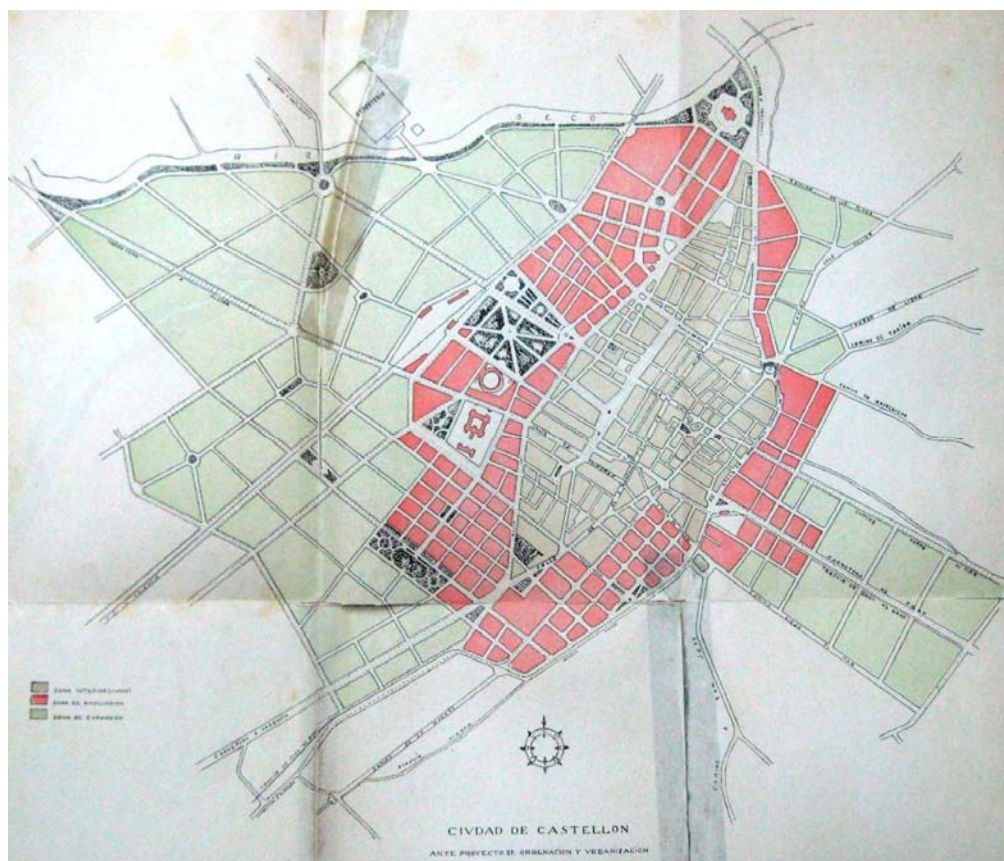


Fig. 1 - 39. CASTELLÓN DE LA PLANA. Anteproyecto del plan de ordenación y urbanización del arquitecto Vicente Traver Tomás de 1925. Tomado de TRAVER TOMÁS, Vicente: "Un plan general de ordenación y urbanización de Castellón" en *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura*, tomo VI 1925, pág.188

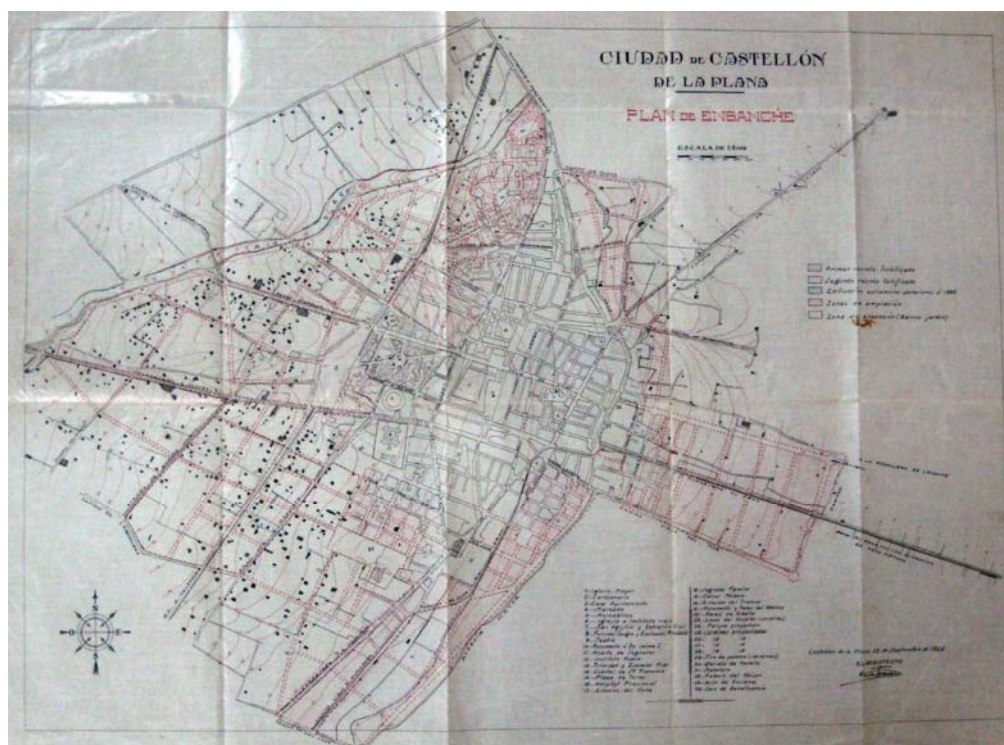


Fig. 1 - 40. CASTELLÓN DE LA PLANA. Ampliación y reforma del plan de ensanche de Vicente Traver Tomás de 1928 (Fuente: Arxiu Municipal de Castelló de la Plana, signatura 20084-1).



El 9 de febrero de 1940 se aprobó definitivamente el proyecto de reforma Interior de la zona central de Castellón de la Plana. El proyecto que fue pensado ya durante la guerra, sería redactado también por Traver, entonces Alcalde de la ciudad<sup>81</sup>. El plan pretendía la creación de un centro cívico principal en la plaza Vieja y sus alrededores, la creación de otro centro cívico urbano de tráfico en la calle Huerto Sogueros y la comunicación norte-sur del casco, y este-oeste de la ciudad y de ésta con el Grao. Retomaba un proyecto anterior de alineaciones de la zona de Huerto de Sogueros que fue aprobado por la Comisión Central de Sanidad el 15 de diciembre de 1933<sup>82</sup>.



Fig. 1 - 41. CASTELLÓN DE LA PLANA. Proyecto de reforma interior en la zona central del casco urbano de 1940 de Vicente Traver Tomás (Fuente: Arxiu Municipal de Castelló de la Plana, signatura 20084-2).

Además de estos planes, Castellón de la Plana contaba con unas ordenanzas municipales aprobadas en sesión del Pleno del Ayuntamiento de 6 de mayo de 1925, complementadas por las Ordenanzas de ensanche que habían sido aprobadas el 22 de noviembre de 1952. Ambas normas estuvieron vigentes hasta su derogación por las Ordenanzas de construcción y saneamiento, aprobadas por el Ayuntamiento el 23 de febrero de 1956 y 30 de mayo de 1958, y por el Ministerio el 23 de diciembre de 1957 y el 8 de julio de 1958<sup>83</sup>. Las ordenanzas del 58 supusieron una ruptura con los planes anteriores y sirvieron de preámbulo al posterior desarrollo de la ciudad y al plan general de 1963<sup>84</sup>, que implicaría un aumento significativo de la densidad del casco urbano con mayores alturas.

<sup>81</sup> Vid. TRAVER TOMÁS, Vicente: *Ciudad de Castellón de la Plana, sus mejoras urbanas*, Castellón: Ayuntamiento de Castellón, 1939.

<sup>82</sup> Datos extraídos de la memoria y expediente administrativo del proyecto de reforma interior en la zona central de Castellón de 1940 de Vicente Traver Tomás (Archivo Municipal de Castellón, signatura 20084-2).

<sup>83</sup> Ordenanzas de la construcción y saneamiento de Castellón (Archivo Municipal de Castellón, signatura 20085, carpeta nº 2).

<sup>84</sup> AA.VV.: *Guía d'Arquitectura de Castelló*, Castellón: Diputació Provincial de Castelló – C.T.A.C., 1996, págs. 24 y 25.



Fig. 1 - 42. CASTELLÓN DE LA PLANA. "Proyecto de ampliación y reforma del plan de ensanche" (1926), carpeta y memoria, y "Proyecto de reforma interior en la zona central del casco urbano" (1949) (Fuente: Arxiu Municipal de Castelló de la Plana, signaturas 20084-1 y 20084-2).

Alicante, a pesar de la reducida extensión de su ensanche de 1893, no abordará un nuevo proyecto hasta 1956 que se aprobará en 1958. Elche elaborará nuevo plan de ensanche el año 1924, redactado por ingeniero Sebastián Canales.

Valencia seguirá desarrollando sus reformas interiores y sus ensanches. El proyecto de reforma interior de Goerlich de 1929, fue asumido en parte por el Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, materializándose, después de la guerra, en la apertura parcial de la avenida del Oeste. El ensanche de Mora de 1912, sufrirá algunas modificaciones significativas, como la de 1914 para posibilitar la construcción de las Facultades de Medicina y Ciencias que quedará reflejada en el nuevo plano del ensanche aprobado en 1924. En 1925 se aprobará un "Apéndice a las nuevas ordenanzas de policía urbana", que implicó un aumento notable de las alturas de la edificación<sup>85</sup>. En 1929 se aprobaron, en el marco del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales, las "Ordenanzas Municipales de la Ciudad de Valencia"<sup>86</sup>, que estarán vigentes desde el 12 de mayo de ese mismo año, hasta mucho tiempo después de la aprobación del Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946<sup>87</sup>. Estas ordenanzas tuvieron tendrán repercusión en las ordenanzas de muchos municipios de la provincia de Valencia que se elaboraron hasta los años 70<sup>88</sup>.

<sup>85</sup> Vid. LLOPIS ALONSO, Amando; MARTÍNEZ BALDÓ, Ángel (VETGES TU I MEDITERRÀNIA S.L.P.): "Valencia (1833-1874): ciudad en tránsito", AA.VV.: *Otra lectura de la reforma interior: En torno al proyecto de Luis Ferreres*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia, 2009.

<sup>86</sup> Vid. TABERNER PASTOR, Francisco: Ponencia 1.6 "La ordenanza municipal como indicador de la evolución urbana: el caso de Valencia" en AA.VV.: *I Congrés d'història de la ciutat de València. En trànsit a gran ciutat (s. XIX-XX)*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia, 1988.

<sup>87</sup> Las ordenanzas del 1929 fueron derogadas en la disposición final segunda de las Ordenanzas municipales de la ciudad de Valencia, aprobadas el 23 de octubre de 1968. E texto de las ordenanzas de 1968 ha sido facilitados por el Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia.

<sup>88</sup> Vid GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996, págs. 331 a 333 y 447.

### 1.8. Las experiencias del *zoning*. La Carta de Atenas

La aplicación más práctica y directa del urbanismo racionalista será la adopción de una técnica: el *zoning* o zonificación. Se trata de descomponer funcionalmente la ciudad, de clasificar los principales usos del suelo que se desarrollan en ella y de otorgar a cada espacio determinado un uso o función concretos. Según esta técnica, el planeamiento urbanístico estaría encargado de fijar para cada actividad humana el lugar más conveniente desde el punto de vista de su utilización y su funcionamiento, mediante la precisa delimitación sobre el terreno de las distintas áreas.



Fig. 1 - 43. Vista aérea de la ciudad de Valencia en 1858 con las chimeneas de las fábricas dentro del recinto amurallado (Alfred Guesdon Vue au-dessus pont du San José et pont du Mar. L'Espagne a vol d'oiseau).

La zonificación, fue introducida en nuestro país por la aplicación de la normativa higienista que posteriormente se consagrará con la aprobación del Reglamento de 1924. Este “primitivo” *zoning* surge, como hemos visto, de una manera casi espontánea, ante la necesidad de mejorar las condiciones de habitabilidad de las zonas residenciales para librarlas de las molestias que generan las actividades fabriles, pero está lejos de las connotaciones funcionalistas que con posterioridad se introducirán con la generalización de los postulados racionalistas de la Carta de Atenas y que, poco a poco, irán impregnando el urbanismo de la posguerra.

Para Franco Mancuso, “el *zoning* no es un instrumento neutral, sino que, por contra, ayuda a solucionar las contradicciones y los conflictos que surgen durante los procesos de industrialización y urbanización en la ciudad, siempre bajo objetivos económicos y político-sociales”. No se trata de un instrumento disciplinar, consecuencia de un estudio teórico y abstracto, sino que es fruto de un conjunto de experiencias aplicadas directamente sobre la ciudad de forma previa a la codificación de esta herramienta. La disciplina urbanística ha jugado el papel de encubridora de las motivaciones iniciales del *zoning* a través de la exaltación de los componentes técnicos y formales del mismo. Para este autor, en una etapa inicial, el *zoning* se desarrollará en la Alemania de finales del XIX; el modelo se exportará a los Estados Unidos, y finalmente, habrá una etapa de consolidación, maduración y expansión en las primeras décadas del siglo XX<sup>89</sup>.

Será en Alemania, donde se cimenta el origen de la técnica de la zonificación y su trayectoria evolutiva hasta llegar al racionalismo. Franco Mancuso considera dos, las líneas generadores del *zoning*, una empírica y otra teórica. La primera nos remite a los

<sup>89</sup> Vid MANCUSO, Franco: *Las experiencias del zoning*, Barcelona: Gustavo Gili, 1980.

diligentes ingenieros municipales que, en torno a la primera década del siglo XIX se encontraron frente al repentino desarrollo de la ciudad en vías de industrialización, y que frente al comienzo de la especulación del suelo, la urbanización, el deterioro ambiental, se vieron obligados a establecer regulaciones que controlasen los volúmenes y la asignaciones de los usos productivos. La segunda se relaciona con los urbanistas alemanes de la segunda mitad del siglo XIX que, tomando partido por los éxitos y, sobre todo, por los fracasos de los ingenieros municipales, radicalizaron el principio del control del suelo y lo organizaron en una estructura teórica y metodológica general. En ocasiones estas dos líneas se confunden, confluyendo la una sobre la otra, siendo la segunda una radicalización sistemática de la primera<sup>90</sup>.

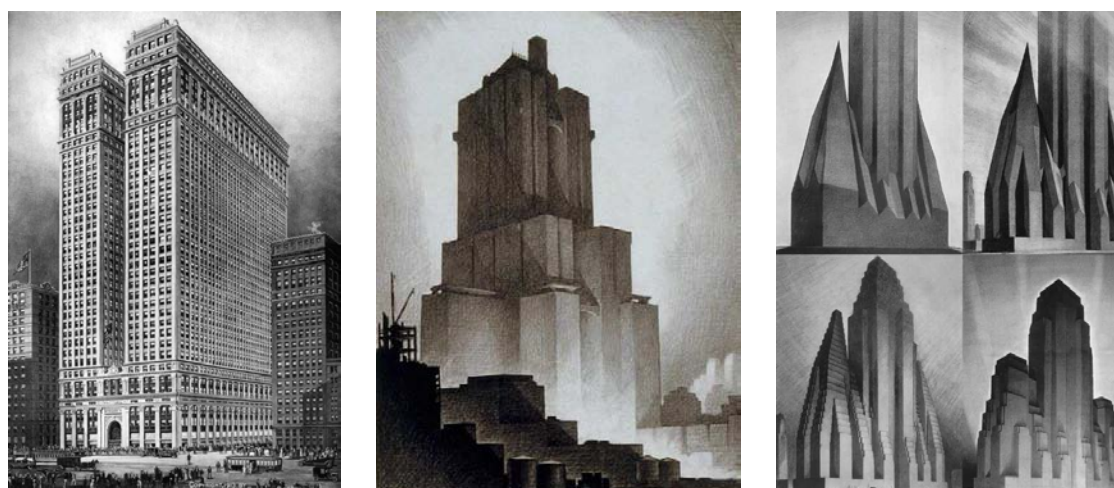


Fig. 1 - 44. A la izquierda, *Equitable Building* de Ernest R. Graham. A la derecha, estudios de volumetría de Hugh Ferriss de las formas posibles de los rascacielos conforme a las normas de la *zoning ordinance* de 1916.

En Norteamérica, la ciudad de Nueva York, adoptó en 1916 la primera ordenanza normativa de zonificación del país, después de un periodo de cuatro años de discusiones, propuestas, creaciones de comisiones, debates y enfrentamientos políticos<sup>91</sup>. Será la primera norma que abarca todo el suelo administrado por una ciudad que somete a todas las edificaciones en el ámbito de la edificación, controlando sus usos, altura, densidad y extensión, y que cimenta cada prescripción en una base jurídica que se cree, puede tener valor legal en conformidad con los principios de la constitución y legalidad vigente. El *zoning* se introduce oficialmente en USA como instrumento de mediación de los conflictos y de los intereses de un conjunto de agentes presentes en la ciudad, y se ve necesario desde el momento en que tales conflictos alcanzan los niveles más elevados, y los mecanismos tradicionales de autorregulación ya no funcionan. Cinco años después, 76 ciudades norteamericanas controlan las iniciativas constructoras por medio de normativas de zonificación análogas a las de Nueva York; diez años más tarde, las ciudades dotadas de normativa de este tipo son 564; veinte años después, son 1.322. En 1936, de las 86 ciudades con más de 100.000 habitantes, sólo 14 no tienen planos de zonificación<sup>92</sup>.

<sup>90</sup> *Ibidem*, págs. 30 a 166.

<sup>91</sup> El *Equitable Building* de Ernest R. Graham fue levantado en Manhattan el 1915. El volumen sin precedentes del rascacielos y su implantación, condenaba a sufrir sombra perpetua a las calles y edificios adyacentes. La controversia en torno a su construcción contribuiría a la adopción de las restricciones de zonificación a las estructuras verticales de Nueva York.

<sup>92</sup> MANCUSO, Franco: *Las experiencias del zoning*, Barcelona: Gustavo Gili, 1980., págs. 171 a 270.

La zonificación funcional, asumida como principio para la construcción del modelo, es aplicable también a los esquemas para la descentralización de la gran ciudad, en los que, en definitiva, se lleva hasta el extremo la separación de funciones<sup>93</sup>.

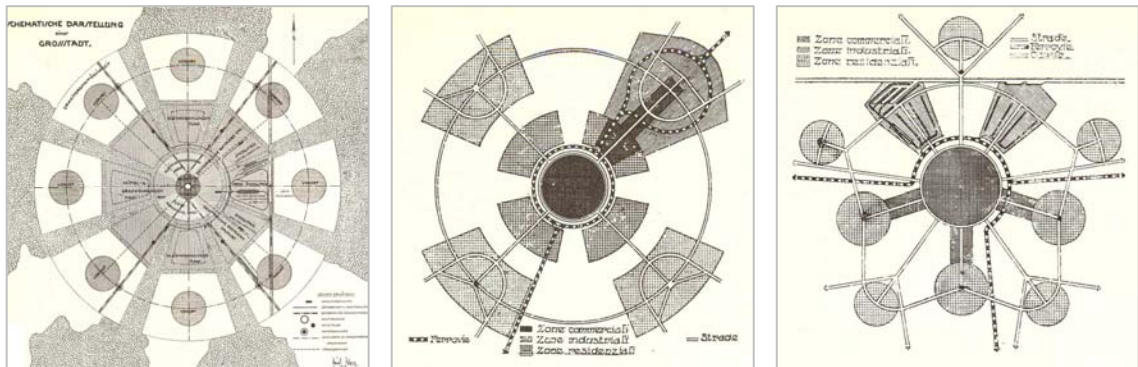


Fig. 1 - 45. Esquemas de expansión para una "gran ciudad" producidos en torno a los años veinte por los teóricos del urbanismo. Son de izquierda a derecha, el esquema elaborado por Wolf, el de Brix y el de Pepler.

La técnica de la zonificación entrará en las leyes urbanísticas de algunos países europeos a partir de la primera década del siglo XX, como Holanda (1901), Suecia (1907) o Inglaterra (1909). Su práctica se irá extendiendo, y se planificarán en base a ella, ciudades de nueva planta como Cambera en 1912 o Nueva Delhi. Por último, el *zoning* entrará oficialmente en el debate acerca de la arquitectura contemporánea con la aparición del movimiento moderno<sup>94</sup>.

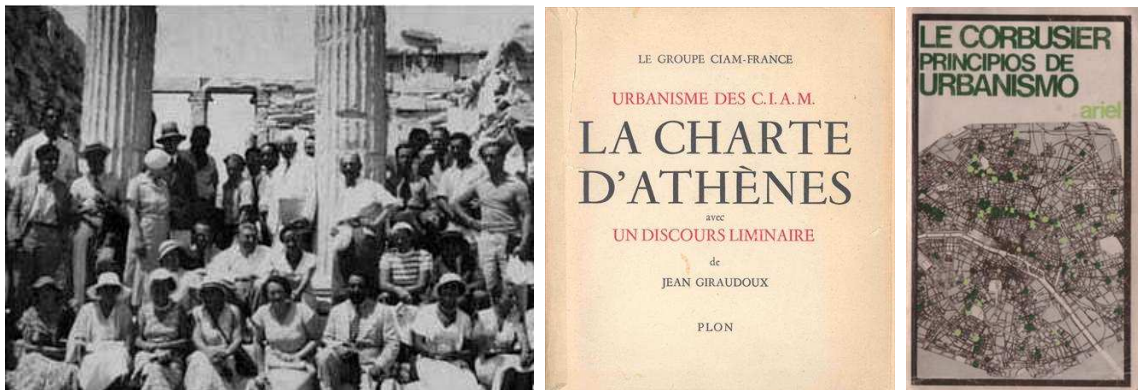


Fig. 1 - 46. IV Congreso CIAM de 1933. Carta de Atenas de Urbanismo y su traducción al castellano.

Desde el punto de vista doctrinal, el movimiento moderno, uno de cuyos máximos representantes será Le Corbusier, contó a partir de 1928, con un órgano de difusión internacional, los llamados CIAM, Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna. En el de Frankfurt, en 1929, se proponen las superficies de viviendas mínimas y en el Congreso de 1933 se publicará la famosa Carta de Atenas de Urbanismo, base teórica de la técnica del *zoning* o zonificación, que será una de las aportaciones más importantes al urbanismo del pasado siglo y que tuvo gran repercusión en nuestro país.

Mucho de lo que preconizó Le Corbusier, la separación de funciones, el énfasis en los problemas de transporte, la amplitud de zonas verdes, pasará a formar parte muy pronto de la ortodoxia del urbanismo moderno<sup>95</sup>. La Carta de Atenas traducida al

<sup>93</sup> *Ibidem*, págs. 292 a 301.

<sup>94</sup> *Ibidem*, págs. 273 a 348.

<sup>95</sup> CHUECA GOITIA, Fernando: *Breve historia del urbanismo*, 2º edición, Madrid: Alianza Editorial, 1970, pág. 208.

español con el título *Le Corbusier, Principios del Urbanismo*, de la editorial Ariel, comienza observando que “el caos ha entrado en las ciudades” como consecuencia de la nueva civilización industrial. Se trata de una formulación de los 95 puntos doctrinales del movimiento moderno: de los puntos 1 al 8, se reúne el marco social y económico en el que se inscribe la ciudad y los factores que han de considerarse en su desarrollo; de los puntos 9 al 70, se exponen las conclusiones extraídas del estudio realizado sobre las 33 ciudades examinadas; gracias a este análisis se identifican unos criterios que informarán la planificación de las cuatro funciones básicas (habitación, esparcimiento, trabajo y circulación); y de los puntos 71 al 95 se exponen las conclusiones que identifican la finalidad del urbanismo y el marco legal que hará posible esa acción del planeamiento<sup>96</sup>.

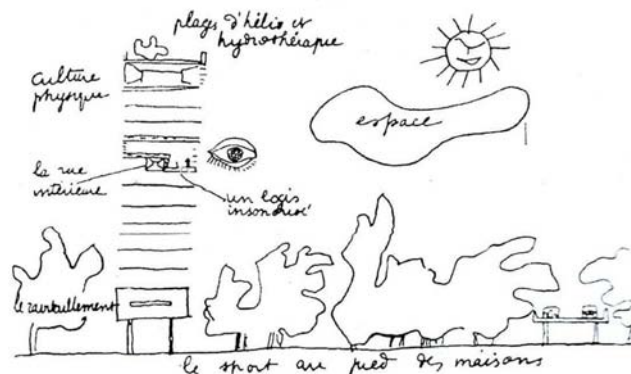


Fig. 1 - 47. Le Corbusier. Le Ville Radieuse, sección de un rédent o bloque continuo (1929-1930).

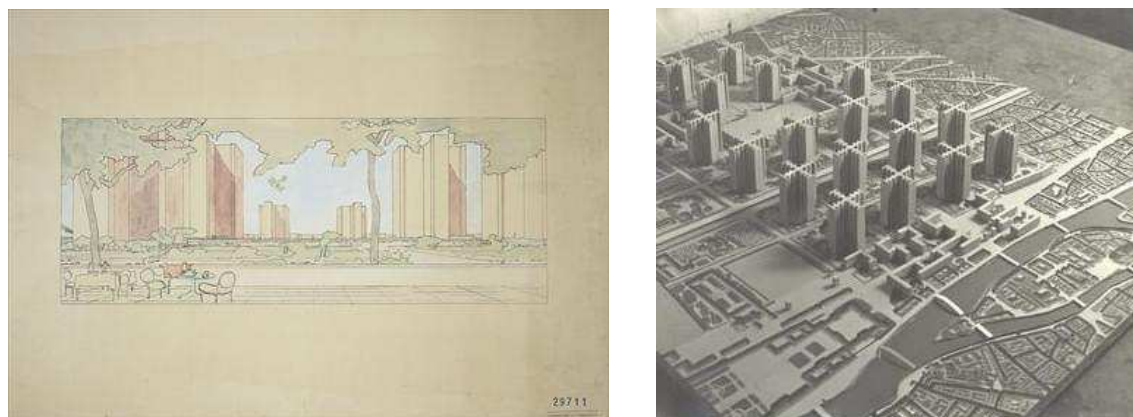


Fig. 1 - 48. Urbanismo funcionalista de Le Corbusier. Derecha: *Ville contemporaine de trois millions d'habitants*, 1922. Izquierda: *Plan Voisin* para Paris de 1925.

Frente a esta concepción racionalista de la zonificación y ligado al llamado organicismo que más tarde comentaremos, estaría lo que Fernando de Terán denomina “zonificación natural”. Es decir, al ser entendida la ciudad como un ser orgánico, ésta produce de manera espontánea unas segregaciones, una organización de forma que la zonificación es asumida no como una voluntarista y racionalista clasificación de actividades, como la podría entender el movimiento moderno, sino como un proceso generado de forma natural<sup>97</sup>.

<sup>96</sup> LE CORBUSIER: *La Charte d'Athènes*, Collection Forces Vives, Edicions de Minuit (*Introducción de Jean Giraudoux y traducción de CAPELLA, Juan Ramón: Le Corbusier, Principios del Urbanismo, 4ª Edición*), Madrid: Ariel Quincenal, 1979.

<sup>97</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: “El plan general metropolitano de Barcelona en el contexto del urbanismo español de los setenta”, en *Papers Regió Metropolitana de Barcelona*, nº 28, noviembre 1997, págs. 57.

### 1.9. El periodo republicano

Con la proclamación de la Segunda República Española seguirán llegando a España las nuevas doctrinas que concebían el urbanismo moderno como ordenación abstracta y racional del territorio, propias del nuevo urbanismo de los CIAM que llamamos urbanismo racionalista. Estas ideas, que ya habían empezado a introducirse durante la Dictadura de Primo de Rivera, superaban la concepción técnico-sanitaria en la que se movía la legislación de la época, planteando ámbitos de actuación regionales que entraban en clara contradicción con la concepción municipalista del Estatuto del 24.



Fig. 1 - 49. Alegorías republicanas y proclamación de la II República en el Ayuntamiento de Valencia.

En esta línea se constituirá en 1932, dentro del Ministerio de Obras Públicas, el Gabinete Técnico de Accesos y Extrarradio de Madrid, y en este contexto, se hablará por primera vez de una “zona comarcal” y del estudio de todos los problemas del extrarradio. Los “enlaces ferroviarios”, la prolongación de la Castellana, los Nuevos Misterios, el nuevo Hipódromo, están ligados a esa iniciativa, que cristalizará en unas bases de un “Plan regional de Madrid” de 1933 del arquitecto Secundino Zuazo (redactado a partir de un proyecto de 1929 ganador de un concurso convocado ese mismo año por el Ayuntamiento de Madrid), pero esta iniciativa no seguirá adelante. Un Decreto de 1933 plantea lúdicamente la necesidad de una ordenación como “parque público” de la sierra del Guadarrama. Todos estos proyectos se materializarán en la Ley de 18 de junio de 1936, de Plan de Obras del Extrarradio (el concepto de extrarradio abarcaba hasta la Sierra), que aunque planteaba una serie de obras a ejecutar por el Estado más que ordenaciones sistemáticas, constituye un hito legislativo importante. La guerra del 36 lo paralizará todo de manera indefinida.

Cataluña no quedará al margen de estos planteamientos, más bien irá por delante. La Generalitat Catalana acordó el 31 de octubre de 1931 la formulación de un anteproyecto de un “Pla de distribució en zones del territori català”, encomendado a los hermanos Rubió i Turudí que publicaron en 1933 un “Examen preliminar y soluciones provisionales” que hubiera sido, si se hubiera aprobado, el primer y verdadero plan regional de España y Europa<sup>98</sup>.

Todas estas iniciativas no se tradujeron en una normativa concreta, pudiéndose concluir que las aportaciones legislativas de la República en el campo urbanístico se

<sup>98</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: *Lecciones de derecho urbanístico*, Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1981, págs. 89.

pueden considerar irrelevantes tal y como señala Martín Bassols<sup>99</sup>. Como apunta este autor, si el Estatuto Municipal del 24 incorporó apreciables innovaciones y fundamentalmente significó una codificación de la normativa existente, la Ley de 10 de julio de 1935 de Bases de la Ley Municipal y el Decreto de 31 de octubre, por el que se publica el texto articulado de la Ley Municipal<sup>100</sup>, puede decirse que no aportarán ninguna novedad de índole estrictamente organizativo que permitiera en el terreno de las estructuras administrativas contribuir a solucionar los problemas urbanísticos que ya tenían planteados algunas de las grandes ciudades españolas.

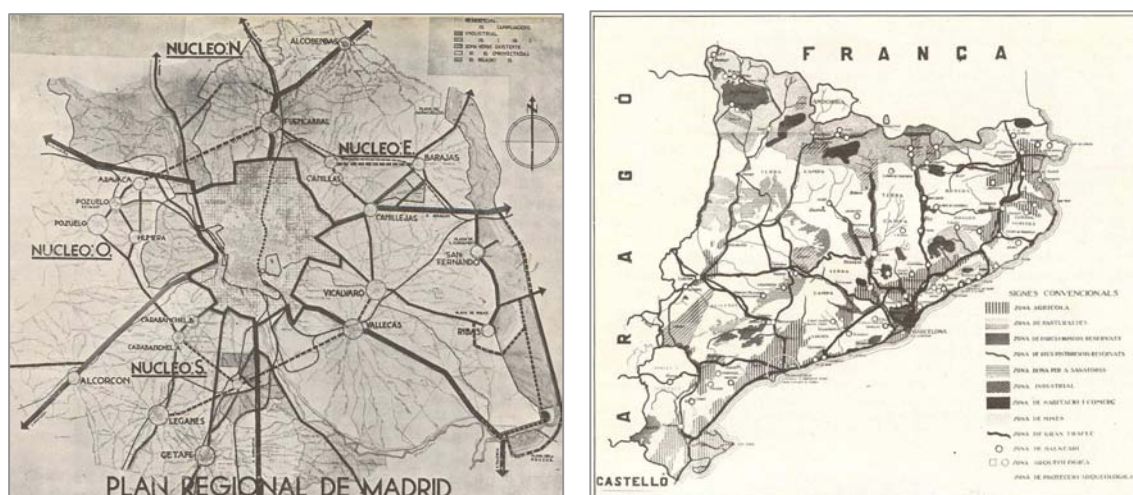


Fig. 1 - 50. Plan regional de Madrid – Núcleos satélites y comunicaciones (1939) y Plan de distribución de zonas del territorio catalán – Propuestas (1932).

A pesar de esto, algunas iniciativas legislativas del periodo republicano sí que tendrán su continuidad después de la guerra, como la Ley de Obras públicas de puesta en riego (OPER) de 1932 y la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico Nacional de 1933<sup>101</sup>. La primera sería la inspiradora de la política de colonización y regadíos de posguerra, y la segunda seguirá siendo la base fundamental de la normativa vigente en esa materia en el momento del tránsito a la Ley del Suelo de 1956 y tiempo después<sup>102</sup>.



Fig. 1 - 51. Concurso de anteproyectos de poblados en zonas regables en desarrollo de la política de obras públicas de puesta en riego (OPER), propuestas de Arrillaga, Zavala y Domínguez (1934).

<sup>99</sup> BASSOLS COMA, Martín: *Génesis y evolución del derecho urbanístico español*, Madrid: Montecorvo, 1973., pág. 520 a 522.

<sup>100</sup> Gaceta nº 193, de 12/07/1935, y Gaceta nº 305, de 01/11/1935, en <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta – Colección histórica– 1661-1959).

<sup>101</sup> La primera aprobada el 13 de abril de 1932 (Gaceta nº 105, de 14/04/1932) y la segunda aprobada el 13 de mayo de 1933 (Gaceta nº 145, de 25/05/1933).

<sup>102</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 84.



### 1.9.1. La práctica urbanística valenciana durante la II República

Frente a lo sucedido en Madrid o Cataluña, el periodo republicano se caracterizó en nuestras tierras por ser una continuación de la etapa anterior, donde el urbanismo seguía debatiéndose entre el ensanche y la reforma interior de unas ciudades, constreñidas siempre dentro de las fronteras de sus respectivos términos municipales, tal y como establecía el marco normativo del Estatuto Municipal.

En lo que respecta al planeamiento pocos planes se aprobarán durante la II República en la Comunitat Valenciana, como será el caso del municipio de Lucena de 1933. Cabe señalar, sin embargo, las actuaciones urbanísticas asociadas al veraneo en la franja litoral de la Comunitat Valenciana, como la “Ciudad Prieto” en la playa de San Juan en Alicante, promovida por el Ministerio, o las llevadas a cabo, con un carácter más local, en la playa de Gandia.

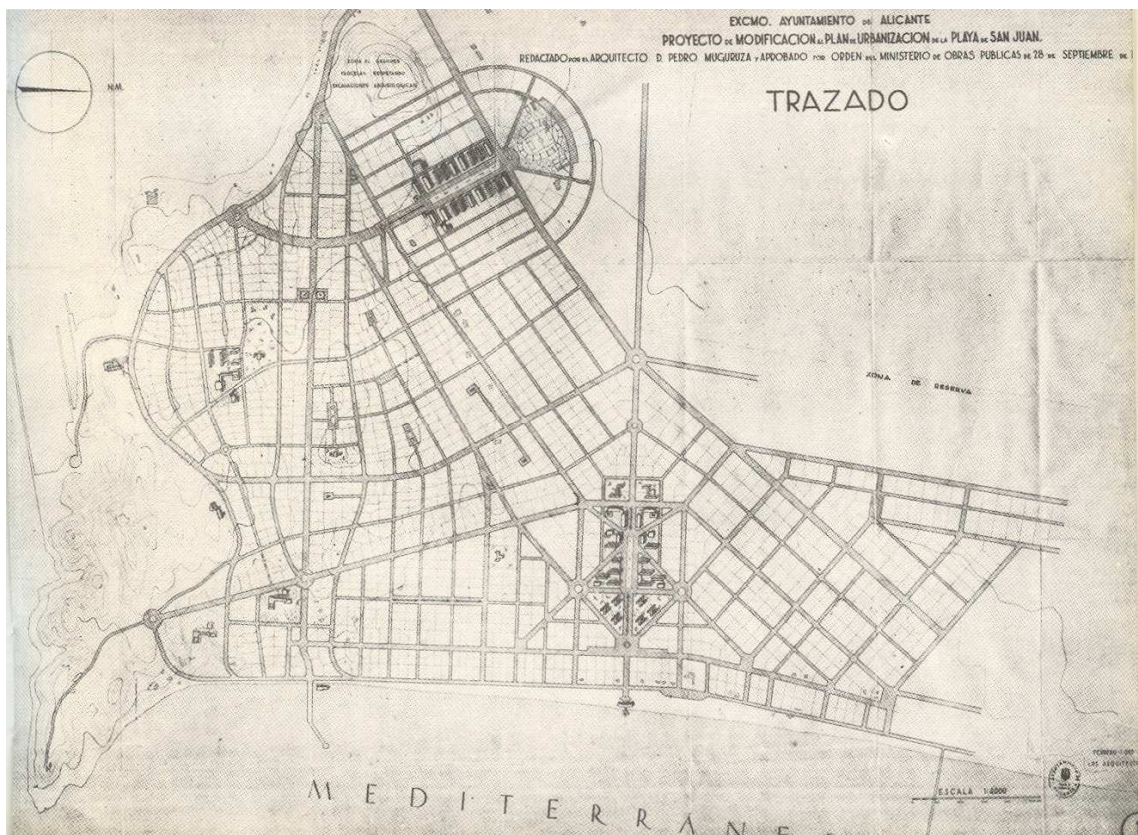


Fig. 1 - 52. ALICANTE. Plan de urbanización de la playa de San Juan, redactado por Pedro Muguruza Otaño, conocido como “Ciudad Prieto”, aprobado por el Ministerio de Obras Públicas en 1934.

En otro orden de cosas, en julio de 1930 se constituye el Colegio Oficial de Arquitectos de la zona de Valencia, que abarcaba entonces, además de las tres provincias valencianas, Albacete y Murcia<sup>103</sup>. A partir de esa fecha el Colegio contará con un Boletín (B.C.O.A.Z.V.), que se anuncia en su primer número como una revista “profesional”, con deseo de ser “eficiente para la cultura”, justifica unas ideas sobre “nuestra función y necesidad social”, con el objeto de explicar el por qué de una “necesaria profesión”. El Boletín es indicativo de la incorporación de los arquitectos

<sup>103</sup> Los Colegios de Arquitectos se crearon en España por Decreto Real de la Presidencia del Consejo de Ministros de 27 de Diciembre de 1929 (Gaceta de Madrid nº 362 de 28/12/1929) y sus Estatutos fueron aprobados por Decreto del Gobierno Provisional de la República de 13 de junio de 1931 (Gaceta de Madrid nº 165 de 14/06/1931).

como clase profesional a las demandas de las nuevas condiciones de aquel momento como técnicos expertos, con unos “patrones de eficacia y disponibilidad”<sup>104</sup>. El Boletín, a pesar de su “pequeña difusión” servirá para exponer ideas sobre Arquitectura y Urbanismo, como el escrito firmado por Enrique Pecourt Betés en 1934, titulado “Planes Comarcales”<sup>105</sup>. En él, se proponía una organización colegial en base a la creación de oficinas de urbanización comarcales o de distrito, una de cuyas funciones consistiría en la redacción de planes comarcales que formarían parte de un supuesto plan regional a redactar por la oficina técnica de “la capital del Colegio a que el distrito pertenezca”; una oficina nacional de urbanización sería la encargada de aprobar los planes regionales y ordenanzas redactados por las oficinas regionales. En el escrito se dejaba patente que en la mayor parte de los países europeos los planes de urbanismo tenían ya en ese momento un carácter supramunicipal, ya fueran de carácter comarcal o regional, y que sin embargo, en España, “sólo algunas disposiciones parciales indican que los poderes públicos se han preocupado de las agrupaciones rurales, pero sin llegar a dictar una ley de conjunto”. Reproducimos parte del texto por su interés:

*Para hacer llegar hasta las más modestas agrupaciones rurales de viviendas las ventajas que la Arquitectura puede y debe proporcionar, tanto en su aspecto técnico (saneamiento, construcción), como en el estético (puntos de vista agradables, aspecto general de la población) y social (lugares de paseo y reunión, espectáculos), es necesario una organización que abarque todo el territorio nacional sin que, como hasta el presente, ofrezca éste el aspecto de un inmenso páramo ayuno de toda asistencia y donde sólo se destacan los privilegiados oasis de las grandes ciudades. Los presupuestos elevadísimos que se destinan a un aumento de bienestar y lujo para las capitales de importancia y que sólo producen el afirmar con más fuerza la despoblación del agro y consiguiente saturación de los principales núcleos urbanos, con su secuela de vida cara y paro forzoso, superan a los gastos que pudiera ocasionar la creación de un mínimo de comodidades y satisfacciones a que tiene derecho todo poblado rural.*

*La oficina técnica de cada distrito desarrollará la parte correspondiente del plan regional, adaptará las ordenanzas de construcción a la localidad, proyectará los edificios públicos del distrito que sean de presupuesto inferior a 250.000 pesetas, dirigirá todas las construcciones públicas, hará la inspección de las particulares, propondrá mejoras a los Ayuntamientos del distrito, informará, etc.*

*La oficina técnica de distrito será autónoma respecto a los Ayuntamientos del mismo y el control técnico de ella lo verificará la Oficina técnica regional.*

La voz de los arquitectos, profesionales que mayoritariamente redactaban el planeamiento del aquel momento y lo harán también en el periodo de transición a la Ley del Suelo del 56, empezará a escucharse como colectivo organizado, en éste y otros campos. De aquellos primeros tiempos son los escritos que, “en cumplimiento de un precepto de sus Estatutos”, se presentaron como alegaciones a algunos planes en información pública; como el realizado con motivo de la apertura de la avenida del Oeste<sup>106</sup>, emitido el 15 de abril de 1932; o el emitido el 21 de mayo de 1935, con motivo del plan de nuevas líneas para la zona de la plaza de la Legión<sup>107</sup>. Esta actividad de manera ininterrumpida, salvo el paréntesis de la guerra, se continuará realizando hasta no hace mucho tiempo, como voz y aportación de un colectivo cualificado; y desde una posición, la del Colegio de Arquitectos, en principio, crítica e independiente.

<sup>104</sup> C.S.I – V.C.P.A.: *Arquitectura en Valencia durante la II República*, Valencia: C.O.A.V., 1986

<sup>105</sup> Vid PECOURT BETÉS, Enrique: “Planes Comarcales”, en *Boletín del Colegio Oficial de Arquitectos, Zona de Valencia*, año II, nº 7, marzo – abril 1934. Este texto, por su interés, se reproduce completo en los anexos de la presente tesis doctoral.

<sup>106</sup> *Ibidem*, págs. 29 a 34.

<sup>107</sup> *Boletín del Colegio Oficial de Arquitectos, Zona de Valencia*, año III, nº 8, mayo – junio 1935.

### 1.9.2. EL GATEPAC y el GATCPAC

Los arquitectos de la época tuvieron un papel relevante. El GATEPAC (Grupo de Arquitectos y Técnicos Españoles para el Progreso de la Arquitectura Contemporánea), tenía como principal objetivo promover la arquitectura de vanguardia, principalmente el racionalismo, entroncando con las corrientes europeas que se desarrollaban entonces. El grupo llegó establecer contactos con el Gobierno republicano para colaborar en algunos proyectos arquitectónicos gubernamentales, si bien no a gran escala.

En este sentido institucional, la sección oriental (catalana) del grupo, la llamada GATCPAC (Grup d'Arquitectes i Tècnics Catalans per al Progrés de l'Arquitectura Contemporània), fue más activa que las secciones central o norte (madrileña y vasca). Realizaron una gran labor teórica, en A.C. (Arquitectura Contemporánea) y en algunas otras publicaciones. En 1931, en el nº 4 de la revista, se exponía el proyecto de urbanización de la Diagonal de Barcelona; y en el nº 13 de 1934, se publica el trabajo de mayor envergadura y repercusión, la nueva ordenación general de la ciudad, “la Nova Barcelona”, conocido como el plan Macià, como lo llamó Le Corbusier, que intervendría en el proyecto, en honor al presidente de la Generalitat que lo patrocinó<sup>108</sup>.

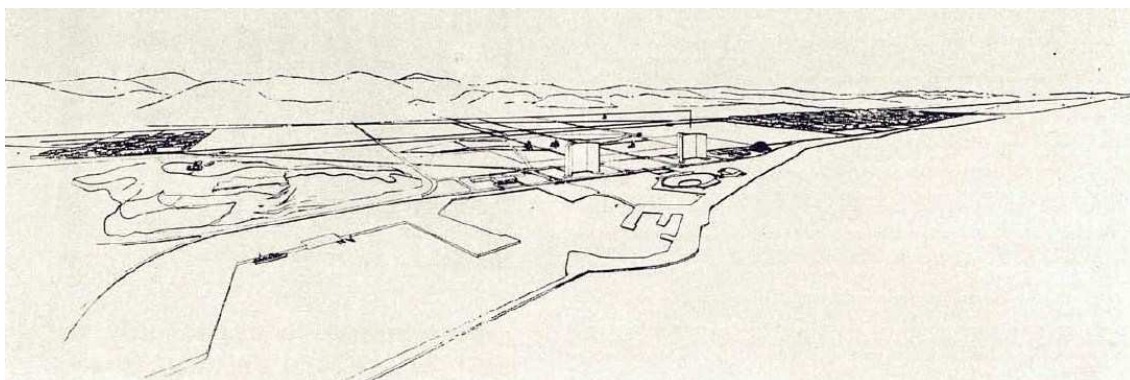


Fig. 1 - 53. El plan Macià o “La Nova Barcelona” del GATCPA y de Le Corbusier (1933).

Este urbanismo racionalista, como ya hemos apuntado, no prendería en la práctica urbanística valenciana de los años treinta<sup>109</sup>. Como afirma Juan PECOURT, “entre nosotros sólo hubo episodios de arquitectura inserta en una trama urbana heredada”. Esta afirmación se confirma si analizamos planes como los de Pedrós para el Paseo de Valencia a Pinedo de 1935, mezcla de ciudad lineal y ciudad jardín, o el de Goerlich para la reforma interior de Valencia, en donde se propone un *sventramento* en la ciudad histórica con un énfasis meramente viario, que, en ambos casos, debían insertarse además, en el plano regulador vigente en la época: el enésimo ensanche de Mora, reminiscencia de un urbanismo decimonónico.

Frente al urbanismo oficial se plantearon algunas propuestas que sí que podemos adscribir al urbanismo racionalista, como la planteada por Enrique Pecourt, padre del anterior, y Luis Sancho, en el concurso de anteproyectos, organizado en 1935 por el Colegio de Arquitectos, para la construcción de una estación de ferrocarriles en el

<sup>108</sup> Vid. BENEVOLO, Leonardo: *Historia de la Arquitectura Moderna*, 4ª Edición actualizada con la 9ª edición italiana, Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S.A., 1980, págs. 686 a 692.

<sup>109</sup> La excepción será la “Ciudad Prieto”, que aunque inspirada en la “Ciutat del Repòs i de Vacances” de los arquitectos del GATCPAC, es un episodio aislado promovido desde Madrid y su concepción no será del todo racionalista, sino de ciudad jardín.

cruce de la Gran Vía de Germanías con Ramón y Cajal<sup>110</sup>. El proyecto, que fue premiado, planteaba una avenida de bloques sobre *pilotis*, para ordenar un área central del ensanche, de claras resonancias con la “Ciudad de los Rascacielos” del arquitecto alemán Ludwig Karl Hilberseimer de 1927. La propuesta no tendría mayor alcance<sup>111</sup>.

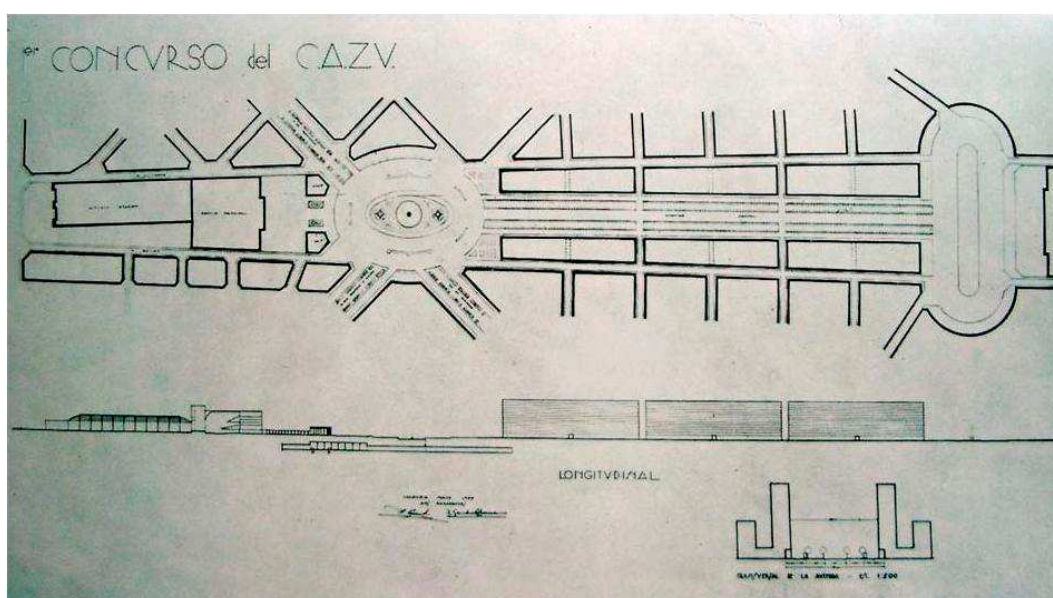
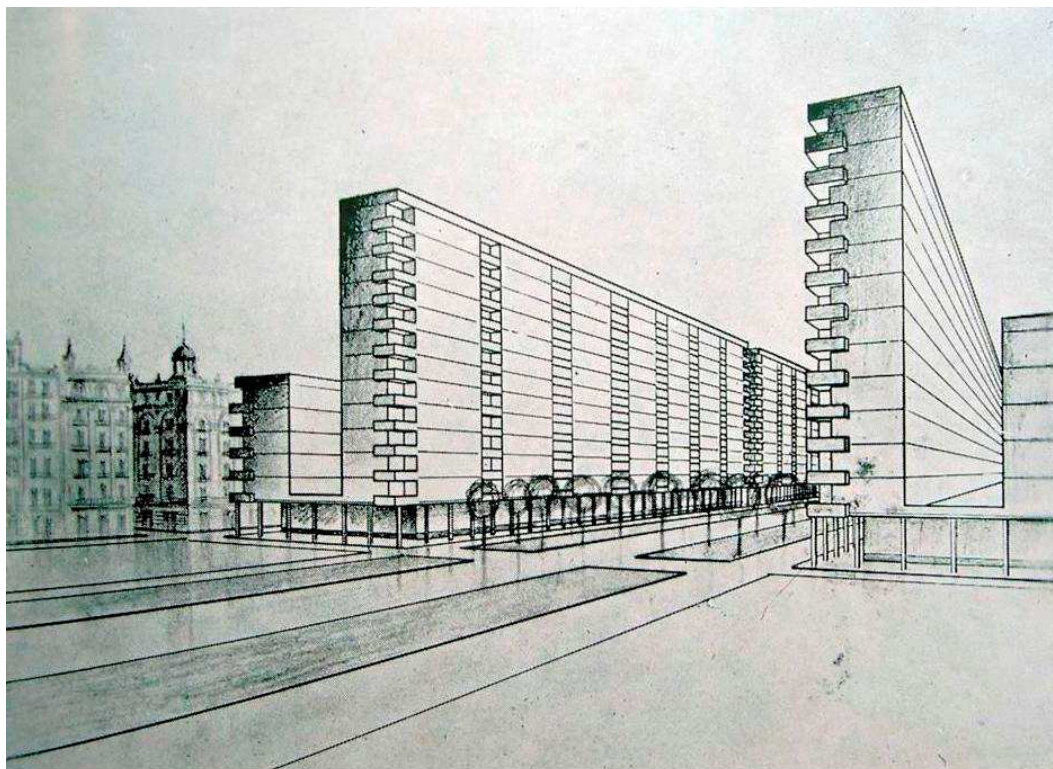


Fig. 1 - 54. Anteproyecto premiado en el concurso de anteproyectos, organizado en 1935 por el C.O.A.Z.A.V., para la construcción de una estación para los ferrocarriles del Norte en el cruce de la Gran Vía de Germanías con Ramón y Cajal, de Enrique Pecourt Betés y Luis Sancho Coloma.

<sup>110</sup> Vid “Acuerdo de la Junta de Gobierno sobre el Concurso de anteproyectos organizado por el Colegio de Arquitectos”, en *Boletín del Colegio Oficial de Arquitectos, Zona de Valencia*, año III, nº 7, marzo – abril 1935.

<sup>111</sup> PECOURT GARCÍA, Juan: “El urbanismo racionalista de Enrique Pecourt. Memoria de una de las grandes propuestas urbanísticas que Valencia dejó de lado en los años treinta”, en *Territorio y Vivienda*, Levante-EMV, 12 de noviembre de 1989, recopilado en AA.VV.: *Juan Pecourt arquitecto*, Valencia: ICARO – C.T.A.V., 2008, pág. 239.

## 1.10. La Arquitectura y el Urbanismo del Sol

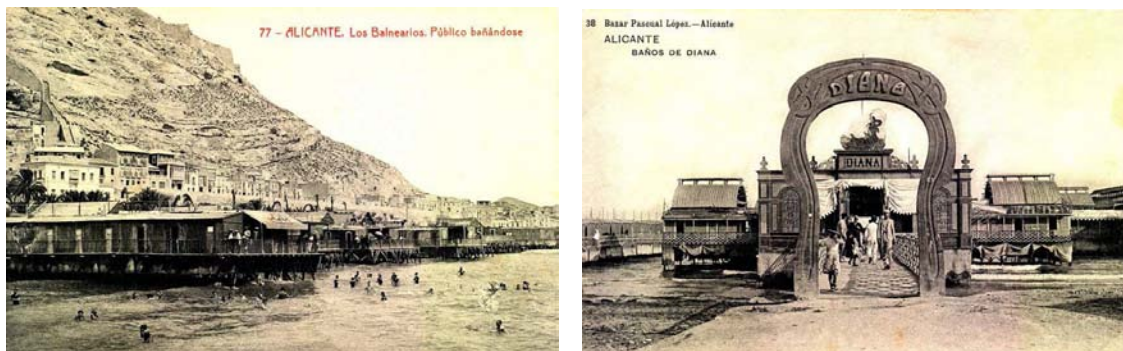


Fig. 1 - 55. Los Bañerios en Alicante (1920) y baños Diana (Autoridad Portuaria de Alicante).

Desde la segunda mitad del diecinueve, se pone de moda entre algunas familias pertenecientes a la burguesía, el hábito de veranear en la playa<sup>112</sup>. En las de la Malvarrosa y del Cabanyal, a finales del siglo, comenzarán ya a aparecer los primeros asentamientos para el veraneo de las clases acomodadas de la ciudad de Valencia, como también pasará en la playa del Pinar de Castellón de la Plana. En 1892 se inaugura el tren “Botijo”, que traía a los veraneantes desde Madrid hasta Alicante, donde eran recibidos con banda de música.

En los años veinte, la burguesía enriquecida con la exportación del vino y la naranja y la neutralidad española durante la Dictadura de Primo de Rivera, buscará nuevas formas de veraneo: aparecen las Villas de Benicàssim y los hoteles y terrazas de la explanada de España de Alicante.

La Compañía de Industria del Turismo, creada por aquella época, dará origen a las primeras actuaciones en nuestro territorio, como los anteproyectos del gran hotel Balneario de Alicante (1926) y el Albergue de Benicarló (1934)<sup>113</sup>.

Zonas para veraneantes se incluirán en el “Anteproyecto de Ordenación y mejora del puerto de Castellón de la Plana y sus alrededores”, redactado por Francisco Acedo en 1927, que completará así el tratamiento del término municipal de Castellón de la Plana concebido por Vicente Traver para esta ciudad. La propuesta tiene el interés de ofrecer una zonificación detallada: la ciudad-jardín de la playa del Pinar, como área acomodada y de veraneo; el barrio comercial en el Grao, del que se desplaza a los usuarios, ya que sus alquileres “subirán y se podrán fuera de su alcance”; y el barrio obrero de viviendas medianeras de nueva creación junto a la playa del Serrallo, segregando no sólo los usos, sino también clases sociales, a las que diferencia con tipologías edificatorias<sup>114</sup>.

<sup>112</sup> Vid. MARTINEZ MEDINA, Andrés: “Paisaje, ciudad y arquitectura turísticos del Mediterráneo, 1923-1973 (o la consumación de la “ciudad lineal” del litoral valenciano)” en AA.VV.: *Arquitectura moderna y turismo = Arquitectura moderna e turismo: 1925-1965: Actas IV Congreso Fundación DOCOMOMO Ibérico, Valencia (6-7-8/11/2003)*, Barcelona: Fundación DOCOMOMO Ibérico, 2004, págs. 231 a 241.

<sup>113</sup> Vid. CALDUCH, Joan “Vacances i Arquitectura: Transitar, recórrer, vorejar els marges” en AA.VV.: *L'Arquitectura del Sol*, Valencia: C.O.A. de Catalunya, Comunitat Valenciana, Illes Balears, Murcia, Almería, Granada, Málaga, Canarias, 2002, págs. 90 a 170.

<sup>114</sup> ACEDO, Francisco: “Un plan capitalísimo de mejoras: Anteproyecto de ordenación y mejoras del puerto de Castellón y de sus alrededores”, en *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura*, tomo VIII, 1927, págs. 116 a 146.

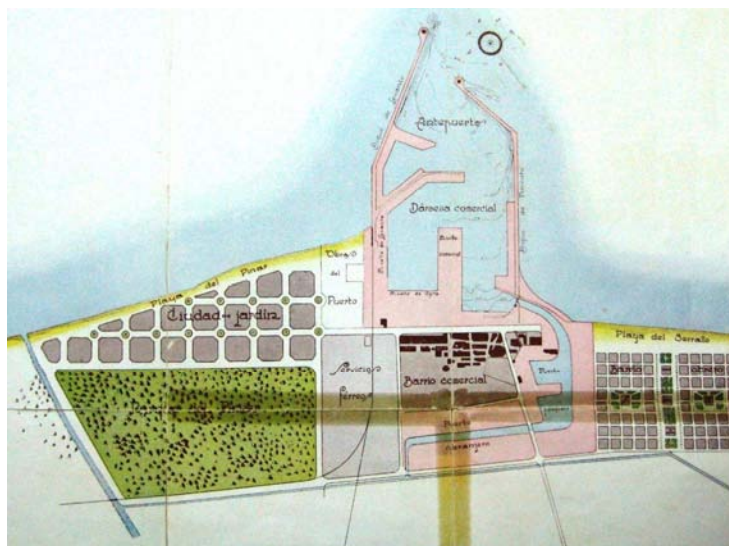


Fig. 1 - 56. Anteproyecto de Francisco Acedo de 1927 del puerto de Castellón de la Plana y sus alrededores.

Durante la República se aprobarán dos planes que con un carácter más popular merecen una reseña especial: La “Ciudad Prieto” de la playa de San Juan de Alicante, y la urbanización de la playa de Gandia.

La “Ciudad Prieto”, está inspirada en la “Ciutat del Repòs i de Vacances” de Barcelona, dada a conocer en número 7 de la revista A.C. de 1932. La Ciutat del Repòs, acabada de construir y proyectada por los arquitectos racionalistas del GATCPAC, proclamaba la ideología de los CIAM, de la necesidad de “organizar el ocio de las masas”, y será, como afirma Alberto Peñín “un verdadero anticipo del fenómeno turístico y de segunda residencia de los sesenta”.



Fig. 1 - 57. Revista del GATEPAC “Arquitectura Contemporánea”. En el nº 7 de 1932 se exponía el proyecto de la Ciutat del Repòs i de Vacances.

El proyecto de San Juan, fue objeto de una ley especial presentada en 1933 por el ministro Indalecio Prieto, que autorizaba la expropiación de los terrenos y la construcción de la ciudad, cuya gestión comenzó en 1932. El proyecto seleccionado en el correspondiente concurso fue el de Pedro Muguruza Otaño, que sería aprobado en 1934. No se realizó, y tras la guerra, el mismo Muguruza –Director General de Arquitectura en los primeros años del franquismo– volvió a rehacer el proyecto en diciembre de 1944, que posteriormente retomaría Muñoz Monasterio en 1953. Su extensión era de 854 hectáreas y tenía hotel, balneario, estadio, campo de golf,

piscinas, museos, aeropuerto, escuelas. Utilizaba el *zoning*: zonas de gran turismo, litoral urbano, local, de ampliación, zonas verdes y abiertas, protecciones de edificios rurales y parajes, etc. Los planos, que eran once, abarcaban también la estructura urbanística, la ejecución en cinco fases, detalles de parcelas, etc. Únicamente se ejecutaría la carretera de acceso, siendo hoy irreconocible el resto<sup>115</sup>.

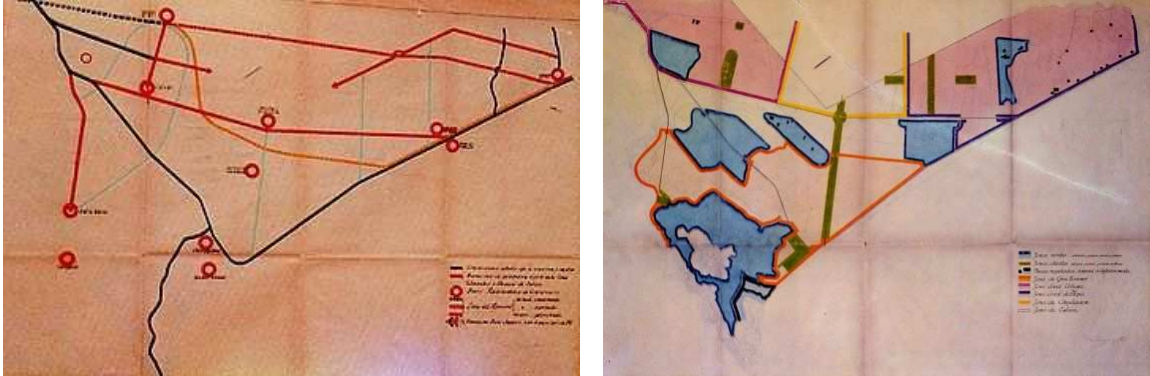


Fig. 1 - 58. Esquemas del concurso de la "Ciudad Prieto" en la playa de San Juan de Alicante.

En él llama la atención, la modernidad de las técnicas urbanísticas empleadas así como la actitud de respeto hacia el paisaje, en un momento en que no existía ninguna legislación que regulase estos aspectos. El planteamiento de la solución es precedido de un estudio previo del lugar y de sus condicionantes, se establece una zonificación de los usos y la planificación no es cerrada, contemplando la posibilidad de un futuro crecimiento en el suelo designado de ampliación. Sin embargo, esta aparente modernidad contrastaría con "el clasicismo" de la solución urbana y con el lenguaje utilizado en las soluciones arquitectónicas<sup>116</sup>.

La playa de Gandia era el lugar de veraneo de los habitantes de las ciudades del interior valenciano como Alcoy i Xàtiva, igual que Cullera acogía a los de Carcaixent y Alzira, o Santa Pola a los de Elche.

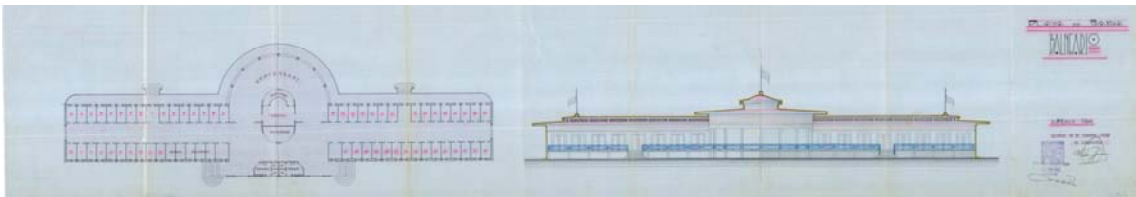


Fig. 1 - 59. Proyecto de Balneario en la playa de Gandia del arquitecto municipal Vicente Valls Gadea, firmado el 14 de agosto de 1932 (Fuente: *Arxiu Històric de la Ciutat de Gandia*, signatura CE-075/1).

La tradición de los baños de mar y la costumbre de construir casetas de madera y cañizo en Gandia está documentada desde 1830, dinámica ésta que llevará a la construcción un de hotel a finales de los 50<sup>117</sup>. El proceso se enmarca en medio de diversas iniciativas urbanizadoras relacionadas con el ocio estival y que arrancan del

<sup>115</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Luis Albert Arquitecto, Valencia 1902-1968*, Valencia: C.O.A.C.V., 1984, pág. 84.

<sup>116</sup> AA.VV. (MARTÍNEZ SOTO, M<sup>a</sup> Dolores): *Registro de arquitectura del s. XX Comunidad Valenciana*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, C.O.C.V. y I.V.E., 2004, tomo I, pág. 262.

<sup>117</sup> Hotel Bayren I, de los arquitectos Luis Gay y José Antonio Pastor, construido en 1957. Vid. CALDUCH, Joan "Vacances i Arquitectura: Transitar, recórrer, vorejar els marges" en AA.VV: *L'Arquitectura del Sol*, Valencia: C.O.A. de Catalunya, Comunitat Valenciana, Illes Balears, Murcia, Almería, Granada, Malaga, Canarias, 2002, pág. 112.

periodo republicano<sup>118</sup>. El primer proyecto de urbanización que se conoce es el del arquitecto Joaquín Aracil Aznar y está fechado en noviembre de 1931.

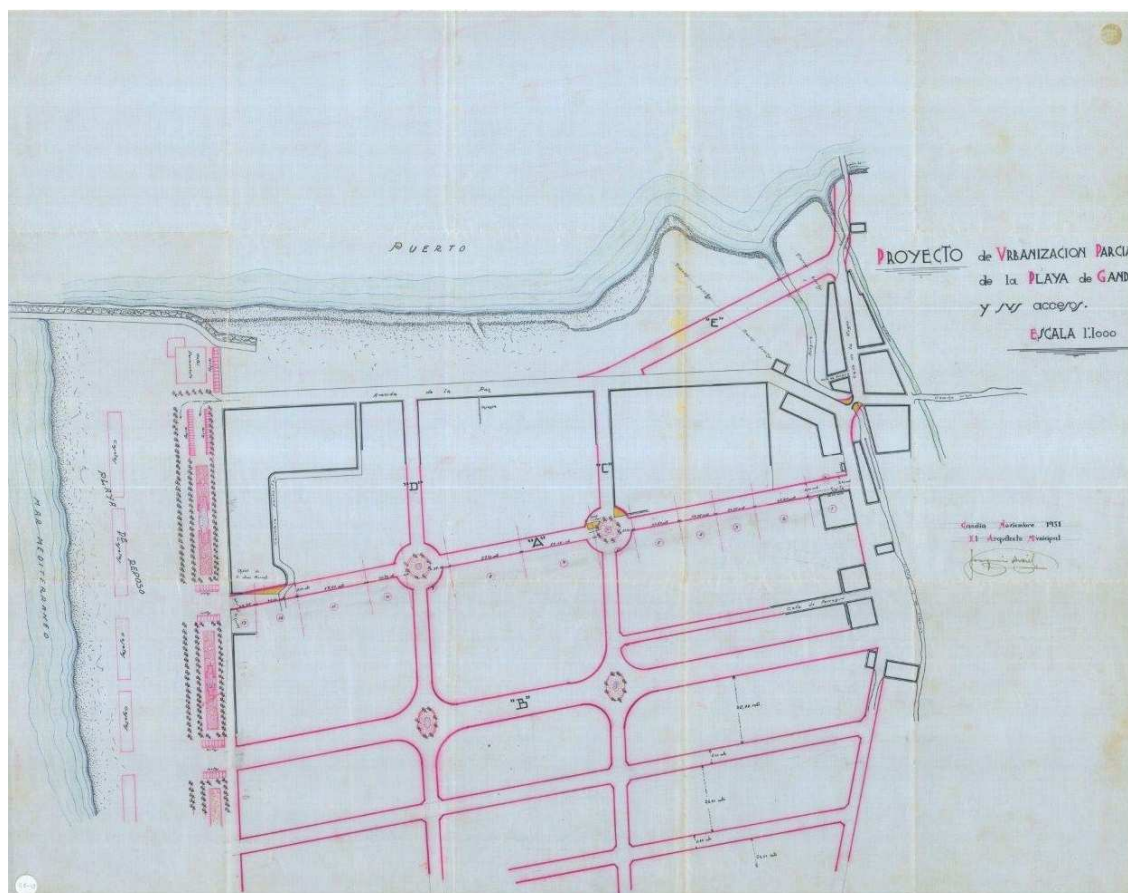


Fig. 1 - 60. Proyecto de urbanización parcial de la playa de Gandia, realizado por el arquitecto municipal Joaquín Aracil Aznar en 1931 (Fuente: Arxiu Històric de la Ciutat de Gandia, signatura CE-043).

El arquitecto municipal Vicente Valls Gadea será el redactor del proyecto aprobado definitivamente en 1934. Valls, que conocía las propuestas catalanas, dará a la suya un alcance más local. El proyecto se modifica en 1944 y 1952 y tendrá una ampliación en 1955 a cargo del también arquitecto municipal Pablo Soler Lluch<sup>119</sup>.

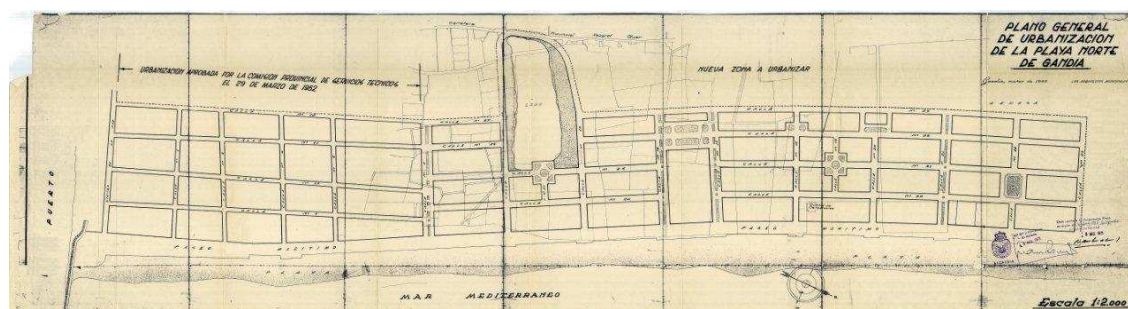


Fig. 1 - 61. Plano general de urbanización de la playa Norte de Gandia, modificación y ampliaciones aprobadas el 29 de marzo de 1952 y el 2 de noviembre de 1955 (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V, sin signatura).

<sup>118</sup> Vid. ALONSO I LÓPEZ, Jesús E.: "De Balneario a Hotel. El turisme gandià entre 1899 i 1959", en *Trobades del seminari d'estudis sobre la ciència l'oci, el turisme i la salut als municipis valencians*, Alacant, 26 i 27 de maig de 2011.

<sup>119</sup> Datos obtenidos de la consulta del expediente del proyecto de urbanización de la playa Norte, signatura AB-5611, Arxiu Històric de la Ciutat de Gandia.



Tras la República y la contienda española, la planificación de las áreas turísticas en la Comunitat Valenciana, al igual que en el resto de España, seguirá su particular andadura. En 1951 se creará el Ministerio de Información y Turismo, sustituyendo a la antigua Dirección General de Turismo, dependiente del Ministerio del Interior. Antes de que comience el desarrollismo español de los 60, y el fenómeno del veraneo se generalice entre las clases medias, el sueño del GATEPAC de la “Ciutat de Repós”, o su versión valenciana de la “Ciudad Prieto” de la playa de San Juan, seguirá encontrando su plasmación real en el barrio de pescadores del marqués de Valterra en el Perelló (1950-1952), las autoconstrucciones de la playa de Puçol, el camping La Malvarrosa de Sagunt, las casetas de pescadores de la desembocadura del Carraixet o las barracas de la playa de la Patacona de Alboraya, hoy derribadas. Como vemos, el veraneo tradicional, reflejo de las actuaciones de principio del siglo XX que tocaban con la arena de la playa, como las Villas de Benicàssim, los chalets de Santa Pola, o les Rotes de Dénia, será el modelo copiado, después de la guerra. Pero este modelo se verá desbordado por otro en el cual la vivienda unifamiliar, solamente asequible por las clases privilegiadas, será sustituida por el bloque de apartamentos al alcance de las clases medias<sup>120</sup>.

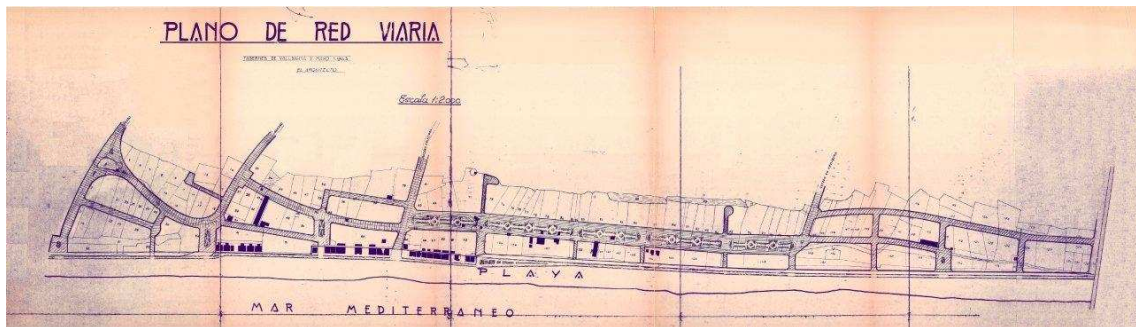


Fig. 1 - 62. Plan parcial de la playa de Tavernes de la Vallidigna, aprobado el 5 de junio de 1963<sup>121</sup>.  
(Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 63-90677).

En 18 de de abril de 1956 se aprueba el Plan general de Benidorm, paradigma de la planificación del ocio en nuestras tierras, que integrará la oferta turística en el modelo urbano. El 12 de mayo de ese mismo año, la primera Ley del Suelo que hará posible la explotación del territorio y permitirá hacer la costa rentable turísticamente<sup>122</sup> y en 1963 la Ley de Centros de Interés Turístico Nacional.

El Plan general de ordenación urbana de Cullera es un ejemplo, entre otros muchos, de la planificación de las zonas costeras fruto de la nueva Ley del Suelo y de la bonanza económica de los años sesenta. Aprobado en 1965, fue redactado por Andrés Herruzo Goberna y Juan Ríos Oliver. En este municipio con una población permanente de 14.000 personas y 7.000 de temporada, el plan preveía 30.000 y

<sup>120</sup> CALDUCH, Joan “Vacances i Arquitectura: Transitar, recórrer, vorejar els marges” en AA.VV: *L’Arquitectura del Sol*, Valencia: C.O.A. de Catalunya, Comunitat Valenciana, Illes Balears, Murcia, Almería, Granada, Malaga, Canarias, 2002, págs. 108 y 109.

<sup>121</sup> En este plan, posterior a la Ley del Suelo de 56, el modelo de la playa de Gandia se reproducirá con unos planteamientos más modestos, adaptándose a los requerimientos locales. Se puede observar como el viario se ajusta a los caminos existes manteniéndose, en la medida de lo posible, la parcelación rústica originaria, dejando dentro de línea las casetas que dieron lugar al primitivo asentamiento (todo ello, pensamos, más por razones económicas y prácticas que por respeto al lugar). Al igual que en otros enclaves de nuestra litoral, entre los campos de cultivos y el mar, con el tiempo, irán apareciendo las torres de apartamentos sin integración con el entorno, destruyendo así los frágiles ecosistemas naturales.

<sup>122</sup> CALDUCH, Joan: ob. cit., págs. 98 y 136.

80.000 habitantes respectivamente, pero la ordenación aprobada, con más de 1.120 hectáreas urbanizables y edificables que llegan a 8,3 m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup> por parcela, sin limitación de alturas, permite llegar a 200.000 plazas de temporales, sin necesidad de revisión. Carece, como casi todos, de programa de actuación efectivo; en este caso – explícitamente – se reconocía que la ejecución correría a cabo de la iniciativa privada. Su interés en “acoger toda la afluencia turística que pueda acudir” lleva a la calificación sistemática de suelo urbanizable a toda la franja costera y la montaña que configura su identidad urbana<sup>123</sup>.

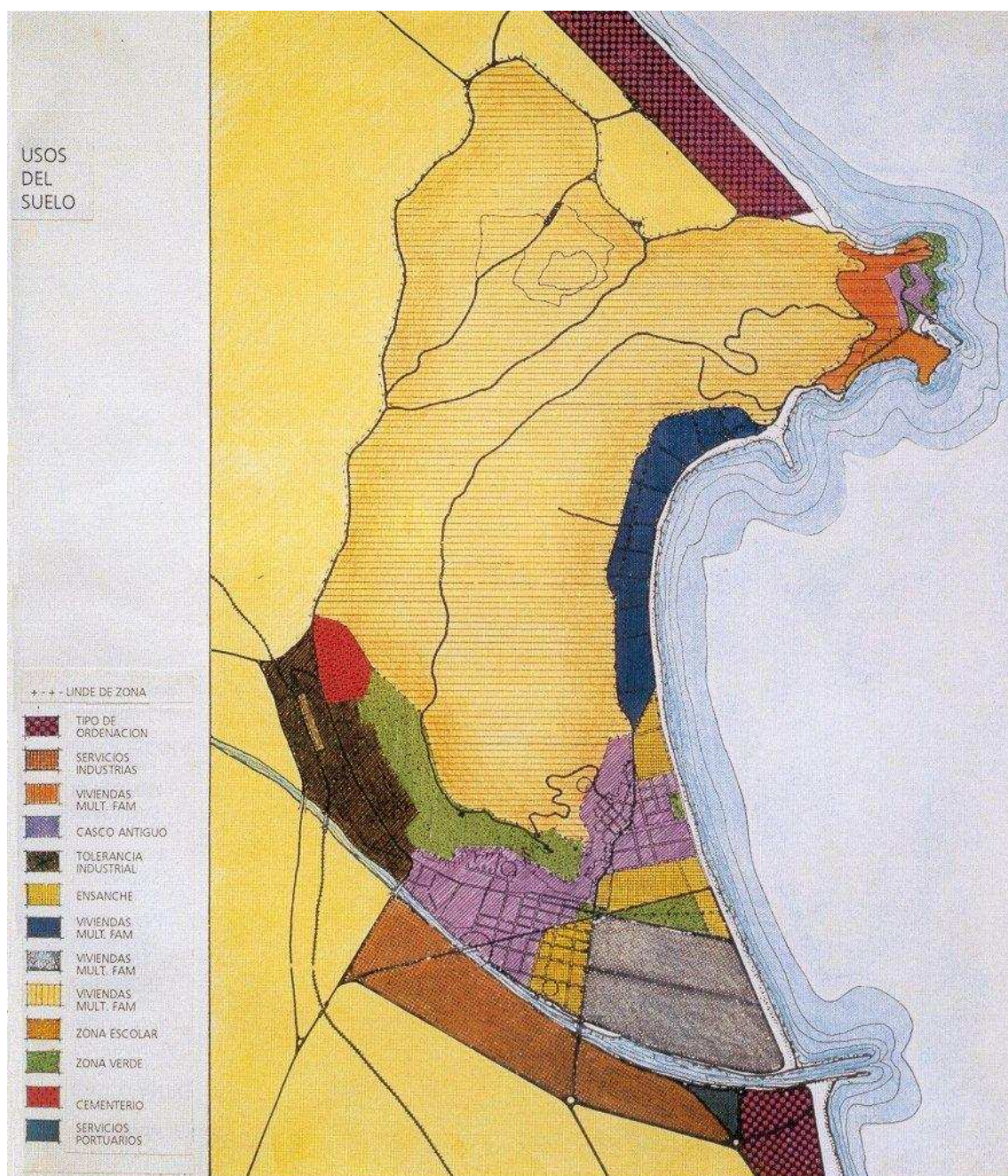


Fig. 1 - 63. CULLERA. Plan general de ordenación urbana de 1965, de los arquitectos Andrés Herruzo y Juan Ríos (Panel nº 1 de la Exposición “Urbanismo. Comunidad Valenciana 1965 – 1990. 25º aniversario de la ETSAV”).

<sup>123</sup> Vid PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: ob. cit., pág. 112 a 114 y AA.VV: *Catálogo de la Exposición “Urbanismo. Comunidad Valenciana 1965 – 1990. 25º aniversario de la ETSAV”*, Valencia: C.O.A.C.V. y D.G. de Urbanismo y Ordenación del Territorio, 1991, págs. 13 y 31.

0. Introducción

1. Antecedentes

**2. El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956**

3. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956

4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956

5. Los municipios “autónomos”

6. Los municipios “asistidos” por la Diputación Provincial de Valencia

7. Los municipios “tutelados”

8. Los “silentes” o municipios sin plan

9. A modo de final. Conclusiones

10. Bibliografía y fuentes consultadas



## 2. El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956

### 2.1. Referencias

El final de la guerra marcará el principio de una nueva etapa en la historia contemporánea española que, desde el punto de vista que nos interesa, culminará el 12 de mayo de 1956 con la aprobación de la primera Ley del Suelo. Tras la Guerra Civil y el comienzo de la II Guerra Mundial, España entra en un largo periodo de tiempo caracterizado por el aislamiento internacional. La situación económica es muy dura, la contienda ha devastado ciudades, pueblos y regiones enteras (Madrid, la capital del nuevo Estado Franquista, ha sido durante dos años y medio frente de guerra), el sector de la construcción está paralizado y tardará mucho tiempo en recobrar un mínimo de dinamismo, tanto por la postración económica profunda como por el déficit productivo de cemento y hierro.



Fig. 2 - 1. Desfile de la Victoria y ruinas de la Ciudad Universitaria de Madrid, año 1939.

Paralelamente, se produce un fuerte proceso de concentración urbana sin precedentes que se irá agudizando con el tiempo (en 1940 el 48,80% de la población reside en municipios urbanos o que exceden de 10.000 habitantes, en 1960 será el 56,60%, y en 1970 será el 66,50%, es decir, las dos terceras partes de la población). Obviamente, esta situación crítica hará saltar el difícil equilibrio del sistema jurídico-urbanístico de la España del periodo autárquico. A partir de ese momento, el Estado, que ya se había mostrado dispuesto durante la República a una acción directa, intervendrá de forma activa en temas urbanísticos, aunque seguirá operando la tradición municipalista. Se concreta de este modo, una normativa de carácter doble: por un lado la que regulará esa acción sistemática del Estado y, por otra, la proveniente de la tradición municipalista heredera del Estatuto Municipal de 1924. Esa dualidad de perspectivas, junto a un nuevo planteamiento en profundidad, dará como resultado en el tiempo la Ley del Suelo del 56<sup>1</sup>.

Desde el punto de vista teórico, además de los referentes en un primer momento del urbanismo de la Alemania nazi y la Italia fascista, se consolidará la implantación progresiva de las teorías emanadas de la Carta de Atenas, y tendrán gran repercusión los principios inspiradores del *Greater London Plan* de 1944, de Abercrombie y Forshaw. Las aportaciones teóricas de César Cort y Gabriel Alomar, entre otros, así como los congresos de urbanismo serán otros de los referentes a tener en cuenta.

<sup>1</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: *Lecciones de derecho urbanístico*, Madrid, Editorial Civitas, S.A., 1981, págs. 90 y 91.

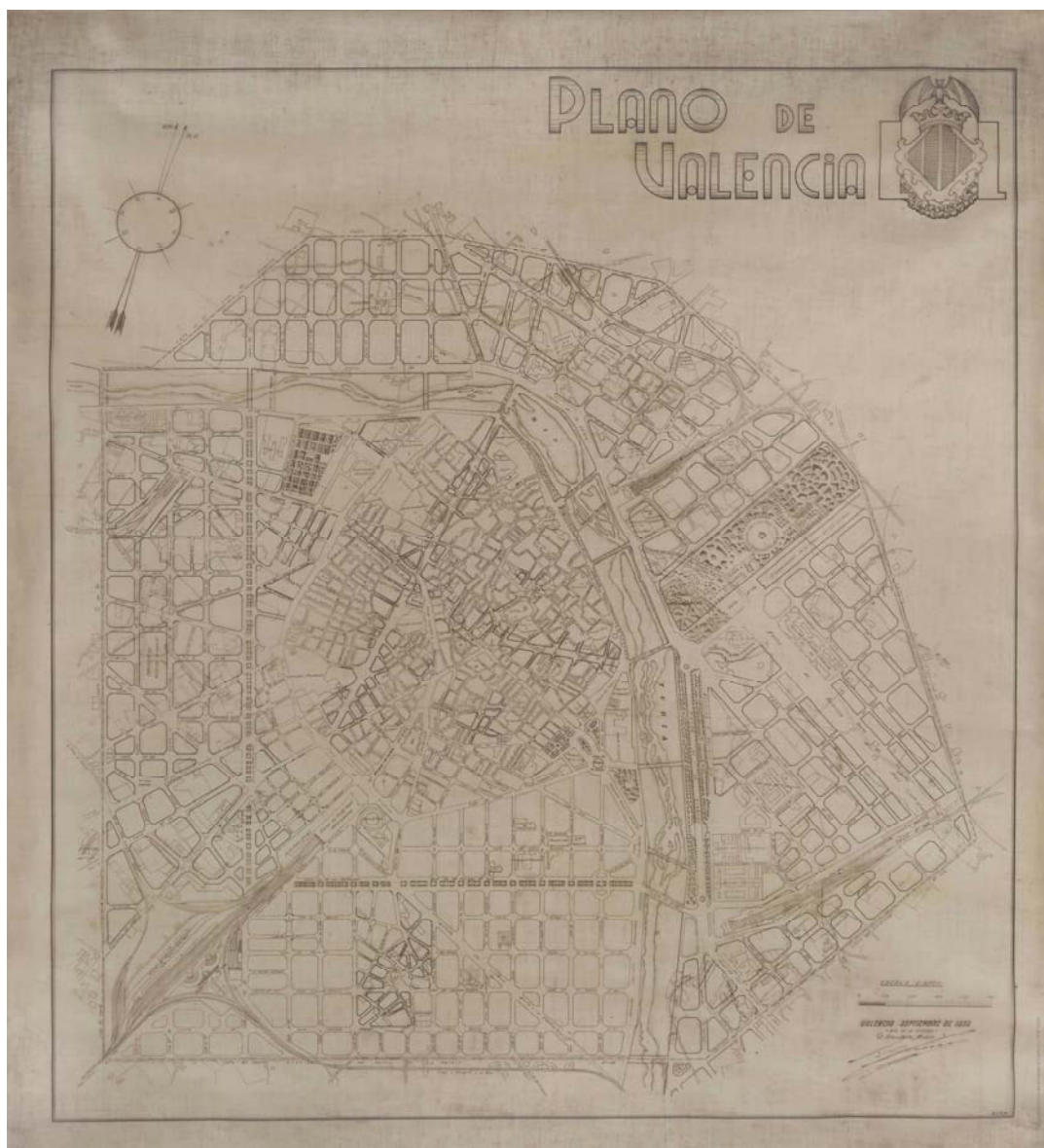


Fig. 2 - 2. "PLANO DE VALENCIA", de Javier Goelich Lleó que firma el plano, como arquitecto mayor del Ayuntamiento de Valencia, en septiembre de 1939. El plano amplía, con respecto al redactado por este mismo arquitecto en 1929, el ámbito de actuación hasta lo que en ese momento se llamaba zonas de influencia o extensión (Camino de Tránsitos y Límite del Ensanche) y dentro del casco antiguo mantiene y retoma antiguos proyectos, como la avenida del Oeste, la ampliación del eje de las calles Paz y Murillo/Cardá o la retomada avenida del Real de Aymamí de 1910.

En la Comunitat Valenciana, acabada la guerra, el Colegio de Arquitectos, retomará nuevamente sus actividades habituales interrumpidas durante la contienda, entre las que se incluyen la presentación de escritos y alegaciones a los planes en información pública. El primero del que se tiene constancia es el emitido el 16 de noviembre de 1942 con motivo de la prolongación de la calle de la Paz hasta las Torres de Quart<sup>2</sup>. En la ciudad de Valencia Javier Goerlich había sido nombrado arquitecto mayor en 1931. Entre 1936 y 1939 fue separado de todos sus cargos y apartado del ejercicio particular. Sería repuesto como arquitecto mayor en 1939, "año de la victoria", cargo que abandonaría por jubilación en noviembre de 1956<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Vid. C.O.A.Z.V.: *Recurso-informe elevado al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia con motivo del proyecto de nuevas líneas para la prolongación de la calle de la Paz hasta las Torres de Cuarte*, Valencia: C.O.A.Z.V., 1942.

<sup>3</sup> Vid. LLOPIS ALONSO, Amando; PERDIGÓN FERNÁNDEZ, Luis: *Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia (1608-1944)*, Valencia: Universitat Politècnica de València, 2010, págs. 122 y 123.

### 2.1.1. Las teorías de Abercrombie

Las teorías del urbanista y arquitecto inglés Leslie Patrick Abercrombie, que se concretaron en el *Greater London Plan de 1944*, tuvieron gran repercusión en el planeamiento de la España de posguerra. En su libro *Town & Country Planning*<sup>4</sup>, Abercrombie nos da las claves de lo que para él es la planificación urbanística:

*La urbanización moderna, en su más amplio significado, pasa por tres grados técnicos: la información preliminar; el plano de desarrollo consultivo; y el esquema legal de urbanización. El siguiente paso es el de la "construcción" de la ciudad o el "desarrollo" de la región de acuerdo con las anteriores propuestas... Los tres principales instrumentos en la preparación técnica de un esquema de urbanización son los siguientes: zonas, comunicaciones y reserva para espacios libres*<sup>5</sup>.

Además de un modelo territorial, el autor nos propone una metodología de trabajo a la hora de abordar la ordenación de la ciudad. El primer paso es la fase de información<sup>6</sup> que debe abarcar muchos aspectos diferentes, desde las características físicas del territorio a planificar, a las comunicaciones, pasando por el paisaje, la vivienda, etc. El análisis de la información nos llevará de una manera natural a concebir el "plano".

Respecto a los espacios libres Abercrombie nos dice<sup>7</sup>:

*Las reservas de terreno para espacios libres constituyen el procedimiento empleado para romper la continuidad de las zonas urbanas en una gran ciudad, o en un pueblo. En la ciudad los espacios libres forman el sistema de parques que penetra en la masa urbana; en el campo el espacio libre es el terreno de cultivo en el cual se enclava el pueblo o pequeña ciudad; nos figuramos la ciudad como una masa roja cortada en bloques por arterias o lunares verdes; y el campo como una masa verde con pequeños puntos rojos.*

Abercrombie señala los cinco acres por cada 1.000 personas de población, como estándar adoptado, en general, tanto en Inglaterra como en el continente europeo, y matiza<sup>8</sup>:

*(...) esto, naturalmente, aparte de los parques artificiales y de los espacios libres de juego, con sus conexiones de bulevares y paseos de peatones que unen los espacios libres con las reservas naturales. El número de cinco acres no es más que el estrictamente necesario para cubrir las necesidades del área a urbanizar*<sup>9</sup>.

En 1944 el *County Council* de Londres adoptó en conjunto el *Greater London Plan*, de Abercrombie y Forshaw. Este plan se mantiene razonablemente lejos de todo concepto de regularidad geométrica y de toda intervención demasiado radical en las zonas ya construidas, pero se propone invertir el proceso de concentración realizado

<sup>4</sup> ABERCROMBIE, Patrick: *Town & Country Planning*, 1933 (traducción y apéndice de ESTEBAN DE LA MORA, Santiago: *Planeamiento de la ciudad y el campo*), Madrid: Espasa-Calpe, S.A., 1936.

<sup>5</sup> *Ibidem*, pág. 137.

<sup>6</sup> Abercrombie nombra a Patrick Geddes en el capítulo III de su libro (*Ibidem*, pág. 126 a 134). La «información urbanística», es la terminología que se usó en España, para designar al *survey* que se había entronizado a partir de las ideas de Geddes en la práctica universal. Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: "Evolución del planeamiento urbanístico (1846-1996)" en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 167 a 184.

<sup>7</sup> *Ibidem*, págs. 143 y 144.

<sup>8</sup> Lo que representa un estándar de aproximadamente 20 m<sup>2</sup> / habitante (1 acre = 4 046.85642 m<sup>2</sup>), muy superior a los 5 – 10 m<sup>2</sup> / habitante que establece la vigente normativa urbanística valenciana.

<sup>9</sup> Con el tiempo este concepto de espacios libres concebidos como red o malla que plantea Abercrombie, será asumido e incorporado, con una visión más amplia y bajo el prisma de la sostenibilidad, en nuestra legislación. Así en el artículo 19 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en su redacción dada por la Ley 12/2009, de 23 de diciembre, se establece que: "Con el fin de garantizar la calidad de vida, la preservación de la biodiversidad y el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos, se crea la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana, definida como la estructura territorial básica formada por las áreas y elementos territoriales de alto valor ambiental, cultural y visual; las áreas críticas del territorio que deban quedar libres de urbanización; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores".

hasta ese momento, por una serie de procedimientos a escala regional, que superan los límites del conjunto actual<sup>10</sup>.

Abercrombie en el plan del Gran Londres, insiste en las tendencias de la ciudad-jardín de Howard y Unwin, y el plan se concibe con ciudades satélite rodeadas de verdor, en las cuales la edificación aislada o en líneas de poca altura se halla incluida en espacio verde parcelado en pequeños lotes familiares<sup>11</sup>.

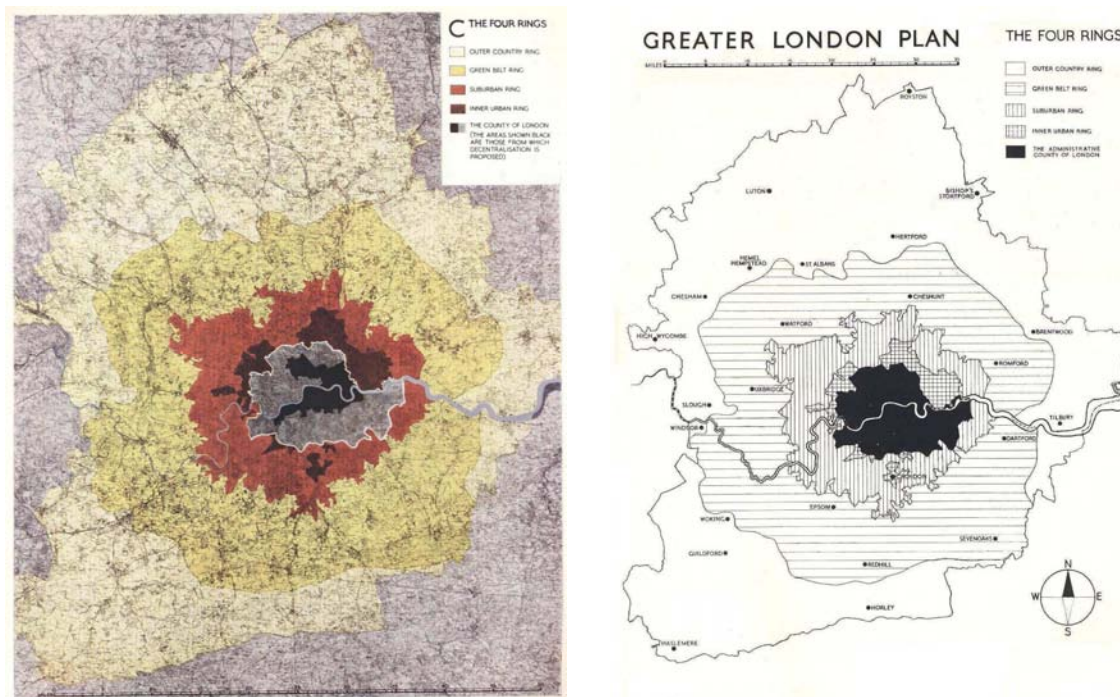


Fig. 2 - 3. *Greater London Plan* de Abercrombie y Forshaw (1944). Desde el centro: el condado de Londres, el *inner urban ring*, el *suburban ring*, la *green belt ring* y el *outer country ring*. Tomado de ABERCROMBIE, Patrick: *Greater London Plan 1944*, London: His Majesty's Stationery Office, 1945, págs. 23 y 31.

El *Greater London Plan* distingue varias zonas concéntricas en el territorio:

1. El *inner urban ring*, que incluye completamente el área del condado de Londres y se caracteriza por una excesiva densidad; esta zona debería ser progresivamente aliviada con el alejamiento de más de 400.000 habitantes.
2. El *suburban ring*, la zona de los suburbios, que presenta una densidad satisfactoria, pero exige ser reorganizada y equipada convenientemente.
3. El *green belt ring*, una vasta zona verde que rodea la ciudad actual y debería permanecer igual, evitando ser invadida por la edificación. Este concepto deriva de Howard e indica la intención de limitar el desarrollo de Londres como organismo compacto.
4. El *outer country ring*, que sería la zona apropiada para levantarse los nuevos centros, no en forma de barrios – dormitorios, sino de nuevas ciudades, con un tamaño lo suficientemente grande como para tener vida autosuficiente.

<sup>10</sup> BENEVOLO, Leonardo: *Historia de la Arquitectura Moderna*, 4ª Edición actualizada con la 9ª edición italiana, Editorial Gustavo Gili, S.A., Barcelona, 1980, págs. 755 a 757.

<sup>11</sup> ESTELLÉS CEBA, Juan José: "Espacios libres o zonas verdes" en AA.VV: *III día mundial del urbanismo*, Valencia: C.O.A.Z.V., 1952.



La red viaria se basa en un nuevo sistema radial rápido, recogido por un anillo interno situado en el *inner urban ring* y por un anillo externo, en el límite entre la *green belt ring* y el *outer country ring*.

De los cinturones verdes limitadores de los crecimientos urbanos, de la importancia de las vías de comunicación como elementos estructurantes del territorio y de la concepción y gestión supramunicipal de la planificación urbanística, que Abercrombie propusiera en su *Greater London Plan*, se hará eco el urbanismo español en torno a la Ley del Suelo de 1956.

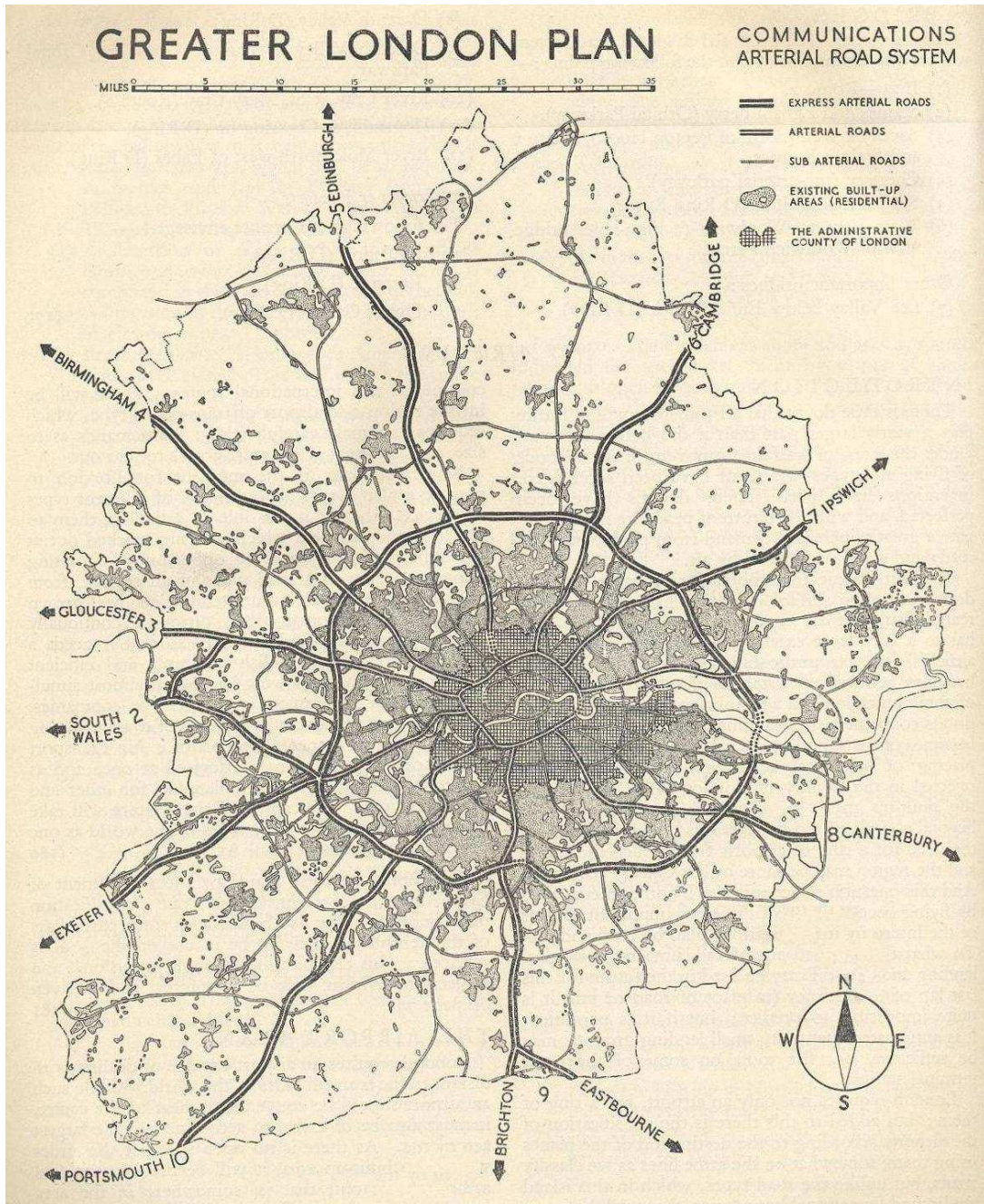


Fig. 2 - 4. *Greater London Plan* de Abercrombie y Forshaw (1944). Comunicaciones - Red principal de carreteras. Tomado de ABERCROMBIE, Patrick: *Greater London Plan 1944*, London: His Majesty's Stationery Office, 1945, pág. 178.

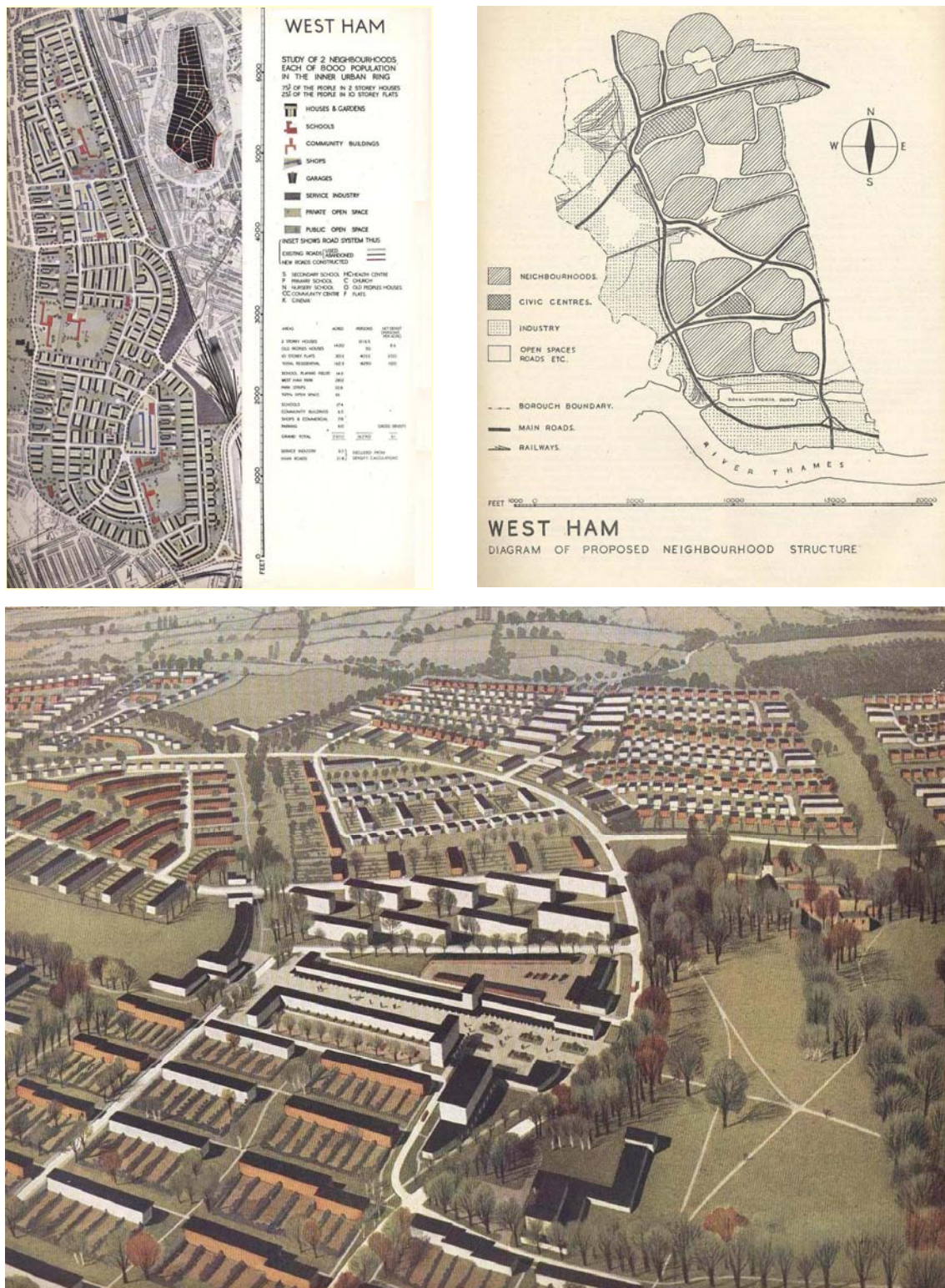


Fig. 2 - 5. Greater London Plan de Abercrombie y Forshaw (1944). Propuesta de barriada en el inner urban ring  
Tomado de ABERCROMBIE, Patrick: Greater London Plan 1944, London: His Majesty's Stationery Office, 1945,

### 2.1.2. Las aportaciones de César Cort, Gabriel Alomar y otros teóricos

Varias fueron las aportaciones nacionales a la base teórica del urbanismo que tendrán una influencia directa en la práctica urbanística de la posguerra, cuyo conocimiento puede situarnos mejor el contexto ideológico de la disciplina en torno a la Ley del Suelo de 1956. Cesar Cort, Victor d'Ors y Gabriel Alomar, entre otros, serán algunos de los autores que influirán en los urbanistas valencianos de la época<sup>12</sup>.

Como cuestión previa, resulta inevitable hacer una mención a la concepción de la ciudad falangista, si es que ésta alguna vez existió como tal. Para Fernando de Terán<sup>13</sup> “la ciudad falangista no dejará de ser una abstracción. Una abstracción, además, poco dibujada, que requiere ser decantada a través de un conjunto de alusiones, de referencias no muy precisas y de algunas imágenes y propuestas que aparecen en la inmediata posguerra, entremezcladas en el proceso de formulación más amplia de unas bases generales para la reconstrucción nacional”. Según este autor “el ideario falangista, al compás de la evolución política española, se encontrará cada vez más alejado de la realidad y cómo una esperada ciudad falangista, expresión viable de los principios de la revolución nacionalsindicalista, habría de quedar tan pendiente como la propia revolución”. Ni siquiera en el caso de Madrid se producirá con claridad la traducción de una semejanza con los planteamientos contemporáneos del Berlín de Hitler, o de la Roma de Mussolini, aunque éstos eran conocidos.

Según Terán, cuando nos preguntamos en qué consistía realmente la ciudad falangista, cuáles eran las aportaciones originales del falangismo a la construcción de una teoría urbanística para la nueva España, es preciso buscar la respuesta, casi de manera exclusiva, en documentos de aquella época. Uno de estos documentos es el plan de urbanización de Salamanca, redactado por los servicios técnicos de Falange durante la guerra, cuyos autores fueron los arquitectos Victor D'Ors y Germán Valentín-Gamazo, autor del plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946. Victor D'Ors en un escrito titulado Sobre el plan de urbanización de Salamanca, de 1939, nos expone las ideas que sirvieron de base para el plan y para “determinar el nuevo concepto de ciudad, y las directrices fundamentales de la urbanización falangista”. La ciudad, la ciudad falangista, es concebida como una unidad biológica y orgánica, limitada, contrariamente al carácter extensible que se atribuye a la concepción urbanística liberal. Pero esta ciudad, aunque limitada, no es cerrada, porque debe establecerse la continuidad entre el campo y la ciudad, que para el pensamiento liberal eran antagónicos. Fernando de Terán nos condensa en tres puntos la problemática general que se plantearon los autores del plan de Salamanca: “limitación del crecimiento periférico, modificación del sistema viario y reforma interior y

---

<sup>12</sup> Se ha podido constatar en la Biblioteca del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia que libros como *Teoría de la ciudad*, de Gabriel Alomar (registro nº 1.406), fueron consultados entre los años 1948 y 1958 por algunos de los arquitectos redactores de planes o relacionados con el urbanismo, como: Juan Segura de Lago, redactor de los planes de Sollana (1957) y Algemesí (1959); Luis Costa Serrano, redactor de plan de Picassent (1947), Fernando Bueso Bellot y Antonio Gómez Llopis, arquitectos de la Corporación Administrativa de Gran Valencia y redactores en 1966 de la adaptación a la Solución Sur del plan comarcal de Valencia y de planes de los pueblos de la cintura de Valencia y otros municipios de la provincia; Cayetano Borso González, redactor del plan de ensanche de Requena (1942); y Juan José Estellés Ceba que participó como ponente en el III Día Mundial del Urbanismo, organizado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia en 1952 y que será autor de la Colonia Ducal de la playa de Gandia (1961).

<sup>13</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea* (1900-1980), Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 147 a 160.

protección del casco antiguo”. Frente a esta problemática se concretan unas respuestas que relacionamos a continuación por considerarlas de interés, ya que algunas de ellas, salvando obviamente las peculiaridades propias de la población a ordenar, serán características de muchos de los planes valencianos en torno a la Ley del Suelo de 1956:

- *La ciudad propiamente dicha se rodea de una faja de bosque de 100 a 150 metros de profundidad. La vegetación penetra por cuñas hasta el mismo corazón de la ciudad, siguiendo la ordenación viaria.*
- *Dentro de este anillo verde está el casco antiguo, con toda su belleza y prestigio, que queda a su vez limitado por el cinturón de ronda y para el cual se realiza un detenido estudio de reglamentación estética, casuística y amorosa, para la puesta en valor de ámbitos y monumentos.*
- *Para este caso se prevé una edificación general de cuatro plantas y una densidad de 170 habitantes por hectáreas, salvo para la Gran Vía (que no es propuesta del plan sino elemento preexistente), que se trata como conjunto urbanístico y perspectivo autónomo, para el que se admiten cinco y seis plantas.*
- *La ciudad será dividida en barrios de distintas características y personalidades, acentuando sus particularidades físicas y sociales, para cada uno de los cuales se prevé una parroquia y un “centro cívico”.*
- *A ello contribuye una serie de propuestas sobre la ordenación de la circulación, mediante un elaborado sistema de clasificación jerarquizada de vías, obtenido tanto de la información sobre el funcionamiento de la ciudad, como del estudio previsto en función del esquema de densidades futuras y de localización de usos, y que tienden a convertir el sistema fundamental radial existente en secundario, creando uno nuevo, primario, gracias al cambio de los accesos a la ciudad.*
- *Un sistema de zonas verdes compuesto por dos grandes parques, al este y al oeste de la ciudad, se compenetra con el sistema viario, acompañando a las penetraciones a lo largo de las vías principales.*
- *Desde el cinturón de ronda hasta el anillo verde se extiende una zona para la que se prevén uniformemente edificaciones de dos plantas.*
- *Más allá del cinturón verde se extienden las zonas semirrurales, en las cuales sólo se admiten edificaciones de una planta, sin límites de emplazamiento.*
- *En total, la población podrá llegar a un máximo de 100.000 habitantes al cabo de cincuenta años.*

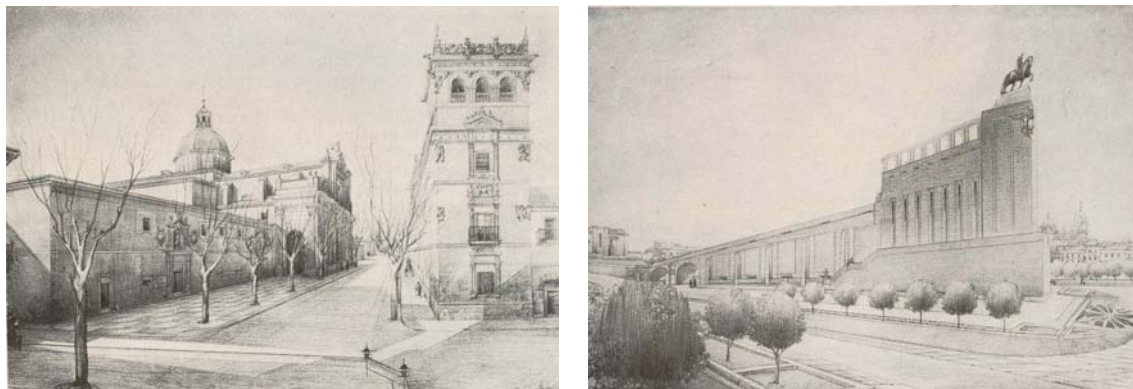


Fig. 2 - 6. De la colección de dibujos del Plan de urbanización de Salamanca. Nos muestran las operaciones de embellecimiento y dignificación de algunos espacios interiores, con exaltación de la monumentalidad arquitectónica.

Ley del 56 recogerá algunos planteamientos propios del ideario falangista, como la jerarquía (plan nacional, provincial y municipal, etc.), la uniformidad (todos los municipios iguales) y estructuras tipo barrios y unidades vecinales.

El alcoyano César Cort Botí, arquitecto, ingeniero industrial y catedrático de Urbanología de la Escuela Superior de Arquitectura de Madrid, que en 1928 había realizado el plan de extensión de Murcia y durante la guerra el plan de ensanche y reforma interior de Valladolid, escribirá *Murcia, un ejemplo sencillo de trazado urbano*, publicado en 1932. En este libro aparece “la formulación elemental de la

descomposición nuclear de la ciudad, tesis que, con base en el concepto de unidad vecinal, y con todas las matizaciones y enriquecimientos que le proporciona la amplia elaboración teórica universal, pasará a ser pieza clave del planeamiento posterior”<sup>14</sup>.

En 1941 César Cort publicaría un nuevo libro titulado *Campos urbanizados y ciudades rurizadas*; libro que según Fernando de Terán “contiene una abigarrada mezcolanza de temas difícilmente compaginables, que da idea de la inmadurez en que se desenvolvía la comprensión del fenómeno urbano y la falta de sistematización de los conocimientos y de metodología a aplicar en planeamiento”. Será el primer libro de urbanismo de la posguerra y contiene el compendio de las mezcladas ideas que Cort debió difundir desde la escuela de Arquitectura antes de la contienda, “con visible entronque en la cultura anglosajona”. No se puede encontrar en él ninguna alusión a la teoría de la ciudad falangista, que intentara su discípulo Víctor D’Ors. Para César Cort el ideal de la organización social consiste en combinar, en lo posible, las ventajas del medio urbano con las del medio rural; urbanizar el campo, al mismo tiempo que se ruraliza la ciudad. De esta manera propone la denominada “ciudad rural moderna”<sup>15</sup>:

*La gran ciudad debe quedar integrada por núcleos urbanos de diversas categorías, comunicados por medio de vías arteriales que se prolongan fuera de su ámbito, para encauzar el movimiento trascendental. Las intervías se destinan a la agricultura, con una reglamentación que impida el desarrollo de las aglomeraciones edificadas y la invasión vandálica de los Campos (...) Las poblaciones bien organizadas necesitan definir los centros vitales que caracterizan los diversos barrios, para enlazarlos por medio de vías proporcionadas al tránsito. Como complemento indispensable, hay que establecer un sistema de parques –espacios libres, jardines y zonas agrícolas, relacionados por medio de vías-parque– que garantice la pureza del aire en todos los lugares habitados.*

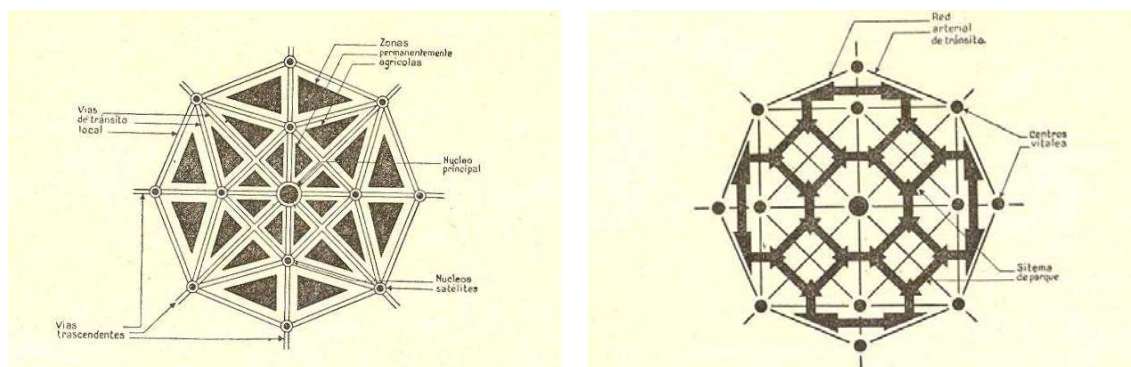


Fig. 2 - 7. A la izquierda esquema de la estructura de “la ciudad rural moderna”, con el núcleo urbano principal y los núcleos secundarios. A la derecha estructura de “núcleo urbano”, con el sistema de parques y vías-parque.

Cort insistirá en el concepto de “unidad urbana elemental”, concretando la organización del modelo que propone<sup>16</sup>:

*La gran ciudad no es una aldea ampliada. La estructura elemental de la célula urbana, con su centro vital representado por la plaza rodeada de edificios públicos y las vías arteriales como tentáculos radiales que se apoyan en el campo (...) Un grupo de viviendas es el fundamento de la “célula urbana”, y varias “células urbanas” integran la ciudad. La gran población no puede conformarse con la estructura monocelular propia de los organismos inferiores; ha de disponer de un número proporcionado de células, convenientemente enlazadas entre sí y con la red de comunicaciones generales de la nación (...) Y cuando se trate de grandes urbes en las que los edificios ocupan extensas superficies, el aire puro de los campos penetra con dificultad en el ámbito urbano; ello obliga a añadir una nueva previsión que complete la estructura urbana: el “sistema de parques”.*

<sup>14</sup> Ibídem, pág. 163.

<sup>15</sup> CORT BOTÍ, César: *Campos urbanizados y ciudades rurizadas*, Madrid: Yagües, 1941, pág. 246 y 247.

<sup>16</sup> Ibídem, págs. 59 a 64.

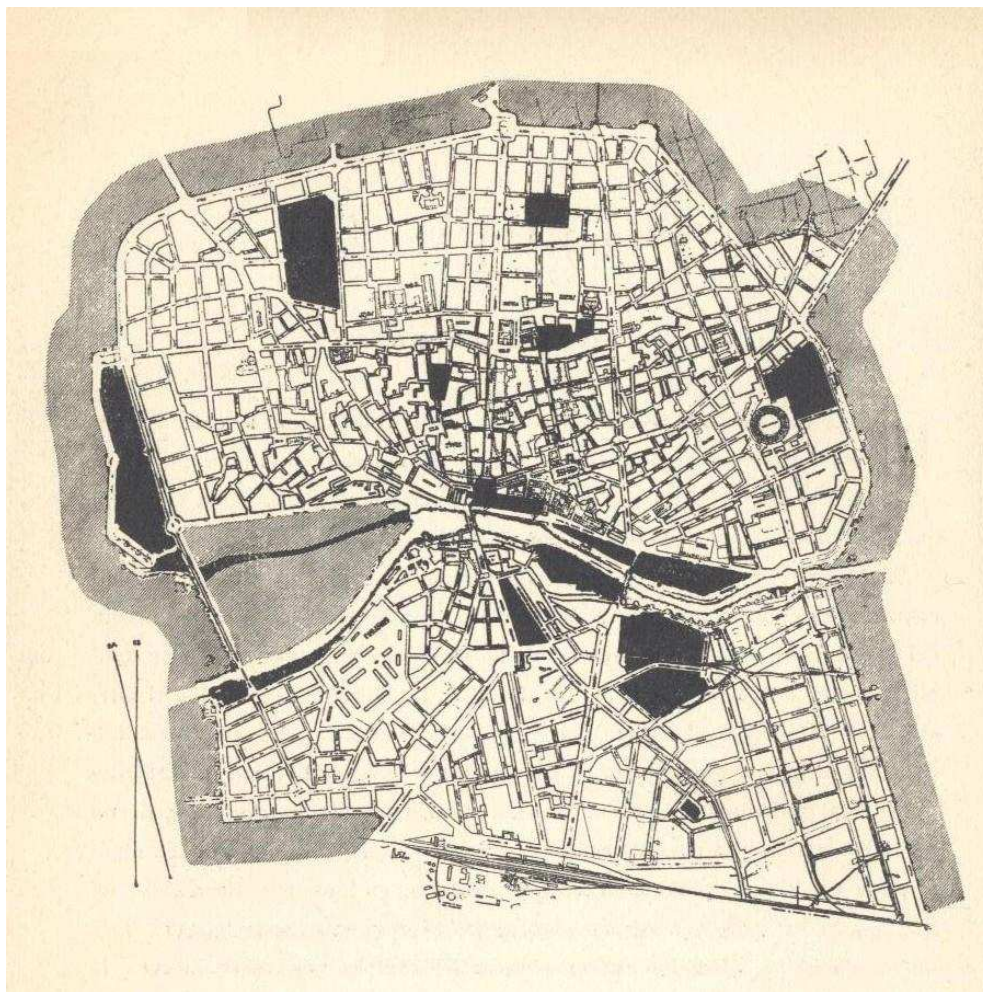


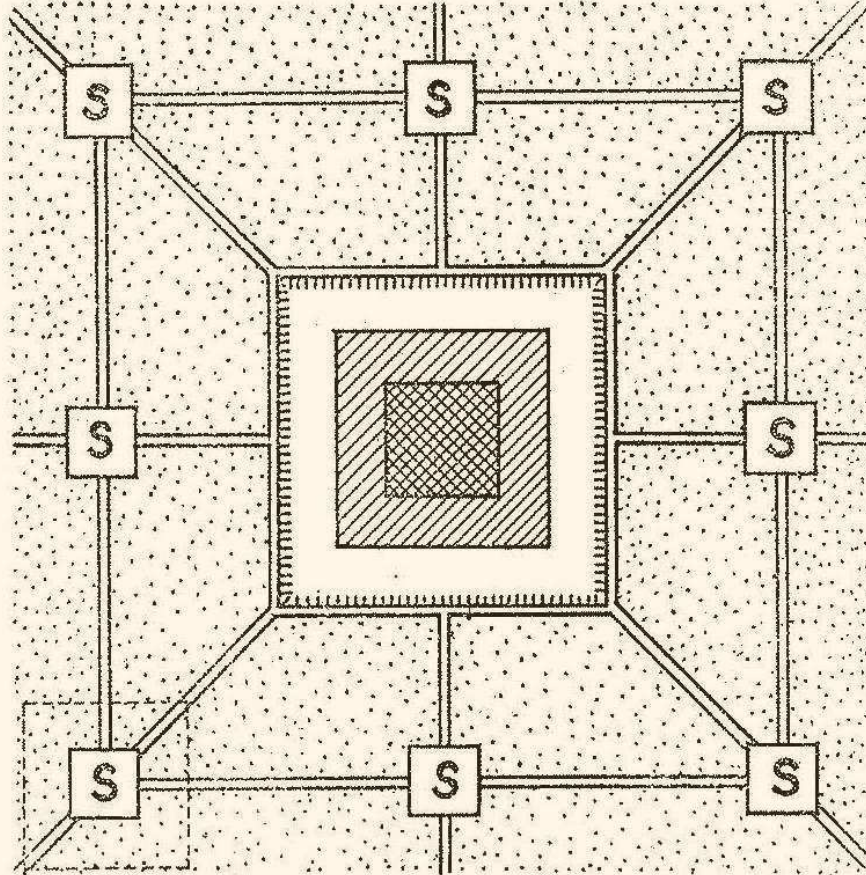
Fig. 2 - 8. MURCIA. Sistema de parques (en negro) y el anillo verde exterior de las "zonas permanentemente agrícolas" (en gris), modelo propuesto por César Cort Botí en 1932.


La aportación teórica quizá más importante será la de Gabriel Alomar, redactor en 1943 del plan de Palma de Mallorca y autor del libro *Teoría de la Ciudad; ideas fundamentales para un urbanismo humanista*, que publicaría en 1947 el Instituto de Estudios de Administración Local y que en palabras de Fernando de Terán supuso "un notabilísimo esfuerzo de síntesis y de ordenación de toda una serie de conocimientos, en un difícil empeño de dotar a la incipiente tarea urbanística de una coherencia, inteligibilidad y unidad, dentro de una visión que el propio autor califica de humanista"<sup>17</sup>.


Alomar Incidirá en el modelo radioconcéntrico, con un núcleo central limitado por una "zona permanentemente agrícola", que encierra y detiene su expansión; una vez alcanzado su límite de crecimiento (200.000 habitantes en la zona mediterránea), deben preverse una serie de núcleos satélites para acoger el crecimiento de censo. Aparece también el concepto clave de "zonificación" con toda su carga funcionalista, ya que "la organización del heterogéneo cuerpo de la ciudad impone la necesidad de una racional subdivisión en zonas"<sup>18</sup>.


<sup>17</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982),, pág. 211.


<sup>18</sup> Vid. ALOMAR ESTEVE, Gabriel: *Teoría de la ciudad. Ideas fundamentales para un urbanismo humanista*, Madrid: I.E.A.L., 1947.





- 

*Parte edificada de la ciudad, cuya mejora corresponde a la Reforma Interior. Está constituida por el núcleo antiguo más la parte totalmente construida y urbanizada del Ensanche.*
- 

*Primera fase del crecimiento. Zona constituida por la parte semi-urbanizada del Ensanche más una zona de urbanización inmediata, tal que las dos, con los medios económicos del presupuesto municipal, pueda ser totalmente urbanizada en el plazo de diez años.*
- 

*Segunda fase del crecimiento. Zona a urbanizar en un plazo indeterminado por etapas decenales.*
- 

*Tercera fase del crecimiento. Núcleos satélites.*
- 

*Zona permanentemente agrícola.*
- 

*Límite urbano. El área que encierra, su mando las zonas representadas por la parte edificada de la ciudad y por la primera y segunda fase del crecimiento, es tal que dé cabida, a razón de una densidad prevista, al censo que se considere conveniente para la ciudad, generalmente no más de 200.000 habitantes, para los países de la zona mediterránea.*

Fig. 2 - 9. Esquema del modelo de planificación de Gabriel Alomar. Síntesis de los conceptos de ensanche, de reforma interior, de extensión y de limitación del cuerpo urbano por zonas permanentemente agrícolas.

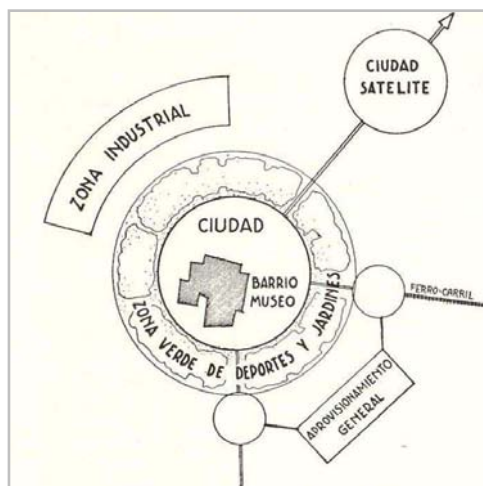


Fig. 2 - 10. "Esquema de ciudad moderna", según Gabriel Alomar en 1944.

Para Alomar, el gran pilar de esta organización será la "nucleización orgánica", puesto que: "las grandes ciudades modernas, amorfas y protoplasmáticas, exigen con urgencia un proceso de desintegración social y física, como primer paso hacia su reorganización en núcleos con personalidad propia". Esta "reconstrucción de los núcleos sociales" lleva a la preconización del barrio (6.000 a 11.000 habitantes) como unidad básica, como célula del tejido urbano y a toda una propuesta de unidades urbanas compuestas por agrupaciones de barrios que, pasando por el distrito y la ciudad, llegan a la metrópoli. En su propuesta hay una cierta elaboración personal, sobre la evidente resonancia de las formulaciones sociológicas que triunfaban y se abrían camino en los medios internacionales, como era el caso del plan de Abercrombie para Londres<sup>19</sup>.

La "nucleización orgánica" de Alomar se reflejó casi puntualmente en la publicación de III Plan Nacional de la Vivienda (1961), que en su capítulo tercero desarrollaba unas disposiciones de contenido urbanístico que establecían unas "necesidades de terrenos, urbanización y edificaciones complementarias", que según Fernando de Terán son interesante recordar, ya que sirvieron de base durante mucho tiempo, como única normativa de carácter oficial en la redacción de planes parciales. La normativa establecía la cifra de 500 habitantes por hectárea como "densidad media aconsejable para España", cifraba el valor de suelo urbanizado en el 15% del coste de la edificación y se fijaba las necesidades de edificaciones complementarias –religiosas, culturales, comerciales, sanitarias, asistenciales, administrativas, políticas, recreativas y de relación y otras–. Estas dotaciones comunitarias caracterizaban y jerarquizaban una escalonada descomposición del tejido urbano en "agrupaciones urbanas de vecinales", que eran: "el núcleo residencial", con 5.000 habitantes y 10 hectáreas, la "unidad de barrio", con 20.000 habitantes y 40 hectáreas, y la "unidad de distrito", con 100.000 habitantes y 250 hectáreas. El distrito se componía de cinco barrios y el barrio de cuatro núcleos residenciales<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), pág. 214.

<sup>20</sup> *Ibidem*, pág. 430 y 431.



**NECESIDADES DE TERRENOS, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS** del III Plan Nacional de la Vivienda 1961-76 (Cap. III). Sobre la base de una densidad de 500 hab./Ha. y una estructura urbana de Unidades Vecinales, Barrios y Distritos.

<b>Equipamientos</b>	<b>UNIDAD VECINAL</b> Mayor de 10 Has. 5.000 hab.	<b>BARRIO (4UV)</b> 40 Has. 20.000 hab.	<b>DISTRITO (5 Barrios)</b> 250 Has. 100.000 hab.
<b>Religioso</b>	* Capilla de 300 plazas y 800 m <sup>2</sup>	* 2 Centros parroquiales con casa rectoral, con capacidad para el 10% de cada parroquia	-
<b>Cultural</b>	* Escuela Primaria y Elemental para 17% pobl. y 15 m <sup>2</sup> /al. * Biblioteca con local de exposiciones	-	* Centro de Enseñanza Media, Laboral y Profesional para el 5% de la población
<b>Comercial</b>	* 100 locales, en n° equivalente al 2% pobl. * Oficinas en n° equivalente al 0,2% pobl. * Hoteles con capacidad para el 0,5% de la pobl.	* Centro Comercial de 0,15 m <sup>2</sup> /hab.	* Centro Comercial de 0,20 m <sup>2</sup> /hab.
<b>Sanitario</b>	* 2 Dispensarios de 100 m <sup>2</sup> * 3 Consultorios médicos particulares * 2 Farmacias	* Dispensario de salud con 6 profesionales y alguna cama	* Ambulatorio y Residencia Hospitalaria con capacidad para 200/250 camas
<b>Asistencia</b>	* Guarderías para el 4% de la pobl. y 2,5 m <sup>2</sup> /plaza * Residencia de ancianos para el 0,5% pobl.	-	-
<b>Administrativo</b>	* Oficina municipal de 100 m <sup>2</sup> * Estafeta de correos y locutorio telefónico	* Dependencias municipales * Estafeta de correos y telégrafos * Central telefónica, con locutorios públicos	* Tenencia de Alcaldía * Parque de Bomberos * Comisaría Policía * Cuartel Policía Armada o Guardia Civil * Oficina de Correos, Telégrafos y central de teléfonos
<b>Políticos</b>	-	-	* Casa Sindical * Centros de Organización del Movimiento
<b>Recreativo y de relación</b>	* 2 Salones de reunión de 100 plazas cada uno * Restaurante-Bar * Sala de Juegos * Sala de espectáculos de 300 plazas * Campos de juegos, Parques y Jardines	* Centro Social, con las mismas piezas que en la UV y con la capacidad adecuada * Locales de espectáculo. para el 10% pobl. * Instalaciones deportivas * Parque de esparcimiento	* Centro Cultural, casino * Parque público, con 10% sup. total, equivalente a 2,5 m <sup>2</sup> /hab. * Complejo deportivo
<b>Varios</b>	-	* Garaje y Estación de servicio * Área de aparcamiento * Talleres artesanos * Paradas de medios de transporte	* Aparcamiento * Estación de autobuses u otros medios de transporte

Cuadro 2 - 1. Los equipamientos de Barrios y Distritos que se señalan son adicionales a los de la Unidad inferior. En caso de Barrios planeados inicialmente en su conjunto los servicios religiosos y administrativos de la Unidad Vecinal quedarán suprimidos (Fuente: cedida por Alberto Peñín Ibáñez).

Gabriel Alomar escribiría un nuevo libro, publicado en 1955, titulado *Comunidad planeada; Principios de Sociología aplicada al Urbanismo y al Planteamiento Rural*. En él, el autor se hace eco de una parte de la cultura urbanística del momento, de tal manera que este libro es fundamental para comprender mucho de lo que entonces está ocurriendo o gestándose en España. Alomar expone ideas que recoge de su alrededor y adelanta otras que van a incorporarse inmediatamente<sup>21</sup>.

Para Alomar el punto básico de partida, es entender la función del planeamiento para conseguir el equilibrio campo-ciudad y la detención de la hipertrofia urbana<sup>22</sup>:

*Antes de todo, hay que detener urgentemente el crecimiento en extensión de todas las ciudades de más de cien mil habitantes, estableciendo alrededor de sus perímetros zonas agrícolas o forestales permanentes cinturones verdes. Si este perímetro exterior de la zona actualmente urbanizada no es regular, tanto mejor porque las irregularidades son entrantes verdes en el casco urbano.*

*Con el mismo objetivo de permitir al habitante de la gran ciudad un mayor contacto con la naturaleza, al establecer los sistemas de zonas, hay que reservar siempre para el uso directo del hombre los sitios de mayor belleza o interés paisajístico, por ejemplo, las orillas del mar, en las proximidades de las grandes ciudades, que en el siglo pasado fueron invadidas por las industrias y forman tantas veces horribles telones de carbón, humos, escoria y acero, cerrando al hombre toda saludable comunicación con el mar. Son muchas las ciudades marítimas –Barcelona una de ellas– en las cuales hay que recorrer muchos kilómetros para poder disfrutar su impoluta belleza.*

Alomar insistirá nuevamente en la estrategia de la tradición urbanística de corte “culturalista”, de los cinturones verdes limitadores de los crecimientos urbanos que César Cort, rememorando la antigua idea de Howard, ya proponía para<sup>23</sup>:

*No podemos pensar en una coacción directa (...) Se impone, en cambio –lo cual no deja de ser una medida coactiva–, la limitación inmediata de la superficie urbanizable con el establecimiento de una zona, o cinturón verde, absolutamente in edificable, alrededor de la ya edificada. Tratándose de terrenos en los cuales la especulación tiene puestas, sin duda, sus mejores esperanzas, esta medida será combatida y difícil de aplicar, pero es cosa inexcusable; otro día que se retrase, significará una complicación más en la solución del problema de la ciudad (...) La cultura contemporánea necesita la gran ciudad. Sólo que una gran ciudad organizada en una forma diferente.*

---

<sup>21</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 352 a 355.

<sup>22</sup> ALOMAR ESTEVE, Gabriel: *Comunidad planeada. Principios de Sociología aplicada al Urbanismo y al Planteamiento Rural*, Madrid: I.E.A.L., 1955, págs. 129 y 130.

<sup>23</sup> *Ibidem*, págs. 136 y 137.

### 2.1.3. Los congresos de Urbanismo

Los congresos de Arquitectura y Urbanismo, tanto los nacionales como los internacionales de la época, actuarán como verdaderos foros de opinión y servirán para el intercambio de ideas y conocimientos, y marcarán los principales acontecimientos de la cultura urbanística española en la primera mitad del siglo XX y contribuyendo así a su evolución y desarrollo.

Una lista de los principales eventos nos puede ayudar a comprender su importancia en la cultura de nuestro planeamiento urbanístico en el tránsito a la Ley del Suelo de 1956<sup>24</sup>:

<b>Listado cronológico de los principales congresos urbanísticos en torno a 1956</b>		
1926	XI Congreso Nacional de Arquitectura, y I de Urbanismo	Madrid
1928	I Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM)	La Sarraz (Francia)
1929	II Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM)	Frankfurt (Alemania)
1930	III Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM)	Bruselas (Bélgica)
1933	IV Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM)	Atenas (Grecia)
1934	Congreso Municipalista	Gijón
1935	I Seminario de Urbanología	Madrid
1937	V Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM)	Paris
1939	I Asamblea Nacional de Arquitectos	Madrid
1940	II Asamblea Nacional de Arquitectos	Madrid
1947	VI Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM)	Bridgwater (Inglaterra)
1949	VII Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM)	Bérgamo (Italia)
1949	V Asamblea Nacional de Arquitectos	Madrid
1951	VIII Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM)	Hoddesdon (Inglaterra)
1952	XXI Congreso Internacional de Vivienda y Urbanismo	Lisboa
1953	IX Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM)	Aix en Provence (Francia)
<b>12 de mayo de 1956 aprobación 1ª Ley del Suelo</b>		
1956	X Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM)	Dubrovnik (Croacia)
1957	Congreso de la Unión Internacional de Arquitectura	Moscú (Rusia)
1959	Congreso Nacional de Urbanismo	Barcelona
1959	X Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM)	Otterlo (Holanda)

Cuadro 2 - 2. (Elaboración propias a partir la fuente citada).

En el ámbito internacional destacarán los llamados CIAM, Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna, que ya hemos comentado, y que divulgarán los postulados de la arquitectura y del urbanismo del movimiento moderno. En el CIAM de 1933, se dará a conocer la Carta de Atenas de Urbanismo; en el CIAM de 1947, tratará sobre la reconstrucción de las ciudades devastadas por la II Guerra Mundial; en el Congreso de la Unión Internacional de Arquitectura de 1957, sobre la ciudad existente, etc.

Durante la República, en el Congreso Municipalista de Gijón de 1934, destacó entre los temas debatidos el relativo a “Expropiación Forzosa”, que dio lugar a la elaboración por la ponencia encargada de su estudio de tres documentos: Bases de Urbanismo, Bases de Expropiación Forzosa y Proyecto para una Ley Nacional de Urbanismo. Aunque estas bases no cristalizaron en una normativa concreta, y se trata únicamente de documentos elaborados en una conferencia o congreso, tiene el interés de evidenciar el alto grado de madurez alcanzado por la doctrina de la época sobre cuestiones jurídico-urbanísticas y la incorporación de nuestro país a las ideas renovadoras que en la materia se estaban desarrollando en el plano internacional. El

<sup>24</sup> El listado, que no pretende ser exhaustivo, ha sido extraída del libro de Fernando de Terán y se ha adaptado para el caso que nos ocupa. Vid TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980), Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 600 a 612.

tema central sobre el que versan estos documentos radica en la consideración conjunta y conexa de las cuestiones propiamente urbanísticas con las relativas a la organización territorial de carácter local, o más exactamente, de la incidencia del Urbanismo en la revisión y acomodación de las estructuras administrativas locales<sup>25</sup>.

Nada más acabar la guerra, los días 26, 27, 28 y 29 de junio de 1939, se celebrará en el Teatro Español de Madrid la Primera Asamblea Nacional de Arquitectos, convocada por Pedro Muguruza, en un ambiente en el que se respira al mismo tiempo el triunfalismo de los vencedores y la lógica preocupación por los inevitables “currículum” que debían aportar los asistentes en función de los servicios prestados en el conflicto bélico. Uno de los participantes será Pedro Bidagor, que en su conferencia titulada “Plan de ciudades”, establecerá los principales criterios de lo que serán luego los planes de Guipúzcoa, Madrid, Bilbao, Toledo, definiendo un concepto global y dinámico de la estructura de la ciudad organizada en barrios. Para Bidagor, en contra de los criterios de algunos de los asistentes, es prioritario el estudio de la organización general de la ciudad por encima de la consideración de las tipologías o de los aspectos arquitectónicos de lenguaje como definición del ámbito urbano<sup>26</sup>.

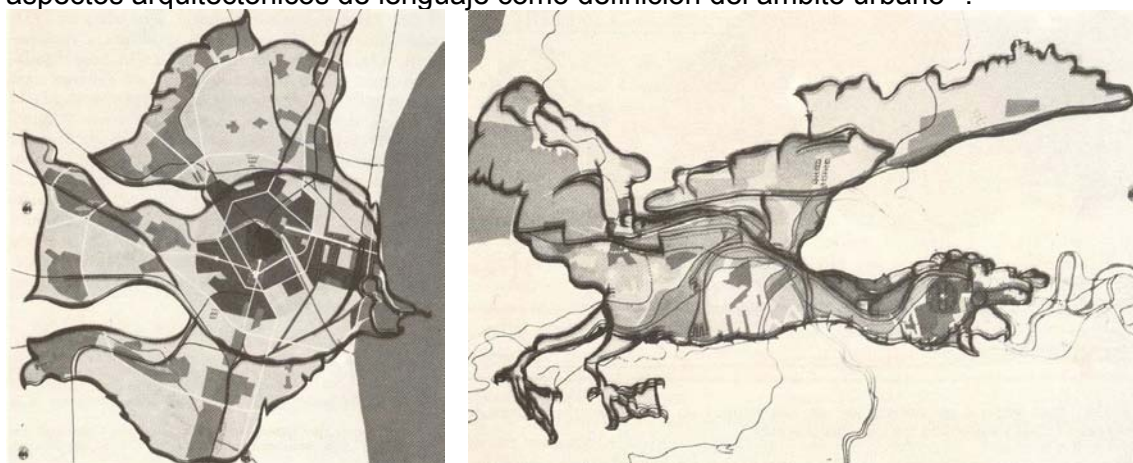


Fig. 2 - 11. “Interpretación orgánica”, plan de Valencia (pez) y plan de Bilbao (gallo).

La idea apuntada por Bidagor en 1939 del estudio de la organización general de la ciudad irá evolucionando con el tiempo en lo que se ha conocido como la “interpretación orgánica” del planeamiento; muestra de aquél será llevada para su difusión al XXI Congreso Internacional de Vivienda y Urbanismo de Lisboa de 1952. Como señala Fernando de Terán, en planeamiento, a finales de los años 40 coexisten, sin clara orientación unitaria, diversas tendencias. Por un lado, la continuidad de la mentalidad de ensanche y de plan de alineaciones, descompuesto en manzanas de edificación cerrada. Por otro, aparece la edificación abierta como garantía de modernidad, con grafiado de bloques o de ciudades-jardín periféricas. Pero también en estos años hay otro tipo de planes, que parecen haber superado esta mentalidad de ensanche y muestran una intención que se podría llamar “orgánica”, según el uso de la época, con tratamiento diferenciado en unidades independientes y con incorporación de “polígonos de extensión en la periferia”, tratados con criterios aún arquitectónicos y grafiado de la edificación, en algunos caos. Otras veces, en los ejemplo más

<sup>25</sup> Vid. BASSOLS COMA, Martín: ob. cit. págs. 513 a 520.

<sup>26</sup> Vid. DOMÈNECH, Lluís: *Arquitectura de siempre. Los años 40 en España*, “Cuadernos Ínfimos” nº 83, Barcelona: Tusquets Editores, 1978, págs 28 a 35.

evolucionados, con una superación de esta concepción arquitectónica a cambio de una mayor sistematización del concepto de zonificación y de descomposición funcional. En estos últimos, el funcionalismo organicista que apuntara Bidagor, sigue inspirando la labor y, a partir de un momento, la analogía orgánica es llevada a extremos verdaderamente sorprendentes. Lo que en un principio pudiera pensarse que es un juego, se plantea como método de trabajo y procedimiento de investigación de la estructura urbana, de una manera que hoy nos sorprende. Así, Madrid se representará con la figura de una madre, Barcelona como un Arcángel, Valencia como un pez, San Sebastián como un pájaro y Bilbao como un gallo<sup>27</sup>. El propio Bidagor en un artículo publicado en 1952 en la Revista Nacional de Arquitectura, titulado “Ordenación de ciudades”<sup>28</sup>, nos da las claves de esta cuestión:

*La ordenación urbanística supone el acoplamiento de muy complejos elementos en una organización que debe de acusar, como toda obra de arte, unidad y personalidad. Esto requiere que todas las necesidades fundamentales: vivienda, industria, comercio, administración, educación, esparcimiento, comunicaciones, etc., deben de resolverse ponderando de forma adecuada la importancia y situación relativa de los órganos que deben satisfacerlas. Pues bien: la estructura que resulta de una ordenación semejante suele comprender, casi siempre, un centro o casco urbano fundamental, en el que se alojan la vivienda y el comercio, y que constituye algo así como el cuerpo de la ciudad. Suele ser fácil distinguir junto a este cuerpo, los sectores más representativos, que, naturalmente, coinciden con los usos de mayor representación o jerarquía, dando lugar con frecuencia a lo que puede considerarse como cabeza de la ciudad. Por otra parte, una serie de elementos urbanos se desarrollan con características independientes adecuadas a usos estrictamente funcionales, tales como son las zonas ferroviarias e industriales, elementos que forzosamente se sitúan en el interior y que pueden ser asimilados a las extremidades.*

*De esta manera resulta que casi siempre es posible establecer un cierto paralelismo entre la ordenación de una ciudad y el aspecto externo de un animal. Puede, por tanto, aceptarse como procedimiento de explicación de la organización urbana la interpretación resultante de dibujar sobre el plano una figura que ayude a ver cuál es la disposición natural o prevista de los órganos fundamentales que constituyen la estructura urbana.*

*Con este objeto se han dibujado sobre los planos de Madrid, Barcelona, Valencia y San Sebastián figuras simbólicas cuyas líneas se superponen a las de comunicaciones y zonificación. Se ofrece con ello una explicación, rápida y sintética, de cada organización estudiada.*

El año 1959 marcará en la historia española la liquidación oficial del periodo que conocemos como de Autarquía y el comienzo de una nueva etapa de lanzamiento del desarrollo económico, y de reactivación y liberalización de nuestra economía. Ese año, ya aprobada la Ley del Suelo, se celebró en Barcelona el primer Congreso Nacional de Urbanismo, convocado por la Dirección General de Urbanismo. Este Congreso supuso la proclamación de “la mayoría de edad del urbanismo español”, según nos dice Fernando de Terán, transcribiendo una publicación sobre el mismo del Ministerio de la Vivienda de 1962<sup>29</sup>. Para este autor, “por obra de este Congreso, el urbanismo, como preocupación cultural, técnica, administrativa y política, empieza tímidamente a pasar de una situación de absoluto monopolio cerrado a otra de mayor pluralismo y participación, si no tanto a nivel de actuación, sí en cuanto a manifestación de opiniones e intercambio de ideas”, siendo la mejor aportación del Congreso, “la de proporcionar el motivo y la oportunidad para que, de forma plural, los profesionales españoles entrasen a tomar parte en ese proceso que, hasta entonces, había permanecido prácticamente en manos del reducido grupo de la Administración”. Por otro lado, el Congreso de Barcelona ofreció a la Administración la ocasión de exponer

<sup>27</sup> Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: ob. cit., 245 a 258.

<sup>28</sup> La parte que se reproduce de este artículo la incluye Fernando de Terán en el libro antes citado, págs. 248 y 249.

<sup>29</sup> Vid. *Ibidem*, págs. 356 a 361.

públicamente la trayectoria recorrida desde final de la guerra para la institucionalización del urbanismo, con la creación del cuerpo administrativo necesario, y su culminación con el hito que supuso la aprobación de la Ley del Suelo del 56. Por otro lado y en palabras de Pedro Bidagor, se anunciaba la “institucionalización definitiva” de las “jerarquías urbanísticas”, “a fin de iniciar una nueva etapa de la actuación urbanística en nuestra patria, que esperamos sea mucho más amplia en extensión e intensidad que la vivida hasta los momentos presentes”. Bidagor, para superar la situación de aquel momento, que calificaba de “organización incipiente”, consideraba que era preciso que toda la labor que se estaba realizando “un tanto dispersa, se sistematice, que se unifiquen los métodos de trabajo y que se culminen las etapas con seguridad y con responsabilidad”<sup>30</sup>. El Congreso de Barcelona de 1959, marcó la consolidación de los principios inspiradores del urbanismo de la posguerra y determina, desde el punto de vista del estudio que nos ocupa, el final del tránsito del planeamiento a la Ley del Suelo del 56.

Al margen de los congresos y para dar a conocer la política urbanística que se estaba llevando a cabo en las grandes ciudades del Estado, se celebraron ciclos de conferencias informativas, en donde sus responsables técnicos y políticos difundían las pautas que se habían seguido para la redacción de los planes de ordenación de Madrid, Valencia, Bilbao y Barcelona; como las pronunciadas entre febrero y marzo de 1945 sobre “El futuro de Madrid” en el Aula Magna del I.E.A.L.; la celebrada, también en el I.E.A.L., el 14 de marzo de 1946 por Germán Valentín-Gamazo, sobre el “plan de ordenación de la provincia de Valencia”; las organizadas por el Ayuntamiento de Barcelona los días 24 al 29 de mayo de 1948 en el Salón de Ciento de la ciudad Condal; o las celebradas en 1959 en el Ateneo Mercantil de Valencia tituladas “El futuro de Valencia”<sup>31</sup>, entre otras.

Por último reseñar la celebración el 8 de noviembre, a partir de 1950, del Día Mundial del Urbanismo, instaurado por iniciativa del Director del Instituto Superior de Urbanismo de Buenos Aires, Carlos M<sup>a</sup> della Paolera, “quien incitaba a Celebrar el Día del Urbanismo ante la necesidad de reconquistar el aire, el sol y la naturaleza para el ambiente de la ciudad y adoptaba como símbolo de los urbanistas el color verde, representando la naturaleza, bajo el color azul en representación de la atmósfera y entre ambos y sobre ellos situado el sol”<sup>32</sup>.

<sup>30</sup> La parte que se reproduce de la intervención de Pedro Bidagor, Director General de Urbanismo en aquel momento, la incluye Fernando de Terán en el libro antes citado, pág. 357.

<sup>31</sup> De estas conferencias ha quedado constancia escrita en libros que constituyen documentos de gran valor para el análisis y comprensión del planeamiento urbanístico de aquel momento y que han sido manejados como fuente de información para la elaboración de la presente tesis doctoral. Véase: AA.VV.: *El futuro de Madrid (Conferencias pronunciadas en el Aula Magna), Febrero – Mayo de 1944*, Madrid: I.E.A.L., 1945; VALENTÍN-GAMAZO Y GARCÍA-NOBLEJAS, Germán: *Plan de Ordenación de la provincia de Valencia. Conferencia pronunciada en el “Aula Magna” del Instituto el 14 de marzo de 1946 por el Sr. Germán Valentín-Gamazo y García-Noblejas. Arquitecto de la Sección de Viviendas de la Dirección General de Arquitectura*, Madrid: I.E.A.L., 1946; AA.VV.: *Ciclo de Conferencias sobre Urbanismo, patrocinado por el Excmo. Sr. Ministro de la Gobernación, Don Blas Pérez González. Se llevó a efecto durante los días 24 al 29 de mayo de 1948 en el Salón de Ciento de las Casas Consistoriales, Barcelona*: Ayuntamiento de Barcelona, 1949; y AA.VV.: *El futuro de Valencia (Conferencias pronunciadas en el Ateneo Mercantil de Valencia)*, Valencia: Ateneo Mercantil, 1959.

<sup>32</sup> Discurso inaugural de Ignacio Aguavives Montagut, Decano-Presidente del Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia, en el Día Mundial del Urbanismo celebrado en Valencia en 1952. El acto se inició con una conferencia de a cargo de Javier Goelich Lleó, Arquitecto Mayor del Ayuntamiento de Valencia “El urbanismo como función social”; que dio paso a las ponencias de Ricardo Giralta Casadesús “¿Ha de limitarse el crecimiento de las ciudades?”, Juan José Estellés Ceba “Espacios libres o zonas verdes” y Joaquín Vilaseca Riera “Reforma interior de las ciudades históricas”. Vid. AA.VV.: *III Día Mundial del Urbanismo, 9 noviembre 1952*, Valencia: C.O.A.Z.V., 1952.

El Día Mundial del Urbanismo, en aquella época, se celebraba en las principales ciudades del Estado (Barcelona, Bilbao, Madrid, Sevilla, Valencia y Zaragoza), organizado por los respectivos Colegios de Arquitectos, y con asistencia de autoridades y en ocasiones gran repercusión social<sup>33</sup>. En estas celebraciones se daban a conocer las ideas y los proyectos que se estaban desarrollando en materia de urbanismo, y aunque las celebradas en provincias tuvieron un carácter más local, sirvieron sin duda para la difusión de ideas entre los arquitectos de la época. Los testimonios escritos que han quedado de las distintas celebraciones del Día Mundial del Urbanismo nos permiten constatar los pensamientos, las inquietudes y los referentes del momento a escasos cinco años de la aprobación de la Ley del Suelo del 56, por lo que reproducimos por su interés, algunos fragmentos de las intervenciones y conferencias. Como la pronunciada en Valencia en 1951, por Amadeo Llopart Vilalta, Catedrático de Urbanismo de la Escuela Superior de Arquitectura de Barcelona, con el título "*Planes de urbanismo: bases, desarrollo y objeto*"<sup>34</sup>:

*Los estudios sobre urbanismo alcanzan actualmente una mayor extensión de la que abarca la etimología del vocablo. No es únicamente en las ciudades o urbes donde ha de concentrar sus estudios el urbanista, sino también en los pueblos y en el campo.*

*(...) El punto de partida de los Planes de Urbanismo ha de ser la Planificación Nacional, para de ella deducir las características, amplitud y recursos que han de servir de norma a los Planes Regionales, los cuales permitirán, a su vez, conocer las directrices bajo los cuales han de redactarse los Planes comarcales, para llegar con todos estos estudios a la solución más conveniente al interés nacional del Plan Urbano o local. Este proceso en la planificación viene determinado por realidades nacionales no de índole administrativa, ni tan sólo geográfica, sino económica, sociales y espirituales.*

*(...) Los planes de Urbanismo, sea cual fuere su amplitud o alcance, necesitan estudios previos: históricos, geográficos, políticos, económicos, sociales, estadísticos, topográficos, estéticos y legislativos como elementos básicos para el planeamiento. Estos estudios de información han de subordinarse a trayectorias o normas previstas en planes de índole más general, pues, a veces, el fracaso de un Plan Urbano o local es debido no al plan en sí, sino a la falta de coordinación entre éste y el Plan comarcal, Regional y Nacional, cuya correlativa dependencia es necesaria para la acertada concepción de aquél.*

En la intervención de Blas Sierra, Fiscal superior de la Vivienda, realizada en Madrid en 1951, se advierte el peso de la tradición municipalista heredera del Estatuto Municipal de 1924, en donde el papel de los ayuntamientos en materia urbanística es fundamental y entra en conflicto con el papel cada vez más relevante que estaba teniendo el Estado en ese campo y que ya hemos apuntado<sup>35</sup>:

*Por mi cargo conozco los graves problemas existentes en España con respecto a la defectuosidad o insalubridad de las viviendas; defectos que tiene su origen en la falta de urbanismo, ya que éste no fue tenido en cuenta al edificar. En este importante asunto juegan un gran papel las corporaciones municipales, que en sus Ordenanzas deben tener presente lo dispuesto en el Reglamento de Obras, Bienes y Servicios Municipales; como deben tener en cuenta cuanto se refiere a los estudios y realización de la reforma interior, y de la ampliación y extensión de las ciudades. Y de modo singular, a rajatabla, hay que cumplir y hacer cumplir en todos los casos las leyes y disposiciones existentes; porque en muchas ocasiones los daños dependen de dejar aquéllas incumplidas, ya que es sabido que la eficacia de las leyes depende de su cumplimiento.*

---

<sup>33</sup> En el de Madrid de 1950 intervinieron: César Cort, Presidente de la Federación de Urbanismo y de la Vivienda; José María Cano, Ingeniero del Ayuntamiento de Madrid; José Paz Maroto, Ingeniero Municipal; Antonio Rubio, Presidente del Colegio de Arquitectos de Madrid; Pedro Bidagor, Jefe Nacional de Urbanismo; Carlos Ruiz del Castillo, Director del Instituto de Estudios de Administración Local; José Fonseca, Arquitecto Jefe del Instituto Nacional de la Vivienda; Gonzalo de Cárdenas, Subdirector de Regiones Devastadas; Blas Sierra, Fiscal superior de la Vivienda, Octavo Alonso de Celis, Teniente Alcalde del Ayuntamiento de Madrid; Francisco Prieto-Moreno, Director general de Arquitectura. Vid. AA.VV: *Día Mundial del Urbanismo*, Madrid: Federación de Urbanismo y de la Vivienda, 1951.

<sup>34</sup> Vid. LLOPART VILALTA, Amadeo: *Día Mundial del Urbanismo, conferencia de D. Amadeo Llopart Vilalta*, Valencia: C.O.A.Z.V., 1951.

<sup>35</sup> Vid. AA.VV: *Día Mundial del Urbanismo*, Madrid: Federación de Urbanismo y de la Vivienda, 1951, págs. 51 a 54.

Por el contrario, también ese año en Madrid, el entonces Director General de Arquitectura, Francisco Prieto-Moreno, relaciona los logros alcanzados por el régimen en materia de urbanismo<sup>36</sup>:

*La labor realizada en España durante los últimos diez años es, en este sentido, un compendio de dichos conceptos. El examen de la ley de Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores, así como las del Gran Bilbao y del Gran Valencia; la actividad desarrollada por las Comisiones provinciales, consecuencia de las cuales son los planes, unos ya elaborados y otros en elaboración; la creación de la Jefatura Nacional del Urbanismo, cuya labor afecta a todas las ciudades importantes de la nación..., nos revelan de manera irrefutable la obra urbanística de España en el reciente decenio, y los proyectos, en parte ya en vías de realización, sirven para reafirmar concretamente el deseo del Gobierno español de perseverar en el mejoramiento del urbanismo nacional. Durante el mandato del señor ministro de la Gobernación se han promulgado todas las importantes leyes mencionadas, siguiendo las consignas señaladas por el Jefe del Estado, Caudillo Franco, quien personalmente, y desde los primeros momentos de la paz, alienta la formación de estos planes. Queremos llevar el sol, el aire y la luz a todos los hogares, con la idea de mens sana y establecer el equilibrio entre lo artificial y la naturaleza, sin basarnos en conceptos anacrónicos ni improvisaciones abusivas que conducen a la anarquía. Queremos ser, y es nuestro deber, los reformadores del desequilibrio actual.*

En la de Sevilla, también del 51, titulada “Urbanismo, Zonas Verdes”, su autor, el arquitecto Alfonso Toro Buiza, pone el énfasis, una vez más, en el concepto de los cinturones verdes como elementos limitadores de los crecimientos urbanos, que nos recuerda al plan general de Salamanca<sup>37</sup>:

*Estos parques exteriores deben de constituir zonas verdes de protección, formando un sistema de cintura verde que, a ser posible, abarque el conjunto del complejo urbano.*

*En esta cintura debe prohibirse la construcción, siendo espacios apropiados para actividades deportivas de importancia espectacular. Este sistema de cinturas verdes penetrará en lo posible en el interior de la Ciudad en formas de cuñas, aproximándose a los parques urbanos, especialmente en dirección de los vientos dominantes, y de esta forma, estas cinturas verdes producirán efectos duraderos en las condiciones físicas de la Ciudad.*

En Valencia, en el III Día Mundial del Urbanismo, en 1952, en la conferencia “El Urbanismo como función Social” de Javier Goelich Lleó, hace las siguientes reflexiones<sup>38</sup>:

*La realidad aconsejó como mejor camino, el camino medio que llamamos “plan regulador”, que, como todo plan, suponía la implantación de una disciplina, la aplicación de un criterio de autoridad que, a más de disciplinar ordenando las actividades particulares, tiene que desbordar el área propia del Municipio, por extenso que sea, para llegar a la ordenación de grandes espacios.*

*El Urbanismo, en consecuencia, más que ciencia de la ciudad, ha llegado a serlo del espacio al tener que tratar y resolver los problemas que éste plantea, y los planes de ordenación, por su origen y por su finalidad, constituyen verdaderos elementos reguladores de la vida social en relación con la tierra, la habitación y el tiempo, pues como ha dicho nuestro Gabriel Alomar, “mientras los proyectos en general de los Arquitectos e Ingenieros sólo hacen referencia al espacio, los de Urbanismo se refieren también al tiempo como cuarta dimensión”, al tener que abarcar el futuro de la ciudad, que sigue constituyendo una preocupación mundial y una necesidad social; no sólo por lo que afecta a su ordenación propiamente dicha, sino por lo que hace referencia en especial a las cuestiones de la misma, derivadas en orden a la vivienda, saneamiento, abastecimiento y transporte.*

*Nuestros planes de ordenación no pueden olvidar la intervención de dos elementos básicos: la proporción y la preservación. La proporción ha de manifestarse entre lo edificado y el espacio libre, relación primordial e interesante que inspiró a Schuhmacher la frase de que “en todo proyecto de Urbanismo es más importante que lo que ha de ser edificado, lo que ha de quedar sin “edificar”.*

*Estas zonas sin edificar, preciadísimos elementos de salud y de belleza, obligan al urbanista a tener que considerar con tanta atención el problema de la tierra-campo, como el de la tierra-solar, si quiere anular la especulación, orientar la plus-valía a favor del interés público, facilitar la expropiación y evitar el*

<sup>36</sup> *Ibidem*, págs. 57 a 61.

<sup>37</sup> TORO BUIZA, Alfonso: “Urbanismo, Zonas Verde” en AA.VV: *Día Mundial del Urbanismo*, 8 de noviembre de 1951, Sevilla: C.O.A. de Andalucía Oriental, Badajoz y Canarias, 1951.

<sup>38</sup> Vid. AA.VV: *III Día Mundial del Urbanismo*, 9 noviembre 1952, Valencia: C.O.A.Z.V., 1952.



*crecimiento arbitrario de la ciudad. En una palabra, el suelo y el hombre no pueden estudiarse más que conjuntamente si se quiere un carácter de posible realización a nuestros planes de ordenación.*

En la celebración también de ese III Día Mundial del Urbanismo, Ricard Giralt i Casadesús, primer decano del Colegio de Arquitectos de Cataluña en 1931, en su intervención seguida de coloquio con el tema “¿Ha de limitarse el crecimiento de las ciudades?”, deja patente como van siendo asumidos los postulados de la “Carta de Atenas” y también los modelos urbanos que limitan y reconducen el crecimiento de las ciudades mediante núcleos satélites y unidades vecinales, que nos hablan de los teóricos de la época y de los planes que desde Madrid se habían redactado en la propia capital y en las grandes ciudades españolas:

*La ciudad moderna ha de realizar las funciones fundamentales siguientes: vivienda, trabajo, transporte, cultura y deportes.*

*(...) El ideal no es la ciudad de millones, sino que debiera ser la gran ciudad, de quinientos mil a un millón, rodeada de núcleos satélites, y aún más la ciudad de cien a doscientos mil habitantes, pero con un anillo de poblaciones que por su desarrollo industrial contribuyan a crear la capital.*

*(...) Pero no basta llevar al campo las industrias, pues presenta un inconveniente muy grave y es que en época de crisis de esas industrias toda la población está en crisis. Hemos de defender la descentralización industrial, pero concentrada en la ciudad, con fábrica de todas clases, creando los núcleos rurales con fisonomía propia que armonice con el pasado. Porque la razón de ser del núcleo rural es el paisaje. Si vamos por esos caminos puede llegar un momento en que la ciudad no crezca. Es un error limitar el crecimiento. Pero si hacemos medios y soluciones para que pueda llevarse a cabo, con núcleos rurales habremos llegado al punto que buscábamos en las ciudades satélites.*

Por último citar a Juan José Estellés Ceba, que en esa misma celebración hablará de “Espacios libres o zonas verdes”, y hará un resumen de los estándares de zonas verdes de diferentes autores:

*En ese apacible estado de cosas, el industrialismo irrumpe con sus aglomeraciones humanas siempre crecientes y sus fábricas humeantes, servidas por un tráfico ensordecedor y peligroso.*

*Nace entonces la verdadera necesidad de los espacios verdes, ineludible física y moralmente. Estos serán los encargados de servir de pantalla al humo de las fábricas, de renovar el aire viciado, de proporcionar lugar adecuado para el juego de los niños y el descanso de los ancianos. De estos menesteres tan variados nacerán distintas características que modificarán, su fisonomía en uno u otro sentido.*

*¿Cómo enfocar el problema de dotar nuestras ciudades de los espacios verdes exigidos para la salud y el equilibrio nerviosos de sus habitantes?*

*Surgen ahora soluciones antagónicas paralelas a las que en principio mencionamos.*

*Le Corbusier, en la Villa Radieuse, concreta la población en sus típicos rascacielos sobre pilotes, separados por parques extensos que le permiten elevar la densidad entre los 1.200 y los 3.00 habitantes por hectárea, con una superficie de suelo ocupada del 5% solamente, o agrupa sus viviendas en líneas edificadas en forma de greca, que con una densidad de 300 habitantes por hectárea permiten dedicar un 85% del terreno a espacio verde.*

*Por el contrario, Abercrombie insiste en las tendencias de Howard y Unwin, los creadores de la “Ciudad Jardín”. En sus proyectos del Gran Londres concibe ciudades satélites, rodeadas de verdor, y en las cuales la edificación aislada o en líneas de poca altura, se halla incluida el espacio verde parcelado en pequeños lotes familiares.*

*El problema de más fácil solución se presenta cuando los urbanistas se enfrentan con los cascos antiguos de las ciudades, contruidos tan apretados por las laboriosas generaciones que nos precedieron. Allí no se desperdició ni un centímetro cuadrado; se edificó todo lo que se pudo.*

*Con objeto de conseguir estos espacios libres y sanear el núcleo de la ciudad, Saarinen propone: aprovechar la depreciación de los barrios convertidos en tugurios por el crecimiento demasiado rápido de la ciudad y la consecuente congestión del corazón de la misma, transfiriendo la propiedad de inmuebles y solares allí urbanizados, a otros que se situarán en las zonas de nueva urbanización. El antiguo tugurio se destina en parte a espacios verdes, con lo cual se valorizan las nuevas construcciones en él edificadas, permitiendo así amortizar la operación.*

*En Inglaterra parece que ha dado buen resultado la adquisición, a veces solamente aceptación de un legado, de los jardines que la munificencia de sus dueños conservó hasta el momento actual, abriéndolos*

para el disfrute público. En España también se ha aumentado así la superficie libre, pudiendo citarse en la ciudad de Barcelona, como ejemplos de esta solución, el Parque Güel y, recientemente, el Turó de Monterotas.

Otro punto a dilucidar son las características que se han de dar al jardín para que resulte resistente y de un mantenimiento al alcance de la Administración. Nuestro clima es seco y la irradiación solar de elevada intensidad, causas ambas que han motivado la forma adoptada por el jardín hispano-árabe. Este es siempre interior, abrigado por altos muros encalados y cuidado con esmero por sus dueños. ¿Cómo introducir este tipo de jardín en la moderna urbanización? ¿Sería posible fusionarlo con el jardín interior de manzana?

También aconsejan los urbanistas, como medio de acrecentar la zona verde, la adquisición de terrenos dificultosos para la edificación. En condiciones parecidas podríamos contar en Valencia con el cauce del río. Los canales que en Hamburgo arrancan del Alster, permiten a muchos de sus ciudadanos gozar de una encantadora excursión al hacer el cotidiano camino a la oficina, por lo primorosamente cuidadas que están sus riberas.

Naturalmente, el clima es muy distinto y el caudal de las aguas es allí regular ¿Pero no se podría hacer algo por el Túria, a pesar de las fluctuaciones que sufre en el suyo? ¿No se podría buscar en nuestros barrancos, sujetos como él a alteraciones radicales en su régimen, los temas vegetales para su decoración? En ellos no faltan las adelfas ni los ágaves y se podría encontrar mayor número de especies apropiadas. Y por otra parte ¿Era tan desatinada la solución que rutinariamente perduró hasta la última gran avenida, de los pequeños huertos de hortalizas?

<b>PORCENTAJES</b>	
<b>ALOMAR</b>	
1 por barrio para niños y viejos a 500 m. máximo.	
10 m. <sup>2</sup> / hab. Ciudad de Amsterdam.	
Id. Leyes municipales españolas.	
10 % superficie total.	»            »
1 acre por 400 personas. Leyes americanas (10 m. persona).	
<b>ABERCROMBIE</b>	
5 acres / 1000 personas.	$5 \times 4000 = \frac{20.000}{1000} = 20 \text{ m.}^2 \text{ persona.}$
5 { 3 Campo juegos	{ 1/2 acre niños menores 14 años
{ 2 Parque	{ 2 1/2 parque propiamente dicho o campos deportes
	distancia para niños y ancianos < 1/2 milla
<b>LE CORBUSIER</b>	
Rascacielos City	95 % verde $\frac{10.000}{3000} / \frac{9.500}{3.000} = 3,15 \text{ m.}^2 \text{ persona}$
Casas en cinta	85 % » $\frac{10.000}{300} / \frac{85,00}{3,00} = 28 \text{ m}^2 \text{ persona}$
<b>G. BARDET</b>	
1 Ha. para 1.000 niños	10 m. <sup>2</sup> niño.
10 m. <sup>2</sup> / hab. de parque urbano.	
(1 acre 4.000 m. <sup>2</sup> aproximadamente.)	
<b>F. LLOID WRIGHT</b>	
1 acre/persona	4.000 m /persona      Acre-city.
<small>El acre inglés es igual a 0 4047 hectárea.</small>	

Fig. 2 - 12. Estándares de zonas verdes de distintos autores, elaborada por Juan José Estellés Ceba en 1952.

## 2.2. El urbanismo del nuevo Estado

El nuevo Estado constituido tras la Guerra Civil se organiza en función de una ideología falangista, religiosa y militar, muy rígida y muy centralizada. Hasta 1959, se desarrollará el periodo llamado de Autarquía, que tendrá claras connotaciones totalitarias y pretensiones imperialistas; y a partir de este año se iniciará un segundo periodo que se ha venido llamando Desarrollismo. La característica común de ambos será el centralismo, la falta de representatividad de las instituciones, el incumplimiento de la legislación municipal y urbanística, la subordinación total de la administración local a la estatal y la represión de los planteamientos regionalistas, nacionalistas y obreros, así como de cualquier exigencia de mayor autonomía municipal<sup>39</sup>.

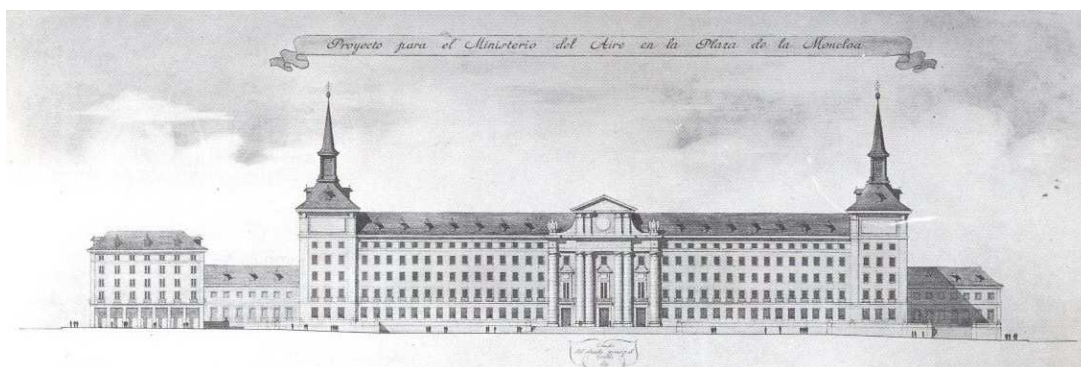
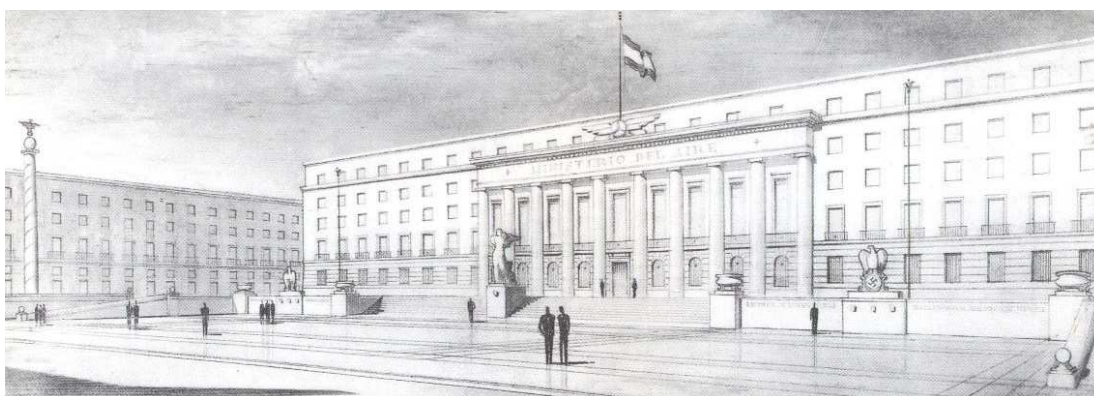


Fig. 2 - 13. Arquitectura oficial del nuevo Estado. Las dos versiones del Ministerio del Aire del arquitecto Luis Gutiérrez Soto, arriba la no realizada (1940).

En un primer momento la arquitectura oficial del nuevo Estado<sup>40</sup> abandonaría los referentes del racionalismo del periodo republicano y miraría hacia atrás, hacia “tiempos mejores”. Era necesario entroncar con la tradición, con los valores eternos, para construir un “orden nuevo”. Había que mirar al pasado, a la “arquitectura de siempre”. Por otro lado, el rechazo de lo foráneo, en paralelo a las consignas políticas de los vencedores del conflicto, hizo volver la mirada con nostalgia a un cierto clasicismo “español”, cuyo origen, era un híbrido de lo “romano” con lo “flamenco”. La referencia a la arquitectura del Escorial era inevitable, además ese eclecticismo tan español, estaba vinculado el periodo de la historia en que España era políticamente

<sup>39</sup> Vid. NADAL PIQUÉ, Francesc: “Poder municipal y espacio urbano en la configuración territorial del estado liberal español (1812-1975)”, en *GEO crítica. Cuadernos críticos de geografía humana*, año VII, nº 37 <http://www.ub.edu/geocrit/menu.htm>, Universidad de Barcelona, enero de 1982.

<sup>40</sup> Sobre la Arquitectura oficial del nuevo Estado ver DOMÈNECH, Lluís: *Arquitectura de siempre. Los años 40 en España*, “Cuadernos Ínfimos” nº 83, Barcelona: Tusquets Editores, 1978

poderosa. Todas estas razones decantaron finalmente las opciones posibles hacia un cierto estilo “neoimperial” que pareció entusiasmar a la clase dirigente. El papel de Gutiérrez Soto, autor del proyecto del Ministerio del Aire<sup>41</sup>, en esa elección fue fundamental, aunque también casual, como afirma Miguel Ángel Santolaria; ya que, de entre las propuestas presentadas, fue el Ministro el que se decantó por la que asumía el lenguaje del Monasterial del Escorial (los profesionales más críticos bautizaron el nuevo edificio como el “Monasterio del Aire”).

**Esquema de la organización político-administrativa del Estado español (1).**

Organos activos.	Jefe del Estado.	Encarna todos los Poderes. Comparte, con las Cortes, la función legislativa. Es Jefe del Gobierno. Es Generalísimo de los Ejércitos de Tierra, Mar y Aire. Es Jefe Nacional del Movimiento.	Entidades territoriales:			
	Consejo de Regencia.	Sustituye al Jefe del Estado.	50 Provincias.	9.254 Municipios.		
Gobierno. (Consejo de Ministros.) Los diversos Ministerios, o Departamentos ministeriales, son:	Presidencia del Gobierno.	Otros órganos consultivos asesoran a los distintos Departamentos en materias determinadas.	Alcaldes. Tienen el doble carácter de Delegados del Gobierno en el término municipal, y de Jefes de la Administración del Municipio.			
	Asuntos Exteriores.					
	Gobernación.					Gobernadores Civiles.
	Ejército.					Delegados de Hacienda.
	Marina.					
	Aire.					Jefaturas de Obras Públicas.
	Justicia.					
	Hacienda.					Delegados de Trabajo.
	Industria y Comercio.					
	Agricultura.					
Educación Nacional.						
Obras Públicas.						
Trabajo.						
Organos deliberantes.	Cortes españolas.	Colaboran con el Jefe del Estado en la función legislativa.	Diputaciones provinciales.	Ayuntamientos.		
Organos consultivos.	Consejo del Reino.	Otros órganos consultivos asesoran a los distintos Departamentos en materias determinadas.	En Canarias. { Mancomunidades provinciales. Cabildos insulares.			
	Asesora al Jefe del Estado.					
Organos jurisdiccionales.	Tribunal Supremo. Consta de cinco Salas.	Sala 1. <sup>a</sup> , de lo Civil.	Audiencias territoriales.	Juzgados de Primera instancia e instrucción.	Juzgados municipales.	
		Sala 2. <sup>a</sup> , de lo Criminal.	Audiencias provinciales.	Juzgados comarcales.		
		Sala 3. <sup>a</sup> , de lo Contencioso-Administrativo.	Tribunales provinciales de lo contencioso-administrativo.			
		Sala 4. <sup>a</sup> , de lo Social.	Tribunal Central de Trabajo.	Juzgados de Paz.		
		Sala 5. <sup>a</sup> , de lo Social.	Magistraturas de Trabajo.			

(1) No quedan incluidos en este Esquema ni la Organización sindical, ni la del Movimiento, ni los Organismos autónomos, pues se trata únicamente de relacionar órganos político-administrativos que intervienen en proyectos, realizan gestión o adoptan resoluciones en materia urbanística. Débese, no obstante, mencionar la colaboración de dichas organizaciones, y mencionar especialmente las interesantísimas aportaciones representadas por los Planes de Ordenación económico-social.

Fig. 2 - 14. Organización político-administrativa del Estado español durante la dictadura del General Franco.

Poco a poco se irá construyendo la estructura institucional con la que dar soporte a los nuevos requerimientos sobrevenidos tras la contienda. En 1939 se crean en el Ministerio de la Gobernación, dos nuevas Direcciones Generales: la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, encargada de las tareas de reconstrucción nacional tras la guerra, y la Dirección General de Arquitectura, al frente de la cual estaba Pedro Muguruza Otaño<sup>42</sup>, nombrado con el encargo de hacerse cargo de la

<sup>41</sup> Vid. BALDELLOU SANTOLARIA, Miguel Ángel: *Luis Gutiérrez Soto. Catálogo de la exposición organizada por la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento, en colaboración con la Fundación Cultural C.O.A.M.*, Madrid: Electa, Ministerio de Fomento y Fundación Cultural C.O.A.M., 1997, págs. 82 a 96.

<sup>42</sup> Arquitecto vasco nacido en Elgoibar en 1899. Se distinguió en la última etapa de la guerra por sus múltiples servicios a Franco del que fue hombre de toda su confianza. Entre otras muchas obras codirigió junto a Modesto López Otero los trabajos de reconstrucción de la Ciudad Universitaria de Madrid y; proyecto y construyó el Valle de los Caídos (1942-1959), junto al arquitecto Diego Méndez. Vid. DOMÉNECH, Lluís: *Arquitectura de siempre. Los años 40 en España*, “Cuadernos Ínfimos” nº 83, Barcelona: Tusquets Editores, 1978, págs 46 a 59.

reconstrucción posbélica y del urbanismo. La Dirección General de Arquitectura estaba encargada, entre otras cuestiones, de dirigir y asesorar en materia de Urbanismo y de Corporaciones locales. También en 1939 y dentro de esta tendencia de creación de una estructura administrativa de carácter estatal, se enmarca la constitución del Instituto Nacional de la Vivienda, y del Instituto Nacional de Colonización.

Con el Decreto de 22 de julio de 1949 se crea, dentro de la Dirección General de Arquitectura, una Jefatura Nacional de Urbanismo, al frente de la cual estaría el arquitecto Pedro Bidagor Lasarte, que desde 1939 a 1944 había sido Director de la Oficina Técnica de la Junta de Reconstrucción de Madrid; era Director Técnico de la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid desde 1945 y formará el llamado “Equipo de Madrid” que redactará, como veremos, además del plan de ordenación de la capital, los planes de las grandes ciudades españolas. En el Decreto de creación de la Jefatura Nacional de Urbanismo se definían así sus atribuciones<sup>43</sup>:

- a) *Impulsar por todos los medios la tarea urbanística de la Nación.*
- b) *Cuidar del cumplimiento de las disposiciones legales que se refieren al Urbanismo.*
- c) *Vigilar el cumplimiento de los planes y proyectos que se aprueben, con arreglo a la tramitación establecida en cada caso.*
- d) *Asesorar a los Departamentos Técnicos de Urbanismo de las Corporaciones Locales.*
- e) *Estimular la creación de las Comisiones Provinciales de Ordenación Urbana.*
- f) *Asesorar el funcionamiento de estas Comisiones y la formación de los planes provinciales que se le atribuyan.*
- g) *Velar por la conservación, adaptación y mejora de los pueblos y barrios de valor histórico-artístico.*
- h) *Plantear, dirigir y practicar una adecuada política de suelo.*
- i) *Preparar las disposiciones legales necesarias para atender la resolución de los diferentes problemas que se planteen.*
- j) *Recoger la experiencia de la etapa actual y preparar las bases para la futura Ley nacional de Urbanismo.*
- k) *Establecer los estudios preliminares de un Plan Nacional de Urbanismo.*

Como puede verse, uno de los encargos más importantes de la nueva Jefatura, además de comenzar las tareas para la redacción del Plan Nacional de Urbanismo, era: “Recoger la experiencia de la etapa actual y preparar las bases para la futura Ley nacional de Urbanismo”, ya que hasta esa fecha las diversas iniciativas y ensayos de superación de la concepción decimonónica del urbanismo nunca había llegado a buen puerto. Poco antes de hacerse cargo de la Jefatura Nacional de Urbanismo, Pedro Bidagor expondría públicamente los fundamentos inspiradores de las nuevas directrices, en una conferencias sobre urbanismo celebradas en Barcelona en mayo de 1948. Su discurso se resumía en diez bases<sup>44</sup>:

*Base primera. – El Urbanismo es una tarea nacional de ámbito creciente que afecta a las actividades de todo orden, pues supone la ordenación material de la Nación con arreglo a normas técnicas, sociales y económicas. Es, por tanto, campo de la más amplia colaboración.*

*Base segunda. – El éxito de las labores urbanísticas depende esencialmente de la definición concreta y madura de los programas. Se trata de acometer una empresa vital sabiendo lo que se quiera, adónde se va y con qué medios se cuenta.*

<sup>43</sup> Ver BOE nº 289, de 16/10/1949, en <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta –Colección histórica– 1661-1959).

<sup>44</sup> Vid. BIDARGOR LASARTE, Pedro: “Bases fundamentales para el planeamiento de la ordenación urbana” en AA.VV.: *Ciclo de Conferencias sobre Urbanismo, patrocinado por el Excmo. Sr. Ministro de la Gobernación, Don Blas Pérez González. Se llevó a efecto durante los días 24 al 29 de mayo de 1948 en el Salón de Ciento de las Casas Consistoriales, Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona, 1949, págs. 109 a 122.*

*Base tercera. – Los objetivos urbanísticos de una ciudad, o de una comarca, se centran en tres factores esenciales que condicionan todo el planeamiento: la previsión demográfica de aumentos vegetativos y movimientos migratorios; el desarrollo de las fuentes de riqueza: Agricultura, Industria, Comercio, Comunicaciones, Administración; y las características del medio geográfico, tanto en su relieve como en su escala y paisaje.*

*Base cuarta. – Cada objetivo admite soluciones diferentes, según el grado de prosperidad y bienestar que se prevea. Precisa madurar las posibilidades reales de nivel técnico, de nivel sanitario y de nivel de vida en general que se pueden alcanzar, jerarquizar escrupulosamente toda concepción lujosa.*

*Base quinta. – La actuación del urbanista se centra en la perfecta resolución del trinomio: comunicaciones, zonas y unidades urbanas. Comprende la definición de toda clase de comunicaciones: puerto, aire, ferrocarriles, carreteras, la división en zonas de diferentes uso o condición, y la creación de una estructura general a base de unidades centrales, secundarias y satélites.*

*Base sexta. – El desarrollo de la ciudad, en un periodo de varias generaciones, requiere la previsión de equilibrio de las diferentes partes en cada uno de los momentos de la puesta en práctica.*

*Base séptima. – El rendimiento, la comodidad y el atractivo de la vida en la ciudad depende en gran medida del criterio a seguir en la ordenación de los elementos primarios: parcelación y viviendas, vías y plazas, centros y edificios públicos. Debe exigirse el nivel más alto en la labor profesional, tanto en la disposición como en la creación artística, para compensar las necesarias limitaciones de orden económico.*

*Base octava. – La aplicación de las anteriores bases desemboca en la redacción del plan general de ordenación urbana que define todas las líneas generales de estructura y desarrollo, encerrando al mismo tiempo intenciones y criterios a desarrollar escalonadamente en proyectos parciales. El plan general ha de ser preciso y elástico.*

*Base novena. – Una política de suelo orientada a revertir toda plusvalía urbanística hacia el organismo que rige la ordenación urbana, sustrayéndola de la especulación, constituye una premisa imprescindible para hacer viable la realización de un plan.*

*Base décima. – La ejecución de plan y su elasticidad necesaria requieren la creación de instrumentos ejecutivos con mayor amplitud de medios y obligaciones que los municipios, tal como funcionan en la actualidad. Estos organismos habrán de ser dotados de asesoramientos, facultades y medios económicos apropiados para el cumplimiento de su misión.*

Según Martín Bassols, la normativa urbanística del periodo anterior, que se basaba en la legislación decimonónica de ensanche, saneamiento y mejora, refundida por el Estatuto Municipal, bajo el marco -ya superado- de una concepción técnico-sanitaria del urbanismo, era a todas luces insuficiente, para solucionar los problemas que se plantearon al comienzo de los años 40; como eran, entre otros, los derivados de la transferencia migratoria del campo a la ciudad y los de la reconstrucción posbélica. En este contexto, la necesidad de disponer de instrumentos legales de orden urbanístico, era una exigencia irreversible. La experiencia del periodo anterior había sido muy rica en orden a una sensibilización de la problemática urbanística: “las principales concepciones urbanísticas habían penetrado en nuestro país y habían sido asimiladas; se había adquirido la conciencia de que la resolución de los problemas urbanísticos no podía enfocarse desde una visión unilateral de meras técnicas para la realización de unas obras de urbanización; el «encuentro» entre el urbanismo y las estructuras territoriales locales a los efectos de articular nuevas áreas para el planeamiento urbanístico se había producido; la coordinación entre el urbanismo y la política de vivienda ya contaba con experiencias sensibles; la conexión entre los problemas urbanísticos y los instrumentos fiscales como medio de absorber las plusvalías originadas había sido perfectamente captada, aunque contaba con experiencias prácticas limitadas”<sup>45</sup>.

---

<sup>45</sup> BASSOLS COMA, Martín: *Génesis y evolución del derecho urbanístico español*, Madrid: Montecorvo, 1973, págs. 526 y 527.

### 2.2.1. Las Comisiones Provinciales de Ordenación Urbana

A partir de 1942 la Dirección General de Arquitectura promoverá la creación de una serie de Comisiones de Urbanismo o de Ordenación Urbana, cuyo antecedente inmediato había sido la Comisión de Reconstrucción de Madrid y su provincia de 1939, a la cual ya nos hemos referido. A estas Comisiones se les encargaba siempre la redacción del correspondiente plan general de la ciudad o provincia respectiva. Salvo el caso de Toledo, cuya Comisión de Urbanismo se creó para “el estudio de un plan de ordenación de la ciudad de Toledo y su zona de influencia”<sup>46</sup>, las demás tuvieron carácter provincial y se denominaron, con ligeras variaciones, Comisiones Superiores de Ordenación Urbana de la provincia correspondiente.

Se crearon por Decreto: el 10 de abril de 1942, la Comisión de Urbanismo de la ciudad de Toledo; el 25 de enero de 1944, la Comisión Provincial del Plan de Ordenación de Guipúzcoa; el 2 de marzo del mismo año, la de Valencia; el 25 de mayo de 1945 la de Barcelona y Málaga; el 3 de mayo de 1946, la de Jaén; el 31 de enero de 1947 las de Girona, Lleida y Guadalajara; el 11 de abril de 1947, la de Santander; el 3 de octubre de 1947, la de Córdoba; el 31 de octubre de 1947, la de Almería; el 21 de enero de 1949, las de Albacete y Alicante; el 22 de julio del 49, la Cádiz; 14 de abril de 1950, Badajoz, Ciudad Real y Huelva, el 12 de mayo de 1950, Zaragoza; el 19 de mayo del mismo año Segovia y el 26 de mayo también de 1950, Cáceres; el 2 de febrero de 1951, Las Palmas; el 7 de diciembre de 1951, Palma de Mallorca; el 24 de octubre de 1952, Salamanca; el 21 de marzo de 1953, Santa Cruz de Tenerife; y el 23 de abril de 1954, Ávila y Tarragona<sup>47</sup>. Un Decreto de 17 de noviembre de 1950, dispondrá que la Comisión de Urbanismo de Madrid, que había redactado el plan de la capital, se hiciera cargo del plan general de ordenación urbana de la provincia<sup>48</sup>.

Todos los decretos de creación, aunque los preámbulos son distintos, siguen un criterio bastante similar respecto a su constitución. Bajo la presidencia del Gobernador Civil de la provincia respectiva, las Comisiones estaban constituidas normalmente, por el Alcalde de la capital de la provincia, el Presidente de la Diputación, representantes de los Ministerios de Obras Públicas, Industria y Comercio, Agricultura, de la dirección General de Agricultura; en algunas, hay también representantes de las Direcciones Generales de Arquitectura, Turismo, Regiones Devastada, Sanidad y Bellas Artes; en la de Toledo, incluso un representante de la Santa Iglesia Metropolitana.

La constitución de estos organismos daría lugar en unos casos a la formación de regímenes urbanísticos especiales, como en Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia; y en otros, serían los antecesores directos de los organismos urbanísticos periféricos que establecería la Ley del Suelo del 56, en “abierta pugna en cuanto a competencias urbanísticas”, según Martín Bassols, con las Comisiones Provinciales de Servicios Técnicos, provenientes de la legislación de régimen local común<sup>49</sup>.

---

<sup>46</sup> Ver Decreto, de 10 de abril de 1942 por el que se crea la Comisión de Urbanismo de la ciudad de Toledo (BOE nº 116, de 26/04/1942).

<sup>47</sup> Ver <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta –Colección histórica– 1661-1959) y PÉREZ BOTIJA, Eugenio: *Derecho Urbanístico Español. Concepto y Legislación*, Madrid, IEAL, 1950, págs. 134 y 135.

<sup>48</sup> Ver Decreto de 17 de noviembre de 1950 por el que se dispone que la Comisión de Urbanismo de Madrid se haga cargo del plan general de ordenación Urbana de la provincia de Madrid (BOE nº 4, de 04/01/1951).

<sup>49</sup> BASSOLS COMA, Martín: ob. cit., págs. 549 y 550.

Esta cuestión competencial era abordada públicamente en la época:

*Desde el año 1942 han venido dictándose disposiciones que despejan de los Ayuntamientos la función urbanizadora. Es la primera de ellas el Decreto de 10 de abril (Gaceta del día 26), en el que, para conservar el conjunto monumental del histórico recinto de Toledo, se crea una Comisión de Urbanismo (...) En nuestros hombres de Derecho estaba entonces la idea de la necesidad de una concentración de facultades en manos de las autoridades centrales, superiores a las de carácter local. La vieja tesis tiene, sin embargo, el peligro de desnaturalizar la Ley de Bases de Régimen Local que, en definitiva, recoge el criterio, hoy ya clásico, de una amplia autonomía municipal en las funciones llamadas "de exclusiva competencia". Tal espíritu anima la obra del señor Calvo Sotelo, y se encontraba también en el art. 72 de la vieja y duradera Ley Municipal de 2 de octubre de 1877 (...) Yo me permito llamar la atención sobre ello, pensando en la necesidad de que la mayor mesura y comprensión de los intereses municipalistas acompañe el proceder de estos nuevos organismos supra-municipales. Acaso se hallaría adecuada solución a ello con una Ley general de Urbanismo<sup>50</sup>.*

La labor desarrollada por la Dirección General de Arquitectura a través de estas Comisiones en la redacción de planeamiento será importante; en 1956 se había aprobado: un plan provincial, tres planes comarcales y sesenta y dos planes de ordenación urbana<sup>51</sup>.

En la Comunitat Valenciana se crearon Comisiones en Valencia (1944) y Alicante (1949), no así en la provincia de Castellón. La Comisión Superior del Plan de Ordenación de la Provincia de Valencia, cuya misión era, en principio, redactar el plan provincial, elaborará el "plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura", redactado por Germán Valentín-Gamazo, que será aprobado mediante una Ley especial en 1946 y que abarcará treinta municipios, incluido el de la capital del Túria, siendo el primer plan de carácter supramunicipal valenciano.

De igual manera, la Comisión Superior de Alicante, aunque también tenía encomendada la misión de estudiar el "plan general de ordenación urbana y rural de la provincia", se dedicará a la elaboración de planes de distintos municipios. Redactará en 1955 el plan general de Alcoy (aprobado el 13 de julio de 1957), en 1956 el de Alicante (aprobado en 1958), en 1956 el de Benidorm (aprobado en el 18 de abril del mismo año), y otros más, en colaboración con los arquitectos municipales. Tras el 56 acometerá Elche, Orihuela, Sant Joan d'Alacant, San Vicente del Raspeig, Biar, Torrevieja, Villena..., hasta completar una decena de planes aprobados en 1959<sup>52</sup>.

El plan general de Benidorm, redactado por Francisco Muñoz Llorens y aprobado antes del 12 de mayo del 56, y que posteriormente tuvo muchas modificaciones, asume ya plenamente la técnica del *zoning*. Plantea todo el viario actual, integrando la oferta turística en el sistema urbano, asumiendo un crecimiento de imprevisibles consecuencias en aquel momento. El núcleo urbano y el ensanche van a ser las zonas más maltratadas; no se preservan las tipologías tradicionales y se va a generar una trama muy densa (15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>). Pero, por otra parte, sorprende la propuesta de una ciudad jardín detrás de las dos playas grandes (Levante y Poniente), que protegen la ciudad antigua. Además la línea de costa se reserva para un paseo marítimo peatonal

<sup>50</sup> Vid. PI SUÑER, José: "Reflexiones sobre el Urbanismo en el campo del Derecho" en AA.VV.: *Ciclo de Conferencias sobre Urbanismo, patrocinado por el Excmo. Sr. Ministro de la Gobernación, Don Blas Pérez González. Se llevó a efecto durante los días 24 al 29 de mayo de 1948 en el Salón de Ciento de las Casas Consistoriales*, Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona, 1949, págs. 39 a 72.

<sup>51</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), pág. 235.

<sup>52</sup> Vid. MINISTERIO DE LA VIVIENDA: *Realizaciones – años 1958 y 1959*, Alicante: C.P.U. de Alicante, 1959.



y el medio rural quedará protegido de cualquier intento de desarrollo. Esta reserva ha permitido las grandes infraestructuras actuales. Pronto, el plan se modificará para aumentar las densidades y las zonas de edificación abierta, aunque esto ya queda fuera de nuestro periodo de estudio<sup>53</sup>. El plan general de Alicante, también de Francisco Muñoz Llorens, será uno de aquellos planes que, redactados antes de la aprobación de Ley del Suelo, se aprobarán después del 56, y que según Fernando de Terán, fueron simples adaptaciones de planes anteriores y guardan casi todas las características de los proyectos de extensión o de los confusos “planes generales de urbanización” de la Ley de Bases de Régimen Local, a los que se añadía un plano de zonificación. Además de los citados en la provincia de Alicante, otros casos en igual situación serían los planes de Palencia (1957), Santa Cruz de Tenerife (1957), Lleida (1957), Huesca (1958), Logroño (1958), Zaragoza (1958), Córdoba (1958), etc.<sup>54</sup>

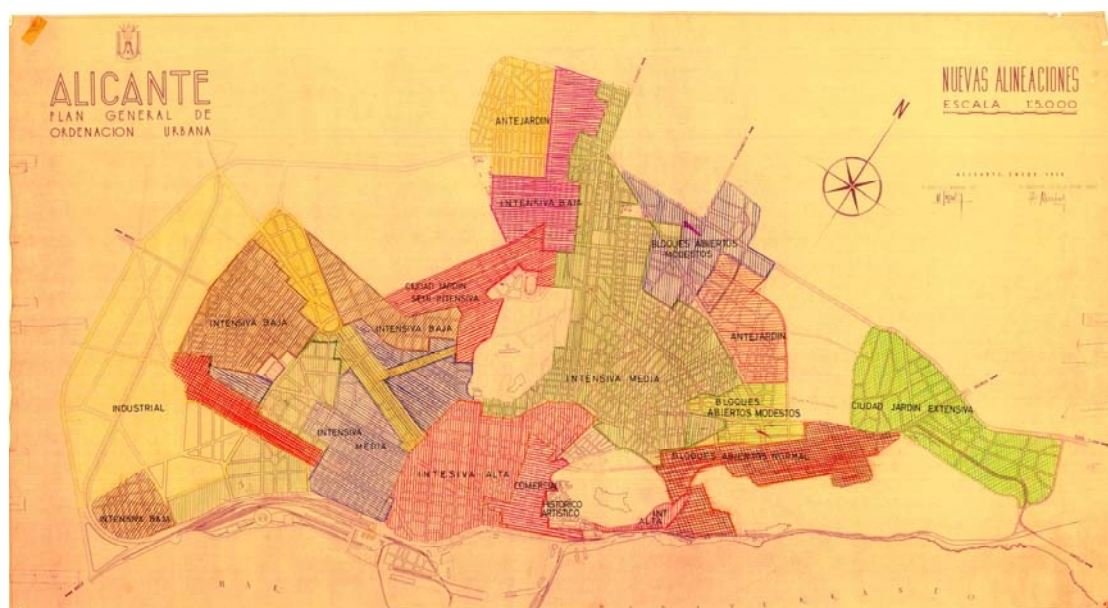


Fig. 2 - 15. Plan general de ordenación urbana de Alicante. Nuevas alineaciones (1956). Plano de trabajo en el que se ha coloreado la zonificación (Fuente: archivo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante).

La Ley del Suelo del 56 transformará las Comisiones Superiores de Ordenación Urbana en Comisiones Provinciales de Urbanismo (antecesoras de las actuales Comisiones Territoriales) y eliminará las competencias urbanísticas que tenían hasta ese momento las antiguas Comisiones Provinciales de Servicios Técnicos de la legislación municipalista. Además, mantendrá la existencia de la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores, de la Comisión de Urbanismo de Barcelona y de las Corporaciones Administrativas Gran Valencia y Gran Bilbao, que seguirían ejerciendo las funciones que sus respectivas leyes les asignaban en sus comarcas. En los casos de los expresados organismos de Barcelona, Bilbao y Valencia se les daba las funciones que en el artículo 204 la Ley tenían las agrupaciones forzosas de municipios. Con independencia de todo esto, se ordenaba la formación de las Comisiones Provisionales de Urbanismo de estas cuatro provincias<sup>55</sup>.

<sup>53</sup> Vid. AA.VV: *L'Arquitectura del Sol*, COA de Catalunya, Comunitat Valenciana, Illes Balears, Murcia, Almería, Granada, Málaga, Canarias, Valencia, 2002, pág 109.

<sup>54</sup> TERÁN, Fernando de: ob. cit., págs. 334 a 351.

<sup>55</sup> Ver disposiciones transitorias de la Ley de 12 de Mayo de 1956 de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



Fig. 2 - 16. Comisiones Provinciales de Ordenación Urbana en 1956.  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

PROVINCIA	fecha Decreto de creación	fecha publicación en BOE
GUIPÚZCOA	25/01/1944	10/02/1944
<b>VALENCIA</b>	<b>02/03/1944</b>	<b>16/03/1944</b>
BARCELONA	25/05/1945	09/06/1945
MÁLAGA	25/05/1945	09/06/1945
JAÉN	03/05/1946	23/05/1946
GERONA	31/01/1947	21/02/1947
GUADALAJARA	31/01/1947	21/02/1947
LÉRIDA	31/01/1947	21/02/1947
SANTANDER	11/04/1947	13/05/1947
CÓRDOBA	03/10/1947	01/01/1948
ALMERIA	31/11/1947	13/12/1947
<b>ALICANTE</b>	<b>21/01/1949</b>	<b>18/02/1949</b>
ALBACETE	21/01/1949	18/02/1949
CÁDIZ	22/07/1949	29/09/1949
BADAJOS	14/04/1950	24/05/1950
CIUDAD REAL	14/04/1950	24/05/1950
HUELVA	14/04/1950	24/05/1950
ZARAGOZA	12/05/1950	26/06/1950
SEGOVIA	19/05/1950	26/06/1950
CÁCERES	26/05/1950	26/06/1950
MADRID	17/11/1950	04/01/1951
LAS PALMAS	02/02/1951	28/02/1951
PALMA DE MALLORCA	07/12/1951	01/01/1952
SALAMANCA	24/10/1952	10/11/1952
SANTA CRUZ DE TENERIFE	21/03/1953	16/04/1953
AVILA	23/04/1954	24/05/1954

Cuadro 2 - 3. Comisiones Provinciales de Ordenación en 1956 (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

### 2.2.2. La Ley de Solares de 1945 y otras iniciativas legislativas

En este proceso de estatalización del urbanismo, y con independencia de esa política general que se ha expuesto, se llevarán a cabo una serie de iniciativas legales concretas. Por una parte, unas tendrán un carácter más general, como la Ley de Solares, de 15 de mayo de 1945, y su Reglamento, de 23 de mayo de 1947, y por otra, estarán las asociadas a actuaciones urbanísticas específicas; como por ejemplo, el Decreto de 13 de febrero de 1948, que dictaba normas para la urbanización del sector de la prolongación de la avenida de la Castellana de Madrid; el de 6 de junio de 1949, que dictaba normas para la urbanización de la zona de la avenida del Generalísimo de Barcelona; la Ley de 5 de febrero de 1943, referente a la canalización del Manzanares, etc.<sup>56</sup>

La Ley de ordenación de Solares y su Reglamento<sup>57</sup>, surgen para luchar contra la especulación del suelo. Las motivaciones de la Ley quedan claras en su exposición de motivos:

*La carencia de viviendas es uno de los más graves problemas que afectan a toda la Nación. Al intento de la construcción para solventar esta realidad, de solución implacable, se oponen diversos obstáculos, entre los cuales se cuentan la carestía de la del material y la especulación de solares (...) Sin una política firme contra la especulación de suelo dentro de las zonas urbanas o afectadas por planes de urbanización, no habrá posibilidad de ofrecer a las familias españolas un hogar, ni a la sanidad una ayuda, ni a la moral un ambiente propicio para su desarrollo, así como tampoco sería viable el establecimiento de industrias que atraigan al país, con su creación de riqueza, el nivel económico que es menester.*

La Ley de ordenación de Solares incide de forma substancial en el contenido intrínseco del derecho de propiedad y de su ejercicio<sup>58</sup>. En ella se obliga al propietario del solar a edificar en un plazo de dos años, prorrogable en determinados supuestos, bajo sanción de expropiación, que aquí se le llama “venta forzosa”. A tal efecto, se crea el “Registro público de solares e inmuebles de edificación forzosa”. Esta Ley prolonga y actualiza una tradición legislativa de nuestro país en contra de la especulación del suelo, mantenida en varios proyectos legislativos como el del Ministro de la Gobernación José de Posada Herrera de 1861 y el de Chapaprieta de 1923, y que llegará hasta nuestros días plenamente asumida por la legislación urbanística autonómica.

Las normas para la urbanización de la prolongación de la Castellana de 1948, se aprobaron para llevar a cabo la ejecución del proyecto de ordenación urbana del sector de la prolongación de la avenida del Generalísimo de Madrid<sup>59</sup>, intentado suscitar la colaboración activa de los propietarios afectados, ante la insuficiencia de los procedimientos previstos en el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924. Las normas relativas a la urbanización del sector de la avenida del Generalísimo de Barcelona, aprobadas un año después, eran similares a las de

---

<sup>56</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: *Lecciones de derecho urbanístico*, Madrid, Editorial Civitas, S.A., 1981, págs. 92 y 93.

<sup>57</sup> Ley de ordenación de Solares, de 15 de mayo de 1945 (BOP nº 137, de 17/05/1945) y Reglamento de la Ley de 15 de mayo sobre ordenación de Solares, de 23 de mayo de 1947 (BOP nº 179, de 28/06/1947), en <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta –Colección histórica– 1661-1959).

<sup>58</sup> Vid. BASSOLS COMA, Martín: *Génesis y evolución del derecho urbanístico español*, Madrid: Montecorvo, 1973, págs. 547 y 548.

<sup>59</sup> El proyecto de ordenación urbana del sector de la prolongación de la avenida del Generalísimo de Madrid será uno de los planes parciales de desarrollo del plan comarcal de Madrid de 1944, redactado por la Comisión General de Ordenación Urbana de dicha ciudad y aprobado por el Decreto de 27 de febrero de 1947 (BOP nº 86, de 27/03/1947).

Madrid. En ambas normativas se introducirán dispositivos legales nuevos que serán experimentados, contribuyendo al desarrollo de las técnicas de gestión urbanística en el camino hacia la Ley del Suelo del 56, como es el llamado “sistemas de urbanización por manzanas”. En este sistema, cada manzana, que ha sido definida previamente por el instrumento de ordenación correspondiente, se halla limitada por una línea topográfica sencilla que la separa de las demás colindantes, sin espacios intermedios, y, por tanto jurídicamente, la manzana, como unidad de superficie urbanística para la ejecución del proyecto, abarca en su perímetro no sólo el solar edificable, sino, además, la porción o porciones de viales a que, en el futuro, habrán de tener fachada las construcciones de la propia manzana. Es decir, que la superficie de una manzana a urbanizar comprende dos zonas: la central, interior, reservada a la edificación, más la periférica exterior destinada a vía pública.

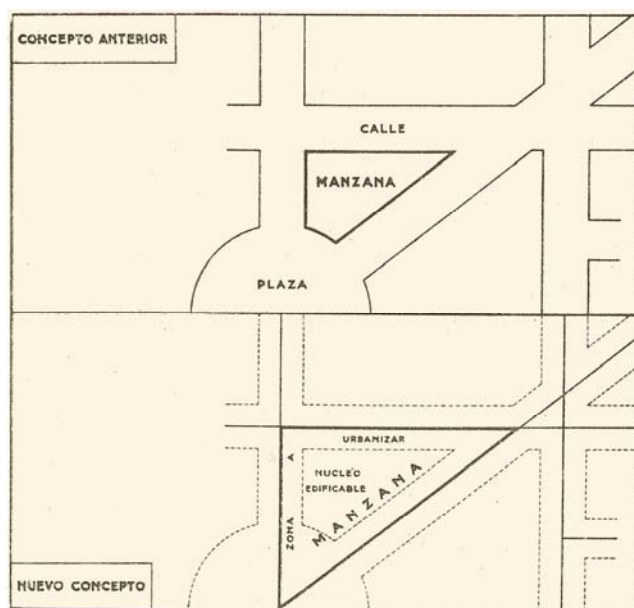


Fig. 2 - 17. “Sistema de urbanización por manzanas” recogido en las normas para la urbanización de la prolongación de la avenida del Generalísimo de Madrid (paseo de la Castellana) y en la avenida del Generalísimo de Barcelona.

Los propietarios de cada manzana están obligados a comprometerse a edificar, a ceder gratuitamente la franja a urbanizar y a costear, además, las obras de urbanización correspondientes (acera y pavimento a eje de calle o hasta un total de 20 metros como máximo cuando se limite con una plaza o gran avenida). Además los propietarios, y si venden los compradores en su caso, quedan obligados a contribuir (proporcionalmente al valor de los solares resultantes) al coste de las obras de las plazas, parques o grandes avenidas y a la construcción de las redes de alcantarillado, agua potable y electricidad. Si los propietarios no aceptan tales compromisos, puede el Ayuntamiento subrogarse en ellos previa expropiación. Para llevar a cabo la ordenación del conjunto, las manzanas se numeran por orden de mayor a menor urgencia de urbanización, para proceder a su ejecución siguiendo, lo que hoy llamaríamos secuencia lógica de desarrollo<sup>60</sup>.

<sup>60</sup> Decreto de 6 de junio de 1949 por el que se dan normas relativas a la urbanización del sector de la avenida del Generalísimo de Barcelona (BOP nº 291, de 18/10/1949), en <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta –Colección histórica– 1661-1959).

### 2.3. El planeamiento territorial y los planes de las grandes ciudades

Como se ha visto, una de las tareas principales de la recién creada Jefatura Nacional de Urbanismo será “establecer los estudios preliminares de un Plan Nacional de Urbanismo”. Tal y como nos indica Fernando de Terán, la formulación de este plan, “por mucha fe que se tuviese”, se planteaba como una empresa “lenta y dificultosa”, que requería empezar por estudios preliminares. Para lo cual las Comisiones Provinciales tenían que redactar el correspondiente “plan provincial de urbanismo”, como el de Guipúzcoa, con el objeto de “formar un diagnóstico cada vez más preciso de las necesidades urbanísticas nacionales” e ir perfilando “la estructura del dispositivo jerárquico de los Órganos Ejecutivos, Asesores y Fiscales, que han de desempeñar la misión urbanística”, ya que “no ha de pasar mucho tiempo sin que tengamos la Ley Orgánica que abra cauces a esta tarea”<sup>61</sup>.

La constitución de estas Comisiones Provinciales para el estudio de planes locales y provinciales dará como resultado, como se ha comentado, en los casos de Madrid, Valencia, Bilbao y Barcelona, la formación de regímenes urbanísticos especiales. Introduciendo en esos ámbitos unos nuevos instrumentos de ordenación, los llamados “planes generales de ordenación urbana”, desconocidos hasta ese momento, que se aprueban mediante leyes de carácter singular, y que son una de las mayores aportaciones al Derecho urbanístico de este periodo. Estos planes tendrán un ámbito supramunicipal, serán redactados por la Comisión correspondiente, creándose posteriormente para su gestión, órganos administrativos de clara ascendencia sajona, como lo fueron la “Gran Valencia” o el “Gran Bilbao”; posteriormente se generalizaban a todos los municipios afectados a través de la aprobación de estas leyes especiales.

Como señala Josep Vicent Boira, la posguerra traerá “el principio de un pensamiento abstracto de la ciudad, el dibujo de planos a otra escala, donde las esquinas, las aceras y las fachadas no eran visibles. Planos técnicos de ordenación, de rondas, de suelo reservado...”. Será Pedro Bidagor, desde la Dirección General de Arquitectura, como Jefe Nacional de Urbanismo, el primer arquitecto que lanzará tras la Guerra Civil “una osada visión de lo que debían ser las ciudades españolas”<sup>62</sup>. Bidagor fue el responsable del urbanismo del nuevo Estado, incluso antes de ser nombrado Director General y, poco a poco, construyó lo que Fernando de Terán ha denominado “una especie de ortodoxia oficial”, es decir, “una doctrina que va mucho más allá de una pura labor política directiva y que configura la forma de elaborar el planeamiento durante ese tiempo”. La esencia, el modelo de esta doctrina responde a patrones conocidos en ese momento<sup>63</sup>:

*Esta forma de entender el planeamiento responde a una idea de actuación que plantea una ciudad limitada, de escasa talla demográfica, de límites físicos bien definidos, cerrada con el anillo verde o con la vía de cinturón, una ciudad de un carácter descompuesto en unidades, a su vez también definidas por límites claros y por intersticios verdes. Es decir, una ciudad esponjada. Y, por último, y aunque esto no se sepa muy bien en que se traduce prácticamente en la concepción de la ciudad, una idea clave repetida hasta la saciedad como es el pensar la ciudad como un organismo. Está todavía en el ambiente, en toda*

<sup>61</sup> Nos dice Fernando de Terán, citando literalmente a Pedro Bidagor en “Hacia un plan nacional de urbanismo. Su necesidad, significación y posibilidades”, en Boletín de Información de la Dirección General de Arquitectura, Madrid, mayo de 1952. Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: ob. cit. pág. 236.

<sup>62</sup> BOIRA MAIQUES, Josep Vicent: *Valencia, la ciudad, Valencia*: Tirant Lo Blanch, 2010, pág. 323.

<sup>63</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: “El plan general metropolitano de Barcelona en el contexto del urbanismo español de los setenta”, en *Papers Regió Metropolitana de Barcelona*, nº 28, noviembre 1997, págs. 55 – 61.

*Europa, el organicismo, el entendimiento en clave biológica de la ciudad. Y ese esponjamiento que separa la ciudad en unidades, lo veremos también planteado en propuestas de planeamiento importantes como son las de Saarinen, desde el año 1917, para Helsinki y otras ciudades nórdicas, y lo veremos también en el plan de Abercrombie para Londres, en 1945. Así que esas preocupaciones bidagorianas estaban sintonizadas con bastantes cosas que estaban ocurriendo el mismo tiempo en otros sitios.*

*Ligado al organicismo estaría el asunto de la “zonificación natural”. Es decir, la ciudad, por naturaleza, produce unas segregaciones, una organización de forma que la zonificación se asume no como una voluntarista y racional clasificación de actividades, como la podría entender el Movimiento Moderno, sino como un proceso también natural que surge de ese entendimiento de la ciudad como un ser orgánico.*

*Con este modelo de ciudad, la idea de actuación sobre ella parte de la ingenua suposición de las posibilidades de un control total de la misma. No olvidemos tampoco que estamos en una situación en la que hay una dirección absolutamente autoritaria, sin discrepancia, y que se ha institucionalizado que el órgano central apruebe obligatoriamente la política urbanística, no sólo los planes generales, sino hasta las más pequeñas modificaciones propuestas por cualquier ayuntamiento del país. A esto hay que añadir, por una parte, una confiada suposición de que la situación demográfica y los pesos relativos entre industria y agricultura —en una España autárquica, casi diríamos arcádica— se mantendrían, y por otro, una falta de consideración de lo que podría ser un crecimiento demográfico concentrado en las ciudades. Todo ello es fundamental para entender la propuesta de forma de actuación que se va prefigurando en una serie de trabajos de Bidagor que culminarán en el Plan de Madrid de 1946.*

El ámbito proyectual de estos planes ya no se reducirá únicamente a la ciudad actual y prevista, sino que abarcarán también su comarca, y a partir de ahora, además de referirnos a lo urbano, nos referiremos también, a lo rural o no urbano<sup>64</sup>. Carlos Ruiz del Castillo, director del Instituto de Estudios de la Administración Local, en el prólogo de presentación de las conferencias, que con el nombre “El futuro de Madrid”, se celebraron en 1944 en el Aula Magna del Instituto, nos completa esta visión de la nueva manera de entender la planificación urbanística, como una técnica interdisciplinar cuyo ámbito rebasa los propios límites de la ciudad y se extiende al territorio circundante<sup>65</sup>:

*La gran ciudad moderna no ha de significar una oposición disociadora de ambientes y medios vitales, sino que ha de realizar la simbiosis fecunda entre el campo y la ciudad; entre las formas de vida que van desde el respeto a la intimidad hasta la expansión de la sociabilidad; entre la aglomeración y la descentralización que se opera en la ciudad jardín y la ciudad satélite; entre el trazado y el transporte; entre la superficie y el subsuelo; entre el orden público y la iniciativa personal bajo la égida bienhechora del Derecho; entre el monumento y el jardín; entre la iglesia y el deporte. Y requiere, por lo mismo, la colaboración de las variadas técnicas: la del sanitario y la del industrial, la del jurista y la del arquitecto, la del forestal y la del agrónomo, todas aplicadas a espacios que rebasan los límites de la ciudad propiamente dicha y se extiende a zonas comarcales, donde todo se coordina y casi todo se respeta con un criterio jerárquico que produce no la unidad informe del montón, sino la síntesis creadora del organismo.*

Según Eduardo García de Enterría, y Luciano Parejo, el contenido de estos planes está imbuido del urbanismo racionalista, aquí desposeído de la ideología reformadora socialdemócrata de donde nace, pero concebidos por arquitectos muy bien preparados y conocedores de aquélla, que creen posible adaptarla a la ideología del nuevo Estado Español. Los planes así aprobados, ya no serán como hasta entonces, “proyectos de obras, sino una ordenación territorial completa, que por ello no admite la fragmentación y disociación entre regímenes separados de ensanche, reforma interior y extensión, que la legislación municipal seguía propugnando”. Como instrumentos de ordenación territorial, vincularán el suelo a un desarrollo o uso previamente determinado, excluyendo en otros la posibilidad de su transformación. La falta de una

<sup>64</sup> En algunos de los decretos de constitución de las Comisiones Provinciales de Urbanismo, como por ejemplo en los de Jaen, Gerona o Guadalajara, entre otros, se indicaba que el cometido de la Comisión era proceder al estudio del “plan general de ordenación urbana y rural” de la provincia correspondiente.

<sup>65</sup> AA.VV.: *El futuro de Madrid (Conferencias pronunciadas en el Aula Magna), Febrero – Mayo de 1944*, Madrid: I.E.A.L., 1945, págs. 15 a 27., págs. 9 a 11.

normativa general para llevar a cabo esta técnica radicalmente nueva, llevará a la vía de las Leyes especiales, con organizaciones y regímenes materiales también singulares, para la aprobación de esos planes inéditos, así como para su gestión y operatividad.

En los ámbitos de estas Leyes especiales, la nueva política urbanística permitía al Estado dejar al margen a los ayuntamientos, dándoles apenas una participación siempre minoritaria, en los organismos estatales *ad hoc* que para cada caso se configuraban. Esa situación no podía perpetuarse, ya que era absurdo que la aprobación de cada plan general precisase una ley y que ésta también fuese precisa para determinar, caso por caso, su operatividad y efectos, así como también sus peculiares órganos de gestión<sup>66</sup>. Si a las razones antes expuestas, se unen el complejo marco legislativo en el que estas normas debían desarrollarse<sup>67</sup>, se justifica sobradamente la necesidad de la redacción de una Ley unificadora para todo el Estado.

Estos planes, responden al modelo de estructura y zonificación, y se acogen a la teoría del llamado planeamiento orgánico. Los planes deben ser implementados para su ejecución a largo plazo y precisan para su desarrollo de sucesivos planes supeditados jerárquicamente a ellos, “planes parciales”, que constituirán el llamado planeamiento de desarrollo. La importancia histórica de este planeamiento de desarrollo radica en el hecho de que estos documentos se constituyen en elementos de transición entre dos modelos de entender el planeamiento.

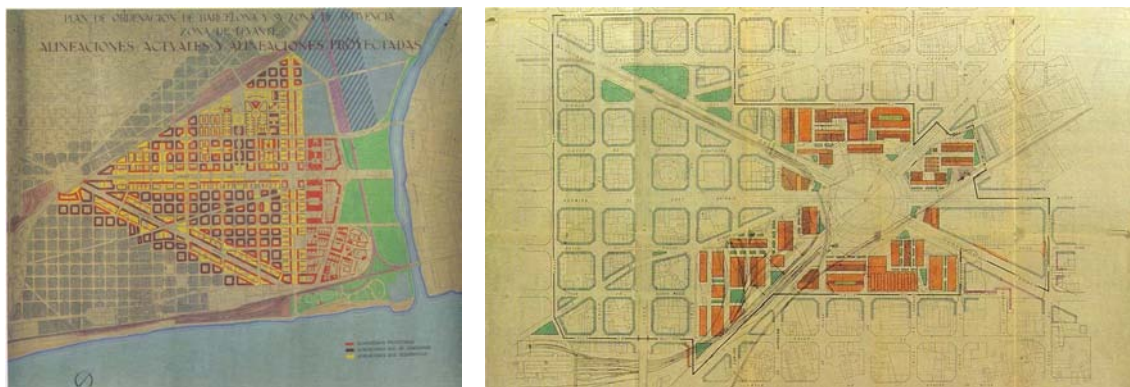


Fig. 2 - 18. Plan de ordenación de Barcelona y su zona de influencia (1953). Plano de alineaciones actuales y alineaciones proyectadas en la Zona de Levante y plan parcial de la plaza de les Glòries (1958), plano de alineaciones.

Anteriormente los planes de ensanche y extensión pretendían una completa configuración de la ciudad por parte de la administración pública, que si bien se

<sup>66</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: ob. cit., pág. 92.

<sup>67</sup> Para el caso de Valencia, sirva como ejemplo, se establecía, en las disposiciones finales del Decreto de 14 de octubre de 1949, la legislación urbanística supletoria de aplicación dentro del ámbito de la Gran Valencia: “Se considerarán supletorias de esta Ley, en cuanto no se opongan a la misma, la Ley Municipal vigente y los Reglamentos de 2 de julio de 1924 sobre población y términos municipales, el de la misma fecha sobre contratación municipal, el de 14 de julio de 1924 sobre obras, servicios y bienes municipales, el de 23 de agosto del mismo año sobre funcionarios y procedimiento en materia municipal, el de sanidad municipal de 9 de febrero de 1925 y el de 15 de enero de 1926 sobre Hacienda municipal, o los que en su día les sustituyan...Igualmente tendrán carácter supletorio en sus respectivos supuestos la Ley de Ensanche, de 16 de julio de 1892, y su Reglamento, de 31 de mayo de 1893 y la de reforma interior de poblaciones, de 18 de marzo de 1895, y el Reglamento para su ejecución, de 15 de diciembre de 1896, y, por último, de acuerdo con el párrafo final del artículo 27, la Ley de Expropiación Forzosa, de 10 de enero de 1879, y su Reglamento, de 13 de julio del mismo año; la Ley de 7 de octubre de 1939 y los preceptos contenidos en las Leyes de 7 de agosto de 1941 sobre viviendas protegidas y de 15 de mayo de 1945 sobre ordenación de solares, con su Reglamento de 23 de mayo de 1947, y demás de pertinente aplicación, quedando derogadas cuantas disposiciones se opongan a la presente ley.”

ajustaba al modo de “producción del espacio” de la ciudad burguesa, pronto se pudo comprobar que no podían dar respuesta al desbordante crecimiento de la ciudad producido con el inicio del nuevo siglo. Si tenemos en cuenta, además, la aparición de nuevas tipologías urbanas que no son coherentes con el modo de hacer ciudad de los ensanches, se entiende que se produjera una lenta transformación, por sucesivas aproximaciones, hacia un nuevo modelo de planeamiento, basado en el mecanismo de la zonificación, en el que prima la visión de conjunto de los problemas de la ciudad por encima de la determinación de su forma y su trazado<sup>68</sup>.

Para Pedro Muguruza, un plan de ordenación, en referencia al de Madrid, modelo que inspiraría al resto los planes de las grandes ciudades, “no es ni más ni menos que la preparación esquemática de un sistema de principios fundamentales, recogidos en una estructura elástica de amplísima cuadrícula, donde queda todo el conjunto de rectificaciones posibles”<sup>69</sup>. Hasta este momento la planificación territorial en nuestro país había sido prácticamente inexistente, salvo la experiencia republicana del “plan regional de Madrid” y el “pla de distribució en zones del territori catalá”, a partir de ahora ya no será así, y la experiencia llevada a cabo en Madrid, Valencia, Bilbao y Barcelona será utilizada para la formulación de la Ley del Suelo del 56<sup>70</sup>.

No obstante lo anterior, las mejoras e innovaciones técnicas que se introdujeron en los planes de las grandes ciudades, estarán imbuidas de un cierto academicismo que las hará compatibles con la mentalidad de ensanche todavía en vigor<sup>71</sup>.

Desde otro punto de vista, a pesar de las numerosas atribuciones con las que contaba la administración local a partir de la promulgación del Estatuto Municipal de 1924, el Estado siempre se había reservado la gestión de las grandes infraestructuras como ferrocarriles, carreteras o puertos; o la fiscalización a través de las distintas Comisiones de Sanidad o Provinciales de Servicios Técnicos del planeamiento municipal. Pero hasta ese momento, los ayuntamientos habían disfrutado en materia urbanística de una libertad que les permitía tener un relativo, aunque cómodo, control sobre el desarrollo y crecimiento de las ciudades. Esa libertad se plasmaba en la capacidad del municipio de gestionar tanto los crecimientos de reforma, ensanche o extensión, suponiendo un privilegiado instrumento de influencia, que sabía administrar políticamente para ganar aliados dentro de la ciudad. Por eso la creación de órganos administrativos como “Gran Valencia” o “Gran Bilbao”, a pesar de la representación que en ellos tenían los ayuntamientos afectados, supuso una sombra incómoda siempre entendida como recorte de libertades desde la óptica municipal. El precio de la ordenación territorial pasaba factura<sup>72</sup>.

---

<sup>68</sup> CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE DE LA COMUNIDAD DE MADRID: *Plan Bidagor 1941 – 1946 Plan General de Ordenación de Madrid*, Editorial Nerea, Madrid, 2003, págs 63 y 64.

<sup>69</sup> Vid. MUGURUZA OTAÑO, Pedro: “El futuro de Madrid” en AA.VV.: *El futuro de Madrid (Conferencias pronunciadas en el Aula Magna)*, Febrero – Mayo de 1944, Madrid: I.E.A.L., 1945, págs. 15 a 27.

<sup>70</sup> Como afirma Fernando de Terán, “el Plan General de Madrid de 1941 y su Ley de 1946, con independencia de su valor como documentos en sí, son pasos fundamentales en un proceso de institucionalización general del urbanismo en España”. TERÁN TROYANO, Fernando de: ob. cit. pág. 177

<sup>71</sup> ORDEIG CORSINI, José María: *Diseño urbano y pensamiento contemporáneo*, Barcelona: Instituto Monsa de Ediciones, 2004, págs. 120 y 121.

<sup>72</sup> TEMES CÓRDOVEZ, Rafael Ramón: *El Tapiz De Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 18 de Diciembre de 2007, pág. 403.



### 2.3.1. El Plan general de ordenación de Madrid

Dentro del Servicio Nacional de Regiones Devastadas y Reparaciones, se crea la Comisión de Reconstrucción de Madrid y su provincia, mediante la Orden de 27 de abril de 1939, cuya misión era formular “el proyecto de urbanización con un radio de 12 kilómetros haciendo centro en la Puerta del Sol”. El proyecto, conocido como el plan general de 1941, se aprueba mediante la Ley de Bases de 25 de noviembre de 1944, ratificada el 1 de marzo de 1946 por la Ley articulada<sup>73</sup>.

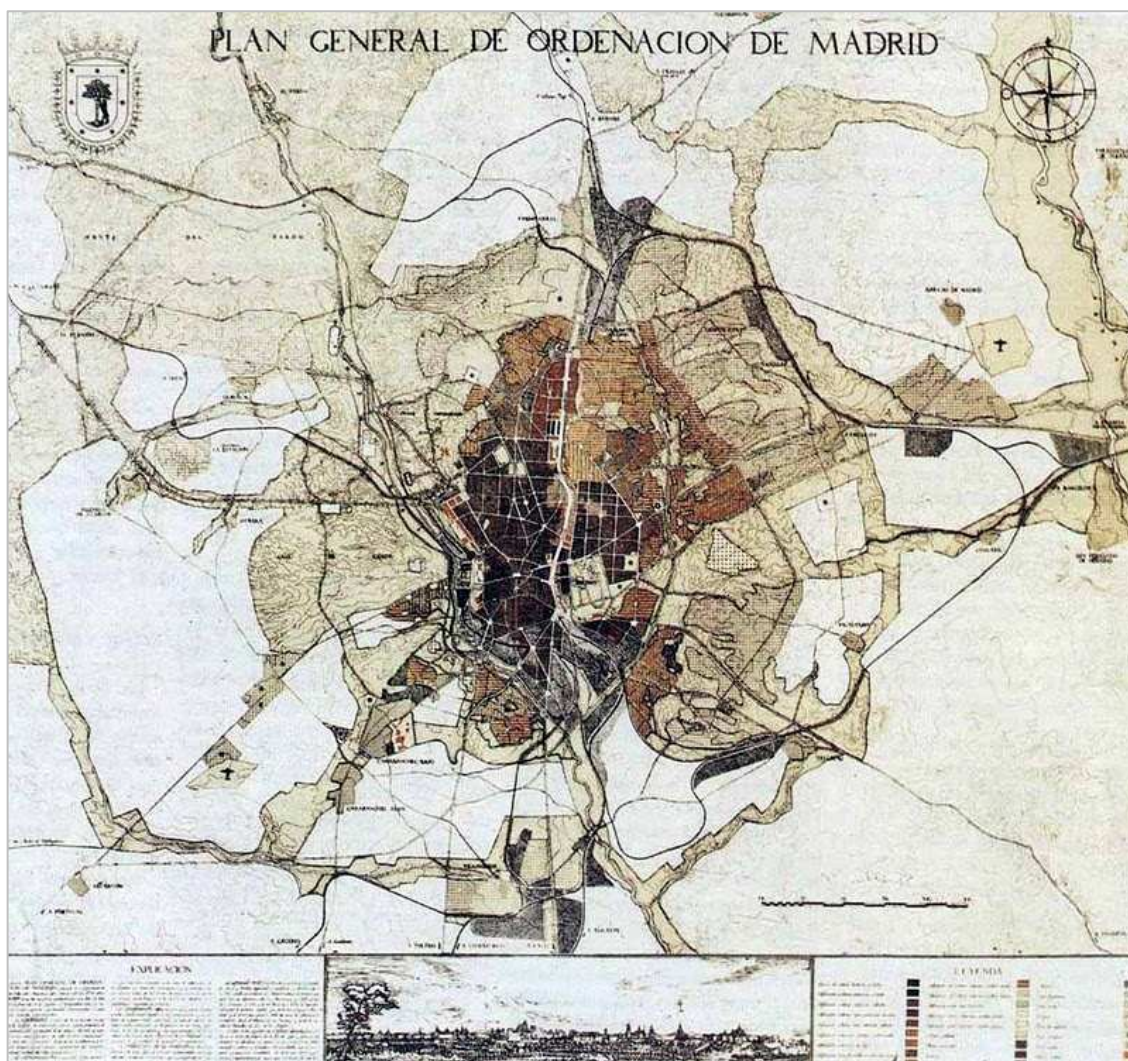


Fig. 2 - 19. Plan general de ordenación de Madrid (1941), aprobado en 1946.

El llamado “Equipo de Madrid”, al mando del cual estaba Pedro Bidagor, redactará este plan, que será el primero y marcará la pauta de los planes de Barcelona, Valencia y Bilbao que le siguen, y que se elaborarán con los mismos planteamientos conceptuales. Por encima de la retórica triunfalista del nuevo Estado franquista, apreciable en las maquetas y figuraciones, el plan de Madrid entronca, como se ha dicho, con la tradición europea de la época. Pedro Bidagor, que con sólo 35 años se convierte en el definidor, no solo del urbanismo madrileño, sino de toda la península,

<sup>73</sup> La Ley de Bases para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores se aprueba por Decreto el 25 de noviembre (BOE nº 331, de 26/11/1944), aprobándose la redacción oficial de la Ley por Decreto de 1 de marzo de 1946 (BOE nº 74, de 15/03/1946), y el Reglamento para el desarrollo orgánico de la misma por Decreto de 17 de octubre (BOE nº 321, de 17/11/1947). Ver <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta –Colección histórica– 1661-1959).

personaliza uno de los más significativos ejemplos de cómo la posguerra, en sentido arquitectónico, no es el inicio de una etapa, definida desde el poder del vencedor, sino la continuidad con hechos y formas de pensar anteriores, aunque, obviamente, mezclados con un clima de exaltación nacional, cuyo lenguaje enfático teñirá cualquier contenido o idea preexistente. Bidagor había trabajado con Zuazo, que junto con Jansen había redactado en 1929 un plan para Madrid. El plan Zuazo, de raíz netamente racionalista, con influencias evidentes de arquitectos centro-europeos (Hilberseimer, Taut y Ernest May), había quedado en suspenso desde que el Gobierno Republicano, a causa de la guerra, tuvo que interrumpir el desarrollo de sus aspectos más notorios: plan de accesos, Nuevos Ministerios, Ciudad Universitaria, etc. Estos aspectos serían recogidos por Bidagor en su plan que es, por tanto, una superposición de ideas técnicas modernas, basadas en el plan de 1929, con ideas conservadoras de raíz ideológica-política que definen principalmente la estructura jerárquica de la ciudad y la figuración de ésta en términos de utopía franquista<sup>74</sup>.

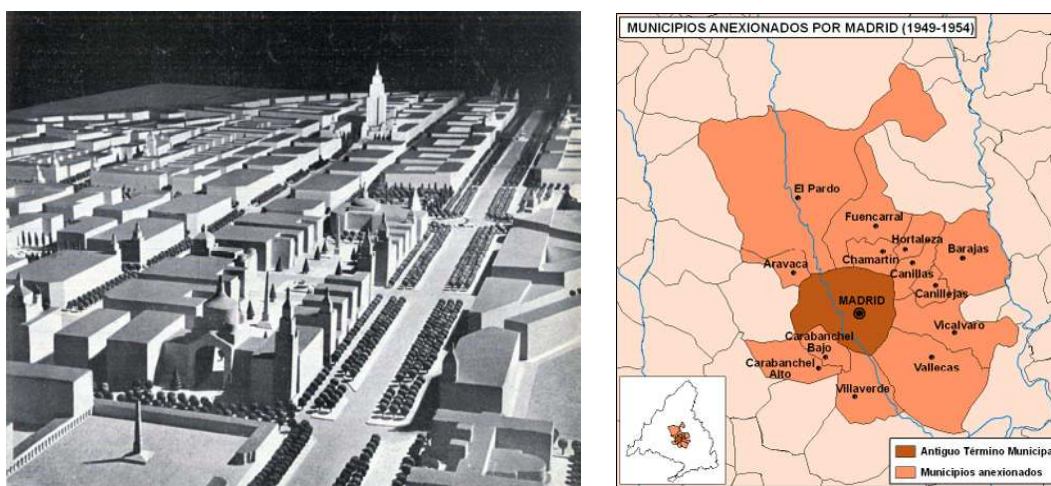


Fig. 2 - 20. Izquierda: maqueta de la prolongación de la avenida del Generalísimo en la versión inicial de la posguerra. Derecha: municipios anexionados por Madrid (1949-1954).

Este documento, será la primera expresión que en nuestro Derecho se reconoce de un plan general territorial y, a su vez, supramunicipal, pues se extiende al término de Madrid y de 28 municipios<sup>75</sup>. Pedro Bidagor tuvo la visión de un planeamiento urbanístico que requería un marco jurídico diferente: comprendió que el desarrollo urbano de Madrid desbordaba el límite del término municipal y que su ordenación debía ser efectiva en un espacio comarcal (supramunicipal) en el que concurrían condicionantes técnicos y sociales.

Por primera, el “Gran Madrid” se planteaba como tema de orden superior a las razones administrativas, y el territorio propuesto para su ordenación incluyó un singular número de núcleos urbanos próximos<sup>76</sup>. Por esto, el Gobierno ordenaría la incorporación a Madrid de algunos municipios limítrofes. Estas anexiones, previstas en la Ley de

<sup>74</sup> Vid. DOMÈNECH, Lluís: *Arquitectura de siempre. Los años 40 en España*, “Cuadernos Ínfimos” nº 83, Barcelona: Tusquets Editores, 1978, págs.85 a 87.

<sup>75</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: *Lecciones de derecho urbanístico*, Madrid, Editorial Civitas, S.A., 1981, pág. 91.

<sup>76</sup> Presentación de Iñigo Sáenz de Pipaón y Mengs, Director General de Urbanismo y Planificación Regional, del libro CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE LA COMUNIDAD DE MADRID: *Plan Bidagor 1941 – 1946 Plan General de Ordenación de Madrid*, Editorial Nerea, Madrid, 2003.

Bases del plan y realizadas por Decreto, fijarán definitivamente el término municipal de la capital de España.

A pesar del gran crecimiento demográfico del Madrid de los años 40, este plan de crecimiento niega el modelo espontáneo en “mancha de aceite”, al que califica de “catastrófico”. Pedro Bidagor estimaba que en cuarenta años, Madrid iba a doblar su población, es decir hacia 1980 tendría 2.500.000 de habitantes, y tres millones a final de siglo. Como alternativa, se prevé un sistema diferente de tipo nuclear: el recinto central se cierra mediante un anillo verde y una vía de tráfico rodado. El plan plantea un modelo radioconcéntrico-planetario, con seis radiales, tres anillos y dos cinturones verdes; que permite compatibilizar la función de “capitalidad” reservada al núcleo central, con los “programas industriales”, que se adjudican a los “núcleos satélites”.

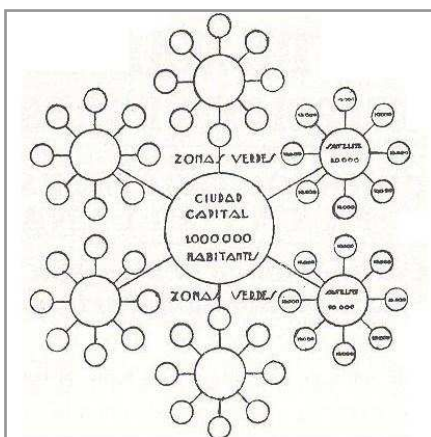


Fig. 2 - 21. Pedro Muguruza Otaño. Esquema de crecimiento de Madrid. Ilustración a una conferencia de 1945 sobre “Futuro de Madrid”.

El propio Bidagor nos describe la propuesta<sup>77</sup>:

*(...) Tras atender a los programas de Capitalidad, Comunicación, Industria y Comercio, una gran ciudad como ya es Madrid, tiene que disponer de una organización urbana completa que garantice el rendimiento, la sanidad y la comodidad de sus habitantes. Esto supone esencialmente tres cosas: barriadas de viviendas ordenadas, con sus plazas, sus servicios, sus monumentos; vías arteriales de tránsito fácil que las ponga en comunicación con los centros políticos, comerciales, industriales y el exterior, y un sistema de espacios libres que envuelva la ciudad y penetre en ella en profundas cuñas, envolviendo en lo posible cada uno de los barrios y salpicando todos los sectores de la fuente de salud y alegría, que son el árbol y el jardín (...) Una organización no consiste en un simple trazado de líneas dentro de las que se distribuyen el tráfico, la vivienda y el árbol; no, sino que supone una adaptación de estos elementos materiales a una unidad social: el barrio, que tiene una existencia real con una función, y unos límites concretos, aún cuando hayan surgido de una manera espontánea (...)*

*(...) Esta lección ha de ser provechosa en la organización de los espacios más allá de la Rondas que constituyen el anárquico extrarradio, los suburbios y las iniciaciones de poblados satélites. Todos estos sectores deben tomar forma a base de núcleos, con su centro urbano manifiesto, que comprenda los edificios sede de las jerarquías religiosas, civiles y sociales, alrededor del cual se congreguen las zonas de viviendas y diferentes tipos, con todos sus servicios urbanos e industriales, y deben quedar envueltos por las zonas verdes municipales y privadas, estableciéndose una doble red de vías arteriales, una exterior a los centros, que circulará a través de espacios descongestionados y servirá de enlace a los sectores alejados, y otra de comunicación de centros, que enlazará éstos con la red anterior (...)*

*(...) Una vez cubiertos la superficie urbanizada actual y su expansión en el extrarradio vecino, procede cerrar la ciudad con un anillo verde y continuar el crecimiento futuro con nuevos polígonos envueltos por espacios dotados en gran proporción de vida propia autónoma (...) Alrededor de este anillo se definen una serie de puntos altos a lo largo de las divisorias, desde la Ciudad Lineal hasta el Cerro de Palomeras en Vallecas, desde el Basurero, en Usera, hasta la Casa de Campo, y desde Fuencarral hasta Peña*

<sup>77</sup> Vid. BIDARGOR LASARTE, Pedro: “La organización de Madrid. Estructura Urbana.-Zonificación” en AA.VV.: *El futuro de Madrid (Conferencias pronunciadas en el Aula Magna), Febrero – Mayo de 1944*, Madrid: I.E.A.L., 1945, págs. 31 a 54.

Grande, constituyendo el emplazamiento ideal de los poblados y núcleos suburbanos. Esa cintura queda rodeada del ferrocarril de circunvalación de norte a sur, por el sector oriental, creando posibilidades de trabajo y vida, y debe envolverse por un nuevo anillo verde y nuevas comunicaciones de circunvalación.

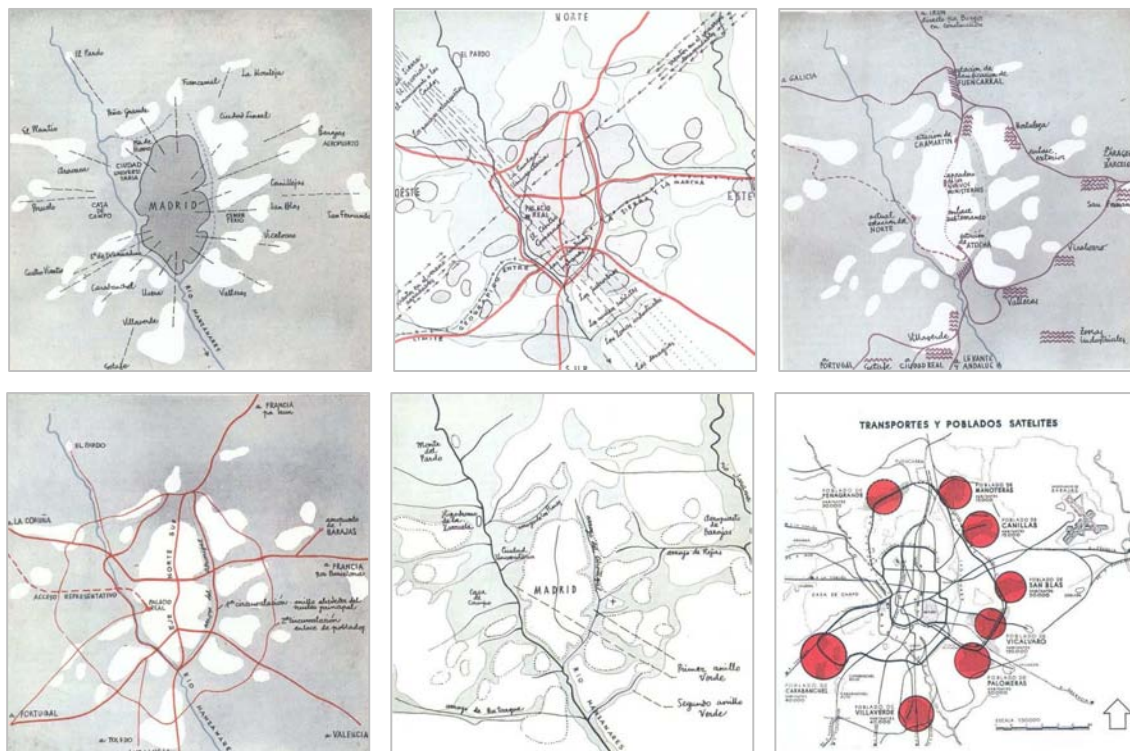


Fig. 2 - 22. Esquemas del documento explicativo del plan general de ordenación de Madrid. De izquierda a derecha y de arriba abajo: sistema de crecimiento de los núcleos satélites alrededor del núcleo principal; separación entre la capitalidad y otros usos; ordenación del sistema ferroviario; ordenación del sistema viario; ordenación de los anillos verdes; localización de los poblados satélites en relación al sistema de comunicaciones.

Respecto a la zonificación contiene 27 categorías de usos de suelo o zonas, agrupadas de la siguiente forma: 15 hacen referencia a zonas residenciales; cinco a comerciales, de industria, almacenaje o destino ferroviario; tres a zonas verdes y parques, mientras que las cuatro categorías restantes se destina a los usos sanitarios, militar, edificios públicos y cementerios. Lo extenso de la zonificación residencial se explica porque se recurre a tres variables diferentes: el carácter de la zona (urbano, suburbano o rural), el grado de intensidad de la edificación (intensiva, semiintensiva y extensiva) y la tipología de la misma (cerrada, abierta, ciudad-jardín). Se plantea un modelo de zonificación muy clásico: las tipologías más densas se producen en la ciudad central histórica, para ir descendiendo el gradiente de densidades según nos alejamos del centro, aunque con distintas intensidades en los distintos ejes radiales<sup>78</sup>. En definitiva, el plan de Madrid presenta los tres instrumentos principales del esquema establecido por Abercrombie: “zonas, comunicaciones y reserva para espacios libres”<sup>79</sup>.

Ya se ha comentado que este plan se desarrolla en sucesivos planes supeditados jerárquicamente a él, los llamados “planes parciales”, que constituirán el llamado planeamiento de desarrollo y serán los antecesores directos de los de la Ley del Suelo del 56. Así en el artículo 1º del Decreto de 1 de marzo de 1946 se determinaba que “el

<sup>78</sup> Vid. CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE DE LA COMUNIDAD DE MADRID: *Plan Bidagor 1941 – 1946 Plan General de Ordenación de Madrid*, Editorial Nerea, Madrid, 2003.

<sup>79</sup> Ver Capítulo IV “Zonas, Comunicación. Espacios libres” en Vid. ABERCROMBIE, Patrick: *Town & Country Planning*, 1933 (traducción y apéndice de ESTEBAN DE LA MORA, Santiago: *Planeamiento de la ciudad y el campo*, Madrid: Espasa-Calpe, S.A., 1936), págs. 135 a 162.

referido plan general de ordenación urbana, con las modificaciones autorizadas por el Gobierno, constituirán base obligada en el desarrollo de los planes y ejecución de proyectos parciales de urbanismo por parte de los organismos y entidades a los que compete su realización”. Para en el artículo 3 establecer el contenido de los mismos:

*Los Planes Parciales de Ordenación, que se ajustarán, al Plan General, definirán líneas, volúmenes y utilización de toda clase de construcciones, elementos naturales y vuelos que constituyen la parte correspondiente del conjunto urbano, y deberán comprender:*

- a) *Las alineaciones, nivelaciones y carácter de las vías y plazas a conservar, modificar o crear.*
- b) *Los recintos destinados a las diferentes clases de espacios libres, jardines, alamedas, parques, campos de juego, establecimientos deportivos y zonas verdes a mantener, modificar o crear.*
- c) *Los emplazamientos reservados a edificios y servicios públicos.*
- d) *La delimitación de los perímetros de las zonas que tienen características especiales de edificación, utilización y conservación.*
- e) *Las bases reglamentarias que señalen las posibilidades de utilización en cuanto a volumen, uso y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones en cada una de las zonas.*

Para complementar esto, en el artículo 32 del Reglamento para el desarrollo orgánico de la Ley (Decreto de 17 de octubre de 1947), se determinaba el contenido documental de los mismos:

*Los planes parciales que, para el desarrollo del plan general se presenten a la aprobación de la Comisión de Urbanismo, constarán de los siguientes documentos:*

1. *Planos de información que muestren el estado de los terrenos a ordenar, en su topografía, construcciones y vegetación existente y uso a que se destinan los mismos.*
2. *Planos de proyecto, normalmente a escala 1:2.000 con curvas de nivel de metro a metro, que definen los apartados a), b), c) y d) del artículo 3º de la Ley.*
3. *Los planos que se estimen convenientes para la aclaración de los aspectos más importantes del Plan.*
4. *Esquemas de las redes de los servicios de agua y alcantarillado, así como del alumbrado, y justificación sobre la posibilidad de establecer estos servicios y medios de transporte.*
5. *Memoria sobre los datos estadísticos necesarios, razones y programas del Plan descripción de su trazado y criterio de etapas para su realización con arreglo a un presupuesto general aproximado.*
6. *Ordenanzas de volumen, uso y condiciones sanitarias y estéticas.*

Si comparamos estos textos con el contenido del artículo 10 de la Ley del Suelo del 56, comprobaremos la similitud entre ambos. Un hecho que también nos llama la atención es la exigencia de “planos de información” y “memoria sobre los datos estadísticos que fueran necesarios”, en lo que podemos ver la influencia de Geddes y Abrecombie<sup>80</sup>.

En los primeros planes parciales, frente a la concepción clásica de alineaciones de manzana, en el sentido tradicional de líneas que fijan la proyección sobre el suelo del plano de las fachadas, irán introduciéndose nuevos conceptos, en los cuales el concepto de alineaciones irá cediendo paso a una interpretación más libre, en la que queda referido a la propias calzadas, mientras que la edificación se independiza de éstas al adoptar la forma de bloques sueltos y no de clásicas manzanas cerradas de los ensanches<sup>81</sup>.

<sup>80</sup> Ver capítulo III “La información” *Ibidem*, págs. 126 a 134.

<sup>81</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 188 y 189.

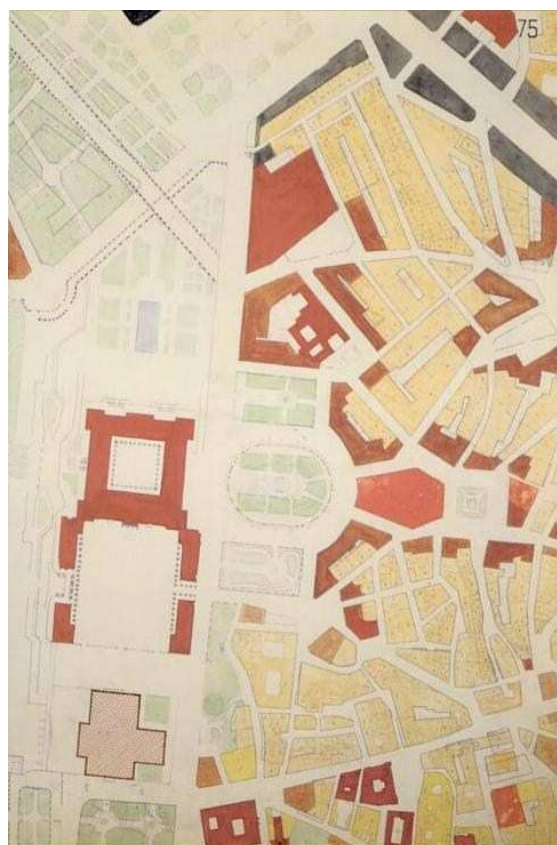


Fig. 2 - 23. Plan Bidagor, plano de ordenación, detalles de las hojas n<sup>os</sup> 66, 75 y 87, realizadas en tinta y acuarela (escala 1:2.000 en el original).

### 2.3.2. El Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura

El Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura, fue redactado por la Oficina Técnica de la Comisión Superior de Ordenación Urbana de la provincia, creada por Decreto, de 2 de marzo de 1944<sup>82</sup>, cuyo arquitecto jefe era Germán Valentín-Gamazo<sup>83</sup>, del “Equipo de Madrid” de Pedro Bidagor, y responde por tanto, a los mismos planteamientos que los planes de Madrid y Bilbao.

La Comisión Superior de Ordenación Urbana de la provincia, tuvo el encargo inicial de la formulación de un plan de ámbito provincial, pero finalmente este documento, del que llegaron a redactarse los estudios previos e informativos, no fue tramitado. Sin embargo, los trabajos, que estaban bastante adelantados en el ámbito de la ciudad de Valencia, fueron utilizados en la redacción del documento.

*El que inicialmente se pensó que fuese provincial, y así está en el Decreto, se ha constreñido, de momento –por necesidad del trabajo y por la gran urgencia de acometer el estudio de los problemas de la capital y su cintura-, al estudio de éstas, dejando para una etapa próxima el estudio de las demás comarcas que dentro de la provincia necesitan una ordenación, aunque con menos urgencia<sup>84</sup>.*

En la propia exposición de motivos de la Ley de 18 de diciembre de 1946 se dan las razones para su redacción:

*El rápido crecimiento de la ciudad de Valencia y de los núcleos urbanos de su comarca; la existencia de una densa red de comunicaciones ferroviarias y de carreteras, muy necesitada de una ordenación de conjunto a más del activo desarrollo de las industrias y la creciente intensidad de los aprovechamientos agrícolas, han confirmado a lo largo del estudio del plan motivos de urgencia que aconsejan la creación de la Comisión Superior de Ordenación de la Provincia de Valencia y hacen urgente la publicación de la disposición legal que de las normas y disponga los medios de puesta en marcha del Plan de Ordenación de Valencia y su comarca.*

Además de Valencia, incluye 29 municipios dentro de su ámbito, constituidos dentro de la Corporación Administrativa Gran Valencia. A pesar de que también se contemplaba como en el caso de Madrid, la posibilidad de anexión de alguno de ellos a la capital, “cuando lo requieran las necesidades y conveniencias de la administración o ejecución del Plan General de Ordenación”, y en la Memoria se consideraran

---

<sup>82</sup> La Comisión Superior del Plan de Ordenación de la Provincia de Valencia se crea por Decreto de 2 de marzo de 1946 (BOE nº 76, de 16/03/1946). El plan fue aprobado por la Ley de 18 de diciembre de 1946 (BOE nº 334, de 20/12/1946), aprobándose la redacción oficial de la misma en el Decreto de 14 de octubre de 1949 (BOE nº 330, de 26/11/1949). Ver <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta –Colección histórica– 1661-1959).

<sup>83</sup> Citando al propio Germán Valentín-Gamazo: “En la Comisión de Ordenación provincial, presidida por el Excelentísimo Sr., Gobernador civil de la Provincia, tienen representación la Diputación provincial, el Ayuntamiento de Valencia, los demás Ayuntamientos de la provincia, representados por uno de sus Alcaldes, y los Organismos del Estado que tienen relación con las actividades urbanísticas, como el Ministerio de Obras Públicas, el de Industria y Comercio y el de Agricultura. Asimismo, está representada la Dirección General de Arquitectura, a la que se asignó la misión de la dirección técnica de la oficina que se ha creado para la ejecución material de los trabajos de este Plan. A Manuel Muñoz Monasterio, de la Dirección General de Arquitectura, y a mí nos ha cabido la responsabilidad de la dirección de los trabajos, en los que hemos sido auxiliados poderosamente por un verdadero equipo de técnicos. Con nosotros han colaborado ingenieros de Caminos, Industriales y Agrónomos, y hemos tenido el asesoramiento de numerosos técnicos de otras materias en cuanto nos ha sido necesario. En la oficina técnica creada por esta disposición han participado: el ingeniero de Caminos Sr. Dicenta, de la Diputación de Valencia; el Ingeniero Industrial Sr. Pichó, del Ayuntamiento de capital; el Sr. Oñate, Ingeniero de la Jefatura de Obras Públicas de Valencia; los Sres. Villar y Reyes, del Servicio Agronómico; el Sr. Reig, de la Delegación de Industria; los Arquitectos señores Grau, Bueso y Bellod, del Colegio de Valencia, y los Arquitectos Sres. Moya y Campos. A todos tengo que hacer constar aquí mi agradecimiento, por cuanto sin su auxilio no hubiera sido posible realizar la enorme cantidad de trabajo técnico que se ha hecho en un plazo de dos años escasos, y que representa la preparación de más de setenta planos, cuyos originales no puedo enseñar a ustedes porque están en Valencia, pero sí unas reproducciones que ahora se proyectarán”. Vid. VALENTÍN-GAMAZO Y GARCÍA-NOBLEJAS, Germán: *Plan de Ordenación de la provincia de Valencia. Conferencia pronunciada en el “Aula Magna” del Instituto el 14 de marzo de 1946 por el Sr. Germán Valentín-Gamazo y García-Noblejas. Arquitecto de la Sección de Viviendas de la Dirección General de Arquitectura*, Madrid: I.E.A.L., 1946, págs. 5 y 6.

<sup>84</sup> VALENTÍN-GAMAZO Y GARCÍA-NOBLEJAS, Germán: ob. cit, pág. 6.

“imprescindibles las de Mislata, Chirivella y Alboraya”, no se llegó a producir ninguna. Por tanto será el primer plan de carácter supramunicipal que abarcará la ordenación completa del área metropolitana de Valencia. Citando a Juan Pecourt<sup>85</sup>:

*El concepto de área metropolitana supone primordialmente hacer de ella una unidad de planeamiento en la que se tengan en cuenta los recursos de toda una región. Así lo hizo P. Abercrombie en Londres, en 1944 (...) Y así lo hizo en 1946 en el plan general de Valencia y su cintura de G. Valentín Gamazo. Este plan propone un modelo planetario, con la capital en el centro y los pueblos como satélites. Estos y aquella quedarían separados por un cinturón de huerta que había que proteger, evitando “que la ciudad se devore a sí misma”. La ordenación se fundamentaba en abundante material informativo recogido en un nonato plan provincial. Lo que le confiere un énfasis y rigor analítico muy de la época.*

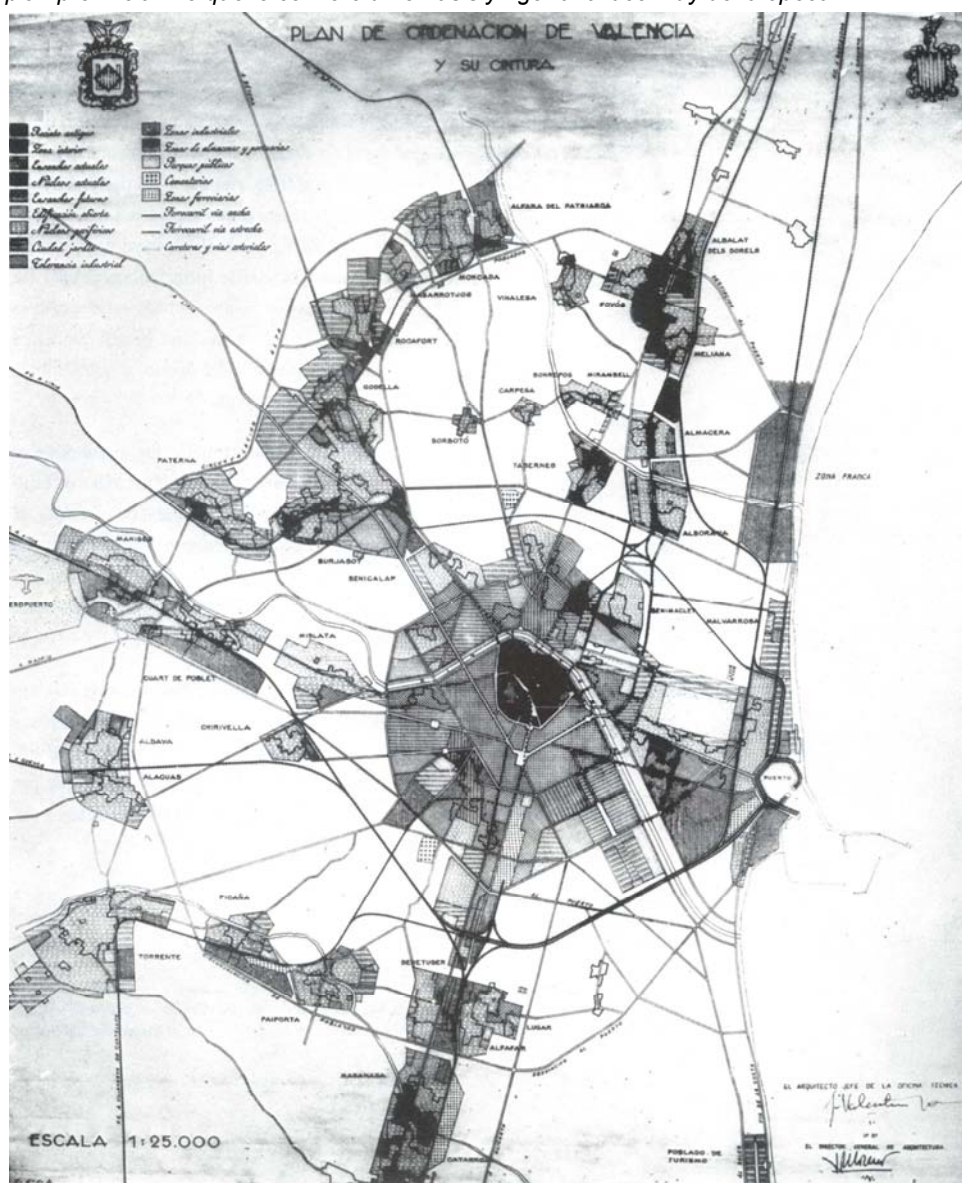


Fig. 2 - 24. Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, escala 1:25.000 en el original. (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).

Para llevar a cabo la redacción del plan fue imprescindible el desarrollo de una cartografía adecuada. Como nos comentan Amando Llopis y Luis Perdigón, el Ayuntamiento de Valencia había encargado en julio de 1929 a la Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral el levantamiento topográfico del Término Municipal de

<sup>85</sup> Vid. PECOURT GARCÍA, Juan: “De lo rural a lo urbano: el urbanismo en el área metropolitana de Valencia. Pequeña historia del urbanismo de L’Horta”, Territorio y Vivienda, Levante-EMV, 12 de noviembre de 1989, recopilado en AA.VV.: *Juan Pecourt arquitecto*, Valencia: ICARO – C.T.A.V., 2008, págs. 231 a 233.



Valencia que se concluiría en 1944, realizado a escala 1:500, en 421 hojas que también contempla las escalas 1:2.000 y 1:1.000<sup>86</sup>.



Fig. 2 - 25. Plano del término municipal de Valencia (1929-1944), hoja nº 64 I, escala 1:500 en el original.

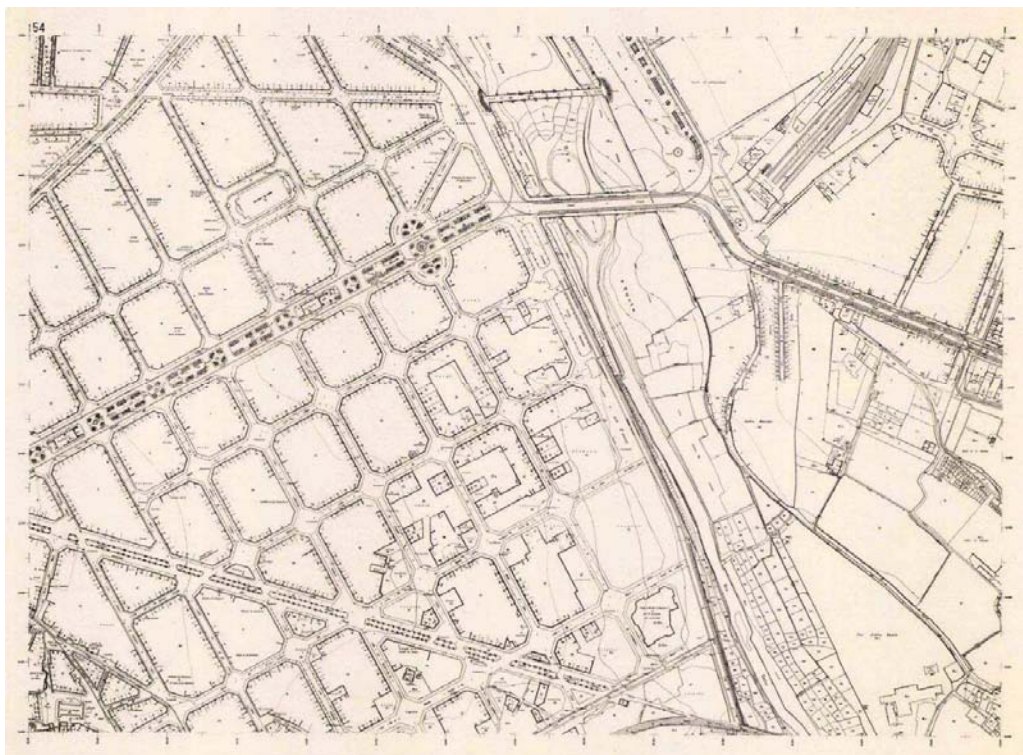


Fig. 2 - 26. Plano del término municipal de Valencia (1929-1944), hoja nº 54, escala 1:1.000 en el original  
(Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V.).

<sup>86</sup> Vid. LLOPIS ALONSO, Amando; PERDIGÓN FERNÁNDEZ, Luis: *Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia (1608-1944)*, Valencia: Universitat Politècnica de València, 2010, págs. 116 a 119.

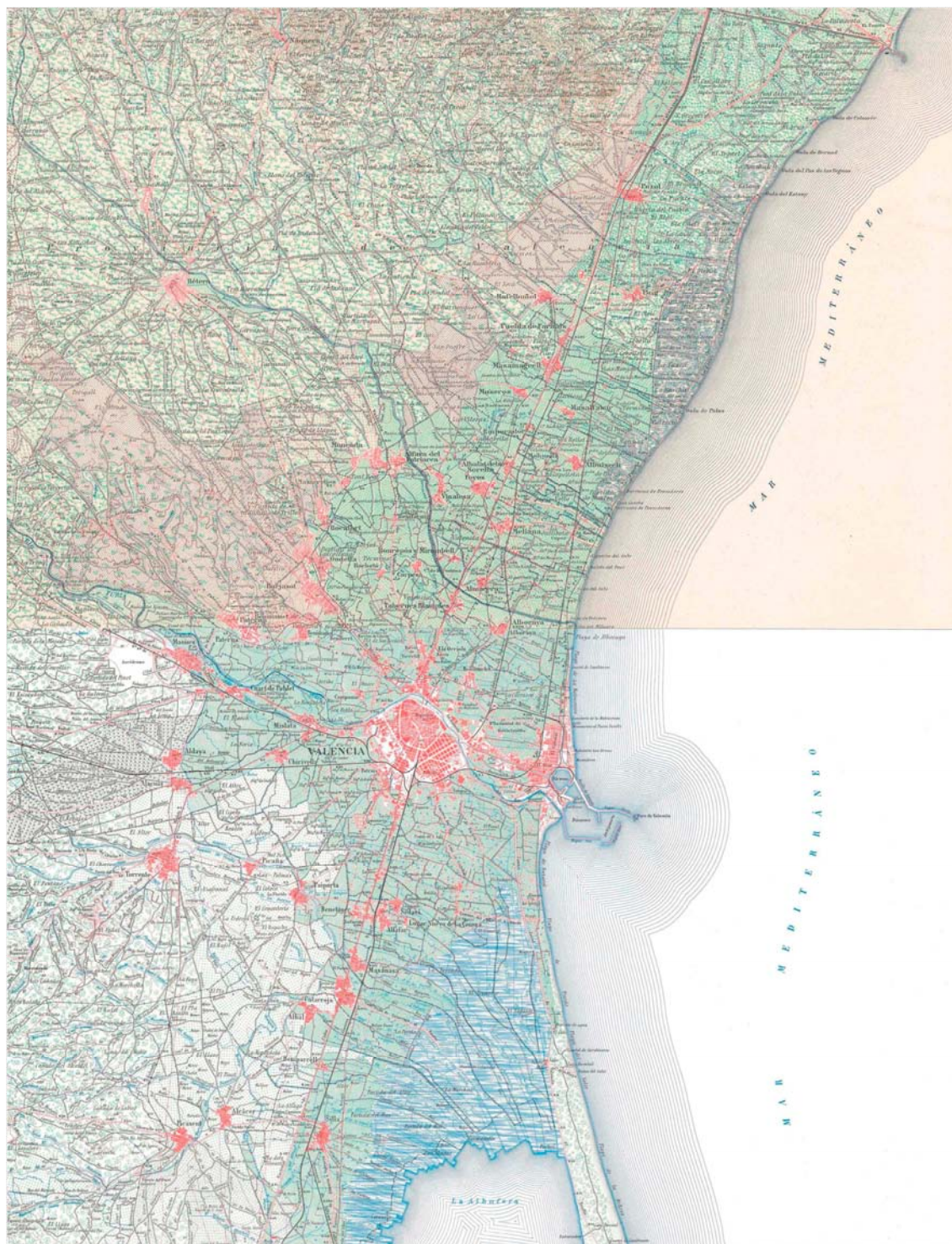


Fig. 2 - 27. BURJASSOT y VALENCIA. Mapa Topográfico Nacional de España, MTNE: montaje de las hojas 696 y 722 (1943 y 1944). Escala 1:50.000 en el original.

Esta cartografía, fue valiosísima para Valencia por su cobertura y alta precisión, siendo utilizada para la formación del plan del 46 y para el desarrollo pormenorizado de su planeamiento parcial, así como para la gestión urbanística del Ayuntamiento hasta bien entrado los años 70<sup>87</sup>. Fue utilizada también como base para la elaboración de las hojas a 1:50.000 del MTNE, sistematizada y esquematizada para ajustarla a una

<sup>87</sup> TEMES CORDOVEZ, Rafael: "La fuentes catastrales y la identificación de las transformaciones en los tejidos urbanos", en *CT Catastro*, diciembre 2008, págs. 55 a 78.

escala tan diferente, que igualmente sirvieron de apoyo cartográfico para la redacción del plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura<sup>88</sup>.

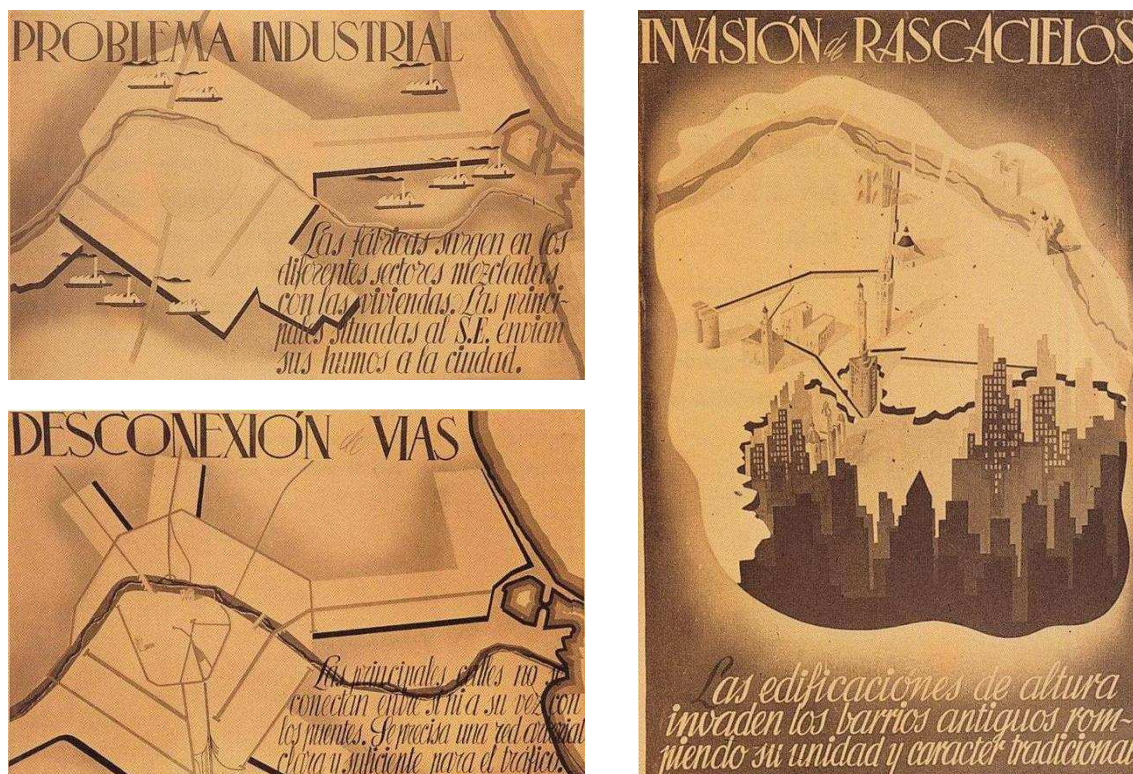


Fig. 2 - 28. Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946. Paneles de la exposición.

No se ha podido localizar en los archivos consultados la documentación completa del plan del 46, ni mucho menos su expediente administrativo<sup>89</sup>. Solamente se dispone de documentos sueltos localizados en diversos archivos: reproducciones de algunos planos de información y ordenación (según Germán Valentín-Gamazo los planos eran más de setenta), parte de la memoria (sin anexos), perspectivas, figuraciones..., además del texto de una conferencia, que con el título “Plan de Ordenación de la provincia de Valencia”, pronunció el propio Valentín-Gamazo el 14 de marzo de 1946 en el Aula Magna del I.E.A.L. Según las fuentes consultadas es posible que el documento completo no se pueda tampoco localizar en los archivos de Madrid.

Aunque para Fernando de Terán, este plan no aportará nada nuevo al desarrollo de las ideas de la época y, “parece un simple ejercicio de aplicación de las que en aquel momento ya estaban incorporadas”<sup>90</sup>, es evidente el interés del mismo en el contexto valenciano, al ser el primero en nuestras tierras de carácter supramunicipal que introduce nuevas técnicas de planificación, como el *zoning*, y nuevas tipologías edificatorias adaptadas a las nuevas necesidades, superando así la concepción decimonónica de lo que hasta el momento había sido nuestro urbanismo, siendo el prelude de una nueva etapa.

<sup>88</sup> Vid. LLOPIS ALONSO, Amando; PERDIGÓN FERNÁNDEZ, Luis: *Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia (1608-1944)*, Valencia: Universitat Politècnica de València, 2010, págs. 124 y 125.

<sup>89</sup> Tras la disolución de la Corporación Administrativa de Gran Valencia, sus fondos pasaron al Ayuntamiento de Valencia, hasta que parte de ellos fueron legados al Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana. De esta manera el archivo de “Gran Valencia” se encuentra “repartido” entre los archivos municipal y autonómico, y probablemente en alguno particular.

<sup>90</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: ob. cit., págs. 188 a 190.

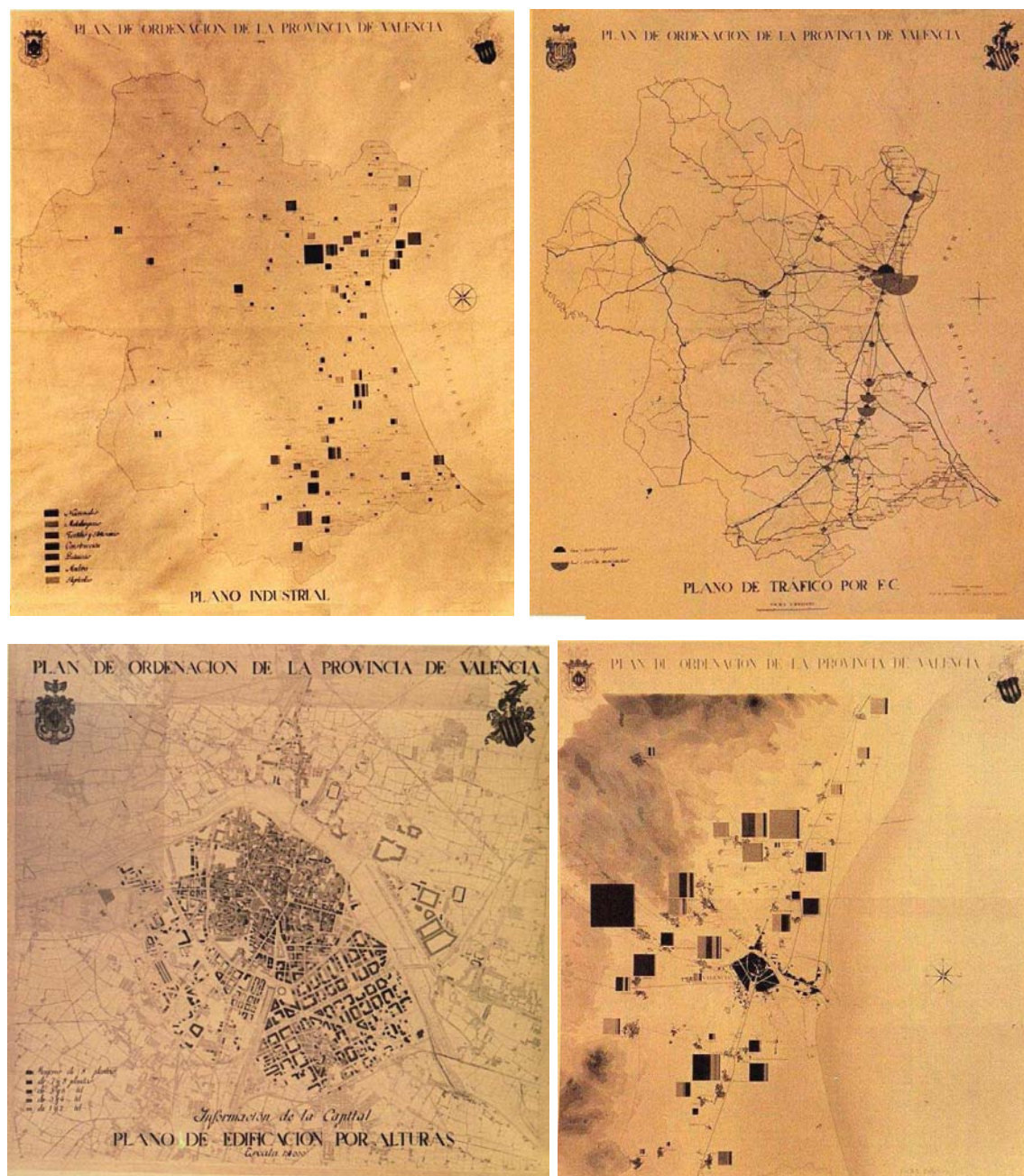


Fig. 2 - 29. Plan general de ordenación Urbana de Valencia y su cintura de 1946. Planos de información.

La información urbanística incluye aspectos geográficos, climatológicos, sobre agricultura, demografía, industria, riegos, transportes por carretera, ferrocarril, enlaces ferroviarios, etc., referido a toda la provincia de Valencia y también particularizado para la cintura y la capital, acompañados de tablas y planos “en carpeta aparte”<sup>91</sup>.

Este aspecto novedoso de incluir la información urbanística en la elaboración de los planes, demuestra la importancia que tenía para sus autores la fase del análisis previo dentro de los procesos de planificación, como ya habíamos visto en el caso de Madrid que nos remitía a la metodología utilizada por Geddes y Abrecombie.

<sup>91</sup> Vid. memoria del plan general de ordenación de Valencia y de los pueblos de su cintura (Fuente: Archivo de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).



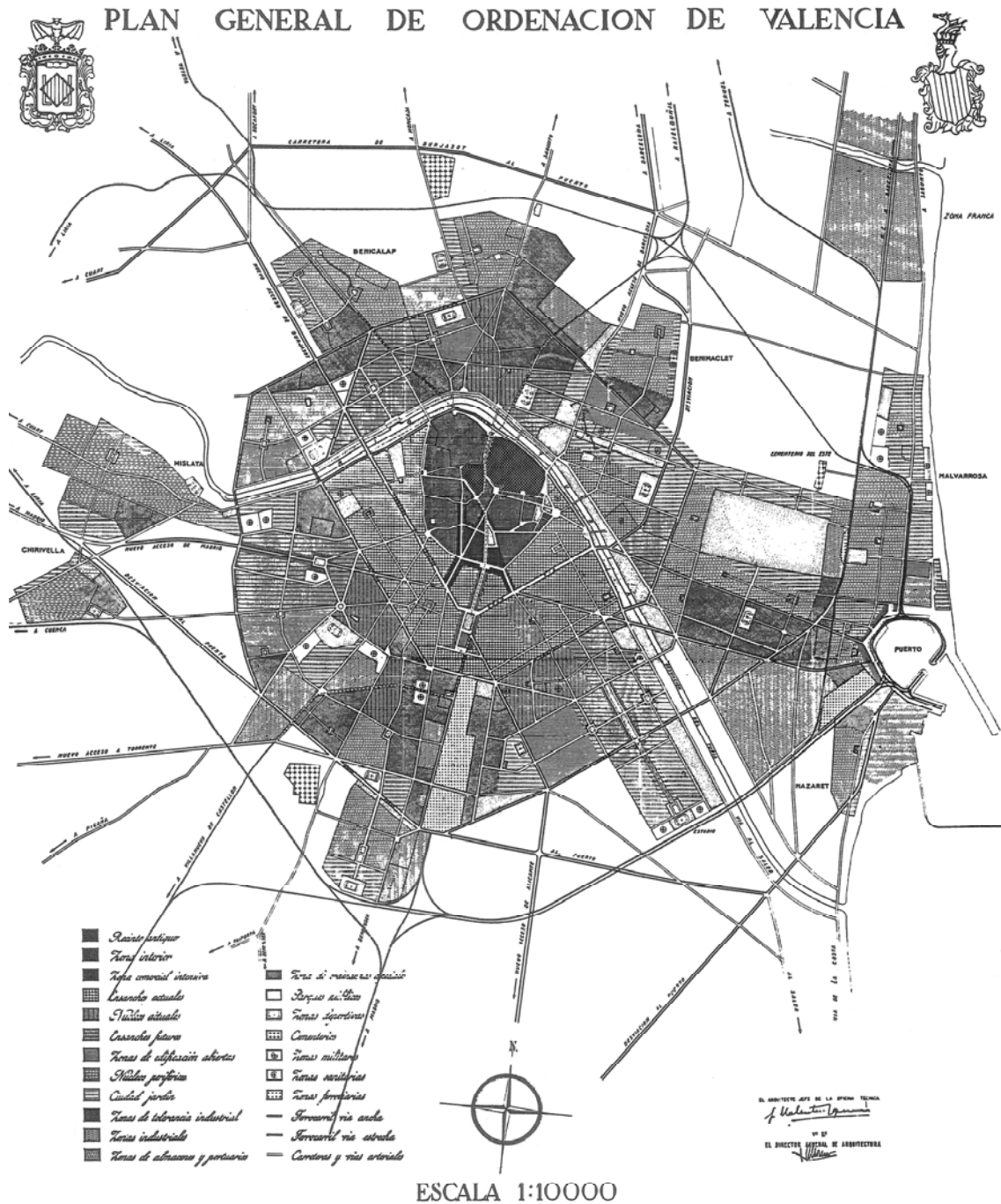


Fig. 2 - 31. Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, núcleo central, escala 1:10.000  
 (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).

Respecto de los planos de ordenación, un plano a escala 1:10.000 representa la zonificación en su conjunto de la capital, y otro a 1:25.000, la del conjunto de la cintura. La ordenación de los pueblos se representa a escala 1:4.000 en un plano general y “en planos individuales para salvar el inconveniente de aquellos pueblos que quedan repartidos en dos o tres hojas”. Según la memoria del plan, se partió de la cartografía que disponía el Ayuntamiento de Valencia y que abarcaba todo su término, “la necesidad de completar estos planos hasta abarcar toda la cintura, y la necesidad de disponer de ellos rápidamente”, obligó “a hacer un vuelo fotogramétrico de las superficies precisas, y construir un ftoplano de ellas”.

En el modelo ciudad planteado, en el caso de Valencia, concurrían los factores diferenciados propios de la reconocida, y entonces más trascendental, riqueza agrícola del territorio que rodeaba a la ciudad, lo cual producía un retraimiento a la expansión periférica que, en cierto modo, imponía espontáneamente un cinturón verde<sup>93</sup>. El modelo radiocéntrico y descentralizador, en este caso estaba hasta cierto punto prefigurado por la disposición de los municipios de la Huerta<sup>94</sup>. En aquel momento las previsiones respecto a la población<sup>95</sup> eran las siguientes:

#### nº de habitantes de la ciudad de Valencia y su cintura

año	Valencia	cintura	total
1946	450.000	150.000	600.000
1990	1.250.000	250.000	1.500.000

Cuadro 2 - 4. Nº de habitantes de Valencia y su cintura (*Elaboración propia a partir de las fuentes citadas*)

Antes estas previsiones de crecimiento el propio Valentín-Gamazo comenta<sup>96</sup>:

*Este crecimiento significaría el triplicar la población actual, y, por lo tanto, triplicar la superficie precisa para alojarla. Es decir, haría falta robar a la huerta que rodea Valencia, que es la de mayor rendimiento, 3.000 hectáreas para invertirlos en el desarrollo o ensanche de la capital. Este hecho, al que llegamos en la primera fase de nuestro estudio, nos preocupó extraordinariamente. La mayor parte de nosotros, que habitábamos en la meseta castellana, al llegar a Valencia, ver la riqueza ambiente, vivirla de cerca, recorrer esos pueblos y comprobar el nivel de vida de sus habitantes, tuvimos la enorme preocupación de que eso desapareciera, de que el crecimiento urbano absorbiera de tal modo esa riqueza agrícola que la pusiera en grave peligro, y pensamos que, de seguir así, se producirá el fenómeno de que la ciudad se devoraba así misma al destruir la riqueza que es causa de su vida y de su bienestar. Esto nos obligó a meditar sobre los medios de evitar ese fenómeno, y el único medio que vimos para evitarlo fue el descentralizar Valencia, haciendo que el crecimiento demográfico no recayera exclusivamente sobre la capital, como ahora ocurre en su mayor parte, sino que se distribuyera en todo el conjunto, esto es, ir a una descentralización de la actividad urbanística de la capital, llevándolo, en la medida de lo posible a los pueblos de la cintura.*

Para llevar a cabo este propósito se crean dos ejes residenciales sobre “dos colinas en la huerta: la del Noroeste, con Burjassot y Godella, y la del Sureste, con Torrente”. Estas dos cuñas residenciales deberían “restar del crecimiento de la capital unos 150.000 habitantes”, y, además debían “estimular la creación o impulso de las actuales zonas industriales en los en los tres grupos industriales de Norte, Sur y Oeste, a fin de llevar también a estos pueblos población obrera industrial”. El objetivo era que “la población de Valencia dentro del siglo actual, no sobrepase el millón de habitantes”. Con este planteamiento el plan se estructura en seis ejes: dos residenciales (el de Burjassot, Godella, Paterna y Benimamet, que se extiende hacia Rocafort al noroeste, y el de Torrente al sureste); tres industriales (el eje Norte, con predominio de la industria textil y química; el eje Oeste, donde predomina la industria cerámica, con

<sup>93</sup> Para Enrique Giménez fueron tres los factores que, a priori, condicionarán el plan del 46. El primero, el tópic de la riqueza de la huerta y la valoración monumentalista del conjunto urbano, en un momento de penuria económica, lo que conectaba además con el ruralismo y “la exaltación de los valores tradicionales” que Terán ha señalado como una de las características del pensamiento falangista sobre la ciudad. En segundo lugar la incorporación de las ideas introducidas por Cesar Cort y Gabriel Alomar, tanto propias como foráneas, que entonces imperaban en las corrientes de la urbanística internacional y cuyo referente eran los trabajos de Abercrombie para Londres de 1943 (uso del *zoning*, subdivisión por distritos de la ciudad, creación de conjuntos autónomos reconocibles formalmente por la disposición en ellos de subcentros urbanos, equipamientos de ocio y deportivos). Y en tercer lugar, la realidad física de la ciudad y su territorio, que respondían de manera espontánea a los esquemas elaborados a principio de siglo para el crecimiento de las grandes ciudades. Vid. GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d’Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996, págs. 406 a 409.

<sup>94</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: ob. cit., págs. 188 a 190.

<sup>95</sup> VALENTÍN-GAMAZO Y GARCÍA-NOBLEJAS, Germán: ob. cit., pág. 12.

<sup>96</sup> *Ibidem*, págs. 12 y 13.

Quart de Poblet y Manises; y, el eje Sur, especializado en la madera, que incluye Alfafar, Benetúser, Massanassa y Catarroja); y uno mixto hacia el este dentro de la ciudad, que se puede llamar industrial-residencial, que comprende la “avenida del Grao” de Valencia, la zona industrial adyacente y la zona residencial de los poblados del Grao y Malvarrosa.

Respecto al tráfico de ferrocarril, el plan recogía la propuesta de la Junta de Enlaces Ferroviarios, que había sido creada por el Ministerio de Obras Públicas para el estudio de ese problema. Se pretendía suprimir las dificultades creadas por el gran número de pasos a nivel existentes, además de simplificar enormemente la estructura ferroviaria. Se creaba una red de metro con los ferrocarriles de vía estrecha para unir la capital con los pueblos de la cintura; red que tenía conexión con las líneas de vía ancha a través de una estación de intercambio. Se suprimía, además, la Estación Central de Aragón, la del ferrocarril de Liria, la de Villanueva de Castellón y la del Norte que se trasladaba al Sur<sup>97</sup>.

La estructura viaria actual del área metropolitana de Valencia proviene en gran medida de aquella época. El plan propone la apertura de tres nuevas radiales, desdoblado los recorridos históricos, saturados y congestionados: la carretera de Madrid, cuya variante había proyectado Obras Públicas; la carretera de Barcelona, que se desviaba para entrar a la ciudad por la Estación de Aragón; y la carretera de Alicante, que se propone desviar a partir de Silla. La de Burjassot, que también estaba congestionada, se desviaría igualmente para entrar después por el eje de la Gran Vía de Fernando el Católico por su nuevo puente. Junto a ello se diseñan dos anillos de circunvalación, llamados exterior e interior, que completan a la perfección el modelo radiocéntrico<sup>98</sup>.

En palabras de Mauro Lleó<sup>99</sup>:

*Como he dicho antes, en Valencia tenemos este caso clarísimo, y el Plan General de Ordenación de Valencia y su Comarca lo resuelve limitando claramente la ciudad por una futura ronda; zonificando sus barrios de forma que cada uno tenga su propia vida y necesidades cubiertas; ampliando y zonificando sus 29 pueblos y proyectando las zonas residenciales más importantes en un próximo futuro en los dos espolones de secano que son Burjassot y Torrente.*

Una vez terminado el pantano del Generalísimo, lo que evitaría inundaciones peligrosas, se pretendía urbanizar el río Túria. Se quería disminuir parcialmente la gran barrera que el río suponía, para lo cual parte del cauce y de sus márgenes se aprovechaban para construir, quedando el resto convertidos en jardines. A lo largo del río se proyectaban vías importantes de tráfico, que con las grandes vías, tránsitos y la circunvalación interior, constituirían la red viaria futura. Unas plazas con pequeños jardines, en las que se situaban los servicios públicos de cada barrio, se enlazaban a través de vías secundarias aptas para el transporte urbano, a fin de dejar las vías arteriales libres de tranvías<sup>100</sup>. El derribo de la Estación del Norte posibilitaba la construcción de una Gran Plaza en el encuentro de las Grandes Vías, presidida por un gran edificio administrativo, llamada a ser el nuevo centro cívico de la futura Valencia.

<sup>97</sup> *Ibidem*, págs. 18 a 20.

<sup>98</sup> Vid. Memoria del plan general de ordenación de Valencia y su cintura.

<sup>99</sup> Intervención del arquitecto Mauro Lleó en el coloquio que dio paso a la exposición de la ponencia de Ricardo Giralt Casadesús “¿Ha de limitarse el crecimiento de las ciudades?”, en el Día Mundial del Urbanismo celebrado en Valencia en 1952. Vid. AA.VV: *III Día Mundial del Urbanismo, 9 noviembre 1952*, Valencia: C.O.A.Z.V., 1952.

<sup>100</sup> VALENTÍN-GAMAZO Y GARCÍA-NOBLEJAS, Germán: ob. cit., pág. 19.



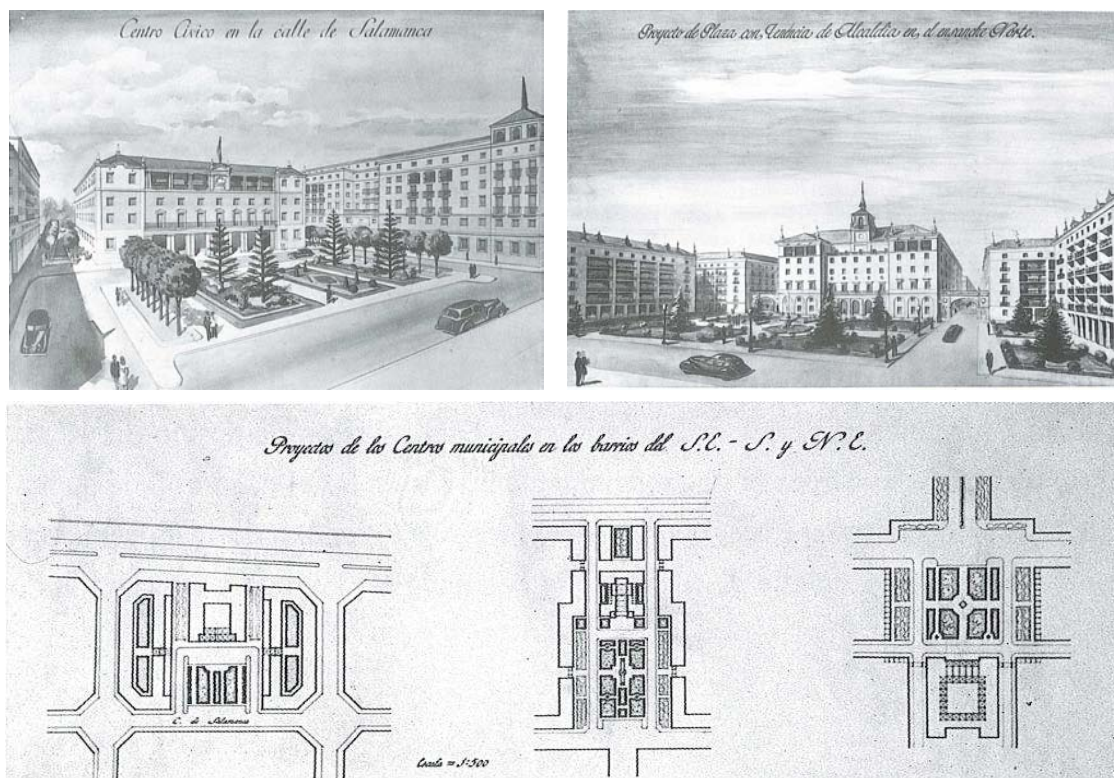


Fig. 2 - 32. Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, centros municipales de barrio.

En el plan también se tuvieron en cuenta las zonas verdes. El propio Valentín-Gamazo reconocía que “Valencia no tiene más espacios verdes que el Parterre, la Glorieta, los Viveros, la Alameda y el arbolado de la las dos Grandes Vías”, aunque, “este grupo queda completamente en las afueras, por lo que en el interior apenas hay tales espacios”. Por esta razón se dejaron “todos los espacios verdes posibles y compatibles con la alta densidad dada a los ensanches, a fin de evitar la invasión de la huerta” y “en todos los distritos hay zonas de ciudad-jardín y parques públicos, asociados con campos de deportes”. El mayor parque público que se preveía estaba situado entre la avenida del Puerto y la avenida de Blasco Ibáñez. A pesar de estas buenas intenciones, la previsión respecto de zonas verdes no se cumplió<sup>101</sup>.

La zonificación en su conjunto se realizó de acuerdo al “Proyecto de bases generales para las Ordenanzas reguladoras de la edificación” que el plan incluía. A partir de estas bases se debían redactar las consiguientes ordenanzas para someterlas a la aprobación de la Comisión Central de Sanidad Local<sup>102</sup>. La edificación se regulaba mediante el establecimiento de zonas diferentes para todos los municipios de la cintura, algunas exclusivas de la ciudad de Valencia: Recinto Antiguo o de Conservación Histórico-Artístico, Zona Interior, Zona Comercial Intensiva en el Casco Antiguo, Zona de Transición de Ensanche, Zona Comercial Intensiva de Ensanche, Ensanches Actuales, Núcleos Actuales, Ensanches Futuros, Edificación Abierta,

<sup>101</sup> Como nos comenta Antonio Ferrer: “Es fácil imaginar cuánto habría ganado en calidad de vida esta ciudad de haberse construido realmente este gran parque, y máxime con el Paseo al Mar prolongado como una ciudad-jardín, con viviendas similares a las aún hoy existentes en la manzana situada junto a los Viveros”. Vid. FERRER PÉREZ, Antonio: Ponencia 2.4 “Transformaciones urbanas del Plan General de 1944” en AA.VV.: *I Congrés d'història de la ciutat de València. En trànsit a gran ciutat (s. XIX-XX)*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia, 1988.

<sup>102</sup> La Comisión Central de Sanidad Local aprobó, el 23 de octubre de 1950, las ordenanzas correspondientes a las zonas nº 1 a nº 6, y, el 14 de enero de 1955, las correspondientes a las zonas nº 7 a nº 12 de la ciudad de Valencia.

Núcleos Periféricos, Ciudad-jardín, Tolerancia Industrial, Zonas Industriales, Zonas de Ordenanzas Especial y Zona de Huerta. Se reservaban, además, los emplazamientos de los edificios y servicios militares y los sanitarios y benéficos. Se proponía un emplazamiento para una zona franca, aspiración sentida por Valencia y que debía ser de extraordinaria trascendencia para el desarrollo económico de la capital. La zona franca quedaba conectada con el puerto y con los ferrocarriles de Aragón y de Cataluña<sup>103</sup>. Se preveía también una ciudad del Turismo en el Saler.

El plan contiene todas las aportaciones técnicas derivadas del racionalismo que después, serán plasmadas en la Ley del Suelo del 56. Al igual que en el de Madrid se establece su desarrollo mediante la redacción de planes parciales, que en el caso de Valencia la Ley llama "proyectos parciales". Pronto, Valencia y algunos municipios de la cintura empezarán a redactar estos documentos de desarrollo<sup>104</sup>. Se instituye también la posibilidad de que la ejecución del plan sea llevada a cabo por una "asociación de propietarios"<sup>105</sup>, lo que se puede interpretar como un precedente de las futuras Juntas de Compensación. El contenido de estos proyectos parciales, inspirado en los planes parciales del plan Bidagor de Madrid, antecesores directos de los de la Ley del Suelo del 56, se regula en el artículo 16 del Decreto de 14 de octubre de 1949:

*La formación de proyectos parciales que desarrollen el Plan General contendrá los siguientes documentos:*

- a) *Planos de información que demuestren el estado de los terrenos a ordenar, en su topografía, construcciones y vegetación existente y uso a que se destinan los terrenos.*
- b) *Planos de proyecto a escala mínima 1:2.000, con curvas de nivel de metro en metro que definan las alineaciones y rasantes de las vías y plazas, la división en zonas de diferentes usos, los espacios libres y los emplazamientos reservados a edificios y servicios públicos.*
- c) *Esquemas de las redes de los servicios de agua y alcantarillado.*
- d) *Memoria.*
- e) *Ordenanzas de volumen, uso, de condiciones sanitarias y de condiciones estéticas.*

*Para la ejecución de los proyectos parciales a que se refiere el presente artículo, la Corporación, encargada de realizarlos, deberá redactar los siguientes documentos:*

- a) *Memoria comprensiva de la forma de realizar las obras y servicios con la solución previa de los problemas de habitabilidad o de cualquier otro orden que se suscite.*
- b) *Presupuesto y plan financiero para la ejecución del proyecto.*
- c) *Relación detallada de cada uno de los inmuebles o derechos cuya expropiación total o parcial sea necesaria y valoración aproximada de cada uno de aquellos bienes.*
- d) *Relación clasificada de los terrenos enclavados en la zona afectada por el proyecto, conforme al artículo 32 de esta Ley.*
- e) *Ordenanzas especiales de urbanización cuando por tratarse de conjuntos arquitectónicos o casos de uso especial (accesos de Valencia, plazas, calles, centros cívicos, barrios históricos o típicos, industriales, etc.) se estime que son insuficientes, las vigentes en la zona afectada, indicándose las limitaciones al libre uso del derecho de propiedad que puedan dar lugar a indemnización o compensación.*

<sup>103</sup> VALENTÍN-GAMAZO Y GARCÍA-NOBLEJAS, Germán: ob. cit., pág. 21 y 22.

<sup>104</sup> El primero, en las hojas nº 1, 3, 4 de Valencia, correspondiente a Ciutat Vella, aunque tardará algún tiempo en aprobarse definitivamente. Ver proyectos parciales en capítulo 7 *Los municipios tutelados*.

<sup>105</sup> En el artículo 15.d) del Decreto de 14 de octubre de 1949, en relación a la formación de los proyectos parciales de desarrollo y la ejecución de los mismos, se establecía que: "Los propietarios de inmuebles enclavados en la demarcación de un proyecto parcial podrán constituirse en asociación para la ejecución de aquél, siempre que sus fincas representen, al menos, las tres cuartas partes del valor total de la propiedad afectada. Los demás propietarios podrán ingresar en la asociación después de constituida".

Como nos señala Alberto Peñín, el plan recoge “todas las connotaciones del urbanismo ordenancista, bienintencionado e ingenuo del equipo de Madrid” y, “como reminiscencia de antiguas fórmulas mantiene planos de alineaciones para los diferentes núcleos urbanos, gráficos y estudios volumétricos, con perspectivas y detalles de ensanches y de aspectos arquitectónicos y monumentales que constituyen -a pesar de su voluntarismo- un recuerdo amable, humano e inteligible que contrastará con el urbanismo abstracto y tecnocrático de los planes posteriores”<sup>106</sup>. Pero al margen de todas estas innovaciones, técnicas y administrativas el plan “continúa el mismo modelo espacial y radioconcéntrico de (de la ciudad) al que incorpora los diferentes proyectos aislados redactados desde 1912 y la fijación de un recinto antiguo de interés histórico-artístico, pero no cuestiona ni los proyectos de Avenida del oeste ni la plaza de la Reina, ni las bases del desarrollo y estructuración urbanos... en fin, sirve con diferentes etiquetas el mismo traje, con el mismo patrón y una talla mayor”<sup>107</sup>.

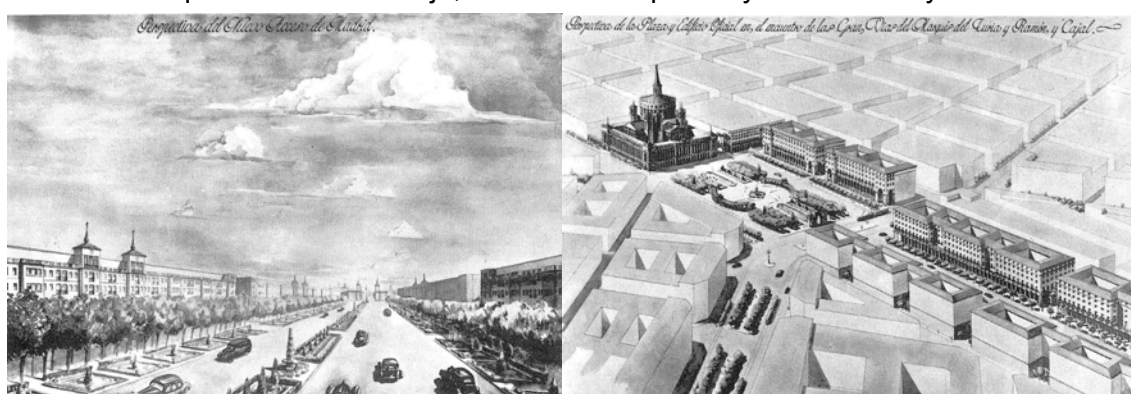


Fig. 2 - 33. Plan general de Valencia. Aspectos arquitectónicos y monumentales.

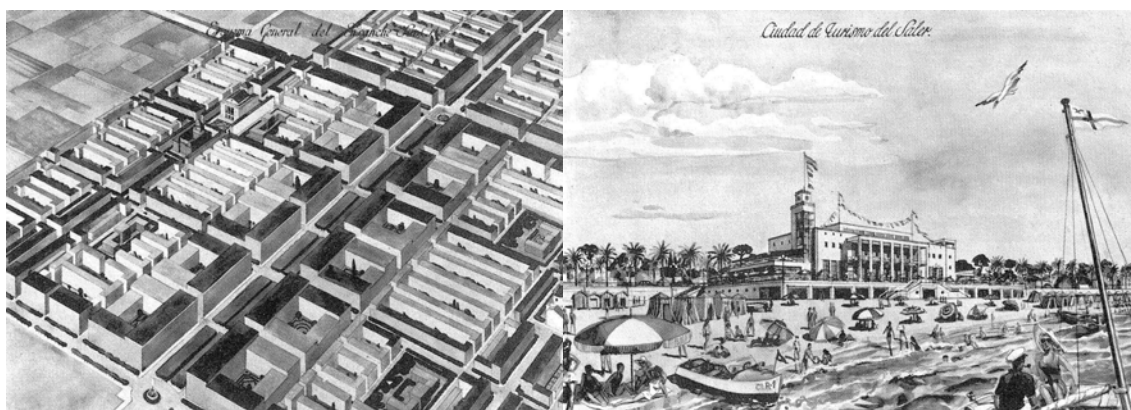


Fig. 2 - 34. Plan general de Valencia. Perspectiva del ensanche Sudeste y la ciudad del Turismo del Saler.

Los problemas urbanísticos de la ciudad de Valencia fueron, durante los siglos XIX y XX, exclusiva competencia municipal. El Ayuntamiento de la ciudad había dirigido a través de sus técnicos municipales los procesos de reforma interior y los de crecimiento a través de sus ensanches. Tras la guerra, esta tradición, como hemos visto se quebrará y la planificación vendrá impuesta desde Madrid bajo el gobierno de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Arquitectura, encabezados por

<sup>106</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, pág. 89.

<sup>107</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Valencia 1874 – 1959. Ciudad, arquitectura y arquitectos*, Valencia: E.T.S.A. – U.P.V., 1978, págs. 165-166.

Germán Valentín-Gamazo y Manuel Muñoz Monasterio, a los que se les asignó la misión y la responsabilidad de la dirección técnica de la oficina que se creó especialmente para la ejecución material de los trabajos. Para el desarrollo y ejecución del plan se crearía la Corporación Administrativa Gran Valencia, cuya tutela nunca gustaría a los municipios afectados por la pérdida de autonomía que esto suponía frente al Estado.

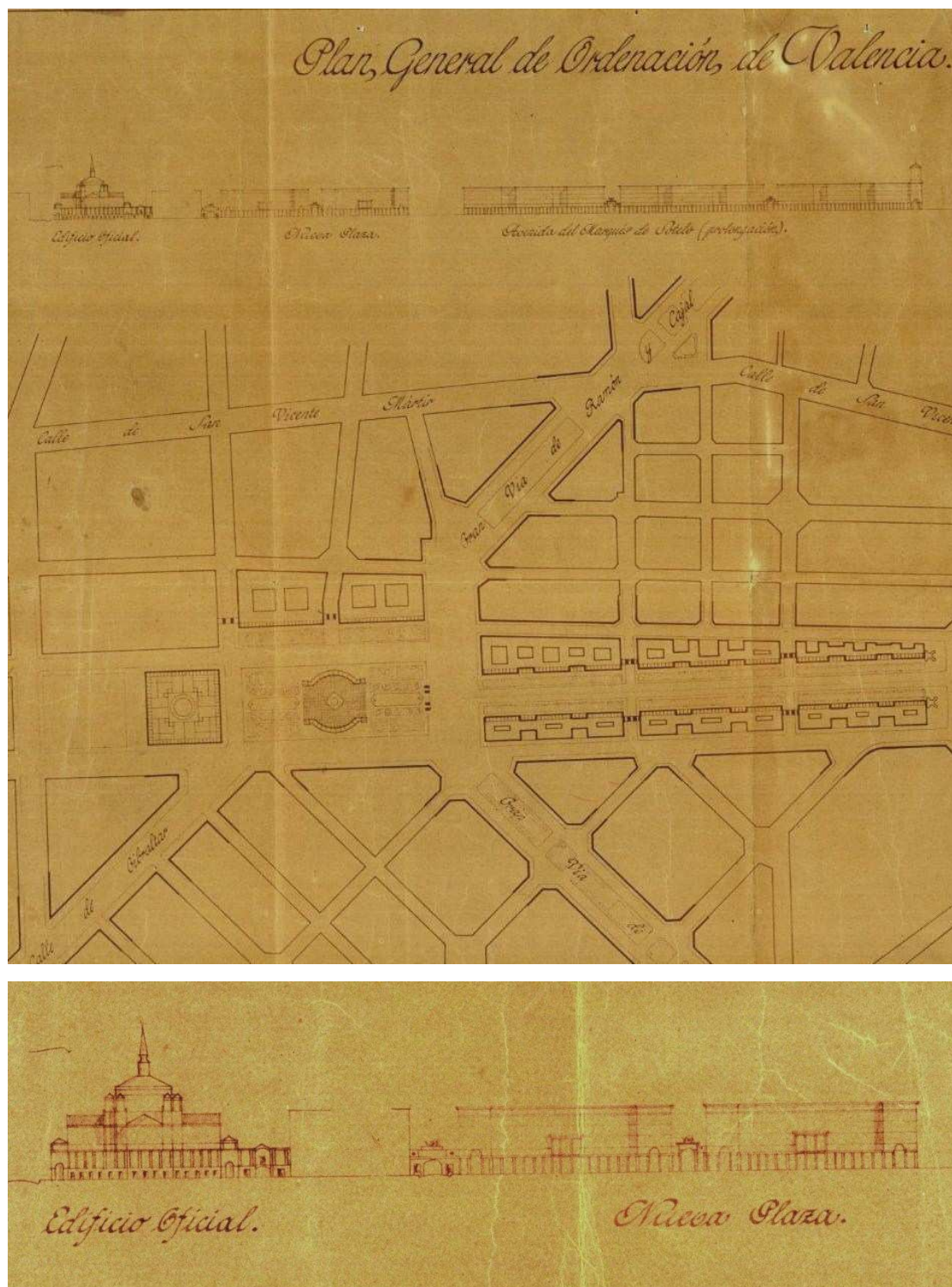


Fig. 2 - 35. Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, hoja nº 5. Anteproyecto de prolongación de la avenida Marqués de Sotelo y enlace de las Grandes Vías, escala 1:2.000 en el original (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, caja nº AN-008-01).



Fig. 2 - 36. "Perspectiva que se propone en la Puerta de Serranos". Imagen utilizada por Germán Valentín-Gamazo en la conferencia "Plan de Ordenación de la Provincia de Valencia".

Tras la riada de octubre de 1957, se decidió desviar el río Túria a su paso por la ciudad, aprobándose la llamada "Solución Sur"<sup>108</sup>. Los millones de metros cúbicos de agua y barro que anegaron la comarca fueron el detonante para poner en marcha un amplio plan de reformas en infraestructuras que estaban pendientes de ejecución desde hacía varias décadas. El Plan Sur, que tenía como punto de partida la solución hidráulica de desvío del cauce del río y presas de laminación de avenidas, aguas arriba del Túria, comportó también los proyectos de colectores, los enlaces ferroviarios, la red viaria y las instalaciones portuarias. En consecuencia, el Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, se modificó para adaptarlo a los nuevos proyectos de infraestructuras y al esquema director que se concibió junto con los sistemas de aquéllas en 1958<sup>109</sup>. El nuevo plan, "Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca adaptado a la Solución Sur", sería aprobado definitivamente el 30 de junio de 1966.

La Corporación Administrativa Gran Valencia tuvo, sobre el papel, grandes atribuciones urbanísticas, pero la falta de medios técnicos y materiales, junto a la oposición de los ayuntamientos de la comarca, que cuestionaban su constitución antidemocrática, no representativa y puesta al servicio de la ciudad de Valencia, condujo a su total desprestigio e inactividad, siendo finalmente disuelta en enero de

<sup>108</sup> Con el objeto de difundir la solución pretendida, se organizó un ciclo de conferencias en el Ateneo Mercantil en 1959. Las conferencias, que abarcaban los aspectos más importantes de la modificación del plan del 46 que se pretendía llevar a cabo, fueron: "En este alborar del futuro de Valencia", de Eustaquio Berriocho; "El problema hidráulico y su solución", de Salvador Aznar; "La solución Ferroviaria", de José Sancho Tello; "Vialiudad", de Claudio Gómez Perreta; "Una ciudad con futuro", Fernando Martínez García Ordóñez; "Consideración económica, de Gabriel del Valle, y "Valencia, de cara al porvenir, del entonces Alcalde de la ciudad Adolfo Rincón de Arellano. Están recogidas en el libro AA.VV.: *El futuro de Valencia (Conferencias pronunciadas en el Ateneo Mercantil de Valencia)*, Valencia: Ateneo Mercantil, 1959.

<sup>109</sup> GARCÍA HEREDIA, Antonio: Ponencia 2.5 "Planeamiento entre 1957-1979" en AA.VV.: *I Congrés d'història de la ciutat de València. En trànsit a gran ciutat (s. XIX-XX)*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia, 1988.

1988<sup>110</sup>. La creación posterior del Consell Metropolità de L'Horta, con sus Normas de Coordinación Metropolitana y la renovación del planeamiento de todos los municipios del ámbito, tampoco fue solución para los problemas metropolitanos, siendo disuelto en 1999<sup>111</sup>. Habrá que esperar algunos años, ya en pleno Estado de las Autonomías, para que el planeamiento supramunicipal vuelva a hacer su aparición en el ámbito territorial de la disuelta "Gran Valencia", con la tramitación del Plan de Acción Territorial de l'Horta de València y la aprobación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

## SUPERPOSICIÓN SUELOS CALIFICADOS PLAN 1966 Y PLAN 1946

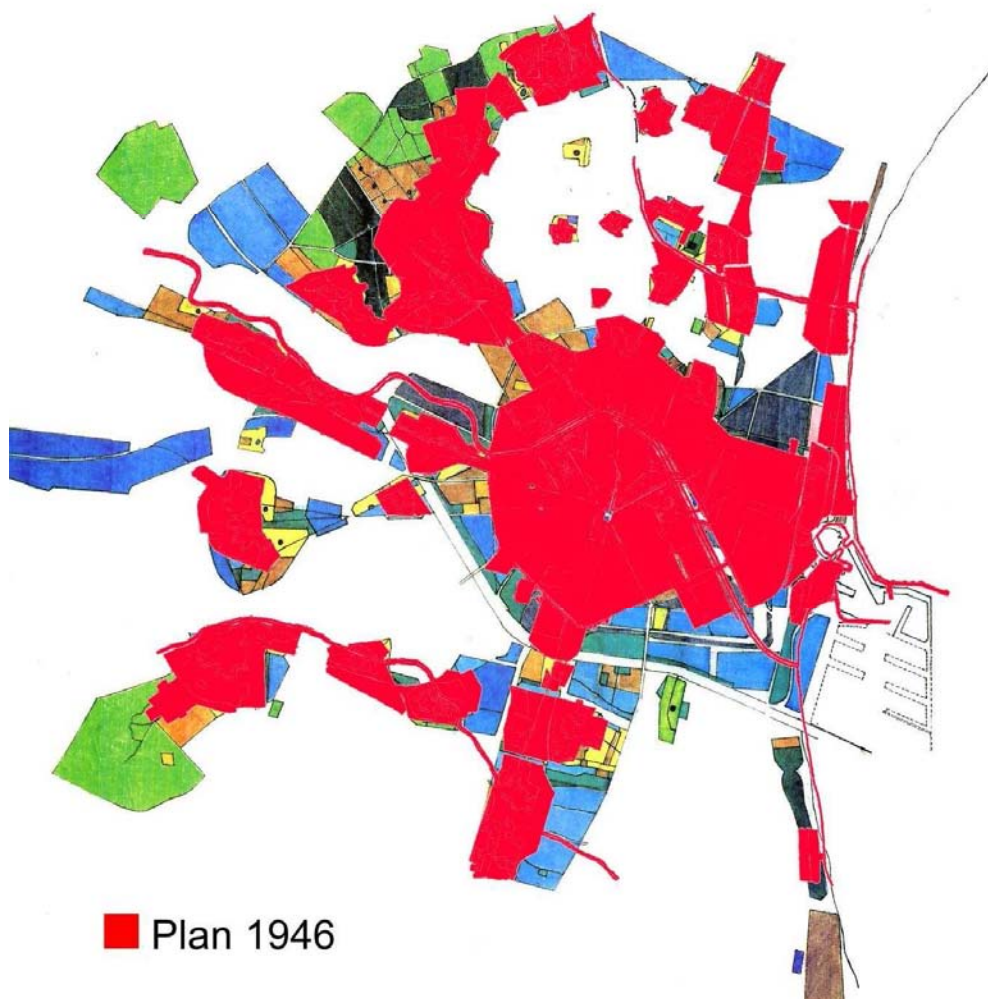


Fig. 2 - 37. Superposición de suelos de los planes de 1946 y 1966  
(Fuente: Archivo de Antonio García Heredia, Arquitecto Jefe de la Oficina Técnica de "Gran Valencia" 1978-1986).

<sup>110</sup> GAJA DÍAZ, Fernando; BOIRA MAIQUES, Josep Vicent: "Planeamiento y realidad urbana en la ciudad de Valencia (1939-1989)", Cuadernos de Geografía nº 55 <http://www.uv.es/cuademosgeo>, Universitat de València, 1994. págs. 63-89.

<sup>111</sup> Vid. GARCÍA HEREDIA, Antonio: "Principio y fin del área metropolitana de Valencia. De la autarquía a la democracia", AA.VV., *Historia de la ciudad V. Tradición y progreso*, Valencia, Ayuntamiento de Valencia e I.C.A.R.O. – C.T.A.V., 2008.

### 2.3.3. El Plan general de ordenación comarcal de Bilbao

Comprendía 21 municipios, con un total de 350.000 habitantes, de los cuales unos 200.000 se localizaban en la ciudad del Bilbao. El plan tenía como horizonte el año 2000, previendo para entonces una población de 1.000.000 de habitantes (500.000 en 1960 y 700.000 en 1980), en la Comarca, trasformada en “Gran Bilbao”<sup>112</sup>. Redactado en 1943, será aprobado mediante Decreto de 1 de marzo de 1946<sup>113</sup> y para llevarlo a cabo, la Ley creó una entidad supramunicipal similar a la valenciana, denominada “Consejo General de la Gran Bilbao”. Fue tramitado a instancias del propio Ayuntamiento, como así nos lo explica el entonces Alcalde de Bilbao Joaquín Zuazagoitia Ascorra<sup>114</sup>:

*Quando, hace seis años, llegue a la Alcaldía de Bilbao, con un Ayuntamiento totalmente renovado, topamos con un problema urbanístico de absoluta urgencia. Pero ese problema no estaba dentro del término municipal de Bilbao; sobrepasaba los límites bilbainos, y, en realidad, estaba planteado en sus líneas generales y más importantes, fuera del Municipio. El Ayuntamiento no tenía, pues, jurisdicción propia para resolverlo, y era, sin embargo, un problema que se le planteaba urgentemente, porque no se podía permitir que Bilbao y su comarca siguieran desarrollándose en la anarquía como hasta entonces. De abandonarlo, se comprometía gravemente el futuro. Hacer anexiones prematuras no resolvía nada, crear mancomunidades municipales, tampoco, porque no se trataba, de momento, de unificar servicios. Por lo tanto, al Ayuntamiento se le planteó el problema en su exacto alcance. La realidad reclamaba, antes que nada, una solución técnica y, sobre la solución técnica, la fórmula jurídica para llevarla a la práctica. Se dirigió entonces al Ministro de la Gobernación, y el Ministro, don Blas Pérez, asesorado por la Dirección General de Arquitectura, comprendió pronto la cuestión y dio toda clase de facilidades. De la Dirección General de Arquitectura se destacó a Bilbao una comisión de técnicos, dirigida por don Pedro Bidagor, que, en colaboración con los municipales, estudió el problema.*

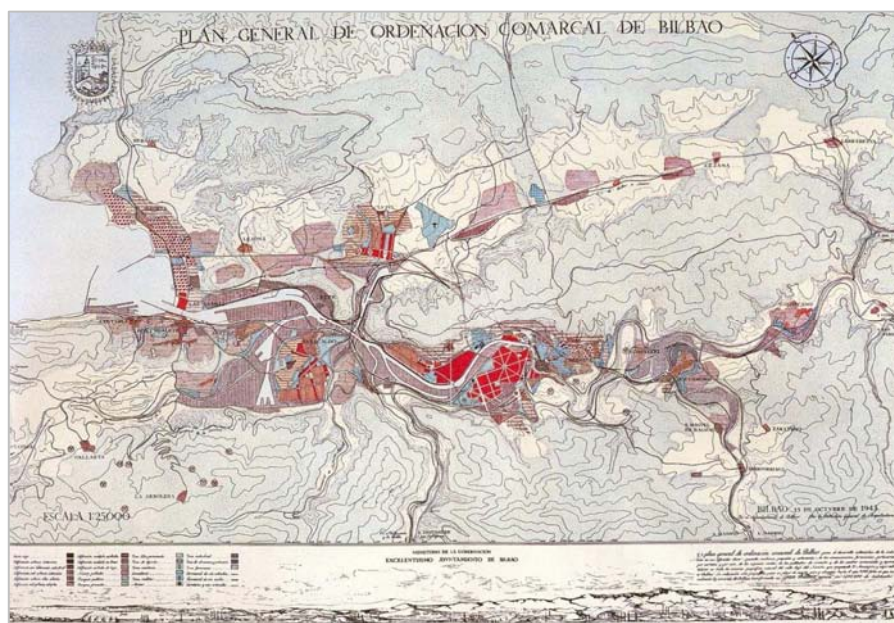


Fig. 2 - 38. Plan de ordenación urbanística y comarcal de Bilbao y su zona de influencia (1943).

<sup>112</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980), Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 184 a 188.

<sup>113</sup> El 17 de julio de 1945 se aprueba la Ley sobre Bases para la Ordenación urbanística y comarcal de Bilbao y su zona de influencia (BOE nº 200, de 19/07/1945). El Decreto de 1 de marzo de 1946 aprobará la redacción oficial de la Ley de Ordenación urbanística y comarcal de Bilbao y su zona de influencia (BOE nº 75, de 16/03/1946). El Decreto de 23 de mayo de 1947, aprobará el Reglamento para la aplicación de la citada Ley (BOE nº 179, de 28/06/1947). Ver <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta –Colección histórica– 1661-1959).

<sup>114</sup> Vid. ZUAZAGOITIA ASCORRA, Joaquín: “La razón urbanística de la gran Bilbao” en AA.VV.: *Ciclo de Conferencias sobre Urbanismo, patrocinado por el Excmo. Sr. Ministro de la Gobernación, Don Blas Pérez González. Se llevó a efecto durante los días 24 al 29 de mayo de 1948 en el Salón de Ciento de las Casas Consistoriales*, Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona, 1949, págs. 127 a 140.

Como en otros planes de este periodo, se completaba con “avances” o “anteproyectos parciales” de algunas unidades nuevas, que incluían abundantes representaciones gráficas, tanto del conjunto como de algunas de sus partes representativas. Estos antecedentes de planes parciales<sup>115</sup>, según Fernando de Terán, tienen el valor de permitir hoy una ajustada percepción de la concepción del diseño urbano de aquellos momentos. Algunos de ellos, como los de Deusto, Baracaldo o Asúa, están concebidos como “poblados” dentro de un curioso ambiente semirural (centro urbano principal compuesto de iglesia parroquial, edificio municipal, alameda, frontón y soportales comerciales) con una gama muy reducida de tipologías arquitectónicas y modelos generales de composición: bloques cerrados con patios de manzanas, filas de bloques con diferente crujía de cuatro o cinco plantas, alineaciones en simetría buscando perspectivas sencillas.

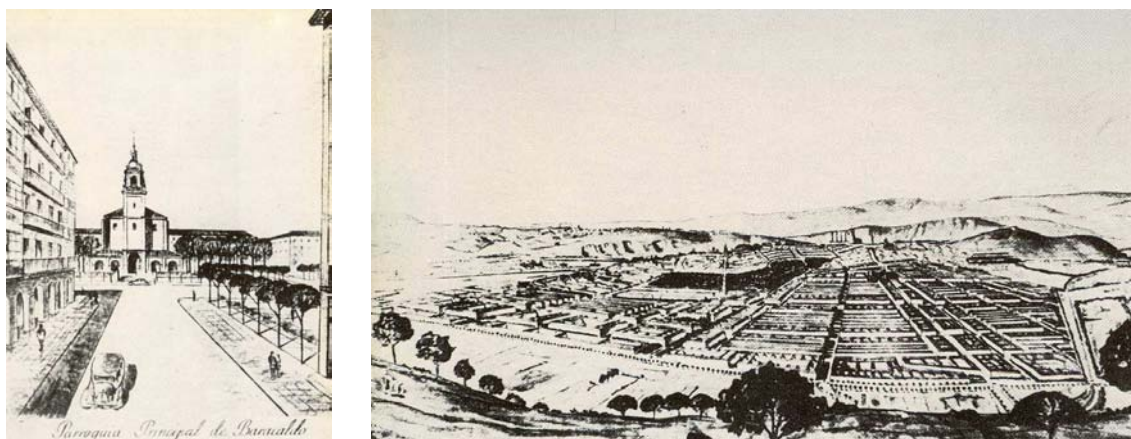


Fig. 2 - 39. Aspectos visuales del plan comarcal de Bilbao y anteproyecto de ensanche de Baracaldo.

Fernando de Terán transcribe, por su interés, un fragmento del trabajo que en 1945 publicó la Revista Nacional de Arquitectura, con motivo de la presentación del plan, por encontrar en él aspectos interesantes en relación con el funcionalismo orgánico que ya hemos comentado, que buscaba en el plano de la ciudad la semejanza morfológica, y que en el caso de Bilbao llevaría a dibujar el famoso gallo<sup>116</sup>:

*Las condiciones de la naturaleza determinan la estructura de las comunicaciones y de las zonas industriales de la Comarca y asimismo obligan extraordinariamente en la ordenación general urbana. Pero toda urbe tiene una estructura orgánica que establece una relación determinada entre sus diferentes partes esenciales: cabeza representativa, corazón comercial y residencial, brazos industriales y espacios verdes que limitan los diferentes órganos. Esta disposición general admite pocas variaciones fundamentales, aunque, desde luego, se presenta en las diferentes ciudades de formas muy distintas; pero, en general, estas modalidades son más bien cambios de postura de una misma organización general una postura más incómoda que la de una ciudad desarrollada en superficies llanas y, naturalmente conviene no aumentar esta incomodidad por improvisación en el desenvolvimiento urbano.*

*Como se ve, constantemente surge la comparación entre la organización urbana y la viva, y es que, en efecto, hay grandes paralelismos entre ambas, y fácilmente se comprende mediante esta comparación la gran importancia de que cada uno de los órganos ocupe el lugar relativo respecto al conjunto que le es más adecuado según su función. Cuando más clara y sencilla sea la ordenación general, cuando más orgánica sea, tanto mejor funcionará el conjunto y gozará de una vida más próspera y más sana.*

<sup>115</sup> Como en Valencia, en la Ley del “Gran Bilbao”, a estos planes de desarrollo se denominan “proyectos parciales”.

<sup>116</sup> “Plan General de Ordenación Comarcal de Bilbao” en TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980), Madrid: Alianza Editorial, 1982), pág. 185.



### 2.3.4. El plan de ordenación de Barcelona y su zona de influencia

En 1945 se había constituido la Comisión Superior de Ordenación Provincial de Barcelona<sup>117</sup>. Encargada en un primer momento de definir el plan de ordenación de la provincia, vio pronto la necesidad de redactar un plan para toda la comarca de la capital. El plan comarcal sería redactado por el arquitecto municipal José Soteras Mauri, que había pertenecido al GATCPAC, asistido por el propio Pedro Bidagor como asesor de la propia Comisión. Afectaba a un total de 28 municipios incluida la ciudad Condal y pretendía fijar la población total de la comarca en cuatro millones de habitantes, de los cuales 3.200.000 corresponderían a Barcelona ciudad y los 800.000 restantes al conjunto de los otros 27 municipios. El 3 de diciembre de 1953 se dictaba la Ley sobre ordenación urbana de Barcelona y su comarca por la que se aprobaba el plan y se creaba la Comisión de Urbanismo de Barcelona, con una nueva figura en el ámbito administrativo: la Gerencia, que fue ocupada por el ingeniero Vicente Martorell Otzet<sup>118</sup>.

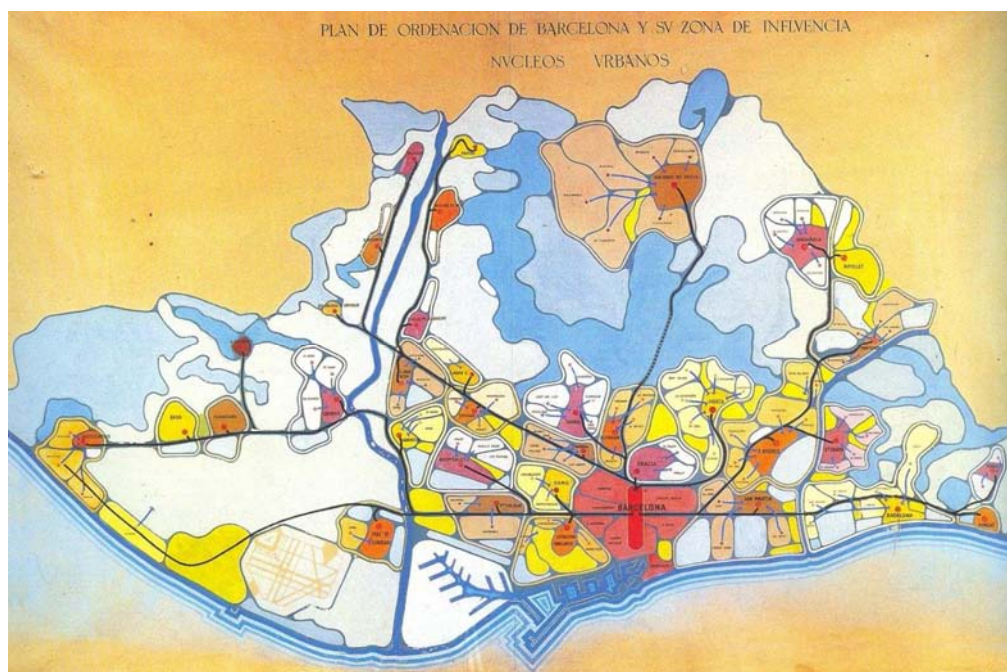


Fig. 2 - 40. Plan de ordenación de Barcelona y su zona de influencia (1953). Nucleización.

Aunque el plan, según Manuel de Torres i Capell, es muy convencional y aporta pocas novedades en relación con los trabajos de los años 30 en Barcelona, si no es su “retórico organicismo”, es de destacar la información urbanística previa que utiliza, cuyo interés es sobre todo metodológico. Se basa en una cartografía de información innovadora, por los instrumentos utilizados y por los temas que trata. Emplea un fotoplano a escala 1/10.000, quizás por primera vez en la historia del urbanismo catalán y español, y hace una encuesta de campo del territorio situado entre Sitges y Montgat, y San Cugat. A partir de estos dos instrumentos, se elabora un plano de usos

<sup>117</sup> La Comisión Superior de Ordenación Provincial de Barcelona, había sido creada por Decreto de 25 de mayo de 1945 (BOE nº 160, de 09/07/1945). El 3 de diciembre de 1953 se aprueba la Ley sobre ordenación urbana y su comarca (BOE nº 339, de 05/12/1953), y un año después el Decreto de 22 octubre, por el que se aprueba el Reglamento provisional para el desarrollo de la Ley de 22 de octubre de 1954 (BOE nº 315, de 11/11/1954).

<sup>118</sup> Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982). 258 a 263.

del suelo, a escala 1/5.000, muy completo, que ofrece un testimonio muy interesante de la ciudad de entonces y, a la vez, sitúa el planeamiento urbanístico en un nivel diferente de preocupaciones. En este plano se diferencia los usos urbanos y los no urbanos, así como la vialidad existente también se grafía de forma muy detallada. Toda esta información sobre los usos del suelo urbano y del territorio no tendría sentido si no fuera en el contexto de una operación de planeamiento de gran envergadura como lo era el plan comarcal de Barcelona. Sigue diciendo este autor que el resultado de los estudios y la información sobre el uso del suelo y la demografía tuvo su reflejo en un plan basado en una concepción de la organización urbana muy peculiar y diferente de todas las anteriores habidos en Barcelona. La preocupación fundamental del plan será la elaboración de un modelo de desarrollo urbano pensado para impedir la extensión ilimitada de la metrópoli en "mancha de aceite", basado en la nucleización<sup>119</sup>. En contraposición al crecimiento ilimitado se preconiza un crecimiento formado por diversos núcleos independientes<sup>120</sup>. El plan ordenará además toda la red de comunicaciones y será, sobre todo, una herramienta para la zonificación.

Para Fernando de Terán éste será otro de los grandes planes que jalonarán el proceso de configuración y definición del planeamiento en España y que irán, poco a poco, concretando el marco jurídico que llevará a la aprobación de la Ley del Suelo de 1956. El plan se enfrenta con la comarca con la intención de estructurarla nuclearmente, intención que queda recogida de forma explícita en la documentación gráfica. Si en los casos de los planes de Madrid y Valencia, y no tanto en el caso de Bilbao, el modelo era más bien monocéntrico con satélites muy secundarios, aquí hay una intención de policentrismo (el racimo). Ya no se trata del gran cuerpo central rodeado de pequeños satélites, sino de una gran trabazón en el tratamiento de todo un territorio, cuya matización, en aras a un análisis funcional exhaustivo, lleva a diferenciar hasta 39 clases de usos del suelo en el plano de zonificación. En la memoria del documento se rinde tributo a la doctrina urbanística que caracterizó estos planes comarcales:

*En el Plan se estudian los límites del crecimiento urbano en una forma nuclear, evitando la extensión ilimitada de la metrópoli y la absorción por la misma de las poblaciones satélites que, por el contrario, deberán desarrollarse como núcleos independientes con su carácter propio. Se tiende, dentro y fuera de la capital, a separar los núcleos urbanos formados por la agrupación de barrios delimitados, de acuerdo con su estructura y características, y desarrollados a la escala humana y donde los centros cívicos representativos, culturales y comarcales, recobren su importancia y perdida fisonomía. Concebimos el futuro de la gran ciudad como racimo de comunidades organizadas con una base social cristiana ligadas al tronco formado por la zona rectora y al amparo de la espléndida vegetación del macizo del Tibidabo que, cual gigante parra, protege al nuclear racimo de poblaciones y barrios que se extiende a su alrededor.*

Además del plan comarcal de 1953, con anterioridad a la Ley del Suelo, se redactaron en la provincia de Barcelona algunos planes municipales de ciudades intermedias, como los Granollers, Manresa, Mataró, Sabadell, Terrassa, etc.<sup>121</sup> Se pueden encuadrar dentro de los trabajos previos del futuro Plan provincial y fueron redactados

<sup>119</sup> TORRES I CAPELL, Manuel de: *La formació de la urbanística metropolitana de Barcelona: l'urbanisme de la diversitat*, Barcelona: Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, 1999, págs. 207 a 243.

<sup>120</sup> Torres i Capell nos dice que las teorías de Patrick Abercrombie en estas formulaciones son evidentes y nos indica, a este respecto, que la traducción del libro del urbanista inglés, *Town & Country Planning* de 1933, *Planeamiento de la ciudad y el campo*, Madrid: Espasa-Calpe, S.A., 1936, se encuentra en la Biblioteca del Colegio de Arquitectos de Cataluña, a través de la donación de los fondos bibliográficos de F. Folguera, uno de los protagonistas del urbanismo catalán de la época. De igual manera se ha podido constatar que este libro estaba en el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia y en la Biblioteca del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.

<sup>121</sup> A estos planes se refiere Antonio Font Arellano en su artículo, publicado en la revista *Urban*, nº 5 de 2000-2001, "La experiencia reciente en Cataluña. Planeamiento urbanístico para el siglo XXI".

por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial que entonces dirigía por Manuel Baldrich<sup>122</sup>. Estos planes son una buena muestra de las nuevas directrices del urbanismo "oficial" inspirado desde la Dirección General de Arquitectura<sup>123</sup>.

### 2.3.5. El Plan provincial de Guipúzcoa

El Plan provincial de Guipúzcoa nacerá en 1941 de la colaboración de la Dirección General de Arquitectura y la Diputación Provincial de Guipúzcoa y se desarrollará durante 1942. Es "el primer intento de planeamiento territorial de la posguerra, consistente en un estudio de la problemática de la provincia, avance de planeamiento de los principales núcleos y una normativa de carácter general para el desarrollo de las actividades sobre el territorio"<sup>124</sup>.

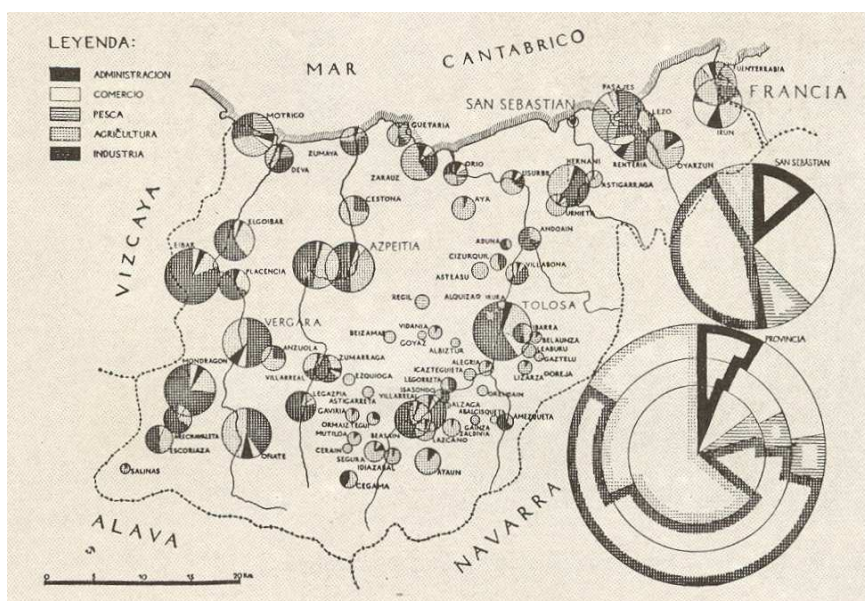


Fig. 2 - 41. Gráficos del plan provincial de Guipúzcoa.

La elaboración del mismo dará lugar a la creación por decreto, de 25 de enero de 1944, de la Comisión Provincial del Plan de Ordenación, constituida bajo la presidencia del Gobernador Civil y encargada de "estudiar el Plan de Ordenación de la Provincia, sobre la base técnica de los estudios preliminares existentes en la Diputación Provincial y proceder a la redacción del mismo"<sup>125</sup>. Los trabajos parten de considerar la unidad natural y la dimensión reducida del territorio guipuzcoano, que reclamaba un tratamiento de conjunto para enfocar el crecimiento demográfico e industrial, que ya en aquel momento "aparecía poniendo en peligro la fluidez de las comunicaciones y era visto como una amenaza de congestión y de repercusiones negativas, sociales y

<sup>122</sup> En el Decreto de constitución de la Comisión Superior de Ordenación Provincial de Barcelona se establecía que la Diputación Provincial debía poner a disposición de la Comisión una oficina técnica para llevar a cabo los proyectos y trabajos correspondientes.

<sup>123</sup> Vid. GIGOSOS, Pablo: "Los planes orgánicos de la Comisión Provincial de Barcelona", en *Quaderns d'arquitectura i urbanisme*, nº 157, 1983, págs. 125 a 131.

<sup>124</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 193 y 201.

<sup>125</sup> Vid. Boletín Oficial del Estado nº 41, de 10/01/1944, en <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta -Colección histórica-1661-1959).

sanitarias, para la población”. El estudio abarca siete apartados relativos a las comunicaciones, la industria, la vivienda, las poblaciones, la capital, el campo y la división administrativa.

Para Fernando de Terán, aunque el trabajo “tiene un carácter claramente de estudio, propio más bien de un seminario de investigación que de un planeamiento operativo”, también presenta “el interés histórico de permitirnos ver cómo el proceso de institucionalización del planeamiento”, en ese momento, “se abre a la escala territorial, traspasando los límites de lo urbano, y trata de abordar una problemática más amplia, lo cual ha de cristalizar en la enunciación de una escala formal del planeamiento que habrá de constituir uno de los claros empeños frustrados de la ambiciosa, y jerárquicamente estructurada, concepción global que intentará construir Bidagor: el planeamiento provincial”<sup>126</sup>. Estos trabajos no llegarán a buen puerto y habrá que esperar muchos para ver su aprobación.

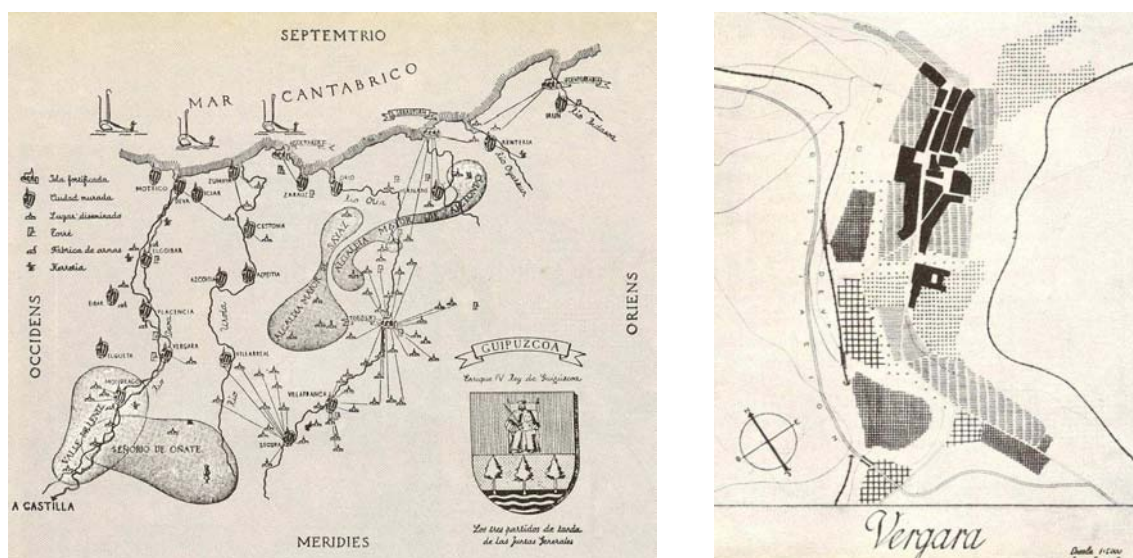


Fig. 2 - 42. Plan provincial de Guipúzcoa. Gráficos y ordenación de pueblos: Vergara.

Los planes provinciales estaban concebidos para ser los eslabones intermedios entre el Plan Nacional y los planes locales, y a pesar de que se iniciaron algunos, Barcelona, Guipúzcoa, Zaragoza, Gerona, Segovia, Madrid, etc., solo se aprobarían los de Barcelona en 1963 y Guipúzcoa en 1968. En la práctica no tuvieron una incidencia real en el condicionamiento de la ocupación y transformación del territorio, siendo documentos de carácter indicativo de nula efectividad. En el de Barcelona, al final, solo la normativa tendrá carácter obligatorio, mientras que las disposiciones importantes de zonificación territorial permanecerán como simples deseos de la Administración. En el de Guipúzcoa, realizado en 1964 por Doxiadis Ibérica S.A., citando las palabras de Terán desaparecerán por completo “cualquier planteamiento teórico expreso, cualquier referencia a unas bases doctrinales que puedan translucir una determinada intención de ordenación territorial voluntaria, una determinada visión de lo que se desea que el territorio llegue a ser”. Al final de la década de los sesenta la suerte del planeamiento provincial estaba tan clara y el propio Pedro Bidagor reconocería el fracaso<sup>127</sup>.

<sup>126</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: ob. cit., pág. 205.

<sup>127</sup> *Ibidem*, págs. 381 a 384.

### 2.3.6. El Plan Nacional de Urbanismo

La ordenación global de la actividad urbanística, entendida de alguna manera como la anticipación de ordenación del territorio, había sido una aspiración incluida como un fin más de “un enunciado, y no oficializado, Plan Nacional de Reconstrucción” en la primera posguerra. Así, el empeño de contar con un Plan Nacional de Urbanismo, estará siempre presente entre los objetivos de la Dirección General de Arquitectura desde su creación en 1939, y su formulación será una ambición personal de Pedro Bidagor, a la que dedicará muchos esfuerzos y reflexión. Fuentes, antecedentes y experiencias semejantes ya las había habido entonces en los países de nuestro entorno. El Congreso de Urbanismo de París, en 1937, había abordado el tema de la ordenación nacional y regional; existía la experiencia alemana de la Oficina del Reich ordenación del espacio, creada en 1935 y las enseñanzas de Feder; en 1941 se había aprobado la Ley del Plan Nacional de Holanda; el Comité de Planificación Nacional funcionaba en Suiza desde 1941; el Ministerio inglés del *Town and Country Planning*, había sido creado en 1943, recogiendo toda la labor de los diversos comités que habían estudiado problemas de carácter nacional para la organización de una política de conjunto sobre el territorio nacional, etc.<sup>128</sup> En 1949 el propio Pedro Bidagor nos expone algunas de sus ideas sobre el Plan Nacional de Urbanismo<sup>129</sup>:

*(...) ha de orientarse hacia el establecimiento de una serie de criterios generales que, llevados a la práctica por los procedimientos más oportunos en cada caso, garanticen un desarrollo ordenado de la actividad urbanística nacional, que se efectúa a través de innumerables entidades privadas (...) un Plan Nacional de urbanismo no puede ser independiente del Plan nacional de producción y resurgimiento, sino que ha de ser precisamente su consecuencia (...) Un Plan Nacional de Urbanismo no puede ser un documento rígido que desarrolle un programa definido en proyectos y presupuestos de naturaleza poco menos que invariable. Tiene que ser más bien una suma de proyectos, anteproyectos, ideas, programas e intenciones, es decir, documentos cuyo grado de desarrollo es diferente y cuyo modo de obligar, por tanto, tiene que ser diferente (...)*

La redacción del Plan Nacional de Urbanismo fue un largo camino que al final no llegaría a completarse. En este empeño por acometerlo, y teniendo claro sus responsables que su instrumentalización era una empresa lenta y dificultosa, se vio la necesidad de comenzar por los trabajos preliminares. Así, como ya hemos visto, a partir de la década de los cuarenta, se comenzaron a crear las distintas Comisiones Superiores de Ordenación Urbana encargadas de formular los distintos planes provinciales, para, en palabras de Pedro Bidagor, “formar un diagnóstico cada vez más preciso de las necesidades urbanísticas nacionales” e ir perfilando “la estructura del dispositivo jerárquico de los Órganos Ejecutivos, Asesores y Fiscales, que han de desempeñar la misión urbanística”, ya que “no ha de pasar mucho tiempo sin que tengamos la Ley Orgánica que abra cauces a esta tarea”<sup>130</sup>. La Ley del 56 recogerá, dentro de su texto articulado, la figura del Plan Nacional de Urbanismo, al cual se debían subordinar el resto de los planes, ya fueran de carácter provincial, comarcal o municipal. Curiosamente las referencias a este “plan de planes” son escasas en la Ley, únicamente en el artículo 7 de la misma se establece que el Plan Nacional de

<sup>128</sup> *Ibidem*, págs. 208 a 211.

<sup>129</sup> Ponencia sobre el enfoque del Plan, redactada por Pedro Bidagor, de la Sección de Urbanismo de la Dirección General de Arquitectura, en la V Asamblea Nacional de Arquitectos, celebrada en Madrid en 1949. Tomado de *Ibidem* págs. 208 a 211.

<sup>130</sup> BIDAGOR LASARTE, Pedro: “Hacia un plan nacional de urbanismo. Su necesidad, significación y posibilidades” en *Boletín de Información de la Dirección General de Arquitectura*, Madrid: mayo 1952. Tomado de *Ibidem*, pág. 236.

Urbanismo “configurará las grandes directrices de la organización urbanística del territorio español, en función de las conveniencias de la ordenación social y económica, para el mayor bienestar de la población”.

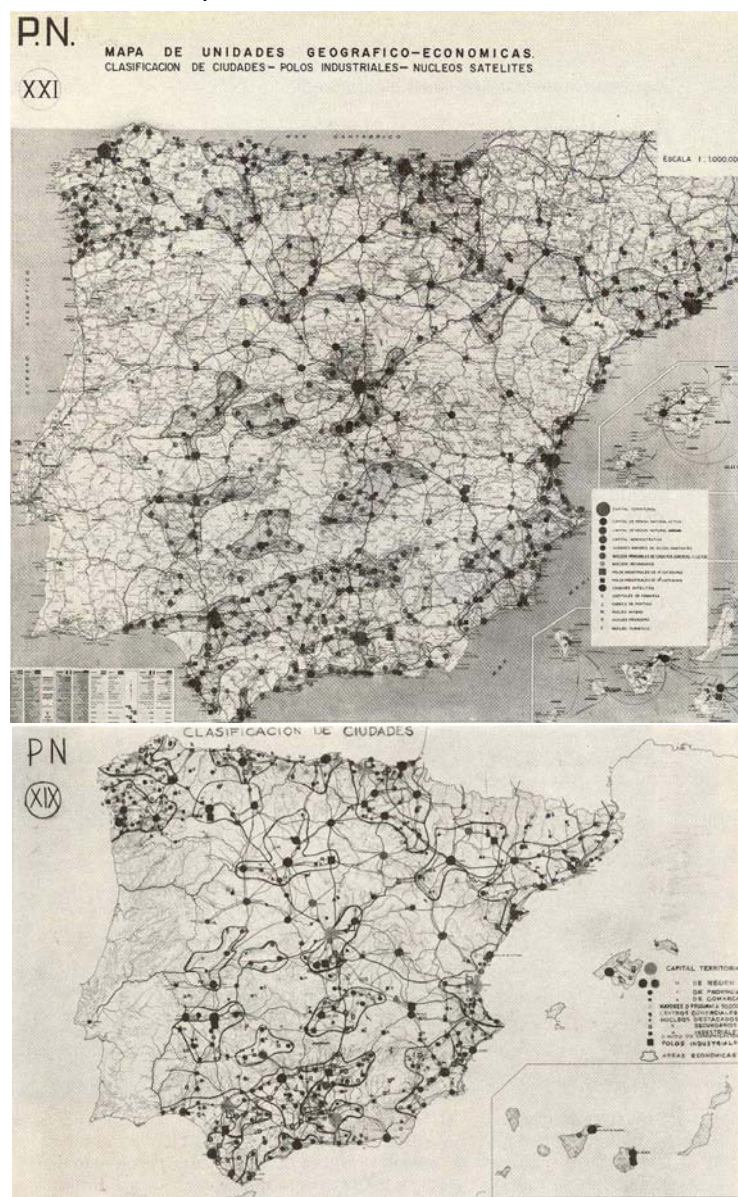


Fig. 2 - 43. Estudios para el Plan Nacional de Urbanismo. En busca de una estrategia de ocupación del territorio y una nueva distribución de la población (década de los cincuenta).

En 1964 la Dirección General de Arquitectura llegó a contratar varios arquitectos externos, al frente de los cuales estaba Julio Segura Lago, para acometer los trabajos. El avance estuvo casi preparado y llegó a constar con una interesante colección de tableros y una serie de planos multicopiados. Pero algo debió ocurrir a última hora que motivó la paralización de los trabajos. La nueva realidad del país y expectativas económicas que se avecinaban en el contexto de los Planes de Desarrollo Económico y Social, aconsejarán la finalización de los trabajos que tan tímidamente se habían iniciado, siendo aquel el final de una larga aspiración<sup>131</sup>.

<sup>131</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 374 a 381.

## 2.4. La tradición municipalista: Los planes generales de urbanización

En la primera etapa del nuevo régimen se fue elaborando toda una concepción falangista del municipio, cuya principal preocupación sería insertar la administración local dentro de la dinámica del nuevo Estado, como una parte más del engranaje totalitario. Así, en 1941 se realizó un proyecto de Código de Gobierno y Administración Local en el cual se señalaron ya los rasgos centralizadores y uniformistas del franquismo<sup>132</sup>. Este proyecto de Código, que contaba con 1.127 artículos, desde el punto de vista del proceso histórico de la evolución de las ideas e instituciones urbanísticas, tiene un gran interés<sup>133</sup>.

Tras desestimarse la aprobación del Código de 1941 y, en paralelo a las iniciativas legislativas del Estado tendentes a la estatalización del urbanismo y a la implantación de la ordenación territorial vinculante como nueva técnica de planeamiento, cuyo máximo exponente será la legislación para las grandes ciudades que ya hemos analizado, se desarrolla una renovación de la legislación de régimen local, que parte de la Ley de Bases de 17 de julio de 1945, articulada como Ley de Régimen Local el 16 de diciembre de 1950 y que, tras su reforma el 3 de diciembre del 53, será refundida el 24 de junio de 1955<sup>134</sup>.

No deja de ser sorprendente, como afirman Eduardo García de Enterría y Luciano Parejo, que procediendo estas dos corrientes reformistas, la municipalista y la estatalizante, del mismo Ministerio, el de la Gobernación, se ignorasen mutuamente. La Ley de Bases de Régimen Local es una nueva versión del Estatuto Municipal, y en este sentido es fiel al dogma del autonomismo municipal en materia urbanística, dogma que como hemos visto estaba siendo socavado por la normativa y las actuaciones que llevaba a cabo la Dirección General de Arquitectura. Al parecer y, de nuevo también sobre el modelo de 1924, se pretendía desarrollar los pocos preceptos sobre Urbanismo contenidos en la Ley de Régimen Local mediante un Reglamento de Obras de las Corporaciones Locales. Al final el impulso reformista de la Jefatura Nacional de Urbanismo, más seguro y más técnicos en sus criterios, se adelantaría y cristalizaría en la Ley del Suelo del 56.

El propio Bidagor en los trabajos realizados para la redacción del Plan Nacional de Urbanismo, manifiesta el juicio que le merece la Ley de Régimen Local en materia urbanística: “No se quiere ver el fracaso constante de la gestión municipal en materia

---

<sup>132</sup> NADAL PIQUÉ, Francesc: “Poder municipal y espacio urbano en la configuración territorial del estado liberal español (1812-1975)”, en *GEO crítica. Cuadernos críticos de geografía humana*, año VII, nº 37 <http://www.ub.edu/geocrit/menu.htm>, Universidad de Barcelona, enero de 1982.

<sup>133</sup> El Proyecto de Código de Gobierno y Administración Local de 1941 (que tenía 1.127 artículos) anticipaba en el plano de las estructuras administrativas del Urbanismo muchas de las ideas que fueron incorporadas de forma explícita o implícita a la Ley del Suelo del 56, pero en cualquier caso, como afirma Martín Bassols, puede decirse que la visión de la problemática urbanística que presenta este texto es de mucho más interés y entidad que la propia Ley de Bases de Régimen Local de 1945. En el proyecto se habían incluido una visión territorial del planeamiento, aceptando la necesidad del ámbito comarcal, y la conveniencia de “formar un plan nacional de Urbanismo de carácter eminentemente normativo para someterlo a la aprobación del Gobierno”, proveyéndose la creación de órganos nacionales y provinciales para el desarrollo de esa tarea. Vid. BASSOLS COMA, Martín: ob. cit. págs. 529 a 530.

<sup>134</sup> El 17 de julio de 1945 se aprueba la Ley de Bases de Régimen Local (BOE nº 199, de 18/07/1945); el 16 de diciembre de 1950, el Decreto por el que se aprueba el texto articulado de dicha Ley (BOE nº 363, de 29/12/1950); el 3 de diciembre de 1953, la modificación de la Ley de Régimen Local (BOE nº 338, de 04/12/1953); y el 24 de junio de 1955, se aprueba el texto articulado y refundido de las Leyes de 17 de julio de 1945 y 3 de diciembre de 1953 (BOE nº 191, de 10/07/1955 y corrección de errores BOE nº 197, de 16/07/1955). Ver <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta – Colección histórica– 1661-1959).

de Urbanismo”...”tampoco se plantea en esta ley el criterio, ya dominante en una buena parte de la legislación extranjera sobre Urbanismo, de que las ciudades no pueden ser tan radicalmente autónomas, sino que sus intereses están ligados a las comarcas y regiones a que pertenecen, y que son solidarias unas de otras, de manera que es necesario abrir el cauce por el que se haga compatible el mayor respeto de la autonomía municipal y la armonía de municipios, comarcas y regiones con un sentido nacional”<sup>135</sup>.

Esta opinión de Bidagor, a pesar del tiempo transcurrido y lo mucho legislado, hoy y en nuestra opinión, mantiene plena vigencia; como comenta el propio Fernando de Terán: “Esta escisión, como hemos de ver, habrá de crecer y consagrarse con el tiempo, aumentando las dificultades para la viabilidad de un planeamiento posible”. Aunque los preceptos urbanísticos del texto articulado y refundido de la Ley de Régimen Local de 1955, tuvieron poca vigencia temporal por la aprobación de la Ley del Suelo del 56, hay que destacar la importancia de lo dispuesto en el artículo 134<sup>136</sup>:

*En todo municipio se formará, en el plazo de tres años, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, un Plan general de urbanización que comprenda la reforma, ensanche, higienización y embelleciendo de su aglomeración urbana, incluidas las superficies libres. Será indispensable acompañar a dicho Plan los proyectos de servicios obligatorios que, como mínimo, se señalan a cada Municipio por esta Ley.*

Para proseguir diciendo en el artículo 136:

*En todo Plan general de urbanización se comprenderán las Ordenanzas de construcción y las especiales de vivienda que hayan de regir en el respectivo Municipio.*

Como vemos, por primera vez en el Derecho urbanístico español, es obligatoria la elaboración de un plan, para todos los ayuntamientos del Estado, que abarque todo el municipio, y que además de los proyectos de servicios obligatorios, debe contener ordenanzas de construcción y de vivienda como un documento más. También por primera vez, se diferencia el concepto de plan del de proyecto.

Estos documentos se centraban principalmente en el casco urbano y su ensanche que aquí se denomina “aglomeración urbana”; siendo las referencias al resto del término municipal más bien escasas, limitándose únicamente a una reseña en la memoria y a la regulación de las edificaciones permitidas en ordenanzas. Eran planos de alineaciones que incluían ordenanzas y que presentaban un primitivo *zoning* de carácter técnico-sanitario herencia del Reglamento de 24, una zonificación fundamentalmente morfológica y no funcional<sup>137</sup> y, por supuesto, carecían de objetivos y programas, con lo que usando las palabras de Alberto Peñín se podían denominar “planes sin plan”<sup>138</sup>.

El plan general de urbanización será a partir de entonces el documento básico de ordenación (con la Ley del 56 se llamará plan general de ordenación urbana PGOU).

<sup>135</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: ob. cit., págs. 221 y 222.

<sup>136</sup> Cuya redacción se estableció por primera vez en la Ley de 16 de diciembre de 1950, con una redacción muy parecida a la contenida en la Base 16 de la Ley del 45, pero denominando “plan general de urbanización” a lo que en la Ley de Bases se denominaba “plan completo de urbanización”.

<sup>137</sup> GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d’Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996, pág. 1966.

<sup>138</sup> Vid. PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: “Del plan sin plan al plan constituyente” en AA.VV: *Catálogo de la Exposición “Urbanismo. Comunidad Valenciana 1965 – 1990. 25º aniversario de la ETSAV”*, Valencia: C.O.A.C.V. y D.G. de Urbanismo y Ordenación del Territorio, 1991.



Durante mucho tiempo las denominaciones se confundirán, y a pesar de su poca vigencia temporal, la inercia administrativa hará de los planes generales de urbanización un instrumento más de planeamiento durante algunos años después del 56. Los planes redactados por la Diputación de Valencia al amparo de los planes de Cooperación, a partir del bienio 1954-55 son un buen ejemplo de ello<sup>139</sup>.

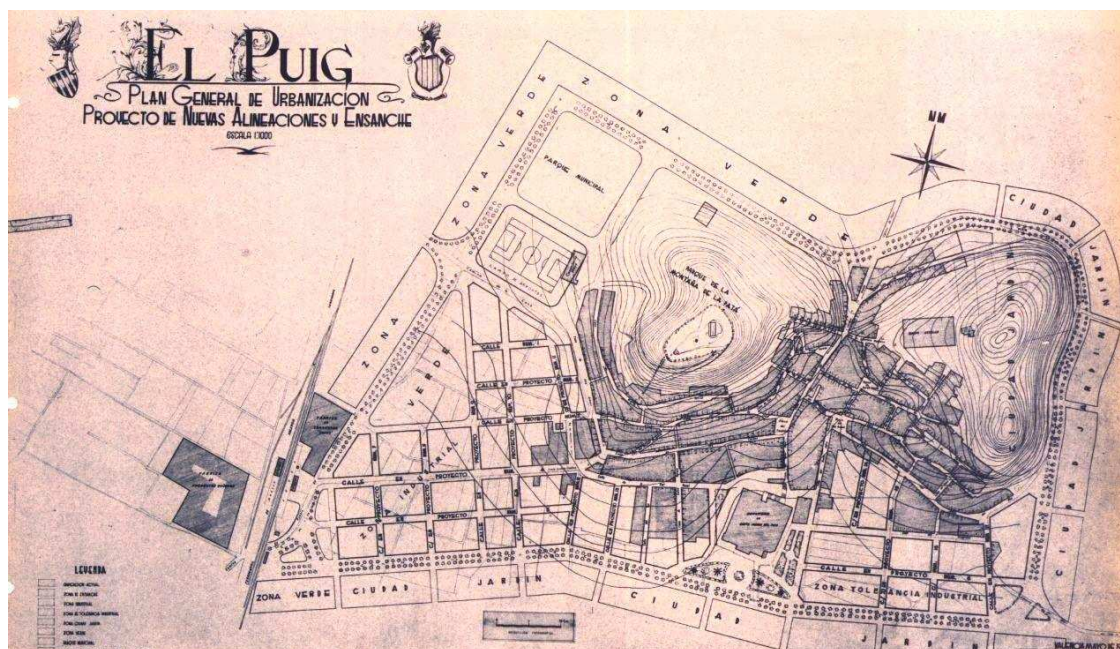


Fig. 2 - 44. EL PUIG DE SANTA MARIA – Diputación Provincial de Valencia. “Plan general de urbanización” del Arquitecto provincial Luis Albert Ballesteros, aprobado el 12/02/1956. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 56-90562).

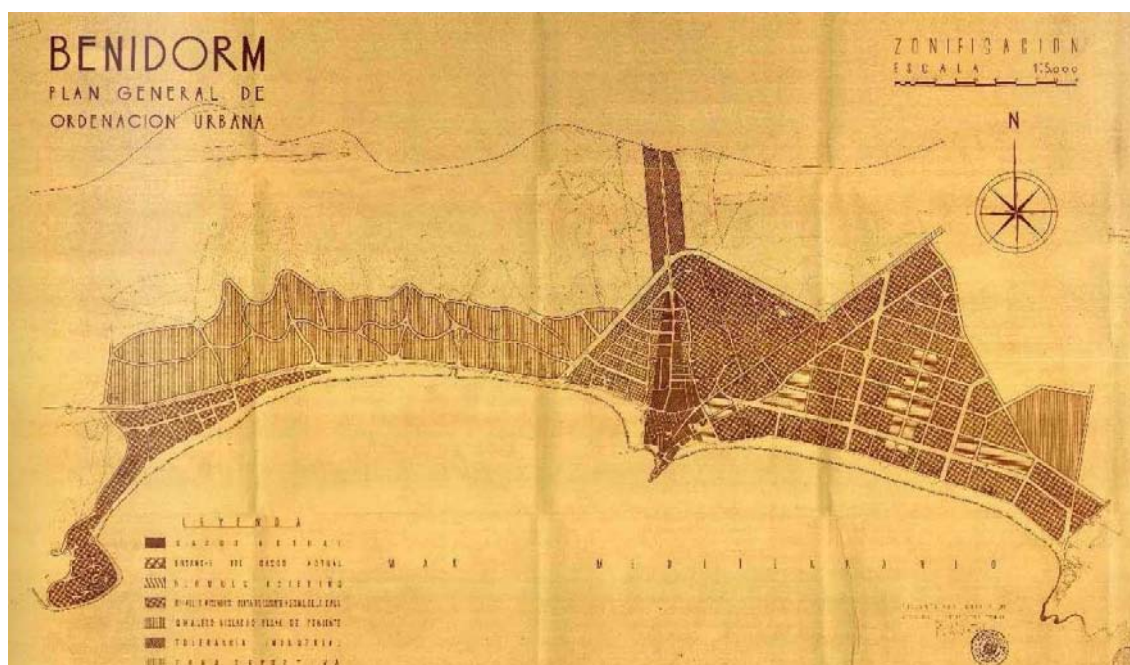


Fig. 2 - 45. BENIDORM – “Plan general de ordenación urbana”, plano de zonificación, del Arquitecto Francisco Muñoz Llorens, aprobado el 18/04/956. (Fuente: Archivo municipal de Benidorm, signatura 5050-2).

<sup>139</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística, Valencia: I.E.A.L., 1983, pág. 87 y 88.

También fueron planes generales de urbanización el de un gran número de municipios valencianos que siguiendo el precepto de la Ley tramitaron y aprobaron sus planes por entonces; o el plan de Benidorm, aprobado en 1956, que a pesar de las apariencias y de las innovaciones técnicas y conceptuales que introducirá, se tramitó como tal. Como veremos más tarde el contenido documental y alcance de los planes generales de urbanización tampoco diferirá sustancialmente de los “proyectos parciales” de desarrollo del Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura.



Fig. 2 - 46. ALMUSSAFES – “Proyecto de Urbanización” del Arquitecto Antonio Gómez Llopis, aprobado el 04/04/1955. (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, signatura 3-774-3).

En la Ley de Régimen Local la aprobación de los planes seguirá siendo una competencia local, aunque sometida a la supervisión del Estado, siguiendo el modelo del Estatuto Municipal de 1924. La única novedad es la sustitución de las Comisiones de Sanidad Local, Central y Provinciales, por las Comisiones Provinciales de Servicios Técnicos, o Comisión Central de Urbanismo, para el caso de municipios mayores de 50.000 habitantes o capitales de provincias (arts. 155 y 277). Estas Comisiones, consideradas como órganos de las Diputaciones, aunque en ellas estarán con mayoría los representantes de las administraciones periféricas del Estado, serán las encargadas de la aprobación de los planes, ordenanzas y proyectos de obras, hasta la aprobación del a Ley del Suelo de 1956 (arts. 273, 274 y 275).

## 2.5. Otras formas de intervención

Tras la Guerra Civil se acentuará uno de los problemas más importantes que venían arrastrando nuestras ciudades: la falta de viviendas. Las consecuencias de la guerra, la coincidencia de la II Guerra Mundial y el proceso de aislamiento internacional en que quedó inmersa España, harán que la situación de nuestro país sea realmente dramática.

A las dificultades heredadas se les sumarán ahora otras derivadas de la devastación de muchas ciudades, la consiguiente paralización de la industria de la construcción y un déficit en la producción de materiales básicos, como el cemento y el hierro. Era necesario, no sólo la reconstrucción de viviendas destruidas, sino la construcción de muchas más nuevas, y esto se producirá en un momento de grandes dificultades económicas. Para remediar esta situación, el Estado desplegará todos los recursos a su alcance creando, a tal efecto, los siguientes organismos públicos<sup>140</sup>:

- El Instituto Nacional de la Vivienda, creado por la Ley de 19 de abril de 1939, dentro del Ministerio de Trabajo.
- La Dirección General de Arquitectura, dependiente del Ministerio de la Gobernación, creada por Ley de 23 de septiembre de 1939.
- La Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, también dependiente del Ministerio de la Gobernación, heredera del Servicio Nacional del mismo nombre, creado en enero de 1938, cuyas normas iniciales se establecieron en el Decreto de 23 de septiembre de 1939 regulando la “adopción”, por el Jefe del Estado, de las localidades dañadas por la guerra.
- Completando este dispositivo orgánico se creó la Junta de Reconstrucción de Madrid, constituida por Orden de 7 de octubre, modificativa de otra anterior de 27 de abril, dependiente administrativamente de la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones.

Otros organismos que se crearon fueron:

- El Instituto Nacional de Colonización, creado en octubre de 1939, que asumiría las funciones de la Dirección General de Reforma Económica y Social de la Tierra que venía funcionando desde 1938.
- La Obra Sindical del Hogar, también constituida en 1939, que tenía la misión de proporcionar viviendas a los trabajadores españoles.

Estos entes públicos, cada uno en su campo competencial y con solapes y duplicidades, serán los encargados de las labores de reconstrucción, de la producción de viviendas protegidas, y del traslado y creación de nuevas poblaciones. Sus intervenciones tendrán una componente urbanística importante y abarcarán desde las pequeñas operaciones puntuales, localizadas en la ciudad existente, que afectarán a una o dos manzanas, hasta la creación de tejidos residenciales con dotaciones públicas, asimilables por su entidad a barrios, o incluso a la implantación de poblaciones de nueva planta.

---

<sup>140</sup> BIDAGOR LASARTE, Pedro: “Situación general del urbanismo en España (1939-1967)”, separata de la revista *Derecho Urbanístico*, nº 4, julio, agosto y septiembre de 1967, pág.25.

Lo que nos interesa, desde el punto de vista de nuestra investigación, es que estas actuaciones se desarrollarán al margen de todo planeamiento incardinado en el territorio municipal y que, en la mayoría de los casos, se ejecutarán en base a legislaciones sectoriales independientes de la legislación urbanística. Las soluciones adoptadas estarán desvinculadas de la política urbanística general, incluso en aquellos casos en los que existía algún tipo de planeamiento municipal aprobado. Es por eso que muchas de ellas se limitaron a la simple edificación de viviendas, protegidas o no, sin atender en absoluto a asuntos tan importantes como la urbanización de los terrenos, la dotaciones de servicios, las infraestructuras, los espacios y las zonas verdes, las dotaciones, etc. En muchas ocasiones, transgredían las disposiciones contenidas en el plan de ordenación municipal vigente<sup>141</sup>, con el consentimiento tácito del Estado, a través del organismo actuante, y del propio Ayuntamiento, que veía en ello la solución al problema de la vivienda, ante la imposibilidad de hacerle frente con los menguados recursos de unos presupuestos municipales siempre deficitarios. La compatibilidad de la obra pública o privada con la ordenación urbanística<sup>142</sup>, que por otro lado era inexistente en la mayoría de las ocasiones, no será inconveniente para la construcción de bloques de viviendas, barriadas enteras o la implantación de nuevas poblaciones.

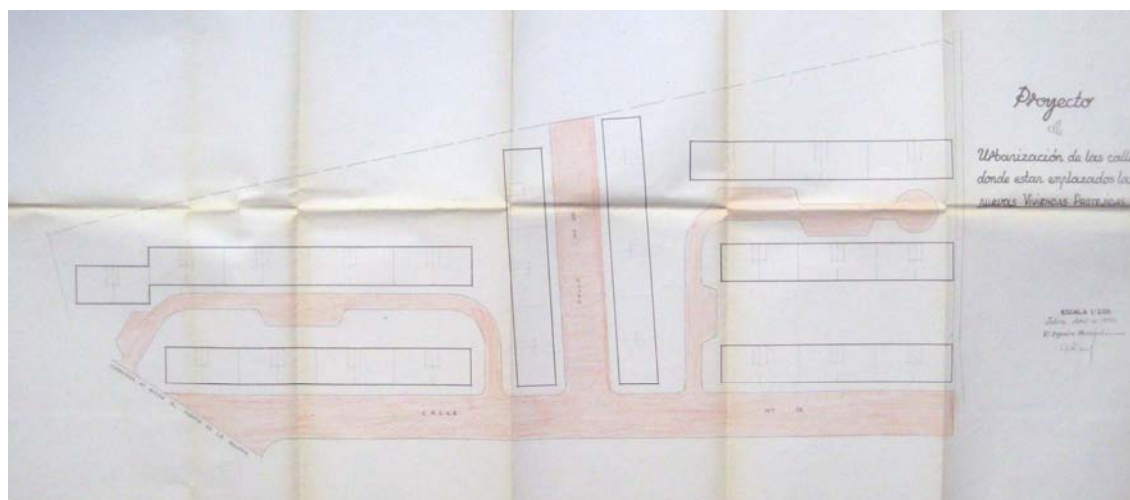


Fig. 2 - 47. Proyecto de urbanización de las calles de un grupo de nuevas viviendas protegidas en Xàtiva (grupo del Carmen), firmado por el ingeniero municipal en abril de 1956 (*Arxiu Municipal de Xàtiva, signatura LG-2.825/9*).

En todo caso, estas intervenciones contribuirán a construir ciudad, proponiendo nuevas tipologías al margen de la ciudad decimonónica de la reforma interior y del ensanche, y modificarán, otras veces, la configuración administrativa de nuestro territorio con la construcción de nuevas poblaciones que con el tiempo se segregaran de sus respectivos ayuntamientos para constituirse en municipios independientes, como San Isidro de Albaterra o San Antonio de Benagéber de Paterna.

<sup>141</sup> Fernando Gaja nos indica que la existencia o de planeamiento urbanístico incidirá como una variable más en la construcción de vivienda, aunque "frecuentemente éste será ignorado, modificado y hasta transgredido abiertamente. La bella idea de un planeamiento comprensivo, regulador de las demás políticas sectoriales no pasará de ser un buen deseo". Vid GAJA DÍAZ, Fernando: *La promoción pública de la vivienda en Valencia (1939-1976)*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, 1989, pág. 18.

<sup>142</sup> Actualmente en la Comunitat Valenciana la realización material de toda obra pública de cualquier Administración (Generalitat, administración del Estado y administración local) exige verificar, previamente, su compatibilidad con la ordenación urbanística y territorial según se dispone en los artículos 97, 98 y 99 de la LUV.

### 2.5.1. La Dirección General de Regiones Devastadas

Las intervenciones de la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones hay que contextualizarlas en la España de la posguerra. Para Carlos Sambricio, la crisis económica que sufre nuestro país al término de la contienda, marcará un punto de partida para describir el nuevo equilibrio en la producción y distribución de la riqueza. El hecho de encontrarse nuestro país no sólo con una industria de transformación destruida, sino también con una población obrera cualificada casi inexistente –muerta, encarcelada o en el exilio– hace que, ante la falta de una infraestructura sobre la cual desarrollar las ideas de una nueva economía industrial, los vencedores del conflicto tengan que replantearse una vuelta a la agricultura como solución a corto plazo.

Además, como nos indica Lluís Domenech<sup>143</sup>:

*...a niveles psicológicos y políticos, la curiosa división esquemática de España, a principios de la guerra, con las ciudades industriales, o de gran población obrera, apoyando a la República, y los pequeños «burgos» enrolados en la zona franquista, permanecerá en la memoria de los vencedores, y el Nuevo Estado no sólo se vuelve agradecido hacia el mundo agrario, sino que, mitificándolo, lo propone como modelo del «Nuevo español», sufrido y callado, anclado en la vieja tradición del esfuerzo individual ante el trabajo cotidiano. Es fácil comprender que esta imagen retórica no se corresponde con una realidad social, pero al Régimen le conviene dicho cliché no sólo como propaganda, sino en razón a la operación económica de iniciar el desarrollo agrario para después efectuar el trasvase económico, previa intervención de la Banca, al sector industrial.*

Así, y frente a otras opciones, en los primeros momentos la actividad de Regiones Devastadas y, un poco más tarde el Instituto Nacional de Colonización, debe entenderse no tanto como prolongación de la estrategia de colonización esbozada por Indalecio Prieto con la política de Obras Públicas de Puesta de Riego (OPER) –al proponer el desarrollo agrario de las cuencas de los principales ríos españoles mediante un plan que pretendía resolver la ocupación de las zonas abandonadas, a la vez que dar solución a un importante número de trabajadores en paro– sino como resultado de una política autárquica que busca, en la primera posguerra, potenciar ciertos núcleos agrarios que pudieran facilitar víveres a la gran ciudad, a la vez que sentar las bases de una nueva sociedad basada en los valores tradicionales<sup>144</sup>.

Ana Portalés comenta que, tanto Regiones Devastadas, en los años 40, como el Instituto Nacional de Colonización, a partir de los años 50, “compartirán muchos aspectos en común y centrarán su política económica en el agrarismo y en el arraigo al lugar”. Las actuaciones de ambos organismos salpicarán todo el territorio nacional, centrandose su actividad en pequeños núcleos urbanos que tendrán fundamentalmente un carácter más rural, frente al carácter más urbano de los “poblados de absorción”, creados para erradicar el chabolismo, o de los “poblados dirigidos”, pensados para alojar la creciente inmigración que acudiría a las grandes ciudades, en especial a Madrid, sobre todo a partir de la recuperación económica iniciada en los cincuenta<sup>145</sup>.

<sup>143</sup> DOMÈNECH, Lluís: *Arquitectura de siempre. Los años 40 en España*, “Cuadernos Ínfimos” nº 83, Barcelona: Tusquets Editores, 1978, pág. 17.

<sup>144</sup> SAMBRICIO Y RIBERA DE ECHEGARAY, Carlos: Madrid, *vivienda y urbanismo: de la “normalización de lo vernacular” al Plan Regional*, Madrid: Ediciones Akal S.A., 2004, pág. 294.

<sup>145</sup> PORTALÉS MAÑANÓS, Ana María: *La arquitectura de la vivienda social y sus componentes urbanos. Regiones Devastadas. Zona de levante*, UPV, tesis doctoral inédita leída el 8 de julio de 2011, pág. 245.

Regiones Devastadas tenía regulada, mediante decreto, sus actividades, estableciéndose las normas para la “adopción” por el Jefe del Estado de determinadas localidades dañadas durante la guerra, para abordar en ellas su reconstrucción en condiciones definitivas.

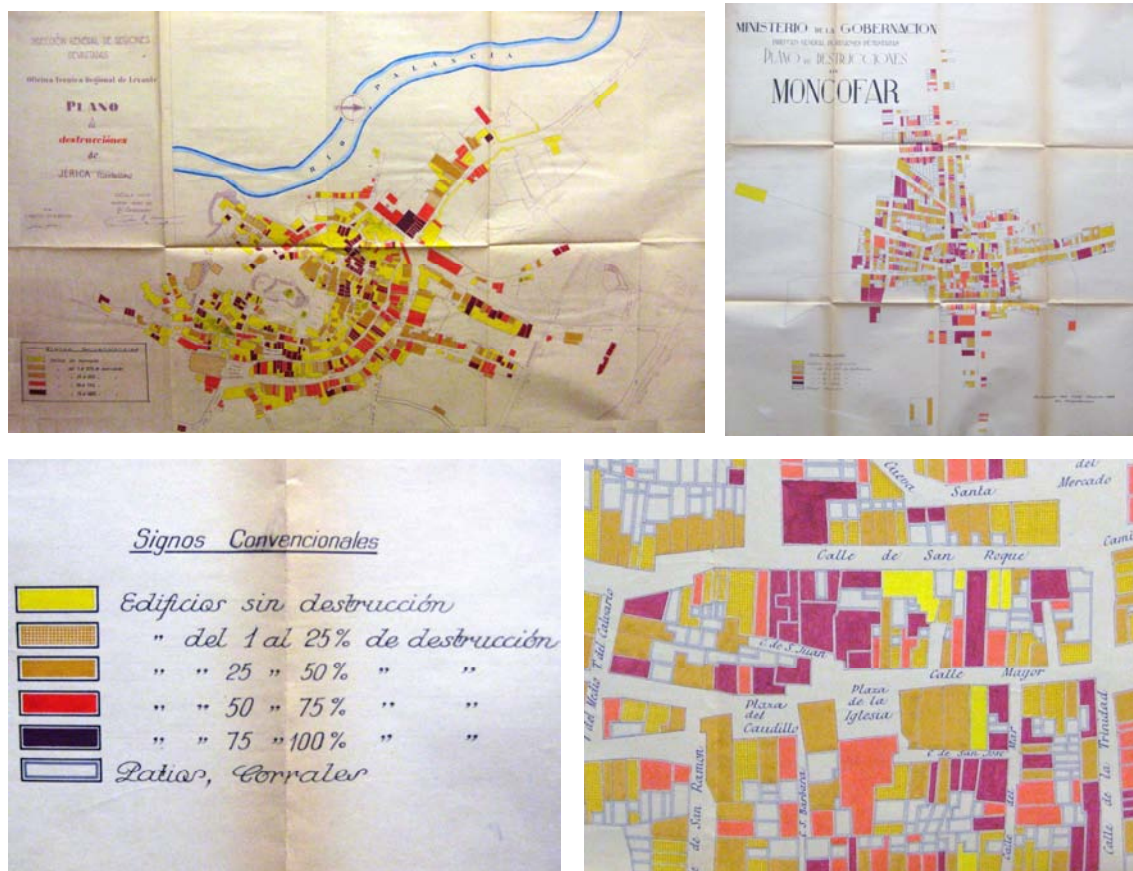


Fig. 2 - 48. JÉRICA y MONCOFA. Plano de destrucciones del proyecto de ordenación (1941).  
(Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Regiones Devastadas, signaturas 3/641-3 y 3/643-2).

Lo primero que se hacía era levantar el llamado plano de destrucciones de la población, plano general que incluía el parcelario de todas las manzanas y en el que se detallaba el nivel de destrucciones de cada parcela (entre el 1-25%, entre el 25-50%, entre el 50-75% y el entre el 75-100%).

A partir de esta información se planteaba el tipo y el grado de la actuación urbanística a realizar. Podemos clasificar las actuaciones en intervenciones parciales, en tejidos cuya destrucción se limitaba a zonas determinadas, y aquéllas en que se consideraba necesario recurrir a una nueva ordenación. Las intervenciones parciales, a su vez, las había que se centraban en el tejido residencial, retocando o añadiendo una serie de manzanas de ensanche, o las que reconstruían equipamientos dañados o necesarios para la población, plazas mayores o iglesias.

En otras ocasiones se disponía junto al tejido urbano de la población un nuevo barrio, de trazado ortogonal que guardaba muy poca relación con el tejido primitivo.

Cuando la destrucción superaba el 75% se reedificaba el pueblo entero, bien en el mismo emplazamiento, respetando únicamente la antigua iglesia, bien mediante traslado de la población entera.

Las nuevas poblaciones tenían normalmente ordenaciones de trazado ortogonal y concepción racionalista, pero seguían el patrón de las nuevas ideas del Estado nacional-sindicalista, como los casos de Seseña, Brunete o Belchite<sup>146</sup>.

Para Gonzalo de Cárdenas, arquitecto jefe de Regiones Devastadas, hay “unos valores estéticos y perennes que no pueden desaparecer y de los que no hay modo de prescindir, porque van unidos al alma de los pueblos, como va unido el cielo y el paisaje, y en ello nos apoyamos para ir reconstruyendo por toda España, empleando siempre los materiales del país y los métodos constructivos de cada localidad”<sup>147</sup>, y nos describe la configuración de estos pueblos a reconstruir<sup>148</sup>:

*El centro del pueblo será siempre la tradicional y genuina plaza mayor. Su plaza mayor con soportales, en la que estén los edificios representativos del Ayuntamiento, del Estado y del Partido. De ella parten las calles que conducen a los lugares de trabajo del campo o de la industria.*

*Un segundo centro religioso, formado por la plaza de la Iglesia, con sus anejos de Casa Rectoral y Catequesis. Iglesia con torre, rematada con una cruz, bajo cuyos brazos abiertos se desenvuelva la vida futura del poblado. Se distribuyen en los poblados, dándoles su justo valor y situación, las escuelas, con su campo de deportes escolar, y los edificios y servicios municipales de la población. Con estos elementos y las viviendas formamos el plan general de ordenación. De las viviendas se estudian distintos tipos, según su función y profesión de las familias que deben habitarlas. En esto no hace falta decir que cada comarca tiene su tipo de vivienda característico, que depende, la mayoría de las veces, de la clase de cultura del terreno que labran. Las viviendas se componen siempre, como mínimo, de cocina-comedor y tres dormitorios, para que pueda existir la debida separación de sexos. El tipo de vivienda nos da el tipo de manzana; la agrupación de todas ellas constituye el plan general de ordenación, completándose éste con el trazado de las calles, alizados, secciones y perfiles; cuidando el aspecto exterior del pueblo para que forme, dentro de la variedad de cada tipo, un todo armónico.*

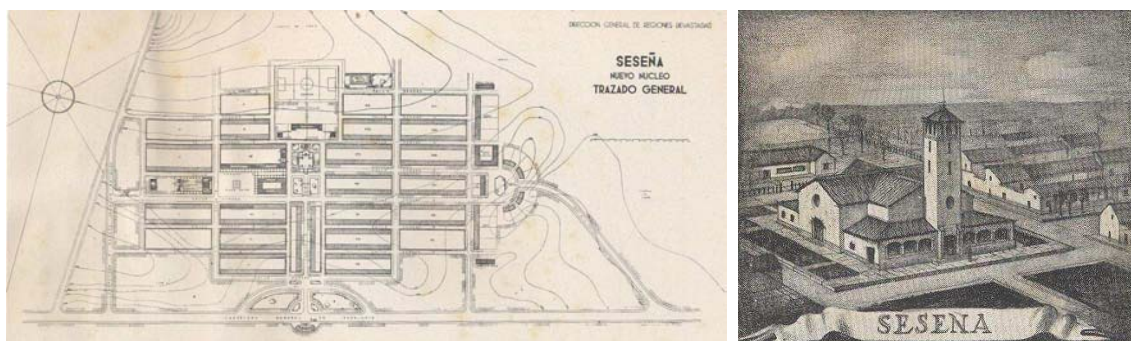


Fig. 2 - 49. Proyecto del nuevo pueblo de Seseña. Trazado general y aspectos visuales. Tomado de PRIETO BANCES, Luis: “Estudio de un pueblo adoptado: Seseña”, en *Reconstrucción*, nº 9, 1941, págs. 18 – 29.

En cada provincia, salvo en Madrid, había una Comisión Provincial. Con el tiempo estas Comisiones fueron cediendo protagonismo a las Oficinas Comarcales.

En la Comunitat Valenciana, que constituía la llamada zona de Levante, es en la provincia de Castellón, más castigada por la guerra, donde se hace más visible la labor llevada a cabo por Regiones Devastadas. La ciudad de Castellón no sufrió una destrucción suficiente para ser catalogada como población adoptada, sin embargo, pudo acogerse a la calificación de adopción parcial, teniendo con ello derecho a las ayudas que el Estado otorgaba para la reconstrucción de viviendas particulares<sup>149</sup>.

<sup>146</sup> Sobre esta cuestión ver AA.VV.: *Arquitectura en Regiones Devastadas*, Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, 1987, en la que aparecen las aportaciones de Blanco, Llanos, Monclús, Oyón y Sambricio, entre otros.

<sup>147</sup> Vid. AA.VV.: *Día Mundial del Urbanismo*, Madrid: Federación de Urbanismo y de la Vivienda, 1951, págs. 42 a 50

<sup>148</sup> Gonzalo de Cárdenas: “La reconstrucción Nacional vista desde la Dirección General de Regiones Devastadas”, conferencia en la Segunda Asamblea Nacional de Arquitectos, transcrita en TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 139.

<sup>149</sup> MÁS TORRECILLAS, Vicente Javier: *Arquitectura social y Estado entre 1939 y 1957. La Dirección General de Regiones Devastadas*, UNED, Facultad de Humanidades, tesis doctoral inédita, 2008, pág. 235.

Muchas fueron las poblaciones adoptadas en la zona de Levante, todas localizadas en un entorno próximo que se organizaban en tres oficinas<sup>150</sup>:

- La Oficina Comarcal de Nules: Nules, Chilches, La Vall d'Uixó, Moncofa, Benasal, y Mascarell (Nules).
- La Oficina Comarcal de Segorbe: Segorbe, Jérica, Viver, Caudiel, Sacañet, Canales (Sacañet), Teresa, Bejís, Benafer, Matet y Gaibiel.
- La Oficina Comarcal de Valencia: Poblados Marítimos de la ciudad de Valencia, Sagunto y su puerto, Andilla y Algimia de Alfara.

Ana Portalés nos expone el repertorio de actuaciones urbanas llevadas a cabo por Regiones Devastadas en la zona de Levante que seguirá las pautas y directrices del resto del Estado: “abarca las distintas escalas de ordenación. Partiendo del “plan de ordenación urbana” cuyo ámbito era la población, siguiendo por los “planes de ordenación parcial”, las actuaciones en enclaves importantes, las aperturas de viales, hasta llegar a la propia definición de la manzana, “como pieza de ordenación urbana que estará íntimamente ligada a la tipología edificatoria y constituirá además la unidad del proyecto residencial” (vivienda de labrador, jornalero, pescador, maestro, etc.).

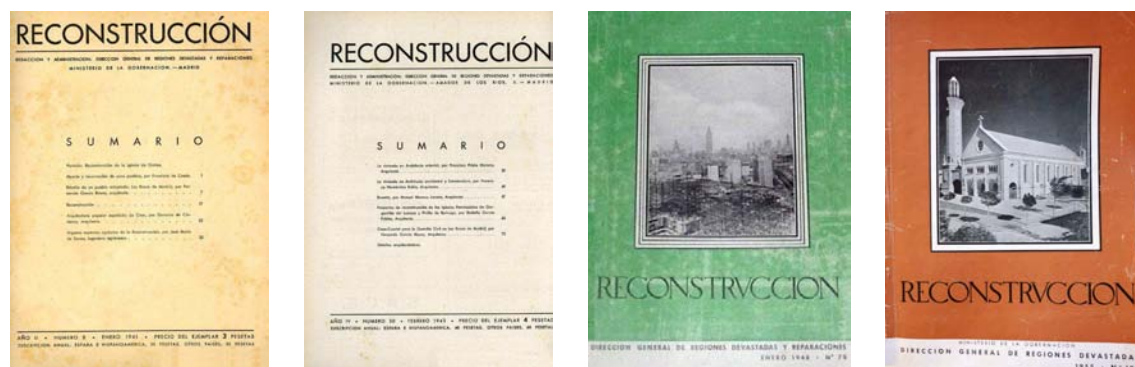


Fig. 2 - 50. Revista *Reconstrucción* de la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, nº 8 de enero de 1941, nº 30 de febrero de 1943, nº 79 de enero 1948 y nº 127 de 1955.

Desde el punto de vista urbanístico estas intervenciones no serán especialmente significativas, no aparecerán referenciadas ni se publicarán en la revista oficial de Regiones Devastadas *Reconstrucción*<sup>151</sup>, no constituyendo por tanto un referente respecto al resto del territorio nacional. A pesar de que las poblaciones adoptadas sufrieron un grado de destrucción elevado, no se darán ejemplos de planes de ordenación de nueva planta y trazado, ni tampoco ejemplos de planes de ordenación con cambio de emplazamiento. Las intervenciones urbanas son en su mayoría parciales, de recomposición de tejidos, apertura de plazas, incorporación de nuevos equipamientos, etc., pero contendrán una propuesta clara de ordenación que afectará al conjunto de la población, e incorporarán muchas de las características de las poblaciones de nuevo trazado que hemos comentado<sup>152</sup>.

<sup>150</sup> PORTALÉS MAÑANÓS, Ana María: *La arquitectura de la vivienda social y sus componentes urbanos. Regiones Devastadas. Zona de levante*, UPV, tesis doctoral inédita leída el 8 de julio de 2011, pág. 97.

<sup>151</sup> Ver sumarios de la revista *Reconstrucción* en <http://dialnet.unirioja.es/servlet/revista?codigo=8799>

<sup>152</sup> PORTALÉS MAÑANÓS, Ana María: ob. cit., págs. 337 a 373.



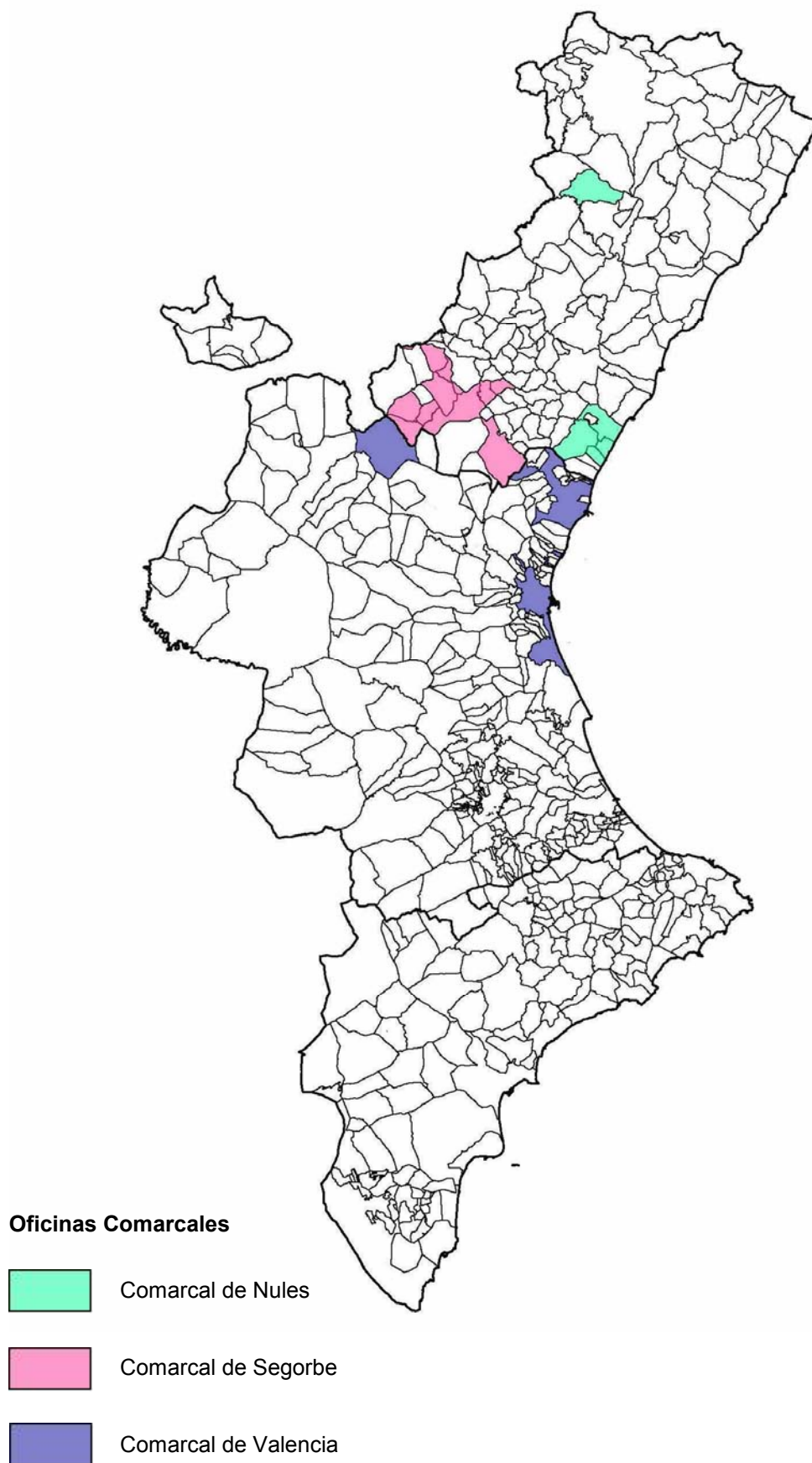


Fig. 2 - 51. Regiones Devastadas. Comunitat Valenciana – ámbito de las Oficinas Comarcales  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

Regiones Devastadas fue el primer organismo de nueva creación que comenzó a actuar en la posguerra con objeto de reconstruir los pueblos destrozados durante la contienda. Prácticamente la totalidad de los planes de ordenación se realizaron entre 1940 y 1941. Éstos, sobre todo en la zona de Levante, se redactaron con mucha celeridad y a la par que se realizaban los proyectos e incluso las obras, con la colaboración, en ocasiones, de los ayuntamientos afectados. Se actuaba con total independencia, ya que planes y proyectos eran aprobados por la propia Dirección General. Algunas de estas actuaciones fueron:

Tipo de Actuación	Municipio	Año	Arquitecto
PLANES DE ORDENACIÓN	Chilches	1941	José Ramón Pons Ibáñez
	Jérica (anteproyecto)	1941	Carlos E. Soria
	Moncofa y poblados marítimos	1941	José Ramón Pons Ibáñez
	La Vall d'Uixó (anteproyecto)	1941	J. Antonio Pastor
	Nules	-	Luis Costa Serrano
PROYECTOS DE ORDENACIÓN PARCIAL	Sagunto	1941	José Ramón Pons Ibáñez
	Jérica	1941	Carlos E. Soria
	Teresa	1942	Camilo Grau Soler
	Caudiel	1942	Camilo Grau Soler
PLAZAS MAYORES	Viver	1941	Camilo Grau Soler
	Nules	1944	Julián Francisco Fornies
APERTURA DE VIALES	C/ La Purísima (Nules)	1943	Julián Francisco Fornies
MANZANAS	En La Vall d'Uixó, Puerto de Sagunto, Valencia, etc.		

Cuadro 2 - 5. Actuaciones de la DGRD en la Comunitat Valenciana (*Elaboración propias a partir las fuentes citadas*).

El plan de Chilches de 1941 presentará todas las características de los planes de Regiones Devastadas, como es la importancia del centro cívico y religioso, con el consiguiente repertorio de equipamientos, y una trama de ensanche con el módulo de manzana estándar. Plantea como objetivos: el emplazamiento de los edificios proyectados por Regiones Devastadas, limitando a lo imprescindible la variación de las alineaciones para no lesionar los intereses particulares; la reordenación de la plaza mayor para dejar exenta la iglesia parroquial, y la ordenación del futuro ensanche para encauzar el desarrollo urbanístico del pueblo evitando así un desarrollo anárquico<sup>153</sup>.

En el ensanche y anteproyecto de reforma interior de Jérica de 1941, no realizado, se planteaba la construcción de un nuevo barrio contiguo al núcleo urbano existente, para atraer así residentes y rebajar la densidad del casco antiguo en un 50%, con el objeto de "reducir la aglomeración y deficientísimas condiciones de vida de la población"<sup>154</sup>.

Los objetivos del plan de Moncofa respecto a su núcleo urbano principal fueron: la ordenación de las manzanas residenciales, en piezas de dimensiones apropiadas para las tipologías a construir; solución de los accesos principales, carreteras de enlace con la CN-340 y carretera de acceso a los Poblados Marítimos; y construcción de una plaza pública de dimensión apropiada, una plaza religiosa definida y ferial, así como el emplazamiento de los distintos edificios públicos aprobados. En los Poblados Marítimos el nuevo trazado conservará la línea de las casas que miraban al mar, proyectándose ante ellas un paseo marítimo<sup>155</sup>.

<sup>153</sup> Ver memoria del proyecto de nueva ordenación de Chilches de 1943.

<sup>154</sup> Ver memoria del plan de ensanche y anteproyecto de reforma interior de Jérica de 1941.

<sup>155</sup> Ver memoria del proyecto de ordenación de Moncofa y sus poblados marítimos de 1941.



Fig. 2 - 52. JÉRICA. Ensanche y anteproyecto de reforma interior de 1941. Arquitecto: Carlos E. Soria.  
(Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Regiones Devastadas, signatura 3/641-3).

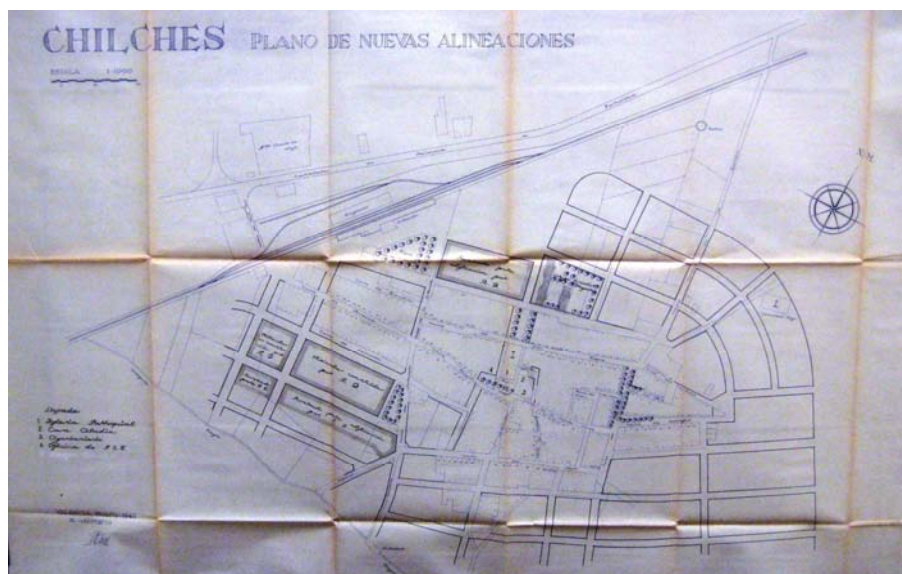


Fig. 2 - 53. CHILCHES. Proyecto de ordenación modificado de 1943. Arquitecto: José Ramón Pons Ibáñez.  
(Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Regiones Devastadas, signatura 3/639-9).

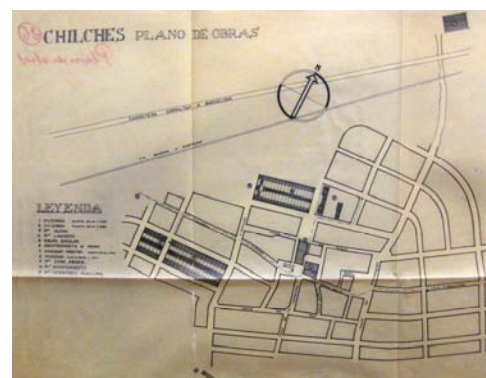


Fig. 2 - 54. CHILCHES. Proyecto de reparcelación de la ampliación de la plaza Mayor y plano de obras.  
(Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Regiones Devastadas, signaturas 3/640-7 y 3/663-3).

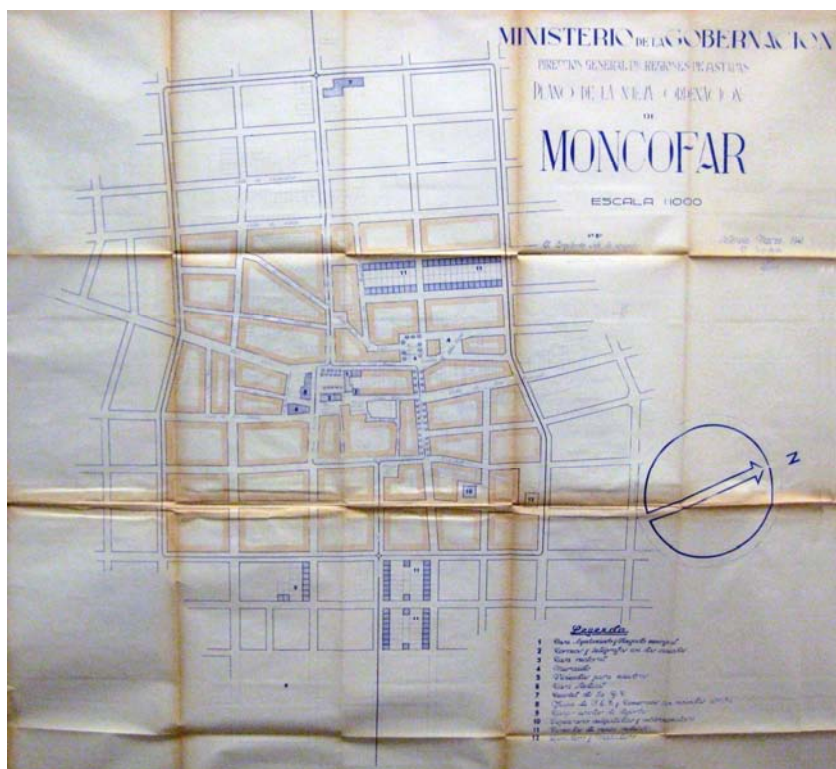


Fig. 2 - 55. MONCOFA (núcleo urbano y Poblados Marítimos). Proyecto de ordenación de 1941. Arquitecto: José Ramón Pons Ibáñez. (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Regiones Devastadas, signatura 3/643-2).



Fig. 2 - 56. MONCOFA (núcleo urbano y poblados marítimos). Plano de obras. (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Regiones Devastadas, signatura 3-672-7).

En Nules también se realizó un plano de destrucciones y un proyecto de nuevas alineaciones encargado al arquitecto municipal Luis Costa Serrano. Este plan planteaba ya la necesidad del desvío de la N-340 que pasaba por el centro del pueblo. Como complemento al desvío, se planteó la apertura de un nuevo vial estructurante, que aparte de servir para desdoblarse la circulación, acabara de definir el borde urbano. Este nuevo viario, la calle de la Purísima, es un ejemplo de actuación urbanística de carácter estratégico que va más allá de una simple apertura de vial, ya que lleva consigo el cosido y la articulación del mismo con la trama existente, la creación de una fachada urbana, la definición de una serie de manzanas en las que construir las viviendas previstas, así como la incorporación de determinados equipamientos. Otra actuación significativa de Nules será su plaza Mayor, proyecto que pretendía no sólo intervenir en la plaza, sino también en el trazado y ensanchamiento de algunas calles colindantes con el fin de integrarla en una estructura viaria jerarquizada<sup>156</sup>.



Fig. 2 - 57. NULES. Proyecto de ordenación, firmado en 1944 por el arquitecto Julián Francisco Fornies. (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Regiones Devastadas, signatura 3/645-6).

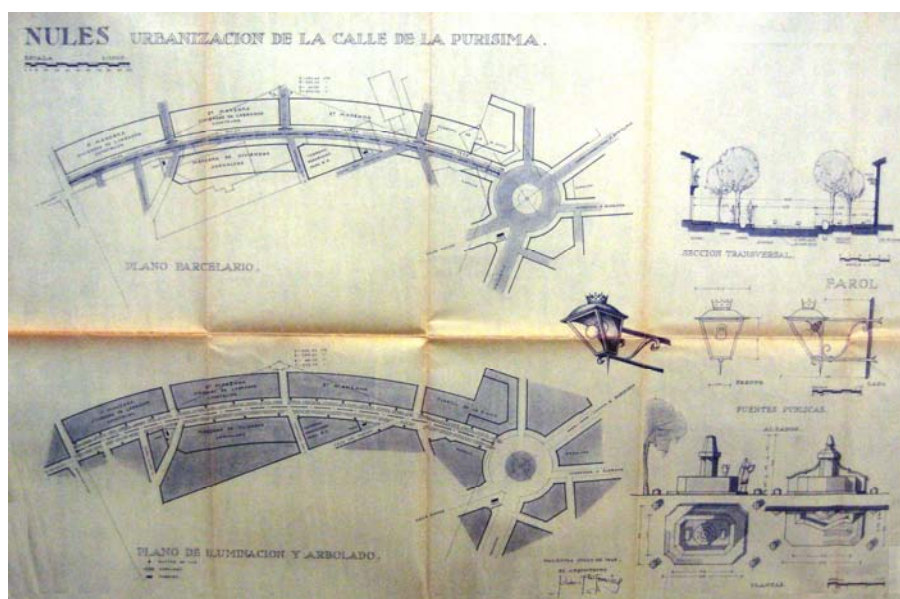


Fig. 2 - 58. NULES Urbanización de la calle de la Purísima (1943). Arquitecto: Julián Francisco Fornies. (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Regiones Devastadas, signatura 3/645-2).

<sup>156</sup> PORTALÉS MAÑANÓS, Ana María: ob. cit., págs. 355 a 359 y 363 a 369.

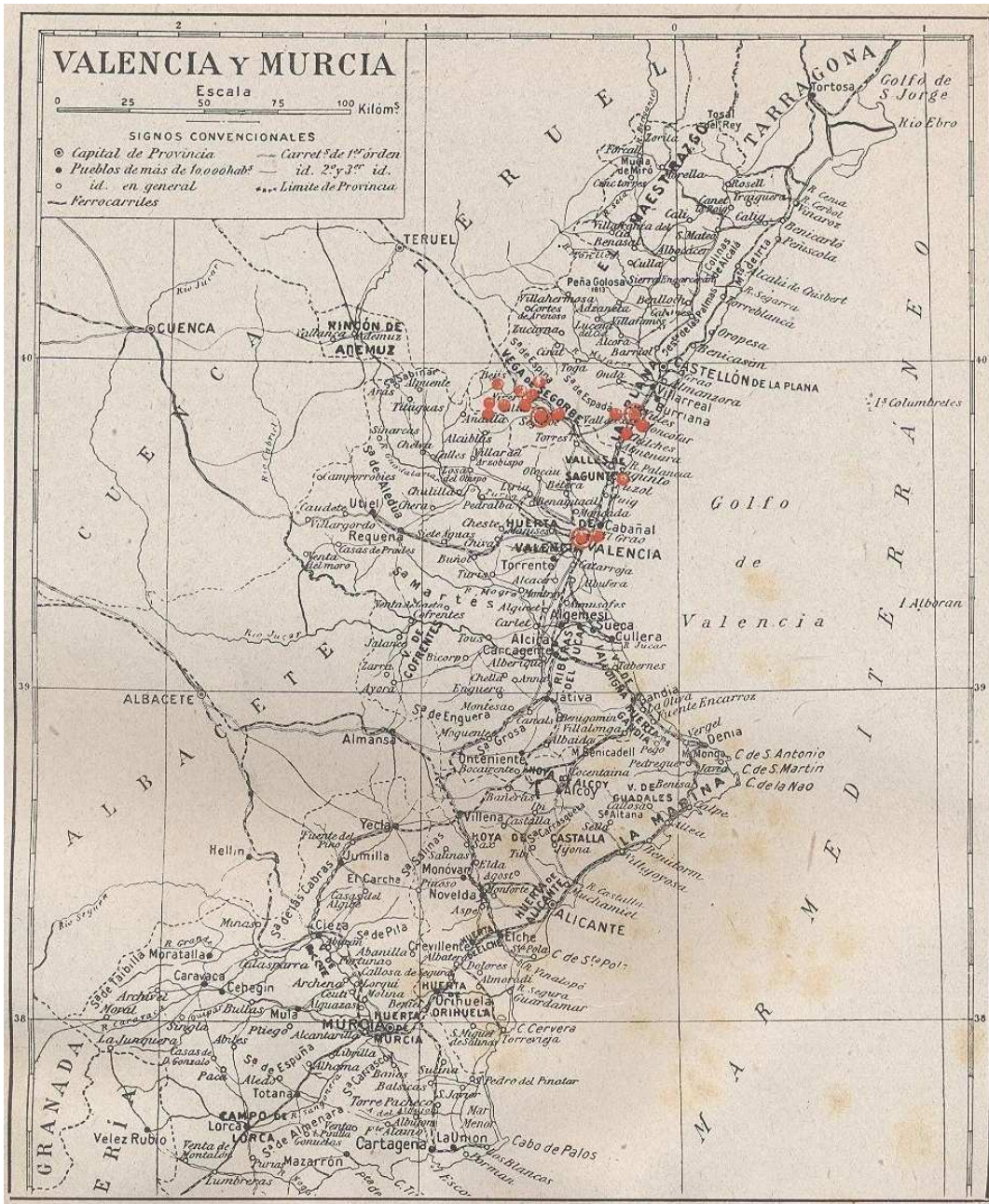


Fig. 2 - 59. ZONA DE LEVANTE con las tres oficinas comarcales de Nules, Segorbe y Valencia. Tomado del artículo de José Moreno Torres "Un organismo del nuevo Estado. La Dirección General de Regiones Devastadas", en *Reconstrucción*, nº 12, 1942, pág. 28.

Hemos visto cómo los documentos de planeamiento del Reglamento de obras, servicios y bienes municipales de 1924 y de la Ley de Régimen Local de 1950, eran planes únicamente en el sentido que prevenían la ocupación física del suelo. Como nos indicaba Alberto Peñín eran "planes sin plan", no contenían programas, ni objetivos, ni presupuestos. Los de Regiones Devastadas, por el contrario, tendrán un carácter netamente operativo, como lo tuvieron los primeros proyectos de ensanche y reforma interior y lo tendrán también los planes del Instituto Nacional de Colonización. Nacerán de la necesidad imperiosa de contar con un instrumento de planificación capaz para poder llevar a cabo la reconstrucción prevista. Además, llevarán detrás una carga ideológica grande; fueron por tanto, "planes con plan", planes entendidos como proyectos.

### 2.5.2. El Instituto Nacional de Colonización

Por Decreto de 18 de octubre de 1939 se creó el Instituto Nacional de Colonización (INC), encargándole, además del desarrollo de las bases doctrinales y técnicas de la colonización interior, la labor de lograr la potenciación agrícola del país y de abordar la creación de regadíos, operaciones de reparcelación y creación de nuevos poblados. Los antecedentes históricos y filiaciones de estas actuaciones se pueden buscar en experiencias parecidas como las operaciones de puesta en riego de la época republicana (OPER), las experiencias europeas de colonización, especialmente las de la Alemania nazi o las Ciudades Pontinas de Mussolini, o los poblados falangistas de la primera posguerra<sup>157</sup>.

Sus intervenciones urbanísticas, coincidentes a veces con las formas adoptadas por Regiones Devastadas, se produjeron en general con mayor libertad. El INC actuó de una manera más aséptica y autónoma respecto a la polémica de los estilos, debido a sus actuaciones “ex novo” que suscitarán temas eminentemente tipológicos y de trazados generales, en los que se aplicaron conceptos que en los congresos CIAM habían quedado institucionalizados<sup>158</sup>. Dentro de la zona del Levante que, incluían las cuencas del Turia, Júcar y Segura, se encontraban las provincias de Castellón, Valencia, Alicante, Albacete, Murcia, Cuenca y Teruel<sup>159</sup>. Los poblados construidos por el INC en la Comunitat Valenciana fueron<sup>160</sup>:

#### PROVINCIA DE ALICANTE

Nombre	Municipio	Año		Arquitecto
EL REALENGO	Crevillent	1957	PI	José Luis Fernández del Amo
SAN ISIDRO DE ALBATERA	Albatera	1953	PI	José Luis Fernández del Amo

#### PROVINCIA DE VALENCIA

Nombre	Municipio	Año		Arquitecto
CORTICHELLES	Turís	1962	PI A	Jesús Ayuso Tejerizo Eugenio Viedma Detrús
HUERTO MAGALLÓN	Aldaia	1962	PI	Pedro Castañeda Cagigas
HUERTO MELCHOR	Aldaia	1951	PI	Pedro Castañeda Cagigas
LORIGUILLA	Riba-roja del Túria	1961	PI A	Agustín Delgado de Robles Miguel Herrero Urgel
MARINES	Llíria	1960	PI	Pedro Castañeda Cagigas
MASIA DEL CARRIL	Llíria	1961	PI	Pedro Castañeda Cagigas
SAN ANTONIO DE BENAGEBER	Paterna	1949	PI	Pedro Castañeda Cagigas
SAN ISIDRO DE BENAGEBER	Moncada	1947	PI	Pedro Castañeda Cagigas
TOUS	Alzira	1962	PI A	Antonio de Aroziegui Pedro Castañeda Cagigas

PI - proyecto inicial, A - ampliaciones.

Cuadro 2 - 6. Actuaciones del INC en la Comunitat Valenciana (*Elaboración propia a partir las fuentes citadas*).

<sup>157</sup> Vid “Los pueblos que no tenían Historia. Tradición y modernidad en la obra del Instituto Nacional de Colonización” en TERÁN TROYANO, Fernando de: *El pasado activo. Del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad*, Madrid: Ediciones Akal S.A., 2009, págs. 149 a 160.

<sup>158</sup> DOMÈNECH, Lluís: *Arquitectura de siempre. Los años 40 en España*, “Cuadernos Ínfimos” nº 83, Barcelona: Tusquets Editores, 1978, págs.

<sup>159</sup> MARTÍNEZ MEDINA, Andrés; OLIVA MEYER, Justo: “Los poblados de colonización en la «zona de Levante» 1950-1970”, en AA.VV.: *Pueblos de colonización durante el Franquismo: La arquitectura en la modernización del territorio rural*, Sevilla: Junta de Andalucía – Consejería de Cultura, 2008, págs. 287 a 311.

<sup>160</sup> Tras el nombre de la actuación se indica: El municipio donde se construyó, el año de redacción del primer proyecto y los arquitectos de las distintas fases, donde se diferencia el autor del proyecto inicial (PI) del de las ampliaciones (A). Vid. CENTELLAS SOLER, Miguel: *Los pueblos de colonización de Fernández del Amo. Arte, arquitectura y urbanismo*, Barcelona: Fundación Caja de Arquitectos, 2010, págs. 257 a 266.

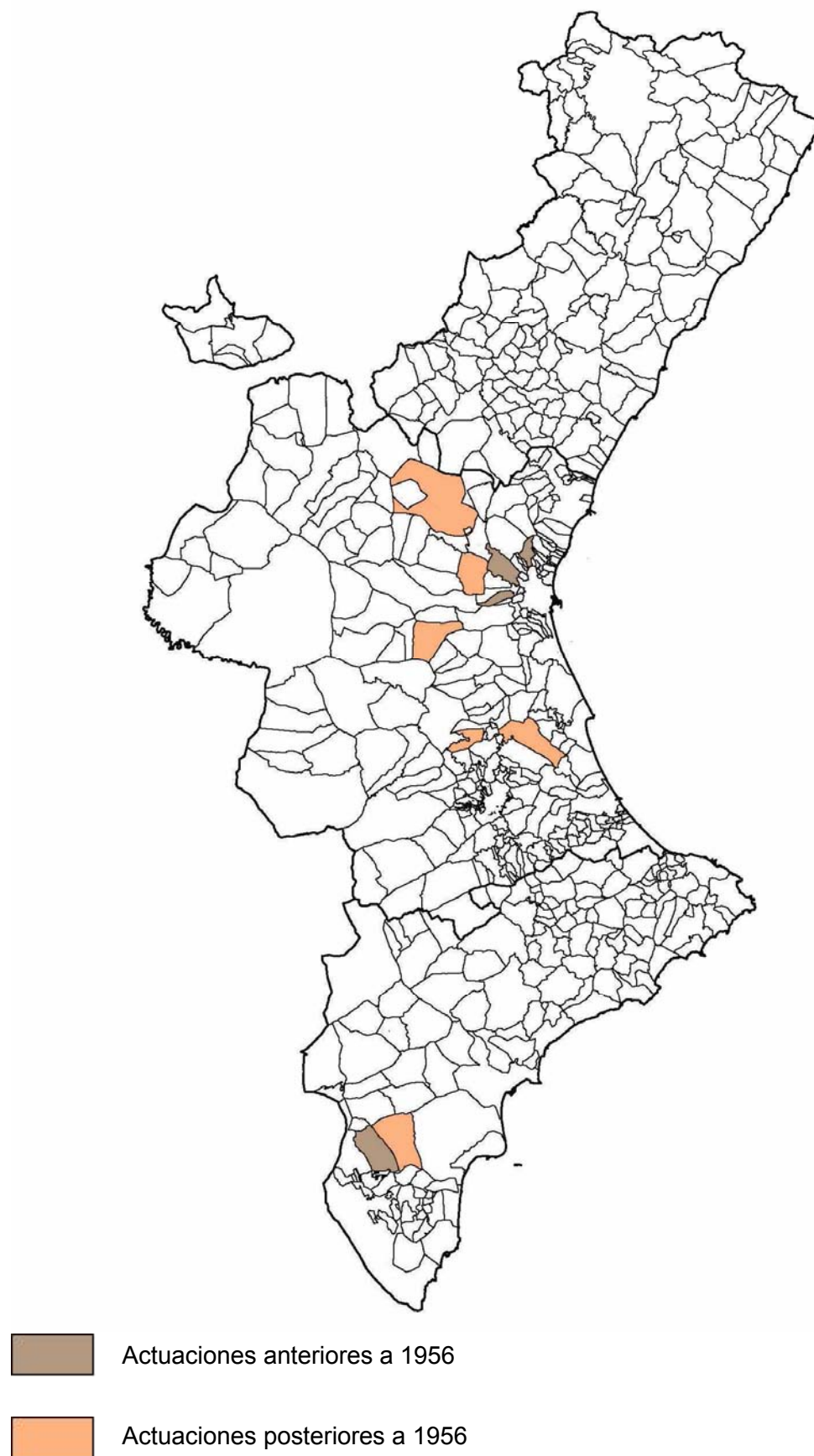


Fig. 2 - 60. Municipios con actuaciones urbanísticas del Instituto Nacional de Colonización – Comunitat Valenciana.  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas)



En la provincia de Alicante encontramos los poblados de San Isidro de Albuera y del Realengo de Crevillent, cuyo objeto era la transformación en regadíos de terrenos pantanosos, ambos del arquitecto José Luis Fernández del Amo<sup>161</sup>. Es un urbanismo moderno, y su arquitectura, a pesar de las referencias al mundo rural, es culta y se impregna de un carácter racionalista de influencias internacionales. San Isidro fue construido entre 1953 y 1955. La tipología original basada en la casa rural, con vivienda en planta baja y patio agrupadas en hilera, no ha sufrido muchos incrementos de altura, la plaza porticada del ayuntamiento y la iglesia son los elementos relevantes de la ordenación ortogonal planteada; la plaza forma un gran vacío en el centro de la población, mientras que la iglesia se relega a la periferia con varios viarios jerarquizados que definen manzanas de viviendas rectangulares. El poblado del Realengo, de finales de los cincuenta, tiene un trazado ortogonal y presenta un centro cívico (iglesia, ayuntamiento, escuela, casa del médico y de los maestros), alrededor del cual estaban las 150 casas de los colonos; actualmente está muy modificado y transformado<sup>162</sup>.



Fig. 2 - 61. CREVILLEN. Poblado del Realengo (1957-1961). Arquitecto: José Luis Fernández del Amo.

En la provincia de Valencia, la mayoría se construyeron para realojar a los habitantes de las poblaciones que quedaron sumergidos por la ejecución de los nuevos pantanos de Benagéber, Loriguilla y Tous. Otros venían motivados por desastres naturales, como Marines, mientras que algunos tuvieron como meta crear nuevos regadíos en la huerta valenciana, como Huerto Melchor, Huerto Magallón, Cortichelles, etc.

Aunque estas experiencias de colonización agraria, se enmarcan dentro de lo que podemos denominar "urbanismo rural"<sup>163</sup>, el urbanismo de las intervenciones del INC resulta una hábil combinación de prácticas tradicionales, principios de composición académica y estándares de calidad procedentes de la ciudad jardín. A pesar de la diferente casuística de su origen, las características comunes de los poblados del "Levante", cuya población nunca supera los 2.000 vecinos, serán: "1ª el limitado tamaño del poblado en habitantes y superficie, 2ª la baja densidad, por escasa ocupación del suelo y por el máximo de dos plantas edificadas, 3ª la importante presencia de la vegetación en viarios y plazas, 4ª la aparición de un viario jerarquizado que, en muchos casos, se especializa y separa los tráficos rodados de los peatonales

<sup>161</sup> Vid. CENTELLAS SOLER, Miguel: *Los pueblos de colonización de Fernández del Amo. Arte, arquitectura y urbanismo*, Barcelona: Fundación Caja de Arquitectos, 2010.

<sup>162</sup> AA.VV.: *Guía de Arquitectura de la Provincia de Alicante*, Instituto de Cultura Juan Gil-Albert – C.T.A.A., Alicante, 1999.

<sup>163</sup> En este sentido, entre otras aportaciones al respecto de estos autores, ver MONCLÚS FRAGA, Francisco Javier; OYÓN BAÑALES, José Luis: "Colonización Agraria y 'urbanismo rural' en el siglo XX. La experiencia del Instituto Nacional de Colonización" en *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, nº 57-58, 1983, págs. 67 a 84.

mediante jardines, 5ª la aparición de un centro cívico, a veces en el centro geométrico, conformado por una plaza pública porticada en torno a la cual se congregan los equipamientos representativos, 6ª la constitución de la iglesia como edificio más importante, con una potente torre que se eleva por encima de las cubiertas y 7ª la presencia sólo de viviendas ancladas al suelo”<sup>164</sup>.



Fig. 2 - 62. SAN ISIDRO DE ALBATERA. Trazado general y fotografía aérea (1953).  
Arquitecto: José Luis Fernández del Amo.

En otro orden de cosas, estos traslados de población a nuevos emplazamientos o la creación de nuevos poblados traerán consigo cambios en los límites de los términos municipales del territorio valenciano, modificando así su mapa administrativo. En algunos casos dará lugar a la formación de nuevos municipios, como San Isidro en Alicante, que se segregó de Albaterra en 1993 y San Antonio de Benagéber, en Valencia, que se convertirá en municipio independiente de Paterna a partir de 1998<sup>165</sup>.

<sup>164</sup> Vid. MARTÍNEZ MEDINA, Andrés; OLIVA MEYER, Justo: ob. cit., págs. 287 a 311.

<sup>165</sup> HERMOSILLA PLA, Jorge; RODRIGO ALFONSO, Carles: "Cambios de límites de términos municipales en el territorio valenciano por actuaciones del I.N.C.-I.R.Y.D.A.", en *Cuadernos de Geografía*, nº 61 <http://www.uv.es/cuadernosgeo>, Universitat de València, 1997, págs. 61 a 75.

### 2.5.3. La construcción de “viviendas protegidas”

“Facilitar vivienda higiénica y alegre a las clases humildes es una exigencia de justicia social que el Estado Nacional Sindicalista ha de satisfacer”. Así comenzaba el preámbulo de la Ley de 19 de abril de 1939, por la que se creaba el Instituto Nacional de la Vivienda, cuya misión era fomentar la construcción de “viviendas protegidas”, que además de potenciar la construcción de viviendas para las clases menos favorecidas, como ya hacía la anterior legislación de casas baratas, pasaba al terreno de la promoción y construcción directa, iniciándose así, como nos indican Eduardo García de Enterría y Luciano Parejo, “una peligrosa tendencia a separar la construcción de viviendas de los planteamientos urbanísticos generales”<sup>166</sup>.

De esta manera, en la posguerra, el Estado aparecerá como promotor directo, o a través de organismos oficiales intermedios, de grandes conjuntos de viviendas y como urbanizador de grandes extensiones de terrenos para la construcción de viviendas sociales. Este nuevo planteamiento de la política de protección a la vivienda suscitaba, según Martín Bassols, una triple problemática: evaluación global de las necesidades de viviendas; localización en el territorio de las necesidades preferentes de viviendas sociales, y el modelo o fórmula urbanística de conformación de las nuevas unidades. Las dos últimas cuestiones comportaban una planificación directa y principalmente urbanística de localización de las zonas o ciudades con necesidades de viviendas y nuevos servicios urbanísticos, y de adopción de un sistema de ordenación de los nuevos conjuntos edificados. En resumen, era necesario una ordenación del territorio o, cuando menos, una coordinación entre la planificación cuantitativa de tipo sectorial con la planificación del territorio y la propiamente urbanística. Esto nunca llegará a producirse antes de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, incluso después de la misma, aunque ésta favoreciera la política de la vivienda (regulación de un sistema de valoración del suelo a efectos de expropiación, creación de los patrimonios públicos de suelo a los efectos de edificación de viviendas, posibilidad de expropiación masiva de polígonos para fomentar la construcción de viviendas, etc.), no existiendo nunca una coordinación con la acción municipal y con los planes de urbanismo previamente aprobados. En 1954 se producirá un cambio importante con la aprobación de la Ley de 15 de julio sobre protección de viviendas de renta limitada, que preveía la formulación de un Plan Nacional de Viviendas en atención a una distribución geográfica, edificaciones, urbanizaciones y servicios complementarios; disponibilidades financieras y distribución entre los diversos promotores (se ampliaba la condición de promotores cualificados a la iniciativa privada). El plan se aprobó el 1 de julio de 1955, autorizando la construcción para el periodo 1956-60, de 500.000 viviendas<sup>167</sup>.

Como complemento de la Ley de 19 de abril de 1939, el Instituto Nacional de la Vivienda publicó, en septiembre de ese año, unas normas y ordenanzas para la regulación con carácter nacional de la construcción de viviendas protegidas. En estas ordenanzas, además de aspectos constructivos, morfológicos, de diseño y habitabilidad, se contemplaban aspectos urbanísticos, incluso llegando a establecerse

<sup>166</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: ob. cit., págs. 90 y 91.

<sup>167</sup> Vid BASSOLS COMA, Martín: ob. cit., pág. 538 a 546.

estándares que debían cumplir individualmente las viviendas, o cuando éstas formaran grupos o poblados. La aplicación de estos estándares no comportaba ningún tipo de forma urbana determinada, se preconizaba la llamada parcelación “económica”, entendiendo por tales las manzanas *Radburn* o “manzanas americanas”. En estas ordenanzas se definían aspectos de morfología y volumetría de las edificaciones, como alturas libres entre forjados, alturas de cornisa y de cumbrera, en función del ancho de calle y dimensiones de patios de luces. Se regulaba la distribución de los edificios en la manzana y la separación entre bloques en función de la altura de los mismos, así como la densidad de habitación calculada sobre la manzana. Se desarrollaban aspectos relacionados con el espacio público, como dimensiones mínimas de parques, espacios libres y calles. Se hablaba de parcelaciones económicas, de diseños de calles, secciones viarias y anchuras mínimas, así como elementos urbanos de arbolados, pavimentación de aceras, alumbrado, imbornales, etc. En último lugar se definían los conceptos de núcleo, nucleolos, pueblos, etc.

Tal como nos indican Fernando de Terán<sup>168</sup>:

*Su tono es erudito y de gran ambición, y su sincronización con determinados aspectos de la cultura urbanística universal lo sitúa en un plano de mayor altura, sin temores xenófobos, apreciable sobre todo a través de sus recomendaciones para el tratamiento de conjunto de los grupos de vivienda. Entre ellas aparecen la exaltación higienista del bloque de doble crujía, la disolución de la edificación abierta en la naturaleza con bajas densidades, y la preconización de los recintos libres de tráfico rodado en la agrupación de las edificaciones, con alusión expresa al modelo de la «manzana Radburn».*

*Redactadas, como he dicho, para regular toda clase de construcciones de viviendas acogidas a la protección oficial recién iniciada, es curioso observar que toda su intención parece más dirigida al medio rural que al urbano, lo que una vez más pone de manifiesto la constante ruralista que, con tanta insistencia, aparece en todos los planteamientos urbanísticos de aquellos años. En este caso se unía a ello la especial sensibilidad del autor de este documento, José Fonseca, arquitecto jefe del Instituto en aquellos momentos, para el tema de la arquitectura rural, en el que venía trabajando desde antes de la guerra y que encontraba ahora el marco idóneo y el calor adecuado para su continuación, dentro de la exaltación agrarista que hacía de la agricultura la base de la economía autárquica nacional.*

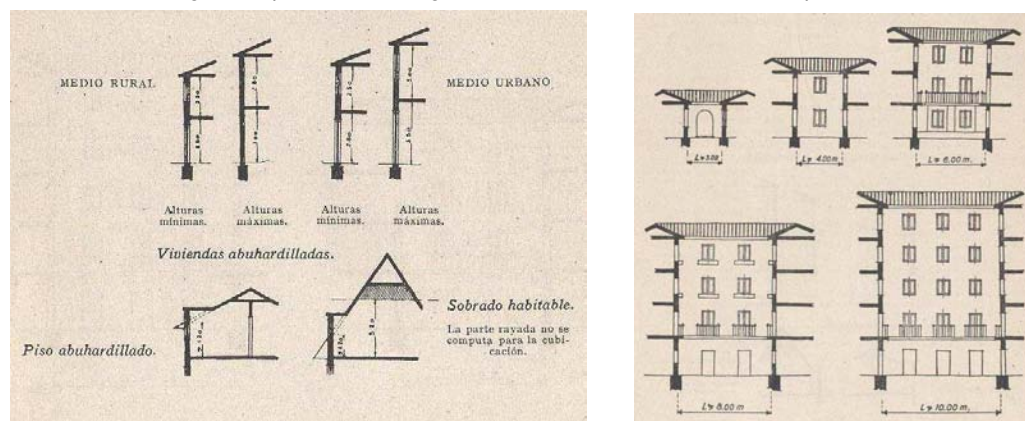


Fig. 2 - 63. Normas y ordenanzas del Instituto Nacional de la Vivienda de 1939. Alturas de pisos y dimensiones de patios interiores.

Las ordenanzas de 1939 tuvieron gran difusión y repercusión en la actividad profesional, ya que serían el referente a la hora de redactar muchos proyectos, entre los que se incluirían los de la Obra Sindical del Hogar, a partir de su creación en 1941, o de las actuaciones llevadas a cabo por Regiones Devastadas, algunas de las cuales se sometieron a este tipo de protección<sup>169</sup>.

<sup>168</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 141 a 142.

<sup>169</sup> PORTALÉS MAÑANÓS, Ana María: *La arquitectura de la vivienda social y sus componentes urbanos. Regiones Devastadas. Zona de levante*, UPV, tesis doctoral inédita leída el 8 de julio de 2011, pág. 283.

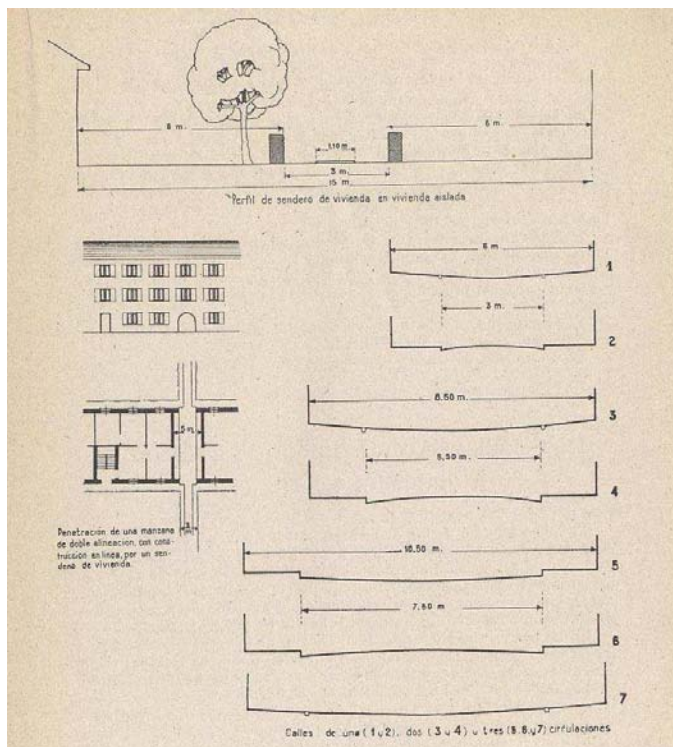


Fig. 2 - 64. Normas y ordenanzas del Instituto Nacional de la Vivienda de 1939. Dimensiones de calles.

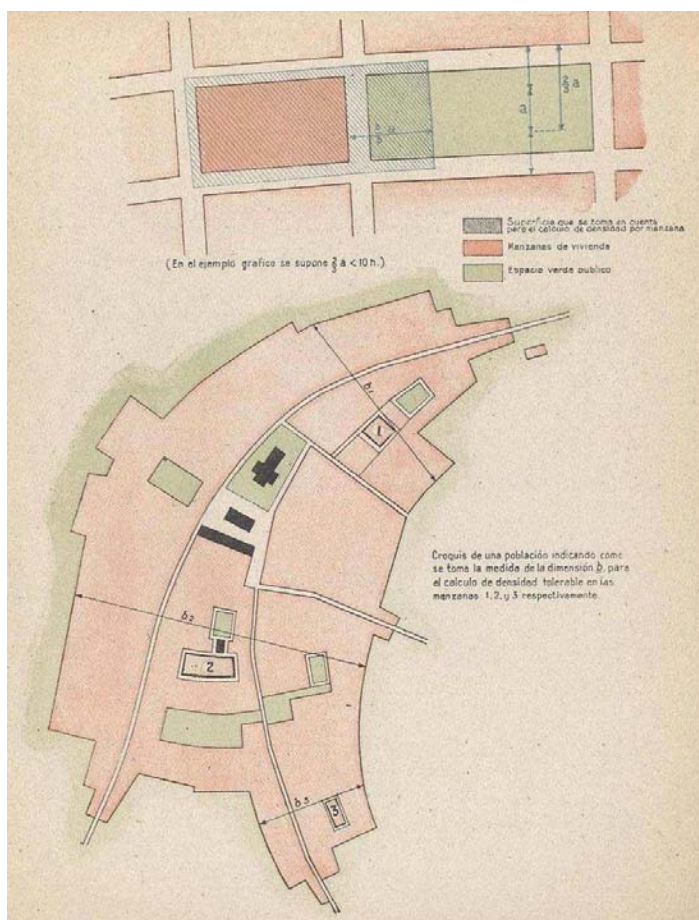


Fig. 2 - 65. Normas y ordenanzas del Instituto Nacional de la Vivienda de 1939. Densidad de habitación.

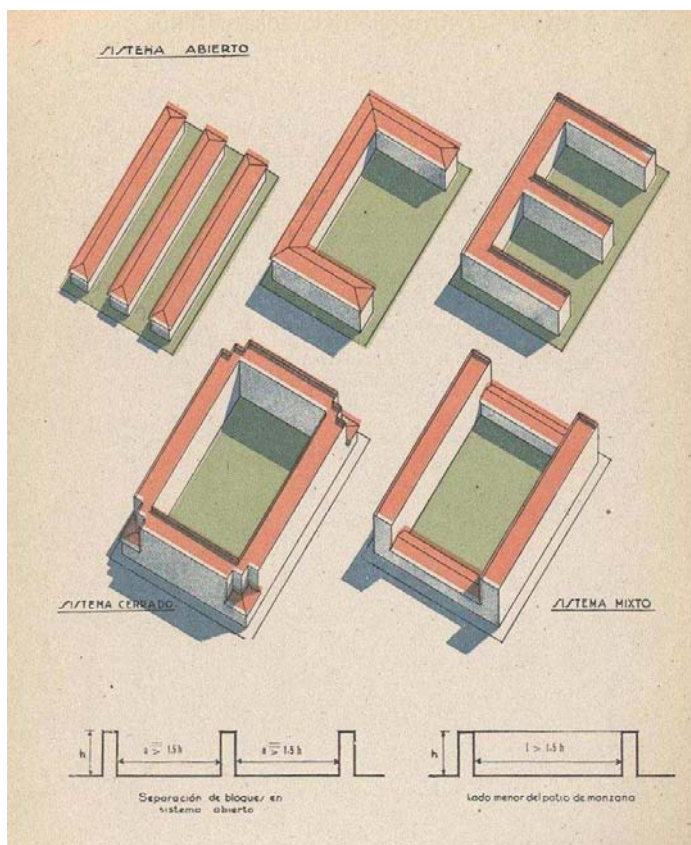


Fig. 2 - 66. Normas y ordenanzas del Instituto Nacional de la Vivienda de 1939. Tipos de agrupación y separación entre bloques.

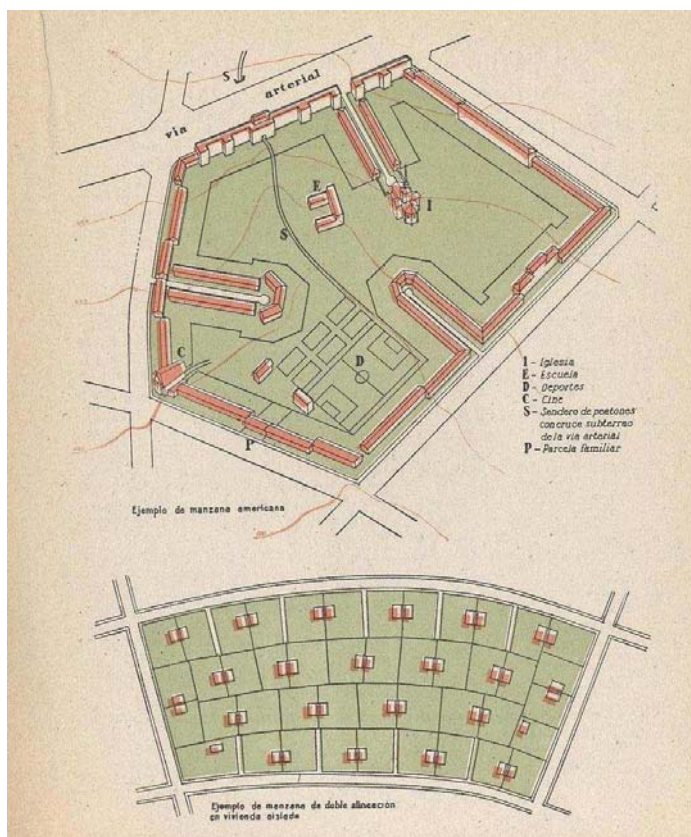


Fig. 2 - 67. Normas y Ordenanzas del Instituto Nacional de la Vivienda de 1939. Agrupaciones en macromananzas.

Las ordenanzas de 1939 fueron sustituidas por las de 1955<sup>170</sup> que, si bien ya no incluían determinaciones referentes a diseño urbano y estándares urbanísticos, si que especificaban la obligación de aportar la justificación urbanística de los terrenos a construir. En esta justificación debía incluirse una exposición de cómo afectaban a los terrenos los planes urbanísticos aprobados o en tramitación. Cuando no había planeamiento, era necesario efectuar el estudio urbanístico correspondiente para su incorporación a los planes locales. Aunque, en los casos más sencillos, el estudio se reducía "a la disposición de los bloques de edificación y al señalamiento de la utilización de los espacios no edificados, y cuando se trate de unidades urbanas importantes, se extenderá a todas las materias inherentes a los planes parciales de ordenación urbana"<sup>171</sup>. La ordenanza, que al igual que la de 1939 contemplaba la construcción de viviendas protegidas tanto en "medio urbano" como en "medio rural", no siempre fue cumplida en este aspecto, como ya hemos contemplado.

Hasta que el tamaño de las actuaciones lo permitieron, los ensanches fueron la localización ideal para la construcción de viviendas protegidas. A medida que el tamaño de estas actuaciones fue creciendo, la ciudad tradicional dejó de ser una localización viable y se impuso entonces la búsqueda de solares de mayores dimensiones que solo se encontraban en la periferia, junto a caminos y carreteras de acceso, donde los bloques se podían configurar libremente sin las ataduras de las manzanas de los tejidos tradicionales. Para Fernando Gaja esto supuso "una radical inversión metodológica"<sup>172</sup>:

*La ciudad tradicional se construía desde las escalas mayores a las menores; de la estructura a la trama y de ahí a la vivienda. En el paradigma urbano previo, el Ensanche era diseñado globalmente por medio de un Plan, donde se prefiguraba su trazado, la arquetípica retícula. La vivienda se insertaba, se acomodaba, entonces y solo entonces a esas directrices, forzando si era menester su diseño –esquinas, chaflanes, o parcelas irregulares derivadas de reparcelaciones o ajustes parcelarios–. En la periferia moderna el proceso es el inverso, de agregación y escala creciente: la «célula habitacional» es el elemento de partida, y mediante procesos de agregación o maclado se crean bloques laminares, o torres con todas formas imaginables, dispuestas "libremente" en el espacio; lo que significa que "se dejan caer", o como mucho en el mejor de los casos, se alinean regular, monótonamente, buscando la orientación óptima. Es el triunfo de la edificación sobre la urbanística. El espacio urbano ha sido sacrificado, priman los criterios funcionales, la economía de escala, la regularidad. Puro funcionalismo, racionalismo, Movimiento Moderno.*

Estas nuevas formas de agrupación de viviendas llevarán aparejada de manera inevitable la transformación del modelo de ciudad. Los bloques de edificación abierta suponen una transformación radical del espacio público, como nos indica Javier Pérez Igualada: "si donde había una manzana ya no hay ninguna, sino bloques rodeados de espacio público, lo que ocurre es que hemos dejado de tener calles. Solo quedan caminos por un lado y carretera por otro"<sup>173</sup>.

<sup>170</sup> Ver Ordenanzas técnicas y normas constructivas para «viviendas de renta limitada», aprobadas mediante Orden de 12 de julio de 1955 y publicada en BOE nº 197, de 16/07/1955, en <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta –Colección histórica– 1661-1959).

<sup>171</sup> Curiosamente se habla de "planes parciales" cuando estos solo existían en el ámbito de las leyes especiales de los planes de comarcas de Madrid, Bilbao, Barcelona y Valencia, ya que para el resto de las ciudades del Estado el único planeamiento posible en aquel momento eran los planes generales de urbanización de la Ley de Bases de 1950.

<sup>172</sup> Ver GAJA DÍAZ, Fernando: "La arquitectura de la vivienda social en Valencia (1939-1961) en GAJA DÍAZ, Fernando; LLOPIS ALONSO, Amando; PÉREZ IGUALADA, Javier; SORRIBES, Josep: *Renta Limitada. Los grupos de viviendas baratas construidos en la Valencia de posguerra (1939-1964)*, Valencia: Universitat Politècnica de València, 2008, pág. 36.

<sup>173</sup> PÉREZ IGUALADA, Javier: "Si cambia la vivienda cambia la ciudad" en *Ibidem*, págs. 40 a 48.

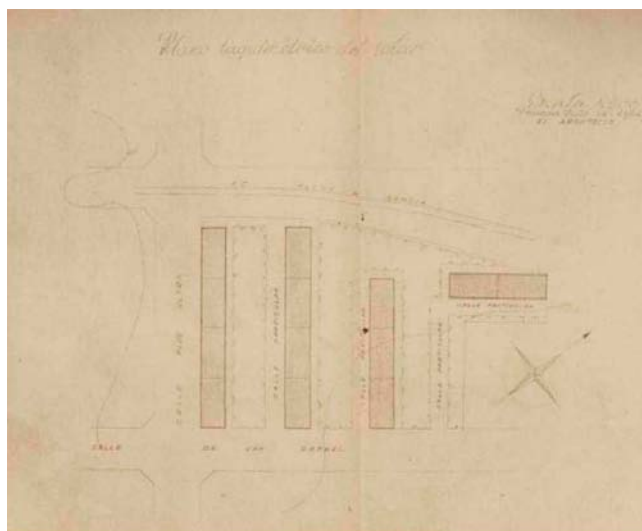


Fig. 2 - 68. Proyecto del grupo de viviendas "Cuartel de Simancas" 1948 (Fuente. Arxiu Històric de Gandia, signatura AD 3400/16. De la exposició "Els habitatges del franquisme. Simancas i l'obra pública de postguerra").

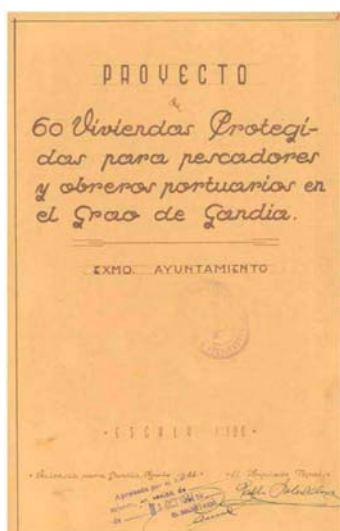


Fig. 2 - 69. Proyecto de los grupos de viviendas "Josep Rausell" y "Sinibaldo Gutiérrez" 1944 (Fuente. Arxiu Històric de Gandia, signatura CA 27742. De la exposició "Els habitatges del franquisme. Simancas i l'obra pública de postguerra").



Fig. 2 - 70. Proyecto del grupo de viviendas protegidas del barrio de la Estación 1948 (Fuente. Arxiu Històric de Gandia, signatura AD 27744. De la exposició "Els habitatges del franquisme. Simancas i l'obra pública de postguerra").



Viviendas protegidas se construirán a lo largo y ancho de la Comunitat Valenciana antes y después de la aprobación de la Ley del Suelo del 56, de iniciativa pública o privada, ya fuera en solares completando manzanas o formando grupos o barrios enteros, con o sin dotaciones. En muchos casos, son obras de cierto interés arquitectónico y dignas de ser reseñadas, la mayoría con tipologías de edificación abierta.

En Castellón de la Plana citaremos el grupo Magdalena (1954), el grupo Las Torres (1955), el grupo Rafalafela (1957)<sup>174</sup>, entre otros, sin olvidar todos aquellos que se construyeron en otras poblaciones de la provincia.

En la provincia de Valencia pocas fueron las ciudades de relativa importancia donde no se construyeron viviendas protegidas: en Benetússer, el grupo de Nuestra Señora del Socorro (1956); en Gandia, los grupos “Cuartel de Simancas” (1948), “Josep Rausell” y “Sinibaldo Gutiérrez” (1944) y el barrio de la Estación (1948); en Paterna el grupo Virgen de la Merced (1957), en Puerto de Sagunto el grupo de Regiones Devastadas (1945), Salas Pombo (1955), Churruca (1945) y Ciudad Dormida (1947); en Xàtiva el barrio del Carmen (1955), etc<sup>175</sup>.

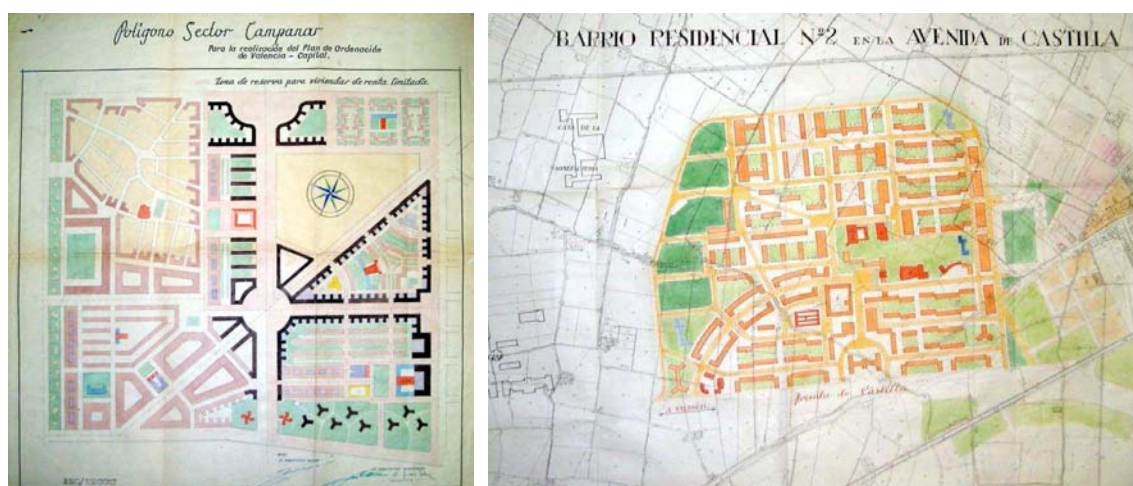


Fig. 2 - 71. VALENCIA. Proyecto de ejecución del polígono sector Campanar para Viviendas de renta limitada del Ayuntamiento (1955) y barrios residenciales nº 2 en la Avenida de Castilla de la Corporación “Gran Valencia” (1956).

En la ciudad de Valencia, larga es la lista de viviendas protegidas promovidas por FET y JONS, Obra Sindical del Hogar, Regiones Devastadas, Instituto Nacional de la Vivienda y otros agentes asociados al Estado y a la Iglesia<sup>176</sup>.

Cabe señalar, por el interés sobre tema que nos ocupa, que entre 1955 y 1956 se redactaron en Valencia una serie de planes para la construcción de viviendas protegidas. Por una parte, promovidos por el Ayuntamiento de Valencia, se redactaron los denominados “Proyectos de Ejecución de Polígonos con destino a la formación de

<sup>174</sup> AA.VV.: *Registro de arquitectura del s. XX Comunidad Valenciana*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, C.O.C.V. y I.V.E., 2004, Tomo I págs. 385, 386 y 388.

<sup>175</sup> *Ibidem*, Tomo I págs. 327, 333, 334, 336, 337 y 338.

<sup>176</sup> Vid. PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Valencia 1874 – 1959. Ciudad, arquitectura y arquitectos*, E.T.S.A – U.P.V., Valencia, 1978; GAJA DÍAZ, Fernando: *La promoción pública de la vivienda en Valencia (1939-1976)*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, 1989 GAJA DÍAZ, Fernando; LLOPIS ALONSO, Amando; PÉREZ IGUALADA, Javier; SORRIBES, Josep: *Renta Limitada. Los grupos de viviendas baratas construidos en la Valencia de posguerra (1939-1964)*, Valencia: Universitat Politècnica de València, 2008..

solares para el emplazamiento de Viviendas de Renta Limitada”, en los sectores de Valencia al Mar, Campanar, Avenida de Castilla y Monteolivete. Por otro lado, la Corporación Administrativa Gran Valencia redactó los proyectos para los barrios residenciales nº 2 y nº 3 en la avenida de Castilla. Según Javier Pérez Igualada, estos planes, que no llegaron a realizarse, “suponen en Valencia una primera aproximación a la idea de crecimiento de la ciudad por partes o unidades vecinales característica del urbanismo funcionalista. En estos planes, no realizados, se opera la sustitución generalizada del planeamiento anterior, con tejidos de ensanche formados por manzanas cerradas, por nuevas ordenaciones basadas en los tipos de edificación abierta”<sup>177</sup>.

El contenido documental exigible a estos proyectos que contemplaban “el desarrollo urbanístico de un polígono a fin de prepararlo para el cumplimiento de los programas de edificación de viviendas de renta limitada”, era muy completo y, en algunos aspectos, más extensos que los actuales “programas para el desarrollo de actuaciones integradas” de gestión directa por el sistema de expropiación de los contemplados en nuestra legislación urbanística (LRAU y LUV)<sup>178</sup>.

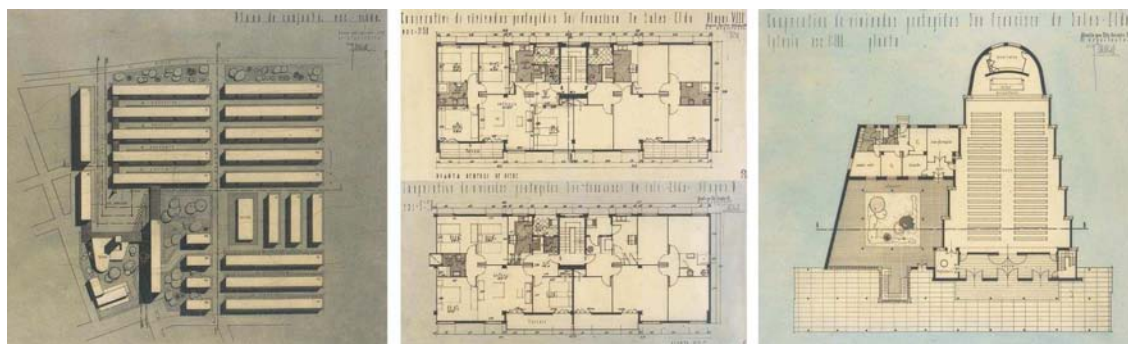


Fig. 2 - 72. Alicante. Barrio de San Francisco de Sales (1957-1968). Arquitecto: Juan Antonio García Solera.

En la provincia de Alicante algunas de las actuaciones de aquel periodo son: en Alcoy, los grupos San Jorge y San Roque (1942), el barrio de L’Uxolà (1953); en Alicante, la Colonia Rabasa (1945) y el barrio de las Mil Viviendas (1956); en Elche, el grupo Sagrada Familia (1952) y el grupo Porfirio Pascual (1957); en Elda, el barrio de San Francisco de Sales (1956) y el grupo José Antonio (1957); en Orihuela, las viviendas de la constructora Benéfica de Monserrate (1955); en Santa Pola, el grupo de Virgen del Consuelo (1958) y en Villena, el poblado de absorción (1956)<sup>179</sup>.

<sup>177</sup> La delimitación de estos polígonos fue aprobada por el Ayuntamiento el 22 de noviembre de 1955, con la finalidad de obtener para ellos los beneficios de la Ley de 3 de diciembre de 1953, que por aplicación del Decreto de 2 de abril de 1954 se concedían a Valencia, así como los de la Ley de julio de 1954 de Viviendas de Renta Limitada. Vid. PÉREZ IGUALADA, Javier: “La ciudad que nunca existió. Los Polígonos para Viviendas de Renta Limitada de 1955”, AA.VV.: *Historia de la ciudad VI. Proyecto y complejidad*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia e I.C.A.R.O. – C.T.A.V., 2010, págs. 260 a 271.

<sup>178</sup> Incluían un documento de planeamiento, proyectos de urbanización “primaria” y proyecto de expropiación. Ver “Normas para la urbanización de polígonos destinados a la construcción de viviendas de renta limitada” en *Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana*, Gran Valencia, signatura 3/544-1.

<sup>179</sup> Vid. VARELA BOTELLA, Santiago: *Los Barrios de Viviendas en Alicante y Provincia 1940-1970*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d’Obres Públiques Urbanisme i Transports – C.O.A.C.V., 1998.

## 2.6. La realidad valenciana en torno a 1956

La realidad valenciana de la época hay que situarla en el contexto del resto del Estado español aunque, obviamente, con sus propias particularidades. La Comunitat Valenciana había sido fiel a la República y por lo tanto se alineaba en el bando de los perdedores, circunstancia ésta que lo condicionará todo en los primeros años 40. Ya hemos visto cómo, tras la Guerra Civil y el comienzo de la II Guerra Mundial, España entrará en un largo periodo caracterizado por el aislamiento internacional, conocido como Autarquía.



Fig. 2 - 73. Izquierda: foto aérea de Benidorm (1955). Derecha: la ciudad de Valencia en los años 50.

El periodo autárquico abarcará desde 1939 a 1959 y se caracterizará: en lo político, por una orientación profundamente antiliberal y, en lo económico, por un progresivo aislamiento de la economía, a medida que la combinación de un fuerte proteccionismo cara al exterior y un rígido intervencionismo burocrático, irán limitando la competencia en el mercado interno y forzarán la sustitución de importaciones por producción interior de costes más elevados. La economía valenciana, tradicionalmente orientada a la exportación (naranja, textil, confección, mueble, calzado, cerámica, juguetes, etc.) y con una estructura industrial incipiente, vivirá uno de sus periodos más negros, aunque la picaresca del mercado negro y otras argucias lograrán burlar el complejo entramado oficial que intentaba regular todas las manifestaciones económicas, consiguiéndose en algunos casos, a nivel individual, “pingües beneficios”<sup>180</sup>. El intento de promover un desarrollo económico durante la Autarquía se revelará inviable a finales de los años 50, y el Plan de Estabilización de 1959 ratificará el comienzo de una nueva etapa que nos llevará a una nueva realidad: la de la España del “600”.

“El camp ho és tot, al País Valencià”, afirmaba Joan Fuster en 1962, y así era también en décadas anteriores. Nuestra economía era entonces fundamentalmente agraria, y eso determinaba en buena medida el carácter y el comportamiento genérico de la sociedad valenciana en torno a 1956. Según los censos del momento, el 46,5% de la población activa se dedicaba a la agricultura. Este porcentaje nos situaba en un nivel más bien mediocre, comparable a otros países europeos que no habían entrado en la era industrial. Una economía de predominio agrícola tan marcado se podía considerar, por tanto, una economía “subdesarrollada”. La rotundidad de esta afirmación tendría que matizarse en nuestro caso, ya que, en líneas generales, la economía valenciana

<sup>180</sup> Vid. REIG, Ernest: “La Autarquía” en AAVV: *Història de L'Economia Valenciana*, Valencia: Generalitat Valenciana i Diputació Provincial de València, 1983, págs. 285 a 288.

de la época ofrecía unas características de relativo esplendor. Unas setenta y siete mil hectáreas estaban dedicadas al cultivo de los cítricos, más unas cuarenta y seis mil dedicadas a las hortalizas, sin olvidar el cultivo del arroz y las viñas del secano, lo que comportaba para algunas comarcas valencianas una relativa bonanza. Bonanza que no era generalizable para todo el territorio, ya que, por ejemplo, los regadíos rentables solo ocupaban un 28% del total cultivado, y debían de excluirse de esta consideración las comarcas del interior, montañosas o simplemente áridas, e incluso algunas del litoral con problemas de riego. Una de las características seculares de las tierras valencianas es el minifundismo que afecta sobre todo a los cultivos de regadío y no así al secano. Un observador acostumbrado a considerar los problemas del campo en otros puntos de Europa, diría, sin dudas, que la parcelación de la tierra en la Comunitat Valenciana es incluso antieconómica por su excesivo fraccionamiento. Solamente el alto rendimiento de los cultivos principales evitaba, en el mejor regadío, que el minifundismo fuera una situación francamente lamentable<sup>181</sup>.

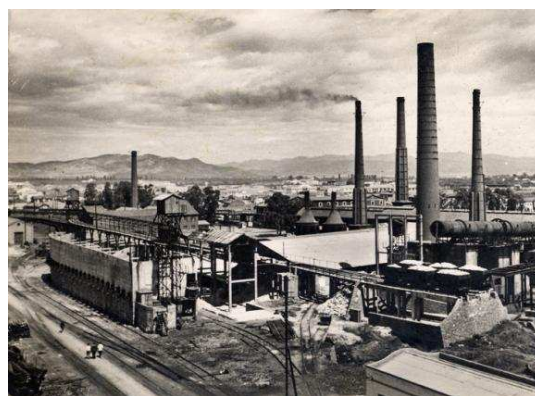


Fig. 2 - 74. Izquierda: foto aérea de Alicante (1950). Derecha: Altos Hornos de Sagunto en los años 50.

La Comunitat Valenciana había quedado al margen de la revolución industrial. Según datos de 1957, dentro de la producción total valenciana la industria suponía el 33,5%, mientras que la agricultura solamente representaba el 26,8%. Este mayor porcentaje, más sorprendente, si tenemos en cuenta la respetable importancia del sector agrícola, no nos debe llevar a engaño. En primer lugar, la diferencia debería ser mayor para considerar la economía valenciana de aquel momento desde una óptica más optimista. Pero es que además, se trataba de una industria desconcentrada, dispersa en pequeñas empresas, en talleres casi familiares. Cuando las estadísticas hablaban de industria valenciana, hemos de pensar que más pronto se refieren a “artesanía”. Una media de nueve obreros por empresa, en la provincia de Valencia, expresa bien claramente en qué nivel se movía la actividad fabril local. Solamente el 27,5% de la población activa trabajaba en manufacturas. Ciertamente, las condiciones naturales de nuestra tierra no resultan favorables para la creación de industrias de envergadura. La falta de materias primas y de fuentes de energía de gran potencia ha condicionado nuestro desarrollo. Solamente allí donde la perseverancia, la perspicacia y el espíritu de empresa se manifestaron, apareció industria ligera potente, como la producción textil de Alcoy y el complejo de Elche. En aquel momento no había una “gran industria” valenciana. Las instalaciones metalúrgicas de Sagunto eran un enclave de capital, de materias primas y hasta de mano de obra forastera. Cuatro o cinco empresas más

<sup>181</sup> FUSTER, Joan: *Nosaltres els valencians*, 2ª edición, Barcelona: Edicions 62, S.A.1964, págs. 187 a 192.

merecían la calificación de “grandes”. Las “medianas” tampoco eran muy abundantes. Era la pequeña industria, de “artesanía”, la más numerosa. Y pequeña industria quiere decir capital escaso, escasa dirección técnica, y maquinaria de baja productividad. Solamente gracias a la calidad de los productos, desde los muebles a los turrone, pueden hacer que este tipo de industria subsista con un mínimo de seguridad<sup>182</sup>.

#### Evolución demográfica de la Comunitat Valenciana por provincias

	1920	1930	1940	1950	1960	1970
Provincia de Alicante	512.186	545.838	607.562	634.065	711.942	920.105
Provincia de Castellón	306.886	308.746	312.475	325.091	339.229	385.823
Provincia de Valencia	926.442	1.042.154	1.256.633	1.347.912	1.429.708	1.767.327
Comunitat Valenciana	1.745.514	1.896.738	2.176.670	2.307.068	2.480.879	3.073.255

Cuadro 2 - 7. Población de hecho (Fuente: Instituto Nacional de Estadística, <http://www.ine.es>).

#### Evolución demográfica de los municipios de más de 10.000 habitantes en 1950

	1920	1930	1940	1950	1960	1970
1. Valencia	251.258	320.195	450.756	509.075	505.066	653.690
2. Alicante	63.908	73.071	96.729	104.222	121.527	184.716
3. Elche	33.167	38.013	46.596	55.877	73.320	122.663
4. Castellón de la Plana	34.457	36.781	46.876	53.331	62.493	93.968
5. Orihuela	37.180	38.570	43.619	44.979	44.830	44.938
6. Alcoy	36.463	38.739	45.792	43.880	51.096	61.371
7. Sagunto	10.417	20.235	20.253	26.932	40.293	47.026
8. Alzira	20.839	21.232	24.518	24.935	26.669	32.876
9. Villareal	16.770	18.982	20.025	20.703	24.516	33.218
10. Elda	8.078	13.445	20.050	20.699	28.151	41.511
11. Sueca	17.915	17.571	19.890	20.290	20.612	21.500
12. Requena	18.818	17.650	19.422	20.253	18.933	17.840
13. Gandía	12.676	14.009	19.975	20.100	20.340	36.342
14. Villena	16.544	17.638	19.065	19.994	21.934	25.473
15. Xàtiva	14.148	15.087	18.263	18.092	19.896	21.578
16. Algemesí	11.590	14.744	17.373	17.849	19.057	22.123
17. Burriana	13.895	14.675	18.473	17.697	18.616	22.651
18. Carcaixent	13.834	15.393	17.846	17.216	17.937	18.971
19. Torrente	9.952	10.443	13.586	15.974	24.042	39.724
20. Cullera	13.075	13.335	15.005	14.831	14.103	15.738
21. Ontinyent	12.470	12.342	13.564	14.689	18.787	23.685
22. Utiel	13.137	11.875	12.411	13.365	12.542	11.384
23. Oliva	8.995	12.178	18.407	13.343	14.579	16.772
24. Crevillent	11.216	11.991	11.403	12.636	14.047	16.901
25. Callosa de Segura	7.130	9.343	10.599	12.603	12.966	11.692
26. Tavernes de la Valldigna	9.563	10.249	11.411	12.168	12.890	13.962
27. Burjassot	6.532	8.538	11.235	12.134	17.624	23.283
28. Dénia	12.612	13.063	12.323	11.859	12.185	16.484
29. Paterna	5.042	6.353	10.008	11.724	16.951	22.944
30. Vall d'Uixó (La)	8.807	9.216	9.630	11.712	18.596	24.105
31. Catarroja	8.308	9.056	10.437	11.204	11.680	15.703
32. Almoradí	7.189	8.864	10.459	10.930	11.141	11.576
33. Novelda	11.994	9.508	10.349	10.598	12.911	17.344
34. Almassora	7.273	8.072	8.217	10.051	10.178	13.057

Cuadro 2 - 8. Población de hecho (Fuente: Instituto Nacional de Estadística, <http://www.ine.es>).

Respecto a la población, las dificultades económicas de la posguerra: el proceso inflacionista de los años 40; las dificultades agrícolas tras el cierre de los mercados europeos –primero por la II Guerra Mundial y luego por el aislamiento político y económico–; las fuertes sequías de 1942-1945 y las heladas de 1946-1947; los

<sup>182</sup> Ibidem, págs. 192 a 197.

escasos progresos de la industrialización en una época de autarquía económica; el descenso de la natalidad (12‰ en 1945), etc., serán la causa de la acentuación de la desaceleración de la curva de población en la Comunitat Valenciana durante el decenio 1940–1950, que venía arrastrada de décadas anteriores y que incidirá en el débil aumento intercensal del decenio, cifrado en 5,9%. Incluso hubo amplias zonas de las provincias de Alicante y Castellón que llegaron a perder población absoluta a causa de la emigración a los entornos metropolitanos de Valencia y Barcelona. Pero a partir de 1950 se inició un fuerte crecimiento de la población ligado al desarrollo industrial de algunos núcleos urbanos. La población pasó de los 2.307.068 habitantes de 1950 a los 2.480.879 de 1960, con un incremento decenal del 7,5%. Las perspectivas demográficas fueron mejores que en el decenio anterior, ya que la natalidad había experimentado un aumento considerable, registrando de manera tardía el fenómeno del *baby boom* europeo, si bien, por otra parte la tasa de mortalidad aumentó ligeramente, situándose por encima de la media española. Los saldos vegetativos mayores sirvieron para contrarrestar los notables índices de emigración, producido por el retorno masivo de los refugiados republicanos hacia sus lugares de origen. A pesar de esto la ciudad de Valencia llegaría a perder población absoluta, a causa de la emigración de refugiados, si bien esta circunstancia puede atribuirse en parte a los errores advertidos en la elaboración del censo de 1950 que fueron corregidos en 1960. El crecimiento iniciado a partir de 1950 se verá desbordado durante la década siguiente. Los cambios estructurales de la economía valenciana hicieron que la población aumentara de manera espectacular, con unos índices decenales que superaron el 23,8% para todo el territorio valenciano y el 29,4% para su capital<sup>183</sup>.

En 1970 se superarán los 3.073.255 habitantes, reflejando unos cambios estructurales importantes que, como se señala en la *Gran Enciclopedia de la Región Valenciana*, se habían iniciado ya durante la década de 1950. En primer lugar, la tendencia de la población a concentrarse en los núcleos urbanos costeros, al igual que el resto de población española inmersa desde hacía tiempo en un proceso de concentración periférica. Este fenómeno se acentuará a partir de la década de 1960, de tal manera que, en 1970, el 70,2% de la población valenciana vivirá en municipios mayores de 10.000 habitantes, correspondiendo algo más del 30% a la población de las ciudades de Alicante, Castellón de la Plana y Valencia. Por el contrario, las zonas rurales del interior conocerán un espectacular proceso de despoblación que irá acentuando los contrastes sociales, económicos, demográficos y de toda índole con la franja litoral. Poco a poco, se fueron marcando las diferencias entre las aglomeraciones litorales, con una economía industrial y una agricultura rica, con una demografía más fuerte y mayores densidades de población, y un interior poco industrializado, con unas estructuras agrarias arcaicas y una demografía raquífica, acentuada por la constante sangría emigratoria que provocará un envejecimiento de la población. Este esquema era aplicable a la provincia de Valencia y, sobre todo, a la de Castellón; sin embargo la provincia de Alicante, salvo las Sierras de la Marina u otras áreas, presentaba condiciones especiales en las zonas del interior, debido a la industrialización del área de la ciudad de Alcoy y del valle del Vinalopó. En segundo lugar, con respecto al resto

---

<sup>183</sup> AA.VV.: *Gran Enciclopedia de la Región Valenciana*, tomo 9, Valencia: 1973 Gran Enciclopedia de la Región Valenciana, 1973, pág. 83.

de España, las diferencias interregionales se verán acentuadas por la importante aportación de contingentes de inmigrantes, atraídos por el creciente desarrollo industrial de las zonas urbanas. En total fueron más de 300.000 el número de emigrantes procedentes de Teruel, Albacete, Cuenca, Murcia, etc. que vendrán a tierras valencianas durante los años 60. Por primera vez en la historia demográfica de la Comunitat Valenciana será superior el crecimiento migratorio al vegetativo. Todos estos factores consolidarán con el tiempo el actual modelo territorial de la Comunitat Valenciana que nos describe Enrique Giménez con su “visión sintética del territorio valenciano” y sus tres escenarios: el territorio interior, que representa el 5% de la población que ocupa el 50% de la superficie de la Comunitat Valenciana; el territorio de la dispersión, que representa el 45% de la población y ocupa, también, el 45% de la superficie; y la costa, que representa el 5% de la superficie y que, sin embargo, alberga el 50% de la población.

Al final de los años 50, la situación económica comenzará a mejorar, el estraperlo y las cartillas de racionamiento pasarán al recuerdo<sup>184</sup>. La tercera ciudad del Estado, la capital de la Comunitat Valenciana, sobrepasará el medio millón de habitantes, aunque todavía tenía el aspecto un tanto rural que la había caracterizado durante siglos, y eso, a pesar de que las nuevas cafeterías, los neones publicitarios y el creciente tráfico de vehículos de sus calles, le daban cierto aire cosmopolita. Valencia se había convertido en la ciudad central de un área metropolitana que en 1960 contaba ya con setecientos mil habitantes, y con esto, los problemas urbanísticos a los que debían enfrentarse los planificadores, irán ganando en complejidad.

Otro factor a tener en cuenta será el fenómeno turístico, que ya hemos comentado, y que, a partir de los años 60, experimentará un crecimiento inusitado. La llegada de los turistas revolucionará las costumbres de una sociedad anclada a la fuerza en el pasado, dando origen a reacciones contradictorias: por una parte el “escándalo farisaico” por el bikini –en los años 60– y el *topless* –a finales de los 70–, y por otra, el fomento y el soporte implícito a esa libertad de costumbres. Al lado del mantenimiento de unos rituales y costumbres religiosos católicos, que incluyen la misa dominical, aparecerá la tolerancia y la permisividad, o bien el franco soporte a la libertad<sup>185</sup>. Hoy en día nos hacen sonreír los bandos que, los gobernadores civiles de la época, dictaban para mantener el decoro en las playas o, simplemente, advirtiendo a la población que no debía burlarse de los turistas que nos visitaban porque tuvieran costumbres distintas a las nuestras y formas de vestir diferentes y, mucho menos, robarles o engañarles. En cualquier caso, el turismo será fuente de riqueza y cambiará la faz de nuestro litoral, revolucionando la práctica urbanística valenciana justo a partir de la aprobación de la Ley del Suelo del 56. Pero también será un elemento que hará evolucionar nuestra sociedad y nos acercará a los valores democráticos de nuestros vecinos europeos, aunque a veces, si observamos el estado actual de nuestras costas, podamos pensar que el precio pagado por ello ha sido demasiado alto.

---

<sup>184</sup> Vid. AAVV: *De la exposición Regional a la Copa América. Economía valenciana en el siglo XX*, Valencia: Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Valencia, 2006.

<sup>185</sup> AA.VV: *L'Arquitectura del Sol*, Valencia: C.O.A. de Catalunya, Comunitat Valenciana, Illes Balears, Murcia, Almería, Granada, Málaga, Canarias, 2002, pág. 97.

# BOLETIN OFICIAL

## de la Provincia de Valencia

### PRECIOS DE SUSCRIPCION

En Valencia, Círculo. . . . . 2250 pesetas  
 Para las Delegaciones oficiales, . . . . .  
 un año. . . . . 75 id.  
 por cada ejemplar. . . . . 75 id.

Se inserta cuanto el Excmo. Sr. Gobernador Civil determina y además cuantas disposiciones Oficiales de interés general se publiquen en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO

**ADVERTENCIAS**  
 Se publica todos los días, excepto los domingos. Los anuncios obligados al pago de inserción a 1'50 pesetas por cada línea. PAGO ANTICIPADO. Las líneas se miden por el total del espacio que ocupa el anuncio.

ADMINISTRACION e IMPRENTA: Saraniego, 7 :: Teléfono 15348 :: VALENCIA

### Administración Provincial

Núm. 4884

## BANDO

El Gobernador civil interino de la provincia.

Hace saber: Sobre protección al turismo y comportamiento que debe observarse con los extranjeros y con cuantos nos visiten en general.

Es cada día mayor el número de extranjeros que llegan hasta nosotros en visita turística. Les atrae el excelente clima de nuestro país, la riqueza monumental de España, la economía de vida que aquí se les ofrece y que no admite comparación con la de ningún lugar de Europa y, en no pequeña medida, la seguridad de que entre nosotros han de encontrar un trato exquisito, acomodado a la tradición de hospitalidad e hidalgüía que el mundo entero reconoce como patrimonio de los españoles. Además, esos extranjeros vienen a visitarnos a pesar de las campañas antiespañolas, significándonos con su presencia que no creen en ellas y que en cambio creen en la paz, el orden y el bienestar que aquí se disfruta.

Por todo ello son acreedores al más cordial recibimiento y al trato amistoso que en general se les viene dispensando.

Pero en atención a que algún desaprensivo quisiera aumentar su lucro a costa de los turistas o se olvidara de que, como españoles, estamos obligados a mantenernos invariablemente dentro de esa tradición de hospitalidad e hidalgüía, el Ministerio de Información y Turismo ha dictado medidas cuyo cumplimiento se exigirá rigurosamente, pues estoy dispuesto a que el buen nombre de nuestra industria hotelera, de nuestros comerciantes y de nuestros transportistas, no resulte perjudicado por la codicia de unos pocos; para ello, los Agentes de mi Autoridad velarán para que en todas y cada una de las habitaciones de los hoteles se encuentre bien visible la tarifa de precios; para que no se carguen tantos por cientos caprichosos o excesivos en las facturas; para que en todos los escaparates los artículos lleven el precio marcado, a la vista del público, evitando que a cada comprador se le cobre según su traza y aspecto externo,

Velarán para que los taxistas dispongan en todo momento de la tarifa oficial, y de moneda fraccionaria que les permita restituir el cambio. Para que en todos los servicios públicos se facilite el libro de reclamaciones a petición de los usuarios. Velarán, en fin, para que el turista, tanto nacional como extranjero y el vecino de nuestra ciudad, esté en todo momento protegido contra cualquier abuso.

Y para que ello sea posible, reclamo la colaboración del público en general. La correctísima y amigable actitud de la inmensa mayoría de los valencianos hacia los forasteros de cualquier procedencia, puede resultar empañada y perjudicada por la intolerable conducta de unos pocos; por los gestos de asombro y las sonrisas ante el modo de vestir de los que, al fin y al cabo, vienen de muy lejanas tierras, donde se vive y se viste de muy distinta manera a la nuestra. En este terreno y en cuanto se relaciona con las costumbres de los extranjeros, toda tolerancia es poca, todo respeto y delicadeza son obligatorios, sin más límites que los infranqueables de la moral, cuyas reglas, desde luego, exigiré se respeten por todos.

Así os lo pide y os lo manda, vuestro Gobernador civil interino,

JOSE DE VALCARCEL Y CHICO DE GUZMAN

Valencia a 7 de Agosto de 1952.

Núm. 4890

GOBIERNO CIVIL  
de la provincia de Valencia

Circular

Teniendo necesidad de ausentarme de la provincia, con esta fecha se hace cargo del mando de la misma el Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Provincial, en funciones de Presidente de la Sala de Vacaciones, D. Enrique de No Hernández.

Lo que hago público para general conocimiento.

Valencia 11 de Agosto de 1952.

— El Gobernador civil interino, José de Valcárcel y Chico de Guzmán.

Núm. 4872

GOBIERNO CIVIL  
de la provincia de Valencia  
Delegación provincial  
de Abastecimientos y Transportes  
Suministro de trigo para usos industriales

La Comisaría General de Abastecimientos y Transportes en la nor-

ma 12 del oficio-circular número 618 de 2 de Agosto, dice lo siguiente:

«A fin de simplificar la tramitación de cuanto se dispone sobre este particular en el artículo 50 de la circular número 790, y sin perjuicio de los informes que esta Comisaría General recabe de los Sindicatos nacionales respectivos, esa Delegación Provincial deberá requerir a las industrias que hayan de utilizar trigo o harina como primeras materias, para que manifiesten las cantidades que de los citados productos necesitan.»

Lo que se publica para general conocimiento de los industriales a que afecta esta orden, aclarando que el plazo para presentación de las solicitudes finaliza el 31 del corriente mes de Agosto.

Valencia a 9 de Agosto de 1952.

Núm. 4873

Consumo de harinas

Como continuación a la Circular 327, sobre abastecimiento de harinas y pan, cursada directamente a los señores Alcaldes Delegados Locales de Abastecimientos de esta provincia, se pone en conocimiento de los mismos, que el parte a que se refiere la norma tercera de la mencionada Circular será quincenal en lugar de mensual, y deberá obrar en este Organismo antes de los días 20 y 5 de cada mes, según se refirieran a la 1.ª ó 2.ª quincena.

Los impresos correspondientes se envían en esta fecha por correo, y el primer parte que ha de formularse será el de la 2.ª quincena de Agosto, referidos como es lógico a las harinas que hayan adquirido los panaderos libremente con arreglo a lo ordenado en la citada Circular.

Valencia 9 de Agosto de 1952.

Núm. 5883

Aviso a los señores Alcaldes  
La Comisaría General de Abastecimientos y Transportes, en telegrama número 8.037, me dice lo siguiente:

«Desde fecha publicación ordenación y precio azúcar «Boletín Oficial», queda autorizado para levantar inmovilización azúcares toda la provincia.—Esa Delegación formulará cargos que correspondan intervenidos por Interventor Delegado de Hacienda a almacenistas Detallistas de la capital y Delegaciones Locales de Abastecimientos.—Desde citada fecha pu-

blicación Orden Presidencia Gobierno ordenación campaña azucarera, queda libre de comercio y circulación en todos los escalones comerciales.—Tanto para consumo de boca como para industrias todas las calidades azúcar.—El precio máximo de venta al público será de once pesetas kilogramo calidad blanquilla.»

Lo que se pone en conocimiento de los señores Alcaldes Delegados Locales de Abastecimientos y Transportes con el fin de que permitan la venta del citado artículo.

Valencia 7 de Agosto de 1952.

Núm. 4531

DISTRITO FORESTAL  
DE VALENCIA

Anuncio

Aprobado por el Ilmo. Sr. Inspector regional de Montes, el plan de aprovechamientos forestales de los montes no ordenados, a cargo de este Distrito Forestal, para el año 1952-53, correspondiente al citado año, se hace público a los debidos efectos.

Al propio tiempo, para conocimiento de los interesados, se recuerda lo insertado por este Distrito Forestal con número 4625 en el Boletín Oficial de la provincia número 206 de 31 de Agosto de 1943 y disposiciones vigentes:

1.º Todos los contratos de productos forestales en montes de utilidad pública, podrán ser objeto de revisión anual de precios con arreglo a lo que dispone el Decreto de 26 de Junio de 1941 («Boletín Oficial del Estado» número 183).

2.º Los remanentes de pastos y productos forestales que abarquen la extensión total del monte, no podrán interponer demanda ni reclamación alguna en las actuaciones que la Administración Forestal pueda hacer en el monte con motivo de incendios, plagas, trabajos forestales, etc., siempre que dicho acotamiento no exceda del 10 por 100 de la superficie total del monte, y pasado este límite tanto en ingresos como en el cupo o cantidad del aprovechamiento.

3.º Los remanentes de aprovechamientos maderables, deberán tener presente lo consignado en las disposiciones vigentes sobre travesías.

4.º Las subastas de pastos se efectuarán solamente por un año en los montes donde se propone la entrada de ganado cabrío.

Fig. 2 - 75. Bando del Gobernador Civil Interino de la provincia de Valencia sobre "protección al turismo y comportamiento que debe observarse con los extranjeros y con cuanto nos visiten en general", publicado en el *Boletín Oficial de la Provincia de Valencia* el 12 de agosto de 1952.



Por último, hay un aspecto importante que conviene señalar, como es la organización administrativa y territorial de nuestra Comunidad en torno a 1956, que explicará en gran medida, como veremos, la práctica urbanística valenciana de la época. Como señala Gaspar Jaén i Urban, la división territorial de un país es importante por lo que supone de punto inicial, no solo para la ordenación de éste, sino también por ser referencia de estudios y estadísticas a utilizar posteriormente. En la España de Franco, sin la existencia de las Administraciones Autonómicas, dos eran los escalones territoriales con una función administrativa efectiva: el municipio y la provincia: el primero, resultado de un proceso histórico; el segundo, consecuencia de la división del Estado español según el modelo centralista francés. Un tercer escalón establecido entonces, el partido judicial, no tuvo un grado tan alto de protagonismo. Es necesario hablar, pues, de la división territorial, a pesar de que solo sea por el hecho de que esta pirámide administrativa: municipio-partido judicial-provincia-estado, se encuentra en la base de la urbanística de entonces, tanto práctica como teórica. En el caso del Estado español, la división provincial de Javier de Burgos de 1833 pretendía ser una cuadrícula homogénea que permitiera al poder central un control riguroso en cualquier lugar del territorio, división centralista que reproducía en las provincias el estado central, mediante el establecimiento en las capitales de provincia de las necesarias delegaciones de la administración central. Así observamos que la “capital provincial” adquiere una importancia desorbitada dentro del tejido territorial. Con esto se consigue que sobresalga una ciudad que era como cualquier otra, para que disfrute de unos beneficios burocráticos derivados de su condición de centro secundario, a cambio de una clara sumisión al poder central.

Esta división provincial será consagrada por la Constitución Española de 1978, institucionalizando a las Diputaciones Provinciales como regidoras de los territorios provinciales. En nuestro caso, este fraccionamiento territorial, y la existencia de las “tres capitales provinciales” ha tenido unas consecuencias especialmente graves, llegando a ser la base de la consideración de la Comunitat Valenciana como un territorio de territorios, es decir Comunitat Valenciana igual a simple suma de territorios provinciales y, viceversa, suma de tres territorios provinciales, igual a Comunitat Valenciana. La provincialización ha implicado que casi todos los estudios tengan un alcance provincial, con lo que eso supone de refuerzo de los límites provinciales y de dificultad para una comprensión de los fenómenos sociales y su distribución. En las tres “capitales de provincia”, la clase dominante ha aceptado e impulsado esta fragmentación del territorio producida por la división provincial, aceptando prácticas sucursalistas o promoviendo la creación de organismos de carácter provincial que actúan como verdaderas fronteras psicológicas<sup>186</sup>.

El urbanismo no ha sido ajeno a este fenómeno. Con independencia de la pérdida de identidad que esto supone y de cualquier otra consideración que pudiéramos hacer, desde el punto de vista urbanístico, implicará la falta una planificación territorial unitaria y específica para el territorio valenciano y, como veremos, la desigual implantación de las prácticas urbanísticas en función de las características de cada una de las tres provincias, de sus Diputaciones Provinciales y de la existencia o no, de

---

<sup>186</sup> JAÉN I URBAN, Gaspar: *Qüestions Territorials al País Valencià*, “Quaderns de Sociologia”, Valencia: Confederació Espanyola de Caixes d’Estalvis, 1979, págs. 43 y 67.

la respectiva Comisión Superior de Ordenación Urbana. De igual manera, las infraestructuras territoriales, auténticos instrumentos de vertebración territorial, eran planificadas entonces desde la capital del Estado, sin tener en cuenta las necesidades específicas de la Comunitat Valenciana. Habrá que esperar al Estatuto de Autonomía de 1982 para comenzar a ver políticas vertebradoras unitarias y la aparición de instrumentos de ordenación que contemplen la totalidad de nuestro territorio.

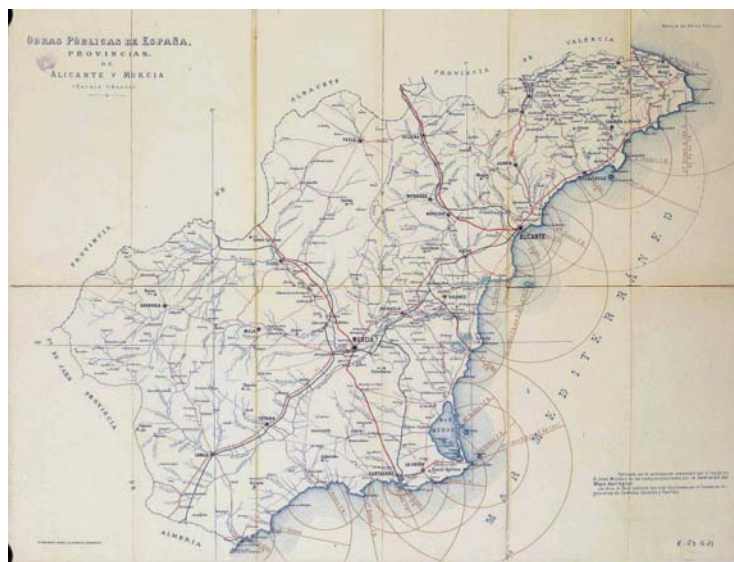
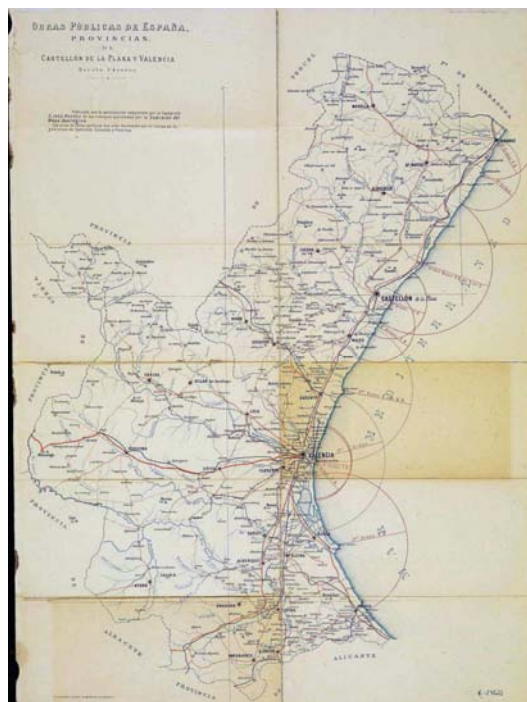


Fig. 2 - 76. Obras Públicas de España. Hojas correspondientes a las provincias de Castellón-Valencia y Alicante-Murcia Topógrafo D. José Méndez - Comisión del Mapa geológico de España (entre 1900 y 1910?). (Fuente: Biblioteca Nacional de España – Biblioteca Digital Hispánica, <http://www.bne.es/es/Catalogos/BibliotecaDigital>, signaturas 102504 y 102473).

Es significativo también que el Colegio de Arquitectos no lo fuera entonces de la Comunitat Valenciana, sino de la “Zona de Levante”, abarcando, además de Alicante, Castellón y Valencia, a Albacete y Murcia.

0. Introducción
1. Antecedentes
2. El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956
- 3. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956**
4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956
5. Los municipios “autónomos”
6. Los municipios “asistidos” por la Diputación Provincial de Valencia
7. Los municipios “tutelados”
8. Los “silentes” o municipios sin plan
9. A modo de final. Conclusiones
10. Bibliografía y fuentes consultadas



### 3. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956

Aunque nuestra investigación se centra en el estudio de la práctica urbanística en el momento inmediatamente anterior a la aprobación de la primera Ley del Suelo y tiene por objeto el análisis del planeamiento municipal en aquellos momentos, se ha estimado oportuno dedicar un capítulo completo a explicar la nueva Ley: su carácter claramente municipalista, las novedades que introdujo en nuestro ordenamiento legislativo, su desarrollo reglamentario, su grado de aplicación, etc.

Entendemos que la Ley del Suelo del 56 representa el final de un proceso histórico y su análisis nos puede ayudar a entender mejor la realidad de la práctica urbanística en aquellos momentos. En el capítulo cuarto y siguientes se abordará el núcleo central de la tesis, es decir, el estudio de los municipios valencianos y sus planes en 1956.

#### 3.1. Generalidades

Como afirma Gerardo Roger el “Sistema Urbanístico Español es una extravagancia en el mundo occidental”<sup>1</sup>, que se consolidará en nuestro país con la aparición de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956, y que, a pesar de sus sucesivas reformas, se mantendrá en líneas generales hasta la actualidad<sup>2</sup>.

Si bien el deber de planificar con carácter general se contempla por primera vez en el texto articulado de la Ley de Régimen Local de 1950, será la Ley del Suelo del 56 la que dará forma definitiva a esta obligación sin excepciones. Fue aprobada el 12 de mayo y publicada en el Boletín Oficial del Estado dos días después, entrando en vigor a los sesenta días de su publicación, es decir el 6 de julio<sup>3</sup>.

La Ley del Suelo de 1956 se estructura, además de en una exposición de motivos, en un título preliminar que lleva por rúbrica “Finalidad y campo de aplicación de la Ley”, y siete títulos referidos a: “Planeamiento urbanístico”, “Régimen urbanístico del suelo”, “Ejecución de los planes de urbanismo”, “Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo”, “Gestión económica”, “Órganos directivos y gestores” y “Régimen jurídico”. Los ocho títulos se desarrollan en veinticuatro capítulos, éstos, en veintisiete secciones, con doscientos veintiocho artículos, cuatro disposiciones finales y doce transitorias.

Tuvo dos desarrollos reglamentarios: el Reglamento de edificación forzosa y registro municipal de solares, de marzo de 1964, y el Reglamento de reparcelación de suelo afectado por planes de ordenación urbana, de abril de 1966.

<sup>1</sup> Vid. ROGER FERNÁNDEZ, Gerardo: *Para comprender el urbanismo español (de una vez por todas)*, Madrid: Iustel, 2011.

<sup>2</sup> Vid. PERALES MADUEÑO, Francisco: “La primera reforma de la Ley del Suelo: 1956-1975” en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 101 a 126.

<sup>3</sup> La primera edición de la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, publicada por la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo del Ministerio de la Gobernación en 1956, incluía el siguiente texto en su exposición de motivos: “La Dirección General de Arquitectura y Urbanismo ha creído conveniente facilitar la comprensión de los objetivos técnicos de la Ley Sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, mediante una exposición gráfica de los conceptos fundamentales que en ella se expresan. A este objeto, se une al texto de la Ley una colección de gráficos referidos a los Títulos II y III aclaratorios de los conceptos relativos a calificación del Suelo, Parcelaciones y Reparcelaciones, Valoraciones y Sistemas de Actuación, con el deseo de que el acceso a la interpretación de la Ley sea más fácil para todos”. Los gráficos se han incluido en el presente texto por su gran interés documental.

Su aprobación es, según Eduardo García de Enterría y Luciano Parejo, “el suceso más importante en toda la historia del Derecho urbanístico español”. Según estos autores, constituye por sí sola “la verdadera acta de nacimiento de un Derecho urbanístico español por fin maduro, orgánico y omnicompreensivo”<sup>4</sup>:

*Por primera vez se codifican en un cuerpo único, según una unidad de criterio, todas las reglas relativas al urbanismo, hasta ahora dispersas y obedientes a principios diversos. Pero, sobre todo, a esa unidad externa resultante de una integración formal se acompaña un verdadero “salto dialéctico” en la concepción del urbanismo, acogándose las técnicas jurídicas más progresivas entre las que ofrecía el panorama del Derecho comparado y superando definitivamente la concepción de las potestades administrativas en el campo del urbanismo como simples potestades de policía municipal, que imponía ciertas “limitaciones” por razón de salubridad o de relaciones de vecindad a un derecho subjetivo privado ligado inescindiblemente a la titularidad dominical inmobiliaria.*

La Ley tendrá un marcado carácter municipalista y será elaborada desde el Ministerio de la Gobernación, poniendo por fin en relación a dos de sus Direcciones Generales, la de Arquitectura y la de Régimen Local, que hasta ese momento habían estado proponiendo, como hemos visto, políticas urbanísticas muy diferentes. La gestación de la Ley había sido larga y compleja, pero en 1953 se publica “un Anteproyecto que tenía ya la contextura y el contenido que sustancialmente se mantuvieron en la Ley aprobada. Con el Anteproyecto se publica una Memoria en la que se exponía un amplio panorama del Derecho comparado y se subrayaban las lagunas de la legislación existente. Sometido a una depuración técnica, este trabajo se remitió a las Cortes en 1955 como Proyecto legislativo para, tras un debate de no gran interés, ser aprobado como Ley en la indicada fecha”<sup>5</sup>.

*El proyecto de ley sometido hoy a consideración de las Cortes recoge no sólo los principios en que se ha inspirado la legislación últimamente promulgada, en los que tienen el refrendo de una experiencia, sino que procura alcanzar, entre otros objetivos, los siguientes: fomento de la planificación, imponiendo su obligatoriedad; incremento de las zonas urbanizadas y por tanto, de los solares; incremento de los espacios libres; dedicación de los solares a la urbanización y disponibilidad de los mismos por quienes deseen edificar; ordenación de la edificación y lucha contra la especulación*<sup>6</sup>.

Toda la experiencia del periodo anterior había sido aprovechada, como comenta Fernando de Terán: “en 1956 aparece la ley ya con carácter nacional, que en gran medida es la consagración de todos esos principios ya anticipados en la Ley de Madrid de 1946”. La aprobación del plan Bidagor de Madrid mediante la Ley de 1946 había supuesto una serie de pasos documentales que prefiguraron la Ley del Suelo del 56, su aprobación supondrá el final del proceso de institucionalización del planeamiento urbanístico español y el comienzo de una nueva era que llegará hasta nuestros días.

Las novedades de la nueva Ley son muy importantes, no se trata de una “síntesis de los productos coyunturales aparecidos a lo largo del tiempo”, como sucedió con el Reglamento de 1924, “sino de la configuración de un cuerpo legal con contenido propio, como resultado formalmente nuevo de una situación y unas bases conceptuales decantadas con la experiencia previa”<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> Vid. GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: *Lecciones de derecho urbanístico*, Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1981, págs. 94 a 97.

<sup>5</sup> *Ibidem*, pág. 95.

<sup>6</sup> Vid. “Debate sobre la Ley de régimen del suelo de 8 de mayo de 1956” en LORA-TAMAYO VALLVÉ, Marta: *Historia de la Legislación Urbanística*, Madrid: Iustel, 2007, págs.305 a 332.

<sup>7</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, pág. 97.

### 3.2. Planes y municipios. Otros planes

En la nueva Ley se institucionaliza, por primera vez, el proceso de la ordenación urbana mediante la jerarquización de planes<sup>8</sup>: plan nacional de urbanismo, planes provinciales y planes generales comarcales o municipales. A su vez, se prevé el desarrollo de los planes generales mediante la redacción de planes parciales, de reforma interior y de extensión y proyectos de urbanización.

Aunque el propósito de la Ley del Suelo del 1956 fuera la planificación de todo el territorio nacional, intentando una política urbanística unificada, con lo que esto supone de estatalización del urbanismo, los municipios se configurarán como entidades básicas en materia urbanística asignándoles “una competencia universal sobre la materia”<sup>9</sup>, aunque con dos limitaciones importantes: el de que la naturaleza de la competencia fuera propiamente de “índole local” y que “no hubieran sido expresamente atribuidas por la presente Ley a otros organismos”<sup>10</sup>. A partir de la Ley del 56 la ordenación del territorio se concebirá como el sumatorio de planes generales de ámbito municipal. Otros planes posibles y previstos en la Ley, como los comarcales, provinciales y nacional no se realizarán; y “no pasarán de constituir un acompañamiento tipológico, que redondeaba la visión jerárquica (de arriba a bajo) y comprensiva, de la ideología del momento”<sup>11</sup>.

De carácter obligatorio, los planes generales contendrán dos aspectos fundamentales del derecho urbanístico: la ordenación de la ciudad y el régimen jurídico del suelo<sup>12</sup>. La técnica de la primera será el *zoning* y, de la segunda, la limitación al derecho de la propiedad privada, asignando una posibilidad de edificar variable sobre todo el término municipal, garantizando un mínimo de “un metro cúbico, como máximo, por cada cinco metros cuadrados de superficie”, por debajo del cual se tiene derecho a indemnización. También adquirirán a partir de entonces un nuevo campo en relación al modo de desarrollar sus determinaciones, estableciéndose, para ello, previsiones de orden operativo, como el “plan de etapas” para su realización, el “estudio económico-financiero” y el “programa de actuación” renovable cada cinco años<sup>13</sup>.

Con independencia de estas figuras de planeamiento se contempla la posibilidad de redactar planes especiales, referidos “a la ordenación de ciudades artísticas, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, saneamiento de poblaciones y cualquiera otras finalidades análogas”, y normas complementarias y subsidiarias del planeamiento, con ámbito nacional, provincial o local, que regirán “donde no existiere Plan de ordenación urbana debidamente aprobado” o “para regular aspectos no previstos en el plan de ordenación”.

---

<sup>8</sup> Vid. GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús: *Los planes de urbanismo*, Madrid: Publicaciones Abella, 1974.

<sup>9</sup> BASSOLS COMA, Martín: *Génesis y evolución del derecho urbanístico español*, Madrid: Montecorvo, 1973, pág. 102.

<sup>10</sup> Ver artículo 202 de la Ley del Suelo de 1956.

<sup>11</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, págs. 26 y 27.

<sup>12</sup> *Ibidem*, pág. 99.

<sup>13</sup> BIDAGOR LASARTE, Pedro: “Circunstancias históricas en la gestación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956” en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 99.

### 3.3. Novedades

Como novedad las características, alcance y configuración de estos tipos de planes se definen en relación al régimen de suelo, que el propio planeamiento clasificará en sus categorías de “urbano”, “reserva urbana” y “rústico”. Asimismo, se establecen las reglas para regular el proceso de transformación del suelo de reserva en suelo urbano, que es el único edificable. Para Fernando de Terán la importancia de la Ley del 56 “radica en el juego que establece entre los tipos de planes, las figuras de planeamiento que instituye con carácter general y el régimen del suelo; es decir, la definición de cómo actúa el plan en cada una de las clases de suelo que la ley establece: urbano, de reserva urbana para el crecimiento ordenado a través de los planes parciales, y rústico donde no debe haber urbanizado”<sup>14</sup>.

Desde el punto de vista de la gestión, un objetivo que, en palabras de Pedro Bidagor, “no figuraba como esencial en el planteamiento de la Ley”, pero que será recogido, es el de poder superar la modalidad de urbanizar mediante la apertura de calles y la consiguiente edificación en sus alineaciones, abriendo nuevas posibilidades a la edificación en bloques o construcciones singulares de condiciones higiénicas y estéticas superiores a la manzana cerrada tradicional; pero esta alternativa requiere urbanizaciones a mayor escala con nuevos modos de gestión: hay que partir de superficies mayores en una sola mano o deben abrirse cauces a la asociación de propietarios”. Para ello se formularon los llamados sistemas de gestión: Cooperación, Expropiación, Compensación y Cesión de terrenos viales, diseñados en función del protagonismo a desempeñar por los propietarios del suelo y por la Administración, y se regulará por primera vez la reparcelación como instrumento fundamental para conseguir “la justa distribución de beneficios y cargas resultantes del planeamiento”<sup>15</sup>.

Además, y entre otras muchas cuestiones, se formulará un sistema integral de valoración de terrenos, estableciendo los valores inicial, expectante, urbanístico y comercial, y toda una jerarquía de órganos directivos y gestores, centrales y locales, encargada de la dirección y fiscalización del proceso urbanístico: Consejo Nacional de Urbanismo, Comisión Central, Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, Comisiones Provinciales y Ayuntamientos. También se institucionalizará la posibilidad de intervención del sector público en el mercado del suelo, a través de la adquisición y urbanización del suelo. Para Pedro Bidagor<sup>16</sup>:

*La Ley supuso, entre otras cosas, las siguientes determinaciones: 1ª La regulación del planeamiento urbanístico. 2ª El establecimiento de un procedimiento técnico oficial para valorar el suelo, previa su clasificación. 3ª La regulación de cuatro sistemas de actuación –cooperación, compensación, expropiación y cesión de viales. 4ª La ordenada supeditación del derecho de los propietarios de terrenos y solares a los intereses colectivos amparados por la gestión urbanística. 5ª Un régimen para la gestión económica del Estado y las entidades locales y de beneficios para las actuaciones privadas. 6ª Un dispositivo de organismos directivos y gestores en las esferas central y local. 7ª Un régimen jurídico que regule responsabilidades, sanciones y recursos y 8ª La ordenación general de competencias y finalidades urbanísticas. Algunas novedades destacadas de la Ley son: la regulación de las reparcelaciones, la del derecho de superficie, la expropiación de polígonos, la promoción de asociaciones de propietarios, la creación de los Patrimonios municipales del suelo y de los Presupuestos especiales de Urbanismo en los*

<sup>14</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: “El plan general metropolitano de Barcelona en el contexto del urbanismo español de los setenta”, en *Papers Regió Metropolitana de Barcelona*, nº 28, noviembre 1997, págs. 55 – 61.

<sup>15</sup> BIDAGOR LASARTE, Pedro: ob. cit., pág. 99.

<sup>16</sup> Vid BIDAGOR LASARTE, Pedro: “Situación general del urbanismo en España (1939-1967)”, separata de la revista *Derecho Urbanístico*, nº 4, julio, agosto y septiembre de 1967, págs. 33 y 34.



Ayuntamientos, la posible creación de gerentes urbanísticos municipales y muchas más que no es del caso enumerar.

De esta misma reseña puede apreciarse que la Ley representa modificaciones profundas en el Derecho civil en cuanto al régimen de propiedad, modificaciones importantes en el Derecho administrativo respecto de la competencia y atribuciones del Estado y de las Corporaciones locales en materia de urbanismo y un avance grandísimo en el planeamiento técnico del Urbanismo, concibiéndolo, no sólo como materia de planeamiento, sino en su total proyección social desde que se conciben los planes hasta que se ejecutan, ordenando las operaciones en cuatro grandes tiempos: primero, planeamiento; segundo, dominio del suelo; tercero, ejecución de obras, y cuarto, promoción e intervención de la edificación. A partir de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, la concepción del urbanismo ganará en amplitud, “la ordenación urbanística”, en su doble dimensión extensiva, “el entero territorio”, y cuantitativa, “su caracterización ya claramente como actividad con un vasto contenido comprensivo del planeamiento, la ejecución de éste, el control preventivo y represivo de la observancia de la ordenación urbanística y la intervención del mercado de suelo”. El avance que se cumple con esta Ley supuso un salto cualitativo respecto a la situación urbanística anterior y un hito en la evolución histórica de la regulación de esta materia, representando la superación de la legislación y las prácticas heredadas del siglo XIX<sup>17</sup>.

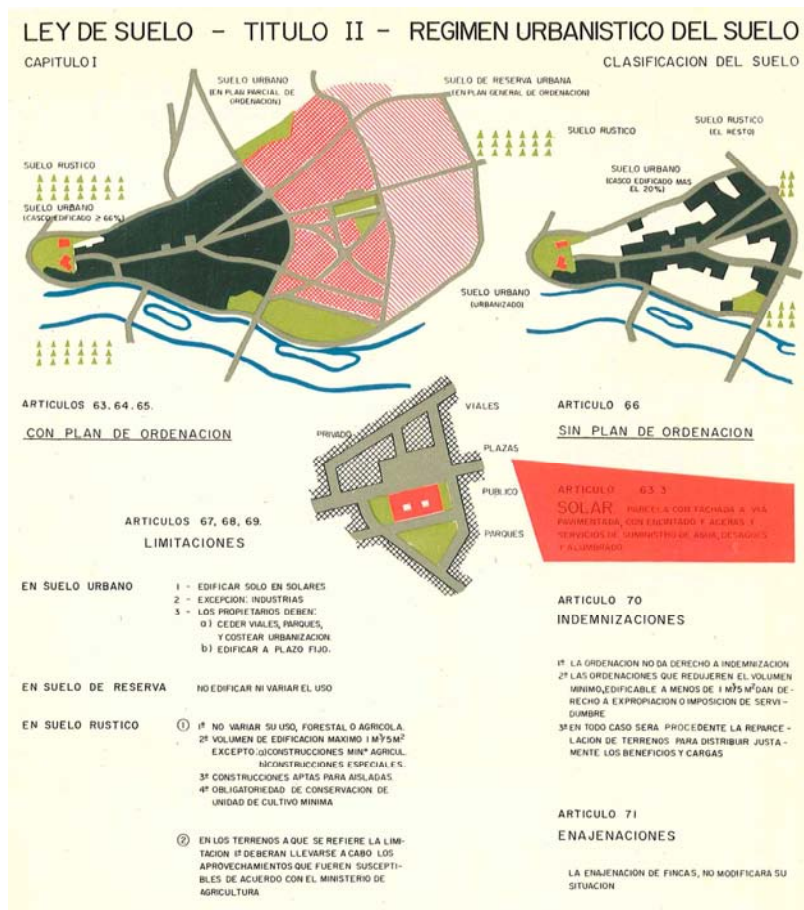


Fig. 3 - 1. Cuadro explicativo de la Ley del Suelo de 1956 que acompañan a su primera edición publicada por la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo.

<sup>17</sup> Vid. PAREJO ALFONSO, Luciano: “Apuntes para una interpretación del sistema legal urbanístico español en clave histórica” en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 149 a 166.

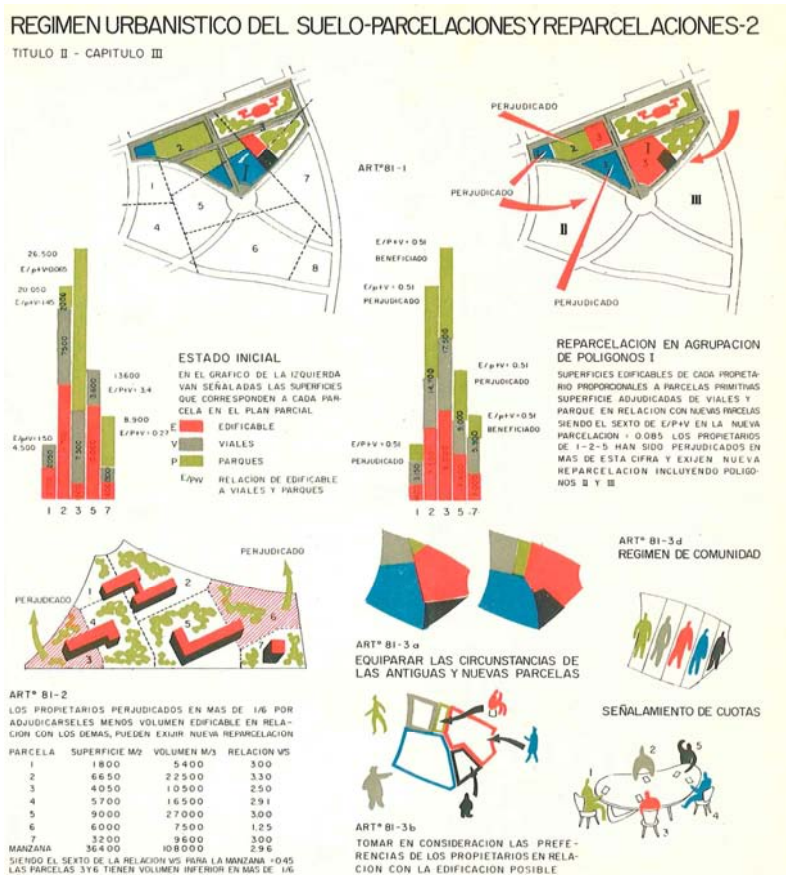
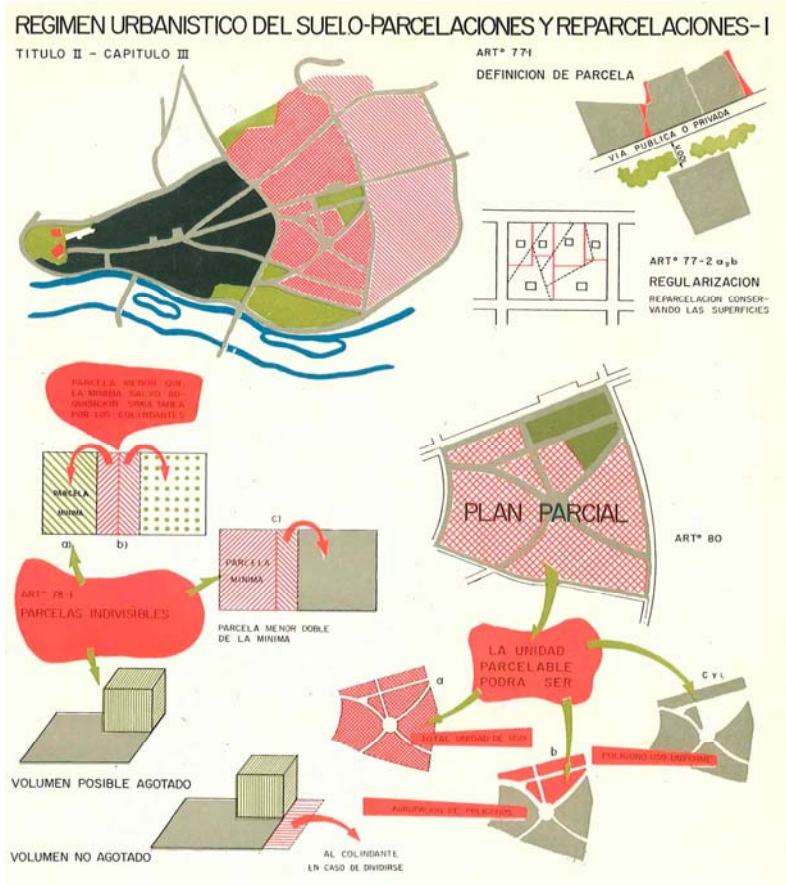
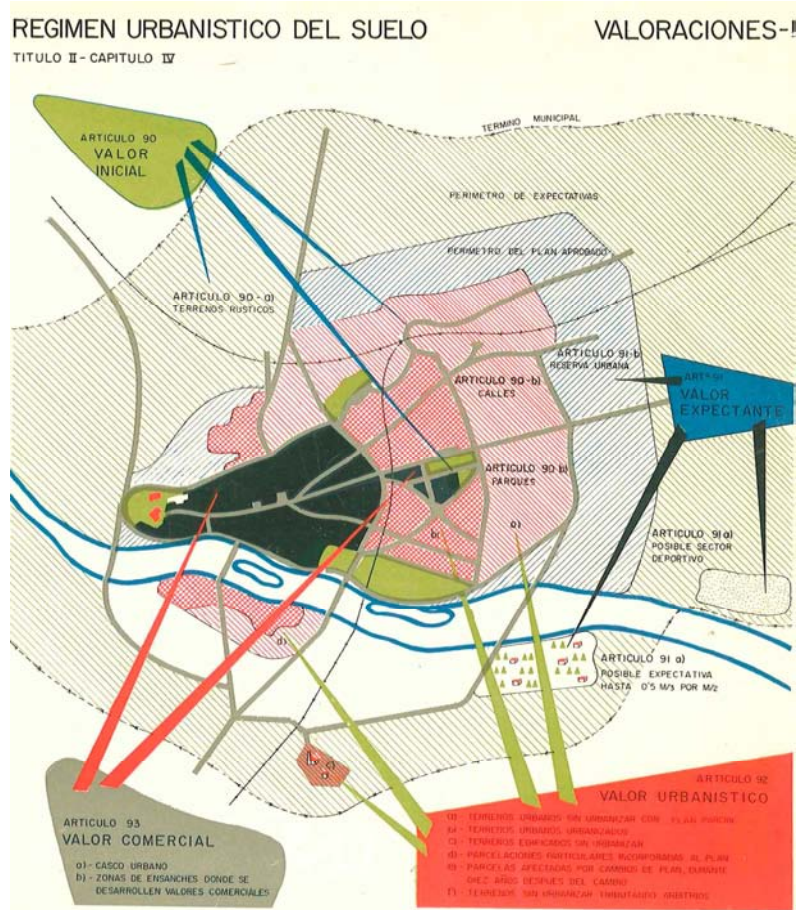


Fig. 3 - 2. Cuadro explicativo de la Ley del Suelo de 1956 que acompañan a su primera edición publicada por la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo.



TITULO II - CAPITULO IV REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO · VALORACIONES									
DEFINICIONES DEL VALOR					TASACIONES				
ARTICULOS	CLASE DE VALOR	APARTADO	LETRA	EXPLICACION DEL CONCEPTO	ARTICULOS	CLASE DE VALOR	APARTADO	LETRA	EXPLICACION DEL CONCEPTO
86	VALOR INICIAL			TERRENOS NO URBANIZADOS CON VALOR DETERMINADO POR SU RENDIMIENTO RUSTICO EFECTIVO O POTENCIAL.	90	CON VALOR INICIAL	1	a)	LOS TERRENOS RUSTICOS SIN EXPECTATIVAS APROVECHABLES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO
87	VALOR EXPECTANTE	1	1*	ZONAS CON POSIBILIDAD DE PLANEAMIENTO EN 15 AÑOS E IGUALDAD DE CIRCUNSTANCIAS				91	CON VALOR EXPECTANTE
			2*	TERRENOS EN LOS QUE EXISTAN, AL ESTABLECER COMPARACIONES, POSIBILIDADES EN RAZON A:	92	CON VALOR URBANISTICO	1-2		
			a)	PREVISIONES DE PLANO APROBADO				a)	LOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL ARTº 87, CON EXPECTATIVAS QUE SE ACEPTAN DE 0,5M <sup>2</sup> /VE + X% (Sub + Con 0,5 m <sup>2</sup> /3 de EDIFICACION)
			b)	REALIZACIONES EN 15 AÑOS ANTERIORES				b)	ZONAS DE RESERVA URBANA DEL PLAN URBANISTICO
			c)	OTROS DATOS COMPLEMENTARIOS	3	LA TASACION TENDRA COMO LIMITE MINIMO EL VALOR INICIAL, PREVALECIENDO ESTE SOBRE EL EXPECTANTE, SI FUESE EL EXPECTANTE INFERIOR A AQUEL V.I. < V.E. < V.U.	a)	TERRENOS URBANOS, SIN URBANIZAR, CON PLAN PARCIAL	
88	VALOR URBANISTICO	1	5*	ESTIMACION VALOR URBANISTICO PREVISIBLE EN RELACION (*) POSIBLE VOLUMEN EDIFICABLE (*) CON URBANIZACIONES REALIZADAS	92	CON VALOR URBANISTICO	1-2	b)	TERRENOS URBANOS, URBANIZADOS POR EL AJUNTAMIENTO O CON APROBACION DE ESTE
2	VALOR INICIAL MAS PLUSVALIA DE 15 AÑOS $V.E. = V.I. + C\% \cdot V.U. - V.I.$	c)	TERRENOS EDIFICADOS, SIN URBANIZAR HAY DOS CASOS: SI NO SE AJUSTA AL PLAN, EL VOLUMEN MAXIMO EL EDIFICADO; SI SE AJUSTA, SERA EL PREVISTO EN EL PLAN						
89	VALOR COMERCIAL	1		POR COEFICIENTE EN RELACION CON EL COSTE PREVISIBLE DE LA EDIFICACION PERMITIDA EN CADA TERRENO	93	CON VALOR COMERCIAL	1	d)	PARCELAS PROCEDENTES DE PARCELACIONES SIN APROBACION MUNICIPAL QUE SE INCORPORAN AL PLAN DE ORDENACION
			2	EN PLANES A LARGO PLAZO SE REDUCEN EN FUNCION DEL TIEMPO				e)	PARCELAS PROCEDENTES DEL PLAN QUE SUPLEN CAMBIOS POR REFORMAS DE AQUEL, DURANTE 10 AÑOS DESPUES DEL CAMBIO
								f)	TERRENOS SIN URBANIZAR TRIBUTANDO ARBITRIOS DE SOLARES ANTES DE LOS 5 AÑOS DE ESTAR EN VIGOR LA LEY, VALOR ASIMILADO A EXPECTANTE ARTº 87 $V.U. = V.I. + \text{ARBITRIOS PAGADOS}$
				NORMAS Y CRITERIOS DE ACUERDO CON LOS ESTABLECIDOS EN LA LEY DE EXPROPIACION FORZOSA				2	a) SOLARES DEL CASCO URBANO b) SOLARES EXTERIORES AL CASCO, EN POLIGONOS DONDE SE DESARROLLEN VALORES COMERCIALES NO PODRAN, TASARSE CON VALOR COMERCIAL TERRENOS SUJETOS A EXPROPIACION POR NO CUMPLIMIENTO DE PLAZOS DE EDIFICACION

Fig. 3 - 3. Cuadro explicativo de la Ley del Suelo de 1956 que acompañan a su primera edición publicada por la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo.

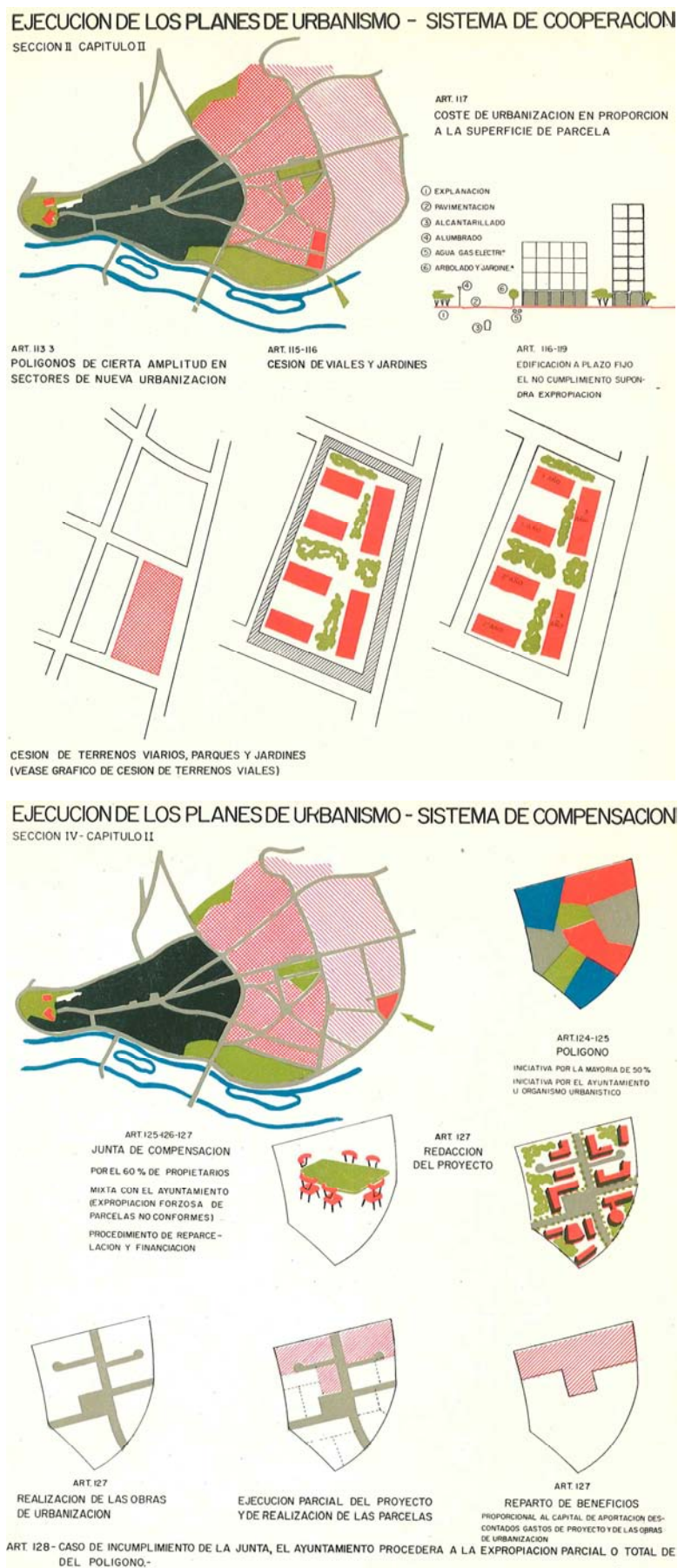


Fig. 3 - 4. Cuadro explicativo de la Ley del Suelo de 1956 que acompañan a su primera edición publicada por la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo.

### 3.4. Desarrollo reglamentario

Hasta que fue reformada en 1975 la Ley del Suelo del 56 tuvo dos desarrollos reglamentarios: el Reglamento de edificación forzosa y registro municipal de solares, de 5 marzo de 1964<sup>18</sup>, y el Reglamento de reparcelación de suelo afectado por planes de ordenación urbana, de 7 de abril de 1966<sup>19</sup>.

Si una de las grandes novedades de la Ley fue la sistematización de los sistemas de gestión de suelo, hasta entonces muy poco desarrollados, lógico es pensar que uno de sus reglamentos se dedicara precisamente a la reparcelación. En la propia exposición de motivos de la Ley se consideraba a la reparcelación, “pieza fundamental” y elemento indispensable para que se produjera la justa distribución de beneficios y cargas del planeamiento. El Reglamento de reparcelación reguló, entre otros aspectos, el procedimiento, los criterios, las normas de adjudicación, los acuerdos, los efectos, la formalización de la misma, etc.

### 3.5. Grado de aplicación

La puesta en marcha de la Ley será lenta y costosa<sup>20</sup>. Para Alberto Peñín, con su aprobación “se había dado cima al proceso de institucionalización del planeamiento urbanístico español comenzado a principios de siglo, recogiendo las últimas novedades del racionalismo plasmadas en la Carta de Atenas, lo cual –en una sociedad ruralista y bajo dictadura– no dejará de ser un contrasentido que repercutirá en su puesta en marcha y grado de cumplimiento”, para continuar dándonos este autor una visión crítica de la misma<sup>21</sup>:

*La ley del Suelo de 1956 había nacido desprovista de toda la carga ideológica propia del racionalismo que la inspiró, sin debate público y sin ser entendida por la clase política que debía ponerla en marcha. Fue una aportación ecléctica del llamado «equipo Bidagor» situado en el Ministerio de Gobernación.*

*Desde el primer momento la Administración no creyó mucho en ella. Muchísimo menos cuando se produce el crecimiento económico de los 60 e interesa que desaparezcan las trabas para el mismo, en una política de liberalismo económico que superaba la fase de autarquía y dirigismo de la posguerra.*

*A la nueva Ley no le quedó tiempo para consolidarse en el marco económico y urbano en el que fue creada. Los pocos Planes redactados entre 1956 y 1965 son pura continuidad de los del periodo anterior. Las motivaciones técnicas o de prestigio parecen primar en la iniciativa urbanística. Se tiene Plan porque hay que tenerlo, porque es un signo de eficacia o porque, seguramente, se lo proporcionan al Ayuntamiento de turno con el mínimo esfuerzo político. No hay que definir objetivos, ni establecer programas; no hay debate público. Es un problema técnico que técnicamente se resuelve, para marcar calles y dar opciones a que quien lo desee construya dentro de un orden formal. Es el «no plan».*

*Cuando a finales de los 60 aparecen demandas de suelo urgente: carreteras, zonas industriales, zonas de segunda residencia, no previstas, surgen problemas y se modifican una y cien veces...*

En la Comunitat Valenciana, como en el resto de España, una vez aprobada la Ley se mantuvo la descoordinación que hasta entonces había existido entre las acciones de planificación de organismos como Regiones Devastadas, el Instituto Nacional de Colonización, el Instituto Nacional de la Vivienda, la Obra Sindical del Hogar,

<sup>18</sup> Ver BOE nº 73, de 25/03/1964, en <http://www.boe.es>.

<sup>19</sup> Ver BOE nº 99, de 26/04/1966.

<sup>20</sup> Ver bibliografía sobre el tema en ROMERO SAURA, Fernando: *Guía del planeamiento municipal*, Valencia: Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia (C.S.I. Valencia y Alicante), 1982.

<sup>21</sup> Vid PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto en AA.VV: *Catálogo de la Exposición “Urbanismo. Comunidad Valenciana 1965 – 1990. 25º aniversario de la ETSAV”*, Valencia: C.O.A.C.V. y D.G. de Urbanismo y Ordenación del Territorio, 1991, pág. 7 y 9.

Carreteras, etc. Únicamente las propuestas de la Jefatura Regional de Carreteras de Obras Públicas, cuyo representante formaba parte de las nuevas Comisiones Provinciales de Urbanismo y de “Gran Valencia”, serían recogidas en los planes.

Como nos indica María Jesús Romero “el nivel de cultura urbanística de la nación y las propias instituciones de gobierno municipal no estaban a la altura necesaria para acompañar el buen rumbo de la Ley, y su escasa aplicación práctica fue el problema que condujo a su reforma, así como la no consecución de los resultados deseables”. En cualquier caso, con la aprobación de la Ley de 1956, que la doctrina alaba por ser una obra de una calidad técnica excelente, comenzó un nuevo periodo dentro del urbanismo español, y se introdujeron en nuestro Derecho urbanístico una serie de importantes novedades, como serán la transformación del urbanismo en función pública, el planeamiento como eje fundamental de la ordenación urbana, jerarquía de planes, nuevo estatuto del derecho de propiedad, equitativa distribución de cargas y beneficios del planeamiento, y un sistema objetivo de valoraciones del suelo<sup>22</sup>, siendo providencial el haber contado con un instrumento técnico como aquel en el momento que se disparó el proceso urbanizador y se acentuó la concentración de las grandes ciudades, con las grandes migraciones interiores<sup>23</sup>.

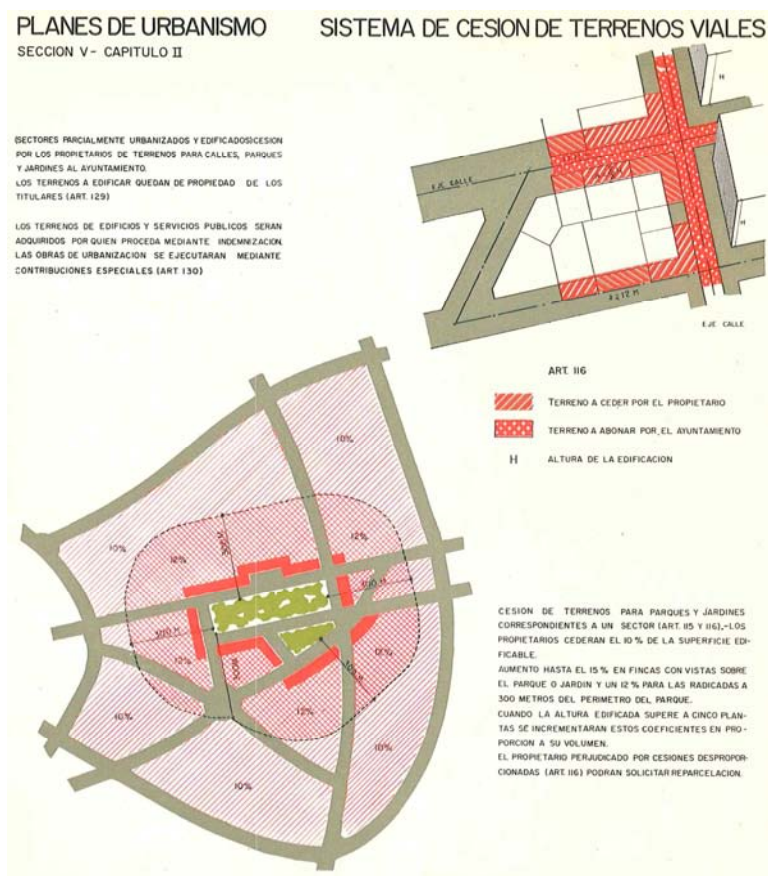


Fig. 3 - 5. Cuadro explicativo de la Ley del Suelo de 1956 que acompañan a su primera edición publicada por la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo.

<sup>22</sup> ROMERO ALOY, María Jesús: *Los Planes Municipales en el Derecho Urbanístico Valenciano*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2002, pág. 25.

<sup>23</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: *Lecciones de derecho urbanístico*, Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1981, pág. 97.

0. Introducción
1. Antecedentes
2. El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956
3. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956
- 4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956**
5. Los municipios “autónomos”
6. Los municipios “asistidos” por la Diputación Provincial de Valencia
7. Los municipios “tutelados”
8. Los “silentes” o municipios sin plan
9. A modo de final. Conclusiones
10. Bibliografía y fuentes consultadas





## 4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956

### 4.1. Tipologías de planeamiento

A la vista de lo expuesto, podemos resumir que en el momento en que se aprueba el primer código urbanístico español, el 12 de mayo de 1956, están vigentes y parcialmente arraigados en la práctica urbanística valenciana determinados documentos de planeamiento, muchos de los cuales, por el largo proceso de su tramitación, se aprobarán con posterioridad a esta fecha. La nueva Ley tardará tiempo en tomar cuerpo en el municipalismo español y es en este campo -y no en otros ámbitos de planeamiento que jerárquicamente la Ley promueve-, donde, con los años, el “plan general de ordenación urbana” asumirá el protagonismo que va a llegar hasta la liberalización del planeamiento y el traspaso de sus competencias a las Autonomías, en los años 80.

Como primer paso para el análisis que nos ocupa se ha procedido a la clasificación y estudio de las distintas tipologías de los planes vigentes en el momento de aprobación de la Ley del Suelo según la distinta legislación urbanística a la que pertenecen:

- a) Tipologías del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924:
  - Proyecto de reforma interior (PRI).
  - Proyecto de ensanche (P. Ensanche).
  - Proyecto de extensión (P. Extensión).
  - Plan general de alineaciones (PA).
- b) Tipologías del Texto articulado de la Ley de Bases de Régimen Local de 1950-55:
  - Plan general de urbanización (PGU).
- c) Tipologías de la legislación especial del Estado.
  - Planes generales de ordenación de ámbito comarcal (PC).
  - Planes parciales o proyectos parciales (PP).
  - Otros planes – Plan Nacional de Urbanismo y planes provinciales –.

En un cuarto grupo, estarían las tipologías provenientes de la legislación no urbanística, como fueron las que dieron soporte a las actuaciones de Regiones Devastadas, las realizadas para la construcción de viviendas protegidas, los poblados del Instituto Nacional de Colonizaciones, etc., que ya han sido expuestas con anterioridad y que por lo tanto no se han incluido en este apartado.

Dentro de las tipologías provenientes de la legislación especial del Estado, el Plan Nacional de Urbanismo, que no se llegó a aprobar, y los planes de ámbito provincial, como el de Guipúzcoa o el de Barcelona, no contaron con marco normativo regulador. En la Comunitat Valenciana los planes provinciales de Alicante y Valencia nunca se llegaron a redactar, y solo se realizaron algunos trabajos preliminares de información urbanística. Los planes generales de ordenación de ámbito comarcal (PC) de Valencia -30 municipios-, Bilbao -21 municipios- y Barcelona -28 municipios-, se formularon, siguiendo el modelo del plan de Madrid -29 municipios-, sin que existiera tampoco un marco normativo general común, aprobándose por medio de una ley específica cada

uno de ellos. Cada ley especial, en su ciudad, establecería el contenido documental de los planes de desarrollo del plan general correspondiente, así como la tramitación de los mismos. Se llamarán planes parciales en las leyes de Madrid y Barcelona y proyectos parciales en las leyes de Bilbao y Valencia (PP) y su contenido y tramitación, aunque muy similares, no serán del todo iguales; por lo tanto, podemos hablar de “planes parciales” de Madrid, de Barcelona, de Valencia o de Bilbao, si no como tipologías diferentes, sí como variantes de un mismo tipo.

En el resto de municipios valencianos que contaban con plan con anterioridad al 12 de mayo del 56, el planeamiento se regirá, fundamentalmente, por la Ley de Bases del Régimen Local de 1945, articulada en 1950, modificada en 1953 y refundida en 1955, que complementaba el Estatuto Municipal, desarrollado por el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales, y que definían los planes generales de urbanización (PGU), los proyectos de ensanche (P. Ensanche), los de extensión (P. Extensión), los de reforma interior (PRI) y los planes generales de alineaciones (PA). Estas tipologías venían definidas en cada uno de sus respectivos preceptos y eran de aplicación para todo el territorio nacional. En esos momentos, no había distinción entre planeamiento general o parcial de desarrollo, salvo para los incluidos en el ámbito del plan comarcal de Valencia y su cintura. Estos documentos carecían de objetivos y programas, con lo que usando las palabras de Alberto Peñín podemos denominarlos “no planes”<sup>1</sup>.

La mayoría de los planes que se redactaron con arreglo al Reglamento de 1924 adoptaron una tipología mixta de ordenación conjuntamente del núcleo urbano y su zona de expansión que hemos denominado “PA y Ensanche”. Estos planes híbridos fusionaban en uno, los llamados planes generales de alineaciones (PA) y los proyectos de ensanche (P. Ensanche). Con estos documentos, al igual que con los planes generales de urbanización (PGU), se dotaba a los núcleos urbanos existentes y a sus áreas de crecimiento de estructura viaria, de alineaciones, de descomposición en manzanas con su correspondiente asignación de usos<sup>2</sup>, de edificabilidades, de tipología edificatoria y de ordenanzas<sup>3</sup>. En algunos casos, al margen de estos documentos de conjunto, se aprobaron proyectos de obras de urbanización<sup>4</sup> que fueron utilizados para ordenar sectores completos de suelo rural, haciendo las funciones de los llamados planes de extensión. En estos planes de ordenación parcial se proponían nuevas alineaciones y usos, y en algunos de ellos se llegaron a incluir ordenanzas de la edificación. Además, en 1956, todavía estaban en vigor planes redactados conforme a la legislación anterior a 1924, como planos geométricos, planes generales de alineaciones de las antiguas reales órdenes, planes de ensanche, etc. A veces resultará difícil establecer los límites entre unas tipologías y otras. Como

---

<sup>1</sup> Vid. PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: “Del plan sin plan al plan constituyente” en AA.VV: *Catálogo de la Exposición “Urbanismo. Comunidad Valenciana 1965 – 1990. 25º aniversario de la ETSAV”*, Valencia: C.O.A.C.V. y D.G. de Urbanismo y Ordenación del Territorio, 1991.

<sup>2</sup> Con el tiempo, tal y como nos indica Fernando de Terán, la edificación en manzana cerrada cederá el sitio al bloque abierto, reflejando, de un modo esquemático, la penetración de la estética racionalista. Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: “Turismo, arquitectura y urbanismo: contextos históricos culturales de su relación” en AA.VV.: *Arquitectura moderna y turismo = Arquitectura moderna e turismo: 1925-1965: Actas IV Congreso Fundación DOCOMOMO Ibérico, Valencia (6-7-8/11/2003)*, Barcelona: Fundación DOCOMOMO Ibérico, 2004, pág. 135.

<sup>3</sup> No obligatorias para los planes pertenecientes a las tipologías de 1924.

<sup>4</sup> Estos proyectos se redactaron a tenor de los artículos 180 del Estatuto Municipal, 32 y siguientes del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 y 129 y consiguientes de la Ley de de Régimen Local de 1955.

nos indica Alberto Peñín, “estas divisiones cronológicas, si nunca son cerradas, en el campo del planeamiento aún lo son menos. Formada la disciplina como una ciencia empírica, tras la experimentación previa de fórmulas surgidas de demandas concretas y puntuales que se generalizaban después en los textos legales, no debe extrañar lo más mínimo que todas las figuras del Reglamento de 1924 hubieran ido poniéndose paulatinamente en práctica desde 1854/59, ni que Bidagor y Alomar -Inspiradores de la Ley de 1956, con su equipo de Madrid- desarrollaran todo el planeamiento de cierta importancia de la posguerra (incluso el plan de Valencia y su cintura de 1946) antes de la aprobación de la Ley del Suelo”<sup>5</sup>. También será difícil determinar qué planes de este periodo son anteriores o posteriores a la aprobación de la Ley de Suelo, ya que el proceso de transición al nuevo precepto legal se hará de manera gradual. Al principio, solo será el continente formal de los planes el que se adaptará, y no así los contenidos conceptuales de los mismos. Citando literalmente a Fernando de Terán<sup>6</sup>:

*...existen una clase de planes generales posteriores a la aprobación de la Ley, que son simples adaptaciones de planes anteriores y guardan casi todas las características de los planes de extensión o de esos confusos «planes generales de urbanización» que tan mal había definido la Ley de Régimen Local, a los que se añadía un plano de zonificación...*

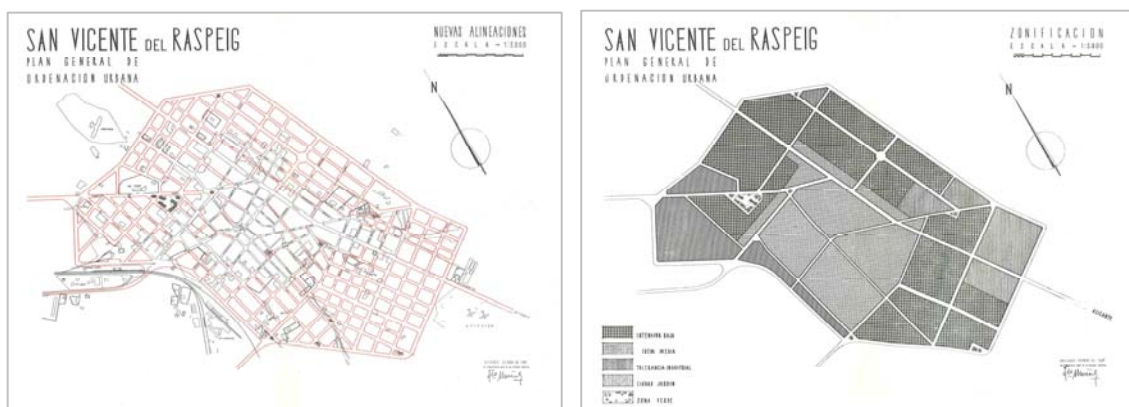


Fig. 4 - 1. SANT VICENT DEL RASPEIG. Plan general de ordenación urbana de 1959. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens. (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: “Realizaciones – años 1958 y 1959”, Alicante: C.P.U., 1959).

De los primeros planes aprobados con la nueva ley y que conservan contenidos propios de la legislación anterior hay muchos ejemplos en la Comunitat Valenciana: como los promovidos por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante (el de Alcoy, Alicante, Elche, San Vicente del Raspeig, etc.); o algunos de la Diputación Provincial de Valencia. Como ejemplo de fusión de distintas tipologías podemos citar el plan de Tavernes de la Vallidigna, que empezado a tramitar como plan general de urbanización, será aprobado en 1959 como plan de la nueva ley. En él se plantea, de manera independiente, la reforma interior del núcleo urbano y distintos sectores de ensanche, tal y como se hacía con el Reglamento del 24. En este plan se incluye, además, zonas de “viviendas agrícolas” que nos recuerdan las tipologías de Regiones Devastadas<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, pág. 10.

<sup>6</sup> Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 334 y 335.

<sup>7</sup> En el acuerdo de aprobación del plan, la propia Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia se refiere a él como “proyecto de urbanización plan urbanístico”, lo que pone de manifiesto la confusión de aquellos momentos.

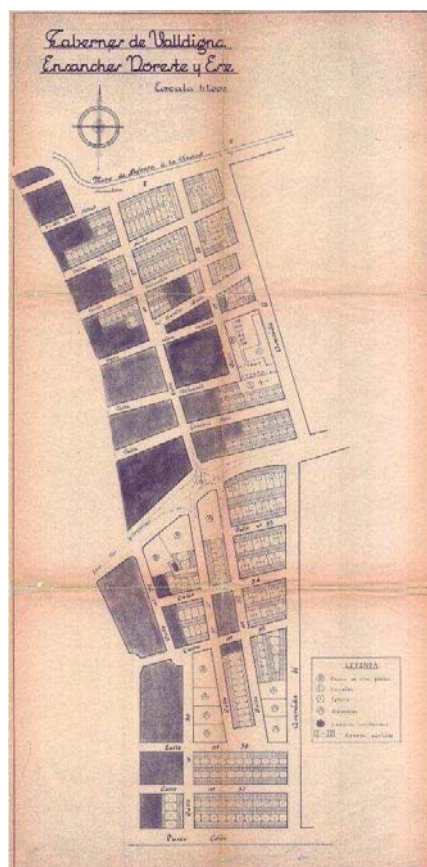
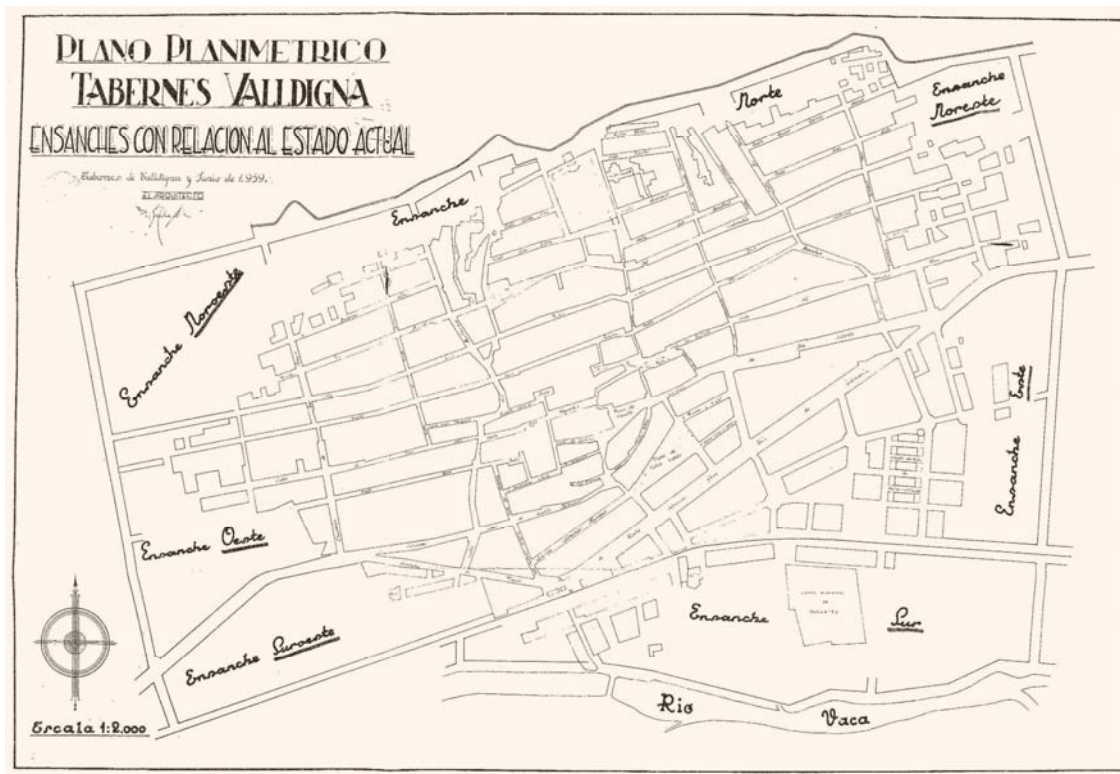


Fig. 4 - 2. TAVERNES DE LA VALDIGNA. PGOU de 1959. Plano planimétrico, ensanches en relación al estado actual, ensanches Noreste-Este y Sur y plano de reforma interior. Arquitecto: Joaquín Rieta Sister. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 59-90674).

Mención aparte merecen las llamadas Ordenanzas municipales de construcción o edificación, “pieza fundamental de la ordenación”, que en definitiva, actuaban como otro “tipo de plan”, y estaban “concebidas para regular, entre otras cosas, la ocupación volumétrica de las parcelas”. Para el desarrollo real de las mismas, “sólo requerían la materialización previa del viario y de las canalizaciones de servicio, lo cual exigía la cesión correspondiente por parte de sus propietarios o bien la expropiación”<sup>8</sup>. Los planes generales de urbanización y los proyectos parciales de desarrollo del plan comarcal de Valencia y su cintura, contendrán ordenanzas por imperativo legal, lo que no ocurre en los proyectos de ensanche, extensión, reforma interior o los planes generales de alineaciones. Las Ordenanzas municipales de edificación fueron, junto con el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, incluso mucho tiempo después de la Ley del Suelo de 1956, el único instrumento de ordenación con el que contarán los municipios que no tenían planeamiento<sup>9</sup>.

Para una primera aproximación a estas tipologías se ha incluido un cuadro comparativo, en el que además, se incluyen algunas de las antiguas tipologías anteriores a 1924 y las nuevas que introducirá la Ley del Suelo de 1956.

Como fase final de este estudio tipológico y partiendo del trabajo de Alberto Peñín<sup>10</sup>, se ha realizado una ficha o cuadro pormenorizado por cada una de las tipologías de planes municipales vigentes en 1956, antes de la aprobación de la Ley del Suelo: proyecto de reforma interior (PRI), proyecto de ensanche (P. Ensanche), proyecto de extensión (P. Extensión), plan general de alineaciones (PA), plan general de urbanización (PGU) y proyecto parcial (PP). No se ha realizado ficha de la tipología conjunta de proyecto de ensanche y plan general de alineaciones (PA y Ensanche), a pesar de ser la más frecuente por ser la unión de dos. En las fichas se exponen para cada tipo: la legislación de referencia, las condiciones previas para su redacción, su ámbito territorial, su obligatoriedad, el plazo para su redacción, la documentación que deben incluir, las condiciones de proyecto y estándares, la programación, el régimen del suelo y su tramitación.

---

<sup>8</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: “Turismo, arquitectura y urbanismo: contextos históricos culturales de su relación” en AA.VV.: *Arquitectura moderna y turismo = Arquitectura moderna e turismo: 1925-1965: Actas IV Congreso Fundación DOCOMOMO Ibérico, Valencia (6-7-8/11/2003)*, Barcelona: Fundación DOCOMOMO Ibérico, 2004, pág. 136.

<sup>9</sup> En el artículo 65 del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 se establecía la obligación de que todos los Ayuntamientos “cuyas Ordenanzas municipales estén aprobadas con anterioridad al 1º de Enero de 1900, deberá, reformarlas en el plazo de un año, pudiendo, si lo estiman oportuno, refundir las especiales de construcción y el Reglamento Sanitario”. Por otro lado, en la exposición de motivos del Estatuto Municipal se establecía que “en defecto de las mismas y con carácter meramente subsidiario, regirán las garantías mínimas que el Reglamento establece, inspirándose en altas finalidades de carácter sanitario”.

<sup>10</sup> El trabajo de Alberto PEÑÍN se ha completado con la ficha de los proyectos parciales (PP) de la legislación especial del Estado. Vid. PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, págs. 94, 191 a 194.

Clasificación tipológica de planes hasta la Ley del Suelo de 1956					
Denominación	Ámbito	Técnica	Carácter	Gestión	Indicador de obligatoriedad
<b>Fase 0</b>					
Ordenanzas	Urbano	Policía	Normativo	Municipal	Todos los municipios
<b>Fase 1 – Reales órdenes del siglo XIX</b>					
Plano geométrico o plano/plan de alineaciones	Urbano	Diseño	Procedimental	Municipal	Crecido vecindario 8.000/10.000 hab.
<b>Fase 2 – Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924</b>					
Proyecto de reforma interior	Urbano	Diseño y ejecución	Operativo	Municipal o concesión	2.000 habitantes si hay necesidad
Proyecto de ensanche	Urbanizable anexo urbano	Diseño y ejecución	Operativo	Comisión Mixta	10.000 habitantes
Proyecto de extensión	Urbanizable separado del urbano	Zoning, diseño y ejecución	Operativo	Comisión Mixta	200.000 habitantes
<b>Fase 3 – Ley de Régimen Local 1950-55</b>					
Plan general de urbanización	Urbano y urbanizable	Zoning, diseño y ejecución parcial	Normativo, procedimental, operativo parcial	Municipal con colaboración de particulares	Todos los municipios
<b>Fase 3 bis – Leyes especiales para Madrid, Valencia, Bilbao y Barcelona y sus áreas metropolitanas</b>					
PGO comarcal	Urbano, urbanizable y rústico	Zoning y diseño	Normativo	Público	Según ley de aprobación
Plan o proyecto parcial	Urbano y urbanizable	Diseño	Normativo	Público o con colaboración de particulares	Según PGO comarcal
<b>Fase 4 – Ley del Suelo 1956</b>					
Plan general de ordenación urbana	Urbano, urbanizable* y rústico	Zoning y diseño	Normativo	Municipal	Todos los municipios
Plan parcial	Urbano y urbanizable*	Diseño	Normativo	Municipal o privado	Según PGOU
Plan extensión	Urbanizable*	Diseño	Normativo	Municipal o privado	Si hay necesidad
Plan de reforma interior	Urbano	Diseño	Normativo	Municipal o privado	Si hay necesidad
Plan especial	Sectorial	Diseño	Normativo	Público o privado	Si hay necesidad
NC y subsidiarias	Territorial o sectorial	Policía o diseño	Normativo	Público	Si no hay PGOU

\*Para mejor comparación se denomina "urbanizable" al ámbito que en la Ley de 1956 se denomina "reserva urbana".  
Cuadro 4 - 1. (Fuente: elaboración propia a partir del cuadro tomado de Alberto Peñín Ibáñez).

## PROYECTO DE REFORMA INTERIOR – (PRI)

### Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924

**Condiciones previas:** No precisa plan previo de otro tipo.

**Ámbito:** Casco de las ciudades, limitado por el perímetro interior de los ensanches y de no existir éstos por el exterior de la zona urbanizada (art. 19 del Reglamento).

**Indicador de obligatoriedad:** Para poblaciones “de más de 2.000 almas” que deseen realizar obras de mejora interior (art. 22 del Reglamento).

**Plazo para su redacción:** No se establece.

**Documentación:** (arts. 21 y 23 del Reglamento).

**Memoria:** Incluirá relación detallada de terrenos y construcciones a expropiar y valoración aproximadamente de cada uno de los bienes. Enumeración y descripción de las vías, servicios y pavimentos a crear o a desaparecer. Justificación de anchos de vías y alturas de la edificación distintas a las permitidas.

**Planos:** No se establecen condiciones.

**Presupuesto aproximado:** Valoración de cada uno de los bienes a expropiar, de los servios y de los pavimentos a destruir o establecer.

**Pliego de condiciones económicas-facultativas:** Podrá prescindirse de éste siempre que se redacte al anunciar la subasta de las obras, o antes de comenzar éstas, si se hiciese por administración.

**Condiciones del proyecto y estándares:** (art. 23 del Reglamento).

Los de tipo técnico-sanitario incorporados en las ordenanzas municipales y en su defecto:

- a) Anchura de vías de nueva apertura o que se ensanchen simultáneamente a los dos lados no inferior a 10 m. (o de 12 m. en poblaciones de más de 10.000 almas).
- b) Anchura de vías que se ensanchen por un lado no inferior a 8 m. (o 10 m. en poblaciones de más de 10.000 almas).
- c) Altura máxima de edificios en vías nuevas igual a la anchura de la misma; y en vías ensanchadas, vez y media anchura de las calles desde rasante a cornisa. Altura de piso mínimo 2,80 m.
- d) En alineaciones para edificios con viviendas. Los patios de manzana tendrán dimensiones según superen o no los cinco pisos y con carácter abierto al exterior, con mínimos de 12 m<sup>2</sup> de superficie y 3 m. de lados.
- e) Conexión de cada inmueble a red de alcantarillado y de agua si existieran a menos de 50 m. En vías nuevas se establecen redes propias.
- f) En vías nuevas las instalaciones de agua, gas y electricidad se diseñaran para facilitar la reparación. La red de agua potable pasarán por encima de las aguas negras.

**Programación:** No se establece.

**Régimen del suelo:** Su aprobación conlleva la declaración de utilidad pública de las obras y ocupación de edificios y terrenos diseñados como públicos, así como una faja paralela de entre 25 y 50 m, que se fijará según el coste de la expropiación. (arts. 26 y 27 del Reglamento).

**Tramitación:** Iniciativa del Ayuntamiento, o de los particulares previa autorización de su estudio por aquél. Informe técnico municipal y exposición al público durante un mes. Aprobación, con resolución de las reclamaciones, por el Pleno del Ayuntamiento. Remisión para visado como en los proyectos de Ensanche. (arts. 25, 26, 12, 13 y 14 del Reglamento)

Cuadro 4 - 2. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

## PROYECTO DE ENSANCHE – (P. Ensanche)

Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924

**Condiciones previas:** No precisa plan previo de otro tipo.

**Ámbito:** Zonas no interiores del término municipal (art. 3 del Reglamento).

**Indicador de obligatoriedad:** "Pueblos mayores de 10.000 almas", que entre el año 1910-1920 hayan crecido un 20% (art. 4 del Reglamento).

**Plazo para su redacción:** Máximo 4 años (art. 4 del Reglamento).

**Documentación:** (art. 5 del Reglamento).

Memoria: Incluirá relación detallada de terrenos y construcciones a expropiar, justificando la necesidad de expropiación y valoración aproximadamente cada una de las fincas.

Planos: No se establecen condiciones.

Presupuesto aproximado: Los presupuestos se referirán a cuantas obras exija la urbanización de los terrenos que abarquen y su enlace con las poblaciones: movimientos de tierras, alcantarillado, distribución de aguas, alumbrado, servicios eléctricos, pavimentación y aceras, parques, jardines, espacios destinados a equipamientos, etc.

Pliego de condiciones económicas-facultativas: Podrá prescindirse de éste siempre que se redacte con oportunidad para servir de base a la subasta y ejecución de las obras.

**Condiciones del proyecto y estándares:** (art. 6 del Reglamento).

Los de tipo técnico-sanitario incorporados en las ordenanzas municipales y en su defecto:

- a) Superficie máxima edificable no excederá del 50% del proyecto, como mínimo 50 m<sup>2</sup>/hab.
- b) Superficie de parques, jardines 4 m<sup>2</sup>/hab. con un mínimo de 10 % de la total a urbanizar, repartirlos para evitar densidades excesivas de población.
- c) Especialización de zonas para usos residenciales e industriales, estructuradas en secciones o barrios, con estudio del emplazamiento más adecuado de monumentos y edificios públicos.
- d) Tipología de manzanas semicerrada de casas con patios comunes y comunicados con el exterior. Dimensiones fijadas en función de la altura de edificación y la superficie edificada. Ascensor para 15 m. o más metros de altura.
- e) Calles no inferiores a 12 m. y altura edificable no mayor ancho de la calle, salvo excepciones.
- f) Previsión de redes de alcantarillado, agua, gas y alumbrado.
- g) Prohibición de líneas áreas de alta tensión sobre vías, plazas y parques.
- h) Anchura calles en función del tráfico. Pendientes máximas entre el 4% y el 8% según el caso.

El enlace del ensanche con la población se realizará sin cambio brusco, en especial la vía de acceso.

**Programación:** Posibilidad de dividir el ensanche en zonas parciales, secciones o sectores, a efectos administrativos, a fin de ejecutarlos escalonada y separadamente (art. 7 del Reglamento).

**Régimen del suelo:** Su aprobación conlleva la declaración de utilidad pública de las obras y ocupación de edificios y terrenos diseñados como públicos, así como una faja paralela de entre 25 y 50 m. (art. 15 del Reglamento).

**Tramitación:** Redacción a cargo de técnico designado por el Ayuntamiento o mediante concurso de proyectos. Propuesta de encargo y aprobación del proyecto por la Comisión Especial de Ensanche con representación de los propietarios. Acuerdo de pleno o Comisión permanente. Exposición al público durante 30 días. Aprobación, con resolución de las reclamaciones por el pleno del Ayuntamiento. Remisión para su visado a la Comisión Sanitaria Provincial o Central (según número de habitantes) que emitirá informe desde el punto de vista técnico-sanitario, señalando en su caso deficiencias a subsanar. Sin informe favorable no será ejecutiva la aprobación municipal del proyecto. Silencio positivo a los seis meses y de la posibilidad de recurso del Ayuntamiento en dos meses. (arts. 9 y del 11 al 16 del Reglamento).

Cuadro 4 - 3. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).



## PROYECTO DE EXTENSIÓN – (P. Extensión)

Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924

**Condiciones previas:** No precisa plan previo de otro tipo.

**Ámbito:** Zonas comprendidas entre los límites de los ensanches y de los términos municipales, constituirían las llamadas "ciudades satélites" (art. 3 del Reglamento).

**Indicador de obligatoriedad:** "Municipios de las poblaciones de más de 200.000 almas" en aquellas zonas que sea necesario (art. 4 del Reglamento).

**Plazo para su redacción:** Máximo 4 años (art. 4 del Reglamento).

**Documentación:** La misma que el Proyecto de Ensanche (art. 5 del Reglamento).

**Condiciones del proyecto y estándares:** (art. 6, 7 y 8 del Reglamento)

Los de tipo técnico-sanitarios incorporados en las ordenanzas municipales y en su defecto (igual que el Proyecto de Ensanche, salvo apartados c) y d):

- a) Superficie máxima edificable no excederá del 50% del proyecto, como mínimo 50 m<sup>2</sup>/hab.
- b) Superficie de parques, jardines 10 % de la total con un mínimo de 4 m<sup>2</sup>/hab., repartirlos para evitar densidades excesivas de población.
- c) Como usos y servicios se fijarán los que se estimen más adecuados a cada zona.
- d) Tipología unifamiliar abierta o adosada. Parcela mínima de 200 m<sup>2</sup> para casa familiar y patio, huerto, jardín o corral.
- e) Calles no inferiores a 12 m. y altura edificable no mayor ancho de la calle, salvo excepciones.
- f) Previsión de redes de alcantarillado, agua, gas y alumbrado.
- g) Prohibición de líneas aéreas de alta tensión sobre vías, plazas y parques.
- h) Anchura calles en función del tráfico. Pendientes máximas entre el 4% y el 8% según el caso.

Estudio de un perfecto enlace entre los nuevos núcleos urbanos y la metrópoli. Igualmente, de las ampliaciones necesarias en las redes de energía, agua y alcantarillado de la población que permitan servir a los nuevos núcleos, si éstos no disponen de servicios independientes.

**Programación:** No se establece.

**Régimen del suelo:** El mismo que el Proyecto de Ensanche (art. 15 del Reglamento).

**Tramitación:** La misma que el Proyecto de Ensanche (arts. 9 y del 11 al 16 del Reglamento).

Cuadro 4 - 4. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

## PLAN GENERAL DE ALINEACIONES – (PA)

Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 y R.O. de 1854, 1859 y 1863<sup>11</sup>

---

**Condiciones previas:** No precisa plan previo de otro tipo.

---

**Ámbito:** Casco urbano consolidado de las poblaciones (R.O. de 1859 y complementarias).

---

**Indicador de obligatoriedad:** En las “poblaciones mayores de 10.000 almas” para las vías principales, si no lo tienen o es anterior al 1 de diciembre de 1900. O en mayores de “2.000 almas”, que deseen abrir, ensanchar o rectificar calles, paseos o plazas y no dispongan de plan de reforma interior (art. 22 del Reglamento).

---

**Plazo para su redacción:** Máximo 4 años, para “poblaciones mayores de 10.000 almas”. No se establece para las “mayores de 2.000 almas” (art. 22 del Reglamento).

---

**Documentación:** (según R.O. de 1859).

Memoria justificativa: De las alineaciones propuestas.

Planos: Se regulan aspectos de representación gráfica (Escala 1/300 y 1/2000, presentación, tintas, etc.) y contenidos (Vías de comunicación, cursos de agua, perfiles longitudinales y rasantes de calles, separación de propiedades).

---

**Condiciones del proyecto y estándares:**

Requisitos de “unidad, claridad y previsión” (R.O. de 1859) y anchuras de calles entre 6 y 14 m., con sus alturas correspondientes (según R.O. de 1854).

Deberán atenerse en lo posible a las prescripciones de los Proyectos de Reforma Interior (art. 23 del Reglamento).

---

**Programación:** No se establece.

---

**Régimen del suelo:** Su aprobación conlleva la declaración de utilidad pública del viario a obtener por expropiación o por retiro voluntario tras la congelación de las facultades dominicales (art. 29 del Reglamento y R.O. de 1863).

---

**Tramitación:** Redacción por los Ayuntamientos, exposición al público durante un mes y aprobación, con resolución de reclamaciones, por el Ayuntamiento. Remisión para su visado como en el Proyecto de Ensanche (art. 25 del Reglamento).

---

Cuadro 4 - 5. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

---

<sup>11</sup> Reales Orden de 10 de junio de 1854, 19 de diciembre de 1859 y 8 de febrero de 1863 y disposiciones complementarias (Ver apartado 1.2. *La Real Orden de 25 de julio de 1846 y los planos geométricos*).

## PLAN GENERAL DE URBANIZACIÓN – (PGU)

Texto articulado de la Ley de Bases de Régimen Local de 1950-55

---

**Condiciones previas:** No precisa plan previo de otro tipo.

---

**Ámbito:** Zonas de reforma, ensanche, higienización y embellecimiento de una aglomeración urbana, incluida las superficies libres (art. 134 de la Ley de Régimen Local de 1955).

---

**Indicador de obligatoriedad:** Todos los municipios (art. 134 de la Ley de Régimen Local de 1955).

---

**Plazo para su redacción:** Máximo de 3 años con posibilidad de prórroga (art. 134 de la Ley de Régimen Local de 1955).

---

**Documentación:** (arts. 131, 134, 135 y 136 de la Ley de Régimen Local de 1955)

Memorias: No se establecen condiciones.

Planos: Con base topográfica, escala 1/2000, curvas de nivel cada metro, y con señalamiento de vías de comunicación y construcciones.

Ordenanzas: De construcción y especiales de viviendas.

Proyectos complementarios: De instalaciones de los servicios mínimos obligatorios a cada municipio (con Memoria, planos, presupuestos y pliego de condiciones).

---

**Condiciones del proyecto y estándares:** No se establecen condiciones<sup>12</sup>.

---

**Programación:** Posibilidad de redacción posterior de Proyectos de Reforma Interior, Ensanche, Extensión o Saneamiento y de Urbanización, que deberán adecuarse al Plan General de Urbanización.

---

### **Régimen del suelo:**

Su aprobación conlleva la declaración de utilidad pública de obras y ocupación de terrenos y servicios necesarios para el proyecto, para su correcto rendimiento o para que no se aproveche de las plusvalías generadas por el mismo (arts. 143 y 144 de la Ley de Régimen Local de 1955).

Obligación de la condición de solar para edificar viviendas (art. 138 de la Ley de Régimen Local de 1955).

---

### **Tramitación:**

Iniciativa y aprobación del Ayuntamiento. Remisión para aprobación definitiva a la Comisión Provincial de Servicios Técnicos o la Comisión Central de Urbanismo según tengan menos o más de 50.000 habitantes, o sean capitales de provincia (art. 155, 273, 274 y 275 de la Ley de Régimen Local de 1955).

Colaboración particular posible en la ejecución (art. 140 de la Ley de Régimen Local de 1955).

---

Cuadro 4 - 6. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

---

<sup>12</sup> Son de aplicación los estándares establecidos en el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 y demás normativa vigente.

## PROYECTOS PARCIALES – (PP)

### Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca de 1949

**Condiciones previas:** Que esté prevista su redacción en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su cintura establecido por la Ley de 18 de diciembre de 1946.

**Ámbito:** Suelos zonificados como “urbanos” o “urbanizables” de los 30 municipios incluidos en el ámbito de “Gran Valencia”. Aunque puede afectar a varios municipios, el ámbito es preferentemente municipal, salvo en la ciudad de Valencia que se desarrolla en ámbitos menores según división en hojas.

**Indicador de obligatoriedad:** Según Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su cintura.

**Plazo para su redacción:** No se establece.

Documentación: (art. 16 de la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca de 1949)<sup>13</sup>

Planos de información que demuestren el estado de los terrenos a ordenar, en su topografía, construcciones y vegetación existente y uso a que se destinan los terrenos.

Planos de proyecto a escala mínima 1:2.000, con curvas de nivel de metro en metro que definan las alineaciones y rasantes de las vías y plazas, la división en zonas de diferentes usos, los espacios libres y los emplazamientos reservados a edificios y servicios públicos.

Esquemas de las redes de los servicios de agua y alcantarillado.

Memoria.

Ordenanzas de volumen, uso, de condiciones sanitarias y de condiciones estéticas.

**Condiciones del proyecto y estándares:** No se establecen estándares, pero debe ajustarse a las determinaciones que se establecen en el Plan General de Valencia y su comarca (art. 3 de la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca de 1949)<sup>14</sup>.

**Programación:** No se establece. Posibilidad de redacción posterior de proyectos de desarrollo que incluso pueden llevarlos a cabo los propietarios que representen tres cuartas partes del valor total de las propiedades afectadas (art. 15 de la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca de 1949).

**Régimen del suelo:** Su aprobación conlleva la declaración de utilidad pública, y la necesidad de ocupación no solo de los inmuebles enclavados en el trazado de las vías, plazas, etc., sino también de las zonas laterales de influencia e incluso sectores completos a lo largo de las vías. En los casos de expropiación por zonas o sectores se fijará su extensión respectiva en los correspondientes proyectos (art. 26 de la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca de 1949). No podrá edificarse sin que se hayan establecido los servicios de vialidad y saneamiento previstos en el Proyecto Parcial. Aunque el propietario podrá solicitar del Consejo General autorización para edificar o hacer instalaciones con el destino señalado por el Proyecto Parcial, siempre que asegure por su cuenta que la edificación o instalaciones proyectadas disponen de los servicios indispensables (art. 23 de la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca de 1949).

**Tramitación:** Iniciativa de los Ayuntamientos, del Consejo General de “Gran Valencia” cuando lo considere urgente o afecte a varios municipios y del Gobierno por medio de sus Organismos (art. 15 de la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca de 1949). Aprobado por el Ayuntamiento correspondiente y remitido a “Gran Valencia” lo aprobará el Consejo General, previo informe de la Oficina Técnica, pasando a la aprobación de la Comisión Central de Sanidad Local, requiriendo la del Ministerio de Obras Públicas si afecta a obras o servicios dependientes de este Ministerio (art. 10 y 14 de la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca de 1949).

Cuadro 4 - 7. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

<sup>13</sup> Para la ejecución de los mismos, además: memoria de la forma de realizar las obras y servicios con solución previa de problemas de habitabilidad o de cualquier otro orden que se suscite; presupuesto y plan financiero para la ejecución del proyecto; relación de inmuebles o derechos cuya expropiación sea necesaria y su valoración; relación de los terrenos enclavados en la zona afectada por el proyecto, según artículo 32; y, ordenanzas especiales de urbanización para conjuntos arquitectónicos o casos singulares (accesos de Valencia, plazas, calles, centros cívicos, barrios históricos o típicos, industriales, etc.) cuando se estime que son insuficientes las vigentes, indicándose las limitaciones al libre uso del derecho de propiedad que puedan dar lugar a indemnización o compensación.

<sup>14</sup> Son de aplicación los estándares establecidos en el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 y demás normativa vigente, según las disposiciones finales del Decreto de 14 de octubre de 1949.

## 4.2. Inventario de planeamiento a 12 de mayo de 1956

Una vez analizados los distintos documentos urbanísticos vigentes en 1956, se ha confeccionado un listado de aquellos aprobados en la Comunitat Valenciana a fecha 12 de mayo, que se adjunta al final de este apartado. Este listado a modo de foto fija, nos va a servir para realizar nuestro análisis.

Al no existir un inventario oficial, se ha partido de los listados de planeamiento que, a fecha 31 de diciembre de 1956, incluye Alberto Peñín en su libro *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*<sup>15</sup>. Estos datos han sido contrastados y complementados, siempre que ha sido posible, con otras fuentes de información, principalmente las memorias y expedientes administrativos de los documentos de planeamiento consultados en las visitas a diferentes archivos<sup>16</sup>. También se ha recabado información mediante consultas bibliográficas. La verificación de estos listados ha supuesto un trabajo importante, dada la amplitud de la información utilizada y la heterogeneidad de las fuentes<sup>17</sup>.

Los listados se han organizado por municipios, agrupados éstos por provincias. No se ha distinguido el planeamiento en sí de otros documentos, en especial las ordenanzas, aún no refundidas en los planes anteriores a la Ley de Régimen Local. Tampoco se ha distinguido entre planeamiento general o parcial y solo se reseñan los municipios con planes redactados conforme a las distintas legislaciones urbanísticas. Así, no se han relacionado las actuaciones de Regiones Devastadas, las realizadas para la construcción de viviendas protegidas y los poblados del Instituto Nacional de Colonizaciones, aunque sí que se han tenido en cuenta para realizar el análisis posterior. De cada documento se ha recopilado una serie de características «externas», como la población del municipio según censo de 1950, tipología de plan, redactor y fecha de aprobación por el órgano correspondiente. En la provincia de Alicante se ha indicado, además, el plan que fue redactado con la colaboración de la Comisión Superior de Ordenación Urbana y, en la de Valencia, aquellos redactados por la Diputación y los promovidos por “Gran Valencia”.

Con el fin de facilitar la visualización inmediata del inventario se ha confeccionado un mapa de la Comunitat Valenciana en el que se representa, siguiendo un código de colores, las distintas figuras de planeamiento, clasificadas según la legislación a las que pertenecen: planes anteriores a 1924, planes del Reglamento de 1924, planes procedentes de la legislación especial de “Gran Valencia” y planes generales de urbanización de la Ley del Régimen Local. Únicamente se ha considerado la figura de planeamiento que afecta al núcleo urbano principal, con independencia de la existencia

---

<sup>15</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, págs. 195 a 216.

<sup>16</sup> Estos archivos han sido: el Històric de la Comunitat Valenciana, los archivos de las tres Diputaciones Provinciales, distintos archivos municipales, los de Urbanismo y Patrimonio del Colegio de Arquitectos de Comunidad Valenciana y algunos archivos particulares. La relación completa de los mismos se encuentra en el apartado correspondiente del capítulo décimo *Bibliografía y fuentes consultadas*.

<sup>17</sup> Como señala Alberto PEÑÍN, la falta de información básica contrastada sobre el tema hizo que, en su día, para la realización de las primeras pesquisas por los diferentes municipios valencianos se partiera de la “interesante aportación básica sobre el urbanismo histórico de finales del XIX y primera mitad del XX que contienen diferentes trabajos de miembros del Departamento de Geografía de la Universidad de Valencia, cronistas e historiadores: Burriel, Gozávez, Teixidor de Otto, García Antón, Cortés Miralles, Piqueras”. Todo esto, según el autor, otorgaba a su estudio un cierto margen de benevolencia sobre los posibles errores que se hubieran podido producir. *Ibidem*, págs. 12 y 13.

o no de otros planes de ordenación parcial. Con el objeto de cuantificar los aspectos más relevantes, se han realizado un cuadro en el que se indica el número de municipios que contaban con algún plan aprobado en ese momento.

#### Planeamiento en la Comunitat Valenciana a 12/05/1956

	ALICANTE		CASTELLÓN		VALENCIA		C. V.	
Municipios con plan	8	5,71%	3	2,24%	90	33,83%	101	18,70%
Municipios sin plan	132	94,29%	131	97,76%	176	66,17%	439	81,30%
<b>Total nº municipios<sup>18</sup></b>	<b>140</b>	<b>100,00%</b>	<b>134</b>	<b>100,00%</b>	<b>266</b>	<b>100,00%</b>	<b>540</b>	<b>100,00%</b>

Cuadro 4 - 8. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

Aunque más adelante estudiaremos con mayor profundidad todos los resultados del inventario, lo primero que podemos constatar es la gran cantidad de municipios sin ningún tipo de plan aprobado, el 81,30% en el total del territorio valenciano. También la gran diferencia existente entre la provincia de Valencia, con el 66,17%, y las provincias de Alicante y Castellón, con el 94,29% y el 97,76% respectivamente.

Para ver la evolución en el tiempo de este indicador se han confeccionado unos cuadros comparativos con los datos del estudio de PREVASA<sup>19</sup>, de fecha 31 de diciembre de 1975, y los de la antigua Conselleria d'Obres, Públiques, Urbanisme i Transports<sup>20</sup> de fecha 1 de enero de 1998:

#### Planeamiento en la Comunitat Valenciana a 31/12/1975 según PREVASA

	ALICANTE		CASTELLÓN		VALENCIA		C. V.	
Municipios con plan	34	24,11%	32	22,86%	207	78,71%	273	50,18%
Municipios sin plan	107	75,89%	108	77,14%	56	21,29%	271	49,82%
<b>Total nº municipios</b>	<b>141</b>	<b>100,00%</b>	<b>140</b>	<b>100,00%</b>	<b>263</b>	<b>100,00%</b>	<b>544</b>	<b>100,00%</b>

Cuadro 4 - 9. (Elaboración propia a partir los datos del estudio de PREVASA).

#### Planeamiento en la Comunitat Valenciana a 01/01/1998 según C.O.P.U.T.

	ALICANTE		CASTELLÓN		VALENCIA		C. V.	
Municipios con plan	139	98,58%	132	97,78%	260	98,48%	531	98,33%
Municipios sin plan	2	1,42%	3	2,22%	4	1,52%	9	1,67%
<b>Total nº municipios</b>	<b>141</b>	<b>100,00%</b>	<b>135</b>	<b>100,00%</b>	<b>264</b>	<b>100,00%</b>	<b>540</b>	<b>100,00%</b>

Cuadro 4 - 10. (Elaboración propia a partir de los datos de las Cartografías Temáticas de la antigua C.O.P.U.T.).

#### Municipios con plan aprobado en la Comunitat Valenciana

	ALICANTE		CASTELLÓN		VALENCIA		C. V.	
12/05/1956		5,71%		2,24%		33,83%		18,70%
PREVASA 31/12/1975		24,11%		22,86%		78,71%		50,18%
C.O.P.U.T. 01/01/1998		98,58%		97,78%		98,48%		98,33%

Cuadro 4 - 11. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

#### Municipios sin plan aprobado en la Comunitat Valenciana

	ALICANTE		CASTELLÓN		VALENCIA		C. V.	
12/05/1956		94,29%		97,76%		66,17%		81,30%
PREVASA 31/12/1975		75,89%		77,14%		21,29%		49,82%
C.O.P.U.T. 01/01/1998		1,42%		2,22%		1,52%		1,67%

Cuadro 4 - 12. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

<sup>18</sup> Número de municipios en el año 1956 (Elaboración propia a partir de los datos del I.N.E.).

<sup>19</sup> AA.VV.: Estudios básicos de la ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana. La Ordenación Espacial, Valencia: Caja de Ahorros de Valencia y PREVASA, 1982, pág. 212.

<sup>20</sup> CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS: *El planeamiento urbanístico en la Comunidad Valenciana, Colección Cartografía Temática nº 6*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports, 1999, pág. 16.

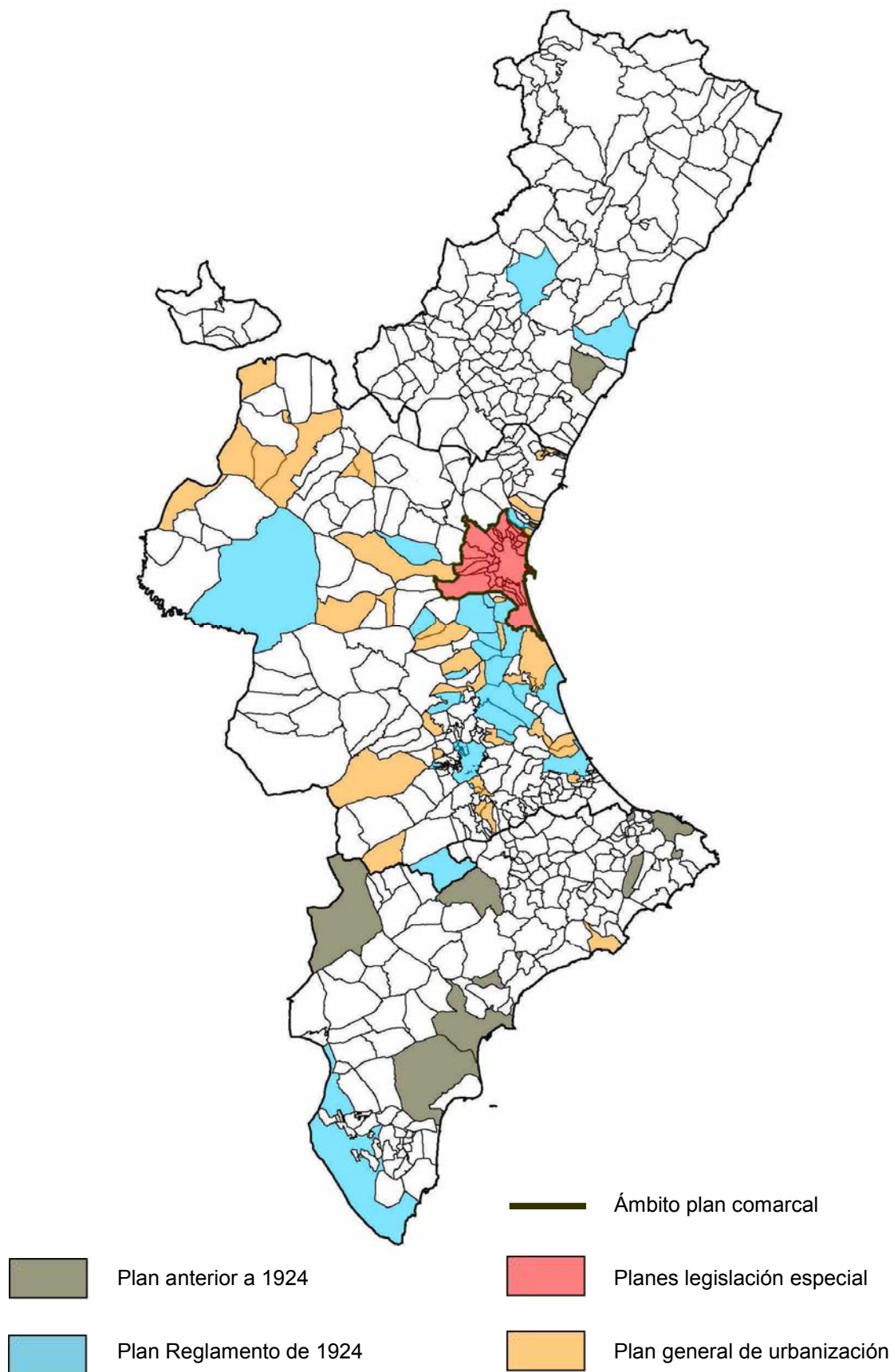


Fig. 4 - 3. Tipologías de planes aprobados a 12/05/1956 – Comunitat Valenciana  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

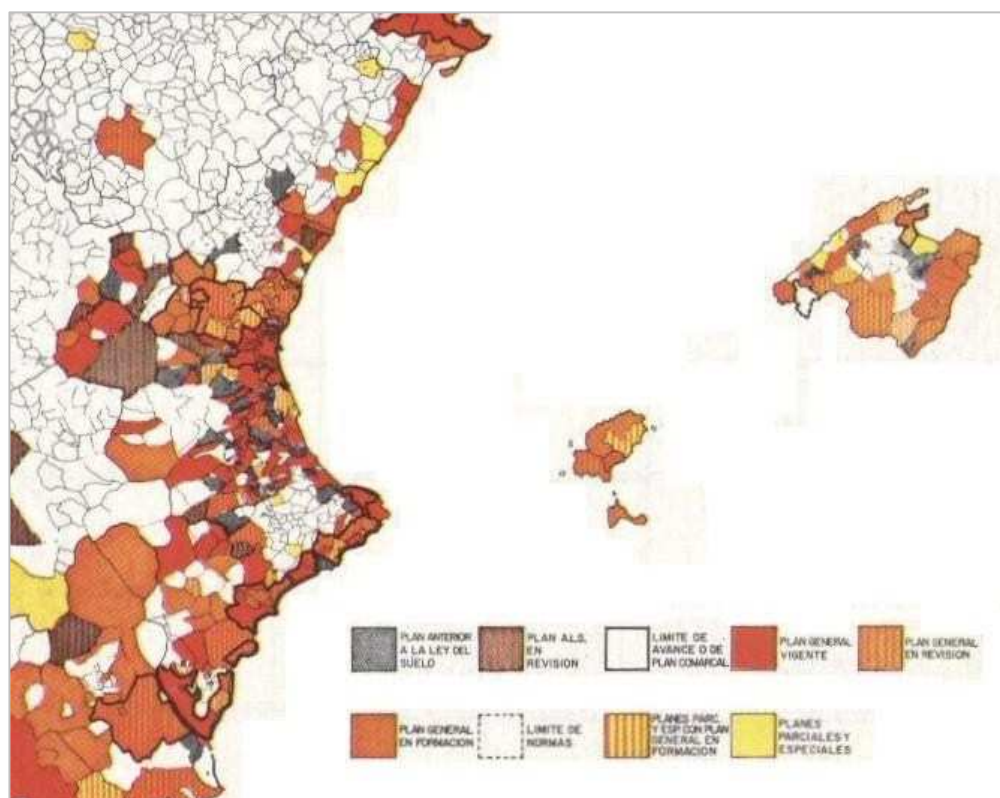
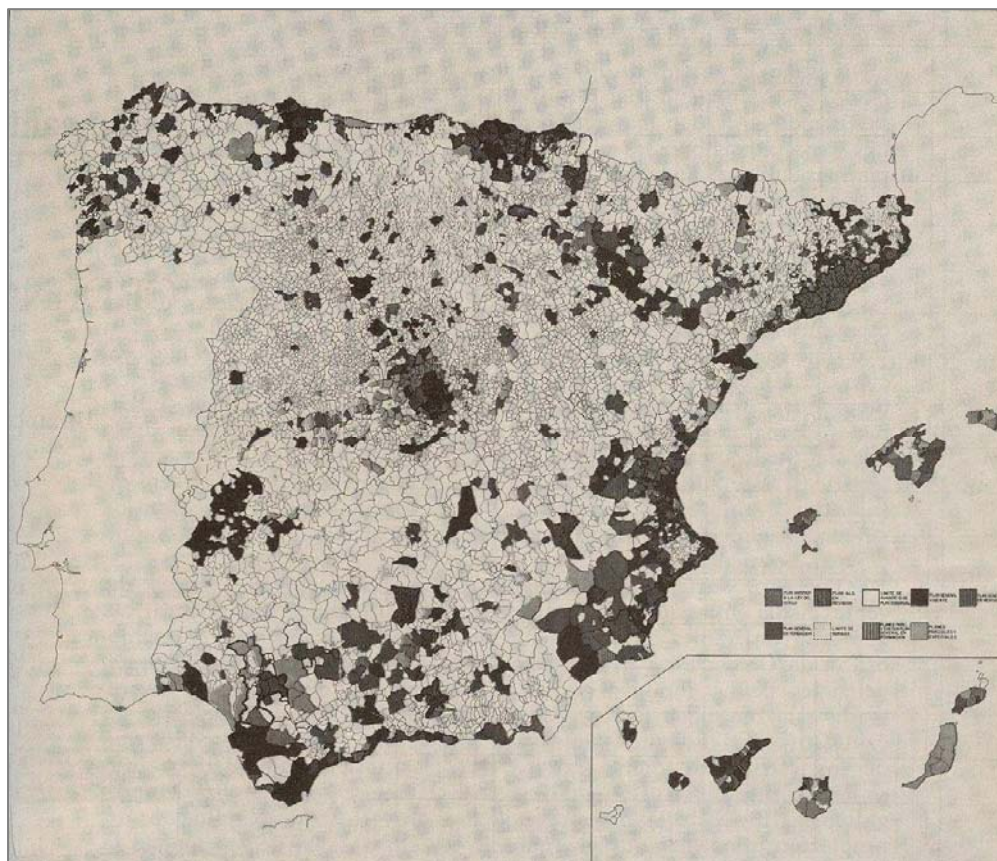


Fig. 4 - 4. Mapa de la situación del planeamiento urbano en España en 1972 y detalle de la Comunitat Valenciana elaborado por José Martínez Sarandese, María Agustina Herrero y José María García Pablos.



Como vemos, en 1975, año de la aprobación de la primera reforma de la Ley del Suelo, todavía la mitad de los municipios valencianos no se habían dotado de planeamiento, el 49,82% en el total de la Comunitat. Seguía siendo Valencia, con el 21,29%, la provincia con menos municipios sin planes, mientras que en Alicante y Castellón el porcentaje de municipios sin plan era todavía muy alto, el 75,89% y el 77,14% respectivamente.

En 1998, aprobado ya el texto refundido de la segunda reforma de la Ley del Suelo y ya aprobada la LRAU, el porcentaje de municipios sin plan es ya muy poco significativo, el 1,67% en el conjunto de la Comunitat, el 1,52% en Valencia, el 1,42% en Alicante y el 2,22% en Castellón. Como vemos, continúa siendo Castellón la provincia con menos planes aprobados<sup>21</sup>.

Respecto a la ubicación geográfica de los planes, podemos observar en la figura 4-3 como estos se concentran, lógicamente, en las zonas de mayor dinámica urbana: el área metropolitana de Valencia, los municipios costeros y las grandes poblaciones del interior. Esta situación seguirá consolidándose en 1972, tal y como nos describe José Martínez Sarandeses y otros autores con motivo del decimosexto aniversario de la aprobación de la Ley del Suelo (ver figura 4-4). Así, “la imagen resultante pone de manifiesto la importancia de los ámbitos territoriales afectados” y que “la mayor parte de los documentos se concentran, por una parte, en las zonas periféricas del país, polarizados en torno a grandes aglomeraciones y, por otra, en las provincias insulares, en el área de Madrid y en los valles del Ebro y del Guadalquivir, coincidiendo sensiblemente, con las áreas de desarrollo urbano más intenso”<sup>22</sup>. En estas dos imágenes podemos constatar que la Comunitat Valenciana será uno de los territorios del Estado español que más tempranamente incorporará la redacción de planeamiento a su práctica urbanística.

En relación a las tipologías, tanto de las correspondientes al núcleo urbano principal de los municipios como al total de los planes aprobados, los datos son los siguientes:

Municipios por tipologías de planes aprobados en la Comunitat Valenciana a 12/05/1956								
	ALICANTE		CASTELLÓN		VALENCIA		C. V.	
Plan anterior a 1924	6	75,00%	1	33,33%	0	0,00%	7	6,93%
Plan Reglamento de 1924	1	12,50%	2	66,67%	21	23,33%	24	23,76%
Plan legislación especial	0	0,00%	0	0,00%	30	33,33%	30	29,70%
Plan general de urbanización	1	12,50%	0	0,00%	39	43,33%	40	39,60%
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>100,00%</b>	<b>3</b>	<b>100,00%</b>	<b>90</b>	<b>100,00%</b>	<b>101</b>	<b>100,00%</b>

Cuadro 4 - 13. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

Nº de planes por tipologías aprobados en la Comunitat Valenciana a 12/05/1956								
	ALICANTE		CASTELLÓN		VALENCIA		C. V.	
Nº planes anteriores a 1924	6	60,00%	1	25,00%	0	0,00%	7	6,31%
Nº planes Reglamento de 1924	3	30,00%	3	75,00%	31	31,96%	37	33,33%
Nº planes legislación especial	0	0,00%	0	0,00%	22	22,68%	22	19,82%
Nº planes general de urbanización	1	10,00%	0	0,00%	44	45,36%	45	40,54%
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>100,00%</b>	<b>4</b>	<b>100,00%</b>	<b>97</b>	<b>100,00%</b>	<b>111</b>	<b>100,00%</b>

Cuadro 4 - 14. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

<sup>21</sup> Según datos facilitados por la Conselleria de la Conselleria de Infraestructures, Territori i Medi Ambient, a 18 de octubre de 2012, existen dos municipios sin plan en la Comunitat Valenciana: Confrides en Alicante y Xert en Castellón.

<sup>22</sup> Vid. MARTINEZ SARANDESES, José y otros: “La ordenación urbana en España. Balance de dieciséis años de aplicación de la Ley del Suelo”, en *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, nº 2/74, 1974, págs. 37 a 55.

Lo primero que hay que señalar respecto a las tipologías de planeamiento es la gran dispersión de resultados existente otra vez entre las tres provincias, sobre todo Valencia en relación a Alicante y Castellón.

De los 101 municipios de la Comunitat Valenciana 40 contaban con plan general de urbanización, lo que supone un 39,40% sobre el total. Este gran número de planes aprobados con arreglo a la Ley de Régimen Local, demuestra que en los años inmediatamente anteriores a 1956 la práctica urbanística, poco a poco, se había ido generalizando, fundamentalmente en la provincia de Valencia.

Los 30 municipios de “Gran Valencia”, que representan el 29,70% del total, tenían planes redactados al amparo de la Ley especial del plan comarcal de 1946. Solo 8 poblaciones de la cintura habían conseguido dotarse de su correspondiente proyecto parcial de casco<sup>23</sup>, y la ciudad de Valencia había llevado a buen puerto 11 planes de desarrollo. Junto con el plan comarcal el número de estos documentos urbanísticos asciende a 22, lo que representa el 19,82% del total de planes aprobados.

Los municipios cuyo núcleo urbano principal cuenta con algún plan redactado conforme al Reglamento de 1924 son 24, un 23,76% sobre el total. Por último, los municipios con planes pertenecientes a la legislación anterior son 7 y representan el 6,93%.

En los años anteriores a la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, gran número de los municipios valencianos comenzaron a tramitar por primera vez su planeamiento, por lo que la fecha que nos acota el estudio, el 12 de mayo, no tendrá en la práctica mayor significación, pues aprobada la Ley, los planes se seguirán tramitando con normal regularidad. En la provincia de Valencia, dos días después de aprobarse la Ley, el 14 de mayo, se aprobará el proyecto parcial de la hoja nº 10 de la capital (Ensanche C/ Sagunto y Viveros Municipales) y antes de que acabe el año, seis planes generales de urbanización de la Ley de Régimen Local: Godelleta y Massamagrell, el 5 de julio; Canet d'En Berenguer e Higuieruelas, el 24 de octubre; Corbera, Navarrés, Sant Joanet –antes Sant Joan de L'Ènova- y Senyera, el 13 de diciembre; y el 7 de diciembre dos proyectos más de desarrollo del plan comarcal, el Proyecto parcial del casco de Picanya y el Proyecto parcial de las hojas nºs 1, 3 y 4 de de Valencia (Ciutat Vella). En la provincia de Alicante el Plan general de urbanización de Elda se aprobará el 15 de noviembre de 1956. En la provincia de Castellón habrá que esperar al 12 de diciembre de 1957 para ver aprobado el Plan parcial de la playa del Pinar.

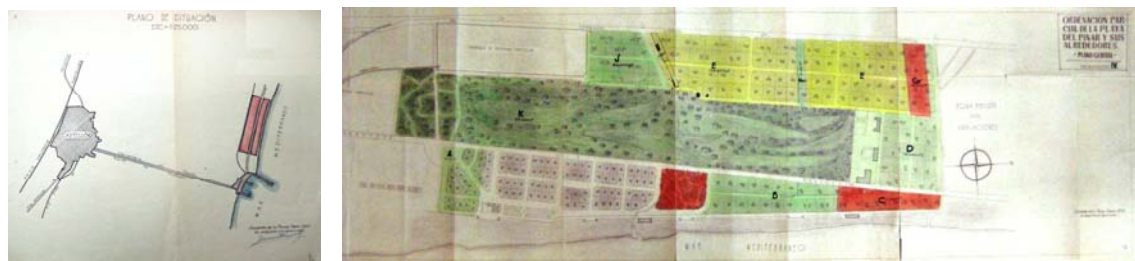


Fig. 4 - 5. CASTELLÓN DE LA PLANA. Ordenación parcial de la playa del Pinar, aprobada el 12 de diciembre de 1957. Arquitecto: Manuel Romaní Miquel (Fuente: Arxiu Municipal de Castelló de la Plana, signatura 20087-2).

<sup>23</sup> Los proyectos parciales de Burjasot y Paiporta ordenaban, además, parte de algunos de los municipios colindantes, como Benimamet (Valencia) y Godella, el primero, y Picanya el segundo. Bonrepós y Mirambell antes de 1956 tramitará dos modificaciones de su plan de casco.

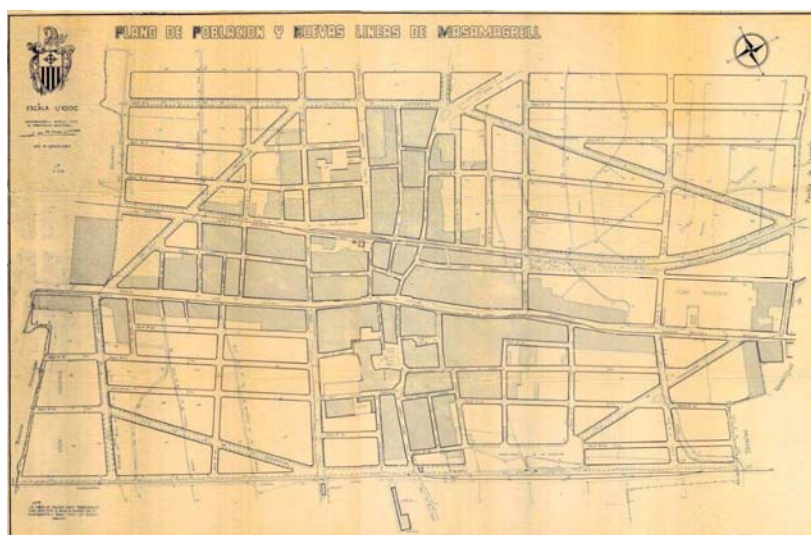


Fig. 4 - 6. MASSAMAGRELL. Plano de población y nuevas alineaciones, aprobado el 5 julio de 1956. Arquitecto: José María Cerveró Gomis (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 56-90447).

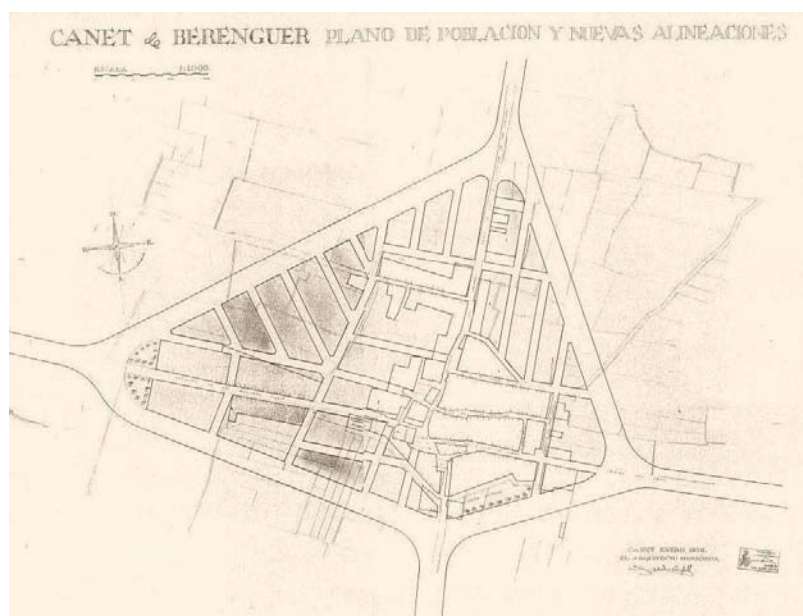


Fig. 4 - 7. CANET D'EN BERENGUER. Plano de población y nuevas alineaciones, aprobado el 24 de octubre de 1956. Arquitecto: Salvador Rocafull de Jáudenes (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 56-90230).

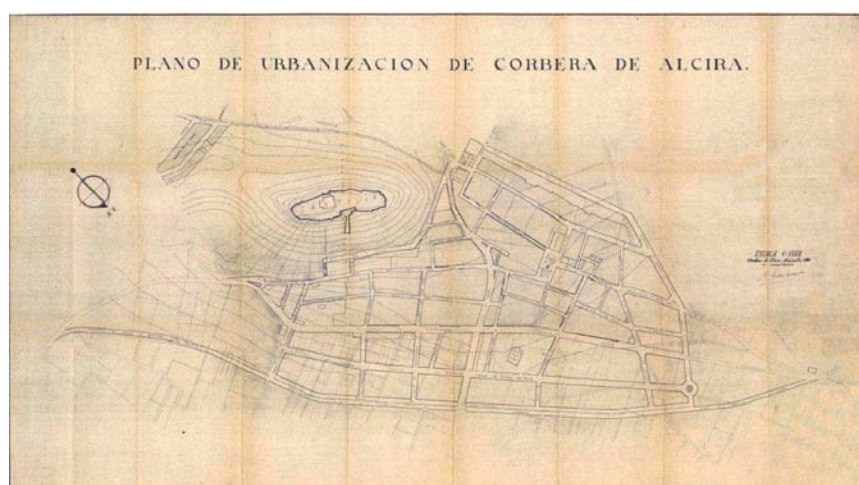


Fig. 4 - 8. CORBERA. Plano de urbanización, aprobado el 13 de diciembre de 1956. Arquitecto: Ernesto Lavernia Ferrando (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 56-90256).

**PROVINCIA DE ALICANTE – planes aprobados a 12/05/1956**

Municipio	Hab. 1950	Tipo de Plan	Autor	Aprobación
Alcoy	43.880	P. Ensanche	Enrique Villaplana	17/05/1878
Alicante	104.222	P. Ensanche	Gozálvez Altés	07/04/1893
		P. Urb. playa de San Juan	Muguruza Otaño	00/12/1944
		P. Urb. playa de San Juan	Muñoz Monasterio	00/05/1953
Benidorm	2.726	PGU (C.S.O.U. de Alicante)	Muñoz Llorens	18/04/1956
Dénia	11.859	P. Geométrico	Patricio Ferrandis	1867
Elche	55.877	PA y Ensanche	Sebastián Canales	1924
Jalón	1.923	P. Geométrico	Francisco Carbonell	1848
Orihuela	44.979	P. Ensanche	Sánchez Ballesta	1927
Villena	19.994	PA	Antonio Martorell	31/12/1906

Cuadro 4 - 15. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).

**PROVINCIA DE CASTELLÓN – planes aprobados a 12/05/1956**

Municipio	Hab. 1950	Tipo de Plan	Autor	Aprobación
Castellón de la Plana	53.331	PRI Zona central	Traver Tomás	09/02/1940
		P. Ensanche amplia. y ref.	-	20/12/1951
Lucena del Cid	3.457	PA y Ensanche	-	17/12/1933
Villareal	20.703	PA	Gimeno Almela	1926

Cuadro 4 - 16. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).

**PROVINCIA DE VALENCIA – planes aprobados a 12/05/1956**

Municipio	Hab. 1950	Tipo de Plan	Autor	Aprobación
Alaquàs	4.332	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Albalat dels Sorells	1.851	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
		PP	O.T. Gran Valencia	13/12/1954
Alborache	1.000	PGU	Trullenque Sanjuán	27/07/1955
Alboraya	6.885	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Albuixech	2.310	PGU (Diputación)	Albert Ballesteros	29/11/1952
Alcàsser	4.473	PA y Ensanche	Beneyto Bernacer	14/07/1944
Aldaia	6.382	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Alfafar	4.126	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Alfara del Patriarca	2.349	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Algemesí	17.849	PA y Ensanche	-	19/09/1942
Alginet	7.359	PA	-	05/07/1945
Almàssera	2.729	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Almussafes	3.359	PGU	Gómez Llopis	04/04/1955
Alzira	24.935	PA y Ensanche	Pedrós Ortiz	1929
		PA y Ensanche amplia.	Ríos Cogollos	1948
Aras de los Olmos	1.363	PGU (Diputación)	Albert Ballesteros	29/11/1952
Bèlgida	818	PGU	Trullenque Sanjuán	01/06/1955
Bellús	385	PGU	Trullenque Sanjuán	27/07/1955
Benagéber	1.401	PGU	Valls Abad	15/12/1955
Benavites	573	PGU (Diputación)	Albert Ballesteros	26/07/1954
		MPGU (Diputación)	Albert Ballesteros	04/04/1955
Benetússer	3.954	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Benifaió	7.629	PA	-	17/11/1926
		PA	-	08/06/1928
Benifairó de la Valldigna	1.567	PGU (Diputación)	Albert Ballesteros	13/03/1954
Benifairó de les Valls	1.367	PGU (Diputación)	Albert Ballesteros	11/05/1956
Benimodo	1.631	PA	-	28/07/1931
Beniparrell	901	PGU (Diputación)	Albert Ballesteros	26/07/1954
Benirredrà	816	PGU	Soler Lluch	15/12/1955
Bocairent	3.961	PA y Ensanche	-	14/11/1946
Bonrepós i Mirambell	1.308	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
		PP	O.T. Gran Valencia	14/07/1953
		MPP	O.T. Gran Valencia	13/07/1954
		MPP	O.T. Gran Valencia	01/06/1955

4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956

Burjassot	12.134	PC Gran Valencia PP Burjassot - Benimàmet	Valentín-Gamazo O.T. Gran Valencia	18/12/1946 18/11/1955
Camporrobles	2.514	PGU (Diputación)	Albert Ballesteros	31/03/1953
Carcaixent	17.216	PA y Ensanche	-	08/11/1927
Carlet	8.540	PGU	-	29/03/1950
Catarroja	11.204	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Chelva	3.994	PGU	Gómez Llopis	26/07/1954
Cheste	5.210	PA P. Extensión	- -	02/12/1940 31/01/1953
Chiva	4.403	P. Urb. Lloma del Castillo PGU	- Gómez Llopis	29/10/1950 27/07/1955
Corbera	3.106	PA y Ensanche	-	00/10/1929
Cullera	14.831	PA y Ensanche	Pedrós Ortiz	1927
Enguera	5.462	PGU	Jardón Laffaya	08/02/1956
Estubeny	236	PGU	Trullenque Sanjuán	02/11/1955
Faura	1.907	PGU	Navarro Alvargonzález	08/02/1956
Foios	3.321	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Fontanars dels Alforins	1.279	PGU	-	30/04/1953
Fortaleny	917	PGU	Navarro Alvargonzález	27/07/1955
Gandia	20.100	PA y Ensanche P. Urb. Playa Norte Modif. P. Urb. playa Norte Modif. P. Urb. playa Norte Ampl. P. Urb. playa Norte P. Urb. Zona Sur río Serpis	Pedrós Ortiz Valls Gadea Soler Lluch Soler Lluch Soler Lluch Soler Lluch	01/03/1929 09/05/1934 26/05/1944 29/03/1952 02/11/1955 04/04/1955
Godella	4.702	PC Gran Valencia PP Burjassot - Benimàmet	Valentín-Gamazo O.T. Gran Valencia	18/12/1946 18/11/1955
Guadasequies	358	PGU	Trullenque/Navarro	27/07/1955
Guadassuar	4.704	PGU	-	27/07/1955
Llocnou de la Corona	187	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Llombai	2.253	PGU	-	26/07/1954
Llosa de Ranes (La)	2.661	PA y Ensanche	Mauricio Fabra	1926
Losa del Obispo	737	PGU (Diputación)	Albert Ballesteros	27/07/1955
Manises	9.173	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Massalfassar	1.325	PA y Ensanche	-	06/03/1946
Massanassa	5.023	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Meliana	4.659	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Mislata	6.970	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Moncada	7.279	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Montaverner	1.232	PGU	Trullenque Sanjuán	02/11/1955
Montroy	1.519	PA y E	Donderis/Jalvo	01/02/1926
Museros	2.277	PA y Ensanche	Peset Aleixandre	01/06/1950
Paiporta	3.574	PC Gran Valencia PP casco y barrio Florida	Valentín-Gamazo O.T. Gran Valencia	18/12/1946 13/12/1954
Paterna	11.724	PC Gran Valencia PP	Valentín-Gamazo Jardón Laffaya	18/12/1946 30/12/1954
Picanya	3.011	PC Gran Valencia PP Paiporta barrio Florida	Valentín-Gamazo O.T. Gran Valencia	18/12/1946 13/12/1954
Picassent	6.974	PA y Ensanche	Gosálvez/Costa	03/05/1947
Polinyà de Xúquer	3.066	PGU	Trullenque Sanjuán	11/05/1956
Puig de Santa Maria (El)	3.390	PGU (Diputación)	Albert Ballesteros	12/03/1956
Quart de Poblet	5.408	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Rafelguaraf	2.323	PGU	Gómez Llopis	15/12/1955
Real de Gandia	1.752	PGU (Diputación)	Albert Ballesteros	30/12/1954
Real	1.746	PGU	Martínez Ortega	29/12/1952
Requena	20.253	PA y Ensanche PA y Ensanche S. Antonio	Borso González Giménez Cusí	18/04/1942 29/03/1952
Rocafort	1.299	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Sedaví	2.987	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Sempere	146	PGU	Trullenque Sanjuán	27/07/1955
Silla	7.117	PA y Ensanche I, II, III y IV MPA y Ensanche I, II, III y IV PA y Ensanche V	Soria/Romaní Monfort Romero Monfort Romero	24/02/1944 02/07/1948 02/07/1948
Sinarcas	1.642	PGU	Genovés Tarín	29/03/1952
Sollana	4.024	PA y Ensanche	-	1943

Sueca	20.290	PGU P. Geométrico El Perelló	Serrano Ferrando Serrano/Lavernia	04/04/1955 04/04/1955
Sumacàrcer	1.567	PGU	Monfort Romero	15/12/1955
Tavernes Blanques	2.182	PC Gran Valencia PP	Valentín-Gamazo O.T. Gran Valencia	18/12/1946 05/07/1955
Torrente	15.974	PC Gran Valencia	Valentín-Gamazo	18/12/1946
Valencia	509.075	PC Gran Valencia PP hoja nº 2 PP hoja nº 5 - A PP hoja nº 6 PP hoja nº 7 PP hoja nº 12 - A PP hoja nº 14 PP hoja nº 15 PP I - A PP II PP III PP IV PP Burjassot - Benimàmet	Valentín-Gamazo O.T. Municipal O.T. Municipal O.T. Municipal O.T. Municipal O.T. Municipal O.T. Municipal O.T. Gran Valencia O.T. Gran Valencia O.T. Gran Valencia O.T. Gran Valencia O.T. Gran Valencia	18/12/1946 11/03/1950 11/03/1950 20/10/1953 11/03/1950 13/11/1952 10/05/1954 14/07/1953 11/03/1950 11/03/1950 23/02/1954 24/01/1953 18/11/1955
Villar del Arzobispo	4.303	PGU (Diputación)	Albert Ballesteros	27/07/1955
Vinalesa	2.161	PC Gran Valencia PP	Valentín-Gamazo Pecourt Betés	18/12/1946 06/03/1956
Xàtiva	18.092	PA y Ensanche	Burquera Dolz de C.	30/09/1943
Xeraco	3.126	PGU (Diputación) MPGU (Diputación)	Albert Ballesteros Gómez Llopis	30/12/1954 08/02/1955
Xeresa	2.028	PGU	Soler Lluch	08/02/1956
Xirivella	4.707	PC Gran Valencia PP	Valentín-Gamazo O.T. Gran Valencia	18/12/1946 26/03/1952
Yátova	2.296	PGU (Diputación)	Albert Ballesteros	31/03/1953

Cuadro 4 - 17. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).

### 4.3. Una aproximación al urbanismo valenciano. Clasificación de municipios

Del análisis del inventario de planeamiento realizado, a fecha 12 de mayo de 1956, se ha establecido una clasificación de municipios que puede ayudarnos a explicar cual era la práctica urbanística valenciana en 1956<sup>24</sup>:

- **Municipios “autónomos”**: Se han considerado como “autónomos” los que fueron capaces de redactar y aprobar, por sus propios medios técnicos, algún tipo de planeamiento con anterioridad a la Ley del Suelo del 56. Pudiéndose distinguir en ellos dos subgrupos: los “antiguos”, que lo harán antes de la Ley articulada de Bases de 1950, y los “nuevos”, que lo harán después.
- **Municipios “asistidos”**: Los que redactarán y aprobaron su planeamiento acogiéndose a la asistencia técnica que prestaba, y todavía hoy presta, la Diputación Provincial de Valencia. Estos planes, redactados por la Oficina Técnica de la Diputación, en un periodo de tiempo determinado, forman un conjunto homogéneo y responden a un mismo tipo: el plan general de urbanización de la Ley de Régimen Local. Son propios de la provincia de Valencia, ya que en Castellón y Alicante sus respectivas diputaciones no ejercieron esta función.
- **Municipios “tutelados”**: Aquellos cuyos intereses urbanísticos se debieron plegar a la “tutela” del Estado ejercida, en la provincia de Valencia, a través de la Corporación Administrativa Gran Valencia, y en la de Alicante, a través de la Comisión Superior de Ordenación Urbana. Así, los municipios incluidos en el plan comarcal de Valencia de 1946 se someterán urbanísticamente a las necesidades de la ordenación territorial de la comarca y, en este contexto, aprobarán sus respectivos planes. En Alicante, la Comisión Superior de Ordenación Urbana, encargada en un primer momento de redactar el plan provincial, “tutelar” la redacción de algunos planes municipales, como el plan de Benidorm que será aprobado antes de la Ley. La “tutela” del Estado tendrá, como veremos, un carácter diferente en el caso valenciano que en el alicantino.
- **Municipios “silentes”**: Es el grupo más numeroso. Serán los que no contaban con ningún tipo de plan urbanístico a la entrada en vigor de la Ley y que en algunos casos, como en los municipios que hemos denominado “grandes silentes”, tardarán bastante en dotarse de él, a pesar de la obligación legal que tenían de hacerlo. En otros casos, como en el de los llamados “falsos silentes”, utilizarán durante décadas planes que nunca llegaron a ser aprobados definitivamente.

Esta clasificación tiene una correlación directa con las características y circunstancias de cada municipio en lo referente a su planeamiento y a su capacidad de gestión. Lejos de ser cerrada y excluyente, nos indica la característica principal de la práctica urbanística de un determinado municipio, de tal manera que éste puede presentar, a la vez, rasgos de los otros grupos. Así, Requena será “autónomo” en lo referente a la Villa y San Antonio, pero “silente” en lo que respecta al resto de sus aldeas. De igual manera serán también “silentes” todos los “autónomos” y “asistidos” que tenían un segundo núcleo de población sin plan. Habrá municipios “tutelados” por “Gran

---

<sup>24</sup> Esta clasificación ya se estableció, por primera vez, en el trabajo de investigación del periodo de formación del doctorando.

Valencia” que no llegaron a aprobar su plan de desarrollo, como Rocafort, y tendrán que realizar, por tanto, prácticas urbanísticas propias de los municipios “silentes”; y algunos “falsos silentes” que utilizarán planes nunca aprobados, como el caso de Santa Pola y otros muchos. Antiguos “autónomos” pasarán a ser “asistidos” o “tutelados”, como Alginet y La Llosa de Ranes, en el primer caso, o Almàssera y Valencia, en el segundo. Incluso nos encontraremos con municipios “tutelados” que buscarán la “asistencia” de la Diputación Provincial de Valencia para redactar sus respectivos proyectos parciales, como Manises o Quart de Poblet. Otras veces, los municipios con plan, consentirán parcelaciones marginales, como hacían los “silentes”, fenómeno que comenzará en los años 50 y perdurará décadas después<sup>25</sup>.

En este panorama, al margen de los planes urbanísticos, tendremos que considerar también las actuaciones de planificación llevadas a cabo por Regiones Devastadas, el Instituto Nacional de Colonización o las que respondían a la política sectorial de construcción de viviendas protegidas<sup>26</sup>. Estas intervenciones, en la mayoría de las ocasiones, se harán al margen del urbanismo “ortodoxo”, ejecutándose conforme a legislaciones diferentes a la urbanística. La labor de Regiones Devastadas, se localizará principalmente en la provincia de Castellón y parte de la de Valencia; la del Instituto Nacional de Colonización, en Alicante y Valencia; y la construcción de viviendas protegidas a lo largo y ancho de toda la Comunitat Valenciana, principalmente en las poblaciones más importantes. Esta manera de hacer ciudad podemos considerarla como “tutelada”, salvo en algunos casos de construcción de viviendas protegidas, ya que eran organismos del Estado los que las ejecutaban al margen, muchas veces, de la voluntad de los ayuntamientos afectados.

Como vemos, más que una clasificación de municipios, es una clasificación de prácticas urbanísticas, prácticas que nos explican el proceso de generalización del planeamiento en el territorio valenciano. En aquellos momentos iniciales, la primera tarea que había que realizar, si se quería contar con un plan, era proceder a levantar el plano del estado actual de casco urbano y de los terrenos que se iban a incluir en la nueva ordenación. Esto, en la mayoría de las poblaciones, era la primera vez que se hacía y supondrá un hito fundamental para la historia urbanística del municipio<sup>27</sup>. En 1956 no existían las llamadas “Normas Subsidiarias Provinciales”<sup>28</sup>, y los ayuntamientos, en ausencia de plan, o con él, se regían por las llamadas ordenanzas de construcción cuando las había y, con carácter general y subsidiario, por el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924. En el artículo 57 del

<sup>25</sup> Vid. DUALDE VIÑETA, Vicente: *La urbanización marginal en el área urbana de Castellón*, Valencia: Edicions Alfons el Magnànim y C.O.A.C.V., 1987 y GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d’Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996.

<sup>26</sup> Las asociadas al turismo y a la segunda residencia, fundamentales para entender el desarrollo urbanístico de la Comunitat Valenciana, se darán a partir de los años 60 con la bonanza económica y no antes de la Ley del Suelo de 1956.

<sup>27</sup> Ante la falta de recursos técnicos y económicos para afrontar esta tarea, muchos ayuntamientos recurrirán, cada uno en su provincia, a la ayuda de la Comisión Superior de Ordenación Urbana de Alicante o a la de la Diputación Provincial de Valencia. Recordemos, también que después de la guerra, el Instituto Geográfico y Catastral realizó una importante labor cartográfica que posibilitó, entre otras cuestiones, la redacción del plan comarcal de Valencia de 1946.

<sup>28</sup> Las “Normas de ordenación complementaria y subsidiaria de planeamiento”, ya fueran “con ámbito nacional, provincial o local”, fueron contempladas en los artículos 57 y 58 de la Ley del Suelo de 1956 para regir “en las poblaciones donde no existiere Plan de ordenación urbana debidamente aprobado”. Serán aprobadas en Alicante, en 1972, en Castellón, en 1973, y en Valencia, en 1975.



citado Reglamento se establecía que los particulares y empresas no podían efectuar ninguna obra de nueva planta, reparación o reforma en el término municipal “sin previa licencia del Ayuntamiento”<sup>29</sup>. La práctica de solicitud de licencia estaba muy extendida ya en 1956, contaran o no con planeamiento los municipios, pensamos que además de por ser un imperativo legal, por ser una fuente de ingresos para los ayuntamientos.

#### Tipos de municipios en la Comunitat Valenciana 12/05/1956

	ALICANTE		CASTELLÓN		VALENCIA		C. V.	
Municipios “autónomos”	7	5,00%	3	2,24%	47	17,67%	57	10,56%
Municipios “asistidos”	0	0,00%	0	0,00%	13	4,89%	13	2,41%
Municipios “tutelados”	1	0,71%	0	0,00%	30	11,28%	31	5,74%
Municipios “silentes”	132	94,29%	131	97,76%	176	66,17%	439	81,30%
<b>Total nº municipios</b>	<b>140</b>	<b>100,00%</b>	<b>134</b>	<b>100,00%</b>	<b>266</b>	<b>100,00%</b>	<b>540</b>	<b>100,00%</b>

Cuadro 4 - 18. *Elaboración propia a partir de las fuentes citadas.*

#### Tipos de municipios con plan aprobado en la Comunitat Valenciana a 12/05/1956

	ALICANTE		CASTELLÓN		VALENCIA		C. V.	
Municipios “autónomos”	7	87,50%	3	100,00%	47	52,22%	57	56,44%
Municipios “asistidos”	0	0,00%	0	0,00%	13	14,44%	13	12,87%
Municipios “tutelados”	1	12,50%	0	0,00%	30	33,33%	31	30,69%
<b>Total municipios con plan</b>	<b>8</b>	<b>100,00%</b>	<b>3</b>	<b>100,00%</b>	<b>90</b>	<b>100,00%</b>	<b>101</b>	<b>100,00%</b>

Cuadro 4 - 19. *Elaboración propia a partir de las fuentes citadas.*

#### Planeamiento por niveles urbanos en la Comunitat Valenciana a 12/05/1956

	Total nº municipios	Municipios con Plan	
Municipios mayores de 50.000 habitantes	4	4	100,00%
Municipios entre 20.000 y 50.000 habitantes	9	7	77,78%
Municipios entre 10.000 y 20.000 habitantes	21	10	47,62%
Municipios menores de 10.000 habitantes	506	80	15,81%
<b>Total</b>	<b>540</b>	<b>101</b>	<b>18,70%</b>

Cuadro 4 - 20. *Elaboración propia a partir de las fuentes citadas.*

#### Planeamiento por niveles urbanos en la provincia de Alicante a 12/05/1956

	Total nº municipios	Municipios con Plan	
Municipios mayores de 50.000 habitantes	2	2	100,00%
Municipios entre 20.000 y 50.000 habitantes	3	2	66,67%
Municipios entre 10.000 y 20.000 habitantes	6	2	33,33%
Municipios menores de 10.000 habitantes	129	2	1,55%
<b>Total</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>5,71%</b>

Cuadro 4 - 21. *Elaboración propia a partir de las fuentes citadas.*

#### Planeamiento por niveles urbanos en la provincia de Castellón a 12/05/1956

	Total nº municipios	Municipios con Plan	
Municipios mayores de 50.000 habitantes	1	1	100,00%
Municipios entre 20.000 y 50.000 habitantes	1	1	100,00%
Municipios entre 10.000 y 20.000 habitantes	3	0	0,00%
Municipios menores de 10.000 habitantes	129	1	0,78%
<b>Total</b>	<b>134</b>	<b>3</b>	<b>2,24%</b>

Cuadro 4 - 22. *Elaboración propia a partir de las fuentes citadas.*

#### Planeamiento por niveles urbanos en la provincia de Valencia a 12/05/1956

	Total nº municipios	Municipios con Plan	
Municipios mayores de 50.000 habitantes	1	1	100,00%
Municipios entre 20.000 y 50.000 habitantes	5	4	80,00%
Municipios entre 10.000 y 20.000 habitantes	12	8	66,67%
Municipios menores de 10.000 habitantes	248	77	31,05%
<b>Total</b>	<b>266</b>	<b>90</b>	<b>33,83%</b>

Cuadro 4 - 23. *Elaboración propia a partir de las fuentes citadas.*

<sup>29</sup> La licencia será sustituida, en muchos supuestos, casi noventa años después, por la llamada “declaración responsable”, sobre todo tras la aprobación del Decreto ley 2/2012, de 13 de enero, del Consell, de Medidas Urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y a los emprendedores, microempresas y pequeñas y medianas empresas (pymes).

Del total de municipios valencianos (ver cuadro 4-18), 439 son “silentes” (81,30%), 57 “autónomos” (10,56%), 31 “tutelados” (5,74%) y 13 “asistidos” (2,42%). Por provincias, Castellón es la que mayor porcentaje de “silentes” tiene, el 97,76%, seguido de Alicante, el 94,29%, y a mucha distancia, Valencia, con el 66,17%. De los municipios con plan aprobado (ver cuadro 4-19), podemos ver cómo Castellón es la que mayor porcentaje de “autónomos” tiene, el 100,00%, frente al 87,50% de Alicante y el 56,44% de Valencia. Además, no existen municipios “tutelados” en Castellón, en Alicante representan el 12,59% y en Valencia el 30,69%. Por último solo Valencia tendrá municipios “asistidos”, el 12,87%. Con independencia de la mayor o menor dinámica urbanística, estos datos ponen de manifiesto la distinta capacidad gestión de los ayuntamientos de cada una de las tres provincias.

En la provincia de Castellón, sin la labor “asistencial” de la Diputación Provincial y sin Comisión Superior de Ordenación Urbana, hay poco planeamiento aprobado, antes de la aprobación de la Ley del Suelo del 56, únicamente el 2,24% de los municipios contaban con plan. Esta ausencia de documentos de ordenación se verá compensada, en parte, por los planes de reconstrucción realizados por la Dirección General de Regiones Devastadas en sus dos Oficinas Provinciales de Nules y Segorbe que afectaría a un gran número de municipios, entre ellos, La Vall d’Uxó, Xilxes, Moncofa, Segorbe, Viver, Benafer, etc.

La provincia de Valencia es la que presenta un mayor número de municipios con plan, el 33,83%, y la primera en contar con un plan de ordenación territorial de ámbito comarcal. Además de la labor llevada a cabo por “Gran Valencia”, hay que señalar el importante papel jugado por la Diputación Provincial<sup>30</sup> en el proceso de generalización del planeamiento, ya que además de dar soporte técnico a un gran número de ayuntamientos para que redactaran sus planes, instará al resto de municipios, a través de las circulares del Gobernador civil, a que hicieran lo propio, llegando a publicar en 1952 unas normas técnicas<sup>31</sup> a las que debían sujetarse los proyectos de alineaciones de los pueblos de la provincia para su presentación a la Comisión Provincial de Servicios Técnicos. La labor de Regiones Devastadas será, en el caso de la provincia de Valencia, cuantitativamente mucho menor que en el caso de Castellón. San Isidro en Moncada, San Antonio de Benagéber en Paterna y el Huerto Melchor en Aldaia, serán las intervenciones del Instituto Nacional de Colonización anteriores a 1956. Aprobada la Ley seguirán, Cortichelles en Turís, Huerto Magallón en Aldaia, Loriguilla en Ribarroja, etc.

Alicante, con un 5,71% de planes aprobados antes del 12 de mayo de 1956, es un caso intermedio entre Castellón y Valencia. Alcoy, con su plano geométrico de 1849, es el decano de los municipios “autónomos” de la provincia. Aunque no se produce la “asistencia” de Diputación para la redacción de planeamiento municipal, la Comisión Superior de Ordenación Urbana ejercerá su “tutela” en los municipios más importantes

---

<sup>30</sup> La Diputación Provincial de Valencia, en aquellos años, era la única de las tres que contaba con un Departamento de Urbanismo, su labor asistencial se prolongará en el tiempo, llegando a elaborar, a fecha 31 de diciembre de 1975, 97 de los 207 planes de la provincia (datos extraídos de AA.VV.: *Estudios básicos de la ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana. La Ordenación Espacial*, Valencia: Caja de Ahorros de Valencia y PREVASA, 1982, pág. 213).

<sup>31</sup> Ver Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 48, de 25 de enero de 1952.

de la provincia instando a la redacción de sus planes. El de Benidorm se aprobará antes de la Ley y Alcoy, L'Alfàs de Pi, Alicante, Cañada, Elche, Orihuela, etc., después. El INC construirá antes de 1956 el poblado de San Isidro, en Albufera, antes de 1956, y después de esa fecha, el Realengo en Crevillent.

Respecto al planeamiento por niveles urbanos, (ver cuadros 4-20, 4-21, 4-22 y 4-23), podemos observar como, tanto para el conjunto de la Comunitat Valenciana, como para cada una de las tres provincias, que el porcentaje de municipios con planeamiento aumenta en la medida que aumenta la población de los mismo. Así, los cuatro que según el censo de 1950 tenían más de 50.000 habitantes<sup>32</sup>, todos contaban con plan (100,00%); de los nueve con una población entre los 20.000 y los 50.000<sup>33</sup>, salvo Elda y Sagunto, el resto lo tenían (77,78%); de los veintiuno de entre 10.000 y 20.000<sup>34</sup>, tenían plan diez de ellos (47,62%) y, de los quinientos seis municipios menores de 10.000 habitantes, solo ochenta contaban con él (15,81%).

De todos estos datos, el más relevante es la gran cantidad de municipios "silentes". El 81,30% de los municipios valencianos no contaban con plan alguno, lo que refleja el poco arraigo que el planeamiento tenía en aquellos años. Nos encontramos justo antes del *boom* económico de los años 60. El año de 1956 será el final de periodo autárquico, que se dará por concluido en 1959 con la aprobación del Plan Nacional de Estabilización Económica. En este sentido, el desarrollo urbano era entonces escaso, en especial en lo referente a los suelos industriales, a los de la segunda residencia del interior y a los relacionados con los desarrollos turísticos del litoral.

En lo referente a la segunda residencia destacar que, en los años 40, ya tenía localizaciones preferentes en la Comunitat Valenciana, tanto en el interior como en la costa. En el periodo comprendido entre 1946 y 1966, según Enrique Giménez<sup>35</sup> y como hemos podido constatar, este tipo parcelaciones residenciales responderán a dos situaciones diferenciadas: una como "colonias veraniegas" anexas como crecimientos de un núcleo urbano existente y recogidas, en algunos de los casos, por los planes municipales; y otras, como núcleos de nueva creación que formarán "colonias" estables de veraneantes, alejadas o con cierta independencia de las poblaciones que, como en los casos anteriores, unas veces quedarán al margen del control del planeamiento -la mayoría-, y otras se realizarán al amparo de planes urbanísticos, como la colonia Montesol, entonces perteneciente al municipio de la Pobleja de Vallbona. En ocasiones, la accesibilidad de estos núcleos de veraneo dependerá, fundamentalmente, de la existencia de una estación o apeadero de ferrocarril y su promoción normalmente será de iniciativa privada. Con el tiempo, se introducirá un nuevo factor: la progresiva bipolarización del mercado de la segunda residencia entre sus dos posibles localizaciones, el litoral y el interior; y las viviendas unifamiliares de la costa darán paso a los bloques de apartamentos en los años 60. En

<sup>32</sup> Alicante, Castellón de la Plana, Eche y Valencia.

<sup>33</sup> Alcoy, Alzira, Elda, Gandia, Orihuela, Requena, Sagunt, Sueca y Villareal.

<sup>34</sup> Algemesí, Almassora, Almoradí, Burjassot, Burriana, Callosa de Segura, Carcaixent, Catarroja, Crevillent, Cullera, Dénia, Novelda, Oliva, Ontinyent, Paterna, Tavernes de la Valldigna, Torrente, Utiel, La Vall d'Uixó, Villena y Xàtiva.

<sup>35</sup> Vid. GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996, págs. 499 a 522.

cualquier caso, la propiedad de una segunda residencia seguía siendo inaccesible, material y económicamente, para la gran parte de la población en 1956 y habrá que esperar algunos años para que esta situación cambie.

La falta de demanda de suelo urbanizado podría explicar, al menos en parte, la falta necesidad de planificación de muchos de nuestros municipios y, por lo tanto, justificaría el poco número de planes aprobados.

En 1956 la existencia o no de planeamiento no era determinante de ningún perjuicio de captación de actividades. Los municipios con plan aprobado serán permisivos a la hora de su cumplimiento y aplicación cuando fuera necesario para satisfacer una demanda concreta de suelo, ya fuera esta pública o privada, o incumplirán o ignorarán el planeamiento sin mayor problema.

En aquellos momentos muchos de los ayuntamientos valencianos no eran concientes de que un plan podía ser un marco jurídico obligatorio administrativamente y de un alto contenido formal, pero que también podía servir para canalizar determinadas demandas. Algunos de los municipios, de los llamados “silentes”, contarán con planes sin aprobación legal, que los dotará de un instrumento urbanístico flexible y permisivo, pero válido, ya que se podía adecuar sin más a cualquier necesidad de suelo que pudiera generarse.

Si la mayoría de los municipios no contaban plan, los que lo tenían lo incumplían en muchas ocasiones. Ya se ha comentado como la construcción de viviendas protegidas se realizaba, a veces, fuera de los ámbitos de los planes o al margen de las alineaciones proyectadas por estos. Se ha podido comprobar, también, como los proyectos parciales de “Gran Valencia” no se ajustarán siempre a las determinaciones del plan comarcal del 46. Al mismo tiempo, se construyeron grandes equipamientos, como el Seminario Metropolitano de Moncada de Traver (1944) o el Hospital Provincial de Valencia de Albert (1945), y se proyectaron complejos industriales, como la colonia Segarra en la Vall d’Uixó, en los años 40, o el poblado obrero de la fábrica Aluminio Ibérico S.A. en Alicante, de 1953, todo al margen del control del planeamiento.

El incumplimiento de lo oficialmente planeado, o la falta de previsión de los planes respecto de las actuaciones llevadas a cabo o por realizar, es consecuencia en nuestra opinión, del proceso de generalización del planeamiento que en aquellos momentos se estaba produciendo y no responde a una idea preconcebida, simplemente se hacía lo que se pensaba que era más conveniente en cada caso.

Muchos municipios tardarán años en dotarse de un plan, situación que se prolongará después del 56, cuando comience la bonanza económica de los sesenta y estalle el *boom* del turismo. Así nuestras ciudades, tanto las de los municipios “silentes”, como aquellas que contaban con planeamiento, crecerán ocupando el suelo por contigüidad aditiva, lo que producirá, sobre todo en los municipios con un mayor crecimiento, un desarrollo urbano a pedazos, discontinuo, de formas irregulares, incongruentes con las directrices de cualquier planificación racional. No obstante, la Comunitat Valenciana, en el conjunto del Estado, será donde más tempranamente se generalizará la

aprobación de instrumentos de planeamiento<sup>36</sup>, concentrándose este fenómeno en la franja del litoral, en el entorno metropolitano de Valencia y en las grandes poblaciones del interior donde el desarrollo urbano fue más intenso.

Fernando de Terán señala, en relación a los datos provisionales sobre el estudio realizado por la Dirección General de Urbanismo en 1972 sobre la actividad de planeamiento en el conjunto del Estado Español 15 años después de la Ley del Suelo, respecto a la actividad planeadora medida por el número de planes aprobados o en redacción, que se distribuía por provincias según este orden: Valencia, Barcelona, Vizcaya, Gerona, Madrid, Guipúzcoa, Alicante, Granada, Zaragoza, Tarragona, Baleares, Oviedo, La Coruña y Málaga. Luego bajaba bastante<sup>37</sup>. Como vemos la de Valencia ocupa el primer lugar de la lista y la de Alicante el séptimo, Aunque evidentemente, como apunta el autor, el planeamiento se había desarrollado en “las zonas de mayor virulencia: las costas y los centros de producción”, en obvio también que en ello había contribuido la labor de “asistencia” de la Diputación de Valencia y la de “tutoría” del Estado en esta provincia y en la de Alicante.

Otro aspecto a reseñar es la gran diferencia cualitativa y cuantitativa de los datos analizados por provincias, diferencia motivada por distintas causas. Una sería la propia estructura administrativa de la Comunitat Valenciana, basada en la división provincial de Javier Burgos de 1833 y la falta, por tanto, de una administración de carácter autonómico que unificara criterios y estableciera políticas urbanísticas comunes. Otra, el diferente potencial económico entre los distintos municipios valencianos (entre los de unas provincias y otras, entre los del interior y los del litoral, etc.), lo que determinará que los más prósperos y con mayor crecimiento tuvieran la necesidad de planificación, y que se pudieran dotar de ella, al poseer, una mayor capacidad de gestión administrativa que les permitirá la redacción y aprobación de sus planes. En último lugar, las circunstancias coyunturales de cada una de las provincias: Castellón había sido la más afectada por la Guerra Civil, lo que explica la gran labor de Regiones Devastadas; la de Valencia contaba con una Diputación Provincial que inicio un programa de asistencia técnica municipal y su capital, tercera ciudad del Estado, tenía un área metropolitana en continuo crecimiento, receptora de población, con unas infraestructuras precarias que requerían de una planificación supramunicipal; y la provincia de Alicante, en donde su Comisión Superior de Ordenación Urbana llevará a cabo una importante para la generalización del planeamiento que comenzaría con la aprobación del plan de Benidorm en 1956.

La Diputación Provincial de Valencia, como ya se ha dicho, será la única de las tres Diputaciones que inició un programa de ayuda técnica y económica específica en materia de planeamiento urbano municipal, que cristalizó antes de la aprobación de la Ley del 56 con un alto porcentaje de planes aprobados, los llamados municipios “asistidos”, y que se prolongará en el tiempo. Tal y como afirma Alberto Peñín, se ha constatado que su intervención influirá en el modelo territorial de planeamiento de la

---

<sup>36</sup> Vid. MARTÍNEZ SARANDESES, José y otros: “La ordenación urbana en España. Balance de dieciséis años de aplicación de la Ley del Suelo”, en *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, nº 2/74, 1974 y nº 4/74, 1974, págs. 49 a 58.

<sup>37</sup> Los datos a los que se refiere Fernando de Terán son los utilizados en los trabajos realizados por el equipo de Martínez Sarandeses. Vid TERÁN TROYANO, Fernando de: “La situación actual del planeamiento urbano y sus antecedentes”, en *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, nº 2/71, 1971, págs. 13 a 26.

Comunitat Valenciana, sobre todo en aquellos primeros momentos. Ya tiempo después de la aprobación de la Ley del 56, la Diputación de Valencia será, en el contexto del Estado, la primera en contar con un equipo técnico propio de carácter interdisciplinar y programa de planeamiento definido<sup>38</sup>.

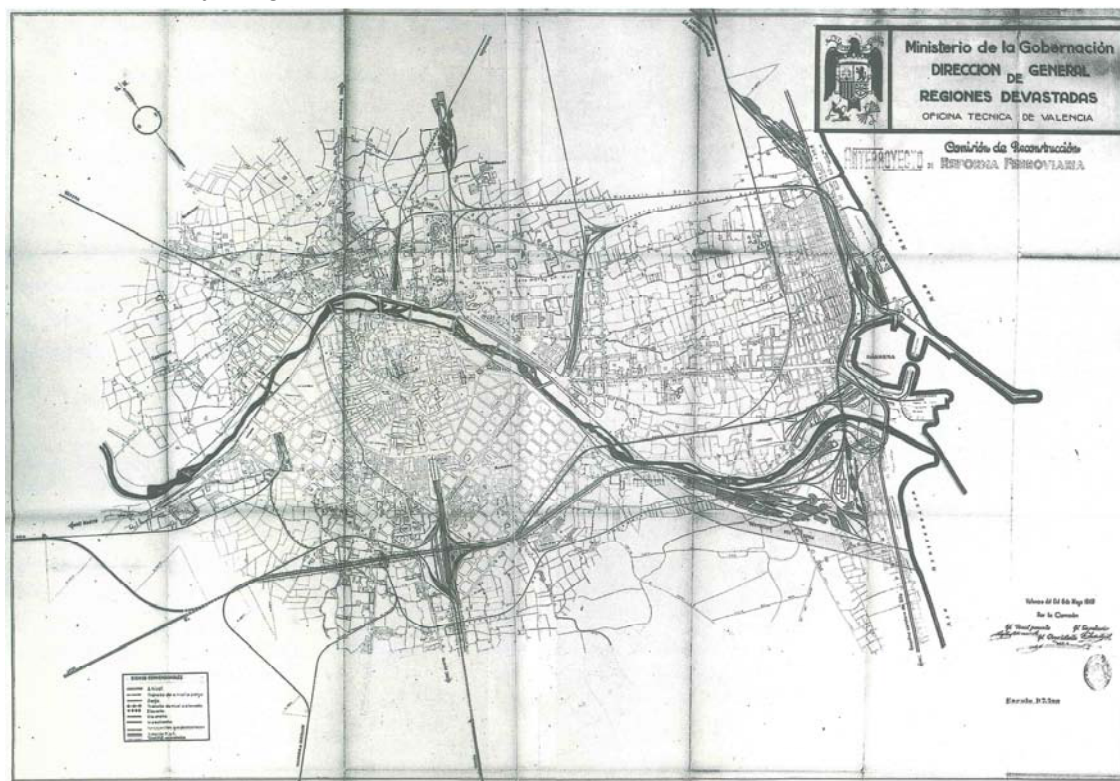


Fig. 4 - 9. Anteproyecto de Reforma Ferroviaria. Ministerio de la Gobernación. Dirección General de Regiones Devastadas. Oficina Técnica de Valencia (1940).

Evidentemente la ausencia de ordenación territorial será una de las características más importantes de este periodo. En aquellos momentos no existía planificación supramunicipal, excepción hecha de la comarca de L'Horta, y mucho menos una ordenación global del territorio valenciano en su conjunto, que hubiera necesitado de los órganos administrativos correspondientes. Entonces, las infraestructuras, carreteras, ferrocarriles, puertos, etc., eran, como lo han sido tradicionalmente, el elemento articulador más relevante de la ordenación del territorio, aunque éstas venían impuestas desde Madrid, ya que el Estado se reservaba la competencia exclusiva sobre ellas. Gran trascendencia tendrán las infraestructuras referidas al entorno metropolitano de la ciudad de Valencia, con los enlaces ferroviarios, planteados en la II República por el ingeniero Vicente Picó en 1934, y los nuevos accesos viarios a la capital<sup>39</sup>. Dentro de éste capítulo hay que señalar también la construcción de embalses. La Comunitat Valenciana, dada la escasez de sus precipitaciones, su irregular reparto a lo largo del año y su carácter torrencial, había

<sup>38</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, pág. 178.

<sup>39</sup> Infraestructuras que serán replantadas nuevamente, tras la riada de 1957, con el desvío del cauce del río Túria en la llamada "Solución Sur", lo que motivó la adaptación a la misma del plan general de 1946. Ver SELVA ROYO, Juan Ramón: "Pensar la ciudad. Las aportaciones de Fernando M. García-Ordóñez al Urbanismo de Valencia", en AA.VV.: *Historia de la ciudad VI. Tradición y progreso*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia e I.C.A.R.O. - C.T.A.V., 2010, págs. 292 a 309 y SELVA ROYO, Juan Ramón: "Ordenación de Valencia", en FMGO. *Fernando Martínez García-Ordóñez Arquitecto 1958-1983*, <https://itunes.apple.com/es/book/fmgo/id626795424?mt=11>, 2013, págs. 26 a 37.

sido pionera en el desarrollo de este tipo de obras desde los siglos XVI y XVII. En el siglo XX se seguirán construyendo embalses como consecuencia de los distintos Planes Hidráulicos. Durante la posguerra su construcción hay que encuadrarla dentro de la política agraria del nuevo Estado, y motivará, como hemos visto, el traslado de poblaciones enteras<sup>40</sup>.

A la carencia de unas directrices urbanísticas comunes, hay que añadir la falta de legislación sectorial y, además, la práctica descoordinación entre las labores que llevaban a cabo organismos como Regiones Devastadas, Instituto Nacional de Colonización, Instituto Nacional de la Vivienda, Obra Sindical del Hogar, Jefatura Regional de Carreteras de Obras Públicas, etc. La aprobación de planes no contaba en aquellos momentos con unos criterios previos, definidos y públicos para toda la Comunitat Valenciana, salvo las Normas de la Diputación de Valencia de 1952<sup>41</sup>. Estas normas, a las que debían “sujetarse los proyectos de alineaciones de los pueblos de la provincia de Valencia para su presentación a la Comisión provincial de Servicios Técnicos”, y a las que por su interés les hemos dedicado un apartado, regulaban determinados aspectos de los planes, tanto formales, como de contenido y de diseño, y tenían lo que hoy podríamos considerar un contenido claramente reglamentario. Antes de la promulgación de la Ley del Suelo del 56, las Comisiones de Sanidad Local, Central o Provincial, primero, y después las Comisiones Provinciales de Servicios Técnicos o Centrales de Urbanismo, según el caso, tendrán un papel exclusivamente administrativo de aprobación del planeamiento o de resolución de problemas, supervisando, en nombre del Estado, la competencia que los ayuntamientos tenían para la aprobación de sus planes, sin asumir un papel activo en la definición de una política urbanística que, por otro lado, era inexistente.

Respecto a los agentes de planeamiento urbanístico, tradicionalmente, la iniciativa urbanística en la tramitación de planes había sido una competencia municipal, y así lo era en 1956 en la mayoría de los municipios valencianos que contaban con plan. Ante la obligatoriedad legal de dotarse de un plan general de urbanización, algunos municipios de la provincia de Valencia tuvieron que acudir a la asistencia técnica de la Diputación Provincial, que se convertiría así en un más agente de la planificación urbanística.

En lo referente al urbanismo concertado, además de algunas actuaciones al margen del planeamiento ya comentadas<sup>42</sup>, la apertura de la avenida del Oeste, en la ciudad de Valencia, retomada en la posguerra, puede servirnos como un ejemplo significativo de una actuación realizada antes de 1956, formulada desde el campo municipal, como resultado de la dialéctica Ayuntamiento/proprietarios-promotores-constructores que favorecía los intereses de estos últimos con edificios de gran aprovechamiento volumétrico. También entonces, los ayuntamientos instados por los propietarios de

---

<sup>40</sup> Alguno de los embalses y su fecha de finalización son: Alcora (1960), Amatorio (1960), Benagéber o del Generalísimo (1952), Benitandús (1953), Guadalest (1971), Forata (1971), Loriguilla (1967), María Cristina (1925-1955), Regajo (1959), Sitjar (1958) y Ulldecona (1950). Ver AA.VV.: *Gran Enciclopedia de la Región Valenciana*, Valencia: 1973 *Gran Enciclopedia de la Región Valenciana*, 1973.

<sup>41</sup> Fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de de 25 de febrero de 1952. Ver apartado 5.3. *Los “nuevos autónomos” y las Normas Técnicas de 1952*.

<sup>42</sup> Como las actuaciones industriales de la colonia Segarra en la Vall d’Uixó, en los años 40, o el poblado obrero de la fábrica Aluminio Ibérico S.A. en Alicante, de 1953

suelo tramitaron desarrollos de segunda residencia tipo “ciudades jardín”, aunque este fenómeno se hará más frecuente tras la aprobación de la Ley del Suelo con la institucionalización de los planes parciales y de extensión de iniciativa particular.

Tras la guerra y para llevar a cabo la reconstrucción del país y satisfacer las demandas de la creciente inmigración, el Estado se había convertido en promotor directo, o a través de organismos oficiales intermedios, de grandes conjuntos de viviendas y como urbanizador de grandes extensiones de terrenos para la construcción de viviendas sociales, actuaciones que se realizarán al margen o no de la legislación urbanística<sup>43</sup>.

Una característica del periodo será, por tanto, el protagonismo que asumirá el Estado en la iniciativa de tramitación de planeamiento y así, será el promotor del Plan de general de Valencia y su cintura de 1946 y de algunos de sus proyectos parciales de desarrollo. En el caso de Benidorm la iniciativa se producirá de manera coordinada entre el Ayuntamiento y el Estado.

A partir de 1956, los agentes públicos del planeamiento, más propios de una economía intervenida como la de posguerra, irán perdiendo protagonismo a favor de los agentes privados, (propietarios-promotores-constructores). En cualquiera caso los agentes privados serán más operativos ante las nuevas demandas que se generarán en el contexto liberalizador de la España del Plan de Estabilización de 1959, como el turismo y la segunda residencia.

Obviamente, dada la situación política de 1956, no se producirá ningún tipo de participación ciudadana ni debate público, a la hora de la formulación de planes urbanísticos. La intervención de los particulares en el proceso de planificación se verá reducida, en el mejor de los casos, a la presentación de escritos de alegaciones de algunos propietarios afectados, en defensa de sus intereses, en la fase de información de los planes. Esta debilidad de los ciudadanos usuarios de la ciudad, en esos momentos en donde no había posibilidad de reivindicaciones pública ni existían organizaciones de base capaces de darles curso, aun era mayor les situaba incluso en peor capacidad de intervención que los constructores que, al menos, disponían de medios y de una fuerza laboral a esgrimir cerca de la administración<sup>44</sup>.

En lo referente a la construcción física de la ciudad, poco o nada se hizo en esos años y en los siguientes. Se gestionó poco suelo y poco suelo se urbanizó, si bien es cierto que los instrumentos de gestión de suelo del momento, eran a todas luces ineficaces. Como indica Fernando de Terán, todos aquellos documentos de planeamiento anteriores a 1956, elaborados bien con el Estatuto Municipal del 24, bien con la Ley de Régimen Local, o bien con la Legislación especial para las grandes ciudades, e incluso los pertenecientes a las primeras generaciones de la Ley del Suelo, “pronto se revelaron inadecuados para hacer frente a la imprevista avalancha torrencial de iniciativas de edificación” que provocará el desarrollo económico que vivió nuestro país en los años posteriores a 1956. Esta inadecuación, según el autor, vendría motivada

---

<sup>43</sup> En 1954 se producirá un cambio significativo con la aprobación de la Ley sobre protección de viviendas de renta limitada, que ampliaba la condición de promotores cualificados a la iniciativa privada.

<sup>44</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, pág. 151.



por “la estrechez e insuficiencia del propio plan, o bien de la dificultad de su manejo, habida cuenta de la necesidad”, en algunos casos, “de su desarrollo en planes parciales para poderse convertir en operativo”<sup>45</sup>.

Para Gaspar Jaén i Urban y Vicente González Mostoles<sup>46</sup> las operaciones de los años 40, de Regiones Devastadas y los primeros planes de la Diputación de Valencia, fueron actuaciones que tuvieron un carácter puntual. Las primeras vendrán muy mediatizadas por el sentido propagandístico con que fueron utilizadas, y en las segundas podemos ver de forma muy clara la relación entre agente, alcance territorial e ideología; son actuaciones puntuales, casco de poblaciones y/o sus ampliaciones, y en un sentido referido eminentemente a las actividades primarias; el agente (la Diputación Provincial) es un delegado directo de la Administración central y se dan en un momento en el cual la ideología dominante basa sus postulados en la exaltación de los valores tradicionales, es decir, del agrarismo, no solo como modo de producción, sino también de vida, de comportamiento cotidiano. Un momento posterior clave lo encontraremos a principios de los años 60, con la llegada del turismo que traerá un cambio de valores y costumbres, así como la necesidad, desde el punto de vista del planeamiento, de documentos que legitimen el caos que se prevé en la costa; legitimación que vendrá dada por los usufructuarios de las mismas: los ayuntamientos, y por los planes generales de ordenación urbana, cuyo ámbito abarcará todo el municipio (no solo el caso urbano como hasta entonces), lo cual es posible gracias a la Ley del Suelo de 1956, dictada desde el Ministerio de la Gobernación que precisamente controlaba a las administraciones locales. Todo esto, a pesar de que algunos planes de costa, como el de Benidorm de 1956, fueran anteriores a esta Ley que pensamos no supuso un corte histórico rotundo desde el punto de vista del planeamiento. En paralelo a esto, es necesario no olvidar la importancia de las ciudades, principalmente la ciudad de Valencia, que a partir de los años 40 será objeto de los intereses de los ganadores de la guerra, con la reconstrucción de los enlaces ferroviarios de Valencia y la creación de la Corporación Administrativa Gran Valencia en 1948. La historia del planeamiento de la comarca de L’Horta será una lección práctica de cómo hacer una “capital de provincia”. Un tercer punto importante, según Gaspar Jaén i Urban, sería la valoración explícita del suelo industrial, que evidencia lo que se ha dicho sobre el papel de las ciudades, aunque esta cuestión se sale ya de nuestro ámbito temporal de estudio<sup>47</sup>.

Todas estas prácticas urbanísticas de los municipios –“autónomos”, “asistidos”, “tutelados” y “silentes” –, se prolongarán en el tiempo debido a la lenta asimilación de la Ley del Suelo del 56. Aprobada ésta, la complejidad técnica de la misma, con la lenta constitución de las Comisiones Provinciales de Urbanismo, implicará una lenta puesta en marcha del nuevo modelo de planificación por parte de los ayuntamientos.

---

<sup>45</sup> Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea* (1900-1980), Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 459 a 468.

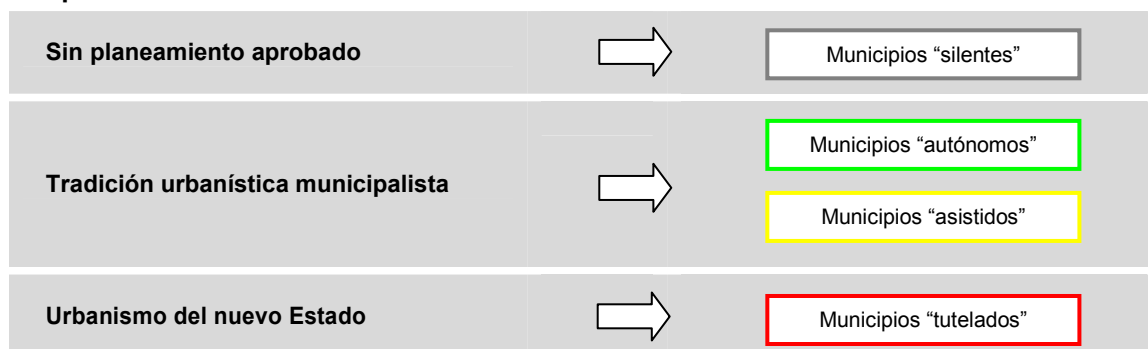
<sup>46</sup> Vid. GONZÁLEZ MOSTOLES, Vicente; JAÉN I URBAN, Gaspar: *Notes per a un estudi del planejament al País Valencià: 1940-73. Alguns exemples*, trabajo inédito inédito, 1977. Los planteamientos de este documento inédito son recogidos en la exposición llevada a cabo por Gaspar Jaén i Urban en *Qüestions Territorials al País Valencià* al referirse a la ordenación del territorio y la planificación territorial.

<sup>47</sup> JAÉN I URBAN, Gaspar: *Qüestions Territorials al País Valencià*, “Quaders de Sociologia”, València: Confederació Espanyola de Caixes d’Estalvis, 1979, págs. 119 y 120.

Así, Alicante aun aprobará un plan general de urbanización en 1958, Alcoy en 1957, Carcaixent en 1957 y Sagunto en 1958, por citar algunos de los más importantes. Corroborando todo lo dicho anteriormente, se puede constatar que donde había constituidas Comisiones Superiores de Ordenación Urbana con sus Oficinas Técnicas, provincias de Alicante y Valencia, es donde más tempranamente aparecerán los primeros planes y estudios acordes con la nueva Ley<sup>48</sup>.

Resumiendo, se puede afirmar que en 1956 la mayoría de los municipios de la Comunitat Valenciana no contaban con planeamiento aprobado, son los municipios que hemos denominado “silentes”. La práctica urbanística de los que si contaban con plan se afrontará desde una perspectiva urbanística dual: por un lado, la que provenía de la tradición municipalista, heredera del Estatuto Municipal de 1924 y recogida por la Ley de Régimen Local de 1950, en la que se enmarcará la práctica urbanística de los municipios que hemos denominado “autónomos” y “asistidos”; y, por otro, la proveniente de la política urbanística del nuevo Estado, que conllevará la creación de Comisiones de Urbanismo o de Ordenación Urbana en algunas provincias españolas, y el desarrollo de regímenes urbanístico especiales para las grandes ciudades del Estado, marco en el cual se desarrollará la práctica urbanística de los municipios que hemos denominado “tutelados”.

#### La práctica urbanística valenciana en 1956



Cuadro 4 - 24. (Elaboración propia).

Para dar una visión de conjunto de cual era la práctica urbanística en la Comunitat Valenciana en 1956 hemos reflejado en planos toda la información mediante un código de color que nos indica la adscripción de cada municipio a su grupo correspondiente. El color se ha aplicado a todo el término municipal con independencia de que, en la mayoría de los casos, los planes solo afectan al núcleo urbano. Se ha realizado un plano general de toda la Comunitat Valenciana y otro por cada una de las tres provincias. En los planos por provincia se ha indicado, además, mediante cuadrados de colores, la localización de las actuaciones de Regiones Devastadas y/o del INC, no habiéndose grafiándose las llevadas a cabo para la construcción de viviendas protegidas por abarcar la práctica totalidad del territorio valenciano.

<sup>48</sup> Ibidem, pág. 100.

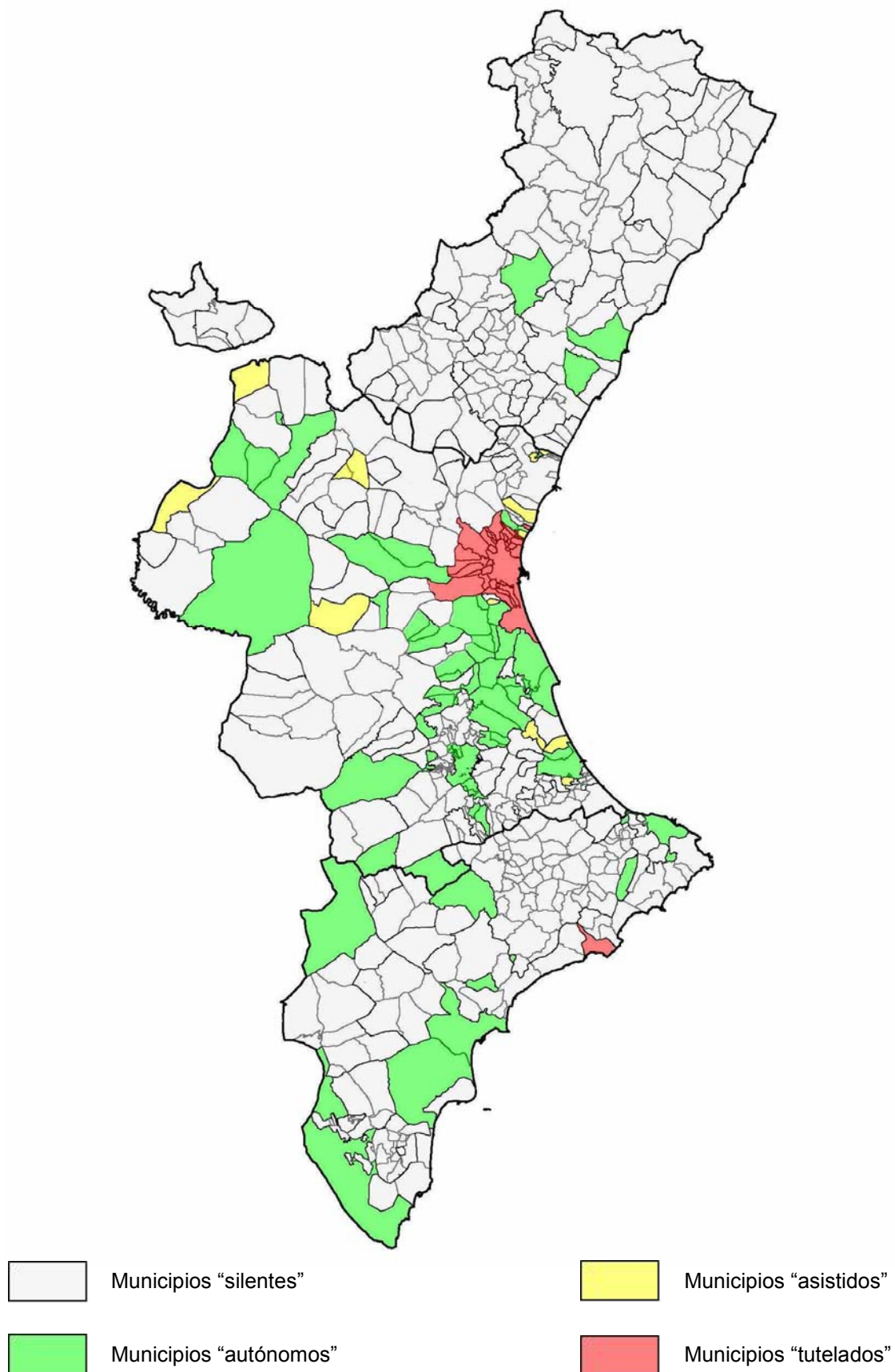


Fig. 4 - 10. Clasificación de municipios según su práctica urbanísticas a 12/05/1956 – Comunitat Valenciana (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

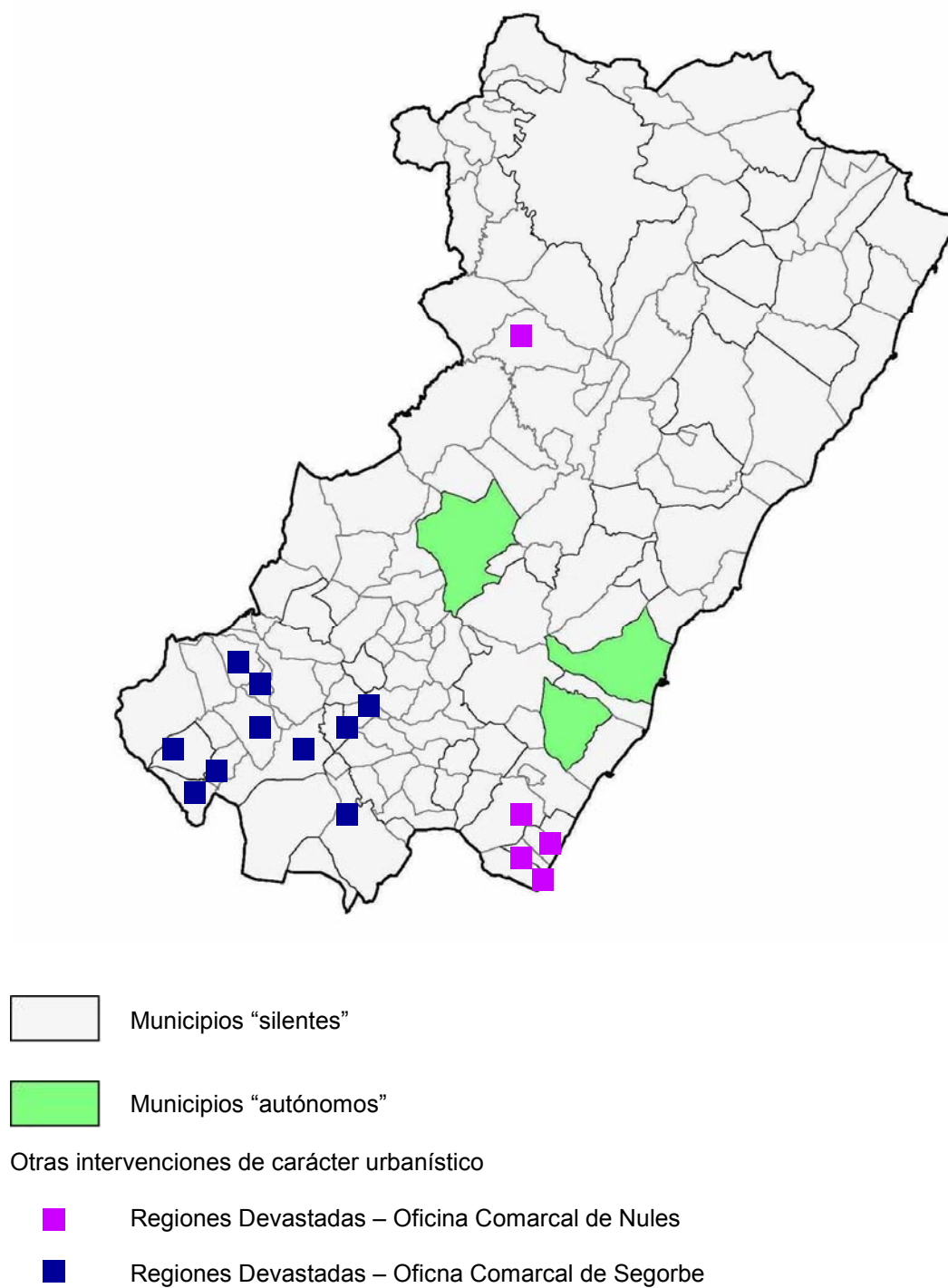


Fig. 4 - 11. Clasificación de municipios según su práctica urbanísticas a 12/05/1956 – Provincia de Castellón.  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

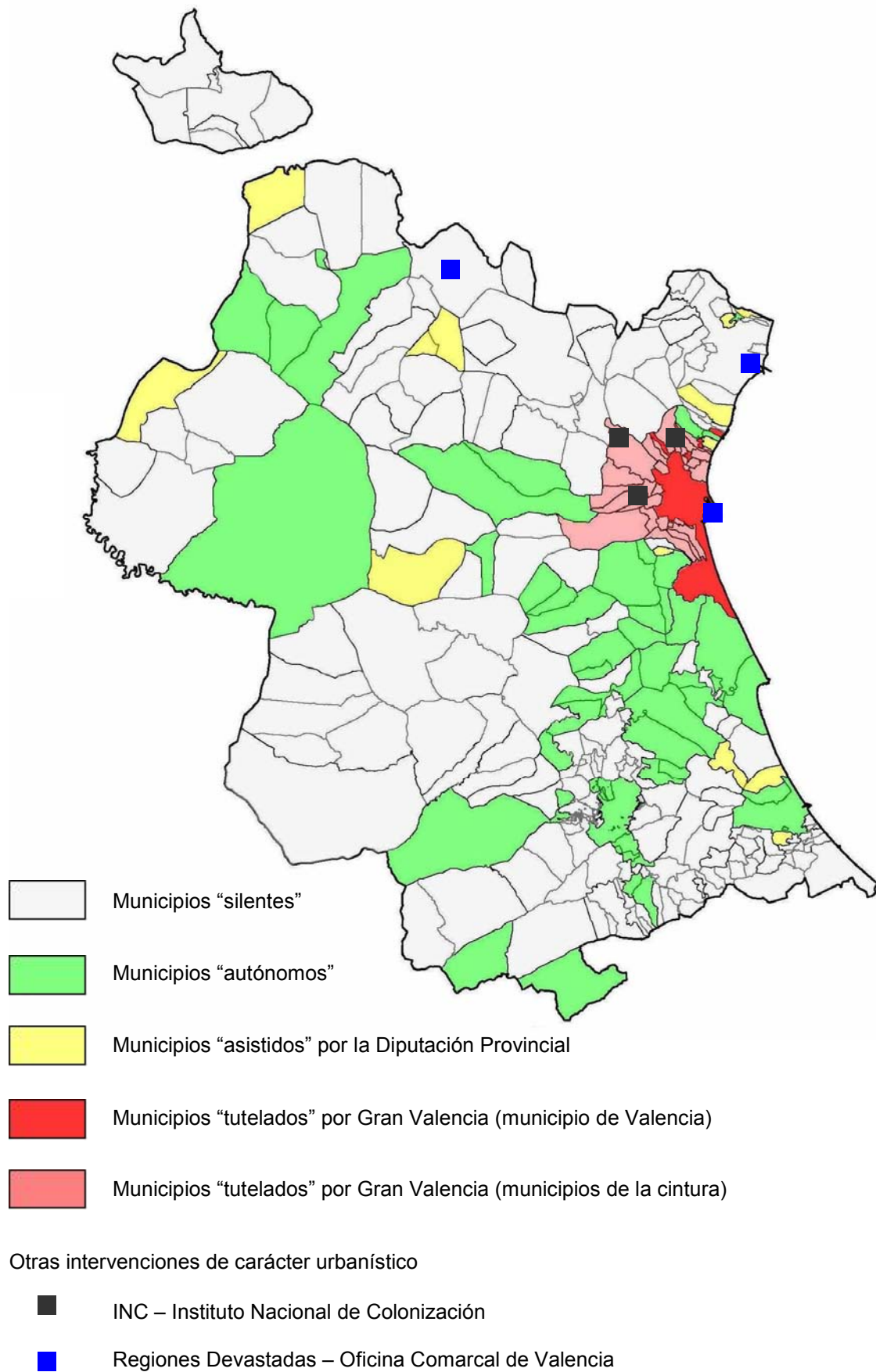


Fig. 4 - 12. Clasificación de municipios según su práctica urbanísticas a 12/05/1956 – Provincia de Valencia. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

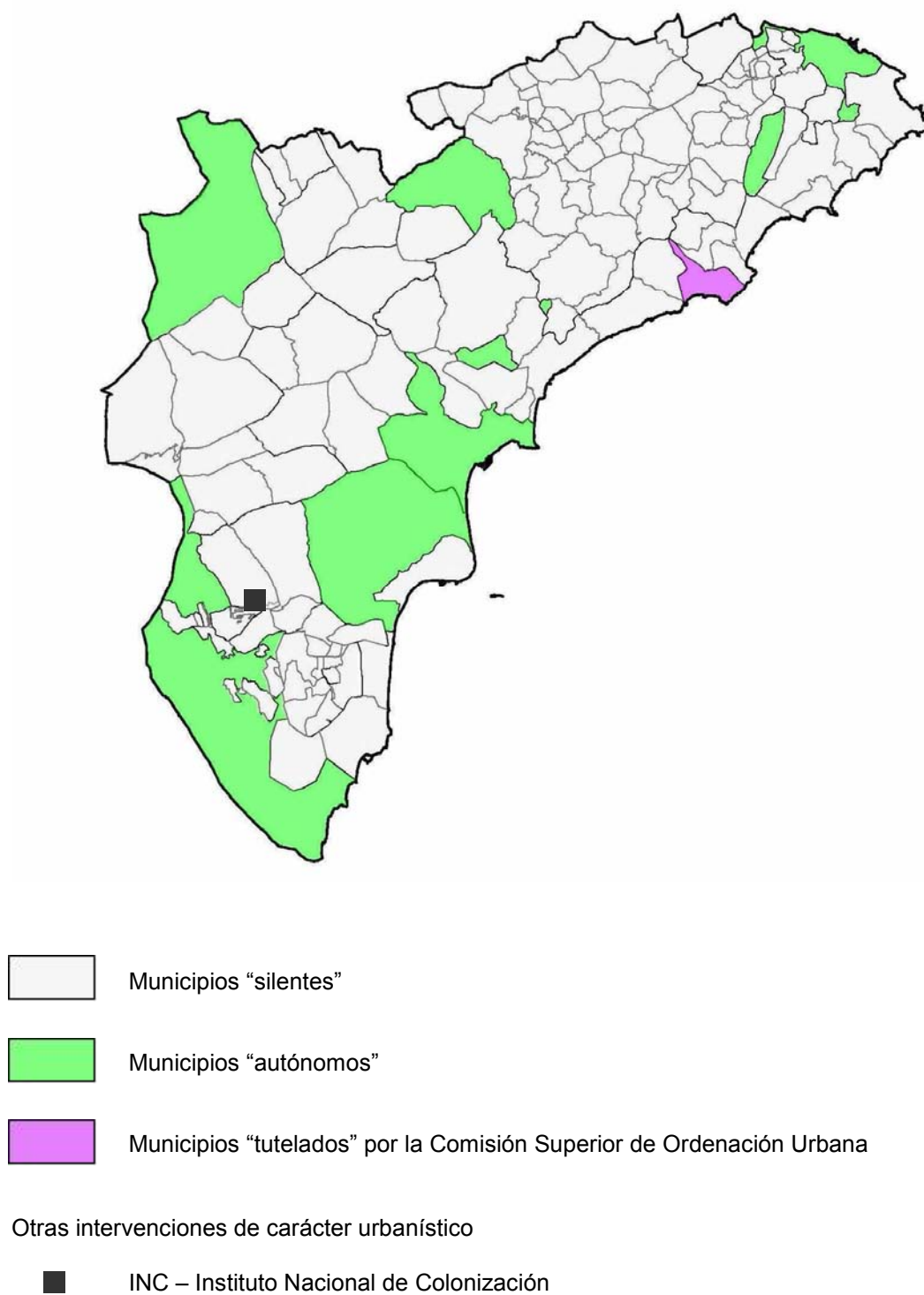


Fig. 4 - 13. Clasificación de municipios según su práctica urbanísticas a 12/05/1956 – Provincia de Alicante  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

#### 4.4. Los modelos urbanos de los planes valencianos

Hemos visto que la aprobación de la Ley de Suelo del 56 coincide con el punto de inflexión que supuso el final de un ciclo económico marcado por la austeridad en todos los campos. Será a partir de ese momento, con el comienzo de la etapa desarrollista, cuando nuestras ciudades experimentarán un crecimiento nunca visto hasta esa fecha. Hasta entonces la mayoría de ellas habían tenido un desarrollo lento y dilatado en el tiempo, lo que podemos constatar si observamos las cartografías de la época.

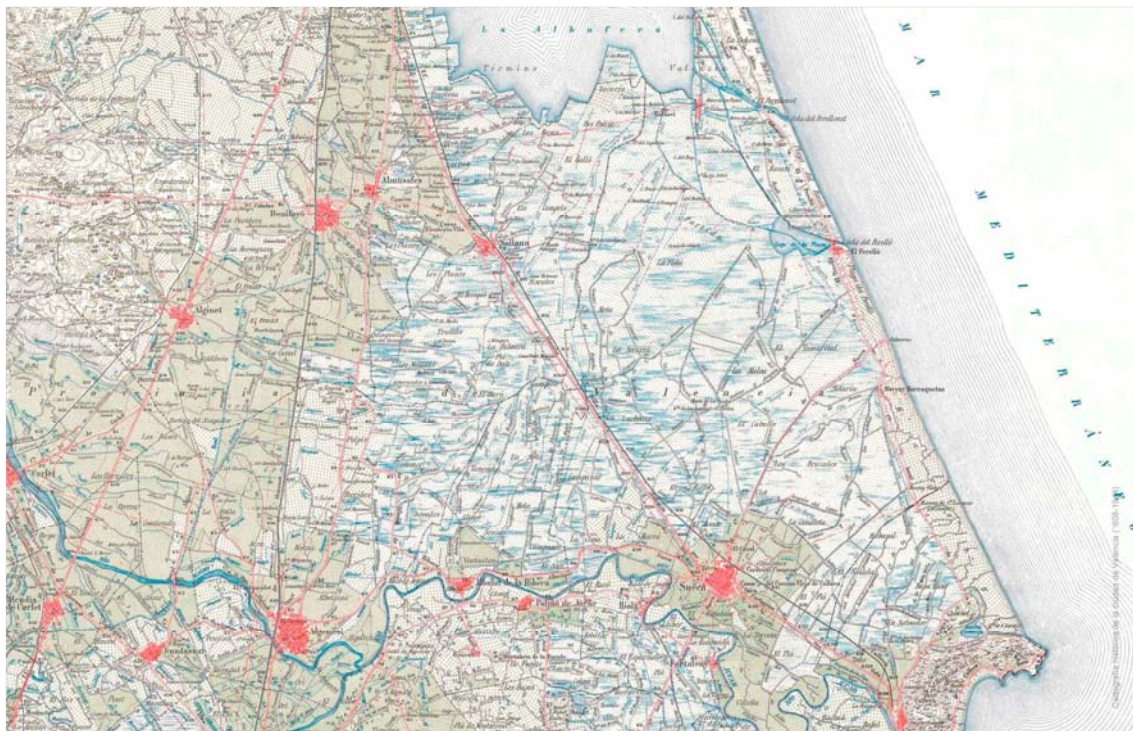


Fig. 4 - 14. Mapa Topográfico Nacional de España, MTNE hoja 747 correspondiente a Sueca (1947).  
Escala 1:50.000 en el original.

Como nos dice Juan Pecourt las ciudades “crecían sin planes, construían sin arquitectos, daban vía libre a su potencial artesanal para crear su propio entorno, tal como lo habían hecho durante siglos”<sup>49</sup>.

Es por esto que nos será de gran utilidad el estudio de los modelos urbanos que proponen los planes vigentes en la Comunitat Valenciana en el momento de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956. Estos primeros documentos plantearán el desarrollo urbanístico de nuestras ciudades sin los condicionantes que, años más tarde, tendrán los planes de segunda y tercera generación, tras años de crecimiento rápido y descontrolado, y sin tener que ajustarse a las afecciones de un número cada vez mayor de infraestructuras territoriales.

Por esta razón, estos modelos podemos considerarlos como “puros”. En ellos se juxtaponen los nuevos crecimientos urbanos a la ciudad existente, aunque con criterios diferentes según el caso. También se observa, como si de animales de laboratorio se trataran, de qué forma se fueron incorporando, de manera paulatina en

<sup>49</sup> Vid. PECOURT GARCÍA, Juan: “De lo rural a lo urbano: el urbanismo en el área metropolitana de Valencia. Pequeña historia del urbanismo de L’Horta”, en *Territorio y Vivienda*, Levante-EMV, 12 de noviembre de 1989, recopilado en AA.VV.: *Juan Pecourt arquitecto*, Valencia: ICARO – C.T.A.V., 2008, págs. 231 a 233.

la práctica cotidiana, las distintas técnicas urbanísticas, como el *zoning*, y las diferentes corrientes disciplinares.

Fernando de Terán nos señala el interés del estudio de las ciudades tal y como fueron concebidas y planificadas, en la medida que las meras propuestas formales de las mismas nos pueden ayudar a comprender las ideas que las inspiraron<sup>50</sup>:

*Porque paralelamente a la historia de las ciudades, tal como son, discurre la otra historia de las ciudades tal como fueron imaginadas y no llegaron realmente a ser, la historia de cómo se deseó que fueran y casi nunca fueron las ciudades. Y ésta, a su vez, ofrece un doble interés, ya que junto a las propuestas de configuración física, aparece todo un conjunto de aspiraciones y de ideas en las que esa configuración pretende justificarse, que remite de forma directa al terreno de las concepciones éticas, filosóficas y políticas del papel de la ciudad en el seno de una determinada forma de organización de la sociedad, ya que el planeamiento no constituye una actividad autónoma, desligada del resto de la vida de la sociedad en el tiempo. Así además del interés puramente formal de las propuestas contenidas en los planes, o del valor normativo de sus prescripciones, está también la validez cultural y política de la concepción de la ciudad que revelan.*

Según este autor, la historia del planeamiento urbanístico es a la vez la historia de las ideas sobre la ciudad y una práctica reguladora de su construcción y su transformación, lo que pasa por elaboraciones sucesivas, en los que varían fundamentalmente los enfoques teóricos y los instrumentos de actuación. Para Fernando de Terán, al hilo de la historia del planeamiento en España, se pueden distinguir tres grandes maneras de concebir un plan: el plan como trazado (regulación bidimensional de varios modelos alternativos), el plan como previsión integral (que incluye profecías funcionales, sociales y económicas), y el plan como proyecto (que reivindica beligerante y simplemente desde la arquitectura, la primacía formal)<sup>51</sup>.

Los modelos a los que vamos a referirnos pertenecen al primer estadio de los tres a los que se refiere Fernando de Terán, y será precisamente en torno a 1956 cuando comience su evolución hacia concepciones más evolucionadas. Así, los modelos simples al principio, irán ganado en complejidad, como nos dice Gaspar Jaén i Urban<sup>52</sup>:

*En els plans realitzats per "Regiones Devastadas" i els primers plans de la Diputació de València, els resultats no deixen de ser unes normes subsidiàries, referides a un cas de població i al seu eixample. Alineacions de carrers i definició de volums. Més endavant, cal complexitzar l'assumpte. A aquest esquema s'hi superposa una zonificació pretesament ordenadora, però que no aconsegueix res de nou. Més endavant s'amplia l'abast territorial a tot el municipi; així, per simple addició, es controlaria tot el territori. La sucesiva complexitat formal i territorial del plans urbanístics al País Valencià, des de 1940 fins a 1973, no és sinó una concessió als successis canvis que van produint-se en les esferes de poder. Passar el protagonisme de la població al municipi, ceteris paribus, no vol dir res.*

*L'Interés i l'efectivitat d'un PGOU com el d'Elx<sup>53</sup> són els mateixos que les intervencions a Nules els anys 40. Volem dir que el pla d'Elx compta només des d'un punt de vista pragmàtic, pel que té de norma subsidiària, més o menys estricta i orientada en un o altre sentit, però reduïda a unes alineacions de carrers, a unes normes sobre els volums, i allò que és més important, a uns canvis d'ús en el sòl, sobretot amb el pas d'ús agrícola a industrial, àmpliament generosos.*

*Ara bé, quan examinem les propostes de xarxa viària que conté el PGOU d'Elx, ja ens adonem que s'ha fet ineludible la necessitat de saltar a un plantejament de nivell superior.*

<sup>50</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), pág. 25.

<sup>51</sup> Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: "Evolución del planeamiento urbanístico (1846-1996)" en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 167 a 184.

<sup>52</sup> JAÉN I URBAN, Gaspar: *Qüestions Territorials al País Valencià*, "Quaderns de Sociologia", València: Confederació Espanyola de Caixes d'Estalvis, 1979, pág. 121.

<sup>53</sup> Gaspar Jaén i Urban se refiere al PGOU de 1973, que comentaremos en el capítulo 7 *Los municipios "tutelados"*.



*Són les majúscules que més endarrere esmentàvem. A nivell de planificació, l'autopista concretament, ha estat el fet més relevant dels darrers quaranta anys, precisament pel seu abast territorial –tot el país– com per superposar (fent-les adaptar-se al seu traçat) tota una trama de petites planificacions a escala municipal.*

Para poder detectar estos modelos se ha efectuado un análisis del inventario de los planes entonces vigentes<sup>54</sup>, constatándose la existencia, desde el punto de vista del ámbito, de un plan de carácter supramunicipal, como el de “Gran Valencia” de 1946 que abarca a 30 municipios en su conjunto, y de otros dos tipos de planes: aquellos que afectan parcialmente a la ciudad, ya sea a la existente o a la proyectada, y aquellos que afectan de manera conjunta a la totalidad del núcleo urbano existente y su área de crecimiento exterior.

El modelo propuesto por el plan comarcal de Valencia y su cintura del 46, que tuvo por referente el plan Bidagor de Madrid, ya ha sido analizado y no vamos a insistir sobre él.



Fig. 4 - 15. Esquema de crecimiento de Madrid según Pedro Muguruza Otaño y plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, conjunto y núcleo central.

Los planes que afectan parcialmente a la ciudad existente se corresponden con planes de reforma interior, como el de la zona central del casco urbano de Castellón de la Plana (1940), o algunos de los proyectos parciales de la ciudad de Valencia, como el de la hoja nº 2 que ordena parte del ensanche (1950). Entre los que proyectan desarrollos parciales *ex novo* se encontrarían, por ejemplo, el proyecto de urbanización de la zona Sur del río Serpis de Gandia (1955) o algunos proyectos parciales del casco urbano de Valencia. Es complicado establecer en estos dos casos una clasificación por modelos de los mismos, ya que además de no constituir grupos con un número de muestras suficiente, que nos permitan extrapolar sus contenidos conceptuales comunes, responden cada uno de ellos a condicionantes muy específicos que los hacen, desde ese punto de vista, “únicos”.

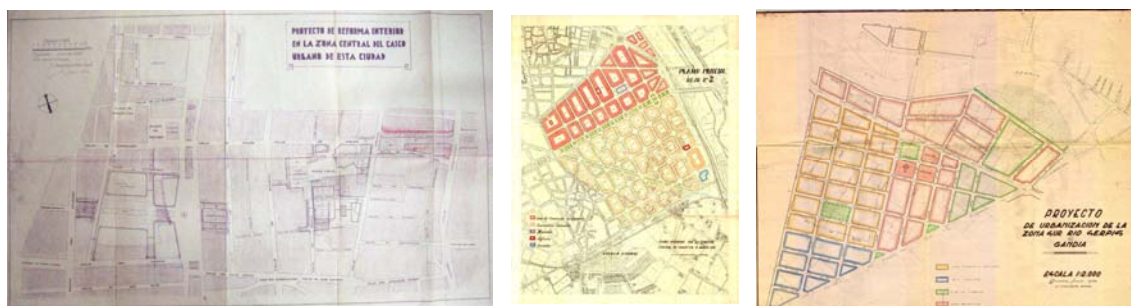


Fig. 4 - 16. Proyecto de reforma interior en la zona central del casco urbano de CASTELLÓ (1940), Proyecto parcial de la hoja nº 2 de VALENCIA (1950) y Proyecto de urbanización de la zona Sur del río Serpis de GANDIA (1955).

<sup>54</sup> Aunque el inventario se ha realizado a 12 de mayo de 1956 se han tenido en cuenta también aquellos planes que, aprobados con posterioridad, pueden considerarse dentro del periodo de estudio al tener características similares.

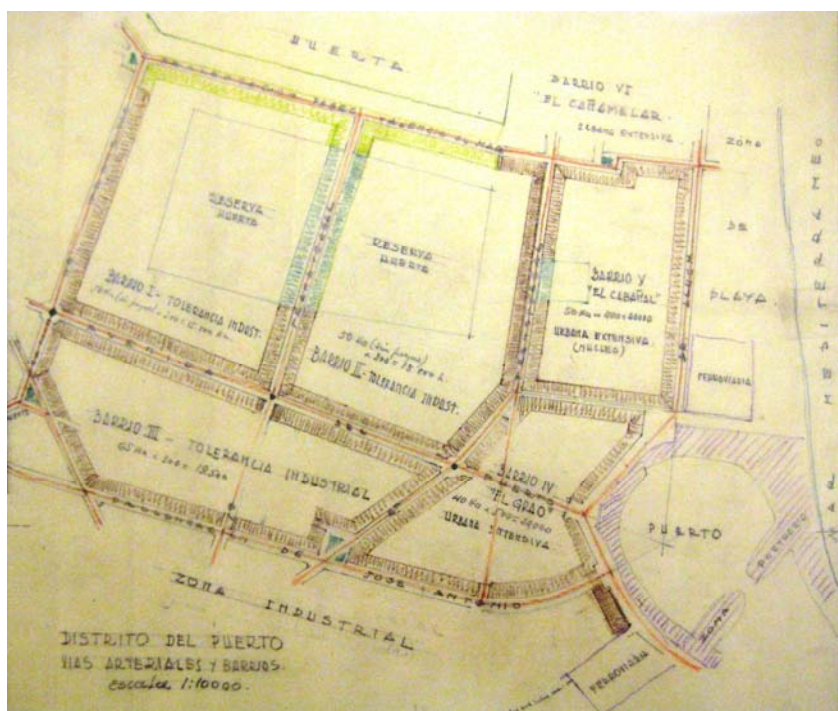


Fig. 4 - 17. VALENCIA. Plan comarcal de 1946, croquis y bocetos sin datar. Arriba: croquis nº 3 del área sureste, con el gran estadio, equipamientos, red viaria y polígonos industriales. Abajo: Distrito del Puerto con vías arteriales, división de barrios y su población (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, tubo nº 19, sin signatura).

Nuestro trabajo se va a centrar, por tanto, en aquellos planes que ordenan de manera conjunta la totalidad del núcleo urbano principal de cada municipio y su área de crecimiento exterior. Estos documentos serán los antecesores de los planes generales de ordenación urbana de la Ley del Suelo del 56 y sus posteriores, lo que justifica el interés de su estudio en el contexto de nuestra investigación. Se corresponden con los planes vigentes en aquel momento en la mayoría de los municipios valencianos que contaban con plan, incluyendo los proyectos parciales de los pueblos de la cintura de la ciudad de Valencia del plan de 1946. A fecha del inventario se han identificado tres modelos urbanos diferentes, de los cuales el segundo presenta tres variantes.

#### Modelos de los “planes de casco” en la Comunitat Valenciana en 1956

De crecimiento ilimitado	⇒	Modelo 1
De crecimiento acotado – sin zonificación	⇒	Modelo 2-1
<b>De crecimiento acotado – con zonificación</b>		
▪ Técnico-sanitaria	⇒	Modelo 2-2
▪ Tipológica	⇒	Modelo 2-3
▪ Funcional	⇒	Modelo 3

Cuadro 4 - 25. (Elaboración propia).

Estos modelos vienen determinados por la tipología de plan a la que pertenecen y, por lo tanto, por la legislación urbanística con que fueron redactados: el Reglamento de 1924, la Ley de Bases de Régimen Local o la Ley especial del plan general de Valencia y su cintura. Además, tienen una correspondencia directa con la clasificación de municipios propuesta (“autónomos”, “asistidos” y “tutelados”). Los Modelos 2-1, 2-2 y 2-3, todos redactados con arreglo a la Ley de Régimen Local, son en realidad variantes de un mismo tipo que podemos denominar genéricamente Modelo 2.

#### Tipología, legislación y tipo de municipio de los “planes de casco” en la C.V. en 1956.

Modelo 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tipología plan: PA y Ensanche</li> <li>▪ Reglamento 1924 y legislación urb. anterior</li> <li>▪ Municipios: “antiguos autónomos”</li> </ul>	⇒ Tradición municipalista
Modelos 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tipología plan: PGU</li> <li>▪ Ley de Régimen Local</li> <li>▪ Municipios: “nuevos autónomos” y “asistidos”</li> </ul>	
Modelo 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tipología plan: PP de la cintura y PGU (Benidorm)</li> <li>▪ PC Valencia y Ley Régimen Local (Benidorm)</li> <li>▪ Municipios: “tutelados”</li> </ul>	⇒ Urbanismo nuevo Estado

Cuadro 4 - 26. (Elaboración propia).

Si los planes de los Modelos 1 y 2 pertenecen a lo que se ha venido en llamar el urbanismo de la tradición municipalista, los planes del Modelo 3 son el exponente de las nuevas teorías urbanísticas puestas en práctica por el Estado tras la contienda.

Los modelos irán ganando en complejidad en la medida que vayan incorporando un mayor número de contenidos disciplinares, de tal manera que el Modelo 1 sería el más “primitivo” y el Modelo 3 el más “evolucionado”. Mientras que el Modelo 1 está claramente definido y acotado en el tiempo, hasta la aprobación de la Ley de Régimen Local de 1950, los Modelos 2 y 3 serán coetáneos y, en algunos casos, presentarán características muy similares.

Para su correcta sistematización se ha realizado una ficha o cuadro por cada uno de los modelos, que incluye, además de su idealización mediante su representación gráfica, los contenidos propositivos y las referencias legislativas y disciplinares de los mismos, así como ejemplos y adscripción a cada uno de los grupos de municipios propuestos. Esta idealización gráfica se ha planteado suponiendo unas condiciones territoriales isotropas. Las deformaciones de los modelos vendrán determinadas, en cada caso, por los ajustes a las condiciones y características de la topografía del lugar, además de por el tamaño, las características funcionales y circunstancias de cada población.

Los tres modelos presentan algunas características comunes.

En lo cuantitativo, hay que señalar la desmesurada previsión de suelo susceptible de ser urbanizado en relación con el casco urbano existente. Su principal característica morfológica es el desarrollo basado en cuadrícula, apoyada en las carreteras y caminos radiales de acceso al casco histórico que determinará, además de una trama urbana de manzanas cuadrangulares propia de los ensanches decimonónicos<sup>55</sup>, una jerarquización de vías.

Con respecto a la ciudad histórica, generalmente no proponen operaciones de reforma interior, únicamente alguna rectificación de alineaciones y la apertura de alguna calle, con la intención de mejorar el tejido urbano existente y su correcta conexión con las zonas de expansión.

Las referencias a la protección del patrimonio histórico son muy escasas en casi todos ellos, siendo inexistentes en los más antiguos y apareciendo en los más modernos una zonificación específica para el “área histórico-artística”, que podíamos considerar poco respetuosa con el pasado según los criterios actuales. Esta falta de interés por los aspectos patrimoniales debe entenderse en el contexto de la época y a ello nos referiremos cuando hablemos, en el capítulo séptimo, del Proyecto parcial de las hojas nºs 1, 3 y 4 de Valencia, correspondiente con su centro histórico.

Respecto a los equipamientos, son escasos por regla general, sobre todo en lo referente a espacios libres. En ocasiones, se reflejan únicamente los existentes y solo en los modelos más tardíos y evolucionados aparecerá la previsión de otros de nueva planta. No hay referencias a infraestructuras territoriales<sup>56</sup> únicamente, en los

<sup>55</sup> Solo en muy pocas ocasiones, como excepción a los trazados rectilíneos, se recurre a las calles de planta curva, como el caso del plan de Benidorm de 1956 y algunos planes generales de urbanización de la provincia de Valencia.

<sup>56</sup> El ferrocarril aparecerá allí donde exista, pero sin propuesta proyectual sobre su integración en la ciudad, ni trazados alternativos.

proyectos parciales de los municipios de la cintura de “Gran Valencia”, éstas vendrán contempladas en el plan comarcal y como determinaciones de rango superior serán asumidas por el planeamiento de desarrollo.

En relación con la gestión urbanística, ninguno de ellos contiene determinaciones al respecto, teniéndonos que remitir, por tanto, a las escasas y poco operativas técnicas de gestión que estaban en vigor antes de la aprobación de la Ley del Suelo del 56.

Además, todos estos documentos carecían de objetivos y programas, con lo que usando las palabras de Alberto Peñín, se podían denominar “planes sin plan”. Son propuestas de planeamiento en donde “no hay que definir objetivos, ni establecer programas; no hay debate público. En definitiva es un problema técnico, que técnicamente se resuelve, para marcar calles y dar opción a quien lo construya dentro de un orden formal”<sup>57</sup>.

El crecimiento urbano que cada uno de modelos propone determinará la primera diferenciación entre ellos. Los que proyectan un desarrollo ilimitado de la ciudad, no acotado por elemento alguno, salvo por la existencia de trazados de ferrocarril o elementos topográficos como montañas o ríos, constituyen el que hemos denominado Modelo 1 de “crecimiento ilimitado”. Son los redactados según los preceptos del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 o con la legislación urbanística anterior y se corresponden, mayoritariamente, con la tipología mixta de plan de ensanche y de reforma interior que hemos denominado “PA y Ensanche”.

El ámbito de estos planes se ciñe exclusivamente al núcleo urbano principal y su zona de expansión, no conteniendo ninguna determinación sobre el suelo rural o no urbanizado del resto del término municipal, salvo en los Modelos 2 y 3, en el que se regula el mismo en las ordenanzas.



Fig. 4 - 18. Ejemplos de municipios con planes pertenecientes al Modelo 1: VILLENA, MONTROY y SILLA.

En los planes anteriores al Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 no existe, obviamente, zonificación alguna y en los analizados posteriores a 1924 tampoco se establece ninguna “especialización de zonas para usos residenciales e industriales, estructuradas en secciones o barrios, con estudio del emplazamiento más adecuado de monumentos y edificios públicos”, a pesar de que esto fuera preceptivo según el artículo 6 del citado Reglamento.

<sup>57</sup> Vid. PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: “Del plan sin plan al plan constituyente” en AA.VV: *Catálogo de la Exposición “Urbanismo. Comunidad Valenciana 1965 – 1990. 25º aniversario de la ETSAV”*, Valencia: C.O.A.C.V. y D.G. de Urbanismo y Ordenación del Territorio, 1991.

Documentalmente estos instrumentos de planeamiento constaban de una sucinta memoria y de un plano de alineaciones, normalmente a escala 1:1.000, y no contenían ordenanzas de la edificación. Las ordenanzas, cuando existían, constituían documento aparte tramitado con independencia de la existencia o no, del plan. El Reglamento de 1924 actuará de manera subsidiaria ante la inexistencia de ordenanzas o para los aspectos no regulados en las mismas.

Estos planes recogerán toda la tradición de las técnicas de la llamada policía urbana y de los ensanches decimonónicos inspirados en el de Ildelfonso Cerdá y contarán, además, con la experiencia acumulada de las reformas interiores llevadas a cabo en el París de Haussmann y en las principales ciudades españolas durante el siglo XIX, que llegarían a la Comunitat Valenciana, especialmente, a través de los planes de reforma interior de la ciudad de Valencia. Este modelo será adoptado por los municipios denominados “autónomos” y, dentro de este grupo, los que hemos incluido en el subgrupo “antiguos autónomos”.

Frente al crecimiento ilimitado del Modelo 1, los Modelos 2 y 3 propondrán ciudades acotadas, cuyo crecimiento vendrá delimitado por una ronda perimetral. De esta manera, se generan dos sistemas viarios: uno radial, formado por los caminos y las carreteras existentes, y el otro de rondas, pudiéndose transformar éste último en concéntrico en poblaciones de gran dimensión. La ronda exterior circunvalará todo el casco urbano proyectado y, a modo de cinturón, supondrá un límite claro que significa una nítida diferenciación entre el suelo urbano, del que no lo es. En ocasiones esta ronda exterior se reforzará por un cinturón verde, normalmente de 50 metros de anchura, que como nos indica Alberto Peñín no tendrá “el carácter de uso público que se le dará tras la Ley del Suelo del 56, sino el original de *Green Belt* británico, de área de filtro de no edificación, ni rural ni urbana, para protección del carácter de ambas”<sup>58</sup>.

Esta concepción culturalista de la ciudad, que ya vimos cuando estudiamos a César Cort, Gabriel Alomar o Víctor D’Ors, girará en torno a dos pensamientos comunes que se enfrentan al racionalismo: la idea de ciudad definida por unos límites y la distinción entre lo urbano y lo rural. Dentro de esta concepción, la ciudad tendrá valores propios que deberán mantenerse y el paisaje urbano y su escala serán elementos a tener en cuenta, lo que nos acerca al pensamiento del austriaco Camilo Sitte<sup>59</sup>.



Fig. 4 - 19. Ejemplos de diseño urbano: XERACO (Modelo 2-1), BÉLGIDA (Modelo 2-2) y ALBALAT DELS SORELLS (Modelo 3).

<sup>58</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Luis Albert Arquitecto, Valencia 1902-1968*, Valencia: C.O.A.C.V, 1984, pág. 26.

<sup>59</sup> SITTE, Camilo: *Construcción de ciudades según principios artísticos*, Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S.A., 1980.

Algunas de las referencias de los Modelos 2 y 3 podemos encontrarlas en el plan de extensión de Murcia de Cesar Cort (1932), en el plan de urbanización de Salamanca de Víctor D'Ors y Germán Valentín-Gamazo (1939) o en los esquemas de ciudades plateados por Alomar y Cort en la década de los cuarenta. El ideario falangista se hará presente también en la concepción de las poblaciones como unidades vecinales que se estructurarán entorno al centro religioso-administrativo de la plaza del pueblo. La uniformidad, la valoración de lo tradicional y las ordenaciones de trazado ortogonal nos harán recordar los pueblos de Regiones Devastadas y nos acercarán a los planteamientos del Estado nacional-sindicalista de la España de la Autarquía.

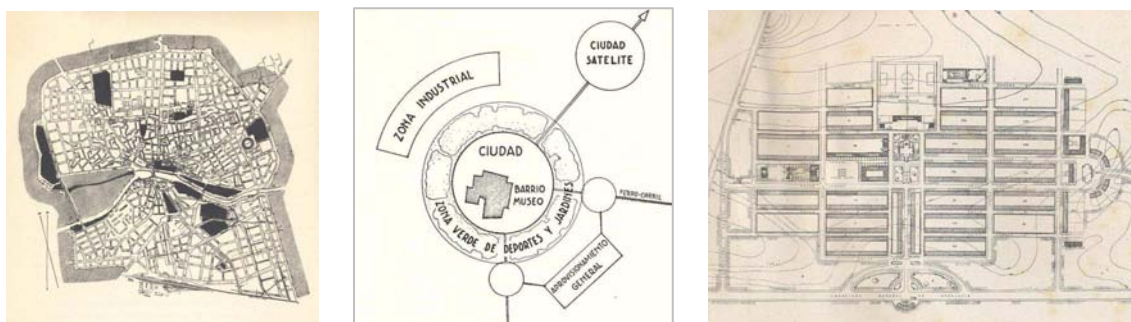


Fig. 4 - 20. Referencias. De izquierda a derecha: plan de extensión Murcia de Cort (1932), esquema de ciudad de Gabriel Alomar (1944) y pueblo de Sesefia de Regiones Devastadas (1940).

Fernando de Terán nos explica que “esta forma de entender el planeamiento, responde a una idea de actuación que plantea una ciudad limitada, de escasa demografía, de límites físicos bien definidos, cerrada con el anillo verde o con la vía de cinturón, una ciudad de un carácter descompuesto en unidades, a su vez también definidas por límites claros y por intersticios verdes. Es decir una ciudad esponjada”. Todos estos planteamientos formaban parte de lo que este autor denomina “la ortodoxia oficial” que Pedro Bidagor, como director general de Urbanismo desde 1939, había ido construyendo y que inspirarán la planificación urbanística anterior a la aprobación de la Ley del Suelo del 56. Para Fernando de Terán hay otra idea “repetida hasta la saciedad” en aquel momento, de la que también se había hecho eco Bidagor, y que es concebir la ciudad como un organismo<sup>60</sup>:

*Está todavía en el ambiente, en toda Europa, el organicismo, el entendimiento en clave biológica de la ciudad. Y ese esponjamiento que separa la ciudad en unidades, lo vemos también planteado en propuestas de planeamiento importantes como son las de Saarinen, desde 1917, para Helsinki y otras ciudades nórdicas, y lo veremos también en el plan de Abercrombie para Londres, en 1945. Así que esas preocupaciones bidagorianas estaban sintonizadas con bastantes cosas que estaban ocurriendo al mismo tiempo en otros sitios.*

*Ligado al organicismo, estaría el asunto de la «zonificación natural». Es decir, la ciudad, por naturaleza, produce unas segregaciones, una organización de forma que la zonificación se asume no como una voluntarista y racionalista clasificación de actividades, como la podría entender el movimiento moderno, sino como un proceso también natural que surge de ese entendimiento de la ciudad como un ser orgánico.*

La zonificación <sup>61</sup>, como vimos, ya había sido introducida en nuestra práctica urbanística por aplicación de la normativa higienista, ante la necesidad de mejorar las condiciones de habitabilidad de las zonas residenciales para librarlas de las molestias que generan las actividades fabriles. Este tipo de zonificación carecía, obviamente, de

<sup>60</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: “El plan general metropolitano de Barcelona en el contexto del urbanismo español de los setenta”, en *Papers Regió Metropolitana de Barcelona*, nº 28, noviembre 1997, págs. 57 y 58.

<sup>61</sup> Ver *La zonificación urbanística* de María Jesús Romero Aloy y Fernando Romero Saura.

las connotaciones funcionalistas que introducirán los postulados racionalistas de la Carta de Atenas. Será precisamente el tipo de zonificación que se incluya en los planes, lo que determine las diferencias entre los distintos Modelos 2 y el Modelo 3.

El Modelo 2-1 no presentará zonificación alguna y la zonificación que aparecerá en los Modelos 2-2 y 2-3 vendrá motivada por la incorporación de los planteamientos del llamado urbanismo técnico-sanitario o de la llamada tradición de las ciudades satélites. La zonificación de los planes pertenecientes al Modelo 3, sin embargo, será consecuencia de la progresiva asimilación del urbanismo racionalista recogido en la Carta de Atenas. Respecto a las tipologías, si en los planes del Modelo 2 y 3 pueden aparecer tipologías de ciudad jardín, únicamente será en el Modelo 3 donde aparezcan tipologías de edificación abierta.

Los planes de los Modelos 2 (2-1, 2-2 y 2-3) incorporarán, además de las referencias doctrinales presentes en el Modelo 1, las aportaciones del urbanismo culturalista, contenidas en los postulados de Gabriel Alomar, César Cort, Víctor D'Ors, etc., la herencia del urbanismo técnico-sanitario, incluida en toda la normativa higienista, y la tradición urbanística de las ciudades satélites y casas baratas representadas por Ebenezer Howard, Arturo Soria, etc. Será adoptado por los llamados municipios "autónomos" incluidos en el subgrupo "nuevos autónomos"<sup>62</sup>, y los llamados municipios "asistidos" por la Diputación Provincial de Valencia.

Los planes del Modelo 2 se redactan de acuerdo con Ley de Régimen Local de 1950-55 y se corresponden con la tipología PGU -plan general de urbanización-. Documentalmente constaban de una breve memoria, un plano de alineaciones, normalmente a escala 1:1.000, que contenía la zonificación en su caso, y por primera vez incluían, por mandato legal, ordenanzas de la edificación. Su ámbito, como en el caso del Modelo 1, incluía el núcleo urbano principal y su zona de expansión, pero incluye, además, una regulación de las edificaciones del resto del término municipal establecida en sus ordenanzas.

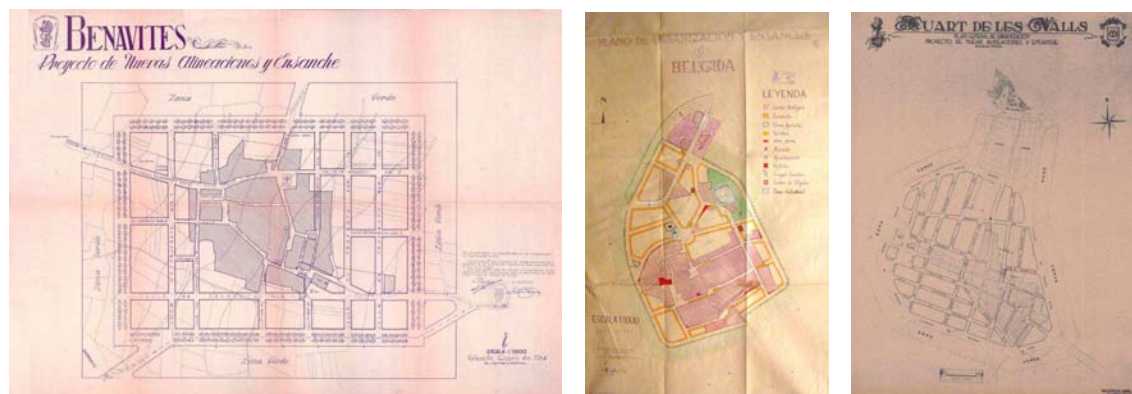


Fig. 4 - 21. Ejemplos de municipios con planes pertenecientes al Modelo 2: BENAUTES (Modelo 2-1), BELGIDA (Modelo 2-2) y QUART DE LES VALLS (Modelo 2-3).

Como ya hemos apuntado, dentro del Modelo 2, podemos distinguir tres subgrupos: el Modelo 2-1 "sin zonificación", en el que únicamente se establece una zona residencial; el Modelo 2-2 "con zonificación técnico-sanitaria", con un área industrial o de tolerancia industrial anexa a la zona residencial; y el Modelo 2-3 "con zonificación tipológica", que se corresponde con municipios de veraneo en los que se incluye una zona de ciudad

<sup>62</sup> La única excepción será el PGU del municipio "tutelado" de Benidorm (1956) que pertenece al MODELO 3.



jardín destinada a la segunda residencia. La aparición de un tipo u otro de zonas responde, en principio, a las necesidades de cada población. Puntualmente, podemos encontrar planes pertenecientes al Modelo 2 con las dos zonificaciones a la vez, como el plan de Agullent, el de Benisanó o el de El Puig de Santa Maria, pudiéndose hablar entonces de un cuarto Modelo 2, el 2-4 “con zonificación técnico-sanitaria y zonificación tipológica”, lo que no se ha considerado por ser poco significativo del conjunto, al entender que este nuevo tipo es un híbrido de los Modelos 2-2 y 2-3.

Por último, el Modelo 3 de “crecimiento acotado – con zonificación funcional” es el más evolucionado. Incorporará, además de las referencias doctrinales presentes en los Modelo 1 y 2, algunos de los planteamientos del urbanismo racionalista de la Carta de Atenas de Le Corbusier, del *Greater London Plan* de Londres de 1944 de Patrick Abercrombie y de los principios inspiradores del plan de Madrid de 1946 y del urbanismo organicista, introducidos por Pedro Bidagor. En los planes pertenecientes al Modelo 3 aparecen, además de usos genéricos (residencial, industrial, rural, etc.), intensidades de uso (intensiva, semiintensiva y extensiva) y nuevas tipologías (cerrada, abierta, ciudad-jardín). Este modelo tendrá mucho que ver con el de los primeros planes generales que se redactarán con la nueva Ley y que nos describe Fernando de Terán<sup>63</sup>. Será adoptado por los llamados municipios “tutelados”, tanto los incluidos en la cintura de “Gran Valencia”, como el plan de Benidorm o el de Orihuela realizados por la Comisión Superior de Ordenación Urbana de la provincia de Alicante.



Fig. 4 - 22. Ejemplos de municipios con planes pertenecientes al Modelo 3: TAVERNES BLANQUES, CATARROJA y ORIHUELA.

Los planes de los pueblos de la cintura de Valencia se redactarán en base al Decreto de 14 de noviembre de 1949, perteneciendo, por tanto, a la tipología que hemos denominado PP, proyecto parcial, y desarrollarán las previsiones del plan comarcal de “Gran Valencia”. El de Benidorm, será un plan de Ley de Régimen Local de 1950-55, perteneciente a la tipología PGU, plan general de urbanización. Documentalmente constan de memoria, ordenanzas y plano de alineaciones que incluye zonificación, en los proyectos parciales de “Gran Valencia”, o planos de alineaciones y de zonificación, en el caso de Benidorm. Puede contener también memoria y planos de información. El ámbito territorial del Modelo 3, al igual que en el caso anterior, se corresponde con el núcleo urbano principal y su zona de expansión, regulándose mediante ordenanzas las edificaciones del resto del término municipal.

<sup>63</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 400 a 402.

A veces, puede resultar difícil apreciar las diferencias entre los planes pertenecientes a alguno de los Modelos 2 y los planes del Modelo 3. Todos son coetáneos y aparecen en un corto periodo de tiempo, la década anterior a 1956. En algunas ocasiones serán incluso redactados por el mismo autor, como el PGU de Albuixech, perteneciente al Modelo 2-2, y el proyecto parcial de Albalat dels Sorrells, perteneciente al Modelo 3, de Antonio Gómez Llopis, gráficamente muy semejantes y que contienen la misma zonificación: residencial y tolerancia industrial. Otras veces, la doble zonificación de algunos planes del Modelo 2, como los de Agullent, Benisanó o El Puig de Santa Maria, incluidos en el que hemos denominado "Modelo 2-4", podría hacernos pensar que nos encontramos ante un *zoning* de origen racionalista.



Fig. 4 - 23. A la izquierda, PGU de ALMUSSAFES (Modelo 2-2) y PP de casco de ALBALAT DELS SORRELLS (Modelo 3), redactados ambos por Antonio Gómez Llopis, gráficamente muy semejantes y que contienen las mismas zonas de ordenación, residencial e industrial. A la derecha, PGU de AGULLENT (Diputación Provincial de Valencia), no aprobado definitivamente, y perteneciente al que hemos llamado "Modelo 2-4", con doble zonificación, técnico-sanitaria y tipológica.

Pero a pesar de estas semejanzas formales, conceptualmente las diferencias son claras. Mientras que la zonificación que aparece en los distintos Modelos 2-2 y 2-3 proviene de la concepción técnico-sanitaria y/o tipológica, recogida por la tradición municipalista de la Ley de Bases de Régimen Local y es establecida municipio a municipio de manera autónoma, los proyectos parciales de "Gran Valencia", pertenecientes al Modelo 3, son instrumentos de desarrollo de un plan comarcal, cuyo referente es el plan Bidagor de Madrid. En estos municipios, el plan de "Gran Valencia" ordena el conjunto de todos ellos y establece diferentes usos, intensidades y tipologías que los proyectos parciales deberán asumir, adecuando sus infraestructuras de comunicación a las establecidas para toda la comarcal.

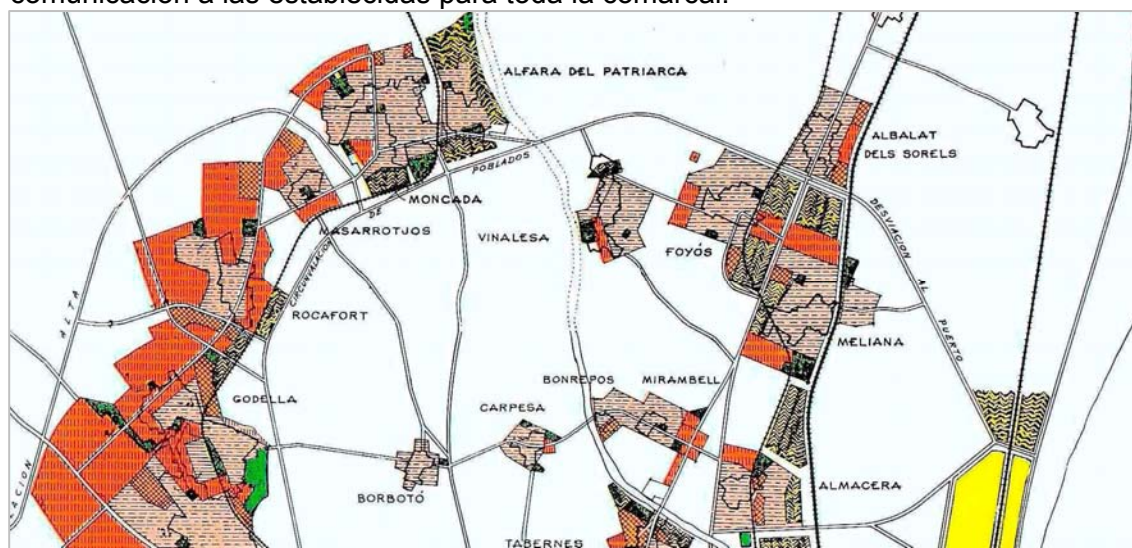


Fig. 4 - 24. Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946, zonificación de L'Horta Nord. (Fuente: C.O.P.U.T. "La trayectoria de un Plan General", Valencia: C.O.P.U.T., 1986)

El plan de Benidorm, aprobado en 1956, es una excepción dentro de los planes generales de urbanización al ser el único perteneciente a los municipios "tutelados" y por lo tanto adscrito al Modelo 3. Este plan fue redactado por Francisco Muñoz, arquitecto-jefe encargado de la sección de Urbanismo en la Delegación del Ministerio en Alicante, y contó con el apoyo y colaboración de Pedro Bidagor, cuando éste estaba redactando la Ley del Suelo del 56. Como nos indica el propio Francisco Muñoz "en sus visitas a Alicante y Benidorm", refiriéndose a Bidagor, "respaldaba nuestro trabajo y nos aconsejaba sobre la incidencia que podía tener la futura ley en el planteamiento de los planes generales"<sup>64</sup>. De tal manera que el plan de Benidorm es más un PGOU de la Ley del 56 que un PGU de la Ley de Régimen Local, al incluir muchos de los aspectos que introducirá la nueva Ley en los planes municipales.

Lo mismo que sucedió con el plan de Benidorm sucedería con el plan de Alicante y con todos aquellos de los municipios que durante el periodo de 1956-59 fueron "tutelados" por la Comisión Superior de Urbanismo de Alicante, luego llamada Comisión Provincial de Urbanismo.

De las tres diferentes familias o generaciones de planes, a las que se refiere Antonio Font para explicar la evolución contemporánea del planeamiento en Cataluña, los planes del Modelo 3 se incluirían dentro del grupo que el autor denomina "planes de los aprovechamientos edificatorios", que surgieron antes de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, tanto en Cataluña como en el resto del Estado. Estos planes estaban inspirados en las nuevas directrices urbanísticas del Estado y fueron, junto con los planes de las grandes ciudades, el laboratorio eficaz de la preparación de la Ley del Suelo<sup>65</sup>. Los Modelos 1 y 2 pertenecen, lógicamente, a un estadio anterior.

Fernando de Terán, en referencia al contexto de planeamiento aprobado con anterioridad a la Ley del Suelo de 1956, nos da su opinión sobre el modelo de ciudad que proponen los planes redactados de acuerdo con estas nuevas las directrices urbanísticas<sup>66</sup>, y que se corresponderían en nuestro caso, obviamente, con el que hemos denominado Modelo 3 propio de los municipios "tutelados":

*Con este modelo de ciudad, la idea de actuación sobre ella parte de la ingenua suposición de las posibilidades de un control total sobre la misma. No olvidemos tampoco que estamos en una situación en la que hay una dirección absolutamente autoritaria, sin discrepancia, y que se ha institucionalizado que el órgano central apruebe obligatoriamente la política urbanística, no sólo los planes generales, sino hasta las más pequeñas modificaciones propuestas por cualquier ayuntamiento del país. A esto hay que añadir, por una parte, una confiada suposición de que la situación demográfica y los pesos relativos entre industria y agricultura -en una España autárquica, casi arcádica- se mantendrían, y por otra, una falta de consideración de lo que podría ser un crecimiento demográfico concentrado en las ciudades. Todo ello es fundamental para entender la propuesta de forma de actuación que se va prefigurando en una serie de trabajos de Bidagor que culminan en el Plan de Madrid de 1946.*

<sup>64</sup> Ver introducción de Francisco Muñoz Llorens, arquitecto del Plan General de Benidorm de 1956, en AA.VV.: *Ayuntamiento de Benidorm, Ordenanzas de Construcción año 1955*, Benidorm: Ayuntamiento de Benidorm, 1996.

<sup>65</sup> Estos, además de los "planes de los aprovechamientos edificatorios" que redactarían las distintas Comisiones Superiores de Ordenación Urbana, serían: los llamados "planes remediales", que intentaban resolver, tras la crisis económica de los setenta, los déficits de la ciudad heredada en un contexto de reivindicaciones ciudadanas en los primeros años del periodo democrático; y los "planes morfológicos" o de especial atención a la ciudad física existente y la forma urbana, todavía en la crisis económica y en las primeras legislaturas de los ayuntamientos democráticos. Estas familias de planes se darán tanto en Cataluña como en el resto del Estado. Vid. FONT ARELLANO, Antonio: "La experiencia reciente en Cataluña. Planeamiento urbanístico para el siglo XXI", en *Urban*, nº 5, 2000-2001, págs. 60-72.

<sup>66</sup> Opinión ésta que nosotros creemos que, con algunas matizaciones y particularidades, se puede hacer extensiva también a los planes pertenecientes al Modelo 2. Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: "El plan general metropolitano de Barcelona en el contexto del urbanismo español de los setenta", en *Papers Regió Metropolitana de Barcelona*, nº 28, noviembre 1997, págs. 57 y 58.

Existe una corriente de opinión que señala la falta de operatividad del planeamiento para encuadrar y orientar el desarrollo urbano de nuestras ciudades, aduciendo que éste se produce con total independencia de aquél. Otras veces se afirma que esa independencia no existe, ya que ese desarrollo se ha producido de modo diferente del que hubiera resultado de la no existencia de un plan, y que por el contrario, su existencia ha condicionado el desarrollo real, aunque no necesariamente en forma de seguimiento sino más bien a través de su sistemático incumplimiento y transgresión. También se ha denunciado el carácter utópico de los planes, "de actividad intelectualizada o estereotipada, desligada de la realidad, ignorante de los procesos sobre los que quiere influir a través de una ilusoria aportación de propuestas idealista y formales". Pero igualmente, a los planes urbanísticos se los presenta "como una parte importante de elaboradas estrategias conscientes, por parte de las clases dominantes de la sociedad, para organizar la producción, uso y disfrute del espacio urbano a su mayor conveniencia"<sup>67</sup>. Por estas razones, Fernando de Terán nos sugiere "la posibilidad de una aproximación a la identificación y al conocimiento global de sus características genéricas, de sus recurrencias y constantes, de su evolución en el tiempo y de la tipología generada, en la esperanza de encontrar, por una parte, el reflejo en ella del sugestivo panorama de ideas sobre la concepción de la ciudad en que se ha apoyado, de la ideología subyacente, y por otra, la posibilidad de establecer relaciones directas y fiables entre los modelos propuestos y las situaciones reales alcanzadas con posterioridad a la formulación de los mismos".

Con este objetivo se han elaborado los cuadros descriptivos que a continuación se acompañan. En el primero de ellos se relacionan todos los modelos de los planes urbanísticos valencianos en torno a 1956 y a continuación se describen las principales características de los mismos. También se han realizado cuadros comparativos, así como de la asignación de cada uno de los modelos al grupo de municipios correspondiente: "autónomos", "asistidos" y "tutelados".

#### **Clasificación de planes urbanísticos y modelos urbanos en la C.V. en 1956**

**Plan comarcal de Valencia y su cintura** → Plan de carácter supramunicipal que incluye 30 municipios.

- Modelo radioconcéntrico-planetario.

**Planes de casco** → PA y Ensanche, PP pueblos de la cintura de Valencia de desarrollo del PC y PGU.

- Modelo 1 de crecimiento ilimitado.
- Modelo 2-1 de crecimiento acotado sin zonificación.
- Modelo 2-2 de crecimiento acotado con zonificación técnico-sanitaria.
- Modelo 2-3 de crecimiento acotado con zonificación tipológica.
- Modelo 3 de crecimiento acotado con zonificación funcional.

**Otros planes** → PRI, PP de la ciudad de Valencia de desarrollo del PC, otros planes.

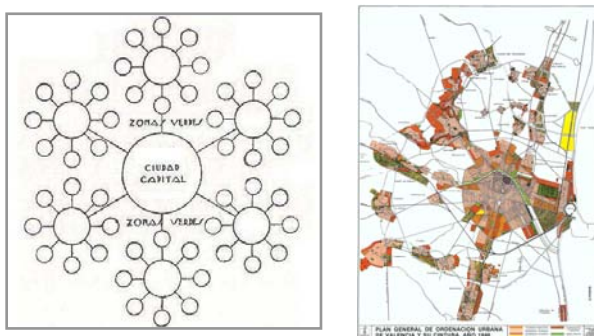
- Otros modelos.

Cuadro 4 - 27. (Elaboración propia).

<sup>67</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978, págs. 9 y 10.

## MODELO RADIOCONCÉNTRICO – PLANETARIO

### Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su cintura de 1946



#### Contenido propositivo:

**Descripción:** Modelo radioconcéntrico-planetario, con un núcleo central limitado por un anillo verde y una corona de núcleos autónomos periféricos.

**Ámbito:** 30 municipios (Valencia y los pueblos de su cintura).

**Sistema de crecimiento:** Se mantiene y se intenta preservar la riqueza agrícola, evitando el crecimiento urbano sobre la huerta que circunda la ciudad central y, por lo tanto, evitando el crecimiento "en mancha de aceite". Se potencia el crecimiento residencial en dos ejes, el de Paterna hacia el Noroeste y el de Torrente hacia el Suroeste, en las zonas de secano. Se propicia el uso industrial, junto a los núcleos residenciales existentes en los ejes norte, oeste y sur.

**Zonificación:** Incorpora el *zoning* racionalista. Zonas exclusivas de la ciudad de Valencia y núcleos anexionados: Recinto Antiguo, Zona Interior, Zona Comercial Intensiva, Ensanches Actuales, Ensanches Futuros y Zonas de Ordenanzas Especiales. Zonas comunes con el resto de núcleos: Núcleos Periféricos, Edificación Abierta, Ciudad Jardín, zonas Industriales, de Tolerancia Industrial, parques Públicos y Zona de Huerta.

**Red viaria:** Radioconcéntrica, con nuevas penetraciones radiales y conexiones transversales entre los núcleos de la periferia.

**Equipamientos y espacios libres:** Se planifican conjuntamente todo el ámbito del plan, tanto en la ciudad central como en los municipios de la cintura.

**Infraestructuras territoriales:** Se contemplan a escala metropolitana. Además de la red viaria, se reordena todo el tráfico ferroviario. El cauce del río Túria se utiliza como zona verde, reservando un canal central encauzado para el paso del agua y, en su último tramo, se desvía hasta desembocar al norte de Pinedo, permitiendo la ampliación del puerto.

#### Otras novedades:

Para la gestión del plan se crea la Corporación Administrativa de Gran la Valencia, organismo de clara ascendencia anglosajona. Para su desarrollo se prevé la redacción de proyectos parciales, antecesores de los actuales planes parciales y planes de reforma interior y, para su ejecución, la posibilidad de participación de los particulares mediante la constitución de asociaciones de propietarios, antecesoras de las juntas de compensación.

#### Referencias legislativas:

Ley de 18/12/1946 por la que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su Cintura.

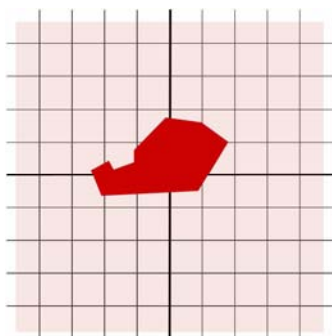
#### Planes de referencia:

*Greater London Plan* de 1944 (Patrick Abercrombie) + Plan de Madrid de 1946 (Pedro Bidagor).

Cuadro 4 - 28. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

## MODELO 1

### De crecimiento ilimitado



Casco ■  
 Ensanche ■  
 Viario principal

#### Contenido propositivo:

Descripción: Modelo compacto. Incluye la reforma interior y un ensanche de calles ortogonales, generalmente en damero, de crecimiento ilimitado.

Ámbito: Núcleo urbano existente y su zona de expansión.

Zonificación: No.

Red viaria: Se establece una jerarquización de vías, generalmente radiales, que conectan la ciudad existente con la proyectada.

Equipamientos: Es frecuente que no indiquen los equipamientos existentes, ni se proyecten otros de nueva planta.

Infraestructuras territoriales: No se contemplan.

#### Referencias legislativas:

Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 y legislación urbanística anterior (Tipología: PA y Ensanche).

#### Referencias disciplinares más importantes:

Policía urbana + ensanches decimonónicos (Ildefonso Cerdá) + reforma interior (Haussmann).

**Ejemplos:** municipios "antiguos autónomos".

#### VILLAREAL



PA y Ensanche – 1926 (no aprobado)  
 Autor: José Gimeno Almela

#### REQUENA



PA y Ensanche – 1942  
 Autor: Cayetano Borso González

#### ALCÀSSER

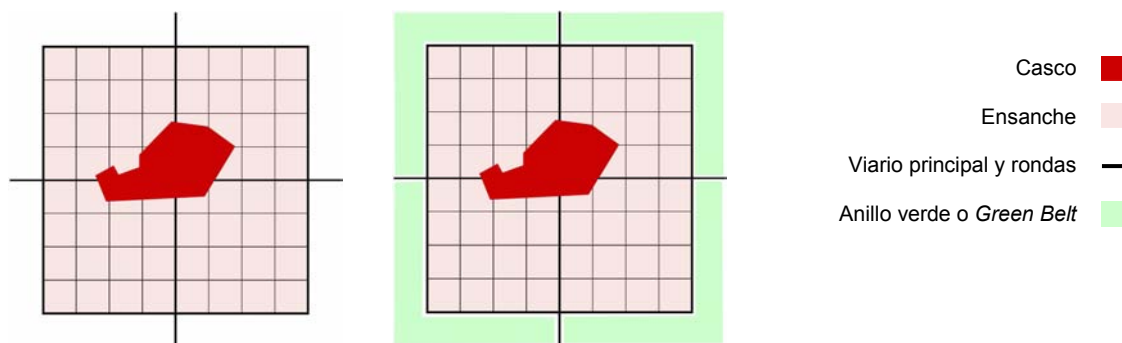


PA y Ensanche – 1944  
 Autor: José Beneyto Bernacer

Cuadro 4 - 29. (Elaboración propia).

## MODELO 2-1

### De crecimiento acotado – sin zonificación



#### Contenido propositivo:

**Descripción:** Modelo compacto. Incluye la reforma interior y un ensanche sobredimensionado de calles ortogonales, generalmente en damero, cuyo perímetro está delimitado por una ronda exterior que lo separa del suelo rural. En algunas ocasiones puede aparecer un anillo verde o *Green Belt* junto a la ronda.

**Ámbito:** Núcleo urbano existente y su zona de expansión. Las edificaciones en el resto del término municipal se regulan en ordenanzas.

**Zonificación:** No.

**Red viaria:** Se establece una jerarquización de vías, generalmente radiales, que conectan la ciudad existente con la proyectada. Se completa la red con una ronda exterior que peina las vías de acceso al núcleo.

**Equipamientos:** Normalmente se indican los equipamientos existentes y se proyectan los de nueva planta.

**Infraestructuras territoriales:** No se contemplan.

#### Referencias legislativas:

Ley de Régimen Local de 1950-55 (Tipología: PGU).

#### Referencias disciplinares más importantes:

Policía urbana + ensanches decimonónicos (Ildefonso Cerdá) + reforma interior (Haussmann) + urbanismo culturalista (Gabriel Alomar, César Cort, Víctor D'Ors, etc.).

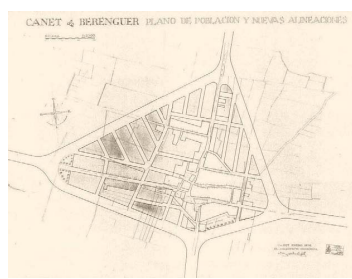
#### Ejemplos: municipios "nuevos autónomos" y "asistidos".

XERACO



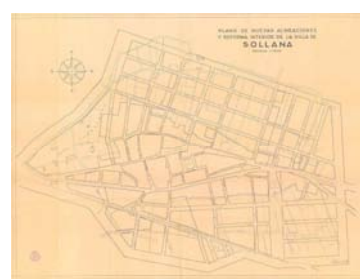
PGU (Diputación) – 1954  
Autor: Luis Albert Ballesteros

CANET D'EN BERENGUER



PGU – 1956  
Autor: Salvador Rocafull de Jáudenes

SOLLANA

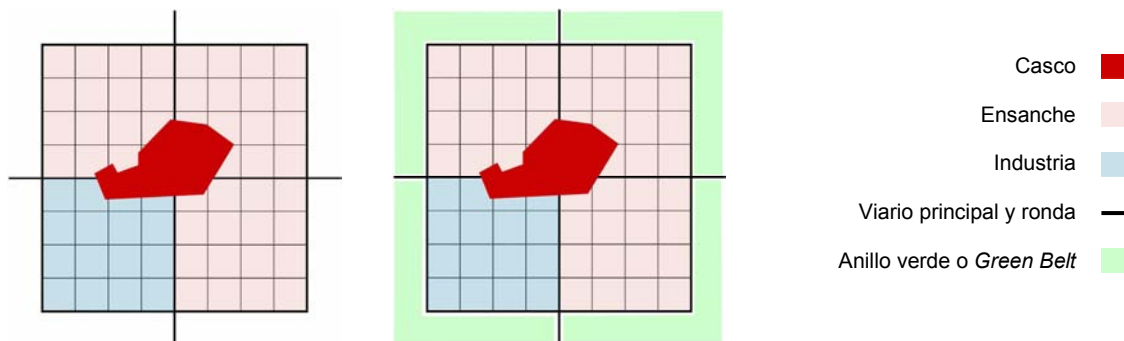


PGU – 1957  
Autor: Juan Segura de Lago

Cuadro 4 - 30. (Elaboración propia).

## MODELO 2-2

### De crecimiento acotado – con zonificación técnico-sanitaria



#### Contenido propositivo:

**Descripción:** Modelo compacto. Incluye la reforma interior y un ensanche sobredimensionado de calles ortogonales, generalmente en damero, cuyo perímetro está delimitado por una ronda exterior que lo separa del suelo rural. En algunas ocasiones puede aparecer un anillo verde o *Green Belt* junto a la ronda.

**Ámbito:** Núcleo urbano existente y su zona de expansión. Las edificaciones en el resto del término municipal se regulan en ordenanzas.

**Zonificación:** Zonificación de carácter técnico-sanitario. Aparecen suelos industriales y de tolerancia industrial.

**Red viaria:** Se establece una jerarquización de vías, generalmente radiales, que conectan la ciudad existente con la proyectada. Se completa la red con una ronda exterior que peina las vías de acceso al núcleo.

**Equipamientos:** Normalmente se indican los equipamientos existentes y se proyectan los de nueva planta.

**Infraestructuras territoriales:** No se contemplan.

#### Referencias legislativas:

Ley de Régimen Local de 1950-55 (Tipología: PGU).

#### Referencias disciplinares más importantes:

Policía urbana + ensanches decimonónicos (Ildefonso Cerdá) + reforma interior (Haussmann) + urbanismo culturalista (Gabriel Alomar, César Cort, Víctor D'Ors, etc.) + normativa higienista.

#### Ejemplos: municipios "autónomos" y "asistidos".

##### ALMUSSAFES



PGU – 1955  
Autor: Antonio Gómez Llopis

##### BENIRREDRÀ



PGU – 1955  
Autor: Pablo Soler Lluch

##### SILLA



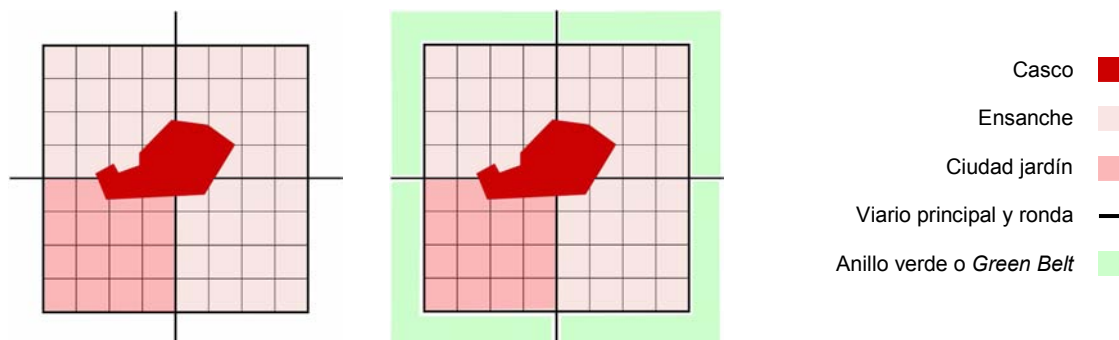
PGU – 1955 (no aprobado)  
Autor: Rogelio Jardón Laffaya

Cuadro 4 - 31. (Elaboración propia).



## MODELO 2-3

### De crecimiento acotado – con zonificación tipológica



#### Contenido propositivo:

**Descripción:** Modelo compacto. Incluye la reforma interior y un ensanche sobredimensionado de calles ortogonales, generalmente en damero, cuyo perímetro está delimitado por una ronda exterior que lo separa del suelo rural. En algunas ocasiones puede aparecer un anillo verde o *Green Belt* junto a la ronda.

**Ámbito:** Núcleo urbano existente y su zona de expansión. Las edificaciones en el resto del término municipal se regulan en ordenanzas.

**Zonificación:** Zonificación de carácter tipológico. Aparecen áreas de ciudad jardín para veraneantes.

**Red viaria:** Se establece una jerarquización de vías, generalmente radiales, que conectan la ciudad existente con la proyectada. Se completa la red con una ronda exterior que peina las vías de acceso al núcleo.

**Equipamientos:** Normalmente se indican los equipamientos existentes y se proyectan los de nueva planta.

**Infraestructuras territoriales:** No se contemplan.

#### Referencias legislativas:

Ley de Régimen Local de 1950-55 (Tipologías: PGU).

#### Referencias doctrinales más importantes:

Policía urbana + ensanches decimonónicos (Ildefonso Cerdá) + reforma interior (Haussmann) + urbanismo culturalista (Gabriel Alomar, César Cort, Víctor D'Ors, etc.) + ciudades satélites y casas baratas (Ebenezer Howard, Arturo Soria, etc.)

#### Ejemplos: municipios “nuevos autónomos” y “asistidos”

##### ALBORACHE



PGU – 1955  
Autor: Julio Trullenque Sanjuán

##### GODELLETA



PGU (Diputación) – 1959  
Autor: Luis Albert Ballesteros

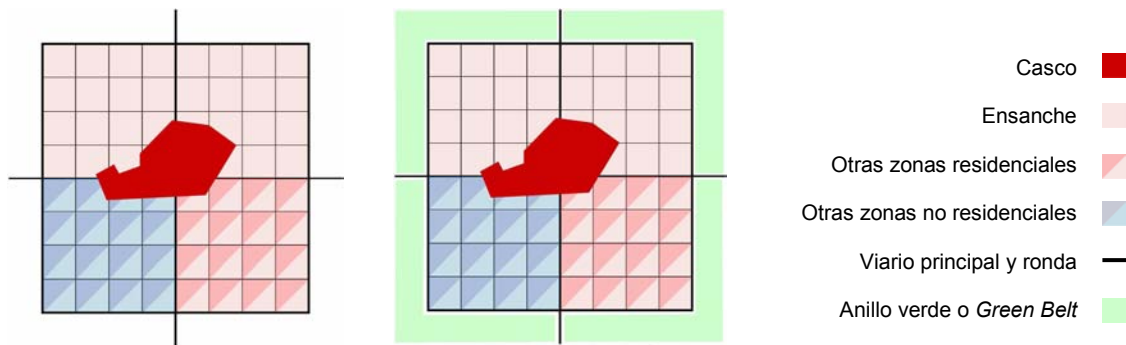
##### ATZENETA D'ALBAIDA



PGU (Diputación) – 1959  
Autor: Luis Albert Ballesteros

Cuadro 4 - 32. (Elaboración propia).

**MODELO 3**  
**De crecimiento acotado – con zonificación funcional**



**Contenido propositivo:**

Descripción: Modelo compacto. Incluye la reforma interior y un ensanche sobredimensionado de calles ortogonales, generalmente en damero, cuyo perímetro está delimitado por una ronda exterior que lo separa del suelo rural. En algunas ocasiones puede aparecer un anillo verde o *Green Belt* junto a la ronda exterior. Los municipios incluidos en “Gran Valencia” ajustan su modelo a los condicionantes del plan comarcal.

Ámbito: Núcleo urbano existente y su zona de expansión. Las edificaciones en el resto del término municipal se regulan en ordenanzas.

Zonificación: Zonificación de carácter funcional por asimilación o aplicación directa de la técnicas del *zoning*. Aparecen, además de usos genéricos (residencial, industrial, rural, etc.), intensidades de uso (intensiva, semiintensiva y extensiva) y nuevas tipologías (cerrada, abierta, ciudad-jardín).

Red viaria: Se establece una jerarquización de vías, generalmente radiales, que conectan la ciudad existente con la proyectada. Se completa la red con una ronda exterior que peina las vías de acceso al núcleo. Los municipios incluidos en “Gran Valencia” ajustan su red viaria a los condicionantes del plan comarcal.

Equipamientos: Se indican los equipamientos existentes y se proyectan los de nueva planta.

Infraestructuras territoriales: En los proyectos parciales de “Gran Valencia” vienen contempladas en el plan comarcal de “Gran Valencia”. No se contemplan en el plan general de urbanización de Benidorm.

**Referencias legislativas:**

Ley de 18/12/1946 de “Gran Valencia” y Ley de Régimen Local de 1950-55 (Tipologías PP de la cintura de “Gran Valencia” y PGU de Benidorm).

**Referencias doctrinales más importantes:**

Ensanches decimonónicos (Ildefonso Cerdá) + reforma interior (Haussmann) + urbanismo culturalista (Gabriel Alomar, César Cort, Víctor D’Ors, etc.) + normativa higienista + ciudades satélites y casas baratas (Ebenezer Howard, Arturo Soria, etc.) + urbanismo racionalista (Carta de Atenas de Le Corbusier) + *Greater London Plan* de 1944 (Patrick Abercrombie) + Plan de Madrid de 1946 y urbanismo organicista (Pedro Bidagor).

**Ejemplos:** municipios “tutelados”.

PAIPORTA



PP casco “Gran Valencia” – 1954  
Autor: O.T. de “Gran Valencia”

VINALESA



PP casco “Gran Valencia” – 1956  
Autor: Enrique Pecourt Betés

BENIDORM



PGU – 1956  
Autor: Francisco Llorens Muñoz

Cuadro 4 - 33. (Elaboración propia).

## MODELOS de los “planes de casco”

### Cuadro comparativo

#### MODELO 1 de crecimiento ilimitado

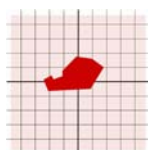
Municipios: “antiguos autónomos”.

Legislación: Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 y legislación urbanística anterior.

Tipologías de plan: PA y Ensanche.

Documentación: Memoria y plano de alineaciones. No contiene Ordenanzas.

Referencias disciplinares más importantes: Policía urbana + ensanches decimonónicos (Ildefonso Cerdá) + reforma interior (Hausmann).



#### MODELO 2 de crecimiento acotado

2-1 sin zonificación, 2-2 con zonificación técnico-sanitaria y 2-3 con zonificación tipológica

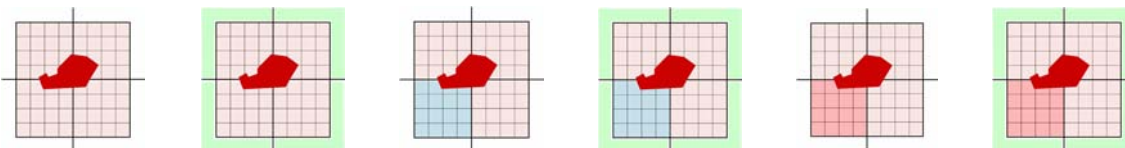
Municipios: “nuevos autónomos” y “asistidos”.

Legislación: Ley de Régimen Local de 1950-55.

Tipologías de plan: PGU.

Documentación: Memoria, Ordenanzas y plano de alineaciones que incluye zonificación en su caso.

Referencias disciplinares más importantes: Policía urbana + ensanches decimonónicos (Ildefonso Cerdá) + reforma interior (Hausmann) + urbanismo culturalista (Gabriel Alomar, César Cort, Víctor D’Ors, etc.) + normativa higienista, ciudades satélites y casas baratas (Ebenezer Howard, Arturo Soria, etc.).



#### MODELO 3 de crecimiento acotado – con zonificación funcional

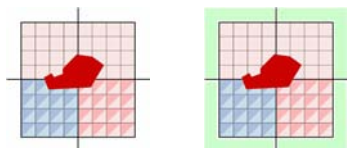
Municipios: “tutelados”.

Legislación: Ley de 18/12/1946 y Ley de Régimen Local de 1950-55.

Tipologías de plan: PP de la cintura de Gran Valencia y PGU de Benidorm.

Documentación: Memoria, Ordenanzas y plano de alineaciones que incluye zonificación (PP de la cintura de “Gran Valencia”) o planos de alineaciones + plano de zonificación (PGU de Benidorm). Puede contener memoria y planos de información.

Referencias disciplinares más importantes: Ensanches decimonónicos (Ildefonso Cerdá) + reforma interior (Hausmann) + urbanismo culturalista (Gabriel Alomar, César Cort, Víctor D’Ors, etc.) + normativa higienista + ciudades satélites y casas baratas (Ebenezer Howard, Arturo Soria, etc.) + urbanismo racionalista (Carta de Atenas de Le Corbusier) + *Greater London Plan* de 1944 (Patrick Abercrombie) + Plan de Madrid de 1946 y urbanismo organicista (Pedro Bidagor).



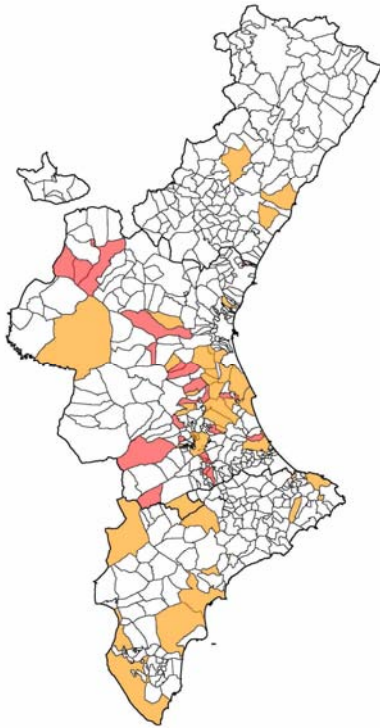
Cuadro 4 - 34. (Elaboración propia).

### Principales características de los “planes de casco” en la C.V. en 1956

a) “Planes de casco”		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antecedentes de los PGOU.</li> <li>▪ Ámbito → núcleo urbano + zona de expansión.</li> <li>▪ Tipologías → PA y Ensanche, PGU y PP de la cintura.</li> </ul>
b) Crecimiento urbano		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Desmesurada previsión de suelo “urbanizable”.</li> <li>▪ Desarrollo basado en cuadrícula.</li> <li>▪ Crecimiento apoyado en caminos y carreteras existentes.</li> <li>▪ Crecimiento ilimitado → Modelo 1.</li> <li>▪ Crecimiento acotado → Modelos 2 y 3 → ronda + <i>Green Belt</i> que separa lo urbano de lo que no lo es..</li> </ul>
c) Sistema viario		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Radial → caminos y carreteras existentes.</li> <li>▪ Ronda exterior → concéntrico en grandes poblaciones.</li> </ul>
d) Ciudad histórica		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No se contempla la reforma interior.</li> <li>▪ Rectificación de alineaciones y pequeñas aperturas.</li> <li>▪ Conexión viaria con la zona de expansión.</li> </ul>
e) Zonificación		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sin zonificación → Modelo 1 y Modelo 2-1.</li> <li>▪ Con zonificación técnico-sanitaria → Modelo 2-2.</li> <li>▪ Con zonificación tipológica → Modelo 2-3.</li> <li>▪ Con zonificación funcional → Modelo 3.</li> </ul>
f) Tipologías edificatorias		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Únicamente entremedianeras → Modelo 1 y Modelo 2-1.</li> <li>▪ Se incluyen tipologías industriales y de ciudad jardín → Modelos 2-2 y 2-3.</li> <li>▪ Se incluyen otras tipologías e intensidades → Modelo 3.</li> </ul>
g) Tratamiento del suelo rural		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No se contempla → Modelo 1.</li> <li>▪ Regulado en ordenanzas → Modelos 2 y Modelo 3.</li> </ul>
h) Equipamientos y espacios libres		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Escasa previsión de equipamientos y espacios libres.</li> <li>▪ En algunos casos se señalan los existentes.</li> <li>▪ Los PP incluyen los del PC de “Gran Valencia”.</li> </ul>
i) Infraestructuras		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En general no se contempla.</li> <li>▪ Los PP incluyen las del PC de “Gran Valencia”.</li> </ul>
j) Gestión urbanística		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No se contempla → remisión a la legislación vigente.</li> </ul>
k) Objetivos y programa		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No contienen → “planes sin plan” → no tienen carácter operativo.</li> </ul>
l) Protección del patrimonio		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No se contempla → Ley de Patrimonio de 1933.</li> </ul>

Cuadro 4 - 35. (Elaboración propia).

**municipios  
“AUTÓNOMOS”**





**Provincia de Castellón:**  
Castellón de la Plana, Lucena del Cid y Villareal.

**Provincia de Valencia:**  
Alcàsser, Algemesí, Alginet, Alzira, Benifaió, Benimodo, Bocairent, Carcaixent, Cheste, Corbera, Cullera, Gandía, La Llosa de Ranes, Massalfassar, Montroy, Museros, Picassent, Requena, Silla, Sollana, Sueca y Xàtiva → “antiguos autónomos”.

Alborache, Almussafes, Bèlgida, Bellús, Benagéber, Benirredrà, Carlet, Chelva, Chiva, Enguera, Estubeny, Faura, Fontanars dels Alforins, Fortaleny, Guadasequies, Guadassuar, Llombai, Montaverner, Polinyà de Xúquer, Rafelguaraf, Real, Sempere, Sinarcas, Sumacàrcer y Xeresa → “nuevos autónomos”.

**Provincia de Alicante:**  
Alcoy, Alicante, Dénia, Elche, Jalón, Orihuela y Villena.

 Municipios “antiguos autónomos”

 Municipios “nuevos autónomos”

**Descripción:**

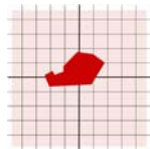
Los municipios “autónomos” son los que fueron capaces de redactar y aprobar, por sus propios medios técnicos, alguna figura de planeamiento con anterioridad a la Ley del Suelo del 56. De entre ellos, los “antiguos autónomos” lo harán antes de la Ley articulada de Bases de 1950 y los “nuevos autónomos” lo harán después.

Reglamento Obras, servicios y bienes municipales de 1924 y legislación urbanística anterior (Tipología: PA y Ensanche) → “antiguos autónomos”<sup>68</sup>.

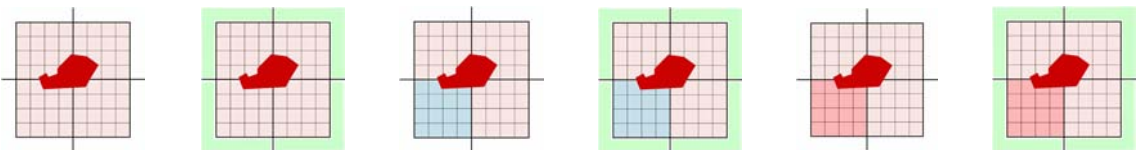
Ley de Régimen Local de 1950-55 (Tipología: PGU) → “nuevos autónomos”.

**Modelos:**

Modelo 1 de crecimiento ilimitado → “antiguos autónomos”



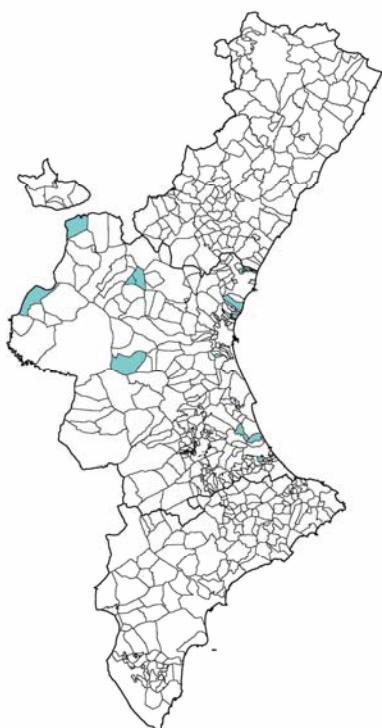
Modelo 2 de crecimiento acotado (2-1 sin zonificación, 2-2 con zonificación técnico-sanitaria y 2-3 con zonificación tipológica) → “nuevos autónomos”.



Cuadro 4 - 36. (Elaboración propia).

<sup>68</sup> Excepción hecha del municipio de Sueca que, a pesar de tener en 1956 un PGU, contaba con anterioridad con un plano geométrico de Fulgencio Vercher, aprobado en 1854.

**municipios**  
**“ASISTIDOS”**



**Provincia de Castellón:**  
No se da este tipo.

**Provincia de Valencia:**  
Albuixech, Aras de los Olmos, Benavites, Benifairó de la Vallidigna, Benifairó de les Valls, Beniparrell Camporrobles, Losa del Obispo, El Puig de Santa Maria, Real de Gandía, Villar del Arzobispo, Xeraco y Yátova.

**Provincia de Alicante:**  
No se da este tipo.

 Municipios “asistidos”

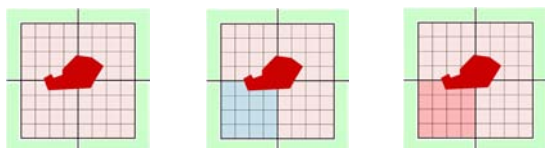
**Descripción:**

Los que redactaron y aprobaron su plan acogiéndose a la asistencia técnica que prestaba, y todavía presta, la Diputación Provincial de Valencia.

Ley de Régimen Local de 1950-55 (Tipología: PGU).

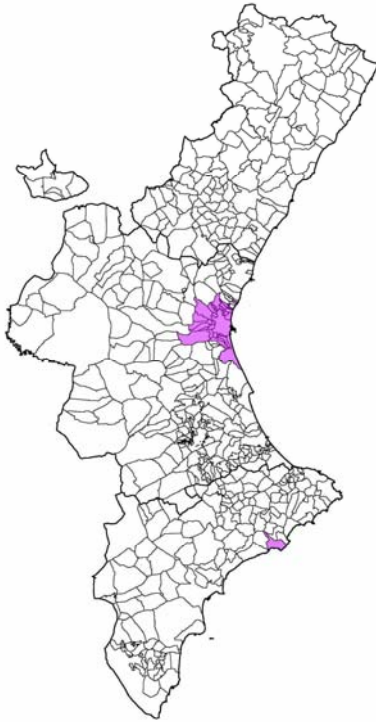
**Modelos:**

Modelo 2 de crecimiento acotado (2-1 sin zonificación, 2-2 con zonificación técnico-sanitaria y 2-3 con zonificación tipológica).



Cuadro 4 - 37. (Elaboración propia).

**municipios  
"TUTELADOS"**



**Provincia de Castellón:**  
No se da este tipo.

**Provincia de Valencia:**  
Alaquàs, Albalat dels Sorells, Alboraya, Aldaia, Alfafar, Alfara del Patriarca, Almàssera, Benetússer, Bonrepòs i Mirambell, Burjassot, Catarroja, Foios, Godella, Llocnou de la Corona, Manises, Massanassa, Mediana, Mislata, Moncada, Paiporta, Paterna, Picanya, Quart de Poblet, Rocafort, Sedaví, Tavernes Blanques, Torrente, Valencia, Vinalesa y Xirivella.

**Provincia de Alicante:**  
Benidorm.

 Municipios "tutelados"

**Descripción:**

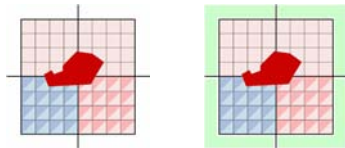
Aquellos cuyos intereses urbanísticos se plegaron a la "tutela" del Estado ejercida, en la provincia de Valencia, a través de la Corporación Administrativa de Gran Valencia, y en la de Alicante, a través de la Comisión Superior de Ordenación Urbana.

Ley de 18/12/1946 de "Gran Valencia" → Valencia y su cintura (Tipologías PP de casco).

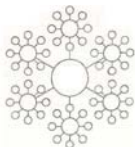
Ley de Régimen Local de 1950-55 → Benidorm (PGU).

**Modelos:**

Modelo 3 de crecimiento acotado - con zonificación funcional → Pueblos de la cintura de Valencia y Benidorm.

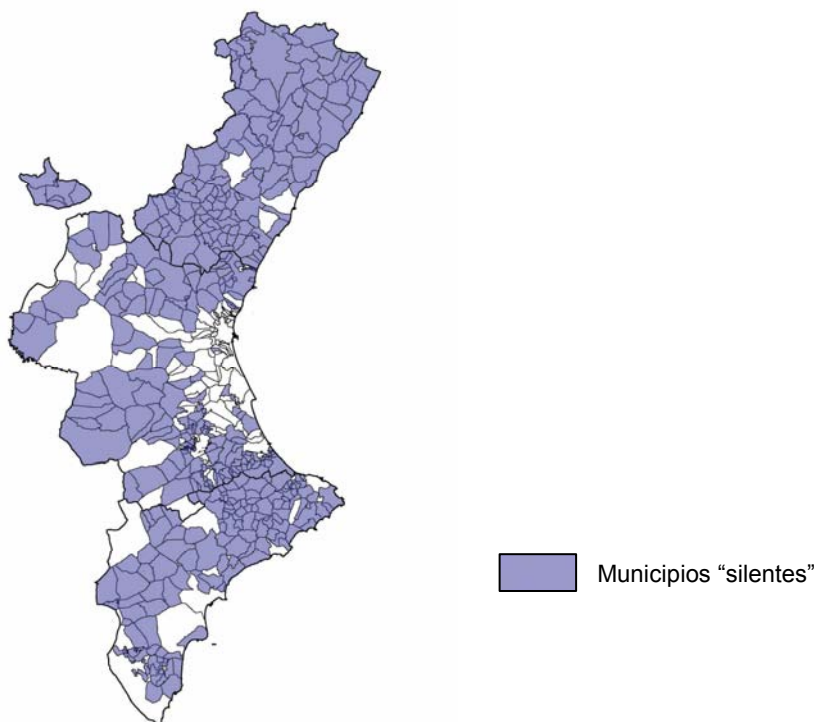


Modelo radioconcéntrico-planetario → Plan comarcal de Valencia y su cintura.



Cuadro 4 - 38. (Elaboración propia).

**municipios  
“SILENTES”**



**Descripción:**

Los que no contaban con ningún tipo de plan urbanístico a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1956 y que en algunos casos, como en los municipios que hemos denominado “grandes silentes”, tardarán bastante en dotarse de él, a pesar de la obligación legal que tenían de hacerlo. En otros casos, como en el de los llamados “falsos silentes”, utilizarán durante décadas planes que nunca llegaron a ser aprobados definitivamente. Es el grupo más numeroso.

**Modelos:**

Lógicamente, no se puede hablar en este caso de modelos urbanos propuestos por los planes. Los municipios de la provincia de Castellón incluidos por los planes de Regiones Devastadas adoptarán el modelo propuesto por esta Dirección General.

Cuadro 4 - 39. (Elaboración propia).



#### 4.5. Un apunte sobre los autores

Tradicionalmente, la ciudad, como objeto de estudio y de intervención, ha estado en manos del arquitecto. Esta afirmación es solamente una manera de hablar; la ciudad, como tantas otras cosas, ha estado en manos de la clase dominante; lo que quiere decir es que el arquitecto era el profesional, o el artista, a quien se le encomendaba la reforma y la transformación de la ciudad.

*El papel general del técnico en el planeamiento ha sido el del iniciado, casi religioso, conocedor de unos recursos complejos y de jerga poco inteligible, del cual han surgido actitudes diferentes. Desde el que lo ha utilizado en su beneficio económico (interviniendo como operador urbano más), o simplemente como medio de captación de trabajo profesional, hasta el que ha conseguido un puesto de trabajo o un determinado prestigio social. Sin dejar fuera a los que, sin dominar la técnica urbana, han intervenido ocasionalmente desde el campo de las arquitecturas o infraestructuras<sup>69</sup>.*

Los arquitectos serán los técnicos que mayoritariamente intervendrán en la práctica del urbanismo en el periodo de transición a la Ley del Suelo de 1956; y a ellos les deberemos la práctica totalidad de las realizaciones en ese campo, ya que los ingenieros y otros profesionales, tardarán en incorporarse de manera generalizada a estas tareas.

La voz de los arquitectos valencianos, en materia urbanística, había empezado a escucharse como colectivo organizado tras constituirse en 1931, por mandato del Gobierno<sup>70</sup>, en Colegio Oficial de Arquitectos de la zona de Valencia. Acabada la Guerra Civil, en aquellos tiempos autoritarios en los que la participación pública se reducía, en el mejor de los casos, a la presentación de escritos de alegación en los periodos de información pública de los planes, serán los primeros en hacerlo, como colectivo cualificado y desde una posición, la del Colegio, en principio, crítica e independiente. Esta labor será llevada a cabo de manera ininterrumpida hasta hoy en día. También será el Colegio foro de debate y discusión, para ello, se organizarán jornadas y conferencias, como las correspondientes al Día Mundial del Urbanismo de los años 50.

Desde el punto de vista de la formación, en aquellos momentos solamente existían dos Escuelas de Arquitectura en España: la de Madrid, fundada en 1844, y la de Barcelona, fundada en 1875 –la de Sevilla se fundaría en 1958 y la de Valencia en 1966–.

En la Escuela de Arquitectura de Barcelona los ecos del urbanismo racionalista del GATCPAC habían quedado totalmente silenciados tras la contienda española. La

---

<sup>69</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, págs. 178 y 179.

<sup>70</sup> Tras “varios derrumbamientos de obras urbanas, acaecidos en los últimos tiempos”, el gobierno se vio obligado a regular la profesión, para ello promulgó el Real Decreto 2.653, de 27 de diciembre de 1929, en el que se establecía que era “condición obligatoria para el ejercicio de la profesión de Arquitecto en España, a partir del 1º de mayo de 1930, además de la posesión del correspondiente título académico, el hallarse incorporado a un Colegio de Arquitectos y pagar la contribución correspondiente” (BOE nº 362, de 28/12/1929). Para llevar esto a cabo, aunque con retraso, el 16 de Julio de 1931 se ordenó que los Colegios fueran seis, con capitalidades en León, Bilbao, Barcelona, Madrid, Valencia y Sevilla, señalándose las provincias que correspondían a cada uno de ellos y ordenándose su inmediata constitución. Los estatutos colegiales se publicaron en el BOE nº 165 de 14 de junio 1930. El actual C.O.A.C.V. nacería entonces como Colegio Oficial de Arquitectos de la zona de Valencia que comprendía, además de las tres provincias valencianas, Albacete y Murcia.

Por Decreto, 2 abril 1948, del Ministerio de la Gobernación, se autorizó a los Arquitectos con título profesional, expedido por el Estado, a usar en los actos oficiales de etiqueta y servicio, el uniforme, emblemas y distintivos que en él se describía (BOE nº 173, de 21/06/1948). Este uniforme sería utilizado también para celebraciones familiares, como bodas. Ver <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta –Colección histórica– 1661-1959).

Cátedra de Urbanología de esta Escuela realizaría, durante el curso 1942-1943, un trabajo sobre la ciudad de Valencia que se ha podido consultar en los fondos de “Gran Valencia” existentes en el Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana<sup>71</sup>.



Fig. 4 - 25. “PLANO DEL NÚCLEO-ENSANCHE Y EXTRARRADIOS DE LA CIUDAD DE VALENCIA” realizado por los alumnos de la Cátedra de Urbanología de la Escuela Superior de Arquitectos de Barcelona del curso académico 1942-1943 (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, tubo n° 40, sin signatura).

<sup>71</sup>Este trabajo sobre la ciudad de Valencia, según comenta Enrique Giménez, estaba dirigido por el arquitecto Vicente Figuerola Benavent que “mantendría sus vinculaciones con esta ciudad, resultando ganador del concurso para la plaza de la Reina (1951) y responsable del barrio de la Luz de la avenida de Castilla (1957-58). Además de estos discutibles proyectos, fue responsable de la desafortunada construcción de la Finca de Hierro (1962), que quebró irremediabilmente el perfil de la ciudad antigua entre el Instituto Luis Vives y la Iglesia de San Agustín”. GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d’Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996, pág. 410.

En la Escuela de Madrid se había creado en 1914 la asignatura *Trazado, Urbanización y Saneamiento de Poblaciones*; su primer responsable será César Cort que propuso en 1918 que la cátedra se denominase *Urbanología*<sup>72</sup>.

La influencia de Cort se hará evidente en los urbanistas de época. Alomar<sup>73</sup> y Bidagor, ambos profesores de Urbanismo del I.E.A.L., junto con Muguruza (que estuvo colegiado en la Delegación de Murcia del C.O.A.Z.V), serán otros de los mentores de los profesionales valencianos. La obra escrita de Alomar, Abercrombie, Bidagor, Cort, Muguruza, etc. se podía encontrar en la biblioteca del Colegio de Arquitectos, al igual que revistas como *Reconstrucción*, de la Dirección General de Regiones Devastadas, o libros como *El futuro de Madrid* o el *Plan de Ordenación de la provincia de Valencia*, este último de Valentín-Gamazo, sin embargo, no ocurrirá así con la *Carta de Atenas* de Urbanismo de 1933.

A partir del inventario de planeamiento, a fecha 12 de mayo de 1956, incluido en el apartado 4.2, se ha elaborado un listado con los principales autores de los planes valencianos vigentes en el momento de la aprobación de la Ley del Suelo. En el listado se incluyen además de los planes realizados por cada uno de ellos, algunos de sus datos biográficos. Los planes de la Diputación de Valencia de Luis Albert, trece tenemos fichados (desde Albuixech a Yátova), se pueden adscribir en su mayoría al Modelo 2-1 en sus comienzos, y a los Modelos 2-2 y 2-3 a finales de los 50, en un proceso de mejora técnica evidente y con una influencia clara de Cort.

Otros, como Trullenque y Navarro<sup>74</sup>, socios de despacho profesional, realizaron una decena y todos los podemos adscribir también a los Modelos 2-2 y 2-3. Jardón, Pedrós y Soler redactarán un número de planes bastante menor y el resto de arquitectos de la lista son, en su mayoría, o arquitectos municipales que realizan el plan de su respectivo municipio y, en algún caso, de algún municipio limítrofe, o arquitectos integrados en las oficinas técnicas de "Gran Valencia", del Ayuntamiento de Valencia o de la Comisión Superior de Ordenación Urbana de la provincia de Alicante. Pecourt autor del proyecto parcial de Vinalesa, perteneciente al Modelo 3, había estudiado en Barcelona y había mantenido contactos con el urbanismo racionalista del GATCPAC<sup>75</sup>.

---

<sup>72</sup> SAMBRICIO Y RIBERA DE ECHEGARAY, Carlos: "La Escuela de Arquitectura de Madrid y la construcción de la ciudad" en AA.VV.: *Madrid y sus arquitectos. 150 años de la Escuela de Arquitectura*, Madrid: Comunidad de Madrid, 1996, págs. 47 a 55, <http://oa.upm.es/11038>.

<sup>73</sup> Como nos dice Carlos Martínez Caro: "Gabriel Alomar representa una base ideológica distinta del Movimiento Moderno, pero por su oportunidad en un momento de nuestra postguerra civil, tan necesitada de reconstrucción y desarrollo, va a influir decididamente en el ambiente urbanístico en el que se desarrolla nuestra Arquitectura. Si los postulados del M.M. hablan de concentración, centralidad, innovación, "ser moderno", Alomar adopta con fervor el paradigma que expresa con las siguientes palabras: "...de ahora en adelante el objetivo de la técnica moderna no debe ser construir ciudades gigantescas, sino ciudades humanas" (*Teoría de la Ciudad*. I.E.A.L. 1947. 2ª Edición 1980. pag.40). Es un paradigma oscurecido en épocas posteriores, pero que vuelve una y otra vez al primer plano, hasta nuestros días". Ver MARTÍNEZ CARO, Carlos: "La aportación de Gabriel Alomar a la formación de una nueva mentalidad urbanística en el ambiente de la arquitectura española 1950/1965", en *Actas del congreso internacional "De Roma a nueva York: itinerarios de la nueva arquitectura española 1950-1965": se celebró en Pamplona los días 29 y 30 de octubre de 1998*, <http://hdl.handle.net/10171/23462>, Pamplona: T6 Ediciones, 1998, págs. 283 a 291.

<sup>74</sup> Titulados ambos en 1952, aprovecharán la obligatoriedad impuesta por la Ley de Bases de Régimen Local a todos los municipios de aprobar su correspondiente plan general de urbanización para ofrecerse, a tal fin, a alcaldes y arquitectos municipales (De la entrevista realizada a Julio Trullenque Sanjuán y Rosalía Trullenque Dicenta). Pablo Navarro será jefe de estudios y profesor del Departamento de Urbanismo de la Escuela de Arquitectura de Valencia.

<sup>75</sup> PECOURT GARCÍA, Juan: "El urbanismo racionalista de Enrique Pecourt. Memoria de una de las grandes propuestas urbanísticas que Valencia dejó de lado en los años treinta", en *Territorio y Vivienda*, Levante-EMV, 12 de noviembre de 1989, recopilado en AA.VV.: *Juan Pecourt arquitecto*, Valencia: ICARO – C.T.A.V., 2008, pág. 239.

Goerlich, Grau<sup>76</sup> y Bellot, en la capital del Turia, serán el nexo de unión entre el urbanismo decimonónico del ensanche y la reforma interior y el nuevo urbanismo preconizado desde Madrid por Bidagor. Sus proyectos parciales introducirán, por primera vez en la ciudad de Valencia, tipologías desconocida hasta entonces como la edificación abierta.

Bueso, Gómez Llopis y Lleó<sup>77</sup>, desde la Corporación Administrativa Gran Valencia, redactarán la mayoría de los planes de casco de los municipios de la cintura de Valencia, pertenecientes todos al Modelo 3, y de algunos proyectos parciales de la capital, imbuidos igualmente del espíritu inspirador del nuevo urbanismo del Estado. Señalar que Gómez Llopis fue también el redactor, a título particular, de algunos planes generales de urbanización, como los de Albuixech, Chelva, Chiva, Rafelguaraf y Xeraco, que a pesar de pertenecer al Modelo 2 presentaban muchas semejanzas formales con los planes del Modelo 3.

En la provincia de Alicante, Muñoz Llorens, arquitecto jefe de la Oficina Técnica de la Comisión Superior de Ordenación Urbana, será el autor del plan de Benidorm, único plan general de urbanización perteneciente al Modelo 3, que será el primero de la veintena que Muñoz redactará desde la reconvertida Comisión Provincial de Urbanismo una vez aprobada la Ley del Suelo.

Arquitectos como Fornies, Pons, Pastor, Soria, etc., serán los autores de los planes de Regiones Devastadas en la provincia de Castellón, y Fernández del Amo y Castañeda, los del Instituto Nacional de Colonización en Alicante y Valencia. Todos estos documentos, redactados en base a una legislación distinta de la urbanística, se inspirarán en el modelo preconizado por Gonzalo de Cárdenas, arquitecto jefe de Regiones Devastadas, que sirvió de base para la planificación de poblaciones como Belchite o Seseña, en donde se hacía patente la ensoñación de la ciudad falangista.

Por último, hay que decir que históricamente, la redacción de planes se había realizado por concurso público de anteproyectos que después eran desarrollados por los técnicos municipales. Al terminar la guerra se crearon oficinas técnicas dependientes de distintas administraciones, lo que determinó un punto de inflexión en el modo de hacer urbanismo. Poco a poco los arquitectos valencianos comenzarán a trabajar como técnicos municipales o como asesores.

De este modo las nuevas promociones irán incorporando el urbanismo a su quehacer profesional cotidiano. Será a partir de los setenta cuando comenzarán a aparecer técnicos especializados en urbanismo, primero como profesionales liberales, después como equipos interdisciplinares y posteriormente como consultores<sup>78</sup>.

---

<sup>76</sup> Camilo Grau Soler estudió arquitectura en la Escuela de Barcelona, si bien la finalizó en Madrid en 1931, siendo compañero de promoción de Pedro Bidagor. Fue arquitecto de Regiones Devastadas hasta que en 1951 su actividad profesional se centro en el Ayuntamiento de Valencia. Ver PORTALÉS MAÑANÓS, Ana María: La arquitectura de la vivienda social y sus componentes urbanos. Regiones Devastadas. Zona de levante, UPV, tesis doctoral inédita leída el 8 de julio de 2011, pág. 111.

<sup>77</sup> Mauro Lleó Serret fue también arquitecto de Regiones Devastadas y formó parte del equipo técnico de la Comisión Superior del plan de ordenación de la provincia de Valencia. Bajo las órdenes de Valentín-Gamazo intervino en la redacción del plan comarcal de Valencia de 1946. Posteriormente, participó en la Corporación Administrativa de Gran Valencia como arquitecto jefe de la Oficina Técnica. Ver *Ibidem*, pág. 117.

<sup>78</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, pág. 179.

<b>Listado de arquitectos</b>	<b>planes aprobados anteriores al 12/05/1956</b>
Albert Ballesteros, Luis (Valencia, 1902-1968, título 1928 por Madrid)	Albuixech, Aras de los Olmos, Benavites, Benifairó de la Valldigna, Benifairó de les Valls, Beniparell, Camporrobles, Losa del Obispo, Puig de Santa María, Real de Gandia, Villar del Arzobispo y Yátova.
Beneyto Bernacer, José (1908-1975)	Alcàsser.
Bellot Senent, Julio (Valencia 1908-1996, título 1932 por Barcelona)	Proyectos parciales de Valencia.
Borso González, Cayetano (1900-1972, título 1925 por Barcelona)	Requena.
Bueso Bellot, Víctor (1906-1996)	Proyectos parciales de "Gran Valencia".
Burguera Dolz de Castellar, Alfredo	Xàtiva.
Costa Serrano, Luis (1897-1974, título 1924)	Picassent.
Donderis Tatay, Salvador (1896-1962, título 1922)	Montroy.
Genovés Tarín, Pascual (Chiva, 1910-1994, título por Barcelona)	Sinarcas.
Gimeno Almela, José (Castellón de la Plana, 1878-1963, título 1905)	Villareal.
Goerlich Lleó, Javier (Valencia, 1886-1972, título 1914 por Madrid)	Proyectos parciales de Valencia.
Gómez Llopis, Antonio (1920-2009, título 1949)	Proyectos parciales de "Gran Valencia", Almussafes, Chelva, Chiva y Rafelguaraf.
Gosálvez Gómez, Víctor (1888-1965, título 1912) <sup>79</sup>	Picassent.
Grau Soler, Camilo (1906-1970, título 1931 por Madrid)	Proyectos parciales de Valencia.
Jardón Laffaya, Rogelio (1924- 2001, título 1954 por Madrid)	Enguera y Paterna.
Lavernia Ferrando, Ernesto (1924-1966, título 1953)	Sueca.
Martínez Ortega, Miguel (1905-1981, título 1931)	Real.
Lleó Serret, Mauro (1914-2001)	Proyectos parciales de "Gran Valencia".
Monfort Romero, Vicente (1913-1958, título 1942)	Silla y Sumacarcser.
Muñoz Llorens, Francisco (1920-2005)	Benidorm.
Navarro Alvargonzález, Pablo (1921-2008, título 1952)	Faura, Fortaleny y Guadassequies.
Pecourt Betés, Enrique (Valencia, 1903-1983, título 1930 por Barcelona) <sup>80</sup>	Vinalesa.
Pedrós Ortiz, José (1897-1960, título 1924)	Alzira, Cullera, Gandia.
Peset Alexandre, Mariano (Godella, 1896-1968, título 1923 por Barcelona)	Museros.
Serrano Ferrando, José Luis (1926-2004)	Sueca.
Soler Lluch, Pablo (1908-?, título 1933)	Benirredrà, Gandia y Xeresa.
Traver Tomás, Vicente (Castellón, 1888-1966, título 1912 por Madrid)	Castellón de la Plana.
Trullenque Sanjuán, Julio (Valencia, 1925, título 1952 por Madrid)	Alborache, Bèlgida, Bellús, Estubeny, Guadassequies, Montaverner, Polinyà de Xúquer y Sempere.
Valls Abad, Vicente (Alcoy, 1924, título 1951 por Madrid)	Benagéber.
Valls Gadea, Vicente (1895-1974, título 1922)	Gandia.

Cuadro 4 - 40. (Elaboración propia a partir de los datos facilitados por el C.O.A.C.V.).

<sup>79</sup> Víctor Gosálvez Gómez, fue decano del C.O.A.Z.V. de 1935 a 1936 y de 1939 a 1940.

<sup>80</sup> Enrique Pecourt Betés fue decano del C.O.A.Z.V. de 1941 a 1947.



Luis Albert Ballesteros



Julio Bellot Senent



Pedro Bidagor Lasarte



Cayetano Borso González



César Cort Botí



J. L. Fernández del Amo



Pascual Genovés Tarín



Camilo Grau Soler



Javier Goerlich Lleó



Antonio Gómez Llopis



Víctor Gozávez Gómez



Rogelio Jardón Laffaya



Miguel López González



Pedro Muguruza Otaño



Francisco Muñoz Llorens



Enrique Pecourt Betés



Joaquín Rieta Sister



Vicente Tomás Traver



Julio Trullenque Sanjuán



Vicente Valls Abad

Fig. 4 - 26. Mentores y autores del urbanismo valenciano en torno a la Ley del Suelo de 1956 (*Elaboración propia*).

0. Introducción
1. Antecedentes
2. El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956
3. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956
4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956
- 5. Los municipios “autónomos”**
6. Los municipios “asistidos” por la Diputación Provincial de Valencia
7. Los municipios “tutelados”
8. Los “silentes” o municipios sin plan
9. A modo de final. Conclusiones
10. Bibliografía y fuentes consultadas





## 5. Los municipios “autónomos”

### 5.1. La autonomía municipal en materia de planeamiento

La autonomía municipal en materia de urbanismo se consolidará en nuestro país en 1924 con la aprobación del Estatuto Municipal y de uno de sus Reglamentos, el de Obras, servicios y bienes municipales. Las aportaciones de estos dos textos legales, desde el punto de vista de la generalización de la práctica urbanística de nuestros municipios, merecen una breve reseña.

En el Estatuto Municipal de 1924 se proclamaba el principio de que las actuaciones urbanísticas eran “de exclusiva competencia municipal” y, además, un servicio de carácter obligatorio que debían prestar los ayuntamientos (artículos 150, 180 y 217 del Reglamento). Según Martín Bassols esta cuestión implica que, por primera vez en nuestro Derecho histórico, el urbanismo se inserta en un texto ordenador del Régimen local, abandonando así su condición de mera ley o legislación especial en el conjunto de nuestro ordenamiento jurídico.

Esta normalización implicaba además la generalización de la competencia urbanística que dejará de ser una materia de ámbito territorial singular, como en las leyes de ensanche y reforma interior<sup>1</sup>, y pasará a tener carácter obligatorio para los municipios de más de 10.000 habitantes que cumplieran determinadas condiciones y, en cualquier caso, para las poblaciones de más de 200.000 habitantes. Posteriormente con la Ley de Bases de Régimen Local de 1945 y su texto articulado de 1950-55 la obligación de redactar planeamiento se generalizará a todos los municipios del Estado.

La difusión y normalización de las prácticas urbanísticas en régimen de autonomía, que el Estatuto proponía, se armonizó con un sistema de control o de fiscalización estatal por razones higiénico-sanitarias, estructurándose a tal efecto, las Comisiones de Sanidad Local, Central o Provincial, según el caso, preludio de una futura organización urbanística estatal.

Además, se originó un nuevo tipo de relación entre la legislación y el planeamiento urbanístico, ya que mientras que en la legislación de ensanche y de reforma interior “la regulación legal afectaba casi exclusivamente el orden procedimental, sin predeterminar el contenido del planeamiento, ahora con los nuevos textos legales, los planes debían incorporar objetivos obligatorios o contenidos materiales forzosos que debían ser incorporados a las ordenanzas y, en su defecto, regirían *ope legis*”<sup>2</sup>.

Si bien estos objetivos obligatorios se legitimaban en consideraciones técnico-sanitarias para “justificar inmisiones en la autonomía municipal”, su contenido urbanístico era incuestionable (densidades, alturas de los edificios, zonas verdes, espacios libres, manzanas, espacios entre manzanas y alineación, servicios de saneamiento, etc.). Además, estas prescripciones sanitario-urbanísticas, como mejora técnica y novedad relevante, se presentaban bajo la concepción moderna de estándares (por ejemplo: la superficie máxima edificable no debía exceder del 50% del

---

<sup>1</sup> Propio de Madrid y Barcelona y las ciudades que específicamente y por disposición legal o administrativa se les reconoció la posibilidad o la aptitud de ensanchar o reformar sus núcleos urbanos.

<sup>2</sup> Vid. BASSOLS COMA, Martín: “El derecho urbanístico de la Restauración a la II República (1876-1936): crisis de los Ensanches y las dificultades para alumbrar un nuevo modelo jurídico-urbanístico” en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 53 a 90.

proyecto, con un mínimo de 50 m<sup>2</sup>/hab; se debía dedicar a parques y jardines 4m<sup>2</sup>/hab, con un mínimo del 10% de la superficie a urbanizar)<sup>3</sup>.

En el contexto de esta autonomía municipal en materia de planeamiento, y siendo obligatorio, en 1956, que todos los municipios del Estado contaran con plan general de urbanización que comprendiera “la reforma, ensanche, higienización y embellecimiento de su aglomeración urbana, incluidas las superficies libres”, hemos denominado “autónomos” aquellos de ellos que fueron capaces de redactar y aprobar, por sus propios medios, algún tipo de figura de planeamiento con anterioridad a la aprobación de Ley del Suelo. Pudiéndose distinguir dos subgrupos: los “antiguos”, que lo harán antes Ley de Régimen Local de 1945-1950, y los “nuevos”, que lo harán después.

Los “antiguos autónomos”, por regla general, se corresponden con los municipios más importantes, de más recursos y con una mayor dinámica urbanística, que tramitaron y aprobaron su planeamiento de manera más temprana, por imperativo legal y ante la necesidad de disponer de un instrumento de ordenación que canalizara su crecimiento urbanístico. Los planes de estos municipios se corresponden con las tipologías del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 y con los de la legislación urbanística anterior, perteneciendo todos ellos al Modelo 1 de crecimiento ilimitado.

Los “nuevos autónomos” serán los municipios de menor potencial económico y de menor población que, poco a poco, se irán incorporando a la práctica urbanística del planeamiento, siguiendo el precepto establecido por el artículo 134 de la Ley de Régimen Local, por el cual y en un “plazo de tres años”, todos los ayuntamientos debían formular su plan general de urbanización. Todos los planes de los “nuevos autónomos” son planes generales de urbanización del texto articulado de la Ley de Bases de Régimen Local de 1950 y pertenecen a los Modelos 2-1, 2-2 y 2-3 de crecimiento acotado, sin o con zonificación técnico-sanitaria o tipológica.

#### PROVINCIA DE ALICANTE – planes municipios “autónomos” a 12/05/1956

Municipio	Hab. 1950	Tipo de Plan	Autor	Aprobación
Alcoy	43.880	P. Ensanche	Enrique Villaplana	17/05/1878
Alicante	104.222	P. Ensanche	Gozálvez Altés	07/04/1893
		P. Urb. playa San Juan	Muguruza Otaño	00/12/1944
		P. Urb. playa San Juan	Muñoz Monasterio	00/05/1953
Dénia	11.859	P. Geométrico	Patricio Ferrandis	1867
Elche	55.877	PA y Ensanche	Sebastián Canales	1924
Jalón	1.923	P. Geométrico	Francisco Carbonell	1848
Orihuela	44.979	P. Ensanche	Sánchez Ballesta	1927
Villena	19.994	PA	Antonio Martorell	31/12/1906

Cuadro 5 - 1. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).

#### PROVINCIA DE CASTELLÓN – planes municipios “autónomos” a 12/05/1956

Municipio	Hab. 1950	Tipo de Plan	Autor	Aprobación
Castellón de la Plana	53.331	PRI Zona central	Traver Tomás	16/02/1940
		P. Ensanche amplia. y ref.	-	20/12/1951
Lucena del Cid	3.457	PA y Ensanche	-	17/12/1933
Villareal	20.703	PA	Gimeno Almela	1926

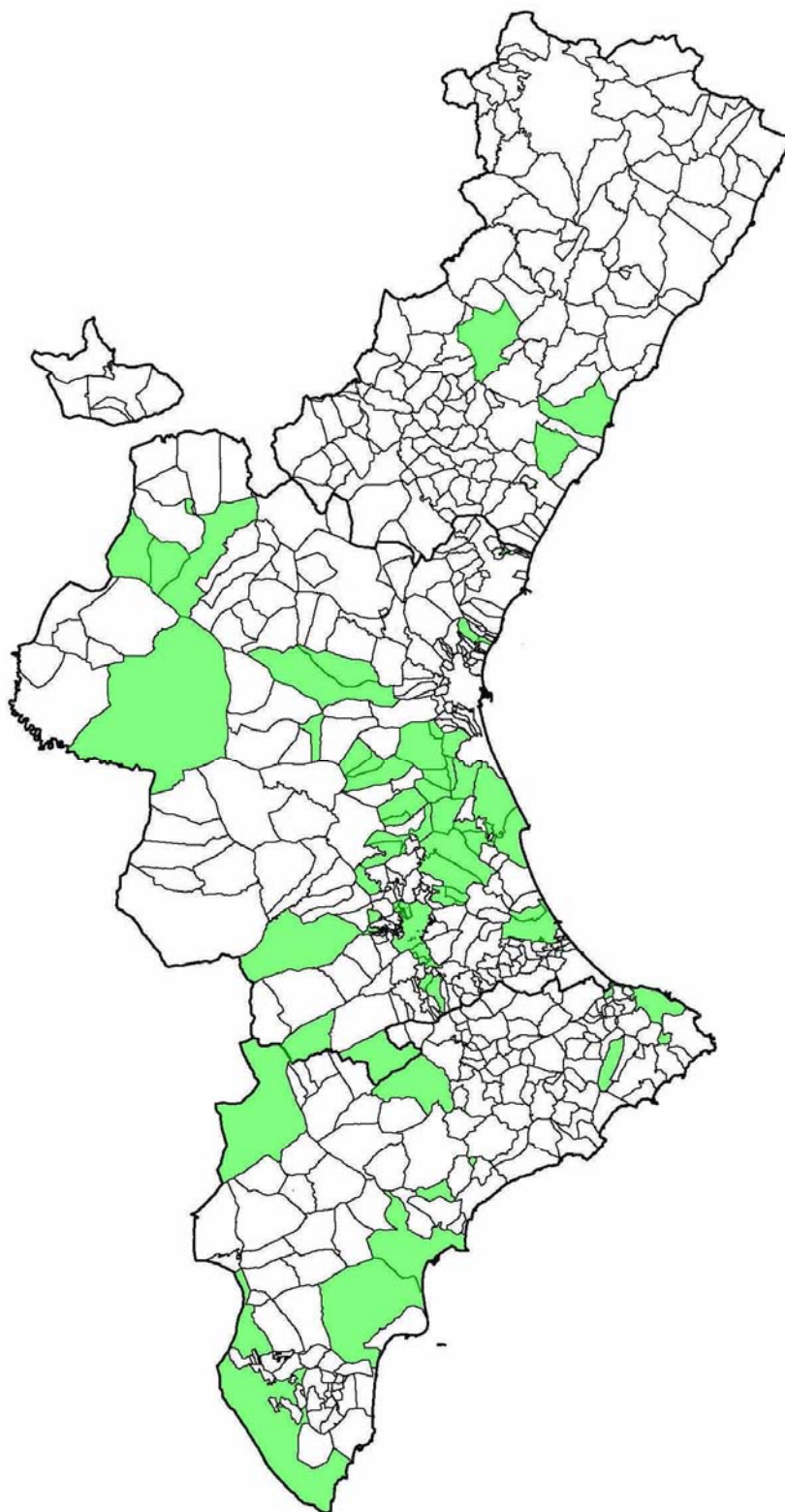
Cuadro 5 - 2. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).

<sup>3</sup> Ver fichas de los planes del Reglamento de 1924 en apartado 4.1. *Tipologías de planeamiento*.

## PROVINCIA DE VALENCIA – planes municipios "autónomos" a 12/05/1956

Municipio	Hab. 1950	Tipo de Plan	Autor	Aprobación
Alborache	1.000	PGU	Trullenque Sanjuán	27/07/1955
Alcàsser	4.473	PA y Ensanche	Beneyto Bernacer	14/07/1944
Algemesí	17.849	PA y Ensanche	-	19/09/1942
Alginet	7.359	PA	-	05/07/1945
Almussafes	3.359	PGU	Gómez Llopis	04/04/1955
Alzira	24.935	PA y Ensanche PA y Ensanche amplia.	Pedrós Ortiz Ríos Cogollos	1929 1948
Bèlgida	818	PGU	Trullenque Sanjuán	01/06/1955
Bellús	385	PGU	Trullenque Sanjuán	27/07/1955
Benagéber	1.401	PGU	Valls Abad	15/12/1955
Benifaió	7.629	PA PA	- -	17/11/1926 08/06/1928
Benimodo	1.631	PA	-	28/07/1931
Benirredrà	816	PGU	Soler Lluch	15/12/1955
Bocairent	3.961	PA y Ensanche	-	14/11/1946
Carcaixent	17.216	PA y Ensanche	-	08/11/1927
Carlet	8.540	PGU	-	29/03/1950
Chelva	3.994	PGU	Gómez Llopis	26/07/1954
Cheste	5.210	PA P. Extensión	- -	02/12/1940 31/01/1953
Chiva	4.403	P. Urb. Lloma del Castillo PGU	- Gómez Llopis	29/10/1950 27/07/1955
Corbera	3.106	PA y Ensanche	-	00/10/1929
Cullera	14.831	PA y Ensanche	Pedrós Ortiz	1927
Enguera	5.462	PGU	Jardón Laffaya	08/02/1956
Estubeny	236	PGU	Trullenque Sanjuán	02/11/1955
Faura	1.907	PGU	Navarro Alvargonzález	08/02/1956
Fontanars dels Alforins	1.279	PGU	-	30/04/1953
Fortaleny	917	PGU	Navarro Alvargonzález	27/07/1955
Gandia	20.100	PA y Ensanche P. Urb. Playa Norte Modif. P. Urb. playa Norte Modif. P. Urb. playa Norte Ampl. P. Urb. playa Norte P. Urb. Zona Sur río Serpis	Pedrós Ortiz Valls Gadea Soler Lluch Soler Lluch Soler Lluch Soler Lluch	01/03/1929 09/05/1934 26/05/1944 29/03/1952 02/11/1955 04/04/1955
Guadasequies	358	PGU	Trullenque/Navarro	27/07/1955
Guadassuar	4.704	PGU	-	27/07/1955
Llombai	2.253	PGU	-	26/07/1954
Llosa de Ranes (La)	2.661	PA y Ensanche	Mauricio Fabra	1926
Massalfassar	1.325	PA y Ensanche	-	06/03/1946
Montaverner	1.232	PGU	Trullenque Sanjuán	02/11/1955
Montroy	1.519	PA y Ensanche	Donderis/Jalvo	01/02/1926
Museros	2.277	PA y Ensanche	Peset Aleixandre	01/06/1950
Picassent	6.974	PA y Ensanche	Gosálvez/Costa	03/05/1947
Polinyà de Xúquer	3.066	PGU	Trullenque Sanjuán	11/05/1956
Rafelguaraf	2.323	PGU	Gómez Llopis	15/12/1955
Real	1.746	PGU	Martínez Ortega	29/12/1952
Requena	20.253	PA y Ensanche PA y Ensanche S. Antonio	Borso González Giménez Cusí	18/04/1942 29/03/1952
Sempere	146	PGU	Trullenque Sanjuán	27/07/1955
Silla	7.117	PA y Ensanche I, II, III y IV MPA y Ensanche I, II, III y IV PA y Ensanche V	Soria/Romaní Monfort Romero Monfort Romero	24/02/1944 02/07/1948 02/07/1948
Sinarcas	1.642	PGU	Genovés Tarín	29/03/1952
Sollana	4.024	PA y Ensanche	-	1943
Sueca	20.290	PGU P. Geométrico El Perelló	Serrano Ferrando Serrano/Lavernia	04/04/1955 04/04/1955
Sumacàrcer	1.567	PGU	Monfort Romero	15/12/1955
Xàtiva	18.092	PA y Ensanche	Burguera Dolz de C.	30/09/1943
Xeresa	2.028	PGU	Soler Lluch	08/02/1956

Cuadro 5 - 3. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).



Municipios "autónomos"

Fig. 5 - 1. Municipios "autónomos" con plan aprobado a 12/05/1956 – Comunitat Valenciana.  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

## 5.2. Los "antiguos autónomos" y sus planes

Castellón de la Plana, que experimentó sus primeros ensanches tras el derribo de sus "muros" en 1882, Lucena del Cid con su plan de 1933 y Villareal, con el suyo de 1926, serán los únicos tres municipios de la provincia de Castellón que contaban con planeamiento a la entrada en vigor de la Ley del Suelo del 56, perteneciendo todos a la categoría de los "antiguos autónomos". Otros municipios como Chilches, Moncofa, Nules, etc., con sus "planes de reconstrucción" no se consideran incluidos en este grupo, ya que estos "planes" fueron promovidos por la Dirección General de Regiones Devastadas y como vimos, fueron redactados al margen de la legislación urbanística, más concebidos como proyecto de planificación de las obras programadas que como trazados reguladores<sup>4</sup>.

Los "antiguos autónomos" son mucho más numerosos en la provincia de Valencia que en las de Castellón y Alicante, tal y como se puede apreciar en los cuadros 5-5, 5-6 y 5-7. Una característica propia de esta provincia, que no se dará en las otras dos, será precisamente, la lenta pero progresiva generalización del planeamiento que se producirá a partir de 1924 con la aprobación del Estatuto Municipal de Calvo Sotelo y que tomará nuevo impulso en 1950, con la aprobación de la Ley de Régimen Local y la obligatoriedad de los planes generales de urbanización y la aparición de los "nuevos autónomos". El decano de los "antiguos autónomos" valencianos es Gandia, que antes del plan de 1929, tuvo su primer plan de ensanche en 1880. Alzira y Algemesí, con sus ensanches de periferia de 1890-1906 y de 1887-1893, anteriores a sus planes de 1929 y 1942, respectivamente, también estarían incluidos en este grupo. Sueca, que contaba con un plano geométrico de 1860, renovará su planeamiento en 1955, con la aprobación de un plan general de urbanización para el casco urbano y un anacrónico "Plano geométrico del poblado de El Perelló"<sup>5</sup>. De igual manera son "antiguos autónomos": Carcaixent (1927), Cullera (1927), Requena (1942), Xàtiva (1943), etc. Todos ellos con una población superior a 10.000 habitantes, según el censo de 1950, aunque algunos tenían menor población como Alcàsser (1944), Alginet (1945), Montroy (1926) Silla (1944), Sollana (1943), Picassent (1947), etc. El Plan de ensanche de Museros, que no contiene ordenanzas de policía, de Mariano Peset Aleixandre, aprobado en 1950, cuyo autor parte del "Plano de población y ensanche vigente, redactado por el Arquitecto Don Adrián Llombart, en octubre de 1929 y los estudios planimétricos para enlace de los distintos núcleos", igualmente estaría incluido en este grupo<sup>6</sup>. Salvo Requena, municipio vinícola del interior, el resto del grupo está constituido por los grandes municipios agrícolas y las medianas o pequeñas poblaciones de sus alrededores, principalmente valenciano-parlantes.

A excepción de Benidorm que lo hemos incluido en el grupo de los "tutelados", el resto de municipios de la provincia de Alicante que en 1956 contaban con planeamiento aprobado, son "antiguos autónomos". Los "antiguos autónomos" alicantinos, salvo Jalón, se corresponden con las poblaciones más importantes y de más de 10.000

<sup>4</sup> Ver apartado 2.5.1. *La Dirección General de Regiones Devastadas*.

<sup>5</sup> Ver apartado 1.2. *La real Orden de 25 de julio de 1846 y los planos geométricos*.

<sup>6</sup> De la memoria descriptiva del Proyecto de Ensanche y enlace de núcleos urbanos, de Museros, aprobado el 1 de junio de 1950 (*Fuente: Oficina de Información Urbanística del C. T.A.V., signatura 50-90467*).

habitantes. Jalón tenía un plano geométrico de 1848, Denia otro de 1867, y el resto contaban con planes de ensanche: Alcoy (1861), Alicante (1893), Elche (1924), Orihuela<sup>7</sup> (1927) y Villena (1906). A excepción del plan de Orihuela, los demás planes pertenecen a tipologías anteriores al Reglamento de Obras, bienes y servicios municipales de 1924. Un punto de inflexión importante para el planeamiento de esta provincia será la constitución en 1949 de la Comisión Superior de Ordenación de Alicante<sup>8</sup>. La labor llevada a cabo por su Oficina Técnica tendrá un papel decisivo en la generalización del planeamiento en tierras alicantinas<sup>9</sup>. Este organismo, que aprobada la Ley del Suelo se reconvertirá en Comisión Provincial de Urbanismo, se encargó en un primer momento de confeccionar planos de estado actual de distintas poblaciones, con vistas a la elaboración del Plan de ordenación urbana de la provincia; abandonado este proyecto, acometerá la redacción del planeamiento de algunos ayuntamientos, con la colaboración, o no, de los respectivos arquitectos municipales. Tal será el caso de los “antiguos autónomos” alicantinos que se irán convirtiendo en “tutelados” a partir de 1956.

En este proceso de generalización del planeamiento vemos cómo algunos municipios cambiaron de categoría. Así, la ciudad de Valencia, de larga tradición en la redacción de su propio planeamiento, perderá su condición de “antiguo autónomo” al ser incluido en el ámbito del Plan comarcal de Valencia y su cintura de 1946, pasando a ser “tutelado”, al igual que Almàsera, que había llegado a contar con un plano de nuevas alineaciones y rasantes aprobado en 1946 y redactado por Luis Albert en 1931, o Torrente, que tuvo su proyecto de ensanche y urbanización en 1927, obra también de Luis Albert. En la provincia de Alicante ya hemos comentado los casos de Alcoy y la propia capital, que contaron muy tempranamente con un plano geométrico, y que pasaron a ser “tutelados” por la Comisión Superior de Ordenación Urbana, aprobando nuevo planeamiento en 1957 y 1958 respectivamente, al igual que Elche, Jalón, Orihuela y Villena. Otros “antiguos autónomos”, como Alginet, con planeamiento desde 1942, se transformarán en “asistido” tras solicitar asistencia técnica a la Diputación de Valencia para redactar su plan general de urbanización una vez ya aprobada la Ley del Suelo.

Los planes de los “antiguos autónomos” forman un conjunto muy heterogéneo de documentos, al estar aprobados en muy distintas épocas y estar redactados según distintos preceptos legales. Predominan las tipologías del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, como proyectos de ensanche, proyectos de reforma interior, planes generales de alineaciones, etc., aunque también podemos encontrarnos algunos correspondientes con legislaciones urbanísticas anteriores, como planos geométricos, planes de ensanche y planes generales de alineaciones. Los hay que abarcan parte de la ciudad, ya sea la existente, reformas interiores, o la

---

<sup>7</sup> Según Santiago Varela el plan de alineaciones de Orihuela de 1927 no llegó a ser aprobado definitivamente. En todo caso, según el mismo autor, esta población contó con un plano geométrico confeccionado en 1893 por Enrique Tormo. Vid. VARELA BOTELLA, Santiago: *Los Barrios de Viviendas en Alicante y Provincia 1940-1970*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports – C.O.A.C.V., 1998, págs. 15 y 16.

<sup>8</sup> Los municipios cuyos planes fueron redactados por esta Comisión son los que hemos denominado “tutelados” y los estudiaremos en el punto 7.3. *La Comisión Superior de Ordenación Urbana de Alicante*.

<sup>9</sup> Ver DELEGACIÓN PROVINCIAL DE ALICANTE DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA: *Realizaciones – años 1958 y 1959*, Alicante: Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, 1959,

proyectada, nuevos desarrollos, respondiendo cada uno de ellos a requerimientos muy determinados que, en cierto modo, los hace únicos. Pero la mayoría ordenan de manera conjunta el casco urbano y su zona de expansión. Son los que hemos denominado "planes de casco", antecesores de los actuales planes generales.

Estos "planes de casco" pertenecen todos al Modelo 1 de crecimiento ilimitado, y se corresponden con las tipologías PA, planes generales de urbanización de las antiguas Reales Órdenes, y PA y Ensanche, "proyectos de nuevas alineaciones y ensanche", tipología mixta del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924.

#### MODELO 1 de crecimiento ilimitado



Cuadro 5 - 4. (Elaboración propia).

Aunque ya se han visto en el apartado 4.4. *Los modelos urbanos de los planes valencianos*, las principales características que presentan estos planes respecto a su contenido propositivo son: su desmesurada previsión de suelo "urbanizable", su desarrollo basado en cuadrícula, su crecimiento ilimitado apoyado en caminos y carreteras existentes, la carencia de zonificación, la escasa o nula previsión de equipamientos y zonas verdes y la casi total ausencia de referencias al patrimonio cultural edificado.

Son planes básicamente de ensanche, con marcado carácter decimonónico, en donde el nuevo tejido urbano, formado por manzanas rectangulares, se yuxtapone al casco existente, cuyas alineaciones se rectifican puntualmente para suturar la trama vieja con la nueva, además de por razones higienistas para ampliar plazas y ensanchar o abrir calles, sin que estas actuaciones constituyan verdaderas reformas interiores.

La carencia de programas y objetivos es la tónica general en la mayoría de estos planes y en la práctica se convertirán en meros trazados de alineaciones de calles o nuevos viales, constituyendo el único instrumento de ordenación de los municipios durante muchos años, incluso tiempo después de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956. Sus determinaciones fueron sistemáticamente incumplidas.

Su contenido documental es muy sencillo: un único plano de alineaciones, a escala 1.000 o 2.000, acompañado de una memoria. No contienen ordenanzas de construcción, que como documento separado, se tramitaban de manera independiente.

**PROVINCIA DE ALICANTE – “antiguos autónomos” a 12/05/1956**

Municipio	Hab. 1950	Tipo de Plan	Autor	Aprobación
Alcoy	43.880	P. Ensanche	Enrique Villaplana	17/05/1878
Alicante	104.222	P. Ensanche	Gozálvez Altés	07/04/1893
		P. Urb. playa San Juan	Muguruza Otaño	00/12/1944
		P. Urb. playa San Juan	Muñoz Monasterio	00/05/1953
Dénia	11.859	P. Geométrico	Patricio Ferrandis	1867
Elche	55.877	PA y Ensanche	Sebastián Canales	1924
Jalón	1.923	P. Geométrico	Francisco Carbonell	1848
Orihuela	44.979	P. Ensanche	Sánchez Ballesta	1927
Villena	19.994	PA	Antonio Martorell	31/12/1906

Cuadro 5 - 5. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).**PROVINCIA DE CASTELLÓN – “antiguos autónomos” a 12/05/1956**

Municipio	Hab. 1950	Tipo de Plan	Autor	Aprobación
Castellón de la Plana	53.331	PRI Zona central	Traver Tomás	16/02/1940
		P. Ensanche amplia. y ref.	-	20/12/1951
Lucena del Cid	3.457	PA y Ensanche	-	17/12/1933
Villareal	20.703	PA	Gimeno Almela	1926

Cuadro 5 - 6. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).**PROVINCIA DE VALENCIA – “antiguos autónomos” a 12/05/1956**

Municipio	Hab. 1950	Tipo de Plan	Autor	Aprobación
Alcàsser	4.473	PA y Ensanche	Beneyto Bernacer	14/07/1944
Algemesí	17.849	PA y Ensanche	-	19/09/1942
Alginet	7.359	PA	-	05/07/1945
Alzira	24.935	PA y Ensanche	Pedrós Ortiz	1929
		PA y Ensanche amplia.	Ríos Cogollos	1948
Benifaió	7.629	PA	-	17/11/1926
		PA	-	08/06/1928
Benimodo	1.631	PA	-	28/07/1931
Bocairent	3.961	PA y Ensanche	-	14/11/1946
Carcaixent	17.216	PA y Ensanche	-	08/11/1927
Carlet	8.540	PGU	-	29/03/1950
Cheste	5.210	PA	-	02/12/1940
		P. Extensión	-	31/01/1953
Corbera	3.106	PA y Ensanche	-	00/10/1929
Cullera	14.831	PA y Ensanche	Pedrós Ortiz	1927
Gandia	20.100	PA y Ensanche	Pedrós Ortiz	01/03/1929
		P. Urb. Playa Norte	Valls Gadea	09/05/1934
		Modif. P. Urb. playa Norte	Soler Lluch	26/05/1944
		Modif. P. Urb. playa Norte	Soler Lluch	29/03/1952
		Ampl. P. Urb. playa Norte	Soler Lluch	02/11/1955
		P. Urb. Zona Sur río Serpis	Soler Lluch	04/04/1955
Llosa de Ranes (La)	2.661	PA y Ensanche	Mauricio Fabra	1926
Massalfassar	1.325	PA y Ensanche	-	06/03/1946
Montroy	1.519	PA y Ensanche	Donderis/Jalvo	01/02/1926
Museros	2.277	PA y Ensanche	Peset Aleixandre	01/06/1950
Picassent	6.974	PA y Ensanche	Gosálvez/Costa	03/05/1947
Requena	20.253	PA y Ensanche	Borso González	18/04/1942
		PA y Ensanche S. Antonio	Giménez Cusí	29/03/1952
Silla	7.117	PA y Ensanche I, II, III y IV	Soria/Romaní	24/02/1944
		MPA y Ensanche I, II, III y IV	Monfort Romero	02/07/1948
		PA y Ensanche V	Monfort Romero	02/07/1948
Sollana	4.024	PA y Ensanche	-	1943
Sueca	20.290	PGU	Serrano Ferrando	04/04/1955
		P. Geométrico El Perelló	Serrano/Lavernia	04/04/1955
Xàtiva	18.092	PA y Ensanche	Burquera Dolz de C.	30/09/1943

Cuadro 5 - 7. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).



## 5. Los municipios "autónomos"

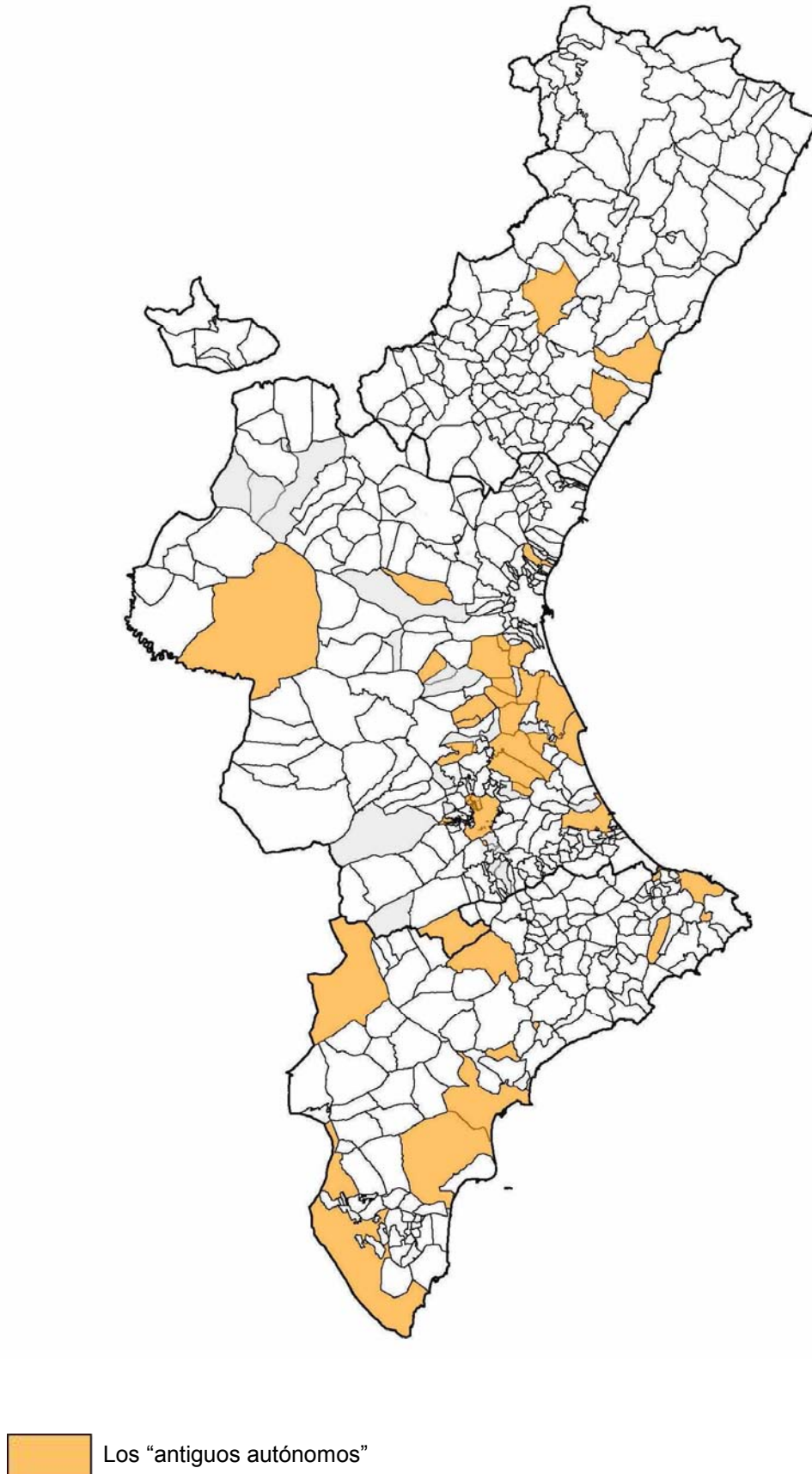


Fig. 5 - 2. Municipios "antiguos autónomos" con plan aprobado a 12/05/1956 – Comunitat Valenciana.  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

### 5.2.1. El caso de Castellón de la Plana

En el momento en que se aprueba la Ley del Suelo de 1956, la ciudad de Castellón de la Plana se regulaba urbanísticamente por el “proyecto de alineaciones de la zona de ensanche”, aprobado el 20 de diciembre de 1951, y por el “de reforma interior en la zona central del casco urbano”, aprobado el 9 de febrero de 1940 por la Comisión Central de Sanidad Local<sup>10</sup>.

Además de estos planes operaban unas ordenanzas municipales, aprobadas el 6 de mayo de 1925, y complementadas por las Ordenanzas de ensanche, aprobadas el 22 de noviembre de 1952. Ambas normas estuvieron vigentes hasta su derogación por las **Ordenanzas de construcción y saneamiento**, que fueron aprobadas por el Ayuntamiento el 23 de febrero de 1956 y 30 de mayo de 1958, y por el Ministerio el 23 de diciembre de 1957 y el 8 de julio de 1958. El ámbito de aplicación de las Ordenanzas del 58 era todo el término municipal y a tal efecto éste se dividía en tres zonas: la Zona Interior, con tres subzonas; la Zona de Ensanche, con siete subzonas; y la Zona Exterior, con una zona única. Además tenían una regulación especial “los solares enclavados en los accesos a la Capital” aunque estos estuvieran tanto en la Zona de Ensanche como en la Zona Exterior<sup>11</sup>.

Del **Proyecto de alineaciones de la zona de ensanche** de 1951, que consistía en la ampliación y modificación del proyecto anterior, no se ha encontrado rastro alguno en el Archivo Municipal, salvo la referencia a él que se realiza en la memoria del Plan general de ordenación de 1975, en la que dice que el proyecto del 51, aunque superado, aún seguía vigente en 1975, al menos en parte, al haber sido asumido por el Plan general de ordenación de 1963.

Respecto del **Proyecto de reforma interior de la zona central** de 1940, ya comentamos que había sido pensado durante la guerra, y que había sido redactado por Vicente Traver Tomás, entonces Alcalde de la ciudad<sup>12</sup>. La reforma planteada es coetánea a la apertura de la avenida del Oeste de Valencia y a las reformas que se llevaron a cabo en la ciudad de Alicante en esa época. El plan pretendía la creación de un centro cívico principal en la plaza Vieja y sus alrededores, la creación de otro centro cívico urbano de tráfico en la calle Huerto de Sogueros y la comunicación norte-sur del casco, y este-oeste de la ciudad y de ésta con el Grao. Retomaba un proyecto anterior de alineaciones de la zona de Huerto de Sogueros que fue aprobado por la Comisión Central de Sanidad el 15 de diciembre de 1933, El proyecto se concreta en las siguientes actuaciones:<sup>13</sup>

1º Proyecto de reforma del Huerto de Sogueros.

2º Formación de una Gran Vía entre las plazas del Rey y Amalio Gimeno.

---

<sup>10</sup> Según consta en la memoria general de la planificación del Plan general de ordenación de Castellón de la Plana de 1975 (Fuente: Archivo Municipal de Castellón de la Plana, signatura 12413).

<sup>11</sup> Ordenanzas de la Construcción y Saneamiento de Castellón (Fuente: Archivo Municipal de Castellón de la Plana, signatura 20085, carpeta nº 2).

<sup>12</sup> Vid. TRAVER TOMÁS, Vicente: *Ciudad de Castellón de la Plana, sus mejoras urbanas*, Castellón: Ayuntamiento de Castellón, 1939.

<sup>13</sup> Datos extraídos de la memoria y expediente administrativo del proyecto de reforma interior en la zona central de Castellón de 1940 de Vicente Traver Tomás (Fuente: Archivo Municipal de Castellón de la Plana, signatura 20084-2).

- 3º Formación de una manzana para el enlace entre el trazado del Huerto de Sogueros y la calle "Vallada de Arriba".
- 4º Formación de un solar para la construcción un mercado y edificios laterales.
- 5º Formación de un solar para la nueva Iglesia arciprestal de Santa María.
- 6º Urbanización de la plaza Vieja y plazuelas laterales al edificio del Ayuntamiento.

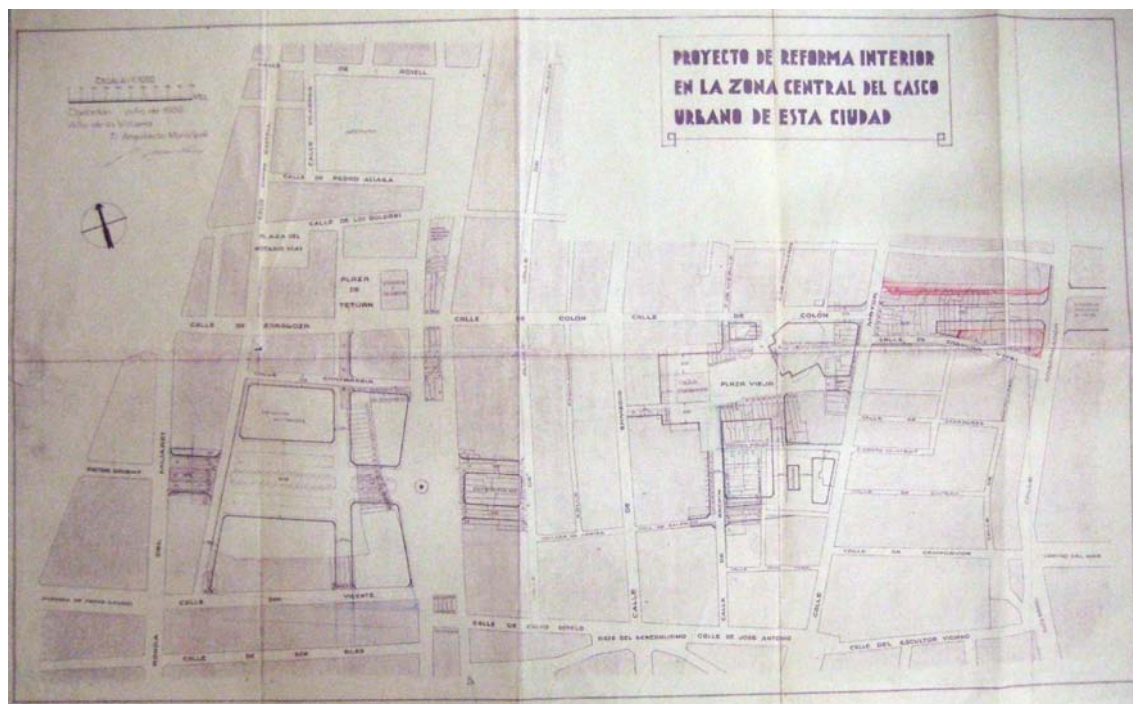


Fig. 5 - 3. CASTELLÓN DE LA PLANA. Proyecto de reforma interior en la zona central del casco urbano de 1940 de Vicente Traver Tomás (Fuente: Arxiu Municipal de Castellón de la Plana, signatura 20084-2).

Al respecto del Proyecto de reforma Interior de la zona central, en la memoria del Plan general de ordenación de 1975, se comenta:

*(...) está ejecutado por un 90% de su planeamiento, faltando ejecutar el enlace entre la Avda. del Rey D, Jaime con la C/ Alloza, a través de cortas vías, entre las cuales, se preveía la ubicación de la sucursal del Banco en Castellón, como edificio singular aislado y que no se ejecutó, por estimar posteriormente a la aprobación del proyecto, como anti-económico por el sin número de expropiaciones a realizar, lo que obligó a un cambio de emplazamiento, construyéndose dicha entidad bancaria en la plaza de España esquina a Escultor Viciano. Este es un caso que se estima se halla incluido en el Art. 108 de la Ley 19/75, (B.O.E., nº 107 del 2 de Mayo 1.975), de reforma de la del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por*

lo que al entrar en vigor este "Plan General de Ordenación Municipal" que se redacta, quedará sin efecto, el enlace entre los viales antes indicados de la Avda. del Rey D. Jaime y C/ Alloza.

Como vemos estos dos planes, anteriores al 12 de mayo de 1956, siguieron "vigentes" tras la aprobación de la Ley del Suelo hasta la aprobación del Plan general de ordenación 1975, al ser incorporados parcialmente por el Plan general de 1963, si bien, las Ordenanzas de construcción y saneamiento de 1958, a las que acabamos de referirnos, supusieron la ruptura con el urbanismo anterior, marcando el preámbulo del desarrollo urbanístico que experimentaría la ciudad durante las décadas siguientes.

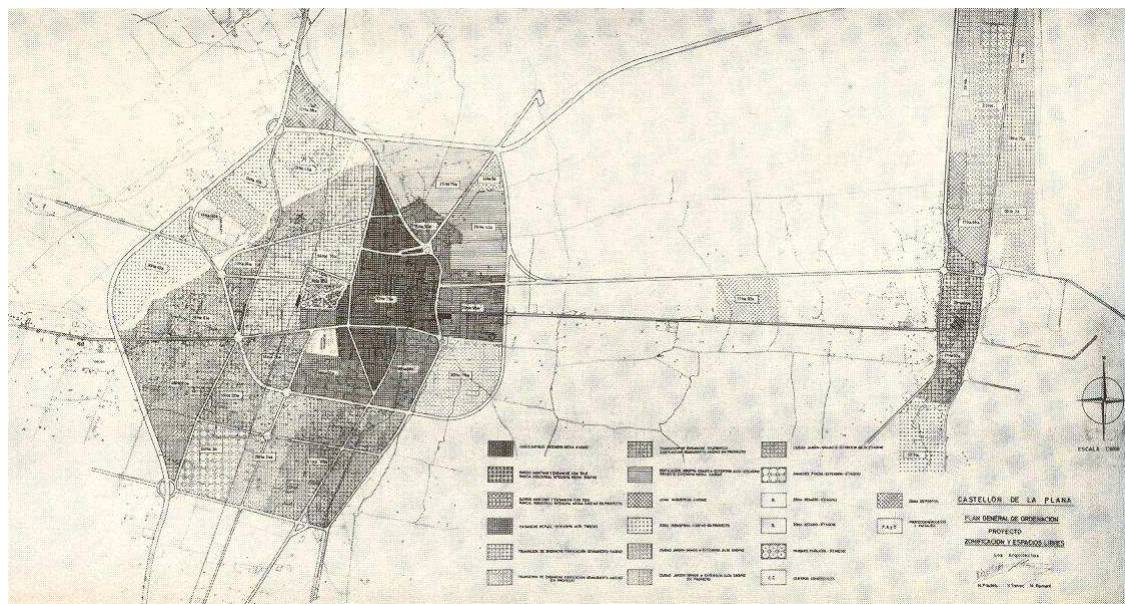


Fig. 5 - 4. CASTELLÓN DE LA PLANA. Plan general de ordenación de 1963. Zonificación y espacios libres (Fuente: tomado de TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978, pág. 446).

En el contexto del Plan general de ordenación de 1963, redactado por los arquitectos Manuel Romaní Miquel, Miquel Prades Safont y Vicente Traver González-Espresati, que será sistemáticamente incumplido, Castellón de la Plana deberá afrontar el brusco crecimiento migratorio de la década de los sesenta, lo que tendrá una evidente repercusión sobre su morfología urbana en dos aspectos fundamentales: el crecimiento en altura y la gran expansión de la ciudad.

El desproporcionado aumento de las alturas edificables, de dos-tres plantas a doce-trece (en algunos casos más), provocará la densificación del casco urbano y la aparición de las características medianeras vista de los años sesenta.

El crecimiento urbanístico se producirá a lo largo de las vías de acceso a la población, con la típica forma tentacular en mancha de aceite<sup>14</sup>, como ocurrirá en muchas otras ciudades españolas, se saltará la barrera física del ferrocarril y se generalizará el fenómeno de las parcelaciones ilegales<sup>15</sup>, lo que pone de manifiesto la poca operatividad que tuvieron estos primeros planes generales.

<sup>14</sup> AA.VV.: *Guía d'Arquitectura de Castelló*, Castellón: Diputación Provincial de Castelló – C.T.A.C., 1996, págs. 24 a 27.

<sup>15</sup> Vid. DUALDE VIÑETA, Vicente: *La urbanización marginal en el área urbana de Castellón*, Valencia: Edicions Alfons el Magnànim y C.O.A.C.V., 1987 y GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996.

En otro orden de cosas, hasta la aprobación del Plan general de ordenación de 1963, se aprobaron dos planes: el 12 de diciembre de 1957<sup>16</sup>, el Proyecto de ordenación parcial de la playa del Pinar y el 28 de diciembre de 1962, el Plan parcial del polígono Rafalafena, promovido por el Instituto Nacional de la Vivienda.



Fig. 5 - 5. CASTELLÓN DE LA PLANA. Ordenación parcial de la playa del Pinar, aprobada el 12 de diciembre de 1957. Arquitecto: Manuel Romaní Miquel (Fuente: Arxiu Municipal de Castelló de la Plana, signatura 20087-2).

**El Proyecto de ordenación parcial de la playa del Pinar** de 1957 afecta al litoral situado al norte del puerto de Castellón de la Plana. Promovido inicialmente por el Ayuntamiento, posteriormente sería motivo de un concurso nacional, para su realización y gestión urbanística, siendo adjudicado a la empresa "Urbanizadora Costa de Azahar S.A." Teniendo como antecedente el "Anteproyecto de Ordenación y mejora del puerto de Castellón y sus alrededores", redactado por Francisco Acedo en 1927<sup>17</sup>, el Ayuntamiento de Castellón de la Plana, después de la guerra, se vio en la necesidad de ordenar y de dotar de servicios a la playa del Pinar que había sido elegida para la construcción de chalés, algunos hoteles, casa de baños, aumentado las peticiones de licencias de obras y los deseos de adquirir parcelas municipales por parte de los particulares.

El plan propone un paseo marítimo de 2,5 kilómetros a una distancia de 40 metros del mar y de 21 metros de ancho y la zona del pinar, con 250.000 metros cuadrados, convertida en campo de golf, el club de golf Costa del Azahar, complementada con áreas residenciales de viviendas unifamiliares, zonas deportivas, hoteles, casas de baños, plaza de toros y otras dotaciones públicas y privadas. En estos términos, un tanto triunfalistas, se describe la propuesta en la memoria del plan<sup>18</sup>:

*Esta urbanización tal vez es la más ambiciosa que se conoce en Europa viene dotada de todos los elementos que la convierten, no en una playa para verano, sino en una perfecta zona residencial para todo tiempo.*

*La situación geográfica de Castellón de la Plana, al estar en el centro de la costa mediterránea de España, precisamente enfrente de las conocidas islas de Mallorca e Ibiza, hacen que las temperaturas normales de invierno sean de 12 a 14º y en verano de 28º.*

*Sus accesos son rápidos y cómodos puesto que está unida con Valencia y Barcelona por ferrocarril y carretera nacional.*

*La gran extensión de terreno urbanizado, permitirá un ambiente internacional que puede satisfacer las necesidades del más exigente.*

*La perfecta armonía entre entretenimiento y descanso, sin duda harán de esta urbanización, la más selecta de España.*

<sup>16</sup> Según consta en el expediente del plan, éste fue aprobado por el Ayuntamiento en las sesiones del 28 de enero y del 2 de marzo de 1957 y por Orden Ministerial del Ministerio de la Vivienda en fecha de 12 de diciembre del mismo año (Fuente: Archivo Municipal de Castellón de la Plana, signatura 20087).

<sup>17</sup> ACEDO, Francisco: "Un plan capitalísimo de mejoras: Anteproyecto de ordenación y mejoras del puerto de Castellón y de sus alrededores", en *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura*, tomo VIII, 1927, págs. 116 a 146.

<sup>18</sup> Según la memoria del Plan general de ordenación de Castellón de la Plana de 1975, el plan se encontraba ejecutado en un 60% en diciembre de 1975 (Fuente: Archivo Municipal de Castellón de la Plana, signatura 12413).

### 5.2.2. El Plano y proyecto de alineaciones de la ciudad de Villareal

Villareal era en 1956 la segunda ciudad con más población de la provincia de Castellón. Con la introducción del regadío y del cultivo de la naranja en la segunda mitad del siglo XIX, había experimentado un desarrollo económico que llevó aparejado un aumento de población y un consiguiente desarrollo urbanístico<sup>19</sup>. La importancia de Villareal y su proximidad a la capital de la provincia, serán determinantes para que de forma temprana formule su primer plan urbanístico.

El **Plano y proyecto de alineaciones de la ciudad de Villareal**, fechado el 30 de abril de 1924, fue aprobado por el Ayuntamiento el 31 de marzo de 1926. A tal efecto se había convocado un “concurso entre arquitectos para el levantamiento del plano general de la ciudad” que se anunció en el BOP de Castellón el 13 de abril de 1921. En la cláusula 2ª del pliego se establecía que “el precio del servicio activo del concurso” se fijaba “en la cantidad de quince mil pesetas”, siendo “adjudicatario al que lo ofrezca realizar por precio menor y estricta sujeción al presente pliego de condiciones”. En la cláusula 7ª se determinaba además que “el plano de referencia se construirá necesariamente a la escala de 1:1.000 m debiéndose entregar el original delineado en papel tela y a tintas, en el plazo de nueve meses”.

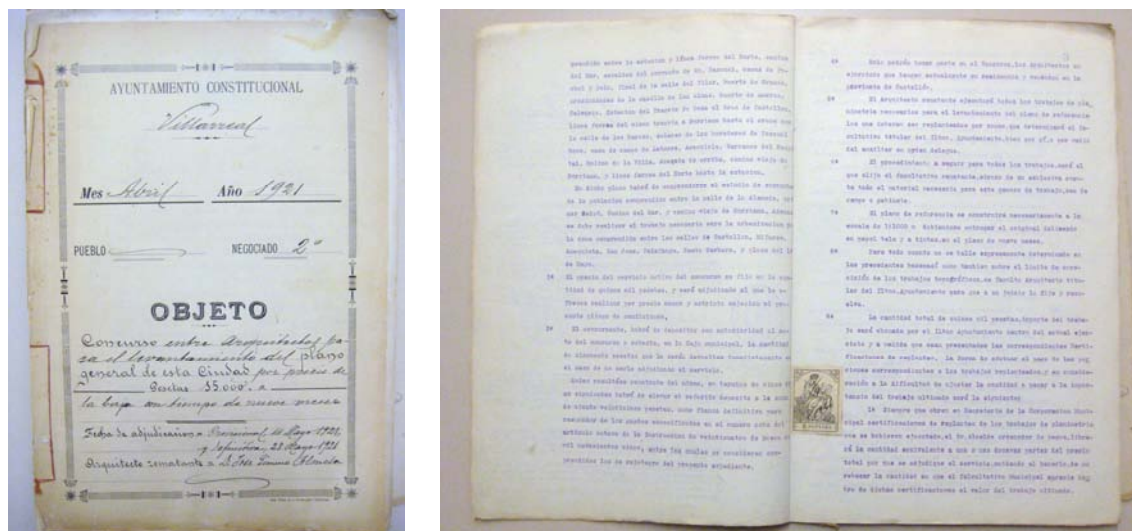


Fig. 5 - 6. VILLAREAL. Expediente del concurso entre arquitectos para el levantamiento del plano general de la Ciudad (Fuente: Arxiu Municipal de Vila-real, signatura 39-1921).

Al concurso solo se presentó el arquitecto municipal José Gimeno Almela que había sido el redactor del primer ensanche de Castellón. La adjudicación provisional se realizaría el 14 de mayo de 1921 y la definitiva el 28 de mayo. El 22 de febrero de 1922 el arquitecto hizo entrega del plano al Ayuntamiento y “además del ejemplar del referido plano a papel tela”, entregaría otro “a papel canson para poder estudiar sobre él los proyectos que tenga a bien acordar en materia de urbanización el Ilmo. Ayuntamiento de su presidencia”.

La recepción definitiva del mismo se realizó el 7 de marzo con el informe positivo del aparejador municipal que actúa para ese acto por delegación del arquitecto municipal ya que, como hemos dicho, era el propio adjudicatario del concurso<sup>20</sup>. En el BOP de

<sup>19</sup> Ver AA.VV.: *Gran Enciclopedia de la Región Valenciana*, Valencia: 1973 Gran Enciclopedia de la Región Valenciana, 1973.

<sup>20</sup> Este “plano general de la ciudad” no se ha podido localizar en el Arxiu Municipal de Vila-real.

Castellón de 16 de junio de 1924 se anunciaría la exposición al público por un plazo de veinte días del "plano general de esta ciudad en el que han sido proyectadas nuevas alineaciones y ensanches de calles y plazas", Siendo aprobado por la corporación municipal el 31 de marzo de 1926, sin que conste en el expediente su remisión y aprobación por la superioridad.

El plano aprobado en 1926 está a escala 1:2.000 y en él se grafían las nuevas alineaciones en tinta roja<sup>21</sup>. Es un plan general de alineaciones que pertenece a la tipología PA, pero a caballo entre las Reales Órdenes del siglo XIX y el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924. Además de las nuevas alineaciones del casco, plantea un crecimiento únicamente contenido por el ferrocarril de Valencia a Barcelona y el tranvía Villareal a Burriana. No se grafían en él ningún equipamiento y, obviamente, no se establece zonificación alguna, pertenece por tanto al que hemos denominado Modelo 1 de crecimiento ilimitado.

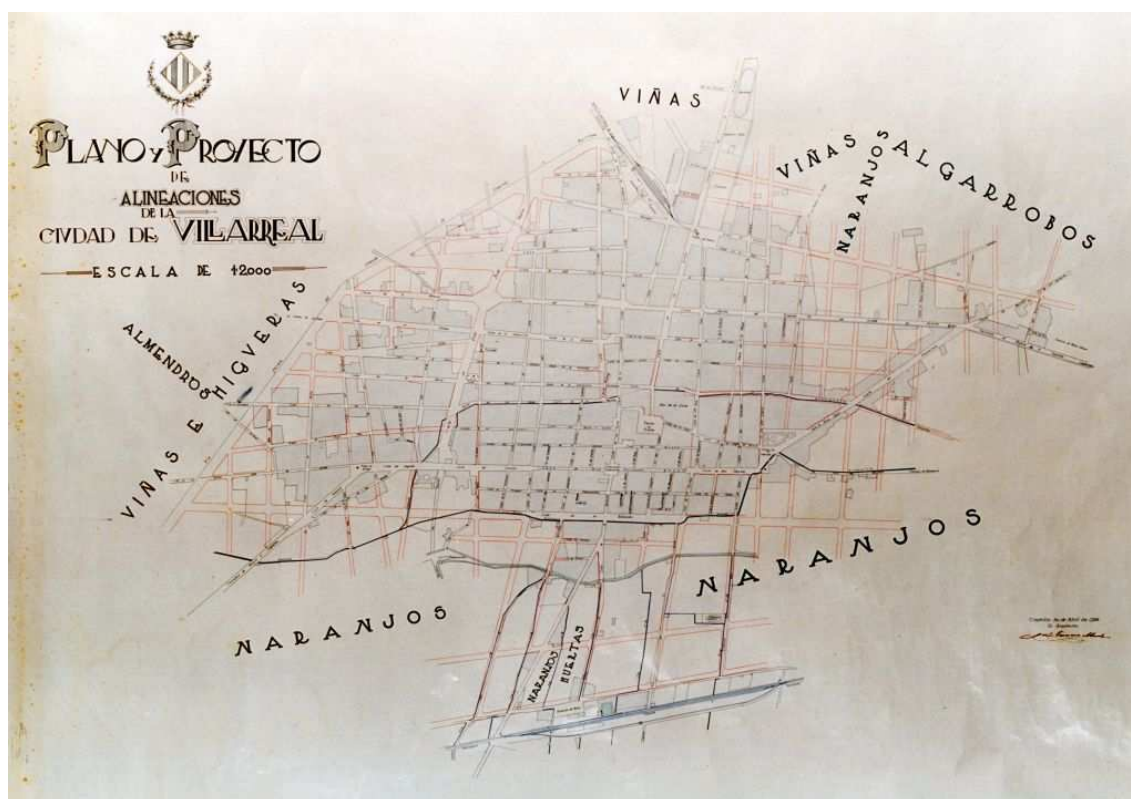


Fig. 5 - 7. VILLAREAL. Plano y proyecto de alineaciones, del arquitecto José Gimeno Almela, firmado el 30 de abril de 1924 que fue aprobado por el Ayuntamiento el 31 de marzo de 1926. (Fuente: Ajuntament de Vila-real).

Este plan, que estuvo vigente hasta 1975, se demostrará ineficaz para regular el crecimiento urbano generado por la bonanza económica de los años 60 y 70, en este caso producida por la consolidación de la industria azulejera. Esta situación se repetirá en otros municipios valencianos, carentes de planeamiento o con planes insuficientes. Reproducimos, por su interés, la reflexión que sobre este asunto, se realiza en la memoria justificativa del Plan general de Villareal de 1983:

*Conviene resaltar someramente, el divorcio flagrante que ha existido en Villareal, entre el desarrollo urbano o crecimiento normal de la población, y los instrumentos de planeamiento para controlar dicho desarrollo, fruto de cuyo divorcio es el Villareal actual.*

<sup>21</sup> El levantamiento del concurso de 1921, según consta en el expediente, se realizó a escala 1:1.000.

*En efecto, las “Ordenanzas de Policía de la Construcción y Obras Públicas”, aprobadas por el Ayuntamiento en fecha 25 de Julio de 1.915, basadas en la Real Orden de 25 de Julio de 1.864, y el plano de alineaciones aprobado en 1.921, fueron los únicos instrumentos de planeamiento con que Villareal contó durante sesenta años, hasta 1.975, para intentar controlar un proceso de crecimiento de gran vitalidad, tanto en asentamiento de industrias como de población inmigrante.*

*Se producen unos fuertes asentamientos industriales, que resultan muy acusados en la quincena (sic) 1.960 a 1.975, llegando en este último año 1.975, a absorber el sector industrial el 50% de la población activa, que hasta el año 1.960, fue fundamentalmente agrícola: Este importante asentamiento industrial, a falta de regulación urbanística específica, y a falta de instrumento adecuado, se produce de un modo espontáneo e incontrolado, así como los asentamientos industriales en suelo rústico, al amparo de lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1.956, única normativa entonces aplicable.*

*Se produce un asentamiento de carácter residencial, el que cristaliza en el núcleo urbano de las Alquerías del Niño Perdido.*

*Podemos afirmar que el artículo 23 del Reglamento de Obras, Servicios y Bienes Municipales, del 14 de Julio de 1.924, que con carácter sanitario regula la anchura de las calles y la altura de los edificios, tuvo más efectividad urbanística desde el punto de vista del planeamiento, que la propia Ley del Suelo de Ordenación Urbana, de 12 de Mayo de 1.956.*

*A pesar de los reiterados requerimientos por parte del Ministerio y de la Comisión Provincial de Urbanismo, los más significados en el año 1.988 y 1.971, en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias Provinciales de 1.973, Villareal solo contaba hasta dicha fecha, con el plano de alineaciones de 1.921, y Ordenanzas de Construcción de 1.915.*

*Podemos concluir que el proceso de desarrollo urbano de Villareal, se caracteriza por la densificación congestiva del casco central de la población, el desorden de la periferia, la indisciplina urbanística, los precios crecientes e injustificados del suelo apto para el crecimiento de la ciudad, y para los asentamientos industriales, y aunque las causas de esta situación son evidentemente complejas, se puede afirmar con seguridad que el marco del instrumento urbanístico, fue durante sesenta años, totalmente incapaz de dirigir el proceso de crecimiento urbano y de desarrollo industrial, con la dinámica que exigía la configuración de un nuevo Villareal.*

*Es verdaderamente paradójico, que cuando la Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1.956 tocaba fondo, a los diecinueve años de su vigencia, cuando ya tenía agotada toda su virtualidad potencial, cuando estaba sujeta a una total y radical revisión, sobre todo de los conceptos del planeamiento que estaban totalmente superados, en Villareal se aprueba el 9 de Enero de 1.975, el Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo con los criterios de la caduca y agotada Ley del Suelo de 1.956.*



### 5.2.3. El municipio de Requena: "autónomo" y "silente"

La ciudad de Requena, que inicialmente había formado parte de la provincia de Cuenca, según la división provincial de Javier Burgos de 1833, pasaría a formar parte de la provincia de Valencia en 1851<sup>22</sup>. Como sabemos, su término municipal es el más extenso de la Comunitat Valenciana y, además del núcleo urbano principal, tiene unas 29 pedanías o aldeas.

Respecto del planeamiento, en 1956 el municipio contaba con un proyecto de nuevas alineaciones y ensanche para la ciudad de Requena, aprobado en 1942, y otro para la aldea de San Antonio, aprobado en 1952. Una Ordenanza de policía especial de construcción, aprobada también en 1952, complementaba los dos planes anteriores. Por tanto, desde el punto de vista que nos ocupa, Requena es un "antiguo autónomo" en lo referente a la Villa y a la aldea de San Antonio, pero también es "silente" respecto al resto de los núcleos de población, como tantos otros municipios que tenían otros núcleos de población, además del principal, sin planeamiento. Esta situación se prolongará hasta 1976 con la aprobación de las primeras normas subsidiarias de planeamiento<sup>23</sup>.

A finales de 1953, como detallaremos más adelante, la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Valencia comenzó a requerir por escrito a todos los ayuntamientos de la provincia, contaran o no con planeamiento aprobado, para que cumplieran con lo establecido en el artículo 134 de la Ley de Régimen Local y formularan su correspondiente plan general de urbanización. Ante este requerimiento el Ayuntamiento remitió un escrito al Gobernador Civil de la Provincia, fechado el 5 de junio de 1954, en el que se le informaba que Requena no había elaborado ningún nuevo plan general de urbanización, "por haberlo hecho ya en el año mil novecientos cuarenta y uno en que se formó y tramitó reglamentariamente el proyecto y Plan de urbanización, ensanche y nuevas alineaciones" y que por todo ello, "no consideraba necesario formular ningún otro Plan para totalizar el general de urbanización cuyas obras hemos dejado reseñadas anteriormente y que colocan a Requena a la altura de los pueblos de la Provincia mejor dotados"<sup>24</sup>. Esta declaración de "autonomía municipal", anécdotas aparte, pone de manifiesto la concepción que sobre la planificación urbanística se tenía en aquellos momentos, limitada únicamente al núcleo urbano principal de los municipios.

**El Proyecto de nuevas alineaciones y ensanche de la Villa de Requena**, redactado por Cayetano Borso González y aprobado definitivamente el 18 de abril de 1942<sup>25</sup>, es

---

<sup>22</sup> Según la Real Orden de Isabel II, de 26 junio de 1951, se agregaron a la provincia de Valencia la ciudad de Requena y las villas de Utiel, Caudete de las Fuentes, Venta del Moro, Camporrobles, Fuenterrobles y Villargordo del Cabriel, segregándolas de Cuenca. Vid. LATORRE ZACARÉS, Ignacio: *Cronología de la Meseta del Cabriel* en <http://www.bibliotecaspublicas.es/requena>.

<sup>23</sup> De Luis Carratalá Calvo, José Giménez Cusi y Juan Pérez-Duque García, aprobadas el 14-07-1997 por la Comisión Provincial de Urbanismo (*Datos facilitados por la Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V.*).

<sup>24</sup> Ver expediente sobre la aprobación del proyecto de urbanización ensanche y nuevas alineaciones de la ciudad de Requena, por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos (*Archivo Municipal de Requena, signatura nº 3316/6*).

<sup>25</sup> Según consta en el expediente administrativo del proyecto (AMR, signatura nº 3750/1), el 10 de mayo de 1941, la Comisión Gestora Municipal acordó designar al arquitecto Cayetano Borso para que procediera "al estudio y redacción en forma del correspondiente proyecto de ensanche y urbanización de la población de Requena, señalando los sistemas y medios de su higienización e incluso cuantas modificaciones fuesen precisas en el interior de la población para su mejora y las variaciones de trazado que fueren precedentes, así en las alineaciones actuales, cuanto con miras a lograr la más perfecta y completa urbanización". El 25 de agosto el arquitecto hizo entrega del proyecto al

un plan de los que hemos denominado “planes de casco” que pertenece al tipo “PA y Ensanche”, tipología mixta del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, cuyo ámbito es todo el casco antiguo de la población y el ensanche previsto.

El proyecto consta únicamente de una memoria y un plano general. No contiene presupuesto, documento obligatorio según el Reglamento del 24, ni pliego de condiciones económicas-facultativas, documento opcional, ni tampoco ordenanzas, documento éste que no se contemplaba en el Reglamento para este tipo de planes.

La memoria sobrepasa escasamente el folio, limitándose a describir la ordenación propuesta y la necesidad de la misma, sin que en ella se justifiquen los estándares urbanísticos de aplicación, se den las superficies totales del proyecto, ni se realicen previsiones de crecimiento de población.

El plano está a escala 1:1.000 y no contiene curvas de nivel, dibujándose las preexistencias con tinta negra y las futuras alineaciones con tinta roja.



Fig. 5 - 8. REQUENA. Proyecto de nuevas alineaciones y ensanche de 1942. Arquitecto: Cayetano Borso González. (Fuente: Archivo Municipal de Requena, signatura 3750/1).

Respecto a la morfología urbana, se plantea un ensanche de crecimiento ilimitado hacia el oeste, cuya cuadrícula se sale del papel, sin anillos perimetrales ni bordes definidos, salvo el ferrocarril y el pueblo antiguo; pertenece, por tanto, al que hemos denominado Modelo 1 de crecimiento ilimitado.

---

Ayuntamiento. El 15 de septiembre, el ponente municipal de Policía Urbana y Obras Públicas, tras emitir informe, estimó que procedía su aprobación y el 7 de noviembre hizo lo propio la Junta Municipal de Sanidad. El 10 de noviembre se acordó aprobar el proyecto y exponerlo al público, no presentándose ninguna reclamación durante el periodo de exposición pública. El 2 de febrero de 1942 la Comisión Gestora Municipal, aprobaba definitivamente el proyecto para que por la Alcaldía se siguiera con el trámite y, el 18 de abril de ese año, la Junta Provincial de Sanidad, acordó “en principio aprobarlo”, significando al Ayuntamiento que debía prever “las cuestiones relativas a suministro de agua y alcantarillado”.

La avenida Arrabal, de 30 metros de anchura, iniciada en tiempos de la República, "por los rojos" como se dice en la memoria, es el eje estructurante del proyecto. Paralela a ella, y uniendo la estación con el casco antiguo, se proyecta, con 25 metros de ancho, la actual avenida Capitán Gadea, entonces llamada del General Varela:

*Para organizar el tráfico correspondiente de la estación y ordenar y descongestionar el movimiento y trabajo que de la misma resulta, se proyecta una avenida jardín paralela a la carretera de Madrid y que terminando en una plaza delante de la estación sirve de nexo de unión entre esta y la Población para lo cuál se ordena las acometidas de aquella parte para conseguir una unidad del conjunto.*

De esta plaza arranca en perpendicular el eje formado por las actuales avenidas de la Estación y Lamo de Espinosa, que en el proyecto no tiene carácter estructurante, ya que salvo en su primer tramo, se proyecta con una anchura igual al resto de las calles del ensanche, y no con el ancho con que posteriormente será urbanizada.

Las calles son paralelas y perpendiculares a estos dos ejes, con anchuras que oscilan entre los 12 y los 10 metros -el ancho menor que el Reglamento permitía era de 12 metros, salvo que se justificara-, formando manzanas con chaflanes de 60 por 50 metros y, en algunos casos, de 50 por 90 metros. La cuadrícula no es del todo regular, pues se adapta, en la medida de lo posible, a las edificaciones y caminos existentes:

*Para que la población se forme sin gasto de expropiación o de indemnización por parte del Ayuntamiento o en definitiva para que el trazado no signifique un entorpecimiento en el futuro de Requena.*

En el casco urbano existente, se ensancha la calle Constitución, entre otras rectificaciones de alineaciones, con el objeto de facilitar la transición y enlace entre las dos tramas. El proyecto realmente ejecutado no se ajustará con todo rigor a las alineaciones proyectadas<sup>26</sup>, pero es innegable que a él se debe la actual morfología del núcleo urbano, sirviendo como herramienta útil para canalizar el crecimiento de la Requena de posguerra.

En origen el proyecto carece de zonificación, al no establecerse ninguna "especialización de zonas para usos residenciales e industriales, estructuradas en secciones o barrios", tal y como contempla el Reglamento de 1924. Sin ordenanzas, no hay prácticamente referencias a las tipologías previstas por el plan. Únicamente, se dice en la memoria que las manzanas rectangulares proyectadas son "de dimensiones adecuadas a los tipos de edificaciones que son corrientes en una población de tipo agrícola-industrial como es Requena". En ausencia de regulación expresa, y hasta la aprobación de la Ordenanza de policía especial de construcción de 1952, se estuvo a lo dispuesto en el artículo 6 del Reglamento, que establecía una tipología de manzanas semicerradas de casas con patios comunes y comunicados con el exterior, y altura de la edificación no mayor que el ancho de la calle.

El plan no contiene ninguna determinación al respecto de la gestión urbanística, que se ejecutó, según se ha podido constatar en diferentes expedientes municipales, por expropiación, como era lo habitual en aquella época. Tras su aprobación se abrieron y urbanizaron las principales avenidas y gran parte de las calles previstas, realizándose también obras de alcantarillado y suministro de agua.

Respecto a los equipamientos, en el proyecto no se justifica ninguno de los estándares a los que se refiere el artículo 6 del Reglamento de 1924 (la superficie máxima

---

<sup>26</sup> Así se ha podido constatar comparando la trama proyectada con el estado actual del núcleo urbano de Requena.

edificable no excederá del 50% del proyecto y como mínimo será de 50 m<sup>2</sup>/habitante; la superficie de parques y jardines será el 10 % de la total y con un mínimo de 4 m<sup>2</sup>/habitante, repartidos para evitar densidades excesivas de población; y estudio del emplazamiento más adecuado de monumentos y edificios públicos), ni se prevé ningún tipo de equipamiento. Los únicos equipamientos que aparecen grafiados en el plano son los existentes, plaza de Toros y cuartel de la Guardia Civil, no dibujándose ninguna zona verde. Pero nos consta que durante la década de los cuarenta y los primeros cincuenta se llevó a cabo la construcción del estadio municipal, un mercado público, diversos grupos escolares, la biblioteca y la Escuela de Orientación, entre otras dotaciones públicas.

A pesar de que el artículo 5 del Reglamento, exige que la memoria de los proyectos de ensanche contuvieran el presupuesto referido a la obras de urbanización a realizar, incluyendo las instalaciones, y que, el artículo 6 establece la obligación de prever las redes de alcantarillado, agua, gas y alumbrado, ninguno de estos dos extremos quedan justificados, resolviéndose la cuestión de la siguiente manera:

*Los detalles de las avenidas proyectadas, jardines y arbolados que en ellas se habrán de establecer, alcantarillado, aceras, conducciones, y demás servicios, habrán de ser objeto de diferentes estudios parciales para proceder de la mas (sic) ordenada manera.*

*Y siendo el proyecto que nos ocupa un proyecto de conjunto que sirva únicamente de gión (sic) que termine con la anarquía que ha sido corriente al levantar las edificaciones particulares en la población que motiva que cada propietario alineara sus edificios sin seguir más normas que sus caprichos, no se redacta presupuesto de este proyecto, ya que se redactarán presupuestos parciales a medida que las disponibilidades económicas del Municipio lo permitan.*

A pesar del gran valor patrimonial que tiene la Villa de Requena, el documento no contiene ninguna determinación en materia de patrimonio, únicamente una genérica alusión a la materia:

*Se ha tenido en cuenta al proceder al trazado, el conservar las edificaciones de carácter artístico o monumental así como en el trazado de las alineaciones que han de constituir la futura población y racional preconiza, a tenor de lo dispuesto en el Estatuto Municipal y Legislación Vigente.*

**El Plano de nuevas alineaciones para la aldea de San Antonio**, fue redactado por el arquitecto municipal José Giménez Cusí y fue aprobado definitivamente el 29 de marzo de 1952 por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Valencia. El Ayuntamiento había acordado, el 23 de noviembre de 1949, encargar la redacción del plan, debido “al incremento adquirido por lo que a edificación se refiere en la aldea de San Antonio de este término municipal y los problemas que tal hecho provoca”, lo que hacía “ineludible proceder al ensanche y forma de dicho núcleo de población”, todo ello “de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Obras, servicios, y bienes municipales de 14 de julio de 1924”<sup>27</sup>.

Al igual que el plan Borso, el plan de San Antonio es un plan de los que hemos denominado “planes de casco”, perteneciente al tipo “PA y Ensanche”, tipología mixta del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, cuyo ámbito es todo el casco antiguo de la aldea y su ensanche previsto. Pero existen algunas diferencias importantes entre ellos. Mientras que en el plan Borso se plantea un crecimiento ilimitado, la cuadrícula se sale del papel, en el de San Antonio, aunque no aparece una ronda de circunvalación como tal, las manzana perimetrales del

<sup>27</sup> Ver expediente administrativo del proyecto (Archivo Municipal de Requena, signatura nº 2441/12).

ensanche no aparecen abiertas, acotándose de esta manera el crecimiento de la población, entre el ferrocarril y la carretera de Madrid. Pero la gran diferencia entre ambos es la aparición de zonificación en el caso de San Antonio, tanto de carácter técnico-sanitario como de carácter tipológico. Así, mientras que el plan Borso pertenece al Modelo 1, de crecimiento ilimitado sin zonificación, el de San Antonio es un Modelo 2-4, de crecimiento acotado con zonificación técnico-sanitaria y zonificación tipológica, a pesar de ser ambos planes del Reglamento del 24. Si no es habitual que los planes del Modelo 2 contengan los dos tipos de zonificación a la vez, lo es menos que esto ocurra en un proyecto de ensanche. Todo esto hace del plan de Giménez Cusí un caso singular, un plan híbrido a caballo entre los planes del Reglamento del 24 y los planes generales de urbanización de la Ley de Bases.

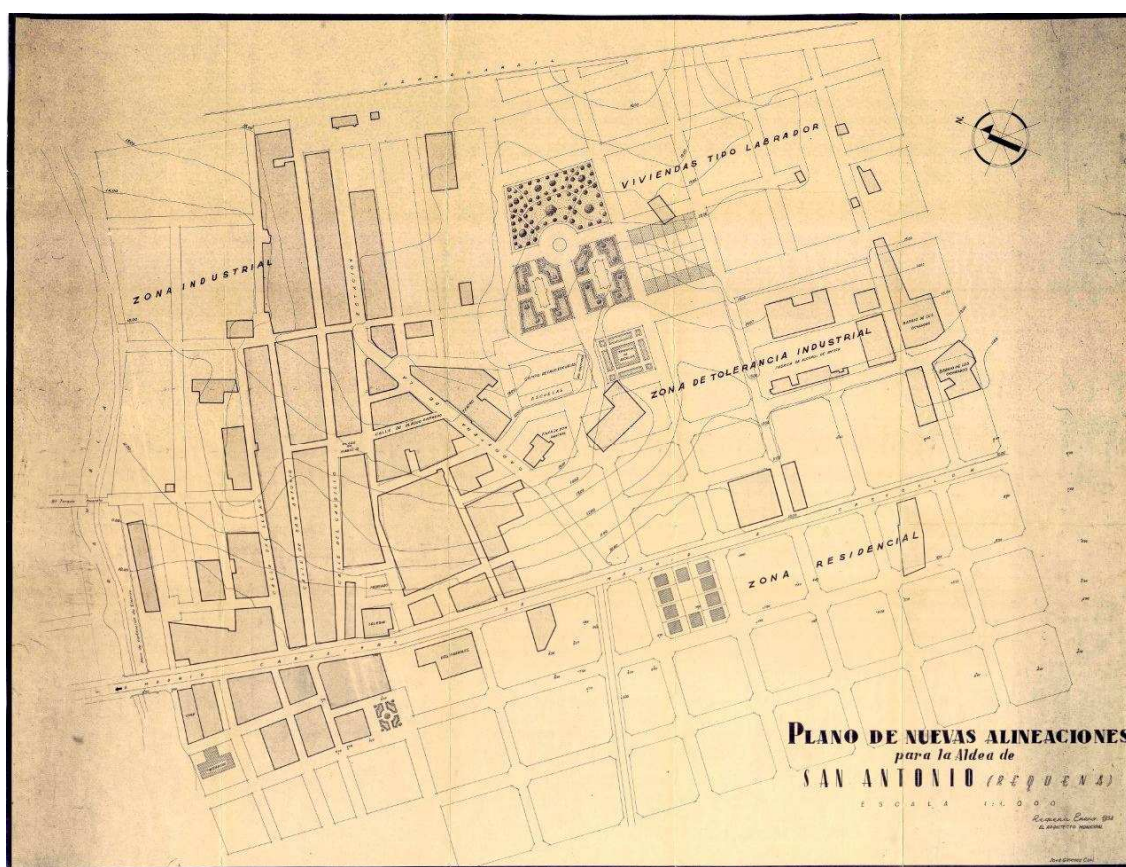


Fig. 5 - 9. ALDEA DE SAN ANTONIO DE REQUENA. Plano de nuevas alineaciones de 1952. Arquitecto: José Giménez Cusí (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 52-90600).

El plan plantea un crecimiento en cuadrícula con manzanas sensiblemente paralelas a la carretera y el ferrocarril. Además de una zona para el casco actual, se establecía la siguiente zonificación: zona Residencial, edificación baja de dos plantas como máximo, tipo chalet; zonas de Tolerancia Industrial, para respetar algunas industrias existentes relacionadas con la vid; zona de Vivienda Tipo Labrador, en clara alusión a las actuaciones de Regiones Devastadas, y la zona Industrial, situada junto a la rambla que separa San Antonio de la aldea de la Portera, "para aprovechar el fácil desagüe". Se preveían también varios nuevos equipamientos: una tenencia de alcaldía, matadero, escuelas municipales y un parque junto a éstas "con el objeto de que sirva a los niños en sus recreos y que constituya un conjunto armónico en el paso de la antigua población al ensanche". El documento está formado por una memoria y un plano a escala 1:1.000 con curvas de nivel cada metro. El plan no contenía ordenanzas.

Como complemento a los dos planes anteriores se aprobaría por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Valencia, el 31 de enero de 1952, la **Ordenanza de policía especial de construcción**<sup>28</sup>. En el preámbulo de la misma se dice:

*El fin perseguido al formular este proyecto de ordenanzas es el que la Ciudad de Requena y sus aldeas puedan tener reglamentadas sus construcciones.*

Así, además de regular las edificaciones en la Villa de Requena y San Antonio, que contaban ya con planeamiento aprobado, la ordenanza regulará la dinámica urbanística de las aldeas sin planeamiento, consagrando en ellas la práctica de la licencia de obra previa fijación de las alineaciones por parte del Ayuntamiento.

El índice de capítulos es el siguiente: Capítulo I. *Licencias y obras*, Capítulo II. *Alineaciones y Rasantes*, Capítulo III. *Clasificación de las calles con relación a la construcción y altura de los edificios*, Capítulo IV. *Altura de los pisos*, Capítulo V. *Patios*, Capítulo VI. *Salientes y vuelos*, Capítulo VII. *Escaleras y pasillos*, Capítulo IX. *Seguridad higiene y ornato*, Capítulo X. *Obras realizadas sin licencias*, Capítulo XI. *Edificios ruinosos*, Capítulo XII. *Parcelación*, Capítulo XIII. *Proyecto de alineaciones por particulares* y Capítulo XIV. *Licencia para ocupar la obra por primera vez*. Como vemos, los contenidos de la ordenanza están en la línea de los de otras ordenanzas de la época, regulando aspectos tales como las licencias de obras, el volumen y forma de los edificios, ornato, habitabilidad, salubridad, disciplina urbanística y gestión urbanística.

En la ordenanza, como era habitual en la época, se facultaba a los propietarios de “suelo urbano” a presentar parcelaciones de manzanas enteras que incluyeran sus calles perimetrales, y proyectos de alineaciones de terrenos enclavados cerca del límite de las alineaciones oficiales, siempre que su superficie fuera mayor de una hectárea. También se incluían dos ordenanzas especiales para la zona del Ensanche: una para la avenida del General Varela y otra para la avenida de la Estación. En la ordenanza especial de la avenida del General Varela, además de regularse los usos y tipologías, se establecían plazos para la edificación de los solares, facultando al Ayuntamiento para sancionar a los propietarios que los incumplieran. En la ordenanza especial de la avenida de la Estación se implantaba, con carácter exclusivo, el uso residencial y la “edificación asilada tipo chalet con jardín delantero y lateral”. Pero lo más novedoso, sin duda, es que se establecía una zonificación para todos los núcleos urbanos del término municipal, incluidas las aldeas, que con variaciones, perdurará hasta nuestros días, regulándose los usos permitidos en cada caso:

- En la ciudad de Requena: la zona de Casco (incluye Peñas, Arrabal, Villa -zona Histórica Artística-), la zona de Ensanche (Norte, Oeste y Ordenanzas especiales de las avenidas del General Varela y Estación) y la zona Industrial.
- En la aldea de San Antonio: la zona de Casco y la zona de Ensanche con las cuatro subzonas que ya hemos visto en el plano de nuevas alineaciones de San Antonio que se redactará al mismo tiempo que la ordenanza (zona Residencial, Tolerancia Industrial, Vivienda Tipo Labrador y zona Industrial).
- Las aldeas se incluirán como una zona más de Casco de la ciudad de Requena.

---

<sup>28</sup> Archivo Municipal de Requena, signatura 2407/4.

#### 5.2.4. Los "antiguos autónomos" y el turismo. El Caso de Cullera

Los planes de los años 50, por lo general, son ajenos a la preocupación por el turismo, salvo algunas excepciones. Además del antecedente aislado de "ciudad del Turismo" de El Saler, recogida en el Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, que aparece como un hecho insólito dada la fecha de su aparición, hay algún caso en los años 50 de presencia de la actividad turística en el planeamiento general como fueron los planes del 58 de Fuengirola y Torremolinos<sup>29</sup>.

En la Comunitat Valenciana, además de las actuaciones de las playas del Pinar de Castellón de la Plana, de Gandia o de San Juan y la Albufereta en Alicante<sup>30</sup>, que tendrán un alcance limitado, encontramos los ejemplos de los planes generales de Benidorm de 1956 y el de Cullera de 1965. El más conocido de los dos es el de Benidorm, al que nos referiremos más adelante, "al haber servido de soporte a la conversión de esa población en estrella turística mundial, con su espectacular transformación urbana", pero ambos nacen de una decidida apuesta municipal por un modelo determinado de desarrollo turístico, valga como muestra la declaración de intenciones que se realiza en la memoria justificativa del plan de Cullera:

*Dado que la ciudad de Cullera, situada en una zona clave del litoral levantino, está destinada a ser una ciudad eminentemente turística, se ha desarrollado todo el Plan General para que esté suficientemente dotada para acoger la afluencia turística que a la misma pueda acudir.*

Aunque el Plan general de ordenación de Cullera se aprobará en 1965, su andadura comenzaría tiempo antes de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956. Cuando se aprueba la Ley todavía estaba vigente en este municipio el **Plano de nuevas alineaciones de la ciudad** del arquitecto José Pedrós Ortiz, del año 1927<sup>31</sup>.



Fig. 5 - 10. CULLERA. Detalle del plan "Plano de nuevas alineaciones de la ciudad" del arquitecto José Pedrós Ortiz, del año 1927 (Fuente: Casa de la Cultura del Ayuntamiento de Cullera).

<sup>29</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *El pasado activo. Del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad*, Madrid: Ediciones Akal S.A., 2009, pág. 181.

<sup>30</sup> Ver PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983 y ver MARTÍ CIRIQUIÁN, Pablo; OLIVA MEYER, Justo: "Algunas intervenciones en la costa mediterránea de Alicante: tres propuestas, tres ideologías, tres actitudes" y TERÁN TROYANO, Fernando de: "Turismo, arquitectura y urbanismo: contextos históricos culturales de su relación" en AA.VV.: *Arquitectura moderna y turismo = Arquitectura moderna e turismo: 1925-1965: Actas IV Congreso Fundación DOCOMOMO Ibérico, Valencia (6-7-8/11/2003)*, Barcelona: Fundación DOCOMOMO Ibérico, 2004, págs. 225 a 230, entre otros autores.

<sup>31</sup> Este plano se encuentre en la actualidad enmarcado en el despacho de la Concejalía de Cultura del Ayuntamiento.

Ante los requerimientos de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Valencia para que todos los ayuntamientos de la provincia cumplieran lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley de Régimen Local y formularan su correspondiente plan general de urbanización, el Ayuntamiento de Cullera comunicaría al Gobernador Civil, mediante escrito de 6 de mayo de 1954, que se consideraba necesario redactar tres planes parciales que debían integrar el futuro plan general de urbanización: el casco o zona interior de la población, el de la zona de ensanche, y el de la zona de accesos desde el Faro. El escrito acababa diciendo que<sup>32</sup>:

*En el próximo ejercicio se levantaría el plano topográfico de la ciudad, sus alrededores o zonas de ensanche y del acceso al caserío del Faro y en 1956 se ultimarían todos los demás planos y proyectos, quedando en dicho año totalmente formado el Plan General de Urbanización.*

Así, el Ayuntamiento de Cullera acordó, el 6 de mayo de 1955, sacar a concurso el levantamiento topográfico previo a los trabajos de planificación y, el 24 de noviembre de ese mismo año, convocar un concurso de anteproyectos técnicos, entre arquitectos urbanistas como fase previa para la elaboración del plan. Al concurso, cuyas bases se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de 7 de junio de 1956, solo se presentaron tres arquitectos: Roberto Soler Boix, Vicente Greus Bauxauli y Ernesto Lavernia Ferrando. Tras solicitar todos los participantes a la vez una ampliación del plazo de presentación de los trabajos, dada la “extensión y complejidad de los temas a estudiar”, el Ayuntamiento, el 5 de noviembre de 1956, denegó la prórroga y dejó desierto el concurso.

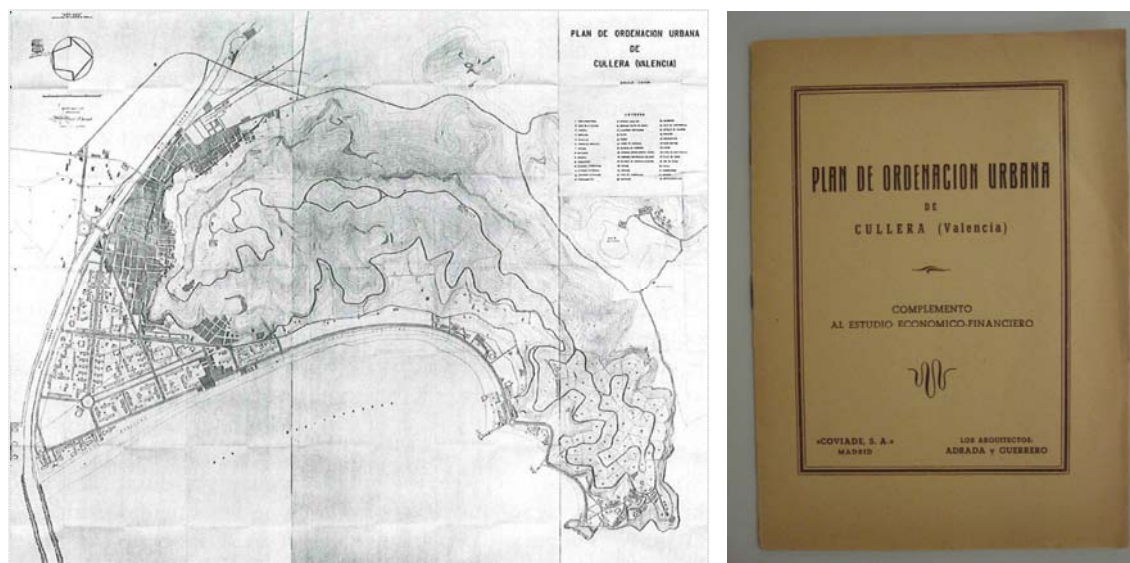


Fig. 5 - 11. Izquierda: Plano que Fernando de Terán data de 1957 y que posiblemente sea del Plan general de ordenación de COVIAD E S.A. que no llegaría a aprobarse. Izquierda: Complemento al Estudio Económico-Financiero, del plan de COVIAD E S.A. de 1957 (Fuente: Archivo de Urbanismo del Ayuntamiento de Cullera).

El 10 de diciembre de ese mismo año la Corporación Municipal acordó encargar a COVIAD E S.A., equipo madrileño formado por los arquitectos Fernando Adrada y F. Guerrero<sup>33</sup>, la asistencia técnica para la redacción del plan, procediendo a la suspensión cautelar de licencias por el plazo de un año. El plan, firmado en mayo de

<sup>32</sup> Según consta en el expediente administrativo del plan (Archivo Municipal de Cullera, signatura Serie nº 9, Servicios Comunitarios, caja PGOU 1954-1957).

<sup>33</sup> Consta en el expediente que con fecha 24 de noviembre de 1956 el empresario madrileño José F. Nagodé, en nombre y representación de COVIAD E S.A., había solicitado la concesión de los trabajos de asistencia técnica para llevar a cabo la redacción del plan.



1957 por sus autores, ya como documento de la Ley del Suelo del 56, fue aprobado inicialmente, se sometió a información pública y tras varias peripecias administrativas no llegaría a aprobarse definitivamente. Un nuevo concurso sería convocado en los primeros años 60, quedando ganadora en 1963 la propuesta que, con el lema "tega 2", firmaban los arquitectos Eduardo Argente Arrufat y Francisco Villaronga Muntané.

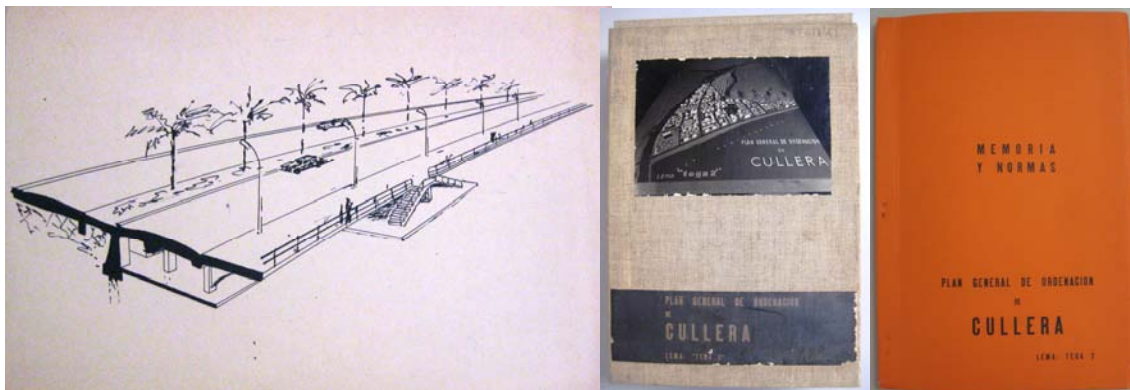


Fig. 5 - 12. CULLERA. PGOU de 1963, lema: "tega 2", de los arquitectos Eduardo Argente y Francisco Villaronga, que serviría de base para la redacción del plan del 65. (Fuente: Archivo de Urbanismo del Ayuntamiento de Cullera).

Este fue el anteproyecto que servirá de base para la redacción del plan del 65, así se decidió por el Ayuntamiento de Cullera el veintisiete de abril de 1963:

*Previa especial declaración de urgencia y a propuesta de la presidencia se acordó por unanimidad encargar a los Arquitectos Municipales don Juan Rios Oliver y don Andrés Herruzo Goberna, que con la mayor urgencia y utilizando los datos e ideas contenidas en el proyecto de don Eduardo Argente y don Francisco Villaronga presentado a reciente concurso y que ha quedado propiedad de este Ayuntamiento, según consta en el expediente 785/61, procedan a la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad, para ser sometido a la Corporación y seguir el trámite de aprobación correspondiente.*

El plan de 1965 y los documentos de planeamiento que lo desarrollaron tuvieron una vigencia de casi treinta años. A pesar de que en su memoria se dijera que los objetivos fundamentales para su redacción habían sido "los accesos, la previsión de unas Ordenanzas que delimitarán claramente la transición del núcleo urbano actual a las zonas turísticas que se proyectan, mejorando y conservando sin que pierdan su ambiente pintoresco la zona poblada de la ladera del monte", las previsiones de crecimiento serán enormes.

Cullera tenía en 1960 una población permanente de 14.003 personas, según el censo del INE, y unas 7.000 en temporada estival, el nuevo plan preveía 30.000 y 80.000 habitantes respectivamente, pero la ordenación que finalmente se aprobó, con más de 1.120 hectáreas urbanizables y edificables, en las que se permitía alcanzar, en algunos casos, los 8,3 m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup> por parcela sin limitación de alturas, permitirá alcanzar las 200.000 plazas de temporales, sin necesidad de revisión.

El Plan General de ordenación urbana de 1965, como casi todos, carecía de programa de actuación efectivo; en este caso – explícitamente – se reconocía que la ejecución correría a cargo de la iniciativa privada, careciendo de una propuesta de financiación. Su interés en "acoger toda la afluencia turística que pueda acudir" llevó a la calificación sistemática de suelo urbanizable a toda la franja costera y la montaña que configura su identidad urbana<sup>34</sup>.

<sup>34</sup> Vid PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: ob. cit., pág. 112 a 114 y AA.VV: *Catálogo de la Exposición "Urbanismo. Comunidad Valenciana 1965 – 1990. 25º aniversario de la ETSAV"*, Valencia: C.O.A.C.V. y D.G. de Urbanismo y Ordenación del Territorio, 1991, págs. 13 y 31.



Fig. 5 - 13. CULLERA. Planos topográfico y de alturas de la edificación del casco antiguo incluidos en el PGOU de 1965 como plano de información (Fuente: Casa de la cultura y archivo de Urbanismo del Ayuntamiento de Cullera).

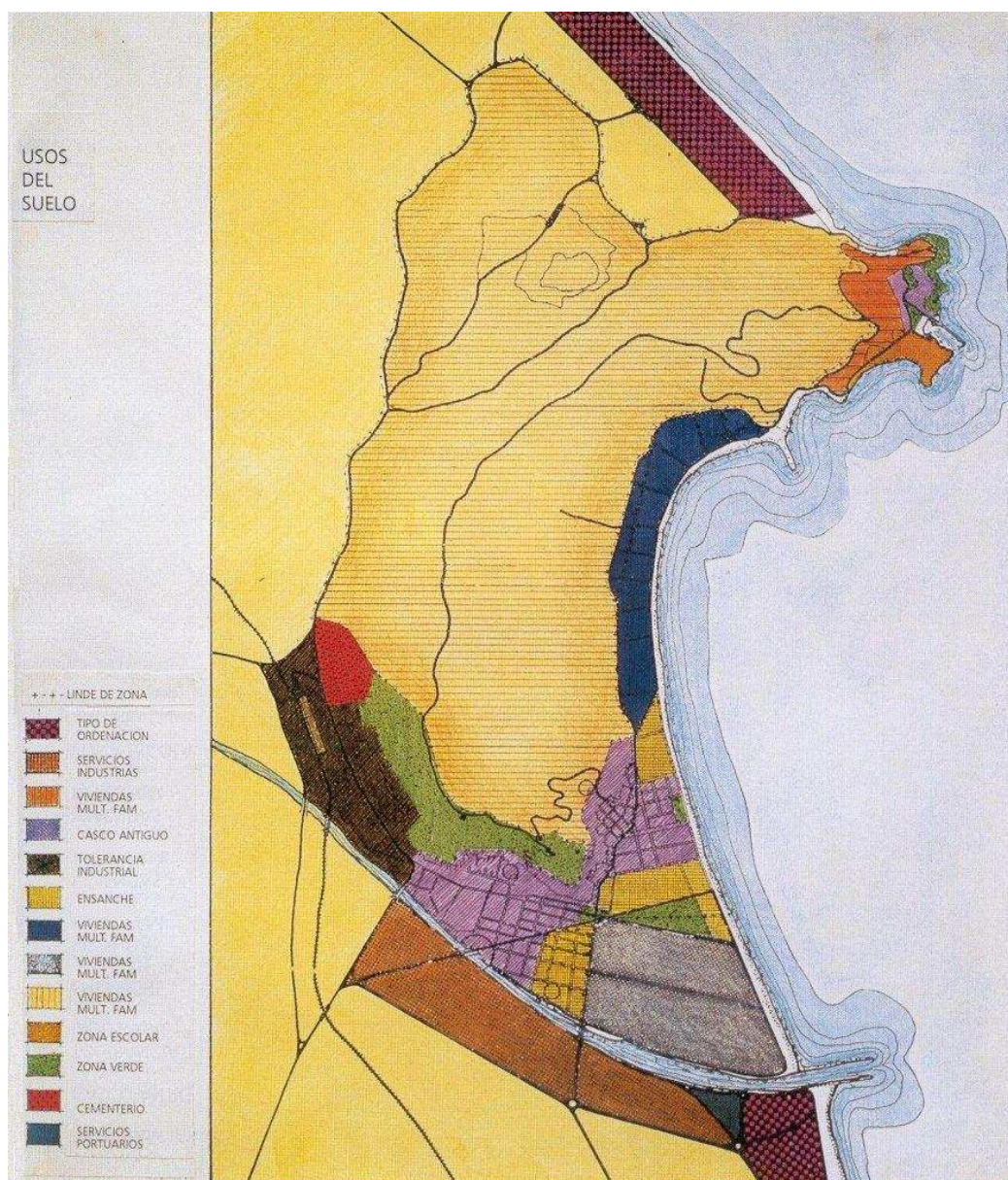


Fig. 5 - 14. CULLERA. Plan general de ordenación urbana de 1965, de los arquitectos Andrés Herruzo y Juan Ríos (Panel nº 1 de la Exposición "Urbanismo. Comunidad Valenciana 1965 - 1990. 25º aniversario de la ETSAV").

El plan, es ya un verdadero plan de ordenación del suelo, derivado de la aplicación sistemática del concepto del *zoning* y las determinaciones de la nueva Ley<sup>35</sup>. Cuando comienza su gestación, a mediados de los cincuenta, no hubiera sido técnicamente posible dadas las características y limitaciones de aquellos indefinidos planes generales de urbanización de la Ley de Bases de Régimen Local. La Ley del Suelo del 56 posibilitará su formulación.



Fig. 5 - 15. CULLERA. Propaganda inmobiliaria de los primeros años sesenta (Fuente: <http://www.todocoleccion.net>).

El Plan General de ordenación urbana de 1965 es un paradigma de las ambiciones e intereses de una corporación local, que contaba con unos "recursos naturales" privilegiados, derivados de la propia geografía de Cullera<sup>36</sup>.

Más allá de otras consideraciones, la indefinición de su ejecución, su exceso, su fe ilimitada en el progreso del modelo elegido, y la ambición por la explotación total de sus recursos naturales, pueden ser sus principales características. Las consecuencias de todo aquello son bien patentes en la actualidad.

<sup>35</sup> GONZÁLEZ MOSTOLES, Vicente; JAÉN I URBAN, Gaspar: *Notes per a un estudi del planejament al País Valencià: 1940-73. Alguns exemples*, trabajo inédito, 1977.

<sup>36</sup> Otro caso de actuación turística apoyada en las aspiraciones de los grupos locales con la convivencia de la administración será el plan de ordenación de la playa de la Poble de Farnals de 1966, donde tal vez se haya alcanzado la cota más alta de especulación y anulación de los recursos poseídos.

### 5.2.5. Gandia y el proyecto de urbanización de la Zona Sur del río Serpis

El municipio de Gandia se regulaba urbanísticamente por el **Plan de nuevas alineaciones y proyectos de ensanches**, aprobado el 1 de enero de 1929, del arquitecto José Pedrós y Ortiz. El proyecto comprendía dos planos: el de Gandia y el del Grau. Con modificaciones y rectificaciones seguirá vigente durante décadas hasta la aprobación del Plan general de 1967<sup>37</sup>.

Ya vimos cómo Gandia tuvo muy tempranamente su desarrollo turístico con el **Proyecto de urbanización de la playa Norte**. La propuesta inicial de 1934, del arquitecto municipal Vicente Valls, será modificada en 1944 y 1952 y ampliada en 1955, a cargo del también arquitecto municipal Pablo Soler Lluch. Dos hitos marcarán la expansión posterior de la playa: el Hotel Bayrén en 1959 y la Colonia Ducal en 1964.



Fig. 5 - 16. GANDIA. Proyecto de modificación del Plano general de alineaciones de 1946. Arquitecto: Pablo Soler Lluch, arquitecto municipal (Fuente: *Arxiu Històric de la Ciutat de Gandia*, signatura CE-048).

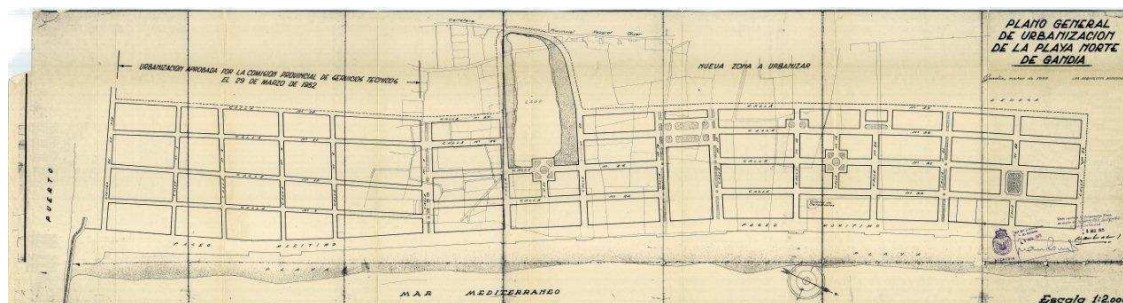


Fig. 5 - 17. GANDIA. Plano general de urbanización de la playa Norte, modificación y ampliaciones aprobadas en 1952 y 1955. Arquitecto: Pablo Soler Lluch (Fuente: *Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V.* sin signatura).

<sup>37</sup> Vid MUT OLTRA, Fernando: "Un siglo de historia urbana: de la ciudad-baluarte a la ciudad-hormigón" en AA.VV.: Gandia 1881-1980, "La Memoria Colectiva – retratos de una ciudad", 2ª edición, Valencia: J.M. Borja – I. Mora, 1982, págs. 277 a 283.

Además de estos dos planes, el 4 de abril de 1955, la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Valencia dio su aprobación al Proyecto de Alineaciones y urbanización de la Zona Sur río del Serpis que el Ayuntamiento había tramitado. Con motivo de la aprobación de este proyecto, la Comisión había transmitido al Ayuntamiento la siguiente advertencia<sup>38</sup>:

*Debe advertirse, sin embargo, al referido Municipio la obligación que tiene de formalizar el Plan General de Urbanización que señala el art. 134 de la vigente Ley de Régimen Local, dentro del plazo que finaliza el 31 de diciembre del corriente y que le fue concedido por la Comisión Provincial de Servicios técnicos, incluyendo en el mismo todos los núcleos edificados del término municipal, sin exceptuar el que motiva este informe y en la forma en que se presenta para su aprobación por la aludida Comisión.*

El caso de Gandia era especialmente complejo, ya que con independencia de los núcleos del Grau y de la playa Norte, la población estaba prácticamente conurbada con los contiguos núcleos urbanos de los municipios de Beniopa, Benipeixcar y Benirredrà<sup>39</sup>, a la que se le unía ahora la ampliación proyectada al sur del río Serpis. Todo esto pone en evidencia el carácter limitado que, como instrumentos de ordenación territorial, tuvieron los planes generales de urbanización de la Ley de Régimen Local de 1950.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Gandia ya había puesto manos a la obra y hay constancia de que los trabajos estaban iniciados y que se mantuvieron diversas reuniones entre 1955 y 1956, antes y después de la aprobación de la Ley del Suelo, "para examinar y hacer el oportuno estudio del plano general de urbanización y ensanche de esta Ciudad"<sup>40</sup>. No se ha encontrado documentación gráfica de este plan general de urbanización, únicamente un plano a escala 1:3.000, sin firmar, datado en 1953 y titulado "Plano general de las nuevas alineaciones de Gandia-Puerto, Beniopa, Benipeixcar y Benirredrà", en el que se incluyen las nuevas alineaciones de la zona Sur del río Serpis y que pudiera pertenecer al proyecto. El plano muestra la yuxtaposición de ordenaciones urbanísticas concebidas de manera independiente.

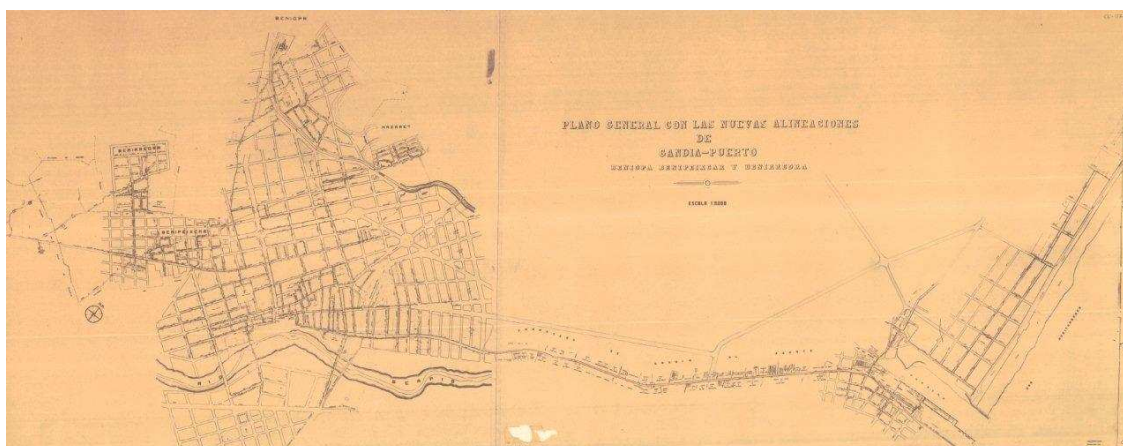


Fig. 5 - 18. GANDIA. Plano general de las nuevas alineaciones de Gandia-Puerto y de los municipios de Beniopa, Benipeixcar y Benirredrà de 1953 (Fuente: Arxiu Històric de la Ciutat de Gandia, signatura CE-117).

<sup>38</sup> Ver expediente administrativo de Proyecto de alineaciones y urbanización de la zona Sur Río del Serpis (Arxiu Històric de la Ciutat de Gandia, signatura AB-5611/2).

<sup>39</sup> Los municipios "silentes" de Beniopa y Benipeixcar fueron anexionados a Gandia en 1965 y 1960 respectivamente y nunca llegaron a tener planeamiento aprobado. El municipio de Benirredrà, "nuevo autónomo", consiguió aprobar su plan general de urbanización el 15 de diciembre de 1955.

<sup>40</sup> Ver expediente del Plano General de Urbanización y Ensanche de Gandia (Arxiu Històric de la Ciutat de Gandia, signatura AB 3593-3).

El **Proyecto de alineaciones y urbanización de la zona Sur Río del Serpis**, aprobado el 4 de abril de 1955, fue redactado por el arquitecto municipal Pablo Soler Lluch. El plan, aunque no será ejecutado, tiene el interés, desde el punto de vista de nuestra investigación, de ser un documento de tránsito hacia la nueva Ley del Suelo. En un primer golpe de vista nos puede parecer, con su memoria, sus ordenanzas y su plano, un plan parcial de un sector de suelo urbanizable de cualquier PGOU de la legislación estatal o autonómica.

Sobre una trama de ensanche decimonónico y con un planteamiento claramente higienista, se propone un *zoning* de inspiración racionalista basado en la diferenciación de funciones y en la importancia de la red viaria, a la vez, que se plantea un barrio concebido como una unidad urbana autónoma, articulada en torno a un centro de carácter representativo, que nos recuerda las actuaciones de Regiones Devastas y del Instituto Nacional de Colonización.

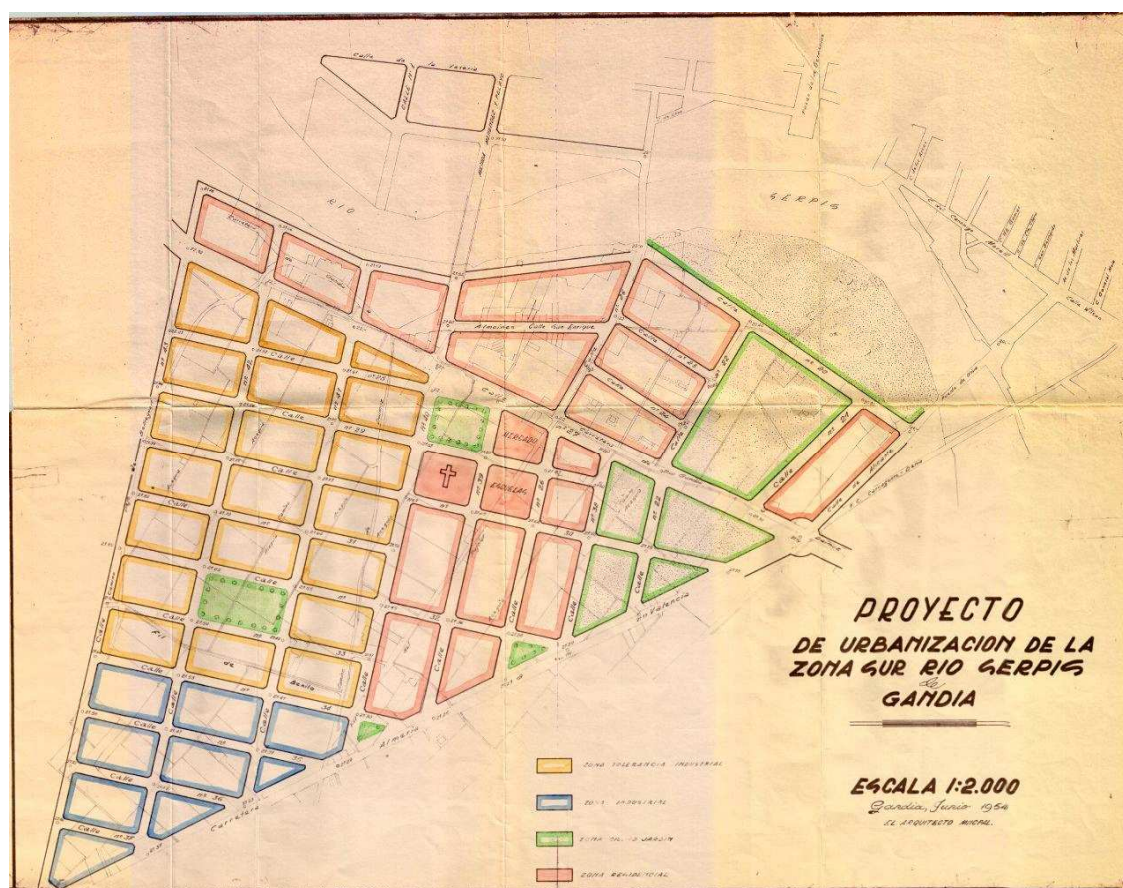


Fig. 5 - 19. GANDIA. Proyecto de alineaciones y urbanización de la zona Sur Río del Serpis de 1955. Arquitecto: Pablo Soler Lluch, arquitecto municipal (Fuente: *Arxiu Històric de la Ciutat de Gandia*, signatura AB-5611/2).

A caballo entre un proyecto de ensanche del Reglamento de 1924, un plan general de urbanización de la Ley de Régimen Local de 1955 y un plan parcial de la Ley del Suelo de 1956, el Proyecto de alineaciones y urbanización de la zona Sur del río Serpis nos muestra la evolución que se estaba produciendo en el campo del planeamiento urbanístico en aquellos momentos.

Está situado en la zona comprendida entre el río Serpis y la carretera de Gandia a Oliva, cruzado por la carretera de Gandia a Villalonga, nace de la voluntad municipal de ordenar un suelo entonces vacante que poco a poco se iba colmatando, "sin duda

alguna como consecuencia de la facilidad de comunicaciones". El plan traslada al otro lado del río la trama ortogonal del ensanche de 1929, incidiendo en la importancia de la red viaria y de las comunicaciones, proponiendo un *zoning* que incluye una zona residencial, otra de ciudad jardín, otra de tolerancia industrial y otra industrial.

La zona residencial "viene prácticamente impuesta por el gran número de viviendas allí construidas", se sitúa en el área central junto a un nuevo centro urbano formado por una zona verde con su iglesia parroquial, escuelas y mercado. Se prevé la construcción de viviendas de planta baja y piso, con una tolerancia de una planta en más o en menos, en manzanas cerradas con un patio central que debía ocupar el 25% del total de la manzana.

La zona de ciudad jardín "viene impuesta por la conveniencia de que en la prolongación del Paseo de las Germanías de Gandía no se levanten edificios de grandes alturas, ya que ello equivaldría a taponar el libre acceso de la brisa del mar en las épocas de verano, y al mismo tiempo privaría a esta importantísima vía pública del bello horizonte que ofrece por su extremo Sur". Con una mayor parcela mínima que la prevista para la zona residencial, se propone la construcción de viviendas aisladas de dos plantas separadas de sus lindes con jardín.

La zona de tolerancia industrial se sitúa en el extremo suroeste en relación directa con la carretera de Gandia a Villalonga. Finalmente, la zona industrial se emplaza en el área más alejada e inmediata a la carretera general de Valencia a Alicante.

En el único plano, a escala 1: 2.000, se grafían con distinto color las manzanas destinadas a cada zona, figurando en todos los cruces de calles la cota de la rasante propuesta. El plan no lleva comprometida inversión alguna ni se acompaña del correspondiente proyecto de urbanización. La gestión del mismo evidencia todas las limitaciones de los documentos urbanísticos de la época:

*No se acompaña las tasaciones de las parcelas a expropiar para la apertura de todas las nuevas calles, puesto que por tratarse de un plan general de urbanización de largo alcance y por consiguiente de realización en su conjunto no inmediata, las cifras que hoy se consignasen resultarían totalmente inadecuadas llegado el día de la ocupación de las indicadas parcelas para proceder a la apertura efectiva de las calles.*

### 5.2.6. Otros planes de la provincia de Valencia

Además de los planes que acabamos de analizar, con anterioridad a la guerra aprobaron su planeamiento: Alzira (1929) con 24.934 habitantes según el censo del INE de 1950, Benifaió (1926) con 7.629, Benimodo (1931) con 1.631, Carcaixent (1927) con 17.216, Corbera (1929) con 3.106, La Llosa de Ranes (1926) con 2.661, Montroy (1926) con 1.519 y Museros (1929)<sup>41</sup> con 2.277. Después de la guerra lo harán: Alcàsser (1944) con 4.473 habitantes, Algemesí (1942) con 17.849, Alginet (1945) con 7.359, Bocairent (1946) con 3.961, Cheste (1940) con 5.210, Massalfassar (1946) con 1.325, Picassent (1947) con 6.974, Silla (1944) con 7.117, Sollana (1943) con 4.024, Sueca (1955)<sup>42</sup> con 20.290 y Xàtiva (1943) con 18.092.

<sup>41</sup> En 1950 el municipio de Museros volverá a aprobar un nuevo documento de planeamiento.

<sup>42</sup> El municipio de Sueca contaba con anterioridad con plan un plano geométrico aprobado en 1854 de Fulgencio Vercher.

No hay grandes diferencias en cuanto a los contenidos propositivos de los planes de preguerra y los de posguerra, esta división nos sirve, únicamente, para ilustrar el proceso de generalización del planeamiento en la provincia y constatar cómo municipios con una población incluso inferior a los 5.000 habitantes se incorporarán tempranamente a la práctica de la planificación urbanística. Los municipios valencianos en su conjunto serán los que, de manera más precoz, contarán con planeamiento en el conjunto del Estado. A esto, entre otras causas, debió contribuir la paulatina incorporación de los arquitectos como técnicos municipales, incluso en los ayuntamientos de menor población. Todos son documentos de planeamiento del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924. Son meros planos de alineaciones, sin zonificación ni ordenanzas. En los más tardíos empezarán a reflejarse los equipamientos existentes y, en algunos casos, los propuestos.

Los primeros planes de ensanche de las poblaciones de menos habitantes, como los de **La Llosa de Ranes** o **Montroy**, ambos de **1926**, son pequeñas ampliaciones en cuadrícula de la trama existe, de límites no definidos y bordes no formalizados, cuyo interés radica, precisamente, en su carácter de urbanismo menor.



Fig. 5 - 20. LA LLOSA DE RANES. Plano general y ensanche de 1926. Arquitecto: Mauricio Fabra (Fuente: Arxiu General i Fotogràfic de la Diputació Provincial de València, signatura MP 003 nº 31).



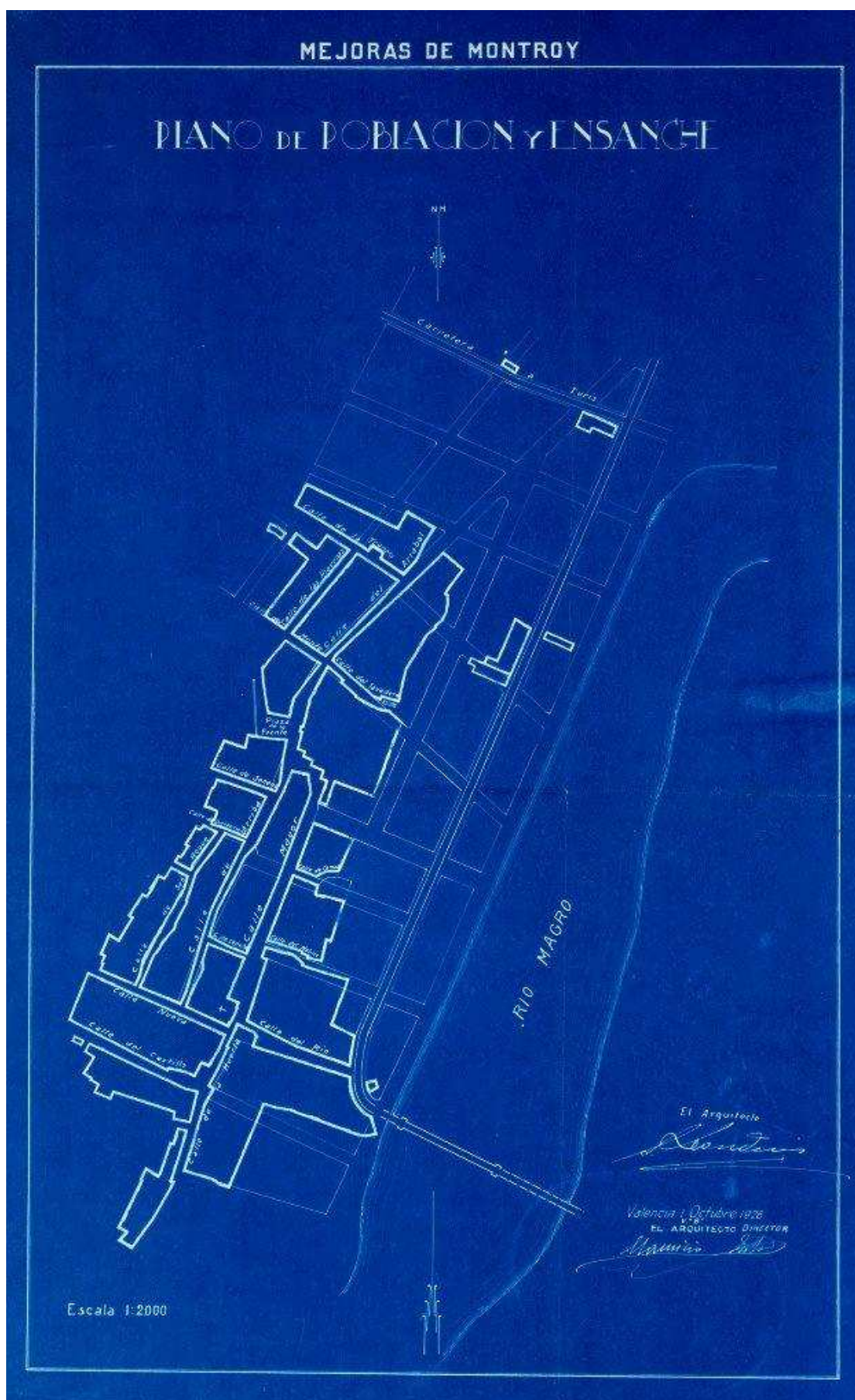


Fig. 5 - 21. MONTROY. Plano de población y ensanche de 1926. Arquitectos: Salvador Donderis y Mauricio Jalvo Millán (Fuente: Arxiu General i Fotogràfic de la Diputació Provincial de València, signatura E.18.1 caja 1, expediente 1).

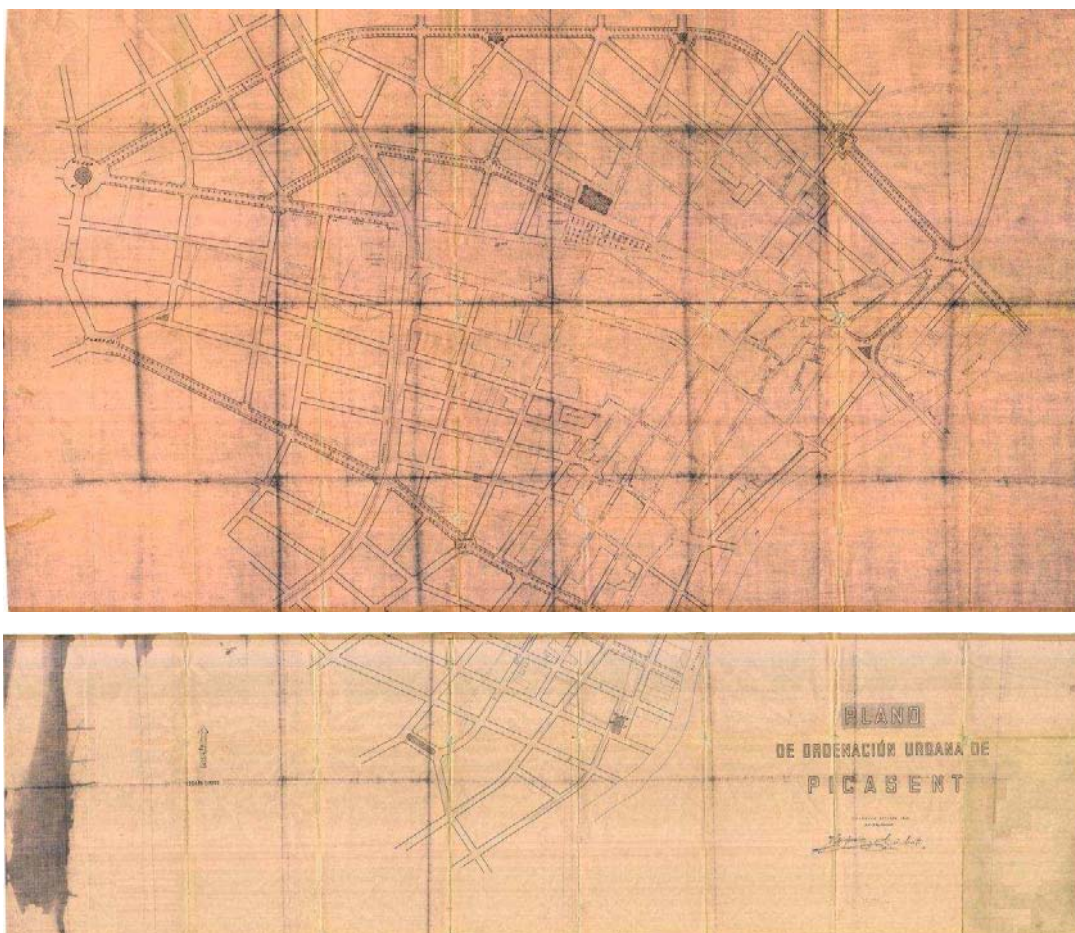


Fig. 5 - 22. PICASSENT. Plano de ordenación urbana de 1944. Arquitectos: Víctor Gosálvez Gómez y Luis Costa Serrano (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 47-90525).

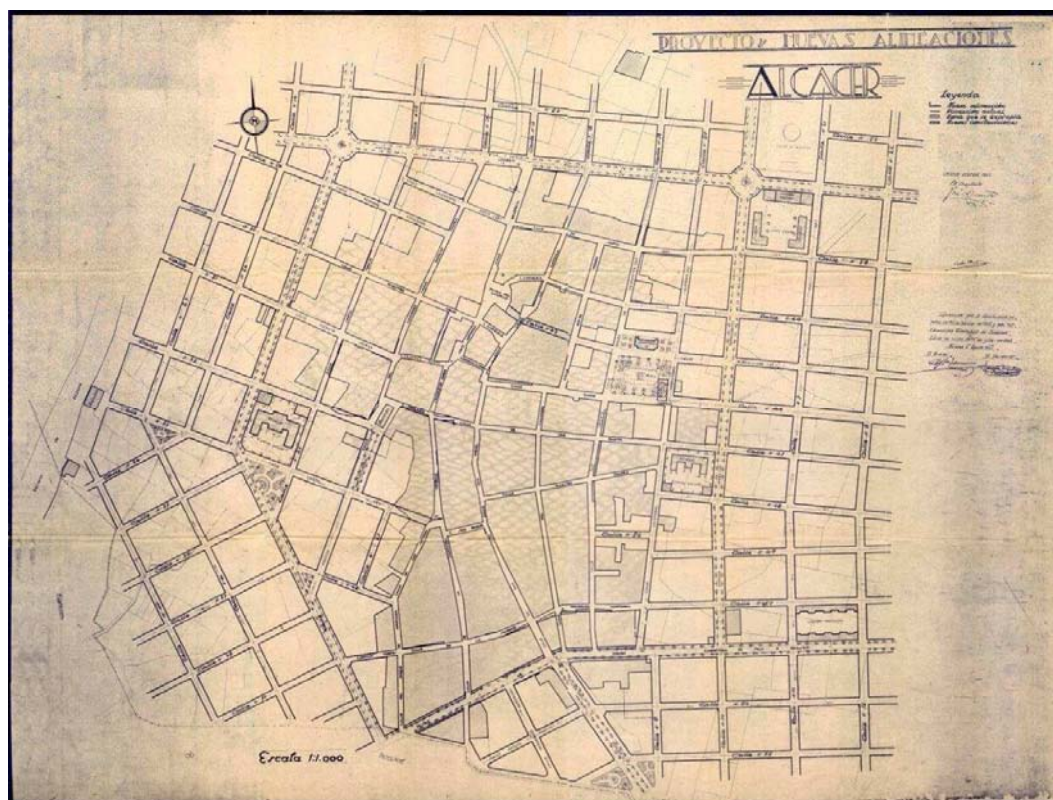


Fig. 5 - 23. ALCÀSSER. Proyecto de nuevas alineaciones de 1944. Arquitecto: José Beneyto Benacer. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 44-90032).

El **Proyecto de nuevas alineaciones de Alcàsser**, redactado por el arquitecto José Beneyto Benacer, fue aprobado por la Comisión Superior de Sanidad Local el 14 de julio de **1944**. El proyecto nace para evitar "las funestas consecuencias en relación tanto en la circulación y tráfico como a la higiene, belleza y economía" que suponía el crecimiento desordenado que se estaba produciendo en la población. El casco urbano se circunvala con una ronda arbolada tangente a la carretera de Sueca a Picassent, "única comunicación moderna" de la población, a partir de la cual se proyecta el nuevo ensanche. El proyecto comprende la creación de un nuevo centro cívico con nuevos equipamientos, cuya implantación se inspira en los criterios propuestos por el Arquitecto Jefe de Regiones Devastadas, Gonzalo de Cárdenas<sup>43</sup>:

*Al proyectar una nueva plaza donde irá emplazada la nueva casa del Ayuntamiento (por haber sido derribada la que existía) y donde pueden emplazarse los edificios que se construyan de carácter oficial (casa Sindical, Casa del Partido, Casa de Correos, etc.), Comercios, Casinos etc., etc. Esta nueva Plaza constituirá lo que podríamos llamar centro cívico del pueblo, quedando la pequeña Plaza del Caudillo con la Iglesia al fondo y la Cruz de los Caidos, en centro exclusivamente religioso.*

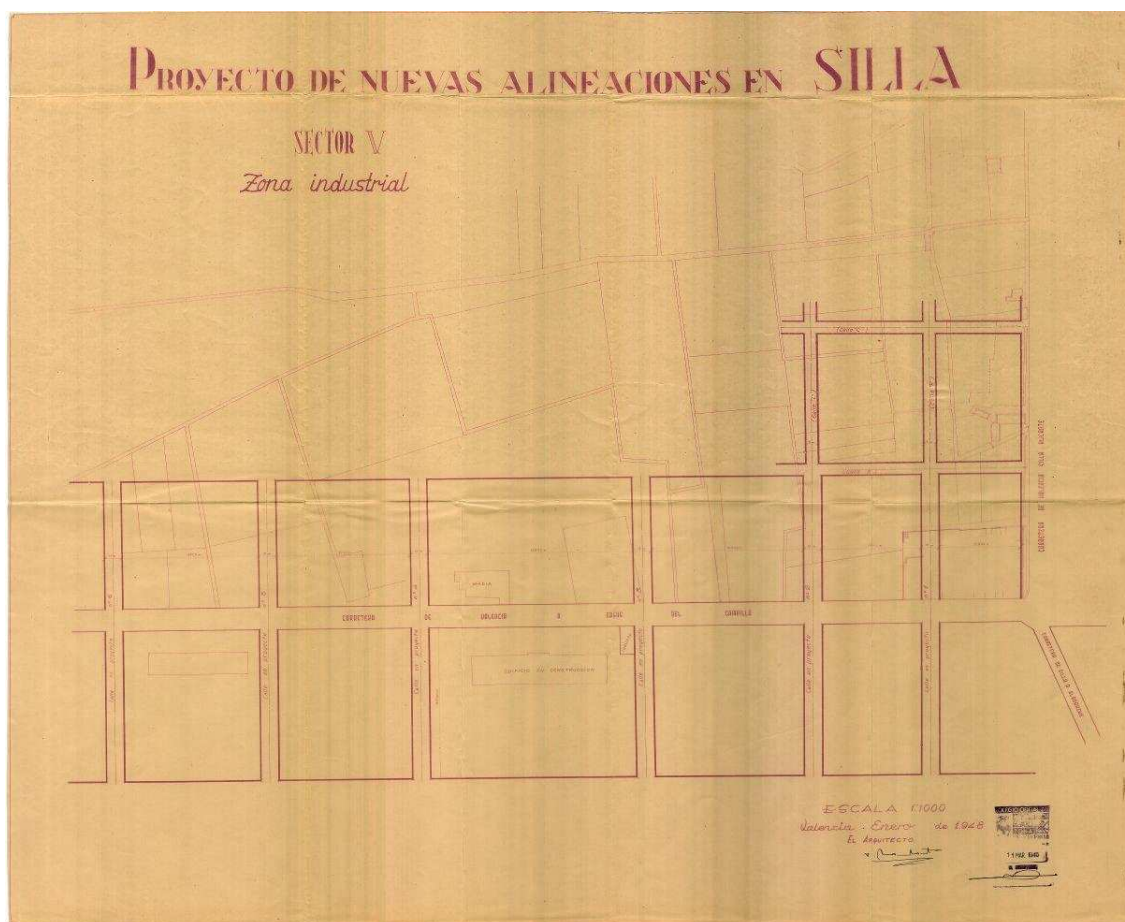


Fig. 5 - 24. Proyecto de nuevas alineaciones del sector V, zona industrial, de 1948. Arquitecto: Vicente Monfort Romero (Fuente: Archivo municipal de Silla, signatura ASM – Urbanismo caja nº 64).

El Municipio de **Silla** contaba con un **Proyecto de nuevas alineaciones** que incluía los sectores I, II, III y IV, aprobado el 24 de febrero de **1944**, de los arquitectos Carlos E. Soria Pérez y Manuel Romaní Miquel. Este plan será modificado por Vicente Monfort Romero en 1948 y complementado, ese mismo año, con un **Proyecto de nuevas alineaciones del sector V**, también de Monfort. El plan del 44 consta de una

<sup>43</sup> De la memoria del Proyecto de nuevas alineaciones de Alcàsser (*Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran València signatura 3/751-1*).

memoria justificativa y dos planos de alineaciones a escala 1:1.000, en uno se recoge la ordenación de los sectores I y II, y en el otro la de los sectores III y IV.

*El presente proyecto se ha dividido en cuatro sectores habiéndose hecho el estudio en conjunto para conseguir una correcta ordenación en el conjunto. El primer sector comprende desde la carretera de Madrid a Valencia entre el f.c. de Valencia a la Encina. El segundo, es la zona comprendida ente el f.c. de Valencia a la Encina, calle de S. José hacia el sur y levante. El tercer sector comprende desde la calle San Vicente, calle S. José hacia el Sur y la calle de la Rambleta. Y por último, el cuarto sector desde la calle de la Rambleta hasta el f.c. de Silla a Cullera.*

El **Proyecto de nuevas alineaciones del sector V**, es de carácter industrial y se plantea como una prolongación del sector I, también industrial.

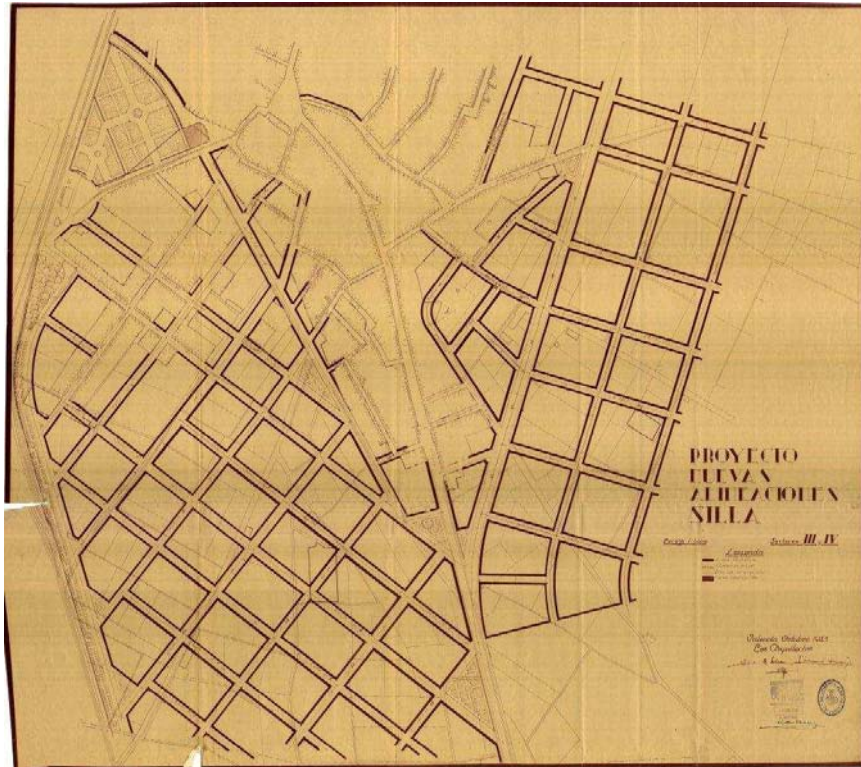
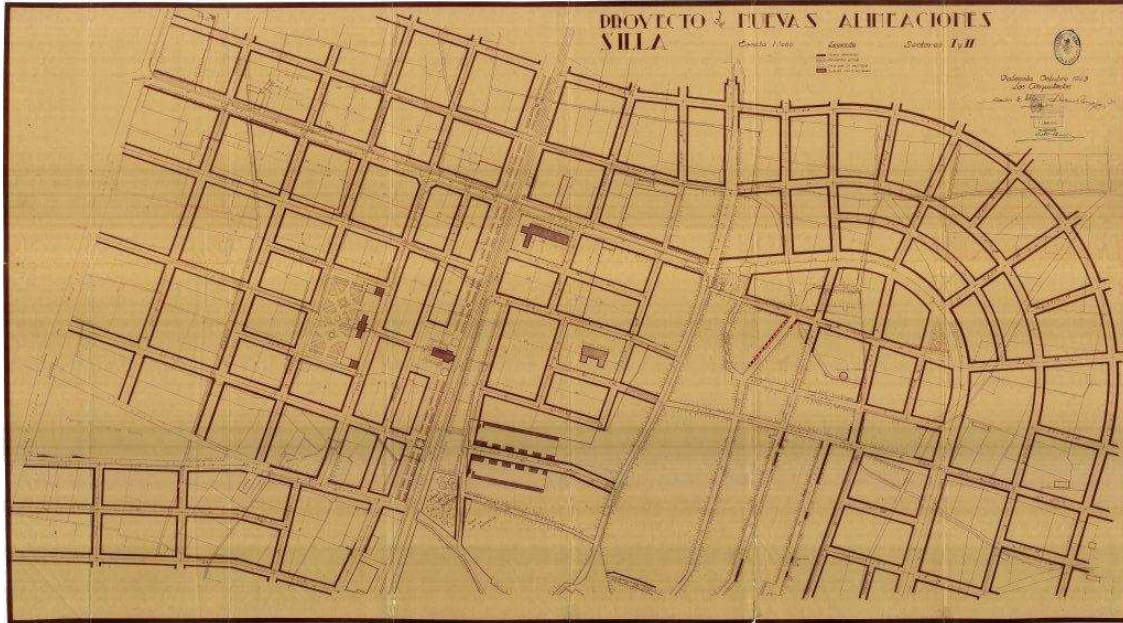


Fig. 5 - 25. SILLA. Proyecto de nuevas alineaciones, sectores I, II, III y IV, de 1944. Arquitectos: Carlos E. Soria Pérez y Manuel Romaní Miquel (Fuente: Archivo municipal de Silla, signatura ASM – Urbanismo caja nº 64).

Desde el punto de vista de la gestión todos estos documentos presentan grandes limitaciones técnicas, tal y como nos indican Carlos E. Soria y Manuel Romani<sup>44</sup>:

*Creemos que por tratarse de un simple plano de alineaciones en lo que se refiere a la apertura de nuevas calles en el centro de la población, el replanteo de las mismas debe llevarse a cabo con un estudio o proyecto más detallado para no incurrir en graves errores.*

Cuando se aprueba la Ley del Suelo del 56, Silla intentaba tramitar un plan general de urbanización, redactado por Rogelio Jardón, que no llegará a aprobarse.

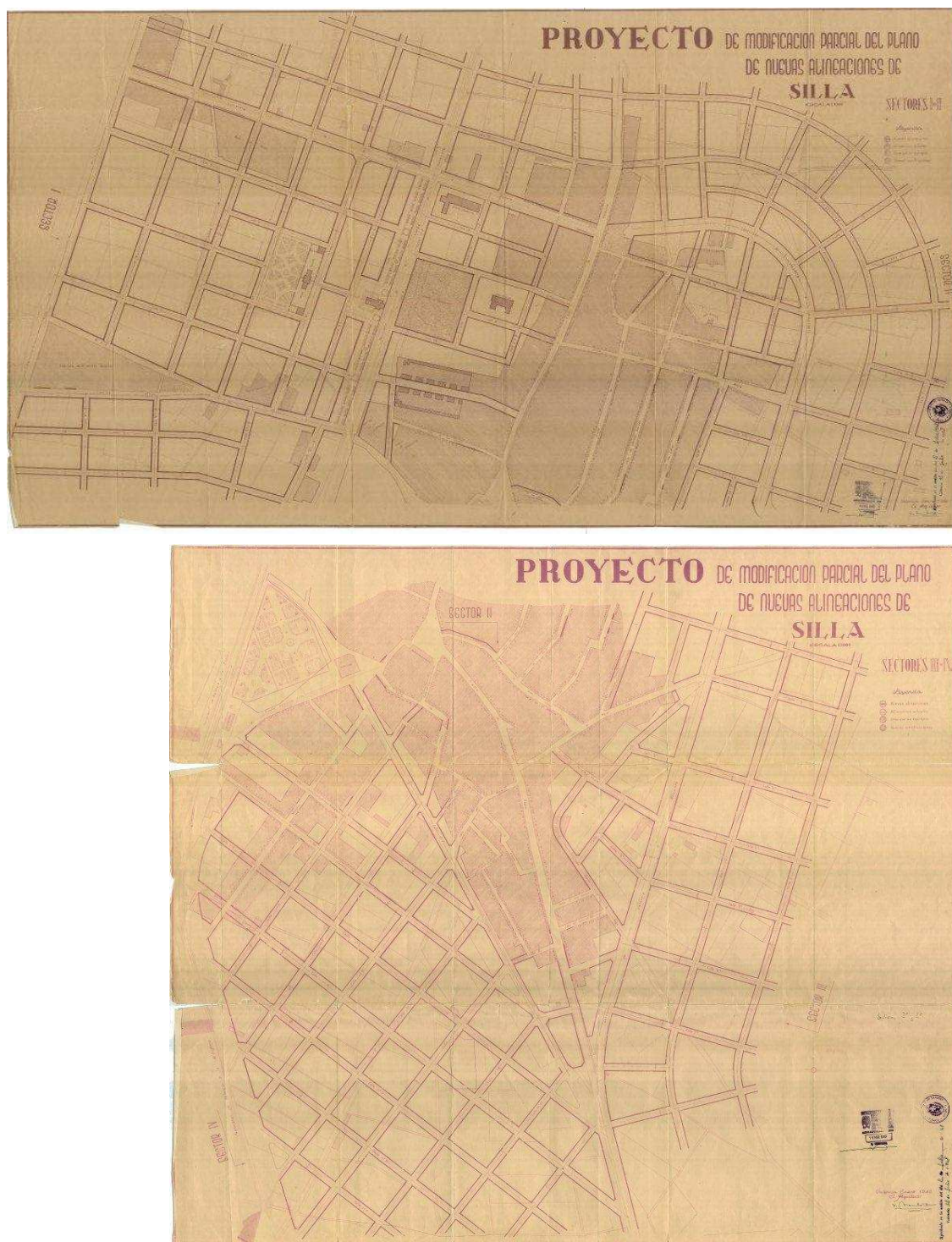


Fig. 5 - 26. SILLA. Proyecto de modificación parcial del plano nuevas alineaciones, sectores I, II, III y IV, de 1948. Arquitecto: Vicente Monfort Romero. (Fuente: Archivo municipal de Silla, signatura ASM – Urbanismo caja nº 64).

<sup>44</sup> De la memoria del plan de Silla de 1944 (Archivo municipal de Silla, signatura ASM – Urbanismo caja nº 64).

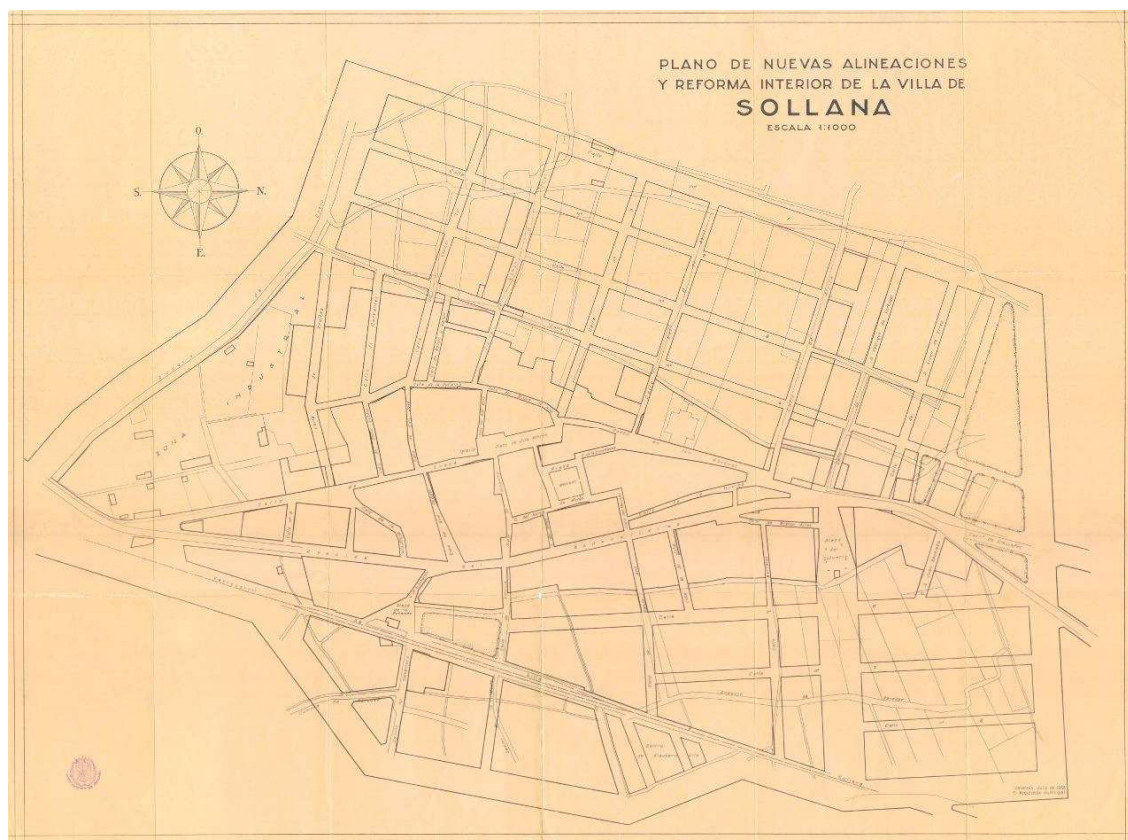


Fig. 5 - 27. SOLLANA. Plano de nuevas alineaciones y reforma interior de 1957. Arquitecto: Juan Segura de Lago. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 57-90660).

La población de **Sollana** contaba en 1956 con un **plan aprobado en 1943**. Cuando llega la primera Ley del Suelo el municipio estaba tramitando su correspondiente plan general de urbanización que será aprobado el 28 de febrero de 1957. El nuevo plan, denominado "Plano de nuevas alineaciones y reforma interior de la villa de Sollana", está firmado por el arquitecto municipal Juan Segura de Lago en 1955, y según se desprende de la memoria del documento, es una ampliación del anterior para dotar a la población de una vía de circunvalación y complementado con unas ordenanzas de edificación:

*La villa de Sollana tiene un plano oficial aprobado por la superioridad desde el año 1.943.*

*Recientemente y con el fin de conseguir una vía de circulación se ampliaron las líneas del sector N E. que abarca esta parte de la población limitada por la carretera de Valencia a Murcia, que divide el casco urbano en dos mitades, produciendo grandes inconvenientes y molestias, y frecuentes accidentes de circulación.*

*En aquél se dejaban en vigor las viejas alineaciones. Con el fin de completar la vía circunvalatoria se proyectó la reforma del sector S O. con el trazado de la parte de esta vía correspondiente.*

*Entendió la Superioridad que debía presentarse un plano de conjunto y en cumplimiento de este acuerdo se redacta este plano de población ajustándose a las normas, así como se someten a la aprobación reglamentaria unas Ordenanzas Municipales de construcción que se adjuntan.*

Las "Ordenanzas municipales reguladoras de edificaciones y obras", incluidas en el plan del 57, son similares a las del resto de los planes de los municipios de la provincia que siguieron el modelo de ordenanzas propuestas desde la Diputación Provincial de Valencia. En este caso diferencia entre la zona de núcleo urbano actual y la zona de ensanche, si bien en la práctica no introducen ningún tipo de zonificación, ni de carácter funcional ni de carácter tipológico.

El plan general de urbanización del municipio de **Xàtiva** se encontraba en fase de estudio, por el arquitecto municipal Alfredo Burguera Dolz de Castellar, cuando se aprueba la Ley del Suelo de 1956. El paseo de la Alameda de esa población se había ido abriendo a tramos, hasta la segunda década del pasado siglo, mediante la aprobación de los correspondientes proyectos parciales de alineaciones, sin que existiera una planificación del conjunto. Será en 1931 cuando Ángel Romani Verdeguer realizaría el levantamiento topográfico de la población que servirá de base para la redacción del Plano de la zona de Ensanche de 1934, redactado por el mismo arquitecto y que modificaba uno anterior de 1929-1930.

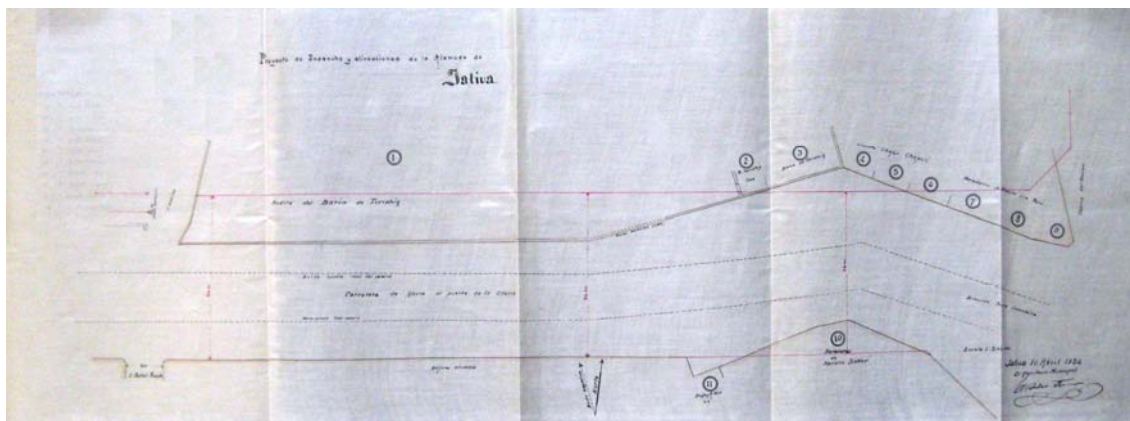


Fig. 5 - 28. XÀTIVA. Expediente de 1924 para aprobar el plano de alineaciones del paseo de la Alameda en el trayecto del llamado Portal Fosch al extremo de dicho paseo (Arxiu Municipal de Xàtiva, signatura LG-2 2.470/48).

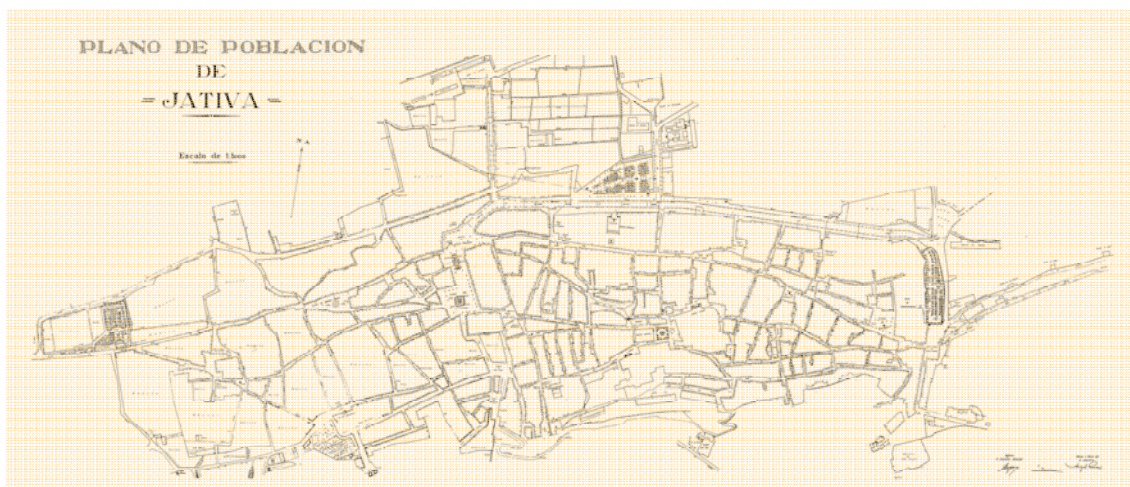


Fig. 5 - 29. XÀTIVA. Plano topográfico de la población levantado en 1931 por Ángel Romani Verdeguer. (Arxiu Municipal de Planimetría de Xàtiva).

Nada más acabar la contienda, también sobre el topográfico del 31, Alfredo Burguera redactó el **Plano de alineaciones de la zona Norte** que fue aprobado por la Junta Provincial de Sanidad el **30 de septiembre de 1943**. Este proyecto asumía el plan Romani pero incluía "las líneas y rasantes de algunas calles del casco urbano, por haber sido destruidas en 1936"<sup>45</sup>. Como complemento de éste se tramitaron en el 47 unas "Ordenanzas para la edificación y policía municipal en las construcciones en esta ciudad"<sup>46</sup>.

<sup>45</sup> Según el informe del propio Alfredo Burguera firmado el 27 de abril de 1954 (Arxiu Municipal de Xàtiva, signatura nº LG-2.819-11 1954-66).

<sup>46</sup> Arxiu Municipal de Xàtiva, signatura nº LG-3.874-9.

El Plan general de urbanización de Xàtiva de la Ley de Régimen Local de 1950, no se llegará a redactar nunca y habrá que esperar a 1966 para ver aprobado el Plan general de ordenación urbana de esta población.

Este nuevo documento intentó dar una respuesta a los cambios económicos y sociales que se estaban produciendo, adecuándose al mismo tiempo, al nuevo marco legal que implicaría la aprobación de la Ley del Suelo de 1956.

El Plan general de ordenación urbana de Xàtiva del 66, del arquitecto municipal Francisco García González, incluirá ya las novedades de la nueva Ley, como la técnica de la clasificación de suelo, el establecimiento de distintas zonas de ordenanzas y de áreas de reserva, además del estudio de los accesos viarios como elementos definidores de la ordenación. En lo que respecta al casco antiguo y al ensanche, será una continuación del plan de 1943, tal y como se indica en su memoria<sup>47</sup>:

*Nuestro interés es conservar en lo posible las alineaciones aprobadas en el año 1943 basándose en estas alineaciones, reformándolas en algunas de ellas como consecuencia de estudio de carreteras.*

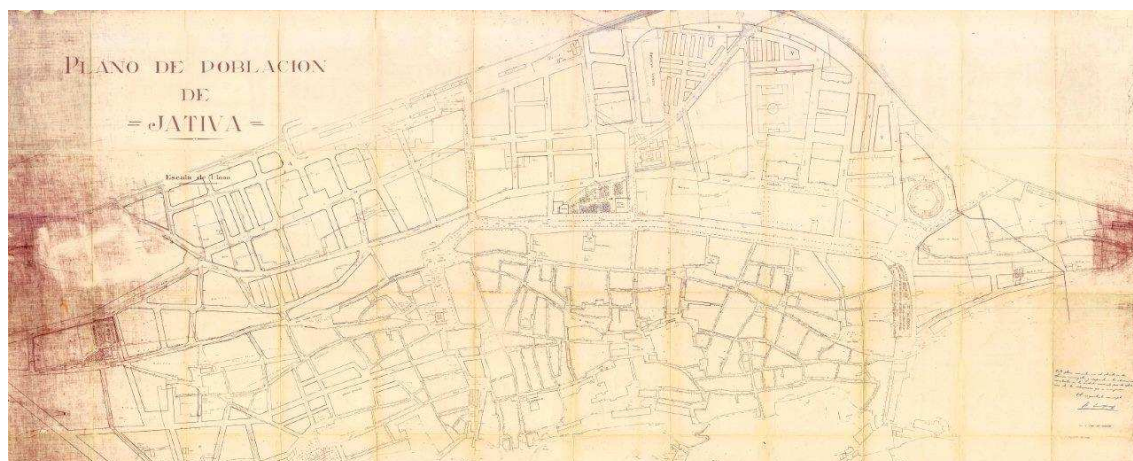


Fig. 5 - 30. XÀTIVA. Plan general de ordenación urbana de 1966, plano de alineaciones. Arquitecto municipal Francisco García González (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 66-90399).



Fig. 5 - 31. XÀTIVA. Plan general de ordenación urbana de 1966, plano de zonificación. Arquitecto Francisco García González (Fuente: Arxiu Municipal de Xàtiva, signatura 1734-4)

<sup>47</sup> Memoria del PGOU de 1966 (Arxiu Municipal de Xàtiva, signatura nº LG-2.819-11 1954-66).



### 5.2.7. La práctica urbanística en la ciudad de Alicante en 1956

La ciudad de Alicante, con anterioridad a la Ley del Suelo de 1956 se regulaba urbanísticamente por el **Proyecto de ensanche** de José González Altés, aprobado por Real Decreto de 7 de abril de 1893. En enero de 1956 se había elaborado ya el plan que sería aprobado en 1958, y que había sido redactado por Francisco Muñoz Llorens, como arquitecto jefe de la Oficina Técnica de la Comisión Superior de Ordenación Urbana de Alicante, y por Miguel López González, arquitecto municipal<sup>48</sup>.

El plan del ensanche de Alicante había posibilitado el crecimiento extramuros de la ciudad, mediante las técnicas al uso en el momento de su aprobación: trazado reticular, jerarquización viaria, tratamiento minucioso de la escena urbana, etc. El proyecto, que tenía en principio una vigencia de treinta años, estaba totalmente desbordado en 1956.

Ya en 1897 Guardiola Picó hacía severas críticas a este plan de ensanche al que consideraba como reducido, pese a haber tenido ampliaciones sustanciales, en referencia a la inclusión del barrio de Benalúa: "A pesar de todo, el barrio de Las Carolinas, el de San Carlos, el de la carretera a San Blas, han quedado excluidos y no se benefician de las ventajas del ensanche"<sup>49</sup>.



Fig. 5 - 32. ALICANTE. Plan general de ordenación urbana de 1958. Plano de estado actual fechado en enero de 1956 donde se aprecian las barriadas periféricas construidas al margen del ensanche (Fuente: Archivo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante).

Como en tantas otras ciudades españolas, en Alicante se fueron erigiendo desde finales del siglo diecinueve una serie de barriadas periféricas, de diferente entidad, surgidas al margen del ensanche proyectado, con el objeto de satisfacer la demanda de viviendas, acogidas o no, a los beneficios económicos de la legislación del momento. La aparición de estos barrios se incrementará a partir de la explosión demográfica de los años 40, "bastaba la simple presentación por parte del propietario de suelo, de un proyecto de alineaciones asumido por un facultativo para que el Ayuntamiento aprobara la ordenación", e irán configurando la estructura urbana de

<sup>48</sup> A este plan nos referiremos en el punto 7.3.2. *El Plan general de ordenación urbana de Alicante de 1958*.

<sup>49</sup> Vid GIMÉNEZ GARCÍA, Efigenio; GINER ÁLVAREZ, Jaime; VARELA BOTELLA, Santiago: *Sobre la ciudad dibujada de Alicante. Del Plano Geométrico al Plan General de 1970*, Alicante, C.O.A.V.M. – C.S.I. – C.A.H., 1979.

Alicante. De estos asentamientos, unos seguirán el crecimiento de la ciudad en mancha de aceite sirviéndose de las infraestructuras viarias existentes y otros aprovechando la ventaja de los suelos baratos<sup>50</sup>. Los problemas derivados de este crecimiento desordenado, producido por la ausencia de una planificación global, marcará la situación a la que deberá enfrentarse el urbanismo alicantino en 1956.

En los diagramas propuestos por Fernando de Terán, que recogiendo toda la experiencia histórica del planeamiento en España, pretenden explicar la diferencias entre lo que proponía en cada momento cada modelo de plan y la forma en que se produjo el desarrollo urbano real posterior<sup>51</sup>, podemos ver reflejado, el caso alicantino y la realidad urbanística de esta ciudad en 1956, así como el de otras tantas poblaciones valencianas:

*La ciudad está formada por el casco propiamente urbano y sus arrabales, caracterizados por su situación periférica y su naturaleza semirural. A ella se yuxtapone la nueva superficie ordenada del Ensanche, como única forma de acoger el desarrollo edificatorio.*

*Simultáneamente a la urbanización y al desarrollo edificatorio del Ensanche, se produce un desarrollo de formaciones externas al mismo, sobre suelo rural, a veces con parcelación previa y mínima ordenación, y otras veces sólo por proliferación de infravivienda. En ambos casos son desarrollos ilegales.*

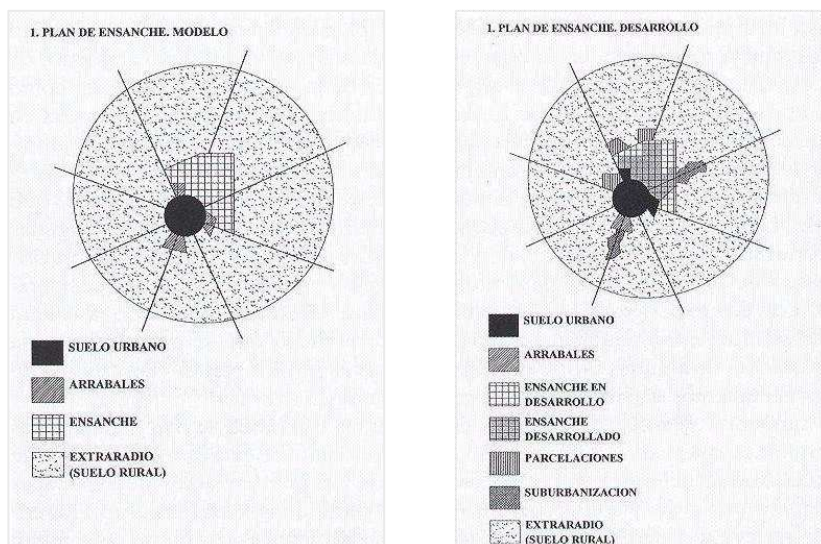


Fig. 5 - 33. Comparación entre la secuencia del modelo de plan de ensanche y su forma de incidencia en el desarrollo urbano real (Fuente: tomado de TERÁN TROYANO, Fernando de: *El pasado activo. Del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad*, Madrid: Ediciones Akal S.A., 2009, pág. 282).

En el camino que une el viejo proyecto de ensanche y el Plan general de ordenación urbana de 1958, aparecen dos planos de alineaciones que se reproducen en la página siguiente –anteproyectos de alineaciones de las zonas N-E y Oeste–, que aunque no tuvieron carácter normativo nos pueden ayudar a entender la evolución urbana de la ciudad de Alicante en 1956. Abarcan la totalidad del suelo urbano construido, son planos de alineaciones, no están fechados ni firmados, pero por la información que ofrecen, se pueden situar en la década de los cuarenta. Ante el sistema radial de crecimiento que se estaba materializando proponen el modelo radioconcéntrico que hará suyo el plan del 58<sup>52</sup>. Según algunos autores, la trama propuesta no deja de ser desafortunada, “tanto en cuanto a la configuración de espacios urbanos cualificados,

<sup>50</sup> Ibídem, págs. 19 a 36.

<sup>51</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *El pasado activo. Del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad*, Madrid: Ediciones Akal S.A., 2009, pág. 281 y 282

<sup>52</sup> GIMÉNEZ GARCÍA, Efigenio; GINER ÁLVAREZ, Jaime; VARELA BOTELLA, Santiago: ob. cit., págs. 37 y 39

como a la densidad de ciudad propuesta, y al ancho de las calles. Por supuesto, todo ello independientemente de que no plantea ninguna previsión de futuro crecimiento del tráfico rodado, no incorporando ni vías importantes que relacionen los diversos barrios, ni tampoco que circunvalen adecuadamente la ciudad"<sup>53</sup>.



Fig. 5 - 34- ALICANTE – Anteproyectos de alineaciones de las zonas N-E y Oeste, años 40.

<sup>53</sup> OLIVA MEYER, Justo: *La arquitectura residencial moderna en Alicante (1950-1969). La aportación de Juan Antonio García Solera y el debate profesional con otros arquitectos locales*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 28 de Junio de 2004, pág. 56.

A los problemas derivados de este crecimiento desordenado hay que añadir un gran déficit de equipamientos y zonas verdes. Para paliar estas carencias se actuará en dos frentes diferentes: la construcción de dotaciones públicas y la reforma interior.

En la posguerra se levantarán algunos edificios públicos que vendrán a paliar la escasez de equipamientos, como el Gobierno Civil, la Delegación de Hacienda, la Jefatura de Obras Públicas, el Instituto de 2ª Enseñanza, la Estación Central de Autobuses, la Comisaría de Policía, el edificio del Aeropuerto, el Hipódromo, algunos grupos escolares, la escalinata del parque de San Fernando<sup>54</sup>, de mediados de los cincuenta será la urbanización del paseo de la Explanada.

En ausencia de propuestas de ordenación global, se reformará la ciudad construida. Las intervenciones serán abundantes y de cierta importancia, pudiéndose clasificar en tres grupos: las que intentan definir los bordes del ensanche, las que afectan a la configuración del espacio de la Rambla y una serie de actuaciones que inciden en diversos puntos de la ciudad<sup>55</sup>.

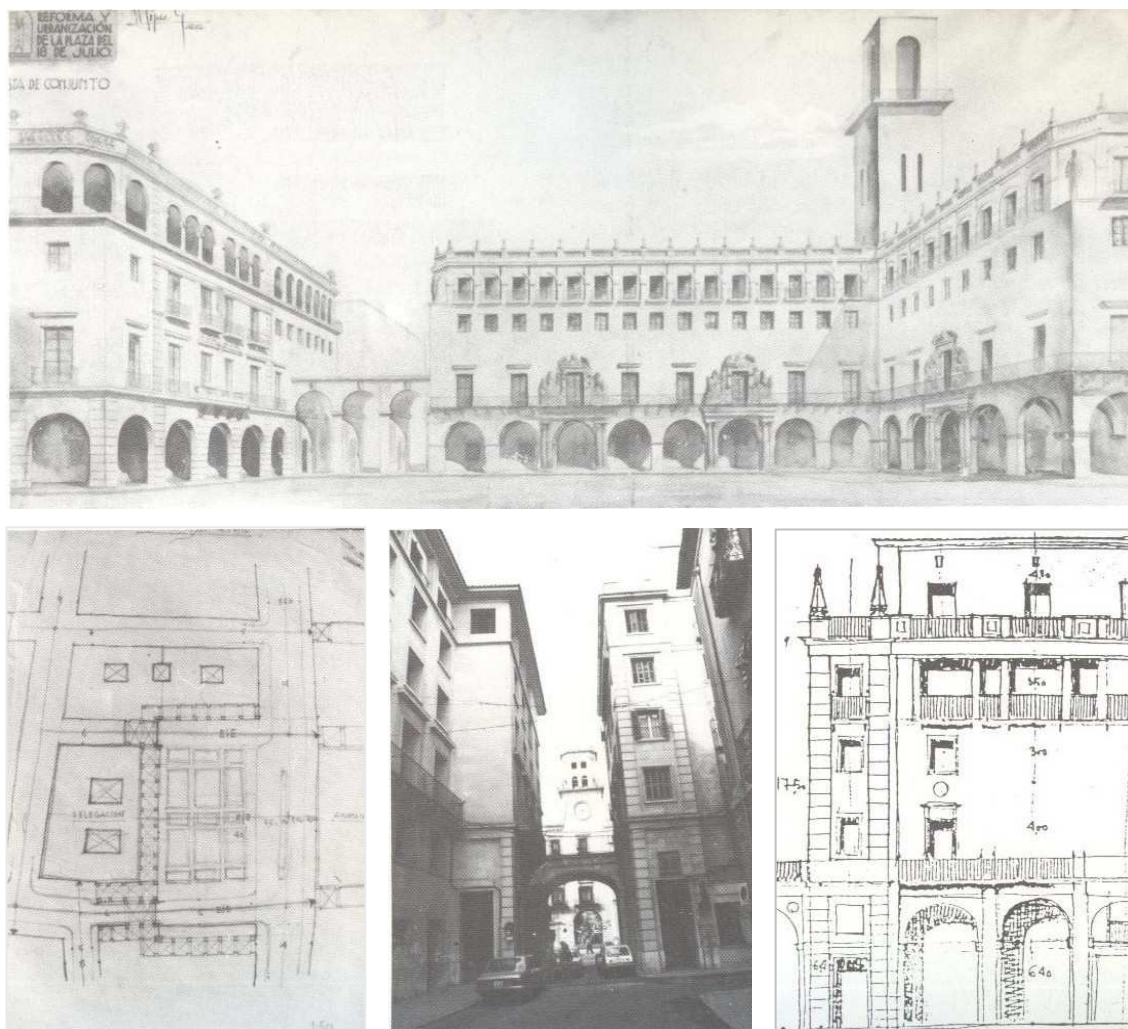


Fig. 5 - 35. Ordenación de la plaza de Ayuntamiento (entonces de 18 de julio) de 1944. Arquitectos: Miguel López González en colaboración Manuel Muñoz Monasterios (Fuente: tomado de MARTÍNEZ MEDINA, Andrés; OLIVA MEYER, Justo: *Miguel López González. Treinta años de su arquitectura (1932 - 1962)*, Alicante: C.O.A.C.V, 1987).

<sup>54</sup> De la memoria del Plan general de ordenación urbana de 1959.

<sup>55</sup> Puede consultarse como texto de referencia GIMÉNEZ GARCÍA, Efigenio; GINER ÁLVAREZ, Jaime; VARELA BOTELLA, Santiago: ob. cit., págs. 39 a 41.

Pertenciente a este último grupo se encontraría la ordenación de la plaza del Ayuntamiento, entonces de 18 de julio, que es una típica reforma urbana del Régimen Franquista. Tras la desaparición fortuita de la Casa del Consulado, el Ayuntamiento convocó un concurso de ideas para la reordenación del entorno de la plaza del Mar que históricamente se había ido configurando como el centro más representativo de la actividad social y política de la ciudad de Alicante<sup>56</sup>. La propuesta que se llevó a la práctica está fechada en 1944 y firmada por Miguel López y Manuel Muñoz Monasterios. Su resultado puede ser calificado de urbanísticamente correcto y discreto, ya que la intervención no resta protagonismo a la Casa Consistorial, siendo mucho más discutible el estilo monumental y neoclásico elegido<sup>57</sup>.

La situación empeorará a finales de los cincuenta cuando se conjugarán toda una serie de factores que harán inviable esta forma de gestionar la ciudad e insostenible el concepto de ciudad que se había ido gestando a lo largo del último tercio de la década. Estos factores, que salvadas las particularidades del caso alicantino y con alguna matización, pensamos podían ser comunes con otras de las grandes poblaciones de la Comunitat Valenciana, son los siguientes<sup>58</sup>:

- La creciente presión urbanística que empezaba a ser insaciable y que se hará visible en el tramo norte de la Rambla, "donde de forma inexplicable y repentina, las alturas pasan de las diez a las quince plantas".
- El desarrollo tecnológico que hará viable, "sin limitaciones constructivas de la tecnología local", el aumento de la altura de los edificios.
- La carencia de instrumentos adecuados para controlar la dinámica urbanística que se estaba produciendo y la no sustitución de los mismos por otros nuevos capaces de hacerlo y que fueran de inmediata aplicación. "Este hecho quizá potenciado por el punto que enunciamos a continuación":
- "La permisividad cómplice de la Administración Local", que iniciada a finales de los cincuenta seguirá durante toda la década siguiente, y que nos hace entender lo que iba a ocurrir Alicante desde 1955 hasta 1960 y durante los años posteriores<sup>59</sup>.

Por último, dentro de esta concepción fragmentada de la planificación, mención aparte merece la zona del litoral que había quedado fuera del ensanche, como quedará también al margen del Plan general de ordenación urbana de 1958, y que tendrá un historia urbanística independiente de la ciudad central, como estudiaremos en el capítulo séptimo, que arranca con el proyecto de la "Ciudad Prieto" que ya vimos en el punto 1.10. *La Arquitectura y el Urbanismo del Sol*.

<sup>56</sup> Según el dictamen del fallo del jurado, de los seis anteproyectos presentados, ninguno resuelve plenamente el problema planteado aunque se consideran aceptable tres, y las memorias redactadas por los arquitectos participantes, entre los que se encontraban Camilo Grau Soler y Juan Antonio Pastor Pastor, se publicaron en la *Revista Nacional de Arquitectura*. Ver AA.VV.: *Registro de arquitectura del s. XX Comunidad Valenciana*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, C.O.C.V. y I.V.E., 2004, Tomo I págs. 378.

<sup>57</sup> MARTÍNEZ MEDINA, Andrés; OLIVA MEYER, Justo: *Miguel López González. Treinta años de su arquitectura (1932 - 1962)*, Alicante: C.O.A.C.V., 1987, págs. 34 y 35.

<sup>58</sup> OLIVA MEYER, Justo: *La arquitectura residencial moderna en Alicante (1950-1969). La aportación de Juan Antonio García Solera y el debate profesional con otros arquitectos locales*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 28 de Junio de 2004, págs. 56 y 57.

<sup>59</sup> El tema de los "edificios singulares", del que Fernando de Terán nos da una visión urbanística en su libro *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, tendrá como resultado una arquitectura característica que ha sido estudiada por varios autores, entre ellos el mismo Justo Oliva en su tesis doctoral.

### 5.2.8. El ensanche de Villena

Villena, perteneciente a la comarca del Alt Vinalopó, apenas sobrepasaba los 20.000 habitantes en 1956, pero tenía un gran dinamismo económico derivado de la industria de la alpargata y del vino.

Urbanísticamente se regulaba por un **Proyecto de ensanche**, aprobado en el año 1906 que sería modificado en 1922. Complementado este plan, se aprobaron unas Ordenanzas municipales, fechadas en 1905 que sustituyeron a las anteriores aprobadas en 1887<sup>60</sup>, operando en todo lo no contemplado en aquéllas el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924.

En el momento en que se aprueba la primera Ley del Suelo, la Comisión Superior de Ordenación de la provincia de Alicante había emprendido ya los trabajos previos para la redacción de un nuevo plan para la población que será aprobado en 1963, ya como plan general de ordenación urbana de la nueva Ley, firmado por Francisco Muñoz. Villena será, por tanto, un “antiguo autónomo” que pasará a ser municipio “tutelado”.

La génesis del ensanche de Villena es parecida al de otras poblaciones de la Comunitat Valenciana, como Alzira, Algemesí, Castellón de la Plana o Elche. Primero se aprobaban proyectos parciales de urbanización de barriadas periféricas, pequeños barrios formados fuera del casco urbano o del recinto amurallado, de uno o pocos propietarios, que con posterioridad serán incorporadas al proyecto general de Ensanche. En el caso de Villena se aprobarían entre 1882 y 1885 las áreas del Lavadero, Las eras, Eras-altas y el Ferrocarril.

El plano general de la población de 1906 redactado por el arquitecto Antonio Martorell, fue aprobado el 31 de diciembre de ese año por el Gobernador Civil. El plano de 1922 lo redactaría Luis Sánchez-Guerra, ingeniero de caminos, canales y puertos, y se aprobó por el Ayuntamiento el 22 de septiembre sin que se remitiera nunca a la superioridad<sup>61</sup>.

En los expedientes municipales de los planes de 1906 y de 1922 (signaturas 370/19 y 508/1) no se ha encontrado documentación gráfica. Únicamente se ha podido localizar un plano sin fecha ni firma que podría ser una copia del Proyecto de ensanche de 1905 y/o de su modificación del año 1922, su fecha estimada es 1924. La copia representa un plan general de alineaciones perteneciente a la tipología que hemos llamado PA y se corresponde con el que hemos denominado Modelo 1 de crecimiento ilimitado. Abarca la ciudad existente, con pequeñas rectificaciones de alineaciones y aperturas de algunas calles, y un ensanche únicamente acotado por el ferrocarril de Madrid-Zaragoza-Alicante y la montaña del Castillo. A escala 1:1.000, las edificaciones existentes están grafiadas en tinta negra, las nuevas alineaciones en tinta roja y las edificaciones fuera de líneas rayadas en amarillo. No contiene zonificación y en él se graffian los equipamiento existentes.

<sup>60</sup> Archivo Municipal de Villena, signaturas nº AMV 372-5 y 238-13.

<sup>61</sup> Según se dice en el expediente, en la sesión de 22 de septiembre de 1922: “Se dio cuenta de que durante el plazo de exposición pública del Plano de ensanche de población de conformidad con el acuerdo tomado en sesión de veintiuno de julio, no se ha presentado reclamación alguna, acordó el Ayuntamiento por unanimidad prestarle definitivamente su aprobación para que surta todo sus efectos legales, sin necesidad de la superior del Gobernador Civil de la Provincia, por haber manifestado dicha superior autoridad cuando se remitió el Plano de población, que cuando no se presentan reclamaciones, es de la exclusiva competencia de los Ayuntamientos esta clase de aprobación”.

## 5. Los municipios "autónomos"

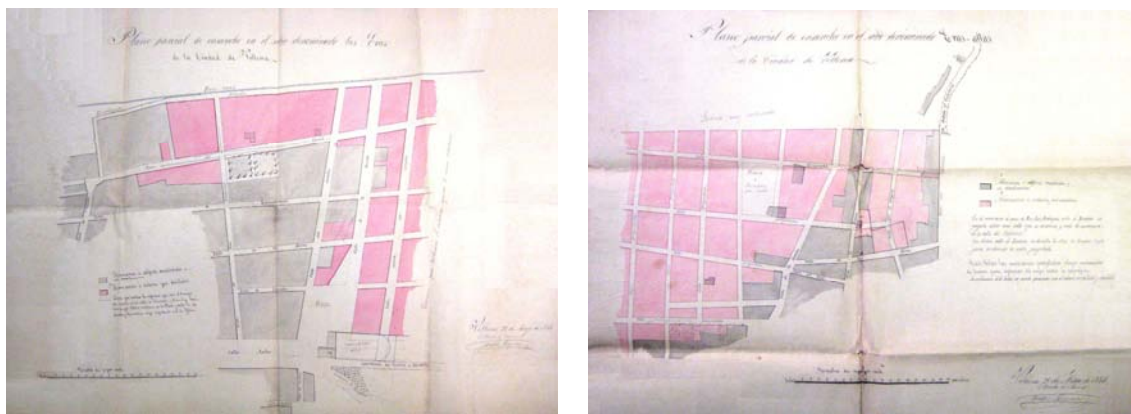


Fig. 5 - 36. VILLENA. Planos parciales de ensanche de Las Eras y Eras-altas, firmados el 29 de mayo de 1883 por el Director de Caminos Martín Requena (Fuente: Archivo Municipal de Villena, signaturas AMV 213/22 y 24).

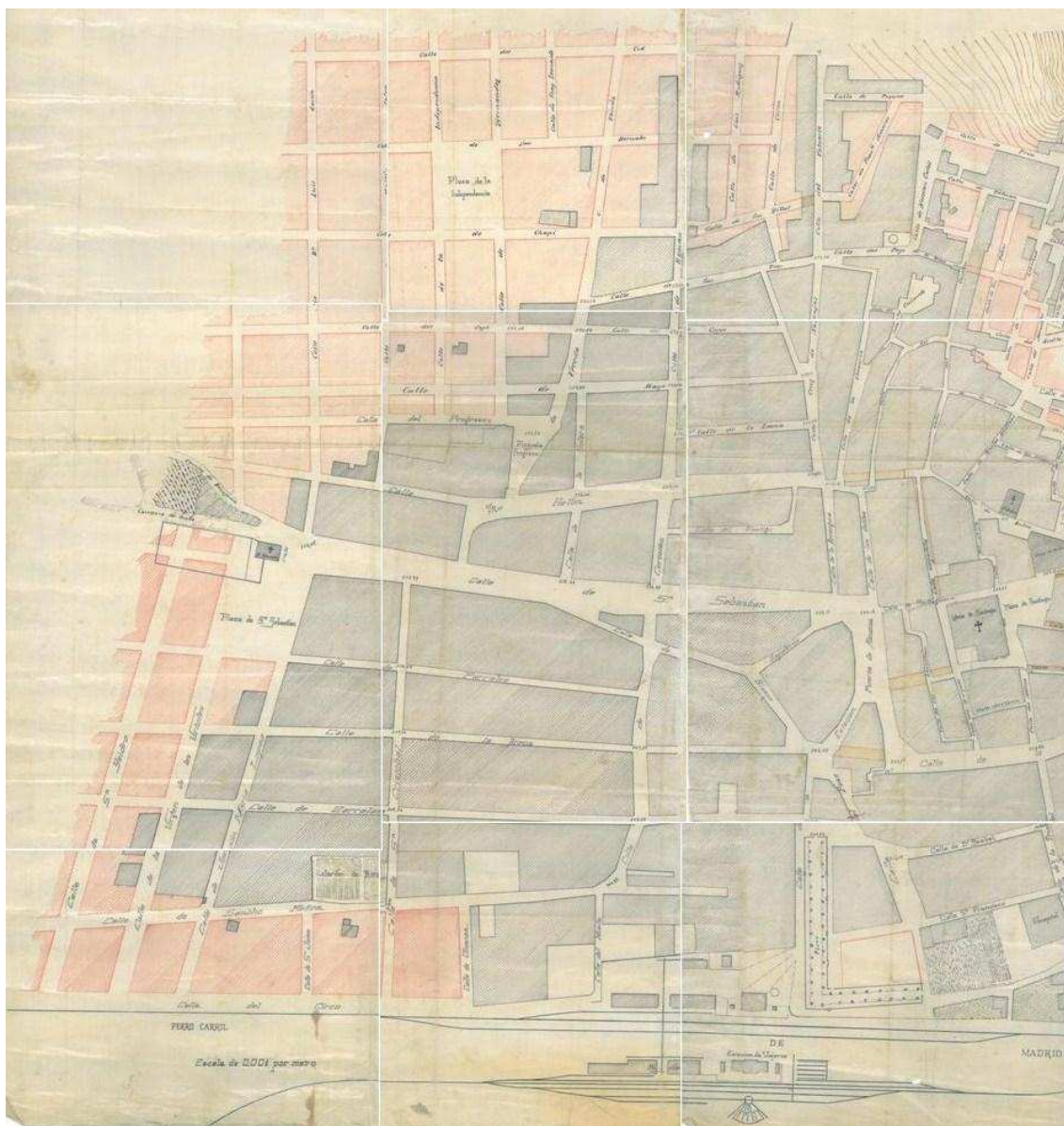


Fig. 5 - 37. VILLENA. Parte del plano sin fecha ni firma que podría ser una copia del Proyecto de ensanche de 1905 y/o su modificación del año 1922, fecha estimada 1924 (Fuente: Archivo Municipal de Villena, sin signatura).

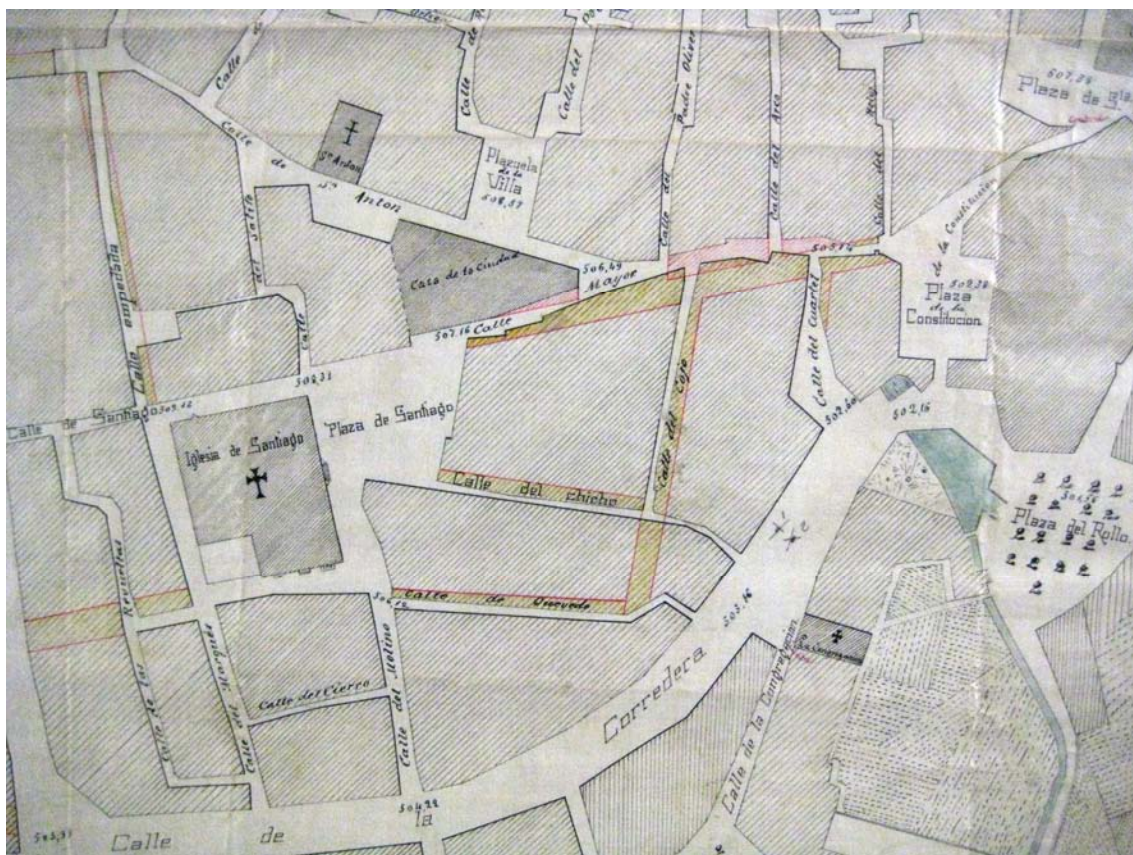


Fig. 5 - 38. VILLEDA. Detalle del plano anterior en donde se aprecian algunas rectificaciones de alineaciones y aperturas de calles en el casco antiguo de la población y en el entorno del Castillo.  
(Fuente: Archivo Municipal, sin signatura)



### 5.3. Los “nuevos autónomos” y las Normas técnicas de 1952

A pesar de lo dispuesto en los artículos 134 y 135 del texto articulado de la Ley de Bases de Régimen Local de 1950<sup>62</sup>, muy pocos ayuntamientos de la Comunitat Valenciana tenían, a finales de 1953, aprobado o en tramitación, su plan general de urbanización, ni tan siquiera habían solicitado ampliación del plazo establecido para ello, y eso que esta obligación venía ya contemplada en la Base 16 de la Ley de 1945.

*Artículo 134.*

*En todo municipio se formará, en el plazo de tres años, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, un Plan general de urbanización que comprenda la reforma, ensanche, higienización y embellecimiento de su aglomeración urbana, incluidas las superficies libres. Será indispensable acompañar a dicho Plan los proyectos de servicios obligatorios que, como mínimo, se señalan a cada Municipio por esta Ley.*

*Artículo 135.*

*1. Los Ayuntamientos podrán solicitar ampliación del plazo para formular el Plan de urbanización:*

*a) cuando no tuvieran levantado en los respectivos Municipios los planes topográficos que comprendan el casco de la población y sus alrededores, a escala 1:2.000, con curvas de nivel de metro en metro, y señalamiento de las vías de comunicación y construcciones.*

*b) cuando por la reducida extensión del casco urbano o por la escasez de medios económicos la consideren conveniente.*

*c) cuando estimaren que están en su mayor parte satisfechas la necesidad de higiene, urbanización y embellecimiento.*

*2. La concesión de prórroga se hará por la propia Comisión provincial de Servicios Técnicos en los casos de Municipios menores de cincuenta mil habitantes, y por la Comisión central de Urbanismo en los demás casos.*

A finales de 1953, a punto de cumplirse el plazo de los tres años, la Diputación Provincial de Valencia a través de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, comenzó a requerir, mediante escrito, a todos los ayuntamientos de la provincia, contaran o no con planeamiento aprobado, para que cumplieran con el precepto legal establecido en la Ley de Bases. A tal efecto, el 4 de diciembre de 1953, tomó el siguiente acuerdo (BOP de Valencia nº 92 de 297 de diciembre de 1953):

*Recabar a todos los Ayuntamientos de la provincia que no tengan aprobado por esta Comisión Provincial de servicios Técnicos, ni en trámite de aprobación el plano general de urbanización, el exacto cumplimiento de los artículos 134 y 135 de la ley de Régimen Local, y que en caso de que en su día hubiese sido aprobado por la Junta Provincial de Sanidad, acompañen la debida copia del referido plano.*

*Lo que se hace público en este periódico oficial para su cumplimiento por los Ayuntamientos interesados.*

Ante la poca respuesta recibida, el 20 de abril de 1954, se publicó en el Boletín Oficial de esta provincia, una circular del Gobernador Civil solicitando que cada ayuntamiento remitiera un informe sobre el estado de elaboración de su plan, de las necesidades a ese respecto y las previsiones y plazos para su ejecución. Una nueva circular a este respecto se publicaría en el BOP del 7 de junio.

Circular de 17 de abril de 1954 (BOP de Valencia nº 92 de 20 de abril de 1954):

*El 1º de Marzo pasado terminó el plazo de tres que, a partir de la entrada en vigor, concedió la vigente ley de Régimen Local en su artículo 134 a todos los Municipios de la provincia para formar el Plan general de Urbanización, en los términos que el indicado artículo señalaba.*

*Como quiera que el Ministerio de la Gobernación desconoce cómo ha sido cumplido dicho precepto legal en esta provincia, vengo en conceder un plazo de quince días, a partir de la presente, para que todos los Ayuntamientos de la misma y por duplicado remitan a este Gobierno civil informe, contraído a los siguientes extremos:*

*a) Planes y proyectos que han sido formulados por ese municipio en cumplimiento del precepto legal referido, señalándose los que se hallen en formación y los que están aprobados por la Superioridad o en trámite de aprobación.*

*b) Planes y proyectos que el Municipio considera necesario formular para totalizar el Plan general de Urbanización que comprenda la reforma, ensanche, higienización y embellecimiento de su aglomeración urbana, incluidas las zonas libres.*

<sup>62</sup> Decreto de 16 de diciembre de 1950 por el que se aprobaba el texto articulado de la Ley de Bases de Régimen Local de 17 de julio de 1945, publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 363 de 29 de diciembre de 1950. Ver <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta –Colección histórica– 1661-1959).

c) Medidas que ha tomado el Ayuntamiento en cuanto a levantamiento de planos topográficos, señalamiento de consignaciones presupuestarias y encargos a técnico competente para formular los planes y proyectos incluidos en el Plan general de Urbanización.

d) Plazos que necesita para formular la totalidad de los documentos que comprende el referido Plan, y en el caso de que se estime necesario que sea superior a un año, especificación del programa anual de trabajo durante el número de años que se precise.

Lo que se hace público en este periódico oficial para general conocimiento y cumplimiento por las Corporaciones Locales. 2 Valencia 17 de abril de 1954. El Gobernador civil, Diego Salas Pombo.

### Circular de 4 de junio de 1954 (BOP de Valencia nº 133 de 7 de junio de 1954)

Como quiera que muchos Ayuntamientos no han cumplido el servicio ordenado por la Dirección General de Administración Local, referente al Plan General de Urbanización, según las normas publicadas de fecha 20 del pasado mes de Abril, y otros solamente han enviado un simple oficio exponiendo que no tiene formado dicho Plan, se recuerda a los señores Alcaldes que todavía no lo hayan efectuado, que en el improrrogable plazo de cinco días, a contar desde la publicación de esta Circular en este periódico oficial, deberán remitir a este Gobierno Civil ejemplar duplicado del informe que se interesa.

Valencia 4 de junio de 1954. El Gobernador civil, D. Salas

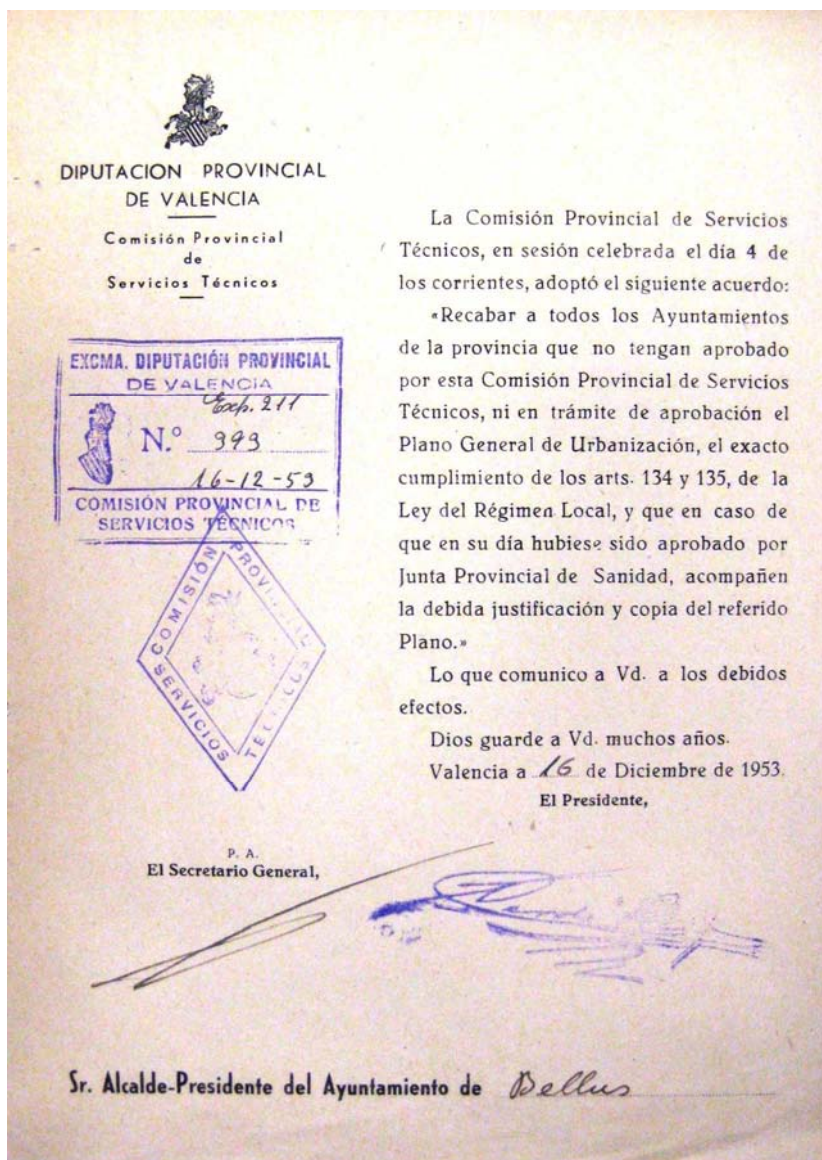


Fig. 5 - 39. Escrito, de 16-12-1953, de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Valencia, recordando al Ayuntamiento de Bellús la necesidad de que redactara y que tramite su plan general de urbanización (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/777-1).

Desconocemos cuantos ayuntamientos de la provincia de Valencia elaboraron ese informe ni cuantos lo remitieron, pero sí que se ha podido constatar que muchos

municipios empezaron por esas fechas a formular y tramitar su respectivo plan general de urbanización, instados por la Diputación Provincial de Valencia contando con o sin la labor de asistencia técnica de esta institución.

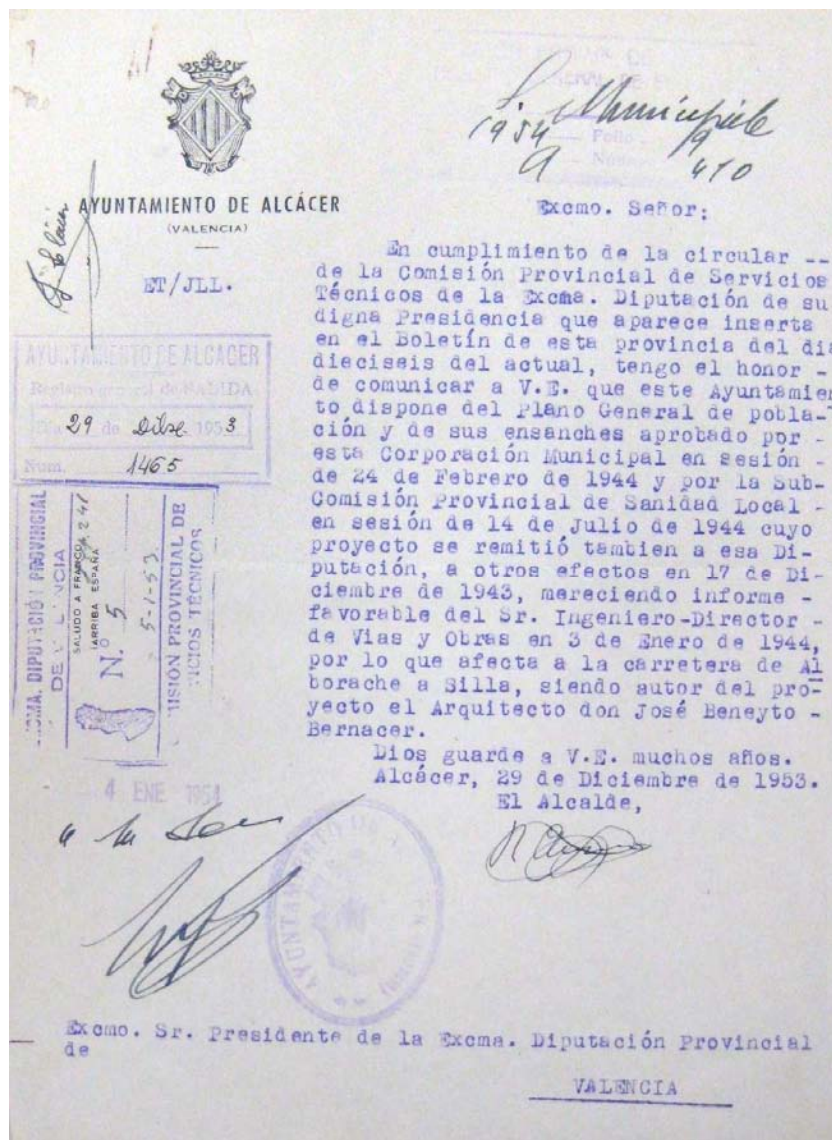


Fig. 5 - 40. Escrito, de 29-12-1953, del Ayuntamiento de Alcácer, "antiguo autónomo", en cumplimiento de la circular de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de la Diputación de Valencia por la que informa del planeamiento aprobado en ese municipio (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 44-90032).

No tenemos constancia de que las Diputaciones de Alicante y de Castellón llevaran a cabo una labor similar<sup>63</sup>, aunque sabemos que la Comisión Superior de Ordenación Urbana de la provincia de Alicante, creada por Decreto de 21 de enero de 1949, comenzó a confeccionar, en esa época, el plano del estado actual de algunas poblaciones alicantinas que sirvieron de base para redactar su planeamiento<sup>64</sup>. A la vista de esto, podemos afirmar que gracias a la labor de la Diputación de Valencia, y de la Comisión alicantina, se comenzó a generalizar la práctica del planeamiento en la

<sup>63</sup> Además de la consulta de expedientes, se han vaciado los boletines oficiales de las provincias de Alicante, Castellón y Valencia en el periodo comprendido entre 1950 a 1956

<sup>64</sup> El único plan general de urbanización de la provincia de Alicante aprobado antes de la Ley del Suelo de 1956 será el de Benidorm. Después de la Ley se aprobarían unos cuantos más, aunque a estos municipios los hemos denominado "tutelados". Ver apartado 7.3. *La Comisión Superior de Ordenación Urbana de Alicante*.

Comunitat Valenciana. A esto contribuyó también la incorporación de las nuevas promociones de arquitectos y las nuevas prácticas profesionales. Además de los arquitectos municipales que redactarán el plan de su respectivo ayuntamiento, aparecerá la figura del arquitecto urbanista que, en el ejercicio libre de la profesión y por encargo municipal, redactará planes urbanísticos, como Julio Trullenque Sanjuán, Pablo Navarro Alvargonzález y Antonio Gómez Llopis, entre otros<sup>65</sup>.

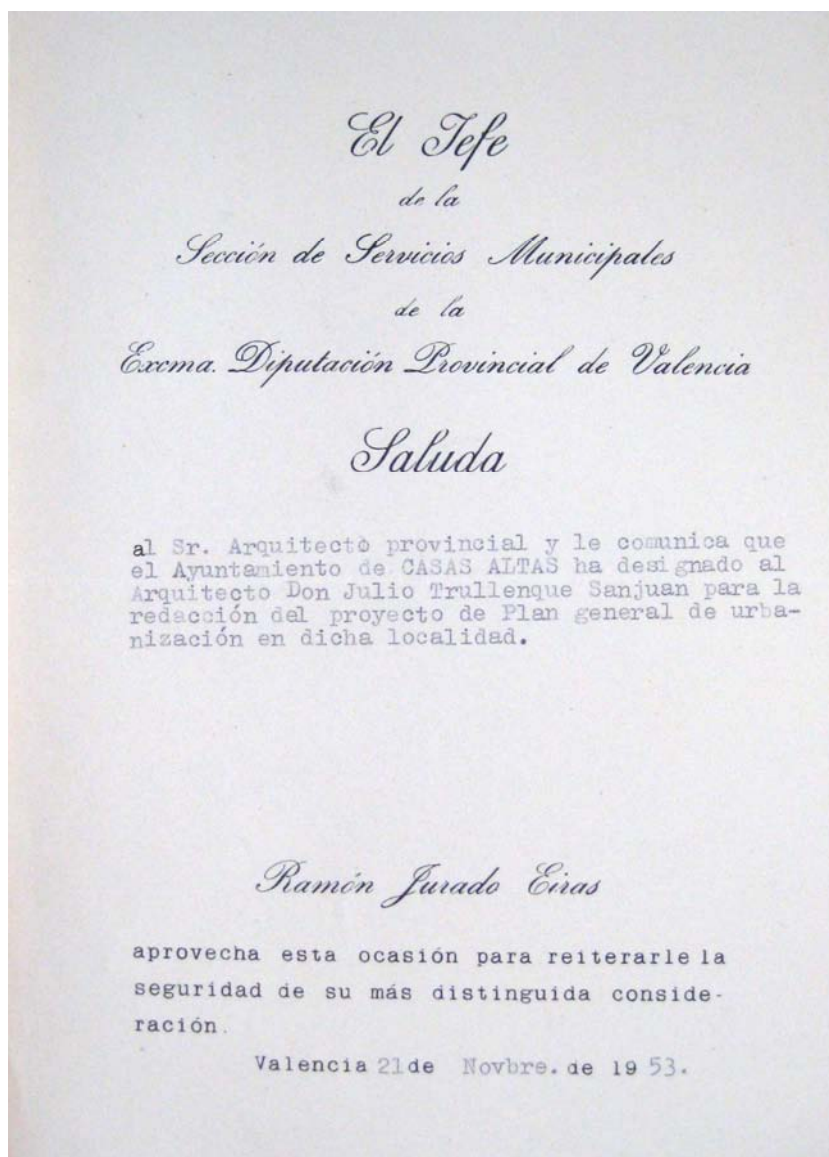
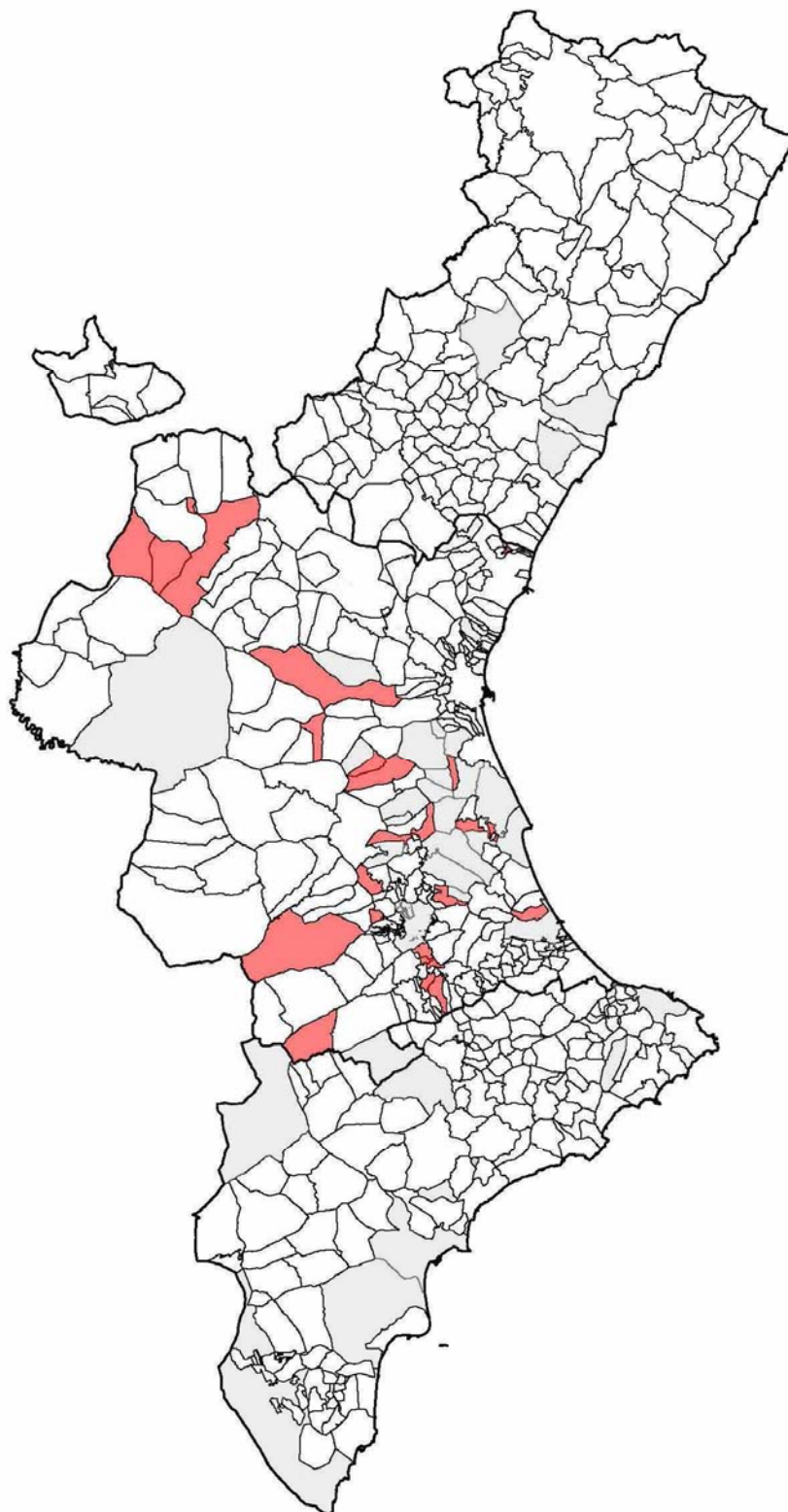


Fig. 5 - 41. Escrito, de 21-11-1953, del Jefe de la Sección de Servicios Municipales de la Excma. Diputación Provincial de Valencia al Arquitecto provincial comunicando la designación, por parte del ayuntamiento de Casas Altas, del arquitecto Julio Trullenque Sanjuán para la redacción del plan general de urbanización de esa población. (Fuente: Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excma. Diputación de Valencia, signatura 57/1953).

<sup>65</sup> El estudio de Trullenque y Navarro elaboró antes de la Ley del 56 los planes de Alborache, Bèlgida, Bellús, Estubeny, Guadassequies, Faura, Fortaleny, Montaverner, Polinyà de Xúquer y Sempere, entre otros. Después de la Ley vendrán los de Almiserà, Catelló de Rugat, La Font d'En Carròs, Jarafuel, Llanera de Ranés, Llocnou de Sant Jeroni, Llutxent, Torrella, Vallada, etc. Antonio Gómez Llopis compatibilizaría su trabajo en la Oficina Técnica de la Corporación Administrativa de Gran Valencia con esta labor.

5. Los municipios "autónomos"




 Los "nuevos autónomos"

Fig. 5 - 42. Municipios "nuevos autónomos" con plan aprobado a 12/05/1956 – Comunitat Valenciana  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

En este contexto, cuando se aprueba la primera Ley del Suelo algunos ayuntamientos habían conseguido ya aprobar su plan general de urbanización y otros muchos se encontraban redactándolo o tramitándolo. Así, hemos denominado “nuevos autónomos” a aquellos municipios de la provincia de Valencia que fueron capaces de redactar y aprobar, por sus propios medios técnicos, su correspondiente plan general de urbanización de la Ley de Régimen Local de 1950. En las provincias de Alicante y Castellón, por las razones comentadas, no encontraremos esta clase de municipios.

#### PROVINCIA DE VALENCIA – “nuevos autónomos” a 12/05/1956

Municipio	Hab. 1950	Tipo de Plan	Autor	Aprobación
Alborache	1.000	PGU	Trullenque Sanjuán	27/07/1955
Almussafes	3.359	PGU	Gómez Llopis	04/04/1955
Bèlgida	818	PGU	Trullenque Sanjuán	01/06/1955
Bellús	385	PGU	Trullenque Sanjuán	27/07/1955
Benagéber	1.401	PGU	Valls Abad	15/12/1955
Benirredrà	816	PGU	Soler Lluch	15/12/1955
Chelva	3.994	PGU	Gómez Llopis	26/07/1954
Chiva	4.403	P. Urb. Loma del Castillo	-	29/10/1950
		PGU	Gómez Llopis	27/07/1955
Enguera	5.462	PGU	Jardón Laffaya	08/02/1956
Estubeny	236	PGU	Trullenque Sanjuán	02/11/1955
Faura	1.907	PGU	Navarro Alvargonzález	08/02/1956
Fontanars dels Alforins	1.279	PGU	-	30/04/1953
Fortaleny	917	PGU	Navarro Alvargonzález	27/07/1955
Guadasequies	358	PGU	Trullenque/Navarro	27/07/1955
Guadassuar	4.704	PGU	-	27/07/1955
Llombai	2.253	PGU	-	26/07/1954
Montaverner	1.232	PGU	Trullenque Sanjuán	02/11/1955
Polinyà de Xúquer	3.066	PGU	Trullenque Sanjuán	11/05/1956
Rafelguaraf	2.323	PGU	Gómez Llopis	15/12/1955
Real	1.746	PGU	Martínez Ortega	29/12/1952
Sempere	146	PGU	Trullenque Sanjuán	27/07/1955
Sinarcas	1.642	PGU	Genovés Tarín	29/03/1952
Sumacàrcer	1.567	PGU	Monfort Romero	15/12/1955
Xeresa	2.028	PGU	Soler Lluch	08/02/1956

Cuadro 5 - 8. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).

La aprobación de estos planes supondrá un avance técnico, cualitativa y cuantitativamente importante, en el proceso de generalización del planeamiento y de la práctica urbanística. La obligación de contar con ordenación urbanística había sido hasta la fecha función del rango de habitantes de cada población. En consecuencia, es lógico pensar que cuando se va haciendo extensiva a pequeños municipios, éstos hereden las fórmulas, usos y modelos de los de mayor tamaño. De ahí que podamos seguir hablando de ensanche y que las alineaciones siguieran siendo el concepto básico con que asegurar la racionalidad de la retícula<sup>66</sup>. Pero, a pesar de esta concepción, un tanto decimonónica, el planeamiento urbanístico, por primera vez, será una cuestión que afectará a todos los municipios de manera obligatoria y además planteando una visión unitaria de la ciudad<sup>67</sup>. Así se acuñará el concepto de

<sup>66</sup> GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996, pág. 447.

<sup>67</sup> Hasta la Ley de Régimen Local de 1950, la necesidad de esta visión unitaria de la ciudad no tiene reconocimiento jurídico, ya que anteriormente solo existían las legislaciones de ensanche y de reforma interior, que aunque potenciadas luego por el Estatuto Municipal de 1924, enfocaban el problema urbano de forma parcial y fragmentaria. Vid TERÁN TROYANO, Fernando de: “Reflexiones sobre la crisis del planeamiento”, en *Ciudad y Territorio*. Revista de Ciencia Urbana, nº 3/70, 1970, págs. 11 a 30.

"urbanización" en referencia a la totalidad de las obras de reforma interior, ensanche, extensión o saneamiento, que se diferenciarán así de las obras municipales ordinarias, y de esta manera se vendrá a llamar "plan general de urbanización" al documento básico de ordenación municipal, que con la Ley del Suelo del 56 se transformará en "plan general de ordenación urbana", resistiéndose al cambio de denominación durante algunos años. La consideración de las obras de extensión, a excepción de las grandes poblaciones que dispusieron de Leyes especiales, era entonces irrelevante y se solventaba con una genérica referencia a ella en las ordenanzas del plan. Así estos planes se centraron exclusivamente en el casco urbano consolidado y sus áreas colindantes de crecimiento<sup>68</sup>.

El avance que supondrá la aparición de estos nuevos documentos de planeamiento, no irá acompañado de una evolución normativa. La Ley poco dirá de su contenido, salvo que debían comprender "la reforma, ensanche, higienización y embellecimiento de su aglomeración urbana, incluidas las superficies libres", debían realizarse sobre un plano topográfico que comprendiera "el casco de la población y sus alrededores, a escala 1:2.000, con curvas de nivel de metro en metro, y señalamiento de las vías de comunicación y construcciones", y que debían incluir "las Ordenanzas de construcción y las especiales de vivienda que hayan de regir en el respectivo municipio" que por primera vez se incluyen formando parte de los documentos de ordenación. En ausencia de una mayor concreción seguirán vigentes las determinaciones del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924.

La Diputación de Valencia no solo llevará a cabo la labor de control sobre seguimiento de la redacción de planes que hemos comentado, sino que además establecerá unos criterios y normas para la aprobación de los planes generales de urbanización, en unos momentos en donde no existían criterios ni normas, ni a nivel estatal ni a nivel de la Comunitat Valenciana, supliendo así las carencias de la Ley. A tal efecto, la Comisión Provincial de Servicios Técnicos aprobará, el 31 de enero de 1952, las normas a las que debían "sujetarse los proyectos de alineaciones de los pueblos de la provincia de Valencia para su presentación a la Comisión provincial de Servicios Técnicos". Estas normas tuvieron un carácter reglamentario, regulando aspectos, no contemplados, ni en la Ley de Régimen Local ni en el Reglamento del 1924<sup>69</sup>. Siguiendo estas normas se redactarán los planes de los llamados "nuevos autónomos" y también los de los llamados municipios "asistidos", formando todos ellos un conjunto de planes conceptual y formalmente muy homogéneo.

Las normas del 52, desde nuestro punto de vista, representaron un importante avance técnico en materia de normalización del planeamiento, siendo comparables, salvando el tiempo y la distancia, a las Normas técnicas de planeamiento de Castilla-La Mancha<sup>70</sup>, de 2010, o las de Aragón<sup>71</sup>, de 2011, que regulan de manera integral todos

---

<sup>68</sup> Ver PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística, Valencia: I.E.A.L., 1983, págs. 87 y 88.

<sup>69</sup> No tenemos constancia de que normas similares se publicaran en otras provincias españolas.

<sup>70</sup> Decreto 178/2010, del 1 de julio, del Gobierno de Castilla-La Mancha, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

<sup>71</sup> Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

los aspectos formales y documentales de los planes urbanísticos en estas dos Comunidades Autónomas. Aun hoy, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, no se ha producido una normalización integral del contenido documental de los planes urbanísticos, salvo algunas interesantes iniciativas de carácter parcial como el Reglamento de zonas de ordenación urbanística de 1990.

Año 1952 Lunes 25 Febrero Núm. 48

# BOLETIN OFICIAL

## de la Provincia de Valencia

**PRECIOS DE SUSCRIPCION**

En Valencia, trimestre . . . . . 22'50 pesetas

Para las Corporaciones oficiales, un año . . . . . 75 id.

NUMERO SUELTO . . . . . 0'50 id.

Se inserta cuanto el Excmo. Sr. Gobernador Civil determina y además cuantas disposiciones Oficiales de interés general se publiquen en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO

**ADVERTENCIAS**

Se publica todos los días, excepto los domingos. Los anuncios obligados al pago de inserción a 1'50 pesetas por cada línea PAGO ANTICIPADO

Los líneas se miden por el total del espacio que ocupe el anuncio

ADMINISTRACION e IMPRENTA: Samaniego, 7 :: Teléfono 16646 :: VALENCIA

### Administración Provincial

**EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE VALENCIA**

Comisión provincial de Servicios Técnicos

Esta Comisión provincial de Servicios Técnicos, en sesión celebrada el día 31 de Enero último, acordó: Aprobar las normas a que deben sujetarse los proyectos de urbanización de los pueblos de la provincia de Valencia, presentadas por los arquitectos señores Albert y Lleó, con las modificaciones introducidas por acuerdo de esta Comisión y que con la nueva redacción, quedan como sigue:

Normas a que deben sujetarse los proyectos de alineaciones de los pueblos de la provincia de Valencia para su presentación a la Comisión provincial de Servicios Técnicos.

1.º Presentación del proyecto completo por duplicado, debidamente cosido y encarpetao, en tamaño folio, constando dicha documentación, al menos, de memoria descriptiva, planos y ordenanzas reguladoras de la edificación, pudiéndose hacer excepción de los planos en cuanto a su tamaño, en cuyo caso se presentarán entelados, bien sea enrollados o en grandes carpetas.

2.º Presentación del expediente municipal para su revisión (de esto debe ocuparse la Alcaldía del pueblo correspondiente), debiendo figurar además el informe del Consejo local de Sanidad.

3.º También en los planos y memoria se expresará y delimitará con toda claridad la zonificación, a ser posible, en diferentes colores.

4.º Con toda claridad se limitará el futuro pueblo o la parte a urbanizar, sin dejar manzanas abiertas y a ser posible este límite será una vía de ronda.

5.º Si el pueblo tiene desniveles sensibles, será preciso que figuren en los planos curvas de nivel, cuando menos, de metro en metros. Siempre, y en todo caso, será preciso poner cotas estudiadas con sumo cuidado en los encuentros, cruces y fin de calles.

6.º Será preciso tener en cuenta y graficar en los planos el emplazamiento de los centros cívicos, así como de los edificios de mayor importancia para la vida civil de la localidad, tales como Ayuntamien-

to, mercado, matadero, escuelas, estaciones de f. c. y carreteras, etc.

7.º Los planos de planta se delinearán sobre topográficos en los que forzosamente figurará el estado actual, tanto de la parte urbana como de la rústica, con líneas de diferente color que expresarán la afección a la que las nuevas alineaciones someten a los inmuebles actuales. Estos planos serán de escala no inferior a 1:200.

8.º Si el proyecto fuese parcial, tanto en el caso de que correspondiera a un futuro barrio o a la apertura de una calle, se relacionará éste en su función e importancia con el resto de la población, y será conveniente que responda a un plan general; y

Requerir a los Ayuntamientos que tienen aprobados proyectos por esta Comisión provincial de Servicios Técnicos, para que remitan a la Secretaría de la misma, por duplicado, los proyectos aprobados, a fin de devolverles un ejemplar sellado con el de esta Comisión, quedándose el otro para su archivo y constancia en la misma.

Lo que se hace público en este periódico oficial para general conocimiento y en particular para el de los Ayuntamientos de la provincia.

Valencia 6 de Febrero de 1952.  
—El Presidente, Francisco Cerdá Reig.—El Secretario General, Rafael Gil Quinzá.

Núm. 655

**DELEGACION DE HACIENDA de la provincia de Valencia**

Cupo definitivo 1949

La Depositaria-Pagaduría de esta Delegación de Hacienda satisfará a los Ayuntamientos que a continuación se relacionan, las cantidades que se indican y que, sin deducción alguna, les serán abonadas en concepto de Cupo definitivo de compensación municipal, correspondiente al año 1949, con cargo al Fondo de Corporaciones Locales, según lo dispuesto en los artículos 566 y siguientes de la ley de Régimen Local de 16 de Diciembre de 1950.

Ayuntamientos	Pesetas
Paterna	15.190'11
Cupo anticipable 1951	
La Depositaria-Pagaduría de esta Delegación de Hacienda satisfará a los Ayuntamientos que a continuación se relacionan, las cantidades que se indican y que, sin deducción alguna, les serán abonadas en concepto de Cupo definitivo de compensación municipal, correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio de 1951, con cargo al Fondo de Corporaciones Locales, según lo dispuesto en los artículos 566 y siguientes de la ley de Régimen Local de 16 de Diciembre de 1950.	
Ayuntamientos	Pesetas
Alberique	24.375
Alboraya	33.648'08
Alicia	36.628'07
Alcudia de Carlet	21.634'26
Algemesí	57.220'92
Algines	57.641'16
Ayora	21.263'66
Benaguacil	26.868'22
Benifayó	59.531'34
Bétera	20.062'50
Canals	15.703'87
Carcagente	16.236'74
Carlet	46.875
Catarroja	39.103'92
Cullera	18.750
Cheste	48.901'42
Erguera	35.303'04
Gandía	22.655'59
Játiva	11.263'45
Liria	8.454'28
Mislata	27.864'59
Moncada	1.745'18
Oliva	21.804'71
Onteniente	36.301'31
Paterna	24.562'50
Picasent	11.392'58
Puebla de Vallbona	34.470'45
Puig	9.197'50
Requena	31.081'51
Sagunto	281.151'87
Silla	55.480'94
Tabernes de Valldigna	47.150'68
Torrente	33.269'06
Villanueva de Castellón	21.029'19
	29.596'88
Total pesetas . . .	1.288.219'47
Cupo definitivo 1951	
Esta Depositaria-Pagaduría abonará a los Ayuntamientos que a continuación se relacionan las cantidades que se indican y que, sin deducción alguna, les serán satisfechas en concepto de Cupo definitivo de compensación municipal, correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio de 1951, con cargo al Fondo de Corporaciones Locales, según lo dispuesto en los artículos 566 y siguientes de la ley de Régimen Local de 16 de Diciembre de 1950.	

Fig. 5 - 43. Las "normas a que deben sujetarse los proyectos de urbanización de los pueblos de la provincia de Valencia", publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia el 25 de enero de 1952.





Fig. 5 - 44. BÉLGIDA. Plano de urbanización y ensanche de 1952, realizado según las Normas técnicas de 31 de enero de 1952 de la Diputación de Valencia. Arquitecto: Julio Trullenque Sanjuán.  
(Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/776-3).

Las normas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, número 48, el lunes 25 de febrero de 1952, siendo presentadas por el Arquitecto provincial Luis Albert Ballesteros y por Mauro Lleó Serret, arquitecto que había sido de Regiones Devastadas y había formado parte del equipo técnico de la Comisión Superior del Plan de ordenación de la provincia de Valencia, y que, en aquellos momentos, estaba integrado en la Oficina Técnica de la Corporación Administrativa Gran Valencia.

Constan de ocho puntos y de su lectura podemos constatar, por un lado, la confusión existente todavía entre los conceptos de proyecto y de plan, pero por otro, la importante evolución que se estaba produciendo en aquellos momentos en el planeamiento urbanístico español con la incorporación de contenidos disciplinares todavía no recogidos por la legislación urbanística y de otros propios de la coyuntura política de la época. Desconocemos si normas parecidas se dieron en otras provincias españolas, en Alicante y en Castellón no hemos encontrado evidencia alguna de ellas.

En el primer punto se habla de la documentación del plan y el segundo se refiere a aspectos de carácter administrativo:

*1.º Presentación del proyecto completo por duplicado, debidamente cosido y encarpetao, en tamaño folio, constando dicha documentación, al menos, de memoria descriptiva, planos y ordenanzas reguladoras de la edificación, pudiéndose hacer excepción de los planos en cuanto a su tamaño, en cuyo caso se presentarán entelados, bien sea enrollados o en grandes carpetas.*

*2.º Presentación del expediente municipal para su revisión (de esto debe ocuparse la Alcaldía del pueblo correspondiente) debiendo figurar además el informe del Consejo local de Sanidad.*

Todos estos aspectos formales eran importantes si tenemos en cuenta que, en el texto articulado de la Ley de Bases, las referencias al contenido de los planes generales de urbanización eran escasísimas.

En el tercer punto se hace mención expresa a la zonificación:

*3.º También en los planos y memoria se expresará y delimitará con toda claridad la zonificación, a ser posible, en diferentes colores.*

Con esta norma, la zonificación, que en los planes del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, era una cuestión secundaria y no contemplada en la mayoría de los casos, pasará a ser una cuestión principal a considerar. Hay que tener en cuenta que en el texto articulado de la Ley de Bases no se hacía mención alguna a la técnica de la zonificación, ni a la de carácter técnico-sanitario, introducida por la normativa higienista y recogida en el Reglamento del 24<sup>72</sup>, ni a la de carácter tipológico, proveniente de la tradición de las ciudades jardín.

Así, en el plano de alineaciones de los planes generales de urbanización de los municipios de la provincia de Valencia se empezará a reflejar por primera vez la zonificación. Estos planos con zonificación incluida supondrán una mejora técnica evidente y una aproximación, al menos de carácter formal, al *zoning* de inspiración racionalista, que estaba ya presente en la Comunitat Valenciana en el Plan de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946 y en el planeamiento que se

---

<sup>72</sup> En el apartado c) del artículo 6 del Reglamento, vigente en aquellos momentos, se establecía que: "Se estudiará detenidamente el emplazamiento de monumentos y edificios públicos, agrupando por secciones o barrios las construcciones de la misma naturaleza (especialización de zonas), situándolos en lugar adecuado al servicio que han de prestar, y reservando determinados sectores para las fábricas y establecimientos industriales, y especialmente para los considerados como insalubres, incómodos o peligrosos".

estaba redactando en Alicante en aquella época por la Comisión Superior de Ordenación Urbana y que, obviamente, Luis Albert y Mauro Lleó conocían.

El cuarto punto se refiere a aspectos de diseño que conllevan una clara componente conceptual que conviene comentar:

*4.º Con toda claridad se limitará el futuro pueblo o la parte a urbanizar, sin dejar manzanas abiertas y a ser posible será una vía de ronda.*

La introducción de una ronda perimetral, cuestión ésta no contemplada ni en el Reglamento de 1924 ni en la Ley de Régimen Local, supondrá un cambio cualitativo en la concepción de la ciudad<sup>73</sup>. Los ensanches de los "nuevos autónomos" ya no serán de crecimiento ilimitado, como lo eran los de los "antiguos autónomos", sino que quedarán acotados por una ronda exterior que establecerá el límite claro entre el suelo urbano y el que no lo es. Esta idea de ciudad limitada y acotada estará presente en todos los planes de los municipios "nuevos autónomos", "asistidos" y "tutelados", y como ya hemos visto, sus referentes hay que buscarlos en los postulados de Alomar, Cort, Víctor D'Ors, Bidagor, Abercrombie, Howard, etc.

En algunos planes esta ronda exterior se reforzará por un cinturón verde, normalmente de 50 metros de anchura. Nada se dice de esta franja verde libre de edificación en la Normas técnicas de 1952, ni hay constancia de que éstas fueran modificadas en este sentido, a pesar de lo que podemos leer en la memoria del plan general de urbanización de Silla. En cualquier caso, estos cinturones verdes serán característicos de los planes de los años cincuenta, siendo uno de sus antecesores el plan de Murcia propuesto por Cesar Cort en 1932.

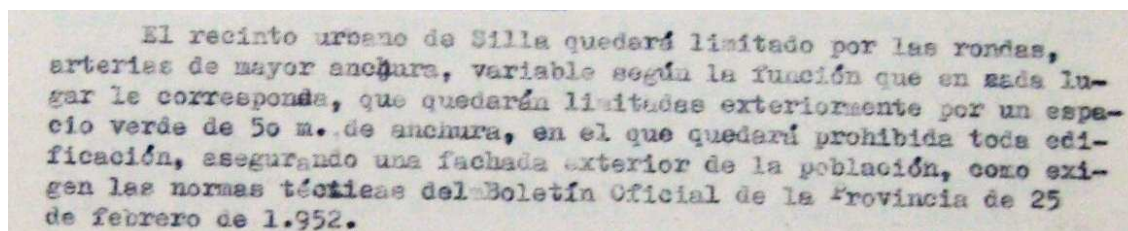


Fig. 5 - 45. SILLA. De la memoria del Plan general de urbanización de 1957, no aprobado definitivamente. Arquitecto: Rogelio Jardón Laffaya (Fuente: Archivo municipal de Silla, signatura ASM – Urbanismo caja nº 64).

Los puntos quinto, sexto y séptimo de las normas son un recordatorio de cuestiones ya contempladas en el artículo 135 del texto articulado de la Ley de Bases, como es la obligación de contar, para la elaboración del plan, con un plano topográfico a escala 1:2.000, con curvas de nivel de metro en metro en el que se reflejara el estado actual del casco urbano y sus alrededores con las vías de comunicación, pero introduciendo algunos matices importantes.

*5.º Si el pueblo tiene desniveles sensibles, será preciso que figuren en los planos curvas de nivel, cuando menos, de metro en metro. Siempre, y en todo caso estudiadas con sumo cuidado en los encuentros, cruces y fin de calles.*

*6.º Será preciso tener en cuenta y grafiar en los planos el emplazamiento de los centros cívicos, así como de los edificios de mayor importancia para la vida civil de la localidad, tales como Ayuntamiento, mercado, matadero, escuelas, estaciones de f.c. y carreteras, etc.*

<sup>73</sup> Cuarenta y dos años después, la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística incorporará también el tema de las rondas perimetrales, estableciendo en su artículo 20.2 que: "La sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable".

*7.º Los planos de planta se delinearán sobre topográficos en los que forzosamente figurará el estado actual, tanto de la parte urbana como de la rústica, con líneas de diferente color que expresarán la afección a la que las nuevas alineaciones someten a los inmuebles actuales. Estos planos serán a escala no inferior a 1.200 (sic)<sup>74</sup>.*

En el sexto punto se habla de los equipamientos, cuya previsión ya venía contemplada en el Estatuto Municipal y en su Reglamento de 1924, así como en la Ley de Bases de 1945 y su texto articulado de 1950<sup>75</sup>, si bien en estos textos legales no se indicaba que debían de grafarse en los planos. Las normas van más allá y dan un nuevo sentido al indicar que debían grafarse los “centros cívicos, así como de los edificios de mayor importancia para la vida civil de la localidad”, en clara alusión con los modelos de ciudad propuestos en las actuaciones llevadas a cabo por la Dirección General de Regiones Devastadas, de la que Mauro Lleó había sido arquitecto, o las del Instituto Nacional de Colonización. Junto al edificio del Ayuntamiento, el mercado, el matadero y las escuelas, aparecerá en todos los casos la iglesia del pueblo, trayéndonos a la memoria, sin querer, la ensoñación de la ciudad falangista, cuyo referente inexcusable sería el Plan de urbanización de Salamanca redactado durante la guerra por los servicios técnicos de Falange.

En séptimo punto indica que se deben grafar las edificaciones existentes “con líneas de diferente color que expresarán la afección a la que las nuevas alineaciones someten a los inmuebles actuales”. Esta mejora técnica supone un avance al establecerse de forma clara la afección que el nuevo plan tiene sobre las edificaciones levantadas con anterioridad a él y por lo tan, señalando los edificios que quedan en régimen de fuera de ordenación.

En el octavo punto se habla de la integración, en el plan general de urbanización del municipio, de cualquier proyecto urbanístico que fuera a realizarse, ya fuera “un futuro barrio” o “la apertura de una calle”. Como vemos, las normas dan el mismo tratamiento a los planes urbanísticos que a las obras ordinarias de urbanización, quedando patente la falta de diferenciación entre los conceptos “proyecto” y “plan”, confusión ésta que desaparecerá completamente en el texto de la Ley del Suelo de 1956. Pero además, se señala que el proyecto parcial deberá ponerse en relación con el resto de la trama urbana, integrándose en el conjunto de su plan general de urbanización, con lo que se estaba adelantando lo que con los años se llamarán las “condiciones de integración en el entorno”, de obligada justificación, según la actual legislación urbanística valenciana, para la realización de cualquier actuación urbanística.

*8.º Si el proyecto fuese parcial, tanto en el caso de que corresponda a un futuro barrio o a la apertura de una calle, se relacionará éste en función a su importancia con el resto de la población, y será conveniente que responda a un plan general.*

Por último, en las normas, a modo de disposición final, se requiere a todos los municipios “que tienen aprobados proyectos por esta Comisión provincial de Servicios Técnicos, para que remitan a la Secretaría de la misma, por duplicado, los proyectos aprobados, a fin de devolverles un ejemplar sellado con el de esta Comisión, quedando el otro para su archivo y constancia en la misma”.

---

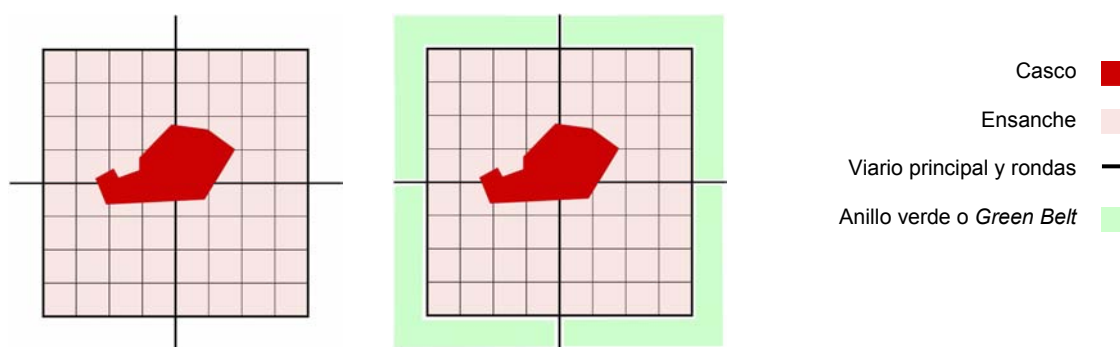
<sup>74</sup> Obviamente se trata de un error y que la escala a la que se refiere es la 1:2.000. La rectificación de este error no nos consta que fuera publicada en el correspondiente boletín.

<sup>75</sup> Los equipamientos debían servir para que los ayuntamientos satisficieran las necesidades de la población, cumpliendo así la función que tenían encomendada por Ley dentro de la llamada “autonomía municipal”.

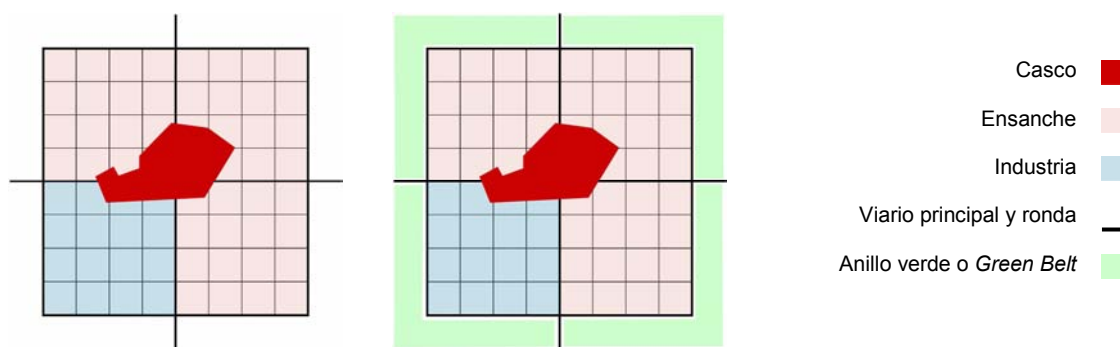
Todas las innovaciones introducidas por las normas del 52, no contempladas en la legislación urbanística, como la zonificación y la ronda perimetral, responden a la lenta asimilación de los nuevos contenidos disciplinares. La consecuencia de esto será la evolución de la idea de la ciudad proyectada y la aparición de los Modelo 2-1, Modelo 2-2 y Modelo 2-3 a los que pertenecen los planes de los "nuevos autónomos".

Otra característica de los planes de los "nuevos autónomos" son las ordenanzas de construcción. En muchos casos responden a un modelo común con las de los municipios "asistidos". No hemos encontrado evidencia de que la Diputación de Valencia estableciera, de manera oficial, un modelo a seguir, pero de manera oficiosa debió de ser así dado los resultados. Este modelo de ordenanzas lo estudiaremos en el capítulo 6 *Los municipios "asistidos" por la Diputación Provincial de Valencia*.

**MODELO 2-1 de crecimiento acotado – sin zonificación**



**MODELO 2-2 de crecimiento acotado – con zonificación técnico-sanitaria**



**MODELO 2-2 de crecimiento acotado – con zonificación tipológica**

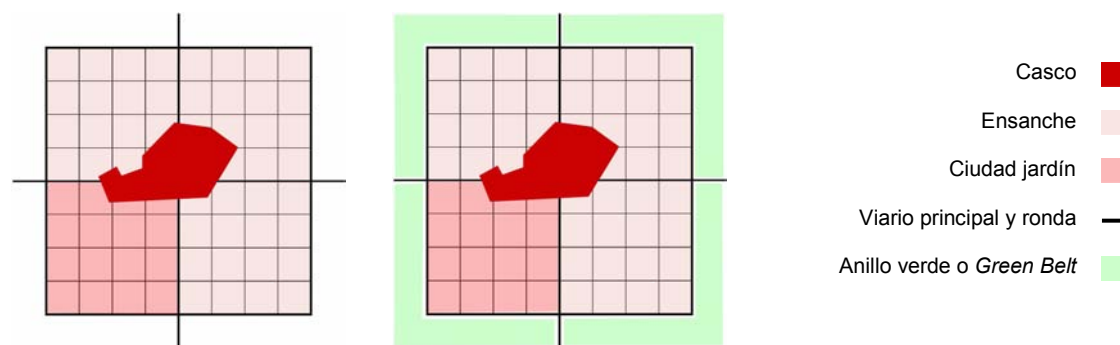


Fig. 5 - 46. (Elaboración propia).



Fig. 5 - 47. ALMUSSAFES. Proyecto de urbanización de 1955. Arquitecto: Antonio Gómez Llopis. (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/774-3).

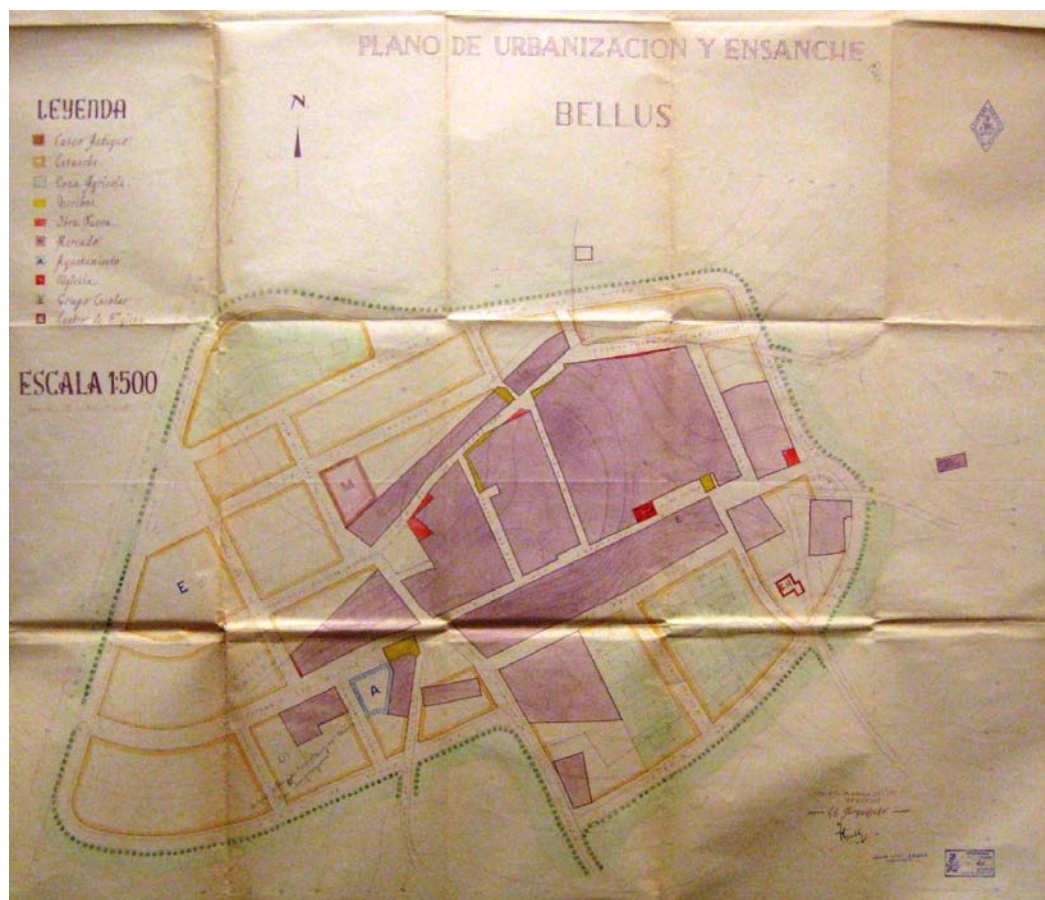
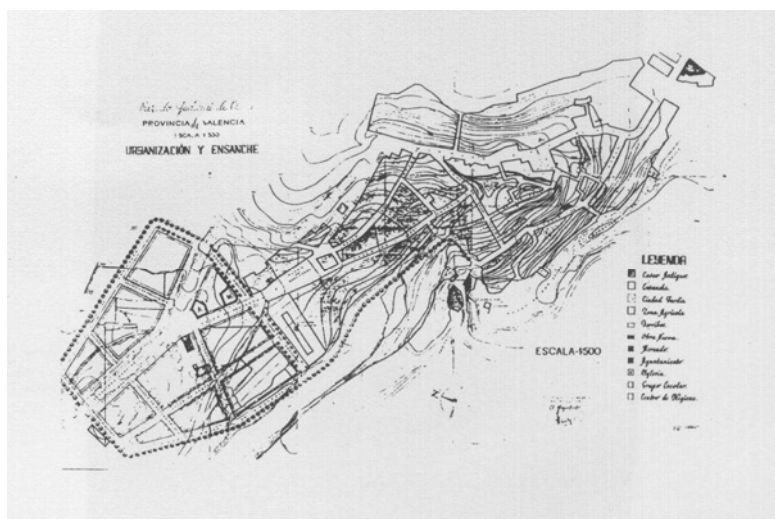


Fig. 5 - 48. BELLÚS. Plano de urbanización y ensanche de 1955. Arquitecto: Julio Trullenque Sanjuán. (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/777-1).

5. Los municipios "autónomos"



ALBORACHE. Proyecto de urbanización y ensanche de 1955. Arquitecto: Julio Trullenque Sanjuán.  
(Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 55-90017).



Fig. 5 - 49. MONTAVERNER. Plano de urbanización y ensanche de 1955. Arquitecto: Julio Trullenque Sanjuán.  
(Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 55-90463).

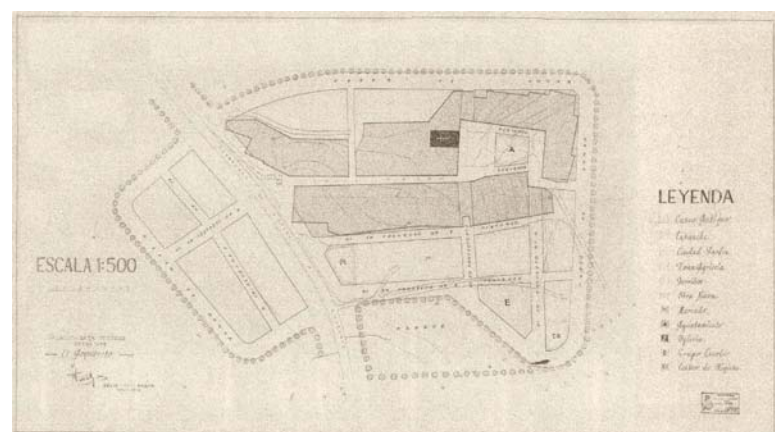


Fig. 5 - 50. SEMPERE. Plano de urbanización y ensanche de 1955. Arquitecto: Julio Trullenque Sanjuán  
(Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 55-90638)

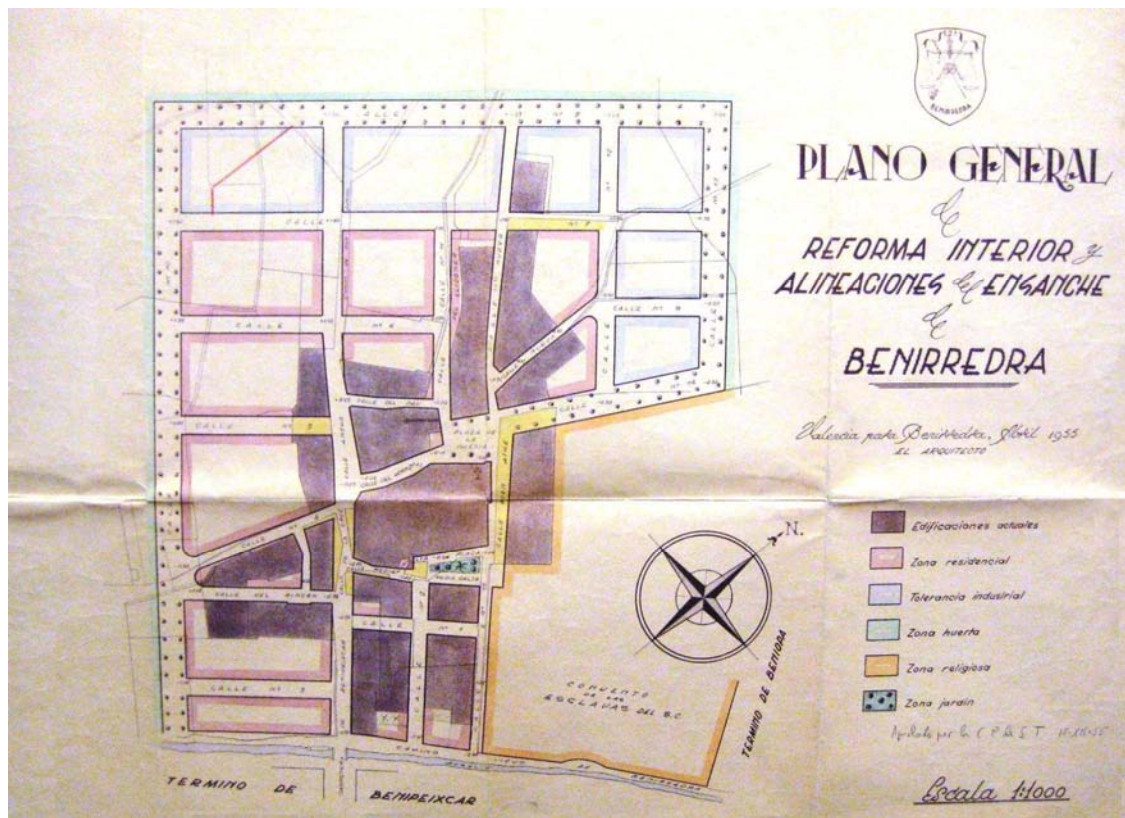


Fig. 5 - 51. BENIRREDRÀ. Plano General de reforma interior y alineaciones de ensanche de 1955. Arquitecto: Pablo Soler Lluch. (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/786-6).

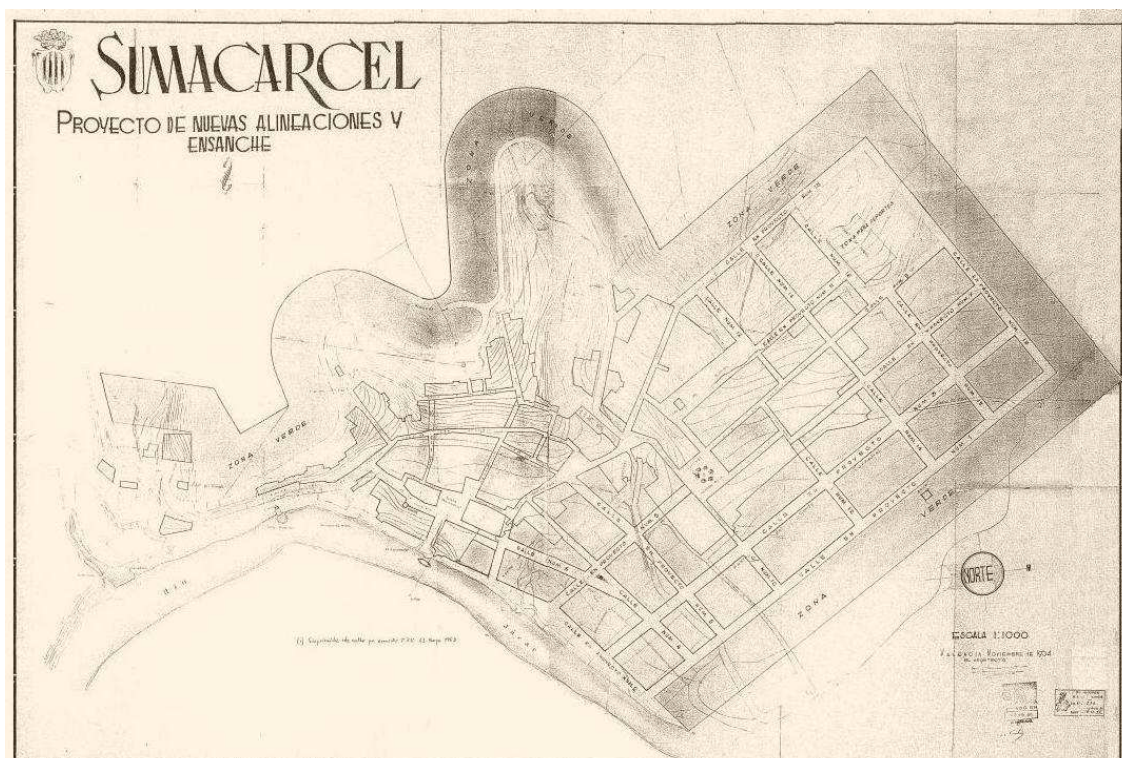


Fig. 5 - 52. SUMACÀRCER. Proyecto de nuevas alineaciones y ensanche de 1955. Arquitecto: Vicente Monfort Romero. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 55-90673).



## 5. Los municipios "autónomos"

Las Normas técnicas de 31 de enero de 1952, además de ser de aplicación en planes generales de urbanización de los municipios "nuevos autónomos", también se aplicaron, lógicamente, en el resto de municipios de la provincia, dando como resultado documentos muy característicos y fácilmente reconocibles.

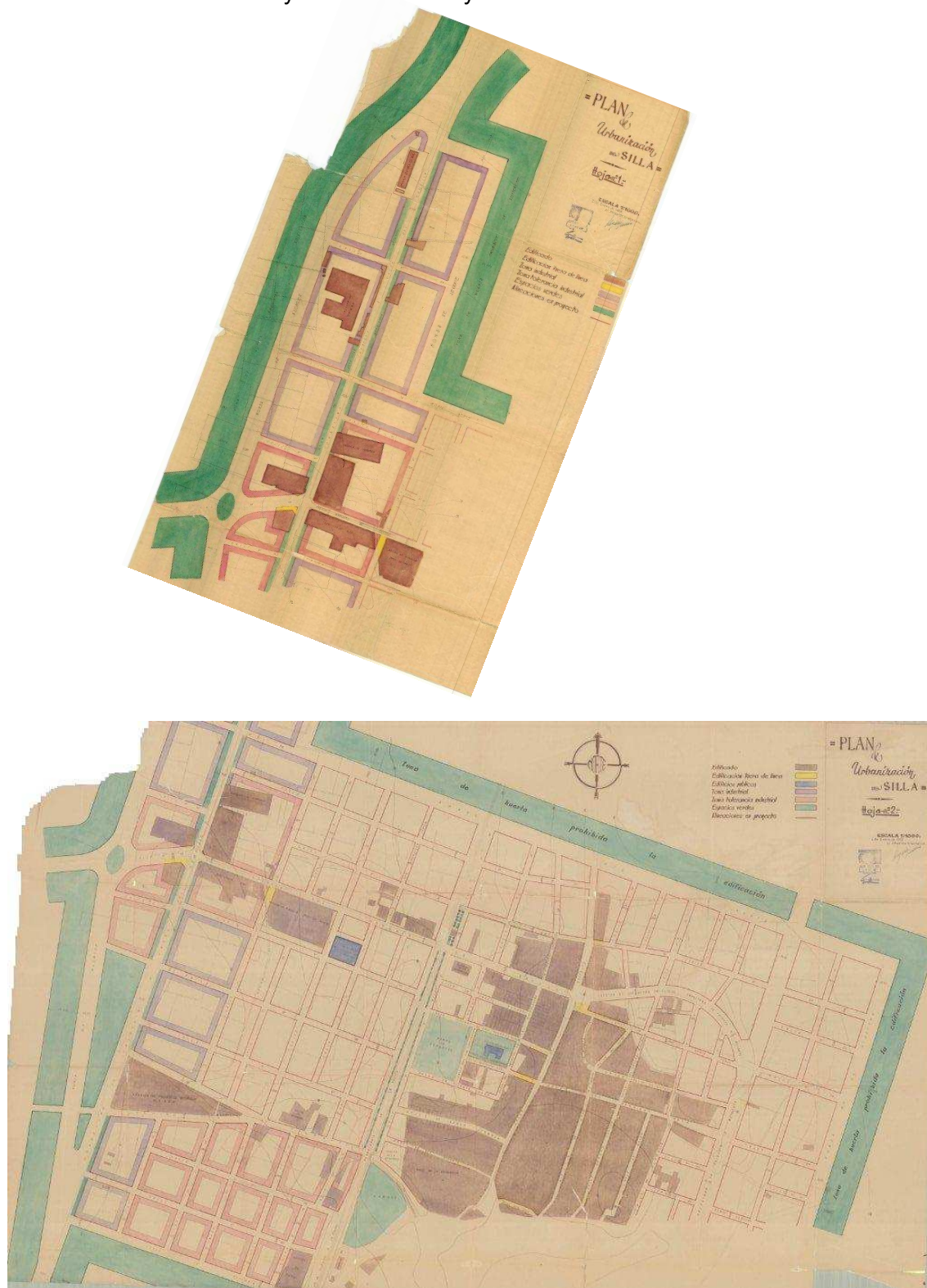


Fig. 5 - 53. SILLA. Hojas nºs 1 y 2 del Plan general de urbanización de 1957, no aprobado definitivamente, realizado según las Normas técnicas de 31 de enero de 1952 de la Diputación de Valencia. Arquitecto: Rogelio Jardón Laffaya (Fuente: Archivo municipal de Silla, signatura ASM – Urbanismo caja nº 28.8)



Fig. 5 - 54. SINARCAS. Plano de población y proyecto de ensanche de 1952 (modificación fechada en 1957). Arquitecto: Genovés Tarín, Pascual (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 5290659)

El “Plano de población y proyecto de ensanche” de Sinarcas, aprobado en 1952, será redactado en 1951, por lo que lógicamente no se ajustará a las Normas técnicas del 52. Será uno de los primeros planes aprobados de la provincia de Valencia de acuerdo con el artículo 134 de la Ley de Régimen Local de 1950, siendo un documento de transición entre un “plan de ensanche”, perteneciente al Modelo 1, y un “plan general de urbanización” perteneciente al Modelo 2-1. Tiene diferentes autorías, ya que la memoria y el plano están firmados por Pascual Genovés Tarín, en noviembre de 1951, y las ordenanzas las firman los técnicos de la Comisión de Policía Urbana del Ayuntamiento, en julio de ese mismo año. Como curiosidad, se proponen medidas de intervención en el mercado de suelo para paliar la carencia de viviendas:

*Artículo 37º.- Para ir resolviendo el grave problema de la falta de viviendas y contrarrestar la especulación de solares que se viene observando, es propósito del Ayuntamiento ceder terreno de su propiedad comprendido en el Plano de Ampliación en las zonas de Santa Catalina, Cerro, Sabiar y alrededores del pueblo, a vecinos humildes de escasos medios económicos, para la compra de solares caros que se decidan a construir su edificio-vivienda. En armonía con este propósito, cualquier cabeza de familia que no posea casa-habitación en el pueblo, podrá solicitar del Ayuntamiento un solar en las zonas indicadas, con la obligación de edificar en las condiciones y plazos que se le impongan.*

*Artículo 38º.- El Ayuntamiento, una vez aprobadas las peticiones de terreno para edificar, según el artículo anterior, dará un plazo de seis meses para verificar las obras. Transcurrido este plazo sin que el solicitante haya edificado o construido por lo menos una pared de altura de 2,50 m. en todo el perímetro del solar concedido, se le retirará el permiso sin ninguna clase de derechos sobre el terreno concedido aunque haya simulado hacer cimientos, almacenar piedra o construir trozos de pared sin el verdadero propósito de edificar en plazo próximo, a fin de evitar el vicio que se viene observando en algunos vecinos que solicitan solares con el propósito de conservarlos como propiedad suya sin edificar por tiempo indefinido con perjuicio de otros más necesitados y de la edificación en general.*

### 5.3.1. El nuevo poblado de Benagéber

El 17 de diciembre de 1953 la Diputación Provincial de Valencia recordaba al Ayuntamiento de Benagéber, como al resto de los municipios de la provincia, la obligación del cumplimiento de los artículos 134 y 135 de la Ley de Bases de Régimen Local para que tramitara su plan general de urbanización. El Ayuntamiento encargó el proyecto al arquitecto Vicente Valls Abad. Dos años después, el 15 de diciembre de 1955, la Comisión Superior de Servicios Técnicos daba aprobación definitiva al documento. El Plan general de urbanización de Benagéber de 1955, redactado también según los criterios de las Normas técnicas de 1952, presenta algunas peculiaridades que merecen ser comentadas y que tienen que ver con las características de la población.

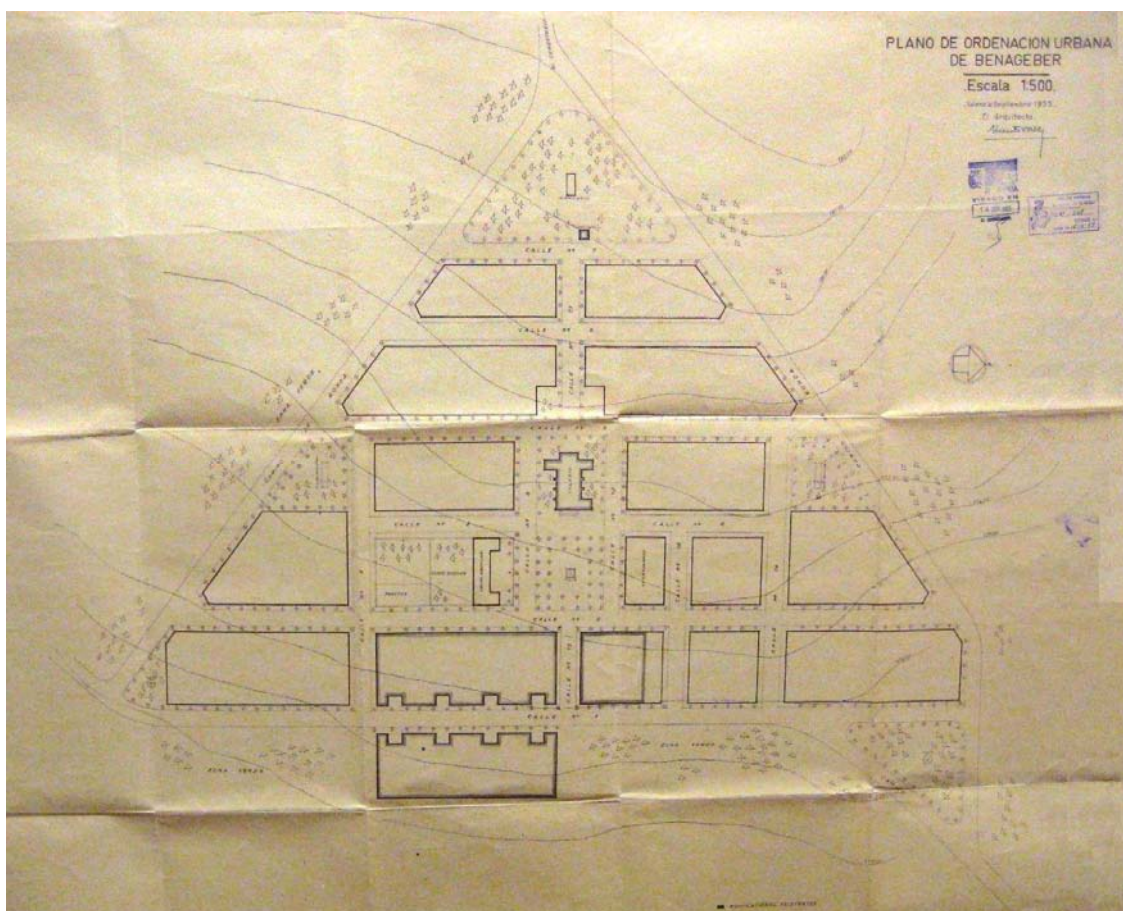


Fig. 5 - 55. BENAGÉBER. Plano de ordenación urbana de 1955. Arquitecto: Vicente Valls Abad.  
(Fuente: *Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/785-3*).

El actual poblado de Benagéber había nacido como consecuencia de la construcción del pantano del Generalísimo, cuyas aguas había anegado por completo el antiguo pueblo. La mayor parte de la población se trasladaría a los nuevos pueblos de San Isidro (1947) y San Antonio de Benagéber (1949), situados en Moncada y Paterna respectivamente, pero parte de ella se reubicaría en dos manzanas de casas construidas, a tal efecto, en el antiguo caserío de Nieva<sup>76</sup>. Junto a estas dos manzanas se había levantado la Iglesia Parroquial que reproducía exactamente, por deseo expreso de sus habitantes, la Iglesia sumergida del antiguo pueblo.

<sup>76</sup> Ver AA.VV.: *Gran Enciclopedia de la Región Valenciana*, Valencia: 1973 Gran Enciclopedia de la Región Valenciana, 1973.

Según la memoria del plan, el pueblo contaba entonces con 73 habitantes que se dedicaban casi exclusivamente a labores agrícolas. El proyecto preveía un crecimiento medio anual de población de unos 15 habitantes para que a 50 años vista, pudiera convertirse en un poblado de unos 850 habitantes<sup>77</sup>.

Así se explican los criterios de la nueva ordenación:

*En realidad, se puede decir que no existen líneas de urbanización en el actual pueblo, ya que las pocas viviendas construidas (que aparecen con una tinta negra en el plano de urbanización correspondiente), han tomado como base el camino de acceso al poblado. Sin embargo, la Iglesia se ha emplazado en un sitio tal, que puede tomarse como eje de todo el pueblo y punto principal de nuevo centro cívico, circunstancia ésta que nos ha servido de base para proyectar la urbanización que figura en los planos.*

*(...) Como antes dijimos, tomamos como base un eje de simetría coincidente con la Iglesia y perpendicular a la calle nº 1 existente con el camino de acceso. Hemos desarrollado el nuevo poblado en forma casi triangular y a media ladera subiendo en altura desde la calle nº 1 hacia el Oeste.*

*El triángulo así formado, que constituye el núcleo de población, lo limitamos por un camino de ronda coincidente con los lados del triángulo y situado al N.O. y S.O., respectivamente, rodeados por una zona verde. Este camino de ronda comunica en la parte O. del poblado con el actual camino del cementerio.*

*(...) En zonas adyacentes a los caminos de ronda, se proyectan pequeños espacios en los que se sitúan fuentes públicas y fuentes abrevaderos. En la parte alta del poblado se proyecta un pequeño espacio verde con un lavadero público en la parte central.*

En el centro del poblado, se proyecta el centro cívico con una amplia plaza ajardinada, presidida por la Iglesia exenta rodeada y flanqueada por el nuevo edificio consistorial y el nuevo grupo escolar. La edificación residencial se preveía con un máximo de tres plantas y, dado el carácter agrícola de la población, se autorizaban “las construcción de corrales, anejos a las viviendas, en los que se podrán construir las dependencias agrícolas de esta clase de actividades”.

Junto a la ronda, como hemos visto, estaba prevista una zona verde de 75 metros de anchura, en la cual se prohibía toda construcción destinada a vivienda, usos comerciales o industriales, autorizándose únicamente la construcción de parques de recreo, campos de deportes y locales de esparcimiento al aire libre. El objeto de este *green belt* era “proporcionar a la población un cinturón que sirva de pulmón y esparcimiento y al propio tiempo como elemento de separación entre el núcleo y el futuro ensanche”.

Como vemos el plan, además de cumplir todos los requisitos de las Normas técnicas de la Diputación Provincial de Valencia de 1952, asume en su totalidad las ideas inspiradoras de las actuaciones de Regiones Devastadas y del Instituto Nacional de Colonización, este último, promotor de los poblados de San Isidro y San Antonio de Benagéber del arquitecto Pedro Castañeda Cagigas. Sin embargo, el Plan general de urbanización de Benagéber, más que un “plan de ensanche y nuevas alineaciones” es un plan para la implantación de una población de nueva planta, realizado al amparo de la legislación urbanística del momento, la Ley de Bases del Régimen Local, y por lo tanto sin el carácter operativo de los planes/proyecto de Regiones Devastadas y del Instituto Nacional de Colonización. El de Benagéber, únicamente preveía la ocupación física del suelo, dejando en manos de los particulares su ejecución. Sin programa y sin comprometer presupuesto, sus previsiones se cumplirán solo parcialmente, a pesar de que estuvo vigente algo más de treinta años.

---

<sup>77</sup> Según el censo del INE Benagéber tenía 217 habitantes a fecha 1 de enero de 2012 <http://www.ine.es>.

0. Introducción
1. Antecedentes
2. El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956
3. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956
4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956
5. Los municipios “autónomos”
- 6. Los municipios “asistidos” por la Diputación Provincial de Valencia**
7. Los municipios “tutelados”
8. Los “silentes” o municipios sin plan
9. A modo de final. Conclusiones
10. Bibliografía y fuentes consultadas



## 6. Los municipios “asistidos” por la Diputación Provincial de Valencia

### 6.1. La asistencia urbanística de la Diputación Provincial de Valencia

*Pero dada la importancia de la función que, en orden a la cooperación provincial, se asigna en la nueva Ley de Régimen Local a las Diputaciones, ha sido necesario la creación en fecha reciente, dentro ya del año en curso 1952 –por lo que de ello se dará cuenta más detallada en la próxima Memoria– de la titulada “Sección de Servicios Municipales” y la “Caja de Cooperación Provincial”, con objeto de facilitar a las Cooperaciones Municipales, y preferentemente a aquellas de menor potencial económico, la asistencia técnica y la ayuda financiera necesarias para la realización de las obras y servicios que la Ley impone como obligatorios, mediante la formulación de los correspondientes proyectos técnicos y el anticipo de los fondos necesarios, con carácter reintegrable y a largo, en forma gratuita, y aun excepcionalmente en casos especiales, a fondo perdido<sup>1</sup>.*

De esta manera la Diputación Provincial de Valencia daba respuesta al requerimiento del artículo 133 de texto articulado de la Ley de Régimen Local de 1950, que establecía que “los planes de urbanización y los proyectos de obras y de instalación de servicios, cuando los municipios carecieran de personal técnico, estarían a cargo de la respectiva provincia”<sup>2</sup>.

La Diputación de Valencia sería la única de las tres Diputaciones valencianas que en fecha temprana iniciaría un programa de ayuda técnica y económica específica en materia de planeamiento urbano municipal, que cristalizaría, antes de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, en un alto porcentaje de planes aprobados. En este sentido, se ha podido constatar la tesis formulada en 1983 por Alberto Peñín, quien afirma que la intervención de la Diputación de Valencia influyó en el modelo territorial de planeamiento de la Comunitat Valenciana caracterizándolo, sobre todo, en aquellos primeros momentos. La labor asistencial de la Diputación se prolongará en el tiempo, llevándole en 1966 a constituir un Departamento de Urbanismo a tal fin, hecho insólito en la Comunitat Valenciana, siendo, en el contexto del Estado, la primera en contar con un equipo técnico propio de carácter interdisciplinar y con un programa de planeamiento definido<sup>3</sup>.

Como ya se ha dicho, los municipios “asistidos” fueron aquellos que elaboraron y llegaron a aprobar su planeamiento acogiéndose a la asistencia técnica que prestaba la Diputación de Valencia a los pequeños municipios, asistencia que tuvo un marcado carácter paternalista en aquella época<sup>4</sup>, y que llevará incluso a la “adopción” de algunos de ellos. Todos estos planes serán redactados por el arquitecto provincial Luis Albert Ballesteros.

Se han contabilizado un total de cuarenta y ocho en estas circunstancias: trece lo harán antes del 12 de mayo de 1956 (Albuixech, Aras de los Olmos, Benavites, Benifairó de la Vall digna, Benifairó de les Valls, Beniparrell, Camporrobles Losa del Obispo, El Puig de Santa Maria, Real de Gandia, Villar del Arzobispo, Xeraco y Yátova) y treinta y cinco después (Aiello de Malferit, Aiello de Rugat, Alcàntera de

<sup>1</sup> Memoria de la Diputación Provincial de Valencia de 1951 (Fuente: *Arxiu General i Fotogràfic de la Diputació Provincial de València*, signatura A.3.1.12 vol.45 págs. 415 y 416).

<sup>2</sup> El artículo 133 del texto articulado de 1950 recogía, prácticamente con la misma redacción, el párrafo cuarto la Base 16 de la Ley de 17 de julio de 1945 de Bases de Régimen Local.

<sup>3</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, pág. 178.

<sup>4</sup> A partir de finales de 1970, con los cambios políticos que se producen, se agilizará la gestión pública de la Diputación y se conectará con los problemas del momento, abandonando la imagen benéfico-paternalista que hasta ese momento había mantenido para apostar por el desarrollo y la racionalidad del proceso urbanizador. *Ibidem*, pág. 106.

Xúquer, Alfara de la Baronía, Alfarp, Alfarrasí, Alginet, Atzeneta d'Albaida, Beniatjar, Benimuslem, Benisanó, Bufali, Càrcer, Carrícola, Cotes, Favara, Godelleta, Higuieruelas, Llocnou d'En Fenollet, La Llosa de Ranes, Macastre, Massalavés, Montesa, Olocau, Palmera, El Palomar, La Pobla de Vallbona, La Pobla del Duc, Quart de les Valls, Sant Joanet, Senyera, Simat de la Vall digna, Terrateig, Titaguas y Venta del Moro) –los más tardíos en 1965–.

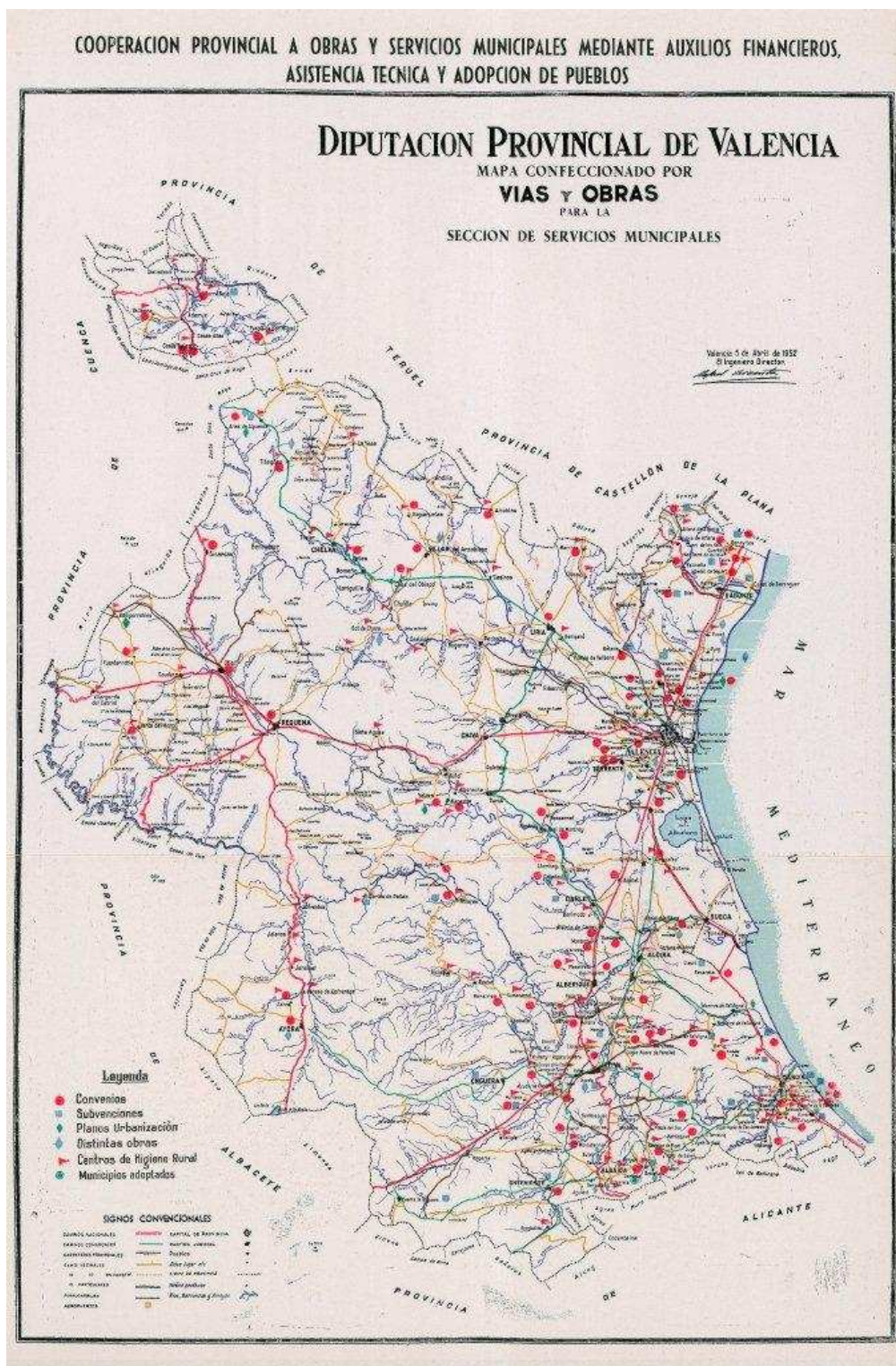


Fig. 6 - 1. Plano fechado el 5 de abril de 1952. El rombo verde señala los planes de urbanización de Albuxech, Aras de los Olmos, Benifairó de la Vall digna, Beniparrell, Camporrobles y Yátova (Fuente: Arxiu General i Fotogràfic de la Diputació Provincial de València, Memoria de la Diputació 1953, signatura A.3.1.12 vol.47 pág. 384).



El Inventario de planeamiento de los municipios "asistidos", a fecha 12 de mayo de 1956, con los datos de población de hecho de cada municipio, es el siguiente:

Municipio	Hab. 1950	Tipo de Plan	Aprobación
Albuixech	2.310	PGU	29/11/1952
Aras de los Olmos	1.363	PGU	29/11/1952
Benavites	573	PGU MPGU	26/07/1954 04/04/1955
Benifairó de la Valldigna	1.567	PGU	13/03/1954
Benifairó de les Valls	1.367	PGU	11/05/1956
Beniparrell	901	PGU	26/07/1954
Camporrobles	2.514	PGU	31/03/1953
Losa del Obispo	737	PGU	27/07/1955
Puig de Santa Maria (El)	3.390	PGU	12/03/1956
Real de Gandia	1.752	PGU	30/12/1954
Villar del Arzobispo	4.303	PGU	27/07/1955
Xeraco	3.126	PGU MPGU	30/12/1954 08/02/1955
Yátova	2.296	PGU	31/03/1953

Cuadro 6 - 1. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).

El inventario de planeamiento de los municipios "asistidos" con planes aprobados con posterioridad al 12 de mayo de 1956, es el siguiente:

Municipio	Hab. 1950	Tipo de Plan	Aprobación
Aielo de Malferit	2.823	PGU	19/11/1960
Aielo de Rugat	264	PGU	06/02/1959
Alcàntera de Xúquer	1.129	PGU	23/07/1960
Alfara de la Baronia	608	PGU	06/06/1961
Alfaro	1.390	PGU	19/11/1960
Alfarrasí	775	PGU	23/07/1960
Alginet	7.359	PGU	08/04/1964
Atzeneta d'Albaida	1.209	PGU	28/07/1959
Beniatjar	421	PGU (*)	17/12/1965
Benimuslem	621	PGU	02/02/1960
Benisanó	1.283	PGU	26/10/1961
Bufali	288	PGU	19/06/1961
Càrcer	1.955	PGU	12/04/1960
Carrícola	119	PGU	06/02/1959
Cotes	407	PGU	11/06/1957
Favara	1.614	PGU	23/07/1960
Godella	1.678	PGU	05/07/1956
Higueruelas	776	PGU	24/10/1956
Llocnou d'En Fenollet	628	PGU	04/05/1965
Llosa de Ranes (La)	2.661	PGU	23/07/1960
Macastre	974	PGU	02/08/1961
Massalavés	1.464	PGU	12/04/1960
Montesa	1.337	PGU	26/07/1962
Olocau	828	PGU	09/05/1957
Palmera	539	PGU (*)	04/05/1965
Palomar (El)	587	PGU	11/08/1964
La Pobla de Vallbona	5.864	PP de la urbanización Montesol (**)	23/07/1960
Pobla del Duc (La)	2.182	PGU	30/09/1957
Quart de les Valls	1.092	PGU	17/01/1958
Sant Joanet	531	PGU	13/12/1956
Senyera	698	PGU	13/12/1956
Simat de la Valldigna	3.337	PGU	12/04/1960
Terrateig	375	PGU	12/05/1959
Titaguas	997	PGU	07/12/1962
Venta del Moro	4.431	PGU	23/07/1960

(\*) Tienen la denominación de "plan general de ordenación".

(\*\*) En la actualidad pertenece al municipio de la L'Eliana.

Cuadro 6 - 2. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).

Vimos en el capítulo anterior cómo, a partir de 1953, la Diputación de Valencia había comenzado a requerir a los todos los municipios de la provincia para que cumplieran con lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley de Régimen Local y tramitaran su plan general de urbanización. Esta labor tuvo como resultado la aprobación de veinticuatro planes generales de urbanización pertenecientes a los municipios que hemos denominado "nuevos autónomos". Como complemento a esta acción, la Diputación puso al alcance de los municipios que así lo requerían, la posibilidad de acogerse a la asistencia técnica que prestaba para redactar su plan, si no contaban con los medios necesarios para ello. La asistencia abarcaba, además de la redacción de planes, todos los servicios mínimos obligatorios que debían prestar los municipios, es decir, la redacción de proyectos y ejecución de todo tipo de obras: escuelas, viviendas para maestros, fuentes públicas, lavaderos, mataderos, mercados, urbanización, etc. Si un municipio quería acogerse a los beneficios de la Ley de Régimen Local, debía solicitar previamente la asistencia técnica a la Diputación. Las primeras solicitudes son de octubre de 1951, la mayoría se redactarán al amparo del Plan de Cooperación del bienio 1954-55 y los últimos son del bienio 1957-58.

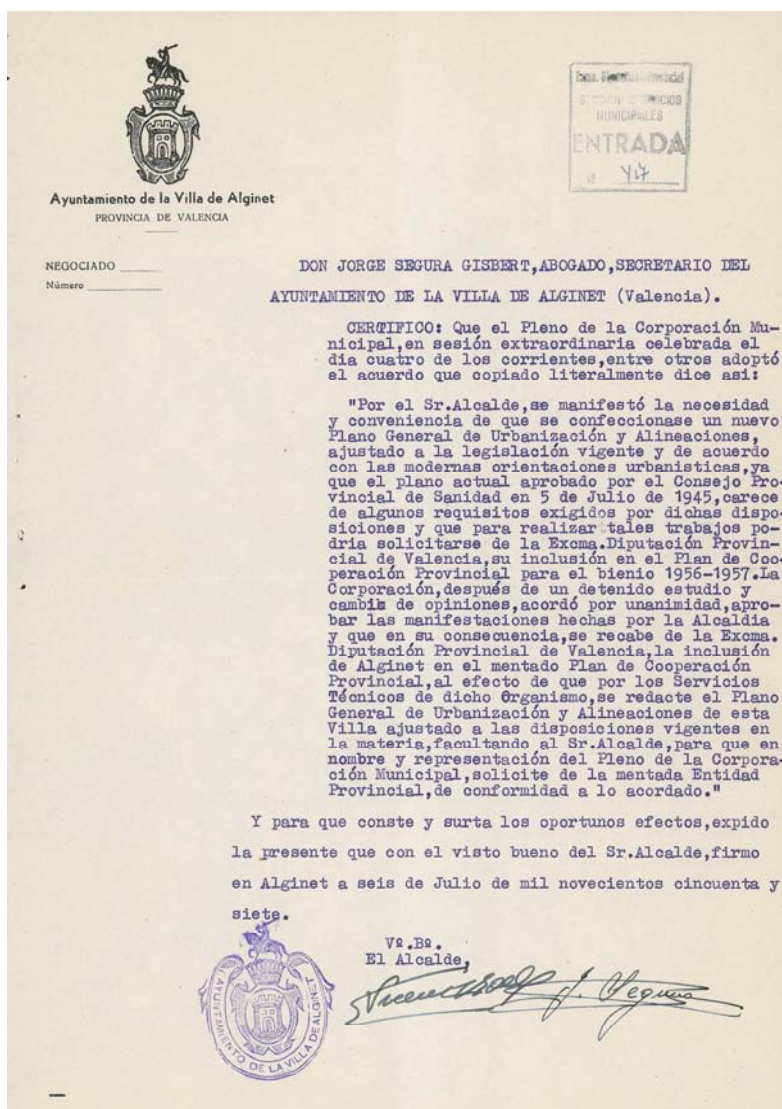


Fig. 6 - 2. Escrito del Ayuntamiento de Alginet solicitando su inclusión en el Plan de Cooperación del bienio 1956-1957 para que los Servicios Técnicos de la Diputación redactaran su plan general de urbanización (Fuente: *Arxiu General i Fotogràfic de la Diputació Provincial de València*, signatura E 19.2, caja 4 año 1957/exp. nº 1.192).

**PROVINCIA DE VALENCIA – asistencia técnica urbanística de la Diputación**

Municipio	Hab. 1950	Iniciación exp.	Firma encargo	Aprob. PGU
Ademuz	3.264	28/02/1953	28/02/1953	-
Agullent	1.359	14/01/1956	14/01/1956	-
Aielo de Malferit	2.823	22/02/1956	22/02/1956	19/11/1960
Aielo de Rugat	264	23/07/1956	23/07/1956	06/02/1959
Albuixech	2.310	20/10/1951	20/10/1951	29/11/1952
Alcàntera de Xúquer	1.129	-	-	23/07/1960
Alfara de la Baronía	608	12/05/1959	12/05/1959	06/06/1961
Alfaro	1.390	09/01/1958	09/01/1958	19/11/1960
Alfarrasí	775	25/06/1956	25/06/1956	23/07/1960
Alginet	7.359	05/05/1958	05/05/1958	08/04/1964
Almàssera	2.729	27/03/1954	-	-
Aras de los Olmos	1.363	30/10/1950	20/10/1951	29/11/1952
Atzeneta d'Albaida	1.209	13/05/1957	13/05/1957	28/07/1959
Benaguasil	8.015	26/09/1958	26/09/1958	-
Benavites	573	27/09/1952	27/09/1952	26/07/1954
Beniatjar	421	09/01/1959	09/01/1959	17/12/1965
Benifairó de la Vallidigna	1.567	09/01/1953	-	13/03/1954
Benifairó de les Valls	1.367	17/06/1955	-	11/05/1956
Benimuslem	621	-	-	02/02/1960
Beniparrell	901	27/09/1952	27/09/1952	26/07/1954
Benipeixcar (*)	-	13/05/1957	13/05/1957	-
Benisanó	1.283	26/09/1958	26/09/1958	26/10/1961
Benissoda	276	26/09/1958	26/09/1958	-
Benisuera	253	25/06/1956	25/06/1956	-
Bocairent	3.961	26/09/1958	26/09/1958	-
Bufali	288	03/12/1956	03/12/1956	19/06/1961
Buñol	6.419	26/09/1958	26/09/1958	-
Camporrobles	2.514	21/10/1950	20/10/1951	31/03/1953
Càrcer	1.955	-	-	12/04/1960
Carrícola	119	-	-	06/02/1959
Casas Altas	646	28/02/1953	28/02/1953	-
Casas Bajas	1.040	28/02/1953	28/02/1953	-
Castielfabib	1.812	28/02/1953	28/02/1953	-
Chella	3.994	27/09/1952	27/09/1952	-
Cheste	5.210	05/05/1958	05/05/1958	-
Cotes	407	26/06/1956	26/06/1956	11/06/1957
Estivella	1.221	09/01/1959	09/01/1959	-
Favara	1.614	-	-	23/07/1960
Font d'En Carròs (La)	3.915	27/09/1952	27/09/1952	-
Gavarda	1.167	27/07/1959	27/07/1959	-
Godolleta	1.678	20219	20219	05/07/1956
Higueruelas	776	24/06/1955	24/06/1955	24/10/1956
Llaurí	1.806	30/09/1957	30/09/1957	-
Llocnou de Sant Jeroni	681	26/11/1953	-	-
Llocnou d'En Fenollet	628	-	-	04/05/1965
Llosa de Ranes (La)	2.661	26/09/1958	26/09/1958	23/07/1960
Losa del Obispo	737	08/06/1953	27/06/1953	27/07/1955
Macastre	974	26/09/1958	26/09/1958	02/08/1961
Manises	9.173	-	-	-
Massalavés	1.464	-	-	12/04/1960
Moixent	3.792	14/01/1956	14/01/1956	-
Montesa	1.337	26/09/1958	26/09/1958	26/07/1962
Montitxelvo	762	29/04/1954	23/07/1956	-
Montroy	1.519	15/02/1956	15/02/1956	-
Olocau	828	22/04/1955	22/04/1955	09/05/1957
Palmera	539	-	-	04/05/1965
Palomar (El)	587	03/12/1956	03/12/1956	11/08/1964
Pinet	341	05/05/1958	05/05/1958	-
Pobla de Vallbona (La)	5.864	30/09/1957	30/09/1957	23/07/1960 (**)
Pobla del Duc (La)	2.182	08/03/1956	25/06/1956	30/09/1957
Pobla Llarga (La)	4.080	01/08/1953	-	-
Puig de Santa Maria (El)	3.390	-	-	12/03/1956

Quart de les Valls	1.092	03/12/1956	03/12/1956	17/01/1958
Quart de Poblet	5.408	10/05/1954	-	-
Quatretonda	2.298	26/09/1958	26/09/1958	02/08/1961
Ráfol de Salem	516	23/07/1956	23/07/1956	-
Real de Gandia	1.752	30/03/1954	-	30/12/1954
Rótova	1.183	30/09/1957	30/09/1957	-
Rugat	288	23/07/1956	23/07/1956	-
Sant Joanet	531	14/01/1956	14/01/1956	13/12/1956
Senyera	698	-	-	13/12/1956
Serra (***)	1.913	28/02/1953	28/02/1953	-
Simat de la Valldigna	3.337	-	-	12/04/1960
Terrateig	375	29/04/1954	23/07/1956	12/05/1959
Titaguas	997	16/02/1956	16/02/1956	07/12/1962
Torrebaja	872	28/02/1953	28/02/1953	-
Torres Torres	521	03/12/1956	03/12/1956	-
Tuéjar	2.316	28/02/1953	28/02/1953	-
Vallanca	880	28/02/1953	28/02/1953	-
Venta del Moro	4.431	28/06/1957	28/06/1957	23/07/1960
Vilamarxant	3.984	03/12/1956	03/12/1956	-
Villar del Arzobispo	4.303	27/09/1952	27/09/1952	27/07/1955
Xeraco	3.126	23/05/1953	28/05/1953	30/12/1954
Yátova	2.296	20/10/1951	20/10/1951	31/03/1953

(\*) El municipio de Benipeixcar fue anexionado a Gandia en 1960.

(\*\*) Fecha de aprobación del plan de ordenación de Montesol, ya que el plan de la población no llegó a aprobarse.

(\*\*\*) Además de para el PGU de la población se solicitó asistencia para redactar el plan del Puntal de Les Forques. Cuadro 6 - 3. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).

Fueron muchos los municipios que requirieron esta asistencia técnica, ochenta y tres en el periodo considerado según los datos consultados en el Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de Diputación. La mayoría serán municipios “silentes”, que no contaban con plan aprobado, pero también habrá “antiguos autónomos”, como Alginet, Bocairent, Cheste, La Llosa de Ranes y Montroy, e incluso municipios “tutelados”, como Almàssera, Manises y Quart de Poblet, que en vez de solicitar asistencia a la Corporación Administrativa de la Gran Valencia, lo harán a la Diputación de Valencia. Por diversas razones, casi la mitad de los municipios que solicitaron la asistencia técnica (cuadro 6-3) no conseguirán ver aprobado su planeamiento; algunos tardarán bastantes años en hacerlo, pero si tenemos en cuenta que la provincia de Valencia tenía entonces un total de 266 municipios, podemos percatarnos de la trascendencia de la labor asistencial llevada a cabo por la Diputación de Valencia en el proceso de generalización del planeamiento en nuestras tierras.

Para instrumentalizar su labor, la Diputación Provincial de Valencia redactaría las “Normas reguladoras para la prestación de Asistencia Técnica a los Municipios integrantes de la provincia que carezcan de personal técnico”<sup>5</sup>. En ellas se establecía que hasta que no se determinase lo contrario, eran los Servios Técnicos de la propia Diputación, según su respectiva competencia, los encargados de prestar la asistencia técnica. No obstante, se podía contratar servicios técnicos ajenos para los trabajos que se necesitasen en cada caso, “concediendo prioridad en dicha contratación a los técnicos propuestos por los mismos municipios interesados, pero dejando a salvo la absoluta libertad de la Diputación para designar el técnico con el que se haya de contratar”<sup>6</sup>. Mediante contrataciones externas se elaborarían, entre otros, algunos de los planes redactados por Julio Trullenque y Pablo Navarro.

<sup>5</sup> Memoria de la Diputación Provincial de Valencia de 1957 (Fuente: *Arxiu General i Fotogràfic de la Diputació Provincial de València*, signatura A.3.1.12 vol.47 págs. 377 y 381).

<sup>6</sup> En la actualidad la asistencia técnica de la Diputación se contrata casi enteramente a técnicos externos.

Las normas también determinaban que la solicitud de asistencia técnica obligaba al Ayuntamiento peticionario al pago de los honorarios facultativos del técnico redactor del proyecto una vez que el mismo fuera aprobado por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos. Estos honorarios no podían representar para el municipio solicitante de la asistencia un importe superior al 50% de los honorarios calculados según los baremos colegiales vigentes en aquellos momentos, tanto si los técnicos pertenecían a los Servicios provinciales como si se eran contratados por la Diputación. Con la solicitud de asistencia técnica, el Ayuntamiento correspondiente tenía que ingresar, en concepto de depósito, el 10% de los honorarios. También se establecía un "auxilio financiero para el pago de honorarios" a los municipios solicitantes de la asistencia técnica, pudiendo éstos solicitar a la Caja de Cooperación Provincial que anticipara, en condiciones ventajosas, el importe de los honorarios devengados

PROYECTO DE NUEVAS ALINEACIONES Y ENSANCHE DE CAMPORROBLES (PLAN GENERAL DE URBANIZACION)

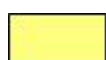
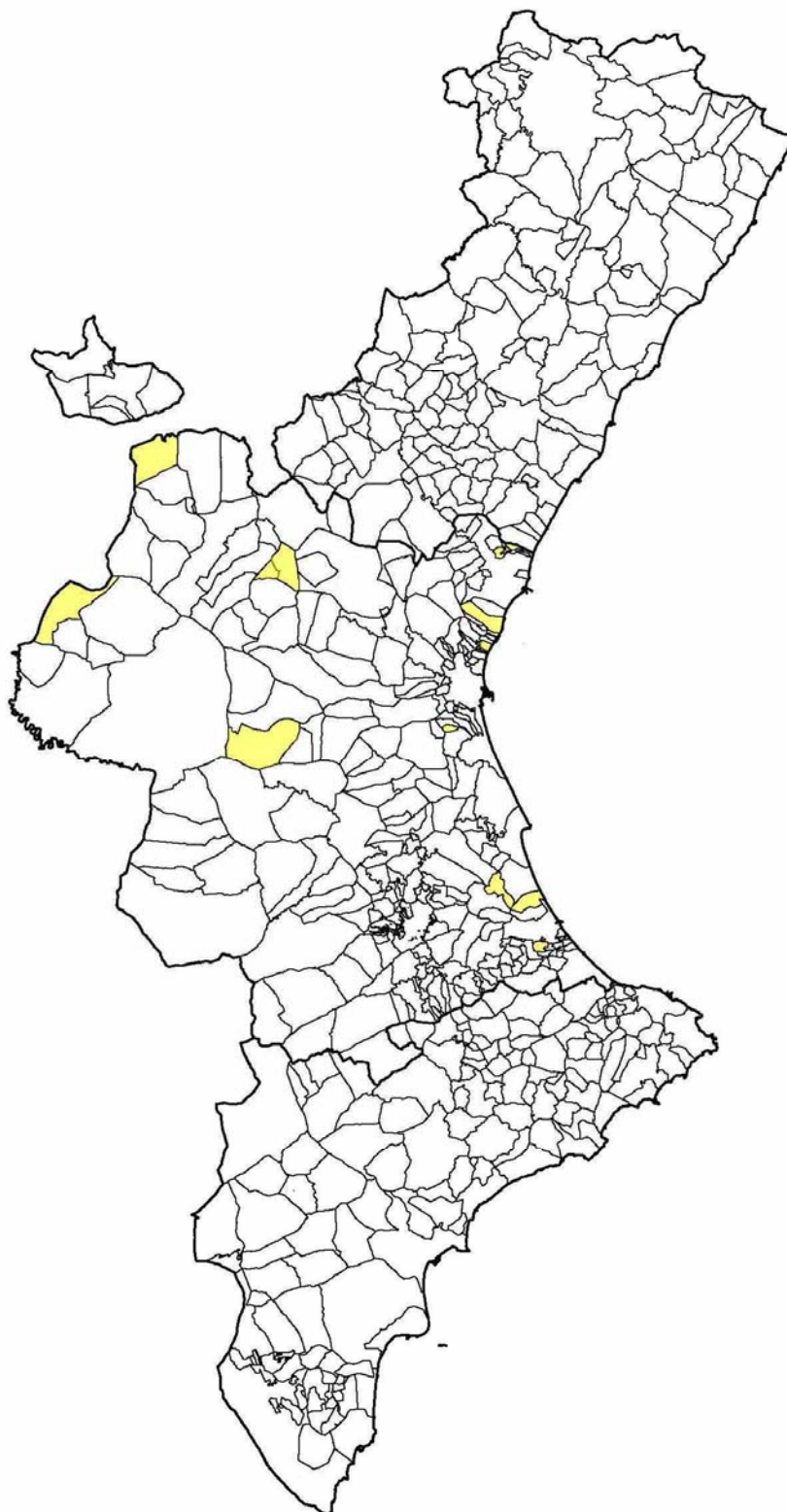
Minuta de honorarios

Levantamientos de planos:	
Tarifa V	
627.775 m <sup>2</sup> . a $\frac{0'20}{2}$ = .....	62.777'50 ptas.
Urbanización y alineaciones:	
Tarifa I, anejo 1º, apartado C	
62'77 hectáreas a 50 ptas. = .....	<u>3.138'50</u> "
Suma .....	65.916'00 "
Baja del 50%, según art. 82 del Reglamento de Funcionarios de Administración Local .....	
	<u>32.958'00</u> "
Restan ....	32.958'00 "
Desplazamientos:	
Tarifa XI	
42 dietas de personal técnico auxiliar (pernoctando) a 200 ptas. = .....	<u>8.400'00</u> "
TOTAL PESETAS ..	<u>41.358'00</u> "

Valencia, Octubre de 1952.

Fig. 6 - 3. Minuta de Honorarios para la redacción del plan general de urbanización de Camporrobles (Fuente: Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excm. Diputación de Valencia, expediente nº 1/1950).

Como vemos en la minuta, el mayor peso lo tenían los honorarios correspondientes al levantamiento topográfico, sobre todo en los municipios con mayores cascos urbanos. Concedida la asistencia técnica, lo primero que se hacía era proceder a levantar el plano del casco urbano existente y de los terrenos que se iban a incluir en el futuro ensanche. En la mayoría de los casos esto era la primera vez que se hacía, lo que suponía un hito fundamental para la historia urbanística del municipio.



Municipios "asistidos"

Fig. 6 - 4. Municipios "asistidos" con plan aprobado a 12/05/1956 – Comunitat Valenciana  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

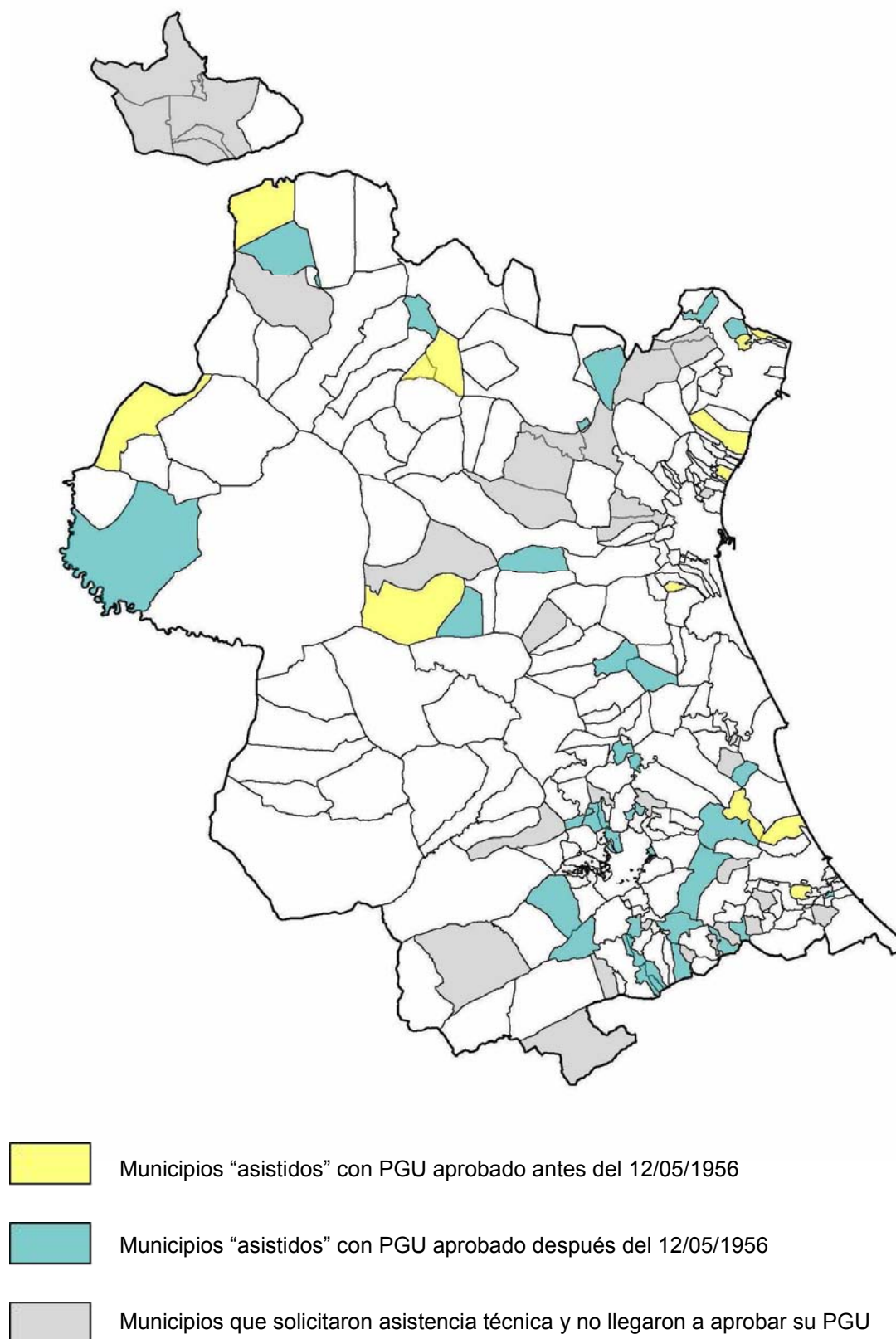


Fig. 6 - 5. Municipios "asistidos" por la Diputación Provincial de Valencia. "Planes generales de urbanización" en torno a la Ley del Suelo de 1956 (*Elaboración propia a partir de las fuentes citadas*).

Esta labor de asistencia técnica continuará y se consolidará en el tiempo llegando hasta nuestros días. El Departamento de Urbanismo liquidaría entre otros asuntos acometidos, el numeroso planeamiento municipal solicitado a la Diputación desde el Plan de Cooperación 1952-54 con el "Plan de urgencia para pequeños municipios" del año 1970, que dotaría de planes parciales de casco a 53 ayuntamientos que hasta ese momento no contaban con planeamiento<sup>7</sup>. Posteriormente, tras la aprobación de los planes de Albaida, Ayora y Barx, entre otros, se abordaría la experiencia de los planes comarcales de la Serranía del Turia (1978), la Ribera Baja (1979) y la Safor (1980)<sup>8</sup>. A 31 de diciembre de 1975, según el informe de PREVASA, la Diputación Provincial de Valencia había promovido o elaborado 97 de los 207 planes de la provincia<sup>9</sup>.



Fig. 6 - 6. Izquierda: Plan de urgencia para pequeños municipios de la provincia de Valencia (año 1970)  
Derecha: Documento Comarcal de la Safor (año 1980), redactado por la Diputación Provincial de Valencia. Autores: Alberto Peñín (Director de Equipo) y otros. Departamento de Urbanismo de la Diputación Provincial de Valencia. (Paneles nº 2 y 9 de la Exposición "Urbanismo. Comunidad Valenciana 1965 – 1990. 25º aniversario de la ETSAV").

No queremos dejar pasar esta oportunidad para mostrar nuestro reconocimiento por la labor llevada a cabo por Luis Albert Ballesteros en pro de la generalización del planeamiento en la provincia de Valencia. Nacido en Valencia en 1902, de familia burguesa, estudió la carrera en Madrid, titulándose en 1928, siendo condiscípulo de

<sup>7</sup> El Departamento de Urbanismo de la Diputación Provincial de Valencia, creado en 1966, fue el primer equipo interdisciplinar de urbanismo que con carácter fijo se creó en la Administración Local de la Comunitat Valenciana y probablemente el primero también de las Diputaciones españolas. Estaba constituido por dos arquitectos, un ingeniero, un licenciado en derecho, otro en economía y otro en sociología, aparte de técnicos medios y auxiliares.

El "Plan de urgencia para pequeños municipios", que centraba su acción en las cabeceras comarcales, abordó el planeamiento de 53 municipios, tratados con una figura semejante a los proyectos de delimitación de suelo urbano del Decreto 16/1981.

La Diputación de Valencia también llevó a cabo un programa de levantamientos fotogramétricos, que hacia 1971 estaba a punto de terminar, con la restitución de toda la provincia a 1:10.000, iniciándose ese mismo año, a la vez, el primer programa de planeamiento comarcal, convocando un Seminario que sirvió de base al mismo y a diferentes propuestas-enmiendas a la Reforma de la Ley del Suelo de 1956, entonces a debate en las Cortes. El Seminario en cuestión llevaba como título "Coordinación Urbanística a nivel Provincial", I.E.A.L., Valencia. 1972.

PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, pág. 106.

<sup>8</sup> Vid. AA.VV.: *Catálogo de la Exposición "Urbanismo. Comunidad Valenciana 1965 – 1990. 25º aniversario de la ETSAV"*, Valencia, C.O.A.C.V. y D.G. de Urbanismo y Ordenación del Territorio, 1991, pág. 19.

<sup>9</sup> AA.VV.: *Estudios básicos de la ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana. La Ordenación Espacial*, Valencia: Caja de Ahorros de Valencia y PREVASA, 1982, pág. 213.



Alfonso Fungairiño, Javier Barroso, Vicente Eced, Luis Moya, Joaquín Labayen y Manuel Muñoz Monasterio. Albert simultanearía su actividad profesional privada con la de funcionario público. Entre otros cargos fue arquitecto provincial de Castellón, desde 1928 hasta 1930, y de Valencia desde 1931. También será arquitecto municipal de Almàssera desde 1933. Se doctoró en 1964 y fue académico de número de la Real Academia de Bellas artes de San Carlos desde 1961. Morirá en Valencia, el 13 de marzo de 1968<sup>10</sup>.



Fig. 6 - 7. Luis Albert Ballesteros y el equipo de su estudio de arquitectura. Fotos del libro de Alberto Peñín *Luis Albert Arquitecto, Valencia 1902-1968*, publicado en 1984 por el C.O.A.C.V.

La arquitectura de Albert ha sido objeto de reconocimiento y de estudio<sup>11</sup>, no así pensamos, su actividad en el campo del urbanismo.

Sus primeras experiencias en este campo serán, su intervención en el plan de ensanche de Torrente de 1927, redactado en colaboración con su amigo Fungairiño, y el de Almàssera en 1931. Después de la guerra intervendrá junto a Vicente Valls, como asesor de la Junta de Reconstrucción de Valencia, en diversos informes contra la apertura de la avenida del Oeste, el plan de urbanización del Grao y otras operaciones de cirugía urbana que realizó el Ayuntamiento de Valencia.

Pero sin duda alguna, su labor más destacable en materia de planificación será la redacción de los planes de los pequeños municipios en Diputación, planes que fueron redactados siguiendo la letra del Reglamento de 1924, y que constituirán tal vez, la última herencia de los modelos de ensanche de población y reforma interior.

Estos planes, sufrirán con el tiempo un proceso de mejora técnica evidente. Un punto de inflexión en este proceso lo marcará la incorporación a la Diputación de las nuevas generaciones de arquitectos, como Alberto Peñín, quien tomará el relevo del urbanismo de Diputación tras la muerte de Albert. Junto a Peñín, Albert redactará, a finales de 1966, el plan de Buñol. En él se pone en práctica la teoría de la agrupación residencial en unidades urbanísticas: supermanzanas, unidades vecinales, barrios y distritos, con dotaciones propias de servicios y con zonificación más compleja, en donde se diferencian usos e intensidades de uso. Otra característica del mismo es la jerarquización de las vías de tráfico, y su posible separación del rodado con el

<sup>10</sup> Ver PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Luis Albert Arquitecto, Valencia 1902-1968*, Valencia: C.O.A.C.V., 1984.

<sup>11</sup> A la bibliografía sobre la arquitectura de Albert hay que añadir trabajos de investigación como la tesis doctoral inédita de Manuel Giménez Ribera, titulada *Luis Albert: racionalismo en la ciudad de Valencia. 1927/1936*, leída el 5 de julio de 2010 en la Universitat Politècnica de València.

peatonal, de acuerdo con su función y las unidades urbanísticas a las que sirven. Este plan recogía, como vemos, los postulados de la Carta de Atenas y las teorías de la “nucleización orgánica” de Alomar que había sido reflejada puntualmente en el III Plan Nacional de la Vivienda de 1961. El plan de Buñol no llegará nunca a ser aprobado.

Otras experiencias de Albert, a caballo entre la arquitectura y el urbanismo, serán las ordenaciones de los solares resultantes de los derribos del Hospital Provincial y de la Plaza de Toros de Valencia, en un momento en que Europa estaba inmersa en la cultura del *urban renewal*. En este caso las propuestas arquitectónicas tendrán un mayor interés que las urbanísticas.

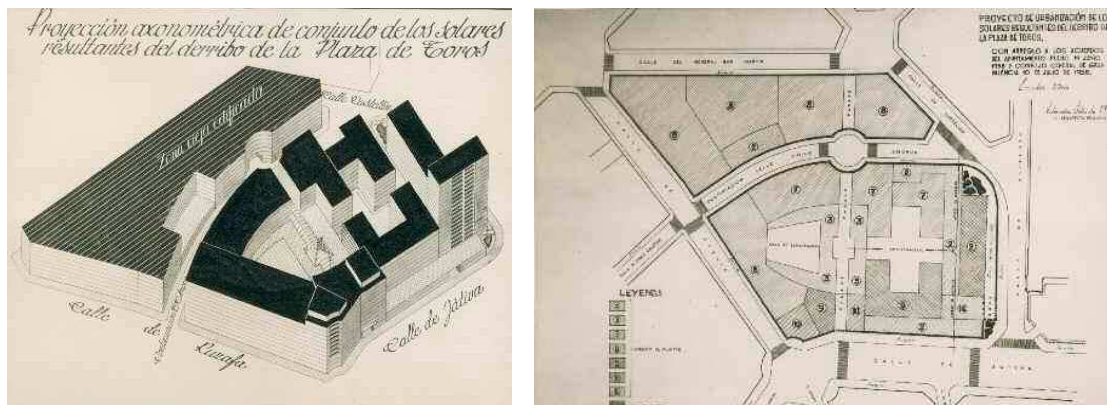


Fig. 6 - 8. VALENCIA. Proyecto de urbanización de los solares resultantes del derribo de la plaza de Toros. Luis Albert Ballesteros. Diputación Provincial de Valencia (1958). Fotos del libro de David Sánchez Muñoz *Arquitectura y espacio urbano en Valencia, 1939-1957*, publicado en 2013 por Ayuntamiento de Valencia.

ESQUEMA URBANO	PLANEAMIENTO	DOCUMENTOS	HABITANTES APROXIMADOS	SERVICIOS URBANOS NECESARIOS DATOS BASE Y SUPERFICIES A RESERVAR *
SUPERMANZANA	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y RE PARCELACION	Memoria Plano de situación en la U.V. Plano de obra Presupuesto Pliego de condiciones Plano de reparcelación de terrenos	1200	GRUPO VI Jardín de juego de niños con 200 m <sup>2</sup> de reserva mín. GRUPO VII Zona especial de aparcamientos públicos con 150 m <sup>2</sup> de reserva mín.
UNIDAD VECINAL (U.V.)	PLAN PARCIAL	Ordenanzas Memoria, etapas de desarrollo y medios económicos Planes de información Planes de proyecto, alineaciones y perímetro urbano Esquema de servicios públicos	5.000	Los pertenecientes a cada una de las supermanzanas de que consta y los siguientes: GRUPO I Ayuntamiento con 100 m <sup>2</sup> de reserva mínima II Iglesia y vivienda asociada con 800 m <sup>2</sup> de reserva mínima IV Escuela 1ª enseñanza con 1000m <sup>2</sup> /1000 hab. V Centro o calle comercial con bajos dedicados a comercio y zona especial de aparcamientos con 75 m <sup>2</sup> de reserva mín. cada 1000 hab. VI Guardería y parque infantil con 100 m <sup>2</sup> de reserva mín. cada 1000 hab. Zona verde hasta el 10% de la superficie incluida dentro del perímetro urbano VII Comedor con 500 m <sup>2</sup> de reserva mín. cada 1000 hab. Matadero con 70 m <sup>2</sup> " " " " " " Mercado y pasadería con 100 m <sup>2</sup> " " " " " " Lavadero con 60 m <sup>2</sup> " " " " " " Estación (incluida agua potable) (y superior a 1000 m <sup>2</sup> )
BARRIO	PLAN GENERAL	Normas urbanísticas Memoria Planes Estudio económico financiero Programa de actuación	20.000	Los pertenecientes a cada uno de las Unidades Vecinales en los grupos IV, V y VI y los siguientes: GRUPO I Ayuntamiento con 200 m <sup>2</sup> de reserva mínima Servicios públicos y comunicaciones con 10 m <sup>2</sup> de reserva mínima cada 1000 hab. II Dos parroquias con 1000 m <sup>2</sup> de reserva mín. cada una III Centro sanitario y social con 10 m <sup>2</sup> de reserva mín. cada 1000 hab. IV Instituto de enseñanza media con 350 m <sup>2</sup> de reserva mín. cada 1000 hab. V Centro comercial exclusivo con 150 m <sup>2</sup> de reserva mín. cada 1000 hab. y zona especial de aparcamiento con 200 m <sup>2</sup> de reserva mín. cada 1000 hab. VI Zona deportiva con 500 m <sup>2</sup> de reserva mín./1000 hab. VII Comedor con 500 m <sup>2</sup> de reserva mín./ 1000 hab. Matadero con 70 m <sup>2</sup> " " " " " " Mercado y pasadería con 80 m <sup>2</sup> " " " " " " Estación de autobuses 60 m <sup>2</sup> " " " " " " (y superior a 1000 m <sup>2</sup> )
DISTRITO	PLAN REGULADOR	(Como Plan General) Normas urbanísticas Memoria Planes Estudio económico financiero Programa de actuación	100.000	Los pertenecientes a cada uno de los Barrios de que consta, en el grupo II, III y V y los siguientes: GRUPO I Ayuntamiento con 500 m <sup>2</sup> de reserva mínima Tenencia de Alcaldía de cada barrio con 100 m <sup>2</sup> de reserva mínima cada barrio Servicios públicos y comunicaciones con 6 m <sup>2</sup> de reserva mín. cada 1000 hab. III Hospital con 10 m <sup>2</sup> de reserva mínima cada 1000 hab. IV 4 Institutos de Enseñanza Media y Laboral con 80 m <sup>2</sup> de reserva mínima cada 1000 hab. cada uno V Centro comercial exclusivo de distrito, con 250 m <sup>2</sup> de reserva mín. Incluye aparcamiento VI Zona deportiva y de ferias con 1000 m <sup>2</sup> de reserva mín. cada 1000 hab. VII Comedor con 500 m <sup>2</sup> de reserva mín./1000 hab. VIII Matadero con 70 m <sup>2</sup> " " " " " " Mercado y pasadería cada barrio con las dimensiones siguientes Estaciones de autobuses con 40 m <sup>2</sup> de reserva mín. cada 1000 hab.

Fig. 6 - 9. Anejo a las Normas urbanísticas generales de la provincia de Valencia que no llegarán a aprobarse. Esquemas urbanos y cuadros generales de servicios. Autores: Luis Albert y Alberto Peñín. Diputación Provincial de Valencia, enero de 1967 (Fuente: Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excm. Diputación de Valencia).

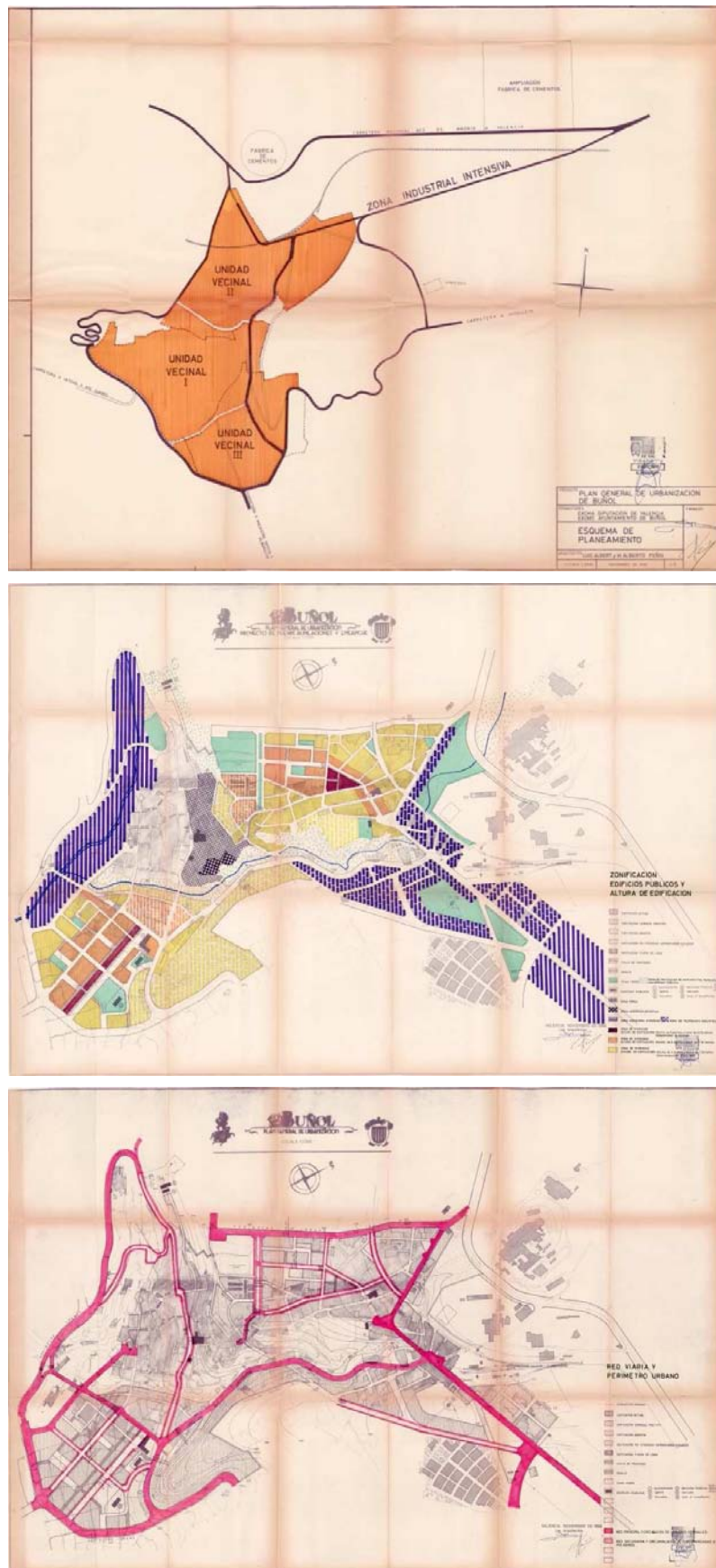
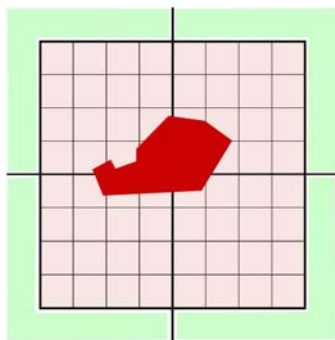


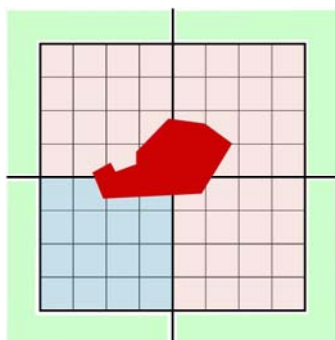
Fig. 6 - 10. BUÑOL. Plan general de ordenación urbana. Planos de Esquema de planeamiento (unidades vecinales), Zonificación, edificios públicos y altura de edificación y Red viaria y perímetro urbano. Autores: Luis Albert Ballesteros y Alberto Peñín Ibáñez – Diputación Provincial de Valencia, diciembre de 1966. No aprobado definitivamente. (Fuente: Archivo de patrimonio del C. T.A. V., sin signatura).

**MODELO 2-1 de crecimiento acotado – sin zonificación**



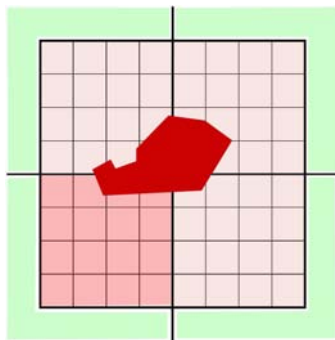
- Casco ■
- Ensanche ■
- Viaro principal y rondas —
- Anillo verde o *Green Belt* ■

**MODELO 2-2 de crecimiento acotado – con zonificación técnico-sanitaria**



- Casco ■
- Ensanche ■
- Industria ■
- Viaro principal y ronda —
- Anillo verde o *Green Belt* ■

**MODELO 2-2 de crecimiento acotado – con zonificación tipológica**



- Casco ■
- Ensanche ■
- Ciudad jardín ■
- Viaro principal y ronda —
- Anillo verde o *Green Belt* ■

Cuadro 6 - 4. (Elaboración propia).

## 6.2. Los planes de los municipios “asistidos”

Obviamente, los planes de los municipios “asistidos”, al igual que los de los “nuevos autónomos”, están redactados según las normas, aprobadas el 31 de enero de 1952 por la Diputación de Valencia, a las que debían “sujetarse los proyectos de alineaciones de los pueblos de la provincia de Valencia para su presentación a la Comisión Provincial de Servicios Técnicos”. A pesar de que los de un grupo y los de otro presentan muchas características en común, los planes de los “asistidos” forman un conjunto muy homogéneo, al haber sido redactados en la Sección de Construcciones Civiles de la Diputación Provincial de Valencia y responder todos a una misma autoría, la del arquitecto provincial Luis Albert Ballesteros.

Los planes posteriores a la Ley del Suelo del 56 los aprobará ya la Comisión Provincial de Urbanismo de la provincia de Valencia, en base al artículo 28 de la misma, como documentos de la nueva Ley<sup>12</sup>, pero el contenido y alcance de los aprobados antes y después del 12 de mayo del 56 es prácticamente el mismo. Pertenecen todos a la tipología PGU, planes generales de urbanización de los regulados en el artículo 134 de la Ley de Bases de Régimen Local, y se corresponden con los Modelos 2-1, 2-2 y 2-3 de crecimiento acotado, sin o con zonificación técnico-sanitaria o tipológica, aunque en algunos casos aparecerá un modelo híbrido que podemos denominar Modelo 2-4 que combinará la zonificación técnico-sanitaria con la tipológica.

Los planes de los municipios “asistidos” son un cliché único que varía únicamente en tanto en cuanto varía el núcleo urbano original de la población. El elemento común a todos ellos, es una centralidad en planta que vendrá subrayada por una zona o corona verde de protección que los emparentará, de alguna manera con el urbanismo clásico del siglo XIX representado por Howard, aunque estas relaciones históricas son solamente en el papel. La corona será totalmente permeable y representará en la práctica un límite meramente formal<sup>13</sup>.

Como nos dice Alberto Peñín, la ordenación que se propone en ellos está alejada “de zonificaciones rígidas y otros tecnicismos de la Carta de Atenas (que había traído vía Madrid Germán Valentín Gamazo en su Plan de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946). Son diseños físicos de calles, de árboles, encuentros y plazas según las pautas del planeamiento burgués e higienista, desprovisto de operaciones de reforma interior, plácido, ingenuo, y con los únicos apriorismos de una ronda exterior y una zona verde de 50 metros que no tiene el carácter de uso público que se le dará tras la Ley del Suelo del 56, sino el original de *green belt* británico, de área filtro de no edificación, ni rural ni urbana, para protección del carácter de ambas”<sup>14</sup>.

Estos documentos ordenan la totalidad del término municipal, aunque la mayor parte de las determinaciones afectan al casco urbano y al ensanche previsto, reservándose únicamente para el resto del suelo del término municipal algunos artículos de las ordenanzas. Tienen distinta denominación unos y otros. Así los aprobados más tempranamente, se llaman “proyecto de nuevas alineaciones y ensanche”; la mayoría

<sup>12</sup> Así se indica en los acuerdos de aprobación definitiva de los expedientes consultados.

<sup>13</sup> GONZÁLEZ MOSTOLES, Vicente; JAÉN I URBAN, Gaspar: *Notes per a un estudi del planejament al País Valencia: 1940-73. Alguns exemples*, trabajo inédito, 1977, pág. 23.

<sup>14</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Luis Albert Arquitecto, Valencia 1902-1968*, Valencia, C.O.A.C.V., 1984, pág. 26.

“plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche”; los más tardíos “plan general de urbanización”; y algunos de los últimos, como Beniatjar y Palmera, “plan general de ordenación”. Como vemos, la evolución del nombre tiene relación directa con la evolución legislativa. A partir del 1965 se aprueba el último de estos “planes generales de urbanización”, cerrándose así una etapa del urbanismo de la Diputación Provincial de Valencia.

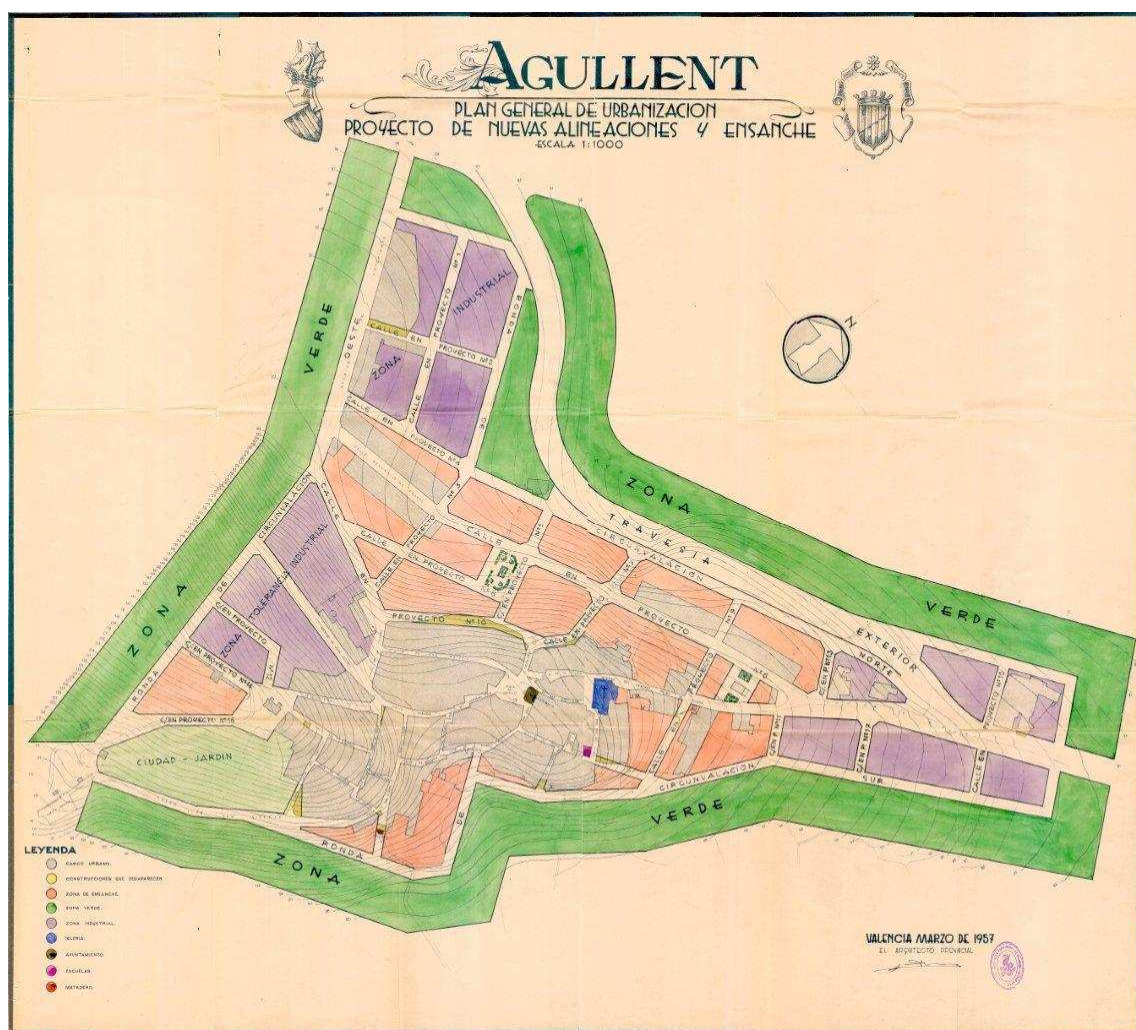
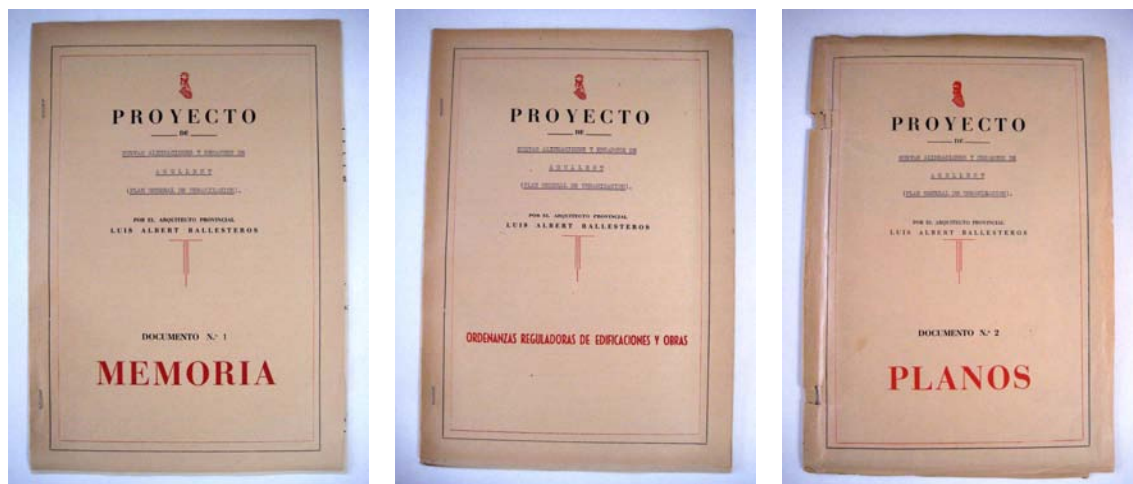


Fig. 6 - 11. AGULLENT. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Carpetas y plano de ordenación, marzo de 1951. No aprobado definitivamente (Fuente: Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excm. Diputación de Valencia, expediente nº 113/1956).

En los planes más tardíos aparecerán ya términos propios de la Ley del Suelo de 1956, como "zonas de reserva de urbana"; pero la adaptación a la nueva Ley es más cosmética que conceptual, consistiendo únicamente en la eliminación de las referencias a la legislación anterior y la aparición de términos de la nueva, sin que se produzcan la asimilación de los nuevos principios. Sirva como ejemplo un fragmento de la memoria del plan de Venta del Moro, aprobado el 23 de julio de 1960, en la que queda patente que no se acaba de entender el papel de la zona de reserva urbana como "único suelo urbanizable posible" en el contexto de la Ley de 1956, frente a las antiguas reservas de suelo que significaban los ensanches:

*Con arreglo al crecimiento registrado, se proyecta una zona de ensanche que se estima suficiente para un periodo de 50 años de vigencia del presente Plan... En previsión de aumentos que pudieran sobrepasar durante dicho periodo de vigencia el índice medio actual de crecimiento, se incluye en el Plan una zona de reserva urbana.*

El concepto de "reserva" es utilizado aquí como un tipo más de uso del suelo, a incluir en la zonificación del plan. Es evidente que el concepto de "suelo de reserva urbana", como clase de suelo, en relación con el régimen jurídico del mismo que había introducido la Ley del Suelo de 1956, aún no había sido asimilado por el planificador. De esta manera, este suelo de "reserva" será tratado como un tipo de suelo sin calificación de uso determinado, pero susceptible de aprovechamiento no rústico en un futuro tampoco determinado<sup>15</sup>. Esta falta de adecuación y adaptación de los planes a la nueva legislación, tanto de aspectos formales como conceptuales, será una constante a lo largo del tiempo y se explica por la secular inercia de las administraciones públicas.

Con el objeto de realizar el estudio de los contenidos formales y técnico-propositivos formulados por estos documentos vamos a analizar el Plan general de urbanización de Benavites, redactado en enero de 1954 y aprobado el 26 de julio de 1954, si bien haremos referencia a otros planes, cuando sea necesario, para completar el análisis.

#### Contenido formal de los planes:

Según los artículos 131, 134, 135 y 136 de la Ley de Régimen Local, todos los planes generales de urbanización debían constar de memoria, planos y ordenanzas de construcción y especiales de viviendas, "siendo imprescindible" acompañar a estos documentos los proyectos complementarios de instalaciones de los servicios mínimos obligatorios a cada municipio. En la práctica, los proyectos complementarios se tramitarán de manera independiente y no acompañarán nunca al documento de planeamiento.

En términos generales y con alguna variación que otra, las **memorias** de los planes de los municipios "asistidos" tienen un contenido muy similar. A pesar de estar bastante estructuradas, con su parte informativa y su parte justificativa, no contienen cuantificación alguna de las magnitudes proyectadas ni su justificación (superficies, techo de población, periodo de vigencia, estándares y dotaciones, etc.), si bien es cierto que la Ley de Régimen Local no establecía condiciones al respecto.

---

<sup>15</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980), Madrid: Alianza Editorial, 1982), pág. 338.

La memoria del plan de Benavites tiene seis folios y consta de los siguientes apartados: *Antecedentes*, en donde se recogen datos de carácter administrativo; *Datos Geográficos y Estadísticos*, referidos a todo el término municipal y al casco de la población; *Nuevas Alineaciones del Casco Urbano y del Ensanche*, donde se establecen los criterios generales de la propuesta; *Zona Urbana Actual*, donde se describen y justifican las rectificaciones de alineaciones proyectadas respecto al casco urbano actual; y *Zona de Ensanche*, donde se describe y se justifica la ordenación propuesta en el ensanche.

Las **Ordenanzas municipales reguladoras de edificaciones y obras** responden todas a un mismo modelo que es compartido con las de los “nuevos autónomos”. De manera pormenorizada las estudiaremos en el punto 6.3 del presente capítulo.

Con respecto a la **documentación gráfica**, hay un solo plano de ordenación que abarca exclusivamente el casco de la población y a su ensanche. Está a escala 1:1.000, tiene curvas de nivel cada metro, y en él aparecen grafadas las edificaciones existentes, los caminos de acceso al núcleo urbano y la parcelación rústica de los alrededores.

Los planos, son de grafismo cuidado, y en los más tempranos se dibuja el arbolado de las calles principales proyectadas. Siguiendo lo establecido en las Normas técnicas de 1952 se diferenciaba la zonificación, los centros cívicos y los edificios fuera de línea, bien mediante colores aplicados con acuarelas, bien mediante tramas de rayas y cuadrículas. Aunque sea anecdótico, destaca en todos el nombre de la población y la denominación del proyecto con grandes letras; el escudo de la Diputación, acompañado, en muchos casos, del escudo del municipio correspondiente; el norte y la escala gráfica.

#### Contenido técnico – propositivo de los planes:

Los planes de los “asistidos” tienen una **morfología urbana** que los hacen fácilmente reconocibles y que compartirán, al menos conceptualmente, con muchos de los planes del periodo analizado.

Tal y como se indica en el artículo 134 de la Ley de Régimen Local, el plan general de urbanización comprende “las zonas de reforma, ensanche, higienización y embellecimiento de una aglomeración urbana, incluida las superficies libres”. Así, el casco urbano de Benavites se rodea por un ensanche en cuadrícula de extensión generosa, con calles ortogonales de 10 metros de anchura y manzanas rectangulares sin chaflanes de 40 metros de dimensión mínima<sup>16</sup>. Para armonizar los dos trazados se realizan algunas rectificaciones en las alineaciones existentes, abriendo algún tramo de calle y ampliando alguna plaza, en este caso la de la Iglesia con la intención clara de monumentalizar el edificio y mejorar este espacio de centralidad. La escala de estas intervenciones son tan reducidas que no podemos hablar aquí de reforma interior. La idea, según la memoria, es:

*Respetar en lo posible el trazado actual de las calles al objeto de que no pierda carácter el pueblo y sea menos costosa la reforma para el erario municipal, al reducir el número de las expropiaciones, por lo que se han hecho únicamente aquellas modificaciones que se consideran imprescindibles.*

---

<sup>16</sup> A pesar de que en el artículo 6 del Reglamento de obras, servicios y bienes municipales de 1924 se estableciera que no se permitían calles menores de 12 metros, salvo excepciones que previamente se debían justificar en la memoria



La población queda circunvalada por un camino de ronda de 26 metros de ancho, con doble plantación de arbolado<sup>17</sup>, a partir de la cual se establece una "zona verde" de 50 metros de anchura que bordea por completo al casco urbano actual y al ensanche futuro, en el interior de la cual está expresamente prohibido verificar construcción alguna. Esta "zona verde", que está atravesada por los diferentes caminos y carreteras que salen del pueblo, refuerza el carácter de límite que tiene la ronda y establece una nítida diferenciación entre el suelo urbano del que no lo es.

Como ya se ha comentado, esta franja verde no tiene uso público, sino el original de *green belt* británico, de área filtro de no edificación, ni rural ni urbana, para protección del carácter de ambas<sup>18</sup>. Sin embargo, se grafía en el plano con una fuerza expresiva que da rotundidad a la propuesta, recordándonos, en el caso de Benavites, a una ciudad de la antigüedad clásica o a una utopía ilustrada. En algunos de los municipios "asistidos" este cinturón verde no es tan regular y el modelo se deforma adaptándose al entorno; pero siempre existe, incluso en los municipios en donde no se grafía, vendrá contemplado en ordenanzas.

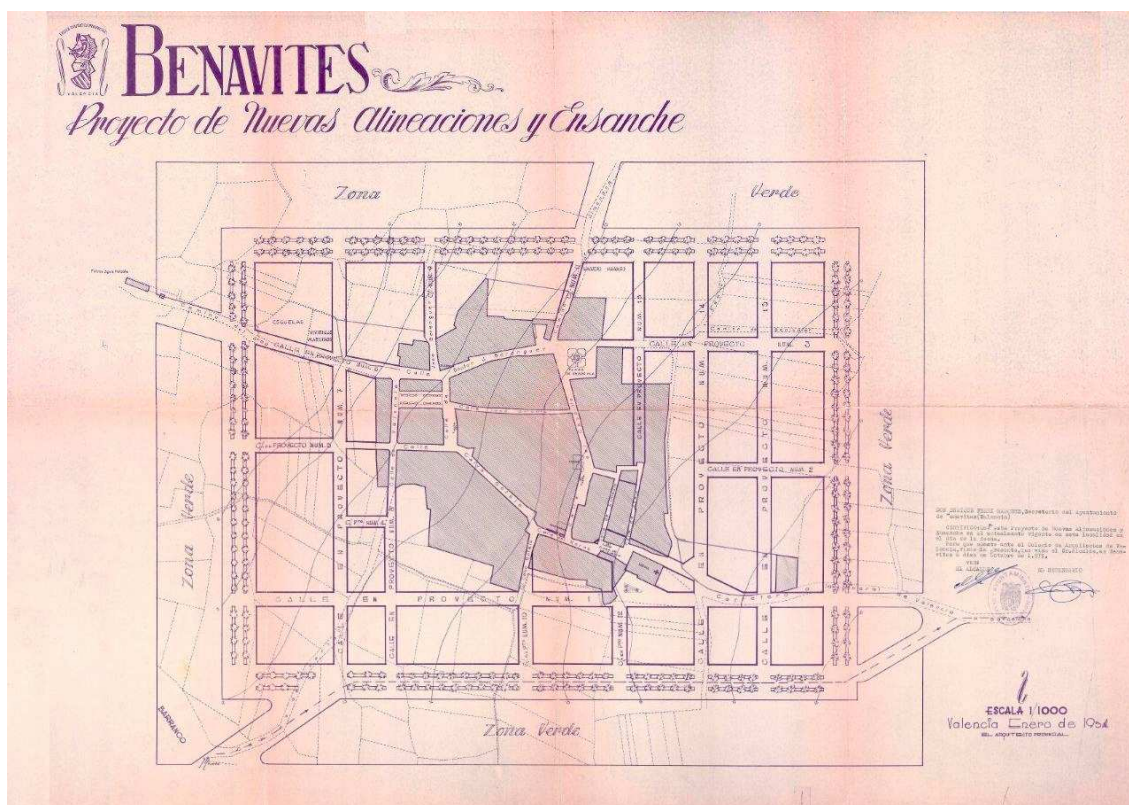


Fig. 6 - 12. BENAVIDES. Plano del proyecto de nuevas alineaciones y ensanche de Benavites -escala 1:1.000 en el original- (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura nº 54-90116).

A pesar de la aparente ingenuidad, las ordenaciones propuestas en estos planes contienen una carga teórica importante y también ideológica. Sus autores serían concedores de las teorías de la reforma interior de Valencia, Madrid o del París de Haussman; también de las ideas inspiradoras del ensanche barcelonés de Cerdá; y de los cinturones verdes limitadores de los crecimientos urbanos que nos hablarían de Howard, Abercrombie, César Cort o Gabriel Alomar.

<sup>17</sup> Ver secciones acotadas de viales tipo en Fig. 6 - 16.

<sup>18</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Luis Albert Arquitecto, Valencia 1902-1968*, Valencia, C.O.A.C.V., 1984, pág. 26.

La gran cruz señalando la iglesia del pueblo<sup>19</sup> nos traslada a la España rural de la época, y nos recuerdan los planos de las poblaciones de nueva planta de la Dirección General de Regiones Devastadas o del Instituto Nacional de Colonización, con sus “plazas mayores”, trayéndonos a la memoria, sin querer, la ensoñación de la ciudad falangista, cuyo referente inexcusable sería el Plan de urbanización de Salamanca redactado durante la guerra por los servicios técnicos de Falange<sup>20</sup>.



Fig. 6 - 13. Izquierda: plaza del Duomo de Perugia, del libro de Camilo Sitte *Construcción de ciudades según principios artísticos*. Derecha: planes generales de urbanización de Benifairó de Les Valls y Xeraco, detalles de las Iglesias

El Plan de extensión de Murcia de 1932 redactado por César Cort, con su cinturón verde rodeando la ciudad, la “nucleización orgánica” propuesta por Alomar, de la cual Albert debía ser conocedor, y las teorías de Gonzalo de Cárdenas que inspiraron las intervenciones de Regiones Devastadas, complementarían el repertorio de los referentes disciplinares más próximos.

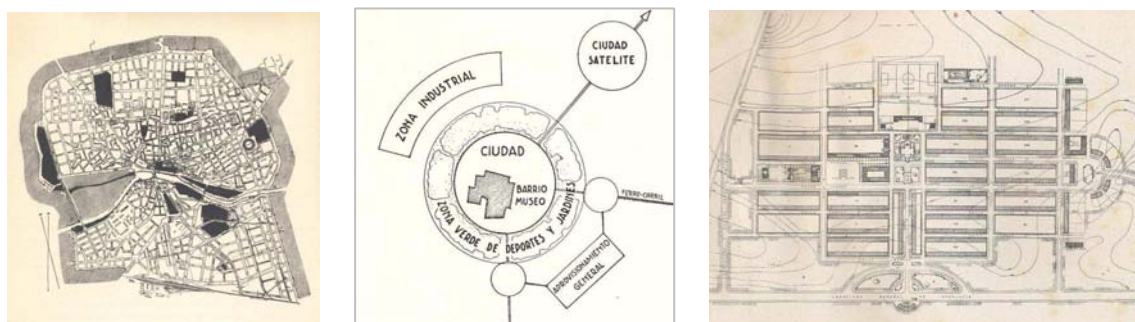


Fig. 6 - 14. Referentes próximos. De izquierda a derecha: plan de extensión Murcia de Cort (1932), esquema de ciudad de Gabriel Alomar (1944), pueblo de Seseña de Regiones Devastadas (1940).

En los planes de los municipios “asistidos” el concepto de **zonificación**, que irá evolucionando con el tiempo, es algo confuso y no tiene el carácter funcional del *zoning* racionalista. En algunos de los planes más tempranos, como el de Camporrobles, se nombran como zonas diferenciadas a los distintos sectores del ensanche, aunque éstos tengan igual uso. En el de Aras de los Olmos aparece una zona de “pajares y corrales” y otra de “corrales y viviendas agrícolas”, y en Albuxech una zona “para viviendas bonificadas”. Ya hemos visto que en los más tardíos se crean “zonas de reserva”, en referencia al suelo de reserva urbana de la Ley del Suelo de 1956. En muchos planes no se establece ningún tipo de zonificación, como en el

<sup>19</sup> Similares a las descritas por Camilo Sitte en su libro *Construcción de ciudades según principios artísticos*.

<sup>20</sup> Sobre la ciudad falangista y la teoría de la urbanización falangista ver TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 147 a 160.

plan de Benavites, perteneciente al Modelo 2-1, en donde se crean, dentro del casco de la población, dos zonas sin diferencias significativas entre ellas, una denominada "urbana actual" y otra denominada "de ensanche". De la lectura de las ordenanzas, se deduce que el uso de ambas es el residencial, aunque también se pueden implantar usos diferentes, siempre que se cumpla con la normativa sectorial, ya que no se prohíbe ningún otro uso de forma expresa.

La zonificación, cuando se presenta, tiene un carácter dual. Por un lado, existe una **zonificación técnico-sanitaria**, proveniente de la normativa higienista y consagrada por el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, que apareció en la historia de manera espontánea para mejorar las condiciones de habitabilidad de las zonas residenciales y librarla de las molestias generadas por las actividades fabriles. Así tenemos zonas calificadas de tolerancia industrial, donde de forma explícita se autoriza "el establecimiento de cualquier industria que no esté considerada como insalubre, nociva, incómoda ni peligrosa", y zonas industriales, donde estaría permitida la implantación de cualquier tipo de industria. En otros casos, aparece lo que podemos denominar **zonificación tipológica**, con pequeñas áreas de ciudad-jardín, destinadas a viviendas de tipo chalé para atender la demanda de los veraneantes. Lo habitual es que en los planes aparecen una u otra zonificación de manera separada, Modelo 2-2 o Modelo 2-3, aunque algunas veces aparecerán las dos a la vez.

En el resto del término municipal, se establecen únicamente dos zonas diferenciadas dentro del suelo rústico: una correspondiente al cinturón verde que rodea a la población y que como hemos dicho debe quedar libre de cualquier edificación, y otra correspondiente con el resto del término municipal, asimilable a nuestro actual "suelo no urbanizable común", en donde se admitirá gran cantidad de usos regulados en las ordenanzas de una manera genérica y poco detallada. Esta falta de regulación pormenorizada de los usos, sobre todo en los cascos de las poblaciones, se entiende si pensamos en el tipo de economía y su situación coyuntural, mayoritariamente agrícola y en el final del periodo autárquico. En aquella época los usos residenciales convivían en armonía con los productivos, y al no haber conflictos importantes, sencillamente no era necesaria una reglamentación exhaustiva.

**Respecto a las tipologías edificatorias**, la prevista en el plan de Benavites es la de vivienda unifamiliar entre medianeras tipo casas de pueblo, "acorde con el carácter rural de la población", si bien, al no estar prohibidas, estarían permitidas otras tipologías. No se marca profundidad edificable, pero si se determina la obligación de ventilar todas las piezas vivideras a la calle o patios de ventilación. Tampoco se establece el número máximo de plantas, pero si la altura máxima de las edificaciones que es igual al ancho de las calles a las que recaigan o la los de los edificios ya construidos en el casco urbano consolidado; y en el ensanche, a una altura de vez y media la anchura de calle; en plazas o paseos igual a la del edificio más alto de la población. En las zonas industriales o de tolerancia industrial la regulación volumétrica de las edificaciones es la misma del ensanche. Para las zonas de ciudad-jardín, la única tipología permitida será la de vivienda aislada tipo chalé, normalmente sobre parcela de 300 m<sup>2</sup> con una ocupación del 30% y separaciones a lindes de 5 metros a calle y 2 metros linde lateral. En el resto de suelo del término municipal se admiten gran número de tipologías, tanto de carácter productivo como no productivo, salvo las

correspondientes a “edificios destinados a varias familias del tipo de las llamadas casas de vecindad, ni tampoco al establecimiento de grupos de viviendas de la índole que sean, formando agrupaciones o barriadas”.

La **gestión urbanística** de los planes de los municipios “asistidos” tiene todas las limitaciones propias de la legislación urbanística anterior a la Ley del Suelo de 1956. De manera complementaria a lo establecido en la legislación, en las ordenanzas de los planes se determinan los mecanismos para la regularización de solares y las condiciones para la parcelación de manzanas, de obligada observancia por los particulares, pudiendo el Ayuntamiento actuar de oficio por expropiación en caso de incumplimiento. También se prevé la posibilidad de que los propietarios de terrenos exteriores al casco de la población pudieran solicitar su inclusión en el suelo urbano, siempre que cumplieran determinadas condiciones, en las que se incluía una superficie a reclasificar superior a una hectárea y la obligatoriedad de la cesión de viales. Con estas reclasificaciones, los particulares podían contravenir lo dispuesto en el plan creando urbanizaciones, normalmente de segunda residencia, y así alterar un modelo que en principio era rígido y cerrado<sup>21</sup>.

El **suelo rural**, tiene en los planes generales de urbanización, un carácter totalmente residual, no se habla directamente de él, sino de las edificaciones y construcciones que puede albergar, “edificaciones fuera de las alineaciones vigentes”, aunque por primera vez nos encontramos ante una regulación completa de todo el término municipal. Como hemos visto, en la periferia de la ciudad proyectada se establece una franja de protección de 50 metros libres de edificación, a partir de la cual estaría “el término municipal sin alineaciones vigentes”, que hoy llamaríamos “suelo no urbanizable común”, en donde se puede edificar según unas determinadas condiciones e incluso reclasificar a instancia de los particulares. En los expedientes consultados no aparecen protecciones por razones medioambientales, patrimoniales, paisajísticas, etc. Tampoco se hace referencia a las protecciones derivadas de la normativa sectorial (dominio público hidráulico, carreteras, vías pecuarias, minas, etc.), pero sí que se determina una parcela mínima y una incipiente regulación de lo que hoy llamaríamos “condiciones de formación de núcleo de población”.

En los planes de la Diputación no hay prácticamente referencias sobre la previsión de **equipamientos**, ni se justifica el cumplimiento de ningún estándar, a pesar de que en las ordenanzas se haga referencia, en algunos de ellos, al Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924. En el caso de Benavites, se enumeran en la memoria los existentes, y se señalan, éstos más los previstos, en el plano, tal y como determinaban las Normas técnicas de 1952. Además de la Iglesia, “de escaso interés artístico” grafiada con su gran cruz, figura el Ayuntamiento “de antigua construcción”, proyectándose unas nuevas Escuelas y Viviendas de los Maestros y un nuevo Lavadero y Matadero. Respecto a las **zonas verdes**, además de la franja de los 50 metros, tampoco hay ninguna referencia al respecto. Este anillo verde no puede

---

<sup>21</sup> Estas reclasificaciones al margen del plan tuvieron una repercusión mucho más conflictiva que en la ciudad de Valencia, en donde operaba una norma similar como eran las Ordenanzas de 1929, ya que el impacto de los conjuntos acogidos a ella será, evidentemente, mayor. Vid GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d’Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996, pág. 447.

considerarse dotacional, ya que aunque sin edificar es de uso privado agrícola; y la ronda, a pesar de su doble alineación de arbolado, tampoco lo sería ya que la banda central es de circulación rodada. En el caso de Camporrobles, el llamado Paseo de la Estación (ver Fig. 6 – 16) podría ser considerado zona verde al tener un paseo central arbolado de 8 metros de anchura.

El plan no contempla previsión de ningún tipo de **Infraestructuras** –alcantarillado, agua, o alumbrado–, tal como prescribe el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, si bien en los artículos 74 y 75 de las ordenanzas se exige los servicios mínimos que deben observar las viviendas de nueva construcción. Respecto a la red viaria, únicamente se prevé una ronda perimetral que peina todas las carreteras y caminos de entrada y salida a la población, que junto con el acceso a la estación del tren, cuando ésta existe, configuran la red viaria estructurante.

En los planes de los municipios "asistidos" no existe una especial preocupación por el **patrimonio arquitectónico**, cuestión que debe ser entendida en el contexto de la época, si bien es cierto que en cualquier caso debía cumplirse la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico Nacional de 1933 y el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924. En la memoria del plan de Benavites ya queda patente esa falta de preocupación o interés por los aspectos patrimoniales:

*Esta villa carece en líneas generales de edificios o monumentos de interés artístico, pudiendo únicamente citar una torre de estilo gótico que posiblemente es parte de una edificación mayor, desaparecida en la actualidad, y que sería la residencia del señor de aquel territorio que comprenden los Valles y Benavites. La iglesia parroquial, construcción de escaso interés artístico, está dedicada a Nuestra Señora de los Ángeles.*



Fig. 6 - 15. Izquierda: proyecto de "Gran Generalidad" de Luis Albert, firmado en mayo de 1952 (Fuente: *Arxiu General i Fotogràfic de la Diputació Provincial de València*, signatura MP 002 n° 6). Derecha: Proyecto de residencia para el Jefe del Estado en los Jardines Real de Luis Albert de 1954, foto del libro de David Sánchez Muñoz *Arquitectura y espacio urbano en Valencia, 1939-1957*, publicado en 2013 por Ayuntamiento de Valencia.

Los planes generales de urbanización de los municipios no contienen catálogo ni existen en ordenanzas zonas diferenciadas para el casco histórico. Únicamente en el artículo correspondiente de las ordenanzas se deja a la discrecionalidad de los técnicos municipales y a la "comisión municipal de Archivos y Monumentos que designe el Ayuntamiento" los criterios de intervención en los edificios que "merezan una mayor atención". Esto es así en municipios en los que, además de las iglesias parroquiales, existían edificios o conjuntos con valor patrimonial, como es el caso de Benisanó, El Puig de Santa María, Montesa o el propio Benavites, entre otros. Algunas de las intervenciones propuestas para los entornos urbanos en donde ubican las construcciones de interés patrimonial tienen como objeto "monumentalizar los monumentos", en concordancia con la moda de la época.

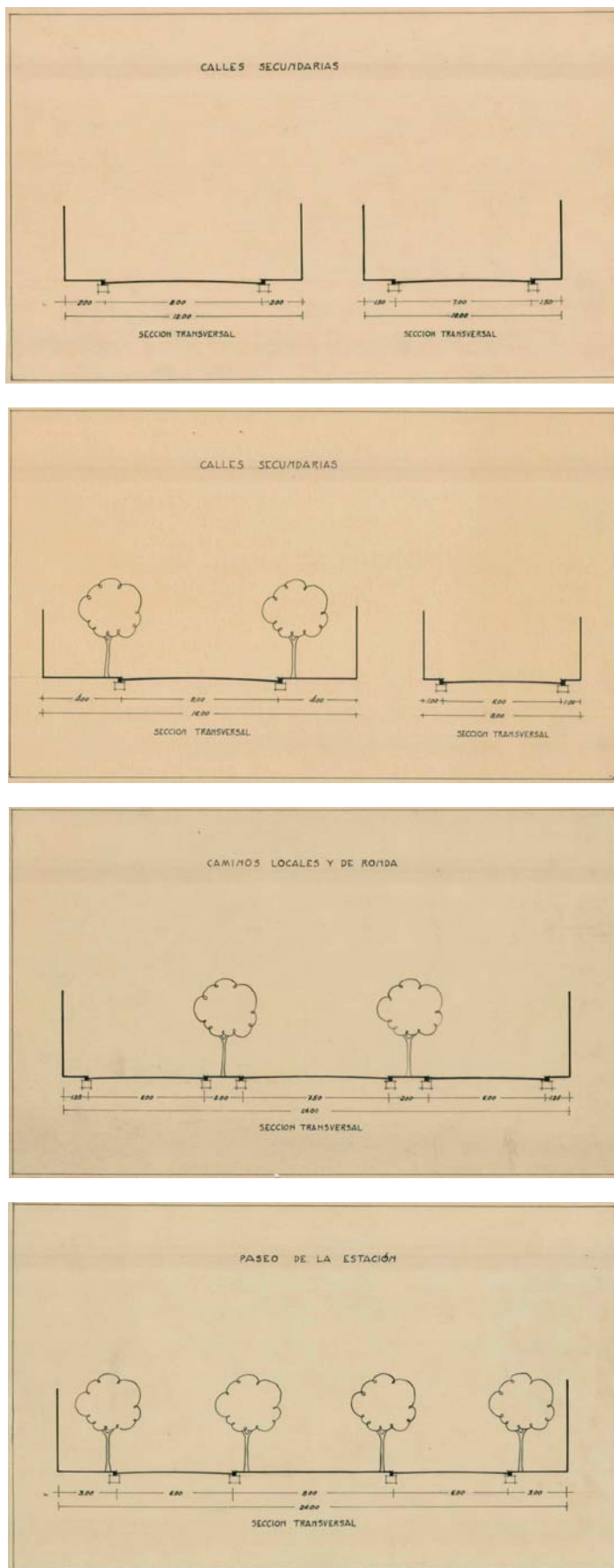


Fig. 6 - 16. CAMPORROBLES. Plan general de urbanización. Secciones viario propuesto, originales en papel vegetal. (Fuente: Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excm. Diputación de Valencia, expediente nº 1/1951).

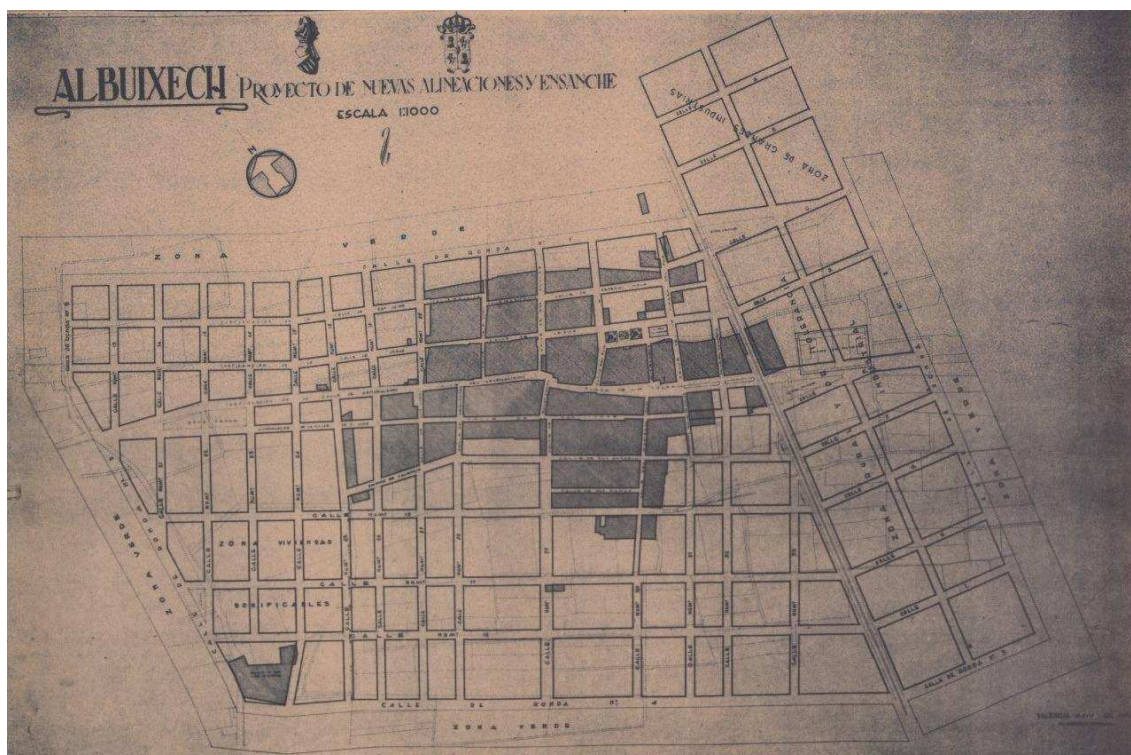


Fig. 6 - 17. ALBUIXECH. Proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 29/11/1952.  
(Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 52-90028).

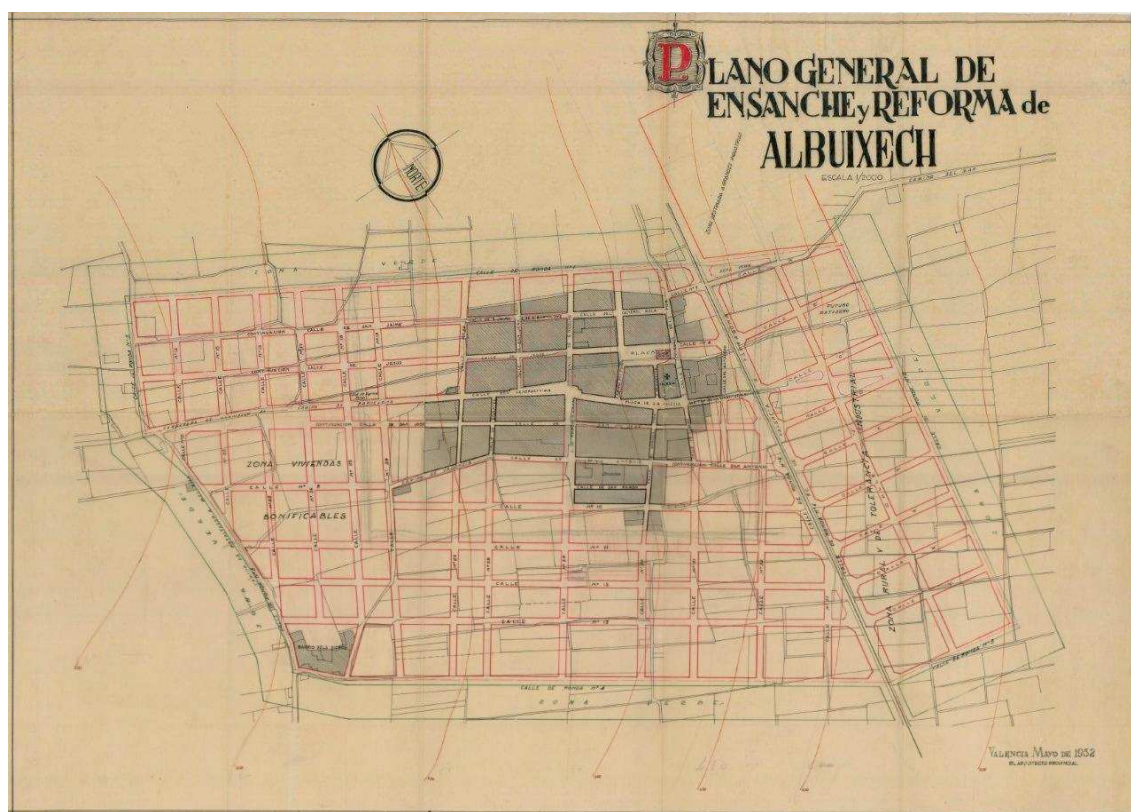


Fig. 6 - 18. ALBUIXECH. Propuesta previo del plano de ordenación en papel vegetal fechado en mayo de 1952.  
(Fuente: Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excm. Diputación de Valencia, expediente nº 3/1951).

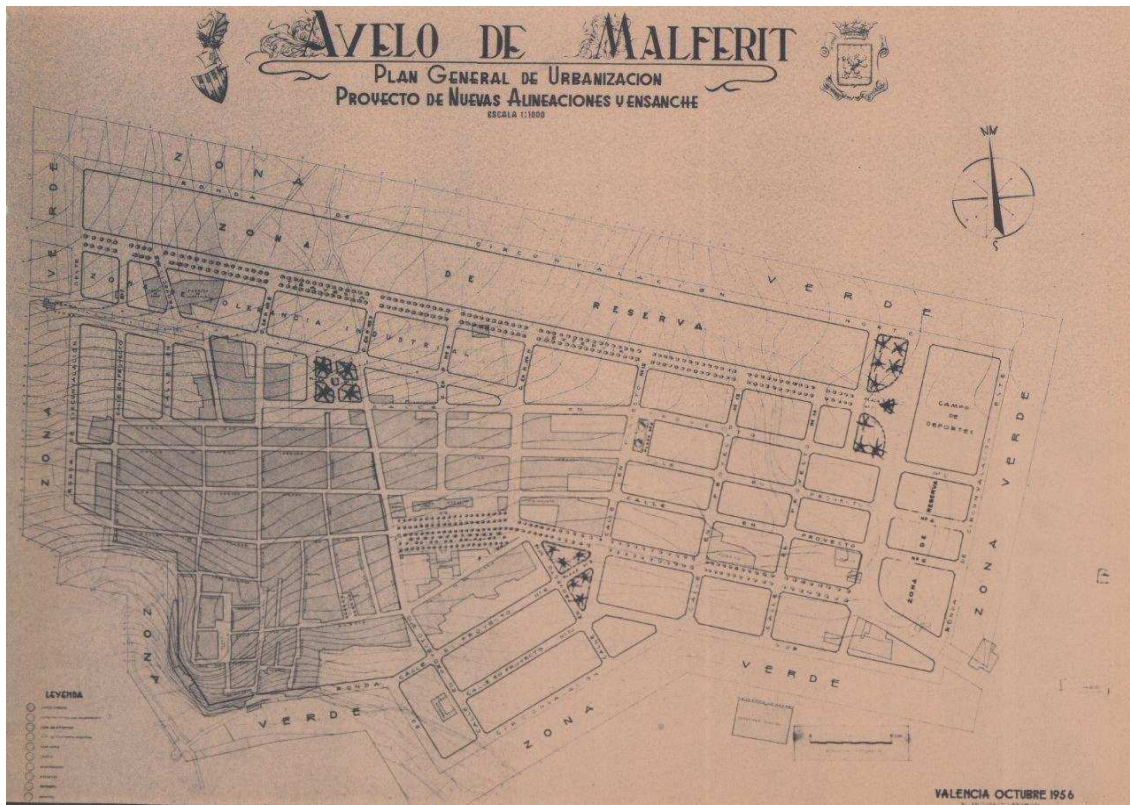


Fig. 6 - 19. AIELO DE MALFERIT. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 19/11/1960. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 60-90096).

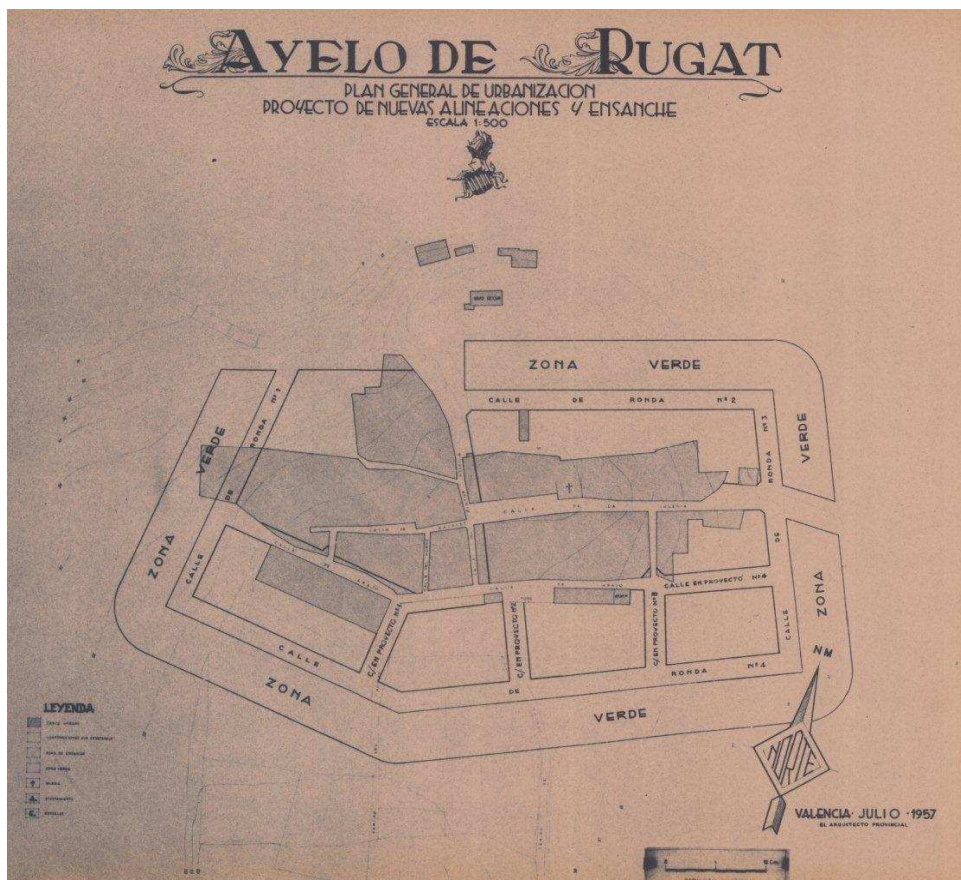


Fig. 6 - 20. AIELO DE RUGAT. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 06/02/1959. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 59-90097).





Fig. 6 - 21. ALCÀNTERA DE XÚQUER Y CÀRCER. Plan general de urbanización con proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 23/07/1960 y el 12/04/1960. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 60-90038 y 60-90241).

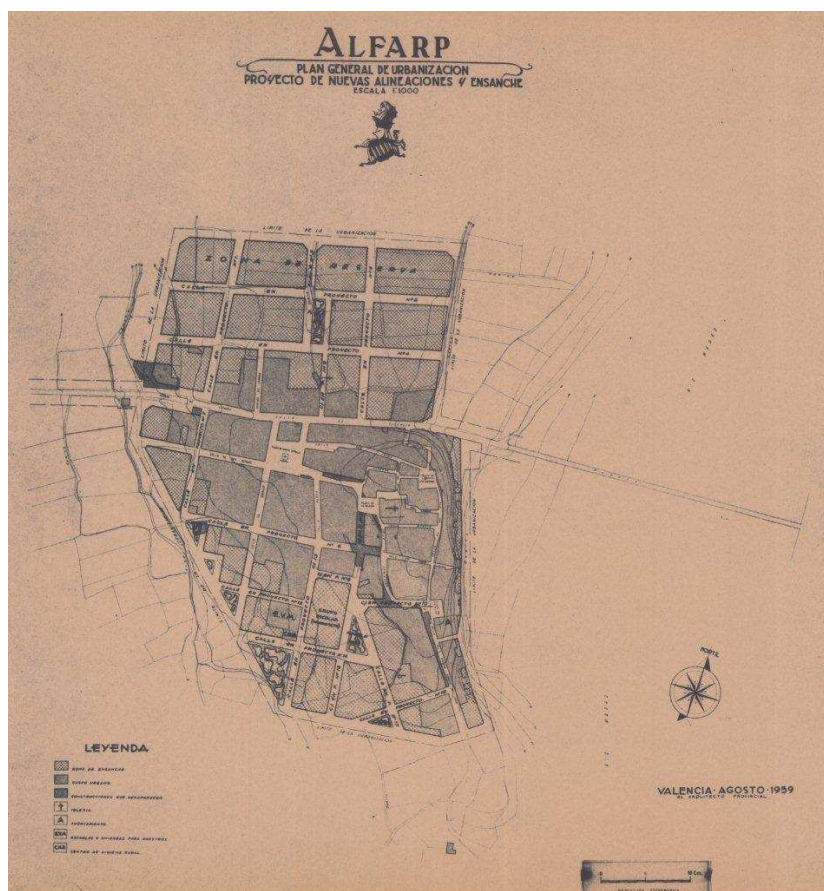


Fig. 6 - 22. ALFARP. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 19/11/1960. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 60-90066).

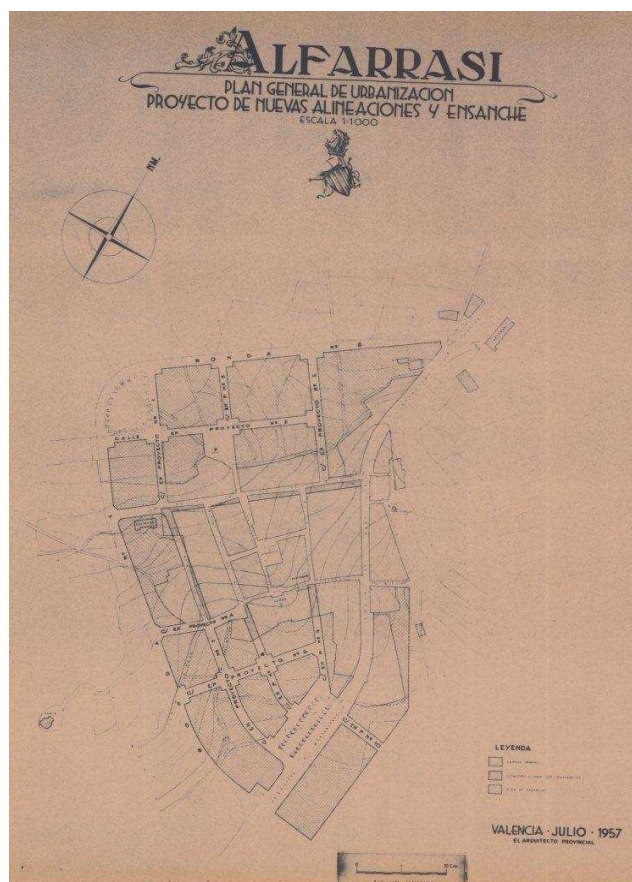
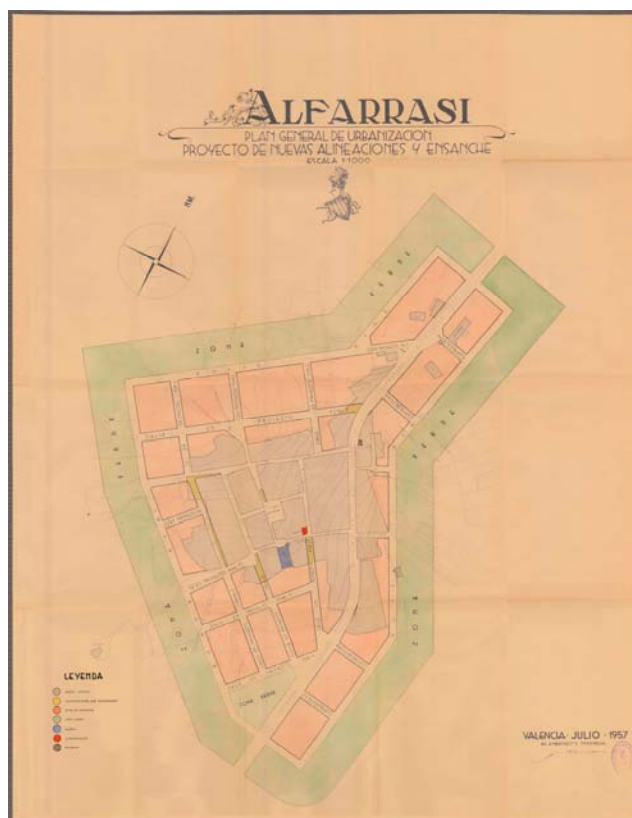


Fig. 6 - 23. ALFARRASÍ. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Arriba propuesta no aprobada definitivamente de julio de 1957 (Fuente: Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excma. Diputación de Valencia, expediente nº 128/1956) y abajo el aprobado el 23/07/1960. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 61-90067).

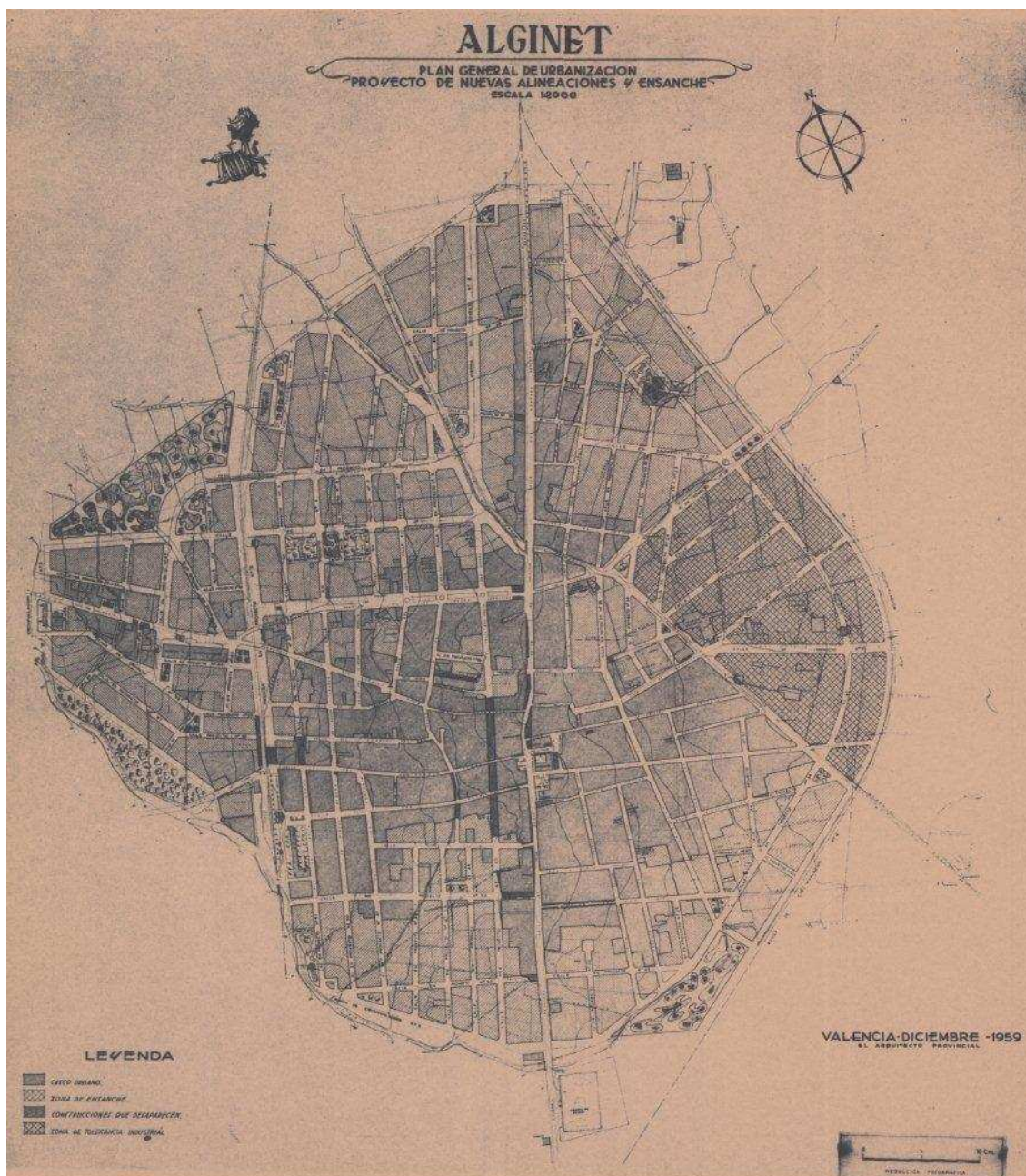


Fig. 6 - 24. ALGINET. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 08/04/1964. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 64-90075).

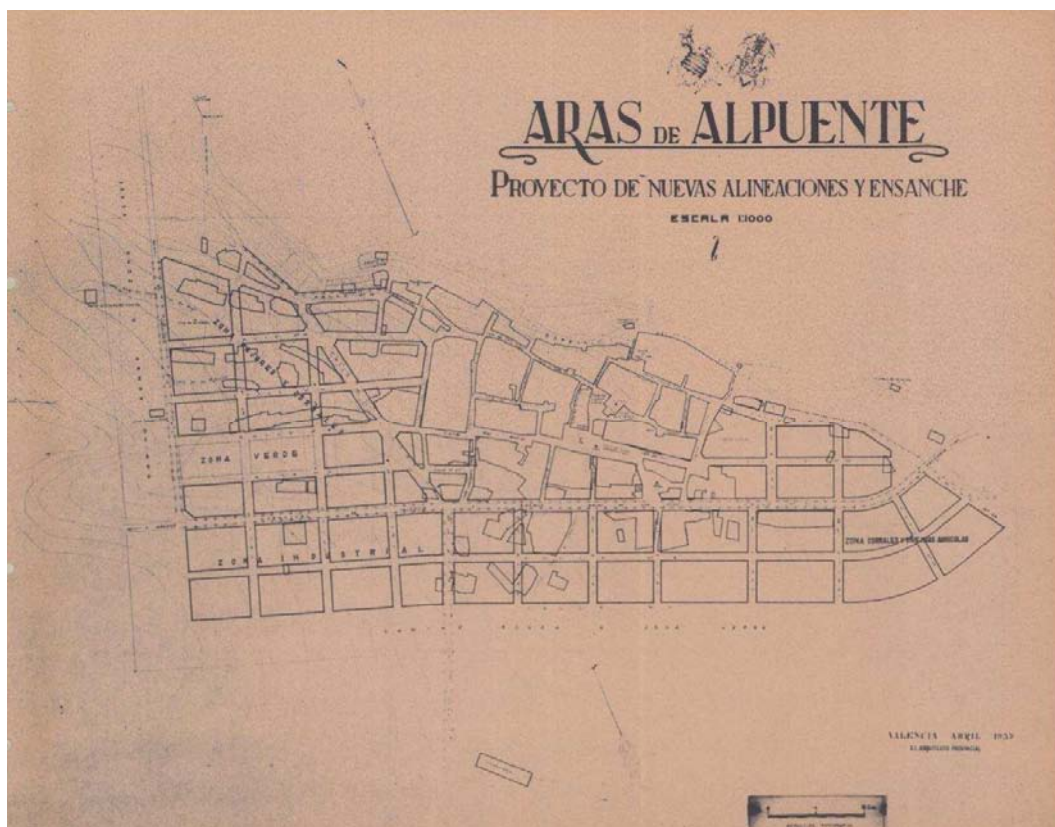


Fig. 6 - 25. ARAS DE LOS OLMOS. Proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 29/11/1952. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 52-90094).

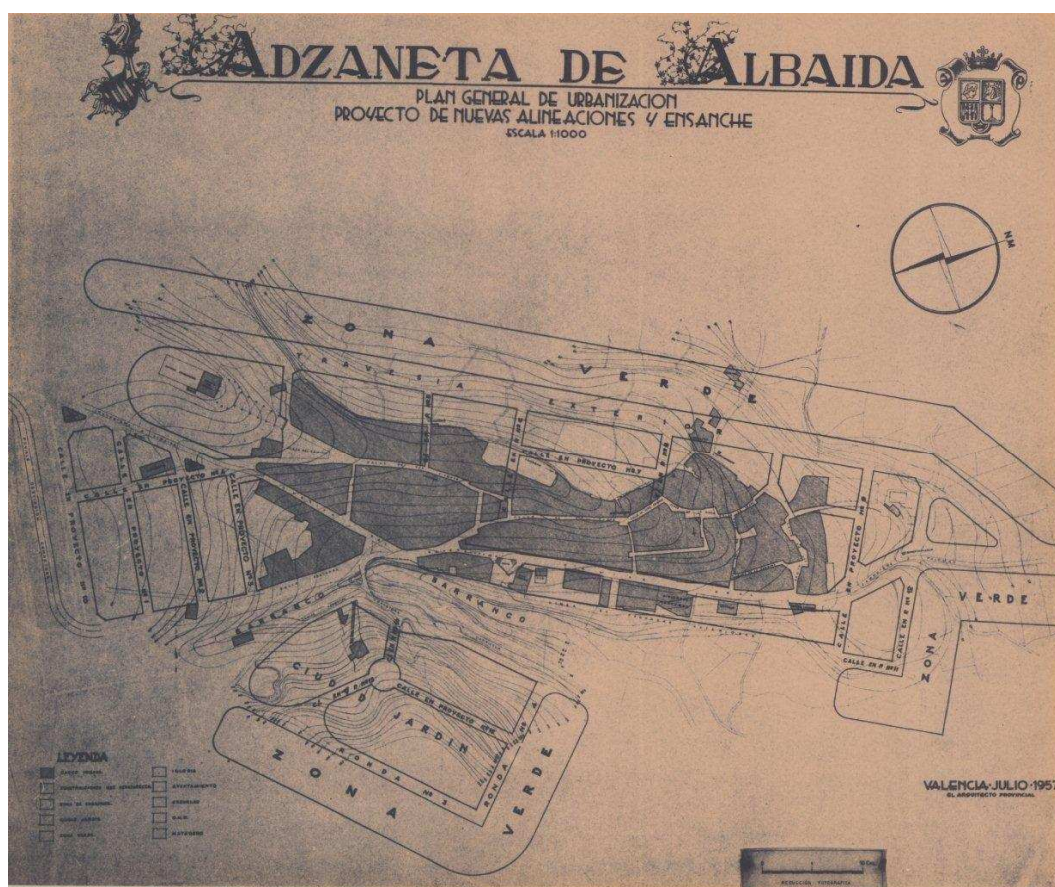


Fig. 6 - 26. ATZENETA D'ALBAIDA. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 28/07/1959. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 59-90003).

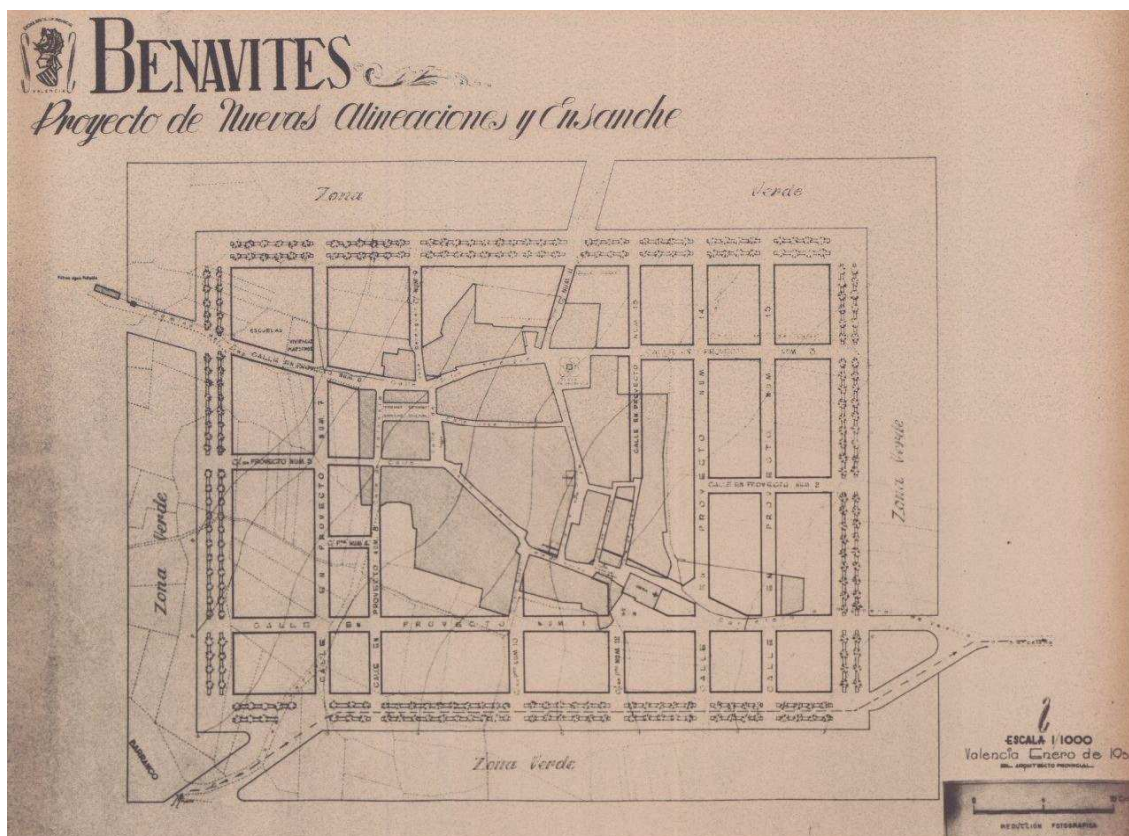


Fig. 6 - 27. BENAVIDES. Proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 26/07/1954.  
(Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 54-90116).

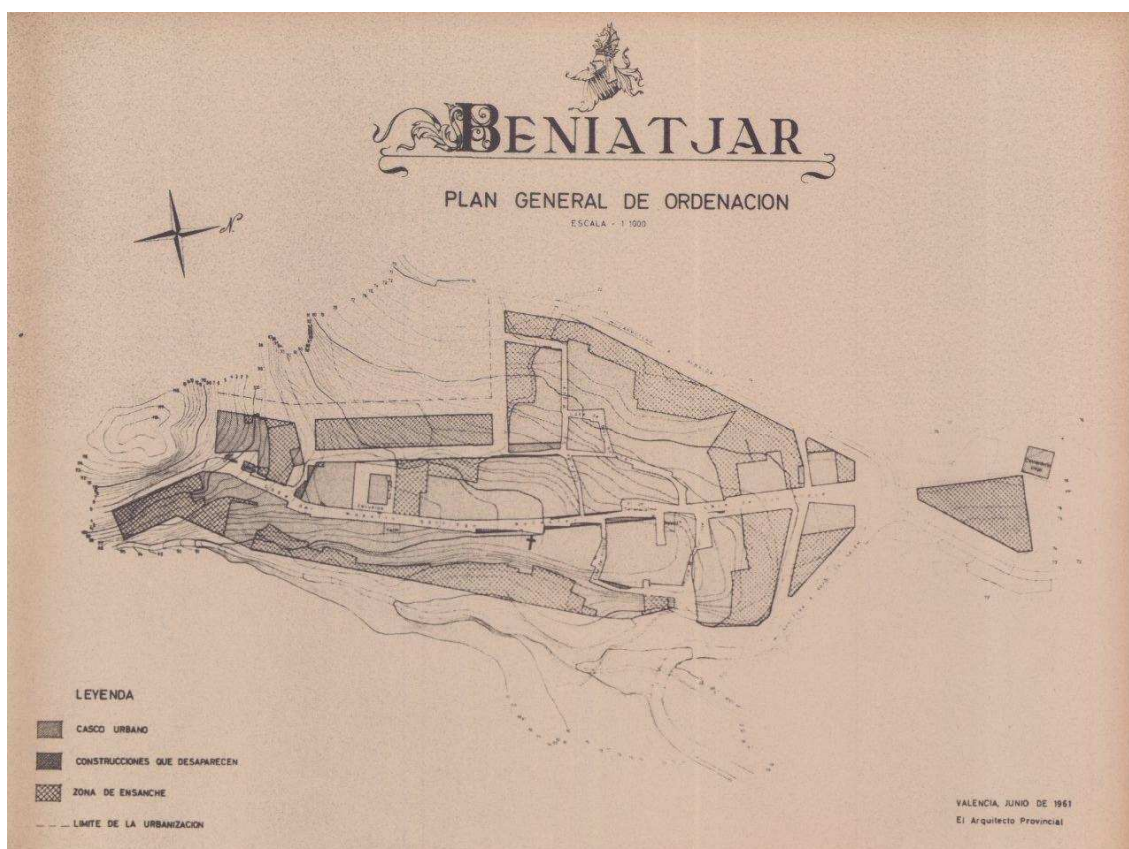


Fig. 6 - 28. BENIATJAR. Plan general de ordenación. Aprobado el 17/12/1965.  
(Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 65-90123).

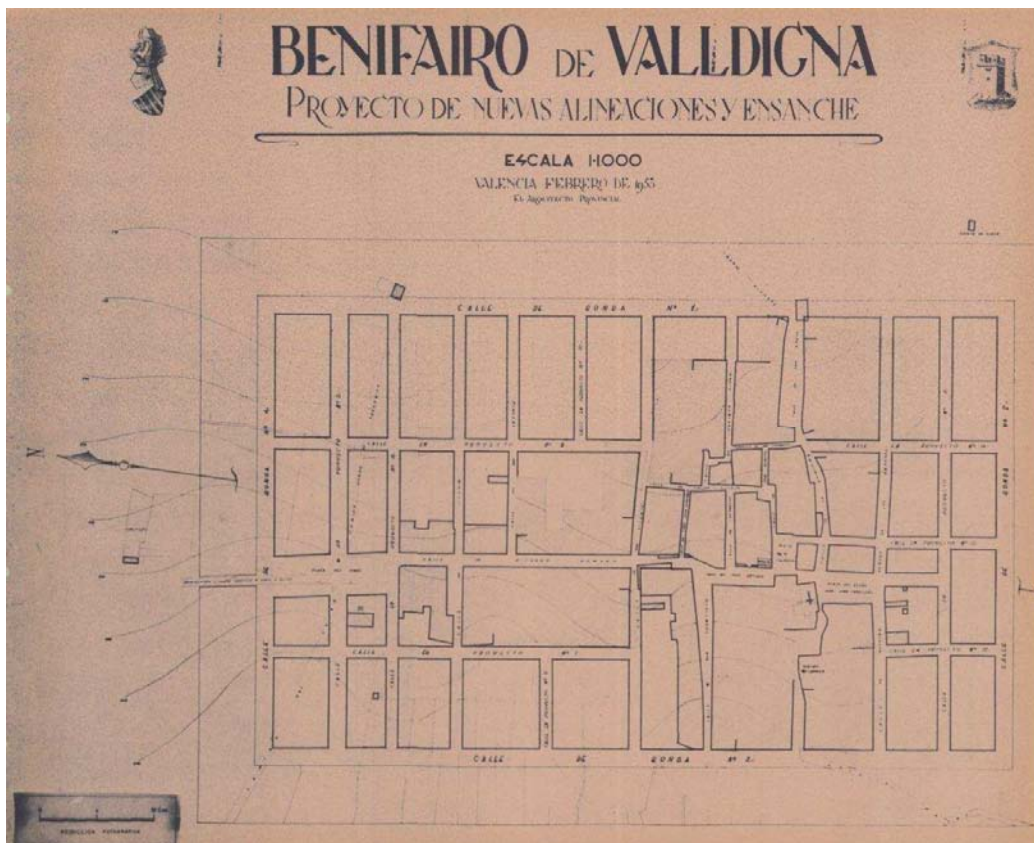


Fig. 6 - 29. BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA. Proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 13/03/1954. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 54-90126).

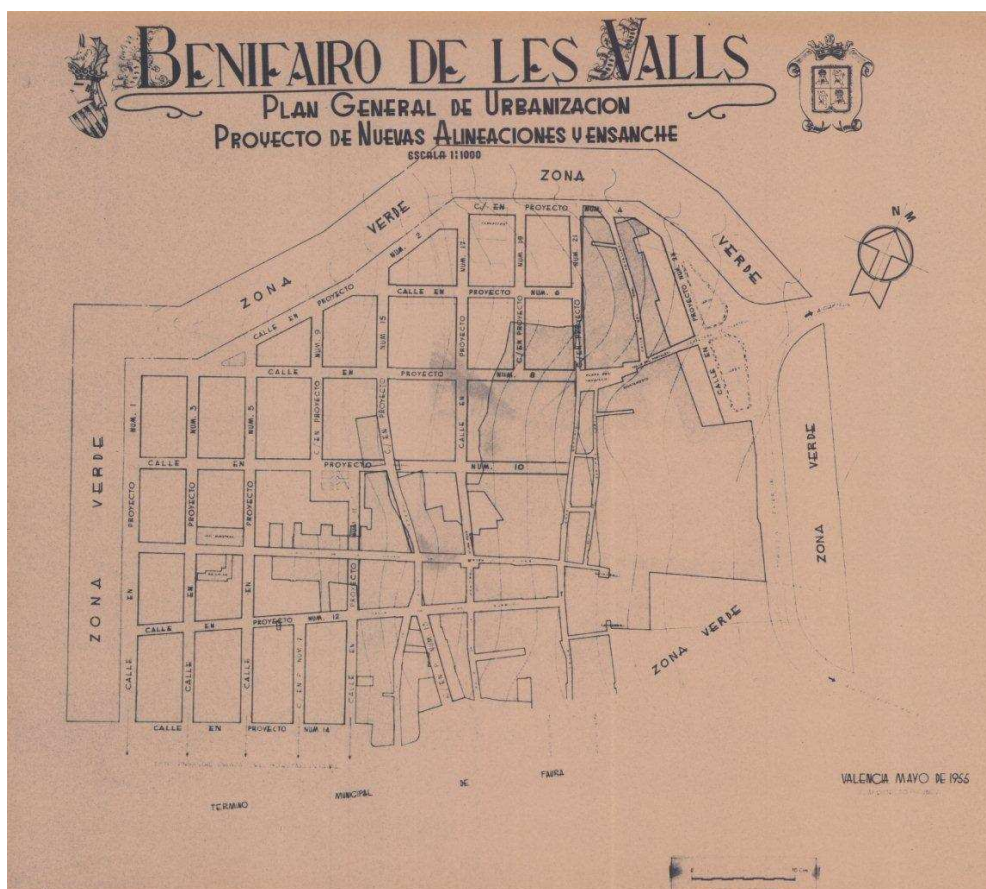


Fig. 6 - 30. BENIFAIRO DE LES VALLS. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 11/05/1956. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 56-90124).

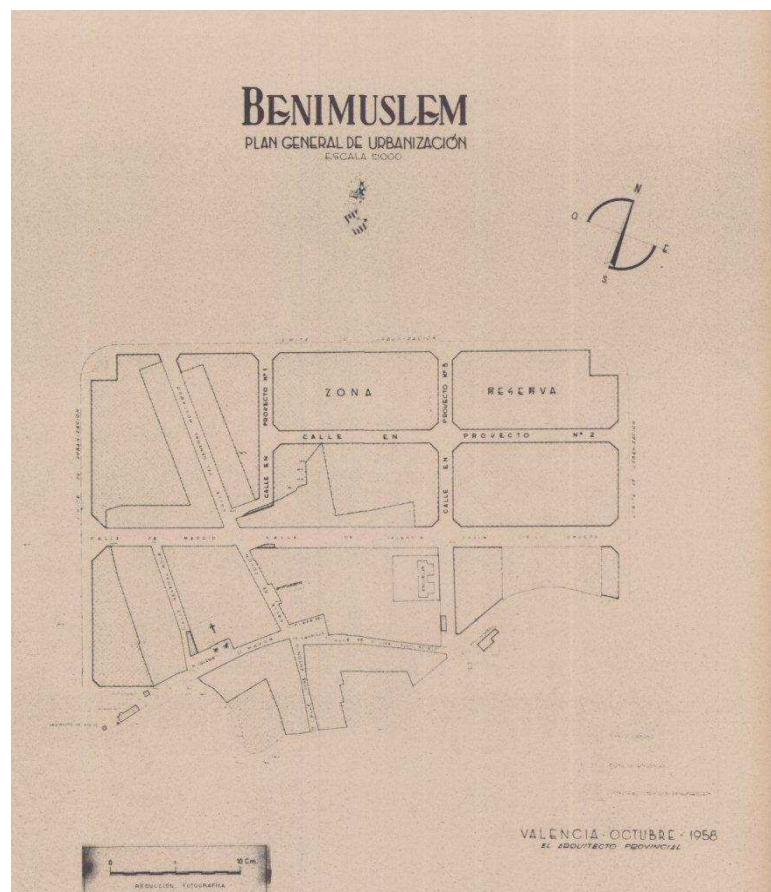


Fig. 6 - 31. BENIMUSLEM. Plan general de urbanización. Aprobado el 02/02/1960. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 60-90141).

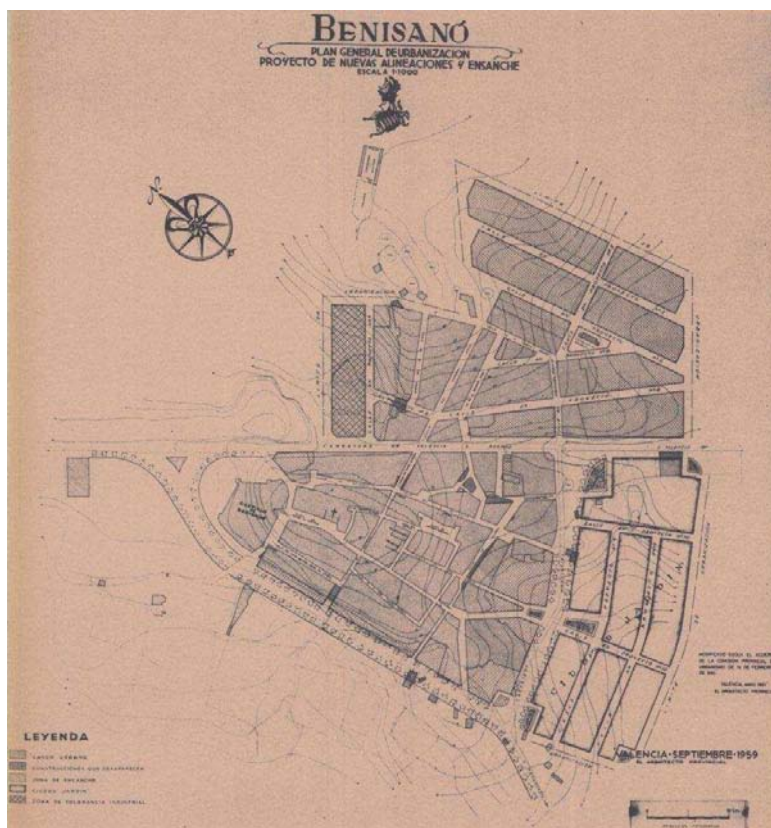


Fig. 6 - 32. BENISANÓ. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 26/10/1961. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 61-90146).

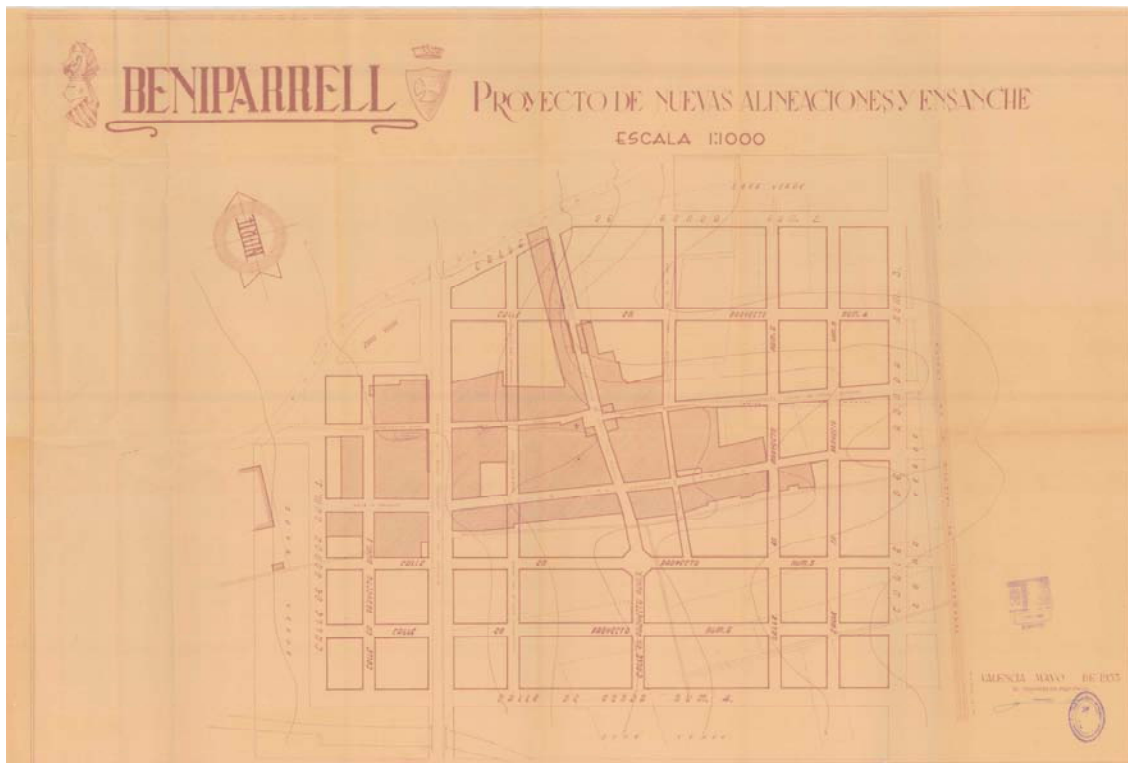


Fig. 6 - 33. BENIPARRELL. Proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 26/07/1954.  
(Fuente: Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excm. Diputación de Valencia, expediente nº 27/1952).

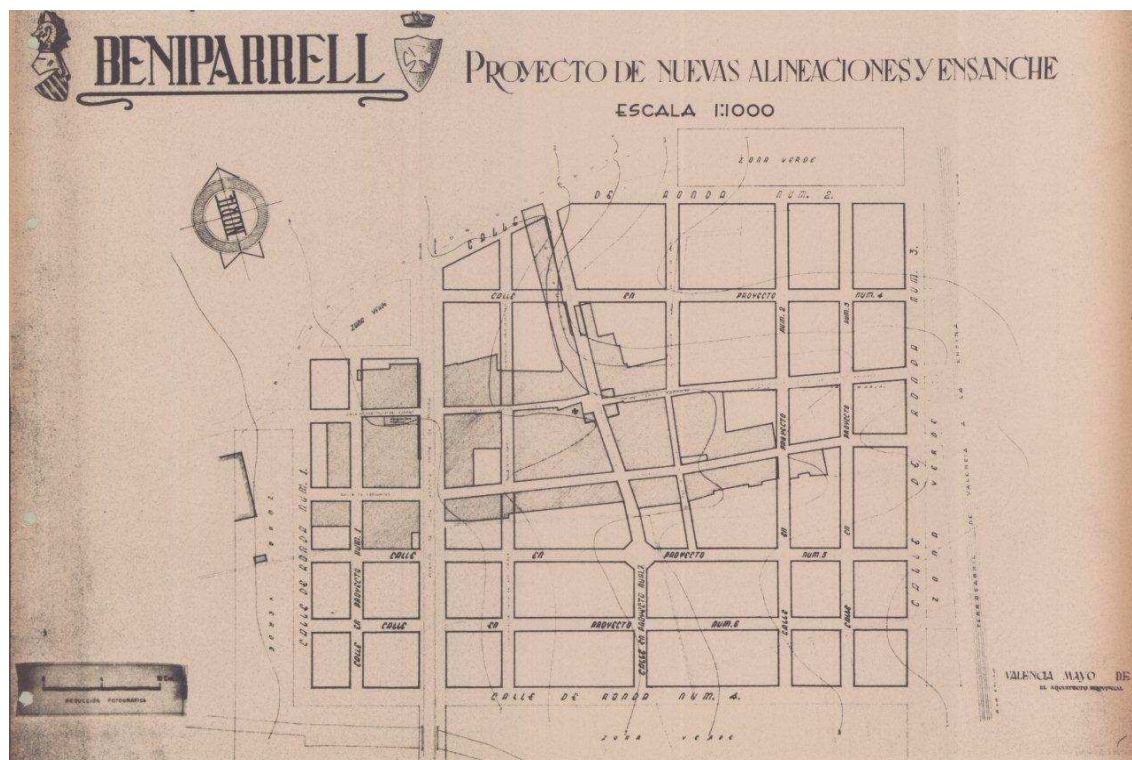


Fig. 6 - 34. BENIPARRELL. Proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 26/07/1954.  
(Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 54-90142).



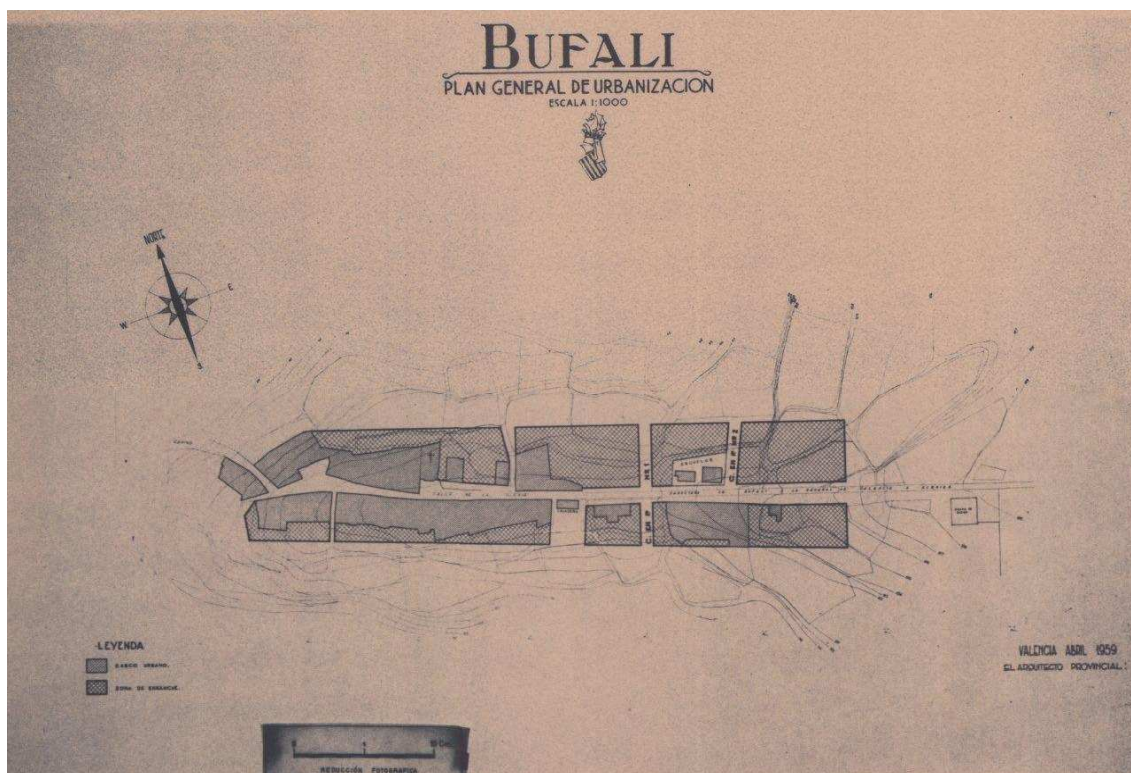


Fig. 6 - 35. BUFALI. Plan general de urbanización. Aprobado el 19/07/1961.  
(Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 61-90166).

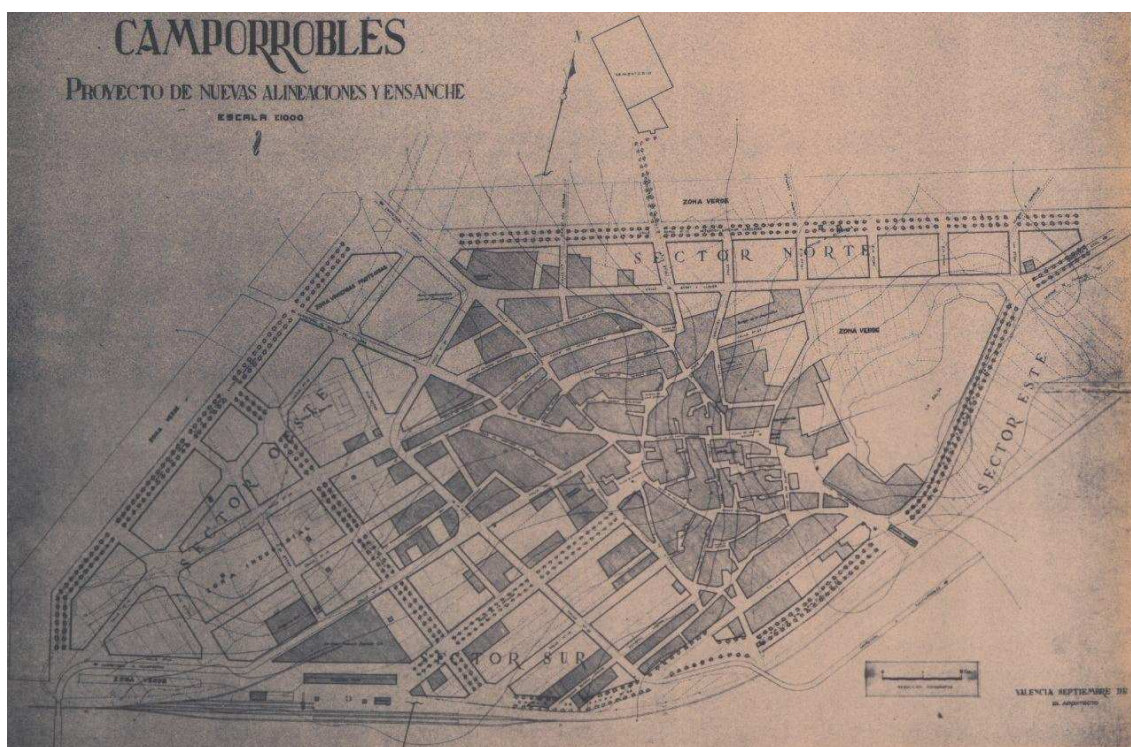


Fig. 6 - 36. CAMPORROBLES. Proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 31/03/1953.  
(Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 53-90221).

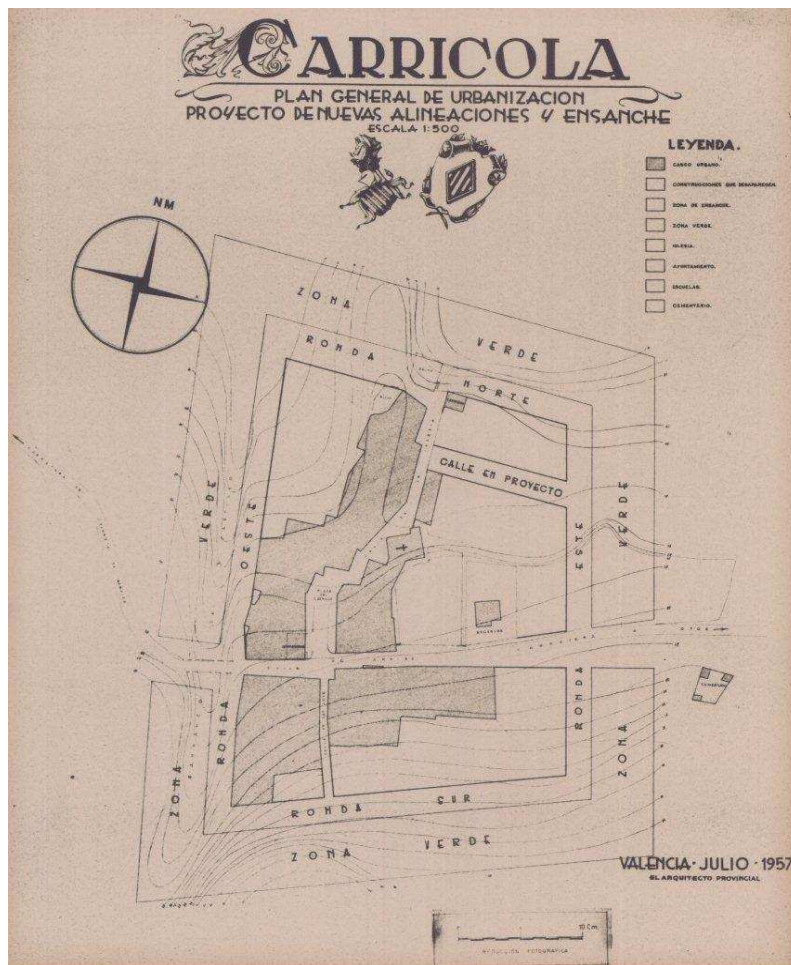


Fig. 6 - 37. CARRÍCOLA. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 06/02/1959. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 58-90245).

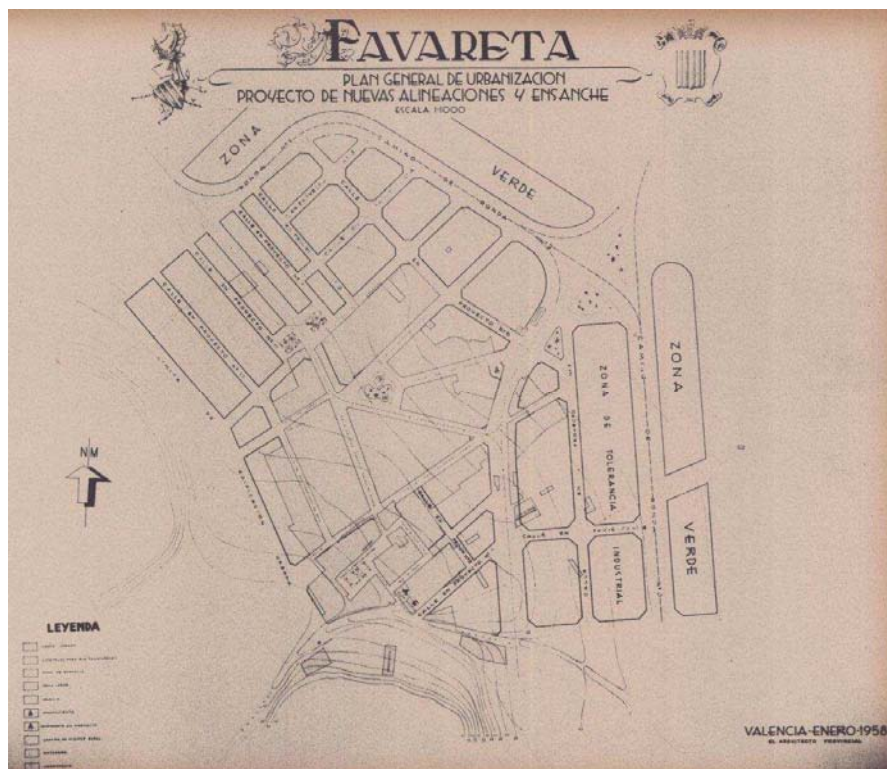


Fig. 6 - 38. FAVARA. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 23/07/1960. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 60-90341).

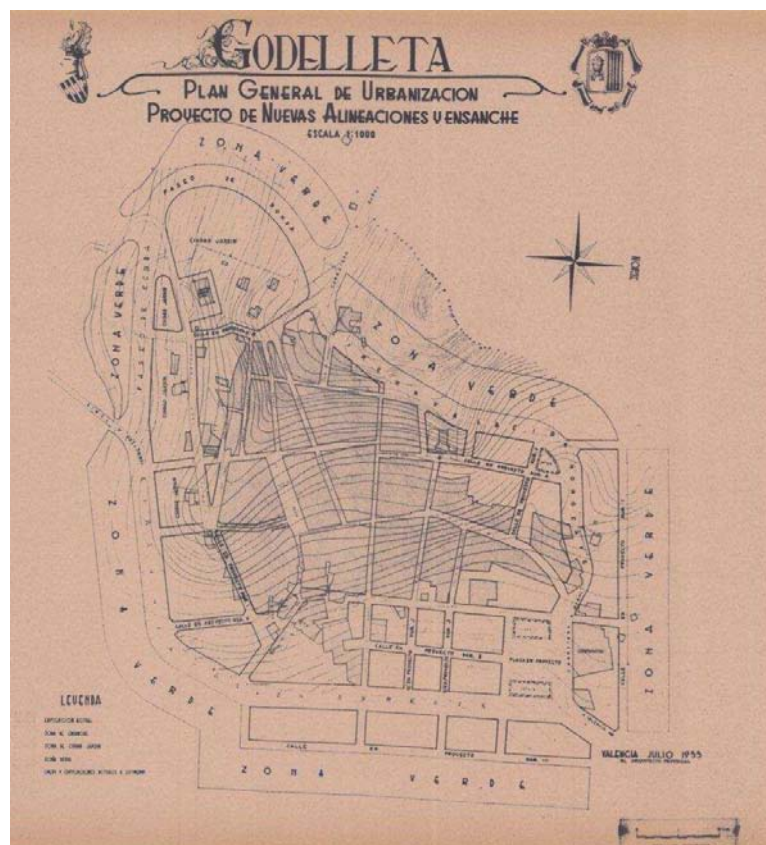


Fig. 6 - 39. GODELLETA. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 05/07/1956. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 56-90380).

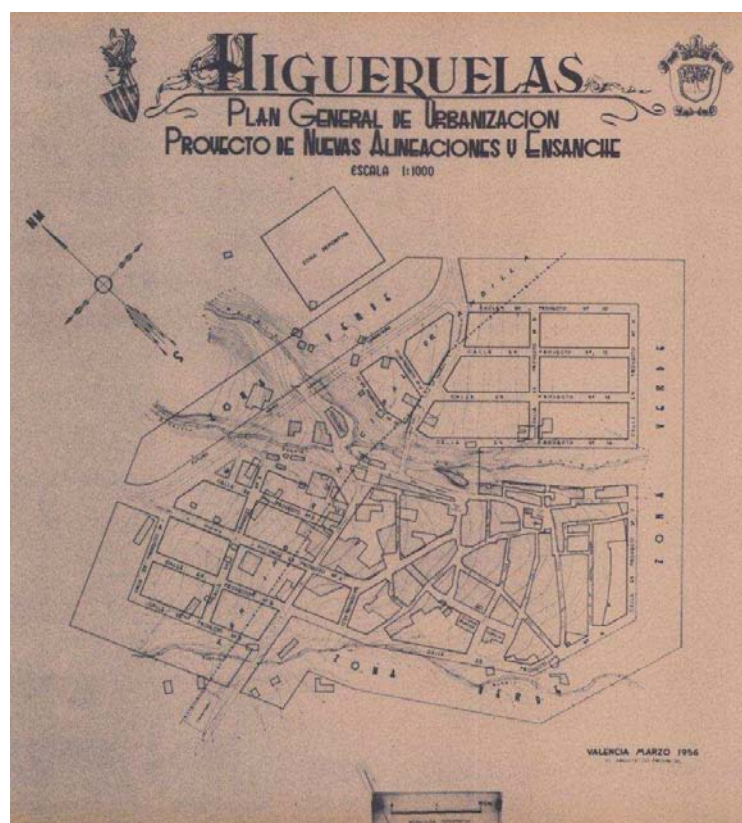


Fig. 6 - 40. HIGUERUELAS. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 24/10/1956. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 56-90392).

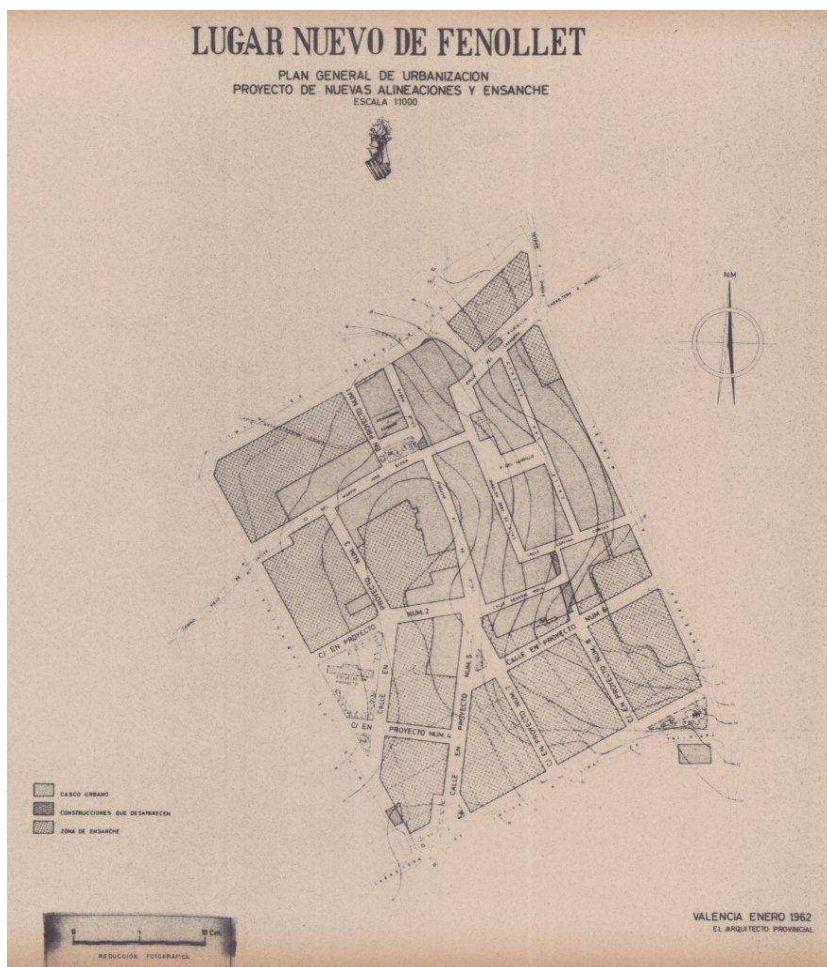


Fig. 6 - 41. LLOCNOU D'EN FENOLLET. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 04/05/1965. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 65-90421).

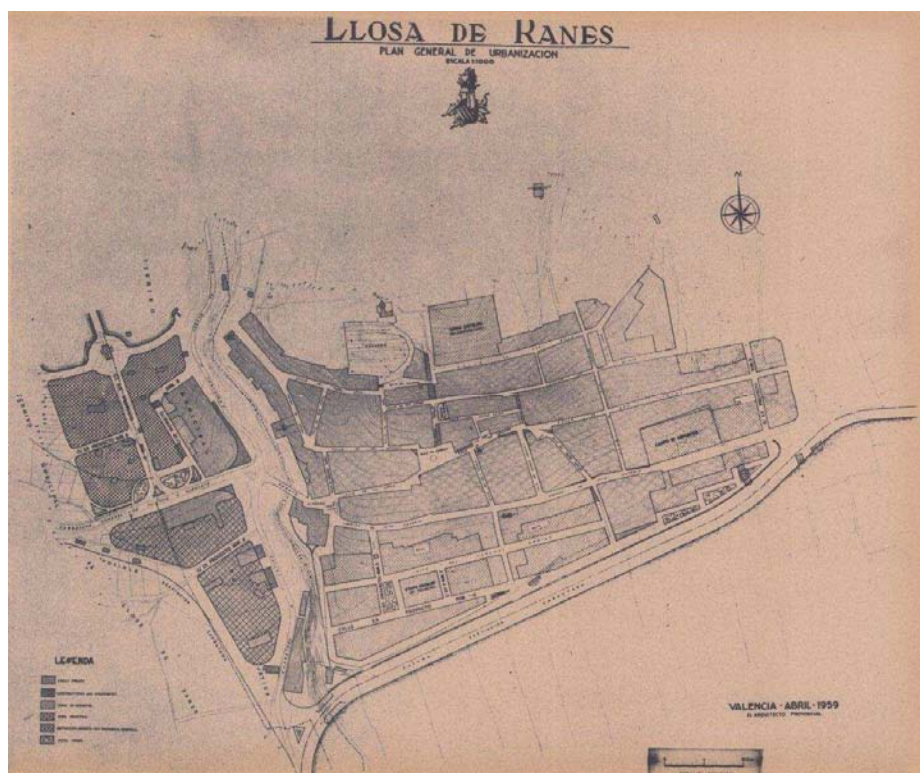


Fig. 6 - 42. LLOSA DE RANES. Plan general de urbanización. Aprobado el 23/07/1960. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 60-90429).

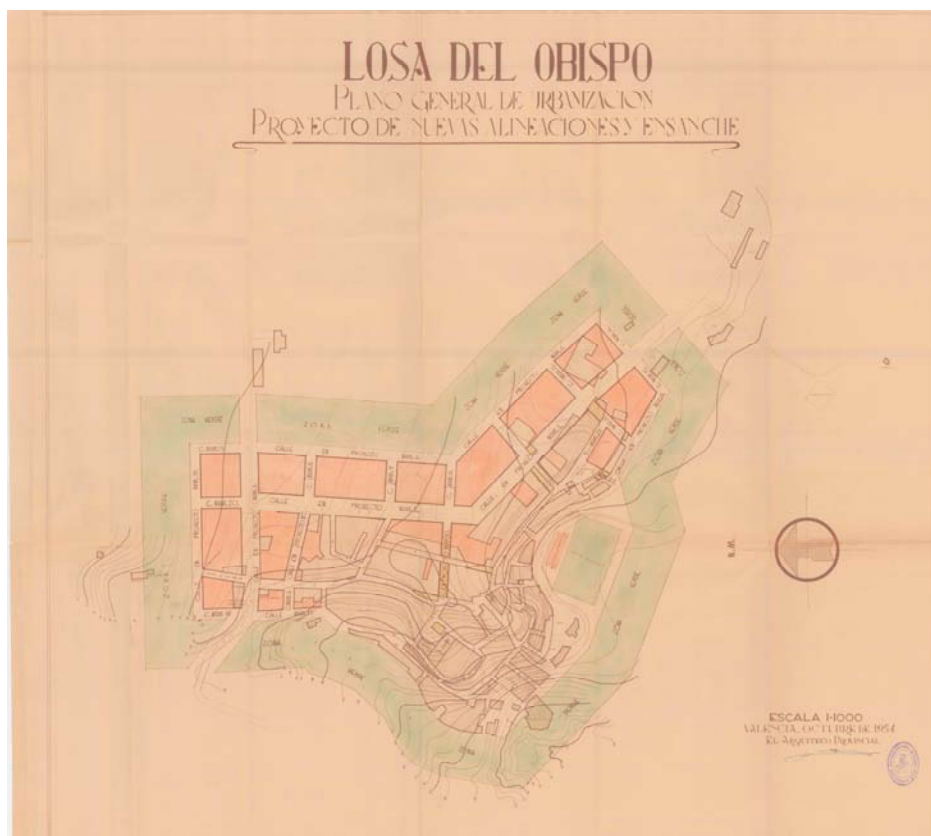


Fig. 6 - 43. LOSA DEL OBISPO. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche propuesta no aprobada definitivamente de octubre de 1954. (Fuente: Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excma. Diputación de Valencia, expediente nº 79/1953).

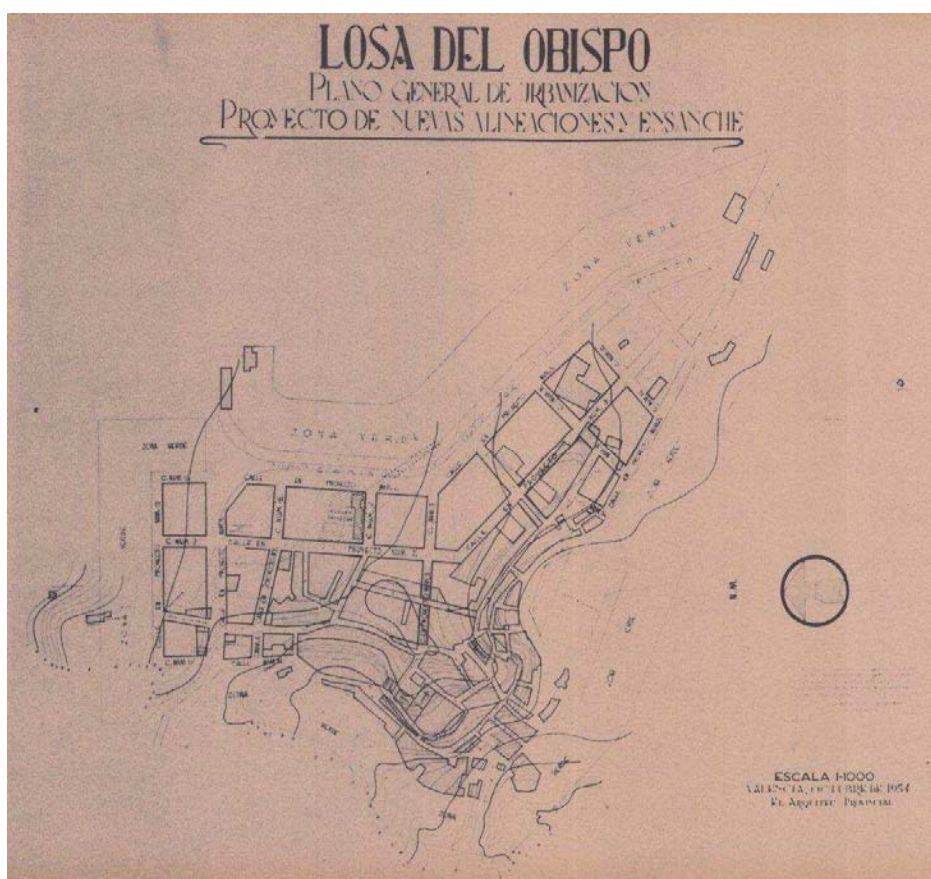


Fig. 6 - 44. LOSA DEL OBISPO. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 27/07/1955. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 55-90416).

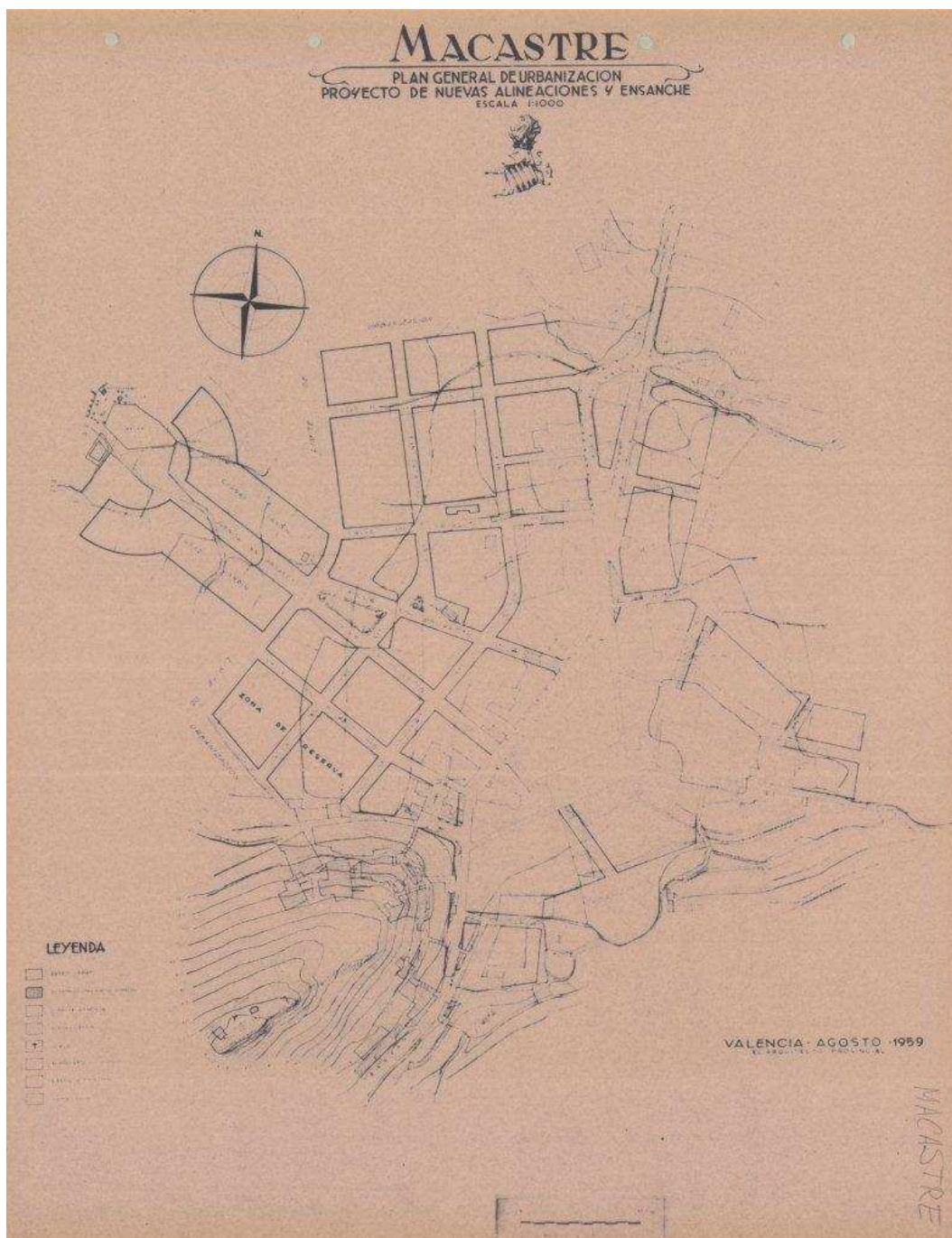


Fig. 6 - 45. MACASTRE. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 02/08/1961. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 61-90431).

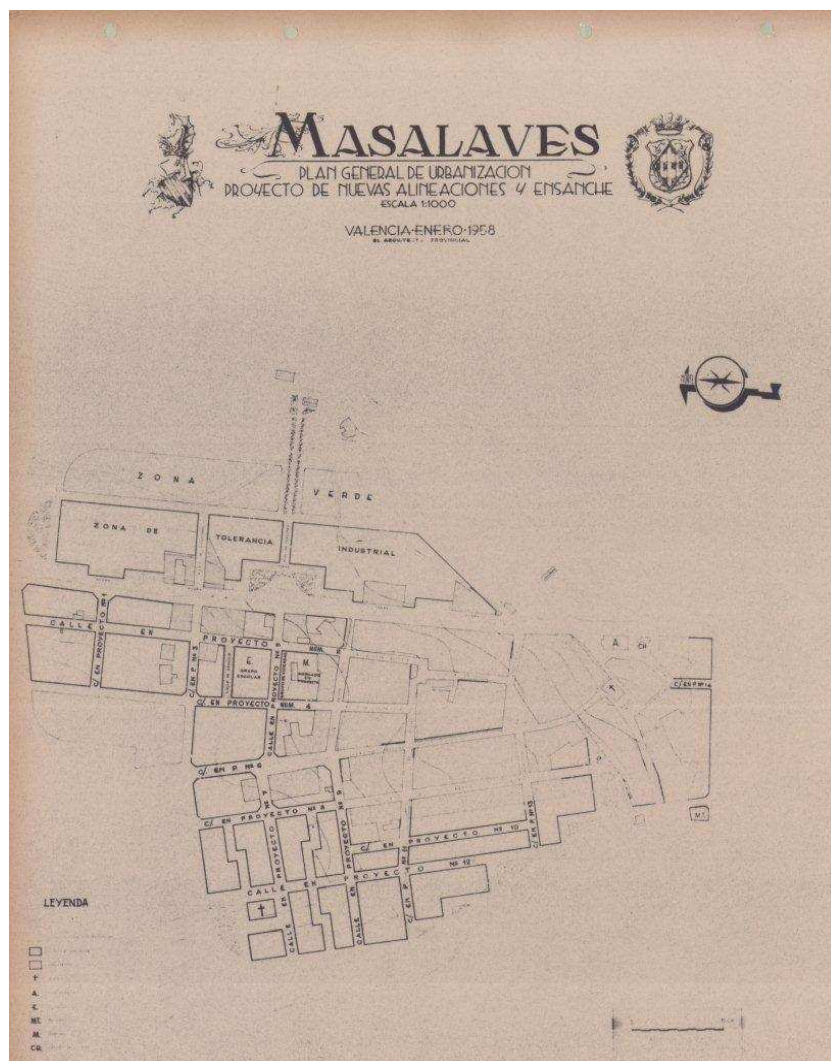


Fig. 6 - 46. MASSALAVÉS. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 12/04/1960. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 60-90438).

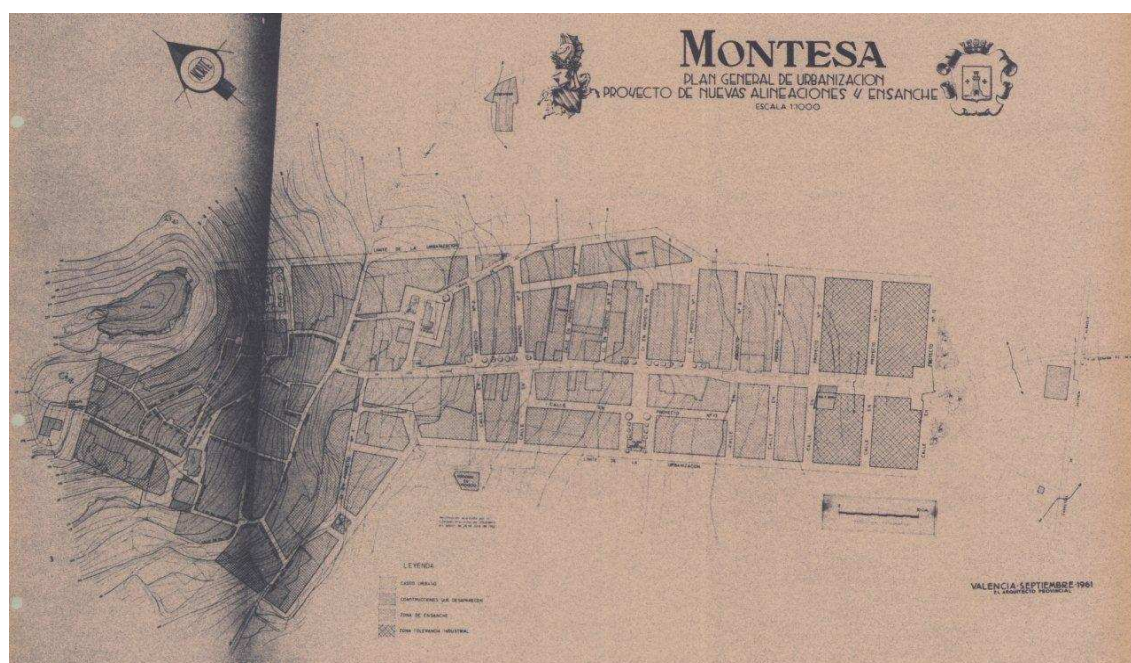


Fig. 6 - 47. MONTESA. Plan general de urbanización – Proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 26/07/1962. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 62-90464).

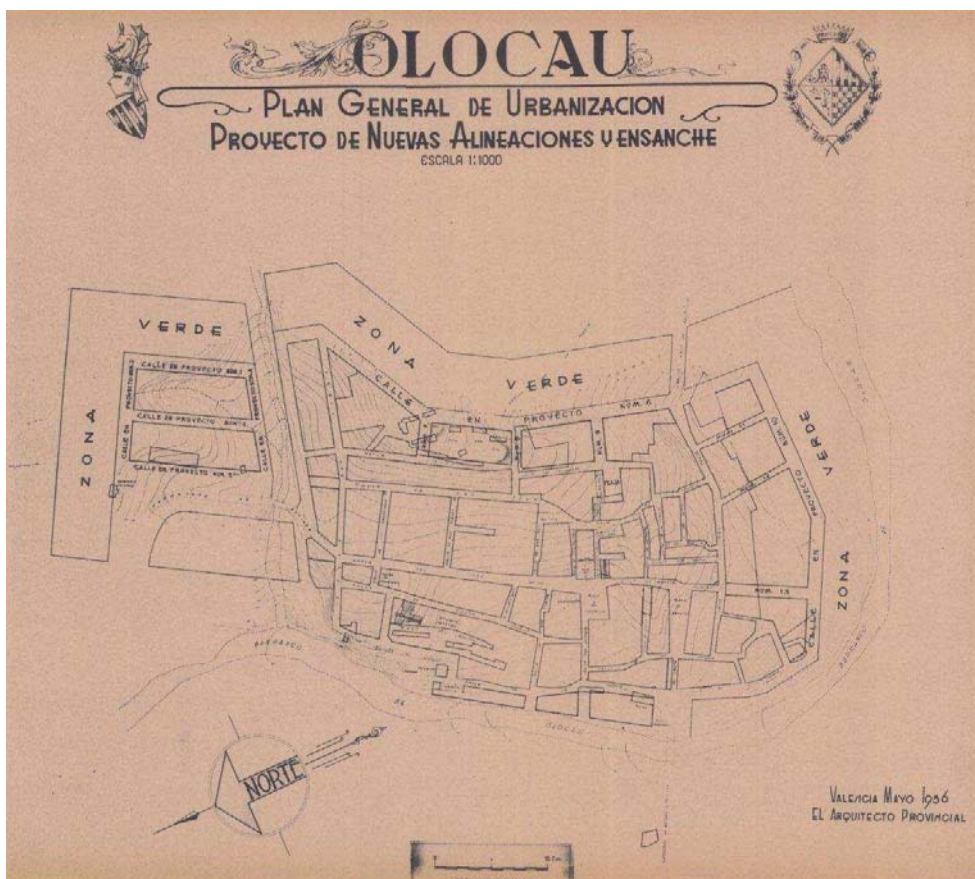


Fig. 6 - 48. OLOCAU. Plan general de urbanización – Proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 09/05/1957. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 57.90495).

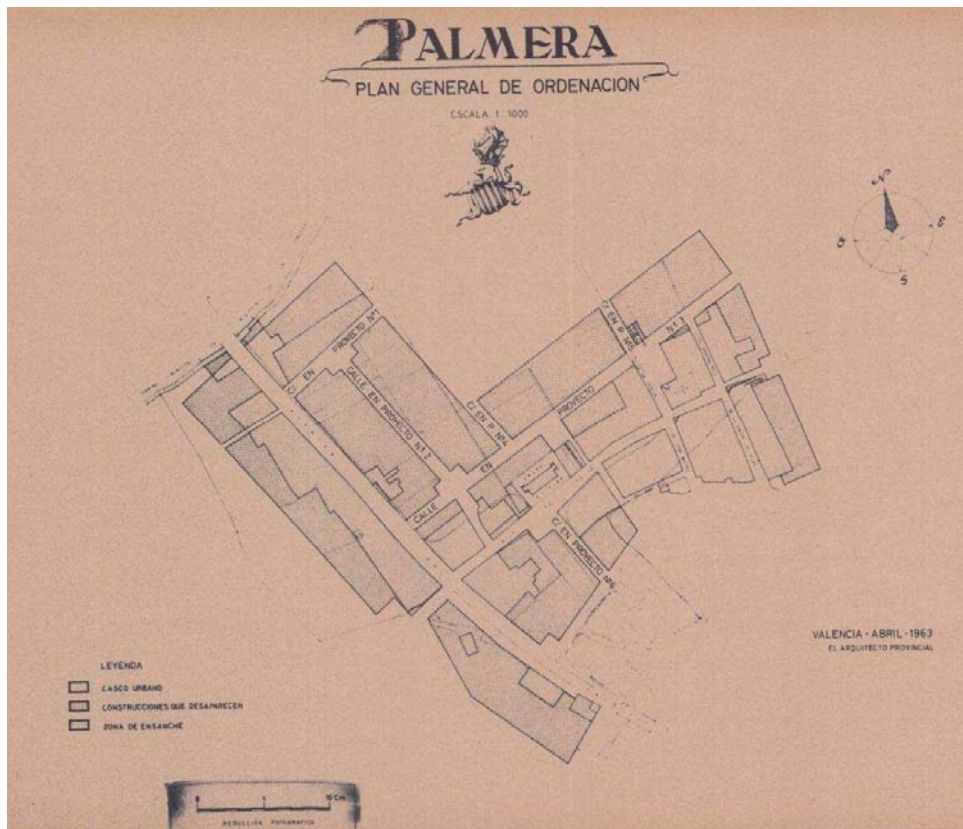


Fig. 6 - 49. PALMERA. Plan general de ordenación. Aprobado el 04/05/1965. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 65-90514).



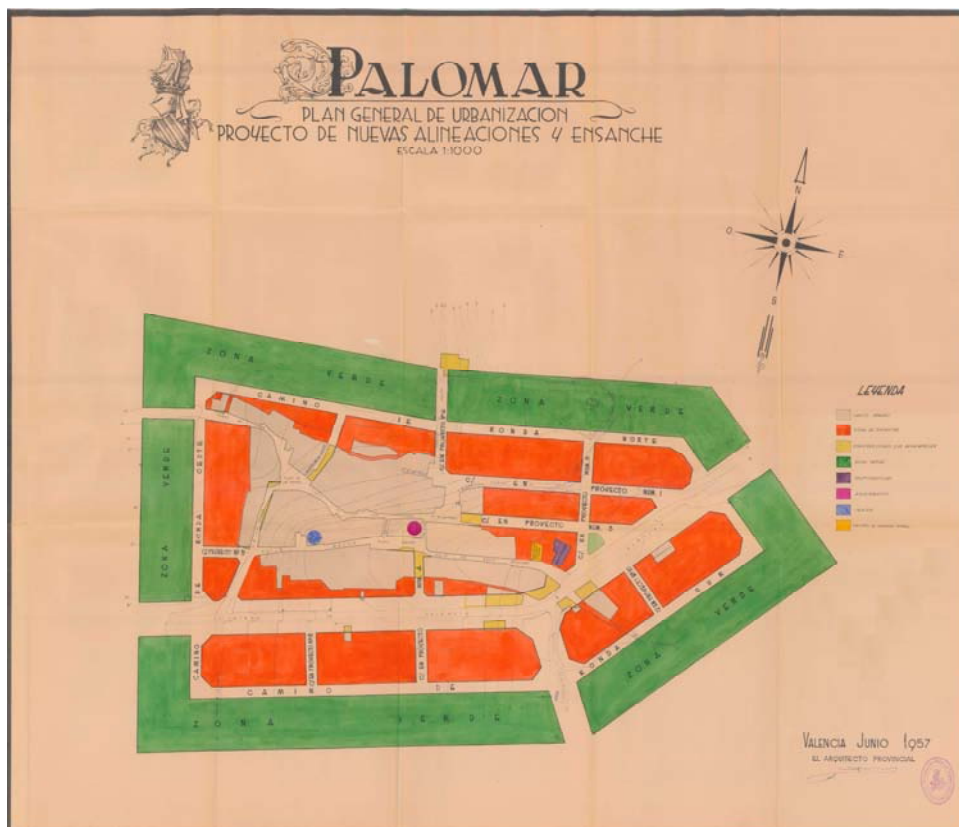


Fig. 6 - 50. EL PALOMAR. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Propuesta no aprobada definitivamente de junio de 1957. (Fuente: Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excm.a. Diputación de Valencia, expediente nº 135/1956).

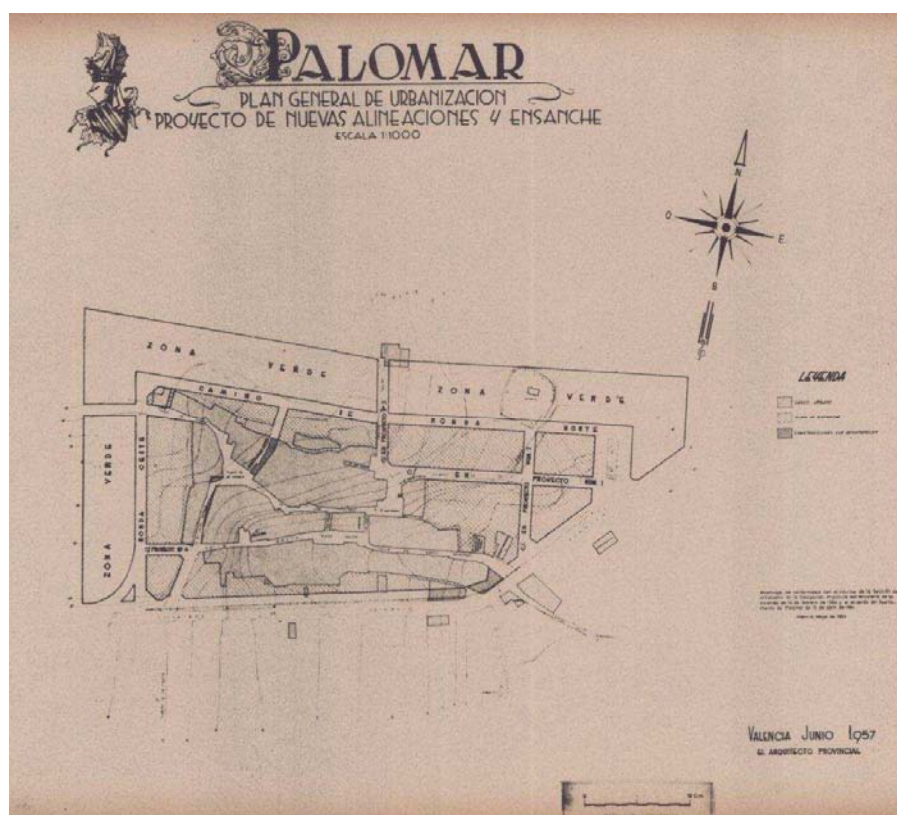


Fig. 6 - 51. EL PALOMAR. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 11/08/1964. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 64-90515).

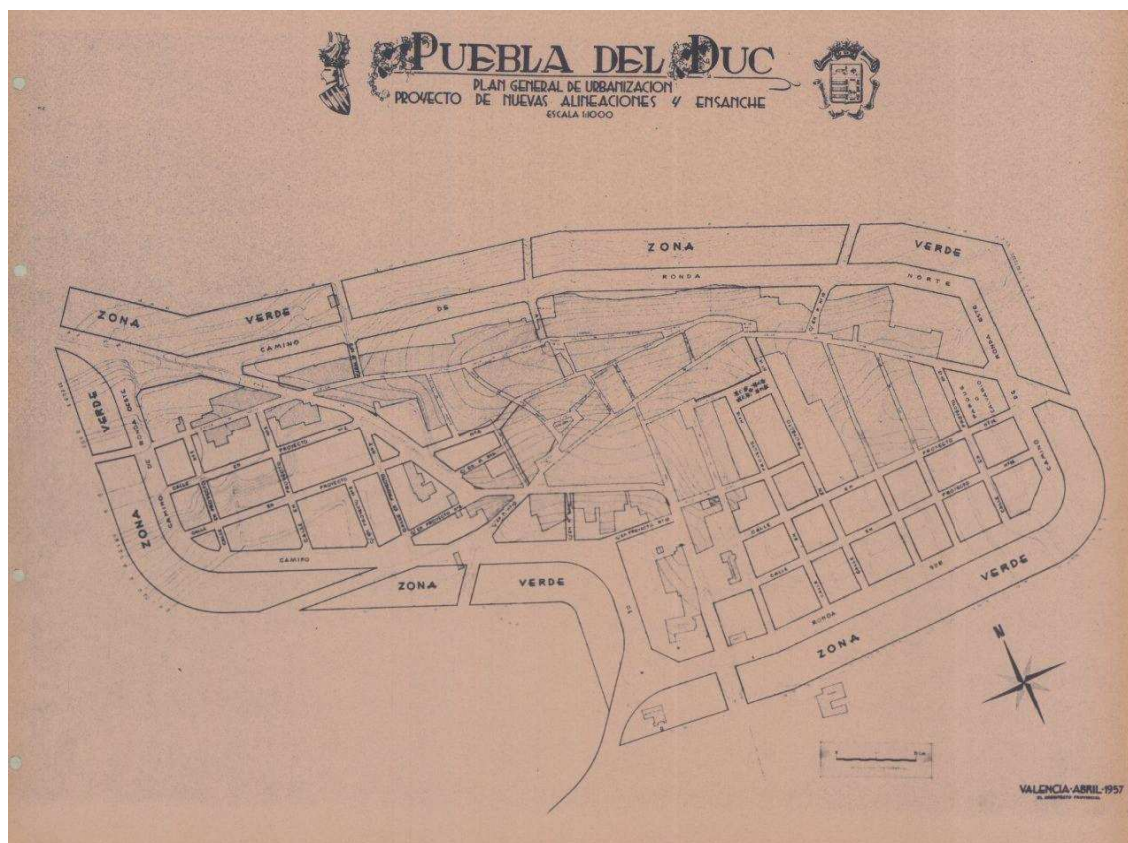


Fig. 6 - 52. PUEBLA DEL DUC. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 30/09/1957. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 57-90551).

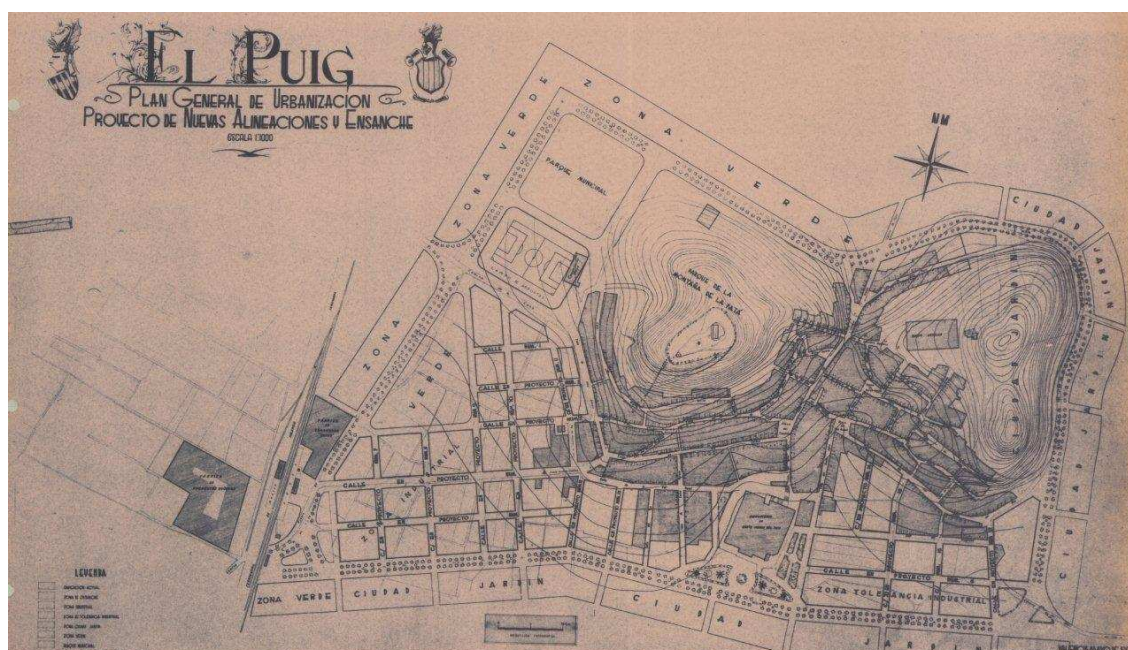


Fig. 6 - 53. EL PUIG DE SANTA MARIA. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 12/03/1956. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 56-90562).

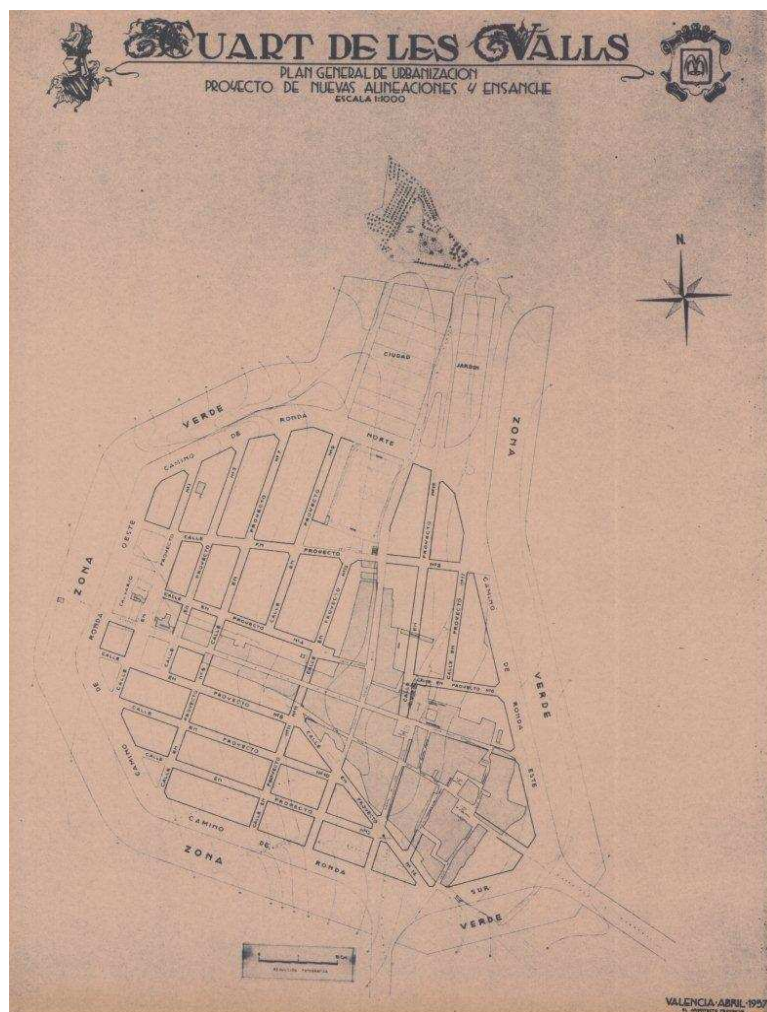


Fig. 6 - 54. QUART DE LES VALLS. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 17/01/1958. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 58-90262).

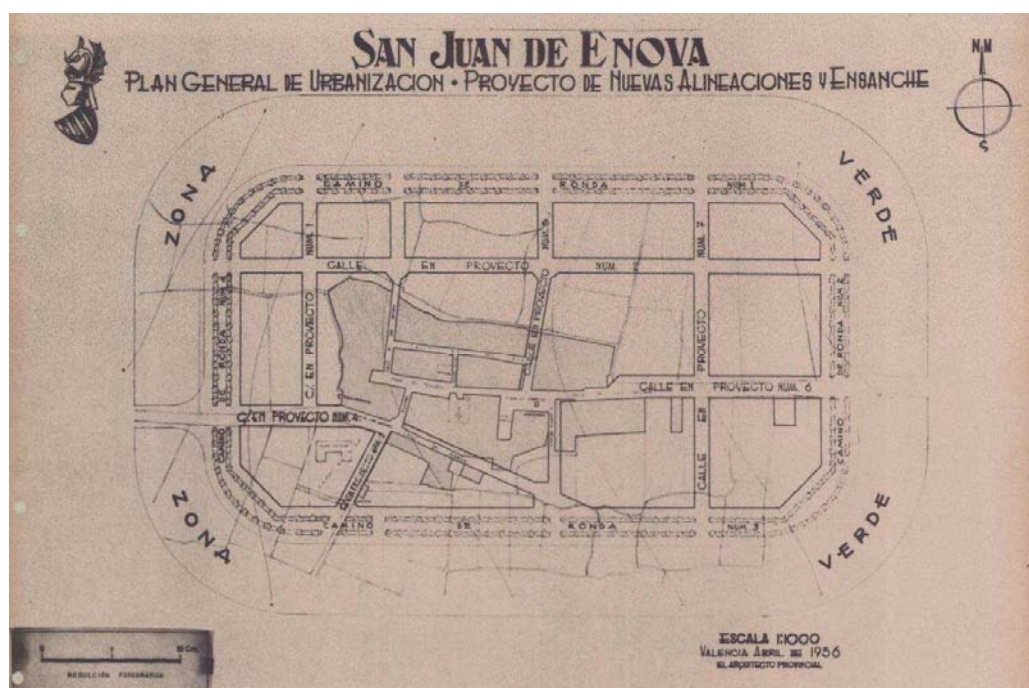


Fig. 6 - 55- SANT JOANET. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 13/12/1956. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 56-90634).

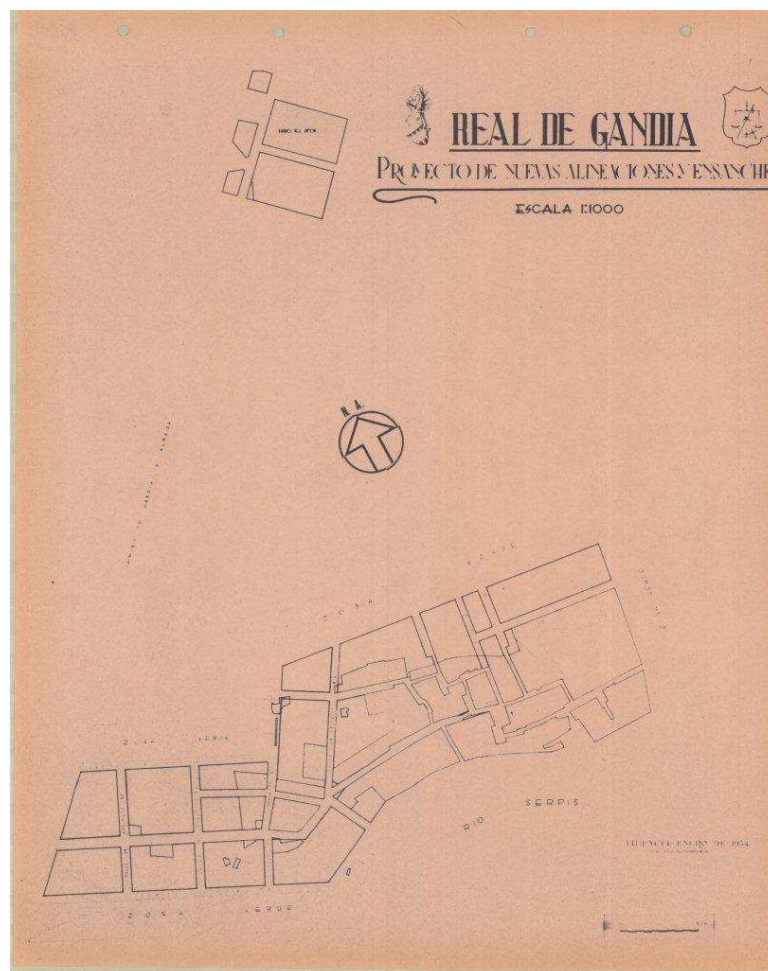


Fig. 6 - 56. REAL DE GANDIA. Proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 30/12/1954. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 54-90597).

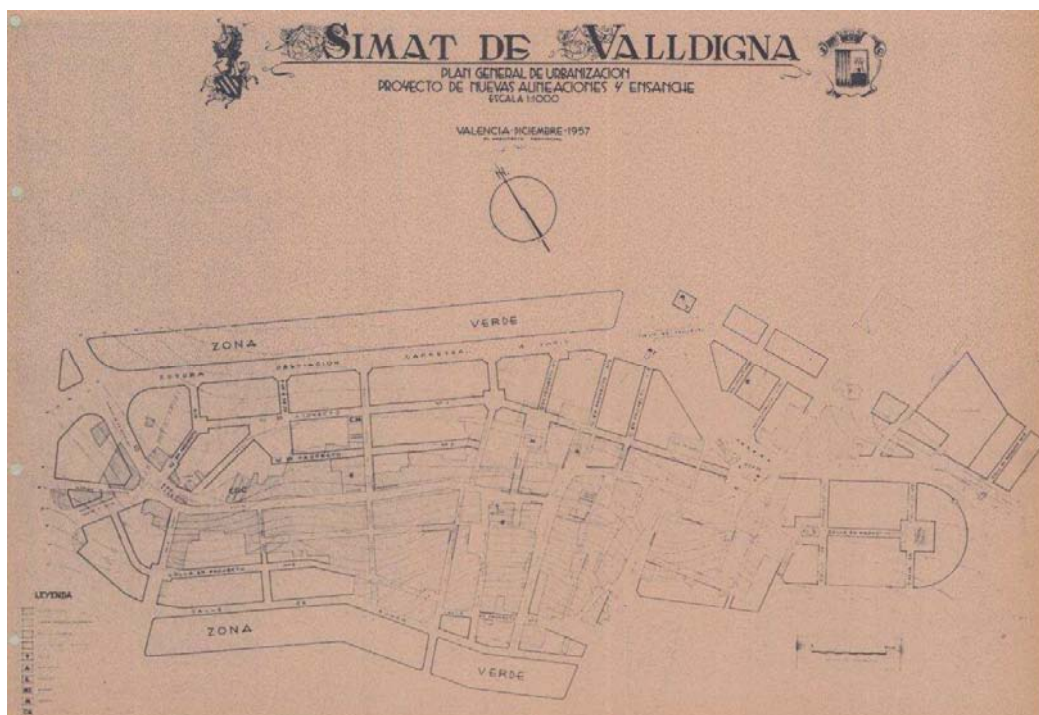


Fig. 6 - 57. SIMAT DE LA VALLIGNA. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 12/04/1960. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 60-90658).

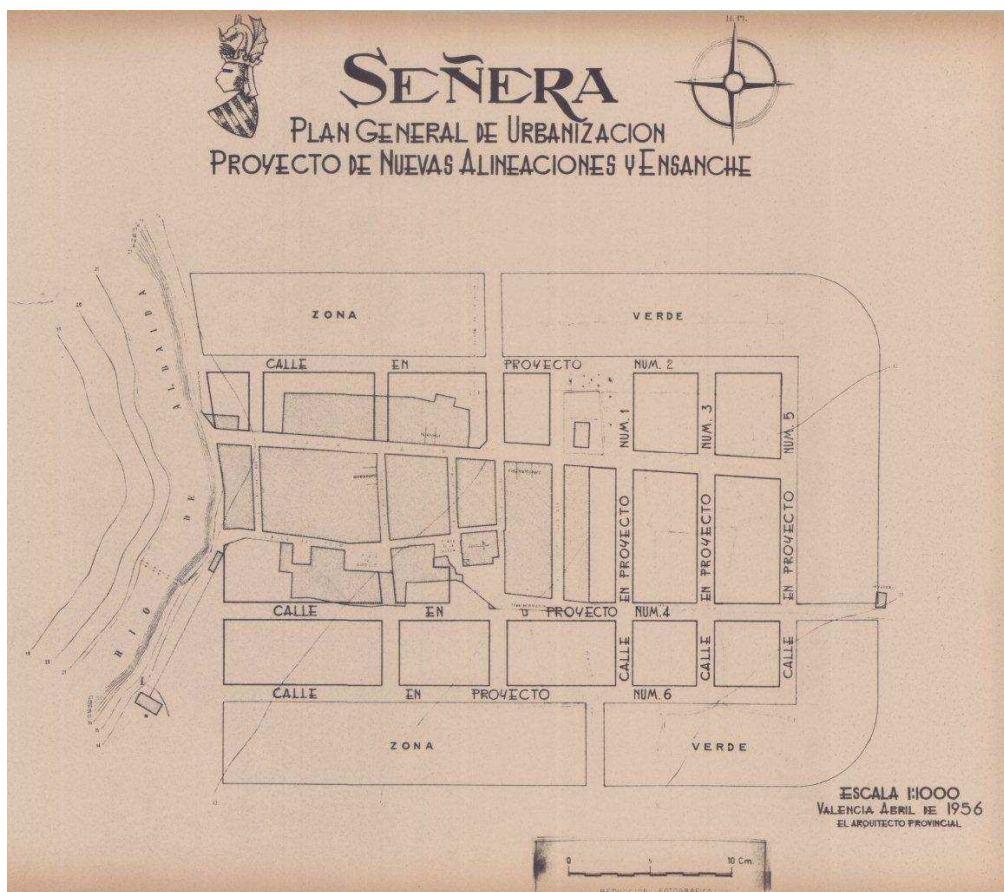


Fig. 6 - 58. SENYERA. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 13/12/1956. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 56-90639).

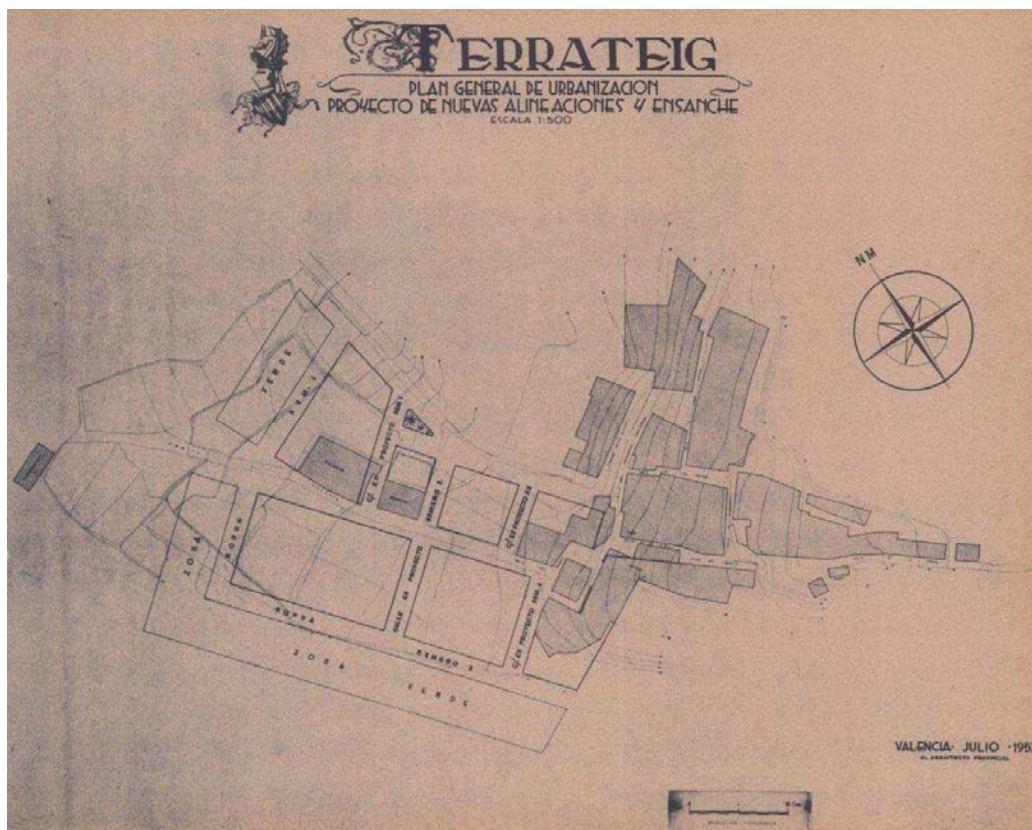


Fig. 6 - 59. TERRATEIG. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 12/05/1959. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 59-90680).

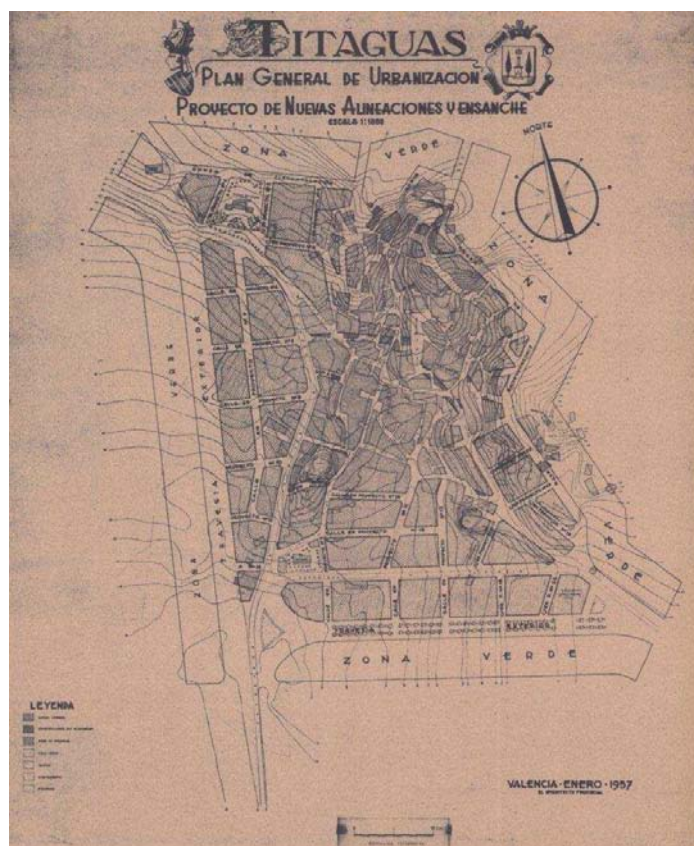


Fig. 6 - 60. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Arriba propuesta no aprobada definitivamente de enero de 1957 (Fuente: Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excm. Diputación de Valencia, expediente nº 117/1956) y abajo el aprobado el 07/12/1962. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 62-90681).



Fig. 6 - 61. VENTA DEL MORO. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 23/07/1960. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 60-90718).

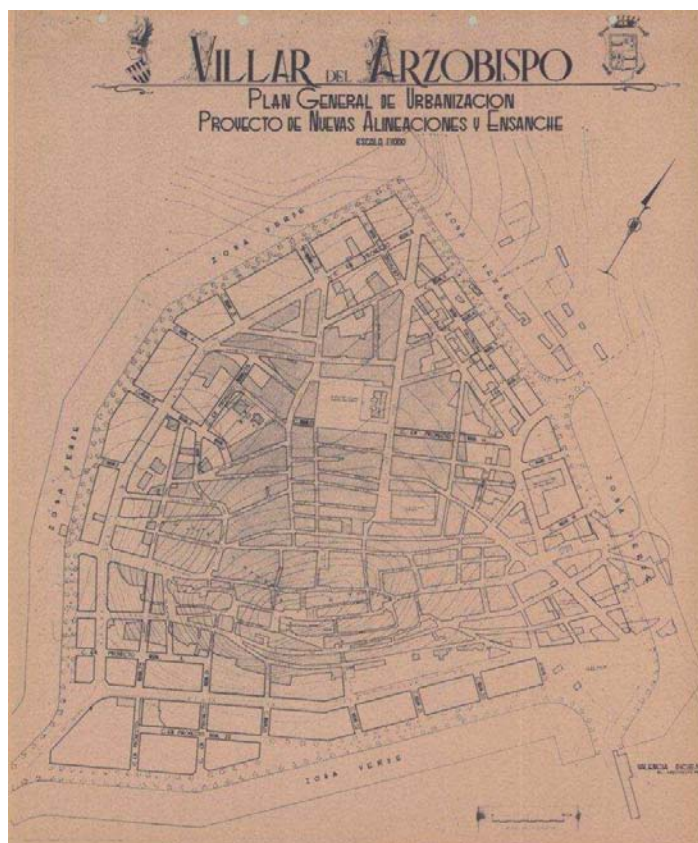


Fig. 6 - 62. VILLAR DEL ARZOBISPO. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 27/07/1955. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 55-90729).

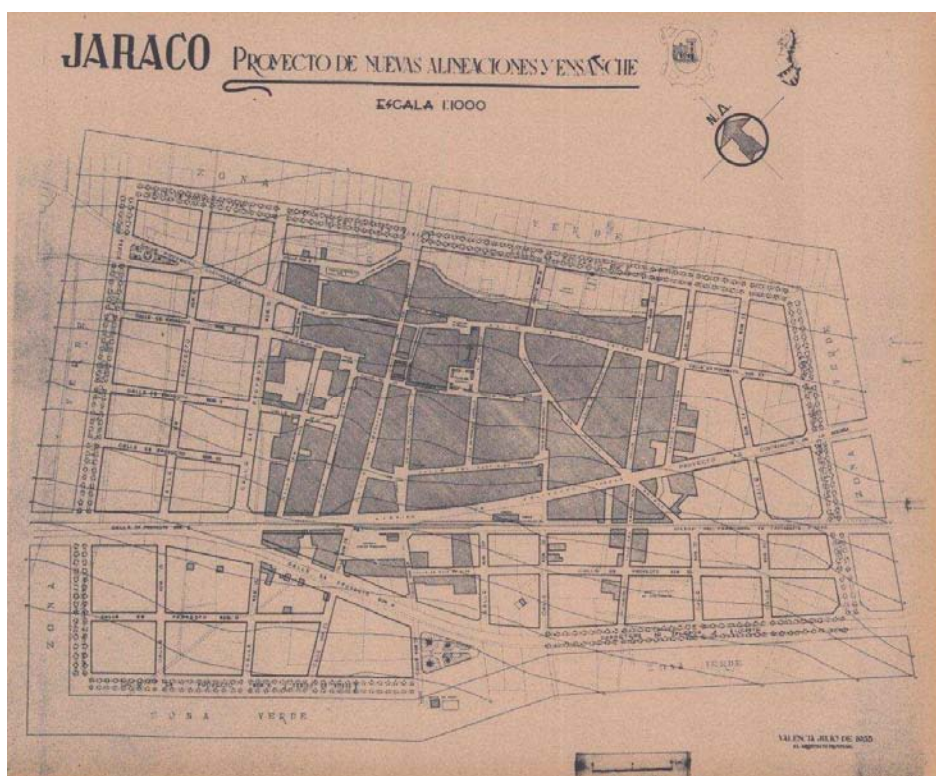


Fig. 6 - 63. XERACO. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 30/12/1954. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 54-90394).

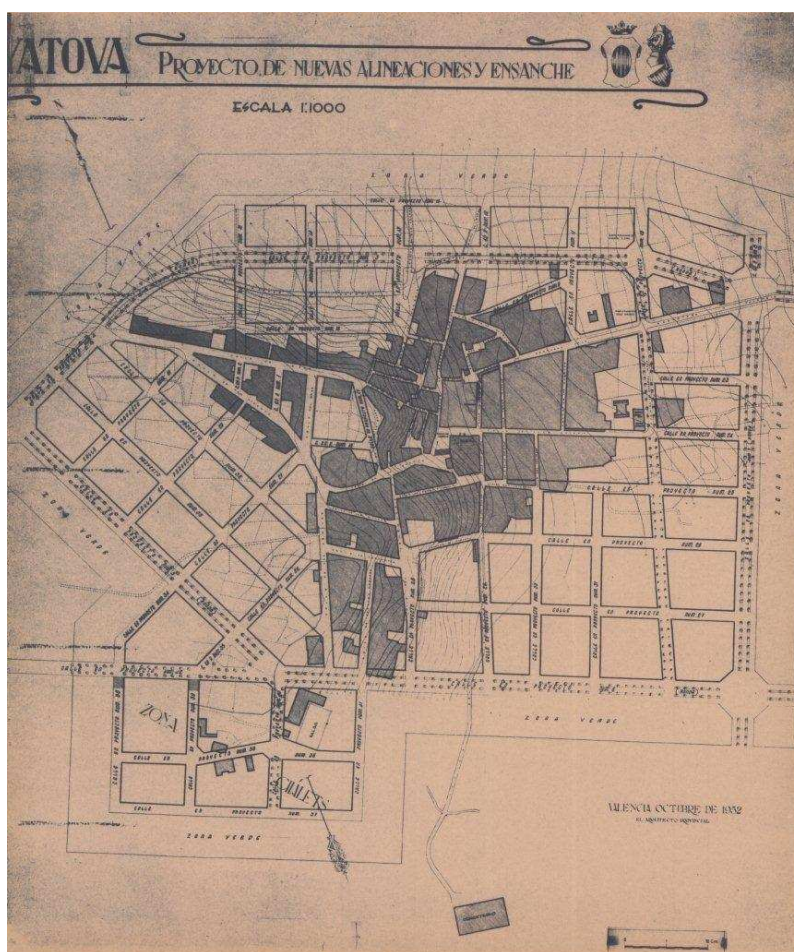


Fig. 6 - 64. YATOVA. Proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Aprobado el 31/03/1953 (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 53-90733).



### 6.3. Las "Ordenanzas municipales reguladoras de edificaciones y obras"

Las "Ordenanzas municipales reguladoras de edificaciones y obras" de los planes de los municipios "asistidos" responden todas ellas a un mismo patrón o modelo, que sería repetido también en la mayoría de los planes de los municipios que hemos denominado "nuevos autónomos". El articulado de todas ellas es muy similar, aunque adaptado, obviamente, a las particularidades de cada municipio.

El modelo se empezó a utilizar, a principio de los cincuenta, en los primeros planes de los municipios "asistidos", y se siguió utilizando, ya aprobada la Ley del Suelo, hasta los primeros años sesenta. Su estudio puede ayudarnos a comprender lo que desde el punto de vista del planeamiento estaba pasando en aquellos momentos. Con el tiempo se irán introduciendo modificaciones en algunos de sus artículos, sobre todo a partir de la aprobación de la Ley del Suelo, pero el esquema seguirá siendo el mismo.

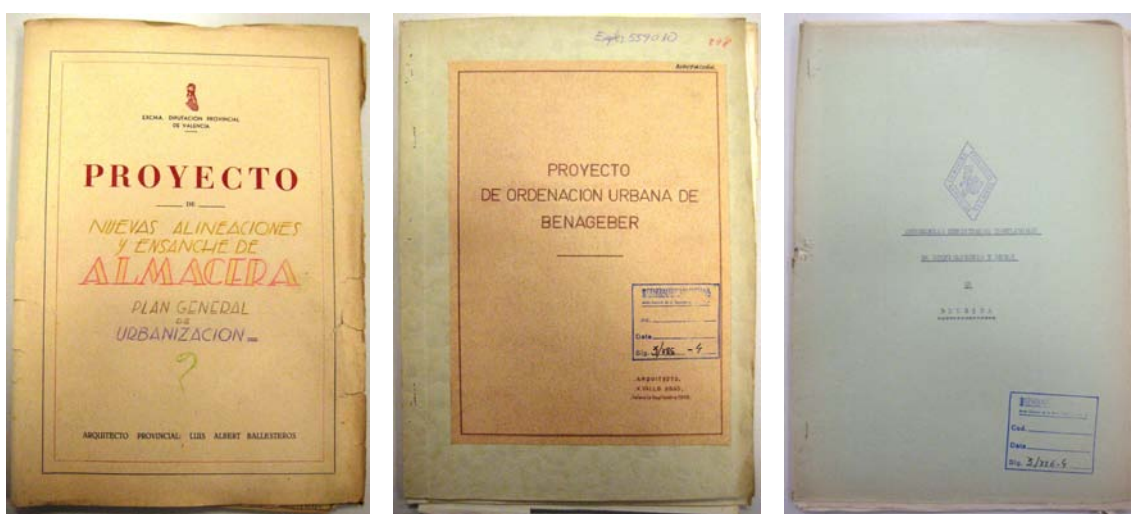


Fig. 6 - 65. Algunos planes de municipios no "asistidos" que siguieron el modelo de ordenanzas de la Diputación Provincial de Valencia: Almàssera, de Luis Albert (1955); Benagéber, de Vicente Valls (1955); y Bèlgida, de Julio Truyenque (1954) (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana)

No tenemos constancia de que la Diputación de Valencia publicara, editara, exigiera o aconsejara la utilización de este modelo de ordenanzas a los municipios de la provincia que en torno a 1956 estaban tramitando su plan general de urbanización, como sí sucedió con las Normas técnicas de 1952, analizadas en el capítulo quinto, pero en cualquier caso, las "Ordenanzas municipales reguladoras de edificaciones y obras" de aquellos primeros planes de la Diputación y los planes de los "nuevos autónomos", constituyen un referente del urbanismo valenciano en torno a 1956 que, pensamos, merece un análisis más detallado.

Al igual que hemos hecho con la memoria, con el objeto de realizar este análisis se han estudiado las ordenanzas correspondientes al del plan general de urbanización de Benavites, y de igual modo se ha hecho referencia a las de otros municipios, cuando se ha estimado conveniente para dar una visión de conjunto de todas ellas.

Las ordenanzas de Benavites contienen setenta y siete artículos e incluyen disposiciones sobre licencias de obra y de primera ocupación, fijación de líneas, disciplina urbanística, ocupación de la vía pública, condiciones higiénicas y de habitabilidad de las viviendas, parámetros de la edificación y regulación de la misma en el casco urbano y en el resto del término municipal, ruina, protección del patrimonio,

régimen de edificios fuera de ordenación e incluso lo que podíamos entender hoy como gestión urbanística y reclasificaciones de suelo. Las Ordenanzas se estructuran en los apartados que se refieren a continuación.

#### Preámbulo:

En el preámbulo se relacionan las disposiciones legales tenidas en cuenta para su redacción, agrupadas según su temática: sanidad, tramitación y requisitos, y de carácter general y de hacienda. Esta relación tiene el interés de mostrarnos el cuerpo normativo regulador de la edificación y del urbanismo anterior a 1956.

También se incluye un primer artículo en el que se establece el ámbito de aplicación de las ordenanzas que, obviamente, dado el carácter de los planes generales de urbanización comprendía la totalidad del término municipal. Aprobada la Ley del Suelo, el preámbulo desaparecerá pero se mantendrá la redacción del artículo:

*Artículo 1º.- Todas las obras que se ejecuten dentro del término municipal, tanto en el interior del casco urbano antiguo de la población, como en el ensanche o zona de influencia urbana, bien sean de nueva planta o de reforma, se ajustarán a las reglas de la presente Ordenanza.*

Como normativa específica de carácter sanitario se hace referencia a las siguientes disposiciones: Real Orden, de 3 de enero de 1923, sobre Instrucciones técnico-sanitarias para los pequeños municipios; Real Decreto de 9 de agosto de 1923 sobre condiciones higiénicas de las viviendas; Real Decreto, de 9 de febrero de 1925, por el que se promulga el Reglamento de Sanidad Municipal; Real Orden, de 17 de noviembre de 1925, que dispone el Reglamento de establecimientos clasificados como incómodos, insalubres y peligrosos; Disposiciones generales de la Fiscalía de la Vivienda; y la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944 sobre las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Respecto a la normativa de tramitación destacar la referencia la Decreto de 16 de julio de 1935, sobre la obligatoriedad de que los proyectos de edificación fueran formulados por arquitectos, y la actuación profesional de los aparejadores; a la Orden del Gobierno General, de 9 de abril de 1937, dictando normas para la tramitación de los proyectos de nueva planta o de reforma de edificios; y a la Orden del Ministerio de la Gobernación de 9 de mayo de 1940, sobre el visado de los proyectos de obra por los Colegios de Arquitectos. Todas estas disposiciones delimitaban claramente las competencias profesionales de los técnicos intervinientes en el proceso edificatorio.

Como normativa de carácter general se relacionan, entre otras, la Ley de Bases de Régimen Local de 1945, el Estatuto Municipal de Primo de Rivera y el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924.

#### Licencias de obras: obra de nueva planta, reforma o de reparcelación: (artículo 2º)

Además de a los particulares, se hacía extensiva la obligación del deber de solicitar licencia o permiso de "obras de nueva planta, reparación o reforma de un edificio, tanto en el interior como en el exterior de los edificios, suelo o subsuelo del término municipal", a las Jefaturas de las dependencias del Estado o de la Provincia, "al objeto de que el Ayuntamiento pueda disponer de lo justo en lo que es de su exclusiva competencia; alineaciones, rasantes, ornato higiene, etc.", reafirmando así la autonomía preconizada por el Estatuto Municipal de 1924 y reafirmada en el Ley de Bases de Régimen Local de 1945.

Acceso del público a los planos vigentes: (artículos 3º y 4º)

En artículos 3º y 4º se consagra el principio de publicidad de los planes urbanísticos, tanto para los interesados particulares, "previo el pago de arbitrios y de todos los gastos materiales que se produzcan", como para los técnicos que "sin requisito alguno" podían "ver los planos existentes y sacar personalmente las copias que les interesen".

Características de la instancias, proyectos y demás documentos: (artículos 5º, 6º y 7º)

Se establece el contenido documental de los proyectos, tanto de obra nueva como de reforma sujetas o no a derribo previo y el modo para solicitar licencia. También se determina el procedimiento para el nombramiento ante el Ayuntamiento del "Aparejador a las órdenes del Arquitecto Director".

Tramitación, plazo de concesión y caducidad: (artículos 8º, 9º y 10º y 11º)

En los artículos 8º, 9º y 10º y 11º se pone de manifiesto el carácter previo de los informes favorables del técnico municipal, de la Fiscalía Provincial de la Vivienda y demás Organismos Oficiales que tuvieran alguna relación con la obra, cuando proceda, para la concesión de la licencia por la Alcaldía, "previo abono de los arbitrios correspondientes".

Se establece el silencio administrativo positivo en dos meses y la posibilidad de recurso en caso de denegación, debiendo el Ayuntamiento resolver en treinta días "a contar desde la impugnación del técnico o del particular".

Fijación de líneas y rasantes sobre el terreno: (artículos 12º y 13º)

Para el comienzo de las obras, una vez concedida la licencia, el técnico municipal debía señalar la correspondiente línea y rasante. La fijación oficial de las alineaciones que afectaban a una parcela se podía realizar bien sobre plano, bien mediante replanteo sobre el terreno.

Condiciones higiénicas que deben reunir las viviendas y demás construcciones: (artículos 14º, 15º, 16º y 17º)

Se habla del programa mínimo de las viviendas y de las condiciones de ventilación y salubridad de las mismas y de los edificios de uso público. No faltan las descripciones en la línea de la moral imperante de la época.

*Artículo 14º.-... En interés de la higiene y la moral, la vivienda de una familia con hijos, constará en términos generales de cocina, comedor, retrete independiente, dormitorio de matrimonio y dormitorio para los hijos varones y dormitorio para las hijas.*

Dimensiones de pisos y habitaciones, pasillos, escaleras, planta baja y sótano: (artículos 18º, 19º, 20º, 21º, 22º, 23º, 24º y 25º)

Estos artículos tratan de lo que hoy consideraríamos como normas de habitabilidad, diseño y calidad, haciéndose referencia a las condiciones mínimas prescritas por la Fiscalía Provincial de la Vivienda.

Se establece la altura libre mínima de planta, la superficie de los dormitorios, cuarto de estar, cocina y retrete. También los anchos mínimos de pasillos y escaleras, así como las condiciones de ventilación de las mismas, estableciéndose la obligación de instalar ascensor para alturas superiores a 14 metros.

De igual manera, se establecen las condiciones que debían tener las viviendas de planta baja y última planta, y la prohibición de situar alcobas ni cuartos de dormir en el sótano que debía contar, en cualquier caso, con ventilación adecuada.

Inspección municipal de las Obras: (artículo 26º)

Se establece la posibilidad de que durante la ejecución de las obras, el técnico municipal podía comprobar *in situ*, cuantas veces estimase conveniente, el cumplimiento de las ordenanzas y las normas de la Fiscalía Provincial de la Vivienda. A tal efecto, la dirección facultativa debía dar aviso por escrito al técnico municipal para concretar el día y la hora de la inspección.

Obras realizadas sin licencias. Normas para su legalización o demolición: (artículos 27º, 28º, 29º y 30º)

Se hace referencia a asuntos de disciplina urbanística y restitución de la legalidad.

“Los agentes de vigilancia municipal” podían y tenían la obligación de exigir la presentación de las licencias siempre que lo juzgasen necesario, debiendo denunciar al alcalde las transgresiones observadas.

Si las obras no se ajustaban a la legalidad se iniciaba un procedimiento que podía terminar en la demolición de las mismas, previo trámite de audiencia de los interesados.

Utilización y deterioros de la vía pública y precauciones durante la ejecución de las obras: (artículos 31º, 32º y 33º)

En este apartado y en el siguiente se establecen condiciones sobre seguridad y salud durante la ejecución de las obras, tanto de nueva planta, como de reparación o de demolición. Se prevé el vallado de la zona de trabajo e incluso la posibilidad de cortar el tránsito de vehículos, siempre que fuera necesario, “previo el pago del arbitrio diario que se fije en presupuesto”.

Andamios: sus condiciones: (artículos 34º, 35º y 36º)

Se hace referencia a las condiciones previstas en las “leyes y ordenanzas vigentes y las particulares de la Delegación provincial de Trabajo.

Licencias para ocupar la obra terminada: (artículo 37º)

Se determina el procedimiento para la obtención de la licencia de primera ocupación en el que se incluía el informe previo del técnico municipal y la inspección de la obra del mismo en compañía del director de las obras.

Arbitrios municipales: (artículo 38º)

Para dar comienzo a las obras se debía, además de obtener la licencia municipal, abonar los arbitrios correspondientes.

Zonificación: (artículo 39º)

El artículo 39º, referente a la zonificación, y aquellos artículos que tratan de las edificaciones fuera del casco urbano, son los que presentan más variantes entre las distintas ordenanzas estudiadas, para adaptarse, lógicamente, a las particularidades de cada plan.

En el caso de Benavites se relacionan las siguientes zonas:

*La zona o núcleo urbano actual que comprende todos los edificios de la población, incluyendo los oficiales, artísticos, históricos, religiosos, etc. Estos últimos están sometidos a las Leyes y Ordenanzas restrictivas, que se redactarán, oportunamente, con la finalidad de conservarlos y de revalorizarlos, y.*

*La zona de ensanche que abarca todo el sector de futuras construcciones estando limitada por la zona verde que circunda la población, prohibiéndose la edificación de cualquier clase en el interior de la citada faja verde.*

A pesar de la referencia a estas dos zonas de ordenación, urbana actual y ensanche, no existe en las ordenanzas ningún artículo específico que las regule de manera diferenciada, salvo el 55º que hace refiere a la altura de las edificaciones. En todo lo demás su régimen urbanístico será idéntico, es decir, el que se especifica a lo largo del texto articulado para la zona de ensanche. Destacar que para la zona urbana actual, se contempla la posibilidad de redactar ordenanzas "restrictivas" para los edificios "oficiales, artísticos, históricos, religiosos, etc.", con el objeto "de conservarlos y de revalorizarlos".

De igual manera ocurre en los planes en los que aparecen zonas industriales o de tolerancia industrial, o ambas a la vez, como en el caso de El Puig de Santa María, en donde únicamente se hace referencia a los usos permitidos en cada zona, sin que se establezcan parámetros urbanísticos diferenciadores entre ellas:

*No se permitirá el establecimiento de industrias calificadas como insalubres o peligrosas sino en la zona industrial de la población. El resto de industrial y almacenes podrá situarse en la zona de tolerancia industrial, pero no en las otras zonas.*

En otros municipios se plantean zonas de ciudad-jardín o de chalé dentro de la zona de ensanche que tiene distintas regulaciones según el plan de que se trate. En algunos, como en el caso de Yátova no se establecerá ningún parámetro regulador salvo la referencia a la tipología propia de este tipo de construcciones.

En los planes más antiguos, como en Almàspera o El Puig de Santa María, se determina una superficie de jardín de una hanegada, es decir 831 m<sup>2</sup>, más la que debía ocupar la edificación, con separaciones a lindes de 5 metros. En los más tardíos, como Macastre y Venta del Moro, la parcela mínima se reduce a 300 m<sup>2</sup>, con una ocupación en planta del 30 por ciento y separaciones de 5 metros a linde frontal y 2 metros a linde lateral. En ninguno de los expedientes consultados se define la edificabilidad de manera aritmética mediante el índice correspondiente.

En todos los planes consultados la regulación de las distintas zonas se establece en este artículo, salvo el caso del municipio de Benisanó, en donde hay un anexo final en donde se regulan las zonas de ciudad-jardín y de tolerancia industrial. En la de ciudad-jardín –también con parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>, ocupación en planta del 30% y separaciones a lindes de 5 y 2 metros– se permitía "la construcción de edificios tipo «chalet» formando bloque y con medianerazas comunes", siempre que "así lo acuerde el Ayuntamiento, y previo informe del Técnico municipal". El número de plantas se fija en "semisótano, planta baja, piso y una torre-remate de elevación equivalente a la de un piso normal".

Con respecto a la zona verde perimetral que "circunda el pueblo", ya hemos comentado que en algunos planes no vendrá grafiada en el plano, pero en todos los casos será contemplada en ordenanzas, con una anchura de 50 metros la mayoría de las veces; así sucede en el plan general de urbanización de Venta del Moro, entre

otros. Además se dan indicaciones respecto de las edificaciones recayentes a la ronda, con el objeto de definir claramente el borde urbano:

*A partir de los límites de urbanización se establece una zona no edificable de 50 m. de anchura, que servirá para definir la futura población y encauzar su desarrollo dentro de las alineaciones proyectadas.*

*Las edificaciones que recaigan a vías de ronda o circulación deberán presentar a éstas precisamente, sus fachadas o paramentos principales con el fin de evitar la vista de traseras y corrales en toda la línea exterior del perímetro edificado.*

#### Edificación fuera de la población: (artículo 40º)

En los artículos 40 a 48 se hace referencia a las edificaciones fuera del casco y a las “reclasificaciones” promovidas por particulares. Todos ellos están inspirados en las Ordenanzas de la ciudad de Valencia de 1929 y en ellos se plantean una contradicción. Por un lado, se limita la construcción dispersa con el ánimo de evitar la anárquica proliferación de barrios en el extrarradio de las poblaciones y, por otro, se da total libertad a los propietarios para que puedan presentar parcelaciones en terrenos propios si éstos tienen una superficie superior a una hectárea<sup>22</sup>.

En la mayoría de los planes consultados la redacción de este artículo se hace conjuntamente con la de los artículos 46º, 47º y 48º, correspondientes al apartado, *Edificaciones fuera de las alineaciones vigentes*. En él se regula el régimen de edificación de los terrenos exteriores a la zona verde que circunda la población, es decir, del suelo que hoy consideraríamos no urbanizable:

*En la parte del término Municipal, sin alineaciones vigentes, solo podrán construirse viviendas individuales o chalets, casas de labranza o de depósito de aperos, fábricas, depósitos especiales talleres, asilos, conventos, dispensarios, etc., etc.*

Todas estas edificaciones permitidas no debían de presentar medianeras, debiéndose tratar todas sus fachadas como edificios exentos. La parcela mínima se establecía en una hanegada, 831 m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima de parcela del 10 por ciento, teniéndose que rodear la edificación necesariamente por una franja de terreno no edificable de 5 metros de anchura mínimo. En los planes más tempranos no se determina parcela mínima, pero en el caso de edificar varios edificios contiguos, la planta de cualquiera de ellos debía contemplarse circunscrita en un rectángulo alrededor del cual había de dejarse para cada edificio una faja de 5 metros libres de edificación y toda ella sin trabas ni vallas y sin que pudieran servir, a la vez, para dos de ellos. Esto debemos entenderlo como una incipiente regulación de lo que hoy llamaríamos “condiciones de formación de núcleo de población en suelo no urbanizable”. Cuando las construcciones se dedicaban a viviendas, éstas debían albergar a una o dos familias, no estando permitido “la erección de edificios destinados a varias familias del tipo de las llamadas casas de vecindad, ni tampoco al establecimiento de grupos de viviendas de la índole que sean, formando agrupaciones o barriadas”.

#### Proyectos de alineaciones presentados por los particulares: (artículos 41º, 42º, 43º, 44º y 45º)

En los artículos 41º y 42º se trata de los proyectos de alineaciones presentados por los particulares, lo que hoy entenderíamos como “reclasificaciones”. Los propietarios de

<sup>22</sup> Vid GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d’Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996, págs. 331 a 333 y 447.

terrenos, podían solicitar la inclusión de los mismos en "la zona urbana", siempre que tuvieran una superficie mayor de una hectárea y presentaran un proyecto de alineaciones, firmado por un arquitecto, "estudiando el enlace de las vías proyectadas con las vías de Ensanche o con las calles del poblado, o de zonas de influencia"<sup>23</sup>.

Las nuevas calles debían tener un mínimo de 12 metros, tal y como prescribía el Reglamento, el de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, dejando fuera de las manzanas perimetrales que se formasen hasta el límite de la propiedad, una faja mínima de 6 metros, excepto en los lindes con vías públicas que tuvieran alineaciones aprobadas con mayor amplitud. La finalidad de esta última condición, como nos señala Enrique Giménez, es que se efectuara la cesión previa de la mitad del vial perimetral, ya que la anchura mínima de las calles estaba establecida en 12 metros como mínimo<sup>24</sup>.

También, según los artículos 43º, 44º y 45º, "los propietarios de terrenos comprendidos en una gran manzana del interior o de la zona de influencia urbana", podían solicitar la urbanización o apertura de las calles, de la forma antes indicada en los artículos 41º y 42º.

Si estas zonas no eran contiguas a la de influencia municipal, debían proyectarse con los enlaces de ensanche, o de las zonas de extensión que estuvieran aprobadas, "acompañando relación de los propietarios de terrenos a quienes afectarían las vías de enlace".

El Ayuntamiento se reservaba la potestad de "imponer la agregación de estas zonas de enlace solicitadas", en lo que hoy entenderíamos como condiciones de conexión de la actuación urbanística. Los propietarios estaban obligados a "ceder gratuitamente todos los terrenos de la vía pública y de la zona perimetral".

#### Edificaciones fuera de las alineaciones vigentes: (artículos 46º, 47º y 48º)

El contenido de estos de estos artículos se ha comentado al referirnos al artículo 40º.

#### Solar edificable: (artículos 49º, 50º y 51º)

Como dimensiones mínimas de solar edificable se establece, 6 metros de fachada y 60 m<sup>2</sup> de superficie para el casco consolidado, y 80 m<sup>2</sup> de superficie "incluyendo el jardín o corral afecto al inmueble" para el ensanche. Las parcelas que no tuvieran esas dimensiones debían ser expropiadas por el Ayuntamiento. Para solares contiguos cuyas líneas de medianería fueran irregulares o no normales a la fachada, se establecía la obligación de la "rectificación compensadas de las mismas", según el informe que debía redactar el técnico municipal. En caso de no existir acuerdo entre las partes, el Ayuntamiento debía expropiar los solares para "proceder a la racional rectificación". Los propietarios de solares estaban obligados a vallarlos a su costa siguiendo la línea oficial si así lo ordenaba el Ayuntamiento.

<sup>23</sup> En el artículo 140 de la Ley de Régimen Local de 1950 se establecía la posibilidad de colaboración de los particulares en la ejecución del planeamiento, si bien nunca se produjo el desarrollo reglamentario al respecto:

1. Para colaborar en la ejecución de los planes y proyectos de urbanización podrán constituirse Asociaciones de propietarios.

2. Disposiciones reglamentarias determinarán las condiciones requeridas para constituir las por iniciativa particular.

<sup>24</sup> GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996, pág. 447.

Parcelación: (artículos 52º, 53º y 54º)

En los artículos 52º, 53º y 54º se habla de parcelaciones. Los solares que resultaran de la parcelación de manzanas debían tener la forma más regular posible para evitar que las líneas de medianería fueran quebradas. La forma y profundidad de los solares con relación a las manzanas debían ser acordes con la “apetecida regularidad”. En caso de incumplimiento de estas normas, el Ayuntamiento podía expropiar las parcelas irregulares si sus propietarios no llegaban a un acuerdo.

Altura de los edificios y número de plantas: (artículo 55º)

En los primeros planes, como el de Xeraco, siguiendo el modelo del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, no se determina el número máximo de plantas, pero sí la altura máxima de las edificaciones, que debía ser igual al ancho de las calles a las que recaían, o a la de los edificios ya construidos, en el casco urbano consolidado y a una altura de vez y media la anchura de calle en el ensanche. En plazas o paseos la altura máxima era igual a la del edificio más alto de la población. Para los edificios de carácter monumental podían concederse alturas mayores que las fijadas anteriormente.

En los planes más tardíos, como el de Montesa o Palmera, además de la altura de los edificios se fijará también el número de plantas en función del ancho de la calle, sin distinguir entre el casco y el ensanche: en calles de hasta seis metros, una sola planta; entre seis y ocho, dos plantas; y para más de ocho metros, la altura era igual al ancho de la calle y no se establecía un número de plantas determinado.

Vuelos: (artículos 56, 57 y 58)

Al igual que con las alturas habrán diferencias entre los planes más tempranos y los más tardíos. En ambos casos, el vuelo es función del ancho de la calle que va desde los 0,30 metros para calles menores de cuatro metros, hasta 1,00 metro para calles de ancho superior a los diez metros. Pero mientras que en los planes redactados de forma más temprana únicamente se podían construir balcones, en los más tardíos se permitían los miradores, que podían ocupar hasta el cincuenta por ciento del ancho de la fachada, excepto cuando el número de huecos de los miradores era impar, en cuyo caso se podía alcanzar el sesenta por ciento. Esta regulación de los miradores, importada de las ordenanzas de los planes de “Gran Valencia”, tendrá nefastas consecuencias en el paisaje urbano de nuestros pueblos y ciudades.

Patio: (artículo 59)

El artículo remite directamente a lo dispuesto en las Ordenanzas de la Fiscalía Superior de la Vivienda.

Derribos: (artículos 60, 61 y 62)

Se establece la obligación de dar conocimiento al Ayuntamiento antes de proceder al derribo de un inmueble, previa obtención de la consiguiente licencia municipal. Se dan indicaciones sobre las medidas de seguridad a tomar durante la ejecución de las obras, así como sobre el traslado de los escombros “al punto o lugar que tenga por conveniente el propietario o a los vertederos que señale el Ayuntamiento”.



Edificios fuera de línea: (artículos 63, 64, 66 y 66)

En estos artículos se regula de manera muy detallada lo que hoy entenderíamos como "régimen de los edificios fuera de ordenación". Se distinguen tres supuestos: obras de reforma en edificios sujetos a retiro, obras en las edificaciones que deben avanzar y obras en los edificios que por motivo de la nueva ordenación, tengan que desaparecer, o no alcancen las dimensiones de solar edificable.

En el primer caso, los planos a presentar para la solicitud de licencia debían estar a escala 1:50, con toda clase de secciones para precisar lo que se conserva y lo que se trate de modificar, indicando en tinta negra lo que subsista, con tinta amarilla lo que desaparezca, y con tinta carmín lo que de nuevo se construya". En el segundo caso se permitía todo tipo de obra, debiéndose adquirir el terreno que se debía agregar; si esto no era posible era potestativo del Ayuntamiento conceder o denegar el permiso, expropiando la finca, o la parte necesaria. En el tercer supuesto, es decir, el de los edificios que hoy consideraríamos en "fuera de ordenación sustantivo", se permitían todo tipo de obras, aunque el Ayuntamiento podía instruir un expediente de expropiación en cualquier momento, debiendo el propietario renunciar al incremento del valor de su finca, motivado por las obras realizadas que no debían abonarse cuando llegase la expropiación, para lo cual y al solicitar la correspondiente licencia debía consignar en la solicitud de obra la cuantía de las mismas, para que en su día se dedujera del valor total o parcial de la expropiación.

De manera general en el artículo 66º se establece que:

*En las fincas se podía "reducir paredes, cambiar balcones, barandillas, repisas, cornisas, y aleros, chapar zócalos y fachadas con placas de piedra o mármol no mayores de 7 cm. de espesor, sustituir, quitar, y atirantar elementos decorativos que lo requieran en la fachada, mejorar las condiciones higiénicas sin reformar en ningún caso dichas estén fuera de línea.*

Edificios ruinosos: (artículos 67, 68, 69, 70, 71, 72 y 73)

El concepto de ruina que en estos artículos se maneja es el correspondiente al de ruina técnica, no refiriéndose en ningún caso al concepto de ruina económica, ni mucho menos al deber de conservación de los edificios.

En estos artículos se establece el procedimiento para declarar un inmueble en ruina, previo reconocimiento del técnico municipal, requiriendo al propietario la designación de un facultativo que en unión al municipal debían informar del estado del edificio. Declarado el edificio en ruina se debía realizar el apuntalamiento del mismo en veinticuatro horas, concediéndose un plazo de treinta días para que la propiedad procediera al derribo del mismo. Las costas del derribo corrían a cargo del propietario, actuando de oficio el Ayuntamiento en el caso de que la propiedad desatendiera algunos de los requerimientos.

Servicios urbanos: (artículos 74 y 75)

Aunque los planes de los municipios "asistidos" no contemplan previsión alguna de redes de alcantarillado, agua o alumbrado, tal como prescribía el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales, en los artículos 74º y 75º de las ordenanzas se exige los mínimos que deben observar las viviendas de nueva construcción.

*Artículo 74º.- Toda vivienda deberá proveerse de agua suficiente. Toda vez que existe red de distribución de agua potable domiciliaria en la población, será obligación de instalar la misma en todo nuevo edificio.*

*Artículo 75º.- Será obligatorio la construcción de una fosa séptica y pozo absorbente hasta que se construya la red de alcantarillado, para la recogida de las aguas residuales, negras y sucias, por medio de tuberías impermeables de cemento con un mínimo de 0,15 m. de diámetro, y enterradas a una profundidad mínima de 0,30 m., cuyos servicios de desagüe se dotarán de los correspondientes sifones y pocetas que impidan a los gases de la alcantarilla penetrar en los lugares de servicios de agua o higiene del resto de la viviendas.*

*Todas las viviendas deberán estar dotadas del correspondiente servicio de alumbrado eléctrico.*

Estas exigencias mínimas sobre dotación de infraestructuras, además de tener una clara intencionalidad de carácter higienista, serían las correspondientes a las que hoy hacen referencia a la definición de solar edificable.

#### Protección del patrimonio histórico, artístico y típico: (artículo 76)

Ya hemos visto que en el artículo 39º, para la zona urbana actual, se contemplaba la posibilidad de redactar ordenanzas “restrictivas” para los edificios “oficiales, artísticos, históricos, religiosos, etc.” con el objeto “de conservarlos y de revalorizarlos”, lo que dejaba abierta la vía de las ordenanzas especiales o dibujadas, como se había hecho en el concurso para la remodelación de la plaza de la Reina de Valencia o en el concurso de la remodelación de la plaza del Ayuntamiento de Alicante.

Sin catálogo de elementos protegidos se establecía, para los edificios con algún valor patrimonial, una protección genérica bajo la tutela del Ayuntamiento:

*Artículo 76º.- Ningún edificio, que por su conjunto, por su fachada o cualquier detalle del mismo, ya sea de ornato o histórico, merezca una mayor atención, podrá reformarse total o parcialmente, previo informe de los técnicos municipales y comisión de Archivos y monumentos que se designe por el Ayuntamiento, para la protección del patrimonio artístico-histórico.*

En otros planes, como el de Quart de les Valls, un segundo párrafo se añadirá a este primero mediante el cual, el Ayuntamiento, según su criterio, podía señalar una zona para que los edificios de nueva planta conservaran “el carácter o estilo típico de la localidad”, haciéndose mención expresa a la prohibición de miradores.

*En aquella parte del casco antiguo de la población que se señale por el Ayuntamiento, se tenderá en todas las edificaciones nuevas o en las existentes que se reformen, a conservar el carácter o estilo típicos de la localidad, evitándose la construcción de aquellos elementos tales como miradores y otros que, a juicio del Técnico municipal desentonen del conjunto.*

#### Estudio de las peculiaridades y características de la población: (artículo 77)

Como corolario, en los planes de la Diputación aprobados con anterioridad a la primera Ley del Suelo, se incluye un artículo final que pronto desaparecerá.

El correspondiente al plan de Benavites es el siguiente:

*Artículo 77º.- Siendo la población esencialmente agrícola se comprende que su riqueza ha de derivarse del cultivo del campo y la escasa industria existente la que supone la transformación de sus productos.*

*El término municipal comprende zonas de secano y regadío y las principales cosechas son la algarroba, las hortalizas, las frutas, principalmente los agrios y el arroz.*

*La población se dedica a los trabajos del campo, siendo por tanto sus edificaciones, salvo algunas excepciones, construcciones rurales modestas.*

*En tal sentido ha sido inspirada la redacción de las presentes Ordenanzas.*

El artículo no tiene ningún carácter normativo, siendo, únicamente, una declaración un tanto ingenua de los principios inspirados de las ordenanzas, declaración que hay que situar en el contexto de la España de la autarquía y en el carácter un tanto paternalista de la asistencia técnica prestada por la Diputación Provincial de Valencia.

#### 6.4. El atípico caso de Almàssera: "autónomo", "asistido", "tutelado" y "silente"

Almàssera, desde el punto de vista de nuestra investigación, representa un caso atípico y en cierta manera singular, al presentar rasgos comunes a los cuatro grupos de municipios en que, a los efectos de explicar la práctica urbanística valenciana en 1956, hemos dividido nuestro territorio. Con una población de 2.729 habitantes en 1950, según datos del INE, estaba incluido dentro del ámbito del Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946, con lo que a nuestros efectos es un municipio "tutelado".

Con anterioridad había sido "autónomo", ya que el 8 de mayo de 1946<sup>25</sup>, la Comisión Provincial de Sanidad, aprobó definitivamente el Plano de nuevas alineaciones y rasantes de la población, redactado en 1931 por Luis Albert, arquitecto municipal de Almàssera desde 1933, municipio en donde su colaborador de Diputación y de estudio, el aparejador Enrique Meseguer Sales trabajaría también como técnico municipal.

Aprobado el Plan de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946 y ante la necesidad de redactar el correspondiente proyecto parcial de desarrollo, el Ayuntamiento de Almàssera solicitó la asistencia técnica de la Diputación Provincial para este cometido, convirtiéndose de esta manera en municipio "asistido". Este plan como todos los de la Diputación lo firmaría Luis Albert, pero no como arquitecto municipal de Almàssera, sino como arquitecto provincial. El documento, que no llegó a aprobarse, reúne todas las características propias de los planes de los municipios "asistidos". Otros "tutelados" que solicitarán la asistencia técnica de la Diputación fueron Manises y Quart de Poblet.

Almàssera nunca llegó a contar con una figura de planeamiento durante el periodo de vigencia del plan comarcal de 1946, ni tampoco del adaptado a la Solución Sur del 66. Tendrá que esperar al año 86 para ver aprobadas unas Normas subsidiarias de planeamiento municipal. Sin plan de desarrollo aprobado, no hay que olvidar que el plan comarcal de 1946 era principalmente un plano de zonificación y no contenía lo que hoy llamaríamos ordenación pormenorizada, se puede considerar un municipio "silente" dentro de los municipios "tutelados". Para conceder una licencia de obras, el Ayuntamiento debía solicitar la autorización previa de "Gran Valencia" que verificaba la compatibilidad de las alineaciones propuestas en el proyecto con las determinaciones del Plan general de ordenación de Valencia y su cintura. El caso de Almàssera no será el único entre los "tutelados", en el capítulo séptimo nos referiremos a los municipios incluidos en la cintura de Valencia que no llegaron a aprobar nunca su planeamiento de desarrollo, a los cuales hemos denominado "silentes tutelados".

El **Plano de nuevas alineaciones y rasantes**, aprobado el 8 de mayo de **1946**, está firmado por Luis Albert, **fechado en octubre de 1931** y visado por el Colegio de Arquitectos el 23 de junio de 1945. En la práctica tuvo una vigencia muy limitada. Del documento solo se ha encontrado un plano a escala 1:400, con curvas de nivel cada decímetro, y el expediente administrativo, en el que aparece transcrita la memoria del plan que reproducimos a continuación por su interés:

*Esta memoria comprende la exposición de las normas y razones que nos han movido a la reforma y mejora establecidas en las alineaciones del pueblo de Almàssera. Pueblo situado en la vega de Valencia*

<sup>25</sup> El Plan de ordenación de urbana de Valencia y su cintura fue aprobado el 18 de diciembre de 1946.

cercano a la carretera general de Valencia a Barcelona (unos 400 m. de distancias) y perteneciendo al partido judicial de Valencia; en terreno llano, fértil y bien cultivado.

Este pueblo, de origen agrícola, conserva en sus calles y recodos todos los encantos de una agrupación relativamente regulada de pequeñas casas levantinas. No está cruzado por carretera importante de tráfico y puede considerársele como ciudad satélite con respecto a Valencia.

El camino de acceso al pueblo corresponde a la calle nº 2 y penetra en el pueblo por la calle de Valencia en la actualidad y en porvenir próximo por todas las calles correspondientes a los números 6, 8 y 10, que tendrán acceso directo a la carretera general, habiéndose pensado como una de las vías más importantes la número 10 que enfrenta con la fachada de la Iglesia parroquial, hermoso monumento neoclásico.

La filosofía urbana de los pueblos labradores que da el tiempo y la práctica de la vida de la localidad es mucho más profunda en ocasiones que el más sentido estudio urbanólogo, por esto y siguiendo las teorías de Camilo Sitte en la que se da como norma no destruir las ciudades para construir sobre ruinas otras nuevas, sino levantar junto a las antiguas otras nuevas que se vayan creando hemos preferido conservar el sabor huertano del pueblo rectificando únicamente las líneas imprescindibles para el normal tráfico de la población.

Aunque la vigente legislación del Estado ordena para los planos de ensanche y reforma de poblaciones calles de 10 m. y que sean proyectadas como norma general en todas las de nueva construcción, dejando algunas de superior anchura según su importancia, el tipo general de construcción es de planta baja y un piso o a lo sumo dos, siendo entonces destinado este último, generalmente, a granero, por lo que la altura máxima de las viviendas será de 10ml. hasta la cornisa.

Con lo expuesto creemos haber declarado suficiente la idea que nos ha movido en el proyecto de alineaciones del pueblo de Almàssera sin salirnos de las condiciones mínimas que debe poseer todo plan de ensanche y reforma interior y que pueda llevarse a cabo sin ser gravoso para el municipio.- Valencia Octubre de mil novecientos treinta y uno.- El Arquitecto.- Rubricado.



Fig. 6 - 66. ALMÀSSERA. Plano de nuevas alineaciones y rasantes, redactado por Luis Albert Ballesteros, fechado en 1931 y aprobado en 1946 (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3-771-1).

Como vemos, las referencias a Camilo Sitte están presentes en la memoria del Plano de nuevas alineaciones y rasantes de 1931, que es obra de juventud del arquitecto de Diputación, como también lo fue el plan de Torrente, redactado en colaboración con su amigo Fungairiño, en el que también se declara “conocedor y seguidor de Sitte,

respetando la ciudad histórica, llevando el acento de renovación hacia un ensanche, en lugar y forma adecuado a sus habitantes, y exponiendo sus preocupaciones por la circulación" <sup>26</sup>. Sin ordenanzas es simplemente un plano de alineaciones que no contiene zonificación y está redactado según el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924. Por sus características podemos adscribirlo al Modelo 1 de "crecimiento ilimitado".

Del **proyecto parcial de Almàssera** de desarrollo del Plan general de ordenación de Valencia y su cintura conocemos la versión de **abril de 1955**. Lo primero que nos llama la atención es su denominación que, como en la mayoría de los planes de los municipios "asistidos", es la de "Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche". Del mismo modo su contenido documental es totalmente coincidente con el resto de planes que firmó Albert en la Diputación.

El plan plantea las siguientes zonas de ordenación: residencial, zona de tolerancia industrial, zona para ciudad-jardín y zona verde (en este caso además de la característica franja perimetral de 50 metros, se proyectan dos zonas verdes interiores), siendo junto con el plan de El Puig de Santa María, uno de los pocos planes de la Diputación que presentan un abanico completo de zonas. Si comparamos las determinaciones del plan de Almàssera con el plano de zonificación del plan comarcal de 1946, en el ámbito de esta población, vemos que no existe una correspondencia entre las zonas de ordenación de uno y otro, ni tampoco entre la delimitación de suelo a ordenar. Si bien, la falta de adecuación de los proyectos parciales al plan comarcal no era una cosa inusual, al menos en los primeros tiempos, en el caso de Almàssera no deja de ser llamativa por su alcance e importancia. Es como si el documento se hubiera redactado totalmente al margen del planeamiento comarcal, lo que se corrobora si leemos la memoria justificativa del mismo, en donde no hay mención alguna al Plan general de ordenación de Valencia y su cintura, ni tan siquiera, se hace referencia en los antecedentes de las ordenanzas a la Ley de 18 de diciembre de 1946 de aprobación del plan comarcal.

Podemos preguntarnos a qué modelo de los establecidos pertenece el "atípico" plan de Almàssera. Al igual que los planes de los municipios "asistidos", presenta una zonificación de carácter técnico-sanitaria, zona industrial y de tolerancia industrial, y también de carácter tipológico, zona de ciudad-jardín, con lo que nos encontraríamos ante un híbrido de los Modelos 2-2 (de crecimiento acotado – con zonificación técnico-sanitaria) y 2-3 (de crecimiento acotado – con zonificación tipológica). Pero como "proyecto parcial" de desarrollo de un plan comarcal, cuyo referente es el plan Bidagor de Madrid, que ordena un conjunto de municipios, estableciendo en ellos diferentes usos, intensidades y tipologías y unas infraestructuras de comunicación de carácter metropolitano, estaríamos ante un plan con *zoning* racionalista, perteneciente por tanto al Modelo 3 (de crecimiento acotado – con zonificación funcional). Esta cuestión pensamos que es más conceptual que formal y depende del ámbito territorial al que refiramos el "atípico" plan de Almàssera, su propio término municipal o el conjunto comarcal. En cualquier caso, en los orígenes de la zonificación de carácter funcional siempre estaría la zonificación de carácter técnico-sanitario y de carácter tipológico.

---

<sup>26</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Luis Albert Arquitecto, Valencia 1902-1968*, Valencia, C.O.A.C.V., 1984, pág. 26.

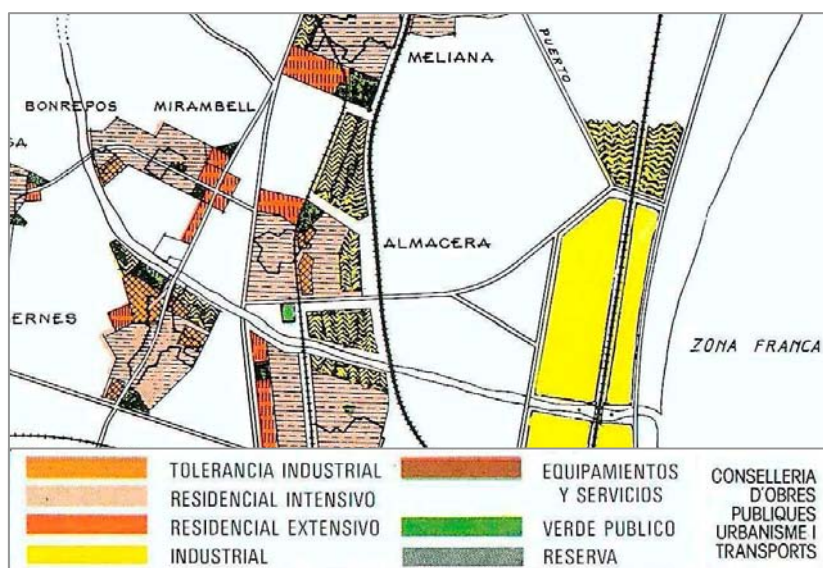


Fig. 6 - 67. Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946, zonificación en el ámbito de Almassera. (Fuente: C.O.P.U.T.: "La trayectoria de un Plan General", Valencia: C.O.P.U.T., 1986)



Fig. 6 - 68. ALMÀSSERA. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche, redactado por Luis Albert Ballesteros, fechado en abril de 1955 y que no llegará nunca a ser aprobado definitivamente. (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran València, signatura 3-276-1).

Como en otros planes de la Diputación, tampoco en el de Almassera habrá una preocupación especial por los temas patrimoniales. Al margen de la referencia a la Iglesia parroquial y al antiguo palacio del siglo XVII de los condes de Parcent, que será derribado años más tarde, no hay referencia alguna a la cruz cubierta del municipio, que había sido renovada en 1435 por la *Fábrica de Murs e Valls*.

### 6.5. Los planes de segunda residencia: el Plan de ordenación de Montesol

El fenómeno de la segunda residencia al margen del turismo de costa, aunque debe ser tenido en cuenta, era todavía en 1956 de poca magnitud. No obstante, poco a poco, irá ganando en importancia como consecuencia de la bonanza económica que traerá consigo el final del periodo autárquico. A partir de los años 60, la posesión de una vivienda de veraneo será cada vez más usual entre la emergente clase media y los desarrollos urbanísticos que esto lleva aparejado, ya fueran al margen o no de la ley, se convertirán en una de las principales características definitorias de la ocupación del suelo de parte del interior de la Comunitat Valenciana.

La asistencia técnica de la Diputación de Valencia en materia urbanística, abarcará también la redacción de planes de segunda residencia, como el de Montesol en La Pobla de Vallbona (luego L'Elia) y el de Puntal de Les Forques en Serra.

El **Plan de ordenación de Montesol**, está firmado por Luis Albert Ballesteros. Redactado en julio de 1957, será aprobado definitivamente el 23 de julio de 1960<sup>27</sup>. Durante los trabajos de preparación y redacción del proyecto, la pedanía de L'Elia, en donde estaba enclavada Montesol, se constituyó en municipio independiente, pasando la urbanización a pertenecer a este nuevo municipio. Montesol se había originado por la existencia de un apeadero de la línea de Llíria de los entonces ferrocarriles de vía estrecha. Según la memoria del plan<sup>28</sup>:

*(...) Montesol que de algunos años a esta parte se ha ido convirtiendo en lugar de veraneo de gente del mismo pueblo y, sobre todo, de la capital, con lo que el paraje se ha visto poblado de edificaciones preferentemente aisladas, tipo chalet o pequeños hoteles levantados por sus propietarios con el fin indicado.*

*Ante este crecimiento, que últimamente se ha hecho rapidísimo, con las deficiencias que lógicamente trae aparejadas esta premura, y para paliar en lo posible las existencias y prevenir las futuras, el Ayuntamiento de Puebla de Vallbona determinó redactar un Plan de Ordenación (...), reconociendo oficialmente y a todos los efectos su carácter de ciudad-jardín o ciudad-satélite...*

A pesar de la existencia de este núcleo inicial en el entorno del apeadero, tangente a la vía del tren, la urbanización de Montesol nacerá con vocación de núcleo independiente de nueva creación, y no como una zona de veraneo anexa a un núcleo urbano existente, como lo eran las colonias de veraneantes, zonas de ciudad-jardín, de algunos de los planes de los municipios "asistidos". La ordenación propuesta respeta las preexistencias, salvo dos edificios ruinosos junto a la vía férrea. Se plantea una retícula homogénea, con manzanas rectangulares de 75 por 50 metros subdivididas a dos bandas en parcelas de 12,5 por 25 metros, es decir con parcelas de unos 312 m<sup>2</sup>, reforzándose la autonomía formal del conjunto mediante un viario de ronda. Un aspecto a reseñar respecto de su morfología es la solución adoptada en los dos pequeños montículos situados al sur del conjunto, resueltos con dos plazas circulares que organizan el cruce de las calles curvas, en estrella<sup>29</sup>, para "huir en su trazado de la

<sup>27</sup> Dato facilitado por la Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V.

<sup>28</sup> En el expediente administrativo, consta que el 31 de enero de 1953 el Ayuntamiento de La Pobla de Vallbona acordó solicitar de la Diputación Provincial de Valencia, la asistencia técnica para la formulación del plan de la urbanización de Montesol (*Fuente: Archivo de Servicio de Asistencia Técnica de la Excm. Diputación Provincial de Valencia, expediente nº 184/1958*).

<sup>29</sup> Vid. GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996, págs.514-517.

cuadrícula que si, en algunos casos, puede resultar aconsejable y aún necesario, en éste acentuaría, por el carácter de la urbanización, la sensación de monotonía”.

Los parámetros urbanísticos que se establecen en las ordenanzas serán coincidentes con los que ya hemos visto para la zona de ciudad-jardín del plan de Benisanó: parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>, ocupación en planta del 30 por ciento y separaciones a lindes de 5 y 2 metros, y número de plantas compuesto por semisótano, planta baja, piso y una torre-remate de elevación equivalente a la de un piso normal.

También se permitía “la construcción de edificios tipo «chalet» formando bloque y con medianerazas comunes”, siempre que “así lo acuerde el Ayuntamiento, y previo informe del Técnico municipal”.

Respecto de los equipamientos, además de dos iglesias, se reserva una parcela para la construcción de un mercado. Como zonas verdes se crean en el conjunto diversas plazas o zonas ajardinadas.

El aspecto quizás menos estudiado será el relativo a los recursos comprometidos para su ejecución:

*El municipio a que pertenece Montesol cuenta para el desarrollo del plan, cuyas etapas de ejecución no son previsibles por lo irregular del crecimiento, con medios económicos derivados principalmente de la imposición de contribuciones especiales en esta zona.*



Fig. 6 - 69. LA POBLA DE VALLBONA (L'ELIANA). Plan de Ordenación de Montesol. Aprobado el 23/07/1960. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 60-90328).



Con el Plan de Ordenación de Montesol se inicia un proceso en el municipio de L'Eliana que culminará con la aprobación de las Normas subsidiarias de planeamiento de 1976, que declararán suelo urbano la totalidad del término municipal, como opción político-especulativa en favor del uso indiscriminado del territorio para edificaciones de segunda residencia. Con esta decisión, se acaba con el problema de la urbanización clandestina e ilegal, fomentándose una política que supuso grandes beneficios para la promoción inmobiliaria.

La ubicación del municipio, próximo y con buenas comunicaciones con Valencia, ha sido la condición indispensable para que se produjera el fenómeno urbanizador, que sería alentado, a mediados de los años sesenta, por hábiles campañas propagandísticas ("Mi trabajo en la ciudad, mi descanso en La Eliana")<sup>30</sup>.

Otro caso de asistencia técnica de la Diputación para la redacción de planes de segunda residencia, aunque muy diferente al de Montesol y con una orografía mucho más complicada, será el **Plan de ordenación del Puntal de les Forques, de Serra.**

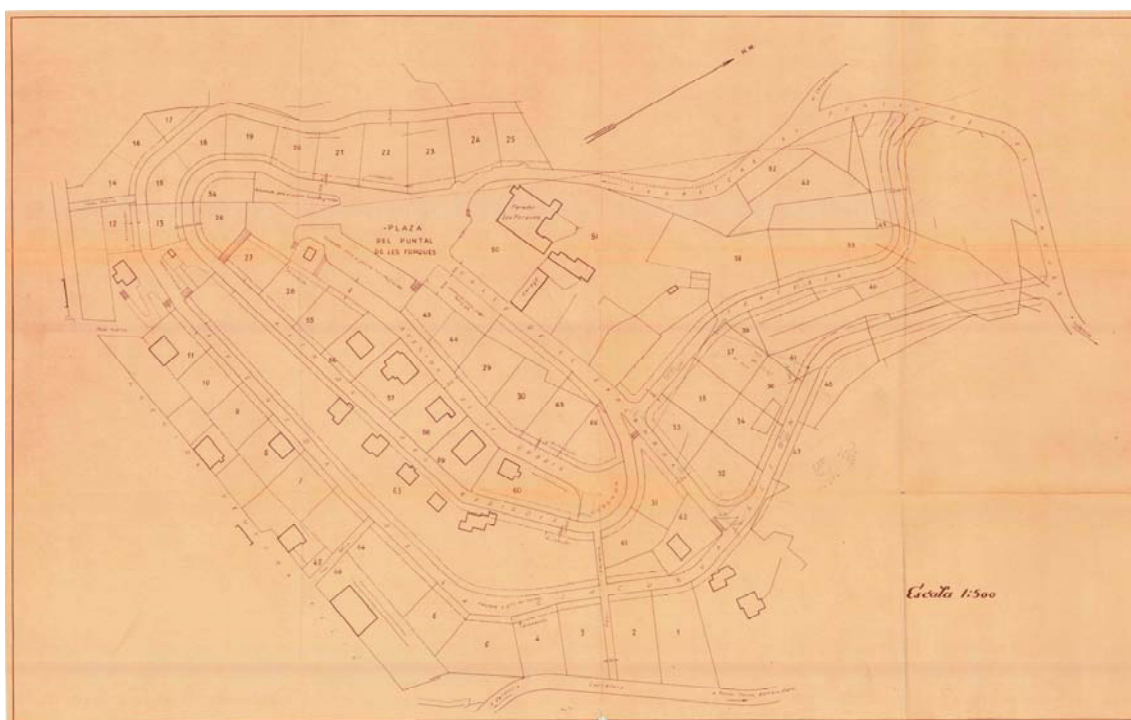


Fig. 6 - 70. SERRA. Plano de la urbanización Puntal de Les Forques, años cincuenta (Fuente: Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excm. Diputación Provincial de Valencia, expediente nº 70/1953).

El Ayuntamiento de ese municipio, acogiéndose a los beneficios que concedía la Ley de Régimen Local, había solicitado y obtenido, el 28 de febrero de 1953, de la Diputación Provincial de Valencia, la asistencia técnica para la redacción de su correspondiente plan general de urbanización, que sería encargado a la Sección de Construcciones Civiles como en otras tantas ocasiones.

Con posterioridad el Ayuntamiento decidió que los trabajos del plan general de urbanización debían de comenzar por la zona denominada Puntal de les Forques, que próxima al casco urbano, se dedicaba a la construcción de chalés, "dada la urgencia

<sup>30</sup> Ver AA.VV: *Urbanismo y medio rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia*, Valencia: Diputación Provincial de Valencia, 1983, pág. 248

de disponer de unas normas y alineaciones que permitan encauzar adecuadamente la siempre creciente construcción de nuevos inmuebles en el citado paraje”. La urgencia venía porque en la zona, en base a un plano de urbanización y parcelación, “sin valor legal alguno”, se habían vendido numerosas parcelas a particulares que se encontraban ya edificadas<sup>31</sup>, alguna de las cuales, sino todas, en origen debían pertenecer al propio Ayuntamiento. De esta manera, y siguiendo las indicaciones de la Corporación Municipal, expresadas oficialmente el 3 de noviembre de 1955, la Diputación comenzaría los trabajos de redacción del plan.

En el expediente consultado en el Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Diputación, se ha encontrado la memoria y las ordenanzas, fechadas en enero de 1956, y parte del expediente administrativo, pero no se ha podido localizar el plano de ordenación del documento, únicamente un plano que incluye la parcelación, a escala 1:500 sin fecha ni firma, que pudiera ser el antes referido.

La ordenación se realiza respetando las edificaciones y calles existentes, ampliando la entonces avenida de la Umbría de 8 a 18 metros, “al ser la arteria principal de la urbanización”. El ancho del resto de las calles se establecía en 10 metros, “siempre que lo ha permitido lo accidentado del terreno”, y de 6 metros en el resto de casos. Esta última dimensión, según la memoria del plan, no implicaba angosturas en dichas calles, “puesto que los edificios que las flanquean estarán separados del borde correspondiente de la calle por una distancia de al menos cinco metros, y serán construcciones de poca altura, aisladas y rodeadas de jardín”. Las ordenanzas no impondrán otras condiciones a las edificaciones que se podían construir:

*Artº. 2º.- Características generales de los edificios.- En los edificios no se dejarán medianeras, tratándose todos los paramentos como fachada. Además deberán estar rodeados de una faja de terreno no edificable, destinada a jardín o patio, de al menos cinco metros de anchura, siendo por lo tanto requisito indispensable que las fachadas recayentes a vías públicas estén separadas de éstas por una distancia mínima de cinco metros.*

El plan se realizó sobre un topográfico que no incluía las parcelas vendidas, ya que el Ayuntamiento no facilitó en un primer momento esta información a la Diputación, por lo que la ordenación propuesta no respetaba muchas de ellas, lo que motivó que se presentaran bastantes alegaciones al proyecto. El Ayuntamiento, además, quería reducir la separación a lindes de 5 a 2,50 metros, lo que para Mauro Lleó, arquitecto de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, resultaba “inadmisible”.

Al final, ni el Plan general de urbanización de Serra ni el de ordenación del Puntal de les Forques fueron aprobados. El municipio de Serra tendrá que esperar al año 1977 para ver aprobado su primer planeamiento de ámbito municipal, unas normas subsidiarias de planeamiento redactadas por la arquitecta municipal Magdalena Pomés Fons.

---

<sup>31</sup> Así consta en el expediente consultado en el Archivo de Servicio de Asistencia Técnica de la Excm. Diputación Provincial de Valencia (expediente nº 70/1953).

0. Introducción
1. Antecedentes
2. El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956
3. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956
4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956
5. Los municipios “autónomos”
6. Los municipios “asistidos” por la Diputación Provincial de Valencia
- 7. Los municipios “tutelados”**
8. Los “silentes” o municipios sin plan
9. A modo de final. Conclusiones
10. Bibliografía y fuentes consultadas



## 7. Los municipios "tutelados"

### 7.1. La tutela urbanística del Estado

Tras la guerra, desde el punto de vista del urbanismo, en nuestro país se dará una dualidad de perspectivas: por un lado, la proveniente de la tradición municipalista, heredera del Estatuto Municipal de 1924 y recogida en la Ley de Bases de Régimen Local de 1945, en la que se enmarcará la práctica urbanística de los municipios "autónomos" y "asistidos" que acabamos de ver y, por otro, la proveniente de la política urbanística del nuevo Estado, que en la Comunitat Valenciana se concretará con la aprobación en 1946 del Plan de ordenación de Valencia y su cintura, y la creación en 1949 de la Comisión Superior de Ordenación Urbana de la provincia de Alicante, marco en el cual se desarrollará la práctica urbanística de los municipios que hemos denominado "tutelados".

Así, los municipios "tutelados" serán aquellos cuyos intereses urbanísticos se deberán plegar a la "tutela" del Estado ejercida, en la provincia de Valencia, a través de la Corporación Administrativa Gran Valencia, y en la de Alicante, a través de la Comisión Superior de Ordenación Urbana.

De esta manera, los municipios incluidos en el Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946 se someterán urbanísticamente a las necesidades de la ordenación territorial de la comarca y, en este contexto, aprobarán sus respectivos planes, denominados ahora proyectos parciales, bajo la tutela de la Corporación Administrativa de Gran Valencia.

En Alicante, la Comisión Superior de Ordenación Urbana, encargada en un primer momento de confeccionar los planos de estado actual de distintas poblaciones, como parte de los estudios previos necesarios para la elaboración del Plan de ordenación urbana de la provincia; tras abandonar este proyecto, acometerá la redacción del planeamiento de algunos ayuntamientos, con la colaboración, o no, de los respectivos arquitectos municipales. Estos planes alicantinos fueron redactados ya con una mentalidad más próxima a la Ley del Suelo de 1956 que al Reglamento de 1924.

Es este proceso de estatalización del urbanismo, ya analizado en el capítulo segundo, que dará como resultado la aprobación de la nueva Ley del Suelo, es donde debemos situar a los municipios "tutelados".

Municipios "tutelados" los habrá en todas las provincias españolas donde se había creado la correspondiente Comisión Superior de Ordenación Urbana. Estas Comisiones estaban encargadas, en principio, de formular planes provinciales de ordenación, como paso previo para la instrumentalización del Plan Nacional de Urbanismo, pero acabarán redactando planeamiento comarcal y municipal.

Según unos paneles propagandísticos de la época sobre la labor llevada a cabo por la Dirección General de Arquitectura, los planes de ordenación aprobados en España en estas condiciones en 1956 sumaban un total de sesenta y seis: un plan provincial, tres planes comarcales y sesenta y dos planes de ordenación de ciudades. En la provincia de Alicante se habían formulado dos planes, el de la ciudad de Alicante y el de Benidorm, y estaban en estudio los de Elche, Dénia, Guardamar del Segura, Jacarilla, Orihuela, Santa Pola, Torrevieja y Villajoyosa; y en la provincia de Valencia, se había

formulado el plan comarcal de Valencia que incluía 30 municipios y estaban en estudio los de Alzira, Cullera, Gandia y Sagunto, que no llegaron a ser aprobados<sup>1</sup>.



Fig. 7 - 1. Panel sobre la labor desarrollada por la Dirección General de Arquitectura hasta 1956.

La “tutela” del Estado tendrá un carácter diferente en el caso valenciano que en el alicantino. En Valencia se condicionará la aprobación de los planes de los municipios “tutelados” al cumplimiento de las determinaciones del plan comarcal, con la pérdida de autonomía municipal que esto conllevaba y las tensiones que esto mismo provocará. En Alicante la “tutela” vendrá acompañada de la asistencia técnica necesaria para la redacción de los planes de los municipios “tutelados”, ocasión que se aprovechará para ensayar en ellos las nuevas teorías plasmadas en la Ley del Suelo de 1956, sobre todo en una primera etapa.

Los planes de los municipios “tutelados” incorporarán todas las novedades técnicas del momento, como la importancia del viario, el *zoning* y la utilización de nuevas tipologías urbanas como la edificación abierta, asumiendo así los postulados del urbanismo racionalista. Los modelos urbanos por ellos propuestos serán los más complejos y evolucionados de los planes valencianos del momento: el Modelo

<sup>1</sup> Según estos carteles TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980), Madrid: Alianza Editorial, 1982), pág. 235 y 236.

radioconcrético-planetario del plan comarcal de Valencia de 1946 y el Modelo 3 (de crecimiento acotado – con zonificación funcional) de los proyectos parciales de los pueblos de la cintura de Valencia y los planes generales redactados por la Comisión Provincial de Alicante<sup>2</sup>.

#### PROVINCIA DE ALICANTE – planes municipios “tutelados” a 12/05/1956

Municipio	Tipo de Plan	Autor	Aprobación
Benidorm	PGU (C.S.O.U. de Alicante)	Muñoz Llorens	18/04/1956

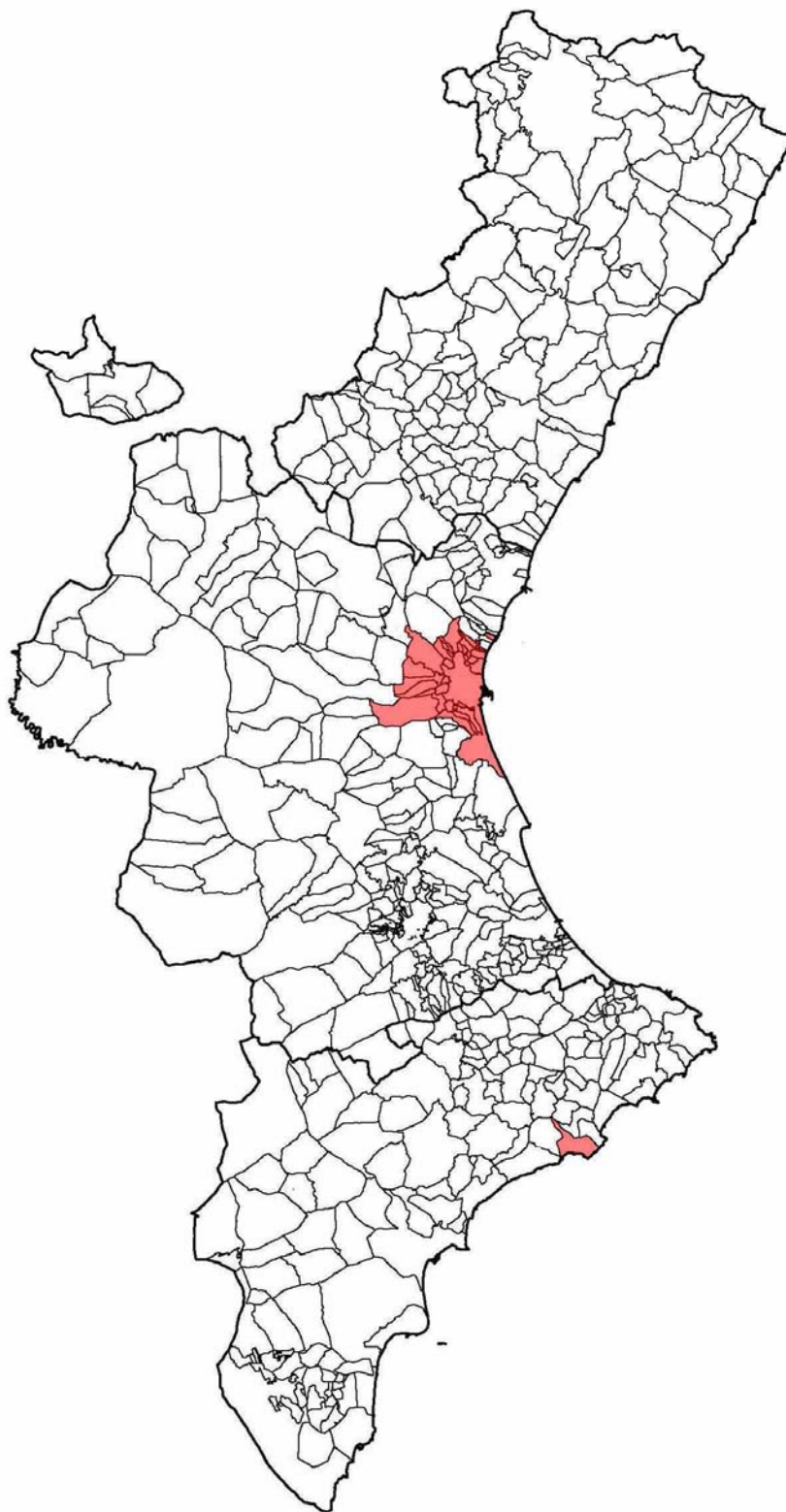
Cuadro 7 - 1. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

#### PROVINCIA DE VALENCIA – planes municipios “tutelados” a 12/05/1956

Municipio	Tipo de Plan	Autor	Aprobación
Alaquàs	-	-	-
Albalat dels Sorells	PP	O.T. Gran Valencia	13/12/1954
Alboraya	-	-	-
Aldaia	-	-	-
Alfafar	-	-	-
Alfara del Patriarca	-	-	-
Almàssera	-	-	-
Benetússer	-	-	-
Bonrepòs i Mirambell	PP	O.T. Gran Valencia	14/07/1953
	MPP	O.T. Gran Valencia	13/07/1954
	MPP	O.T. Gran Valencia	01/06/1955
Burjassot	PP nº 1 Burjassot - Benimàmet	O.T. Gran Valencia	18/11/1955
Catarroja	-	-	-
Foios	-	-	-
Godella	PP nº 1 Burjassot - Benimàmet	O.T. Gran Valencia	18/11/1955
Llocnou de la Corona	-	-	-
Manises	-	-	-
Massanassa	-	-	-
Meliana	-	-	-
Mislata	-	-	-
Moncada	-	-	-
Paiporta	PP casco y barrio Florida	O.T. Gran Valencia	13/12/1954
Paterna	PP	Jardón Laffaya	30/12/1954
Picanya	PP casco de Paiporta y barrio Florida	O.T. Gran Valencia	13/12/1954
Quart de Poblet	-	-	-
Rocafort	-	-	-
Sedaví	-	-	-
Tavernes Blanques	PP	O.T. Gran Valencia	05/07/1955
Torrente	-	-	-
Valencia	PP hoja nº 2	O.T. Municipal	11/03/1950
	PP hoja nº 5-A	O.T. Municipal	11/03/1950
	PP hoja nº 6	O.T. Municipal	20/10/1953
	PP hoja nº 7	O.T. Municipal	11/03/1950
	PP hoja nº 12-A	O.T. Municipal	13/11/1952
	PP hoja nº 14	O.T. Municipal	10/05/1954
	PP hoja nº 15	O.T. Municipal	14/07/1953
	PP I-A	O.T. Gran Valencia	11/03/1950
	PP II	O.T. Gran Valencia	11/03/1950
	PP III	O.T. Gran Valencia	23/02/1954
	PP IV	O.T. Gran Valencia	24/01/1953
	PP nº 1 Burjassot - Benimàmet	O.T. Gran Valencia	18/11/1955
Vinalesa	PP	Pecourt Betés	06/03/1956
Xirivella	PP	O.T. Gran Valencia	26/03/1952

Cuadro 7 - 2. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

<sup>2</sup> Los proyectos parciales de la ciudad de Valencia por sus características no pertenecen a ninguno de los modelos definidos, como ya se ha explicado en el capítulo cuarto.



 Municipios "tutelados"

Fig. 7 - 2. Municipios "tutelados" con plan aprobado a 12/05/1956 – Comunitat Valenciana.  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).



## 7.2. La Corporación Administrativa Gran Valencia

El Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, que, redactado por Germán Valentín-Gamazo del equipo de Pedro Bidagor, finalmente se conforma, tras su inicio como Plan de ordenación de la provincia de Valencia, es la pieza más representativa del nuevo urbanismo promovido desde la Administración central de la posguerra en la Comunitat Valenciana.

Por falta de una apoyatura legal que le diera cobertura, necesitó, al igual que los planes comarcales de Madrid, Bilbao y Barcelona, de una Ley específica para su aprobación, que en el caso valenciano fue la Ley de ordenación urbana de Valencia, promulgada el 18 de diciembre de 1946, y el Decreto de 14 de octubre de 1949 que aprobaba la redacción oficial de la misma.

Con este plan se inició un nuevo periodo de actuaciones urbanísticas más tecnicadas que pondría fin a los viejos planteamientos decimonónicos<sup>3</sup>. El plan de 1946 no tenía en cuenta en ningún momento la división administrativa ni física en términos municipales, considerando el territorio del área metropolitana como un conjunto, constituido por un núcleo central y distintos núcleos periféricos.

El plan contiene, no sólo una nueva forma de abordar la ciudad y su futuro, sino también, el inicio del tratamiento del suelo rústico, las nuevas infraestructuras de comunicación y transporte, los equipamientos y el *zoning*. La ordenación de los núcleos urbanos se establecía mediante la zonificación, cuya descripción detallada se contenía en el Proyecto de bases generales para las ordenanzas reguladoras de la edificación que el plan incluía, y que se plasmaba en un plano croquis a escala 1/4.000.

Los redactores de los planes de las grandes ciudades, conscientes del interés por la gestión, apostarán por la creación de órganos administrativos que lo desarrollaran y tutelarán. El de Valencia no será una excepción<sup>4</sup>:

*Esto se hará mediante una Ley especial, como en Madrid y en Bilbao, y se piensa establecer una autoridad superior, supramunicipal, con jurisdicción en los asuntos de tipo urbanístico exclusivamente, ya que las anexiones o mancomunidades de servicios a establecer en estos treinta y tantos Ayuntamientos plantean problemas de delicada solución.*

En este caso se creó una entidad metropolitana llamada Corporación Administrativa Gran Valencia<sup>5</sup>, que agrupaba a la ciudad de Valencia y a los 29 municipios de su cintura, cuya finalidad era la tutela urbanística de los municipios afectados. Aunque en la práctica su papel se vería reducido a un mero trámite administrativo más en la cadena de aprobación de proyectos<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> El arquitecto Juan Pecourt nos da su visión al respecto en PECOURT GARCÍA, Juan: "De lo rural a lo urbano: el urbanismo en el área metropolitana de Valencia. Pequeña historia del urbanismo de L'Horta", en *Territorio y Vivienda*, Levante-EMV, 12 de noviembre de 1989, recopilado en AA.VV.: *Juan Pecourt arquitecto*, Valencia: ICARO – C.T.A.V., 2008, págs. 231 a 233.

<sup>4</sup> VALENTÍN-GAMAZO Y GARCÍA-NOBLEJAS, Germán: *Plan de Ordenación de la provincia de Valencia. Conferencia pronunciada en el "Aula Magna" del Instituto el 14 de marzo de 1946 por el Sr. Germán Valentín-Gamazo y García-Noblejas. Arquitecto de la Sección de Viviendas de la Dirección General de Arquitectura*, Madrid: I.E.A.L., 1946, pág. 23.

<sup>5</sup> En clara referencia tanto a la unidad administrativa del *Groß-Berlin*, creada en 1920, como al *Greater London Plan*, de Abercrombie y Forshaw de 1944. Vid. SELVA ROYO, Juan Ramón: "Pensar la ciudad. Las aportaciones de Fernando M. García-Ordóñez al Urbanismo de Valencia", en AA.VV.: *Historia de la ciudad VI. Tradición y progreso*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia e I.C.A.R.O. – C.T.A.V., 2010.

<sup>6</sup> Vid. PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Valencia 1874 – 1959. Ciudad, arquitectura y arquitectos*, E.T.S.A – U.P.V., Valencia, 1978, págs. 166 y 167.

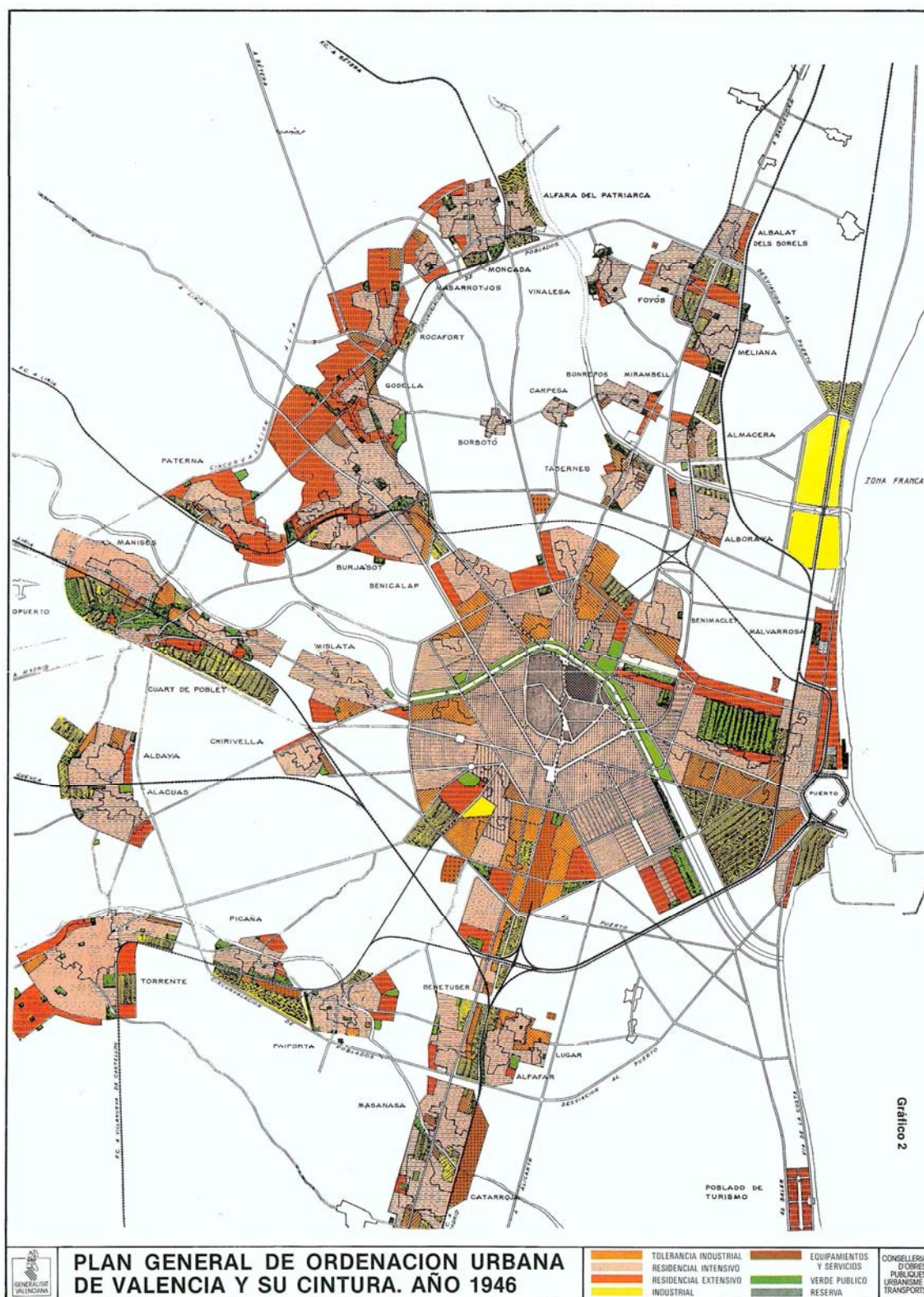


Fig. 7 - 3. Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946, plano general de zonificación. (C.O.P.U.T. "La trayectoria de un Plan General", Valencia: C.O.P.U.T., 1986).

La Corporación Administrativa Gran Valencia se crea, mediante acta de 10 de febrero de 1947, tras la elaboración del plan de 1946 e incluye a 30 municipios. Además de la capital, formaban parte de "Gran Valencia", según se establecía en la Ley de 18 de diciembre de 1946, los términos municipales de Albalat dels Sorells, Alboraya, Alfajar, Alfara del Patriarca, Aldaya, Alaquàs, Almàssera, Bonrepòs y Mirambell, Benetússer,

Burjassot, Catarroja, Foios, Godella, Llocnou de la Corona, Manises, Massanasa, Meliana, Mislata, Moncada, Paiporta, Paterna, Picanya, Quart de Poblet, Rocafort, Sedaví, Tavernes Blanques, Torrente, Vinalesa y Xirivella. Municipios todos ellos que hemos denominado "tutelados".

La delimitación excluirá incomprensiblemente al municipio de Albal, a pesar de estar incluido en los borradores iniciales de la Ley, cortando además, por el norte, el sistema lineal de ciudades al no incluir Massamagrell, La Pobla de Farnals, Rafelbunyol y el Puig; y por el sur, Albal, Beniparell, Picassent, Alcàsser y Silla<sup>7</sup>, lo que corregirá años después el Consell Metropolità de L'Horta.

El tema de la ordenación urbana había pasado de ser una competencia exclusiva municipal a ser considerada también una competencia del Estado, sobre todo en lo que respecta a la ordenación de las grandes ciudades. Se extenderá el concepto de área metropolitana como consecuencia del crecimiento espectacular de los grandes capitales, que afectará a los municipios circundantes. Desde este punto de vista la ciudad de Valencia será una de las primeras en el contexto español en contar con un plan de ámbito comarcal y con una entidad gestora del fenómeno metropolitano<sup>8</sup>. Así, la finalidad de "Gran Valencia", según el artículo 1 del Decreto de 14 de octubre de 1949, es "realizar la Ordenación Urbana de Valencia y su comarca, conforme al plan general aprobado por el Gobierno en 27 de julio de 1946 y declarado preceptivo por la Ley de 18 de diciembre del mencionado año".

En sus órganos de gobierno, **Consejo General** y **Comisión Ejecutiva**, estaban representadas la esfera estatal y local de forma bastante equilibrada, aunque con un mayor peso específico de la ciudad de Valencia respecto al resto de municipios (El Alcalde de Valencia era el Presidente de la Comisión Ejecutiva y Vicepresidente del Consejo General que presidía el Gobernador Civil). Se trataba de órganos colegiados que, en principio, podrían haber supuesto una buena coordinación de la gestión urbanística en el área metropolitana.

Para el cumplimiento de sus fines se creará una **Oficina Técnica** dotada con los medios necesarios. En un primer momento la Oficina Técnica se constituiría con un arquitecto director –Manuel Muñoz Monasterio, que mantuvo su residencia en Madrid–, unos arquitectos jefe y sub-jefe –Mauro Lleó Serret y Victor Bueso Bellot, respectivamente– y aparejadores, topógrafos y delineantes locales. En 1950 se incorporaría el arquitecto Antonio Gómez Llopis. Con el tiempo Lleó, Bueso y Gómez Llopis se consolidarán como equipo independiente, siempre bajo la supervisión del primero, hasta la entrada de Antonio García Heredia en 1978 como arquitecto jefe, ya en la última etapa de "Gran Valencia". El arquitecto Fernando Martínez García-Ordoñez y el ingeniero Claudio Gómez-Perreta también formarán parte de la Oficina Técnica en el proceso de adaptación del plan de 1946 a la llamada "Solución Sur"<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996, pág. 434.

<sup>8</sup> CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS: *La Gran Valencia. Trayectoria de un Plan General*, Valencia: Generalitat Valenciana –Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, 1986, págs. 53 y 54.

<sup>9</sup> Ver SELVA ROYO, Juan Ramón: *29 + 1 la ordenación urbanística metropolitana de Gran Valencia (1947-1986)*, Universidad de Navarra, tesis doctoral inédita leída el 9 de Enero de 2014.

A “Gran Valencia” se le dota de capacidad jurídica para el cumplimiento de sus fines, específicamente los que se refieren a “la ordenación urbanística de Valencia y su comarca, desarrollo y ejecución del Plan General de Valencia y su Comarca y a las modificaciones que se introduzcan en el mismo”.

Sus competencias serán pues fundamentalmente urbanísticas. Será competente para proponer las modificaciones del plan comarcal e informar las que soliciten los ayuntamientos afectados, modificaciones que debían ser aprobadas por el Consejo de Ministros. También para aprobar los proyectos parciales de desarrollo del plan que debían ser sometidos a la aprobación de la Comisión Central de Sanidad Local. Asimismo, se le atribuye, en casos de urgencia o de afectar a varios municipios, la formación de proyectos parciales y, de forma habitual el apoyo y el asesoramiento a los ayuntamientos en materia urbanística. En ningún caso se le dará competencia para efectuar la revisión del plan comarcal.

Además de estas atribuciones urbanísticas se le asignarán otras relacionadas con el régimen del suelo, como la emisión de informe previo a la concesión de licencias de obras por los ayuntamientos, capacidad expropiatoria para la ejecución del planeamiento, etc. Del mismo modo, se le atribuyen competencia en materia de disciplina urbanística y de prestación de servicios de interés comarcal, aunque esta última muy limitada.

El Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura no contenía ningún procedimiento de gestión, ni programa ni calendario de ejecución. En este sentido el vacío legal era absoluto, la facultad derivada de la competencia expropiatoria que tenía “Gran Valencia”, habida cuenta de los limitados recursos disponibles, era totalmente insuficiente para abordar las determinaciones del plan<sup>10</sup>. Muchas de las actuaciones que debía llevar a cabo, sin consignaciones presupuestarias, faltas de programa y no sujetas a plazo alguno, no llegarán a realizarse nunca.

Otro factor relevante será la falta de coordinación entre las diferentes políticas sectoriales que, unido a lo anterior, hará que la ciudad crezca al margen de lo planificado, aprovechando las vías de comunicación y los núcleos preexistentes, casi totalmente en manos de la iniciativa privada, sobre todo a partir de la promulgación de la Ley de Viviendas de Renta Limitada en 1954 que daba beneficios para construir con dinero público y libertad de venta a los agentes inmobiliarios privados que se convertirán desde entonces en grupos de presión y verdaderos artífices de la política urbanística<sup>11</sup>.

En otro orden de cosas, el Decreto de 14 de octubre de 1949 regulaba el desarrollo del plan mediante la redacción de planes parciales, que se denominan proyectos parciales, estableciendo las competencias para la formulación y aprobación de los mismos, así como la documentación que debían contener, y el régimen del suelo al que quedaban sujetos tras ser aprobados. Estos “primitivos” planes parciales, aunque no pasaban de

<sup>10</sup> Su presupuesto en 1948 era de 503.500 y el de 1957 777.764 pesetas, según la Memoria anual de gestión de “Gran Valencia”, lo que nos da idea de su capacidad de gestión. Dato tomado de PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Valencia 1874 – 1959. Ciudad, arquitectura y arquitectos*, E.T.S.A – U.P.V., Valencia, 1978, págs. 167.

<sup>11</sup> CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS: *La Gran Valencia. Trayectoria de un Plan General*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, 1986, pág. 55.

ser planos de alineaciones con ordenanzas, debían ajustarse a las determinaciones establecidas en el planeamiento de rango superior –zonificación, red viaria y dotaciones– e introducían nuevas tipologías edificatorias nunca utilizadas hasta entonces, lo que supondrá un salto cualitativo importante en el proceso evolutivo de nuestro planeamiento. Aunque los ayuntamientos podían iniciar también la formación de sus planes, para que éstos pudieran ser aprobados, debían de pasar por el filtro de “Gran Valencia”. Esta “tutela” no estuvo exenta de tensiones, no solo con los municipios de la cintura, sino también con la propia capital. En el orden administrativo se va a mantener un constante enfrentamiento entre el Ayuntamiento de la capital y “Gran Valencia”, en la disputa por la competencia de la redacción del planeamiento de desarrollo. Esta situación fue el origen de la confusión reinante respecto a los documentos válidos en este período. En la práctica, ambos organismos formularon simultáneamente planes y proyectos sobre los mismos ámbitos, siendo difícil saber, en ocasiones, cual fue el finalmente aprobado, o si se trata de meros estudios o borradores previos no tramitados<sup>12</sup>.

La historia de “Gran Valencia” hasta su disolución en enero de 1988 será larga y pasará por diversas vicisitudes. En 1956, al final del periodo autárquico, acabada la primera posguerra, la Corporación se dedicaba, como lo había hecho hasta entonces, al desarrollo de los proyectos parciales del plan comarcal. Tras la aprobación de la Ley del Suelo, se seguirán tramitando y aprobando planes que a partir de entonces se llamarán planes parciales. Pero pronto cambiarán las cosas. El Plan de Estabilización de 1959 marcará el despegue de nuestra economía y la apertura del régimen franquista, y la riada del Túria de 1957 implicará la reconsideración, a partir de 1958, del planeamiento metropolitano que aunque se aprobará desde Madrid se realizará en Valencia por el ente metropolitano. Así, el plan comarcal se modificará en 1966 para adecuarlo a la llamada “Solución Sur”<sup>13</sup>, y tras la aprobación de la reforma de la Ley del Suelo del 1975 se verá la necesidad de su adaptación al nuevo marco legislativo del Texto refundido de la Ley del 76. Esta adaptación será lenta y trabajosa; se hará municipio a municipio y culminará con la aprobación de planes generales de ordenación urbana en cada uno de los ayuntamiento que componían la antigua “Gran

<sup>12</sup> GAJA DIAZ, Fernando; BOIRA MAIQUES, Josep Vicent: “Planeamiento y realidad urbana en la ciudad de Valencia (1939-1989)”, en *Cuadernos de Geografía*, nº 55 <http://www.uv.es/cuadernosgeo>, Universitat de València, 1994. págs. 63-89.

<sup>13</sup> Mario Gaviria, nos señala la importancia del proceso de adaptación a la Solución Sur del plan de 1946, que servirá como “auténtico laboratorio de planificación urbana e ingeniería urbanística” y “banco de pruebas para la recién nacida Ley del Suelo”, aunque como el propio autor reconocía, pasados 17 años desde la riada, “todo aquel gigantesco plan ha quedado destartado; únicamente el nuevo cauce del Túria ha sido construido así como algunas estaciones derribadas, pero poco más...”. Sigue diciendo el autor: “Como consecuencia de la desgraciada riada de octubre de 1957 y tras una conmoción nacional, la ciudad fue adoptada por su Excelencia el Jefe del Estado. En los años siguientes Valencia se convirtió en un auténtico laboratorio de planificación urbana e ingeniería urbanística; por un lado se realizaron proyectos excepcionales en la historia de la ingeniería urbana como la desviación hacia el Sur del cauce del río Turia, por otro se reestudiaron todos los enlaces ferroviarios. Además, se puso en marcha todo un procedimiento de planificación urbanística, que fue un autentico banco de pruebas para la recién nacida Ley del Suelo (1956). Todo ello estaba coordinado y centralizado por una comisión; se trata de una Comisión Técnica Especial que confrontaría todas las actividades. El plan Sur incluía un tratamiento especial del puerto, así como un gigantesco plan de abastecimiento y alcantarillado; además de ello gigantescas redes de autovías, un plan de supresión de estaciones y de los doscientos treinta y tantos pasos a nivel que interferían la circulación de la ciudad. En suma, la primera ciudad de España que planificaba la solución de sus problemas de infraestructura básica. Desde 1948 existía la Corporación de Gran Valencia, que también de manera pionera tenía como misión la coordinación urbanística y la elaboración de planes generales y planes parciales de Valencia capital y de todos los municipios afectados. Había pues una gran visión de conjunto esperanzadora. GAVIRIA, Mario: *Ni Desarrollo regional, ni ordenación del territorio. El caso valenciano*, Madrid: Ediciones Turner S.A., 1974, págs. 358 a 364.

Valencia” ya en pleno periodo democrático<sup>14</sup>; recobrando así su “autonomía” los hasta entonces municipios” tutelados”, aunque ésta fuera supervisada en un primer momento por el Consell Metropolità de L’Horta.

Donde se mostró más débil la ley de “Gran Valencia”, además de los aspectos antes reseñados, fue en lo referente a la prestación de servicios de carácter comarcal y en la promoción pública residencial y de infraestructuras. La ausencia de estas competencias, que fueron parte muy importante en la experiencia de otros entes metropolitanos, fue una de sus principales causas de ostracismo, deterioro y de falta de auténtica presencia activa en la ordenación urbanística del territorio comarcal<sup>15</sup>. El lastre de su concepción no democrática y el mando que sobre el mismo dispuso el Gobierno central darán finalmente al traste su futuro y arruinarán por muchos años sus planteamientos disciplinares. En cualquier caso, el Plan general de ordenación urbana de 1946, con sus modificaciones, adaptaciones y su planeamiento de desarrollo, cubrirá una importante etapa de la historia urbanística reciente de los municipios del área metropolitana de Valencia que durará más de cuatro décadas.

### Evolución demográfica de los municipios de Gran Valencia

	1920	1930	1940	1950	1960	1970
Alaquàs	2.765	3.276	3.753	4.332	8.116	19.639
Albalat dels Sorells	1.634	1.693	1.835	1.851	2.447	3.063
Alboraya	5.712	6.124	6.749	6.885	8.073	9.126
Aldaia	3.423	3.974	4.570	6.382	9.579	16.157
Alfajar	3.241	3.531	3.983	4.126	4.394	13.093
Alfara del Patriarca	1.810	2.230	2.272	2.349	2.508	2.777
Almàssera	2.261	2.335	2.625	2.729	2.965	4.713
Benetússer	1.421	2.517	3.436	3.954	5.907	10.062
Bonrepòs i Mirambell	820	1.010	1.361	1.308	1.613	1.754
Burjassot	6.532	8.538	11.235	12.134	17.624	23.283
Catarroja	8.308	9.056	10.437	11.204	11.680	15.703
Foios	2.376	2.909	3.017	3.321	3.565	4.341
Godella	2.861	3.345	4.574	4.702	5.117	5.702
Llocnou de la Corona	217	226	220	187	204	144
Manises	5.010	6.667	7.711	9.173	13.097	19.945
Massanassa	3.342	4.272	4.836	5.023	5.053	6.010
Meliana	3.392	4.002	4.530	4.659	5.173	7.122
Mislata	2.580	4.962	6.638	6.970	10.931	20.020
Moncada	4.414	5.181	5.884	7.279	8.667	13.663
Païporta	2.746	3.074	3.182	3.574	4.054	11.224
Paterna	5.042	6.353	10.008	11.724	16.951	22.944
Picanya	1.684	2.288	2.789	3.011	4.620	5.389
Quart de Poblet	2.644	3.152	3.993	5.408	10.571	20.529
Rocafort	831	969	1.267	1.299	1.550	2.200
Sedaví	2.009	2.550	2.767	2.987	3.544	5.450
Tavernes Blanques	960	1.663	2.115	2.182	3.270	4.264
Torrente	9.952	10.443	13.586	15.974	24.042	39.724
Vinalesa	1.681	1.866	1.872	2.161	2.062	2.210
Xirivella	1.681	2.413	2.981	4.707	9.250	20.063
<b>Total pueblos de la cintura</b>	<b>89.668</b>	<b>108.206</b>	<b>131.245</b>	<b>146.888</b>	<b>197.377</b>	<b>310.251</b>
Valencia ciudad	251.258	320.195	450.756	509.075	505.066	653.690
<b>Total Gran Valencia</b>	<b>340.926</b>	<b>428.401</b>	<b>582.001</b>	<b>655.963</b>	<b>702.443</b>	<b>963.941</b>

Cuadro 7 - 3. (Fuente: Instituto Nacional de Estadística, <http://www.ine.es>).

<sup>14</sup> El último de ellos el de Quart de Poblet aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 27 de julio de 1992, según datos facilitados por la Oficina de Información Urbanística de C.T.A.V.

<sup>15</sup> GARCÍA HEREDIA, Antonio: “Principio y fin del área metropolitana de Valencia. De la autarquía a la democracia”, AA.VV., *Historia de la ciudad V. Tradición y progreso*, Valencia, Ayuntamiento de Valencia e I.C.A.R.O. – C.T.A.V., 2008.

### Consejo General de "Gran Valencia"

**Composición:** (art. 6 Decreto de 14/11/1949)

Presidente: Gobernador Civil de la Provincia.

Vicepresidente primero: Alcalde de Valencia y Vicepresidente segundo: Presidente de la Diputación.

Vocales: Gobernador militar, Delegado de Hacienda, ingenieros Jefes de Obras Públicas, Industria y Obras del Puerto, Ingeniero representante de la Junta de Enlaces Ferroviarios, Ingeniero Jefe del Servicio Agronómico Provincial, Jefe Provincial de Sanidad, Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana, representante de la Dirección General de Arquitectura, representante de la Dirección General de Regiones Devastadas, Decano del Colegio de Arquitectos, Arquitecto municipal designado por la Alcaldía de Valencia, cuatro Concejales del Ayuntamiento de Valencia, Alcaldes de Burjasot, Torrente, Manises y Catarroja, y alcalde representante de los Ayuntamientos no anexionados, Técnico jurídico y otro financiero especializado en cuestiones municipales.

**Funciones:** (art. 10 Decreto de 14/11/1949)

- Aprobación de Reglamentos y Ordenanzas generales.
- Formación y aprobación de presupuestos ordinarios y extraordinarios.
- Formar y aprobar presupuestos necesarios para realizar obras que ejecute directamente el Consejo.
- Informar sobre presupuestos, operaciones de crédito, implantación y ordenación de recursos.
- Proponer modificaciones del Plan General y aprobar proyectos parciales.
- Solicitar la ayuda y colaboración económica del Estado.
- Autorizar el establecimiento y explotación de servicios.
- Aprobar los acuerdos sobre reparcelación obligatoria.
- Acuerdos sobre pago de las expropiaciones que sean necesarias.
- Asuntos que por su importancia o interés someta la Comisión Ejecutiva a la aprobación del Consejo General.
- Demás funciones que se hallen previstas en esta Ley.

Cuadro 7 - 4. (Elaboración propia)

### Comisión Ejecutiva de "Gran Valencia"

**Composición:** (art. 7 Decreto de 14/11/1949)

Presidente: El Alcalde de Valencia.

Vocales: Ingeniero Jefe de Obras Públicas e Ingeniero Director de las Obras del Puerto, representante delegado de la Dirección de Arquitectura, Decano del Colegio de Arquitectos de Valencia, Arquitecto municipal, Concejales del Ayuntamiento de Valencia y representante de los Ayuntamientos no anexionados.

Secretario: el que lo sea del Consejo General.

**Funciones:** (art. 12 Decreto de 14/11/1949)

- Las funciones precisas para el mejor desarrollo del Plan General.
- La preparación de los asuntos que deba conocer el Consejo General.
- Sugerir y asesorar a los Ayuntamientos en la formación y ejecución de los proyectos parciales.

Cuadro 7 - 5. (Elaboración propia)

### Oficina Técnica de "Gran Valencia"

**Composición:** (art. 8 Decreto de 14/11/1949)

Según Reglamento "non nato" o por acuerdos del Consejo General.

**Funciones:** (art. 14 Decreto de 14/11/1949)

- Emitir dictámenes.
- Información técnica de expedientes.
- Desarrollar proyectos parciales.
- Inspeccionar el cumplimiento del Plan.
- Inspeccionar las obras que se realicen por iniciativa municipal o de la Corporación "Gran Valencia",
- Dar cuenta de las inspecciones realizadas al Presidente de la Comisión Ejecutiva.

Cuadro 7 - 6. (Elaboración propia)

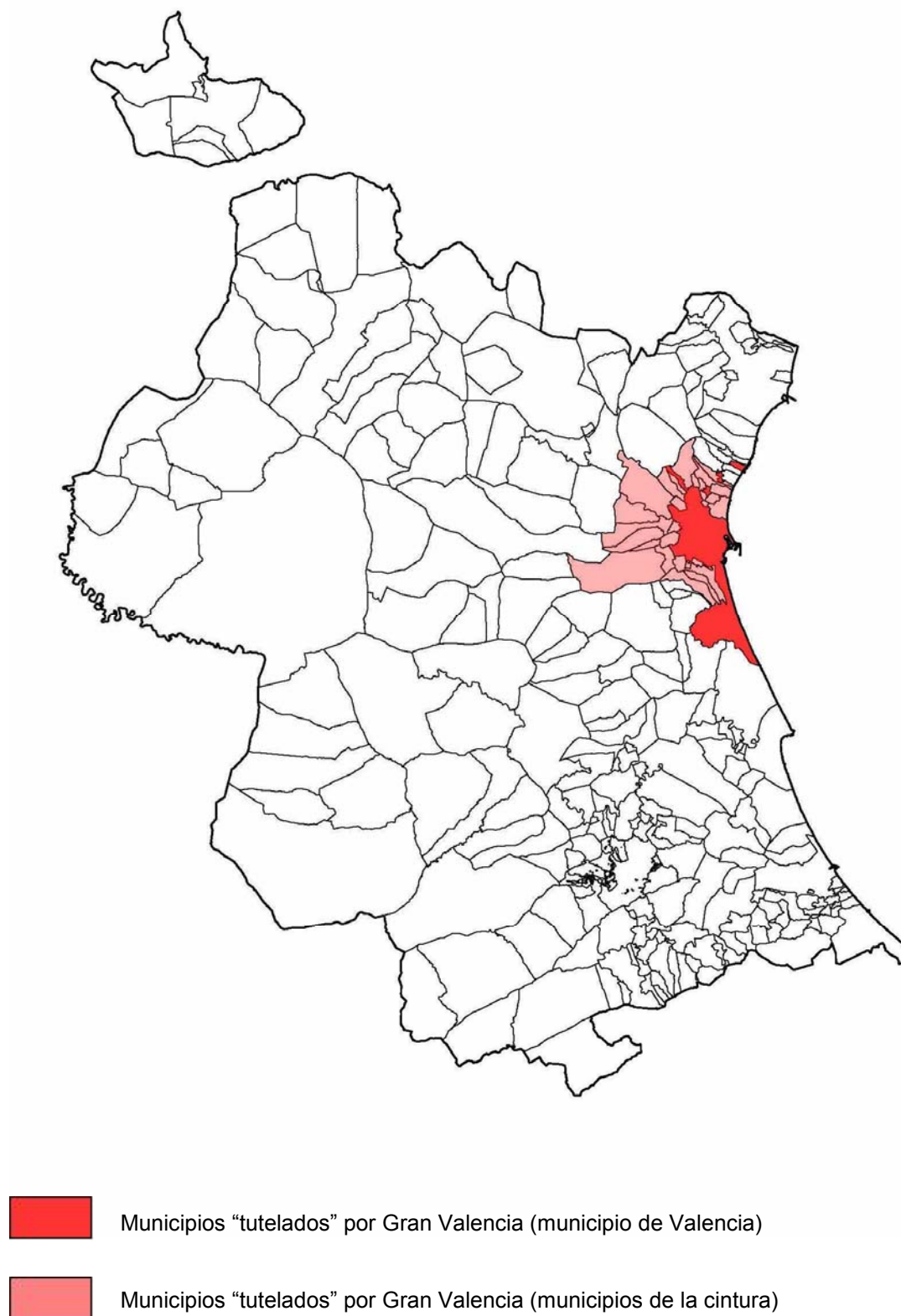


Fig. 7 - 4. Municipios “tutelados” por la Corporación Administrativa de Gran Valencia – Provincia de Valencia.  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).



### 7.2.1. Los proyectos parciales del plan de 1946 y su marco legislativo

Las fuentes utilizadas para obtener la documentación correspondiente a los proyectos parciales del desarrollo del plan de 1946 han sido, principalmente, el Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia y el Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana y, en menor medida, la Oficina de Información Urbanística del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.

Los redactores de aquellos primeros "planes parciales" fueron los arquitectos integrantes de la Oficina Técnica de "Gran Valencia", Víctor Bueso Bellot, Antonio Gómez Llopis y Mauro Lleó Serret; los del Ayuntamiento de Valencia, Javier Goerlich Lleó como arquitecto mayor, Julio Bellot Senent y Camilo Grau Soler; y algunos arquitectos municipales de los pueblos de la cintura, como Luis Albert Ballesteros en Almàssera, Vicente Monfort Romero en Alboraya y Enrique Pecourt Betés en Vinalesa.

En general, la documentación localizada es muy desigual para los diferentes planes, tanto en lo referente a la parte escrita como a la gráfica, estando incompleta en la mayoría de los casos. Pensamos que esto se debe, al menos en parte, al "reparto" de los fondos de "Gran Valencia" que se produjo, entre los archivos municipal y autonómico, tras la disolución del ente metropolitano.



Fig. 7 - 5. VALENCIA. Detalle del proyecto parcial de la hoja nº 2, con indicación de las profundidades edificables.  
(Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, caja nº AN-103-01).

Respecto a la parte gráfica, hay que señalar el hecho cierto de la precariedad de medios técnicos y humanos con que contaron los redactores de los proyectos parciales, si los comparamos con los medios actuales. A pesar de lo cual, es de destacar el carácter artesanal de los mismos, realizados a tinta y acuarela, y que aún en la actualidad, nos sorprende por su calidad gráfica.

La importancia histórica de los proyectos parciales de desarrollo del Plan de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, al igual que los planes de desarrollo del plan Bidagor de Madrid, radica en que constituyen elementos de transición entre dos modos de entender el planeamiento. Con anterioridad a su aparición, los planes de ensanche, proponían una completa configuración de la ciudad por parte de los poderes públicos, que se ajustaba al modo de "producción del

espacio” de la ciudad burguesa. Con el tiempo, estos planes se demostrarán incapaces para dar una respuesta al desbordante crecimiento que experimentarán nuestras ciudades a partir de principios del siglo pasado.

Por otro lado, debemos tener en cuenta la aparición de nuevos tipos de morfología urbana que no resultarán coherentes con el modo de hacer ciudad de los ensanches. Todo esto conllevará una lenta transformación, por sucesivas aproximaciones, hacia un nuevo modelo de planeamiento, que se basará en el mecanismo de la zonificación, en donde se prima la visión de conjunto de los problemas de la ciudad por encima de las determinaciones de su forma y trazado<sup>16</sup>.

El Plan de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, como sus coetáneos de Madrid, Barcelona o Bilbao, responde al modelo de plan de estructura y zonificación, y se acoge a la teoría del planeamiento orgánico, por la cual, los planes deben implementarse para su ejecución a largo plazo, precisando, para su desarrollo, de sucesivos planes supeditados jerárquicamente a él<sup>17</sup>.

De esta manera, el plan del 46 fue concebido para ser ejecutado a través de la redacción de proyectos parciales, antecesores de los actuales planes parciales, como así consta en la Ley de 18 de diciembre de 1946 de ordenación urbana de Valencia y su comarca y en el Decreto de 14 de octubre de 1949 por el que se aprueba la redacción oficial de la Ley de ordenación urbana de Valencia y su cintura.

Su contenido documental está inspirado en los planes parciales del plan Bidagor de Madrid, ascendientes directos de los de la Ley del Suelo del 56, y viene regulado en el artículo 16 del Decreto de 1949.

En este artículo se incluye, por primera vez en los planes valencianos, la obligación de elaborar **planos de información**. Este aspecto novedoso, demuestra la importancia que tenía para el “Equipo de Madrid”, la fase del análisis previo y la información urbanística dentro de los procesos de planificación, al igual que para Geddes y Abercrombie.

Respecto de los **planos de proyecto**, además de contener las alineaciones y rasantes, como los planes de ensanche, debían incluir la división en zonas de los diferentes usos, los espacios libres y los emplazamientos reservados a edificios y servicios públicos. Todas estas innovaciones introducidas en los planos de ordenación suponen mejoras técnicas importantes respecto de la situación anterior<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> Ver TOLEDANO, José Manuel: “Los proyectos parciales del Plan Bidagor” en CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE LA COMUNIDAD DE MADRID: *Plan Bidagor 1941 – 1946 Plan General de Ordenación de Madrid*, Madrid: Editorial Nerea, 2003, págs. 63 y 64.

<sup>17</sup> En referencia al plan Bidagor de Madrid de 1946 Fernando de Terán comenta: “Plan éste, doblemente interesante en esta historia, tanto por la alta calidad de su propuesta ordenadora, como por establecer claramente las bases del deslinde instrumental del planeamiento jerarquizado, definiendo los niveles, y grados de precisión: el nivel del planeamiento general, referido a todo el término municipal, conteniendo trazado viario principal y zonificación de usos del suelo, y el nivel de planeamiento parcial, para fragmentos urbanos limitados, conteniendo trazado viario secundario y configuración de la edificación”. Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: “Evolución del planeamiento urbanístico (1846-1996)” en *Ciudad y Territorio*. Estudios Territoriales, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 167 a 184.

<sup>18</sup> Es probable que para la redacción de las Normas técnicas de 1952 de la Diputación de Valencia, que hemos analizado en el capítulo quinto, se tuviera en cuenta las mejoras técnicas que se introducían en el contenido documental de los proyectos parciales y se aplicaran así a los planes generales de urbanización en los municipios de la provincia de Valencia. Hay que tener en cuenta que uno de los redactores de las normas fue Mauro Lleó Serret, arquitecto de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, pero que fue también arquitecto jefe de la Oficina Técnica de la Corporación Administrativa de Gran Valencia.

También por primera vez se incluye la obligación de elaborar los **esquemas de la redes de los servicios de agua y alcantarillado**. Curiosamente no se hace referencia a otros tipos de redes, alumbrado, transporte, etc., como hará la Ley del Suelo de 1956. En todos los expedientes consultados no se ha encontrado ni planos de información ni esquemas de redes de servicios.

Hay que señalar que en el artículo 16 no se exige un contenido mínimo para las **memorias** de estos proyectos, tal y como sucede con los planes madrileños y como sucederá con los planes parciales de la nueva Ley, donde, además de una memoria justificativa de la ordenación, se debía incluir "las etapas para realizarla y de los medios económicos-financieros disponibles y que deberán quedar afectos a la ejecución del Plan". Estas carencias de los proyectos parciales quedarán suplidas con creces, al menos en el papel, con la documentación complementaria que se exige a la hora de su ejecución.

**Contenido documental de los proyectos parciales (Artículo 16 del Decreto 14-10-1949)**

<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Topografía.</li> <li>▪ Construcciones y vegetación existentes.</li> <li>▪ Usos a que se destinan los terrenos.</li> </ul>
<b>PLANOS DE PROYECTOS</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Escala 1/2.000.</li> <li>▪ Curvas de nivel cada metro.</li> <li>▪ Alineaciones y rasantes.</li> <li>▪ División en zonas de diferentes usos.</li> <li>▪ Espacios libres.</li> <li>▪ Edificios y servicios públicos</li> </ul>
<b>ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agua.</li> <li>▪ Alcantarillado.</li> </ul>
<b>MEMORIA</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No se establece contenido.</li> </ul>
<b>ORDENANZAS</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De volumen y uso.</li> <li>▪ De condiciones sanitarias y estéticas.</li> </ul>

**Para la ejecución del proyecto parcial se deberá redactar:**

- a) Memoria comprensiva de la forma de realizar las obras y servicios con la solución previa de los problemas de habitabilidad o de cualquier otro orden que se suscite.
- b) Presupuesto y plan financiero para la ejecución del proyecto.
- c) Relación detallada de cada uno de los inmuebles o derechos cuya expropiación total o parcial sea necesaria y valoración aproximada de cada uno de aquellos bienes.
- d) Relación clasificada de los terrenos enclavados en la zona afectada por el proyecto, conforme al artículo 32 del Decreto 14-10-1949.
- e) Ordenanzas especiales de urbanización cuando por tratarse de conjuntos arquitectónicos o casos de uso especial (accesos de Valencia, plazas, calles, centros cívicos, barrios históricos o típicos, industriales, etc.) se estime que son insuficientes, las vigentes en la zona afectada, indicándose las limitaciones al libre uso del derecho de propiedad que puedan dar lugar a indemnización o compensación.

Cuadro 7 - 7. (Elaboración propia).

Con respecto de las **ordenanzas** los primeros proyectos parciales de la ciudad de Valencia no las contendrán, remitiéndose a las Ordenanzas reguladoras de la edificación aprobadas en 1950 y 1955, que desarrollaban, al igual que el resto de proyectos parciales de los municipios incluidos en “Gran Valencia”, el Proyecto de bases generales de ordenanzas que contenía el plan de 1946 .

Como documentos de planeamiento, los proyectos parciales presentaban una serie de ambigüedades importantes en cuanto a su formalización y grado de determinación, constituyendo su puesta en práctica, un proceso de experimentación sobre las posibilidades de ordenación de estos nuevos instrumentos de planeamiento<sup>19</sup>. Una de las ambigüedades de su regulación aparece en la Base primera de la Ley de 18 de diciembre de 1946, que textualmente dice:

*El Plan de Ordenación de Valencia y su cintura, redactado por la Oficina técnica dependiente de la Comisión Superior del Plan de Ordenación de la provincia, y aprobado por el Gobierno en veintisiete de julio de de mil novecientos cuarenta y seis, será preceptivo y sólo por acuerdo del Gobierno, a petición de los Ayuntamientos interesados que tramite el Consejo General de Gran Valencia, o a propuesta de éste, podrá alternarse dicho Plan en los proyectos parciales que le desarrollan, si fuere necesario a su mejor realización.*

Como vemos, las modificaciones debían de ser tramitadas y propuestas por el Consejo General de Gran Valencia al Gobierno, el cual debía aprobar o denegar la solicitud. Pero en cualquier caso la posibilidad de modificar el plan comarcal creaba en la práctica una vía fácil para contravenir muchas de sus determinaciones, habida cuenta de que éstas habían sido concebidas de una manera muy generalista. Con similitud al caso madrileño, la propia indefinición del marco de actuación del Consejo General de Gran Valencia, “favoreció un clima de relajación” en el cumplimiento de las determinaciones del plan comarcal, tanto por los particulares como por otros organismo públicos. Se ha podido constatar en los expedientes consultados que determinaciones incluidas en el plan comarcal fueron modificadas sin más por los proyectos parciales, a pesar de que cabría considerarlas, en términos actuales, como pertenecientes a la “ordenación estructural” del mismo<sup>20</sup>.

Otra cuestión que no quedaba clara ni en la Ley de 1946 ni en el Decreto del 49, era la dimensión relativa del ámbito de actuación de los proyectos parciales, lo que implicará que se lleven a cabo actuaciones muy heterogéneas en cuanto a su extensión. Sirva de ejemplo, el Proyecto parcial de desarrollo nº 1 que ordena varios términos municipales a la vez, abarcando conjuntamente el casco urbano de Burjassot y parte de los de Godella y Benimàmet; o los proyectos parciales individuales de los cascos urbanos de Tavernes Blanques, Vinalesa o Xirivella de extensión más reducida. La aprobación de la Ley del Suelo del 56 no resolverá esta cuestión, ya que en la

<sup>19</sup> Ver TOLEDANO, José Manual: “Los proyectos parciales del Plan Bidagor” en CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE DE LA COMUNIDAD DE MADRID: *Plan Bidagor 1941 – 1946 Plan General de Ordenación de Madrid*, Madrid: Editorial Nerea, 2003, págs. 70 y 71.

<sup>20</sup> Sirva de ejemplo el proyecto parcial de la hoja nº 2 de la ciudad de Valencia, aprobado el 11 de marzo de 1950, que en contra de lo que establecían los planos de zonificación del plan del 46: la calle Luis Santangel se proyectará de 21 metros frente a los 28 previstos, alegando la existencia de edificios ya construidos; desaparecerá un jardín de juego de niños de los patios interiores de dos manzanas delimitadas por las calles de Burriana, Salamanca, Reina Doña Germana y Joaquín Costa –calle Ciscar por medio–, alegando razones de tipo económico y funcional; y se eliminará el centro cívico de la manzana, formada por la avenida de Jacinto Benavente y las calles de Reina Doña Germana, Ciscar y Mestre Racional, aduciendo que “en el año 1946 estaba libre de edificación y que no ha sido posible respetar, por existir en tramitación sobre dicha manzana varios proyectos entre ellos un Colegio de 2ª Enseñanza dirigido por una Orden religiosa”. Para llevar a cabo estas modificaciones solo bastó la justificación de las mismas en la memoria del proyecto parcial (*Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, caja nº AN-103-01*).

misma no se definirán criterios sobre la delimitación de los planes parciales ni para determinar su tamaño.

El carácter del ámbito de ordenación de los proyectos parciales es también muy diverso en lo que respecta al grado de consolidación del suelo donde se actúa. Así el Proyecto parcial de las hojas n<sup>os</sup> 1, 3 y 4 de la ciudad de Valencia, se podría asimilar a un plan de reforma interior relativamente extenso, cuyo ámbito incluiría un área totalmente consolidada (los actuales cinco planes especiales del centro histórico: Carmeé, Mercat, Seu-Xerea, Universitat-Sant Francesc y Velluters). Por el contrario, los antes mencionados proyectos parciales de Tavernes Blanques, Vinalesa o Xirivella, se podrían asimilar, cada uno de ellos, a un plan general, abarcando a la vez suelo "urbano" y "urbanizable". Mientras el primero afecta únicamente a una parte de la ciudad consolidada, los segundos, es decir, los proyectos parciales de los municipios de la cintura, comprenden al casco urbano actual y su ampliación proyectada, siendo planes mixtos de reforma de los trazados preexistentes que completan, además, la trama urbana en las partes libres de los extrarradios.

En este sentido, lo más significativo de la heterogeneidad en el tipo de instrumento de ordenación es el hecho de que ignoran lo que más tarde la Ley de Suelo del 56 denominará régimen del suelo, abarcando dentro de su ámbito, indistintamente, terrenos que posteriormente serán denominados suelo urbano o urbanizable, o incluso incluyendo en su perímetro todas las categorías que con posterioridad se establecerán en la Ley del Suelo. Esto será una cuestión capital para entender las diferencias entre la Ley de 18 de diciembre de 1946 de ordenación urbana de Valencia y su comarca y el Decreto de 14 de octubre de 1949 con la primera Ley del Suelo, al igual que lo es con las Leyes de los planes de ordenación de Madrid, Barcelona o Bilbao<sup>21</sup>.

Salvo las dotaciones grafiadas en el plan de 1946, la Ley de ordenación urbana de Valencia y su comarca no hacía previsión de estándares para sus planes de desarrollo, con lo que en principio, éstos estarían a lo dispuesto en el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924.

Pero la debilidad mayor de este tipo de planes es, sin duda, la gestión urbanística de los mismos y su modo de ejecución. Los proyectos parciales no constituían, como los sectores o unidades de actuación actuales, unidades de gestión a desarrollar mediante mecanismos legales de reparto de beneficios y cargas previos. Hasta la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, no existían los proyectos de reparcelación ni estaban instituidos los sistemas de actuación, como el de compensación para la ejecución de la iniciativa privada.

Hasta 1956, a partir de las alineaciones definidas en los proyectos parciales, el marco legal vigente permitía únicamente actuar mediante la expropiación para la adquisición y posterior urbanización de los terrenos dotacionales, ya fuera la totalidad del ámbito o

---

<sup>21</sup> Tal y como nos indica José Manuel Toledano, en relación al caso madrileño: "He aquí una de las diferencias más significativas entre la Ley de 1946 y la de 1956, pues la primera no establece la clasificación como instrumento de determinación del régimen del suelo. En efecto, la incorporación de la técnica de la clasificación del suelo por parte de la Ley de 1956, según las categorías de suelo urbano, de reserva urbana y rústico, supone una nueva comprensión de la ciudad de cara a su planeamiento, que ocupa más importancia al modo de gestión de los terrenos y tiene, por tanto, un contenido urbanístico más relevante que los antiguos regímenes, ligados a formas de crecimiento históricas y con connotaciones de tipo geográfico, como las de casco antiguo, ensanche, extensión...; categorías estas que aún mantenía la Ley de Bases del Régimen Local".

fases, incluso manzana a manzana<sup>22</sup>. Si la actuación era de iniciativa privada acogida a lo previsto en la Ley, las asociaciones de propietarios, constituidas al efecto, se convertían en beneficiarias de los mecanismos de expropiación

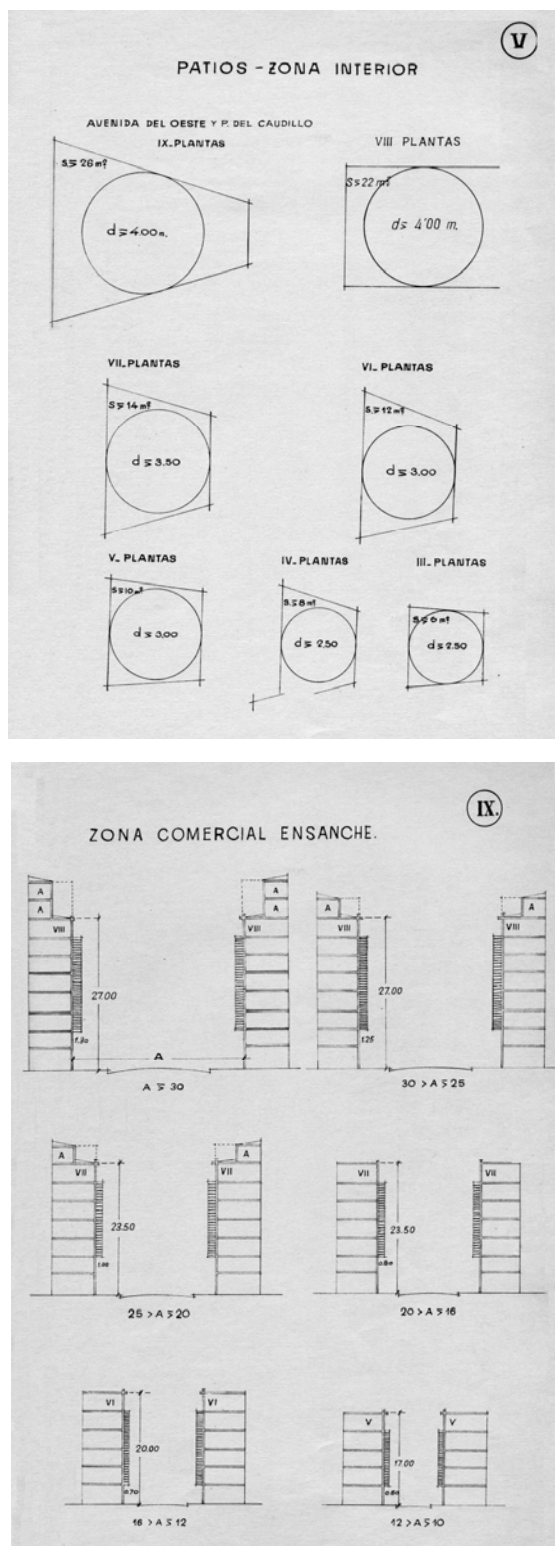


Fig. 7 - 6. Gráficos V y IX de las Ordenanzas Generales de la Gran Valencia, aprobadas el 26 de enero de 1955 (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).

<sup>22</sup> Según el artículo 26 Decreto de 14 de octubre de 1949, la aprobación definitiva de un proyecto parcial llevaba aparejada la declaración de utilidad pública, cuya necesidad de ocupación abarcaba, además de los viales y suelos dotacionales, las zonas laterales de influencia e incluso sectores completos a lo largo de las vías.

### 7.2.2. Las bases de 1946 y las ordenanzas de la edificación de 1950-55

El Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946 incluía un **Proyecto de bases generales para las Ordenanzas reguladoras de la edificación** concebido a los efectos de diferenciar, en cuanto a uso y volumen, las edificaciones en las diferentes zonas de ordenación.

En el preámbulo de este documento se manifestaba que el objetivo de las mismas era establecer una zonificación apropiada a estos efectos, ya que, en general, las ordenanzas vigentes hasta ese momento establecían "conceptos muy limitados que se refieren a la diferenciación en zona interior, ensanches y extensiones sin establecer una regulación debida de usos, que eviten la inadecuada mezcla de industrias y viviendas declarando los casos de compatibilidad; a su vez son poco exigentes, en general, en cuanto a las limitaciones de volumen por lo que respecta a alturas y a patios, dando por resultado en muchos sectores de la ciudad a densidades de población inadmisibles y a mezclas incómodas e insalubres de usos diferentes". Así, según el proyecto de bases, el plano de zonificación del plan establecía una diferenciación adecuada para<sup>23</sup>:

- 1º.- *Conseguir una ciudad ordenada en su conjunto y en sus detalles que funcione orgánicamente.*
- 2º.- *Lograr unas densidades de población de acuerdo con el carácter de los diferentes barrios.*
- 3º.- *Lograr la exaltación y defensa de todo el sector urbano de interés histórico-artístico, estableciendo al mismo tiempo, en los mismos ensanches futuros, zonas representativas que deberán cuidarse.*
- 4º.- *Regular debidamente los usos, estableciendo los casos de incompatibilidad, y*
- 5º.- *Lograr una organización adecuada en distritos y barrios, señalando en cada uno el carácter de la edificación predominante, según su situación y fijando emplazamiento adecuado para edificios públicos (Parroquias; tenencias de Alcaldía, Mercados, Grupos escolares y campos de deportes)*

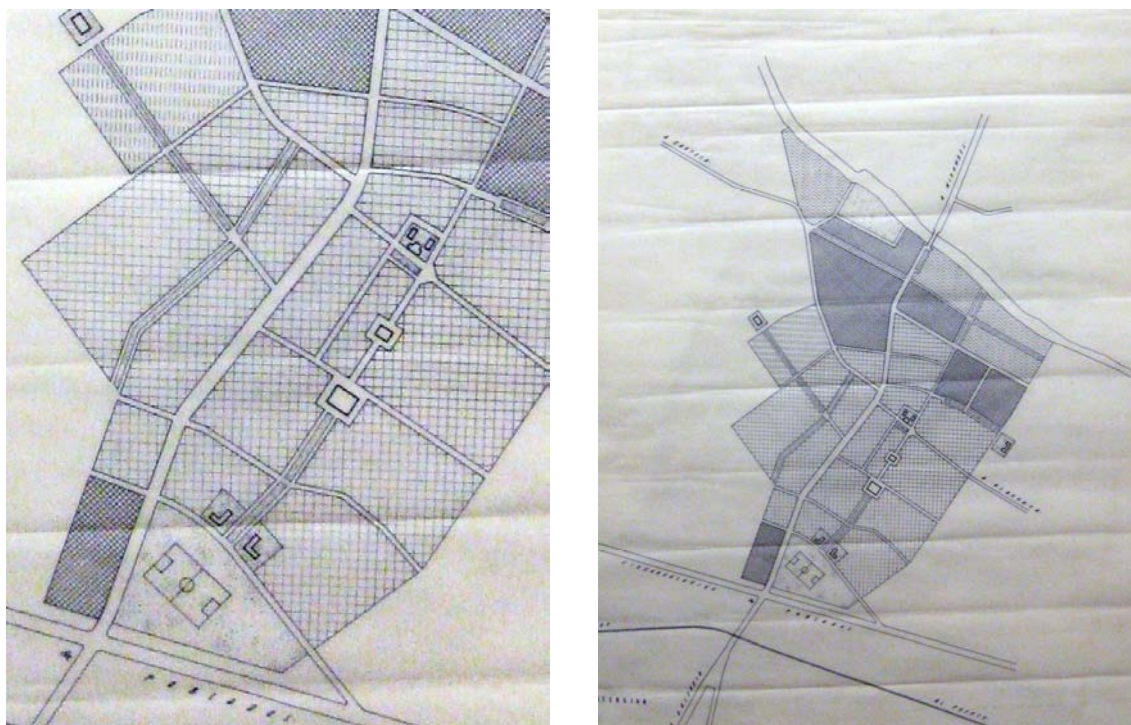


Fig. 7 - 7. TAVERNES BLANQUES Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946. Esquema de ordenación de los pueblos de la cintura, plano de zonificación. Escala 1:4.000 en el original (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, tubo nº 19, sin signatura).

<sup>23</sup> El documento consultado, que reproducimos en los anexos, ha sido facilitado por el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento y, aunque lleva el sello de "Gran Valencia", no se ha podido constatar que fuera el aprobado definitivamente.

El proyecto de bases estaba constituido por un preámbulo y catorce capítulos, uno por cada una de las zonas, algunas comunes a la ciudad de Valencia y a los 29 municipios de la cintura, y otras exclusivas de la capital: Recinto Antiguo, Zona Interior, Zona Comercial Intensiva, Ensanches Actuales, Núcleos Actuales, Ensanches Futuros, Edificación Abierta, Núcleos Periféricos, Poblados de Cintura, Zonas de Ciudad-jardín, Zonas Industriales, Zona de Tolerancia Industrial, Zonas de Ordenanzas Especial y Zona de Huerta.

Las bases establecían Zonas de Ordenanza Especial en aquellas áreas que por constituir “elementos fundamentales de la ciudad futura”, quedaban sujetas no solo a una ordenanza que regula su uso y aprovechamiento, sino a unas “normas generales de composición inspiradas en la arquitectura tradicional valenciana”. Se consideraban Zonas de Ordenanzas Especial: las fachadas al río Túria, entre los puentes de Aragón y San José; la nueva vía que se proyectaba entre las torres de Serrano y la plaza de la Reina; la fachada de Valencia al Grao; la gran plaza prolongación de la avenida Marqués de Sotelo y enlace de las Grandes Vías; la zona de penetración de la carretera de Madrid, la zona universitaria entre viveros y el nuevo acceso a Barcelona; la avenida de prolongación de la calle Maestro Gozalvo en el ensanche sur-este, hasta su encuentro con la futura ronda de Valencia; y todas las plazas que se consideraban como centros de distritos o de barrio y que estaban presididas por una parroquia o una tenencia de Alcaldía. No tenemos constancia de la aprobación de alguna de estas ordenanzas especiales que se debían redactar una vez aprobadas las ordenanzas generales, pero nos ha quedado como referencia de lo que se pretendía con ellas, las perspectivas y figuraciones del plan de 1946 que vimos en el capítulo segundo, punto 2.3.2. *El Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura*, y la Ordenanza especial de la plaza de la Reina, de 1954 redactada por Goerlich que no fue aprobada y que se reproduce en el punto 7.2.4. *El plan de las hojas n<sup>os</sup> 1, 3 y 4 y la protección del patrimonio* del presente capítulo.

La Zona Industrial se subdividía en 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> categoría, ya fuera industria pesada, mediana o pequeña, respectivamente. Dentro de la zona correspondiente a los poblados de la cintura se regulaba una subzona de ciudad-jardín de carácter diferenciado a la Zona de Ciudad-jardín correspondiente a la ciudad de Valencia. En la Zona de Huerta, que en principio estaba destinada únicamente a uso agrícola, se permitía la construcción de viviendas unifamiliares en parcelas con una superficie de 600 m<sup>2</sup> y 10 % de ocupación.

El proyecto de bases se refería, principalmente, a la regulación de los usos industriales y comerciales, a la regulación de alturas con arreglo a una clasificación de calles, a la superficie y lados mínimos de patios, bien fueran de manzana, mancomunados o cerrados y a la reglamentación de voladizos, torreones y áticos. Consecuencia de todo esto es que en las bases se establecía que se considerarían en vigor todos aquellos artículos de las ordenanzas entonces vigentes que se refirieran a condiciones constructivas, señalamiento de alineaciones y rasantes, escaleras, ascensores, instalaciones, tramitación, concesiones de licencia, apertura de comercios, etc., quedando anulados los artículos de aquellas incompatibles con los que se señalaban como básicos en cada una de las zonas. De esta manera, en 1956, cuando se aprueba la primera Ley del Suelo, las Ordenanzas municipales de la ciudad de



Valencia de 1929<sup>24</sup> y otras ordenanzas, disposiciones y bandos de la capital del Túria y de los municipios de la cintura seguían parcialmente vigentes en aquellas cuestiones no reguladas por el proyecto de bases y las ordenanzas de desarrollo del plan de 1946.

Las bases del plan de 1946 traducen un modelo teórico conocido, ya planteado por el plan Bidagor de Madrid, correspondiente a la idea de gradación continua de las densidades de ocupación de espacio entre el centro y la periferia; aquel muy denso, con morfología de vivienda en altura y ésta, poco densa, con parcelaciones de viviendas unifamiliares. La propuesta de zonificación es muy clásica: las tipologías más compactas se producen en la ciudad central histórica, para ir descendiendo el gradiente de densidades según nos alejamos del centro, aunque con distintas intensidades en los distintos ejes radiales<sup>25</sup>. Lo extenso de la zonificación residencial, aunque no tanto como en su referente madrileño, se explica porque se recurre a tres variables diferentes: el carácter de la zona (casco antiguo, interior, ensanches actuales y futuros o municipios de la cintura), el grado de intensidad de la edificación (intensiva, media o baja) y la tipología de la misma (cerrada, semiabierta, abierta o ciudad-jardín).

El Proyecto de bases generales para las Ordenanzas reguladoras de la edificación de 1946 trajo como novedad la regulación de las edificaciones y los usos a escala metropolitana, lo que era la primera vez que sucedía en la Comunitat Valenciana. A partir de ellas, se redactaron las ordenanzas correspondientes a la ciudad de Valencia y a los proyectos parciales de los municipios de la cintura.

Las **Ordenanzas reguladoras de la edificación de la ciudad de Valencia** fueron aprobadas por la Comisión Central de Sanidad Local el 23 de octubre de 1950, las correspondientes a las zonas nº 1 a nº 6, y el 14 de enero de 1955, las correspondientes a las zonas nº 7 a nº 12.

Con 207 artículos, consta de seis títulos de carácter general, doce ordenanzas especiales de diferentes zonas y dieciséis gráficos explicativos.

El índice de los títulos es el siguiente: Título I. *Alineaciones y rasantes*; Título II. *Parcelaciones*; Título III. *Expropiaciones*; Títulos IV. *Obras de nueva planta* (fachadas, alturas, retranqueos, salientes, vuelos, patios, escaleras y ascensores, condiciones mínimas de la vivienda, servicios, sótanos, semisótanos, porterías, desvanes y palomares, saneamiento, conductos de humos e instalaciones); Título V. *Obras de reforma, ampliación o consolidación* (edificación a línea, edificio fuera de ordenación); y Título VI. *Derribos en la vía pública*. Como vemos, esta parte de las ordenanzas es muy completa y se centra prácticamente en condiciones de habitabilidad, salubridad y ornato, siendo la referencia a la gestión urbanística mucho menor.

Las ordenanzas especiales son: nº 1 *Recinto Antiguo Histórico-Artístico*, nº 2 *Zona Interior*, nº 3 *Zona Comercial Intensiva en Zona Interior*, nº 4 *Zona de Transición de Ensanche*, nº 5 *Zona Comercial Intensiva en el Ensanche*, nº 6 *Zona de Ensanches Actuales*, nº 7 *Zona de Núcleos Actuales*, nº 8 *Zona de Ensanches Futuros*, nº 9 *Zona de Edificación Abierta*, nº 10 *Zonas de Núcleos Periféricos*, nº 11 *Zona de Huerta* y nº

---

<sup>24</sup> Las ordenanzas del 1929 fueron derogadas por las Ordenanzas municipales de la ciudad de Valencia de 1968.

<sup>25</sup> Vid. CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE LA COMUNIDAD DE MADRID: *Plan Bidagor 1941 – 1946 Plan General de Ordenación de Madrid*, Editorial Nerea, Madrid, 2003.

12 *Zonas de Ciudad jardín*. Las ordenanzas especiales de zonas regulaban condiciones volumétricas, números de plantas, voladizos, patios y condiciones de uso.

Uno de los aspectos más novedosos es quizás los dieciséis gráficos de apoyo a las ordenanzas especiales de zona, con secciones de edificios con número de plantas y voladizos en función del ancho de calle, patios y otras cuestiones de mayor interés como la distancia y disposición de bloques y parcelaciones en edificación abierta.

Las ordenanzas de 1950-55 serán un modelo que se repetirá en la mayoría de los municipios, y su aplicación dejará huella en nuestros pueblos y ciudades. La regulación del número de plantas y de los vuelos en función del ancho de calle, que será común a la mayoría de los planes de la época, pensamos que ha destrozado la fisonomía de muchos cascos urbanos y núcleos tradicionales al alterar la sección de la calle aumentando el número de plantas e introduciendo los voladizos cerrados; buena prueba de ello son los pueblos de los alrededores de Valencia. En este sentido, compartimos la alegación presentada en el periodo de información pública de la ordenanza de 1950 por los arquitectos Julio Bellot Senent y Enrique Pecourt Betés<sup>26</sup>:

*Creemos excesivas las alturas permitidas hasta ahora en ciertas zonas. Sería conveniente fijar las alturas máximas no con relación a la calle, sino al barrio, entendiéndose por tal el núcleo de manzanas rodeado por grandes vías, en las que la altura sería las correspondientes al barrio, excepto en determinadas avenidas centrales de gran interés comercial. La calle ancha tiene aspecto de tal, cuando la altura de sus edificios no la ahoga. Véase el ejemplo de la calle de Colón y Avenida de José Antonio.*

En el centro histórico de Valencia las normas referentes a los cambios de altura, al igual que los “edificios singulares”, tuvieron sus interpretaciones y, con el fin de regular esta cuestión, en 1955 el Ayuntamiento de Valencia redactaría una **Ordenanza especial de alturas para la zona delimitada por las calles de San Vicente, Avenida del Oeste y Linterna** que suponía un incremento importante de la altura de las edificaciones<sup>27</sup>. Esta ordenanza que nunca obtuvo aprobación más que del Ayuntamiento, fue aplicada regularmente, hasta que finalmente en 1964 se instruyó un expediente de modificación del Proyecto parcial de las hojas n<sup>os</sup> 1, 3 y 4 en lo que se refería a la altura de cornisa de los edificios incluidos en ese ámbito. La concesión de licencias con alturas superiores a las permitidas por declaración de “edificio singular” o previa modificación de las ordenanzas por parte de los ayuntamientos, sin aprobación del órgano superior correspondiente, será una práctica habitual en nuestras ciudades, también en el caso de Alicante, que contará con el visto bueno de alcaldes, sector privado y cierta corriente de opinión que veían en ello “la modernización del paisaje urbano”, provocará la congestión de los centros urbanos de nuestras poblaciones<sup>28</sup>.

En otro orden de cosas, el 4 de febrero de 1957, la Comisión Central de Sanidad Local aprobará la **Ordenanza de accesos a la ciudad y carreteras**, de gran importancia si tenemos en cuenta el peso específico de la red viaria en el plan de 1946, al que debemos los nuevos accesos a Valencia desde Madrid, Alicante, Barcelona y Ademúz.

<sup>26</sup> Alegación presentada, el 31 de marzo de 1949, por Julio Bellot Senent, entonces arquitecto municipal de Valencia, y Enrique Pecourt Betés, que había sido concejal del Ayuntamiento de Valencia y Decano del Colegio de Arquitectos, durante el periodo de exposición pública, a las Ordenanzas de 1950 (*Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/547-10*).

<sup>27</sup> CASAO PIQUER, Rosario: *La gran vía del Oeste. Problemática, construcción y valoración de este nuevo espacio urbano, corolario de la reforma Interior de Valencia en el siglo XIX*, Universitat Politècnica de València, trabajo inédito de evaluación del máster de Conservación del Patrimonio Arquitectónico, 2006, pág. 204.

<sup>28</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *El pasado activo. Del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad*, Madrid: Ediciones Akal S.A., 2009, págs. 205.

### 7.2.3. Los proyectos parciales de la ciudad de Valencia

Acabada la Guerra Civil, la ciudad de Valencia se enfrentará a una difícil situación. A los daños sufridos durante el conflicto bélico se unirán las dificultades estructurales, como el déficit de infraestructuras, la carencia de viviendas o escuelas para las clases humildes, a todo lo cual habrá que hacer frente en un contexto de fuerte recesión económica<sup>29</sup>.



Fig. 7 - 8. VALENCIA. Javier Goerlich. Perspectiva del conjunto del nuevo proyecto de líneas para la zona del Puerto y Poblados Marítimos de Levante (junio 1939). Fotos del libro de David Sánchez Muñoz *Arquitectura y espacio urbano en Valencia, 1939-1957*, publicado en Valencia por el Ayuntamiento de Valencia en 2013.

Desde el punto de vista del planeamiento, la principal característica de la Valencia de la posguerra será la falta de una visión de conjunto de la ciudad: reforma interior por un lado, acumulación de modificaciones en la zona del Ensanche por otro, fragmentación del crecimiento de la periferia, desatención de problemas específicos como la reordenación de la red ferroviaria de la ciudad, etc.<sup>30</sup>. Todo esto ponía en evidencia la inexistencia de un modelo de crecimiento diferente y alternativo a la ciudad de principios de siglo que diera respuesta a las necesidades del momento.

<sup>29</sup> Según Josep Vicent Boira, los daños de la guerra civil, tanto físicos como morales, aun hoy están siendo reparados. La larga posguerra y el longevo régimen de Franco (1939-1975), tendrán consecuencias a largo plazo para la ciudad de Valencia y su área metropolitana, consecuencias que estimamos se pueden hacer extensivas al resto de la Comunitat Valenciana. En este periodo se producirá el mayor crecimiento económico y demográfico jamás visto en tierras valencianas, pero "en un ambiente huérfano de discusiones políticas, de debates ciudadanos, de discursos libres, justamente en una urbe, acostumbrada a la controversia, a veces bronca, pero siempre abierta". Este "crecimiento sin libertad" marcará los destinos de nuestras tierras durante décadas. Las secuelas de este desarrollo sin dirección social serán tales que, los primeros ayuntamientos democráticos tendrán como primera labor "poner en práctica un urbanismo de emergencia, de reconstrucción, básico, para solventar los problemas generados durante este largo periodo y que el régimen no había podido o no había querido solucionar". Durante el régimen de Franco se urbanizarán poco nuestros pueblos y ciudades, y con todo, este problema no se resolverá plenamente dotándolos de alcantarillado, iluminando y pavimentando sus aceras, o construyendo en ellos equipamientos o zonas verdes, para Boira "la reconstrucción moral de una ciudad es mucho más difícil que la física y uno sospecha que en estas lides nos ha descubierto el siglo XXI". BOIRA MAIQUES, Josep Vicent: *Valencia, la ciudad*, Valencia: Tirant Lo Blanch, 2010. págs. 319.

<sup>30</sup> Uno de los hechos más interesante del periodo anterior a la aprobación del plan de 1946, será la elaboración en 1943, del plano titulado "Plan General de Valencia del Cid". En él se recogen los planos de influencia aprobados, los proyectos de avenidas y las alineaciones establecidas desde los proyectos de casas baratas. Este plano, muy probablemente, se realizaría como resumen informativo de cara a la confección del Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946. GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996, pág. 365.

A pesar de esto, la ciudad no renunciará en ningún momento a construir espacios modernos y cosmopolitas. En este contexto, se presentaron proyectos de arquitectura y urbanismo de gran interés, todos forman parte de una Valencia ideal, concebida de acuerdo a los parámetros del momento, como la avenida del Oeste y los concursos de la plaza del Ayuntamiento y la avenida del Puerto, entre otros, algunos de los cuales se paralizarán con la aprobación del plan de 1946<sup>31</sup>.

Esta falta de capacidad del gobierno municipal para definir un nuevo modelo de crecimiento será evidenciada por el Colegio de Arquitectos en la alegación que, con motivo de la información pública del Proyecto de alineaciones de los Poblados Marítimos de Levante y zona de extensión urbana, presentará el 9 de agosto de 1939 ante el Ayuntamiento. En el escrito del Colegio se rechaza la propuesta ya que no se había considerado en el proyecto las relaciones de la ciudad y su puerto con el resto de la comarca; tampoco se resolvía de manera definitiva los enlaces ferroviarios, ni el tráfico por carreteras de la zona marítima con el área metropolitana, ni se había estudiado la zona portuaria dotándola de la extensión suficiente, para prevenir los desarrollos futuros. En definitiva que no se podía abordar la ordenación de una parte de la ciudad si tener en cuenta el resto de la misma y su dimensión metropolitana<sup>32</sup>.

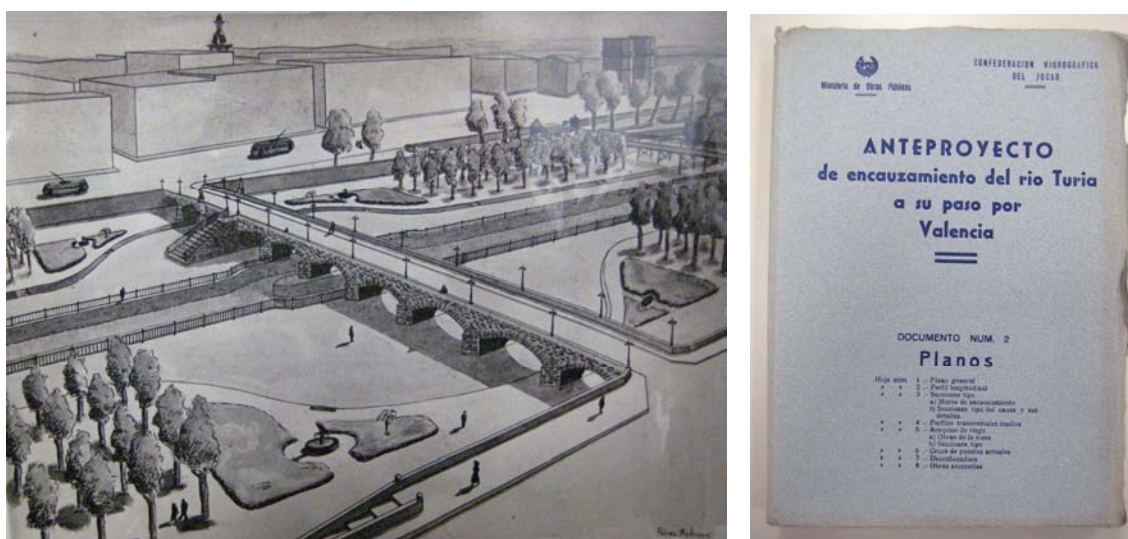


Fig. 7 - 9. Anteproyecto de encauzamiento del río Túrria a su paso por Valencia, promovido por la Confederación Hidrográfica del Xúquer en 1953 (Fuente: *Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/548-3*).

Esta cuestión quedará superada, al menos sobre el papel, con la aprobación del Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946. El plan de 1946 supondrá un antes y un después en la historia de la planificación urbanística de Valencia, ya que se contempla por primera vez en la historia la ciudad completa y ésta en su ámbito regional y metropolitano, abordando a la vez los enlaces ferroviarios y la red viaria comarcal, e incluyendo al río Túrria como elemento vertebrador de la ciudad.

<sup>31</sup> SÁNCHEZ MUÑOZ, David: *Arquitectura y espacio urbano en Valencia, 1939-1957*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia, 2013.

<sup>32</sup> Este documento tiene gran interés como testimonio de una época y demuestra la posición crítica e independiente de la institución colegial frente al Ayuntamiento de Valencia, que está por encima de la evidente sintonía política que en aquellos momentos existía entre las dos instituciones. Además en el escrito se habla de un "Plano de alineaciones de la Zona de influencia Urbana situada en la Vega de la Ciudad, entre el Paseo del Mar y el Río Túrria" aprobado y fechado en diciembre de 1924 que hasta el momento es desconocido. Vid C.O.A.Z.V.: "Informe que la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia emite sobre el proyecto de alineaciones de los Poblados Marítimos y Zona de Extensión Urbana", documento inédito, Valencia 9 de agosto de 1939.



Fig. 7 - 10. VALENCIA. Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946, boceto sin datar. Croquis n° 3 del área sureste, con el gran estadio, equipamientos, parque, red viaria y polígonos industriales. (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, tubo n° 19, sin signatura).

Como sabemos, el plan de 1946 no podía aplicarse directamente sino era a través de la redacción de proyectos parciales de desarrollo de aquél, que traducían las determinaciones de la zonificación propuesta. Algunos de estos proyectos parciales fueron redactados por la Oficina Técnica de "Gran Valencia", y otros, por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Valencia<sup>33</sup>. Esta doble iniciativa de formulación influiría

<sup>33</sup> En el artículo 9º del Decreto de 14 de octubre de 1949 se establecía que el Ayuntamiento de Valencia podía crear a su cargo una "Oficina Técnica especial para el estudio, propuesta y ejecución, en su caso, de los proyectos parciales que realiza para el desarrollo del Plan General". Así, los proyectos parciales redactados por el Ayuntamiento de Valencia estaban firmados por los arquitectos municipales de urbanismo Camilo Grau Soler y Julio Bellot Senent, con el visto bueno de Javier Goerlich Lleó como arquitecto mayor.

en el orden y la forma en que se desarrolló el planeamiento parcial, pudiéndose distinguir dos etapas diferenciadas. La primera se desarrollará en los años inmediatamente posteriores a la aprobación del plan hasta 1950 y su principal pretensión era adaptar a la nueva situación las zonas que contaban con planeamiento anterior a 1946, incluido el centro histórico, bien fueran interiores a Tránsitos, o bien se tratase de zonas donde habían proliferado los conjuntos de viviendas baratas y que tenían, por tanto, una expectativas mayor de crecimiento. La segunda llegará hasta 1955; además de completarse el planeamiento de las zonas que habían quedado retrasadas, lo más significativo de la misma será el abandono de las tipologías originarias con las que se preveía el crecimiento de la periferia urbana y su transformación mediante la utilización de morfologías urbanas en las que predominaba la edificación abierta. Un punto de inflexión importante será la aprobación del Proyecto parcial de desarrollo nº 1, que afectaba a las poblaciones de Burjassot, Godella y Benimàmet (Valencia), en donde se incorporarán las tipologías de bloque en peine y las torres corbuserianas en contraste con el casticismo de las propuestas del centro urbano en la ordenación de un nuevo barrio residencial afectado por el nuevo trazado de la carretera de Ademuz que prolongaba la Gran Vía Fernando el Católico<sup>34</sup>.

Con independencia de su fecha de redacción y, por lo tanto, de su pertenencia a una de estas dos etapas, el inventario y autoría de proyectos parciales, aprobados a 12 de mayo de 1956, es el siguiente:

#### CIUDAD DE VALENCIA – proyectos parciales aprobados a 12/05/1956

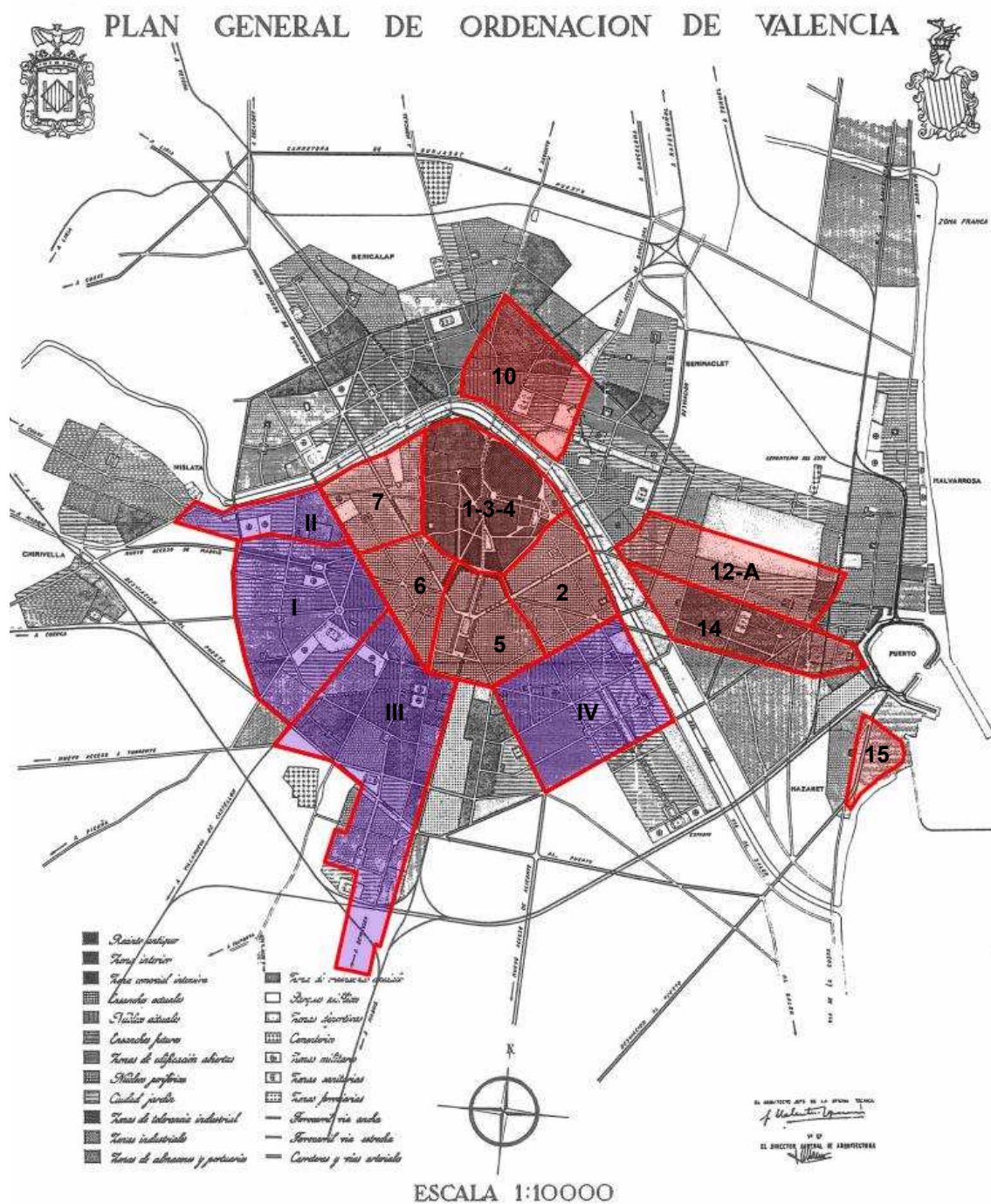
Denominación	Autor	Aprobación
Hoja nº 2 Ensanche Gran Vía Marqués del Turia y Ruzafa	O.T. Municipal	11/03/1950
Hoja nº 5-A Ensanche Estación del Norte	O.T. Municipal	11/03/1950
Hoja nº 6 Ensanche c/ Jesús y Mercado Abastos	O.T. Municipal	20/10/1953
Hoja nº 7 Gran Vía Fernando El Católico	O.T. Municipal	11/03/1950
Hoja nº 12-A Izquierda Camino Grao hasta camino Algorís	O.T. Municipal	13/11/1952
Hoja nº 14 Derecha Camino Grao hasta FC Valencia a Tarragona	O.T. Municipal	10/05/1954
Hoja nº 15 Nazaret	O.T. Municipal	14/07/1953
Nº I-A Avenida de Castilla, primer sector	O.T. Gran Valencia	11/03/1950
Nº II Quart - Extramuros	O.T. Gran Valencia	11/03/1950
Nº III Camino Real de Madrid	O.T. Gran Valencia	23/02/1954
Nº IV Zona SO	O.T. Gran Valencia	24/01/1953
Nº 1 Burjassot - Godella - Benimàmet (Valencia)	O.T. Gran Valencia	18/11/1955

Cuadro 7 - 8. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

Tras la aprobación de la primera Ley del Suelo el planeamiento parcial seguirá tramitándose sin solución de continuidad. Ese mismo año, el 14 de mayo, se aprobará el correspondiente a la hoja nº 10 (Ensanche C/ Sagunto y Viveros Municipales) y, el 7 de diciembre, el de las hojas nºs 1, 3 y 4 de de Valencia (Ciutat Vella), ambos redactados por el Ayuntamiento de Valencia.

Los proyectos parciales se abordaron con dos nomenclaturas diferentes, según fueran redactados por el Ayuntamiento o por “Gran Valencia”. Los del Ayuntamiento se denominarán simplemente “Hojas” y seguirán la numeración árabe. Los de “Gran Valencia” seguirán la numeración romana, con la única excepción del Proyecto parcial de desarrollo nº 1 de Burjassot - Godella - Benimàmet.

<sup>34</sup> Esta cuestión es planteada y desarrollada por Enrique Giménez. Ver GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d’Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996, págs. 458 y 459.





-  Proyectos parciales de las "Hojas" redactados por el Ayuntamiento de Valencia
-  Proyectos parciales de los "números romanos" redactados por "Gran Valencia"

Fig. 7 - 11. Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura. Proyectos parciales aprobados en la ciudad de Valencia con anterioridad a 1956 (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

Los planes redactados por el Ayuntamiento se localizan en las áreas más consolidadas de la ciudad que en su práctica totalidad contaba ya con planeamiento aprobado, hasta las rondas de Tránsitos y los distritos marítimos. A partir de Tránsitos, hacia el sur y el oeste, se localizan los planes redactados por "Gran Valencia".



Fig. 7 - 12. VALENCIA. Proyectos parciales redactados por la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Valencia. Carpetas de las hojas nºs 2, 5, 7, 10 y 12-A (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia).

No se ha podido encontrar la razón de esta doble denominación, ni de los criterios concretos utilizados para la delimitación de los ámbitos de planeamiento. Tampoco se ha encontrado evidencia de que esta división viniera establecida en el propio plan comarcal. Sí que es cierto que Valentín-Gamazo había organizado la ciudad en distritos, y éstos en barrios dotados de una cierta autonomía que equivalían a unidades vecinales con características propias y funciones diferenciadas como las células de un organismo vivo<sup>35</sup>:

*Otra preocupación ha sido organizar Valencia por distritos. Unos distritos que tengan una base urbanística y hagan coincidir las circunscripciones administrativas del Municipio con la organización vital de la ciudad. Se ha previsto un distrito en el casco antiguo; otros dos en los dos ensanches actuales: el que tiene como eje la Gran Vía del marqués de Túria y el que tiene como eje la Gran Vía de Fernando el Católico; otros tres distritos en los futuros ensanches: uno al Oeste, otro al Sur y otro al Este, y dos distritos en el ensanche Norte. Por último, un distrito más, que comprende el Grao con su zona industrial y portuaria. A cada uno de estos distritos –que a su vez se subdividen en barrios– y a cada barrio se ha pretendido darle un carácter y una misión específica, enmarcada en el conjunto urbano.*

Si se observa la delimitación de los proyectos parciales podemos ver cómo, a partir de la primera ronda (proyecto parcial de las hojas nºs 1, 3 y 4), los planes se definen como si fueran porciones de una tarta siguiendo las vías radiales principales (Ruzafa, San Vicente, Ángel Guimerá, Constitución, General Elio-Botánico Cabanilles, etc.) hasta Tránsitos; a partir de ahí se sigue igual criterio hasta la nueva ronda exterior proyectada. El nuevo centro cívico de la ciudad situado en los terrenos liberados por la estación del Norte en la confluencia de las Grandes Vías se ordena en la llamada hoja nº 5, y los ensanches, actuales y futuros, se subdividen en áreas más pequeñas que la correspondiente a los distritos relacionados por Valentín-Gamazo.

<sup>35</sup> VALENTÍN-GAMAZO Y GARCÍA-NOBLEJAS, Germán: Plan de Ordenación de la provincia de Valencia. Conferencia pronunciada en el "Aula Magna" del Instituto el 14 de marzo de 1946 por el Sr. Germán Valentín-Gamazo y García-Noblejas. Arquitecto de la Sección de Viviendas de la Dirección General de Arquitectura, Madrid: I.E.A.L., 1946, pág. 20 y 21.



Como vemos, el ámbito de los proyectos parciales será a lo sumo de dos o tres barrios, pero no un distrito completo. El viario que deslinda unos barrios de otros se conformará como límite de planeamiento, quedando éste incluido en distintos ámbitos de ordenación. La coherencia de la ordenación del viario de borde quedaba garantizada con la adscripción a la misma zonificación de ambos frentes de fachada.

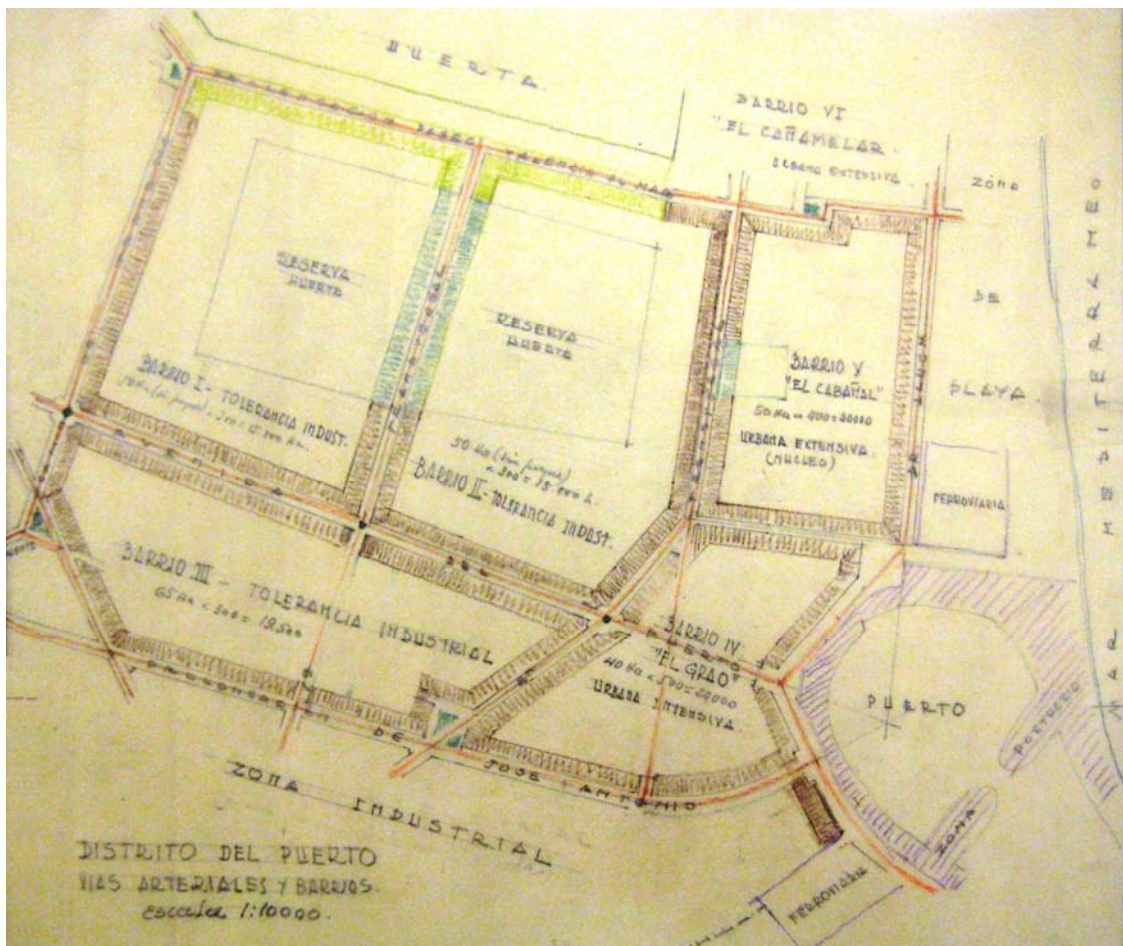


Fig. 7 - 13. VALENCIA. Plan del 46, croquis y boceto sin datar. Área noroeste con la gran zona de reserva de huerta. Distrito del Puerto con vías arteriales, división de barrios, densidad de población y número de habitantes. (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, tubo nº 19, sin signatura).

Esta regla de carácter general no se aplicará de una manera rigurosa y se saltará cuando convenga, como en el caso del Proyecto parcial nº I, cuya delimitación responde a razones de orden práctico<sup>36</sup>:

*El motivo de no haber llegado en este estudio por el Norte hasta el río como límite que parece natural, es el que en los planos topográficos que disponemos, por estar ejecutados hace muchos años, no figuran gran número de edificaciones, actualmente ya construidas, y como para la realización de los proyectos parciales es indispensable el conocimiento exacto de la realidad a urbanizar, dado la urgencia que requiere el estudio de este proyecto se decidió dejar la zona hasta el río para otro proyecto parcial que inmediatamente estudiaremos.*

Esto será la causa de la segregación, en el Proyecto parcial nº I, de la franja situada al norte de la actual avenida del Cid hasta el río Túria y la redacción, en el ámbito segregado, del Proyecto parcial denominado nº II cuyo ámbito no se corresponderá ni tan siquiera con un barrio completo.

<sup>36</sup> Así consta en la memoria del Proyecto parcial nº I fechada en diciembre de 1947 (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/421-1).

El plan de 1946 concebirá la ciudad de Valencia como el núcleo urbano principal del modelo radioconcéntrico-planetario propuesto para el conjunto de la comarca<sup>37</sup>. Así, los proyectos parciales de desarrollo serán ordenaciones de partes de la ciudad central, no pudiéndose entender de manera independiente los unos de los otros. Los habrá que operen únicamente sobre la ciudad consolidada, reformando el casco antiguo y redefiniendo los ensanches; otros lo harán sobre la periferia, ordenando los núcleos exteriores y proyectando nuevos desarrollos sobre la huerta circundante. En unos casos, el uso exclusivo residencial se resolverá mediante la utilización de tipologías tradicionales de manzana compacta y, en otros, los usos residenciales convivirán con los industriales y se generalizarán las nuevas tipologías como la edificación abierta y la ciudad jardín. En cualquier caso, todos se estructurarán a partir del viario general proyectado para el conjunto de la ciudad. Cada uno de ellos responderá, por tanto, a condicionantes muy diferentes que los hará, desde ese punto de vista, “únicos”, no pudiéndose adscribir a ninguno de los modelos en que hemos clasificado los planes urbanísticos vigentes en la Comunitat Valenciana en 1956<sup>38</sup>.

En otro orden de cosas, vimos en el apartado 2.5.3. *La construcción de “viviendas protegidas”* cómo en la ciudad de Valencia, al igual que en tantas otras ciudades, se llevó a cabo durante esta etapa una importante labor de construcción de viviendas por parte de diferentes agentes públicos y, a partir de 1954, también privados, ocupando parte de una manzana o constituyendo agrupaciones que en algunos casos son asimilables a barrios enteros<sup>39</sup>. Las localizaciones de estos grupos buscarán los suelos más baratos y mejor comunicados y en muchas ocasiones se realizarán al margen del planeamiento aprobado o contradiciéndolo abiertamente.

Los desencuentros entre el Ayuntamiento de Valencia y “Gran Valencia” tendrán como uno de sus escenarios principales, precisamente, la ubicación y planeamiento de los grupos de viviendas protegidas<sup>40</sup>. En este sentido, entre 1955 y 1956 se redactaron los denominados “Proyectos de Ejecución de Polígonos con destino a la formación de solares para el emplazamiento de Viviendas de Renta Limitada”, unos promovidos por el Ayuntamiento de Valencia (Valencia al Mar, Campanar y Monteolivete) y otros promovidos por “Gran Valencia” (barrios residenciales nº 2 y nº 3 en la avenida de Castilla)<sup>41</sup>. Estos “planes”, aunque no llegaron a realizarse, supusieron en Valencia una primera aproximación a la idea de crecimiento de la ciudad por partes o unidades vecinales característica del urbanismo funcionalista, proponiendo la sustitución generalizada del planeamiento anterior, con tejidos de ensanche formados por

---

<sup>37</sup> Recordemos que la propuesta de zonificación del plan incluía dos escalas: una general de toda la comarca a 1:25.000 y otra particular de la ciudad de Valencia a 1:10.000. Ver apartado 2.3.2. *El Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura*.

<sup>38</sup> Modelos 1, 2-1, 2-2, 2-3 y 3. Ver apartado 4.4. *Los modelos urbanos de los planes valencianos*.

<sup>39</sup> Vid. PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Valencia 1874 – 1959. Ciudad, arquitectura y arquitectos*, E.T.S.A – U.P.V., Valencia, 1978; GAJA DÍAZ, Fernando: *La promoción pública de la vivienda en Valencia (1939-1976)*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d’Obres Públiques Urbanisme i Transports, 1989 GAJA DÍAZ, Fernando; LLOPIS ALONSO, Amando; PÉREZ IGUALADA, Javier; SORRIBES, Josep: *Renta Limitada. Los grupos de viviendas baratas construidos en la Valencia de posguerra (1939-1964)*, Valencia: Universitat Politècnica de València, 2008..

<sup>40</sup> GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d’Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996, págs. 461 a 473.

<sup>41</sup> PÉREZ IGUALADA, Javier: *La ciudad de la edificación abierta: Valencia, 1946-1988*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 15 de Septiembre de 2006, págs. 181 a 215.

manzanas cerradas, por otras nuevas ordenaciones basadas en los tipos de edificación abierta<sup>42</sup>. Los polígonos de 1955, a pesar de ser asimilables por su alcance y contenido a los proyectos parciales, fueron redactados en base a una legislación distinta a la que daba cobertura al plan de 1946 y a sus planes de desarrollo.

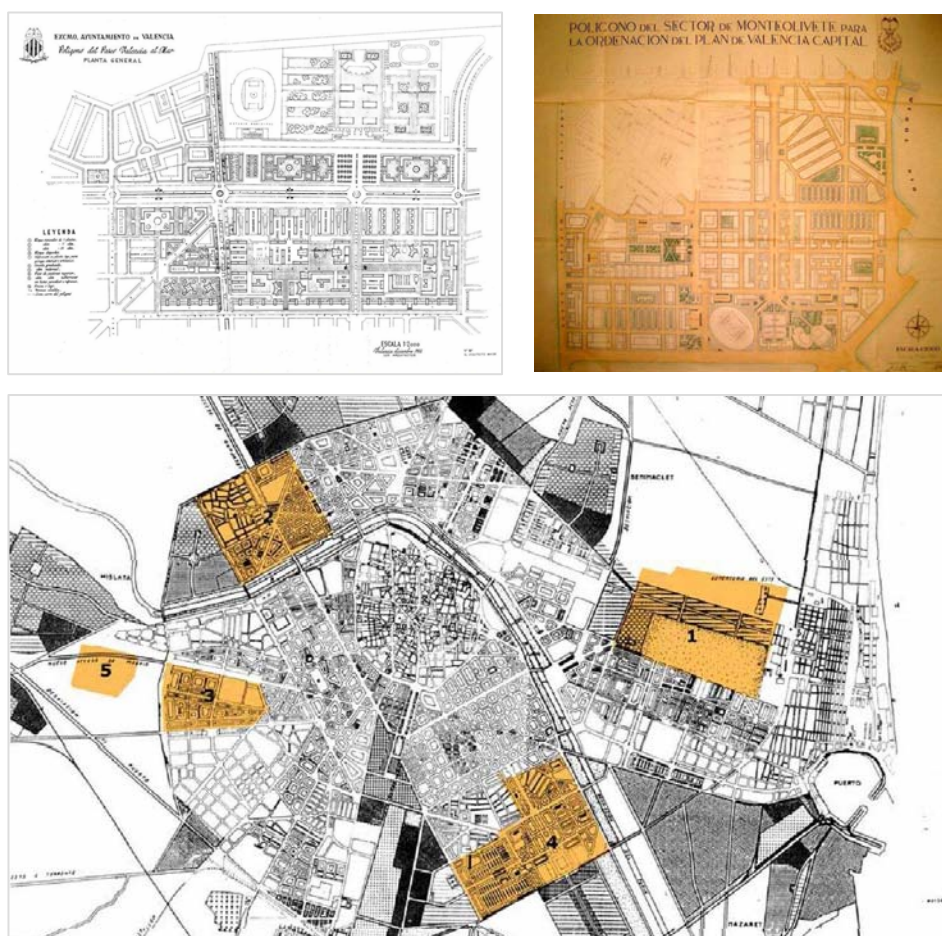


Fig. 7 - 14. VALENCIA. Polígonos de viviendas de renta limitada (1955). Arriba: polígono Paseo de Valencia al Mar y polígono Monteolivete. Abajo localización de los mismos: 1. Paseo Valencia al Mar (Ayuntamiento), 2. Campanar (Ayuntamiento), 3. barrio residencial nº 3 avda. de Castilla ("Gran Valencia"), 4. Monteolivete (Ayuntamiento) y 5. barrio residencial nº 2 avda. de Castilla ("Gran Valencia"). Imágenes tomadas de la tesis doctoral de Javier Pérez Igualada.

#### Contenido formal de los planes:

El contenido documental de los proyectos parciales de Valencia, vigentes en 1956, está constituido por una sucinta memoria que acompaña a un plano de ordenación. Al estar tramitados, la mayoría de ellos, con anterioridad al Decreto de 14 de octubre de 1949, no estaban obligados a cumplir con lo establecido en el artículo 16 del citado precepto legal, e incluir, planos de información, con el estado de los terrenos a ordenar, topografía, construcciones y vegetación y usos existentes; así como, esquemas de las redes de los servicios de agua y alcantarillado. Pero sí deberían haber contenido un plan financiero de su ejecución, la forma de realizar las obras y servicios necesarios, y ordenanzas especiales de urbanización en los casos que éstas se consideraran

<sup>42</sup> La delimitación de estos polígonos fue aprobada por el Ayuntamiento el 22 de noviembre de 1955, con la finalidad de obtener para ellos los beneficios de la Ley de 3 de diciembre de 1953, que por aplicación del Decreto de 2 de abril de 1954 se concedían a Valencia, así como los de la Ley de julio de 1954 de Viviendas de Renta Limitada. Vid. PÉREZ IGUALADA, Javier: "La ciudad que nunca existió. Los Polígonos para Viviendas de Renta Limitada de 1955", AA.VV.: *Historia de la ciudad VI. Proyecto y complejidad*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia e I.C.A.R.O. – C.T.A.V., 2010, págs. 260 a 271.

necesarias para la adecuada definición del ámbito ordenado, como en los accesos a Valencia, algunas plazas, calles, centros cívicos, barrios históricos, etc., según la Base sexta de la Ley de 18 de diciembre de 1946 de ordenación urbana de Valencia y su comarca.

Las **memorias** de estos proyectos parciales tienen un carácter principalmente descriptivo y justificativo, aunque en la mayoría de los casos no contiene ninguna cuantificación numérica de las magnitudes manejadas, ni justificación de los estándares adoptados.

Los **planos de ordenación**, a escala 1:2.000, contienen las alineaciones interiores y exteriores de las manzanas con indicación de las profundidades edificables; así como el señalamiento, mediante colores pintados con acuarela, de la zonificación, de los espacios libres y los emplazamientos reservados a edificios y servicios públicos. En ellos se pretende traducir la zonificación en morfologías concretas, determinando la tipología de las edificaciones. Como ya vimos en el apartado 2.3.2. *El Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura*, para llevar a cabo la redacción del plan comarcal fue imprescindible el desarrollo de una cartografía adecuada. El Ayuntamiento de Valencia había encargado en julio de 1929 a la Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral el levantamiento topográfico del Término Municipal de Valencia que se concluiría en 1944<sup>43</sup>. Esta cartografía, valiosísima por su cobertura y alta precisión, fue la utilizada para la redacción de los proyectos parciales.

Respecto de las **ordenanzas**, los planes de desarrollo, tanto los redactados por el Ayuntamiento como los redactados por "Gran Valencia" no las incluían, remitiendo a las que se debían aprobar a partir del Proyecto de bases generales para las Ordenanzas reguladoras de la edificación que contemplaba el plan de 1946 y que en aquellos momentos se estaban tramitando.

La no existencia de estas ordenanzas generales servía como argumento a la Oficina Técnica de "Gran Valencia" para no redactar algunas de las **ordenanzas especiales** que eran preceptivas en algunos casos según el plan de 1946, como las correspondientes al nuevo acceso a Valencia desde Madrid por la entonces llamada avenida de Castilla incluida en el ámbito del Proyecto parcial nº I<sup>44</sup>:

*El Plan General lleva consigo un "Proyecto de Bases de Ordenanzas Reguladoras de la Edificación". En este Proyecto Parcial se prevén zonas que requerirán, Ordenanzas Especiales, tales como, las edificaciones con fachada a la Avenida de Castilla, pues indudablemente será necesario conseguir una unidad en este acceso, unidad de estilo, idéntica altura de cornisas. Pero estas Ordenanzas Especiales se han de basar como es lógico en las Ordenanzas generales y por tanto no podrán estudiarse hasta que no estén aprobadas por el Consejo General las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación obteniendo según las normas generales que marca el Proyecto de Bases antes aludido.*

---

<sup>43</sup> Según un informe del Colegio de Arquitectos, el Ayuntamiento de Valencia, tras aprobar un "Plano de alineaciones de la Zona de influencia Urbana situada en la Vega de la Ciudad, entre el Paseo del Mar y el Río Túria", del que hasta el momento se desconoce su paradero y que fue redactado según el Reglamento de obras, servicios y bienes municipales de 1924, había decidido abordar un plan de extensión de la ciudad que incluyera todo el ensanche y la zona de influencia urbana, convocando para ello un "Concurso Internacional". Esta idea, repetidamente expresada, no pudo llevarse a cabo por carecer de una cartografía suficientemente exacta y detallada. Por esta razón, y por consejo del entonces Alcalde Conde Trigona, se encargó al Instituto Geográfico y Catastral el levantamiento mencionado que, según el informe del Colegio de Arquitectos, costó más de un millón de pesetas. Vid C.O.A.Z.V.: "Informe que la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia emite sobre el proyecto de alineaciones de los Poblados Marítimos y Zona de Extensión Urbana", documento inédito, Valencia 9 de agosto de 1939.

<sup>44</sup> Así consta en la memoria del Proyecto parcial nº I fechada en diciembre de 1947 (*Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/421-1*).

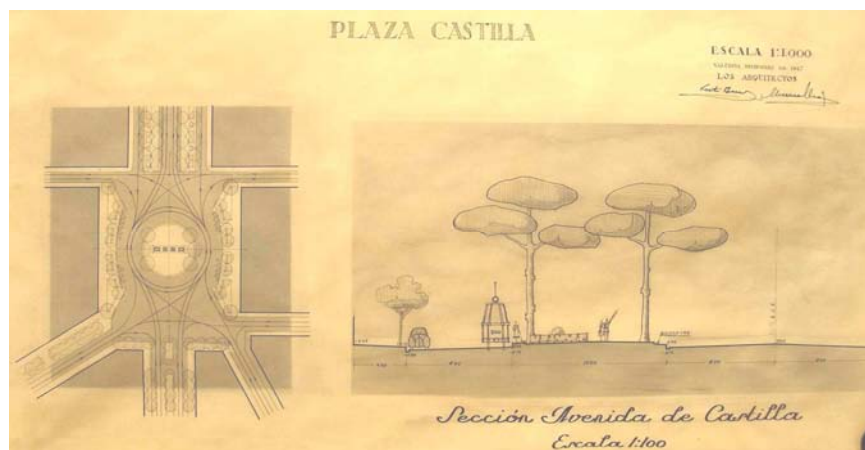


Fig. 7 - 15. VALENCIA. Proyecto parcial nº I (1947). Detalle de la plaza de Castilla a escala 1:100 y 1:500 en el original. (Fuente: Archivo de Antonio García Heredia, Arquitecto Jefe de la Oficina Técnica de "Gran Valencia" 1978-1986).

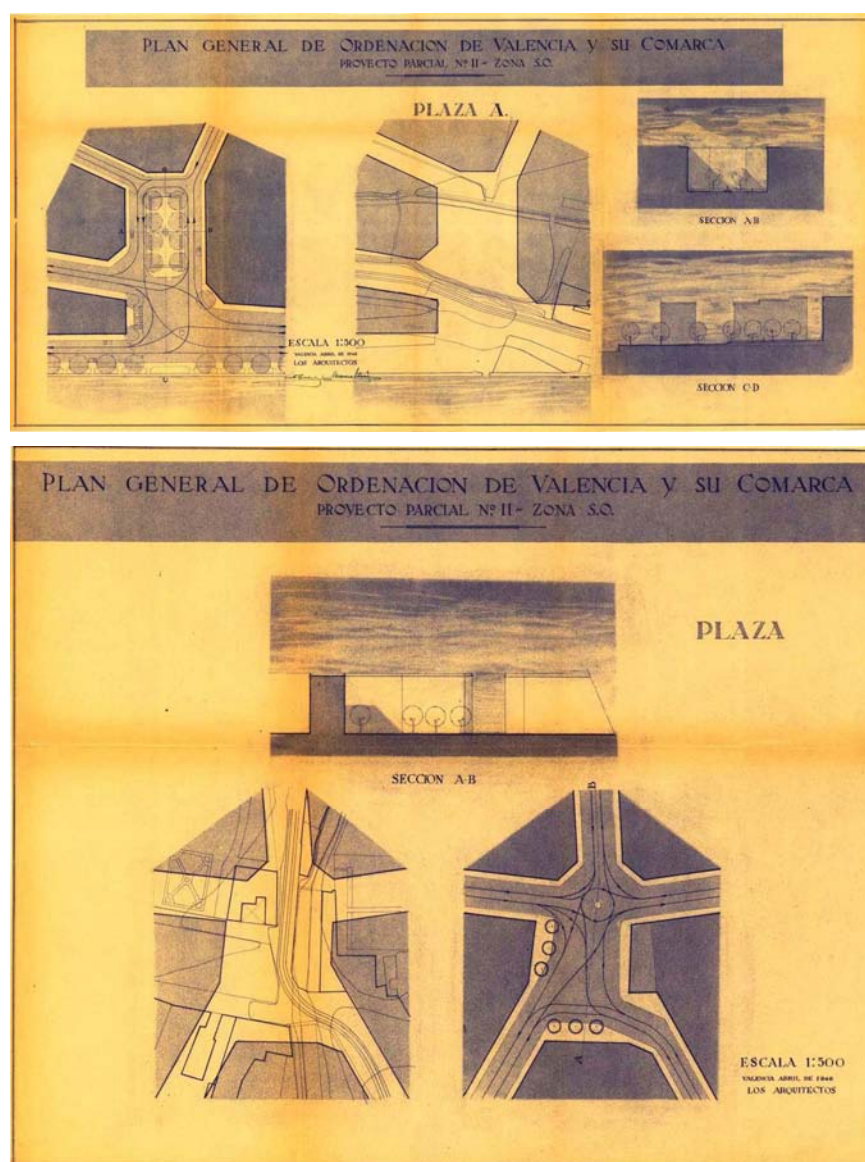


Fig. 7 - 16. VALENCIA. Proyecto parcial nº II (1948). Detalle de plazas a escala 1:500 en el original. (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, sin signatura).

En los proyectos parciales nº I y II de "Gran Valencia" se acompañaba como **documentación complementaria**, detalles de plazas y encuentros que incluían soluciones de circulación, así como algunos perfiles longitudinales del viario.

### Contenido técnico – propositivo de los planes:

Los proyectos parciales materializarán las nuevas **morfologías y tipologías urbanas** que el plan de 1946 planteaba a través de sus planos de zonificación. Por primera vez en Valencia, y en contraposición al centro histórico y a los ensanches, se proyectarán en la periferia urbana, nuevos barrios de superficies considerables, con ordenaciones en contraste con las tradicionales, basadas en tipologías de edificación abierta o de ciudad jardín, concebidas con una mayor reserva de suelos destinados a equipamientos y espacios libres. Muchas de estas ordenaciones no se llevarán a cabo y, en la mayoría de los casos, los suelos dotacionales no llegarán a ejecutarse.



Fig. 7 - 17. VALENCIA. Fragmento del Proyecto parcial de la hoja nº 11 redactado por el Ayuntamiento de Valencia. A la izquierda versión de 1952 con propuesta de edificación abierta. A la derecha versión de 1956 con propuesta de ciudad jardín (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).



Fig. 7 - 18. VALENCIA. Fragmento del Proyecto parcial nº III redactado por "Gran Valencia" en 1948. Ordenación de edificación abierta cerca del Cementerio (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).

La **gestión urbanística** de los proyectos parciales tendrá, al igual que el resto de los planes que estamos analizando, todas las limitaciones propias de la legislación anterior a la primera Ley del Suelo, cuando todavía no estaban implantados los cuatro sistemas de actuación –cooperación, compensación, expropiación y cesión de viales– que instaurará el primer código urbanístico español. Este problema se agravaba en aquellas áreas del territorio en donde la presión urbanística era mayor e iba en aumento, como en el caso de la ciudad de Valencia y su área metropolitana. Lamentablemente, una vez aprobada la Ley del Suelo, la situación no mejorará de manera significativa, debido en parte a las dificultades para implantar las nuevas técnicas de gestión urbanísticas. Así, se urbanizará y se gestionará poco suelo, se obtendrán pocas dotaciones públicas y se implantarán pocas infraestructuras.

En el ámbito de los planes se incluían, indistintamente, suelos urbanos consolidados como huerta sin urbanizar. La falta de mecanismos legales para abordar de manera eficaz la ejecución del planeamiento será uno de los principales problemas a los que tenían que enfrentarse los responsables de la práctica urbanística en 1956.

Ni la Ley de 18 de diciembre de 1946, ni el Decreto de 14 de octubre de 1949, contenían dispositivos de gestión efectivos para agilizar la ejecución del planeamiento que seguía moviéndose en el contexto del Estatuto Municipal de 1924 entre la legislación de ensanche y la de reforma interior. Los proyectos parciales no contendrán ni plazos de ejecución ni determinaciones sobre su gestión urbanística, remitiéndose en estos aspectos a la legislación vigente en la materia<sup>45</sup>.

Como complemento a este precario marco normativo, en las Ordenanzas reguladoras de la edificación de la ciudad de Valencia se establecían algunas normas para las parcelaciones de fincas y procedimientos para la regularización voluntaria de solares en las que, llegado el caso, el Ayuntamiento podía actuar por expropiación. En las manzanas de los futuros ensanches, en las zonas de edificación abierta y en la de ciudad-jardín, según el artículo 11 de las mismas, no se podía autorizar construcciones si no existía plano parcelario de la manzana, entendiéndose por tal, "el espacio cerrado limitado por calles, sea cualquiera el tipo de edificación, continua o discontinua":

*Para ello recabará el Ayuntamiento de los propietarios de la manzana y a la primera solicitud de licencia, el proyecto de parcelación de la misma, de acuerdo con las ordenanzas de uso y volumen de la zona, formulados por la expresada petición. De no ser presentado el proyecto, el Ayuntamiento, por medio de su Sección Técnica de Urbanismo, procederá al estudio de parcelación de la referida manzana en el plazo de veinte días, estudio que se expondrá a los interesados por un plazo de diez días para que aleguen lo que estimen procedente. Si los propietarios no aceptasen la parcelación ofrecida por el Ayuntamiento, quedará en suspenso la concesión de licencias de edificación hasta que se produzca el acuerdo entre los interesados, si bien la Corporación Municipal podrá acordar la expropiación de las parcelas o solares que integran la manzana que voluntariamente no hubiera sido parcelada.*

En cuanto a los **equipamientos y espacios libres** los proyectos parciales no justifican en su documentación escrita ningún estándar urbanístico, ni cuantifican las necesidades dotacionales en función de población prevista en cada caso. Hay que decir que la Ley del 1946 no establecía determinación alguna sobre estándares dotacionales, y el Decreto de 1949, remitía de forma supletoria a la legislación de ensanche y demás legislación vigente. El plan comarcal sí que contemplaba en sus planos de ordenación toda una serie de equipamientos (escuelas, mercados,

---

<sup>45</sup> En la memoria del Proyecto parcial nº 14, fechada en enero de 1950, se exponen de manera genérica las posibles formas de gestión del plan:

*Sin prejuzgar el procedimiento por el que pueda llevarse a cabo la urbanización de este importante Sector, indicaremos distintos procedimientos con los inconvenientes y ventajas que, a nuestro juicio, ofrecen:*

a) Iniciativa particular, a base de que los propietarios de las parcelas cedan las partes correspondientes de vías públicas, aplicándose las contribuciones por mejora en virtud de los servicios que se instalen.

*No puede aconsejarse este procedimiento más que para algunas calles interiores. En grandes zonas el Ayuntamiento tendría necesidad de expropiar las plazas y los espacios destinados a edificios públicos y parque.*

*Inconvenientes: I) Resistencia de los propietarios en los terrenos donde se emplacen edificios públicos y espacios libres, ya que aún cuando se les expropie, se les causa siempre un perjuicio. II) Dificultad para una parcelación adecuada. III) Carestía de los servicios públicos a instalar de no ordenar la iniciativa privada.*

b) Expropiación total por zonas. - El Ayuntamiento expropia una zona, abre las calles e instala los servicios, parcela y subasta los solares resultantes.

*Ventajas: Ordena el crecimiento y la edificación. Impone condiciones de uso y volumen con mayor eficacia, y disminuye el coste de los servicios públicos.*

*Inconvenientes: Se priva a los propietarios de las parcelas a conservar parte de las mismas o cuando menos en la misma zona, y desembolso excesivo de momento para el Ayuntamiento.*

c) Expropiación teórica con derecho preferente a los propietarios. - Se constituye una empresa o sociedad por acciones siempre con la dirección municipal y en la que los propietarios aportan el valor de sus terrenos o solares y el Ayuntamiento el coste de los gastos de urbanización. Se reparten luego los solares resultantes proporcionalmente a las aportaciones, de tal modo que la pérdida de terrenos correspondientes a espacios libres y edificios públicos queden repartidos por igual entre todos los propietarios; y el Ayuntamiento, a cambio de los gastos de urbanización, quede propietario de los solares que proporcionalmente le corresponden, incluyendo entre ellos, los espacios libres, los destinados a edificios públicos y los sobrantes.

*Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/484.2.*

tenencias de Alcaldía, grupos escolares, equipamientos deportivos, etc.) y de zonas verdes, tanto a escala de barrio como de ciudad, que estaban obligados a incluir los documentos de desarrollo. Resulta curioso comprobar cómo estas dotaciones públicas se suprimían o se cambiaban de ubicación, al igual que se modificaban alineaciones y la anchura de los viarios previstos en el plan comarcal, con una simple justificación de los motivos del cambio en la memoria de los proyectos parciales, sin tener consciencia de estar modificando las determinaciones del plan comarcal, lo que hubiera requerido de la autorización, además de “Gran Valencia”, del Gobierno central.

Estos cambios en las previsiones del plan comarcal, referentes a dotaciones y a ejes viarios, venían motivados para ajustar lo que se proyectaba con la realidad construida y con las preexistencias que en muchos casos no habían sido tenidas en cuenta por los redactores del plan de 1946. Sirva como ejemplo lo expuesto en la memoria del proyecto parcial de la hoja nº 6, fechada en enero de 1948<sup>46</sup>:

*El plano de dicho proyecto, ha sido formado respetando las líneas generales del plano croquis que a escala 1:4.000, fue aprobado al publicar la Ley de bases de 18 de Diciembre de 1946, con las solas variantes, que a continuación se detallan, y cuya adopción se justifica...*

*Sin duda no se tuvo en cuenta, que todas las manzanas del plano del ensanche de la Ciudad que interesa esta zona, se hallan en su totalidad o en una gran parte de su superficie ocupadas por fincas de nueva construcción y de gran coste y que, recientemente, pero antes del trazado del plano del Plan aludido, sus vías públicas han sido dotadas de alcantarillado, pavimento de adoquines mosaico, alumbrado y canalizaciones de agua, gas, electricidad y teléfono; instalaciones y servicios todos costosísimos, que no puede en forma alguna aconsejar su destrucción. Además, la calle de Juan Piñol, que se interrumpiera con la adopción del trazado del Plan, es arteria muy necesaria para la fácil comunicación, con el poblado de Patraix y el no menos importante de los alrededores del Cementerio y Manicomio.*

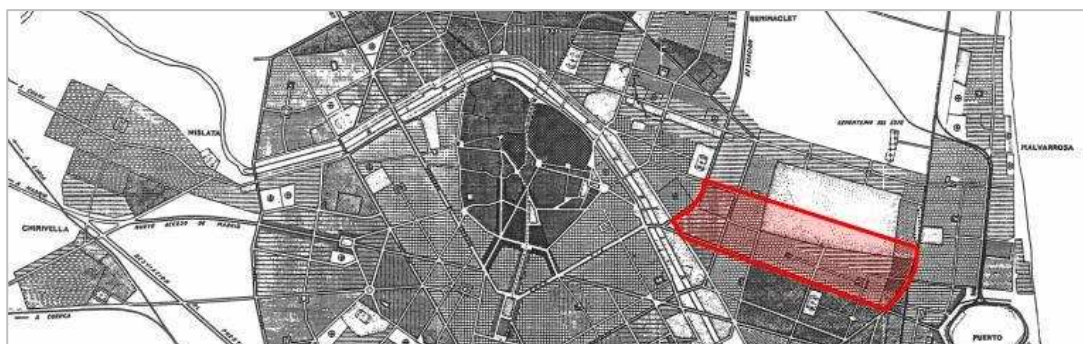


Fig. 7 - 19. Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura. Proyectos parciales aprobados en la ciudad de Valencia con anterioridad a 1956 (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

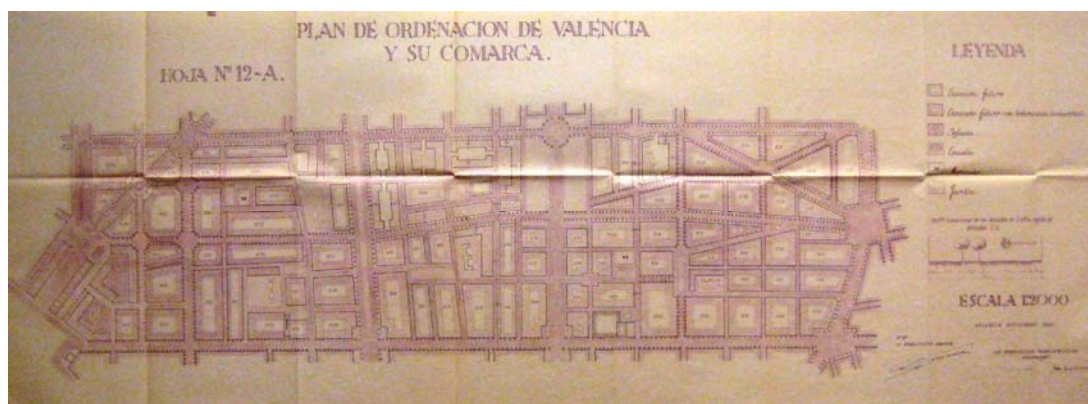


Fig. 7 - 20. VALENCIA. Proyecto parcial de la hoja nº 12-A, aprobado el 13 de noviembre de 1952 y redactado por la Oficina Técnica Municipal (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/479-3).

<sup>46</sup> Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/456-1.



Los técnicos de "Gran Valencia" nos darán su visión de lo que para ellos suponía una "modificación fundamental del Plan General", adelantando conceptos que casi medio siglo después estarán totalmente asumidos en la legislación urbanística valenciana, como es la distinción entre lo estructural y lo pormenorizado<sup>47</sup>.

*Al plantearse el estudio de un proyecto parcial, hemos de tener en cuenta por un lado el Plan General, en el que conviene distinguir sus elementos fundamentales como Avenidas, tráfico, centros cívicos, barrios y aquellas calles o vías que sirven de conexión con otras zonas urbanas, y el resto de la calle que por tener como fin la parcelación de los sectores comprendidos entre aquellas de mayor importancia en manzanas son susceptibles de variación sin que ello implique modificación fundamental del Plan General. Por otro lado nos encontramos con calles iniciadas, algunos edificios modernos de cierta importancia que conviene conservar para hacer posible la puesta en práctica de estos planes parciales, teniendo que hacer compatible esta conservación con el mantenimiento de lo fundamental del plano del Plan General. Esta labor de adaptación es la que constituye el estudio y desarrollo de éste Proyecto parcial nº III.*

Así, las determinaciones del plan del 46 serán modificadas directamente en estos primeros proyectos parciales, no solamente en lo referente a los equipamientos, al viario, o incluso a la zonificación, sino también en aspectos que hoy consideramos fundamental como es la clasificación del suelo. De esta manera, la delimitación del proyecto parcial nº III abarcará terrenos que el propio plan comarcal incluía en la Zona de Huerta, o se ocuparán reservas de suelo estratégicas como ocurrirá en el Proyecto parcial de la hoja nº 12-A redactado por el Ayuntamiento.

En los proyectos parciales no se presta ninguna atención al **patrimonio arquitectónico**. No contienen catálogo y ni establecen determinación alguna para la protección del patrimonio histórico y cultural, materia ésta que debe ser entendida en el contexto del Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946 y su época. Esta cuestión se aborda en el siguiente punto, apartado 7.2.4. *El plan de las hojas nºs 1, 3 y 4 y la protección del patrimonio.*

Respecto al **tratamiento del suelo rural**, los proyectos parciales no lo ordenarán directamente. Como sabemos, el Plan general de ordenación de Valencia y su cintura establecía una ordenación en la totalidad del territorio que abarcaba, y así las zonas preservadas de la urbanización, o eran infraestructuras, reglamentadas por la normativa sectorial correspondiente, o se regían por la Ordenanza Especial nº 11 *Zona de Huerta* de las Ordenanzas reguladoras de la edificación de la ciudad de Valencia. La ordenanza otorgaba un carácter residual a este suelo de alto valor estratégico, a la vez que le reconocía unos valores que debían ser preservados<sup>48</sup>:

*Comprende toda la parte rural del término municipal, sobre la cual no se establecen líneas de edificación, y quedarán reguladas por esta Ordenanza, todas aquellas zonas que no aparezcan marcadas para un determinado destino específico en los planos de líneas y zonificación correspondiente...Tiende la presente Ordenanza, entre otros fines, de manera muy principal, a preservar la huerta del afeamiento y desorden en que pudieran sumirla construcciones realizadas sin tener en cuenta este aspecto de estética del campo.*

En este suelo se permitía, en las parcelas existentes, la construcción de viviendas unifamiliares y otras edificaciones asociadas y compatibles con el uso agrícola dominante de la zona. Además, estaban permitidas determinadas actividades industriales, previa autorización de "Gran Valencia", sobre parcela mínima de 5.000 metros cuadrados con una ocupación inferior al 5 por 100.

<sup>47</sup> Memoria del Proyecto parcial nº III, fechado en junio de 1948 (Fuente: *Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/434-7*).

<sup>48</sup> Vid artículos 192 a 196 de las Ordenanzas Generales de Gran Valencia aprobadas el 26 de enero de 1955.

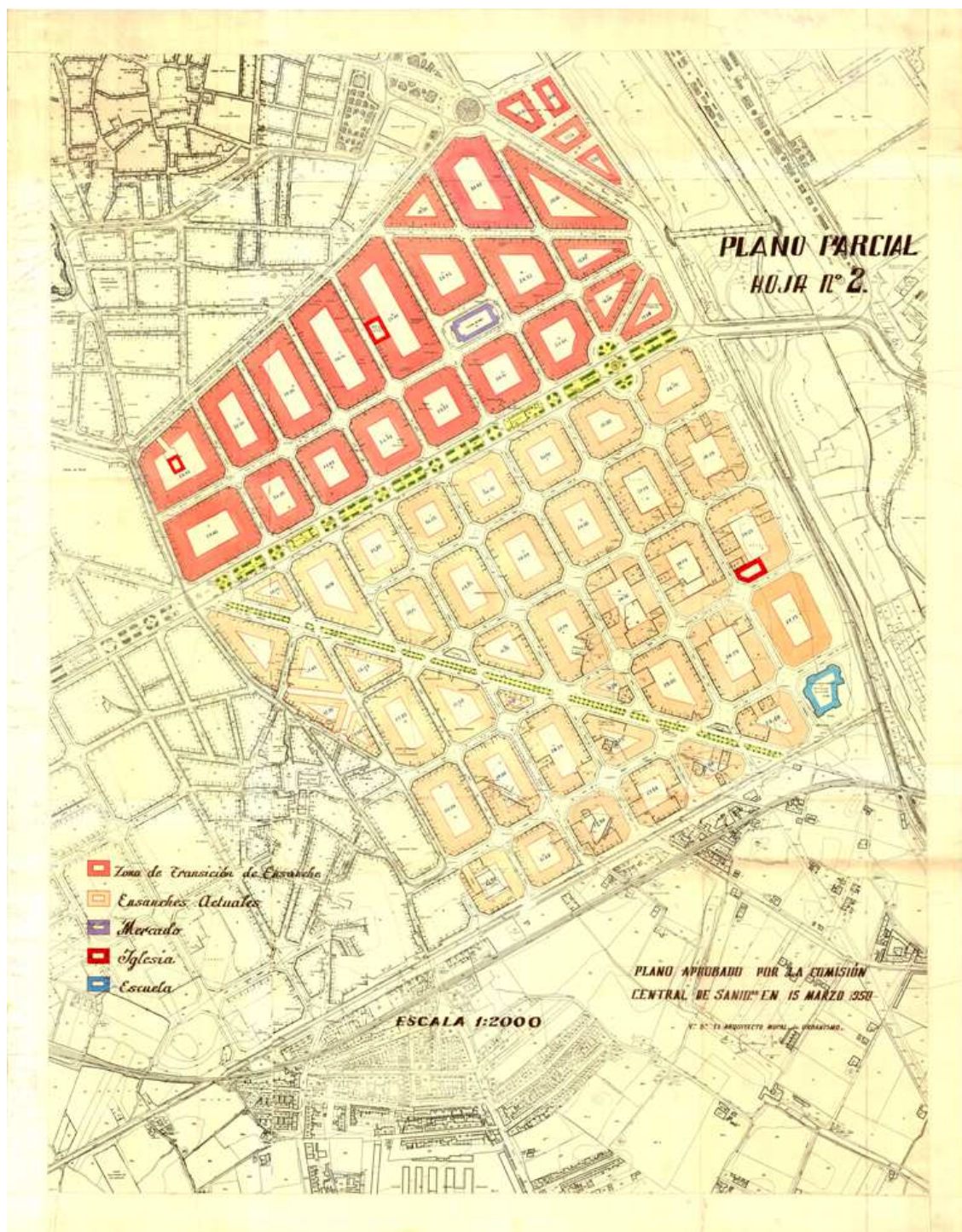


Fig. 7 - 21. VALENCIA. Proyecto parcial de la hoja nº 2, aprobado el 11 de mayo 1950 y redactado por la Oficina Técnica Municipal (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, caja nº AN-103-01).

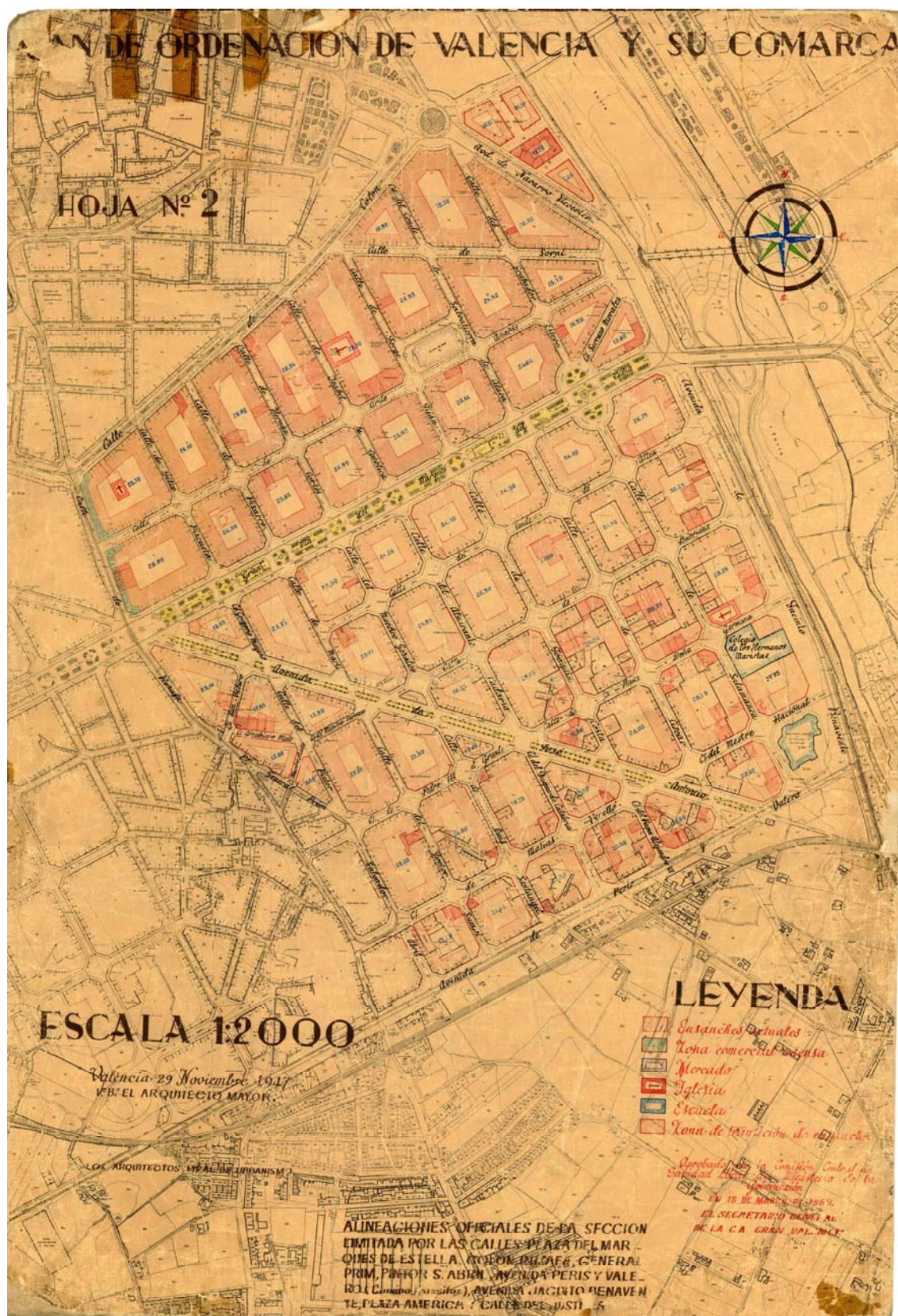


Fig. 7 - 22. VALENCIA. Proyecto parcial de la hoja nº 2, aprobado el 11 de mayo 1950, entelado original de "Gran Valencia" (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).

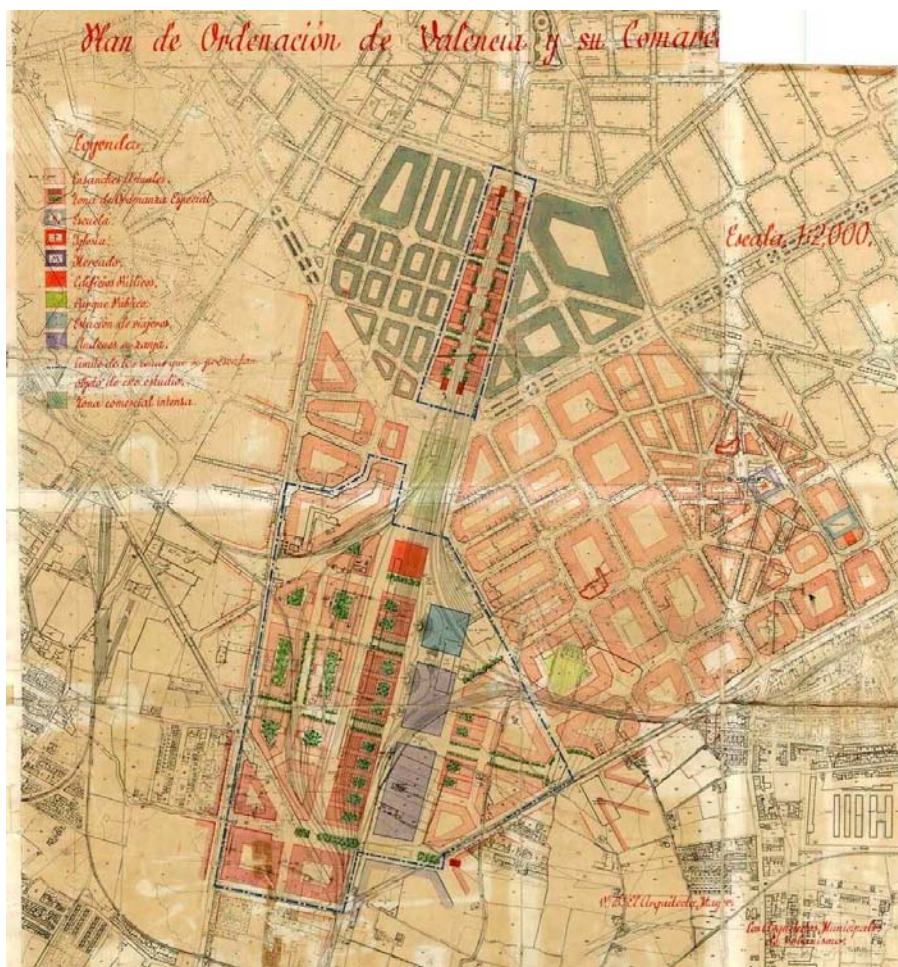


Fig. 7 - 23. VALENCIA. Proyecto parcial de la hoja nº 5 con ordenación del "Parque Central", no aprobado, entelado original de "Gran Valencia" (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).



Fig. 7 - 24. VALENCIA. Proyecto parcial de la hoja nº 5-A, aprobado el 11 de mayo 1950, entelado original de "Gran Valencia" (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).

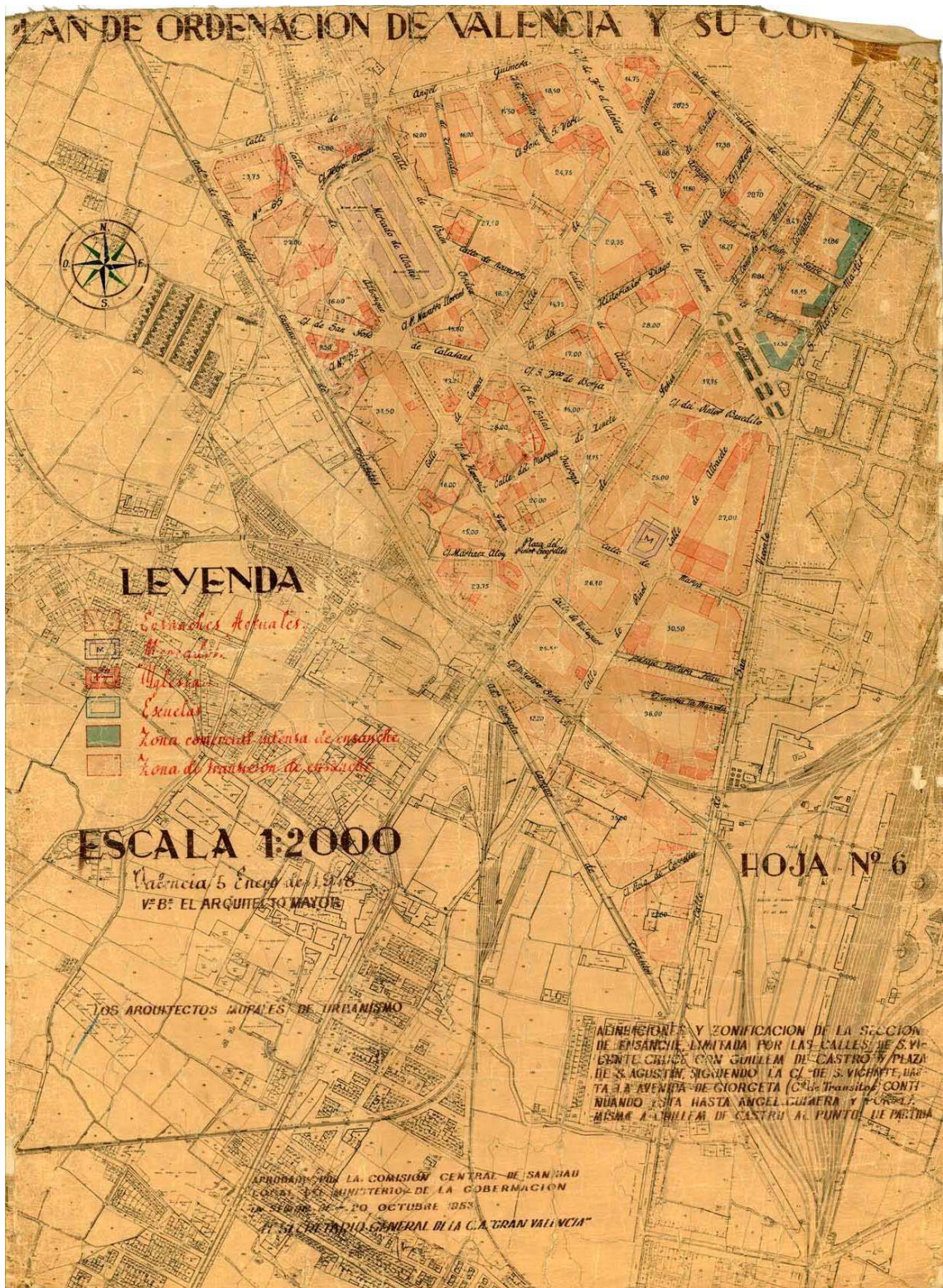


Fig. 7 - 25. VALENCIA. Proyecto parcial de la hoja nº 6, aprobado el 20 de octubre 1953, entelado original de "Gran Valencia" (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).

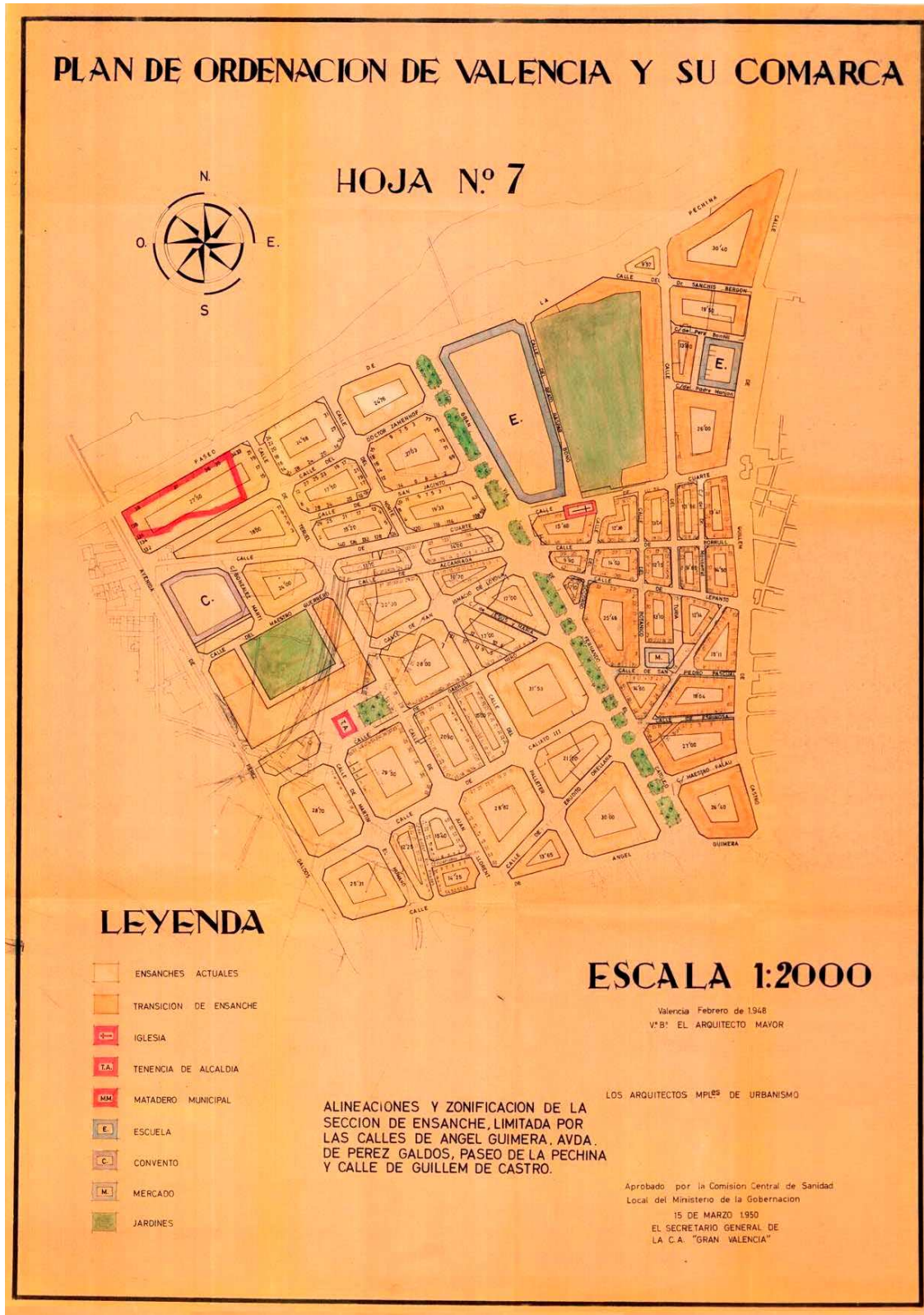


Fig. 7 - 26. VALENCIA. Proyecto parcial de la hoja n.º 7, aprobado en el 11 de marzo de 1950 y redactado por la Oficina Técnica Municipal. (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, sin signatura).



Fig. 7 - 27. VALENCIA. Proyecto parcial de la hoja nº 10, aprobado el 14 de mayo de 1956, entelado original de "Gran Valencia (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, sin signatura).

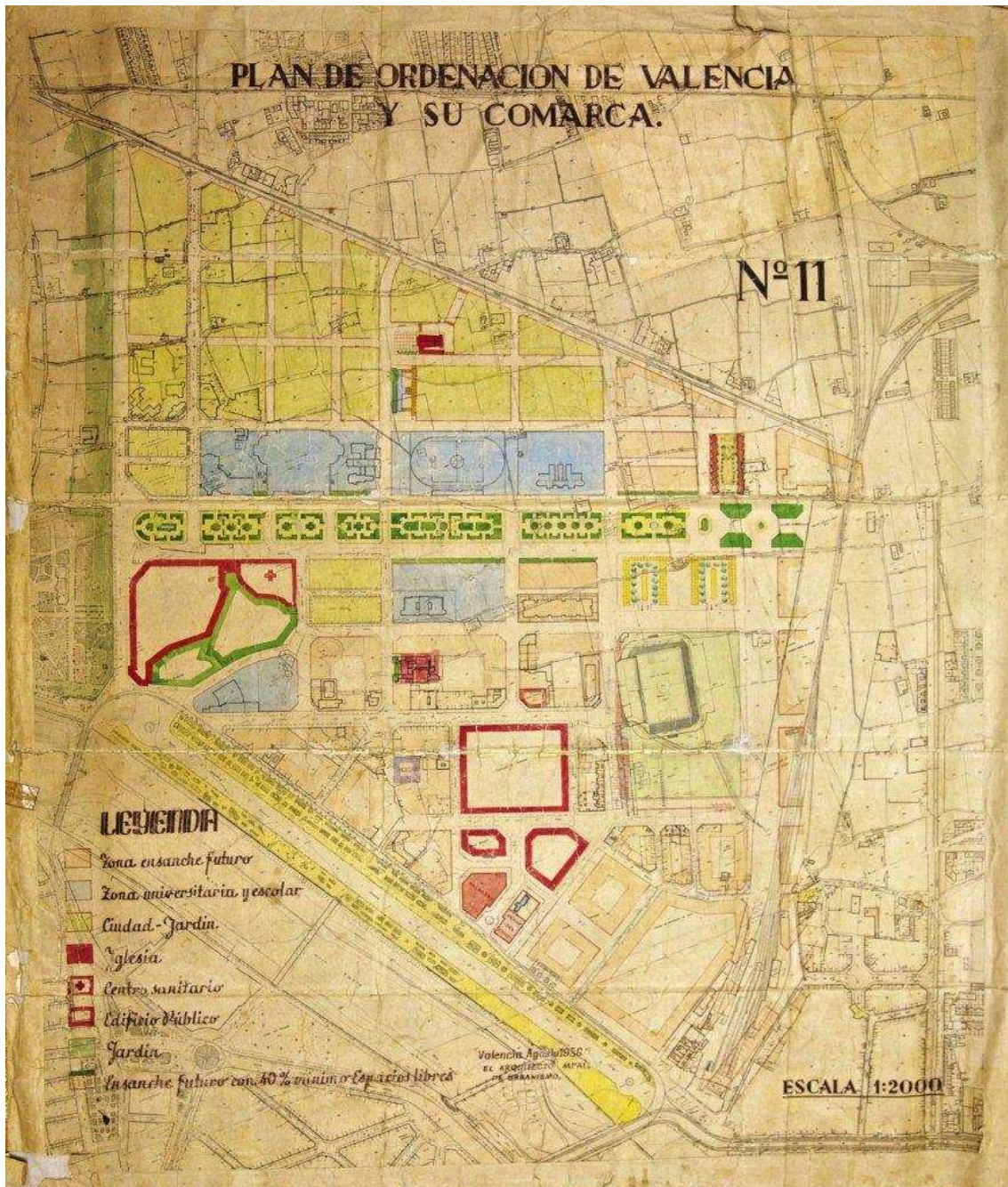


Fig. 7 - 28. VALENCIA. Proyecto parcial de la hoja nº 11, versión de 1956 redactado por la Oficina Técnica Municipal. Sin aprobación definitiva (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, sin signatura).



Fig. 7 - 29. VALENCIA. Proyecto parcial de la hoja nº 14, aprobado el 10 de mayo de 1954 y redactado por la Oficina Técnica Municipal (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/484-2).



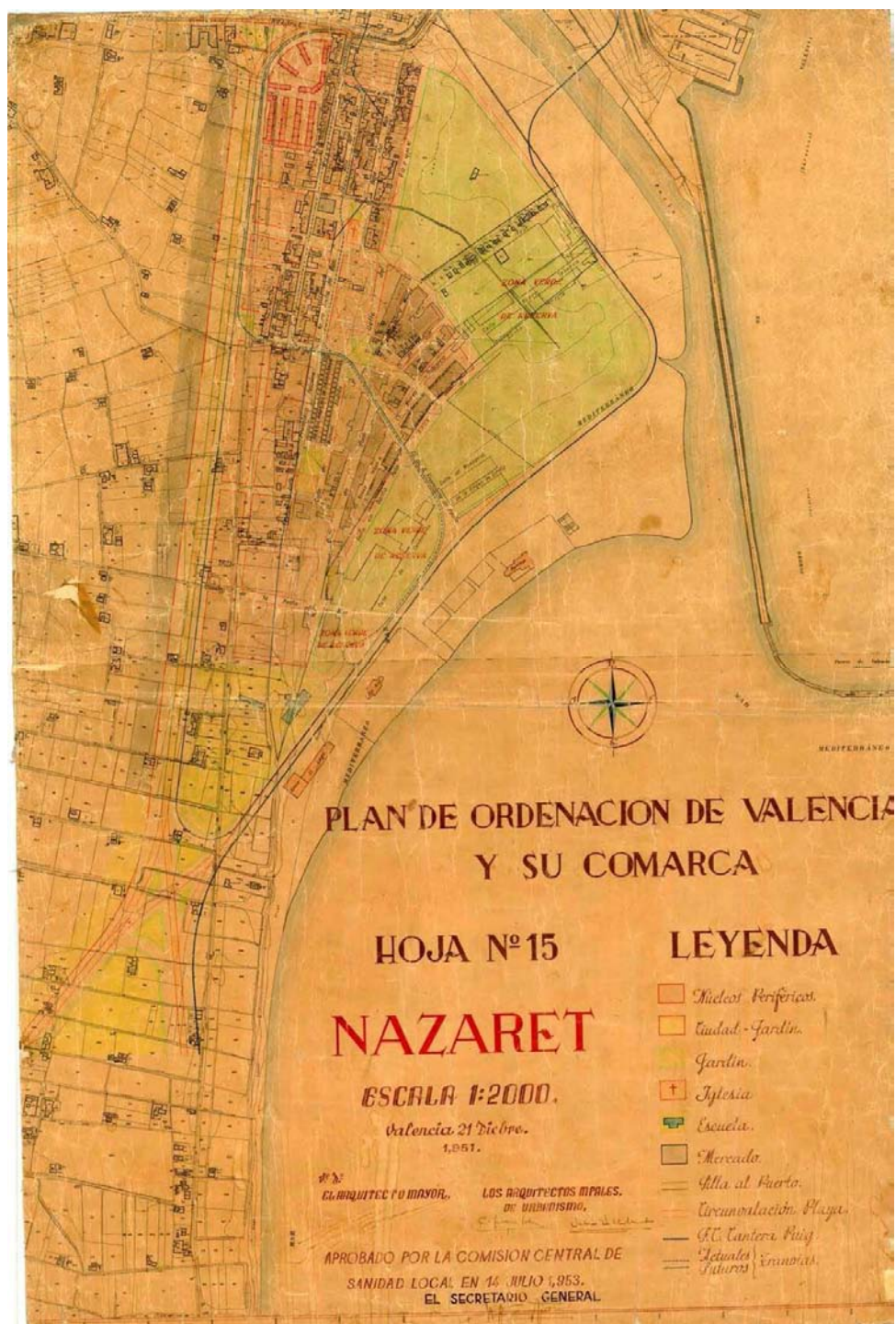


Fig. 7 - 30. VALENCIA. Proyecto parcial de la hoja nº 15, aprobado el 14 de julio de 1953, redactado por la Oficina Técnica Municipal (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, sin signatura).



Fig. 7 - 31. VALENCIA. Proyecto parcial de la hoja nº 14, aprobado el 10 de mayo de 1954, redactado por la Oficina Técnica Municipal (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, sin signatura)



Fig. 7 - 32. VALENCIA. Proyecto parcial nº II, aprobado el 11 de marzo de 1950, redactado por "Gran Valencia".  
(Elaboración propia a partir de las hojas del Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).

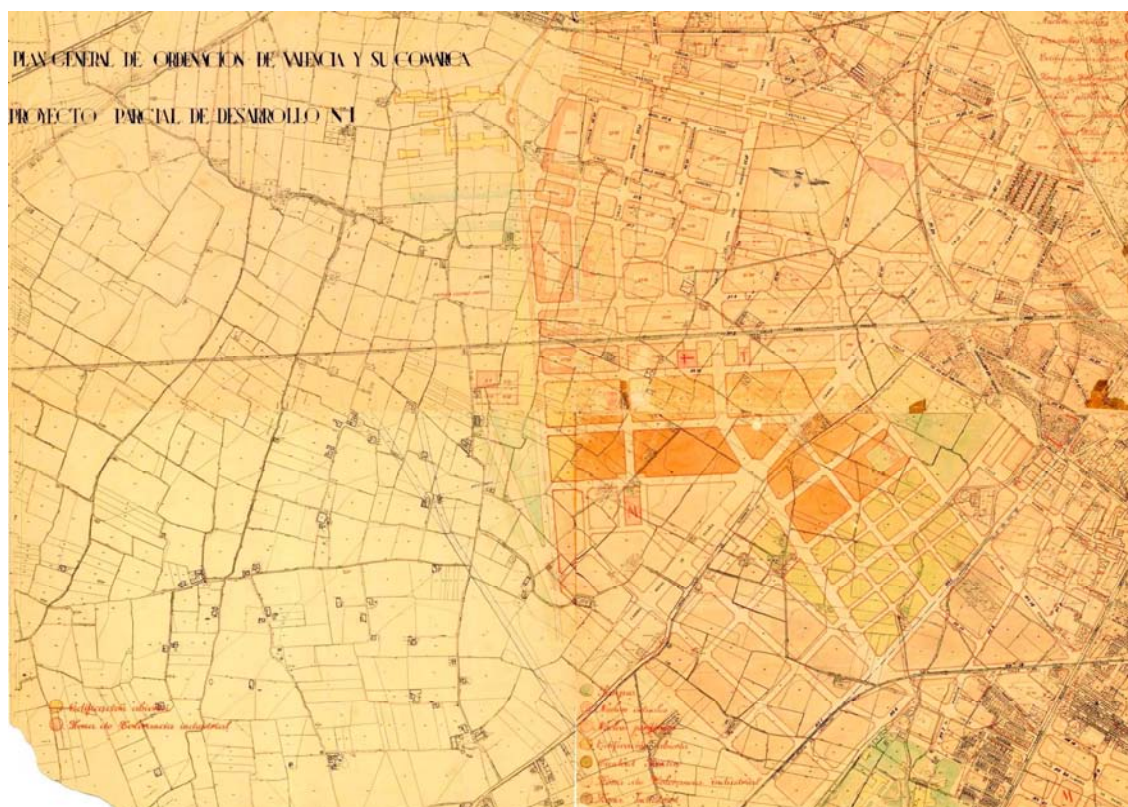


Fig. 7 - 33. VALENCIA. Proyecto parcial nº I, aprobado el 11 de marzo de 1950, redactado por "Gran Valencia".  
(Elaboración propia a partir de las hojas del Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).

## 7. Los municipios "tutelados"

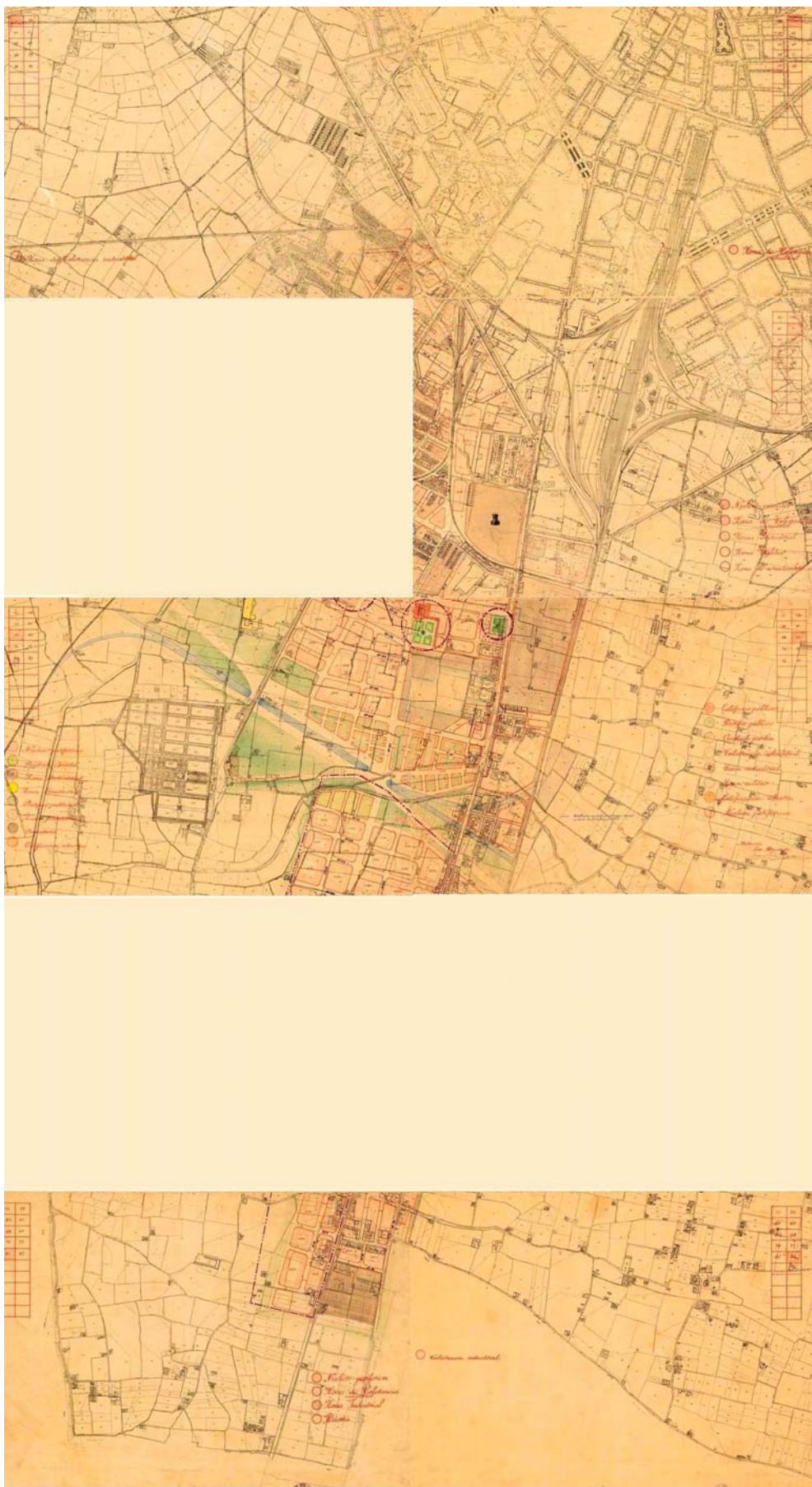


Fig. 7 - 34. VALENCIA. Proyecto parcial nº III, aprobado el 23 de febrero de 1954, redactado por "Gran Valencia". (Elaboración propia a partir de las hojas del Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).



Fig. 7 - 35. VALENCIA. Proyecto parcial nº III. Zona del Camino Real de Madrid, redactado por la Oficina Técnica de "Gran Valencia" (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, sin signatura).

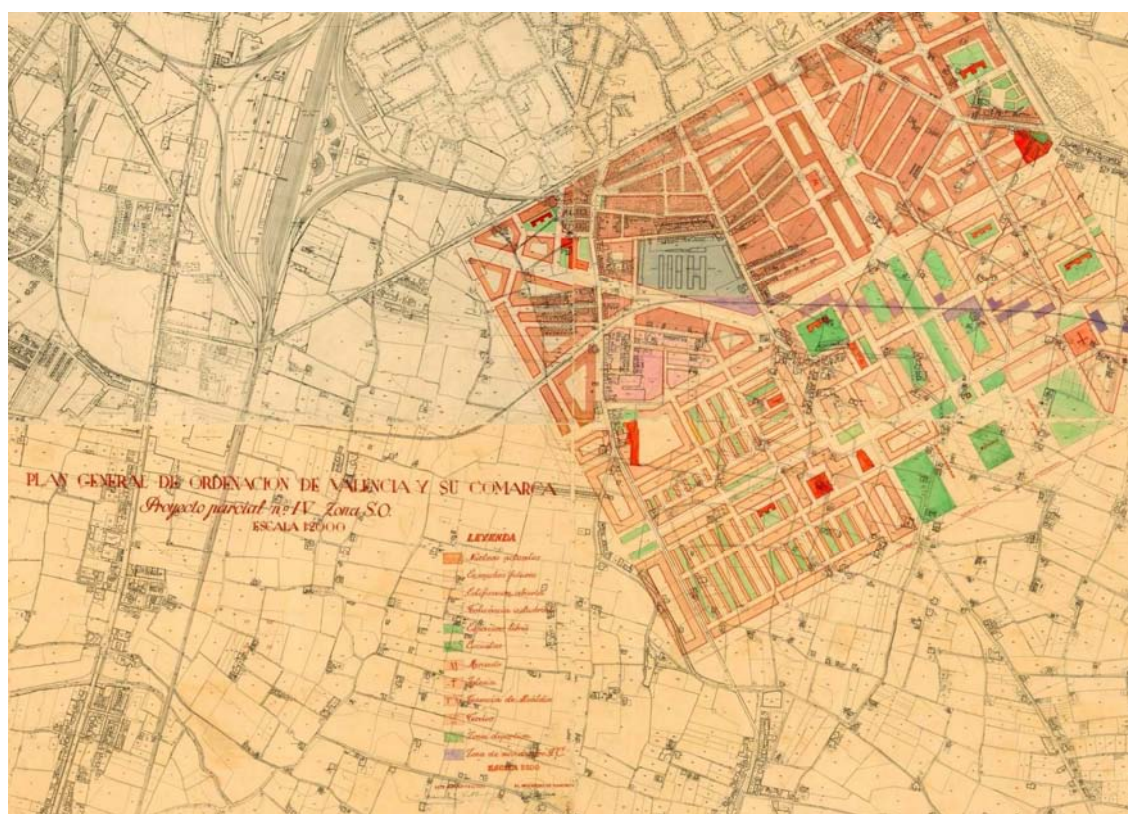


Fig. 7 - 36. VALENCIA. Proyecto parcial nº IV, aprobado el 24 de enero de 1953, redactada "Gran Valencia". (Elaboración propia a partir de las hojas del Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).

#### 7.2.4. El plan de las hojas nº 1, 3 y 4 y la protección del patrimonio

En el congreso de Atenas de octubre de 1931, y sus actas publicadas en 1932 bajo el título *La conservation des monuments d'art et d'histoire*, se abordarán por primera vez las cuestiones sustanciales para la conservación y restauración de monumentos, aunque desde el punto de vista urbanístico, se limitará a manifestar la necesidad de respetar únicamente el entorno urbano de los monumentos<sup>49</sup>. Será la Carta de Atenas de Urbanismo de 1933 la que planteará la conservación de las tramas premodernas, planteando la cuestión desde la posición dominante en la época, coincidente en este caso, en el fondo que no en la forma, con las viejas teorías de la reforma interior decimonónica: la conservación selectiva de monumentos.

Así se deja patente en el punto 66 del citado manifiesto programático de los CIAM<sup>50</sup>:

*La muerte, que no perdona a ser vivo alguno, alcanza también a las obras de los hombres. Entre los testimonios del pasado hay que saber reconocer y discriminar los que siguen aún con plena vida. No todo el pasado tiene derecho a ser perenne por definición; hay que escoger sabiamente lo que se debe respetar. Si los intereses de la ciudad resultan lesionados por la persistencia de alguna presencia insigne, majestuosa, de una era que ya ha tocado a su fin, se buscará la solución capaz de conciliar dos puntos de vista opuestos: cuando se trate de construcciones repetidas en numerosos ejemplares, **se conservarán algunos a título documental, derribándose los demás**; en otros casos, podrá aislarse solamente la parte que constituya un recuerdo o un valor real, modificándose el resto de manera útil. Por último, en ciertos casos excepcionales, **podrá considerarse el traslado total de elementos que causan dificultades por su emplazamiento pero que merecen ser conservados por su elevada significación estética o histórica.***

Respecto al carácter de las nuevas construcciones en los recintos históricos, la Carta de Atenas apuesta, en su punto 70, por los nuevos estilos arquitectónicos:

*La utilización de los estilos del pasado, con pretextos estéticos en las nuevas construcciones alzadas en las zonas históricas tiene consecuencias nefastas. El mantenimiento de semejantes usos o la introducción de tales iniciativas no será tolerado en forma alguna.*

En la Comunitat Valenciana en 1956, al igual que en el resto de España, si la protección del patrimonio histórico no era una cuestión a la que se prestara demasiada atención, aún lo era menos la conservación de los conjuntos y las tramas de las ciudades históricas, lo que debe ser entendido en el contexto de la época.

En el periodo franquista se producirán pocas disposiciones relativas a la protección del patrimonio, estándose, por tanto, a lo escasamente regulado en el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, y operando principalmente, la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico Nacional aprobada el 13 de mayo de 1933.

Así, el Plan general de ordenación urbana de 1946, que como vimos no dudaba en proponer el derribo del edificio modernista de Demetrio Ribes de la estación del Norte para crear un nuevo centro urbano, no establecerá ninguna medida específica de protección para la Ciutat Vella de Valencia y muchos menos para el resto de los núcleos históricos de los municipios de la cintura.

El plan de 1946 no contenía catálogo ni normas para la conservación de ningún edificio o trama urbana. El tratamiento previsto para el centro histórico de Valencia se

---

<sup>49</sup> ESTEBAN CHAPAPRIA, Julián: *La conservación del patrimonio español durante la II República (1931-1939)*, Valencia: Fundación Caja de Arquitectos, 2007, págs. 48 a 63.

<sup>50</sup> Punto 66 de la Carta de Atenas de 1933. LE CORBUSIER: *La Charte d'Athènes, Collection Forces Vives, Editions de Minuit (Introducción de Jean Giraudoux y traducción de CAPELLA, Juan Ramón: Le Corbusier, Principios del Urbanismo, 4ª Edición)*, Madrid: Ariel Quincenal, 1979, págs. 104 y 105.

apoyaba en dos líneas fundamentales que serán comunes al resto de planes urbanísticos de los municipios valencianos que contaban con conjuntos históricos que hoy son objeto de máxima protección<sup>51</sup>:

- El mantenimiento de la política de saneamiento y reforma interior vigente desde finales de siglo XIX, lo que implicaba de hecho la destrucción de la trama urbana y las edificaciones.
- El ordenancismo casticista e historicista, que propugnaba la repetición de los lenguajes tradicionales en las nuevas construcciones, lo que iba en contra de lo preconizado en el punto 70 de la Carta de Atenas de 1933.



Fig. 7 - 37. Edificios "casticistas" construidos al amparo de las ordenanzas de la Zona de Recinto Antiguo Histórico-Artístico del Proyecto parcial de las hojas nºs 1, 3, 4 (fotografías del autor).

Las Ordenanzas reguladoras de la edificación de 1950-55 establecían de manera general, como única medida de protección del patrimonio para todas las zonas de ordenación, lo dispuesto en su artículo 65:

*Antes de procederse al derribo de un edificio se dará conocimiento a la autoridad municipal para la obtención de la necesaria licencia.*

*Ningún edificio que por su conjunto, por su fachada o cualquier elemento del mismo, ya sea de ornato o histórico, merezca especial o notoria consideración, podrá derribarse sin previo informe de los facultativos municipales y Sección o Sub-Comisión de Monumentos, Archivos y Museos Municipales y dictamen de la Real Academia de San Carlos.*

Además de esta prevención, genérica y de carácter voluntarista, en el plan del 46 se planteaban tres zonas diferenciadas para el ámbito de Ciutat Vella que serán desarrolladas por las Ordenanzas reguladoras de la edificación de 1950, las llamadas Ordenanzas Especiales nºs 1, 2 y 3. La primera se denominaba Recinto Antiguo o de Conservación Histórico-Artístico, correspondiente con el ámbito más monumental, barrios de la Seu-Xerea y parte de los barrios del Carmen, Mercat y Universitat Sant-Francesc. Era la más exigente desde el punto de vista de la conservación del patrimonio y se había establecido con la finalidad de "conservar y revalorizar los conjuntos urbanos de mayor interés". La ordenanza de esta zona introducía una excepción, en su artículo 70, respecto a la regulación del número de plantas en los considerados como "edificios de interés especial" que a la larga producirá un grave

<sup>51</sup> CASAO PIQUER, Rosario: *La gran vía del Oeste. Problemática, construcción y valoración de este nuevo espacio urbano, corolario de la reforma Interior de Valencia en el siglo XIX*, Universitat Politècnica de València, trabajo inédito de evaluación del máster de Conservación del Patrimonio Arquitectónico, 2006, pág. 183

perjuicio en el conjunto histórico. Para el resto, las alturas se regulaban en función del ancho de calle, como en la denominada Zona Interior. La Zona Interior era la correspondiente con la Ordenanza Especial nº 2 que abarcaba prácticamente la parte oeste de Ciutat Vella –barrios del Carmen y Velluters– y la parte sur de Universitat Sant-Frascisc, cuya finalidad era “lograr el mejoramiento de la salubridad y la defensa, igualmente de aquellos sectores de interés histórico-artístico”. Finalmente la tercera Ordenanza Especial, Zona Comercial Intensiva en el Casco Antiguo, situada al sur del Mercat y al oeste de Universitat Sant-Frascisc, pretendía establecer “edificios de carácter comercial y público, bancarios, de oficinas, espectáculos, hoteles, etc., con una tolerancia más amplia en cuanto a altura y a la superficie de patios”<sup>52</sup>.

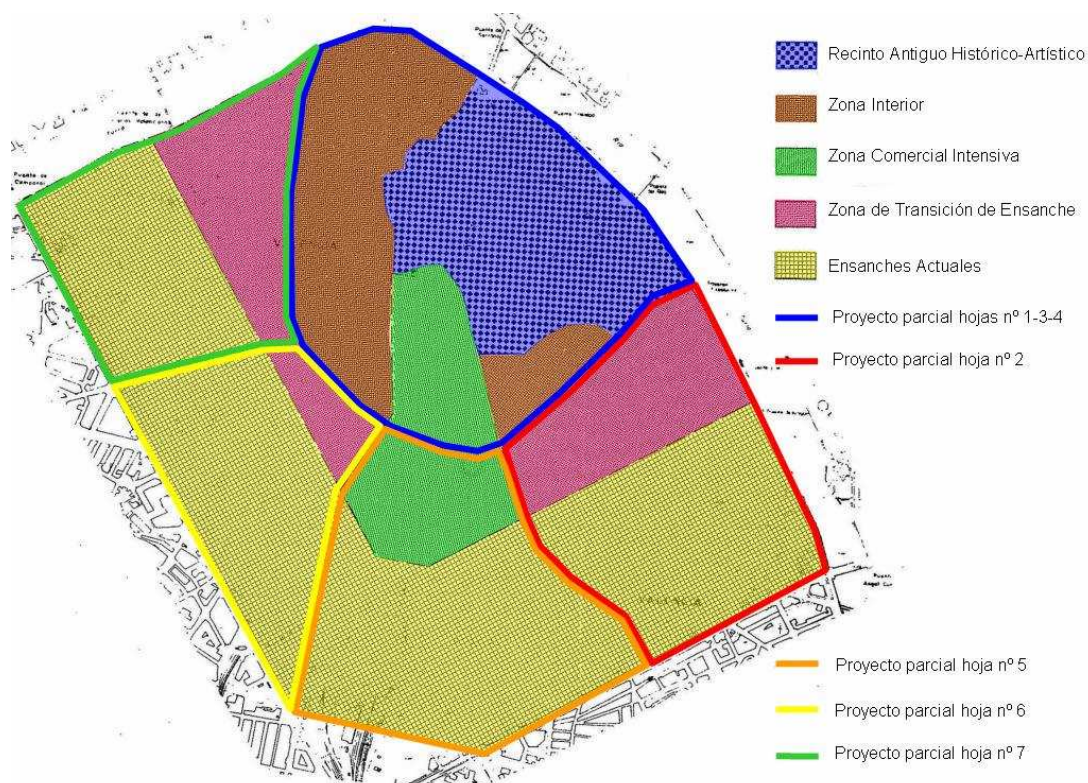


Fig. 7 - 38. División en Zona de Ordenanzas del área de Ciutat Vella y Ensanches. Ordenanzas de “Gran Valencia” de 1950-55 (Elaboración propia a partir del plano facilitado por el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).

Con estos condicionantes, el Proyecto parcial de las hojas nº<sup>os</sup> 1, 3 y 4 para Ciutat Vella, redactado por la Oficina Técnica del Ayuntamiento y firmado por Julio Bellot con el VºBº del arquitecto mayor Javier Goerlich, será aprobado el 7 de diciembre de 1956, asumiendo las propuestas de saneamiento y reforma interior de Aymamí y fundamentalmente, el plan Goerlich de 1929<sup>53</sup> –apertura de la avenida del Oeste, ampliación de la plaza de la Reina, ampliación de la calle Serranos y ampliación de las calles del Hospital, Balmes, Murillo y Carda–. Aunque de la aprobación se excluyeron algunos sectores, entre ellos la plaza de la Reina y la prolongación de la avenida del

<sup>52</sup> Vid GAJA DIAZ, Fernando y otros: *Un Futuro para el Pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de València*, Universitat Politècnica, Generalitat Valenciana, I.V.V.S.A. y C.O.I.C.C.P., Valencia 2009, pág. 30

<sup>53</sup> El Colegio de Arquitectos manifestaría desde su constitución su apoyo a la conservación del patrimonio arquitectónico y a barrios históricos de la ciudad. Las propuestas municipales de reforma interior fueron duramente cuestionados por el Enrique Pecourt, primero desde el Ayuntamiento y posteriormente como Decano. Ver, entre otros escritos, C.O.A.Z.V.: *Recurso-informe elevado al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia con motivo del proyecto de nuevas líneas para la prolongación de la calle de la Paz hasta las Torres de Cuarte*, Valencia: C.O.A.Z.V., 1942.

Oeste<sup>54</sup>, el Proyecto parcial de las hojas n<sup>os</sup> 1, 3 y 4, lejos de planteamientos conservacionista se aproxima más a las teorías del *urban renewal*. El carácter de las modificaciones que se redactarán posteriormente, la ausencia en este plan de instrumentos efectivos de protección y la posibilidad de construir “edificios singulares”<sup>55</sup>, cuyas alturas rebasan con mucho las plantas autorizadas en el entorno, irán poco a poco alterando la estructura de la ciudad histórica.

Esta actitud frente al patrimonio histórico, no debe interpretarse, como una anomalía propia, específica y alentada por un régimen totalitario como el de la España de Franco. Debe ser contextualizada en la Europa de la época, donde triunfaban las teorías del movimiento moderno, con lo que eso implicaba de desprecio hacia la arquitectura del pasado, y donde la necesidad y la oportunidad de reconstrucción de extensas áreas dañadas en las recientes guerras impulsaron operaciones de destrucción a gran escala de los tejidos históricos. Lo ocurrido aquí solo es el reflejo de esa situación<sup>56</sup>.

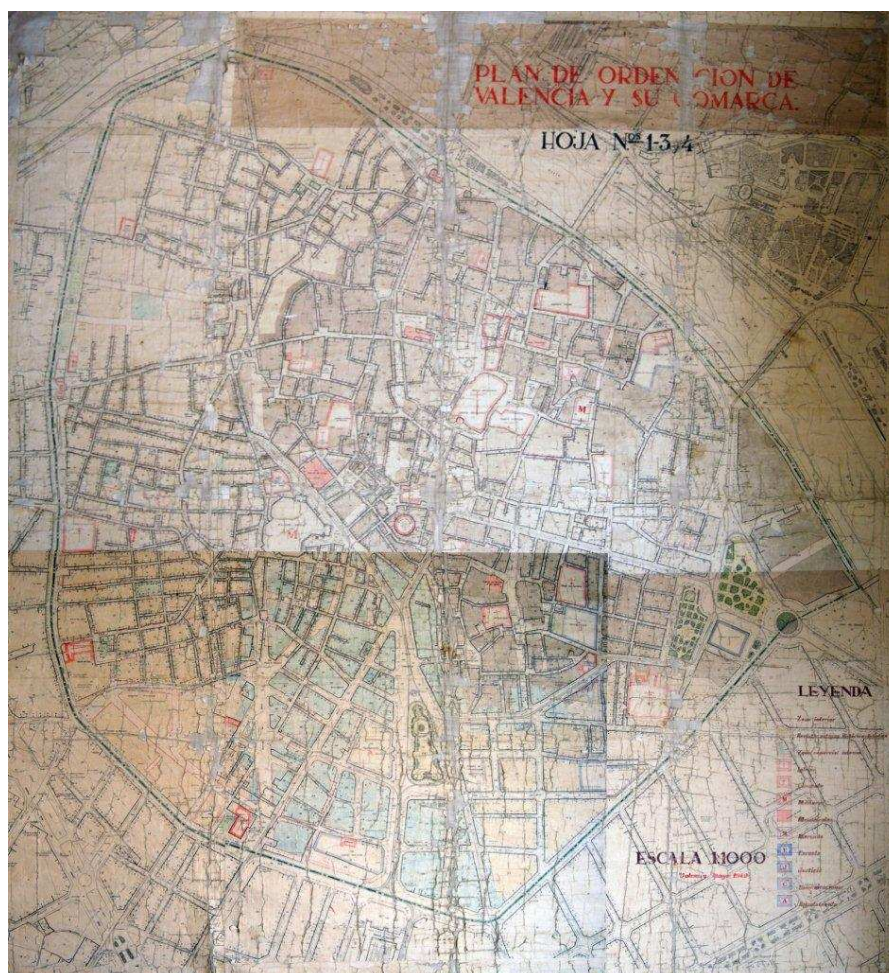


Fig. 7 - 39. VALENCIA. Proyecto parcial de las hojas n<sup>os</sup> 1, 3 y 4, versión de 1949 redactada por la Oficina Técnica Municipal (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento de Valencia, sin signatura).

<sup>54</sup> Vid CASAO PIQUER, Rosario: ob. cit., págs. 183 a 186.

<sup>55</sup> Como ya se ha comentado, además de los llamados “edificios singulares”, el Ayuntamiento de Valencia redactaría en 1950 una ordenanza especial de alturas para la zona delimitada por las calles de San Vicente, avenida del Oeste y Linterna que, aunque nunca llegaría a tener aprobación definitiva, fue aplicada regularmente.

<sup>56</sup> Vid GAJA DIAZ, Fernando y otros: *Un Futuro para el Pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de València*, Universitat Politècnica, Generalitat Valenciana, I.V.V.S.A. y C.O.I.C.C.P., Valencia 2009, pág. 30



Curiosamente, el Proyecto parcial de las hojas n<sup>os</sup> 1, 3 y 4, no refleja la moderación ni los buenos propósitos de los que había hecho gala Goerlich en su discurso de ingreso en Centro de Cultura Valenciana, sino que volverá por los fueros de la "Reforma Interior Haussmanniana"<sup>57</sup>. En el citado discurso, pronunciado el 7 de junio de 1949<sup>58</sup>, frente al modelo de cirugía radical de finales siglo XX, el arquitecto manifiesta una sensibilidad favorable a la conservación de los centros históricos y a la protección de los espacios más significativos de la ciudad histórica:

*Al hablar del tesoro monumental histórico-artístico, no puedo referirme sólo a los edificios aislados de un valor intrínseco, sino también a los conjuntos urbanos que forman las calles, plazas y barrios en que aquéllos se hallan emplazados.*

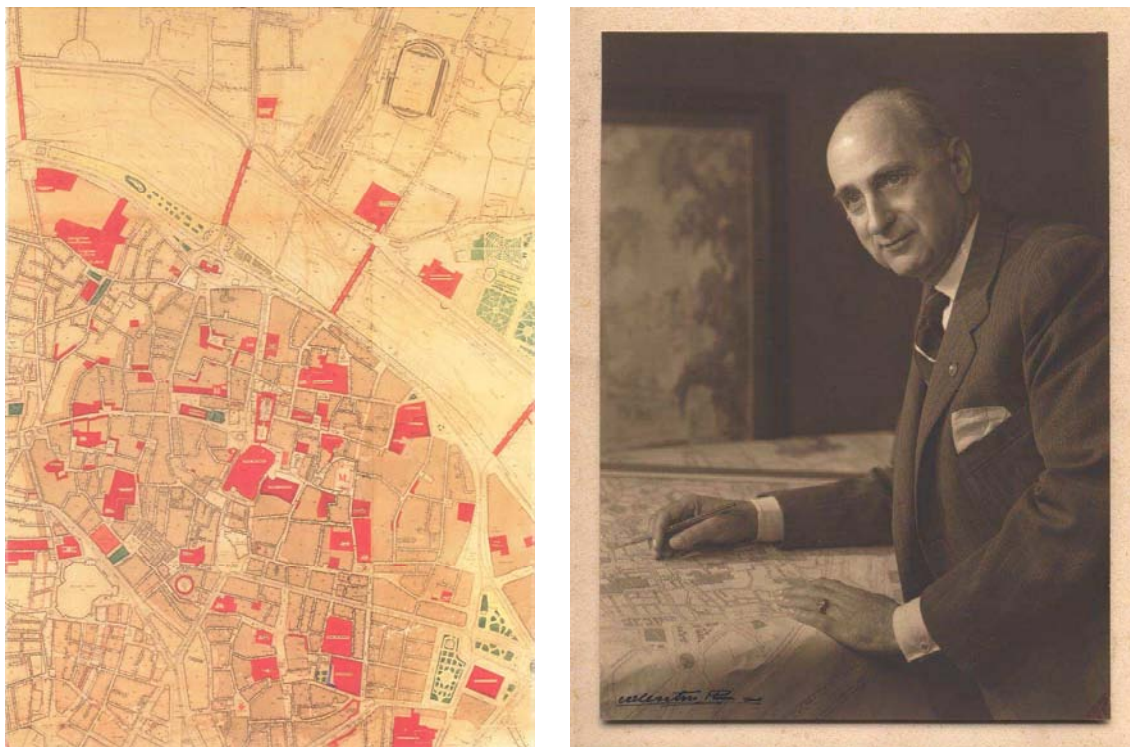


Fig. 7 - 40. VALENCIA. Izquierda: "Proyecto del casco antiguo de la ciudad de Valencia", plano firmado por Goerlich en febrero de 1949. En tinta lavada de color carmín los "Edificios Monumentales ó Históricos-Artísticos" (Imagen tomada de la exposición "La ciutat que habitem. Arquitectura i espai urbà a València, 1939-1957", organizada por el Ayuntamiento de Valencia y celebrada en esta ciudad de julio de 2013 a enero 2014). Derecha: Javier Goerlich y el Proyecto parcial de las hojas n<sup>os</sup> 1, 3 y 4 (Fuente: Archivo Histórico del C.T.A.V. Fondos del legado de Goerlich).

En su alocución manifestaba puntos de vista sobre la intervención en los cascos antiguos que hoy, en parte, podríamos considerar de total validez:

*(...) En consecuencia, toda nueva construcción que venga a reemplazar a otra derruida no debe ser nunca una imitación de lo desaparecido, sino una expresión del momento de su erección, si bien su emplazamiento exija al concebirla el respeto a las condiciones del ambiente en que deba existir.*

*(...) En el aspecto estético estimo preciso construir y reconstruir en nuestra ciudad vieja, si bien utilizando sus propias materiales, sus formas de revestimiento, su propio color, su propia ordenación de huecos y macizos, sus alturas y su propia ordenación de huecos y macizos, sus alturas y su propia forma de asociación exterior. No pueden proscribirse los usos y costumbres del siglo en que vivimos, pero hay que utilizarlos con medida, con modestia y su cabe la frase, con humildad, para que nuestra obra se funda con las demás sin llamar la atención sobre sí misma. Estimo asimismo necesario, en bien de la estética, establecer y conservar un trazado de rasantes, niveles y pendientes que impida en*

<sup>57</sup> CASAO PIQUER, Rosario: *La gran vía del Oeste. Problemática, construcción y valoración de este nuevo espacio urbano, corolario de la reforma Interior de Valencia en el siglo XIX*, Universitat Politècnica de València, trabajo inédito de evaluación del máster de Conservación del Patrimonio Arquitectónico, 2006, pág. 185

<sup>58</sup> GOERLICH LLEÓ, Javier: *Cómo entendemos y sentimos el plan de ordenación. Discurso leído en el Centro de Cultura Valenciana para la recepción del Ilmo. Sr. D. Javier Goerlich Lleó como director de número el día 7 de junio de 1949 y contestación del director de número Excmo. Sr. D. J. M<sup>a</sup> Manuel Cortina Pérez*, Valencia: Centro de Cultura de Valencia, 1949.

todo momento queden más profundas que las de calzada las rasantes interiores de iglesias, palacios y edificios en general monumentales o de marcado carácter histórico-artístico.

Estimo necesario proscribir la línea recta rígida e impagable en la alineación de sus calles, pero no menos necesario el hacer desaparecer, cuando la ruina justifique su derribo, aquellos salientes acentuados e inmotivados que sean un obstáculo a la circulación, sin detrimento a la estética ni al ambiente de la calle o paraje de su emplazamiento.

Un plano, al que se refería en su discurso, firmado por el mismo en febrero de 1949, reflejaba ese cambio de actitud. En él se señalaban en tinta lavada los “Edificios Monumentales ó Históricos-Artísticos”, constituyendo lo que podemos considerar el primer “catalogo” conocido de la ciudad de Valencia, y se renunciaba, incluso, a la prolongación en línea recta de la avenida del Oeste.

Evidentemente, el plan aprobado el 7 de diciembre de 1956 nada tendrá que ver con estos planteamientos.



Fig. 7 - 41. VALENCIA. Reproducción del proyecto parcial de las hojas n°s 1, 3 y 4, aprobado el 7 de diciembre de 1956, realizada en los años 80 por el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia sobre la cartografía del Instituto Geográfico y Catastral de 1929-44 (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento de Valencia, sin signatura).

La avenida del Oeste, pieza clave en las reformas urbanas de Ferreres (1892), Aymamí (1910), Goerlich (1929) y del Proyecto parcial de la hoja n<sup>os</sup> 1, 3 y 4 (1956), no llegaría a tener nunca la categoría de apertura de una "Gran Vía" como tuvo en otras ciudades españolas, por cuanto que inacabada, su apertura se realizó durante un larguísimo período de tiempo, lo que hizo que se perdiera completamente su concepto y fuera una losa que heredaban las distintas Corporaciones<sup>59</sup>.

En este momento en que Europa estaba inmersa en la cultura del *urban renewal*, en Valencia también se llevarán a cabo operaciones de renovación urbana que introducirán nuevas tipologías edificatorias en Ciutat Vella. La mayoría de las cuales no pasarán de ser meros proyectos.

Éste será el caso de la continuación de la avenida del Oeste. Tras la riada de 1957 se replantaría la ordenación del barrio del Carmen en 1958, introduciendo la edificación abierta en los solares provenientes de la prolongación de la citada avenida, mediante un trazado rectilíneo como el proyectado por Aymamí, pero flanqueado por bloques en lugar de manzanas. El trazado rectilíneo de esta solución sería sustituido en 1960 por otro apoyado en la directriz de las calles existentes (Bolsería, Alta y Salvador Giner).

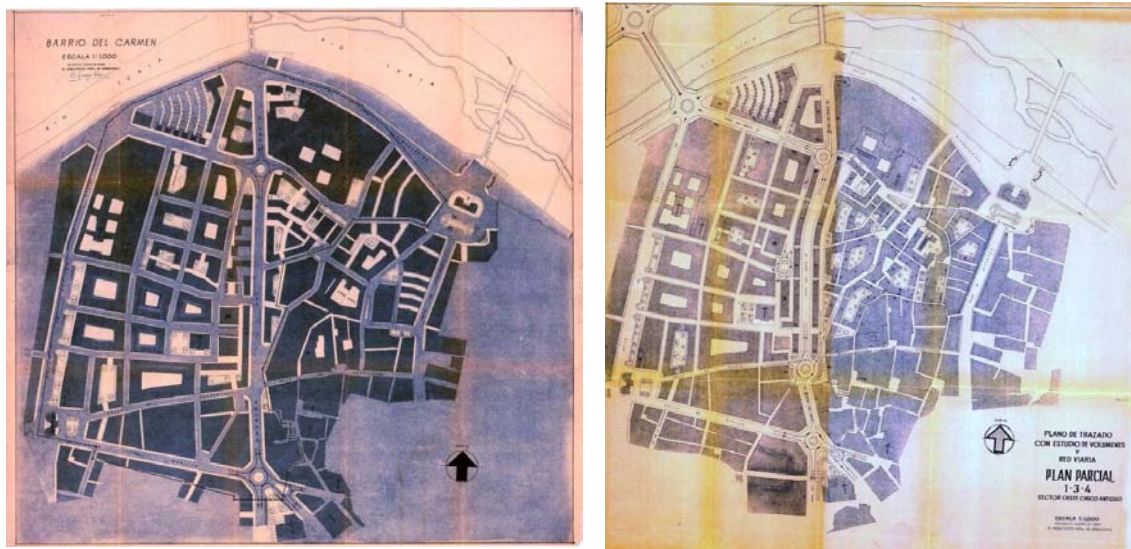


Fig. 7 - 42. Plan parcial 1-3-4, ámbito del barrio Carmen, redactado por la Oficina Técnica Municipal. A la izquierda el correspondiente a 1958 y a la derecha el de 1960 (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento de Valencia).

La reordenación de la plaza de Toros de 1958, de Luis Albert Ballesteros, que ya vimos al hablar de los municipios "asistidos", realizada en parte, tampoco es un buen ejemplo de mejora de la ciudad, aunque la propuesta arquitectónica sea más acertada que la urbanística. También de 1958 y de Albert es la propuesta de ordenación de los terrenos provenientes del derribo del Hospital Provincial, que habían sido excluidos de la aprobación definitiva del Proyecto parcial de las hojas n<sup>os</sup> 1, 3 y 4<sup>60</sup>. Otra operación de este tipo será la de la Ciudadela de 1961, del arquitecto Salvador Pascual Herrero, que es una muestra de densificación y de poca pericia urbanística<sup>61</sup>.

<sup>59</sup> Vid CASAO PIQUER, Rosario: ob. cit., págs. 189 a 205.

<sup>60</sup> PÉREZ IGUALADA, Javier: *La ciudad de la edificación abierta: Valencia, 1946-1988*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 15 de Septiembre de 2006, págs. 219 a 225.

<sup>61</sup> AA.VV.: *Ciutat Vella: Materiales para el Urbanismo*, Valencia: C.S.I. Demarcación en Valencia del C.O.A.C.V., Generalitat Valenciana y Ajuntament de València, 1992, pág. 92 y 93.

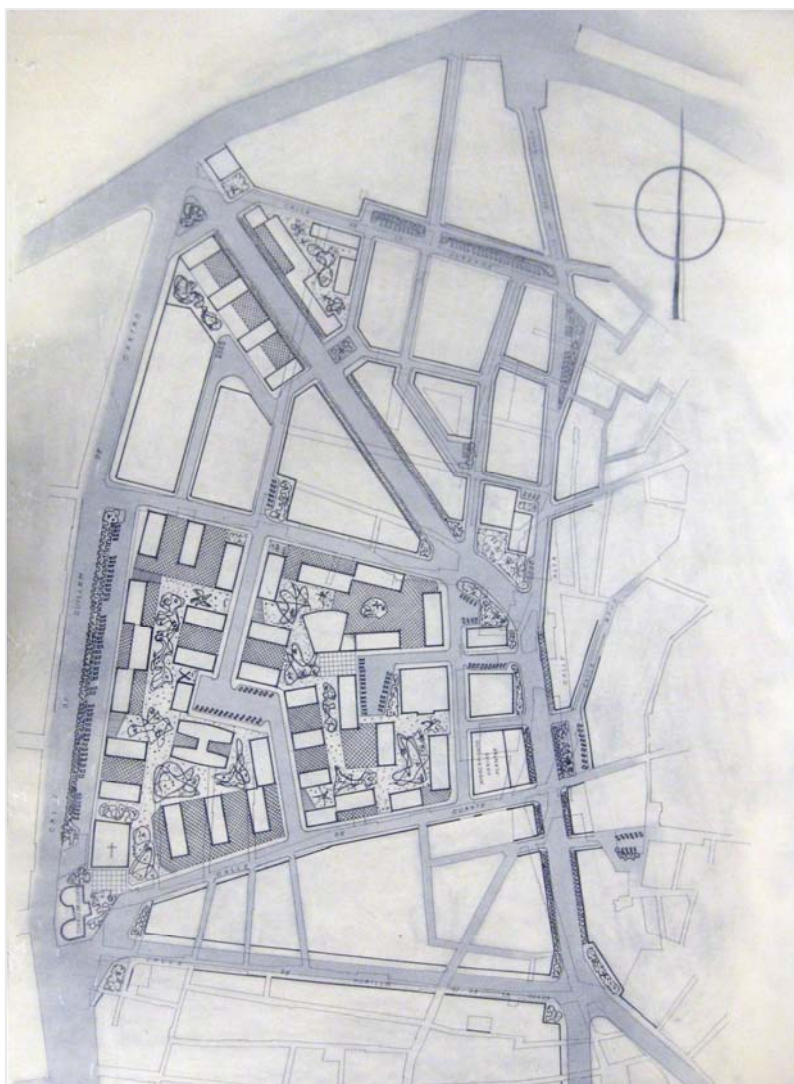


Fig. 7 - 43. Boceto de propuesta de ordenación del barrio del Carmen en la línea del urban renewal, sin firma ni fecha. (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, tubo nº 19, sin signatura).

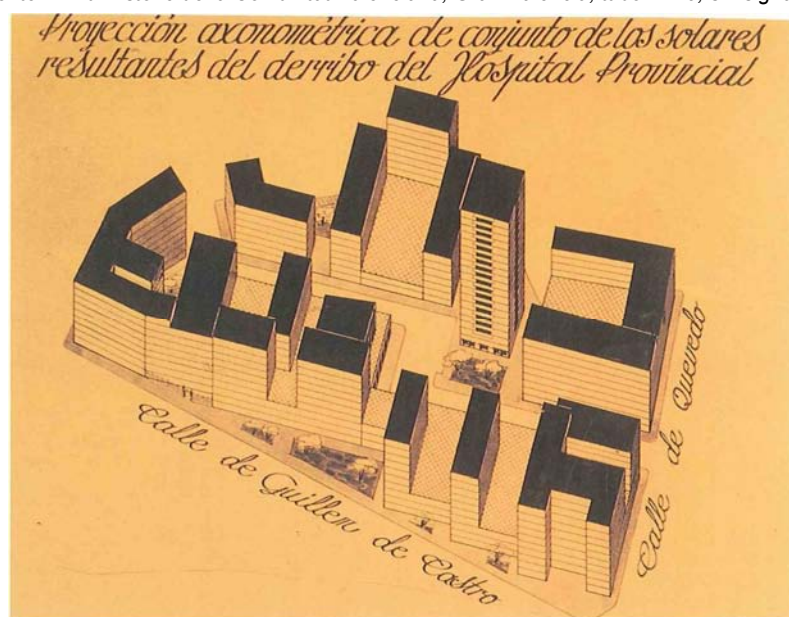


Fig. 7 - 44. VALENCIA. Proyecto de urbanización de los solares resultantes del derribo del Hospital Provincial. Luis Albert Ballesteros. Diputación Provincial de Valencia (1958). Fotos del libro *Ciutat Vella: Materiales para el Urbanismo*, publicado en Valencia por el C.S.I. Demarcación en Valencia del C.O.A.C.V. en 1992

Otra cuestión que suscitaría gran polémica e interés en la Valencia de la época fue el concurso para la reforma de la plaza de la Reina que ya, en 1931, había dado lugar a tres anteproyectos firmados por el propio Javier Goerlich, más otro último presentado en el año 1949<sup>62</sup>. La discusión se centraba en si se debía eliminar la pequeña plaza del Miguelete, que se encontraba a los pies de la catedral, para poder ensanchar la plaza de la Reina, y así conformar un gran espacio unitario que llegara hasta la calle de San Vicente<sup>63</sup>. El fallo del concurso fue emitido el 5 de marzo de 1951, obteniendo el primer premio la propuesta del arquitecto Vicente Figuerola Benavent; el segundo premio se otorgó al equipo formado por Julio Bellot Senent, Luis Costa Serrano y Enrique Pecourt Betés; y el tercero a Manuel Rodero Aguirre y Emilio Larrodera López. Además se concedieron ocho accésits<sup>64</sup>. El fallo del concurso no satisficiera a nadie y el proyecto ganador nunca se llegaría a realizar, a pesar de que los primeros derribos se produjeron por entonces.

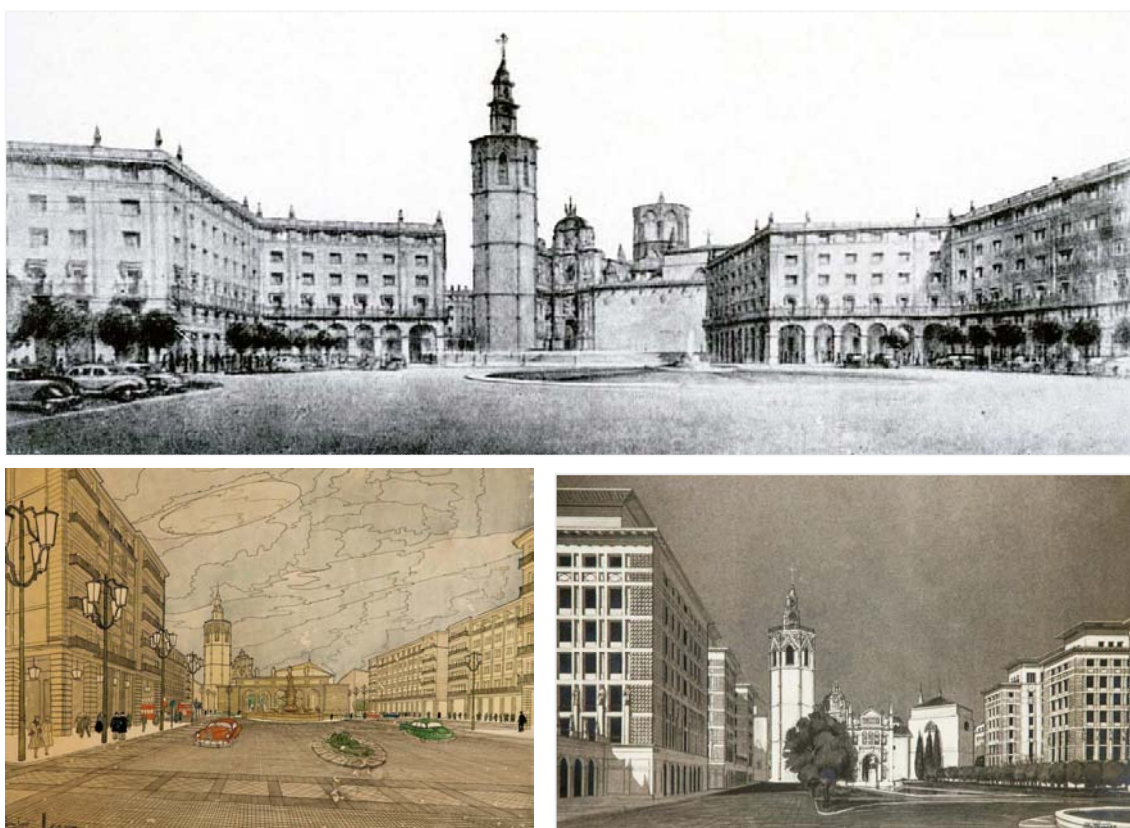


Fig. 7 - 45. VALENCIA. Concurso de la plaza de la Reina de 1951, perspectiva general. Arriba: primer premio de Vicente Figuerola. Abajo a la izquierda: accésit de Manuel Manzano Monís, José Luis Escario y Federico García de Villar. Abajo a la derecha: accésit de José M<sup>o</sup> Iturriaga, Fotos del libro de David Sánchez Muñoz *Arquitectura y espacio urbano en Valencia, 1939-1957*, publicado en Valencia por el Ayuntamiento de Valencia en 2013.

La desaparición de la calle de Zaragoza, que encuadraba la puerta barroca del templo, y el derribo de las manzanas de casas que ocultaban el antiestético muro, hoy visible desde la plaza, hacen de este espacio una cuestión pendiente a resolver.

<sup>62</sup> Vid. GOERLICH LLEÓ, Javier: *El ensanche de la plaza de la Reina*, Valencia: Sucesor de Vives Mora, 1950.

<sup>63</sup> Una visión general sobre la reforma nos la ofrece Amando Llopis. Ver LLOPIS ALONSO, Amando: "1940-1950: Arquitectura Moderna en Valencia. Del rechazo a la vanguardia a la necesidad de encontrar ideas y proyectos acordes con el espíritu de una nueva época" en DAUKSIS ORTOLA, Sonia; BENITO GOERLICH, Daniel; LLOPIS ALONSO, Amando: *Arquitectura del siglo XX en Valencia*, Valencia: Institució Alfons el Magnànim, 2001, págs. 68 a 0.

<sup>64</sup> SÁNCHEZ MUÑOZ, David: *Arquitectura y espacio urbano en Valencia, 1939-1957*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia, 2013, págs. 27 a 32.

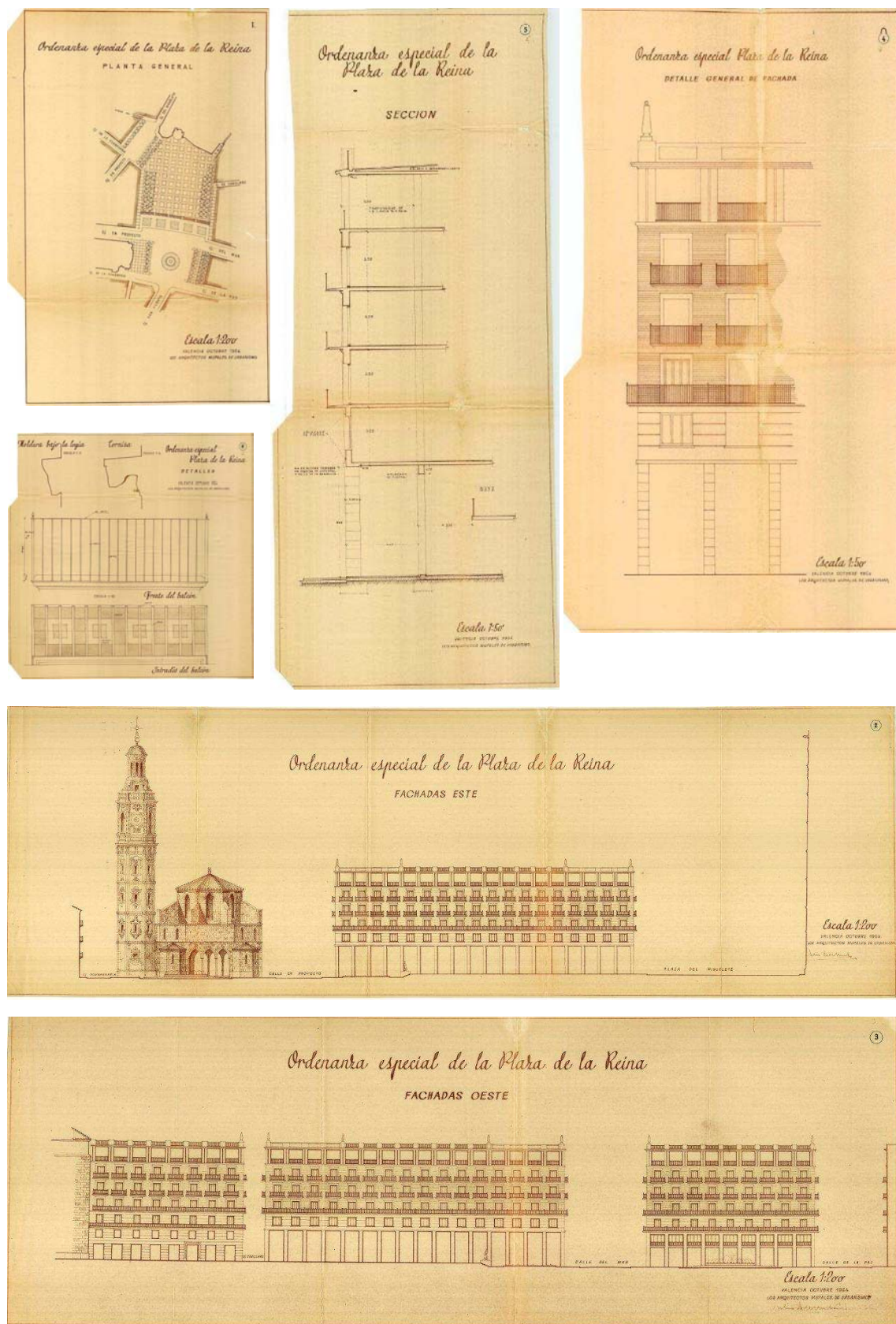


Fig. 7 - 46. VALENCIA. Ordenanza especial para la plaza de la Reina no aprobada del arquitecto Javier Goerlich Lleó. Propuesta de 1954 (Fuente: Archivo Histórico del C.T.A.V. Fondos del legado de Goerlich, signatura E/58).

### 7.2.5. Los proyectos parciales de la cintura

En el Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946, tal y como vimos en el apartado 2.3.2., se definían unos "grupos o rosarios de pueblos", a los que el propio Valentín-Gamazo denominaba ejes. Cinco eran los ejes en la cintura de Valencia<sup>65</sup>: dos de carácter residencial (el de Burjassot, Godella, Paterna y Benimàmet, que se extendían hacia Rocafort al noroeste, y el de Torrente al sureste); y tres de carácter industrial (el eje del norte, con predominio de la industria textil y química; el del oeste, donde predomina la industria cerámica, con Quart de Poblet y Manises; y el del sur, especializado en la madera, que incluye Alfafar, Benetúser, Massanassa y Catarroja)<sup>66</sup>.

Dentro de estos ejes, las poblaciones no eran consideradas satélites una a una, sino que se pretendía su reagrupamiento en unidades de mayor tamaño, optando por su diseño conjunto y por una red viaria que aseguraba la fusión entre los distintos núcleos urbanos, o al menos, su comportamiento estructural al unísono, aun cuando aparecieran discontinuidades físicas entre las poblaciones reagrupadas. De esta manera se pretendía crear unidades urbanas satélites de carácter supramunicipal<sup>67</sup>.

Para garantizar la accesibilidad entre estos conjuntos, el plan preveía un doble viario anular, uno por la parte interior de la corona y otro por el exterior de la misma. El "maravilloso fondo de la huerta" aparecía entonces como un área verde que penetra en cuña entre las distintas agrupaciones satélites<sup>68</sup>.

A pesar de esto, se buscaba encontrar un equilibrio entre la idea de agrupación de poblaciones y la autonomía de las mismas mediante el tratamiento pormenorizado de la zonificación del crecimiento previsto en cada una de las agrupaciones. En los distintos planos de zonificación del plan comarcal de 1946 se puede observar cómo las previsiones de suelo no rompen completamente con la estructura previa de las zonas urbanas consolidadas, confiando a la creación de ciudades jardín, a la disposición de las zonas industriales y, sobre todo al viario interior, el pretendido efecto macla entre las distintas poblaciones. En muchos casos los crecimientos previstos no llegarán a soldar completamente unas poblaciones con otras, lo que permitirá reconocer, dentro del conjunto, los distintos núcleos urbanos.

Estos núcleos urbanos de los pueblos de la cintura, así como su zona de crecimiento, serán los ámbitos de los primeros proyectos parciales, ya que, salvo plan de desarrollo nº 1, que afectará a Burjassot, Godella y Benimàmet (Valencia), y el Proyecto parcial de Paiporta, que incluía el barrio Florida de Picanya, el resto serán planes de casco que comprenderán únicamente a un solo municipio. Los proyectos parciales desarrollaran, por tanto, unidades urbanas dotadas de autonomía que mantendrán una

---

<sup>65</sup> Un sexto eje, de carácter mixto industrial-residencial, que comprendía la avenida del Grao con su zona industrial adyacente y la zona residencial de los poblados del Grao y Malvarrosa, se definía dentro de la propia ciudad de Valencia.

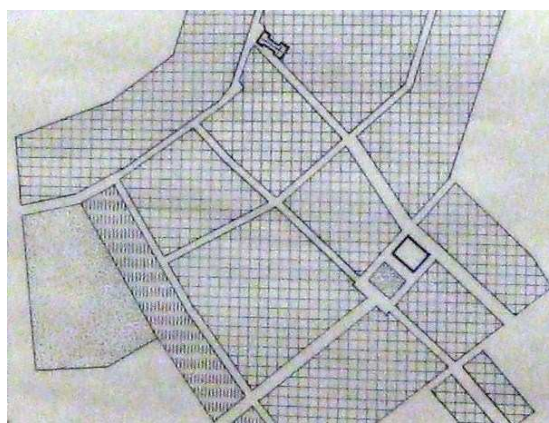
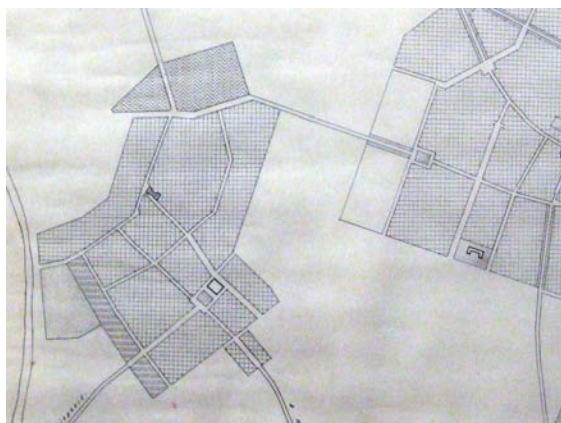
<sup>66</sup> VALENTÍN-GAMAZO Y GARCÍA-NOBLEJAS, Germán: *Plan de Ordenación de la provincia de Valencia. Conferencia pronunciada en el "Aula Magna" del Instituto el 14 de marzo de 1946 por el Sr. Germán Valentín-Gamazo y García-Noblejas. Arquitecto de la Sección de Viviendas de la Dirección General de Arquitectura*, Madrid: I.E.A.L., 1946, págs. 11 y 12.

<sup>67</sup> GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral leída el 23 de Enero de 1995, págs. 424 y 425.

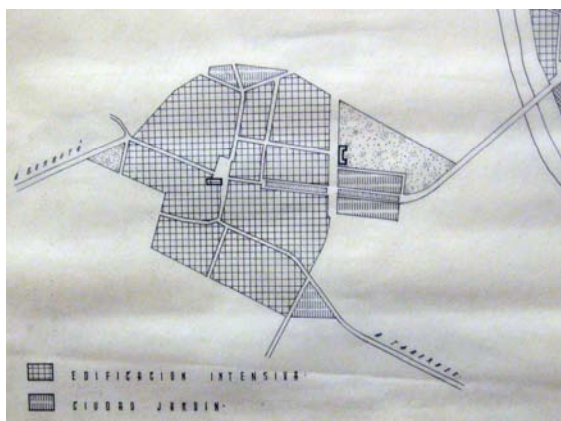
<sup>68</sup> VALENTÍN-GAMAZO Y GARCÍA-NOBLEJAS, Germán: ob. cit., pág. 12.

dinámica propia a la vez que se integrarán, mediante la zonificación y la vialidad, dentro de las agrupaciones satélites de carácter supramunicipal definidas en el Plan general de ordenación urbana de 1946.

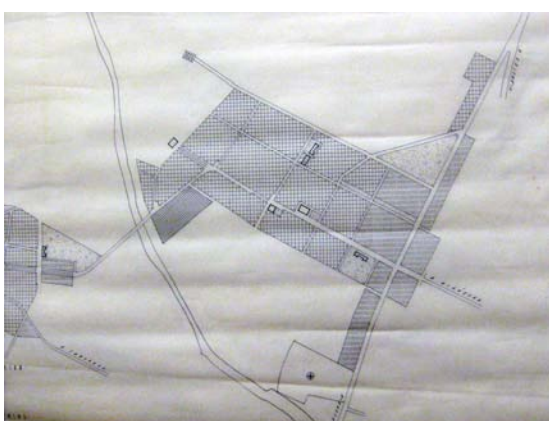
En estos planes, los nuevos desarrollos urbanos se plantearán de manera radioconcéntrica en torno al casco de la población y serán también compactos, planteándose como extensiones del núcleo primitivo. Alrededor de este núcleo ampliado y denso se emplazarán las zonas de baja densidad, las de tolerancia industrial y las industriales. Los crecimientos vendrán limitados por el viario perimetral y por el cinturón verde de las cuñas de la Huerta.



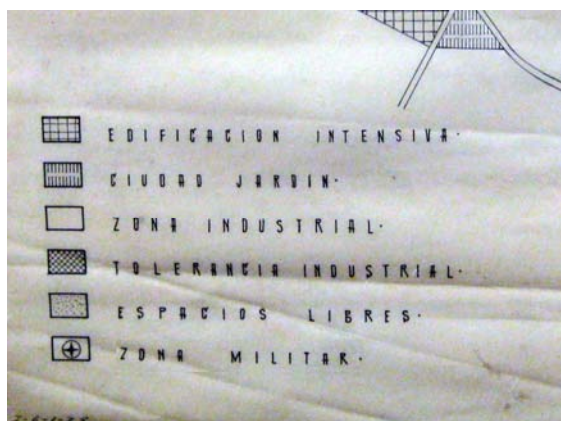
VINALESA



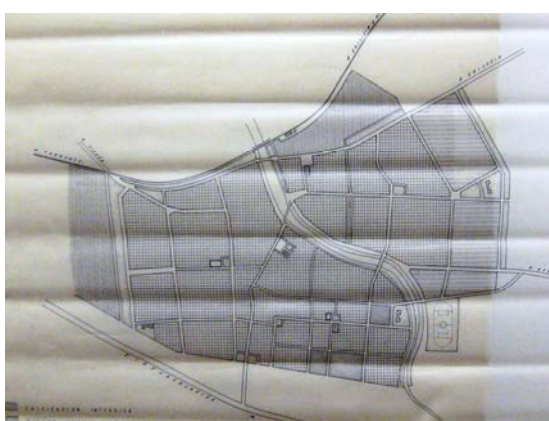
CARPESA



BONREPÓS I MIRAMBELL



LEYENDA



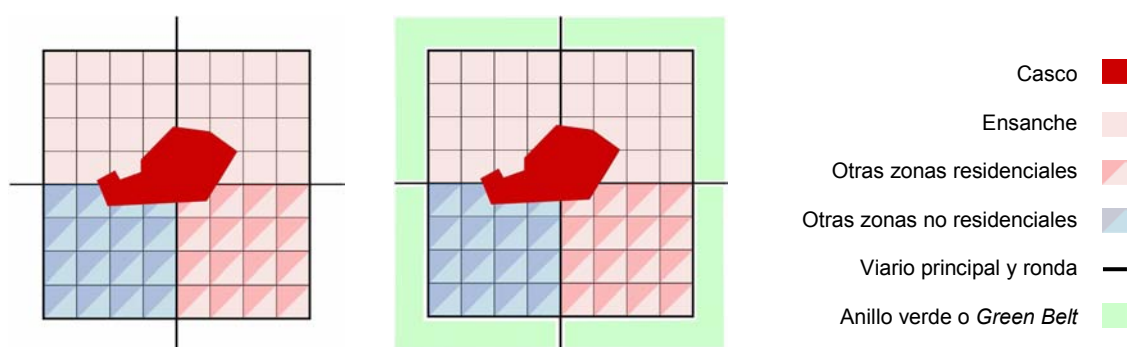
PAIPORTA

Fig. 7 - 47. Plan comarcal de Valencia de 1946. Esquema de ordenación de los pueblos de la cintura. Escala 1:4.000 en el original (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, tubos n<sup>os</sup> 9 y 15, sin signatura).



Así, los proyectos parciales de los pueblos de la cintura pertenecen al que hemos denominado Modelo 3 de crecimiento limitado con zonificación funcional. Como ya vimos, en lo cuantitativo, presentarán una desmesurada previsión de suelo susceptible de ser urbanizado en relación con el casco urbano existente. Su principal característica morfológica será el desarrollo basado en cuadrícula, apoyada en los viales radiales de acceso a la población y en el nuevo viario metropolitano que determinará, además de una trama urbana de manzanas cuadrangulares, una jerarquización de vías. Los proyectos parciales asumirán, además, la zonificación y los equipamientos previstos en el Plan general de ordenación de Valencia y su cintura.

### MODELO 3 de crecimiento acotado – con zonificación funcional

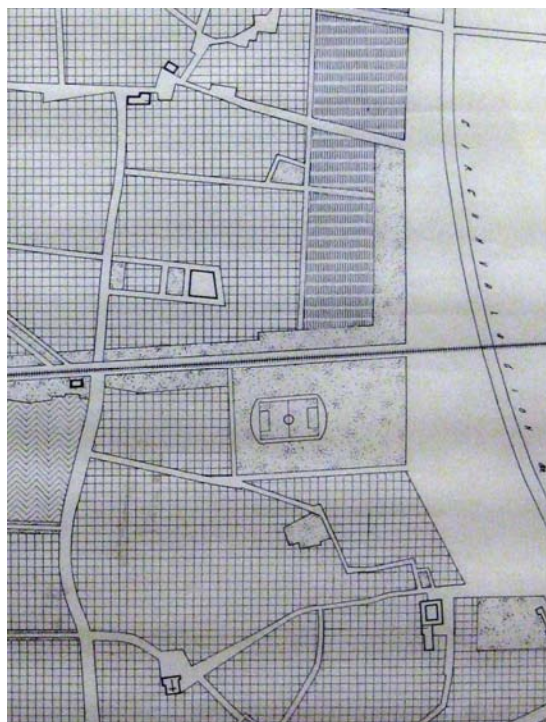
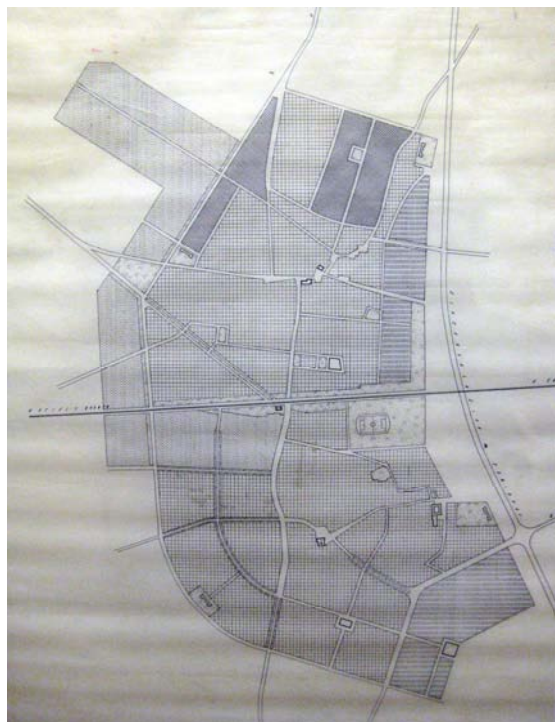


Cuadro 7 - 9. (Elaboración propia).

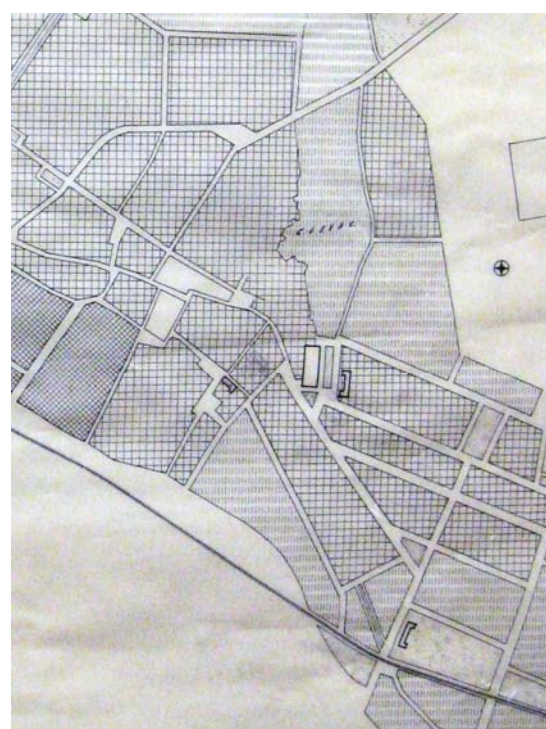
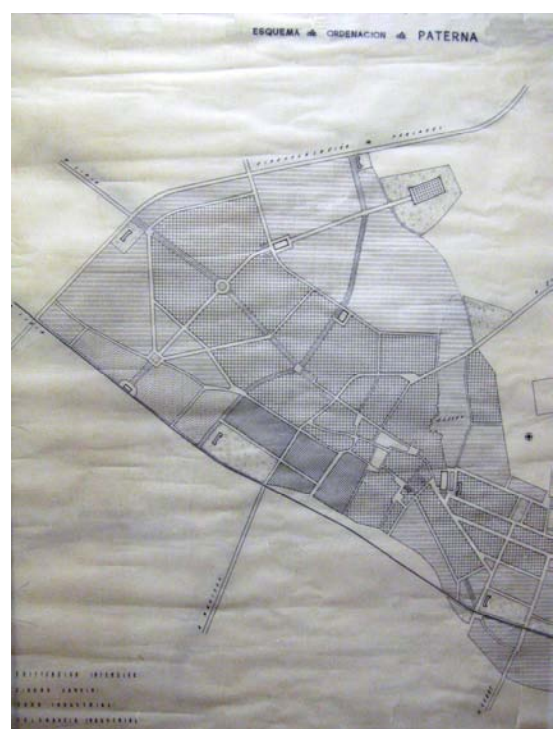
### CINTURA DE VALENCIA – planeamiento de desarrollo aprobado a 12/05/1956

Municipio	Hab. 1950	Tipo de Plan	Autor	Aprobación
Alaquàs	4.332	-	-	-
Albalat dels Sorells	1.851	PP	O.T. Gran Valencia	13/12/1954
Alboraya	6.885	-	-	-
Aldaia	6.382	-	-	-
Alfajar	4.126	-	-	-
Alfara del Patriarca	2.349	-	-	-
Almàssera	2.729	-	-	-
Benetússer	3.954	-	-	-
Bonrepòs i Mirambell	1.308	PP	O.T. Gran Valencia	14/07/1953
		MPP	O.T. Gran Valencia	13/07/1954
		MPP	O.T. Gran Valencia	01/06/1955
Burjassot	12.134	PP Burjassot - Benimàmet	O.T. Gran Valencia	18/11/1955
Catarroja	11.204	-	-	-
Foios	3.321	-	-	-
Godella	4.702	PP Burjassot - Benimàmet	O.T. Gran Valencia	18/11/1955
Llocnou de la Corona	187	-	-	-
Manises	9.173	-	-	-
Massanassa	5.023	-	-	-
Meliana	4.659	-	-	-
Mislata	6.970	-	-	-
Moncada	7.279	-	-	-
Paiporta	3.574	PP casco y barrio Florida	O.T. Gran Valencia	13/12/1954
Paterna	11.724	PP	Jardón Laffaya	30/12/1954
Picanya	3.011	PP Paiporta barrio Florida	O.T. Gran Valencia	13/12/1954
Quart de Poblet	5.408	-	-	-
Rocafort	1.299	-	-	-
Sedaví	2.987	-	-	-
Tavernes Blanques	2.182	PP	O.T. Gran Valencia	05/07/1955
Torrente	15.974	-	-	-
Vinalesa	2.161	PP	Pecourt Betés	06/03/1956
Xirivella	4.707	PP	O.T. Gran Valencia	26/03/1952

Cuadro 7 - 10. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).



ALDAYA – ALAQUÀS



PATERNA

Fig. 7 - 48. Plan comarcal de Valencia de 1946. Esquema de ordenación de los pueblos de la cintura. Escala 1:4.000 en el original (Fuente: *Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, tubos n<sup>os</sup> 19 y 31, sin signatura*).

Tanto el contenido formal de los proyectos parciales de los municipios de la cintura, como el técnico – propositivo, es muy similar al de los planes de la ciudad de Valencia. La mayoría serán redactados por la Oficina Técnica de “Gran Valencia”, salvo excepciones como Alboraya, Almàssera, Paterna, Vinalesa, etc., que fueron desarrollados por los respectivos arquitectos municipales. Algunos municipios tardarán

años en ver aprobado su planeamiento y otros no lo conseguirán nunca durante el periodo de vigencia del Plan general de ordenación urbana de 1946 ni de la adaptación del mismo a la llamada "Solución Sur" en 1966<sup>69</sup>.

Formalmente estarán constituidos únicamente por **memoria, ordenanzas y plano de ordenación** con señalamiento de alineaciones y zonificación; no conteniendo ni planos de información, ni esquemas de redes de servicios, ni la documentación complementaria para su ejecución que establecía el artículo 16 del Decreto de 14 de octubre de 1949. Para los planes de los pueblos de la cintura no se llegó a aprobar nunca unas ordenanzas reguladoras de la edificación comunes para todos ellos, con lo que cada municipio deberá incluir las suyas propias, si bien las redactadas por "Gran Valencia" responderán al mismo patrón y prácticamente serán iguales unas de otras.

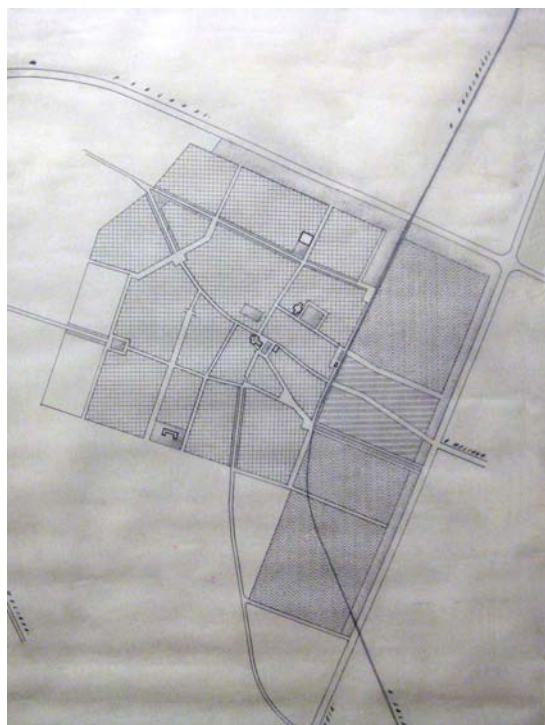
Al igual que los proyectos parciales de la ciudad de Valencia, también los planes de los municipios de la cintura introducirán cambios respecto a las previsiones iniciales establecidas en el plan comarcal referentes a equipamientos, espacios libres, red viaria, zonificación y pequeñas modificaciones de la clasificación de suelo. Del mismo modo, estos cambios se justificarán para adecuar lo proyectado a la realidad existente sin que se lleguen a considerar modificaciones del planeamiento de rango superior.

Respecto a las **morfologías y tipologías urbanas**, ya se ha comentado cómo en estos planes aparecerán ordenaciones basadas en la edificación abierta. Tal es el caso del Proyecto parcial de desarrollo nº 1, redactado por la Oficina Técnica de "Gran Valencia", que ordena un barrio residencial situado en Burjassot y Benimàmet en la zona afectada por el nuevo trazado de la carretera de Ademuz. El proyecto, que no llegará a realizarse, incluía un área de diseño vanguardista con bloques en *patte de poule* y torres que se inspiran directamente en Le Corbusier<sup>70</sup>.

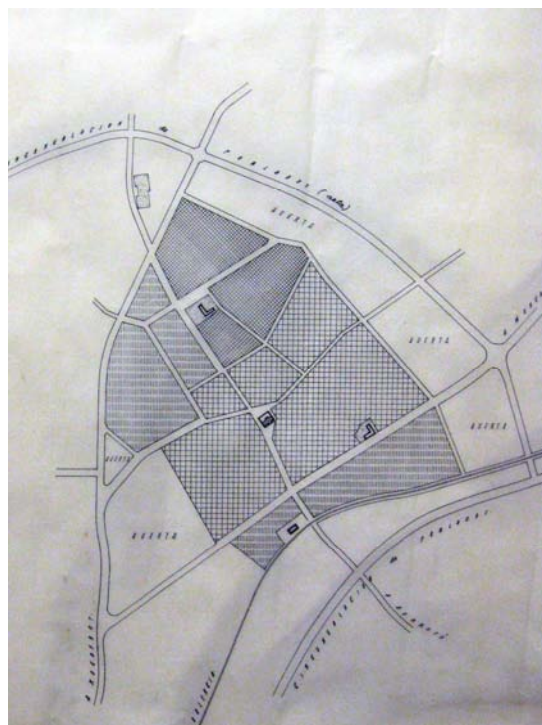
Una característica de estos planes será la **nula preocupación por los temas patrimoniales y por los tejidos urbanos históricos**. Recordemos que tanto en los planos de zonificación, como en el Proyecto de bases generales para las Ordenanzas reguladoras de la edificación, no se recogía una zonificación específica para los núcleos urbanos tradicionales de las poblaciones de la cintura, quedando éstos incluidos, junto con sus ampliaciones, dentro de la llamada Zona de Poblados de Cintura, denominada también Núcleos Periféricos o Edificación Extensiva, zonificación que en la práctica supondrá su densificación y la alteración de su carácter tradicional. Esta alteración se verá agravada con las modificaciones introducidas tanto en el régimen de alturas como en el de vuelos que se producirá a la hora de la redacción de las ordenanzas de los distintos proyectos parciales. Mientras que en las bases del plan comarcal, la altura máxima en los Poblados de la Cintura se establecía en tres plantas para calles de más de 15 metros y solo se permitían balcones de 40 centímetros de vuelo, en las ordenanzas redactadas por "Gran Valencia" se pasará a cuatro plantas para calles de más de 14 metros permitiéndose en estas vías miradores cerrados con un vuelo de 0,80 metros que podían ocupar los 2/3 del ancho de la fachada.

<sup>69</sup> Ver apartados 6.4. *El atípico caso de Almàssera: "autónomo", "asistido" "tutelado" y "silente"* y 7.2.6. *Los "silentes tutelados" o "tutelados" sin plan.*

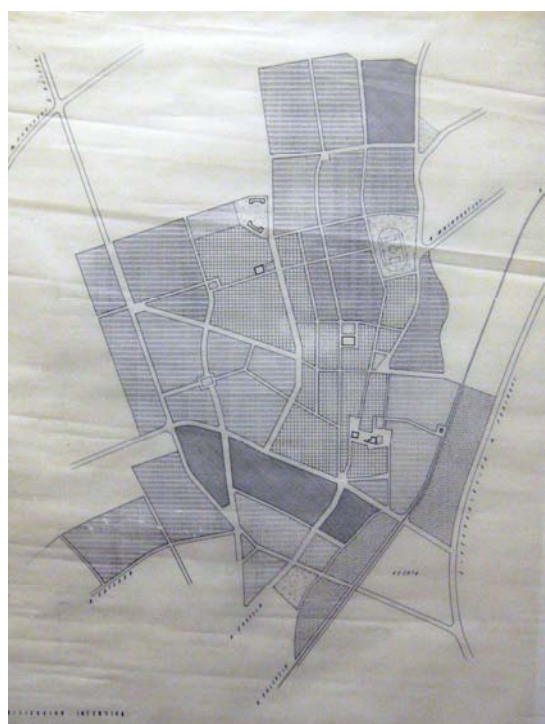
<sup>70</sup> PÉREZ IGUALADA, Javier: *La ciudad de la edificación abierta: Valencia, 1946-1988*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 15 de Septiembre de 2006, págs. 60 y 61.



FOIOS



MASSARROJOS



ROCAFORT

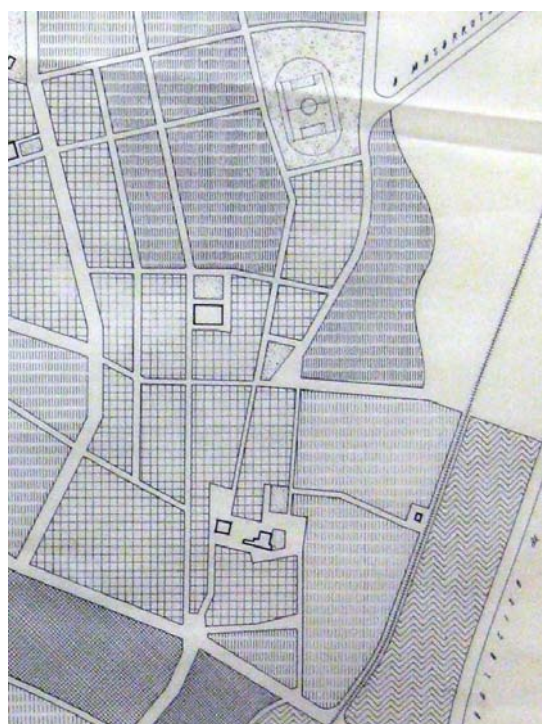


Fig. 7 - 49. Plan comarcal de Valencia de 1946. Esquema de ordenación de los pueblos de la cintura. Escala 1:4.000 en el original (Fuente: *Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, tubos n<sup>os</sup> 15 y 19, sin signatura*).

En este sentido, cabe señalar que las mejoras técnicas introducidas por el Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946 contrastan con la falta de “sensibilidad por los temas locales”, como nos señalará Juan Pecourt en un artículo de prensa de 1989. Aunque en 1956 la “imagen rural” de estos pueblos y su entorno no había sufrido grandes transformaciones, el plan de 1946 con su carácter

homogenizador había sentado las bases para su destrucción, que vendrá con el desarrollo económico que se producirá a partir de los años 60<sup>71</sup>:

*El internacionalismo del plan –y el desarrollo y calidad arquitectónica de algunas de sus propuestas– contrasta con su poca sensibilidad en el tratamiento de los temas locales. En el centro histórico de Valencia se limitaba al mecánico acarreo de soluciones –destruictivas– planteadas con anterioridad (se ha dicho que lo más significativo del plan son sus silencios). En los pueblos exteriores, los poblados exteriores, los poblados de cintura, las propuestas son nuevas, pero no menos destructivas. Las prescripciones para la edificación, las leyes que deben regular el desarrollo son uniformes, cuando la realidad sobre la que se aplican es diversa, formada por pueblos antiguos con personalidad definida. V. Gregotti ha hablado de la riqueza de la microhistoria de las pequeñas ciudades italianas. Ese era el caso del extrarradio de Valencia, pueblos sedimentados por una tradición de tempo lento y adecuación al lugar; calles que se explican por el camino o la acequia, el edificio significativo que preside la pequeña plaza, el chalet que aprovecha una ladera soleada o la existencia de vegetación... Todo un "planeamiento del sitio" que se pierde ahora con el esquematismo de unas normas estándares, homogeneizadoras...*

*Pero el plan se adelantó al metropolitanismo efectivo, la postguerra produjo un commuting de gasógeno y tranvía nada comparable a otras áreas metropolitanas de Europa o Norteamérica. Durante años la expansión de nuestra periferia fue pequeña. El crecimiento vegetativo apenas se notaba, y el propiamente metropolitano se reducía a viviendas de promoción directa del Estado. Casi todo el programa de infraestructuras quedó sin ejecutar... Con todo ello el impacto sobre el interland metropolitano fue escaso. A finales de los cincuenta los pueblos seguían siéndolo, si bien se habían producido adiciones de polígonos urbanos y urbanizaciones suburbanas. La imagen rural, en definitiva había sufrido escaso deterioro.*

*Pero el sesgo hacia un urbanismo que omite el lugar y sus tradiciones constructivas estaba dado. Y con él la incubación de un distorsionador del entorno existente, que reforzará el siguiente plan metropolitano.*

Respecto al **tratamiento del suelo rural**, en la denominada zona de Huerta, llama la atención que mientras en las Ordenanzas reguladoras de la edificación de la ciudad de Valencia, aprobadas en 1955, se establece cierta tolerancia de usos al permitirse determinadas actividades industriales no deseables en las zonas urbanas (previa autorización de "Gran Valencia", sobre parcela mínima de 5.000 metros cuadrados y con una ocupación del 5 %); en las ordenanzas de los planes de las poblaciones de la cintura redactados por la Oficina Técnica de "Gran Valencia", se admiten exclusivamente los usos agrícolas además del residencial asociado a la explotación de la finca. En este caso, para las viviendas se exige una superficie mínima de parcela de 600 metros cuadrados, dos plantas máximo, una ocupación del 10%, más un 6% adicional para cuadras, invernaderos, garajes, etc. La razón de esta distinta regulación podría estar en la doble intención de preservar, por un lado, el uso tradicional de la Huerta, con sus alquerías y barracas habitadas, permitiendo, no obstante, ciertos usos no deseables en las zonas industriales necesitados de determinada ubicación aunque circunscritos, única y exclusivamente, a las proximidades de la ciudad de Valencia.

El talón de Aquiles de estos planes será sin duda los temas relacionados con la **gestión urbanística**. Aprobada la Ley del Suelo las dificultades para implantar las nuevas técnicas de gestión serán mayores en las pequeñas poblaciones sin medios técnicos que en el resto, pero en general, se urbanizará y se gestionará poco suelo, se obtendrán pocas dotaciones públicas y se implantarán pocas infraestructuras.

Tendremos que esperar algunas décadas, hasta la aprobación de los llamados planes democráticos ya en los ochenta, para que se valoren desde el planeamiento los núcleos tradicionales de las poblaciones de la Huerta, se proteja su patrimonio arquitectónico y se dote de equipamientos y servicios a estas poblaciones.

---

<sup>71</sup> PECOURT GARCÍA, Juan: "De lo rural a lo urbano: el urbanismo en el área metropolitana de Valencia. Pequeña historia del urbanismo de L'Horta", en *Territorio y Vivienda*, Levante-EMV, 12 de noviembre de 1989, recopilado en AA.VV.: *Juan Pecourt arquitecto*, Valencia: ICARO – C.T.A.V., 2008, págs. 231 a 233.

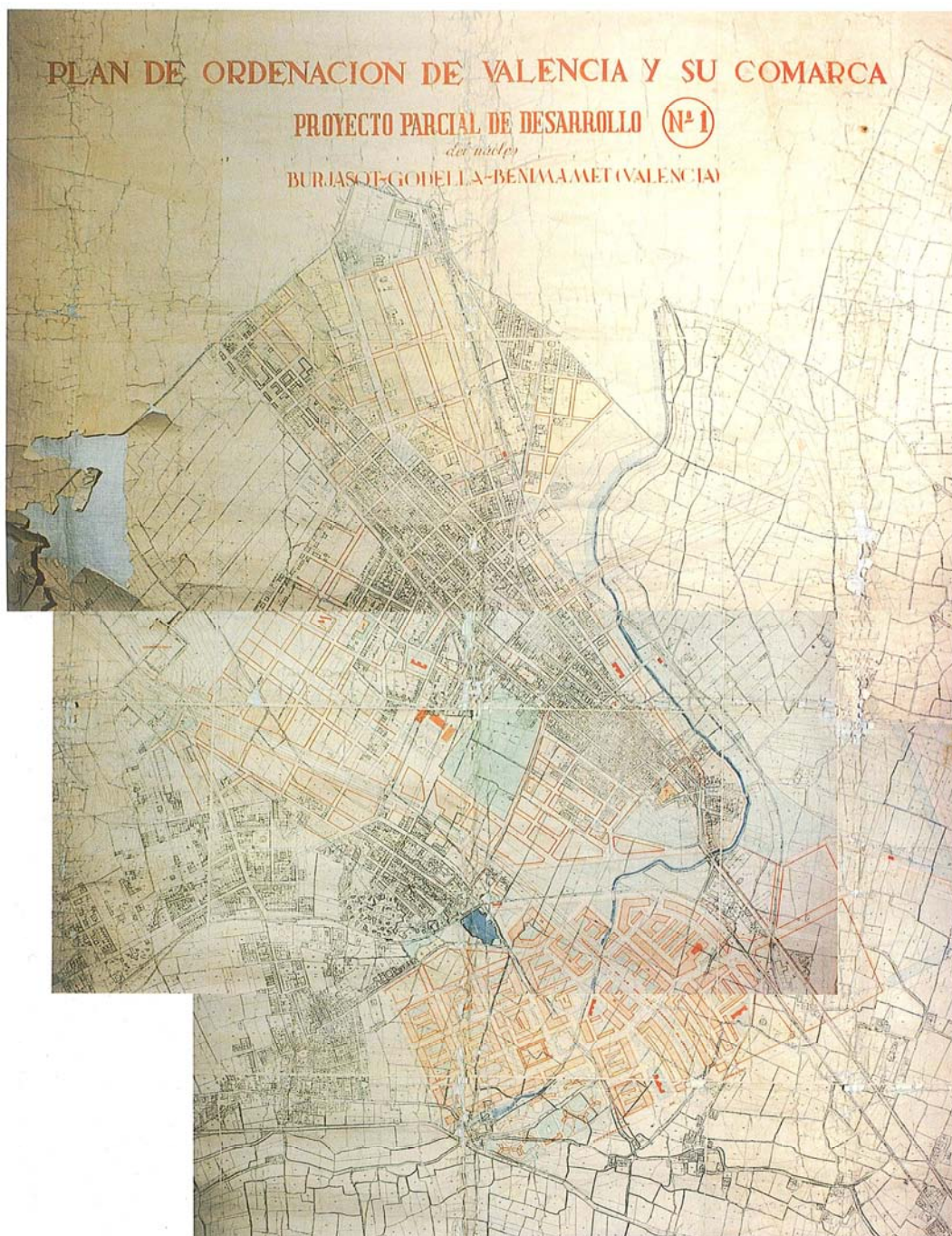


Fig. 7 - 50. BURJASSOT-GODELLA-BENIMÀMET (VALENCIA). Proyecto parcial de desarrollo nº 1, aprobado el 18 de noviembre de 1955 y redactado por la Oficina Técnica de "Gran Valencia". Ordenación, vista de la maqueta y perspectiva. Tomado del libro de Enrique Giménez *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, pág. 470.

7. Los municipios "tutelados"

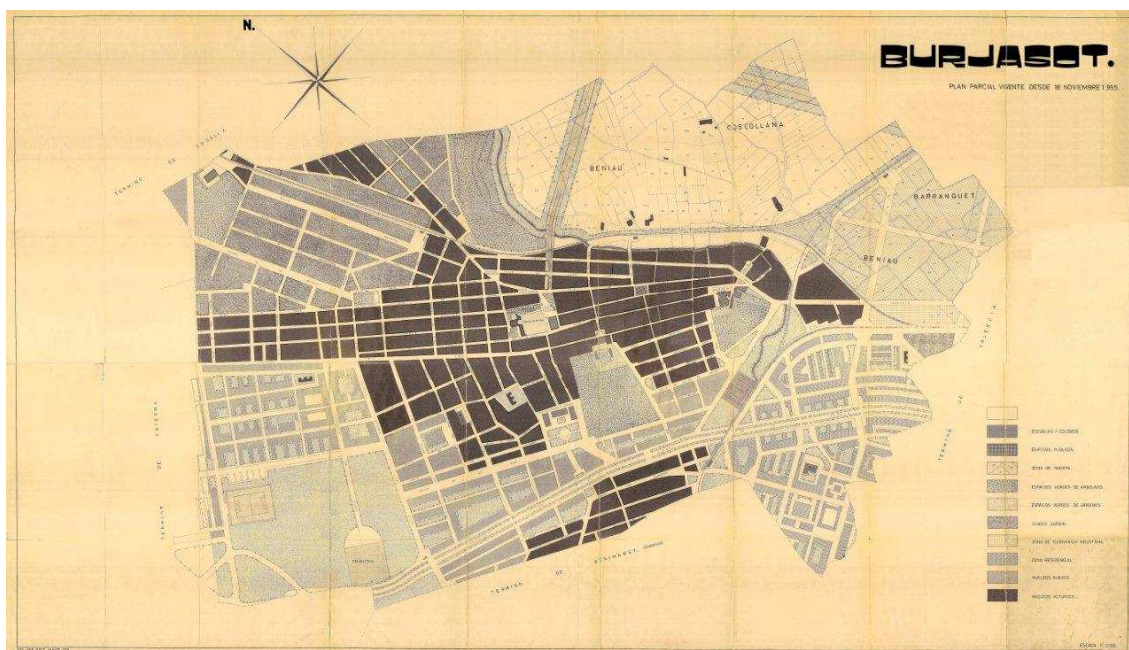


Fig. 7 - 51- BURJASSOT. Copia del Proyecto parcial de desarrollo nº 1 realizada en marzo de 1978.  
(Fuente: Oficina de Información Urbanística de C.T.A.V., signatura 52-90814)..

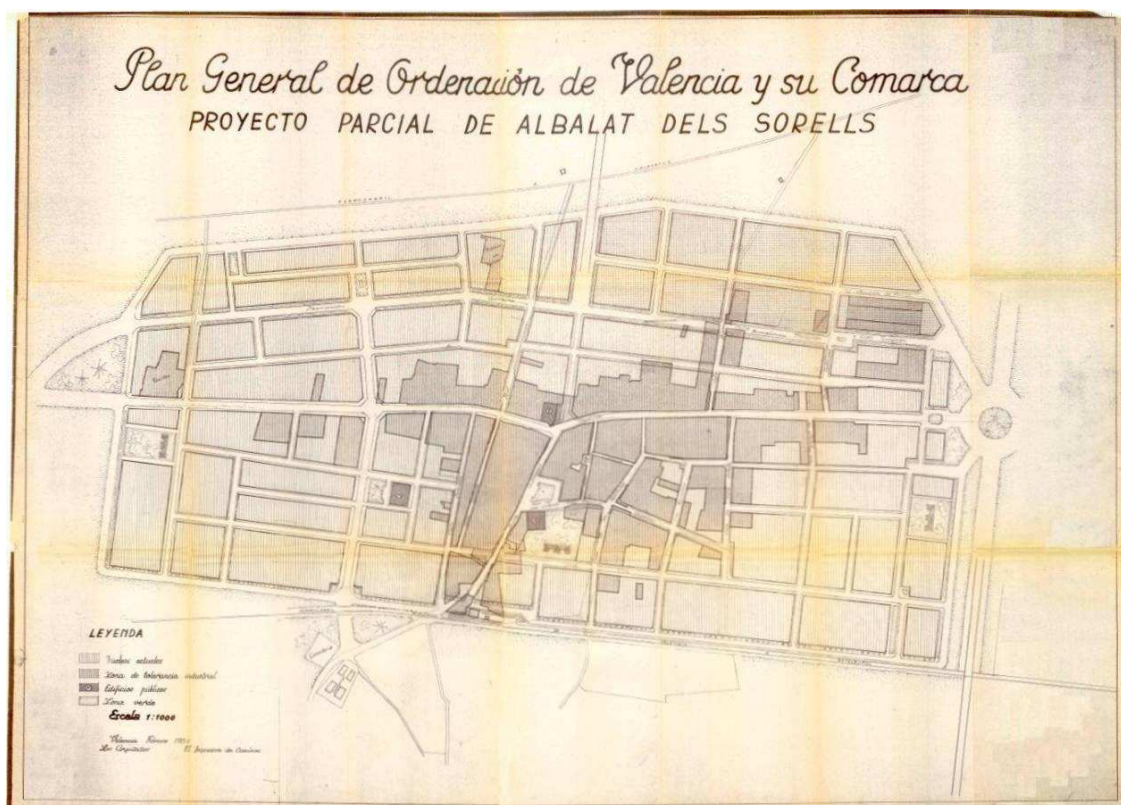


Fig. 7 - 52. ALBALAT DELS SORELLS. Proyecto parcial, aprobado el 13 de diciembre de 1954 y redactado por la Oficina Técnica de "Gran Valencia" (Fuente: Oficina de Información Urbanística de C.T.A.V., signatura 54-90803).



Fig. 7 - 53. ALBALAT DELS SORELLS. Proyecto parcial, el 13 de diciembre de 1954 y redactado por la Oficina Técnica de "Gran Valencia" (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/263-3).



## 7. Los municipios "tutelados"

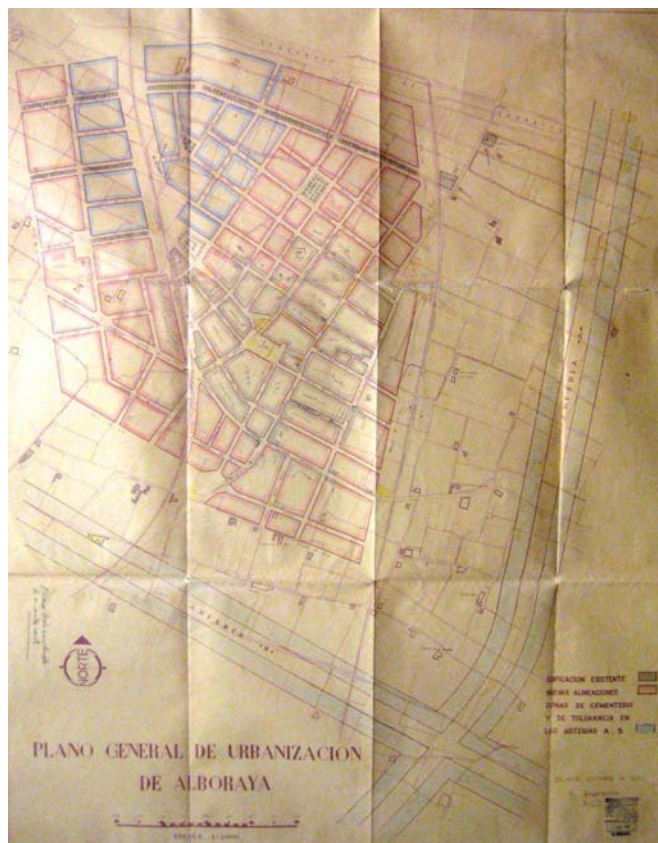


Fig. 7 - 54. ALBORAYA. Proyecto parcial, no aprobado y redactado por el arquitecto municipal Vicente Monfort Romero en 1950. (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/286-5).

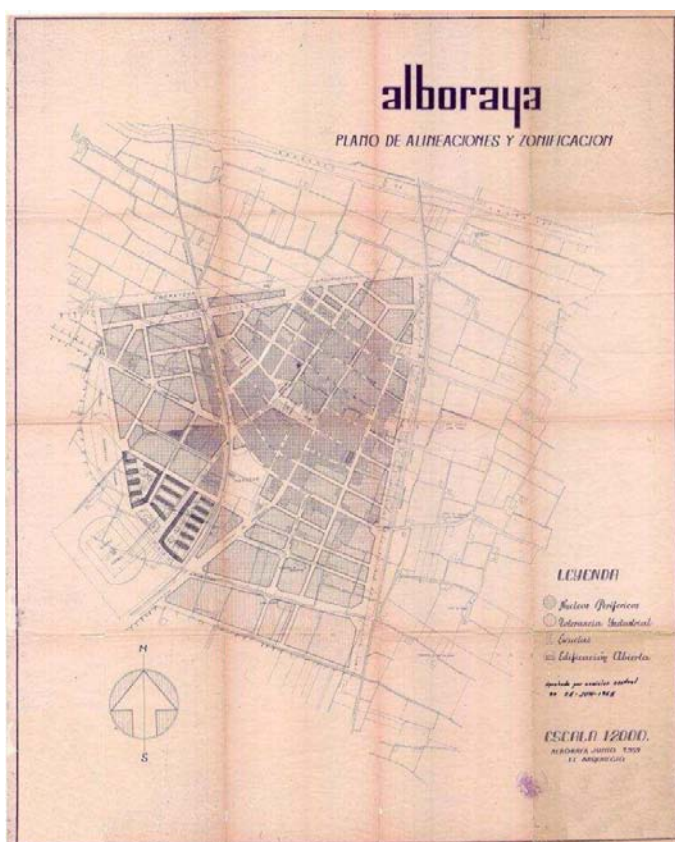


Fig. 7 - 55. ALBORAYA. Proyecto parcial, aprobado en 1961 y redactado por el arquitecto municipal José Luis Zanón Galán (Fuente: Oficina de Información Urbanística de C.T.A.V., signatura 59-90807).

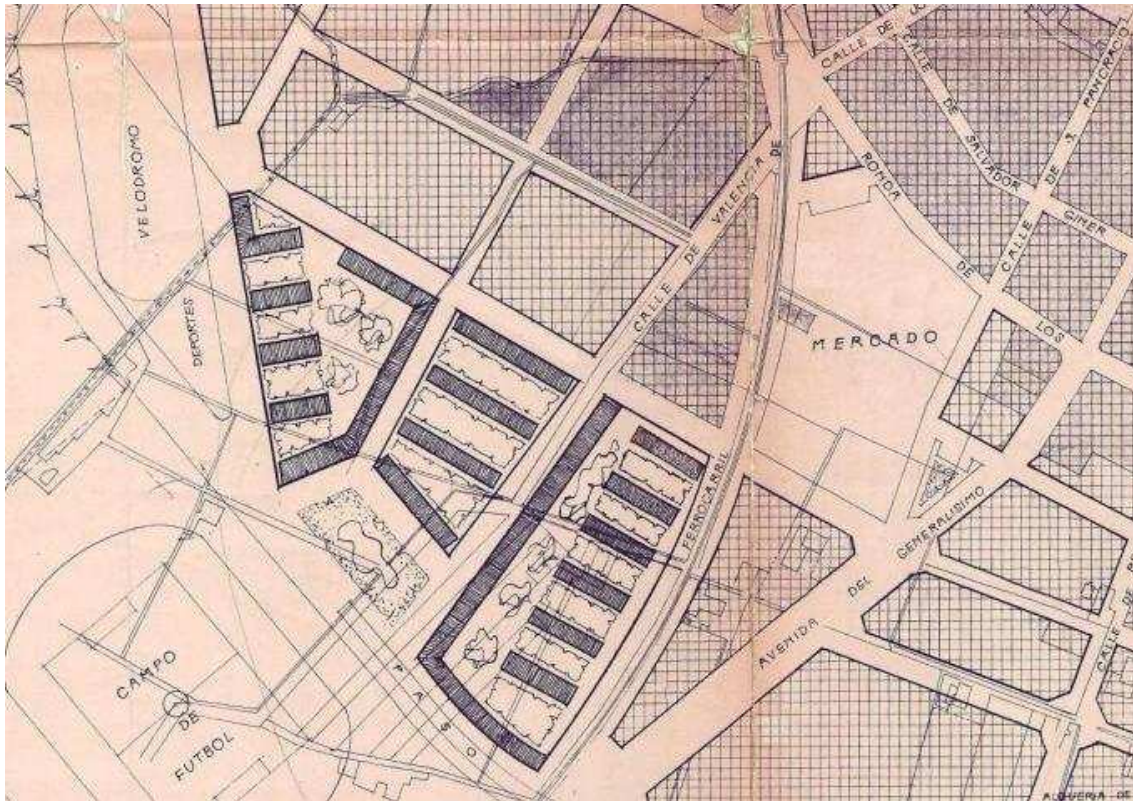


Fig. 7 - 56. ALBORAYA. Detalle del Proyecto parcial, aprobado en 1961. Detalle de la ordenación con la zona de Edificación Abierta (Fuente: Oficina de Información Urbanística de C.T.A.V., signatura 59-90807)

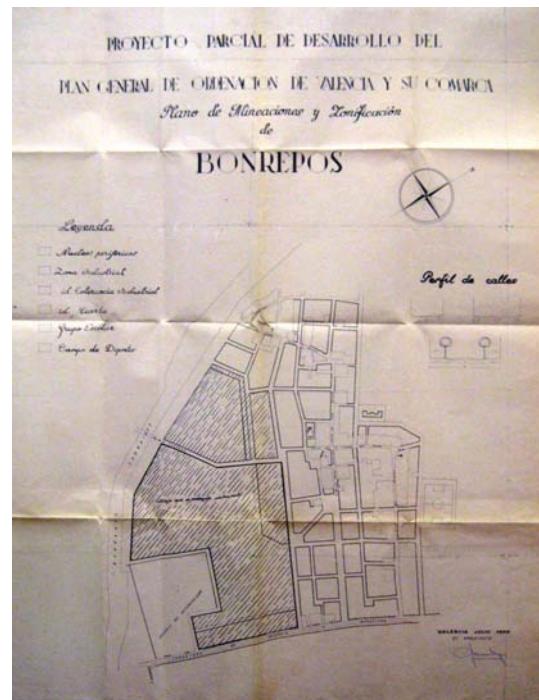


Fig. 7 - 57. BONREPÓS I MIRAMBELL. Proyecto parcial, aprobado el 14 de julio de 1953 y redactado por la Oficina Técnica de "Gran Valencia". (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/278-2).

7. Los municipios "tutelados"

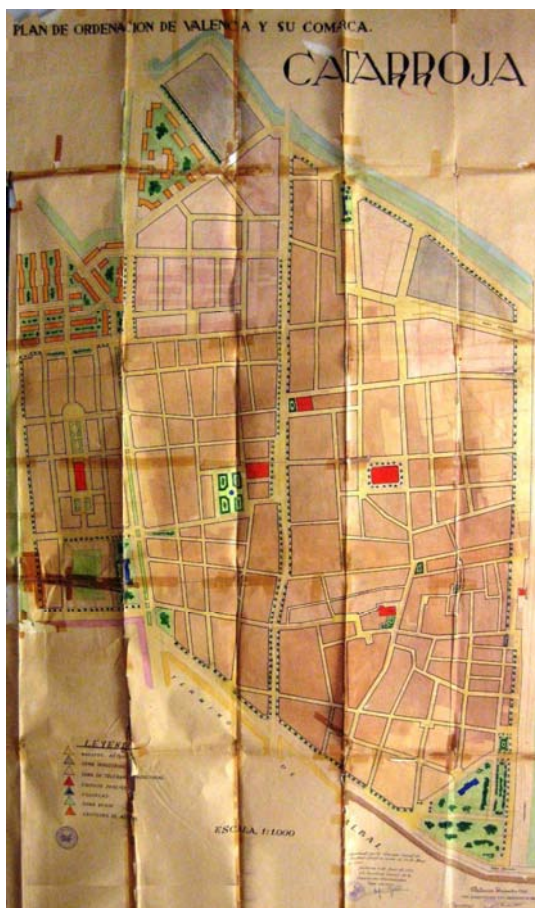


Fig. 7 - 58. CATARROJA. Proyecto parcial, aprobado en 1957 y redactado por la Oficina Técnica de "Gran Valencia" (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/286-4).

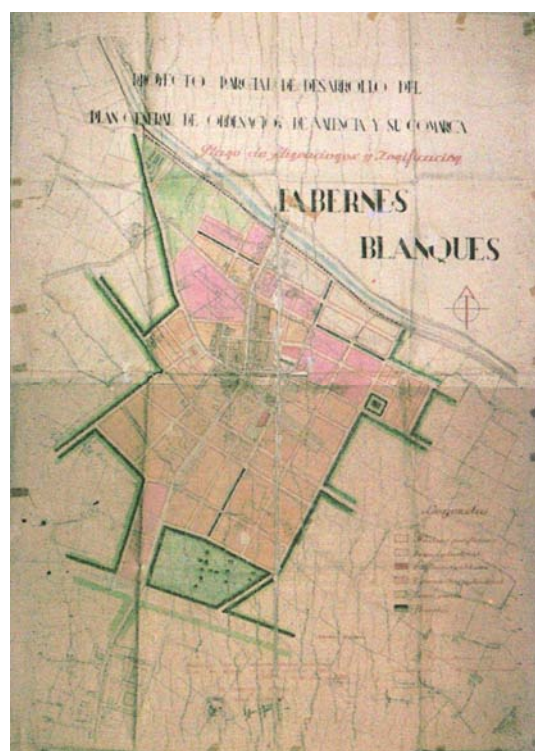


Fig. 7 - 59. TAVERNES BLANQUES. Proyecto parcial, aprobado el 5 de julio de 1955 y redactado por la Oficina Técnica de "Gran Valencia". Tomado del libro de Enrique Giménez *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, pág. 445.



Fig. 7 - 60. PAIPORTA. Proyecto parcial de casco y del barrio Florida de Picanya, aprobado en 1957 y redactado por la Oficina Técnica de "Gran Valencia" (Fuente: Oficina de Información Urbanística de C. T. A. V., signatura 54-90260).

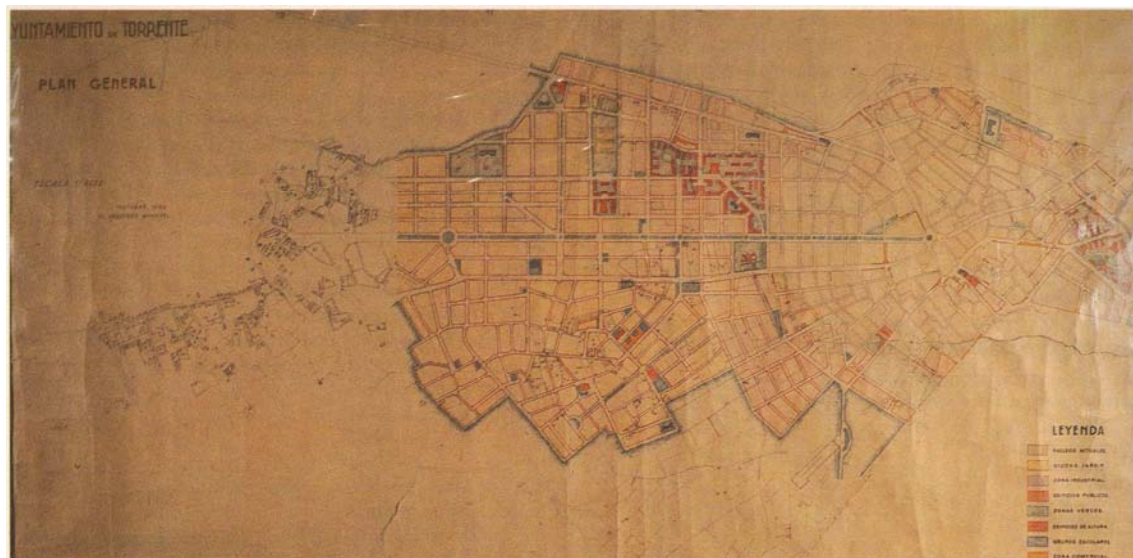


Fig. 7 - 61. TORRENTE. Proyecto de ensanche y urbanización, de Luis Albert Ballesteros de 1929. Tomado del libro P.G.O.U. TORRENTE. Una ciudad cívica, un territorio en equilibrio, págs. 34.

7. Los municipios "tutelados"



Fig. 7 - 62. TORRENTE. Planes de ordenación, de Carlos Soria, en la parte superior el de 1958 y en la inferior el de 1962. Tomado del libro *P.G.O.U. TORRENTE. Una ciudad cívica, un territorio en equilibrio*, págs. 33 y 34

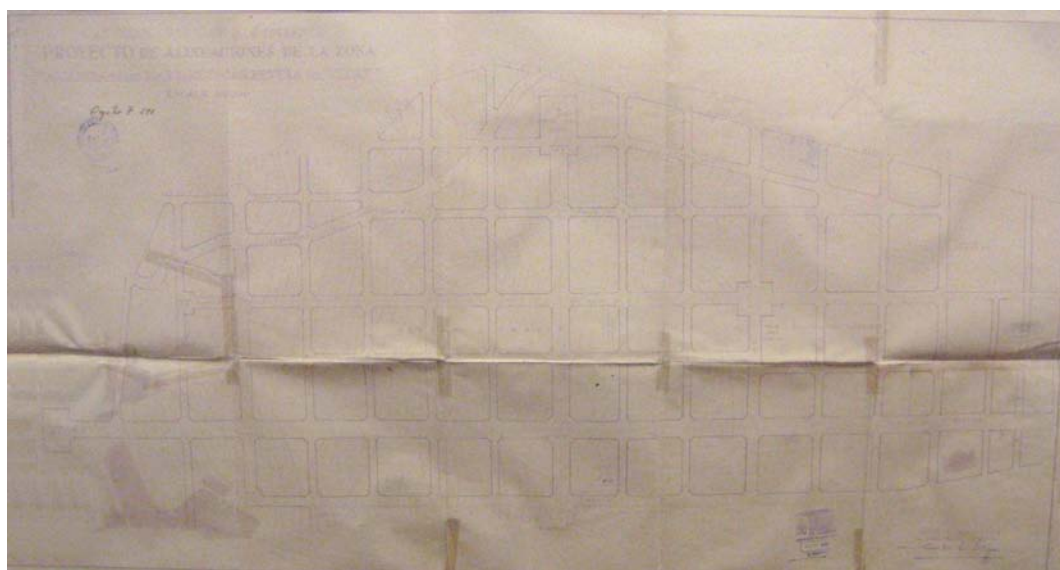


Fig. 7 - 63. TORRENTE. Proyecto de alineaciones de la zona: avenida de los Mártires – carretera de El Vedat, de Carlos Soria de 1948 (Fuente: *Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/363-3*).



Fig. 7 - 64. VINALESA. Proyecto parcial, plano de alineaciones y zonificación, aprobado el 6 de marzo de 1956. Arquitecto: Enrique Pecourt Betés (Fuentes: Oficina de Información Urbanística, signatura 56-90881, y Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/410-1).

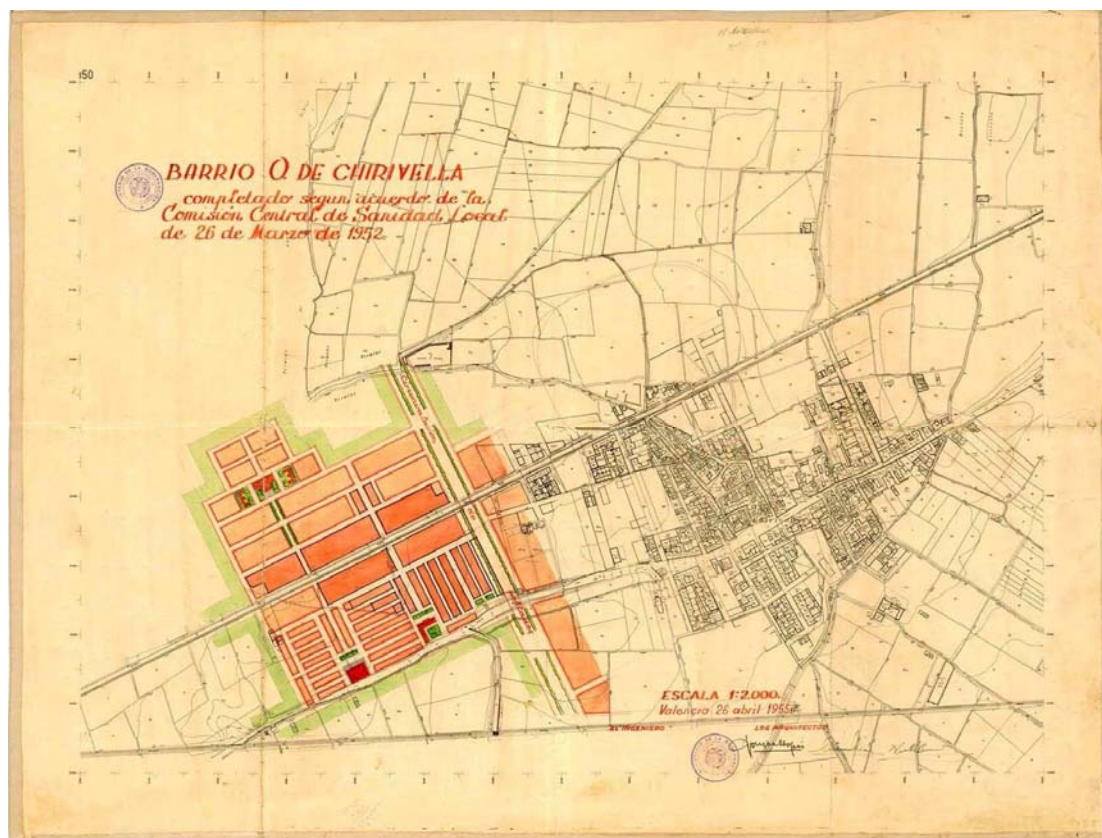


Fig. 7 - 65. XIRIVELLA. Proyecto parcial barrio Oeste, aprobado el 26 de marzo de 1952 y redactado por "Gran Valencia" (Fuente Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia).

### 7.2.6. Los "silentes tutelados" o "tutelados" sin plan

A pesar de que, como ya hemos visto, el Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946 planificaba el conjunto de 30 municipios, requería para ser operativo de la redacción de los correspondientes planes de desarrollo que dotaran de alineaciones los planos generales de zonificación. Durante el largo periodo de vigencia del plan del 46 y de su posterior adaptación a la "Solución Sur" de 1966, habrá municipios que tardarán en redactar su planeamiento, e incluso algunos que nunca llegarán a hacerlo, estos últimos son los que hemos denominado los "silentes tutelados". Tal será el caso de Alfara del Patriarca, Almàssera, Godella, Manises, y Rocafort que hasta 1987, 1986, 1990, 1988 y 1990 respectivamente, no verán aprobado un planeamiento de carácter general, ya fuera normas subsidiarias los dos primeros y planes generales de ordenación urbana los otros tres.



Fig. 7 - 66. ROCAFORT. Proyecto parcial de casco que nunca aprobado, versión de 1959 redactada por la Oficina Técnica de "Gran Valencia" (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/351-2).

No solamente estos municipios carecían de planeamiento de desarrollo, sino que muchas zonas urbanas de restos de municipios "tutelados" se encontraban en la misma situación. En ausencia de proyecto o plan parcial de desarrollo, para la

concesión de una licencia obras, el ayuntamiento correspondiente debía requerir, en cada caso, la conformidad de “Gran Valencia” con el proyecto presentado y las alineaciones en él propuestas, así se garantizaba la compatibilidad de la nueva construcción con las determinaciones del plan comarcal. Estas alineaciones provenían, en ocasiones, de planes parciales redactados por la Oficina Técnica de “Gran Valencia” y no aprobados definitivamente, como los planes parciales de Rocafort de 1959 y el de Godella de 1960<sup>72</sup>.

Otras veces serán planes empezados a tramitar con anterioridad a la aprobación del Plan comarcal de Valencia y su cintura y que serán utilizados posteriormente para la redacción del correspondiente plan parcial de casco. Para ilustrar esta cuestión, puede servirnos como ejemplo el escrito del Ayuntamiento de Massanasa, de 1 de mayo de 1953, instando a “Gran Valencia” para que redacte el proyecto parcial del municipio sobre la base de un plano de alineaciones que nunca se llegó a aprobar definitivamente. Petición que será aceptada el 25 de agosto de ese mismo año<sup>73</sup>:

*Este Municipio tiene absoluta necesidad de disponer de un plano de alineaciones generales debidamente autorizado para poder llevar a efecto las mejoras que son necesarias a la población. Con fecha 10 de Julio de 1946, se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento, el proyecto y planos de nuevas alineaciones, iniciándose su tramitación para obtener la aprobación Superior. Habiéndose creado el Organismo Gran Valencia para la ordenación urbana de Valencia y pueblos de su cintura y habiéndose dispuesto la inclusión de Masanasa dentro de la órbita del referido Organismo Gran Valencia, teniendo en cuenta la urgente necesidad antes apuntada de disponer de un plano de alineaciones generales debidamente autorizado se propone a la Corporación por el Sr. Alcalde, se toma el acuerdo de encargar a la oficina técnica del Organismo Gran Valencia, el desarrollo del Plan de alineaciones de Masanasa, adaptándolo en todo lo posible a los planos de nuevas alineaciones que fueron aprobados por el Ayuntamiento en 10 de Julio de 1946.*

En cualquier caso, por una u otra circunstancia, en los municipios “tutelados” se reproducirán gran parte de las prácticas urbanísticas propias de los municipios “silentes” que veremos más en detalle en el capítulo 8. Los “silentes” o municipios sin plan. Así se darán licencias en localizaciones sin alineaciones aprobadas, o en contra de los proyectos parciales en vigor, e incluso, en contra del propio plan comarcal. También se construirán barrios de viviendas protegidas al margen del planeamiento o grandes equipamientos públicos no contemplados en el Plan general de ordenación urbana de Valencia y su comarca de 1946, como el Hospital Provincial y la nueva Casa de la Misericordia, de Luis Albert Ballesteros (1945 y 1947).



Fig. 7 - 67. VALENCIA. Proyecto parcial n.º I fechado en 1947. Situación de proyecto del Hospital Provincial. (Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, sin signatura).

<sup>72</sup> Como se ha podido constatar de la consulta del archivo particular de Antonio Gasull Giménez, Aparejador del la Oficina Técnica de la Corporación Administrativa de Gran Valencia

<sup>73</sup> Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, expedientes generales, signatura 3/255-16.



El Hospital Provincial se proyectó, junto al nuevo acceso de Madrid, como los modernos hospitales de la época, en la periferia de la ciudad y no en su centro, por factores económicos (mayor precio del solar), higiénicos (falta de zonas verdes y aires malsanos), físico (por los ruidos) y clínicos (por las vibraciones). El nuevo centro sanitario no fue contemplado en el plan de 1946, pero ubicado en la Zona de Huerta, junto al Proyecto parcial nº I, motivaría la necesidad de modificar el trazado de la ronda exterior prevista en el plan para adecuar la ordenación al nuevo equipamiento<sup>74</sup>:

*La Ronda exterior la hemos desviado solamente algunos metros del trazado marcado en el Plan General para amoldarla al actual Camino de Tres Cruces; éste únicamente lo modificamos, al llegar al Nuevo Hospital, achaflanando un cambio de dirección y de esta forma conseguimos una zona verde de separación entre el nuevo hospital y las edificaciones a viviendas.*

Respecto a la segunda residencia en el área metropolitana, resulta sorprendente que el Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946 ignorara por completo este tipo de parcelaciones<sup>75</sup>, como La Cañada en Paterna o El Vedat en Torrente. No hay ninguna referencia a ellas ni en los análisis del plan ni en los planos de ordenación. La causa de esto, tal vez, haya que buscarla en que, para el "Equipo de Madrid", el problema no era ordenar íntegramente el territorio, sino sus núcleos urbanos, sus funciones urbanas y, a lo sumo, equilibrar sus crecimientos. Para los redactores del plan, "la residencia de temporada no era una función urbana y La Cañada o El Vedat se encontraban suficientemente alejadas de los núcleos de población como para que se pudiera prescindir de ellas a cualquier efecto"<sup>76</sup>. En la primera posguerra estas parcelaciones de carácter residencial, a pesar de estar en una situación regresiva, ya que habían sido utilizadas como residencias permanentes durante la contienda y al acabar la Guerra Civil muchos propietarios pusieron en venta casas y parcelas, se seguirán produciendo, y se concederán licencias de obras en ausencia de planeamiento de desarrollo y al margen del plan comarcal, reproduciéndose así la práctica urbanística de los municipios "silentes".

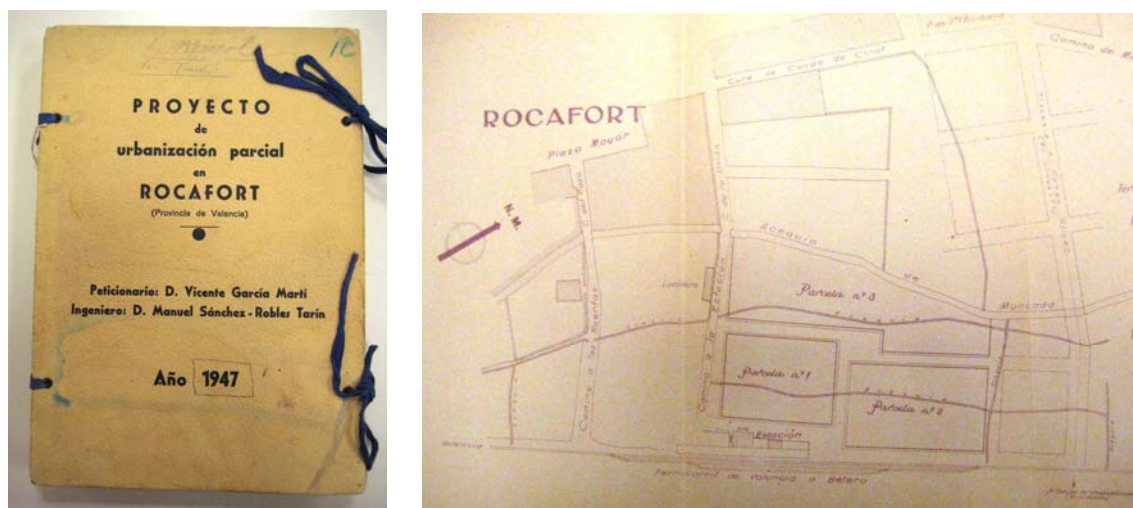


Fig. 7 - 68. ROCAFORT. Proyecto de urbanización parcial, de 1947, de los terrenos de Vicente García Martí. (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/351-1).

<sup>74</sup> Memoria del Proyecto parcial nº I, fechada en diciembre de 1947 (Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/421-1).

<sup>75</sup> Sobre este tipo de parcelaciones ver la tesis doctoral de Enrique Giménez Baldrés, leída en la Universitat Politècnica de València el 23 de Enero de 1995, y el libro GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996.

<sup>76</sup> *Ibidem*, págs. 506 y 507.

En la década de los cincuenta se apreciará un aumento generalizado de promociones de casitas en las parcelaciones ya consolidadas al noroeste del área metropolitana, a las que habrá que sumar la venta de parcelas sin edificar en nuevas zonas, como Campo Olivar (1950), Santa Bárbara (1951) y Moncada (1955) y, en menor medida, El Vedat con la incorporación paralela de Picassent (1954) a esta oferta de parcelas<sup>77</sup>.

A pesar de esto, en 1956 el fenómeno de la segunda residencia en la Comunitat Valenciana, en general, y en el área metropolitana de la ciudad de Valencia, en particular, aunque debe ser tenido en cuenta, no era de gran magnitud, ya que, entonces la propiedad de una vivienda de veraneo seguía siendo inaccesible para la gran mayoría de la población.

Poco a poco, con la mejora general que experimentó la economía, las cosas irán cambiando, y será en 1966, con la adaptación del plan comarcal a la llamada "Solución Sur", consecuencia de la reconsideración del planeamiento metropolitano realizada en 1958 tras la riada del Túria de 1957, cuando estas zonas de ciudad jardín serán incluidas en el planeamiento comarcal.



Fig. 7 - 69. Proyectos de posguerra de viviendas unifamiliares en los pueblos de la cintura de Valencia del arquitecto Javier Goerlich Lleó (Fuente: Archivo Histórico del C.T.A.V. Fondos del legado de Goerlich).

<sup>77</sup> Ibidem, pág. 479.

### 7.3. La Comisión Superior de Ordenación Urbana de la provincia de Alicante

Por Decreto, de 21 de enero de 1949, se crea la Comisión Superior de Ordenación Urbana de la provincia de Alicante. Este organismo, que aprobada la Ley del Suelo se reconvertirá en Comisión Provincial de Urbanismo, se encargó en un primer momento de confeccionar planos de estado actual de distintas poblaciones, "base de cualquier trabajo posterior", con vistas a la elaboración del Plan de ordenación urbana de la provincia; abandonado este proyecto, acometerá la redacción del planeamiento de algunos ayuntamientos, con la colaboración, o no, de los respectivos arquitectos municipales que en aquella época no eran muy numerosos.

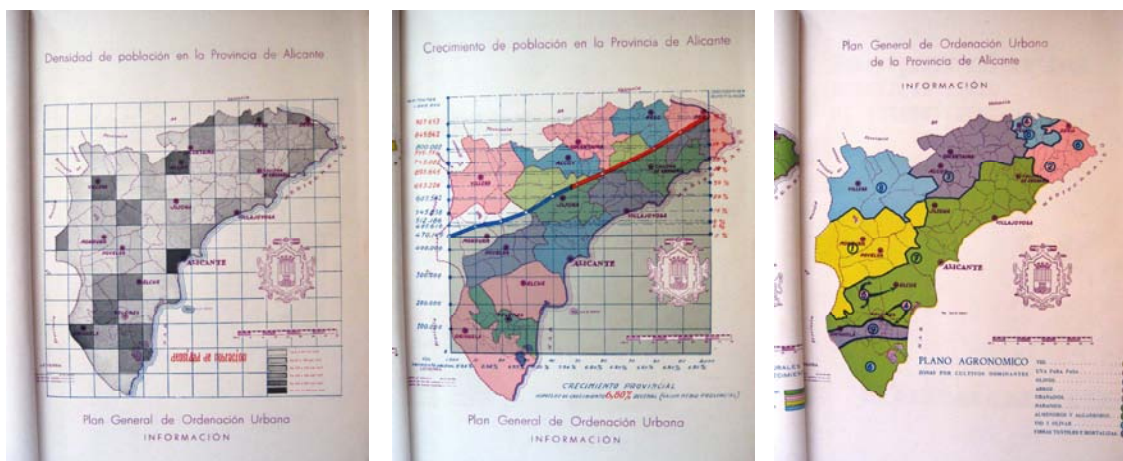


Fig. 7 - 70. Planos y gráficos del documento de información del Plan de ordenación urbana de la provincia de Alicante. (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: Realizaciones – años 1958 y 1959, Alicante: C.P.U. de Alicante, 1959).

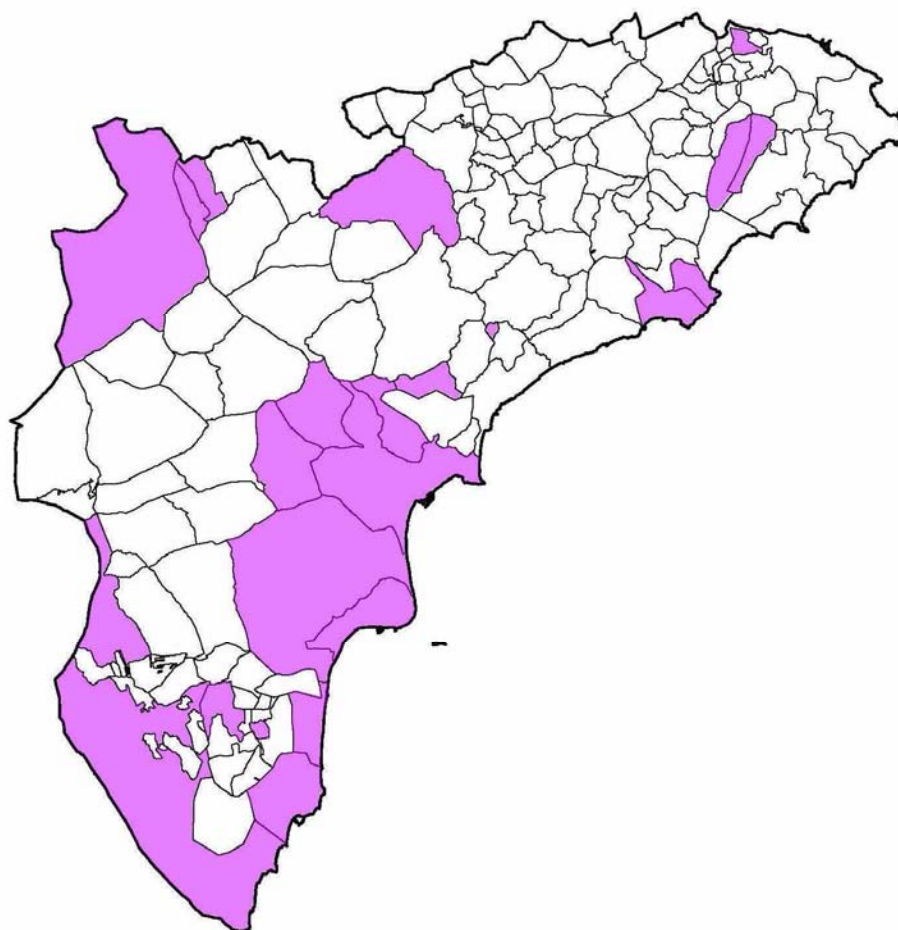
La Delegación de Alicante del Ministerio de la Vivienda publicó una revista en 1959 en donde se mostraba la labor realizada en esos años por las Comisiones Provinciales de Urbanismo, de Vivienda y de Habitabilidad<sup>78</sup>. Con los datos publicados, aunque en ellos se han detectado algunas imprecisiones, se ha elaborado un listado de los municipios "tutelados" y sus planes que, con independencia de la exactitud de la estadística, nos permite cuantificar el alcance de la labor realizada. Ésta abarca 21 de los 140 municipios de la provincia, lo que representa el 15,00 % sobre total, de los cuales 15 llegarán a aprobar su planeamiento, el 10,71 % frente al 5,71% de 1956.

*Pueblos que carecían de él, otros que lo tenían sin actualizar, fueron auxiliados debidamente y puestos en trance de efectuar sus urbanizaciones correspondientes. La Oficina técnica de la Comisión efectuó los trabajos apropiados y calladamente ha podido hasta hoy mostrar el resultado de aquéllos de los que comprendidos en esta revista son sólo una parte.*

La tarea llevada a cabo por su Oficina Técnica de esta Comisión, al frente de la cual estaba Francisco Muñoz Llorens, tendrá un papel decisivo en la generalización del planeamiento en la provincia de Alicante. Francisco Muñoz puede incluirse en el grupo de los arquitectos que compaginaron el ejercicio libre de la profesión con el desempeño de cargos en la administración y con una labor urbanística y planificadora<sup>79</sup>, y al igual que Luis Albert en Valencia, es una pieza clave para explicar el proceso de la planificación urbanística en la Comunitat Valenciana en 1956.

<sup>78</sup> DELEGACIÓN PROVINCIAL DE ALICANTE DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA: *Realizaciones – años 1958 y 1959*, Alicante: Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, 1959.

<sup>79</sup> NAVAS, Jordi: "Francisco Muñoz Llorens", en *Via arquitectura*, <http://www.via-arquitectura.net>, nº especial premios COACV 1999-2000.



Municipios "tutelados" por la Comisión Superior de Ordenación Urbana

Fig. 7 - 71. Municipios "tutelados" por la Comisión Territorial de Urbanismo – Provincia de Alicante  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

### PROVINCIA DE ALICANTE – planes municipios "tutelados"

Municipio	Hab. 1950	Tipo de Plan	Autor	Aprobación
Alcoy	43.880	PGOU	Arquitecto municipal y Muñoz Llorens	13/07/1957
Alfàs del Pi (L')	952	PGOU	Arquitecto municipal y Muñoz Llorens	1958 o 59 (*)
		PP playa del Albir	Arquitecto municipal y Muñoz Llorens	22/01/1959
Agost	2.356	PGOU	Muñoz Llorens	-
Alicante	104.222	PGOU	Arquitecto municipal y Muñoz Llorens	05/05/1958
Almoradí	10.930	PGOU	Muñoz Llorens	-
Benidorm	2.726	PGU	Muñoz Llorens	18/04/1956
Benijófar	1.166	PGOU	Muñoz Llorens	-
Biar	2.733	PGOU	Muñoz Llorens	-
Cañada	1.062	PGOU	Arquitecto municipal y Muñoz Llorens	22/01/1959
Elche	55.877	PGOU	Arquitecto municipal y Muñoz Llorens	22/05/1962
		PP Les Baies	Muñoz Llorens	-
Guardamar del Segura	4.704	PGOU	Muñoz Llorens	1958 o 59 (*)
Jalón	1.923	PGOU	Muñoz Llorens	09/10/1959
Llíber	526	PGOU	Muñoz Llorens	22/01/1959
Monforte del Cid	3.133	PGOU	Muñoz Llorens	-
Orihuela	44.979	PGOU	Arquitecto municipal y Muñoz Llorens	1958 o 59 (*)
Sant Joan d'Alacant	3.912	PGOU	Muñoz Llorens	1958 o 59 (*)
San Vicente del Raspeig	7.047	PGOU	Muñoz Llorens	10/10/1959
Santa Pola	5.851	PGOU	Arquitecto municipal y Muñoz Llorens	1958 o 59 (*)
Torreveija	8.935	PGOU	Muñoz Llorens	-
Vergel (El)	2.391	PGOU	Muñoz Llorens	1958 o 59 (*)
Villena	19.994	PGOU	Muñoz Llorens	09/11/1963

(\*) En los datos del Ministerio estos planes figuran como aprobados definitivamente, lo cual no se ha podido constatar. Cuadro 7 - 11. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).

### 7.3.1. Los planes de los municipios “tutelados” de Alicante

Al margen de los planes de las grandes ciudades –Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao–, a los que Pedro Bidagor dedicará una atención especial, desarrollando sus ideas sobre la analogía orgánica, la actividad del planeamiento de núcleos de menor importancia había continuado desde los años cuarenta, por acuerdos municipales con la Jefatura Nacional de Urbanismo<sup>80</sup>, lo que ocurrirá también en Alicante a través de la Comisión Superior de Ordenación Urbana de esa provincia.

Este periodo, desde el punto de vista de la práctica del planeamiento, es confuso y un tanto ambiguo, estando dividido en dos por la aprobación de la Ley del Suelo de 1956. Sin embargo, resulta curioso comprobar cómo un hecho de tanta trascendencia tuvo poca repercusión inmediata en la formulación del planeamiento, siendo difícil determinar qué documentos son anteriores o posteriores a la aprobación de la Ley. En este sentido, la aparición de la Ley no es un hecho independiente, “aportador de grandes innovaciones técnicas”, sino que existe una gran continuidad con el periodo anterior, ya que la Ley dio forma a una práctica previamente ensayada<sup>81</sup>. Afirmación ésta que hemos podido constatar ante la evidencia de las palabras del propio Francisco Muñoz en referencia a la redacción del plan de Benidorm, aprobado antes de la Ley del Suelo de 1956<sup>82</sup>:

*Por aquel entonces, Pedro Bidagor (Director General de Urbanismo) estaba redactando la primera Ley del Suelo y en sus visitas a Alicante y Benidorm, respaldaba nuestro trabajo y nos aconsejaba sobre la incidencia que podía tener la futura ley en el planteamiento de los planes generales. Mucho de ello quedó reflejado en las Ordenanzas y Normas...*

Planes de municipios “tutelados” aprobados antes de la Ley a nivel nacional son: Málaga (1950), Almería (1950), Albacete (1952), Granada (1951), Las Palmas (1952), Pontevedra (1953), Oviedo (1953), Vitoria (1954), Santander (1955), entre otros muchos. Posteriores a la Ley serán los planes de Palencia (1957), Huesca (1858), Logroño (1958), Zaragoza (1958), Córdoba (1958), etc.

En la provincia de Alicante antes de la Ley se aprobará únicamente el plan de Benidorm (1956), el resto serán posteriores. Algunos, como el de Alicante, se comenzarán a redactar antes de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, y será aprovechado con posterioridad. La mayoría se corresponden con municipios que ya contaban con plan, “antiguos autónomos” que, al ver renovado su planeamiento, se convertirán en “tutelados”.

Es un momento de cambio. Aquí, como en el resto de España, los primeros planes posteriores a la Ley, serán simples adaptaciones de los planes anteriores a los que se les añadirá un plano de zonificación. Con el tiempo, irán evolucionando y las propuestas serán cada vez más elaboradas.

Los planes de los municipios “tutelados” de la provincia de Alicante se encuentran en esta situación y, al igual que los planes de “Gran Valencia”, incorporarán, por primera

---

<sup>80</sup> Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980), Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 334 a 351.

<sup>81</sup> *Ibidem*, pág. 334.

<sup>82</sup> De la introducción de Francisco Muñoz Llorens, arquitecto del Plan general de Benidorm de 1956, al facsímil AA.VV.: *Ayuntamiento de Benidorm, Ordenanzas de Construcción año 1955*, Benidorm: Ayuntamiento de Benidorm, 1996.

vez en nuestras tierras, el concepto del *zoning* y el modelo de ciudad funcional. Con un retraso de tres décadas, con estos planes se incorporó en la práctica urbanística de la Comunitat Valenciana el racionalismo funcionalista europeo. En la memoria del Plan general de ordenación urbana de Alicante, fechada en enero de 1956, se expresa de una manera sintética la concepción que sobre la ordenación de la ciudad tenían sus redactores<sup>83</sup>:

*Todo plan de ordenación urbana bien concebido debe ser, ya en los primeros tanteos, inmediata consecuencia de la coordinación de un lógico trazado de red viaria con la racional zonificación del futuro conjunto urbano, y ambas a su vez estrechamente ligadas a la topografía, centros de producción, comercio y transporte, zonas residenciales existentes, centros oficiales y núcleos cívicos, y, en fin pueblos, ciudades y comarcas de influencia, vecinos.*

Obviamente, será el tamaño de la población, su dinámica urbana, sus requerimientos y características específicas, lo que determinará la mayor o menor complejidad de la ordenación propuesta.

Con estos documentos de planeamiento deberán afrontar los municipios “asistidos” alicantinos el crecimiento desarrollista de los años sesenta y setenta, ofreciendo diverso grado de éxito en su aplicación práctica. En general las ciudades crecerán densas, con pocas dotaciones públicas, y en algunos casos, sin ver resueltos los encuentros con las infraestructuras ferroviarias, allí donde las había<sup>84</sup>.

El ámbito espacial de los planes es ya la totalidad del término municipal, aunque en la práctica solo se ordenará el núcleo principal, dejando la ordenación urbanística de las pedanías o núcleos periféricos sin definir. De igual manera que los planes generales de urbanización de los municipios “autónomos” y “asistidos”, la mayor parte de sus determinaciones afectarán al suelo calificado como urbano, regulando únicamente el suelo rústico, aquí llamado zona exterior, y el de reserva, cuando este último existe, en las normas urbanísticas.

### MODELO 3 de crecimiento acotado – con zonificación funcional



Cuadro 7 -12. (Elaboración propia).

El Plan general de ordenación urbana de Benidorm, como hemos dicho, será el único aprobado antes del 12 de mayo de 1956 y, por lo tanto, es un plan de la tipología PGU, plan general de urbanización de la Ley de Régimen Local de 1950. El resto serán planes generales de ordenación urbana municipal (PGOU) de los contemplados en el artículo 9 de la nueva Ley del Suelo.

<sup>83</sup> Fuente: Archivo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante.

<sup>84</sup> VARELA BOTELLA, Santiago: *Los Barrios de Viviendas en Alicante y Provincia 1940-1970*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports – C.O.A.C.V., 1998, pág. 18.

Todos pertenecen al Modelo 3 de crecimiento acotado, con zonificación funcional, en este caso, sin el *green belt* de los planes valencianos. Forman un conjunto bastante homogéneo, tanto desde el punto de vista formal como conceptual. En la práctica su alcance y contenido, no abarcará todos los aspectos contemplados en la Ley, aunque esta falta de adecuación a la legislación aplicable, lejos de ser una excepción, es común con el resto de planes que hemos estudiado, y se debe como dijimos, a la lenta asimilación de los nuevos conceptos y a la gran inercia propia de la Administración. Sin embargo, hay que decir que en los planes de estos municipios "tutelados" se aprecia claramente el cambio y la evolución hacia los nuevos planteamientos, si los comparamos con los planes aprobados después de la Ley de los municipios "asistidos" valencianos, aferrados todavía al urbanismo que emanaba del Reglamento de 1924 y de la Ley de Régimen Local de 1950. Sirva como muestra de esto el propio nombre de los planes, incluso los aprobados o comenzados a redactar con anterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo, se denominan ya "planes generales de ordenación urbana", frente a las antiguas denominaciones de los planes de los municipios "asistidos" que perdurarán muchos años después de la aprobación de la Ley.

Aunque en los siguientes apartados se analizará con mayor detalle los planes correspondientes a los municipios de Benidorm, Alicante y Elche, exponemos a continuación las principales características comunes de estos documentos.

#### Contenido formal de los planes:

Salvo Benidorm, que era un plan de la Ley de Régimen Local, el resto de documentos, como planes generales de la Ley de Suelo de 1956, debían contener según el artículo 9 de la Ley: memoria justificativa; planos de ordenación, a escala variable entre 1:2.000 y 1:10.000; normas urbanísticas "aplicables tanto a la edificación en las zonas urbanas como a las condiciones que han de regir en las rurales"; estudio económico-financiero y programa de actuación "en períodos de cinco años, referente al desarrollo de los planes parciales, régimen del suelo y ejecución de las obras".

En la práctica, la **documentación escrita** estará constituida, en la mayoría de los casos, únicamente por una memoria y las normas urbanísticas. Las del plan de Benidorm se aprobaron en noviembre de 1955 de manera independiente del propio plan, que se aprobó en abril de 1956. En el caso Alicante, el plan tuvo una aprobación en 1958 condicionado a la presentación de documentación complementaria, que incluía el plan de etapas, el estudio económico-financiero, el programa de actuación y la ampliación de las normas urbanísticas de las zonas no residenciales, documentación que se aprobaría definitivamente en 1962.

Respecto a la **documentación gráfica**, al igual que hizo la Diputación de Valencia, la Comisión de Alicante procedió, como paso previo para la redacción de los planes, a levantar los planos del estado actual de las poblaciones. En muchos casos, esto era la primera vez que se realizaba, lo que, además de causar bastantes expectativas, suponía un hito importante para la historia urbanística del municipio.

En la publicación del Ministerio de la Vivienda, aparecen, si no en su totalidad, gran parte de la documentación gráfica de los planes de algunos de los municipios "tutelados" alicantinos, que hemos reproducido por su interés porque nos da una idea de la importante labor llevada a cabo. Los levantamientos, con o sin topográfico,

abarcan el casco urbano de la población y el territorio circundante a englobar en la futura ordenación. Así, el casco quedaba situado en su contexto más inmediato. Son planos muy precisos, en donde aparecen las edificaciones y los caminos existentes exteriores a la población. Presentan un grafismo muy característico, con el nombre de la población a mayor tamaño, el título del proyecto, el título del plano, la escala numérica y gráfica, la fecha, la firma de Francisco Muñoz y de los arquitectos municipales, en su caso, el gran norte y la leyenda en los planos de ordenación.

Los planes de las poblaciones de mayor tamaño, Alicante, Elche y Orihuela, están dibujados a escala 1:5.000, y presentan dos series de planos: de información, estado actual y topográfico, en el caso de Alicante, y estado actual y alturas de la edificación, en el caso de Elche y Orihuela; y de ordenación que incluyen el de zonificación y el de nuevas alineaciones. Los planes de las poblaciones intermedias, como Torreveja y Villena, están a escala 1:2.000 y también presentan estas dos series de planos. Como curiosidad hay también un plano de estado actual a escala 1:1.000 de la pedanía de Les Baies de Elche.

En las poblaciones más pequeñas se emplean las escalas 1:2.000 o 1:1.000, salvo en San Vicente del Raspeig que se utiliza la escala 1:3.000. De Agost y Almoradí, cuyos planes no debieron ser redactados, solo hay planos del estado actual. De Benijófar, Biar, Cañada, Jalón, Lliber, Monforte de Cid y El Vergel, además del estado actual hay plano de nuevas alineaciones. Los planes de Sant Joan d'Alacant y San Vicente del Raspeig, con un mayor grado de elaboración, incluyen plano de zonificación. Caso aparte está Benidorm. De información, presenta planos del estado actual de alturas de la edificación y de usos existente, y como planos de ordenación, además del de zonificación, planos separados de nuevas alineaciones del casco urbano, de la playa de Levante y de la playa de Poniente. El plano de zonificación está a escala 1:5.000 y el resto a 1:2.000.

#### Contenido técnico – propositivo de los planes:

La **morfología urbana** de estos planes nos la describe Santiago Varela<sup>85</sup>, y se corresponde con la del Modelo 3, de crecimiento acotado, con zonificación funcional, que estudiamos en el capítulo cuarto.

Recordando, en lo cuantitativo, cabe señalar su desmesurada previsión del suelo calificado en relación con la ciudad existente. Su principal característica morfológica es el desarrollo basado en cuadrícula que envuelve al centro histórico, y que se apoya en las carreteras y caminos radiales, lo que determinará, además de una trama urbana de manzanas cuadrangulares<sup>86</sup>, que nos recuerda los ensanches decimonónicos o los planes de extensión, una jerarquización de vías. Serán ciudades acotadas, cuyo crecimiento vendrá delimitado por una ronda perimetral. De esta manera, se generarán dos sistemas viarios: uno radial, formado por los caminos y las carreteras existentes, y el otro de rondas, pudiéndose transformar éste último en concéntrico en poblaciones de mayor dimensión. La ronda exterior circunvalará todo el suelo calificado y, a modo de

---

<sup>85</sup> VARELA BOTELLA, Santiago: *Los Barrios de Viviendas en Alicante y Provincia 1940-1970*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports – C.O.A.C.V., 1998, págs. 17 y 18.

<sup>86</sup> Solo en muy pocas ocasiones, como excepción a los trazados rectilíneos, se recurre a las calles de planta curva, como el caso del plan de Benidorm de 1956.



cinturón, supondrá un límite claro que significa una nítida diferenciación entre el suelo urbano, del que no lo es, que según la Ley del Suelo de 1956 recibirá la denominación de suelo rústico.

Estamos ante los modelos anulares de los que nos habla Fernando de Terán, cuyas variaciones morfológicas obedecerán fundamentalmente a imposiciones y limitaciones de carácter topográfico que vendrán a actuar como deformación del modelo. Encontraremos en ellos una tendencia, en cierta medida de carácter estético, hacia la forma cerrada, limitada, que lleva a redondear, "eliminando huecos, entrantes y salientes, rupturas y aperturas de la ciudad con el territorio circundante, y de esta manera puede cerrarse la extensión prevista con una «vía de cintura» a modo de anillo perimetral que, al mismo tiempo, sirve de «perímetro urbano», aunque esto sea muchas veces sin consciencia de dar cumplimiento de la Ley del Suelo dejando fuera al suelo rústico"<sup>87</sup>.

A la red viaria así conformada se superpondrá la **zonificación**. Esta presenta ya el carácter funcional de *zoning* racionalista, con diferenciación de usos e intensidades. Los tipos de zonas que coinciden, con pocas variaciones, con los del resto de municipios "tutelados" del Estado son: casco actual o antiguo, intensiva alta, intensiva media, intensiva baja, ciudad-jardín, industrial, tolerancia industrial, zona verde y de reserva –con algunas particularidades como zona de chalés aislados de la playa de Poniente o de Levante, en el plan de Benidorm, y zona verde palmerales en el plan de Elche–. Aunque la complejidad de las propuestas de zonificación depende, obviamente, del tamaño y complejidad del núcleo a ordenar, se aprecian en todas ellas unos criterios comunes. Existe una radical segregación de usos, situándose las zonas no residenciales siempre en la periferia. Las zonas residenciales se ligarán a su tipología, bajando ésta de intensidad a medida que nos alejemos del centro, con la ciudad-jardín en situación periférica.

Como vemos, asociado al concepto de zonificación irá el de **tipología edificatoria**, sobre todo las de carácter residencial: manzanas cerradas, semicerradas, bloques abiertos y edificación aislada sobre parcela, etc.

En referencia a la **gestión urbanística**, al igual que el resto de los planes de la época, los aspectos relacionados con ella no serán incluidos dentro de sus determinaciones, salvo raras excepciones como el caso de Alicante. Estos planes contarán ya para su desarrollo con los nuevos mecanismos de gestión de suelo establecidos por la Ley del Suelo de 1956, pero a pesar de esto la gestión de los planes fue una asignatura pendiente, sobre todo en lo que respecta a la obtención de equipamientos.

El **suelo rústico**, que aquí se denominará zona exterior, es definido con un carácter totalmente residual<sup>88</sup>:

*...zonas comprendidas entre el perímetro urbanizado y el término municipal, sin proyecto de ordenación, que se reservan para posibles usos ulteriores, consistiendo el aprovechamiento directo del suelo y limitándose la edificación a lo que se considere indispensable, para este aprovechamiento, salvo casos especiales que el Ayuntamiento crea oportuno.*

<sup>87</sup> Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980), Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 401 a 402.

<sup>88</sup> Ordenanza núm. 8, Zona exterior, del Plan general de ordenación urbana de Benidorm de 1956.

Como antes hemos comentado, el suelo rústico contará con una mínima regulación en las normas urbanísticas y no habrá en ellas ninguna referencia a las protecciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial (dominio público hidráulico, carreteras, vías pecuarias, minas, etc.)<sup>89</sup>, ni mucho menos se establecerán distintas protecciones en función de las características naturales y/o paisajísticas del mismo. Quizás la única excepción la encontramos en el plan de Benidorm que curiosamente, contiene un apartado en sus normas urbanísticas que hace referencia a la protección del arbolado, de aplicación en todo el término municipal:

*Con el fin de impedir la disminución de los árboles y asegurar, no sólo la subsistencia de la masa de arbolado existente, sino el incremento de las mismas, no se permitirá el arranque de árboles sin que por cada uno que se pretenda arrancar, se plantes tres; comprometiéndose el propietario, caso de no ser posible plantarlos al solicitar la licencia de construcción, a plantarlos en su día, garantizándolo con un depósito en metálico a juicio del Ayuntamiento.*

Es significativo que en los planes consultados ninguno incluya un plano del término municipal, lo cual no deja de ser significativo si tenemos en cuenta el gran número de pedanías y núcleos satélites de Alicante, Elche u Orihuela. Otra vez será la excepción el plan de Benidorm que, aun siendo anterior a la Ley, contiene un plano de estado actual a escala 1:25.000 de la totalidad del término.

Hay que destacar que en algunos de los expedientes consultados, se incluye ya el llamado **suelo de reserva**, concretamente en los planes generales de Alicante, Elche y Sant Joan d'Alacant. Este suelo será el antecedente inmediato del futuro suelo urbanizable, y aunque al igual que hemos visto en los planes de la Diputación de Valencia, en aquellos primeros momentos todavía no se había asimilado el concepto de la clasificación de suelo y el de reserva aparecía como un tipo más dentro del plano de zonificación, podemos apreciar aquí algunos avances conceptuales. En estos planes, el suelo de reserva queda delimitado por elementos que hoy denominaríamos "pertenecientes a la red primaria", viales estructurales y las grandes zonas verdes de los palmerales en el caso de Elche, formando así sectores susceptibles de un futuro desarrollo autónomo, pero a la vez, conectado y estructurado con el resto de la trama.

Respecto de los **equipamientos y dotaciones**, salvo algunas zonas deportivas, se hace muy poca previsión de los mismos, prácticamente ninguna. De las **zonas verdes**, también destacar su escasez, como nos dice Santiago Valera "la cicatería" en su previsión, "por lo general dispuestas en áreas periféricas, cuando no, y con demasiada frecuencia en zonas marginales de la trama". En Elche se pretendía suplir esta carencia con los palmerales, que a pesar de su carácter privado eran considerados como zonas verdes. La única excepción será el plan de Alicante en donde se calificaban como zonas verdes los montes del Benacantil y Tossal, que convertidas en dos grandes áreas verdes eran prácticamente las únicas disponibles en la ciudad.

La protección de **patrimonio arquitectónico** de los planes de los municipios "tutelados" alicantinos estará en la línea del resto de planes de la época. Entonces los planes no contenían catálogos de elementos protegidos, entre otras cuestiones porque no eran obligatorios por Ley como documento integrante de los planes generales de ordenación urbana, pero se seguía avanzando en las labores de inventariado del patrimonio cultural. Sirva como ejemplo un Edicto de la Comisión Provincial de

<sup>89</sup> La excepción será el plan de Alicante que en el anexo a las normas urbanísticas aprobado en 1962 aparece una zona especial para el aeropuerto y otras de protección de vías de acceso.

Monumentos de Alicante, firmada por el Gobernador Civil y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia el 30 de marzo de 1951, en la que se daba instrucciones precisas a los Ayuntamientos para que remitieran al Gobierno Civil la relación de elementos a incluir en el "Catálogo Monumental o Artístico de la Nación"<sup>90</sup>.

Aunque las agresiones al patrimonio fueron constantes, y la falta de una normativa de protección marcará esta etapa de desarrollismo y crecimiento, ya en algunos de estos planes se delimitarán zonas específicas para los centros históricos con el objeto de su conservación<sup>91</sup>:

*La zona Histórico-Artística y casco antiguo deberá cuidarse y proteger con severas ordenanzas, para salvaguardar su carácter, ya que evidentemente coincide con la primitiva población.*

De los municipios consultados no todos los planes contendrán una zonificación específica para los centros históricos. En Alicante, Elche y Villena se denominará "histórico-artística", en Benidorm "casco actual" y en Orihuela se distinguirá entre zona "artística" y "casco antiguo".

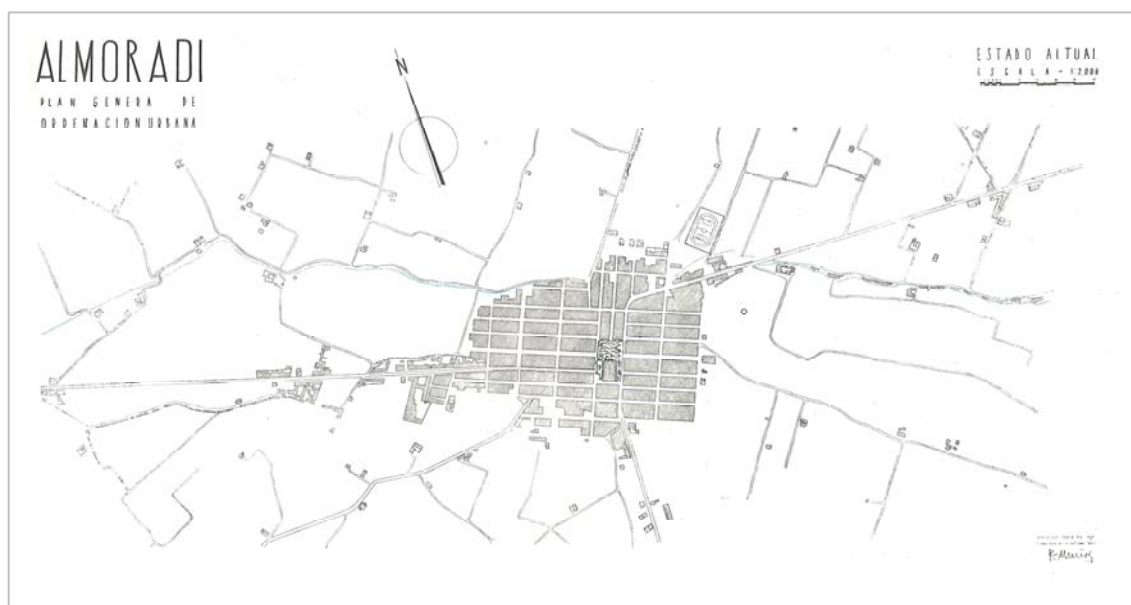


Fig. 7 - 72. ALMORADÍ. Estado actual. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens.  
(Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones – años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

<sup>90</sup> BOP de Alicante nº 72 de 30 de marzo de 1951:

*"Con el fin de incluir en el Catálogo Monumental o Artístico de la Nación cuantos monumentos, lugares y sitios de interés lo merezcan, por la presente interesa a todos los Ayuntamientos de esta provincia que remitan a este Gobierno Civil los datos que a continuación se detallan:*

*1º Relación de los edificios completos, o en ruinas que por su antigüedad y antecedentes, puedan ser considerados de interés histórico, como iglesias, palacios, antiguas mansiones, nobiliarias, castillos, puentes, murallas, torreones, etc.*

*2º Lugares donde se hayan encontrado vestigios de primitivas civilizaciones, como fragmentos de cerámicas, monedas, restos de armas, utensilios, acueductos, calzadas romanas, puentes, etc., indicándose si se han realizado excavaciones y resultados obtenidos.*

*3º Relación de todos aquellos lugares, conjunto de edificaciones, barrios, plazas, rincones, calles y fachadas que ofrezcan interés especial por sus características de valor romántico, artístico, armonía arquitectónica, estilo, etc.*

*4º Paisajes naturales, como bosques, montañas, picachos, acantilados, barrancos, valles y jardines que por su aspecto extraordinario como obra de Naturaleza o del hombre, ofrezcan un atractivo especial tanto pintoresco como artístico.*

*Nota. –La Corporación Municipal podrá ser asesorada por las personas de la localidad, que por su profesión o afición a la Historia y el Arte, tengan competencia en tales materias.*

*Una vez que manden la relación que se solicita, se procederá a efectuar el reconocimiento oportuno por esta Comisión Provincial de Monumentos Históricos y Artísticos. Alicante, 27 de marzo de 1951. –El Gobernador Civil.*

<sup>91</sup> De la memoria del Plan general de ordenación urbana de Alicante de 1958.

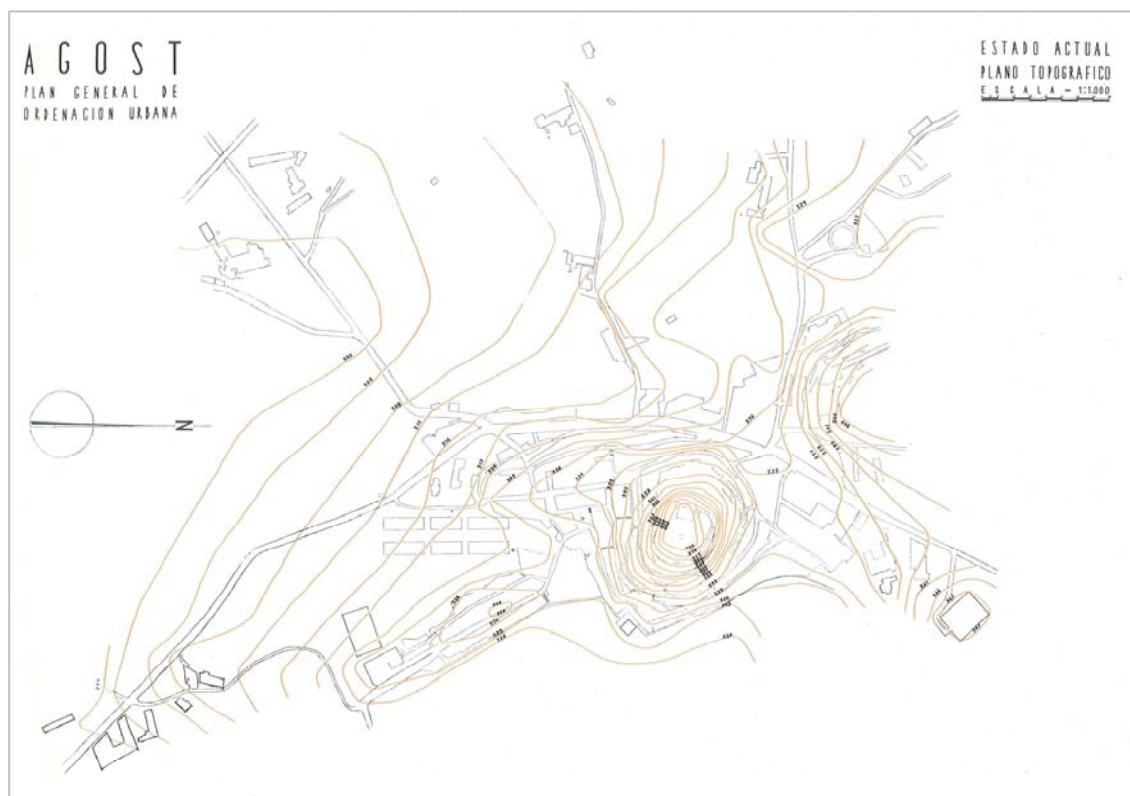


Fig. 7 - 73. AGOST. Estado actual y plano topográfico. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens. (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

7. Los municipios "tutelados"

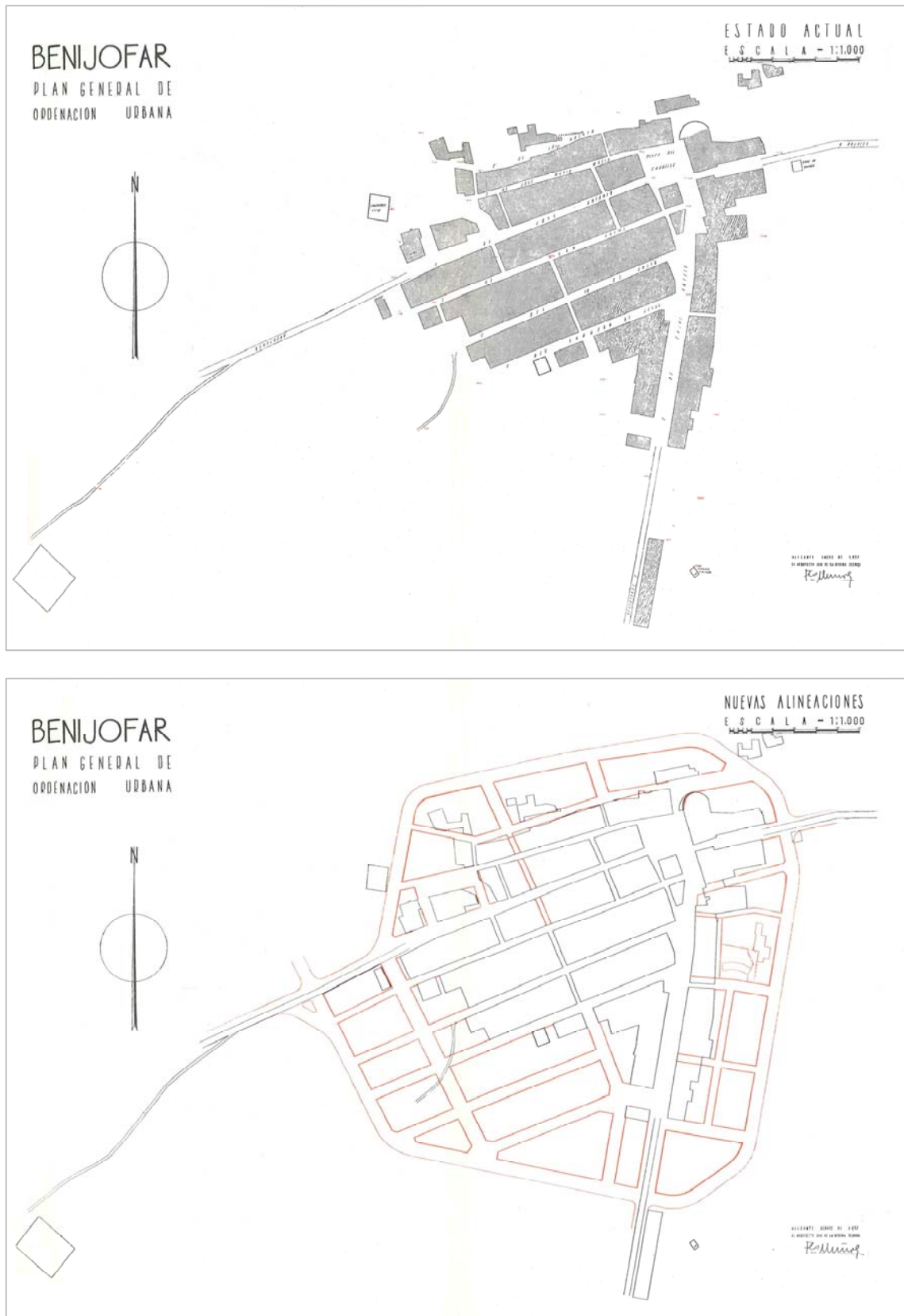


Fig. 7 - 74. BENIJOFAR. Estado actual y nuevas alineaciones. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens. (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

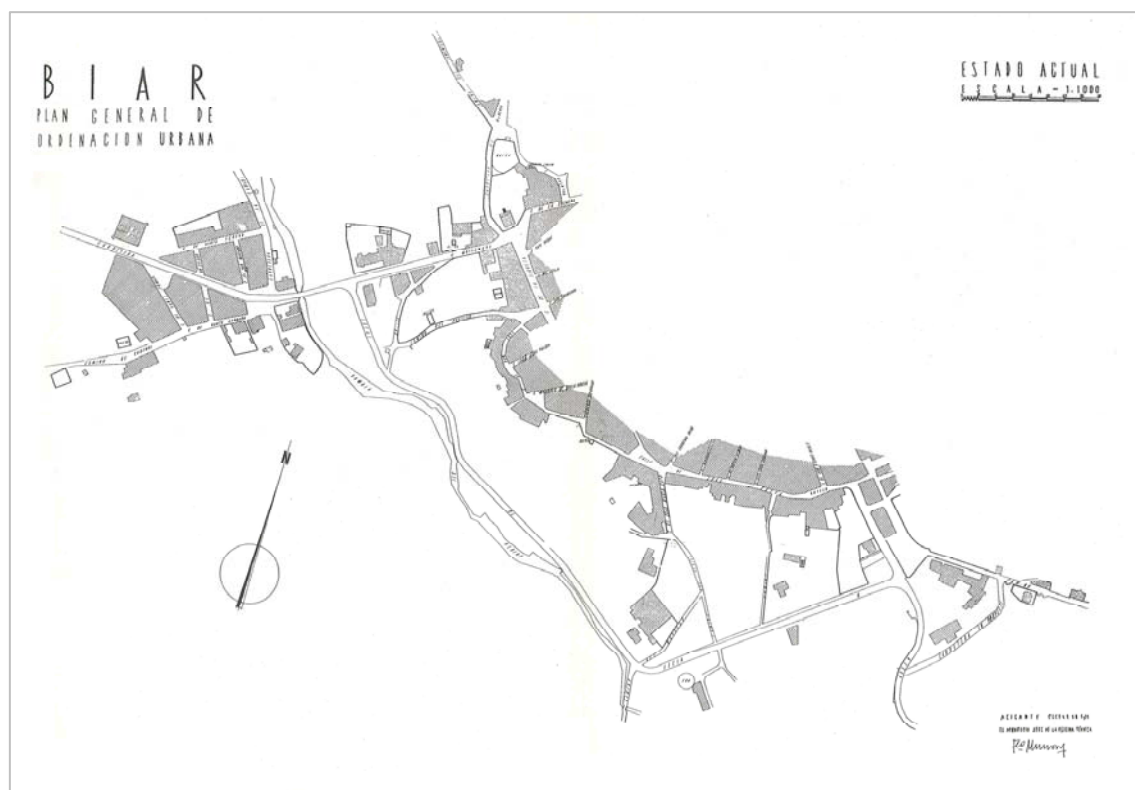


Fig. 7 - 75. BIAR. Estado actual y nuevas alineaciones. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens.  
(Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

7. Los municipios "tutelados"

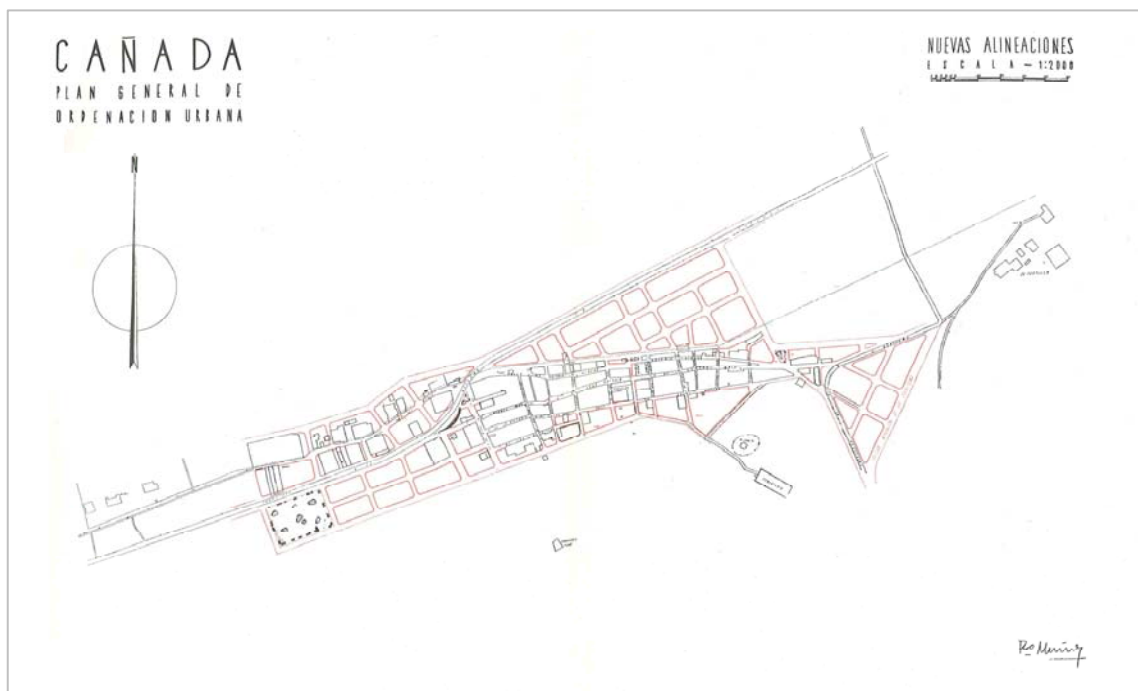
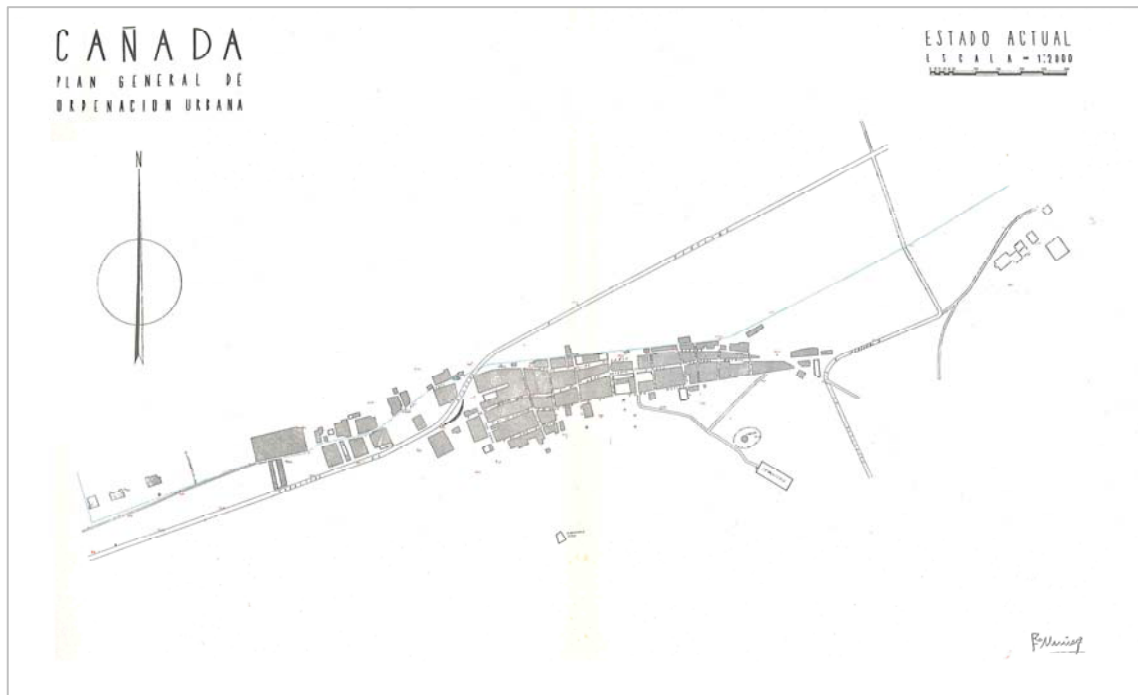


Fig. 7 - 76. CAÑADA. Estado actual y nuevas alineaciones. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens.  
(Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).



Fig. 7 - 77. JALÓN. Estado actual y nuevas alineaciones. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens.  
(Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).



7. Los municipios "tutelados"

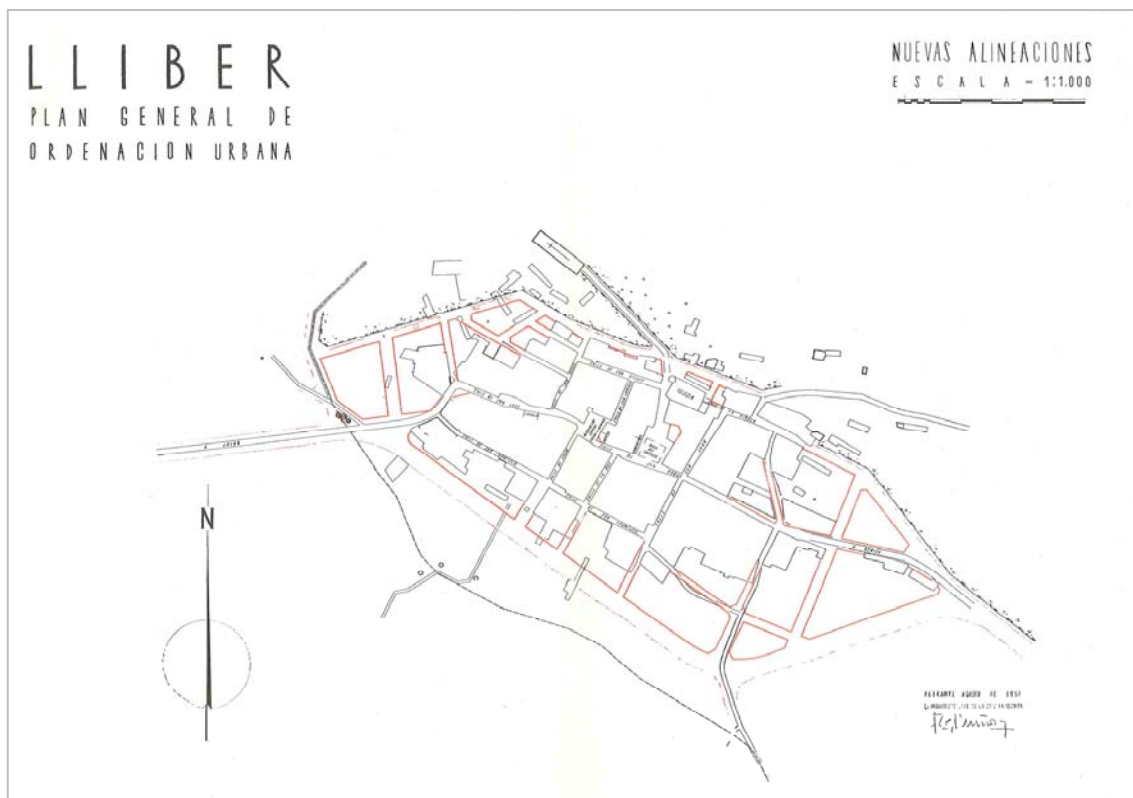
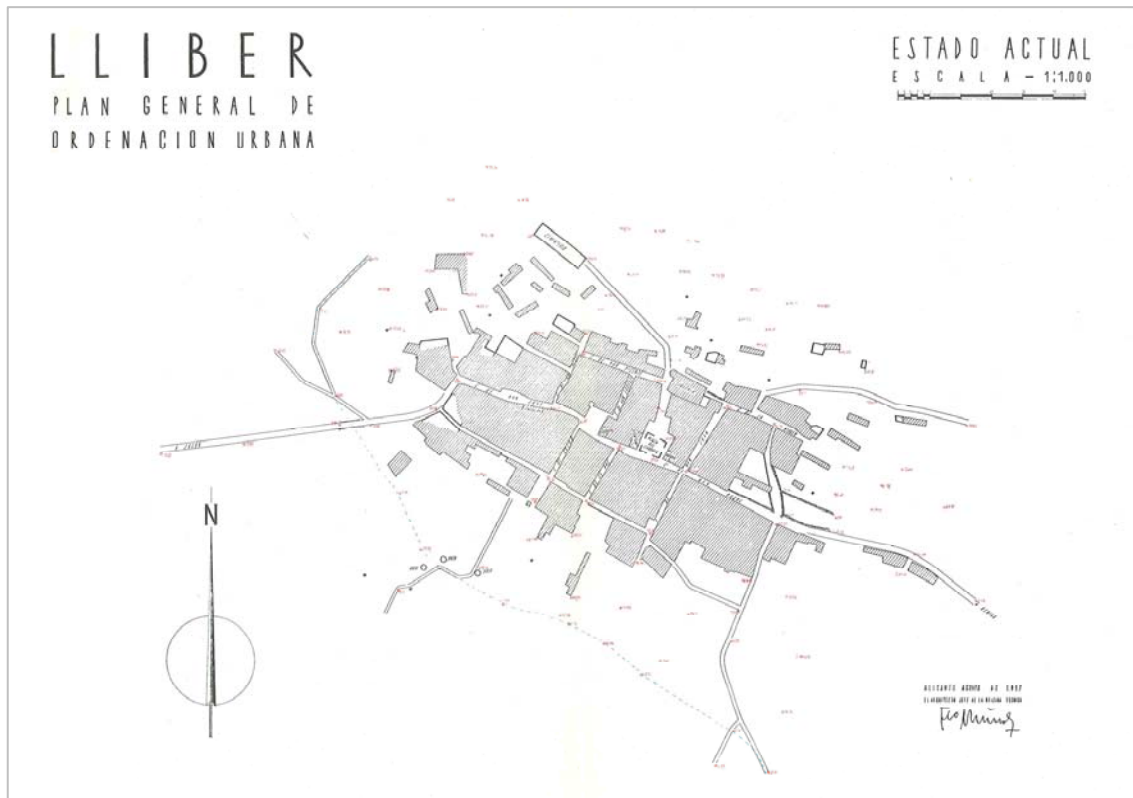


Fig. 7 - 78. LLIBER. Estado actual y nuevas alineaciones. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens.  
(Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

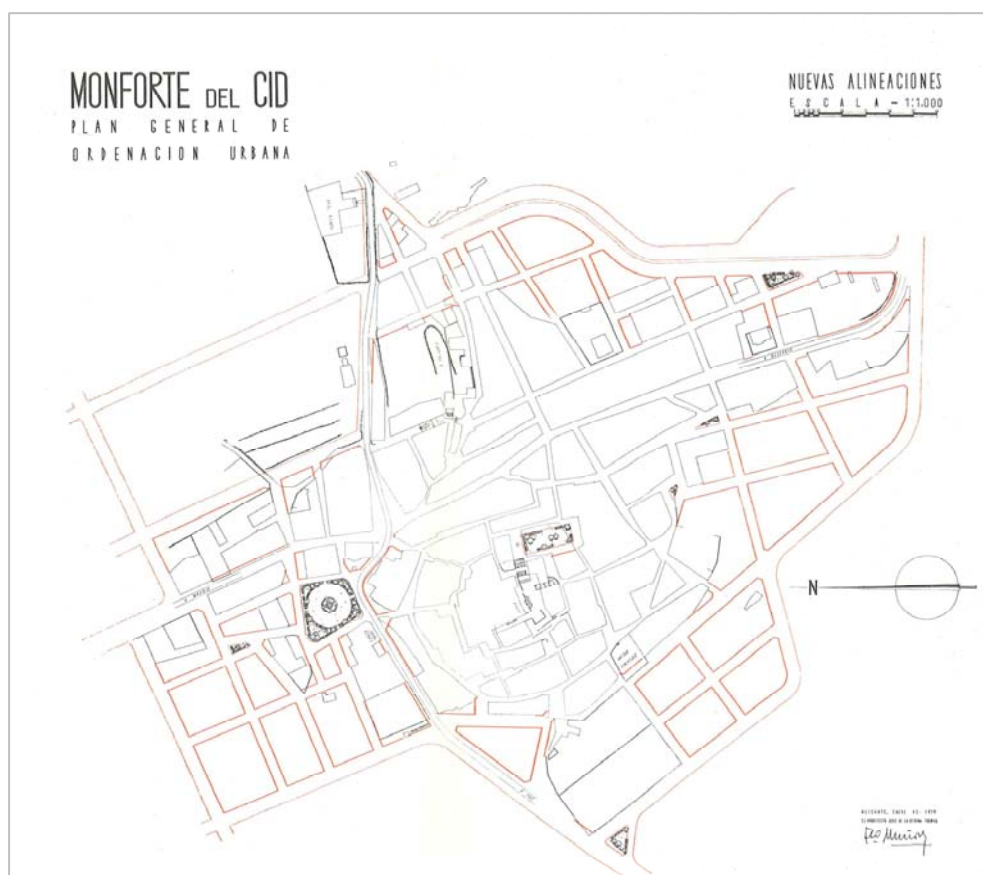
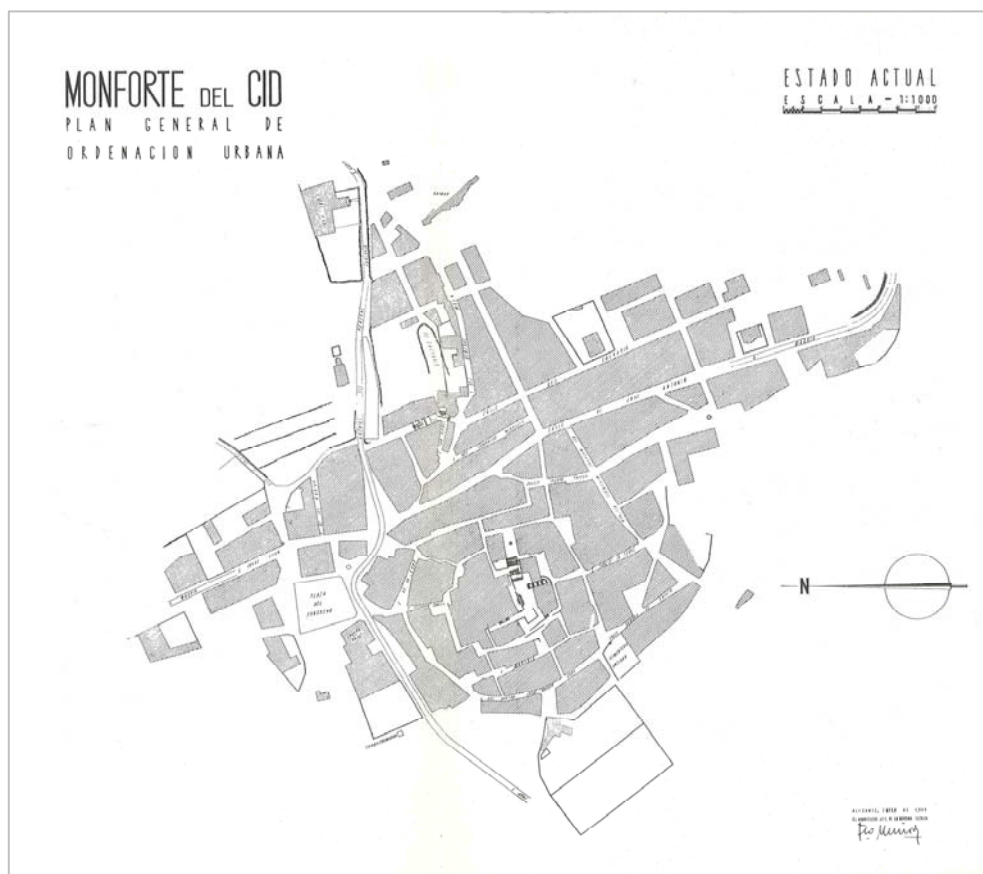


Fig. 7 - 79. MONFORTE DEL CID. Estado actual y nuevas alineaciones. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens. (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

7. Los municipios "tutelados"

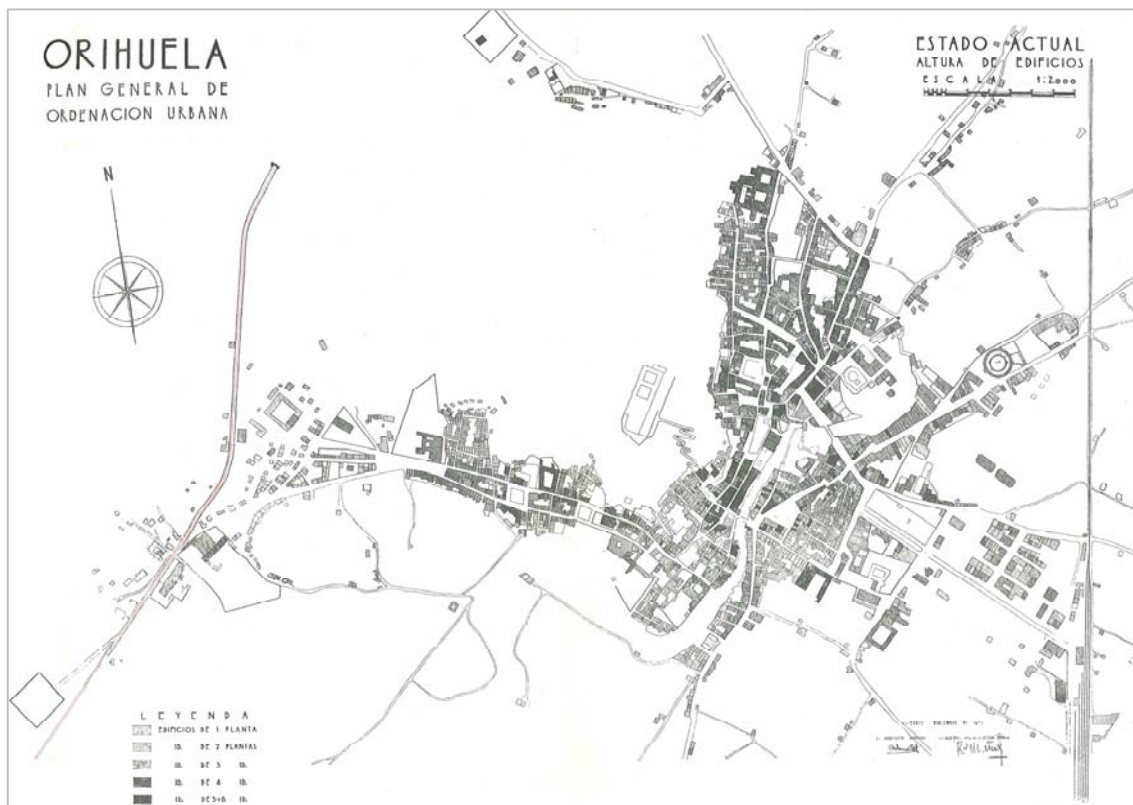


Fig. 7 - 80. ORIHUELA. Estado actual y estado actual-altura de edificios. Arquitectos: Francisco Muñoz y arquitecto municipal. (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).



Fig. 7 - 81. ORIHUELA. Nuevas alineaciones y zonificación. Arquitectos: Francisco Muñoz Llorens y arquitecto municipal. (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

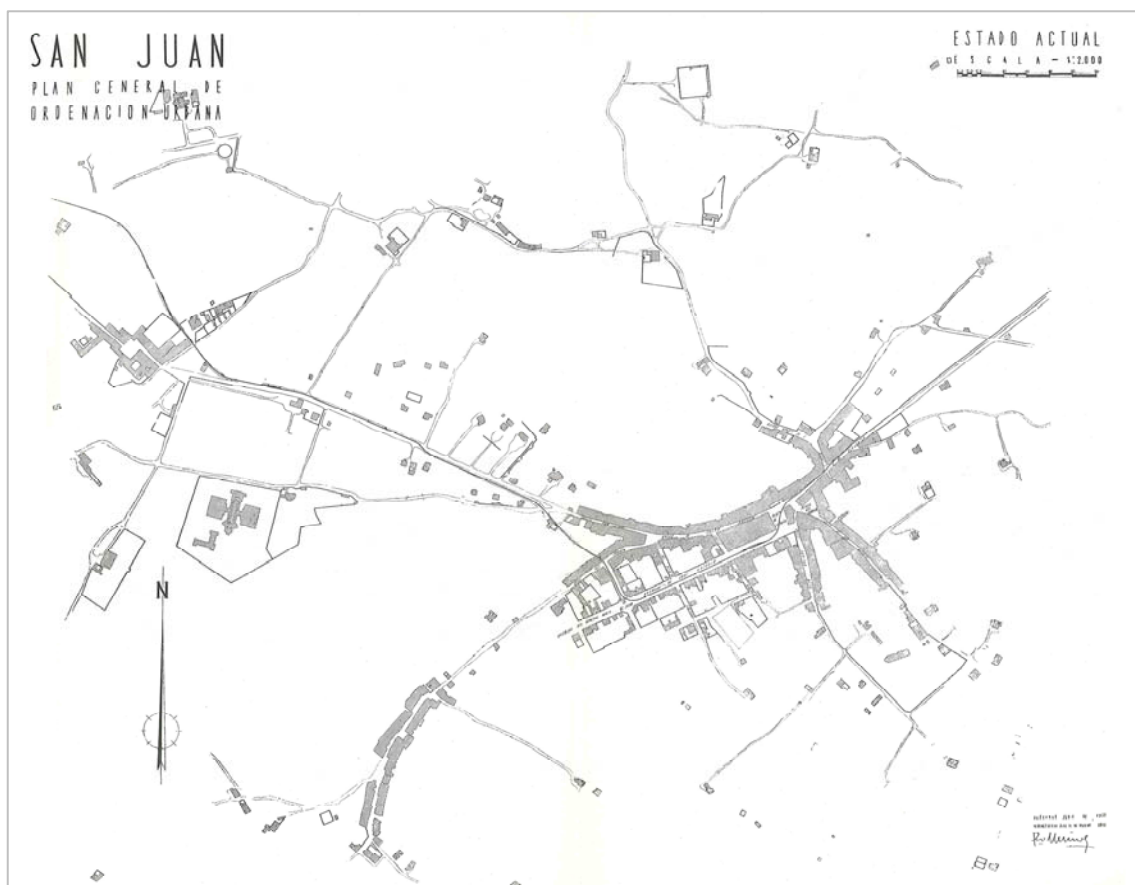


Fig. 7 - 82. SANT JOAN D'ALACANT. Estado actual. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens.  
(Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

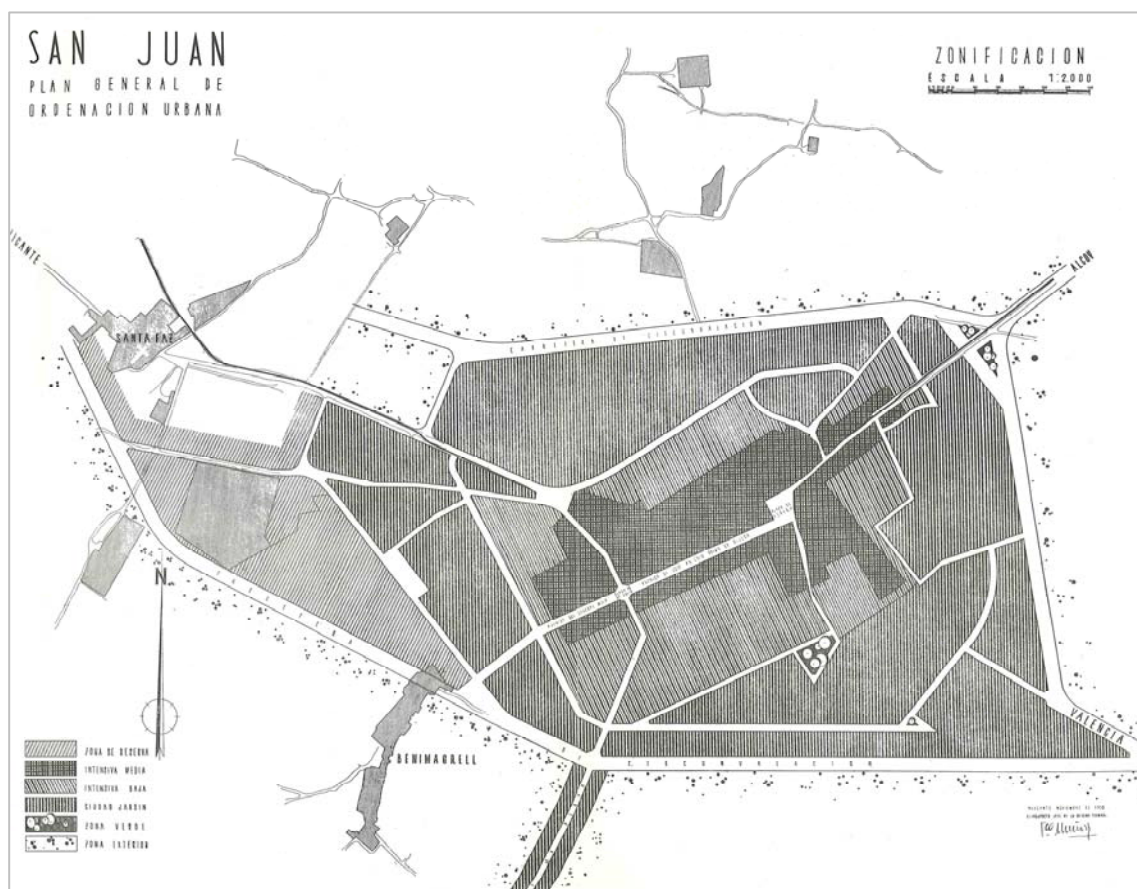
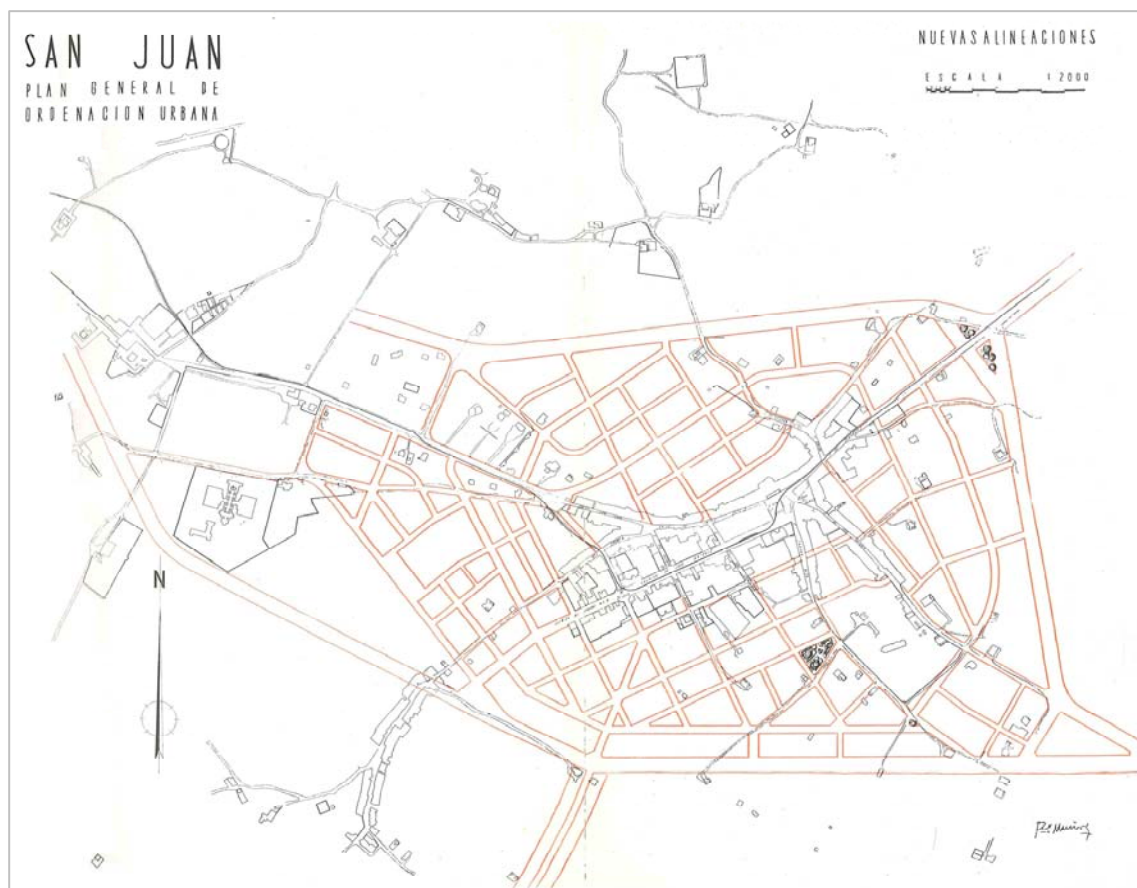


Fig. 7 - 83. SANT JOAN D'ALACANT. Nuevas alineaciones y zonificación. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens. (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

7. Los municipios "tutelados"

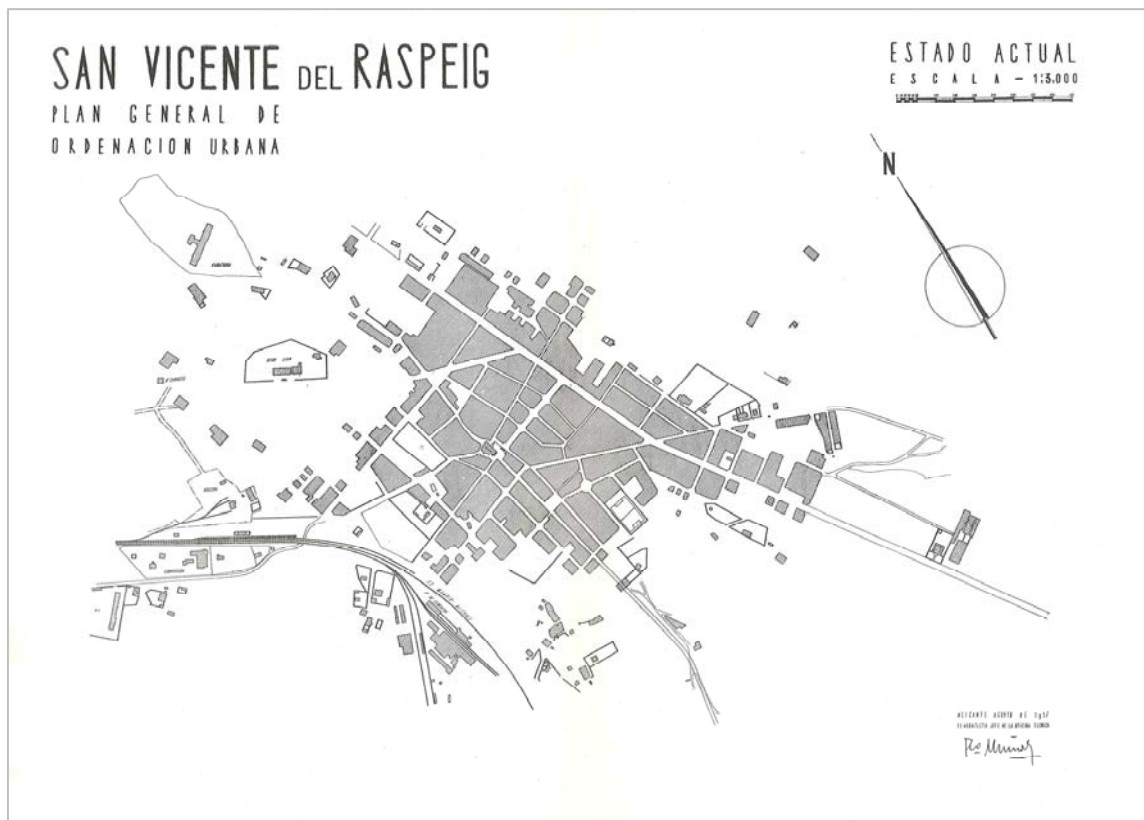


Fig. 7 - 84. SAN VICENTE DEL RASPEIG. Estado actual y estado actual-altura de edificios. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens. (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

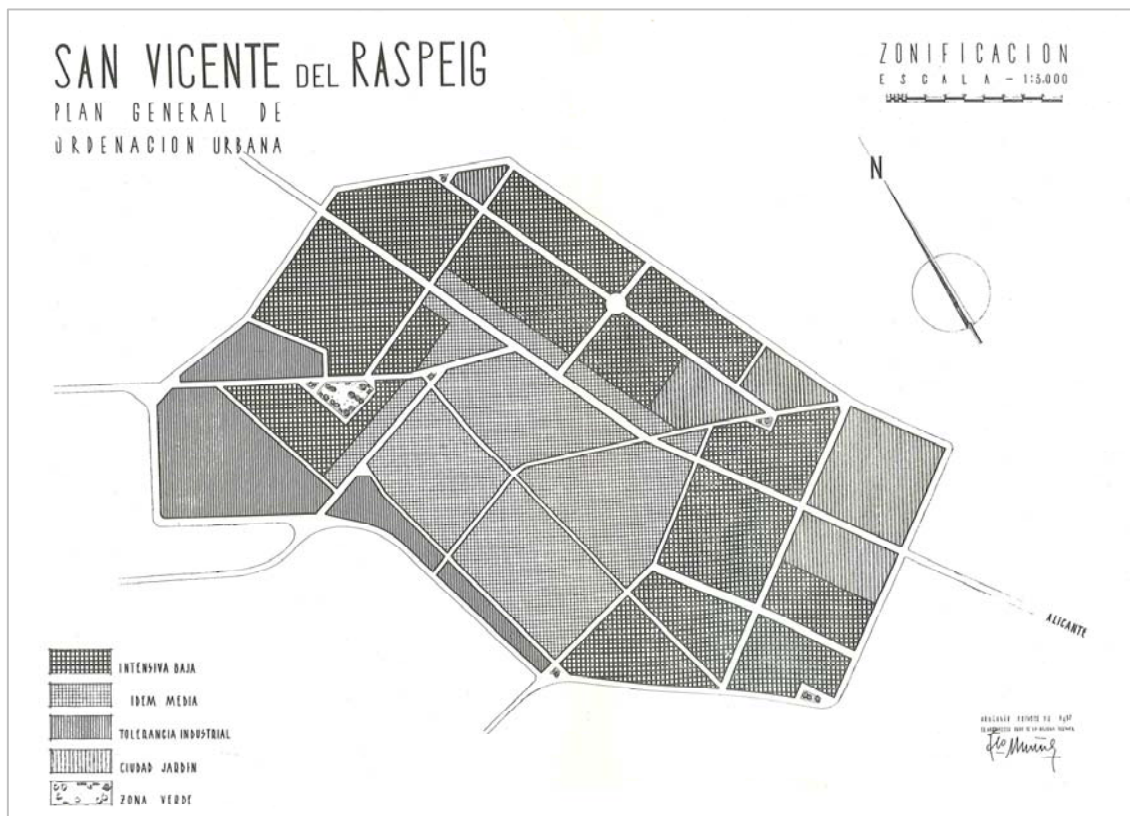
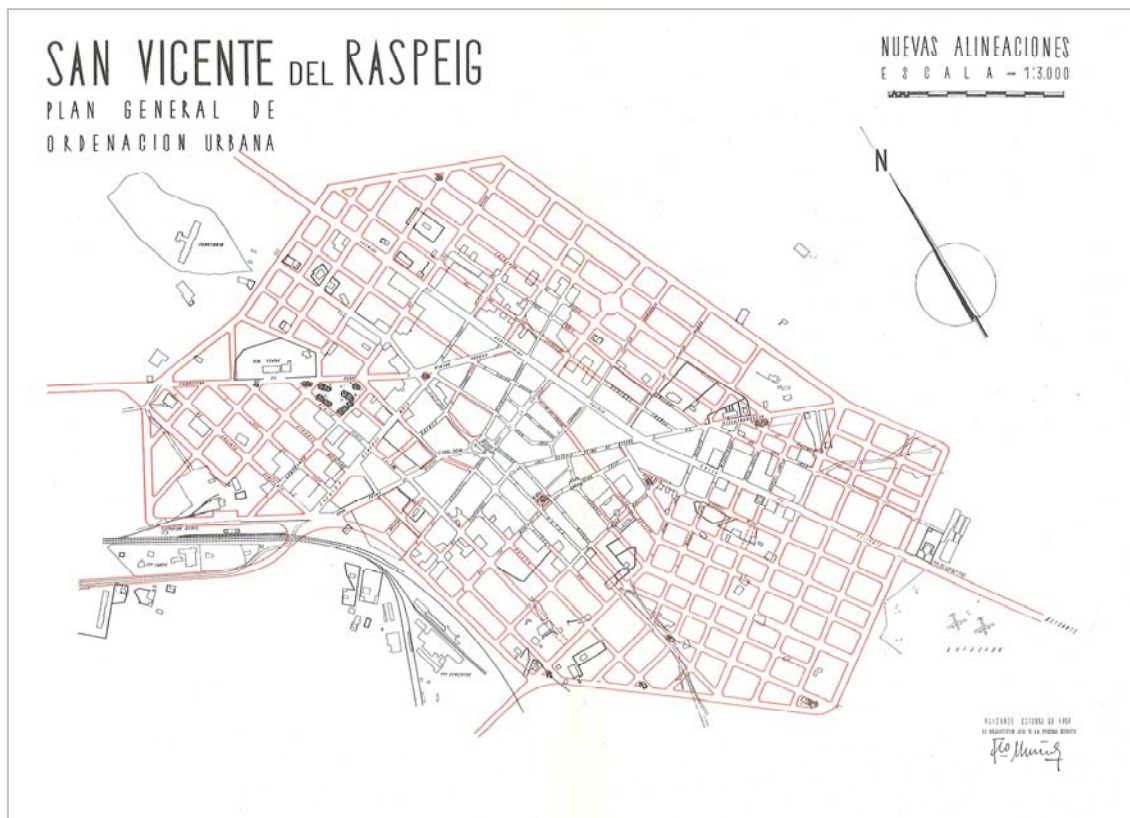


Fig. 7 - 85. SAN VICENTE DEL RASPEIG. Nuevas alineaciones y zonificación. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens. (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).



7. Los municipios "tutelados"

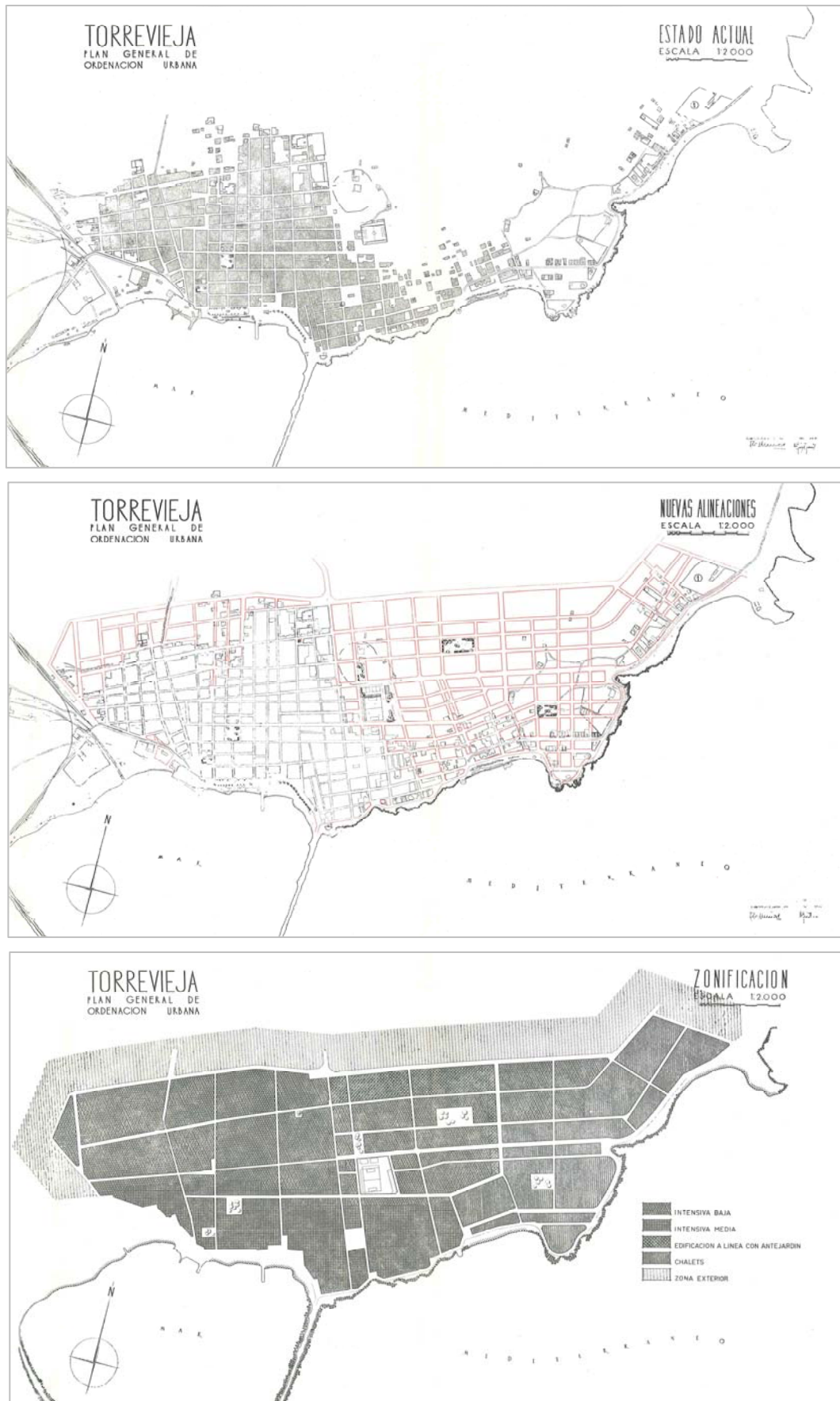


Fig. 7 - 86. TORREVIEJA. Estado actual, nuevas alineaciones y zonificación. Arquitectos: Francisco Muñoz Llorens y arquitecto municipal. (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

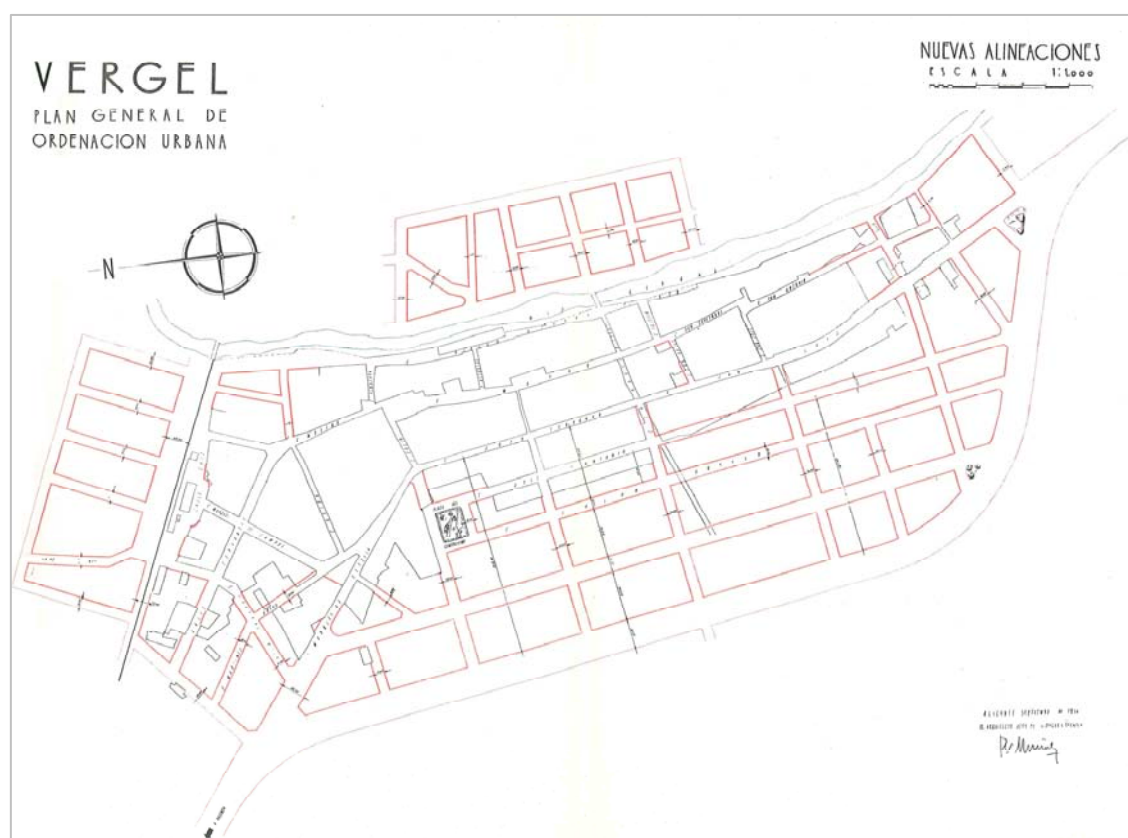
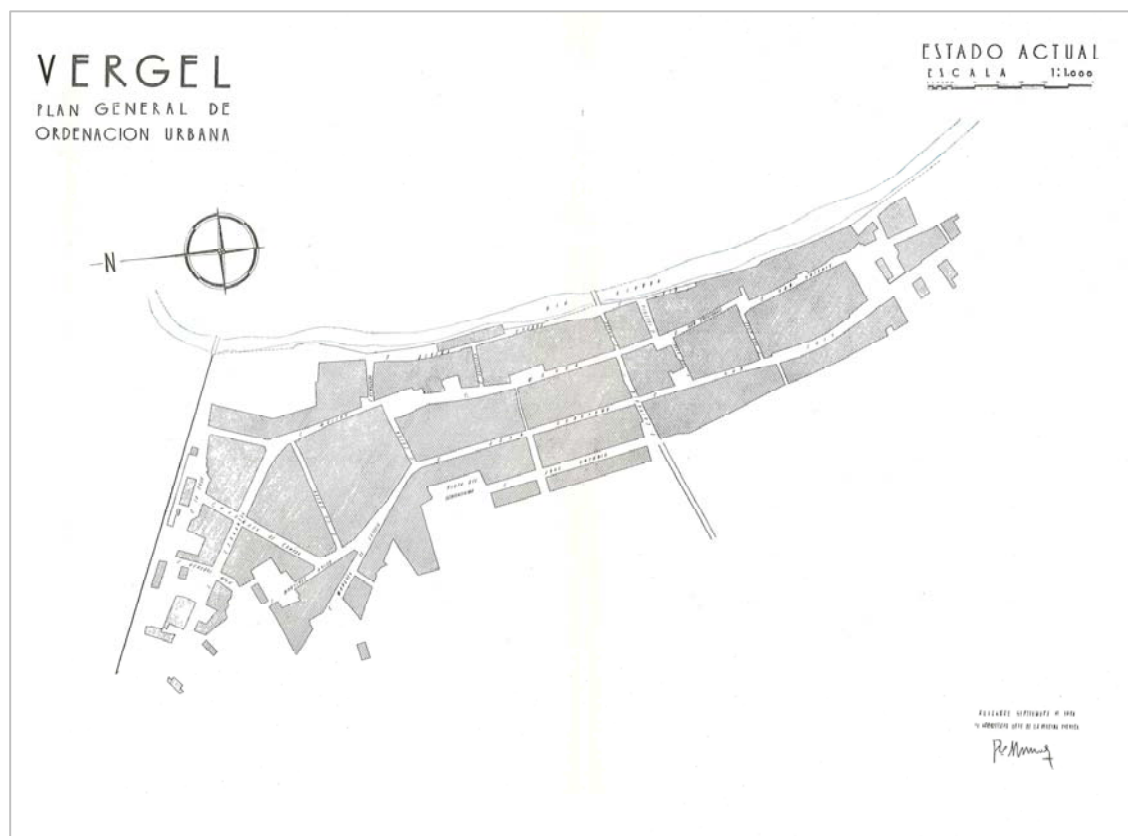


Fig. 7 - 87. EL VERGEL. Estado actual y nuevas alineaciones. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens.  
(Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

7. Los municipios "tutelados"

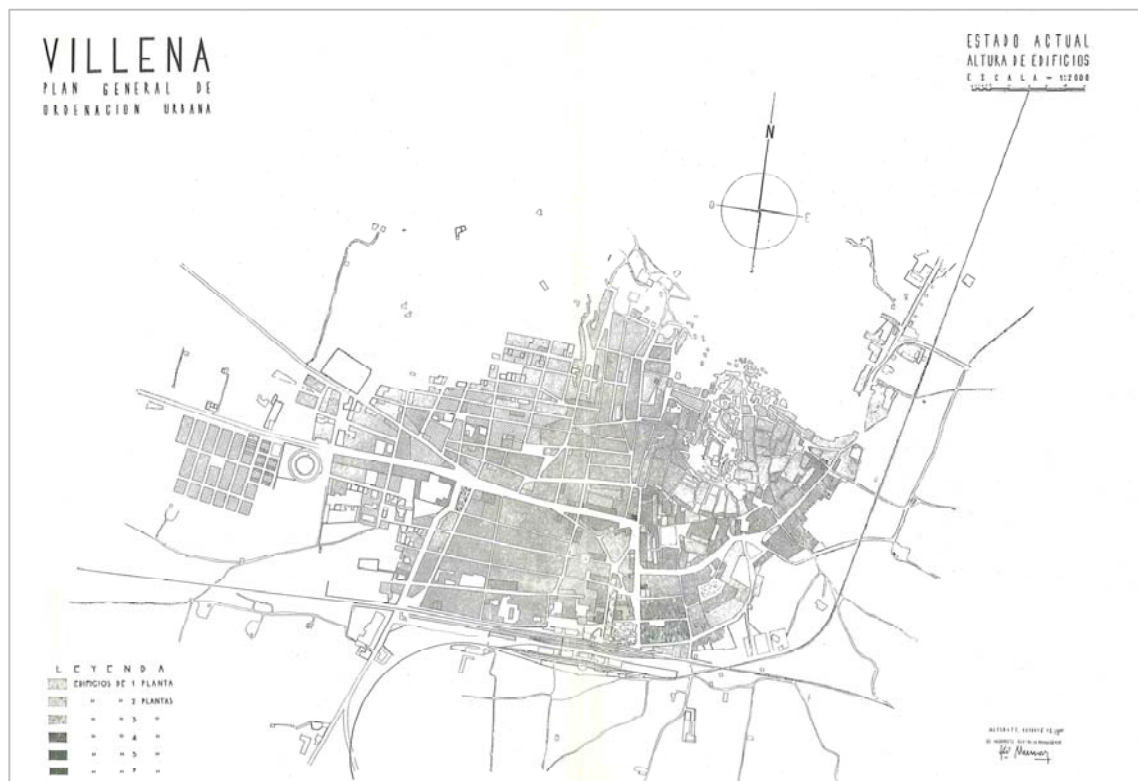


Fig. 7 - 88. VILLENA. Estado actual y estado actual-altura de edificios. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens.  
(Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).



Fig. 7 - 89. VILLENA. Estado actual-plano topográfico y nuevas alineaciones. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens. (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

### 7.3.2. El Plan de Benidorm de 1956. Los orígenes de la ciudad vertical

*Debo confesar que Benidorm me desconcierta (...) Por otra, he visitado Benidorm recientemente y, en este momento y sin conocer más datos, me sería difícil proceder a un juicio laudatorio o condenatorio. Sin embargo, se me hace difícil pensar que pueda constituir un modelo de ciudad, cuando es evidente que su viario sólo funciona porque no hay coches, ya que las masas de turistas llegan en avión. Es cierto que el gobierno municipal está realizando un esfuerzo para comprar suelo, construir escuelas e introducir zonas verdes, pero desconozco si existe un déficit de equipamientos en este momento (...) Si se trata de defender Benidorm como algo que no está tan mal, comparando con lo que está muy mal, no tengo nada que objetar. Sin embargo, unas palabras del sucesor de Manuel Fraga al frente del Ministerio de Información y Turismo dan una idea de lo que ocurrió en Benidorm: "No había más remedio que hacer el hotel en mitad de la playa, sin carreteras, ni depuradoras, ni teléfono, porque no había más dinero que el justo para levantar las camas y no había más remedio que hacer ese mediocre urbanismo que se ha hecho porque no pudimos permitirnos el lujo de lanzarnos a planear grandes construcciones. Si España hubiera hecho esa infraestructura, no habríamos crecido en la medida que lo hicimos". Si hay que correr tienen que pasar esas cosas, pero ¿quién eligió correr tanto?, desde luego, a los arquitectos no nos consultaron.*

Fernando de Terán<sup>92</sup>



Fig. 7 - 90. BENIDORM. Panorámica de las playas de Poniente y Levante en 2011 (fotografías del autor).

Según Juan José Chiner, comisario de la Exposición "Benidorm: los orígenes de la ciudad vertical. 50 aniversario Plan General 1956 – 2006", Benidorm, al menos desde el punto de vista histórico-documental, ha sido fundada en dos ocasiones, la primera de ellas mediante una carta puebla otorgada en 1325 por Bernat de Sarriá, y la segunda a través de otra de 1668 otorgada por Beatriz Fajardo. Durante el siglo XIX y principios del XX, la playa de Benidorm comenzará a ser destino de veraneantes, primero procedentes de Alcoy y más tarde de Madrid, fenómeno que se consolidará entre 1949 y 50. El turismo como actividad económica pasará a cobrar un gran protagonismo, sobre todo cuando otras actividades declinan (la almadraba se cierra en 1952) y la emigración a las ciudades mermarán la población del municipio. Ante el auge de la construcción se decide establecer las bases de una ordenación urbanística de la ciudad que se materializará, el **18 de abril de 1956**, con la aprobación del **Plan general de ordenación urbana**. Con ello se marca, simbólicamente, "una tercera refundación de Benidorm", en el sentido de que a partir de esa fecha entramos en una era completamente distinta, que marcará un antes y un después, y que dará lugar a los pocos años a la ciudad de los rascacielos que hoy conocemos<sup>93</sup>.

<sup>92</sup> Fernando de Terán preguntado por Carmen Jordá sobre su opinión sobre el modelo de Benidorm en "Extractos de la mesa redonda" en AA.VV.: *Arquitectura moderna y turismo = Arquitectura moderna e turismo: 1925-1965: Actas IV Congreso Fundación DOCOMOMO Ibérico, Valencia (6-7-8/11/2003)*, Barcelona: Fundación DOCOMOMO Ibérico, 2004, págs. 243 a 246.

<sup>93</sup> CHINER VIVES, Juan José: "los orígenes de la ciudad vertical" en AA.VV.: *Catálogo de la Exposición "Benidorm: los orígenes de la ciudad vertical. 50 aniversario Plan General 1956 – 2006"*, Benidorm: Ayuntamiento de Benidorm, Generalitat Valenciana – Conselleria d'Infraestructures i Transport y Caja de Ahorros del Mediterráneo, 2006, pág. 25.

El impulsor de esta iniciativa planificadora será el Alcalde Pedro Zaragoza Orts, quien conseguirá poner al frente de los trabajos de redacción del plan a Francisco Muñoz Llorens, que entonces era arquitecto jefe del Ministerio de la Vivienda en Alicante.

En la provincia de Alicante la “tutela” urbanística del Estado vendrá acompañada de la asistencia técnica necesaria para la redacción de planeamiento. No fue ésta una “tutela” impuesta, como en el caso de “Gran Valencia”, sino consentida. Benidorm logrará aprobar su plan y a cambio el Estado podrá en práctica las nuevas teorías que estaba ensayando.

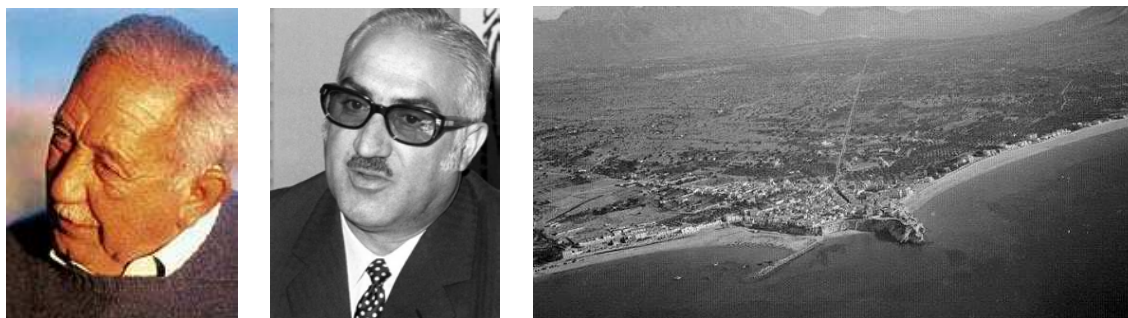


Fig. 7 - 91. Izquierda: Francisco Muñoz Llorens, arquitecto jefe de la Sección de Urbanismo en la Delegación de Alicante, y Pedro Zaragoza Orts, Alcalde de Benidorm 1950-1967. Derecha: vista aérea de Benidorm (1955).

En este sentido, el plan de Benidorm es un caso singular en el conjunto de los planes que estamos analizando. Además de ser uno de los pocos que en esa época harán del turismo una apuesta de futuro<sup>94</sup>, contiene toda una serie de mejoras técnicas propias ya de la nueva Ley del Suelo, que lo diferencia del resto de los planes generales de urbanización de la Ley de Régimen Local, aprobados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, en la Comunitat Valenciana<sup>95</sup>. Estas diferencias irán desde aspectos formales –el de Benidorm se denomina ya “plan general de ordenación urbana”, contiene planos de información incluido uno de termino municipal<sup>96</sup> y tiene planos separados de zonificación y alineaciones–, hasta conceptuales –se da gran importancia a la red viaria, incluye una zonificación de carácter funcional e incorpora nuevas tipologías.–.

Desde el punto de vista metodológico, en su elaboración se dio mucha importancia, como reconoció el propio Francisco Muñoz, al estudio y análisis de la información previa: topografía, estado actual del término y del casco urbano, alturas en la edificación, usos, densidad de población, infraestructuras, desvíos previstos por la Delegación de Obras Públicas para la carretera general que atravesaba el pueblo, etc. Es una lástima que el contenido de toda esta información no se recogiera de manera más extensa en la documentación del plan. En el documento aprobado definitivamente, hay cuatro planos de información: uno del estado actual de todo el término municipal a

<sup>94</sup> Fuengirola o Torremolinos en 1958. El plan de Cullera, también de carácter turístico, aunque se comenzó a gestar en esa misma época se aprobará en 1965.

<sup>95</sup> Hacemos nuestras para el caso de Benidorm, con las obvias diferencias de problemática y escala, las palabras de José M<sup>a</sup> Ordeig en relación al Plan de ordenación de Pamplona de 1957: “La Ley de Régimen Local no era propiamente urbanística, sino administrativa. Por ello, en Pamplona, al adoptar el plan general como instrumento regulador y el zoning como técnica proyectual, se siguió el modelo de los planes para Madrid y Barcelona realizados después de la Guerra, desde la Jefatura Nacional de Urbanismo, pues era en ellos donde mejor se habían concretado las nuevas corrientes urbanísticas”. Ver ORDEIG CORSINI, José María: *Diseño y normativa de la ordenación urbana de Pamplona (1770-1960)*, Pamplona: Gobierno de Navarra, 1992, pág. 164.

<sup>96</sup> Según nuestros datos es el primer plan de ordenación municipal, excluyendo el Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura, que incluye un plano de la totalidad del término municipal, aunque éste tenga únicamente carácter informativo.

escala 1:25.000; otro a escala 1:5.000 del casco urbano y de su entorno; y dos más a escala 1:2.000 con los usos y las alturas de los edificios existentes.

Como planos de ordenación, hay de zonificación de conjunto a escala 1:5.000 y planos separados de las nuevas alineaciones del casco urbano, de la playa de Levante y de la playa de Poniente, éstos a escala 1:2.000<sup>97</sup>. El plan establece la siguiente zonificación: casco actual, ensanche del casco actual, bloques abiertos, chalets aislados en la playa de Levante y zona de La Cala, chalets aislados en la playa de Poniente, tolerancia industrial, zona deportiva y zona exterior.

Curiosamente, las ordenanzas se tramitaron de manera separada. El 7 de diciembre de 1953 el Ayuntamiento acordó, junto con la aprobación del proyecto de nuevas alineaciones de la playa de Levante, la constitución de una comisión para la confección de unas bases para las ordenanzas de la playa de Levante, que serán el origen de las ordenanzas de construcción del plan de Benidorm de 1956. Tras ser aprobadas por el Ayuntamiento y expuestas al público, fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos el 30 de noviembre de 1955.

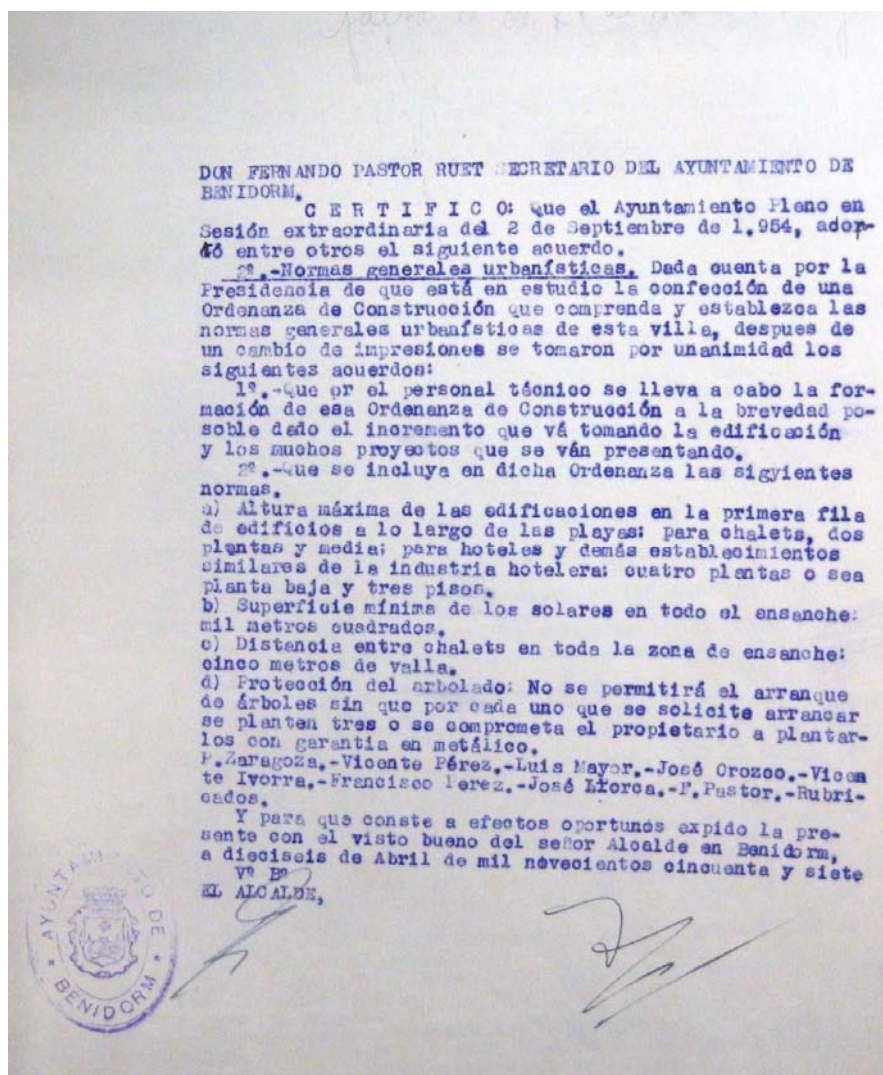


Fig. 7 - 92. Acta del Pleno del Ayuntamiento de 2 de septiembre de 1954 donde se fijan las bases de las Ordenanzas. (Fuente: Archivo Municipal de Benidorm, signatura 5050-2).

<sup>97</sup> En la publicación del Ministerio, *Realizaciones – años 1958 y 1959*, hay un plano de las nuevas alineaciones de la Serra Gelada a escala 1:1.000.

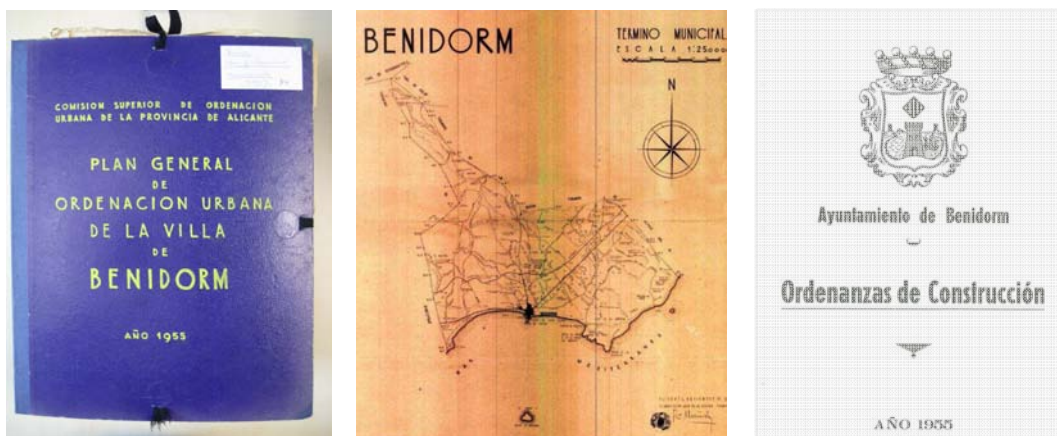


Fig. 7 - 93. BENIDORM. Carpeta del plan de 1956, plano de estado actual a escala 1:25.000 y Ordenanzas de construcción (Fuente: Archivo Municipal de Benidorm, signatura 5050-2, y reimpresión de las ordenanzas de 1996).

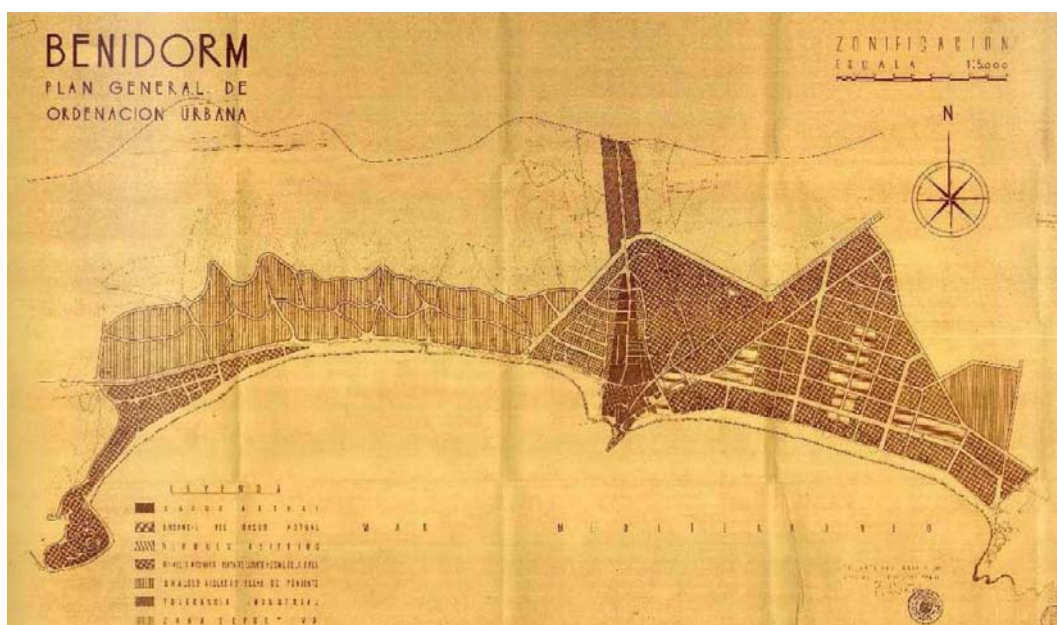
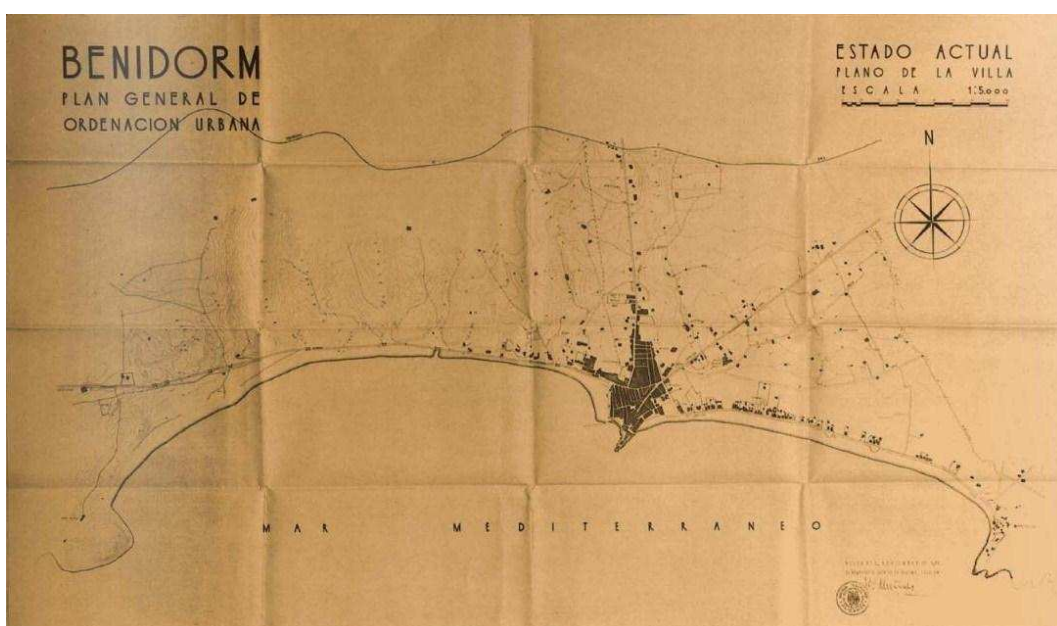


Fig. 7 - 94. BENIDORM. Plan general de ordenación urbana de 1956. Planos de estado actual y zonificación. Escala 1:5.000 (Fuente: Archivo Municipal de Benidorm, signatura 5050-2).



7. Los municipios "tutelados"

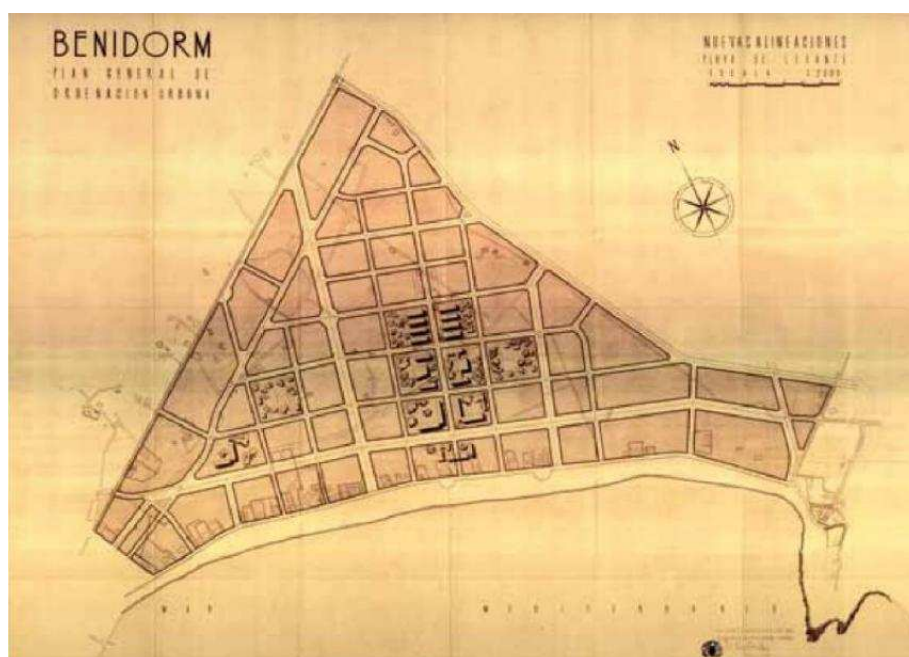
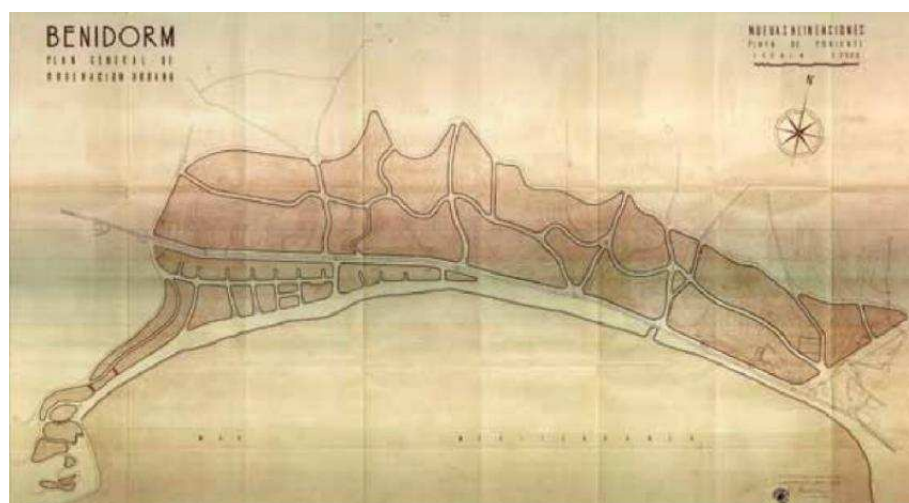
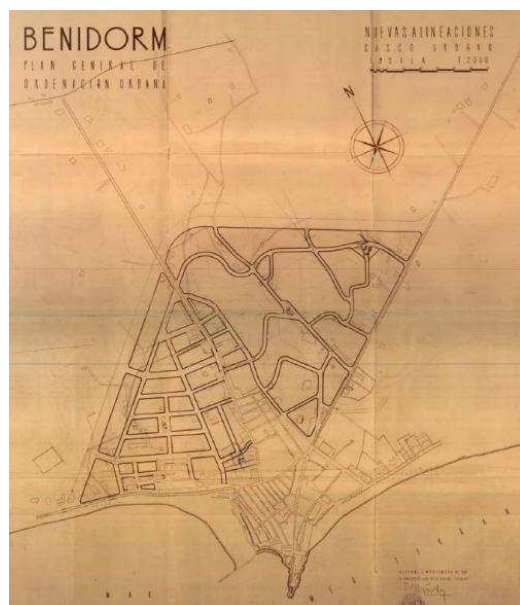


Fig. 7 - 95. BENIDORM. Plan general de ordenación urbana de 1956. Plano de nuevas alineaciones casco urbano, playa de Poniente y playa de Levante. Escala 1:2.000 (Fuente: Archivo Municipal de Benidorm, signatura 5050-2).

El plan reconoce en su memoria que, ante la dificultad de prever el crecimiento del turismo en la ciudad, se había optado por una planificación que comportaba la clasificación de grandes superficies de suelo, por si llegaran a ser necesarias:

*Es difícil de prever el crecimiento de Benidorm. En los últimos años, la afluencia de veraneantes y turistas en invierno, han superado todos los cálculos imaginables. El verano del año 1955 arrojó una cifra superior a 15.000 veraneantes. Este número es asombroso comparado con los habitantes propios de la localidad. Esta causa hace que prescindamos de toda forma normal de previsión de crecimiento y que en consecuencia, se habiliten grandes extensiones de terreno para las edificaciones de veraneo y turismo.*

Esta opción inteligente es fundamental y definitiva para explicar las posibilidades del crecimiento acelerado que ha tenido la población<sup>98</sup>.

Se prevé un crecimiento en torno al casco histórico y a lo largo de las playas de Poniente y de Levante, que se constituyen como zonas de “veraneo”. La intención del plan, según la memoria, era el “máximo respeto a las edificaciones existentes”. No obstante, de la lectura de las ordenanzas, se deduce que esta afirmación no es totalmente exacta, ya que las alturas previstas en caso de sustitución hacían inviable la conservación del casco antiguo, como así ha sucedido. El ensanche de la población, con unas alturas permitidas de hasta cinco plantas, ha resultado ser un tejido urbano demasiado denso.



Fig. 7 - 96. Izquierda: casa Bloc, portada de la Revista del GATEPAC a mediados de los años treinta. Derecha: combinación de bloques abiertos y ciudad-jardín en la playa de Levante del plan de Benidorm de 1956. (Tomado de *Catálogo de la Exposición “Benidorm: los orígenes de la ciudad vertical. 50 aniversario Plan General 1956 – 2006”*).

En las zonas de las playas se propone una ciudad de baja densidad, a base de edificación aislada de viviendas familiares, en las que se diferencia las de la playa de Poniente de las restantes áreas. En la de Levante se proyecta una retícula con quiebros e irregularidades, caracterizada por una estructura viaria jerarquizada y de cierta anchura –15, 25 y 36 metros–, y por manzanas relativamente regulares de dimensiones medias que oscilan entre los 90 y los 150 metros<sup>99</sup>.

<sup>98</sup> GAVIRIA, Mario y otros: *Benidorm, ciudad nueva*, Madrid: Editora Nacional, 1977, pág. 26.

<sup>99</sup> MARTÍ CIRIQUIÁN, Pablo; OLIVA MEYER, Justo: “Algunas intervenciones en la costa mediterránea de Alicante: tres propuestas, tres ideologías, tres actitudes” en AA.VV.: *Arquitectura moderna y turismo = Arquitectura moderna e turismo: 1925-1965: Actas IV Congreso Fundación DOCOMOMO Ibérico, Valencia (6-7-8/11/2003)*, Barcelona: Fundación DOCOMOMO Ibérico, 2004, págs. 228 a 230.

En la playa de Levante se combina la tipología de ciudad-jardín con la de bloques abiertos, de cuatro plantas como máximo, que se localizan en unas pocas manzanas, únicas edificaciones en altura proyectadas al margen del ensanche del casco antiguo en todo el municipio. En el plano parcial de nuevas alineaciones a 1:2.000 aparece dibujada la posición de los bloques lineales en diferentes combinaciones: en "L", liberando gran parte de la superficie de la manzana; en "H", con edificios en forma trapezoidal que sugieren usos especiales o dotaciones; y en espina, con bloques paralelos al mar<sup>100</sup>.

En la de Poniente, que presenta un terreno sumamente accidentado, y que entonces no tenía la importancia de la playa de Levante, se estudia una trama orgánica con vías adaptadas al terreno que dividían la zona en grandes parcelas, "preparadas para una división posterior". También se recoge en el sector de La Cala, una urbanización proyectada por una entidad particular.

Se propone una zona de tolerancia industrial en la vía de acceso a la Estación que pronto desaparecerá con las primeras modificaciones del plan. Además se recoge la propuesta de la Jefatura de Obras Públicas sobre la variante de la carretera nacional.

Como única dotación aparece una zona deportiva en el extremo noroeste de la playa de Levante. Es, precisamente, la falta de previsión de dotaciones públicas uno de los mayores defectos del Plan general de ordenación urbana de 1956, en particular de zonas verdes que no se proyecta ninguna.

Como aspectos positivos y fundamentales para comprender el éxito de Benidorm fueron: la calidad de confección del viario del ensanche de la playa y el rigor en la definición de la zona exterior<sup>101</sup> como no edificable. Zona exterior que fue respetada a lo largo de los años y que se constituyó en un recurso de futuro<sup>102</sup>, permitiendo la implantación de grandes equipamientos relacionados con el ocio, como Terra Mítica.

La gestión del plan se realizará mediante cesión obligatoria de viales y pago de contribuciones especiales de obras de urbanización.

Aprobado en 1956, muy pronto los propietarios de suelo presionarán para conseguir mayores aprovechamientos, lo que conducirá a sucesivas modificaciones del plan, con aumentos de la edificabilidad que convertirán la ciudad-jardín del principio en la actual ciudad de masas alojadas en un conjunto de grandes bloques, siendo éste el origen de la ciudad vertical.

Lo sucedido con el plan de Benidorm no es un caso aislado. Cuando en los años 60 aparecen demandas de suelo urgentes: carreteras, zonas industriales, zonas de segunda residencias, no previstas, surgen los problemas y los planes se modifican una y cien veces. El plan de Benidorm es un caso ejemplar. Entre 1956 y 1974 se realizaron, según nos relata Mario Gaviria un total de 42 modificaciones<sup>103</sup>. El pequeño

---

<sup>100</sup> Existe algunas discrepancias en la localización de las manzanas de bloques abiertos según el plano global a escala 1:5.000 y el plano parcial de nuevas alineaciones de la playa que está a escala 1:2.000.

<sup>101</sup> La zona exterior será el preludio de lo después la Ley del Suelo llamaría suelo rústico, que restringía la edificabilidad a 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y parcela mínima de 5.000 metros

<sup>102</sup> GAVIRIA, Mario y otros: *Benidorm, ciudad nueva*, Madrid: Editora Nacional, 1977, pág. 26.

<sup>103</sup> Las modificaciones se explican en el libro de Mario Gaviria y otros: ob. cit, págs. 31 a 66.

pueblo de 2.726 habitantes de 1950, pasará a tener una población residente de 6.259 habitantes en 1960 y 12.124 en 1970, y los 5.000 veraneantes de 1955 (en aquella época así se llamaba a los turistas), pasará a contar con 119.651 plazas turísticas en 1975. El plan no se revisará, simplemente se irá adaptando<sup>104</sup>.

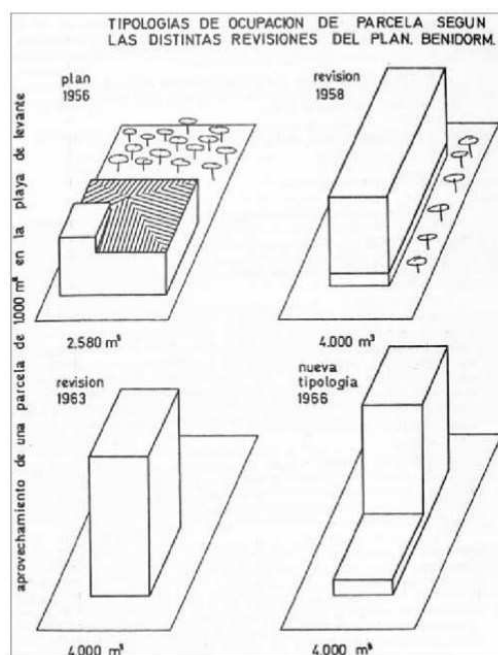


Fig. 7 - 97. Variaciones tipológicas de con las sucesivas modificaciones de 1958, 1963 y 1966 (Fuente: tomado de GAVIRIA, Mario y otros: *Benidorm, ciudad nueva*)

En el libro *Benidorm, ciudad nueva*, se explica de manera muy gráfica cómo una parcela de 1.000 m<sup>2</sup> de la playa de Levante, con las sucesivas modificaciones del plan de 1958, 62 y 66, llega a multiplicar casi por cuatro el volumen inicialmente previsto<sup>105</sup>.

Pablo Martí y Justo Oliva, nos refieren el modelo cambiante que esto genera y que puede caracterizarse en cuatro ciudades distintas: la ciudad-jardín inicial de 1956 que nunca llegó a existir; la de 1958 de edificación en bloque de cuatro plantas y cierta longitud –los llamados edificios tranvía–, apenas hoy reconocible; la ciudad de los rascacielos –altura libre de la edificación– de 1963 que libera el resto de la parcela de la que quedan algunas muestras; y la última de 1966, la que hoy en día es más perceptible en los ejes principales, donde los edificios en altura están acompañados de una planta baja que ocupa toda la parcela. Las comparaciones con la *Ville Radieuse* de Le Corbusier, con sus torres en altura sobre *pilotis* y sus plantas bajas diáfanos, son inevitables. La ciudad de los años 60 aún tendrá que ver con aquella, pero la de los setenta ya poco. Por un lado, sus plantas bajas alineadas a la calle nos remite, al menos en esa planta, a una ciudad clásica de manzanas cerradas, y por otro lado, sus torres en altura en el interior de la parcela sin más normas que la mejor posición o las condiciones de la parcelación, tendrán resultados muy desiguales<sup>106</sup>.

<sup>104</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, pág. 103.

<sup>105</sup> El truco consiste en ir redistribuyendo sucesivamente el volumen inicial a la vez que se va incorporando volumen no computable, siempre que éste se destine a zonas comunes. Ver GAVIRIA, Mario y otros: ob. cit., pág. 66.

<sup>106</sup> MARTÍ CIRIQUIÁN, Pablo; OLIVA MEYER, Justo: "Algunas intervenciones en la costa mediterránea de Alicante: tres propuestas, tres ideologías, tres actitudes" en AA.VV.: *Arquitectura moderna y turismo = Arquitectura moderna e turismo: 1925-1965: Actas IV Congreso Fundación DCOMOMO Ibérico, Valencia (6-7-8/11/2003)*, Barcelona: Fundación DCOMOMO Ibérico, 2004, págs. 228 a 230.

Como final de esta exposición transcribimos la introducción que Francisco Muñoz Llorens realizó en 1996 al facsímil de las Ordenanzas de Construcción de Benidorm del año 1955 publicado por el Ayuntamiento de Benidorm. Este escrito, además de acercarnos a la figura de Francisco Muñoz, nos da una completa visión del proceso de gestación del Plan general de ordenación de 1956<sup>107</sup>:

EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENIDORM DE 1956. COMO SE PLANTEÓ, REALIZÓ Y SE IMPLANTÓ. CONSECUENCIAS INMEDIATAS Y EVOLUCIÓN DEL MISMO ANOTACIONES Y RECURSOS

*Todo comenzó a principios de los años cincuenta. Por aquellas fechas, yo era funcionario del antiguo Ministerio de la Vivienda y ejercía el cargo de Arquitecto-Jefe de la Sección de Urbanismo en la delegación de Alicante y Pedro Zaragoza había sido nombrado Alcalde de su entonces pequeño pueblo de Benidorm, donde empezó a desarrollar sus condiciones innatas de "lince" en el terreno político. No sé cómo se las arregló, pero aprovechando un convenio de asistencia gratuita a los pequeños municipios, consiguió casi de golpe, que yo dejara todo lo que tenía entre manos y me dedicara exclusivamente a realizar los estudios previos para el posterior de un ambicioso Plan General. Poco después y para vincularme más al Ayuntamiento de Benidorm, me nombrará Arquitecto municipal honorario, con la obligación de trabajar dos días a la semana en Benidorm y el resto en Alicante. Así de fácil o así de difícil.*

*A los pocos días de iniciar los trabajos, yo mismo me decía: "Paco, aon t'an clavat", pero Pedro tuvo la gran habilidad de transmitir al resto de la Corporación como a mí mismo, su tremenda carga de ilusión; tanta, que yo lo asumí profesionalmente como un reto muy importante. Pedro tenía muy claro lo que quería y el modo de conseguirlo, para lo que contaba con un perfecto conocimiento de su pueblo, de sus limitaciones, de sus posibilidades y sobre todo de la personalidad y forma de ser de sus paisanos.*

*Poco a poco y sin que él se diera cuenta, fuimos incorporando a los trabajos de redacción a mi compañero de profesión, Luis Rodríguez Hernández, aprovechando su condición de Delegado para esta zona de la Dirección General de Urbanismo y hasta tal punto se llegó a ilusionarlo que sus esporádicas visitas desde Madrid se convirtieron en frecuentes viajes a Benidorm. Su colaboración y mediación fueron inestimables. Y este fue en realidad el equipo que redactó el Plan: Pedro, Luis y yo, tres jóvenes de treinta y tantos años entonces, pero con una tremenda carga política, sentimental y profesional de hacer algo bien hecho, conscientes ya de la enorme repercusión que la puesta en vigor del Plan iba a tener sobre este pequeño pueblo que no llegaba entonces a 3.000 habitantes. Hoy en día ya tiene 80.000 habitantes de hecho y en los meses de julio y agosto la de mayor asentamiento humano de la provincia. Respecto al equipo que confeccionó este primer Plan General de 1956, yo siempre he tenido la convicción de que el padre fue Pedro Zaragoza porque fue el que lo engendró; la madre fui yo porque me tocó parirlo y la comadrona fue Luis Rodríguez que lo hizo con gran profesionalidad y sin recurrir a la "cesárea".*

*Por aquel entonces, Pedro Bidagor (Director General de Urbanismo) estaba redactando la primera Ley del Suelo y en sus visitas a Alicante y Benidorm, respaldaba nuestro trabajo y nos aconsejaba sobre la incidencia que podía tener la futura ley en el planteamiento de los planes generales. Mucho de ello quedó reflejado en las Ordenanzas y Normas al preservar los espacios exteriores de la especulación y edificación desordenada, exigiendo parcelas mínimas de 5.000 m<sup>2</sup> con edificación muy limitada.*

*También nos visitaba de vez en cuando, el arquitecto Muñoz Monasterio, que ejercía como de una especie de Inspector Regional en materias urbanísticas, pero sus planteamientos diferían, o al menos, no coincidían con los nuestros. El estaba muy influido con el desarrollo turístico de Mallorca y Costa del Sol, abogando por un turismo de alto nivel económico, en cambio nosotros y sobre todo la Corporación, buscábamos un turismo menos restrictivo y más encauzado a la clase media o media alta. Pienso que el paso del tiempo ha dado la razón a este planteamiento y a sus posteriores revisiones y ampliaciones, siempre enfocadas en el mismo sentido.*

*Volviendo al tema de los inicios, en primer lugar se dedicó todo nuestro esfuerzo y mucho tiempo en la obtención de una amplia información previa: planos topográficos, caminos, vaguadas, estado actual, alturas en la edificación, desvío previsto por la Delegación de Obras Públicas para la carretera general que atravesaba el pueblo, densidad de población, etc. (por cierto, hay un plano curiosísimo en el que se reflejan en tramas distintas, la altura de la edificación existente entonces: dominaban la de dos plantas y solo había cuatro edificios de cuatro plantas).*

*Terminada esta fase informativa, se iniciaron los primeros croquis del viario principal y los primeros tanteos para una zonificación razonable y razonada. Esto nos llevaba a jornadas de trabajo larguísimas en las que no faltaban las discusiones, a veces hasta acaloradas, en las que sobre todo Pedro Zaragoza y*

---

<sup>107</sup> Transcripción de la introducción de Francisco Muñoz Llorens, arquitecto del Plan general de ordenación urbana de Benidorm de 1956, al facsímil AA.VV.: Ayuntamiento de Benidorm, Ordenanzas de Construcción año 1955, Benidorm: Ayuntamiento de Benidorm, 1996.

yo empleábamos frases muy del Benidorm de entonces, como la de “sabó de mico” y “fil negro”, cuando algo no respondía a lo esperado. Al mismo tiempo se iban esbozando con minuciosidad, pero muy extractadas y concretas las futuras normas de edificación.

Terminado el Plan General, se aprobó en un Pleno y pasó el periodo de exposición pública...y ahí se complicó todo. Pedro se tuvo que multiplicar primero para explicar a sus paisanos y “fuerzas vivas” que económicamente medio banal convertido en solar podía valer como cinco banales y después para despertarles el orgullo de ser de Benidorm cuando la villa llegara a ser la ciudad que él pensaba y nosotros deseábamos. En cuanto a mí, solo diré que en una reclamación me dijeron que ellos pensaban de la exagerada amplitud del viario, pero por fin en el año 1956 se aprobó definitivamente este primer Plan General de Benidorm.

Después ya vinieron y entraron nuevos Alcaldes y sucesivamente otros arquitectos municipales que con indudable acierto político, los primeros, y gran profesionalidad, los segundos, fueron ajustando y completando primero, modificando puntualmente la zonificación (aumentando los espacios previstos para bloques abiertos) y algunos artículos de las ordenanzas después y por último revisando y acoplado este conjunto según las necesidades y demandas que se iban presentando y sus necesarias ampliaciones, porque Benidorm a los cinco años del Plan ya había superado, incluso, lo que nosotros teníamos previsto para diez. Yo mismo desde mi puesto de Arquitecto de la Comisión Provincial de Urbanismo, tuve el gusto y la satisfacción de informar todas estas modificaciones, ampliaciones y revisiones.

Puede que el Plan General del 56 tuviese defectos, como por ejemplo la falta de previsión de dotaciones. Por entonces Benidorm no tenía recursos económicos como para irrumpir además con espacios para ello, hubiera creado más crispación y se pensó que con el tiempo y con el crecimiento económico esperado, se habilitarían recursos para estas dotaciones como así ha sucedido. No estamos en cambio en absoluto de acuerdo, con el criterio de algunos en que Benidorm sea una población densa y compacta y con demasiada edificabilidad de altura. Creo que el origen de este concepto está en que todas las fotografías de divulgación turística que se hicieron, fueron desde abajo y con teleobjetivos en donde aparecen todas las torres superpuestas y pegadas, dando sensación de “muro”. Si se tomaran fotografías aéreas en la vertical o con escaso ángulo cónico, se vería la gran cantidad de espacios libres, entre torres, se vería como abundan la jardinería, las piscinas, las pistas de tenis, los espacios de juegos, etc. y se comprendería que la comparación que se hace con Manhattan no tiene sentido y que no tiene nada que ver con este último conjunto donde la edificaciones casi todo en línea de fachada y las separaciones entre las grandes torres es mínima y sin más espacios que la propia calle.

El milagro de la transformación de Benidorm a lo largo de estos cuarenta años, no solo ha sido urbano, sino también humano. De aquella generación de marinos (muchos de ellos capitanes de la Marina Mercante, como el padre del mismo Pedro Zaragoza) y agricultores, se ha pasado a una generación de hoteleros, promotores, agentes de la propiedad, comerciantes, propietarios de locales de ocio, etc. y como caso curioso citaré que hijos de buenos amigos de aquella época, son hoy compañeros de profesión como los arquitectos Pedro Devesa y Juan Jesús Pérez Zaragoza.

Por último, un recuerdo para los que después empezaron a caminar ajustándose a este Plan como el topógrafo Guillermo Campos, contratado por la Corporación y solicitado por mí, que marcó y replanteó el viario con gran pericia y honradez y los pioneros de la edificación sobre los nuevos trazados. Luis Mayor, Pepe Enrique, Gregorio “el casillero”, Pepe Fuster...y otros más maestros de obra que demostraron entonces su capacidad y sentido de la responsabilidad.

Alicante, 7 de noviembre de 1996

### 7.3.3. El Plan general de ordenación urbana de Alicante de 1958

La ciudad de Alicante, con su Proyecto de ensanche de 1893, es un "antiguo autónomo" cuya situación urbanística anterior a la aprobación del **Plan general de ordenación urbana** de 1958 se ha estudiado en el punto 5.2.5 *La práctica urbanística en la ciudad de Alicante en 1956*.

Hasta la aprobación del plan de 1958 la concesión de licencias se basaba en un incompleto plan de alineaciones y en unas ordenanzas desfasadas y anticuadas que el Ayuntamiento interpretaba y transgredía con total libertad<sup>108</sup>. En resumen, a la carencia de instrumentos adecuados para controlar la creciente dinámica urbanística había que añadir la permisividad del Ayuntamiento. Es por tanto que urgía la redacción de un nuevo plan que viniera a solucionar esta situación.

El plan, que será redactado en la Oficina Técnica de la Comisión Superior de Ordenación Urbana de la provincia de Alicante por el mismo Francisco Muñoz Llorens en colaboración con Miguel López González, arquitecto municipal de Alicante, comenzará su andadura antes de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956 siendo coetáneo al de Benidorm. Se conocen numerosos bocetos, borradores y croquis preliminares<sup>109</sup>. Las normas urbanísticas del documento aprobado definitivamente están fechadas en noviembre de 1955, y la memoria y los planos en enero del 56.

El Ayuntamiento aprobó el proyecto el 30 de abril de 1956 y tras la correspondiente tramitación será **aprobado definitivamente** por Orden del Ministerio de la Vivienda de **5 de mayo de 1958**, aprobación que estaba condicionada a la presentación de documentación complementaria. Tras la subsanación de estas deficiencias, una nueva Orden de **3 de marzo de 1962** ratificaría la primera. Como vemos, nacerá como plan general de urbanización de la Ley de Régimen Local y acabará convertido en un plan general de ordenación urbana de la nueva Ley.

En cualquier caso, pertenece al que hemos denominado Modelo 3 de crecimiento acotado, con zonificación funcional. Aunque referido a todo el municipio solo ordenará el núcleo principal de la ciudad, como todos los planes de la época, dejando al margen la zona de la playa de San Juan. Aunque, según se deduce de la memoria del documento y de algunos planos encontrados que no se llegarán a aprobar, la voluntad de los redactores del plan era abarcar la totalidad de las zonas turísticas<sup>110</sup>:

*(...) No puede terminarse esta breve reseña sin hacer observar la influencia decisiva, que con la industria tiene nuestra preponderancia económica el turismo, por cuya causa se han previsto, desarrolladas en planos aparte, y extendidas a lo largo de sus playas, pequeñas ciudades satélites, en tres puntos fundamentales, Agua Amarga, pasada la factoría de "Aluminio Ibérico S.A.", Albufereta, hasta su entronque con Vistahermosa de la Cruz, y Playa de San Juan, de influencia tan decisiva para el futuro turístico de nuestra privilegiada ciudad.*

<sup>108</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 470 a 471.

<sup>109</sup> Sobre estos bocetos y sobre el plan ver GIMÉNEZ GARCÍA, Efigenio; GINER ÁLVAREZ, Jaime; VARELA BOTELLA, Santiago: *Sobre la ciudad dibujada de Alicante. Del Plano Geométrico al Plan General de 1970*, Alicante: C.O.A.V.M. – C.S.I. – C.A.H., 1979, págs. 41 a 45. Los primeros croquis a color, dibujados a escala 1:3.000, no llevan firma ni fecha y se elaboraron sobre el anteproyecto de alineaciones de mediados de los años 40. Se suponen que son previos al plan, por constituir un escalón intermedio entre las soluciones propuestas por el mencionado anteproyecto y el propio plan. Abarcan la totalidad del suelo consolidado y se centran en resolver las directrices generales de la nueva ordenación.

<sup>110</sup> De la memoria del Plan general de ordenación urbana de 1958, fechada en enero de 1956 (*Fuente: Archivo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante*).

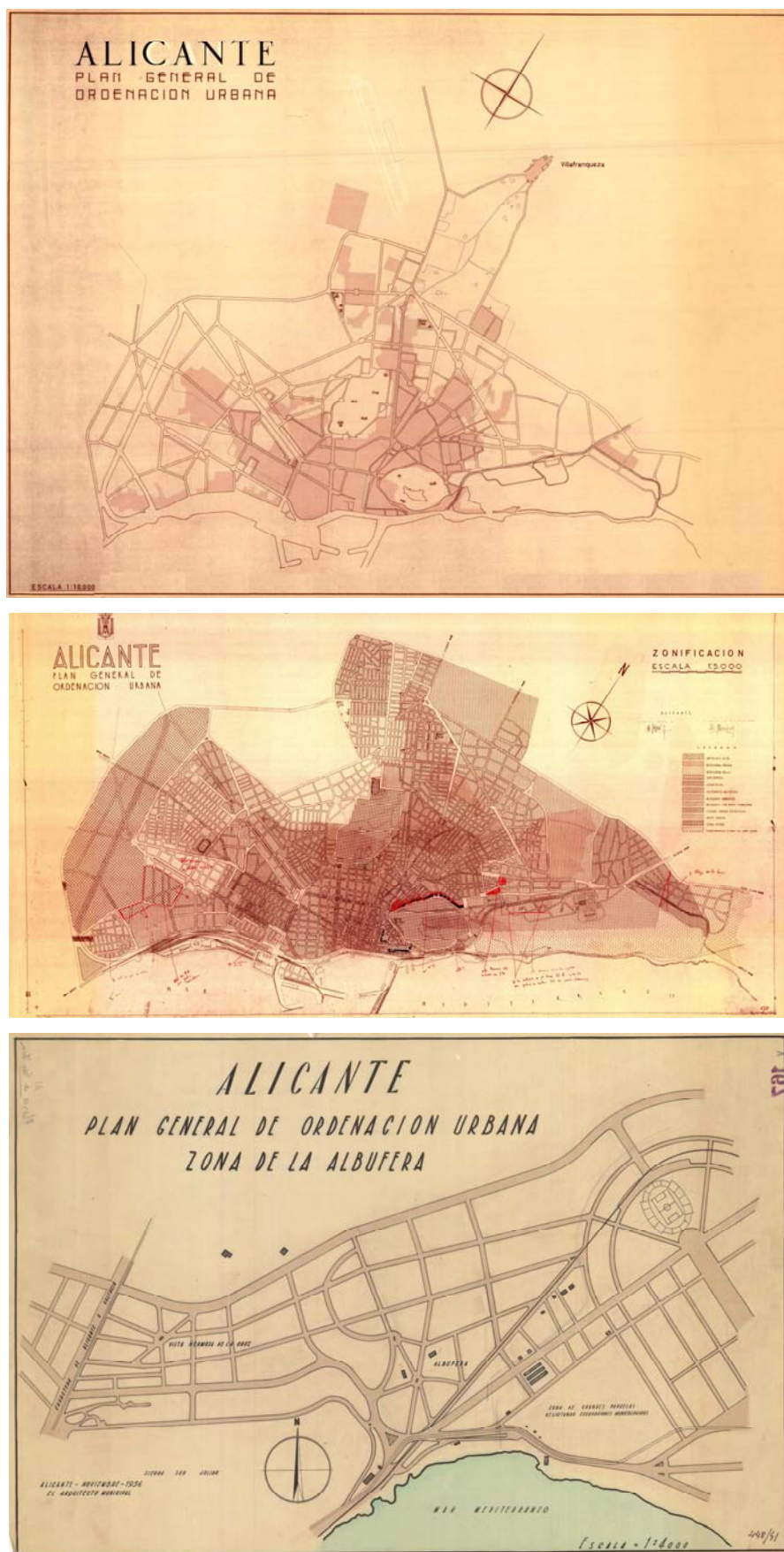


Fig. 7 - 98. Planos no aprobados del plan del 58. De arriba abajo: plano base, escala 1:10.000, sin firma ni fecha; plano de zonificación, escala 1:5.000, sin fecha, prevé una zona para la playa de San Juan y la Albufereta y otras que no se recogerán en el documento aprobado definitivamente, no contiene suelo de reserva; y plano de la zona de la Albufereta, escala 1:4.000, noviembre de 1956 (Fuente: Archivo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante).



El plan contenía la siguiente documentación: **memoria, normas de edificación, tres planos de información** a escala 1:5.000 (estado actual-plano de la ciudad, estado actual-alturas de la edificación y topográfico) y dos **planos de ordenación**, también a escala 1:5.000 (nuevas alineaciones, zonificación).

Con la documentación aprobada el 3 de marzo de 1962 se implementarán las normas urbanísticas en las zonas no residenciales y se aportará el **plan de etapas, el estudio económico-financiero, y el programa de actuación**, completándose así el plan del 58 con la documentación propia de los planes generales de la Ley del Suelo de 1956.

En base a los directrices de ordenación expresados en la propia memoria del plan se establecía una ordenación basada en tres aspectos: la red viaria, los centros cívicos y la zonificación<sup>111</sup>.

Respecto a la **red viaria** se plantea el esquema propio del Modelo 3, con un doble sistema viario: uno radial, formado por el acceso de Valencia, el de San Vicente, el nuevo de Madrid y el de Murcia; y otro de rondas, en este caso concéntricas, con las rondas del Interior, la de Ensanche, la de Extrarradio, la de Cintura y la Exterior.

Como complemento al viario propuesto, y para mejorar la capacidad de la red viaria en la ciudad existente, se prevén una serie de **reformas interiores**, “– en mínima cantidad, por los trastornos y perjuicios que siempre llevan consigo – pero suficiente para la solución de los problemas creados por la estrechez de su concepción”, entre las que se recogen las reformas ya iniciadas de la plaza del Ayuntamiento y la de la rambla de Méndez Núñez y otras más a concretar en el futuro:

*En el estudio detallado por zonas, habrán de preverse las vastas posibilidades de la zona derecha de la Rambla, que podrían dar lugar al mejoramiento de atractivas y típicas calles, con plazuelas y pasajes comerciales; la ampliación, con o sin pórtico, de la calle de Canalejas, única salida directa a la Explanada desde el Gobierno Civil, dada por realizada la reforma en proyecto de la zona Sur de la Plaza del Caudillo, y por último, seguramente a largo plazo, el mejoramiento de la zona comprendida entre las Plazas de Calvo Sotelo y Portal de Elche, con las calles de Manero Mollá, San Francisco y Barón de Finestrat, y apertura de César Elguezabal.*

En relación a los **centros cívicos**, en la memoria se establece que además de los existentes, “se proyecta en cada nuevo sector un centro urbano que con carácter representativo y arquitectura impuesta, recoja los edificios de más importancia y carácter, tanto oficiales como particulares”. Esta división de la ciudad en sectores que, aunque no se representa en los planos, debía estar en la mente de los redactores, nos remite la idea de la “nucleización orgánica” de Alomar, que será una constante en los planes de la época.

Siguiendo la clasificación que se establece en la memoria del plan, la **zonificación** propone cuatro zonas genéricas: zonas de viviendas con subzonas según la altura y densidad, zonas industriales o de tolerancia industrial, zonas verdes y zonas especiales. Siendo siete las zonas residenciales: intensiva baja, intensiva media, intensiva alta, histórico-artística, comercial, bloques abiertos, ciudad-jardín.

---

<sup>111</sup> Ya vimos en el punto 7.3.1 *Los planes de los municipios "tutelados" de Alicante*, cómo en la propia memoria del plan de Alicante se indicaba que: “Todo plan de ordenación urbana bien concebido debe ser, ya en los primeros tanteos, inmediata consecuencia de la coordinación de un lógico trazado de red viaria con la racional zonificación del futuro conjunto urbano, y ambas a su vez estrechamente ligadas a la topografía, centros de producción, comercio y transporte, zonas residenciales existentes, centros oficiales y núcleos cívicos, y, en fin pueblos, ciudades y comarcas de influencia, vecinos”.

El **suelo de reserva** se plantea como una zona más, situándose entre la ronda exterior y el suelo urbano clasificado, ocupando los espacios entre el viario estructural y redondeando así el modelo propuesto.

Las **zonas verdes** se reducen en la práctica a los montes del Benacantil y Tossal. En el plan de etapas aprobado en 1962 se justifica, en aras al embellecimiento de la ciudad, la elección de estos dos enclaves<sup>112</sup>:

*Las dos atalayas de la ciudad, los castillos de Santa Bárbara y San Fernando, requieren obras de envergadura, para hacer cómodo y grato el acceso y estancia de los visitantes; ya que, sobre todo el primero, por sus magníficas vistas, puede y debe de hacerse un gran centro de atracción turística. Actualmente se hallan en construcción obras en el castillo de Santa Bárbara, y su acceso mediante tunel y ascensor a través del interior del monte Benacantil.*

Además, se proyectan cuatro zonas verdes más de dimensiones mucho más reducidas y con función de “parque de barrio”. En los planos aparecerán igualmente tres pequeñas **dotaciones deportivas**, también con carácter de dotación de barrio, y una mayor en la parcela del colegio de los Padres Jesuitas, obra de Miguel López González de 1955.

Respecto al **ferrocarril**, el Plan general de ordenación urbana de 1958 plantea por primera vez la eliminación del ramal hasta la estación de Madrid, concentrando en una sola vía los servicios, tanto del puerto como de la zona industrial y de la estación Término, que la situaba en la antigua estación de Murcia:

*Adaptándose a las necesidades de las nuevas instalaciones ferroviarias y portuarias que puedan crearse de acuerdo con la Jefatura de Obras Públicas con ocasión de la creación de la estación única, ganando terrenos al mar, se prevén también, aparte de pequeños sectores industriales, otras zonas verdes con carácter de Paseo marítimo, ya indicado antes al tratar de los accesos futuros.*

La regulación de la **zona exterior o suelo rústico**, se completará con las normas de edificación de 1962, que crea dos zonas llamadas especiales: la del aeropuerto, en previsión del que se había proyectado entonces en la zona de La Rabasa, que regulaba la altura máxima de las edificaciones e instalaciones en función de su distancia al futuro aeropuerto; y la de protección de accesos, que afectaba tanto a los accesos a la ciudad, como los caminos del término municipal, estableciendo las distancias de las edificaciones al eje de las vías y aspectos de carácter estéticos y constructivos. En estas normas de edificación de 1962 se amplían también las normas generales de todas las zonas, y de manera exhaustiva se regulan los usos industriales.

La documentación ampliada del 62 establecía una **vigencia indefinida** para el plan, si bien debía revisarse periódicamente, “cada quince años, con objeto de ajustarse a las necesidades de la población, ya que no es fácil prever, con una concreción tolerable, las modalidades del desarrollo urbanístico a largo plazo”, En el **plan de etapas** el horizonte era el año 2000, estableciéndose tres etapas, para lo cual se dividía la ciudad en 51 polígonos, a desarrollar, en su caso, mediante el correspondiente plan parcial. La primera etapa tenía una duración de cinco años, centrándose en las áreas inmediatas al ensanche. Para la segunda y la tercera no se establecía calendario.

---

<sup>112</sup> Elección que como señala Santiago Varela se realiza a pesar de “las dificultades topográficas que ofrece la ladera sur del Benacantil, con pendientes muy forzadas, más aptas para montañeros que para el disfrute ciudadano. Incluso la ladera norte ofrece similar condición topográfica, con el añadido de una masa arbolada muy delicada, en la que quizás resultaría difícil soportar el uso previsto de zona verde. VARELA BOTELLA, Santiago: *Los Barrios de Viviendas en Alicante y Provincia 1940-1970*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports – C.O.A.C.V., 1998, pág. 17 y 18.

## 7. Los municipios "tutelados"



Fig. 7 - 99. ALICANTE. Plan general de ordenación urbana aprobado de 1958. Carpetas y planos de estado actual. Arquitectos: Francisco Muñoz Llorens y Miguel López González, arquitecto municipal. (Fuente: Archivo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante)

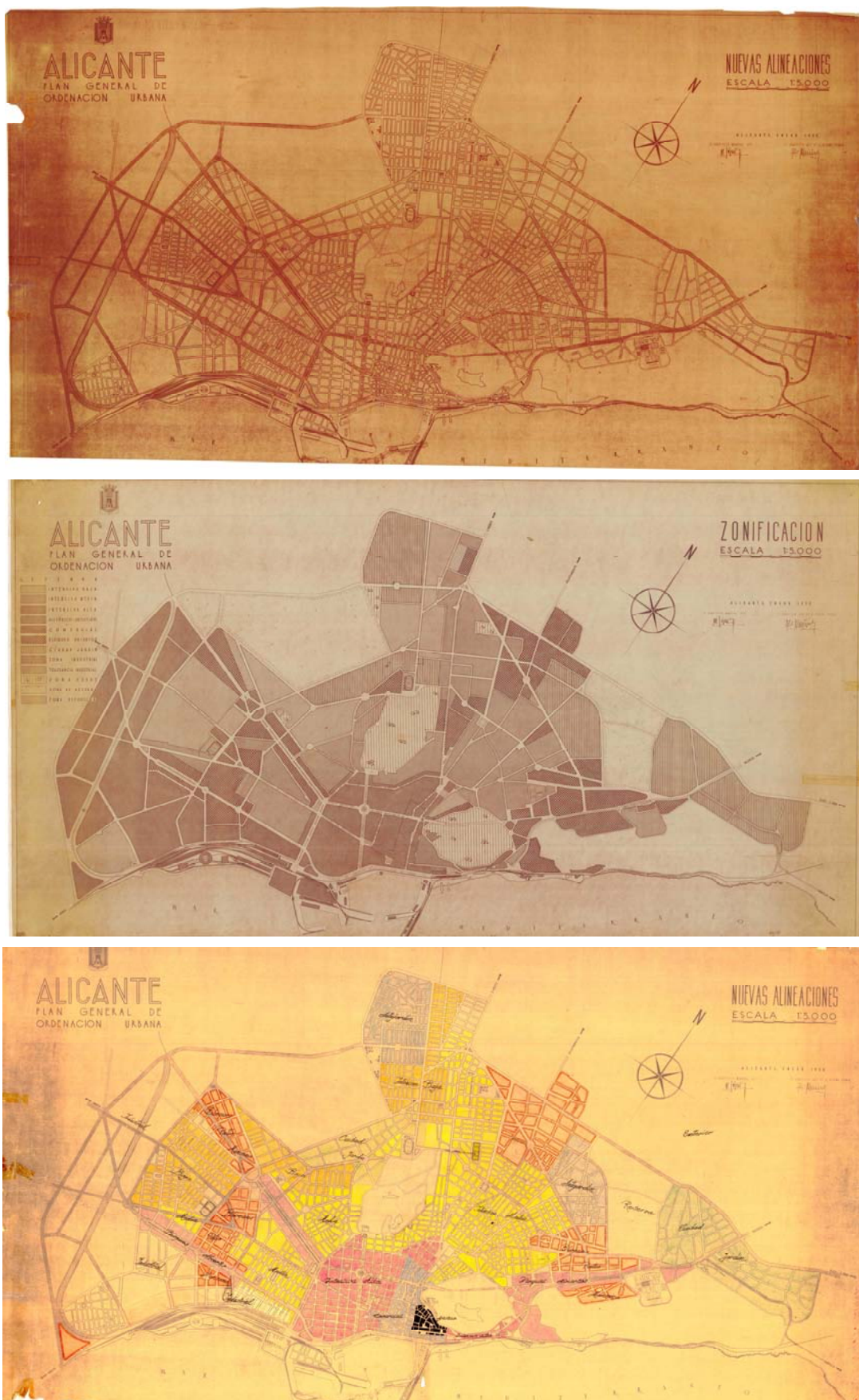


Fig. 7 - 100. ALICANTE. Plan general de ordenación urbana de 1958. Planos de nuevas alineaciones, zonificación y plano de trabajo coloreado –alineaciones con zonificación–. Arquitectos: Francisco Muñoz Llorens y Miguel López González, arquitecto municipal (Fuente: Archivo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante).

El Plan general de ordenación urbana de Alicante de 1958, con sus luces y sus sombras, quizá no fuera malo en si mismo, pero desde luego su aplicación fue más que dudosa. El caso alicantino será citado por Fernando de Terán<sup>113</sup> como muestra de la mala práctica urbanística de la Administración Local durante los años 60, tanto por el continuo otorgamiento de licencias sin planeamiento en vigor, como por el abuso continuado de la figura urbanística de "edificio singular"<sup>114</sup>.

El Colegio de Arquitectos se opuso desde el principio a esta política que había sido ya puesta en práctica incluso con anterioridad a la aprobación del plan del 58. Fernando de Terán recoge en su libro unas declaraciones del que fuera alcalde de Alicante entre 1954 y 1963, que constituyen, además de una "pública confesión", un testimonio muy clarificador de lo sucedido entonces<sup>115</sup>:

*Cuando tomé posesión de la Alcaldía me encontré con un problema que yo ya conocía como concejal. Las ordenanzas estaban anticuadas, de tal forma que no había más remedio que actualizarlas rápidamente. La reforma de la avenida Méndez Núñez, llena de solares, de edificios derribados, exigía una rápida ordenación urbana inexistente. No había plano de la ciudad ni estaban al día las ordenanzas. Lo que había que hacer, con estudios minuciosos y lentos, era incompatible con la explosión de vitalidad que se nos venía encima y que Alicante no podía desaprovechar. Mientras se pusieran al día las ordenanzas había que dar facilidades, aunque fuera en precario, para que Alicante construyera y construyera, y se adelantara a la invasión del turismo. Estábamos en 1954, octubre. No se podía edificar en casi ningún sitio. Y había que hacer la Albufetera, la Playa de San Juan, las Mil Viviendas «Francisco Franco», La Colonia Virgen del Remedio, la Ciudad de Asís y tantas y tantas más. ¿Cree el señor presidente del Colegio de Arquitectos que debíamos haber parado todo hasta que se tuvieran unas ordenanzas y unos planos actualizados? ¿Debíamos haber cumplido unas ordenanzas inactuales y haber hecho un Alicante anticuado y sin vitalidad? ¿Podíamos negar la construcción de barrios sociales por no tener plan urbanístico apropiado? No era yo como alcalde, el último que iba a tratar de dar facilidades (...) Gracias a esta visión, durante mi mandato, el edificio de la Caja de Ahorros Provincial no solo tuvo seis plantas, y la Rambla de Méndez Núñez tiene el empaque actual. Se marcó la pauta. Todo lo que allí se hizo fue definitivo para Alicante, para el progreso y la prosperidad de los alicantinos. De no haberse obrado así, Alicante sería hoy una ciudad sin fisonomía propia, igual que cualquier pueblo perdido en la llanura.*

El Plan general de ordenación urbana de 1958 no tuvo un largo recorrido; el Ayuntamiento el 23 de octubre de 1964, acordó su revisión, creándose para ese fin la Oficina Municipal del Plan General, a cargo de los arquitectos Juan Antonio García Solera y Julio Ruiz Olmos (el nuevo plan se aprobaría definitivamente en 1970)<sup>116</sup>.

La realidad de su aplicación se traduciría "en calles estrechas, con dudosos encuentros entre calles y zonas, incluso desacuerdos en las altimetrías, que hace de la ciudad un organismo irracional, cuya lectura e interpretación solo levanta sospechas respecto a los gerentes y garantes de la gestión urbanística"<sup>117</sup>.

<sup>113</sup> Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 468 a 477. En su libro Fernando de Terán señala que el plan de 1958, "dado su nivel jerárquico dentro de lo establecido por la Ley del Suelo, no podía ser norma de inmediata operativa para la documentación, sino que para ello requería su desarrollo en planes parciales, con el lógico complemento de detalle que a éstos le corresponde, y las ordenanzas como desarrollo de las Normas del Plan General. Pero estos planes no se redactaron".

<sup>114</sup> Como nos señala Justo Oliva en su tesis doctoral, "pocas veces la ciudad de Alicante ha sido objeto de tanta dedicación en algún texto sobre arquitectura moderna de alcance nacional". OLIVA MEYER, Justo: ob. cit., pág. 269.

<sup>115</sup> "Polémica sobre Urbanismo: Carta de Agatángelo Soler" en *Informaciones*, 8 de septiembre de 1968, Alicante. Tomado de TERÁN TROYANO, Fernando de: ob. cit. págs. 473 y 474.

<sup>116</sup> GIMÉNEZ GARCÍA, Efigenio; GINER ÁLVAREZ, Jaime; VARELA BOTELLA, Santiago: *Sobre la ciudad dibujada de Alicante. Del Plano Geométrico al Plan General de 1970*, Alicante: C.O.A.V.M. – C.S.I. – C.A.H., 1979, pág. 45

<sup>117</sup> VARELA BOTELLA, Santiago: *Los Barrios de Viviendas en Alicante y Provincia 1940-1970*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports – C.O.A.C.V., 1998, pág. 17 y 18.

Respecto al litoral, llama la atención que las playas de San Juan y la Albufereta que habían quedado fuera del ensanche, también quedarán al margen del ámbito del Plan general de ordenación urbana de 1958, teniendo desde el punto de vista del planeamiento una historia autónoma<sup>118</sup>.

Con el antecedente del proyecto de la "Ciudad Prieto", que ya vimos en el punto 1.10. *La Arquitectura y el Urbanismo del Sol*, el proyecto de la playa de San Juan pasará por nuevas formulaciones, una en 1955 y otra en 1958, hasta llegar a la de 1961, que es la que ha servido de base al desarrollo real y que sería proyectada por Juan Guardiola Gaya por encargo de la Dirección General de Urbanismo, resultando ser un ejemplo claro, de la pervivencia del urbanismo del Movimiento Moderno, con innegable calidad dentro de su esquematismo y su claridad.

También será objeto de sucesivos proyectos el área de la Albufereta, en donde Juan Guardiola, entre 1960 y 1963, planteará sucesivas ordenaciones, con la creación de un "conjunto de potentes edificaciones apoyadas sobre una nueva autovía litoral, además de la reconstrucción del borde litoral y la urbanización de la Serra Grossa"<sup>119</sup>.

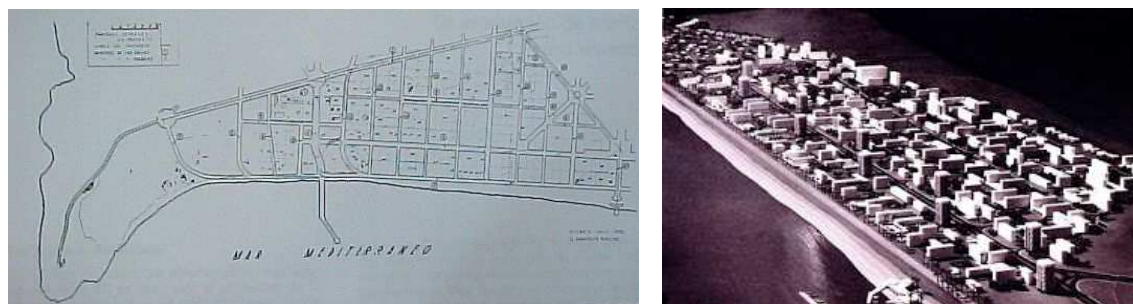


Fig. 7 - 101. Izquierda: plan parcial de la playa de San Juan, redactado en 1958 por Miguel López González. Derecha: Maqueta volumétrica del plan parcial de la playa de San Juan, redactado en 1961 por Juan Guardiola Gaya.

En cualquier caso, será la década de los cincuenta el punto de partida de la progresiva ocupación de la franja litoral alicantina por la segunda residencia, no solamente en la capital sino en todas las comarcas del sur de la provincia. Este fenómeno se producirá de manera diferente según nos encontremos en los entornos urbanos de Alicante o de Elche, o en el litoral de la Vega Baja del Segura<sup>120</sup>.

<sup>118</sup> Vid. OLIVA MEYER, Justo: *La arquitectura residencial moderna en Alicante (1950-1969). La aportación de Juan Antonio García Solera y el debate profesional con otros arquitectos locales*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 28 de Junio de 2004.

<sup>119</sup> Vid. MARTÍ CIRIQUIÁN, Pablo; OLIVA MEYER, Justo: "Algunas intervenciones en la costa mediterránea de Alicante: tres propuestas, tres ideologías, tres actitudes" en AA.VV.: *Arquitectura moderna y turismo = Arquitectura moderna e turismo: 1925-1965: Actas IV Congreso Fundación DOCOMOMO Ibérico, Valencia (6-7-8/11/2003)*, Barcelona: Fundación DOCOMOMO Ibérico, 2004, págs. 225 a 230.

<sup>120</sup> A este respecto ver el trabajo de MARTÍ CIRIQUIÁN, Pablo: "Transformaciones y emergencias en el territorio de las comarcas del sur alicantino: la presión de la segunda residencia en el litoral" en PONCE HERRERO, Gabino (ed.): *La ciudad Fragmentada: Nuevas formas de hábitat*, Alicante: Universidad de Alicante, 2006, págs. 131 a 165.

### 7.3.4. El plan de Elche de 1962. Ensanche y palmeral

Desde el punto de vista de nuestra investigación, el municipio de Elche es un “antiguo autónomo”, recordemos que desde 1848 ya contaba con un plano geométrico de firmado por José González Altés, que pasará a ser “tutelado” por la Comisión Superior de Ordenación Urbana de Alicante. Después de la guerra, los arquitectos municipales de Elche fueron Santiago Pérez Aracil y Antonio Serrano Peral y como aparejador, Francisco Martínez Quesada. Según Gaspar Jaén i Urban, Antonio Serrano mantuvo una estrecha relación con el arquitecto César Cort, del tal manera que, en algunos trazados de reforma urbana llevadas a cabo en el Elche de aquella época, se puede rastrear la influencia de éste<sup>121</sup>. César Cort, había desarrollado en 1921 un curso de prácticas sobre Elche con alumnos de la Escuela de Arquitectura de Madrid, de la que era catedrático de Urbanología, lo cual debió de llamar la atención acerca de la propia ciudad como objeto de estudio, y probablemente dejaría influencias<sup>122</sup>.

Como se vio Elche contaba con un proyecto de ensanche del ingeniero Sebastián Canales de 1924 que recogía los distintos ensanches parciales que se habían ido realizando hasta esa fecha. Con posterioridad, la ciudad había seguido creciendo y la confección de un único plano, con la definición de los ensanches y las reformas, había sido un tema presente durante las primeras décadas del pasado siglo, y sería una de las primeras cuestiones abordadas después de la contienda. En el acta municipal del 30 de octubre de 1940, el propio Antonio Serrano manifestaba que “la construcción en Elche, por falta de plano de ensanche, sigue una ruta anárquica y se priva al Municipio de obtener fondos sin necesidad de recurrir a nuevos gravámenes, ya que la ley de ensanche proporciona recursos a los Municipios que procedan a efectuarlos”. También en la misma intervención, Serrano volvía a la antigua idea de poner en relación la cuestión del ensanche y de la protección de los huertos de palmeras, ya que se consideraba que “aparte de estas ventajas y cumplir con el imperativo de la ley, se obtendría la de poder salvaguardar definitivamente el palmeral de Elche, ya que la construcción futura puede ir orientada por este principio”. De esta manera la Corporación acordó “se proceda a la mayor brevedad posible a redactar los proyectos de ensanche de la población”. A pesar de que hay constancia de que se redactara ese plano en 1942, por Santiago Pérez Aracil y Antonio Serrano Peral, no se llegó a aprobar nunca, y la ciudad siguió ocupando ciertas áreas periféricas que contaban con planos aprobados antes de la guerra<sup>123</sup>.

Un hito importante en el urbanismo ilicitano de posguerra será la aprobación, por la Comisión Central de Sanidad Local, el 25 de febrero de 1949 de unas ordenanzas de construcción, las primeras que como tales contará la ciudad, ya que hasta entonces solamente existían las de 1924, que tenían un carácter higiénico-sanitario, las cuales no podían considerarse ordenanzas de la construcción ni, en ningún momento, se

<sup>121</sup> Esta relación además de profesional era personal. Antonio Serrano tenía un ejemplar del libro de César Cort *Murcia, un ejemplo sencillo de trazado urbano*, que se ha podido constatar que estaba subrayado, especialmente en la parte de ordenanzas y normativa municipal. Vid. JAÉN I URBAN, Gaspar: *La formación de la moderna ciutat d'Elx: 1740-1962. Del Pont i Raval de Santa Teresa al Pla General d'ordenació urbana*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 16 de Julio de 1990, págs.1860 y 1861.

<sup>122</sup> MARTÍN RAMOS, Ángel; ESTEBAN NOGUERA, Juli: *El efecto Cerdà. Ensanches mayores y menores*, Barcelona: E.T.S.A.B – U.P.V., 2011, pág. 276.

<sup>123</sup> JAÉN I URBAN, Gaspar: ob. cit., págs. 1862 a 1969.

aplicaron como tales. Con independencia de que tuvieran influencias de otras ordenanzas, como las de Madrid o Barcelona, las ordenanzas del 49 parten de un esquema muy parecido al propuesto por César Cort en su libro sobre Murcia, y no solo en cuanto a la estructura del documento sino también en cuanto a la redacción concreta de algunos de sus 88 artículos. Contenía, además de cuestiones burocráticas de permisos y documentación, regulación sobre la altura de los edificios, vuelos y miradores en función del ancho de calle, construcciones sobre la altura reguladora, normas estéticas, obras en edificios fuera de ordenación, etc. Por primera vez se preveían en Elche, en calles de más de veinte metros de ancho la construcción de edificios de 24 metros de altura, con ocho plantas, sobre las cuales se podía construir un ático y una planta más si era zona comercial<sup>124</sup>. No se establecían disposiciones en materia de protección de patrimonio, aunque se distinguía entre “casco antiguo” y “resto de la ciudad”. Respecto al suelo industrial no contenían referencia específica, sino que las normas aplicables eran las mismas que para la edificación residencial, tanto en las zonas urbanizadas como en los ensanches y nueva urbanización<sup>125</sup>.

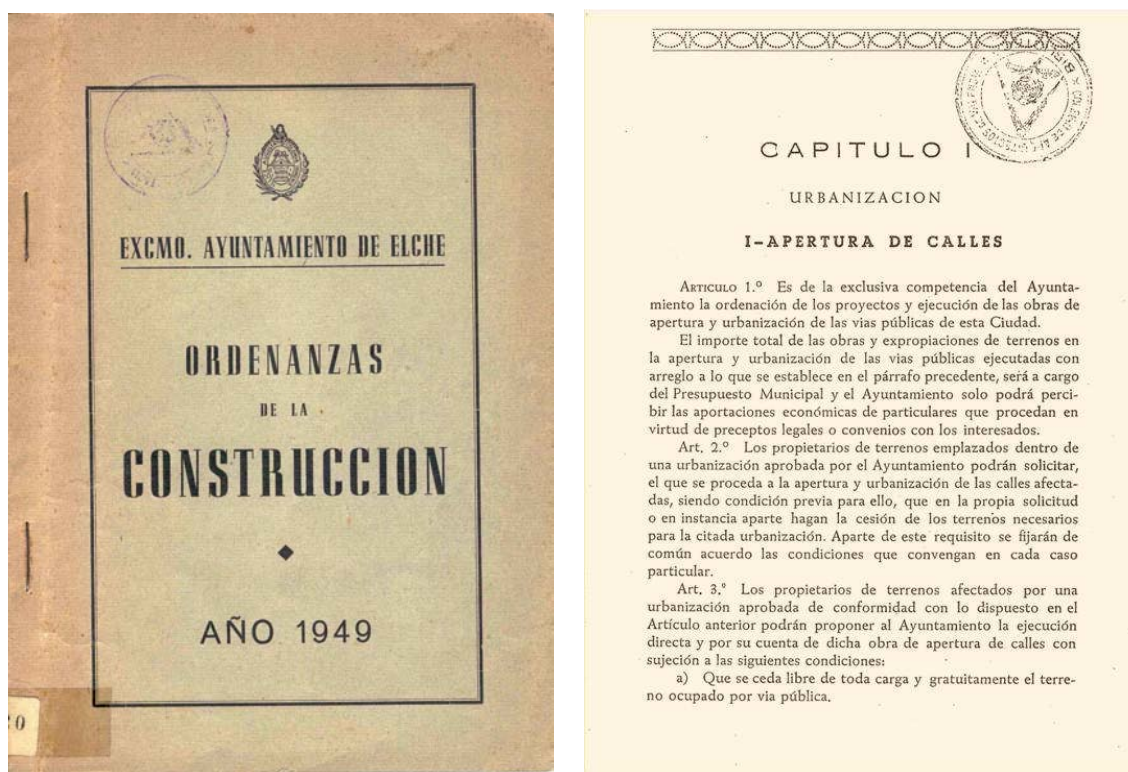


Fig. 7 - 102. Ordenanzas de la Construcción de Elche, aprobadas el 25 de febrero de 1949  
(Fuente: Biblioteca del C.T.A.V.).

El 16 de agosto de 1951 se aprobarán las “ordenanzas adicionales a las generales de construcción, para regular la edificación en zona de palmerales”, las cuales tenían 21 artículos, más uno adicional, pero sin plano de zonificación ni división del territorio. Fueron el primer cuerpo jurídico o legislativo sobre los huertos de palmeras, en una

<sup>124</sup> *Ibidem*, págs. 1891 a 1895.

<sup>125</sup> Salvo lo establecido en el artículo 34 que en referencia a las alturas mínimas de la edificación, se establece: “Los edificios industriales o almacenes podrán autorizarse de una sola planta siempre que no estén situados en calles de primera categoría, en cuyo caso tendrán un mínimo de dos plantas por lo menos en las cruces primeras que den a vía pública”. Vid. CREMADES GARCÍA, Vicente J.: “Protección y tutela normativa de «El palmeral de Elche»”, en *Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche*, volumen I, nº 4, enero 2009, págs. 82 a 109.



época realmente temprana, sobre todo antes de la Ley del Suelo de 1956<sup>126</sup>. Básicamente, en ellas se preveía la posibilidad de convertir todo el conjunto de los huertos de palmeras de Elche en una ciudad jardín, ya que el único uso que se podía dar era el de vivienda "unifamiliar o bifamiliar", en una superficie mínima de parcela de 1.910 m<sup>2</sup>, dimensión francamente grande si tenemos en cuenta las ciudades jardín europeas. Además, se prohibían expresamente las industrias y también los garajes y aparcamientos, excepto aquellos que fueran para el uso de la propia vivienda. A pesar del cambio radical de planteamiento con respecto al proyecto de los tiempos de la República de convertir los palmerales en parque nacional, esta solución de hacer chalés en los huertos sería un importante avance de los años cuarenta y cincuenta en el tema de la protección efectiva del palmeral; por otro lado, esta solución estaba vinculada al nuevo urbanismo de ciudad jardín y vivienda unifamiliar que desde hacía décadas se proponía a lo largo de toda Europa.

Las ordenanzas de los huertos de 1951 fueron incluidas como parte del Plan general de ordenación urbana de 1962, y mantuvieron su vigencia hasta 1972, cuando se aprobó un Plan especial de ordenación de Palmerales<sup>127</sup>.



Fig. 7 - 103. ELCHE. Estado actual y altura de edificios. Arquitectos: Francisco Muñoz Llorens y los arquitectos municipales (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones – años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

Elche no aprobará nunca un plan general de urbanización de los de la Ley de Régimen Local, pero sí un Plan general de ordenación urbana en 1962, adaptado ya a la Ley del 56. Los primeros planos de este documento, que datan de 1957, estaban firmados por los arquitectos municipales Santiago Pérez Aracil y Antonio Serrano Peral, además de Francisco Muñoz Llorens, como arquitecto de la Comisión. Comprendían el estado actual, altura de edificios, nuevas alineaciones y zonificación, estaban dibujados a escala 1:5.000, y serán, con algunas modificaciones, los que se aprobarán

<sup>126</sup> El Decreto de 8 de marzo de 1933 declaraba de interés social la conservación de los palmerales de la villa de Elche (Gaceta de Madrid nº 68, de 09/03/1933), y posteriormente el Decreto de 27 de julio de 1943 declaraba jardín artístico el palmeral de las inmediaciones de Elche (Gaceta de Madrid nº 215, de 03/08/1943). Vid. CREMADES GARCÍA, Vicente J.: "Protección y tutela normativa de «El palmeral de Elche»", en *Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche*, volumen I, nº 4, enero 2009, págs. 82 a 109. Ver decretos en <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta –Colección histórica– 1661-1959).

<sup>127</sup> JAÉN I URBAN, Gaspar: ob. cit., págs. 1900 a 1903.

definitivamente por Orden Ministerial de 22 de mayo de 1962, junto con el resto del expediente. El documento de ordenación estaba constituido básicamente por un plano de alineaciones y otro de zonificación, y un cuerpo normativo formado por unas “ordenanzas generales de la edificación”, las cuales incluían como anexos las ordenanzas de la edificación del 49, las ordenanzas de los huertos de palmeras del 51, unas “Normas para la instalación de industrias”, y unas ordenanzas de la construcción específica para las partidas rurales. Se preveían veinte zonas de ordenación: 1ª Núcleo Central, 2ª Comercial, 3ª Urbana Intensiva, 4ª Urbana semi-intensiva, 5ª Sub-urbana intensiva, 6ª Sub-urbana semi-intensiva, 7ª Bloques abiertos, 8ª Ciudad Jardín, 9ª Histórico-Artística, 10ª Tolerancia Industrial, 11ª Industrial, 12ª Deportiva, 13ª Verde público, 14ª Palmerales, 15ª Protección palmerales, 16ª Reserva urbana, 17ª Protección de comunicaciones, 18ª Agrupaciones rurales, 19ª Zonas rurales limítrofes y 20ª Ordenaciones especiales<sup>128</sup>.

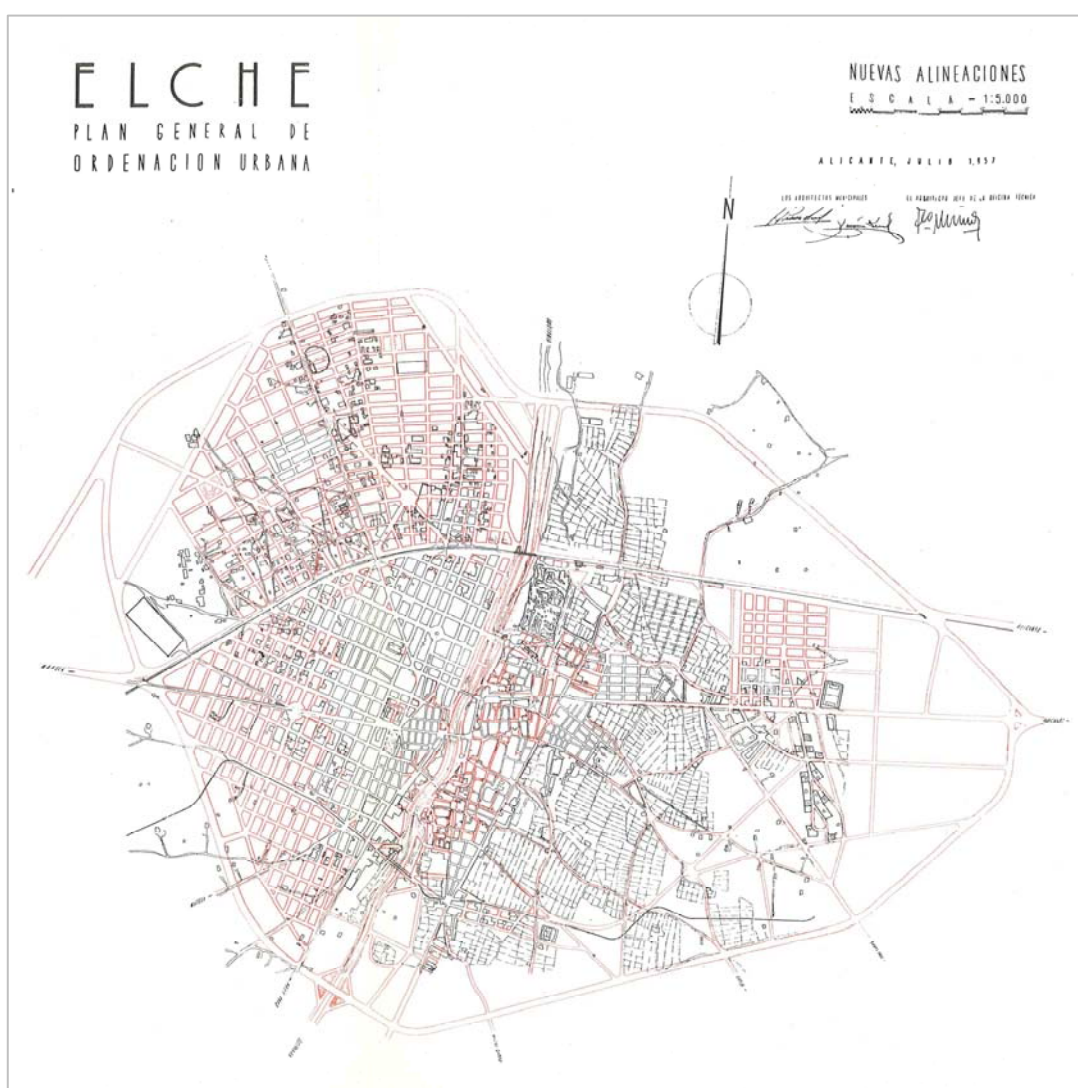


Fig. 7 - 104. ELCHE. Nuevas alineaciones. Arquitectos: Francisco Muñoz Llorens y los arquitectos municipales. (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: “Realizaciones – años 1958 y 1959”, Alicante: C.P.U., 1959).

<sup>128</sup> *Ibidem*, págs. 1938 a 2006.

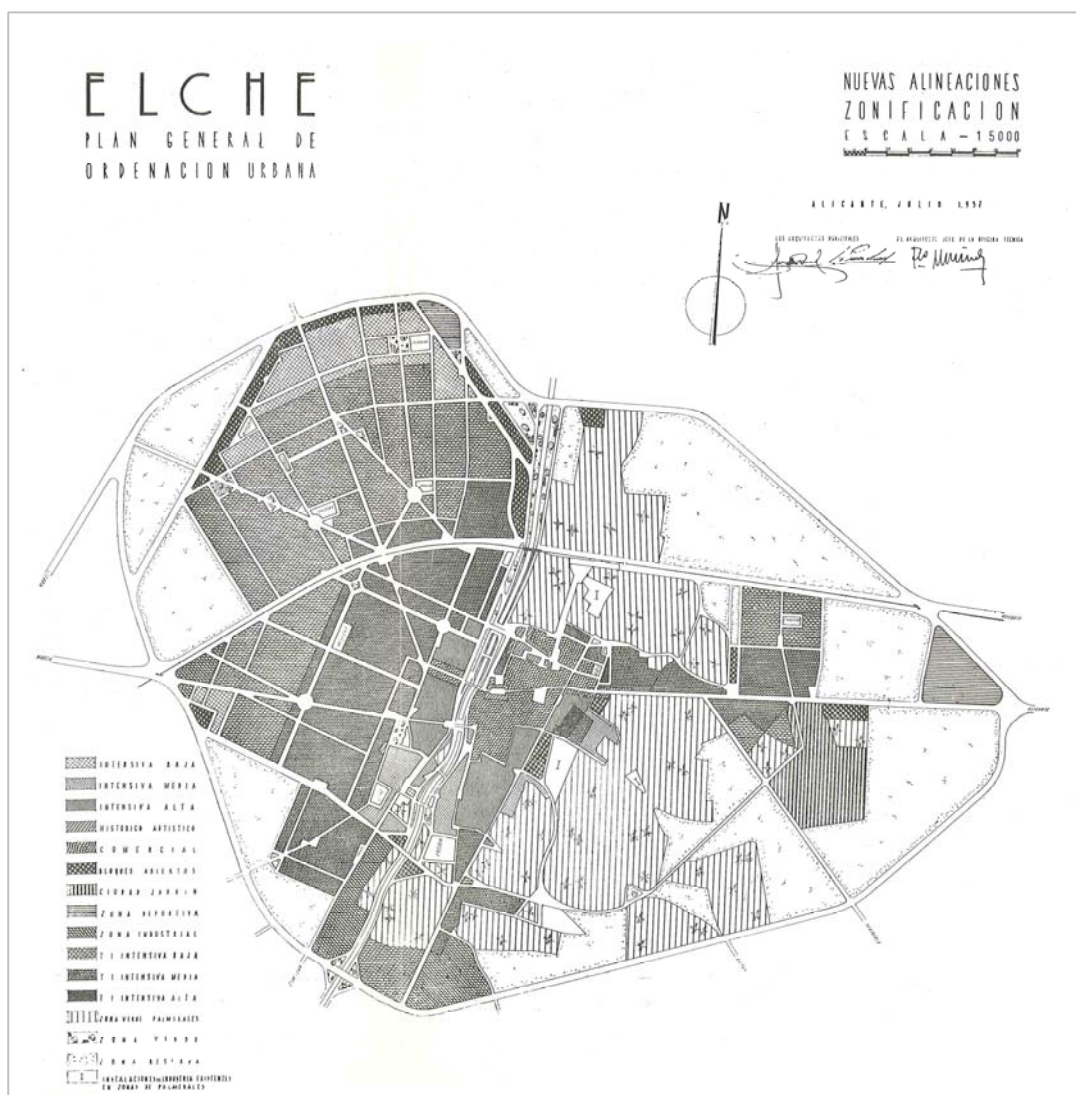


Fig. 7 - 105. ELCHE. Nuevas alineaciones-zonificación. Arquitectos: Francisco Muñoz Llorens y los arquitectos municipales (Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones – años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

Con el contenido de la zonificación y las ordenanzas, el plan llevaba a la ciudad hacia una mayor densidad constructiva y poblacional, lo cual se consideraba necesario según la memoria, para evitar lo que el Ayuntamiento consideraba más perjudicial desde los primeros años 50, la gran extensión de la ciudad incontrolada desde la periferia. Para lo cual se preveía un aumento del número de plantas para permitir así un aumento del número de viviendas sin tener que aumentar la superficie de la ciudad. Otra característica del plan fue la generosidad de las zonas de tolerancia industrial, zonificación que se justifica, también en la memoria, porque "el variado tipo de la industria local y su actual diseminación así lo requiere". Otra característica es la escasez de zonas verdes, la cual se pretendía suplir con la existencia de los palmerales, que a pesar de ser privados eran considerados como zonas verdes. Respecto a los huertos de palmeras, a pesar de incluir como hemos comentado las ordenanzas de 1951, se planteaban ordenaciones especiales en dos huertos, muy castigados en las décadas anteriores: el de Xipreret y el de la Porta de Morera<sup>129</sup>.

<sup>129</sup> Ibidem, págs. 1957 y 1958.

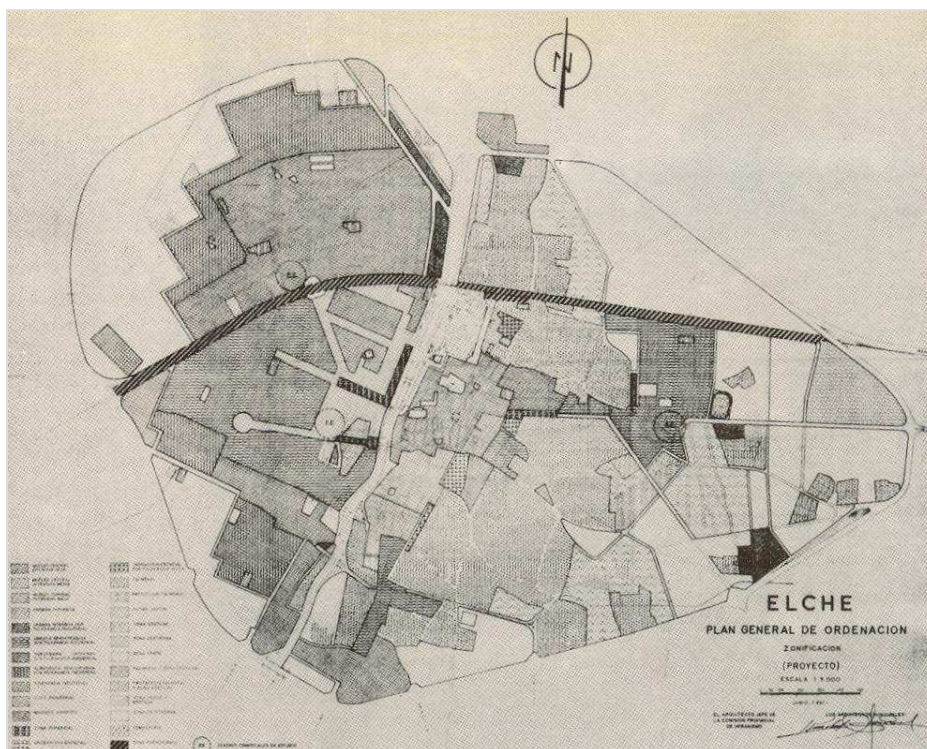


Fig. 7 - 106. ELCHE. Plan general de ordenación urbana de 1962, plano de zonificación. Firmado por Santiago Pérez Aracil y Antonio Serrano Peral (Fuente: tomada de Fernando de Terán Troyano).

El plan general recoge todas las ordenanzas para la construcción existentes en la ciudad y plasma de una manera sistemática y unitaria los nuevos trazados de calles y las previsiones de crecimiento urbano, los cuales, hasta entonces, se habían dado solamente de una manera fragmentaria. Fue un instrumento urbanístico mediante el cual se fijó de una manera explícita, sobre el papel y sobre el territorio, una nueva idea de ciudad, que abarcaba por primera vez en la historia urbanística de Elche, la totalidad de los barrios. En este sentido, el plan general de Elche era un punto de llegada. El modelo de ciudad establecido por el plan seguía un esquema morfológico concéntrico, en el cual la ciudad histórica y los huertos de palmeras estaban en el centro, los ensanches del XIX al oeste, las zonas de reserva al este y las nuevas áreas de edificación abierta en toda la corona periférica. Así, mientras el plano del ingeniero Canales de 1924 recogía la herencia de los ensanches decimonónicos, el plan del 62, hecho por arquitectos, era deudor del cambio de rumbo dado al planeamiento urbanístico por el Estado Español.

Desde el punto de vista disciplinar cabe preguntarse si el plan del 62 tuvo influencia directa en el urbanismo que se estaba llevando a cabo en las grandes ciudades españolas; si bien es cierto que hay algunos elementos característicos de aquel, como pueden ser los límites claros de la ciudad, los anillos verdes, las penetraciones viarias o la zonificación industrial, es también cierto que esos elementos formaban ya parte de la cultura urbanística del momento y que su presencia se debe más a esto que a la voluntad o conocimiento de los arquitectos municipales<sup>130</sup>.

En este sentido, Fernando de Terán afirma que en algunos de estos primeros documentos redactados ya con la nueva Ley, "el plan responde a preocupaciones menos eruditas y más inmediatamente operativas, que aún no han asimilado las

<sup>130</sup> *Ibidem*, págs. 1965 y 1966.

enseñanzas de la doctrina urbanística ni han incorporado todas las enseñanzas de la Ley del Suelo"; y, en relación al de Elche de 1962, asevera que "parece redactado desde una tradicional práctica municipal, con mentalidad en gran medida de plan de extensión, con mucha atención puesta en temas ligados, a la inmediata concesión de licencias, tales como las edificabilidades, alturas, retranqueos, voladizos, etc., y nulo bagaje conceptual ni planteamientos teóricos acordes con la doctrina «moderna»"<sup>131</sup>.

Pero, como por contrapartida, el mismo autor, al valorar el urbanismo ilicitano en la etapa desarrollista de los años sesenta, comenta la fidelidad que el Ayuntamiento tuvo al plan del 62 y a los principios inspiradores de la Ley del 56, frente a lo ocurrido en otros municipios, como pudo ser Málaga, Gijón, Vigo o Alicante, entre otros muchos, donde según Fernando de Terán se produjo el "desprecio, al marco jurídico y de desarrollo al margen del planeamiento en la ilegalidad, y no así en el caso de Elche"<sup>132</sup>.

*Sólo a título de ejemplo de lo que quiero significar, y en función de mi conocimiento personal, que no puede ser evidentemente exhaustivo, me atrevería a señalar el caso de Elche, donde una voluntad municipal, permanente durante todo el periodo, permitió un desarrollo ordenado, sin aberraciones y sin ilegalidades y condujo finalmente a una revisión del plan general para dar paso a unas previsiones nuevas de suelo que hiciesen frente a una nueva etapa. Elche me parece un ejemplo muy claro de desarrollo urbano de acuerdo con los principios de la Ley del Suelo, compaginados con aquella "mentalidad de ensanche" que rigió el primer tipo de planes generales salidos de ella. Vista desde el aire, Elche manifiesta todavía esa forma de desarrollo y la fidelidad al plan general de la época que nos ocupa, por la clara disposición de las áreas cerradas de extensión (reserva urbana) alrededor del núcleo antiguo, y la nítida delimitación final de las mismas por un "perímetro urbano" (coincidente a tramos con una vía perimetral) que señala sin transición y sin desparramamientos de edificación el final de la compacidad urbana y el principio del suelo rústico. Si la actual Elche no es mejor, no se podrá decir (contrariamente a lo que ocurre con la mayoría de las ciudades españolas) que la culpa máxima es de los Ayuntamientos que han dirigido su crecimiento, sino, en todo caso, de la mediocridad del plan.*

Ante esta afirmación de Terán, Gaspar Jaén i Urban comenta la opinión al respecto del Economista Martín Sevilla, que considera que el Plan era el responsable de lo que para él eran "los cuatro mayores defectos que presenta en la actualidad Elche: una densidad urbana brutal en algunas zonas, provocada por el excesivo volumen de edificación otorgado en el mismo; una red viaria insuficiente en las zonas que en aquellos años estaban aún sin consolidar, sobre todo Carrús; una provisión de zonas verdes en la margen derecha del Vinalopó «mezquina» e insuficiente; y una dotación de espacios públicos y servicios insuficientes". El plan estuvo vigente entre los años 1962 y 1973.

Las revisiones aprobadas en 1973 y 1986, serán de hecho, dos planes generales nuevos, muy diferentes tanto entre ellos como con el plan de 1962. La primera crítica pública al mismo se efectuó muy tempranamente cuando, en 1968, el propio Ayuntamiento acometió la revisión anticipada del plan, ya que consideraba excesiva la densidad prevista, así como que había un desajuste entre la superficie de zonas verdes y su distribución en la ciudad, ya que se computaban los huertos como zonas verdes y estos se encontraban al este del núcleo urbano, mientras que en el oeste, con el 80% de la población no había ninguna zona verde"<sup>133</sup>.

<sup>131</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), págs. 401 y 402.

<sup>132</sup> *Ibidem*, págs. 467 y 468.

<sup>133</sup> JAÉN I URBAN, Gaspar: *ob. cit.*, págs. 1965 y 1966.

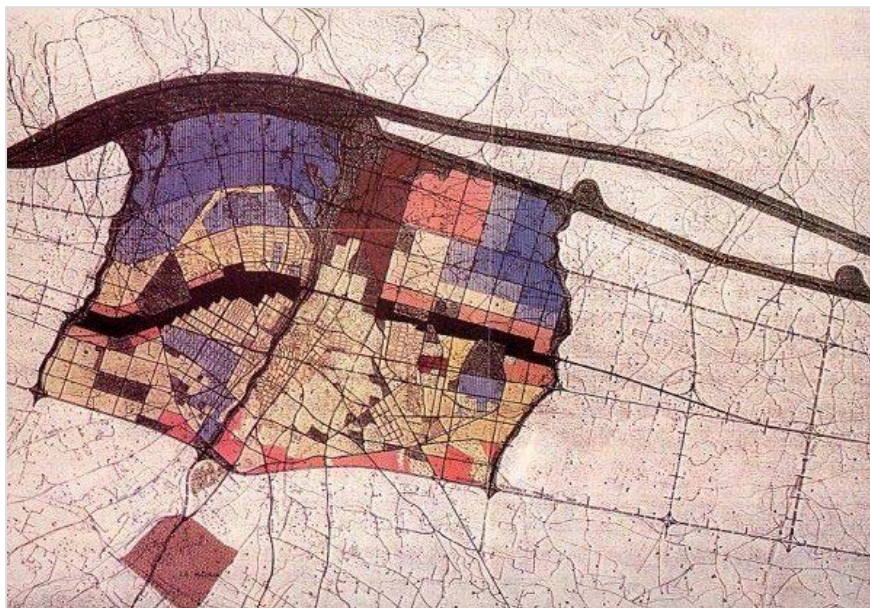


Fig. 7 - 107. ELCHE. Plan General de Ordenación Urbana de 1973 de García Bellido y otros.

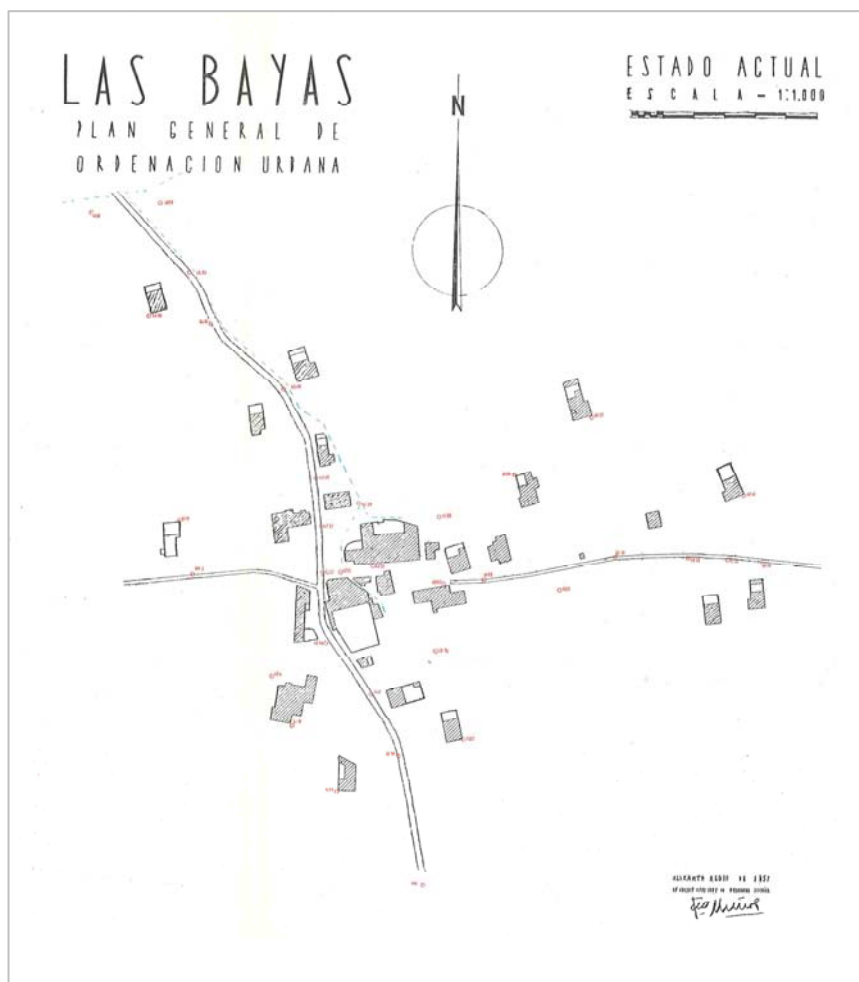


Fig. 7 - 108. LES BAIES (ELCHE). Estado actual. Arquitecto: Francisco Muñoz Llorens.  
(Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA: "Realizaciones - años 1958 y 1959", Alicante: C.P.U., 1959).

0. Introducción
1. Antecedentes
2. El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956
3. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956
4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956
5. Los municipios “autónomos”
6. Los municipios “asistidos” por la Diputación Provincial de Valencia
7. Los municipios “tutelados”
- 8. Los “silentes” o municipios sin plan**
9. A modo de final. Conclusiones
10. Bibliografía y fuentes consultadas





## 8. Los “silentes” o municipios sin plan

### 8.1. Los municipios “silentes”

*(...) pequeños núcleos rurales que se alineaban en carreteras o en el borde de barrancos o acequias...Fue el suyo un urbanismo menor, que sustanciaba sus pocas necesidades de desarrollo al margen del planeamiento. Respecto al lugar, mínima prolongación de los trazados, repetición de tipos edificatorios perfectamente ensayados e interpretación popular de los estilos arquitectónicos, fueron los ingredientes de un urbanismo vernáculo, no normativo. Los pueblos crecían sin planes, construían sin arquitectos, daban vía libre a su potencial artesanal para crear su propio entorno, tal como lo habían hecho durante siglos (...)*

Juan Pecourt<sup>1</sup>

Esta referencia al urbanismo de los municipios de la comarca de L’Horta antes de la aprobación del Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, se puede generalizar y nos puede servir para describir la práctica urbanística de muchos de aquellos municipios de la Comunitat Valenciana que carecían de plan a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1956, y que hemos denominado municipios “silentes”. Los “silentes” serán el grupo más numeroso, el 81,30% de los municipios de la Comunitat Valenciana; en Alicante representarán el 94,29%, en Castellón el 97,76% y en Valencia el 66,17%.

Se puede pensar que “el no plan, la libertad de acción urbana, puede ser una opción”<sup>2</sup>, en principio tan válida, como la contraria, ya que si no existe plan, no hay peligro de incumplirlo, ni tampoco existe la necesidad de adaptarlo ante cualquier situación imprevista. En 1956, no contar con plan, o contar con un plan insuficiente, no era una cuestión problemática ni trascendente en aquellos municipios valencianos con poca dinámica urbanística, pero sí que lo será, y a los resultados no remitimos, en las comarcas que experimentaron una importante expansión urbana consecuencia de la bonanza económica y del auge del turismo que se produjo a partir de los años 60. La situación se complicará para los municipios “silentes”, a medida que la presión urbanística y el peso de las grandes infraestructuras territoriales, vaya en aumento.

Aprobada la Ley muchos “silentes”, a pesar de la obligación legal que tenían de hacerlo, tardarán bastante tiempo en dotarse de plan; son los municipios que hemos llamado “grandes silentes”. Otros utilizarán durante décadas planes y documentos urbanísticos que nunca llegarán a contar con aprobación definitiva, a éstos los hemos denominado “falsos silentes”.

Como quiera que la clasificación establecida –“autónomos”, “asistidos”, “tutelados” y “silentes” –, más que una clasificación de municipios es una clasificación de prácticas urbanísticas, en este capítulo vamos a analizar cuál era la manera de proceder de los ayuntamientos en ausencia de plan, bien porque el municipio no contará con él, bien porque la edificación que se iba a construir, ya fuera ésta pública o privada, se encontrara fuera del ámbito de los planes aprobados.

---

<sup>1</sup> Vid PECOURT GARCÍA, Juan: “De lo rural a lo urbano: el urbanismo en el área metropolitana de Valencia. Pequeña historia del urbanismo de L’Horta”, en *Territorio y Vivienda*, Levante-EMV, 12 de noviembre de 1989, recopilado en AA.VV.: *Juan Pecourt arquitecto*, Valencia: ICARO – C.T.A.V., 2008, págs. 231 a 233.

<sup>2</sup> El no Plan, la libertad de acción urbana, es una opción y, en concreto, fue la base de un movimiento radical recogido en el Reino Unido de los 70, tras el Manifiesto “No-Plan, una experiencia en libertad” que renegaba del urbanismo elaborado hasta la fecha –recordemos que gran Bretaña era el estado con más experiencia en planeamiento urbano y territorial-, como planeamiento dirigido de inspiración socialista, y que abogaba por devolver a los usuarios la libertad de vivir y construir como ellos quisieran. Vid PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Urbanismo y crisis. Hacia un nuevo planeamiento general*, Valencia, E.T.S.A.V., 2006, pág. 60.

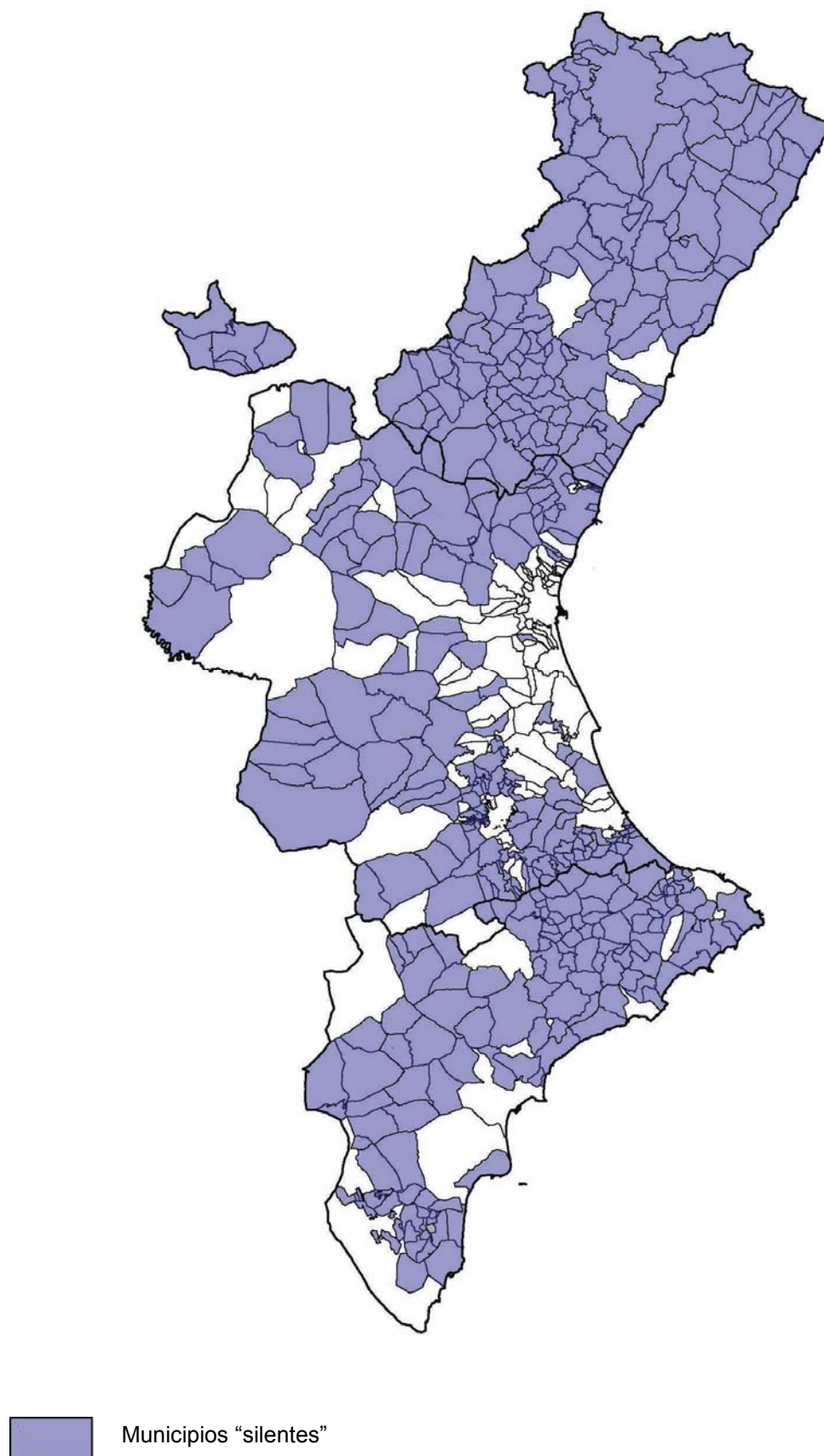


Fig. 8 - 1. Municipios sin plan aprobado a 12/05/1956 – Comunitat Valenciana.  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

## 8.2. Las ordenanzas municipales y la "previa licencia de obras"

Las antiguas ordenanzas de policía y buen gobierno recobrarán nueva fuerza con la aprobación del Estatuto Municipal de Calvo Sotelo, y serán en la práctica, junto con el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, el único instrumento de ordenación con el que contarán los municipios en ausencia de planeamiento, incluso mucho tiempo después de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956.

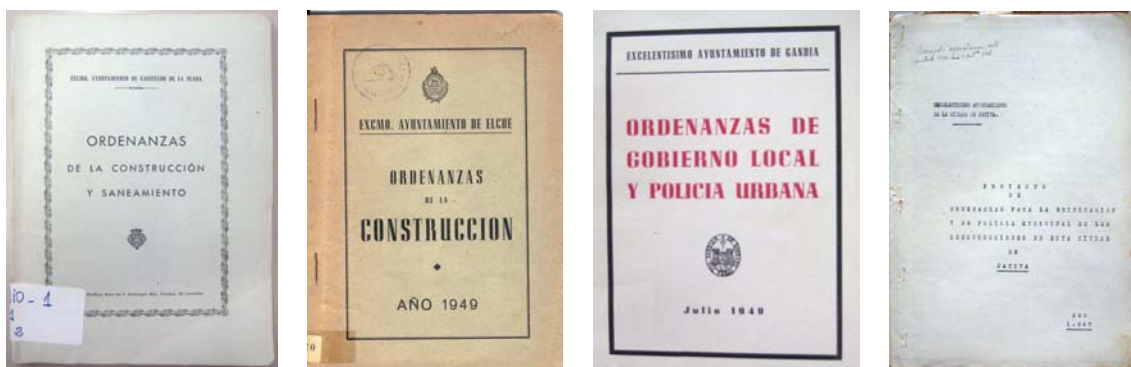


Fig. 8 - 2. Ordenanzas municipales de construcción, tramitadas con independencia de los planes urbanísticos, vigentes en torno a 1956: Castellón de la Plana (1957), Elche (1949), Gandia (1949) y Xàtiva (1947).

Las ordenanzas, documento de carácter obligatorio para los todos los municipios en 1956<sup>3</sup>, se convertirán a la larga en un símbolo de la autonomía municipal, tal y como se apunta en la exposición de motivos del Reglamento<sup>4</sup>:

*Tanto con relación a los planes de ensanche y extensión como a los de saneamiento y mejora interior, se respeta la autonomía municipal y, por consiguiente, el derecho de cada Ayuntamiento a redactar las correspondientes Ordenanzas técnico sanitarias; pero en defecto de las mismas y con carácter meramente subsidiario, regirán las garantías mínimas que el Reglamento establece, inspirándose en altas finalidades de carácter sanitario.*

Las llamadas ordenanzas municipales de construcción serán una pieza fundamental de la ordenación que, en definitiva, actuarán como otro "tipo de plan", en ausencia de éste, en los llamados municipios "silentes" que eran la mayoría de los municipios de la Comunitat Valenciana en 1956, como hemos visto el 81,30% de los mismos.

Estos "reglamentos urbanos de la arquitectura" habían ido evolucionando desde sus orígenes, pasado de ser meras normas de carácter consuetudinario para la regulación de la convivencia entre vecinos, a convertirse en instrumentos de control de la edificación, regulando parámetros relativos al volumen, a la higiene, a los usos, a la seguridad, al ornato exterior y a la tramitación (licencias y responsabilidades). Habitualmente esta regulación se realizará a la defensiva, por lo que como únicos instrumentos de ordenación presentarán grandes limitaciones. Su visión fragmentaria dificultará la anticipación de la forma resultante y en el mejor de los casos se

<sup>3</sup> En el artículo 65 de Reglamento de obras, servicios y bienes municipales de 1924, se establecía incluso que todos los ayuntamientos cuyas ordenanzas municipales estuvieran aprobadas con anterioridad a primero de enero de 1900, debían, reformarlas en el plazo de un año, pudiendo, si lo estiman oportuno, "refundir las especiales de construcción y el Reglamento Sanitario". Las ordenanzas reformadas debían ser comunicadas a los Gobernadores civiles, conforme al artículo 168 del Estatuto.

<sup>4</sup> Hay que recordar que los proyectos de ensanche, extensión o reforma interior del Reglamento de 1924 no incluían ordenanzas de construcción entre su documentación. No así los planes generales de urbanización de la Ley de Régimen Local de 1950 y los proyectos parciales de desarrollo del Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946 que las contenían de manera obligatoria. Como vimos, será a partir de la aprobación de la Ley de Bases de Régimen Local de 1945 y de su texto articulado de 1950, cuando por primera vez en el Derecho urbanístico español, sea obligatoria la aprobación de un plan, para todos los ayuntamientos del Estado, que abarque todo el municipio, y que además de los proyectos de servicios obligatorios, debía contener ordenanzas de construcción y de vivienda como un documento más. También por primera vez, se diferenciará el concepto de plan del de proyecto.

contentarán con evitar la ciudad o la arquitectura que no se desea, sin proponer la idea de ciudad y arquitecturas perseguidas<sup>5</sup>. A pesar de esto, su fácil tramitación y posterior aplicación hará que desde muy pronto su uso se fuera generalizando.

Como hemos dicho, las ordenanzas regulaban, entre otras cuestiones, la ocupación volumétrica de las parcelas, por lo que para el desarrollo real de la mismas, sólo se requería la materialización previa del viario y de las infraestructuras de servicio correspondientes, lo cual exigía la cesión de los terrenos destinados a viales por parte de sus propietarios, o bien, la expropiación de los mismos, previa definición por parte del municipio de la alineación correspondiente<sup>6</sup>.

El establecimiento de las alineaciones, que junto con las ordenanzas fueron las técnicas urbanísticas que de manera más temprana aparecerán en la historia del urbanismo<sup>7</sup>, será consagrado como una competencia municipal por el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 en su artículo 58:

*Corresponde a los Ayuntamientos señalar las alineaciones y rasantes a que debe sujetarse toda construcción que se levante en el término municipal respectivo.*

Aunque “debían de atenerse, a fijarlas en los planes de extensión, de ensanche o de alineaciones aprobados”, y solo podría modificarlas en la forma que se establecía en el citado Reglamento, en la práctica, las alineaciones serán aprobadas por los ayuntamientos, tanto en los planes como al margen de ellos, siguiendo los trámites reglamentarios o, simplemente, por acuerdo municipal.

Así, en las ordenanzas del municipio de Pinoso<sup>8</sup>, parte de las cuales reproducimos por su interés documental, podemos ver el carácter fragmentario y un tanto arbitrario de esta manera de regulación urbanística en aquellas poblaciones que carecían de plan, y la facultad discrecional que tenían el Alcalde, la Comisión de Ornato y el Ayuntamiento en la fijación de líneas:

*Art. 319. Corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con la autorización que le concede la ley Municipal, el estudio y reforma de las alineaciones y rasantes de todas las calles de la población.*

*Art. 320. El Ayuntamiento podrá cambiar o introducir alteraciones en las líneas aprobadas siempre que con ello se amplíe el ancho de las calles o se suavicen sus pendientes, pero oyendo con anterioridad el dictamen de la Comisión de Ornato del Ayuntamiento.*

*El acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y por medio de bandos para conocimiento de los interesados a quienes pueda afectar la reforma, notificándose, no obstante, administrativamente a los propietarios de las fincas colindantes, para que en el término de treinta días puedan presentar las reclamaciones que estimen oportunas. Si ningún dueño de la finca reclamara a cerca de la modificación, quedará de hecho aprobado el acuerdo; pero si alguno reclamara, el Ayuntamiento, pidiendo nuevos informes y antecedentes facultativos, si lo creyese oportuno, aceptará o denegará la reclamación.*

*Art. 321. Los planos de alineaciones y rasantes aprobados estarán de manifiesto en la Secretaría del Ayuntamiento con objeto de que puedan verlos y examinarlos los dueños de las casas y directores de las*

<sup>5</sup> Ver SABATÉ BEL, Joaquín: *El proyecto de la calle sin nombre*, Barcelona: Fundación Caja de Arquitectos, 1999.

<sup>6</sup> TERÁN TROYANO, Fernando de: “Turismo, arquitectura y urbanismo: contextos históricos culturales de su relación” en AA.VV.: *Arquitectura moderna y turismo = Arquitectura moderna e turismo: 1925-1965: Actas IV Congreso Fundación DOCOMOMO Ibérico*, Valencia (6-7-8/11/2003), Barcelona: Fundación DOCOMOMO Ibérico, 2004, pág. 135.

<sup>7</sup> La técnica de la alineación, es decir, “el establecimiento de una línea que limita las zonas edificables de las no edificables, definiendo en consecuencia las calles, las plazas, los patios interiores, el recinto mismo de la ciudad, es la técnica más elemental del urbanismo y, por ello, la más precoz, presente siempre con mayor o menor intensidad en todas sus fases históricas”. Vid GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: *Lecciones de derecho urbanístico*, Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1981, págs. 38 y 39.

<sup>8</sup> Según Alberto Peñín las ordenanzas de Pinoso de 1917, que son una modificación de unas anteriores de 1884, son semejantes a las de finales de siglo de Burriana, Vilarreal, Gandia, Ontinyent, Requena, etc., constituyendo un contrapunto voluntarista y no determinista de la disciplina de las alineaciones. PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, págs. 51 a 53.

construcciones, permitiéndoles a éstos tomar todos los datos que estimen convenientes sobre la magnitud y dirección de las líneas de fachadas y extensión de terreno que la finca gane o pierda, como asimismo calcar la parte que les convenga, pero sin deteriorar los originales.

Art. 322. Los propietarios que soliciten del Ayuntamiento el que se le demarque sobre el terreno la alineación de sus líneas deberá elevar una instancia al Alcalde, acompañando un plano suscrito por facultativo, donde se indique el deslinde de la finca, bajo la responsabilidad del que lo autorice. Esta instancia deberá pasar por la Comisión de Ornato, la cual fijará el día y hora en que haya de tener lugar el replanteo de las líneas, notificándosele con veinticuatro horas de anticipo al dueño de la finca. El expediente tendrá que despacharse forzosamente dentro del plazo de quince días a contar desde la fecha de la instancia.

Asistirán al acto del replanteo de alineaciones, como representante del Ayuntamiento, el Alcalde con la Comisión de Ornato y un Maestro de Obras y el solicitante, marcándose por aquéllos las líneas a que se ha de sujetar la construcción.

Art. 323. Los propietarios de terrenos más o menos extensos que quieran abrir a través de los mismos calles particulares para bonificar los solares, ya estén aquéllos situados en el casco de la población, en el ensanche o en el extrarradio y su término, podrán llevarlo a efecto pidiendo la autorización al Ayuntamiento y bajo las condiciones siguientes:

- 1ª Dar a la calle la dirección conveniente para que los solares resulten lo más regulares posibles para la mejor distribución.
- 2ª Que tengan el ancho que la Comisión de Ornato determine.
- 3ª Ceder gratuitamente y sin retribución de ninguna clase el terreno que ocupa la vía.
- 4ª Hacer los gastos de establecimiento de las primeras aceras a ambos lados de la vía, del ancho y material que el Ayuntamiento acuerde, así como también establecer el firme que se indique.
- 5ª A no interceptar las embocaduras de las calles con verjas ni obstáculo alguno a la libre circulación, bajo el título de propiedad ni otro concepto.

Art. 324. Dichas calles podrán ser designadas con los nombres de los propietarios, si así lo acuerda el Ayuntamiento y no sean iguales a las de otras vías establecidas.

Art. 325. Todos los edificios y casas de cualquier clase que se construyan en las precitadas calles estarán sujetos a obtener licencia del Ayuntamiento y a todo lo que disponen estas Ordenanzas.

El Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 consagrará también, en su artículo 57, la "previa licencia de obra":

No podrá efectuarse por particulares y Empresas, sin previa licencia del Ayuntamiento, ninguna obra de nueva planta, reparación o reforma, en el suelo o subsuelo del casco del término municipal respectivo. Si las obras pertenecen a cualquier dependencia del Estado, deberá el Jefe de ella, antes de iniciarlas, dar cuenta al Alcalde Presidente del Ayuntamiento.

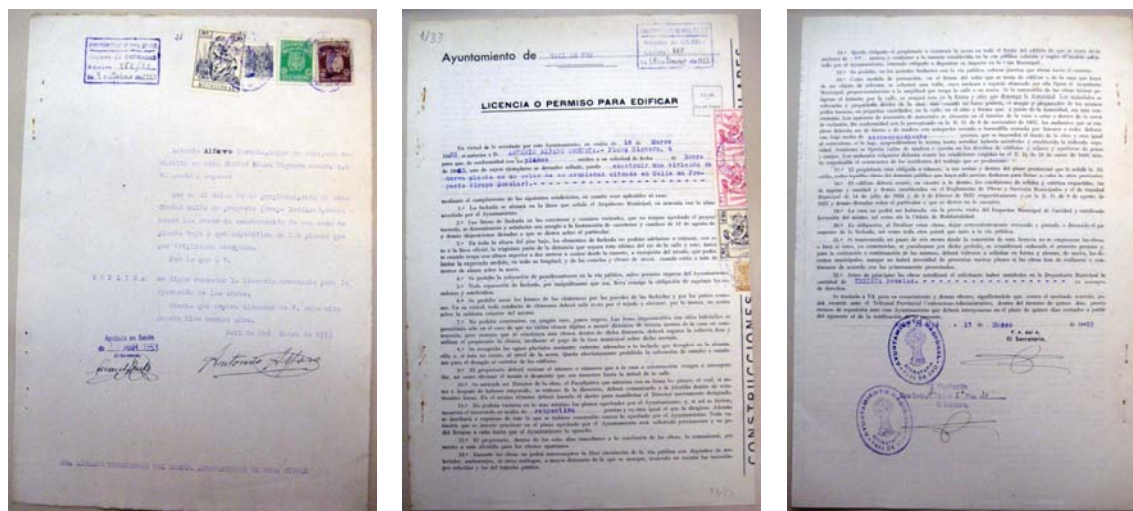


Fig. 8 - 3. LA VALL D'UIXÓ: Expediente de licencia de obra mayor de 1953: solicitud y licencia o permiso para edificar. (Fuente: Archivo Municipal de La Vall d'Uixó, caja 1 signatura 1/33/1953)

Según el citado Reglamento, las ordenanzas de construcción debían contener disposiciones referentes a la manera de solicitar las licencias para la ejecución de obras, así como para el señalamiento de las alineaciones y rasantes por parte del Ayuntamiento, indicando los documentos y planos obligatorios a presentar.

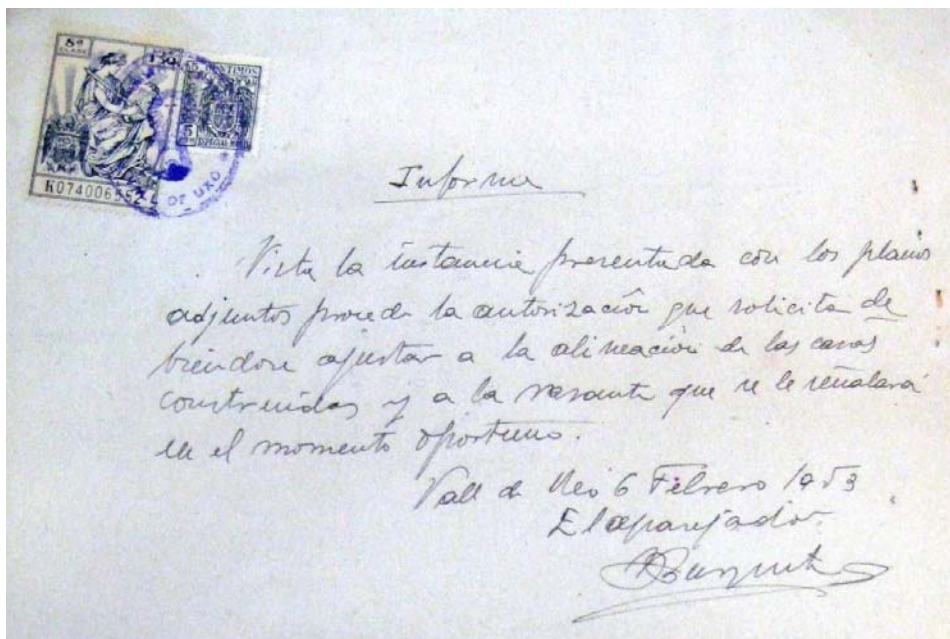


Fig. 8 - 4. LA VALL D'UIXÓ: Expediente de licencia de obra mayor de 1953: informes favorables del aparejador municipal y del jefe local de Sanidad (Fuente: Archivo Municipal de La Vall d'Uixó, caja 1 signatura 1/33/1953)

De igual manera, las ordenanzas debían establecer preceptos fijando los plazos "dentro de los que indispensablemente deberá otorgarse o negarse la licencia para la ejecución de las obras y fijarse la alineación y rasantes que en cada caso corresponda, haciendo aplicación, dentro de dichos plazos, de la doctrina del silencio administrativo que establece el Estatuto".

También debían contener las condiciones mínimas higiénicas que tenían que reunir los edificios destinados a viviendas y los preceptos referentes a las industrias y establecimientos que fueran "insalubres, incómodos o peligrosos, procurando que los mismos queden con suficiente separación de los lugares destinados a habitación, o funciones en forma que no pueda implicar perjuicio ni peligro para los habitantes del término".

Asimismo, el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, disponía que no se pudiera habitar ninguna vivienda, ni abrir ninguna industria, sin la previa inspección municipal que verificara el cumplimiento de la normativa de aplicación y que las obras ejecutadas se ajustaban a la licencia concedida.

Este marco legal establecido por el Reglamento de 1924 se fue complementando con el tiempo con la progresiva aparición de nuevas normas y preceptos que afectaban, obviamente, tanto a los municipios "silentes" como a los que no lo eran.

En el Decreto de 16 de julio de 1935, se establecía la obligatoriedad de que los proyectos de edificios fueran formulados por arquitectos y se regulaba la actuación profesional de los aparejadores.

En la Orden del Gobierno General, de 9 de abril de 1937, se dictaban normas para la tramitación de los proyectos de nueva planta o de reforma de edificios.

La Orden del Ministerio de Gobernación de 9 de mayo de 1940, determinaba la obligatoriedad del visado de los proyectos de obra por los Colegios de Arquitectos.

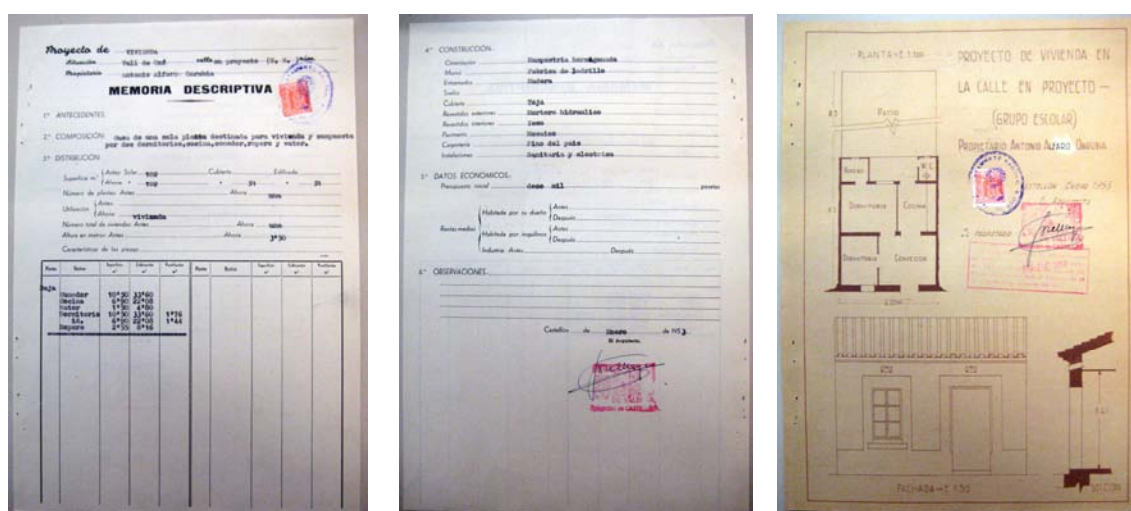


Fig. 8 - 5. LA VALL D'UIXÓ: Expediente de licencia de obra mayor: proyecto suscrito por arquitecto y visado por el Colegio de Arquitectos de Castellón. (Fuente: Archivo Municipal de La Vall d'Uixó, caja 1 signatura 1/33/1953)

Otras disposiciones fueron: la circular nº 14 de la Fiscalía Superior de la Vivienda, de 7 de abril de 1942, sobre requisitos indispensables para la tramitación de los proyectos de obras y concesión de licencias para su ejecución por los municipios respectivos; la circular nº 15 de Fiscalía Superior de la Vivienda de 9 de abril de 1942, sobre la

tramitación de los proyectos de nueva planta y de reforma, y sobre las sanciones a imponer a los ayuntamientos y particulares por incumplimiento de las disposiciones vigentes; la circular nº 3.736 de la Fiscalía Superior de la Vivienda, de 10 de julio de 1940, recordando que para edificar los proyectos de obra aprobados, se debía incoar el expediente correspondiente; y la Orden de la Fiscalía Delegada de la Vivienda, de 23 de marzo de 1942, sobre la tramitación de los proyectos de obra y concesión de licencias por los Ayuntamientos.

Diversas circulares de los gobiernos civiles recordaban a los ayuntamientos que debían cumplir con todas las disposiciones vigentes en materia de tramitación de proyectos de obra y concesión de licencias municipales, como la del Gobierno Civil de Valencia, de 14 de noviembre de 1947, o la del Gobierno Civil de Alicante, publicada en el BOP de la provincia el 26 de febrero de 1951, que reproducimos por su interés a continuación:

*En vista de lo informado a este Gobierno Civil por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Zona de Valencia, respecto a que en diferentes pueblos de esta provincia se realizan construcciones de obras sin cumplir los requisitos legales establecidos por las disposiciones vigentes, y con el fin de prevenir a los Ayuntamientos sobre la responsabilidad en que incurren al dejar de exigir a los particulares que ejecuten obras la obligación de dar cumplimiento a lo legislado en materia de construcción, con esta fecha dispongo:*

*1.º Ordenar a todos los Alcaldes de la provincia que en cumplimiento de cuanto preceptúan el Decreto de 16 de julio de 1935 (Gaceta del 18) y la Orden del Ministerio de la Gobernación de 9 de mayo de 1940 (B.O. del Estado del 17), se abstengan de conceder licencia de obra alguna de arquitectura sin la previa presentación en la Oficina Municipal de un proyecto redactado por Arquitecto y sellado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Zona de Valencia, Delegación de Alicante.*

*2.º Asimismo no permitirán se ejecuten obras sin la dirección del Arquitecto y el nombramiento del Aparejador, que como ayudante técnico de aquel debe intervenir en todas las obras, pero siempre con arreglo a proyecto suscrito por Arquitecto, único técnico capacitado legalmente para proyectar y dirigir obras de arquitectura en todo el territorio de la Nación.*

*3.º A partir de la publicación de la presente circular, los Ayuntamientos requerirán a los particulares o Entidades que efectúen obras en sus respectivos términos municipales, sin cumplir las prevenciones legales anotadas, a fin de que legalicen su situación.*

*4.º Los Ayuntamientos facilitarán su cometido al Colegio Oficial de Arquitectos, proporcionándole los datos que soliciten sus representantes autorizados, en cuanto al régimen de concesión de permisos y ejecución de obras se refiere.*

*Lo que se publica en este periódico oficial para general conocimiento y exacto cumplimiento.*

EL GOBERNADOR CIVIL

Con independencia del trasfondo corporativo y la demostración de la buena sintonía existente entre el Gobierno Civil y la Delegación del Colegio de Arquitectos de Alicante, esta última circular evidencia que en aquellos momentos los ayuntamientos no eran muy estrictos en el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de licencias de obras ni en materia de urbanismo, habida cuenta de que la mayoría de los municipios carecían de planeamiento aprobado aunque estaban obligados a tenerlo.

En este contexto, la “previa licencia municipal” será la práctica urbanística generalizada de los municipios de la Comunitat Valenciana, con anterioridad y posterioridad a 1956, contarán o no con planeamiento aprobado. Así lo harán los municipios “silentes”, en ausencia de plan, y los “autónomos”, “asistidos” y “tutelados” para hacer cumplir, o también incumplir, en ocasiones, el planeamiento vigente allí donde este existía.

Si analizamos en su conjunto la forma en que se produjo esta práctica urbanística en los municipios valencianos, en el entorno del año 1956, podemos identificar, con un cierto nivel de globalidad y abstracción, algunos rasgos comunes, con independencia



de la existencia de las lógicas excepciones. En el mejor de los casos, los municipios contaban con planes elaborados según el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 o de la Ley de Régimen Local de 1950, ya que la situación más común en 1956 era la carencia de plan. De esta manera, los ayuntamientos se vieron desbordados allá en donde se produjo un alud de peticiones de licencias de obras, consecuencia de la bonanza económica y del auge del turismo que se producirá a partir de los años 60. Los planes anteriores a la Ley del Suelo de 1956 resultaron inadecuados para afrontar esta nueva situación y los redactados conforme a la nueva Ley, también, ya que necesitaban para ser operativos de su desarrollado mediante planes parciales, lo que no se producirá de manera inmediata.

La puesta en marcha de la Ley será lenta, debido, en parte, al rechazo de los propios ayuntamientos a aplicarla, anclados al urbanismo técnico-sanitario de la tradición municipalista que representaba el Estatuto de 1924, y a las dificultades de los propios técnicos municipales para la puesta en marcha de los nuevos principios, lo que hubiera requerido un periodo de transición y aprendizaje. La avalancha de nuevas edificaciones, allí donde ésta apareció, hará más difícil la aplicación del nuevo sistema, y los ayuntamientos optarán por una serie de acciones al margen de los nuevos principios, y que podemos denominar prácticas "irregulares", que negaban todas las mejoras técnicas que la propia Ley del Suelo introducía<sup>9</sup>.

Una de estas prácticas "irregulares" será la concesión de licencias sobre áreas o sectores próximos pero externos a los cascos urbanos, en los planes aprobados con anterioridad a la Ley, o en suelo de reserva urbana, sin plan parcial aprobado, en los planes posteriores. Ello será posible por la creación, sobre la marcha, de nuevas alineaciones como prolongación de las existentes, o bien por la existencia de alineaciones de algún plan antiguo. La ocupación de estos suelos por contigüidad aditiva de la edificación, eliminaba toda posibilidad de reservar espacios para las dotaciones que el plan parcial hubiera hecho posible: zonas verdes, escuelas, aparcamientos, etc. Otra práctica "irregular" será la concesión de licencias en suelo rústico, más allá del perímetro urbano previsto o construido, según el municipio tuviera plan aprobado o fuera un municipio "silente". Normalmente serán edificaciones aisladas, industrias o bloques residenciales apoyados en vías de acceso. Otras veces, serán conjuntos que requerían incluso de proyectos de urbanización, y tras la Ley del Suelo, algunos ayuntamientos aprobarán planes parciales contraviniendo las más elementales disposiciones legales y las previsiones de los planes generales en su caso. Pensamos que estas prácticas "irregulares" deben atribuirse, en la mayoría de los casos y en las poblaciones menos importantes y con menos dinámica urbanística, al desconocimiento y falta de capacidad técnica y de gestión de los propios ayuntamientos, y no a una posible corrupción administrativa. Cuestión aparte serían los casos registrados en las poblaciones importantes, junto a los centros de producción y en los entornos turísticos de la costa<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Esta cuestión es desarrollada por Fernando de Terán, de manera general para todo el Estado español, siendo igualmente válida para el caso valenciano. Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: *El pasado activo. Del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad*, Madrid: Ediciones Akal S.A., 2009, págs. 201 a 207.

<sup>10</sup> Como nos comenta Fernando de Terán, si hubo corrupción administrativa en estas "prácticas viciosas" es algo que probablemente no podrá determinarse ya nunca y que, en cualquier caso, exigiría difíciles demostraciones apoyadas en investigaciones verdaderamente policíacas.

Aprobada la Ley del Suelo de 1956, no solo los ayuntamientos actuarán al margen de la misma, sino también la propia Administración encargada de velar por su cumplimiento, lo que lógicamente agravará la situación. Recordemos los planes de los municipios “asistidos” aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia con posterioridad a 1956, incluso hasta el año 1965, ya como planes generales de ordenación urbana, con un contenido documental totalmente insuficiente y no ajustado a la nueva Ley. Significativo de esta cuestión es también la contestación que Luis Albert, miembro de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Valencia, todavía no reconvertida en Comisión Provincial de Urbanismo, realiza, el 12 de enero de 1957, al antiguo municipio “silente” de Benipeixcar, hoy integrado en el de Gandia, en relación a la presentación por parte de este Ayuntamiento de unas ordenanzas municipales redactadas conforme al Reglamento de 1924<sup>11</sup>:

*En contestación al oficio núm. 8 de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, de fecha 8 del actual, por el que se me remite para su informe unas Ordenanzas municipales reguladoras de edificaciones y obras en BENIPEIXCAR, debo poner en conocimiento de V.E. que esta clase de estudios suelen ser el lógico complemento de unos planos vigentes, y, según se me indica, no existe en el Negociado de Servicios Técnicos antecedente alguno que determine que el citado Municipio tenga aprobado por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos plano alguno de alineaciones, y menos, el preceptivo Plan General de Urbanización, estimando en consecuencia que convendría quizá diferir la aprobación de estas Ordenanzas hasta que por el Ayuntamiento interesado se formalice el referido Plan General de Urbanización al que pueden acompañar y al que deberán ajustarse.*

Como punto final y al hilo de lo expuesto, no podemos dejar de referirnos a la producción de la ciudad de manera marginal que todas estas prácticas conllevan, propia de las ciudades capitalistas subdesarrolladas, que en la Comunitat Valenciana como en el resto de España, tendrá un desarrollo importante durante los años 50, 60 y primeros de los 70. La urbanización marginal se dará en nuestros pueblos y ciudades a partir de la segunda posguerra, en un contexto de ausencia prácticamente total de inversión, programación y urbanización, al margen del planeamiento y en unos momentos en los que los recursos en material para la construcción se centraban mucho más en la edificación y en las grandes infraestructuras que en el soporte urbanístico del crecimiento de las ciudades. Este fenómeno no debe ser entendido de una manera aislada, sino como una de las formas de crecimiento urbano de una economía capitalista en un primer estadio de expansión tardía y acelerada<sup>12</sup>. Gran parte de la población emigrante en este periodo no pudo obtener un alojamiento por los cauces legales y tendrá que recurrir a la construcción de su propia vivienda en la periferia de las ciudades, en barrios de urbanización marginal con el consentimiento de la Administración, lo que producirá un crecimiento incontrolado y fuera de la legalidad aunque consentido. En este caso el concepto de marginalidad no vendrá determinado por la condición social de sus habitantes, sino por el proceso de desarrollo de los grupos de viviendas y su ejecución<sup>13</sup>. Este fenómeno se dará en poblaciones que no disponían de plan, municipios “silentes”, pero también en las que lo tenían, y dará como resultado, usando las palabras de Fernando de Terán “un desarrollo urbano a parches discontinuos, de forma irregular, incongruentes con las directrices del plan”.

---

<sup>11</sup> Expediente nº 402/1957 de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Valencia (Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excma. Diputación de Valencia).

<sup>12</sup> Luis de Alonso de Armiño y Vicente Colomer Sendra, prólogo del libro de DUALDE VIÑETA, Vicente: *La urbanización marginal en el área urbana de Castellón*, Valencia: Edicions Alfons el Magnànim y C.O.A.C.V., 1987.

<sup>13</sup> *ibidem*.

### 8.3. El caso de La Vall d'Uixó

La Vall d'Uixó contaba desde el siglo XIX con una cierta tradición artesana en la fabricación de alpargatas de cáñamo, pero su transformación industrial no tendrá lugar hasta la segunda década del siglo XX, cuando la Casa Segarra, que hasta entonces venía únicamente fabricando alpargatas, dio el primer paso para la fabricación industrial de calzado. La industria del calzado se convertirá a partir de entonces en su principal riqueza económica y será la base de una fuerte inmigración durante las décadas de los cincuenta a los setenta del pasado siglo<sup>14</sup>.

Durante la Guerra Civil, con el avance de las tropas de Franco hacia el Mediterráneo, la población quedó en primera línea de fuego, permaneciendo hasta el final de la contienda, como frente estabilizado. Las destrucciones y pérdidas materiales serán incalculables, afectando tanto a edificios públicos y privados, como a la industria y la agricultura. Acabada la guerra, La Vall d'Uixó afrontará un fuerte crecimiento urbano que se llevará a cabo al margen del planeamiento y que incluirá la implantación de un importante enclave industrial y residencial como fue la "colonia Segarra".

La población aprobará su primer plan urbanístico con arreglo a la nueva Ley de Suelo en noviembre de 1967<sup>15</sup>, por lo tanto, en 1956, según nuestra clasificación era un municipio "silente", o lo que es lo mismo, un municipio sin plan. Esta afirmación debe ser matizada, ya que, si bien no contaba con ningún instrumento de planeamiento, ni del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, ni de la Ley de Régimen Local de 1950, fue una "población adoptada"<sup>16</sup> por el Caudillo, y como tal será objeto de un plan de reconstrucción llevado a cabo por Regiones Devastadas, al igual que otras tantas poblaciones de Castellón y algunas de Valencia.

Ya vimos, en el punto 2.5.1. *La Dirección General de Regiones Devastadas*, que mientras los documentos de planeamiento del Reglamento de 1924 y de la Ley de Régimen Local de 1950, eran planes únicamente en el sentido que preveían la ocupación física del suelo, pero no contenían programa, objetivos, ni presupuestos<sup>17</sup>, los planes de reconstrucción de Regiones Devastadas tuvieron un carácter netamente operativo, al igual que los del Instituto Nacional de Colonización, y nacieron de la necesidad de regular el proceso de reconstrucción de las poblaciones dañadas por la guerra. Fueron planes que se entendían como proyectos de obras, "planes con plan", y llevaban aparejada al mismo tiempo una carga ideológica importante.

El plan de reconstrucción de La Vall d'Uixó, del cual solo hemos localizado un anteproyecto de 1941, será proyectado por el arquitecto José Antonio Pastor. En líneas generales, la ordenación se genera a partir del nuevo trazado de la carretera de Segorbe a Nules, proyectado por la Jefatura de Obras Públicas de Castellón. La antigua trama viaria, de dirección este-oeste que quedaba estrangulada por los barrancos de Aigüalit y de la Hortera, se reconducirá en dirección norte hacia la nueva

---

<sup>14</sup> AA.VV.: *Gran Enciclopedia de la Región Valenciana*, tomo 12, Valencia: 1973 Gran Enciclopedia de la Región Valenciana, 1973, págs. 150 y 151.

<sup>15</sup> PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983, pág. 201.

<sup>16</sup> MÁS TORRECILLAS, Vicente Javier: *Arquitectura social y Estado entre 1939 y 1957. La Dirección General de Regiones Devastadas*, UNED, Facultad de Humanidades, tesis doctoral inédita, 2008, pág. 254.

<sup>17</sup> En palabras de Alberto Peñín se pueden considerar "planes sin plan".

circunvalación, acordando el trazado por medio de arcos de círculo con las calles perpendiculares a la carretera, mejorándose así la comunicación norte-sur.

A partir de este trazado regulador se planifican las distintas intervenciones, contemplándose la construcción de nuevas viviendas y de todo tipo de equipamientos (mercado, escuelas, mataderos, zonas verdes, etc.), así como la mejora de la red de agua potable y la implantación del alcantarillado, inexistente hasta esa fecha. Todo esto se complementaba con la restauración de las iglesias dañadas durante la contienda<sup>18</sup> y la creación de todo un conjunto de edificios de carácter administrativo, religioso, político y de servicios, situados en torno a la tradicional “plaza mayor del pueblo”, tal y como se hacía en las intervenciones de Regiones Devastadas, cuyo máximo referente fue el nuevo poblado de Seseña, que ya comentamos en su momento.

Todos estos proyectos eran ejecutados por la propia Dirección General que a su vez se encargaba de las expropiaciones necesarias. El llamado “plano de obras” marcaba la hoja de ruta de la reconstrucción de la “población adoptada”.

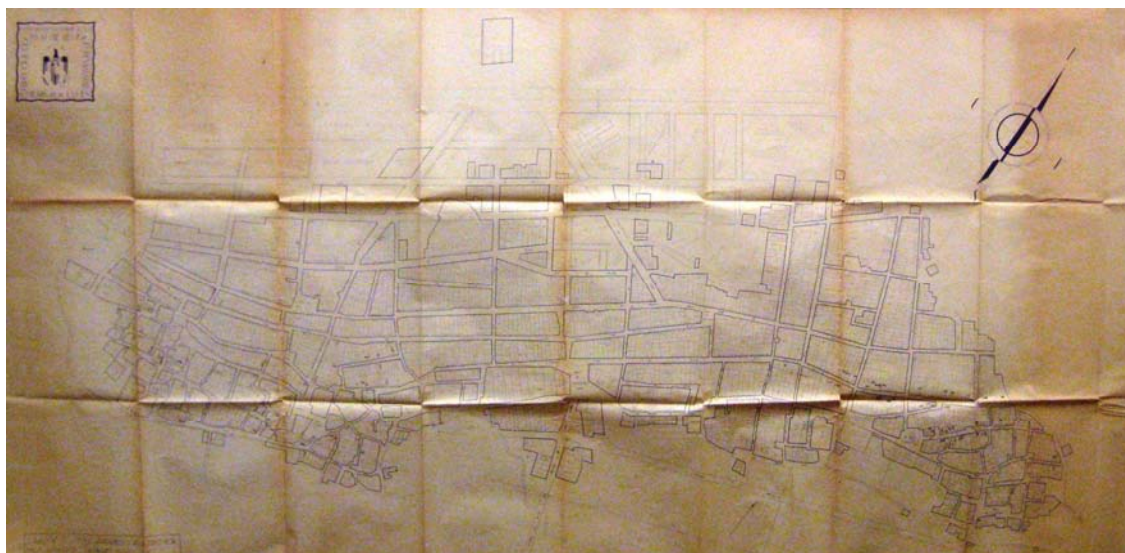


Fig. 8 - 6. LA VALL D'UIXÓ. Anteproyecto de ordenación de 1941. Arquitecto: José Antonio Pastor.  
(Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Regiones Devastadas, signatura 3/653-1).

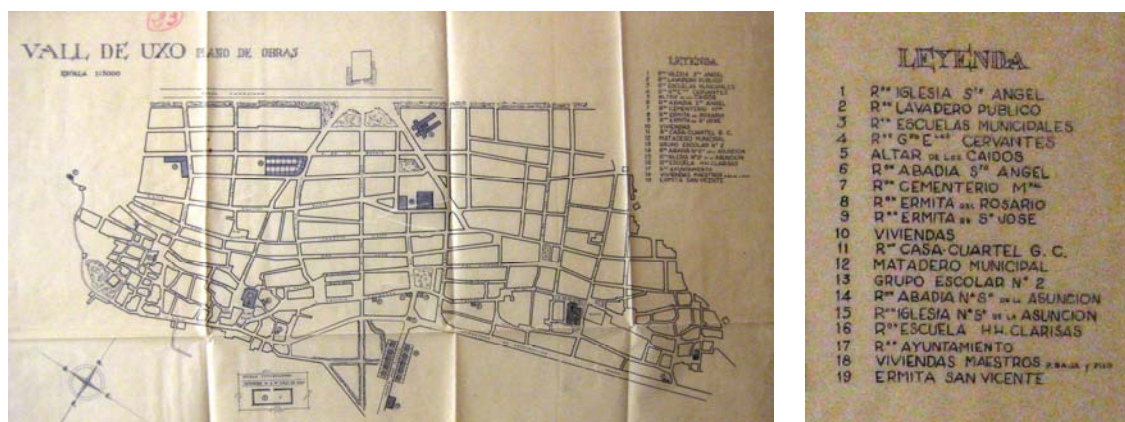


Fig. 8 - 7. LA VALL D'UIXÓ. Plano de obras del plan de reconstrucción de Regiones Devastadas.  
(Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Regiones Devastadas, signatura 3/696-6).

<sup>18</sup> FORNIER, Julián Francisco: “Noche y amanecer de una pintura. Los frescos de Palomino en el Santo Ángel de la Vall de Uxo”, en *Reconstrucción*, nº 28, 1997, págs. 421 a 432.

Mediante este tipo de intervenciones puntuales se construirán las plazas mayores de algunos de los municipios de la provincia de Castellón, como las de Nules o Viver, la de La Vall d’Uixó no se llegó a realizar. Estos proyectos, que hoy se podrían asimilar por su alcance y contenido a un plan de reforma interior, estaban a caballo entre la arquitectura y el urbanismo. Los espacios urbanos resultantes de estas intervenciones, a pesar de su cuestionable lenguaje arquitectónico, serán de dimensiones y escala adecuadas, ofreciendo a la vez una cuidada ejecución material<sup>19</sup>.



Fig. 8 - 8. NULES. Plaza Mayor (1943-1960). Arquitecto: Julián Francisco Fornies.

(Fuente: tomado de AA.VV.: *Arquitectura moderna y contemporánea de la Comunidad Valenciana*, Valencia: C.O.A.C.V. y Conselleria d’Infraestructures, Territori i Medi Ambient, 2012).

### LA VALL D’UIXÓ – Algunas actuaciones residenciales de la DG de Regiones Devastadas

Actuación	Localización	Año	Arquitecto
20 viviendas para jornalero-labrador	C/ Calvario y c/ Blasco Ibañez	1941	Julián Fco. Fornies
19 viviendas para jornalero-labrador	C/ Calvario y c/ Poeta Llorente	1941	Julián Fco. Fornies
20 viviendas para MAESTROS	Avda. Jaime I	1944	José A. Pastor

Cuadro 8 - 1. (Fuente: PORTALÉS MAÑANÓS, Ana María: *La arquitectura de la vivienda social y sus componentes urbanos. Regiones Devastadas. Zona de levante*, UPV, tesis doctoral inédita leída el 8 de julio de 2011).

Los planes de Regiones Devastadas de la provincia de Castellón que, como vimos, no proponían la implantación de poblaciones de nueva planta, sino que eran intervenciones parciales llevadas a cabo sobre la ciudad existente, tendrán, a parte de las diferencias que ya hemos apuntado, unas serie de características propias que los distanciarán conceptualmente de los que hemos denominado “planes de casco” de la legislación urbanística, analizados en los capítulos anteriores<sup>20</sup>. Tanto unos como otros compartirán la idea de la ciudad entendida como unidad funcional de carácter

<sup>19</sup> Vid AA.VV.: *Registro de arquitectura del s. XX Comunidad Valenciana*, tomo 1, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d’Obres Públiques Urbanismo i Transports, C.O.C.V. y I.V.E., 2004, págs. 397 y 398.

<sup>20</sup> Nos referimos a los proyectos de nuevas alineaciones y ensanche –tipología (PA y Ensanche), pertenecientes al Modelo 1 de crecimiento ilimitado–, y a los planes generales de urbanización –tipología (PGU), pertenecientes a los Modelos 2-1, 2-2 y 2-3, de crecimiento acotado, sin zonificación o con zonificación técnico-sanitaria o tipológica.

tradicional en la línea del pensamiento falangista. Ahora bien, mientras que las ordenaciones propuestas por los planes urbanísticos, eran un fin en sí mismas, las de Regiones Devastadas eran únicamente un medio para poder llevar a cabo la ejecución de las obras programadas. No se concebían las ciudades para que pudieran crecer de forma ilimitada, como en los planes de ensanches, pertenecientes al Modelo 1, ni tampoco delimitadas por rondas o cinturones verdes, como en los planes generales de urbanización, pertenecientes a los Modelos 2-1, 2-2 o 2-3. Las intervenciones se limitaba a retocar o añadir una serie de manzanas a la ciudad existe, cuyas dimensiones eran función del tipo de vivienda a implantar, y a reconstruir equipamientos dañados o necesarios para la población, plazas mayores o iglesias; no definiéndose, por tanto, el límite de la ciudad proyectada ni su crecimiento futuro, dando como resultado ciudades con bordes inacabados a falta de concretar<sup>21</sup>.

Regiones Devastadas prolongarán su labor, que también incluía ayudas a los particulares para reconstruir sus inmuebles, hasta los primeros años 50 y su impronta quedará patente para la posteridad en el plano de la población.

#### LA VALL D'UIXÓ – Evolución demográfica

	1920	1930	1940	1950	1960	1970
<b>Población de hecho</b>	8.807	9.216	9.630	11.712	18.596	24.105

Cuadro 8 - 2. (Fuente: Instituto Nacional de Estadística, <http://www.ine.es>).

#### LA VALL D'UIXÓ – Licencias de obra mayor solicitadas por particulares

	1953	1954	1955
<b>Nº de expedientes por año</b>	223	200	174

Cuadro 8 - 3. (Fuente: Archivo Municipal de La Vall d'Uixó).

En este contexto, como ya se ha dicho, La Vall d'Uixó tuvo que hacer frente a una creciente demanda de viviendas y de suelo industrial, motivada por las destrucciones de la guerra y por la fuerte inmigración, con unos instrumentos urbanísticos más que limitados, ya que el plano de Regiones Devastadas no alcanzaba a todo el suelo susceptible de ser edificado, y además, la población no contaba con las preceptivas ordenanzas de construcción<sup>22</sup>.

Al igual que el resto de municipios “silentes”, las solicitudes de licencia presentadas por los particulares, se resolvían favorablemente con la condición de que la nueva construcción se erigiera en la línea que señalara el técnico municipal, en armonía con la alineación acordada por el Ayuntamiento o, si ésta se encontraba junto a una carretera o camino vecinal, con la alineación y rasante que ordenase “Obras Públicas de Castellón”.

En los municipios “silentes” con fuerte crecimiento, como es el caso de La Vall d'Uixó, la falta de planificación y previsión urbanística, si bien no impedirá ni ralentizará su desarrollo urbano, sí que lo condicionará, siendo una de las causas de las carencias y

<sup>21</sup> Ver los proyectos de ordenación de Chilches, Moncofa o Nules en punto 2.5.1. *La Dirección General de Regiones Devastadas*.

<sup>22</sup> En el Museu-Arxiu del Ajuntament de la Vall d'Uixó no hay constancia de la existencia de ordenanzas anteriores a 1936, habida cuenta que durante la guerra el archivo fue trasladado a Aragón. Si que se han encontrado una copia de la Ordenanzas municipales de la ciudad de Barcelona aprobadas en 1947 que, probablemente, junto con el Reglamento de obras, servicios y bienes municipales de 1924 y el resto de disposiciones vigentes servirían para regular la concesión de licencias de obras.

déficits actuales de muchas de nuestras ciudades. El Boletín de Información Municipal nos ilustra sobre la gran actividad constructora llevada a cabo durante aquellos años<sup>23</sup>:

*Si pensamos que en 1936 Vall de Uxó con unos 2.700 edificios de propiedad privada para sus 9.000 habitantes, y que de ellos 1.230 quedaron afectados a causa de la guerra, sorprende comprobar cómo se han podido alcanzar los 20.000 habitantes actuales sin que el problema de la morada, tan grave en otras ciudades, sea aquí acuciante. Esto tiene un motivo. Sin omitir señalar que la Empresa Segarra ha construido para sus productores unas 300 viviendas, la razón del crecimiento de la edificación estriba en que el Ayuntamiento se ha preocupado siempre de este capítulo. Dejando aparte la obra que queda atrás, por ya realizada, actualmente bajo patrocinio y dirección de la Corporación Municipal y en unas condiciones óptimas para los futuros propietarios, no mejoradas en la provincia, están en construcción en la avenida Suroeste, cuatro bloques (de los que se aspira inaugurar ya tres el venidero 18 de julio), con un total de 74 viviendas.*

*No debemos olvidar tampoco que el grupo de viviendas "Francisco Franco", creado por el Ayuntamiento, continúa acrecentándose con nuevas edificaciones.*

*La Delegación Provincial de Sindicatos, por otra parte, concedora del crecimiento constante de Vall de Uxó, siguiendo normas de la Jefatura Nacional de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura, ha puesto la construcción, en varias etapas, de un grupo de 600 viviendas, de las cuales 400 serían de Renta Limitada y 2000 de Tipo Social. Estudiadas las condiciones de edificación propuestas por dicho organismo, el Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 13 de febrero pasado, acordó dar su "placet" al proyecto y contribuir a él con la cesión de terrenos y aportación de determinadas cantidades en las condiciones que en el acuerdo municipal se reflejan.*

Como vemos, fueron muchas las actuaciones del Ayuntamiento de La Vall d'Uixó y otros organismos para la construcción de viviendas protegidas.

La construcción de viviendas de primera residencia, protegidas o no, en municipios "silentes" o no "silentes" se realizará frecuentemente al margen del planeamiento, incluso en ocasiones, transgrediendo las disposiciones contenidas en los planes de ordenación vigentes. Ejemplos de ello podemos encontrarlos a lo largo y ancho de la Comunitat Valenciana, antes y después de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956<sup>24</sup>. En aquella época construir al margen del planeamiento urbanístico no era un hecho inusual ni mucho menos considerado trasgresor. Los planes ordenaban únicamente los cascos urbanos de las ciudades y en el resto del territorio se podía llevar a cabo cualquier actuación siempre que fuera por utilidad pública o necesario para satisfacer una demanda concreta, primando más la disponibilidad de los terrenos y su buena accesibilidad<sup>25</sup>, que la ordenación racional del territorio, concepto éste que en 1956 estaba en gestación y del cual no se tenía prácticamente conciencia.

---

<sup>23</sup> AYUNTAMIENTO DE LA VALL D'UIXÓ: *Boletín de Información Municipal*, año IX, nº 81, febrero 1961, págs. 4 y 5.

<sup>24</sup> Ver punto 2.5. *Otras formas de intervención*.

<sup>25</sup> En el expediente nº 3/1950, del Servicio de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Valencia, para la "construcción de 5.000 viviendas protegidas por el I.N.V", se exponen las consideraciones a tener en cuenta para la elección de los terrenos destinados a la construcción las mismas, sin que en ellas se haga mención al Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, ni tampoco a sus proyectos parciales de desarrollo, algunos de los cuales ya estaban redactados y/o aprobados:

*El desarrollo del plan de construcción de 5.000 viviendas, ha de llevar consigo un estudio preliminar que nos permita conocer:*

*1º.- El emplazamiento más adecuado de núcleos de viviendas con el fin de que los futuros beneficiarios, familias todas ellas poco dotadas económicamente, no queden muy desplazadas de sus centros de trabajo y con accesos fáciles al centro de la ciudad.*

*2º La adquisición de los solares debe procurarse a un tipo de precio que permita que las construcciones sean efectivamente económicas, buscando a ser posible, totalizar manzanas que permitan la construcción en bloques cerrados para su mejor vigilancia y,*

*3º.- La elección de un tipo de vivienda que, por sus elementos de construcción y manera de ser proyectadas, permita llegar a unos tipos de amortización realmente asequibles a las familias verdaderamente modestas.*

*El que suscribe, ha dividido el plano de Valencia en ocho zonas, en las que se procura dar caminos a todos los elementos necesitados de viviendas eligiendo, en cada una de ellas, el emplazamiento más adecuado a los fines que se persiguen y teniendo en cuenta que, aun cuando tales solares se encuentren en la periferia de la Ciudad, tienen fáciles vías de comunicación o pueden dar lugar al establecimiento de servicios de transporte urbano.*

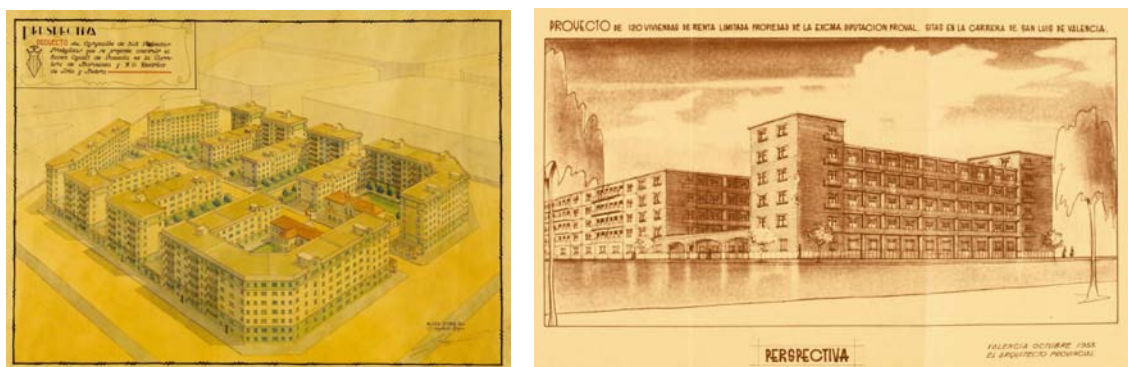


Fig. 8 - 9. VALENCIA. Izquierda: grupo de la Carretera de Barcelona de Javier Goelich Lleó (1944). Derecha: proyecto de 120 viviendas de Renta Limitada, propiedad de la Diputación Provincial de Valencia en Carrera de San Luis, de Luis Albert Ballesteros (1955). Fotos del libro de David Sánchez Muñoz *Arquitectura y espacio urbano en Valencia, 1939-1957*, publicado en 2013 por Ayuntamiento de Valencia.

Volviendo a La Vall d'Uixó, también al margen de cualquier planeamiento se producirá el desarrollo del complejo fabril Segarra. La empresa creada por Silvestre Segarra en 1919 alcanzará su punto álgido en los años 60. A la lógica sintonía que debía existir entre el Ayuntamiento y los propietarios de la misma, ya que todos se situaban en el bando de los ganadores de la guerra, estaba la urgente necesidad de reconstruir lo destruido y de volver cuanto antes a la normalidad de antes de la guerra, lo que facilitará todo el proceso de implantación. En 1930, junto a la antigua carretera de Chilches, fuera ya del núcleo de la población, se había comenzado a construir la "fábrica central", en torno a la cual se irá desarrollando, a lo largo de los años 40, todo un complejo industrial dentro del cual se encontraba la llamada "colonia Segarra", conjunto residencial para los trabajadores, muestra de la política paternalista llevada a cabo por la empresa durante la dirección de la familia Segarra en la época del franquismo<sup>26</sup>. La colonia, del arquitecto Vicente Traver Tomás, se desarrollaba alrededor de una zona central en la que se encontraba la iglesia, las escuelas y el círculo de recreo. Las viviendas, eran exentas, muy sencillas y todas iguales con una sola planta, diferenciándose únicamente por el número de habitaciones.

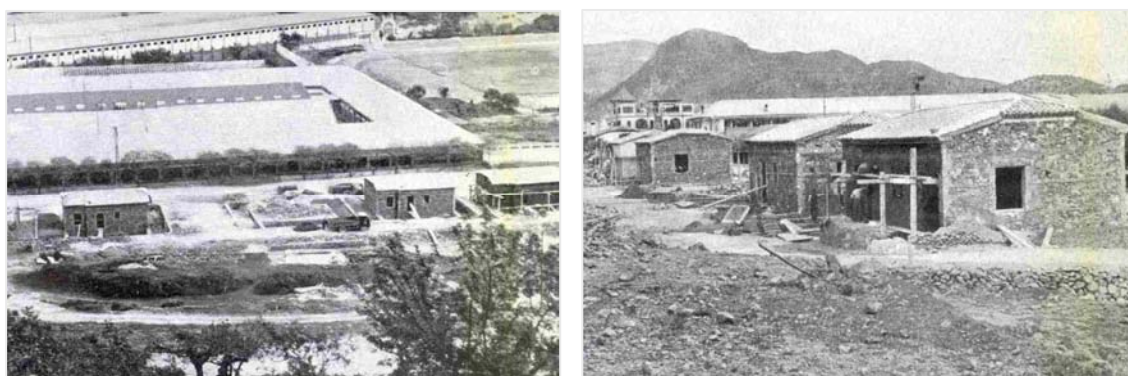


Fig. 8 - 10. LA VALL D'UIXÓ. Viviendas de la colonia Segarra en construcción junto a la fábrica (1945).  
(Fuente: Archivo Municipal de La Vall d'Uixó).

Otro ejemplo de actuación industrial, ésta con un carácter mucho más contemporáneo, será Aluminio Ibérico S.A., situado en la ciudad de Alicante en la carretera de Elche, del arquitecto Miguel López González (1953-1956). Además de las naves y oficinas se proyecta una ciudad obrera completa con gran cantidad de equipamientos y

<sup>26</sup> PEÑA RAMBLA, Fernando: *Història de l'empresa Segarra*, Col·lecció Universitaria, Castelló de la Plana: Diputació de Castelló, 1998.



dotaciones: comercios, iglesia, clínica, teatro-cine, escuela, escuela profesional, zona deportiva, parque, hotel-balneario-club náutico, club con biblioteca y bailes, teléfonos, Ayuntamiento, etc. Esta pequeña ciudad autónoma de nueva planta, proyectada junto a un centro de productivo, se quedará únicamente en el papel, ya que solo se llegaría a realizar del poblado residencial, la vivienda para capataces, dos pequeños bloques de viviendas y un edificio comercial<sup>27</sup>. Su concepción urbanística está ya muy alejada de los pueblos de Regiones Devastadas asumiendo los principios del urbanismo racionalista. En el expediente consta, además, un proyecto del arquitecto Julio Cano Lasso, que Miguel López no tuvo en cuenta; en él su autor no solo asume sin más, los postulados del urbanismo moderno, sino que los interpretará profundizando en la singularidad del lugar, de sus paisajes geográficos, humanos y culturales<sup>28</sup>.

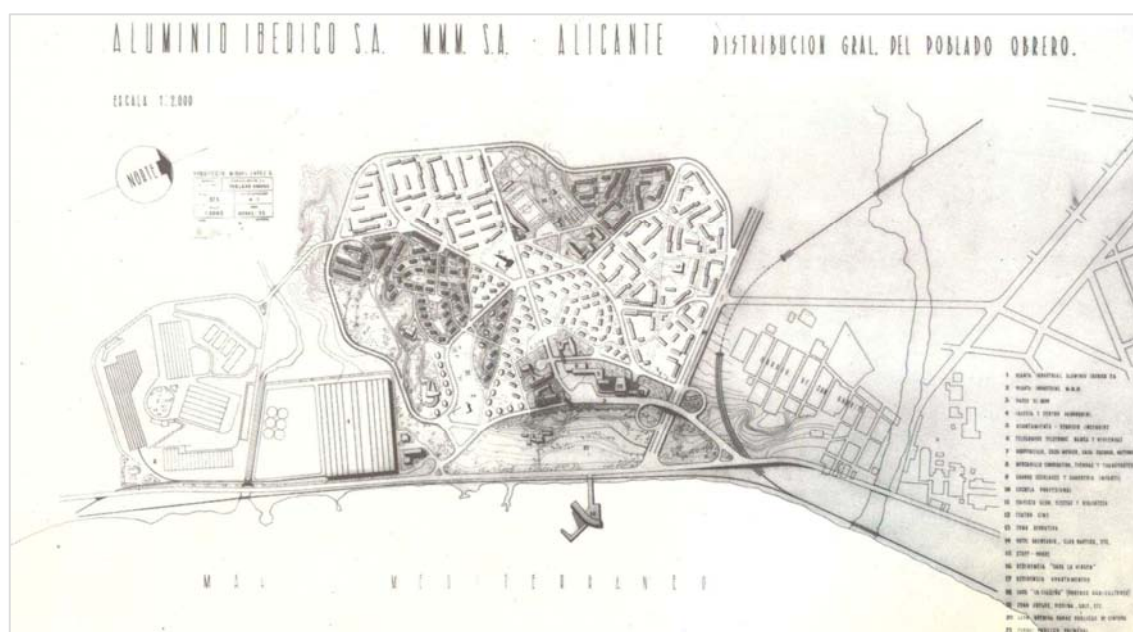


Fig. 8 - 11. ALICANTE. Aluminio Ibérico S.A. Distribución general del poblado obrero. (Fuente: tomado de MARTÍNEZ MEDINA, Andrés; OLIVA MEYER, Justo: *Miguel López González. Treinta años de su arquitectura (1932 – 1962)*, Alicante: C.O.A.C.V., 1987).

No solo fuera del control de los planes, se llevaron a cabo actuaciones de carácter residencial o industrial. Esta fórmula se utilizará también para la construcción de grandes dotaciones, públicas o privadas, que hoy tendrían la consideración de pertenecientes a la "red primaria de dotaciones públicas de la ordenación estructural". Algunos ejemplos de estos equipamientos, construidos normalmente en la periferia de las grandes ciudades, son: el Hospital Provincial y la nueva Casa de la Misericordia de Valencia<sup>29</sup>, de Luis Albert (1945 y 1947), buena muestra del poder que durante el pasado siglo tuvieron las diputaciones provinciales; y el Colegio de los Padres Jesuitas de Alicante<sup>30</sup>, de Miguel López González (1955).

<sup>27</sup> MARTÍNEZ MEDINA, Andrés; OLIVA MEYER, Justo: *Miguel López González. Treinta años de su arquitectura (1932 – 1962)*, Alicante: C.O.A.C.V., 1987, págs. 38 y 39.

<sup>28</sup> AA.VV.: *Registro de arquitectura del s. XX Comunidad Valenciana*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, C.O.C.V. y I.V.E., 2004, pág. 376.

<sup>29</sup> SÁNCHEZ MUÑOZ, David: *Arquitectura y espacio urbano en Valencia, 1939-1957*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia, 2013, pág. 71.

<sup>30</sup> AA.VV.: *Guía de Arquitectura de la provincia de Alicante*, Alicante: Instituto de Cultura Juan Gil-Albert y C.T.A.A., 1999, págs. 65 y 87 a 89.

Otro ejemplo de gran equipamiento proyectado al margen del planeamiento, que en este caso no se llegará a realizar, será el Sanatorio Psiquiátrico de Padre Jofré, también de la Diputación Provincial de Valencia, proyectado en 1953 por Luis Albert. Situado en Xirivella, junto a la nueva Casa de la Misericordia y a una Granja Escuela, en las proximidades de la entonces avenida de Castilla, sobre una parcela de 150 hanegadas (aproximadamente doce hectáreas y media), incluía, además del complejo sanitario, talleres, granjas y huertos para la terapia ocupacional de los enfermos. A pesar de emplazarse en el ámbito del Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, en la memoria del proyecto no se hace ninguna referencia a la compatibilidad de la actuación con las determinaciones del plan, ni mucho menos a la necesidad o no de su modificación:

*Por una parte es conveniente buscar un emplazamiento próximo a Valencia capital, con comunicaciones fáciles desde el centro de la ciudad, para que tanto el personal técnico como el administrativo, tenga un acceso fácil desde Valencia al Sanatorio.*

*Por otro lado es necesario buscar una zona de huerta no muy poblada o casi despoblada de viviendas, para no perjudicar con el derribo de ellas este problema.*

*Es además imprescindible que abarque conjuntamente con la Granja para la terapia de ocupación, unas 200 hanegadas, por lo menos a fin de poder establecer dentro del recinto, no solo los talleres de artesanía necesarios a esta terapéutica, sino la creación de una Granja que pueda absorber el trabajo de la población de enfermos con un beneficio para toda la provincia, ya que pueden establecerse en ésta, viveros y plantas para abastecer forestalmente de frutales la provincia y de plantas de todo género, así como para aumentar la riqueza pecuaria ganadera, con establecimiento de sementales y cría de razas especiales, etc. Esta Granja es conveniente establecerla lindando con la Nueva Casa de la Misericordia a fin de unificar los servicios.*

*Por todas estas razones no hay emplazamiento que reúna estas condiciones que el propuesto, lindante con la Nueva Casa de Nuestra Señora de la Misericordia, a cuyo efecto y una vez aprobado y declarado de utilidad pública este emplazamiento, deberá procederse a la expropiación de los terrenos necesarios, o el correspondiente convenio de compra con los propietarios.*

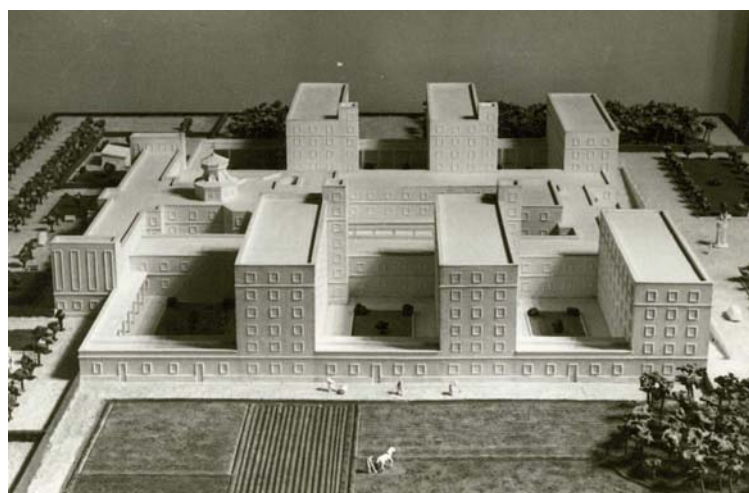


Fig. 8 - 12. XIRIVELLA. Proyecto no ejecutado del nuevo Sanatorio Psiquiátrico del Padre Jofré promovido por la Diputación Provincial de Valencia, proyectado por Luis Albert Ballesteros (1953).

(Fuente: Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excma. Diputación de Valencia).

En 1956 todavía no era exigible en la Comunitat Valenciana verificar, con carácter previo a la ejecución de una obra pública de cualquier administración, ya fuera de la administración del Estado, o de una administración local, su compatibilidad con la ordenación urbanística y territorial, como en la actualidad se dispone en los artículos 97, 98 y 99 de la LUV y, obviamente, no existían una Ley específica para la edificación en el suelo rural o no urbanizable.

#### 8.4. Los “falsos silentes”

Si en 1956 había municipios que incumplían los planes urbanísticos vigentes, otros muchos harán prevalecer documentos de planeamiento que nunca llegaron a contar con aprobación definitiva. En ocasiones, estos planes serán aprobados de manera inicial por el ayuntamiento correspondiente, expuestos al público y remitidos a la superioridad, aunque nunca completarán su tramitación administrativa. Otras veces, no pasarán de ser meros proyectos, pero, en un caso y en otro, sus determinaciones dejarán huella en la trama urbana de nuestras poblaciones, al servir las alineaciones en ellos proyectadas como base para la concesión de licencias de obras.

Los “falsos silentes” serán pues, aquellos municipios que, sin contar con planeamiento aprobado, utilizarán durante años, incluso décadas, planes y documentos urbanísticos que nunca llegaron a tener vigencia administrativa.

Esta práctica urbanística irregular fue usual en los municipios “silentes”, pero también lo será en los municipios “autónomos”, “asistidos” o “tutelados”, bien en aquellas partes de su término municipal que no contaban con ordenación urbanística, bien contraviniendo, en ocasiones, los planes en vigor. Utilizada desde siempre, será muy frecuente en 1956, perdurando bastante tiempo después de la aprobación de la Ley del Suelo. La mayoría de las veces los ayuntamientos harán esto por desconocimiento, por agilizar y facilitar trámites administrativos, en aras al mejor desarrollo y progreso del municipio, sin tener conciencia de estar transgrediendo norma alguna.

Utilizar planes no aprobados será propio de las pequeñas poblaciones, sin medios técnicos, pero también de las ciudades importantes. Los motivos de la utilización de esta práctica urbanística serán muy variados y dependerán, en gran medida, de las circunstancias específicas de cada municipio. La lista de municipios que así lo harán, tanto en las provincias de Alicante, como en las de Castellón o Valencia es muy extensa. Quizás el ejemplo que más pueda llamarnos la atención sea el de la ciudad de Valencia, con larga tradición urbanística. La génesis de las reformas urbanas llevadas a cabo en su casco antiguo y la historia de formación de su ensanche, estará marcada por la concesión de licencias de edificación en base a planes sin aprobar que condicionarán posteriormente las soluciones urbanísticas adoptadas<sup>31</sup>.

Ya hemos visto en el punto 7.2.6. *Los “silentes tutelados” o “tutelados” sin plan*, como algunos municipios incluidos en el Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946, nunca llegarán a aprobar su planeamiento de desarrollo durante la vigencia del plan comarcal, y se utilizarán, por parte de la Oficina Técnica de Gran Valencia, proyectos o planes parciales no aprobados para informar las solicitudes de licencias. Tal será el caso de Rocafort o Godella, entre otros.

Hasta la aprobación del Plan general de 2001, el Ayuntamiento de Sueca, según hemos podido constatar, utilizó para dar licencia en el núcleo urbano de Mareny de Barraquetes, que no contaba con ordenación pormenorizada en las Normas subsidiarias

---

<sup>31</sup> Esta cuestión ha sido estudiada, entre otros autores, por Rosario Casao y Francisco Taberner. Ver CASAO PIQUER, Rosario: *La gran vía del Oeste. Problemática, construcción y valoración de este nuevo espacio urbano, corolario de la reforma interior de Valencia en el siglo XIX*, Universitat Politècnica de València, trabajo inédito de evaluación del máster de Conservación del Patrimonio Arquitectónico, 2006. Ver TABERNER PASTOR, Francisco: *Valencia entre el ensanche y la reforma interior*, Valencia: Edicions Alfons el Magnànim y C.O.A.C.V., 1987.

de planeamiento municipal de 1981, un plano de alineaciones, sin ningún tipo de aprobación, que recogía las previsiones de una variante de la carretera en proyecto.

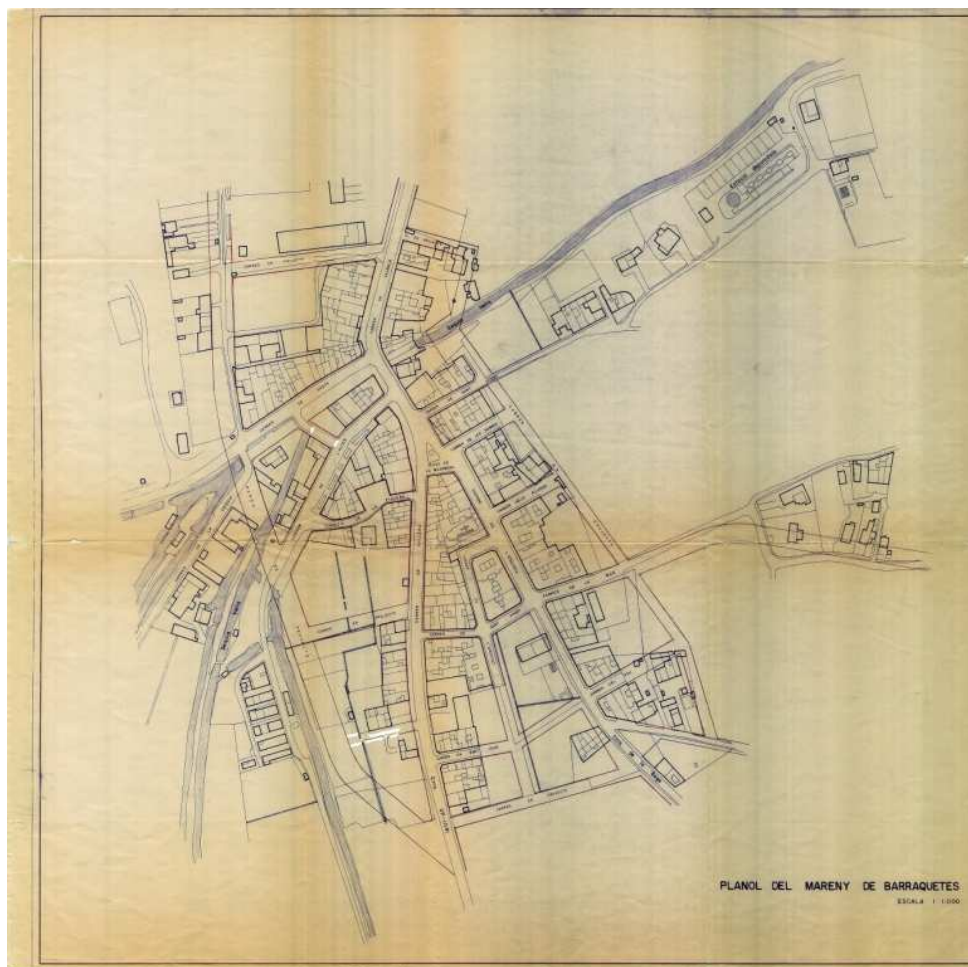


Fig. 8 - 13. MARENY DE BARRAQUETES (SUECA). Plano de líneas que nunca fue aprobado definitivamente y será utilizado, durante el periodo de vigencias de las Normas subsidiarias de planeamiento municipal de 1981, como plano de alineaciones (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 76-06120).

El municipio de Vallés, en la provincia de Valencia es otro ejemplo de “falso silente”. Vallés es un pequeño municipio de la comarca de la Costera que en 1950, según el censo del INE, contaba con 247 habitantes, que ha ido perdiendo población progresivamente, en 1981 tenía 133 habitantes y en 2001 llegará a 96; en la actualidad su población está más o menos estabilizada. Será uno de los últimos municipios de la Comunitat Valencia en dotarse de planeamiento, al aprobar en 2005 un plan general de ordenación urbana promovido por la Diputación de Valencia y redactado por Jorge Stuyck Portillo, primer instrumento urbanístico que contaría con aprobación definitiva. Anteriormente tramitaría un proyecto de delimitación del suelo urbano, redactado por el ingeniero de caminos José Manuel López Lita, que, tras exponerse al público, el Ayuntamiento aprobaría el 21 de noviembre de 1982 sin que esta aprobación deviniera en definitiva por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo. Este plan, a pesar de no estar aprobado definitivamente, nos consta que fue utilizado por el Ayuntamiento hasta la aprobación del plan de 2005<sup>32</sup>.

<sup>32</sup> El Ayuntamiento de Vallés llegaría a publicar, en el BOP de Valencia de 03/01/1983, la aprobación del plan como si esta fuera definitiva. Tramitado el plan en la Comisión Territorial de Urbanismo, ésta en sesión celebrada el 26 de julio de 1988 dejaría en suspenso la aprobación definitiva del Proyecto de delimitación del suelo urbano,

Otro caso será el del municipio de Buñol. Con anterioridad a la primera Ley del Suelo, en el año 1926, se había elaborado un plano geométrico de la ciudad, denominado "Plano de la Villa de Buñol, con los proyectos de las nuevas calles", del cual no se ha podido verificar su aprobación definitiva. En él se aprecian plenamente consolidados, además del núcleo medieval alrededor del Castillo, el pueblo extendido hasta el río donde ya se ve consolidada la actual trama, y el núcleo de Las Ventas al norte de la población donde la trama urbana se aprecia mucho menos condicionada por la topografía y sí por la vía férrea y la carretera. En este plano se insinúa un crecimiento en cuadrícula de la ciudad, que aunque dibujado sin tener demasiado en cuenta la topografía, en algunos puntos marcará el desarrollo posterior de la población<sup>33</sup>. Posteriormente y tras un intento fallido en 1966 de aprobación de un primer plan conforme a la nueva legislación, redactado por Luis Albert y Alberto Peñín, que no llegará a buen término<sup>34</sup>, Buñol aprobará un Plan general de ordenación urbana, cuyo autor fue el arquitecto José Giménez Cusí en 1975, y posteriormente unas Normas subsidiarias de planeamiento municipal en 1987, redactadas por el también arquitecto municipal Vicente Silla Carrascosa.

A lo largo de este trabajo hemos visto que muchos fueron los planes que nunca llegaron a contar con aprobación definitiva, algunos de los cuales dejarán su impronta en nuestras ciudades. Un trabajo pendiente de realizar y que pensamos podría ser de gran interés, es el estudio de casos concretos que nos puede ayudar a explicar el desarrollo y la génesis urbanística de algunas poblaciones.

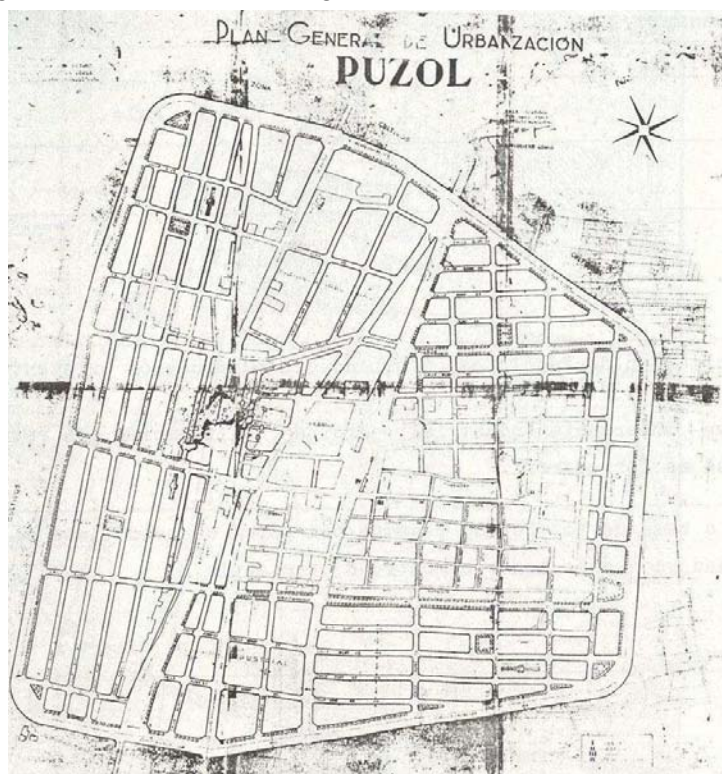


Fig. 8 - 14. PUÇOL. Plan general de urbanización de 1960, no aprobado definitivamente. Arquitecto: José María Cerveró Gomis (Fuente: Archivo Histórico del C. T.A.V.: Precatálogo del Patrimonio Arquitectónico de Puçol 1982).

<sup>33</sup> Datos extraídos del Documento de información (memoria - medio urbano) del texto refundido del Plan general de ordenación urbana de Buñol redactado por el arquitecto Juan José Hernández Barquero, y aprobado en 2012.

<sup>34</sup> Este documento, que sería uno de los últimos planes redactados por Luis Albert, se ha analizado en el capítulo 6. *Los municipios asistidos por la Diputación Provincial de Valencia.*



Fig. 8 - 15. "PLANO de población y zona de ensanche de SERRA". Firmado el 11 de noviembre de 1931 por el facultativo municipal. No se ha llegado a constatar su aprobación definitiva.  
(Fuente: Archivo del Servicio de Asistencia Técnica de la Excm. Diputación de Valencia, expediente nº 68/1953).

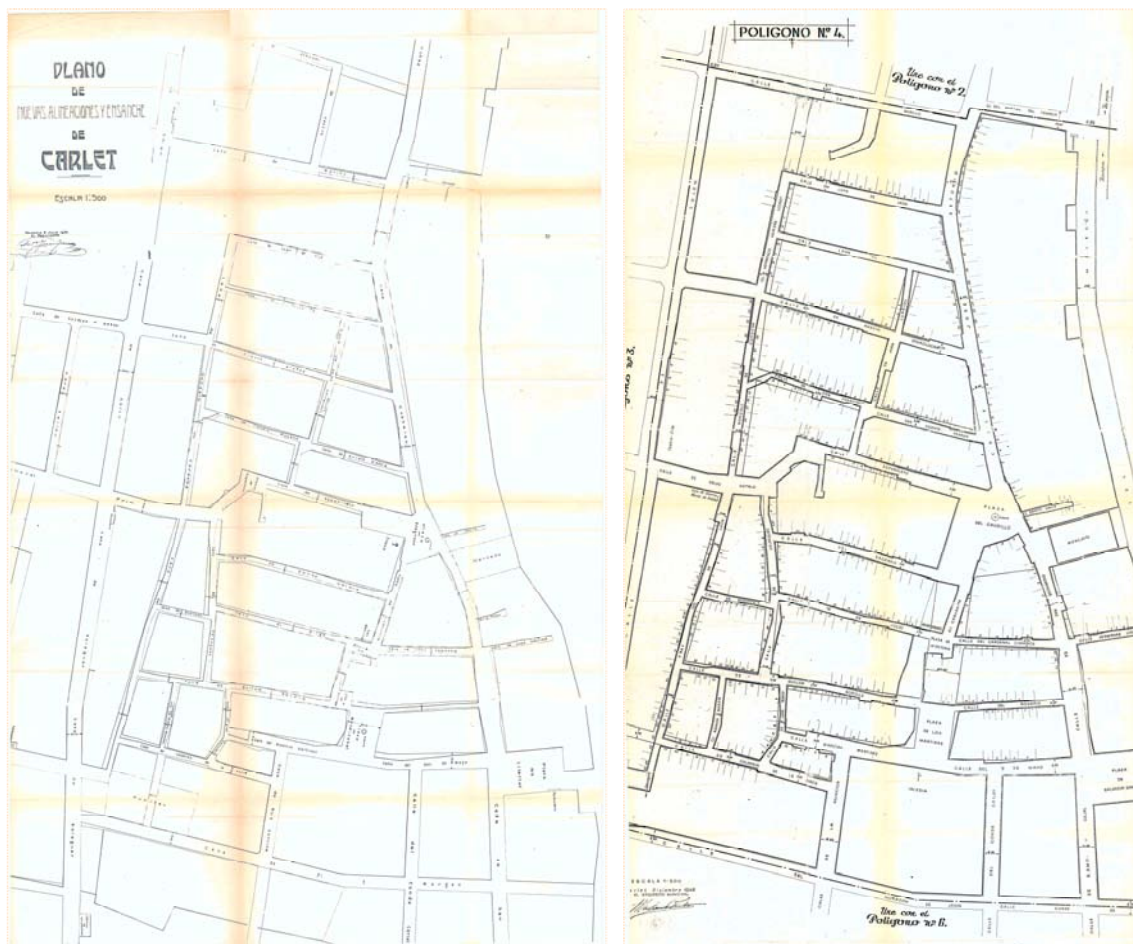


Fig. 8 - 16. CARLET. Izquierda: Plano de nuevas alineaciones y ensanche del arquitecto Antonio Ferrer Gómez (1920). Derecha: plano de alineaciones del arquitecto Mariano Peset Aleixandre (1948). No se ha llegado a constatar su aprobación definitiva. (Fuente: Oficina de Información Urbanística del C.T.A.V., signatura 82-06748).

Un caso en donde sí se ha realizado este tipo de investigación es en el municipio alicantino de Santa Pola<sup>35</sup>, con motivo del hallazgo del proyecto de la Iglesia Parroquial<sup>36</sup>. En el proyecto, aparte de los planos originales de la iglesia, firmados por el arquitecto Francisco Morell y Gómez en 1863, se encontró un plano topográfico inédito de la población, del mismo autor y de la misma fecha, que guarda gran semejanza con otro ya conocido del arquitecto José Ramón Mas y Font, igualmente firmado en 1863. Los autores de la investigación, Andrés Martínez y Alfred García, recogen un comentario realizado por Vicente González Pérez en un trabajo realizado en 1976, titulado *Santa Pola: Urbanismo, Economía y Población*, en referencia al plano de José Ramón Mas y Font, que en aquellos momentos era considerado el más antiguo y el primer plano auténticamente urbanístico de Santa Pola<sup>37</sup>:

*Este plano, además de mostrar la edificación tal como se encontraba en ese momento, es un auténtico plan de ordenación urbana ya que señala las alineaciones viarias a conseguir mediante retroceso o avance de algunos trazados, así como un gran plano de ensanche; este último, con un área semejante al núcleo edificado en ese momento.*

<sup>35</sup> En 1956 este ayuntamiento no contaba con ningún plan urbanístico aprobado, siendo por tanto desde el punto de vista de nuestra clasificación un municipio "silente".

<sup>36</sup> Vid. MARTÍNEZ MEDINA, Andrés; GARCÍA MAS, Alfred: "Els plànols de l'església nova i el plano geomètric de Santa Pola", en *La Rella*, <http://www.iecbv.com>, nº 24, 2011, págs. 99 a 131.

<sup>37</sup> Cita de Vicente González Pérez, recogida por Andrés Martínez y Alfred García (Ibidem, pág. 101). El plano de José Ramón Mas y Font está reproducido en SÁNCHEZ FERNÁNDEZ, M<sup>a</sup> José; GARCIA MAS, Alfred: *Historia del Castillo-Fortaleza de Santa Pola (s. XVI-XX)*, Ajuntament de Santa Pola - Institut de Cultura «Juan Gil-Albert», Alicante, 1990.

Andrés Martínez y Alfred García, además del análisis del proyecto y de los planos de la iglesia, realizan un estudio del plano inédito de Francisco Morell comparándolo con el de José Ramón Mas. A parte de demostrar que el plano de Morell es anterior al de Mas, y por tanto es el plan urbanístico más antiguo conocido hasta la fecha, superponen las alineaciones proyectadas en 1863 con la realidad edificada en 2008, verificando la hipótesis de que este plano de alineaciones, aunque nunca llegaría a ser aprobado por la superioridad, sirvió para encauzar el crecimiento urbanístico de la población desde la segunda mitad del siglo XIX hasta más allá de la aprobación de la Ley del Suelo del 56. El plano de Morell incluye pequeñas reformas interiores en las zonas consolidadas con la intención de sanearlas, así como prevé el crecimiento de la población mediante la creación de un ensanche de calles rectas y amplias. Hay que destacar su importancia histórica, ya que nos permite comprender el desarrollo urbano de Santa Pola, aparte de ser el primero en dibujar la realidad existente en una fecha fija y porque ya no habrá otro de todo el casco hasta un siglo después.

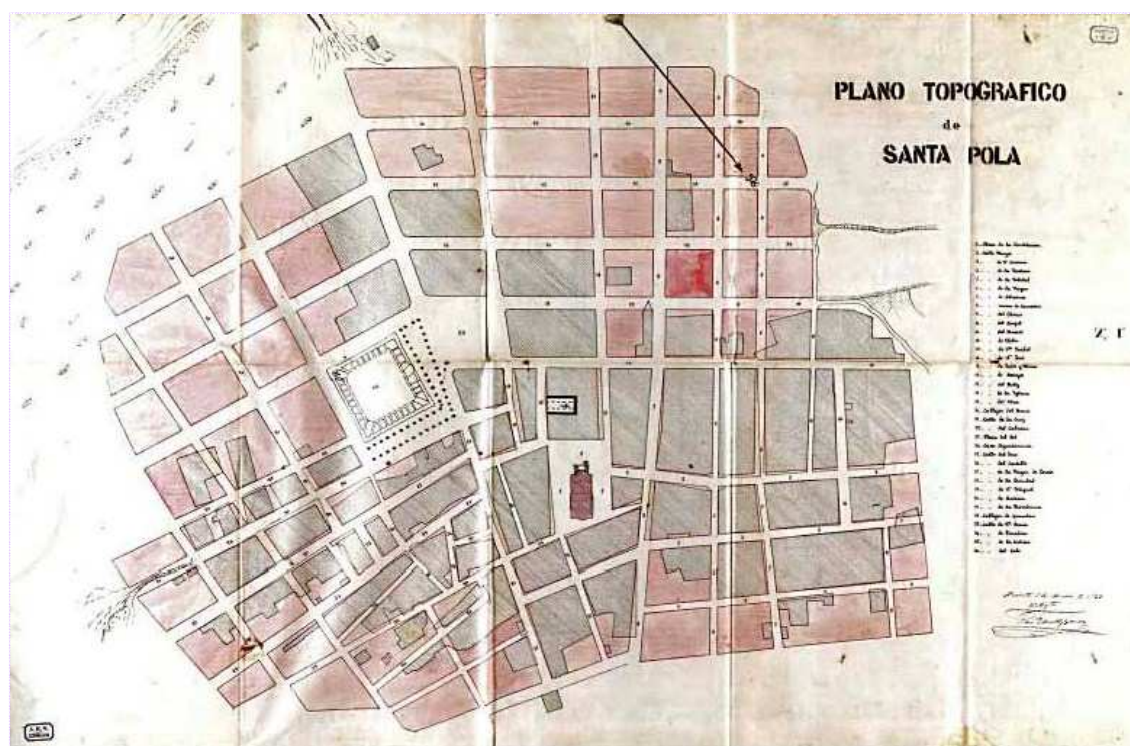


Fig. 8 - 17. SANTA POLA. Arriba: "Plano Topográfico de Santa Pola" (1863). No aprobado definitivamente. Arquitecto: Francisco Morell y Gómez. Abajo a la izquierda: Plano redibujado con indicación de sectores, zonas y dimensiones medias. Abajo a la derecha: Plano de superposición de la trama prevista en 1863 y la de 2008. (Fuente: tomado de MARTÍNEZ MEDINA, Andrés; GARCÍA MAS, Alfred: "Els plànols de l'església nova i el plano geomètric de Santa Pola" en *La Rella*, nº 24, 2011, págs. 119, 120 y 124)



### 8.5. Los “grandes silentes”

Podemos considerar “grandes silentes” a los municipios que tardarán mucho tiempo, incluso décadas, en dotarse de algún tipo de documento de planeamiento tras la aprobación de la reforma de la Ley del Suelo de 1975. En líneas generales, los “grandes silentes” serán pequeños municipios de las zonas más deprimidas económicamente, lejos del turismo costero, siendo por tanto los de menor crecimiento.

Tradicionalmente la Comunitat Valenciana se ha situado entre las primeras del Estado en cuanto al número de municipios con planes aprobados, ya tuvieran éstos carácter general o parcial<sup>38</sup>. Esta tendencia, comenzada antes de la aprobación de la Ley del Suelo, se mantendrá en el tiempo; así el número de municipios valencianos “silentes” o “grandes silentes” ha sido siempre comparativamente menor que en otros territorios del Estado, por ejemplo en las provincias limítrofes de Teruel, Cuenca o Albacete.

La complejidad técnica de la Ley del Suelo de 1956, con la lenta constitución de las Comisiones Provinciales de Urbanismo, llevará aparejada también una lenta puesta en marcha del nuevo planeamiento. Allí donde la Administración Central había constituido previamente Comisiones Superiores de Ordenación, con sus Oficinas Técnicas (Alicante y Valencia), y la asimilación de los nuevos principios estaba asegurada, será donde saldrán los primeros planes y estudios. Tras la aprobación de la Ley no se darán por parte de la Administración ayudas a los municipios para la redacción de planeamiento, salvo el caso atípico de la Diputación de Valencia, que con su asistencia a pequeños municipios, explicará la menor proporción de municipios “silentes” de la provincia de Valencia frente al resto. Muchos municipios no llegarán a aprobar ningún tipo de plan urbanístico durante el periodo de vigencia de la Ley del Suelo de 1956. Según el informe de PREVASA<sup>39</sup>, a 31 de diciembre de 1975, los “silentes” representaban aproximadamente la mitad de los municipios de la Comunitat Valenciana, el 49,82%. El porcentaje de municipios sin plan continuaba siendo muy superior en las provincias de Alicante (75,89%) y Castellón (77,14%), frente a la de Valencia (21,29%), por las razones que hemos apuntado. El reparto geográfico de estos “grandes silentes”, con planes posteriores al 31 de diciembre de 1975, puede observarse en la figura 8-18. En líneas generales, los municipios sin plan con anterioridad a esa fecha, se distribuyen por las zonas del interior, con muy pocos municipios costeros sin planeamiento. En la provincia de Castellón se localizan en el interior de la comarca de El Baix Maestrat y en las comarcas de Els Port, L'Alt Maestrat, L'Alcalaten, Alto Mijares y Alto Palancia. En la provincia de Valencia se distribuyen, más o menos uniformemente, por las comarcas de El Rincón de Ademuz, Los Serranos, La Vall d'Albaida, El Valle de Cofrentes y La Canal de Navarrés, mientras que en la provincia de Alicante se agrupan en torno a tres localizaciones: la primera, en la comarca de El Comptat y el interior de las dos Marinas; la segunda, en L'Alcoià, Alt Vinalopó y Vinalopó Mitjà; y una tercera en el interior del Baix Vinalopó y La Vega Baja. La falta de regulación urbanística se suplirá, al menos en parte, con la

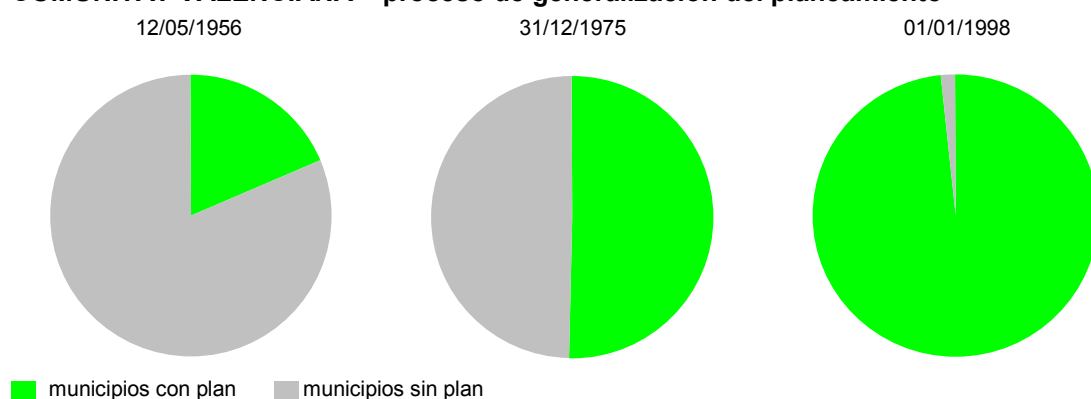
<sup>38</sup> Así se puede constatar en MARTINEZ SARANDESES, José y otros: “La ordenación urbana en España. Balance de dieciséis años de aplicación de la Ley del Suelo”, en *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, nº 2/74, 1974, págs. 37 a 55 y nº 4/74, 1974, págs. 49 a 58.

<sup>39</sup> AA.VV.: Estudios básicos de la ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana. La Ordenación Espacial, Valencia: Caja de Ahorros de Valencia y PREVASA, 1982.

aprobación de las “Normas Subsidiarias Provinciales”<sup>40</sup>, contempladas en la Ley del suelo de 1956 para regir “en las poblaciones donde no existiere Plan de ordenación urbana debidamente aprobado”. Muchas actuaciones turísticas se realizarán, al margen del planeamiento urbanístico<sup>41</sup>, amparadas en la Ley de 28 de diciembre de 1963, del Ministerio de Información y Turismo, de Centros y Zonas de Interés Turístico.

Tras la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, la adaptación a la misma del planeamiento general, o redacción de nuevo en su caso, se produjo de una manera muy lenta. Es a partir de 1984 cuando los ayuntamientos acometerán de manera generalizada la citada adaptación, aprobándose una media de entre 20 y 25 planes/año. Sin embargo, será a finales de los ochenta, en el periodo entre 1988 y 1990, cuando la adaptación se produce de manera masiva. La razón principal fue la intervención de la Administración autonómica, que decidió acometer la redacción del planeamiento en aquellos municipios que, por carecer de medios, no la habían acometido. De ahí que la mayor parte de los proyectos de delimitación de suelo urbano vigentes en 1998 y los pocos que quedan en la actualidad sean de esa época. A su vez, se incentivó la adaptación del planeamiento en municipios de mayor entidad mediante líneas de subvención. A 1 de enero de 1998, según los datos de la antigua C.O.P.U.T, podemos afirmar que el proceso de generalización del planeamiento se ha completado en su totalidad, con un 98,33% de municipios valencianos con planeamiento general aprobado<sup>42</sup>. Con posterioridad a esta fecha se aprobarán los planes de los últimos “grandes silentes”, como por ejemplo: Lorcha (2000), en la provincia de Alicante; Sueras (2003) y Vilafamés (2003), en la de Castellón; y Vallés (2005), en la de Valencia. Todavía quedarían pendientes, según datos facilitados por la Conselleria de Infraestructures, Territori i Medi Ambient, a 18 de octubre de 2012, los planes de Confrides en Alicante y Chert en Castellón.

#### COMUNITAT VALENCIANA – proceso de generalización del planeamiento



Comunitat Valenciana	12/05/1956	PREVASA 31/12/1975	C.O.P.U.T. 01/01/1998
Municipios con plan	18,70%	50,18%	98,33%
Municipios sin plan	81,30%	49,82%	1,67%

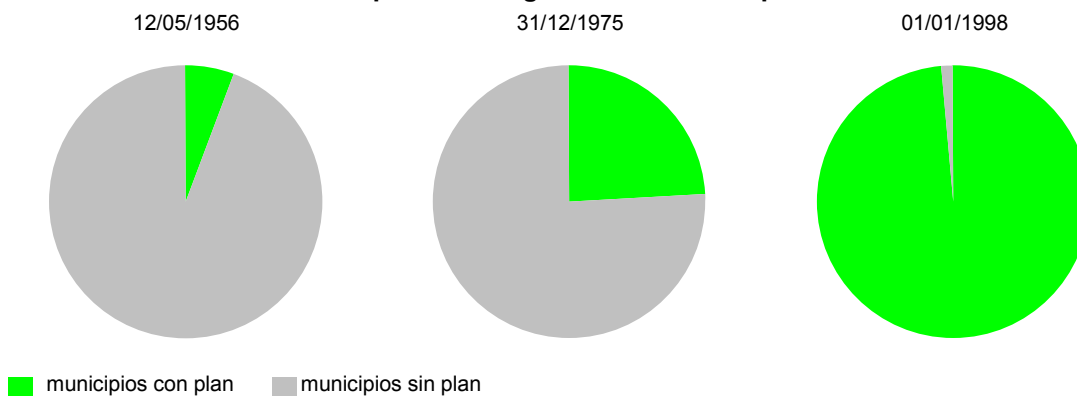
Cuadro 8 - 4. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

<sup>40</sup> Alicante (1972), Castellón (1973), y en Valencia (1975). Vid PEÑÍN IBÁÑEZ, PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983. 100 a 124.

<sup>41</sup> En otros casos hubo permisividad de las propias Comisiones Provinciales de Urbanismo para aprobar actuaciones turísticas costeras como planes especiales de extensión o simples planes parciales al margen del plan general.

<sup>42</sup> CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS: *El planeamiento urbanístico en la Comunidad Valenciana, Colección Cartografía Temática nº 6*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, 1999, pág. 15 y 16.

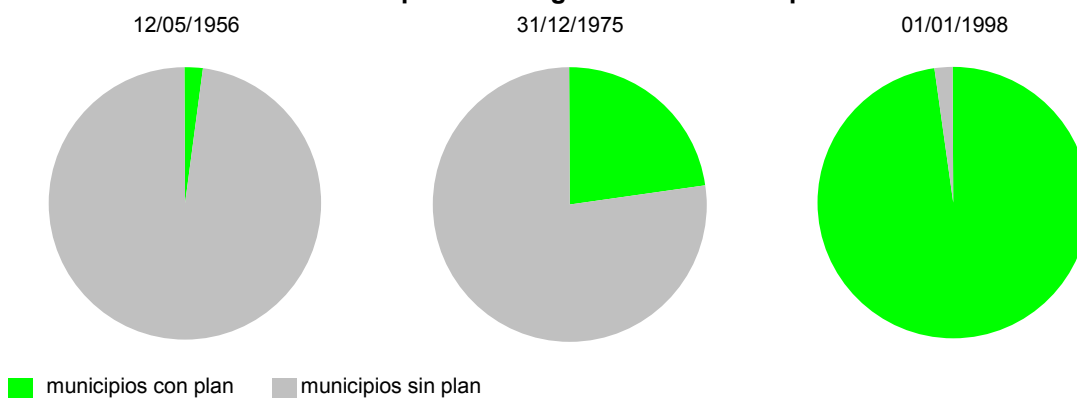
**PROVINCIA DE ALICANTE – proceso de generalización del planeamiento**



Provincia de Alicante	12/05/1956	PREVASA 31/12/1975	C.O.P.U.T. 01/01/1998
Municipios con plan	5,71%	24,11%	98,58%
Municipios sin plan	94,29%	75,89%	1,42%

Cuadro 8 - 5. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

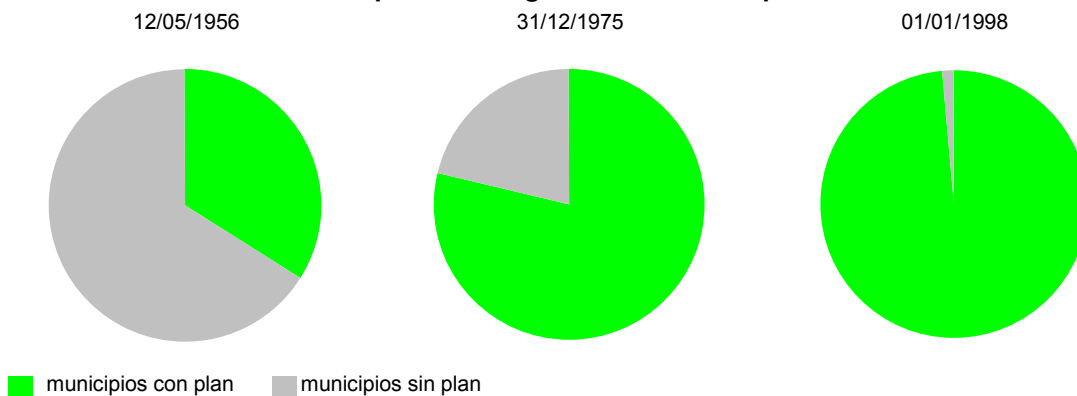
**PROVINCIA DE CASTELLÓN – proceso de generalización del planeamiento**



Provincia de Castellón	12/05/1956	PREVASA 31/12/1975	C.O.P.U.T. 01/01/1998
Municipios con plan	2,24%	22,86%	97,78%
Municipios sin plan	97,76%	77,14%	2,22%

Cuadro 8 - 6. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

**PROVINCIA DE VALENCIA – proceso de generalización del planeamiento**



Provincia de Valencia	12/05/1956	PREVASA 31/12/1975	C.O.P.U.T. 01/01/1998
Municipios con plan	33,83%	78,71%	98,48%
Municipios sin plan	66,17%	21,29%	1,52%

Cuadro 8 - 7. (Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

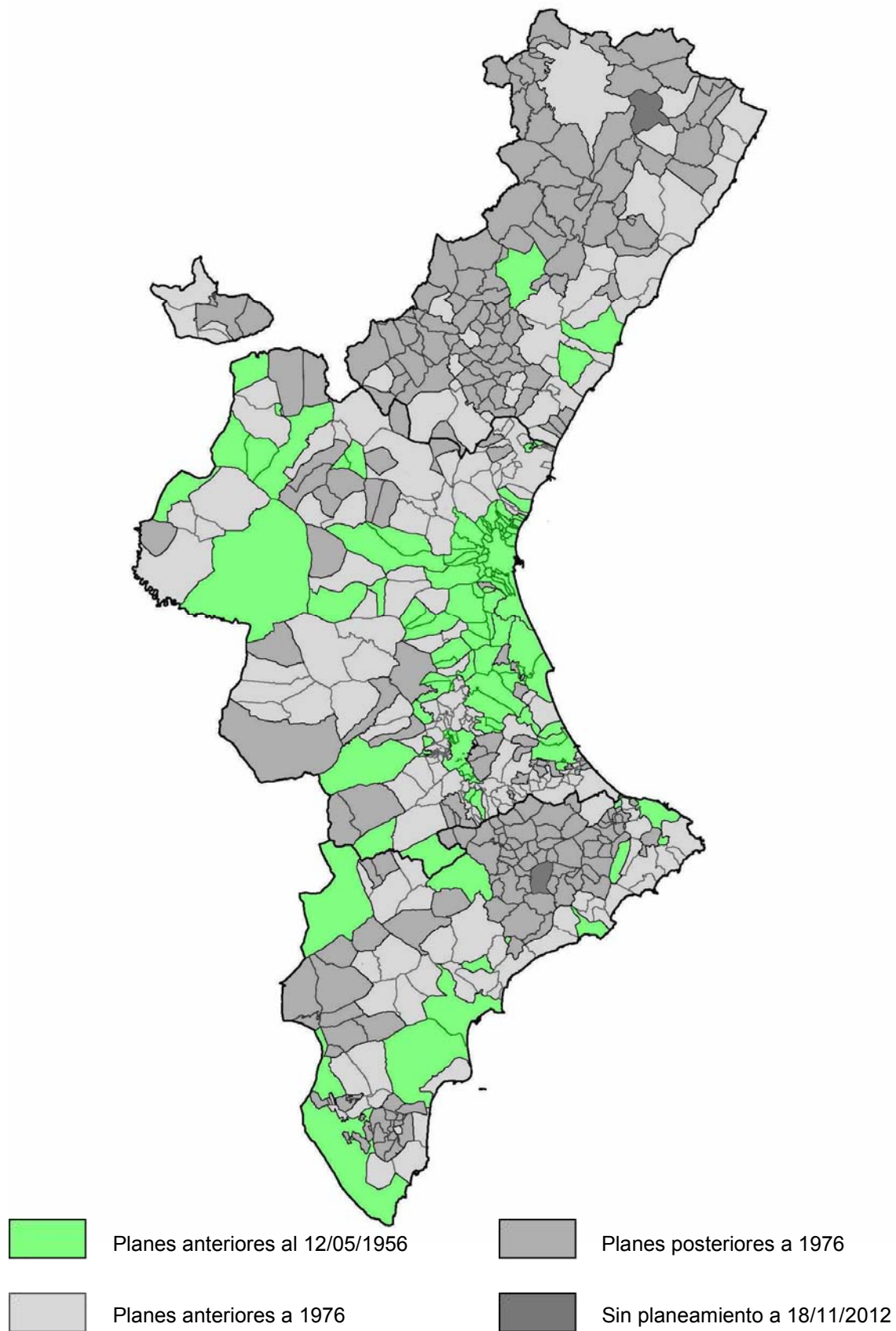


Fig. 8 - 18. Proceso de generalización del planeamiento – Comunitat Valenciana.  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

0. Introducción
1. Antecedentes
2. El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956
3. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956
4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956
5. Los municipios “autónomos”
6. Los municipios “asistidos” por la Diputación Provincial de Valencia
7. Los municipios “tutelados”
8. Los “silentes” o municipios sin plan
- 9. A modo de final. Conclusiones**
10. Bibliografía y fuentes consultadas



## 9. A modo de final. Conclusiones

Uno de los objetivos fundamentales de esta investigación, tal y como se indicó en la introducción, era la recuperación de material, en muchos casos inédito, con la intención de rescatarlo para la memoria colectiva, aunque la mayoría de las veces se tratara de documentos que podíamos considerar “menores”. El objetivo último de este rescate sería examinar qué documentación puede ser consultada en archivos y oficinas y está abierta a nuevas investigaciones.

No es éste un trabajo residual sino al menos colateral y aunque consideramos que esta labor documental y de análisis detallado podría bastar por sí sola para justificar el trabajo, no debemos darlo por concluido sin efectuar una valoración final y sin exponer las conclusiones a las que se ha llegado tras el análisis de la práctica urbanística en la Comunitat Valenciana en el momento en el que fue aprobada la Ley del Suelo de 1956 y de cómo se inició en nuestra tierra, el proceso de generalización del planeamiento.

En última instancia, se ha pretendido conocer, para poder apreciar en su justa medida, una etapa de nuestra historia urbanística reciente que, en general, es poco conocida y valorada, desde la firme convicción de que el conocimiento del pasado puede ayudarnos a comprender el futuro<sup>1</sup>.

### 9.1. El punto de partida. Consideraciones de carácter general

La primera consideración general a tener en cuenta, es ver cuál era la situación de la economía valenciana en torno a 1956 y cual era, por tanto, la dinámica urbanística y la localización de los desarrollos urbanos que entonces se estaban produciendo. Todo ello será determinante para entender cuales serán las demandas de suelo y cuales fueron las respuestas a esas demandas, en función de los medios y de los instrumentos disciplinares con los que entonces se contaba.

a) Sobre la economía de la Comunitat Valenciana en 1956:

La **economía valenciana**, que había quedado al margen de la revolución industrial, tenía entonces un **marcado carácter agrario**, y su desarrollo había sido escaso. A finales de los cincuenta, las cicatrices físicas de la Guerra Civil comenzarán a desaparecer y la situación económica mejorará debido, en gran parte, al auge de la naranja. Nos encontramos al **final del periodo autárquico**, tres años antes de la aprobación del Plan Nacional de Estabilización Económica, que propiciará del *boom* económico de los años 60. Los cambios estructurales que se estaban produciendo implicarán la aparición de una **incipiente industrialización de algunas de nuestras poblaciones** y se observará una

---

<sup>1</sup> Compartimos la opinión de Fernando Chueca Gotilla sobre la historia de las ciudades: “*Toda agrupación urbana, no nos cansaremos de repetirlo, es una creación esencialmente histórica. El técnico urbanista que desconozca o no sienta tal axioma está expuesto a grandes errores: reformará o ampliará la ciudad a capricho, con grave menosprecio de su pasado. Interrumpida entonces la tradición, se alterará su fisonomía y el ambiente que los siglos la han ido imprimiendo lentamente. No aludimos tan sólo a la conservación de sus edificios antiguos, de sus calles y rincones más bellos y típicos, adjetivo éste del que tanto y tan tópicamente se abusa. Es algo de eso y bastante más: es sentir la ciudad en la integridad de su proceso evolutivo como entidad viva; compenetrarse con él y buscar la continuidad, armonizando los residuos vitales de la existencia pretérita con las necesidades del momento presente, y aun con las del futuro, integradas en un nuevo y complejo organismo que tenga por sí mismo posibilidades de viabilidad*”. Ver CHUECA GOITIA, Fernando: Introducción a la 1ª edición de 1954 en AA.VV: Resumen histórico del urbanismo en España, 2ª edición, Madrid: I.E.A.L., 1968, págs. X y XI.

**creciente importancia del área metropolitana de Valencia**, tercera ciudad del Estado, que poco a poco irá ganando población. Es en estos años cuando se producirá también el **inicio de la de la industria turística** en nuestro litoral a gran escala, industria que había sido precedida por un turismo de carácter local consecuencia de la bonanza de las poblaciones naranjeras.

b) Sobre la dinámica urbana de la Comunitat Valenciana en 1956:

Los pueblos con poca dinámica económica, situados principalmente en el interior de la Comunitat, irán perdiendo población, produciéndose un progresivo abandono de las zonas deprimidas, lo que determinará la poca o nula expansión urbanística en estas localizaciones. Por el contrario, la mejora general de la situación económica determinará el crecimiento de las poblaciones más importantes, en especial, de la ciudad de Valencia, con el consiguiente aumento de la demanda de suelos residenciales, para poder acoger a la creciente población inmigrante, y de suelos industriales, para satisfacer las necesidades de las actividades industriales. Al mismo tiempo, el desarrollo de las poblaciones de la cintura de Valencia pondrá en evidencia la necesidad de ordenación de las infraestructuras metropolitanas.

La incipiente **demanda turística** determinará los primeros intentos de **planificación del litoral** y dará como resultado la aprobación de planes como el de **Benidorm** de 1956, que será el más conocido de entre los planes de carácter turístico de esa época<sup>2</sup>, al servir de soporte a la reconversión de esa población en estrella turística mundial, con su espectacular transformación urbana.

En aquellos momentos, había **poca demanda de suelo para la segunda residencia del interior**. El fenómeno de la segunda residencia, aunque debe tenerse en cuenta, era en 1956 de poca magnitud, ya que la propiedad de una vivienda de veraneo seguía siendo inaccesible para la gran mayoría de la población. Habrá que esperar algunos años para que esta situación cambie y para que estos desarrollos urbanísticos, legales o no legales, se conviertan en una de las principales características definitorias de la ocupación del suelo de parte de nuestro territorio. En cualquier caso, las **parcelaciones marginales y colonias de veraneantes de viviendas unifamiliares**, ya fueran anexas a un núcleo urbano existente o como núcleos de nueva creación independientes de las poblaciones, en la costa o en el interior, irán poco a poco salpicando la Comunitat Valenciana.

De la misma manera que la **destrucción de la Guerra Civil** provocó la actuación contundente de la **Dirección General de Regiones Devastadas** en la primera posguerra, la **emigración a las ciudades** con la persistente carencia de viviendas sociales, que se prolongará durante años, provocará las actuaciones llevadas por las distintas administraciones y organismos para la **construcción de viviendas protegidas** (FET y JONS, Obra Sindical del Hogar, Regiones Devastadas, Instituto Nacional de la Vivienda, otros agentes asociados al Estado y a la Iglesia, etc.), de las cuales los **polígonos de viviendas de renta limitada** serán una de las más características. Aunque de otro signo y cuantitativamente no muy relevantes, otras

---

<sup>2</sup> Otros planes de carácter turístico en España fueron los de Fuengirola y Torremolinos de 1958. En la Comunitat Valenciana otro ejemplo de este tipo de planificación, además del de Benidorm, será el caso de Cullera, con su plan general de 1965 que, como vimos, se había comenzado a gestar antes de la aprobación de la Ley de Suelo del 56.



actuaciones a considerar serán las llevadas a cabo por el **Instituto Nacional de Colonización** para la consecución de la **nueva política agraria** del Estado que conllevará la creación de **nuevos asentamientos agrícolas**.

También se realizarán **actuaciones de carácter singular** para la construcción de **nuevas localizaciones industriales**, como la Colonia Segarra de la Vall d'Uixó, o la **implantación de grandes equipamientos**, como hospitales o cuarteles, que, en la mayoría de los casos, se realizarán al margen de cualquier planeamiento.

c) Sobre la legislación urbanística en 1956:

Todos estos crecimientos urbanos tenían que ser encauzados a través de los instrumentos legales entonces vigentes, que como vimos, en el campo del urbanismo, se concretaba en una **normativa de carácter dual**: por un lado la proveniente de la **tradición municipalista**, heredera de la legislación urbanística decimonónica española, y, por otra, la proveniente de las **directrices del nuevo Estado** que cristalizarán en la Ley del Suelo de 1956 (legislación especial de las grandes ciudades, Ley de solares, Decretos de creación de las Comisiones Provinciales de Ordenación Urbana, etc.).

De esta manera, y **hasta la consolidación de la nueva legislación a mediados de los sesenta, coexistirán diversos preceptos que operarán conjuntamente**: por un lado, la antigua legislación de ensanche y de reforma interior, el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 y la Ley de Régimen Local de 1950-55, que se corresponderían con lo que se ha llamado urbanismo técnico-sanitario proveniente de la "tradición municipalista"; y por otro, la Ley de 18 de diciembre de 1946 por la que había sido aprobado el Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura que incluía, además de la capital, 29 municipios de su área metropolitana y que provenía de las nuevas directrices urbanísticas emanadas del Estado franquista.




Un hito importante, que marcará un antes y un después en la historia del planeamiento en nuestro país, será la **obligación de todos los ayuntamientos**, con independencia de su población, **de redactar su plan general municipal** que debía comprender "la reforma, ensanche, higienización y embellecimiento de su aglomeración" y que debía incluir, además y de manera obligatoria, "ordenanzas de construcción y las especiales de viviendas", obligación que se establecía en el artículo 134 y 136 del texto articulado de la **Ley de Régimen Local de 1950-55**. Este hecho, que consagrará la Ley del Suelo de 1956, será fundamental en el **proceso de generalización del planeamiento urbanístico**. El **Plan general de ordenación de Valencia y su cintura**, con sus novedades técnicas, introducirá por primera vez en el urbanismo valenciano el concepto de **planeamiento de desarrollo**, el del **zoning racionalista** y **nuevas tipologías** no experimentadas hasta la fecha, como la edificación abierta.

Tanto los planes de la Ley de Régimen Local como los de desarrollo del plan comarcal de Valencia contarán con unas **técnicas de gestión de suelo**, que en la práctica, resultaron **ineficaces e insuficientes**, lo que se traducirá en su poca operatividad y en el poco cumplimiento de sus determinaciones.

Con una total **carencia de legislación en materia de ordenación del territorio** y un **muy escaso desarrollo de la legislación sectorial**, el único planeamiento de carácter supramunicipal será el Plan general de ordenación de Valencia y su cintura de 1946.

Otra característica del periodo será la existencia de **legislaciones sectoriales diferentes a la urbanística** para llevar a cabo los cometidos encomendados a la Dirección General de **Regiones Devastadas**, al **Instituto Nacional de Colonización** o las que respondían a la política sectorial de **construcción de viviendas protegidas**<sup>3</sup>. En la mayoría de los casos estas actuaciones se llevarán a cabo fuera del control del planeamiento.

### El punto de partida. La Comunitat Valenciana en 1956

<p>a) La economía</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Economía fundamentalmente agraria → auge naranjero.</li> <li>▪ Final del periodo autárquico.</li> <li>▪ Incipiente industrialización de algunas poblaciones.</li> <li>▪ Creciente importancia del área metropolitana de Valencia.</li> <li>▪ Comienzo del desarrollo de la industria turística.</li> </ul>
<p>b) La dinámica urbana</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abandono progresivo de las zonas deprimidas → poca dinámica urbanística del interior de la C.V.</li> <li>▪ Crecimiento de algunas poblaciones importantes → creciente demanda de suelo residencial e industrial.</li> <li>▪ Crecimiento del área metropolitana de Valencia → necesidad de planificación de sus infraestructuras.</li> <li>▪ Incipiente demanda de suelo turístico → primeros intentos de planificación del litoral → Benidorm.</li> <li>▪ Poca demanda de suelos para 2ª residencia → parcelaciones y colonias de veraneo.</li> <li>▪ Tareas de reconstrucción → Regiones Devastadas.</li> <li>▪ Emigración a la ciudades → carencia de viviendas → construcción de polígonos y viviendas protegidas.</li> <li>▪ Nueva política agraria → poblados de colonización.</li> <li>▪ Actuaciones singulares → nuevos enclaves industriales y nuevos equipamientos.</li> </ul>
<p>c) La Legislación urbanística</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normativa de carácter doble → la tradición municipalista + la proveniente del nuevo Estado.</li> <li>▪ Coexistencia de distintos preceptos urbanísticos → Reglamento 1924 + Ley Régimen Local + Ley de ordenación urbana de Valencia y su comarca.</li> <li>▪ Ley de Régimen Local → plan municipal obligatorio → generalización del proceso de planeamiento.</li> <li>▪ Plan comarcal de Valencia → 30 municipios → planes de desarrollo + <i>zoning</i> racionalista + nuevas tipologías.</li> <li>▪ Técnicas de gestión de suelo poco operativas.</li> <li>▪ Carencia de legislación sobre ordenación del territorio.</li> <li>▪ Poco desarrollo de la legislación sectorial.</li> <li>▪ Coexistencia de otras legislaciones sectoriales no urbanísticas → Regiones Devastadas, Instituto Nacional de Colonización y “viviendas protegidas”.</li> </ul>

Cuadro 9 - 1. (Elaboración propia).

<sup>3</sup> Las asociadas al turismo y a la segunda residencia, fundamentales para entender el desarrollo urbanístico de la Comunitat Valenciana, se darán a partir de los años sesenta con la bonanza económica y no antes de la Ley del Suelo de 1956.

## 9.2. De la planificación urbanística

Las principales características de la planificación urbanística en la Comunitat Valenciana en 1956 son:

- a) El **bajo porcentaje de municipios con plan aprobado** es la característica más relevante de la planificación urbanística valenciana en 1956, si bien, en el conjunto del Estado español, la Comunitat Valenciana será uno de los territorios que más tempranamente incorporará la redacción de planeamiento a su práctica urbanística, contando con un **mayor porcentaje de municipios con plan que el resto de territorios del Estado**. Éstos se concentraban principalmente en el **entorno metropolitano de la ciudad de Valencia, en la costa<sup>4</sup> y en las grandes poblaciones del interior**. Esta tendencia se consolidará con el tiempo tal como constatará José Martínez Sarandeses y otros autores en 1972 con motivo del decimosexto aniversario de la Ley del Suelo del 56<sup>5</sup> (ver figuras 9-1 y 9-2).

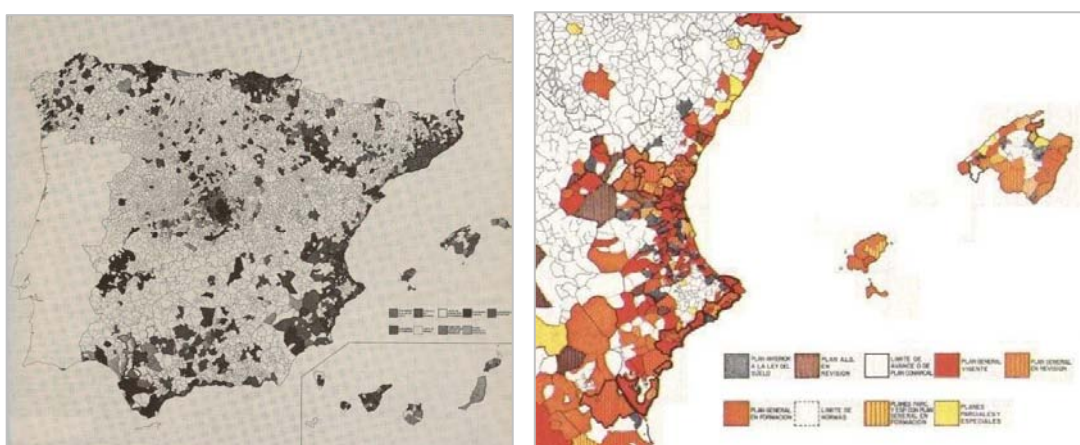


Fig. 9 - 1. Mapa de la situación del planeamiento urbano en España en 1972 y detalle de la Comunitat Valenciana elaborado por José Martínez Sarandeses, María Agustina Herrero y José María García Pablos.

A fecha 12 de mayo de 1956, únicamente el 18,70% de los municipios contaban con planeamiento aprobado. Desglosado este dato por provincias, el resultado es muy desigual. Castellón, con un 2,24% de los municipios con plan aprobado, presenta el menor de los porcentajes, el mayor correspondería a la provincia de Valencia, con un 33,83% y Alicante, con un 5,71%, ocuparía una situación intermedia. La falta de control urbanístico que podía suponer esta carencia de planificación era suplida, al menos en parte, por una práctica municipal generalizada en 1956 en todo el territorio valenciano, como era la “previa licencia de obras”, tanto en aquellos municipios que contaban con plan aprobado como aquellos que no lo tenían.

- b) Respecto al **planeamiento por niveles urbanos**, se ha constatado, tanto para el conjunto de la Comunitat Valenciana, como para cada una de las tres provincias, que el porcentaje de municipios con planeamiento **augmenta en la medida que augmenta la población** de los mismos. Así, los cuatro municipios que según el

<sup>4</sup> Si bien será a partir de 1956 cuando se generalizaría el fenómeno del turismo de playa y, por lo tanto, cuando se empezarían a aprobar planes de 2ª residencial en el litoral.

<sup>5</sup> Vid. MARTINEZ SARANDESES, José y otros: “La ordenación urbana en España. Balance de dieciséis años de aplicación de la Ley del Suelo”, en *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, nº 2/74, 1974, págs. 37 a 55 y nº 4/74, 1974, págs. 49 a 58.

censo de 1950 tenían más de 50.000 habitantes<sup>6</sup>, todas contaban con plan (100,00%); de los nueve con una población entre los 20.000 y los 50.000<sup>7</sup>, salvo Elda y Sagunt, el resto lo tenían (77,78%); de los veintiuno de entre 10.000 y 20.000<sup>8</sup>, tenían plan diez de ellos (47,62%) y, de los quinientos seis municipios menores de 10.000 habitantes, solo ochenta contaban con él (15,81%).

- c) Como hemos visto, en aquellos momentos se llevaron a cabo **actuaciones sectoriales** que construían su propia ciudad, como fueron las realizadas por la **Dirección General de Regiones Devastadas, el Instituto Nacional de Colonización o las que promovían viviendas protegidas**. En la mayoría de los casos, además de ejecutarse en base a legislaciones sectoriales independientes de la legislación urbanística se desarrollaron **con independencia de todo planeamiento incardinado en el territorio municipal**. Las soluciones adoptadas estaban desvinculadas de la política urbanística general, incluso en aquellos casos en los que existía algún tipo de planeamiento municipal aprobado, transgrediendo incluso las disposiciones contenidas en los planes de ordenación<sup>9</sup>, con el consentimiento tácito del Estado, a través del organismo actuante, y del propio Ayuntamiento, que veía en ello la solución al problema de la vivienda, ante la imposibilidad de hacerle frente con los menguados recursos de unos presupuestos municipales siempre deficitarios. La compatibilidad de la obra pública o privada con la ordenación urbanística, cuando ésta existía, no será inconveniente para la construcción de bloques de viviendas, barriadas enteras o la implantación de nuevas poblaciones<sup>10</sup>.
- d) La organización administrativa y territorial de nuestra Comunidad en aquellos momentos, basada en la división provincial de Javier Burgos de 1833, propiciará una **clara diferenciación de la situación según la provincia** ante la **falta de una administración de ámbito autonómico** y el **desigual desarrollo económico** del nuestro territorio que comportará una **distinta capacidad de gestión municipal**. De esta manera, se producirá una **desigual implantación de las prácticas urbanísticas** en nuestro territorio en función de las características propias de cada provincia, de sus Diputaciones Provinciales y de la existencia, o no, de la respectiva Comisión Superior de Ordenación Urbana.

**Castellón**, sin Comisión Superior de Ordenación Urbana y sin la labor “asistencial” de su Diputación Provincial será la que un menor número de planes tiene

<sup>6</sup> Alicante, Castellón de la Plana, Elche y Valencia.

<sup>7</sup> Alcoy, Alzira, Elda, Gandia, Orihuela, Requena, Sagunto, Sueca y Villareal.

<sup>8</sup> Algemés, Almassora, Almoradí, Burjassot, Burriana, Callosa de Segura, Carcaixent, Catarroja, Creyvent, Cullera, Dénia, Novelda, Oliva, Ontinyent, Paterna, Tavernes de la Valldigna, Torrent, Utiel, La Vall d'Uixó, Villena y Xàtiva.

<sup>9</sup> Sobre todo la construcción de viviendas protegidas. Fernando Gaja nos indica que la existencia o no de planeamiento urbanístico incidirá como una variable más en la construcción de vivienda, aunque “frecuentemente éste será ignorado, modificado y hasta transgredido abiertamente. La bella idea de un planeamiento comprensivo, regulador de las demás políticas sectoriales no pasará de ser un buen deseo”. Vid GAJA DÍAZ, Fernando: *La promoción pública de la vivienda en Valencia (1939-1976)*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, 1989, pág. 18.

<sup>10</sup> Esta situación no se produce en la actualidad, pues si bien las diferentes administraciones y sus empresas gestoras, en el ámbito de la competencia que tiene asignadas (vivienda, industria, equipamientos, obra pública, etc.), realizan las actuaciones correspondientes, éstas deben adecuarse al planeamiento aprobado, y si no es así, los planes deben adaptarse a tal efecto. Así se establece en varios preceptos tanto de la legislación autonómica como de la estatal, en concreto en los artículos 97, 98 y 99 de la LUV.








aprobados antes de la Ley del Suelo del 56, si bien esta ausencia de planes se verá tristemente compensada por las labores de reconstrucción de la **Dirección General de Regiones Devastadas**.

El mayor porcentaje de municipios con plan de la provincia de **Valencia** se debe, entre otras razones, a la puesta en marcha del **Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura** por parte de la Corporación Administrativa Gran Valencia y a la **labor asistencial llevada a cabo por su Diputación Provincial**. Hay que tener en cuenta, además, el mayor potencial económico de los municipios de esta provincia, frente a los de la provincia de Alicante, y sobre todo, a la de Castellón, que se traduciría en una mayor capacidad de gestión administrativa que posibilitará la redacción de un mayor número de planes.

**Alicante**, en este sentido, representaría un caso intermedio, entre Valencia y Castellón, con mayor proporción de municipios con más recursos que Castellón y la labor llevada a cabo por la **Comisión Superior de Ordenación Urbana** de esa provincia.

- e) Una de las características de la planificación urbanística de aquellos momentos es la **carencia de ordenación territorial para el conjunto de la Comunidad** y de una política de planificación urbanística unitaria y específica para el conjunto de nuestro territorio. La única **excepción** será el **Plan de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946** que planificaba toda el área metropolitana de la ciudad de Valencia, aunque éste fuera concebido y realizado desde Madrid. Incluso **las infraestructuras territoriales** (carreteras, ferrocarriles, puertos, pantanos, etc.), auténticos instrumentos de vertebración territorial, **eran planificadas entonces desde la capital del Estado**, sin tener en cuenta las necesidades específicas de la Comunitat Valenciana.
- f) El periodo se caracteriza por la **coexistencia de planes pertenecientes a distintas tipologías según la legislación con la que fueron redactados**, que hemos estudiado en el punto 4.1. *Tipologías de planeamiento*. Respecto al núcleo urbano principal de los municipios, los planes correspondientes a tipologías anteriores al Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924, representan el 6,93%, los pertenecientes a este Reglamento, el 23,76%, los redactados según el texto articulado de la Ley de Régimen Local de 1950-1955, el 39,60%, y los correspondientes a la Ley especial de 1946 por la que se aprobó el Plan de ordenación urbana de Valencia y su cintura el 29,70%.
- g) Respecto del **ámbito territorial de los planes, predominan los planes de casco**, es decir, los que abarcan la ciudad existente y su ensanche de manera conjunta, que pertenecen mayoritariamente a las tipologías **(PA y Ensanche)** –proyecto de nuevas alineaciones y ensanche, tipología mixta de los planes del Reglamento de 1924– y **(PGU)** –plan general de urbanización de la Ley de Régimen Local–. No existían planes de ámbito municipal; por el contrario, solo existe un **único plan con carácter comarcal**, el ya citado **Plan general de Valencia y su cintura de 1946**, aunque éste incluyera 30 de los 101 municipios que contaban con algún tipo de planeamiento aprobado en el momento de la aprobación de la Ley del Suelo.

### Características de la planificación urbanística en la Comunidad Valenciana en 1956

<p>a) Bajo porcentaje de municipios con plan</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comunitat Valenciana → 18,70%</li> <li>▪ Provincia de Castellón → 2,24%</li> <li>▪ Provincia de Valencia → 33,83%</li> <li>▪ Provincia de Alicante → 5,71%</li> <li>▪ &gt; nº de planes que el resto del Estado.</li> <li>▪ &gt; nº de planes → área de Valencia, costa y grandes poblaciones del interior.</li> </ul>
<p>b) Municipios con plan por niveles urbanos</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ &gt; 50.000 hab. → 100,00%</li> <li>▪ 20.000 – 50.000 hab. → 77,78%</li> <li>▪ 10.000 – 20.000 hab. → 47,62%</li> <li>▪ &lt; 10.000 hab. → 15,81%</li> </ul>
<p>c) Actuaciones al margen de los planes</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regiones Devastadas.</li> <li>▪ Instituto Nacional de Colonización.</li> <li>▪ Construcción de viviendas protegidas.</li> <li>▪ Enclaves industriales y equipamientos.</li> </ul>
<p>d) Diferente situación según la provincia</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ División administrativa provincial → carencia de administración autonómica.</li> <li>▪ Desigual desarrollo económico → distinta capacidad de gestión municipal.</li> <li>▪ Provincia de Castellón → Dirección General de Regiones Devastadas.</li> <li>▪ Provincia de Valencia → “Gran Valencia” + Diputación Provincial.</li> <li>▪ Provincia de Alicante → Comisión Superior de Ordenación Urbana.</li> </ul>
<p>e) Inexistencia de ordenación territorial</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carencia de planificación territorial unitaria y específica para toda la C.V.</li> <li>▪ Excepción → comarca de Valencia.</li> <li>▪ Infraestructuras territoriales → se planificaban desde Madrid.</li> </ul>
<p>f) Tipologías de planeamiento</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anteriores Reglamento de 1924 → 6,93%</li> <li>▪ Reglamento de 1924 → 23,76%</li> <li>▪ Ley de Régimen Local → 39,60%</li> <li>▪ Ley especial → 29,70%</li> </ul>
<p>g) Ámbitos territoriales de los planes</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plan comarcal 1946 → 30 municipios</li> <li>▪ Predominan los planes de casco</li> <li>▪ Otros → Partes de la ciudad y/o nuevos desarrollos.</li> </ul>

Cuadro 9 - 2. (Elaboración propia).

Al igual que en el resto del Estado, la ausencia de demanda de suelo urbanizado **podría explicar, al menos en parte, la falta de planificación de muchos de nuestros municipios** y, por lo tanto, justificaría el poco número de planes aprobados. **En aquellos momentos los ayuntamientos no eran concientes de que un plan**

podía ser un marco jurídico obligatorio administrativamente y de un alto contenido formal, pero que también, podía servir para canalizar determinadas demandas de suelos. Por otro lado, en 1956 la existencia, o no, de planeamiento no era determinante de ningún perjuicio de captación de actividades. Los municipios con plan aprobado serán permisivos a la hora de su cumplimiento y aplicación, si esto era necesario para satisfacer una demanda concreta de suelo, ya fuera ésta de carácter pública o privada, o simplemente incumplirán o ignorarán el planeamiento vigente por esta causa. Muchos municipios utilizarán planes que nunca llegaron a contar con aprobación definitiva, dotándose así de un instrumento urbanístico válido pero flexible y permisivo que se ajustaba fácilmente a cualquier necesidad de suelo.

Aunque las características del **proceso de aprobación de los planes** en la Comunitat Valenciana serán muy similares a las del resto del Estado, queremos señalar algunas particularidades:

- h) Respecto de los **agentes del planeamiento**, los **Ayuntamientos** habían sido desde siempre, junto con el **Estado**, el principal actor en el proceso de la planificación urbanística. **Tras la guerra** y para llevar a cabo la reconstrucción del país y satisfacer la demanda de vivienda, el **Estado adquirirá**, por él mismo o a través de organismos oficiales, **un protagonismo especial**.

**A partir de 1956**, los **agentes públicos** (Regiones Devastadas, el Instituto Nacional de Colonización, el Instituto Nacional de la Vivienda, la Obra Sindical del Hogar, Ayuntamientos, etc.), más propios de la intervenida economía de la posguerra, **irán poco a poco perdiendo protagonismo a favor de los agentes privados** (propietarios-promotores-constructores).

En lo referente al **urbanismo concertado**, además de las actuaciones al margen de los planes, como la Colonia Segarra en la Vall d'Uixó o el poblado obrero de la fábrica Aluminio Ibérico S.A. de Alicante, la apertura de la avenida del Oeste, en la ciudad de Valencia, puede servirnos como ejemplo<sup>11</sup>.

- i) Tradicionalmente, la **iniciativa urbanística en la tramitación de planes** había sido una competencia **municipal**, y así lo era en 1956 en la mayoría de los municipios valencianos que contaban con plan, tal era el caso de los **municipios** que hemos denominado **“autónomos”**.

Ante la obligatoriedad legal de dotarse de planeamiento, **algunos municipios de la provincia de Valencia**, los que hemos denominado **“asistidos”**, tuvieron que acudir a la **ayuda técnica de la Diputación Provincial**, que se convertiría así en un agente más de la planificación urbanística.

También entonces, los **ayuntamientos instados por los propietarios de suelo** tramitaron desarrollos de segunda residencia tipo **“ciudades jardín”**, aunque este fenómeno se hará más frecuente tras la aprobación de la Ley del Suelo con la institucionalización de los planes parciales y de extensión de iniciativa particular.

---

<sup>11</sup> La apertura de la avenida del Oeste es un ejemplo significativo de una actuación realizada antes de 1956, formulada desde el campo municipal, como resultado de la dialéctica Ayuntamiento/propietarios-promotores-constructores, que favorecía los intereses de estos últimos con edificios de gran aprovechamiento volumétrico.


En cualquier caso, los agentes privados serán más operativos ante las nuevas demandas que se generarán en el contexto liberalizador de la España del Plan de Estabilización de 1959, como el turismo y la segunda residencia.

Una característica del periodo será el **protagonismo que asumirá el Estado en la iniciativa de tramitación del planeamiento** y así, será el promotor del plan comarcal de Valencia del 46 y de algunos de sus proyectos parciales de desarrollo de los que hemos llamado **municipios “tutelados”**. En el caso de **Benidorm** la iniciativa se producirá de manera coordinada entre el **Ayuntamiento y el Estado**.

- j) En otro orden de cosas, en 1956 **no se producía ningún tipo de participación ciudadana ni debate público, a la hora de la formulación de planes urbanísticos**. La participación ciudadana en el proceso de planificación se verá reducida a la **presentación de escritos de alegaciones** de algunos propietarios afectados, en defensa de sus intereses, en la fase de información de los planes.
- k) Además de la falta de una política de ordenación territorial, en aquellos momentos **no existía ninguna política urbanística preestablecida** y la **aprobación de planes** se producía, por tanto, **sin criterios previos, definidos y públicos** para toda la Comunitat Valenciana. La única excepción fueron **las normas técnicas de la Diputación Provincial de Valencia de 1952** que regulaba determinados aspectos de los planes.

Las **Comisiones de Sanidad Local, Central o Provincial (CS)**, primero, y después las **Comisiones Provinciales de Servicios Técnicos (CPST) o Centrales de Urbanismo**, según el caso, tenían un **papel exclusivamente administrativo de aprobación del planeamiento o de resolución de problemas**.

#### Proceso de aprobación de los planes en la Comunidad Valenciana en 1956

h) Agentes del planeamiento		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ayuntamiento.</li> <li>▪ Estado y otros organismos oficiales.</li> <li>▪ Propietario-promotores-constructores.</li> </ul>
i) Iniciativa urbanística		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Municipal → municipios “autónomos”.</li> <li>▪ Municipal + Dip. de Valencia → municipios “asistidos”.</li> <li>▪ Municipal instada por propietarios → “ciudades jardín”.</li> <li>▪ Estatal → municipios “tutelados” de “Gran Valencia”</li> <li>▪ Estatal + municipal → municipio “tutelado” de Benidorm.</li> </ul>
j) Tramitación		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sin participación ciudadana ni debate público.</li> </ul>
k) Aprobación de planes		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sin criterios previos, definidos y públicos.</li> <li>▪ No existía una política urbanística preestablecida.</li> <li>▪ En Valencia → Normas técnicas de la Diputación 1952.</li> <li>▪ CS y CPST → mero papel administrativo y de resolución de conflictos.</li> </ul>

Cuadro 9 - 3. (Elaboración propia).



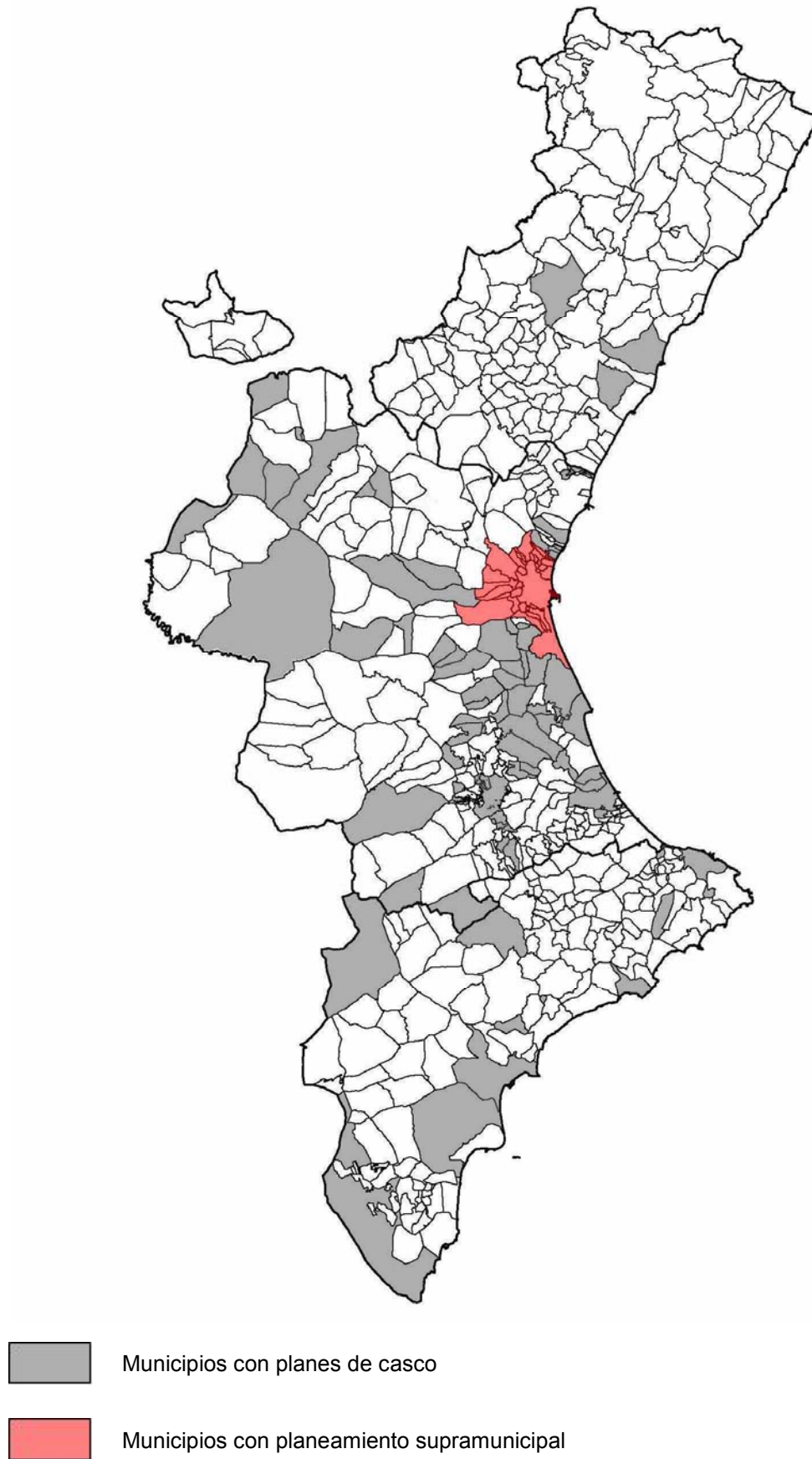


Fig. 9 - 2. El planeamiento urbanístico a 12/05/1956 – Comunitat Valenciana  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

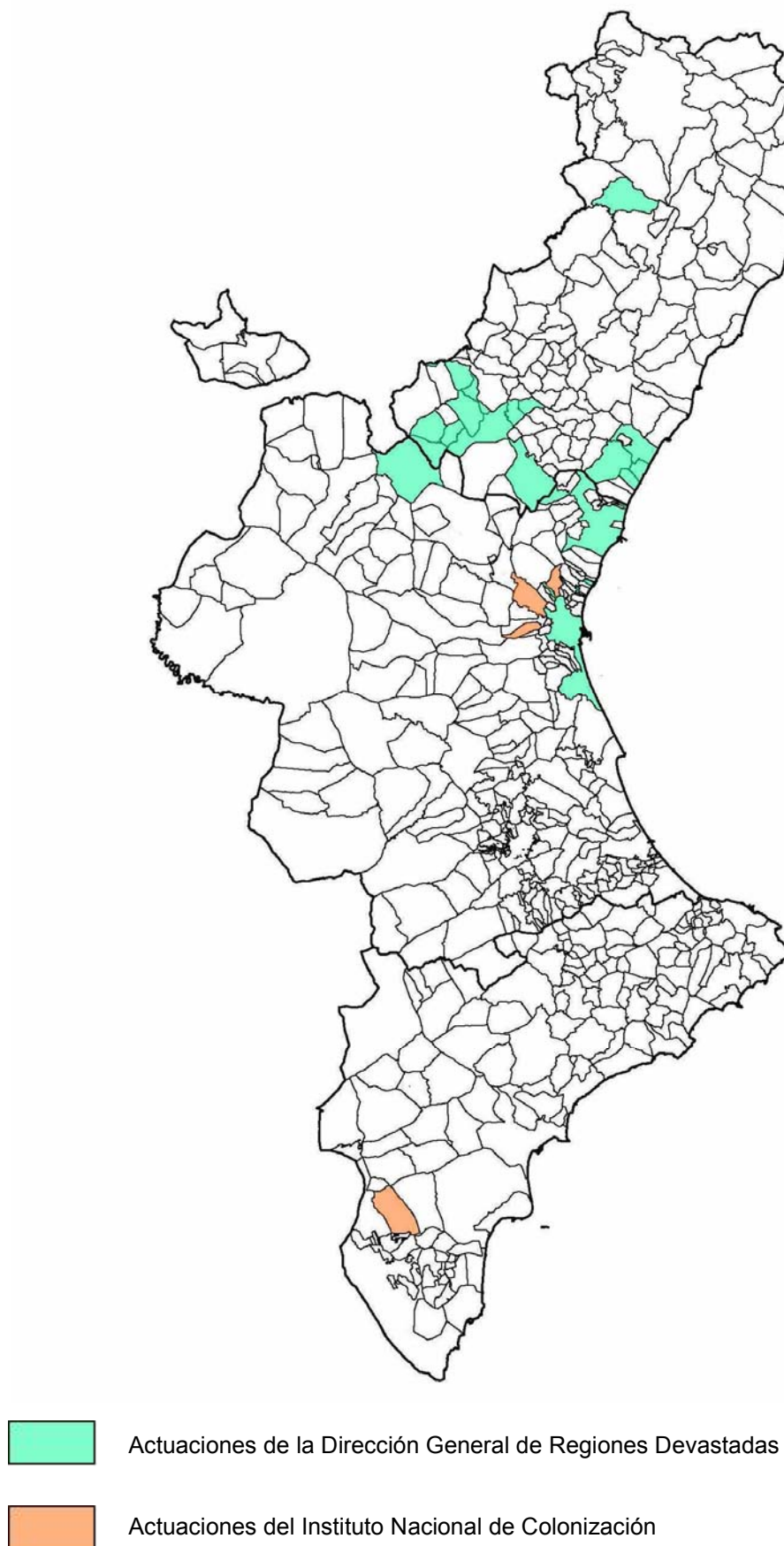


Fig. 9 - 3. Principales actuaciones en la Comunitat Valenciana, anteriores a 1956, de la Dirección General de Regiones Devastadas y del Instituto Nacional de Colonización (*Elaboración propia a partir de las fuentes citadas*).

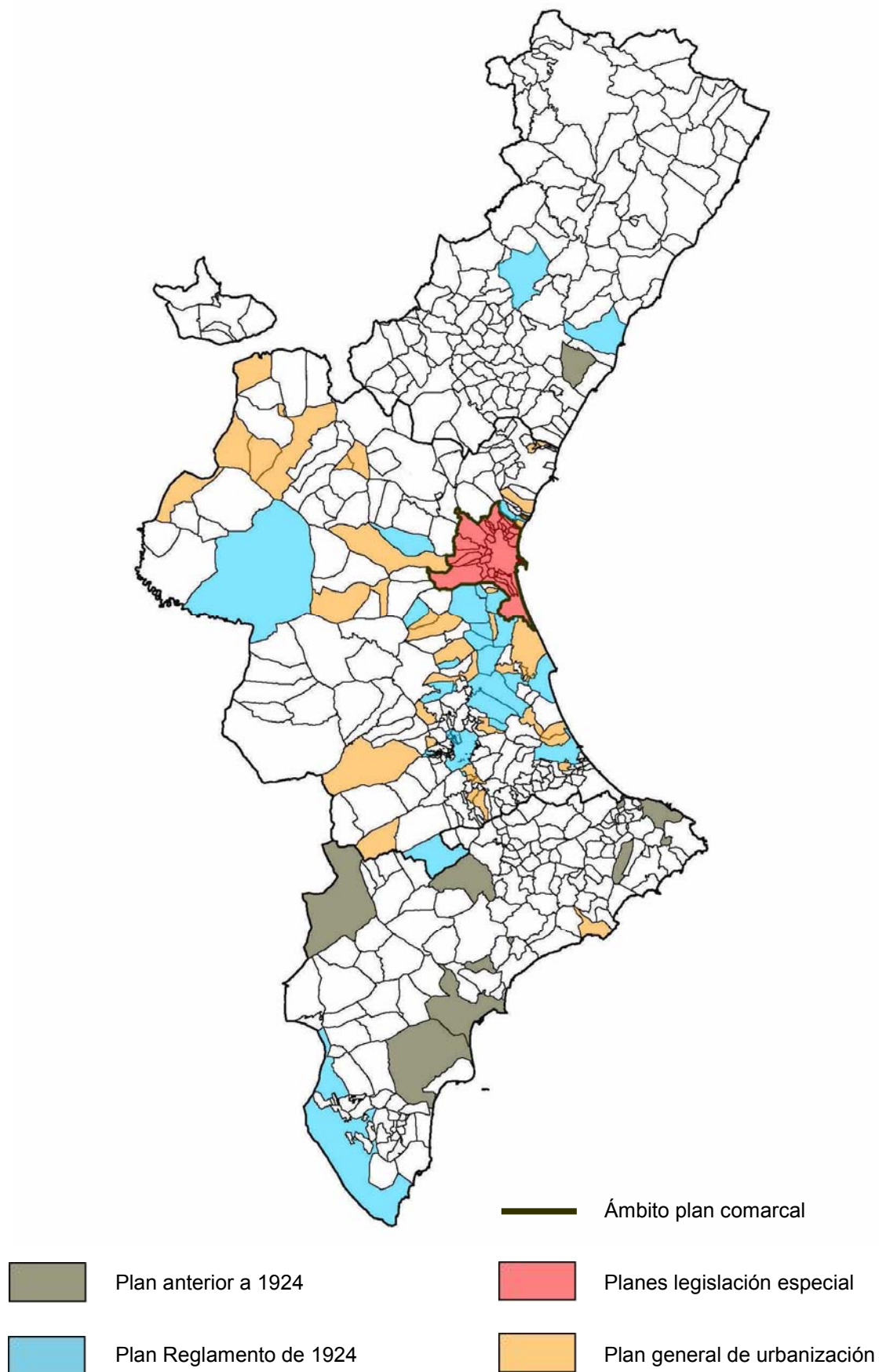


Fig. 9 - 4. Tipologías de planes aprobados a 12/05/1956 – Comunitat Valenciana  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

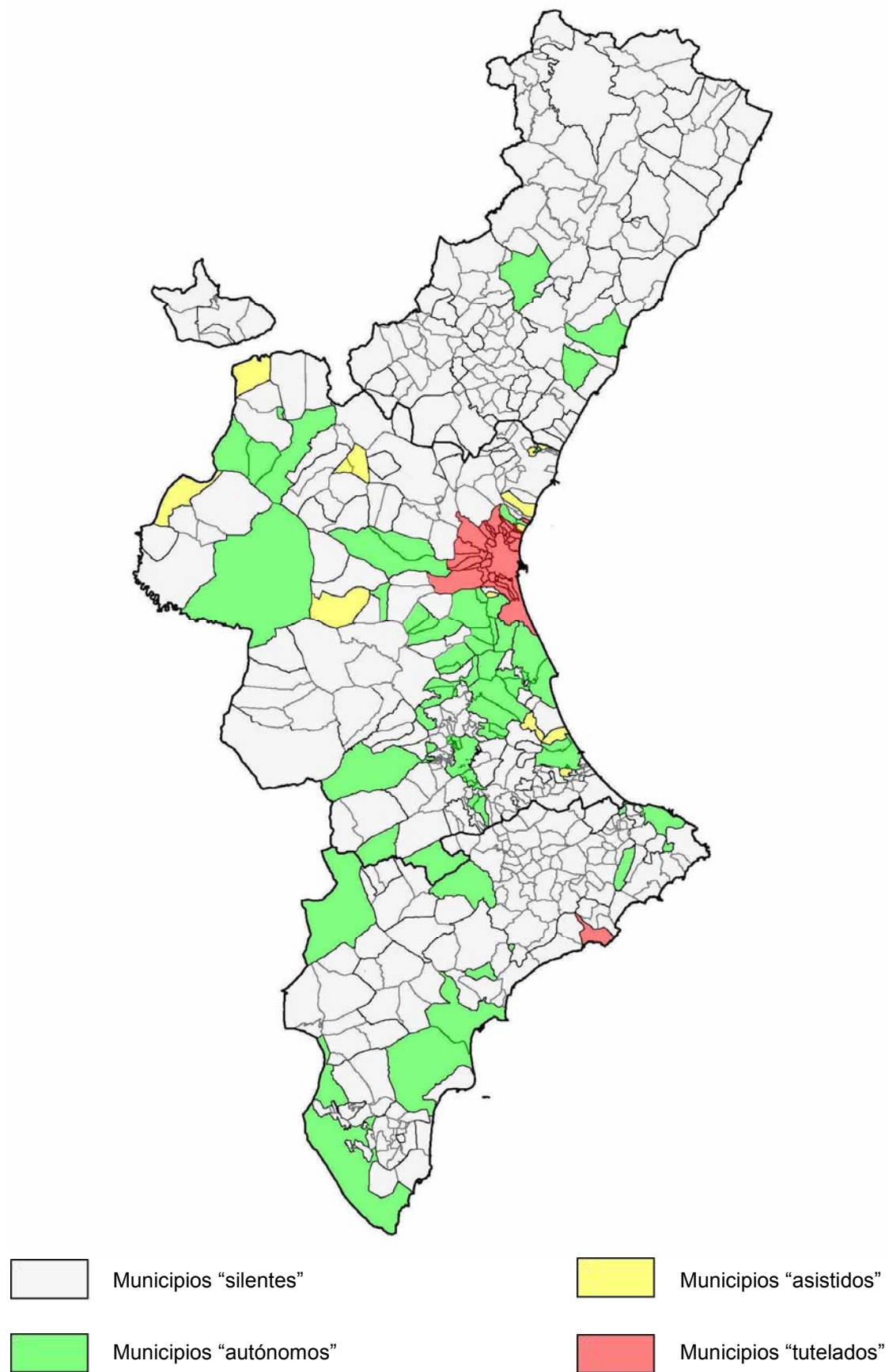


Fig. 9 - 5. Clasificación de municipios según su práctica urbanística a 12/05/1956 – Comunitat Valenciana  
(Elaboración propia a partir de las fuentes citadas).

### 9.3. De los municipios. La práctica urbanística

Del análisis del inventario de planeamiento realizado, a fecha 12 de mayo de 1956, se ha establecido una clasificación de municipios que puede ayudarnos a explicar cuál era la práctica urbanística valenciana en 1956<sup>12</sup>, en función de cuál era la figura de planeamiento del núcleo urbano principal de cada uno de ellos:

- **Municipios “autónomos”**: Los que fueron capaces de redactar y aprobar, por sus propios medios técnicos, algún tipo de planeamiento con anterioridad a la Ley del Suelo del 56. Se distinguen dos subgrupos: los “antiguos autónomos”, que lo harán antes de la Ley de Régimen Local de 1950-55, y los “nuevos autónomos”, que lo harán después.
- **Municipios “asistidos”**: Los que redactarán y aprobarán su planeamiento acogiéndose a la asistencia técnica que prestaba la Diputación Provincial de Valencia. En Castellón y Alicante no se darán este tipo de municipios.
- **Municipios “tutelados”**: Aquellos cuyos intereses urbanísticos se plegaron a la “tutela” del Estado ejercida, en la provincia de Valencia, a través de la Corporación Administrativa Gran Valencia, y en la de Alicante, a través de su Comisión Superior de Ordenación Urbana, posteriormente Comisión Provincial de Urbanismo.
- **Municipios “silentes”**: Los que no contaban con ningún tipo de plan urbanístico a la entrada en vigor de la Ley y que en algunos casos, como en los municipios que hemos denominado “grandes silentes”, tardarán bastante en dotarse de él, a pesar de la obligación legal que tenían de hacerlo. En otros casos, como en el de los llamados “falsos silentes”, utilizarán durante décadas planes que nunca llegaron a ser aprobados definitivamente. Los “silentes” es el grupo más numeroso.

Más que una clasificación de municipios, es una **clasificación de prácticas urbanísticas**; prácticas que **explican el proceso de generalización del planeamiento** en la Comunitat Valenciana. **No es una clasificación excluyente ni cerrada** y muestra, únicamente, la característica principal de la práctica urbanística de un determinado ayuntamiento, de tal manera, que **un mismo municipio puede presentar, a la vez, rasgos de los otros grupos**<sup>13</sup>.

Tiene una **correlación directa con las características y circunstancias de cada ayuntamiento** en lo referente a su planeamiento y a su distinta **capacidad de gestión administrativa**, siendo los municipios sin plan, o “silentes”, por regla general, los que contaban con menos recursos técnicos y humanos y, lógicamente, los de menor

---

<sup>12</sup> Esta clasificación ya se estableció, por primera vez, en el trabajo de investigación del periodo de formación del doctorando.

<sup>13</sup> Entre otros ejemplos, como vimos en el apartado 4.3. *Una aproximación al urbanismo valenciano. Clasificación de municipios*, el municipio de Requena fue “autónomo” en lo referente a la Villa y San Antonio, pero “silente” en lo que respecta al resto de sus aldeas. De igual manera fueron también “silentes” todos los “autónomos” y “asistidos” que tenían un segundo núcleo de población sin plan. Hubo municipios “tutelados” por “Gran Valencia” que no llegaron a aprobar su plan de desarrollo, como Rocafort, y tuvieron que realizar, por tanto, prácticas urbanísticas propias de los municipios “silentes”; y algunos “falsos silentes” que utilizaron durante décadas planes que nunca fueron aprobados, como el caso de Santa Pola y otros muchos. Antiguos “autónomos” pasaron a ser “asistidos” o “tutelados”, como Alginet y La Llosa de Ranes, en el primer caso, o Almàssera y Valencia, en el segundo. Incluso nos encontraremos con municipios “tutelados” que buscaron la “asistencia” de la Diputación Provincial de Valencia para redactar sus respectivos proyectos parciales, como Manises o Quart de Poblet. Otras veces, los municipios con plan, consentirán parcelaciones marginales, como hicieron los “silentes”, fenómeno éste que comenzará en los años 50 y perdurará décadas después.

población. Ya hemos visto cómo los municipios con más de 50.000 habitantes tenían todos algún tipo de planeamiento en el momento de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, y que el número de municipios con plan irá disminuyendo a medida que disminuya su población, situándose en un porcentaje del 15,81% para los menores de 10.000 habitantes en el conjunto de la Comunitat Valenciana, siendo este porcentaje diferente según la provincia. En la provincia de Alicante los municipios con plan, menores de 10.000 habitantes, representan el 1,55%, en Castellón el 0,78% y en Valencia el 31,05%.

#### Tipos de municipios mayores de 10.000 habitantes por su práctica urbanística en 1950

Municipio	Población	Tipo de municipio
1. Valencia	509.075	
2. Alicante	104.222	
3. Elche	55.877	
4. Castellón de la Plana	53.331	Mayores de 50.000 habitantes
5. Orihuela	44.979	
6. Alcoy	43.880	
7. Sagunto	26.932	
8. Alzira	24.935	
9. Villareal	20.703	
10. Elda	20.699	
11. Sueca	20.290	
12. Requena	20.253	
13. Gandia	20.100	Mayores de 20.000 habitantes
14. Villena	19.994	
15. Xàtiva	18.092	
16. Algemesí	17.849	
17. Burriana	17.697	
18. Carcaixent	17.216	
19. Torrente	15.974	
20. Cullera	14.831	
21. Ontinyent	14.689	
22. Utiel	13.365	
23. Oliva	13.343	
24. Crevillent	12.636	
25. Callosa de Segura	12.603	
26. Tavernes de la Valldigna	12.168	
27. Burjassot	12.134	
28. Dénia	11.859	
29. Paterna	11.724	
30. Vall d'Uixó (La)	11.712	
31. Catarroja	11.204	
32. Almoradí	10.930	
33. Novelda	10.598	
34. Almassora	10.051	Mayores de 10.000 habitantes

“Antiguos autónomos”

“Tutelados”

“Silentes”

Cuadro 9 - 4. (Elaboración propia. Datos de población de hecho <http://www.ine.es>).

La diferencia entre “autónomos”, “asistidos” y “tutelados” vendrá motivada por el **distinto promotor o impulsor del plan** y por la legislación con la que éste fue redactado que establecerá la tipología de planeamiento, determinando el **modelo de ciudad propuesto** en cada caso. Los modelos de ciudad propuestos, (modelos 1, 2-1, 2-2, 2-3, 3 y radioconcéntrico-planetario), se han estudiado y definido en el capítulo cuarto y a ellos nos referiremos en el punto siguiente. Los planes pertenecientes al Modelo 1 y a los Modelos 2 son propios de los municipios “autónomos” y “asistidos”, y se enmarcan dentro de lo que se ha denomina legislación urbanística de la tradición

municipalista. Los pertenecientes al Modelo 3, serán propios de los municipios “tutelados”, enmarcándose, en este caso, en lo que se ha denominado legislación urbanística del nuevo Estado.

- Clasificación de municipios →
- Es una clasificación de prácticas urbanísticas
  - Explica el proceso de generalización del planeamiento en la Comunitat Valenciana.
  - Clasificación no excluyente ni cerrada.
  - Población + recursos económicos → Diferente capacidad de gestión municipal.
  - Distinto promotor del plan.
  - Distinta tipología de planeamiento.
  - Distinto modelo de ciudad propuesto.

### Clasificación de los municipios de la C. V. según su práctica urbanística en 1956

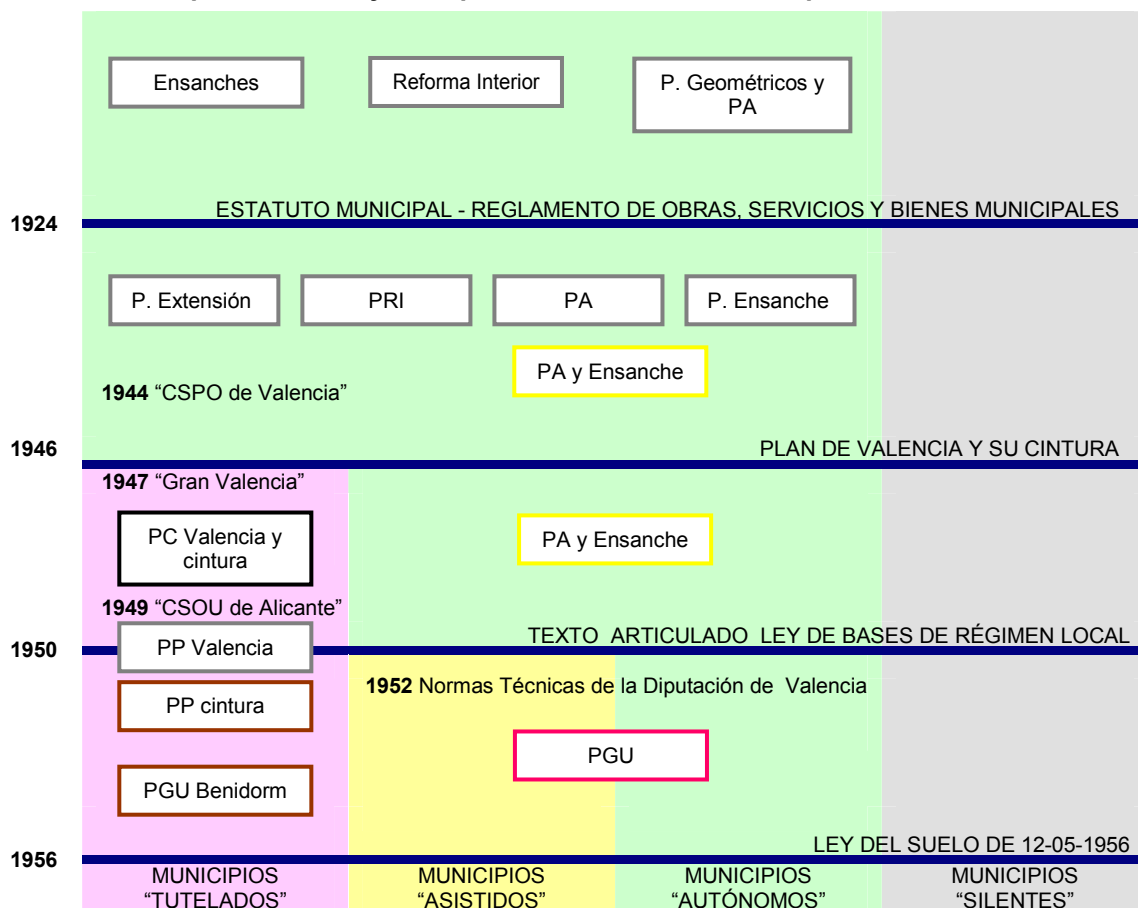
<p><b>municipios “AUTÓNOMOS”</b> →</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planeamiento Sí → Urbanismo de la tradición municipalista.</li> <li>▪ Promotor → Ayuntamiento.</li> <li>▪ Clases → “antiguos autónomos” y “nuevos autónomos”.</li> <li>▪ Tipología de plan → PA y Ensanche (“antiguos autónomos”) y PGU (“nuevos autónomos”).</li> <li>▪ Modelo propuesto por el plan → modelos 1, 2-1, 2-2 y 2-3.</li> <li>▪ Otros “planes” → “viviendas protegidas”.</li> </ul> <p>“antiguos autónomos” → municipios que aprobaron su planeamiento antes de la Ley articulada de Bases de 1950.                      “nuevos autónomos” → municipios que aprobaron su planeamiento después de la Ley articulada de Bases de 1950.</p>
<p><b>municipios “ASISTIDOS”</b> →</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planeamiento Sí → Urbanismo de la tradición municipalista.</li> <li>▪ Promotor → Diputación de Valencia + Ayuntamiento.</li> <li>▪ Tipología de plan → PGU.</li> <li>▪ Modelo propuesto por el plan → modelos 2-1, 2-2 y 2-3.</li> <li>▪ Otros “planes” → “viviendas protegidas”.</li> </ul>
<p><b>municipios “TUTELADOS”</b> →</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planeamiento Sí → Urbanismo del nuevo Estado.</li> <li>▪ Promotor → Estado y/o Ayuntamiento (en ocasiones).</li> <li>▪ Clases → “Gran Valencia” y “CSOU de Alicante”.</li> <li>▪ Tipología de plan → PC y PP de la cintura (“Gran Valencia”) y PGU de Benidorm.</li> <li>▪ Modelo propuesto por el plan → modelo 3 y otros.</li> <li>▪ Otros “planes” → Regiones Devastadas, Instituto Nacional de Colonización y “viviendas protegidas”.</li> </ul> <p>“Gran Valencia” → municipios tutelados por la Corporación Administrativa Gran Valencia.                      “CSOU de Alicante” → municipios tutelados por la Comisión Superior de Ordenación Urbana de Alicante.</p>
<p><b>municipios “SILENTES”</b> →</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planeamiento NO → Municipios sin plan.</li> <li>▪ Clases → “grandes silentes” y “falsos silentes”.</li> <li>▪ Otros “planes” → Regiones Devastadas, Instituto Nacional de Colonización y “viviendas protegidas”.</li> </ul> <p>“grandes silentes” → los municipios que aun tardarán muchos años en dotarse de plan.                      “falsos silentes” → los municipios que utilizarán, durante décadas, planes que nunca fueron aprobados.</p>

Cuadro 9 - 5. (Elaboración propia).

Las principales características de la práctica urbanística valenciana, anterior a la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, serán:

- a) Respecto a la **cronología de planeamiento**, estudiada en los capítulos primero, segundo, tercero y cuarto, la aprobación de los distintos textos legales irá marcando los hitos que caracterizarán el proceso de generalización del planeamiento y, por consiguiente, la evolución de la práctica urbanística municipal hasta 1956.

**Evolución del planeamiento y de la práctica urbanística municipal en la C. V. hasta 1956**



PLANES DEL REGLAMENTO DE OBRAS, SERVICIOS Y BIENES MUNICIPALES DE 1924:

- P. Extensión → Proyecto de extensión.
- PRI → Proyectos de reforma interior.
- PA → Planes generales de alineaciones.
- P. Ensanche → Proyectos de reforma interior.
- PA y Ensanche → Proyectos de "nuevas alineaciones y ensanche".

PLANES DEL TEXTO ARTICULADO LEY DE RÉGIMEN LOCAL de 1950:

- PGU → Planes generales de urbanización.

PLANES DE DESARROLLO DEL PLAN DE VALENCIA Y SU CINTURA DE 1946:

- PP Valencia → Proyectos parciales de la ciudad de Valencia.
- PP cintura → Proyectos parciales de los municipios de la cintura.

"CSPO de Valencia" → Comisión Superior del Plan de Ordenación de la provincia de Valencia.

"Gran Valencia" → Corporación Administrativa Gran Valencia.

"CSOU de Alicante" → Comisión Superior de Ordenación Urbana de la provincia de Alicante.

Cuadro 9 - 6. (Elaboración propia).



- b) Será en la **década anterior a 1956**, sobre todo a partir de la aprobación de la Ley de Régimen Local de 1950, cuando **se acelerará el proceso de generalización del planeamiento** que culminará con la aprobación de la Ley del Suelo.
- c) El **carácter obligatorio de los planes generales de urbanización**, que se consagraba en el artículo 134 de Ley de Régimen Local, será la causa de la aceleración en el proceso de redacción y aprobación de documentos de planeamiento.

El **ámbito de ordenación** de estos documentos **abarcará la totalidad del núcleo urbano principal y a su zona de expansión**. Lo que representará una gran novedad, ya que, hasta la aparición de esta Ley, la necesidad de la visión unitaria de la ciudad no tuvo reconocimiento jurídico<sup>14</sup>.

Tanto el Reglamento del 24 como los de la Ley de Régimen Local darán a los **planes municipales la consideración de “obras municipales”**<sup>15</sup>, no estableciendo diferencias entre conceptos tan diferentes como “proyecto de urbanización” y “plano de alineaciones”.

Previo a la redacción de los planes generales de urbanización, la primera tarea que había que realizar era proceder a **levantar el plano del estado actual** de casco urbano y de los terrenos que se iban a incluir dentro de la nueva ordenación. Esto, en la mayoría de las poblaciones, era la primera vez que se hacía y supondrá un hito fundamental para la historia urbanística del municipio<sup>16</sup>.

En general, en aquellos momentos **no se ejercía un control sobre lo planificado por parte de la Administración**. Los planes se modificaban durante su ejecución o simplemente se incumplían sin que esta circunstancia tuviera mayor relevancia, existiendo una total **carencia de disciplina urbanística**.

- d) Respecto a la ejecución material de la ciudad, en el contexto de la llamada “autonomía municipal” consagrada por el Estatuto de Calvo Sotelo, **los municipios tendrán la capacidad para tomar la iniciativa en la redacción de planes y proyectos de obras**.

Esta capacidad no se ejercerá en el caso de los municipios “silentes”, y se verá limitada y condicionada en el caso de los “tutelados”. También, habrá municipios que necesitarán la ayuda de una determinada Administración para poder ejercerla, como será el caso de los llamados municipios “asistidos”.

La falta de control urbanístico que podía suponer la carencia de planes urbanísticos era suplida, al menos en parte, por una **práctica municipal generalizada en 1956** en todo el territorio valenciano, como era la “**previa**

---

<sup>14</sup> Los llamados “proyecto de nuevas alineaciones y ensanche” (PA y Ensanche) no tenían reconocimiento jurídico en el Reglamento de 1924.

<sup>15</sup> En Reglamento de 1924 exigía que los proyectos de ensanche, reforma interior y extensión contuvieran, presupuestos y pliegos de condiciones económicas-facultativas.

<sup>16</sup> Ya hemos visto que ante la falta de recursos técnicos y económicos para afrontar esta tarea, muchos ayuntamientos recurrirán, cada uno en su provincia, a la ayuda de la Comisión Superior de Ordenación Urbana de Alicante o a la de la Diputación Provincial de Valencia. Recordemos también, que después de la guerra, el Instituto Geográfico y Catastral realizó una importante labor cartográfica que posibilitó, entre otras cuestiones, la redacción del plan comarcal de Valencia de 1946.

**licencia de obras**”, tanto en aquellos municipios que contaban con plan aprobado como aquellos que no lo tenían<sup>17</sup>.

Los **instrumentos de gestión urbanística** estaban muy **poco desarrollados** en la legislación de la época. No existía como tal la cesión viales, que aparecerá con la Ley del Suelo del 56, y la única opción real para gestionar suelo era la **expropiación forzosa**, ya que la **posibilidad de colaboración de los particulares**, aunque contemplada en la legislación, estaba muy limitada por la falta de concreción procedimental.

Habrà que esperar a la Ley del Suelo para que se sistematice la reparcelación, voluntaria o forzosa, mediante los llamados sistemas de gestión de Compensación y de Cooperación<sup>18</sup>.

- e) **En ausencia de planeamiento las ordenanzas municipales serán, junto con el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924**, incluso mucho tiempo después de la Ley del Suelo de 1956, el **único instrumento de ordenación** con el que contaron los municipios. Para su desarrollo real, sólo se requería materializar el viario que daba servicio a la parcela a edificar previa **definición de las alineaciones** correspondientes, definición que era **competencia municipal**, según el artículo 58 del Reglamento de 1924.

Podemos afirmar que el artículo 23 del citado Reglamento, que con carácter sanitario regula la **altura de los edificios en función del ancho de calle**, tuvo más efectividad urbanística desde el punto de vista del planeamiento, que la propia Ley del Suelo de 1956.

- f) Con independencia de los planes urbanísticos y muchas veces al margen de la propia voluntad municipal, tendremos que considerar, también, las actuaciones de planificación llevadas a cabo por **Regiones Devastadas**, el **Instituto Nacional de Colonización** o las que respondían a la **política sectorial de construcción de viviendas protegidas**, así como las realizadas para la construcción de **nuevos enclaves industriales y nuevos equipamientos**<sup>19</sup>, que ya se han comentado. Estos planes-proyecto tenían un marcado carácter finalista.
- g) Aprobada la Ley del Suelo de 1956 **fue lenta la asimilación de los nuevos principios** debido, fundamentalmente, a la **gran inercia administrativa y a la complejidad técnica de su contenido que dificultará su aplicación**. Antes y después de la Ley serán frecuentes la falta de adecuación de los planes al contenido formal y conceptual exigido en cada caso por la legislación urbanística.





<sup>17</sup> En el artículo 57 del Reglamento de obras, servicios y bienes municipales de 1924 se establecía que los particulares y empresas no podían efectuar ninguna obra de nueva planta, reparación o reforma en el término municipal “sin previa licencia del Ayuntamiento”. La licencia de obras como práctica administrativa será sustituida, en muchos supuestos, casi noventa años después, por la llamada “declaración responsable”, sobre todo tras la aprobación del Decreto ley 2/2012, de 13 de enero, del Consell, de Medidas Urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y a los emprendedores, microempresas y pequeñas y medianas empresas (pymes).

<sup>18</sup> Como ya se comentó, la Ley del Suelo de 1956 consideró a la reparcelación, “pieza fundamental” y elemento indispensable para que se produjera la justa distribución de beneficios y cargas del planeamiento. El Reglamento de reparcelación de esta Ley, aprobado en 1966, regularía, entre otros aspectos, el procedimiento, los criterios, las normas de adjudicación, los acuerdos, los efectos, la formalización de la misma, etc.

<sup>19</sup> Las asociadas al turismo y a la segunda residencia, fundamentales para entender el desarrollo urbanístico de la Comunitat Valenciana, se darán a partir de los años sesenta con la bonanza económica y no antes de la Ley del Suelo de 1956.

También aquí, como en el resto del Estado, los planes comenzados antes de la Ley del Suelo de 1956 serán aprovechados para adaptarlos al nuevo marco legal<sup>20</sup>.

**La práctica urbanística valenciana en 1956 (antes de la aprobación de la Ley del Suelo)**

<p><b>a) Cronología legislativa</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antes de 1924 → Leyes de ensanche y reforma interior.</li> <li>▪ 1924 → Estatuto Municipal.</li> <li>▪ 1944 → Constitución de la CSPO provincia de Valencia.</li> <li>▪ 1946 → PC Valencia y su cintura y de “Gran Valencia”.</li> <li>▪ 1949 → Constitución de la CSOU provincia de Alicante.</li> <li>▪ 1950 → Ley de Régimen Local.</li> <li>▪ 1952 → Normas técnicas Diputación de Valencia.</li> </ul>
<p><b>b) 10 años antes de la Ley del Suelo de 1956</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se acelerará el proceso de generalización del planeamiento.</li> </ul>
<p><b>c) Los planes urbanísticos de la Ley de Régimen Local</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carácter obligatorio → artículo 134 Ley de Régimen Local</li> <li>▪ Ámbito → núcleo urbano y su zona de expansión.</li> <li>▪ Planes entendidos como “obras municipales”.</li> <li>▪ Previo al plan → levantamiento del plano de estado actual.</li> <li>▪ Escaso control municipal sobre lo planificado.</li> </ul>
<p><b>d) Los municipios y la ejecución de la ciudad</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Posibilidad de redactar planes y proyectos de obras.</li> <li>▪ La “previa licencia de obras” → práctica generalizada.</li> <li>▪ Instrumentos de gestión urbanística muy limitados → expropiación forzosa.</li> <li>▪ Posibilidad de colaboración de los particulares.</li> </ul>
<p><b>e) En ausencia de plan</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ordenanzas municipales y/o Reglamento de 1924.</li> <li>▪ Alineaciones → Las definidas por el Ayuntamiento.</li> <li>▪ Alturas → En función del ancho de calle.</li> </ul>
<p><b>f) Al margen del plan y de la voluntad municipal</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regiones Devastadas.</li> <li>▪ Instituto Nacional de Colonización.</li> <li>▪ Construcción de viviendas protegidas.</li> <li>▪ Nuevos enclaves industriales y nuevos equipamiento</li> </ul>
<p><b>g) Tras la aprobación de la Ley del Suelo de 1956</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gran inercia administrativa + Dificultad técnica de su contenido → LENTA ASIMILACION DE LA NUEVOS PRINCIPIOS.</li> </ul>

Cuadro 9 - 7. (Elaboración propia).

<sup>20</sup> Como los de Albacete, Vitoria y Logroño y el de Alicante en la Comunitat Valenciana. Vid. TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982), pág. 335..

En relación con el resto del Estado, la **clasificación establecida de municipios** (“autónomos”, “asistidos”, “tutelados” y “silentes”) no es solo propia de la Comunitat Valenciana, sino que también **puede extrapolarse a otras comunidades autónomas**, obviamente con las particularidades de cada caso<sup>21</sup>.

Al igual que en el resto de España, el número de municipios afectados por planes decrece a medida que decrecen los niveles de población, esta cifra es porcentualmente mayor que la media española, lo que significa que el **número de municipios “silentes” en la Comunitat Valenciana era menor que en el resto del Estado**. Así, frente al 18,70% de municipios valencianos que disponían de planeamiento a 12 de mayo de 1956, la media española se sitúa en el 16,07% en 1972, es decir, el 83,93% de los municipios españoles seguían siendo “silentes”<sup>22</sup>.

### Tipologías de planes vigentes en el momento de la aprobación de la Ley del Suelo del 56

#### Tipologías de las Reales Órdenes del siglo XIX:

- Planos geométricos, planes generales de alineaciones, planes de ensanche, etc.

#### Tipologías del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924:

- Proyecto de reforma interior (PRI).
- Proyecto de ensanche (P. Ensanche).
- Proyecto de extensión (P. Extensión).
- Plan general de alineaciones (PA).
- Proyecto de “nuevas alineaciones y ensanche” (PA y Ensanche) → tipología mixta.

#### Tipologías del Texto articulado de la Ley del Régimen Local de 1950-55:

- Plan general de urbanización (PGU).

#### Tipologías de la Ley de 18/12/1946 de “Gran Valencia”:

- Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura (PC).
- Proyectos parciales (PP).

Cuadro 9 - 8. (Elaboración propia).

<sup>21</sup> La lista de municipios “autónomos” en España sería extensísima. Fueron “antiguos autónomos”, aquellos municipios que contaron con plan de manera más temprana. Por citar algunos, referidos ya al estudiar los planos geométricos de la Real Orden de 25 de julio de 1846, tendríamos los de San Sebastián, Tolosa, Vergara, Avilés, Baeza, etc.<sup>21</sup>. Y serán “nuevos autónomos” los que aprobaron su correspondiente plan general de urbanización de la Ley de Régimen Local de 1950.

A falta de verificar la existencia de municipios “asistidos” por otras diputaciones provinciales distintas a la valenciana, se puede afirmar que el número de municipios “autónomos” y “asistidos”, era superior al de municipios “tutelados”, ya que la tutela del Estado solo se ejercería de forma selectiva en las áreas de influencia de las grandes conurbaciones.

Fueron municipios “tutelados” los 29 ordenados por el plan Bidagor de Madrid de 1946, los 21 del plan del “Gran Bilbao” de 1946 y los 28 incluidos en el plan de ordenación de Barcelona y su zona de influencia de 1953. También los fueron aquellos en los que las Comisiones Superiores de Ordenación Urbana de la provincia correspondiente ejercieron las funciones que la Ley les atribuía, como el caso alicantino.

La “asistencia” municipal en materia de planeamiento de la Diputación de Valencia tuvo unas características propias que la diferenciaron de la llevada a cabo por otras diputaciones provinciales, cuya labor se asoció normalmente a los trabajos preparatorios de redacción de los distintos planes provinciales en colaboración con la correspondiente Comisión Superior de Ordenación Urbana. Tal fue el caso de la Diputación de Barcelona que elaboró, con anterioridad a la Ley del Suelo de 1956, algunos planes municipales de ciudades intermedias, como los de Manresa, Mataró, Sabadell, Terrassa, etc. (ver apartado 2.3.4. *El plan de ordenación de Barcelona y su zona de influencia*). De igual manera, a partir de 1941, la Diputación guipuzcoana colaboró con la Dirección General de Arquitectura en los trabajos de redacción del Plan provincial de Guipúzcoa que incluía avances de los núcleos urbanos de esa provincia (ver apartado 2.3.5. *El Plan provincial de Guipúzcoa*).

<sup>22</sup> Vid. MARTINEZ SARANDESES, José y otros: “La ordenación urbana en España. Balance de dieciséis años de aplicación de la Ley del Suelo”, en *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, nº 2/74, 1974, pág. 50 Según este estudio en 1972 de total de 8.655 municipios españoles solo 1.391 contaban con planeamiento, es decir el 16,07%.

### La práctica urbanística valenciana en 1956

<b>Sin planeamiento aprobado</b>	→	Municipios "silentes"
<b>Tradición urbanística municipalista</b>	→	Municipios "autónomos"
		Municipios "asistidos"
<b>Urbanismo del nuevo Estado</b>	→	Municipios "tutelados"

Cuadro 9 - 9. (Elaboración propia).

### Normas de la Diputación de Valencia para la presentación de planes (1952)

#### Consideraciones generales

- Específicas de la provincia de Valencia.
- Serán de aplicación en los planes de los municipios "antiguos autónomos" y "asistidos" que tengan que ser presentados ante la Comisión provincial de Servicios Técnicos.
- Constituyen unos de los primeros intentos de normalización del planeamiento.
- En ellas aun podemos observar cierta confusión entre los conceptos proyecto y plan.
- Incorporan algunos contenidos disciplinares no recogidos en la normativa urbanística de la época.

#### Alcance y contenido → (BOP de Valencia nº 48 de 25/02/1952)

- Norma 1ª → Presentar proyectos completos por duplicado, cosidos y encarpetados. Memoria y ordenanzas en tamaño folio y plano entelado (enrollado o en carpeta grande).
- Norma 2ª → Incluir el expediente municipal y el informe del Consejo Local de Sanidad.
- Norma 3ª → Expresar con claridad la zonificación tanto en memoria como con colores en el plano.
- Norma 4ª → No dejar manzanas abiertas y limitar la población con una vía de ronda → *green belt*.
- Norma 5ª → Si el pueblo tiene desniveles dibujar curvas de nivel cada metro y estudiar las rasantes.
- Norma 6ª → Graficar centros cívico, ayuntamiento, mercado, estaciones de f.c, carreteras, etc.
- Norma 7ª → Incluir estado actual tanto de la parte urbana como de la rústica. Expresar la afección de las nuevas alineaciones sobre la edificación existente en colores. Escala 1:2.000.
- Norma 8ª → Los proyectos parciales, barrios o calles, deberán ir referidos al resto de la población.

Cuadro 9 - 10. (Elaboración propia).



## 9.4. De los planes. Los modelos urbanos

El tiempo transcurrido nos permite juzgar los planes urbanísticos de aquel periodo y sus efectos con la suficiente distancia, lo que ha posibilitado establecer una clasificación de los mismos en función de los modelos urbanos que estos proponen. Para poder establecerla ha sido necesario tipificar y ejemplarizar, ello a costa de realizar simplificaciones, que se legitiman en tanto nos permiten transmitir unas ideas y exponer las características específicas de los planes de aquel momento y nos sirven para explicar la evolución del planeamiento urbanístico en la Comunitat Valenciana<sup>23</sup>.

### 9.4.1. Consideraciones de carácter general

Antes de exponer los modelos urbanos propuestos por los planes urbanísticos en 1956 conviene hacer algunas **consideraciones de carácter general** sobre ellos:

- a) En primer lugar, señalar que **estos planes forman un conjunto heterogéneo** de documentos, con **diferencias tanto formales como conceptuales**, debido a que fueron aprobados en distintas épocas conforme a preceptos urbanísticos de muy distinta índole.

También se ha constatado la **lenta asimilación de las nuevas leyes debido a la gran inercia administrativa y a la complejidad técnica del nuevo marco normativo**. A la **ausencia de criterios previos, definidos y públicos para la aprobación del planeamiento**, había que añadir el hecho de que **la administración supervisora no era muy rigurosa a la hora de exigir el estricto cumplimiento de la legislación aplicable** en el momento de aprobación del plan, si tomamos como referencia lo que sucede en la actualidad<sup>24</sup>.

Todo esto se traduce en la **falta de adecuación de los planes al contenido formal y conceptual exigido** en cada caso **por la legislación urbanística de aplicación**. Son constantes las **carencias documentales** (falta de presupuestos, pliegos y planos de información, cuando éstos son exigibles, falta de justificación de estándares, etc.), así como la pervivencia en el tiempo de **terminología perteneciente a legislaciones derogadas** y la continua **confusión de términos y conceptos**.

- b) Respecto de su **contenido documental**, estos instrumentos de planeamiento, excepción hecha de Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura, constaban de una sucinta **memoria** y de un **plano de alineaciones**, normalmente a escala 1:1.000 que, **en ocasiones incluía la zonificación**. **No siempre contaban con ordenanzas** ya que éstas, muchas veces, constituían documento independiente tramitado al margen del plan.
- c) En lo referente a su **contenido propositivo**, son planes que **carecen de objetivos y programas** y, por lo tanto, que podemos definir como **“planes sin**

---




<sup>23</sup> Con matices, serían las familias de planes o "generaciones" a las que se refiere Antonio Font en su artículo "La experiencia reciente en Cataluña. Planeamiento urbanístico para el siglo XXI" en *Urban*, nº 5, 2000-2001.

<sup>24</sup> Esta falta de rigor llegará, incluso, al incumplimiento de las determinaciones del plan comarcal de Valencia de 1946, como se ha constatado al estudiar, en el capítulo séptimo al referirnos a los planes de los municipios "tutelados" por "Gran Valencia".

**plan**<sup>25</sup>. No tendrán carácter operativo limitándose a establecer la ocupación física de la ciudad.

A pesar de esto, detrás de cada uno de ellos hay **un modelo de desarrollo urbano propuesto** y, en definitiva, un **diferente proyecto de ciudad**. El **estudio y clasificación de estos modelos** puede ayudarnos a explicar cómo fueron concebidas y planificadas las ciudades y cuál fue la **evolución del pensamiento urbanístico** del periodo analizado.

#### De los planes vigentes en el momento de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956

<p><b>a) Generalidades</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conjunto muy heterogéneo de documentos.</li> <li>▪ Muchas diferencias formales y conceptuales entre ellos.</li> <li>▪ Gran inercia administrativa → lenta asimilación de los cambios legislativos.</li> <li>▪ Aprobación de planeamiento → sin criterios previos.</li> <li>▪ Administración competente para la aprobación → poco exigente en el cumplimiento de las normas y reglas.</li> <li>▪ Falta de adecuación a la legislación urbanística.</li> <li>▪ Carencias documentales.</li> <li>▪ Confusión de términos y conceptos.</li> </ul>
<p><b>b) Contenido documental</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Memoria.</li> <li>▪ Plano de alineaciones → con zonificación en su caso.</li> <li>▪ Ordenanzas → no siempre.</li> </ul>
<p><b>c) Contenido propositivo</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carencia de programa y objetivos → “planes sin plan”</li> <li>▪ Diferentes modelos de desarrollo urbano propuesto.</li> <li>▪ Nos muestran la evolución de pensamiento urbanístico.</li> </ul>

Cuadro 9 - 11. (Elaboración propia).

<sup>25</sup> Calificación acuñada por Alberto Peñín en AA.VV: *Catálogo de la Exposición “Urbanismo. Comunidad Valenciana 1965 – 1990. 25º aniversario de la ETSAV”*, Valencia: C.O.A.C.V. y D.G. de Urbanismo y Ordenación del Territorio, 1991.



#### 9.4.2. Clasificación de los modelos urbanos

Tras el análisis de estos planes y en función del **ámbito territorial** se ha podido establecer una **clasificación de los modelos urbanos** que cada uno de ellos proponen.

El **primer grupo** estaría constituido por un **único plan, el de Valencia de 1946**, que abarcaba 30 municipios; en el **segundo grupo** se han incluido los que hemos denominado “**planes de casco**” y en el **tercer grupo**, estarían los planes con **otros ámbitos**, como los que afectan parcialmente a la ciudad, ya sea a la existente o a la proyectada, y que se corresponden con **otros modelos**<sup>26</sup>.

Aquellos planes que afectan de manera conjunta a la totalidad del núcleo urbano existente y su área de crecimiento exterior, y que hemos denominado “**planes de casco**”, se corresponderían con los modelos que hemos llamado **Modelo 1, Modelo 2-1, Modelo 2-2, Modelo 2-3 y Modelo 3**. Aunque presentan muchas características comunes entre ellos, sus diferencias radicarán en el **tipo de crecimiento propuesto**, ilimitado o acotado, y por la **presencia o no de zonificación**.

Las principales particularidades de estos “planes de casco” son:

- a) Serán los **antecedentes de los planes actuales generales de ordenación urbana**, lo que justifica, en el contexto de nuestra investigación, el interés de su clasificación y de su estudio. Se corresponden con los **planes vigentes en la mayoría de los municipios valencianos** que contaban con plan.

Pertencen a las tipologías: **PA y Ensanche**, proyectos de nuevas alineaciones y ensanche del Reglamento de 1924; **PGU**, planes generales de urbanización de la Ley de Régimen Local y **PP**, proyectos parciales de los pueblos de la cintura de la ciudad de Valencia de desarrollo del plan de 1946.

Los modelos urbanos por ellos propuestos guardan una correspondencia directa con la **tipología de plan** a la que pertenecen, es decir, con la **legislación urbanística** con la que fueron redactados (la denominada legislación urbanística de la tradición municipalista o la legislación urbanística emanada de la directrices del nuevo Estado), y con la **clasificación de municipios propuesta** (“autónomos”, “asistidos” y “tutelados”).

- b) En lo cuantitativo, cabe señalar en todos ellos la **desmesurada previsión de suelo “urbanizable”** en relación con el casco urbano existente. Su característica morfológica principal será el **desarrollo basado en cuadrícula, apoyado en los caminos y las carreteras existentes**.

Frente al **crecimiento ilimitado del Modelo 1**, los **Modelos 2 y 3 propondrán ciudades acotadas**, cuyo crecimiento vendrá limitado por una **ronda perimetral** que, en ocasiones se reforzará con un **cinturón verde o Green Belt** que separa lo urbano de lo que no lo es.

---

<sup>26</sup> Como los planes de reforma interior, los proyectos parciales de la ciudad de Valencia de desarrollo del plan de 1946, algunos desarrollos de costa, etc. En este último grupo no se ha establecido una clasificación de sus modelos, ya que además de no constituir grupos con un número de muestras suficiente, que nos permitan extrapolar unos contenidos conceptuales comunes, responden cada uno de ellos a condicionantes muy específicos que los hacen, desde ese punto de vista, “únicos”.

- c) En ellos se aprecian dos **sistemas viarios**: **uno radial**, formado por los caminos y las carreteras existentes, y el **otro de rondas**, cuando estas existen, pudiéndose transformar este último en **concéntrico en poblaciones de gran dimensión**.
- d) Respecto de la **ciudad histórica**, todos estos planes **no contemplan la reforma interior** de la misma en su conjunto, sino únicamente proponen **rectificaciones puntuales de alineaciones y pequeñas aperturas**. Estas pequeñas modificaciones se justificarán para la **correcta conexión viaria con la zona de expansión**.
- e) La **zonificación** será una de las principales características diferenciadoras entre los mismos. Los planes pertenecientes al Modelo 1 y Modelo 2-1, serán **sin zonificación**, los del Modelo 2-2 con **zonificación técnico-sanitaria**, los del Modelo 2-3 con **zonificación tipológica** y los del Modelo 3 con **zonificación funcional**.
- f) Respecto a las **tipologías edificatorias**, únicamente serán **entremedianeras** en el Modelo 1 y Modelo 2-1, mientras que los Modelos 2-2 y 2-3 presentarán tipologías **industriales** y de **ciudad jardín**, respectivamente. En los planes pertenecientes al Modelo 3 aparecerán además de otras tipologías, como la edificación abierta, distintas intensidades de uso (intensiva, semiintensiva, etc.)
- g) El **tratamiento del suelo rural** no se contemplará en el Modelo 1 y en los Modelos 2 y Modelo 3 vendrá regulado en ordenanzas.
- h) En todos ellos existe una **escasa previsión de equipamientos y espacios libres**. En algunos casos, únicamente, **se señalan los existentes**. En los **proyectos parciales** de los municipios de la cintura **se incluye los previstos por del plan de "Gran Valencia"**.
- i) **Las Infraestructuras, en general, no se contemplan**. Solo los **proyectos parciales de desarrollo del Plan comarcal** de "Gran Valencia" **incluyen las definidas en él**.
- j) De igual manera, la **gestión urbanística no está prevista**, teniéndonos que remitir, por tanto, a las escasas y poco operativas técnicas de gestión vigentes antes de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956.
- k) Como ya se ha dicho, estos documentos **carecían de objetivos y programas**, con lo que usando las palabras de Alberto Peñín, se podían denominar "**planes sin plan**", y **no tendrán el carácter** netamente **operativo** que caracterizó a los planes de Regiones Devastadas, a los del Instituto Nacional de Colonización y a los primeros proyectos de ensanche y reforma interior que eran concebidos entendiéndolos como proyectos.
- l) Por último señalar que las **referencias a la protección del patrimonio histórico** son muy **escasas o inexistentes**. En general, estos planes serán poco respetuosos con el pasado según los criterios actuales, estando vigente a estos efectos la **Ley de Patrimonio histórico-artísticos nacional de 1933**.

**Principales características de los “planes de casco” en la C.V. en 1956**

<b>a) “Planes de casco”</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antecedentes de los PGOU.</li> <li>▪ Ámbito → núcleo urbano + zona de expansión.</li> <li>▪ Tipologías → PA y Ensanche, PGU y PP de la cintura.</li> </ul>
<b>b) Crecimiento urbano</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Desmesurada previsión de suelo “urbanizable”.</li> <li>▪ Desarrollo basado en cuadrícula.</li> <li>▪ Crecimiento apoyado en caminos y carreteras existentes.</li> <li>▪ Crecimiento ilimitado → Modelo 1.</li> <li>▪ Crecimiento acotado → Modelos 2 y 3 → ronda + <i>Green Belt</i> que separa lo urbano de lo que no lo es..</li> </ul>
<b>c) Sistema viario</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Radial → caminos y carreteras existentes.</li> <li>▪ Ronda exterior → concéntrico en grandes poblaciones.</li> </ul>
<b>d) Ciudad histórica</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No se contempla la reforma interior.</li> <li>▪ Rectificación de alineaciones y pequeñas aperturas.</li> <li>▪ Conexión viaria con la zona de expansión.</li> </ul>
<b>e) Zonificación</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sin zonificación → Modelo 1 y Modelo 2-1.</li> <li>▪ Con zonificación técnico-sanitaria → Modelo 2-2.</li> <li>▪ Con zonificación tipológica → Modelo 2-3.</li> <li>▪ Con zonificación funcional → Modelo 3.</li> </ul>
<b>f) Tipologías edificatorias</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Únicamente entremedianeras → Modelo 1 y Modelo 2-1.</li> <li>▪ Se incluyen tipologías industriales y de ciudad jardín → Modelos 2-2 y 2-3.</li> <li>▪ Se incluyen otras tipologías e intensidades → Modelo 3.</li> </ul>
<b>g) Tratamiento del suelo rural</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No se contempla → Modelo 1.</li> <li>▪ Regulado en ordenanzas → Modelos 2 y Modelo 3.</li> </ul>
<b>h) Equipamientos y espacios libres</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Escasa previsión de equipamientos y espacios libres.</li> <li>▪ En algunos casos se señalan los existentes.</li> <li>▪ Los PP incluyen los del PC de “Gran Valencia”.</li> </ul>
<b>i) Infraestructuras</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En general no se contemplan.</li> <li>▪ Los PP incluyen las del PC de “Gran Valencia”.</li> </ul>
<b>j) Gestión urbanística</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No se contempla → remisión a la legislación vigente.</li> </ul>
<b>k) Objetivos y programa</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No contienen → “planes sin plan” → no tienen carácter operativo.</li> </ul>
<b>l) Protección del patrimonio</b>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No se contempla → Ley de Patrimonio de 1933.</li> </ul>

Cuadro 9 - 12. (Elaboración propia).

### Clasificación de planes urbanísticos y modelos urbanos en la C.V. en 1956

**Plan comarcal de Valencia y su cintura** → Plan de carácter supramunicipal que incluye 30 municipios.

- Modelo radioconcéntrico-planetario.

**Planes de casco** → PA y Ensanche, PP pueblos de la cintura de Valencia de desarrollo del PC y PGU.

- Modelo 1 de crecimiento ilimitado.
- Modelo 2-1 de crecimiento acotado sin zonificación.
- Modelo 2-2 de crecimiento acotado con zonificación técnico-sanitaria.
- Modelo 2-3 de crecimiento acotado con zonificación tipológica.
- Modelo 3 de crecimiento acotado con zonificación funcional.

**Otros planes** → PRI, PP de la ciudad de Valencia de desarrollo del PC, otros planes.

- Otros modelos.

Cuadro 9 - 13. (Elaboración propia).

### Modelos de los “planes de casco” en la Comunitat Valenciana en 1956

De crecimiento ilimitado	→	Modelo 1
De crecimiento acotado – sin zonificación	→	Modelo 2-1
De crecimiento acotado – con zonificación		
▪ Técnico-sanitaria	→	Modelo 2-2
▪ Tipológica	→	Modelo 2-3
▪ Funcional	→	Modelo 3

Cuadro 9 - 14. (Elaboración propia).

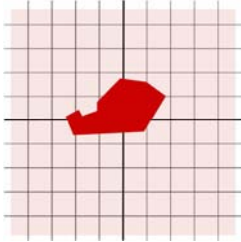
### Tipología, legislación y tipo de municipio de los “planes de casco” en la C.V. en 1956

Modelo 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tipología plan: PA y Ensanche</li> <li>▪ Reglamento 1924 y legislación urb. anterior</li> <li>▪ Municipios: “antiguos autónomos”</li> </ul>	→ Tradición municipalista
Modelos 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tipología plan: PGU</li> <li>▪ Ley de Régimen Local</li> <li>▪ Municipios: “nuevos autónomos” y “asistidos”</li> </ul>	
Modelo 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tipología plan: PP de la cintura y PGU (Benidorm)</li> <li>▪ PC Valencia y Ley Régimen Local (Benidorm)</li> <li>▪ Municipios: “tutelados”</li> </ul>	→ Urbanismo nuevo Estado

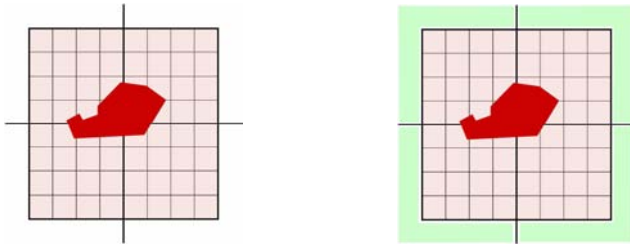
Cuadro 9 - 15. (Elaboración propia).

**MODELOS de los “planes de casco”**  
**Cuadro comparativo - 1**

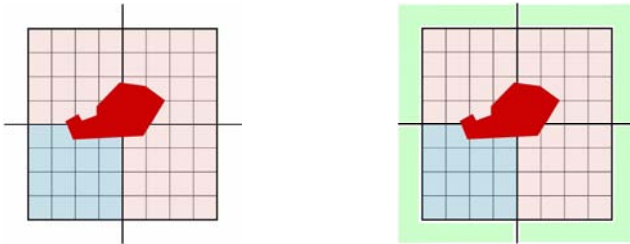
**MODELO 1 de crecimiento ilimitado**



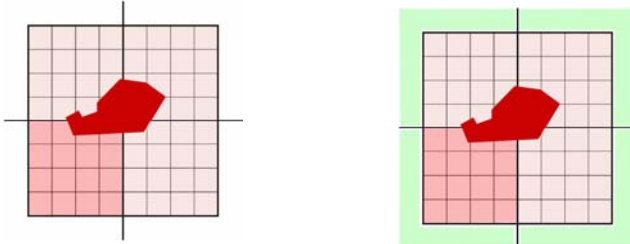
**MODELO 2-1 de crecimiento acotado – sin zonificación**



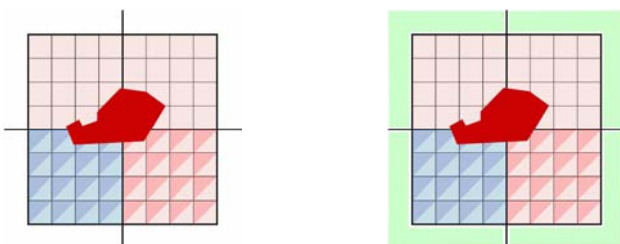
**MODELO 2-2 de crecimiento acotado – con zonificación técnico-sanitaria**



**MODELO 2-3 de crecimiento acotado – con zonificación tipológica**



**MODELO 3 de crecimiento acotado – con zonificación funcional**



**Leyenda**

- Casco ■
- Ensanche ■
- Ciudad jardín ■
- Otras zonas residenciales ■
- Industria ■
- Otras zonas no residenciales ■
- Viarío principal y ronda —
- Anillo verde o Green Belt ■

Cuadro 9 - 16. (Elaboración propia).

## MODELOS de los “planes de casco”

### Cuadro comparativo - 2

#### MODELO 1 de crecimiento ilimitado

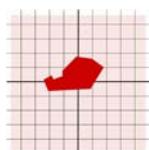
Municipios: “antiguos autónomos”.

Legislación: Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 y legislación urbanística anterior.

Tipologías de plan: PA y Ensanche.

Documentación: Memoria y plano de alineaciones. No contiene Ordenanzas.

Referencias disciplinares más importantes: Policía urbana + ensanches decimonónicos (Ildefonso Cerdá) + reforma interior (Haussmann).



#### MODELO 2 de crecimiento acotado

2-1 sin zonificación, 2-2 con zonificación técnico-sanitaria y 2-3 con zonificación tipológica

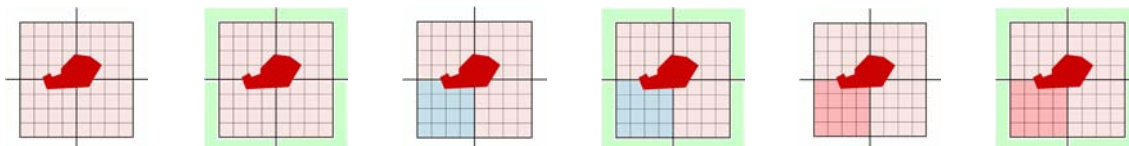
Municipios: “nuevos autónomos” y “asistidos”.

Legislación: Ley de Régimen Local de 1950-55.

Tipologías de plan: PGU.

Documentación: Memoria, Ordenanzas y plano de alineaciones que incluye zonificación en su caso.

Referencias disciplinares más importantes: Policía urbana + ensanches decimonónicos (Ildefonso Cerdá) + reforma interior (Haussmann) + urbanismo culturalista (Gabriel Alomar, César Cort, Víctor D'Ors, etc.) + normativa higienista, ciudades satélites y casas baratas (Ebenezer Howard, Arturo Soria, etc.).



#### MODELO 3 de crecimiento acotado – con zonificación funcional

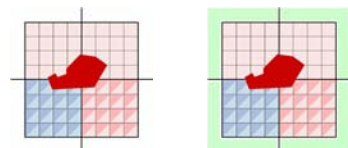
Municipios: “tutelados”.

Legislación: Ley de 18/12/1946 y Ley de Régimen Local de 1950-55.

Tipologías de plan: PP de la cintura de Gran Valencia y PGU de Benidorm.

Documentación: Memoria, Ordenanzas y plano de alineaciones que incluye zonificación (PP de la cintura “Gran Valencia”) o planos de alineaciones + plano de zonificación (PGU de Benidorm). Puede contener memoria y planos de información.

Referencias disciplinares más importantes: Ensanches decimonónicos (Ildefonso Cerdá) + reforma interior (Haussmann) + urbanismo culturalista (Gabriel Alomar, César Cort, Víctor D'Ors, etc.) + normativa higienista + ciudades satélites y casas baratas (Ebenezer Howard, Arturo Soria, etc.) + urbanismo racionalista (Carta de Atenas de Le Corbusier) + *Greater London Plan* de 1944 (Patrick Abercrombie) + Plan de Madrid de 1946 y urbanismo organicista (Pedro Bidagor).







Cuadro 9 - 17. (Elaboración propia).

Respecto al Plan comarcal de Valencia y su cintura de 1946, tuvo por referente el plan Bidagor de Madrid y el llamado urbanismo de las grandes ciudades que incorporaría toda una serie de mejoras tanto técnicas como conceptuales en el urbanismo valenciano. Este plan es fundamental para entender el proceso de generalización del planeamiento en nuestro territorio.

Pertenece al llamado **Modelo radioconcéntrico-planetario**:

- 1) Su ámbito es la ciudad de **Valencia y 29 municipios** de su área metropolitana, siendo, por tanto, el primer plan de carácter supramunicipal de la Comunitat Valenciana.
- 2) Establece la **ordenación del conjunto de la comarca de L’Horta**, planteando un modelo con un **núcleo central** limitado por un **anillo verde** y una **corona de pequeños núcleos periféricos autónomos**. Plantea un modelo de **red viaria radioconcéntrica** con **nuevas penetraciones radiales y conexiones transversales** entre núcleos. **Planifica** de manera conjunta **la red viaria, el tráfico ferroviario, los equipamientos y las zonas verdes de toda la comarca**, estableciendo diferentes **usos, intensidades y tipologías** para el conjunto de los municipios incluidos en el ámbito del plan.
- 3) El plan **preserva la riqueza agrícola, evitando el crecimiento “en mancha de aceite”**, reproduciendo referentes ya conocidos.
- 4) Como gran novedad incorpora el **zoning racionalista** y para su gestión se creó la **Corporación Administrativa Gran Valencia**, organismo de inspiración anglosajona y para su desarrollo se prevé la redacción de **proyectos parciales**, antecesores del actual planeamiento de desarrollo.

#### Modelo radioconcéntrico-planetario del Plan comarcal de Valencia de 1946

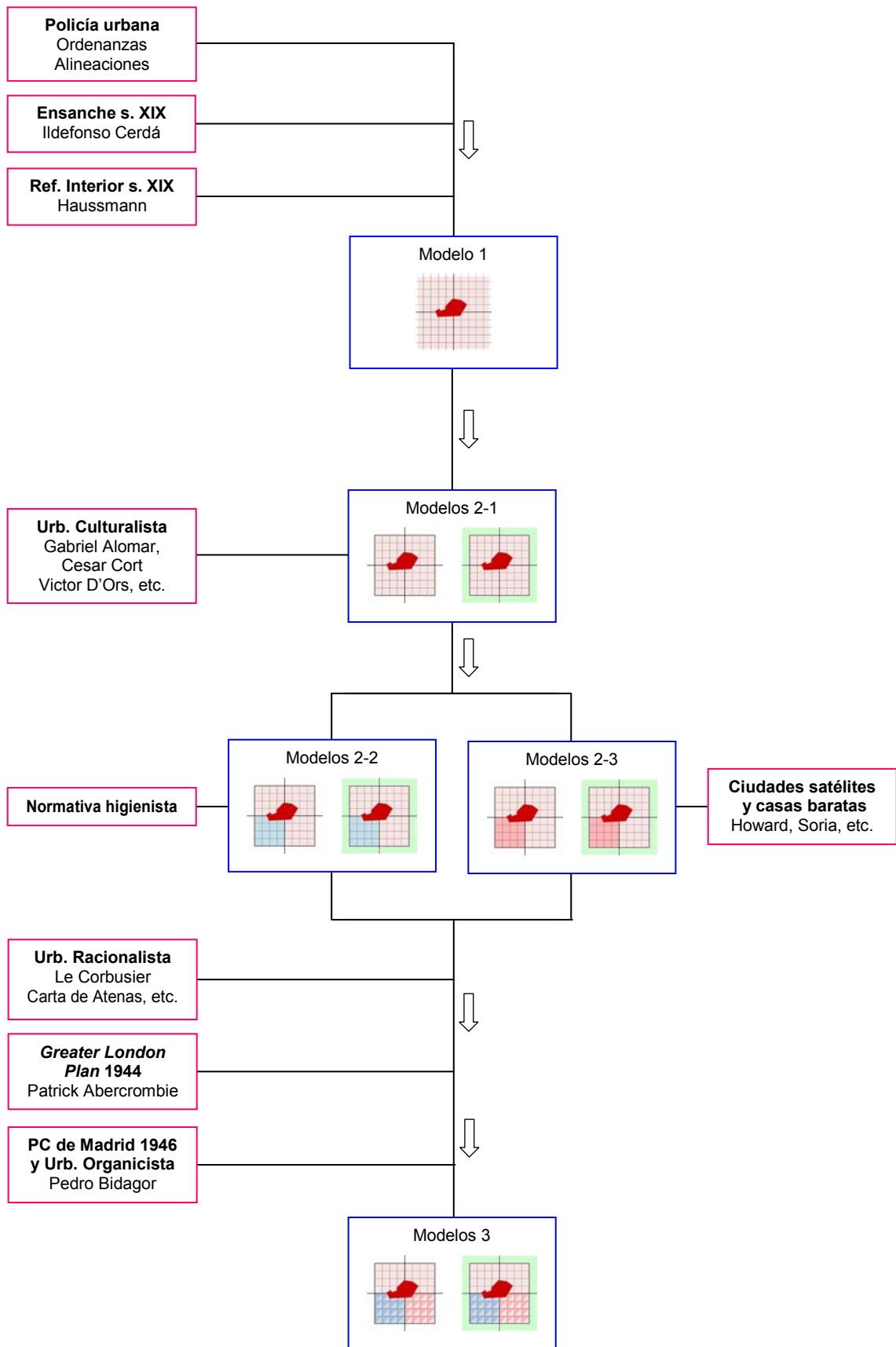
1) <b>Ámbito</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valencia ciudad + 29 municipios de la cintura.</li> </ul>
2) <b>Descripción</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Núcleo central + anillo verde + núcleos periféricos.</li> <li>▪ Red viaria radioconcéntrica → nuevas penetraciones radiales y conexiones transversales entre núcleos.</li> <li>▪ Se ordena también el tráfico ferroviario, los equipamientos y las zonas verdes.</li> <li>▪ Se establecen diferentes usos, intensidades y tipologías para el conjunto de la comarca.</li> </ul>
3) <b>Objetivos</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Preservar la riqueza agrícola.</li> <li>▪ Evitar el crecimiento “en mancha de aceite”.</li> </ul>
4) <b>Novedades</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Incorpora el <i>zoning</i> racionalista.</li> <li>▪ Para su gestión → Se crea “Gran Valencia” → de inspiración anglosajona.</li> <li>▪ Desarrollo → mediante la redacción de proyectos parciales.</li> </ul>

Cuadro 9 - 18. (Elaboración propia).





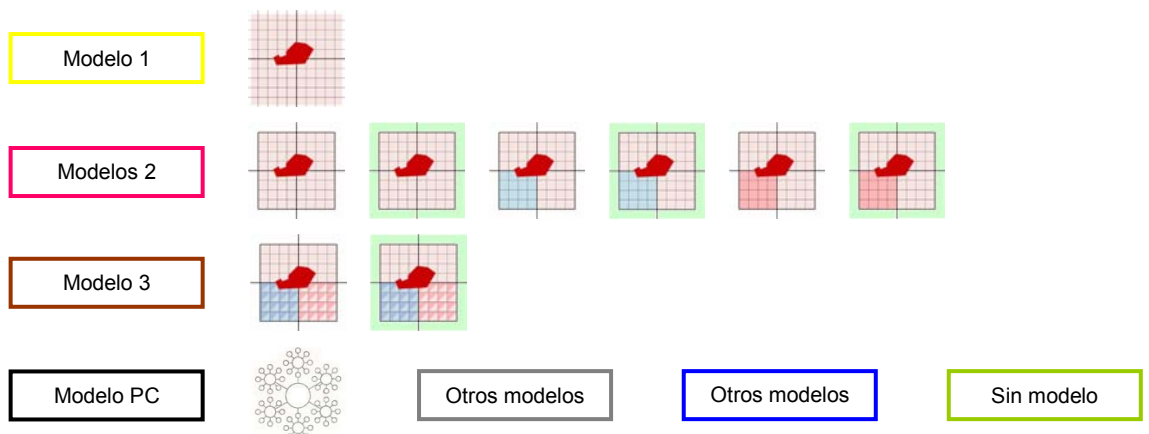
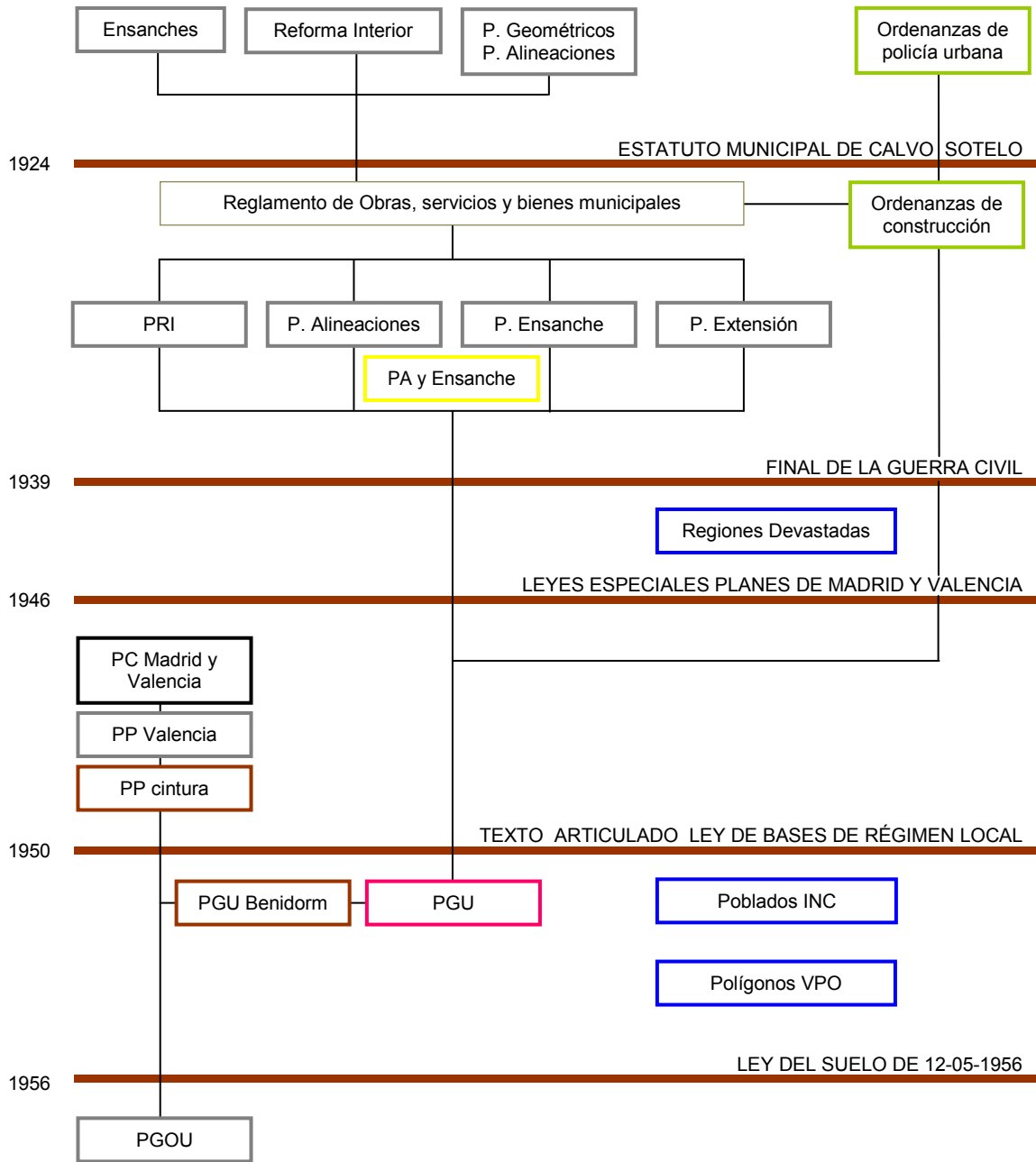
### 9.4.3. Contenidos disciplinares de los “planes de casco”



Cuadro 9 - 19. (Elaboración propia).

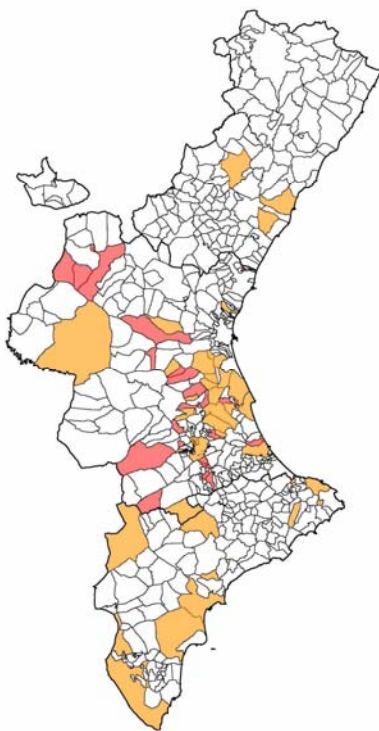


### 9.4.4. Evolución de los modelos urbanos



Cuadro 9 - 20. (Elaboración propia).

**municipios**  
**“AUTÓNOMOS”**



**Provincia de Castellón:**

Castellón de la Plana, Lucena del Cid y Villareal.



**Provincia de Valencia:**

Alcàsser, Algemesí, Alginet, Alzira, Benifaió, Benimodo, Bocairent, Carcaixent, Cheste, Corbera, Cullera, Gandia, La Llosa de Ranes, Massalfassar, Montroy, Museros, Picassent, Requena, Silla, Sollana, Sueca y Xàtiva → “antiguos autónomos”.

Alborache, Almussafes, Bélgida, Bellús, Benagéber, Benirredrà, Carlet, Chelva, Chiva, Enguera, Estubeny, Faura, Fontanars dels Alforins, Fortaleny, Guadasequies, Guadassuar, Llombai, Montaverner, Polinyà de Xúquer, Rafelguaraf, Real, Sempere, Sinarcas, Sumacàrcer y Xeresa → “nuevos autónomos”.

**Provincia de Alicante:**

Alcoy, Alicante, Dénia, Elche, Jalón, Orihuela y Villena.

-  Municipios “antiguos autónomos”
-  Municipios “nuevos autónomos”

**Descripción:**

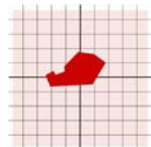
Los municipios “autónomos” son los que fueron capaces de redactar y aprobar, por sus propios medios técnicos, alguna figura de planeamiento con anterioridad a la Ley del Suelo del 56. De entre ellos, los “antiguos autónomos” lo harán antes de la Ley articulada de Bases de 1950 y los “nuevos autónomos” lo harán después.

Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 y legislación urbanística anterior (Tipología: PA y Ensanche) → “antiguos autónomos”<sup>27</sup>.

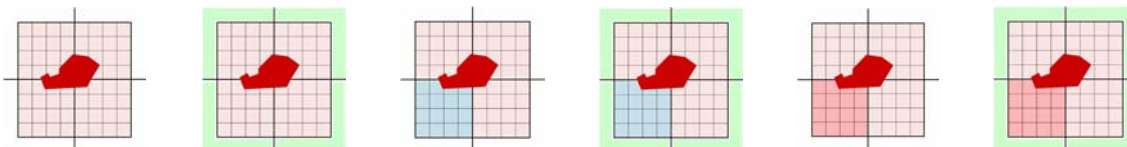
Ley de Régimen Local de 1950-55 (Tipología: PGU) → “nuevos autónomos”.

**Modelos:**

Modelo 1 de crecimiento ilimitado → “antiguos autónomos”



Modelo 2 de crecimiento acotado (2-1 sin zonificación, 2-2 con zonificación técnico-sanitaria y 2-3 con zonificación tipológica) → “nuevos autónomos”.



Cuadro 9 - 21. (Elaboración propia).

<sup>27</sup> Excepción hecha del municipio de Sueca que, a pesar de tener en 1956 un PGU, contaba con anterioridad con un plano geométrico de Fulgencio Vercher, aprobado en 1854.

### 9.5. De los planes de los municipios “autónomos”

Aunque todos los **planes** de los municipios “autónomos”, que hemos estudiado en el capítulo quinto, tienen en común el haber sido **formulados y tramitados por sus respectivos ayuntamientos** con los recursos de los que disponían con anterioridad a la Ley del Suelo de 1956, habrá una gran diferencia entre los que fueron aprobados antes de la entrada en vigor de la Ley de Régimen Local de 1950-55, que hemos denominado “antiguos autónomos”, y los que lo hicieron con posterioridad, los “nuevos autónomos”.

Los “**antiguos autónomos**”, por regla general, se corresponden con los **municipios más importantes**, de más recursos y con una mayor dinámica urbanística, que tramitaron y aprobaron su planeamiento de manera más temprana, por imperativo legal y ante la necesidad de disponer de un instrumento de ordenación que canalizara su crecimiento urbanístico. Se corresponden con las tipologías del Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 y con los de la legislación urbanística anterior, perteneciendo todos ellos al **Modelo 1** de crecimiento ilimitado. Los planes de los “antiguos autónomos” podemos considerarlos como los **antepasados remotos de los actuales planes generales**.

Los “**nuevos autónomos**” serán los **municipios de menor potencial económico y de menor población** que, poco a poco, se irán incorporando a la práctica urbanística del planeamiento, siguiendo el precepto establecido en el **artículo 134 de la Ley de Régimen Local de 1950**, por el cual y en un “plazo de tres años”, todos los ayuntamientos debían formular su plan general de urbanización. Solo se darán en la **provincia de Valencia** y tienen muchos puntos en común con los planes de los municipios “asistidos” de la Diputación de Valencia. Son **planes generales de urbanización** del texto articulado de la **Ley de Bases de Régimen Local de 1950** y están redactados según las **Normas técnicas de la Diputación de Valencia de 1952**<sup>28</sup>. Pertenecen a los **Modelos 2-1, 2-2 y 2-3** de crecimiento acotado, sin o con zonificación técnico-sanitaria o tipológica.

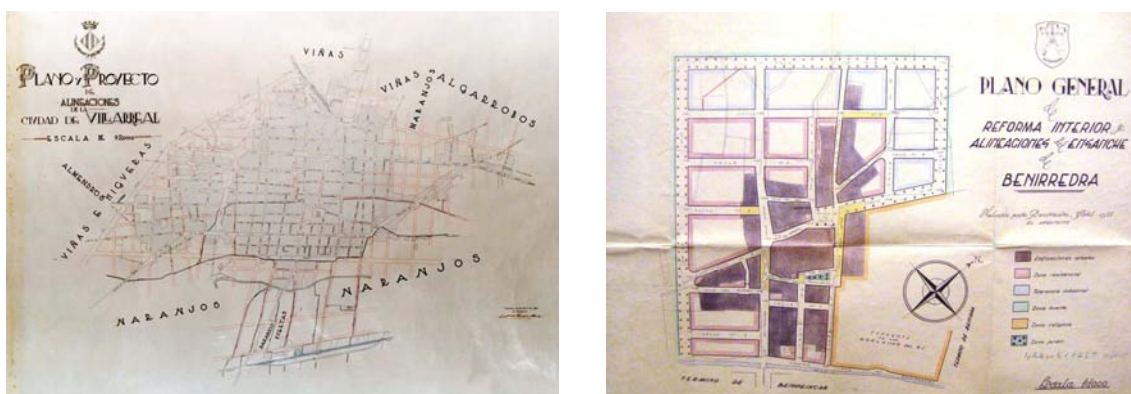
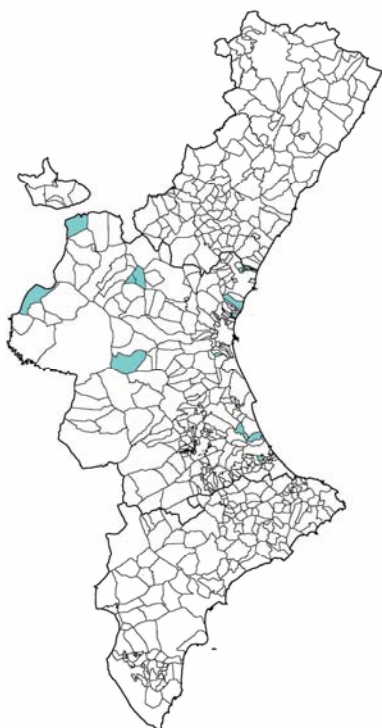


Fig. 9 - 6. Planes de municipios “AUTÓNOMOS”. Izquierda: Plan de ensanche de Villareal (1926), “ANTIGUO AUTÓNOMO”. Derecha: Plan general de urbanización de Benirredrà (1955), “NUEVO AUTÓNOMO”.

<sup>28</sup> Que ya vimos en el apartado 5.3. *Los “nuevos autónomos” y las Normas técnicas de 1952*

**municipios**  
**“ASISTIDOS”**



**Provincia de Castellón:**  
No se da este tipo.

**Provincia de Valencia:**  
Albuixech, Aras de los Olmos, Benavites, Benifairó de la Vallidigna, Benifairó de les Valls, Beniparrell, Camporrobles, Losa del Obispo, El Puig de Santa Maria, Real de Gandía, Villar del Arzobispo, Xeraco y Yátova.

**Provincia de Alicante:**  
No se da este tipo.

 Municipios “asistidos”

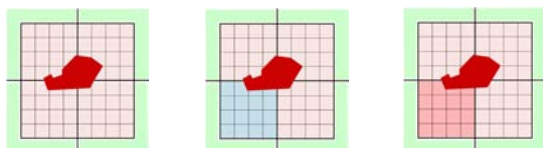
**Descripción:**

Los que redactaron y aprobaron su plan acogiéndose a la asistencia técnica que prestaba, y todavía presta, la Diputación Provincial de Valencia.

Ley de Régimen Local de 1950-55 (Tipología: PGU).

**Modelos:**

Modelo 2 de crecimiento acotado (2-1 sin zonificación, 2-2 con zonificación técnico-sanitaria y 2-3 con zonificación tipológica).



Cuadro 9 - 22. (Elaboración propia).

## 9.6. De los planes de los municipios “asistidos”

Los **municipios “asistidos”** fueron aquellos que elaboraron y llegaron a aprobar su planeamiento acogiéndose a la **asistencia técnica** que prestaba la **Diputación de Valencia** a los pequeños municipios de esta provincia, asistencia que tuvo un marcado carácter paternalista en aquella época. Todos fueron redactados por el arquitecto provincial **Luis Albert Ballesteros**.

Son **planes generales de urbanización** del texto articulado de la **Ley de Bases de Régimen Local de 1950** y su contenido y alcance vendrá condicionado por las que hemos denominado **Normas técnicas de la Diputación de Valencia de 1952**. Pertenecen a los **Modelos 2-1, 2-2 y 2-3** de crecimiento acotado, sin o con zonificación técnico-sanitaria o tipológica. A caballo entre los planes de ensanche y de reforma interior del siglo XIX y los actuales surgidos tras la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, los planes de la Diputación Provincial de Valencia, más que un eslabón perdido, se pueden considerar como una **rama truncada en el árbol de la evolución de los planes generales**. Con ellos se cerrará el camino iniciado por el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 en materia de planeamiento urbanístico, acabando de este modo la historia de lo que se ha venido en denominar el **urbanismo de la tradición municipalista**.

La **Diputación Provincial de Valencia** será la única de las tres Diputaciones que **inició un programa de ayuda técnica y económica específica en materia de planeamiento urbano municipal**<sup>29</sup>, que cristalizó antes de la aprobación de la Ley del 56 con un alto porcentaje de planes aprobados. Se ha constatado que su intervención ha **influido en el modelo territorial de planeamiento de la Comunitat Valenciana**, sobre todo en aquellos primeros momentos. Aprobada la Ley del Suelo de 1956 seguirá con su labor de asistencia siendo, en el contexto del Estado, la primera Diputación en contar con un equipo técnico propio de carácter interdisciplinar y programa de planeamiento definido.

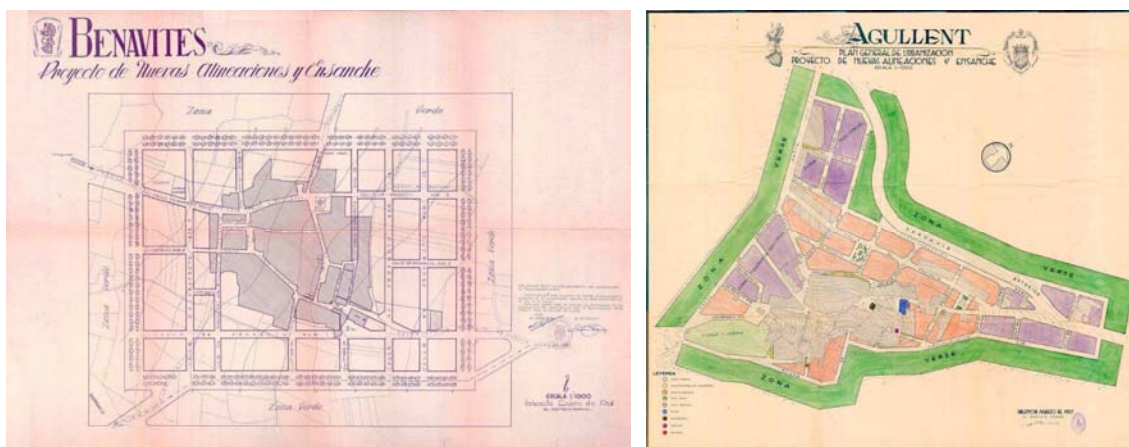


Fig. 9 - 7. Planes de municipios “ASISTIDOS”. Planes generales de urbanización de Benavites (1954) y Agullent (1951).

<sup>29</sup> La Diputación de Valencia, como vimos, además de instar a los municipios de la provincia para que redactaran su plan general de urbanización, facilitando asistencia técnica y económica a los municipios de menores recursos, redactaría las que hemos denominado Normas técnicas de la Diputación de Valencia de 1952 que podemos considerar como uno de los primeros intentos de normalización del planeamiento.

## municipios "TUTELADOS"



**Provincia de Castellón:**  
No se da este tipo.

**Provincia de Valencia:**  
Alaquàs, Albalat dels Sorells, Alboraya, Aldaia, Alfafar, Alfara del Patriarca, Almàssera, Benetússer, Bonrepòs i Mirambell, Burjassot, Catarroja, Foios, Godella, Llocnou de la Corona, Manises, Massanassa, Mediana, Mislata, Moncada, Paiporta, Paterna, Picanya, Quart de Poblet, Rocafort, Sedaví, Tavernes Blanques, Torrente, Valencia, Vinalesa y Xirivella.

**Provincia de Alicante:**  
Benidorm.

 Municipios "tutelados"

### Descripción:

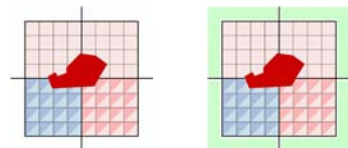
Aquellos cuyos intereses urbanísticos se plegaron a la "tutela" del Estado ejercida, en la provincia de Valencia, a través de la Corporación Administrativa de Gran Valencia, y en la de Alicante, a través de la Comisión Superior de Ordenación Urbana.

Ley de 18/12/1946 de "Gran Valencia" → Valencia y su cintura (Tipologías PP de casco).

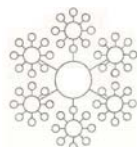
Ley de Régimen Local de 1950-55 → Benidorm (PGU).

### Modelos:

Modelo 3 de crecimiento acotado - con zonificación funcional → Pueblos de la cintura de Valencia y Benidorm.



Modelo radioconcéntrico-planetario → Plan comarcal de Valencia y su cintura.



Cuadro 9 - 23. (Elaboración propia).



### 9.7. De los planes de los municipios “tutelados”

Los **municipios “tutelados”** son aquellos cuyos intereses urbanísticos se plegaron a la **“tutela” del Estado** ejercida, en la provincia de Valencia, a través de la **Corporación Administrativa de Gran Valencia**, y en la de **Alicante**, a través de la **Comisión Superior de Ordenación Urbana**. Si los planes de los municipios “asistidos” representan una rama truncada en el árbol de la evolución del planeamiento, los **planes de los municipios “tutelados”** podemos considerarlos como el **“eslabón perdido” entre el urbanismo decimonónico y el actual**, antecesores por línea directa de los planes generales actuales.

La aprobación, mediante la Ley de 18 de septiembre de 1946, del **Plan general de ordenación de Valencia** y su cintura significará el **inicio de la ordenación territorial** en la Comunitat Valenciana y la **primera experiencia en el campo del planeamiento de desarrollo**. El plan del 46 propondrá un **Modelo radioconcéntrico-planetario** en el ámbito de los 30 municipios del área metropolitana, siguiendo las pautas del plan Bidagor de Madrid. Los llamados proyectos parciales, antecesores de los planes generales, planes parciales y planes de reforma interior actuales, implicarán un proceso de mejora técnica evidente en el campo del planeamiento urbanístico

La **Comisión Superior de Ordenación Urbana** de Alicante ensayará, primero en el plan de Benidorm y luego en algunos planes más de la provincia, los **nuevos postulados urbanísticos** recogidos en la **Ley del Suelo de 1956**, siendo en este sentido la **“tutela” del Estado en Alicante un laboratorio de pruebas**.

Los **planes** de los municipios “tutelados”, tanto los alicantinos como los valencianos, son los **más evolucionados**, pertenecen en su mayor parte al llamado **Modelo 3** de crecimiento acotado - con zonificación funcional. En ellos se aprecia un despegue progresivo de la mentalidad de plan concebido como meras “alineaciones”, pasando de las manzanas cerradas tipo ensanche a la aparición de **otras tipologías**, como la edificación abierta. En esta evolución, se llegará incluso a la desaparición de la edificación que se reserva ahora a la **redacción de los instrumentos de desarrollo**. El diseño de la red viaria irá ganado en importancia y se dará un mayor **énfasis a los esquemas viarios**. Poco a poco se irá sistematizando la idea del **zoning**, superándose así la concepción técnico-sanitaria de la zonificación decimonónica hacia planeamientos funcionalistas.

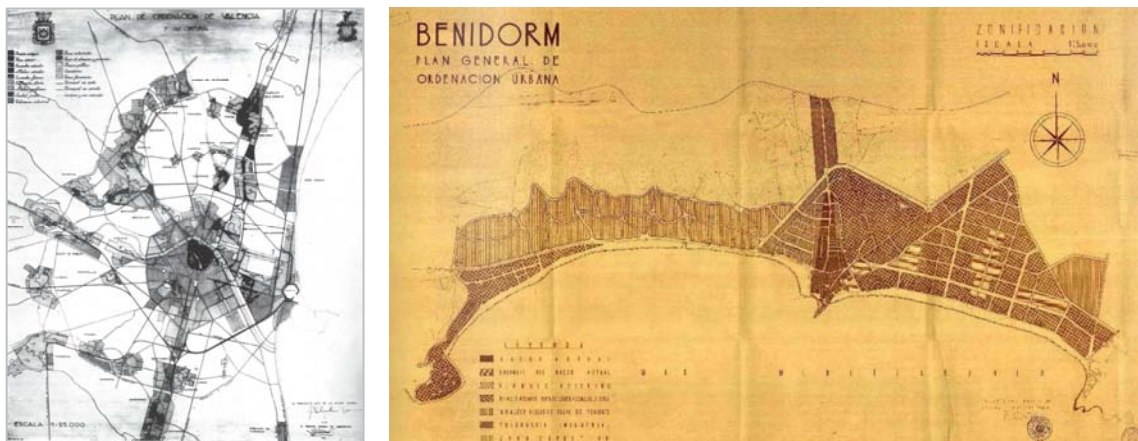
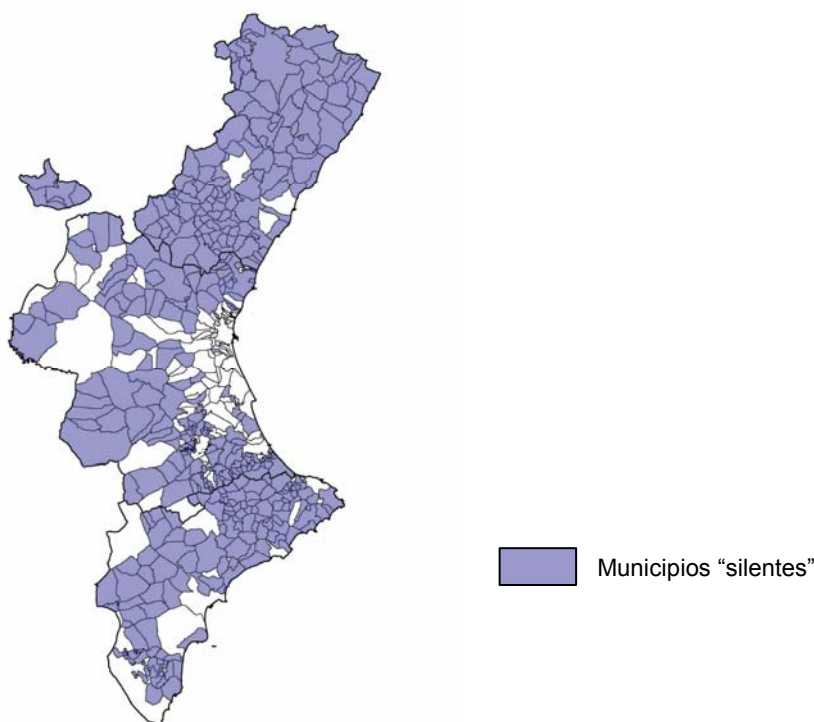


Fig. 9 - 8. Planes de municipios “TUTELADOS”. Plan general de ordenación de Valencia y su cintura (1946) y plan general de urbanización de Benidorm (1951).

**municipios  
“SILENTES”**



**Descripción:**

Los que no contaban con ningún tipo de plan urbanístico a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1956 y que en algunos casos, como en los municipios que hemos denominado “grandes silentes”, tardarán bastante en dotarse de él, a pesar de la obligación legal que tenían de hacerlo. En otros casos, como en el de los llamados “falsos silentes”, utilizarán durante décadas planes que nunca llegaron a ser aprobados definitivamente. Es el grupo más numeroso.

**Modelos:**

Lógicamente, no se puede hablar en este caso de modelos urbanos propuestos por los planes. Los municipios de la provincia de Castellón incluidos por los planes de Regiones Devastadas adoptarán el modelo propuesto por esta Dirección General.

Cuadro 9 - 24. (Elaboración propia).

## 9.8. De los municipios “silentes”

Hemos denominado **municipios “silentes”** a aquellos que **no contaban con ningún tipo de plan urbanístico en 1956**. Será el grupo más numeroso, representando el 81,30% de los municipios de la Comunitat Valenciana. En algunos casos, los municipios tardarán bastante tiempo en dotarse de él, a pesar de la obligación legal que tenían de hacerlo; a estos municipios los hemos denominado **“grandes silentes”**. En otros, como en el de los llamados **“falsos silentes”**, utilizarán durante décadas planes que nunca llegaron a ser aprobados definitivamente.

Más que un grupo de municipios será un **conjunto de prácticas urbanísticas** que se llevarán a cabo por parte de los ayuntamientos en todas aquellas partes del territorio que carecían de planeamiento aprobado, afectando, por tanto, también a los municipios “autónomos”, “asistidos” y “tutelados”. En ausencia de plan, las **ordenanzas municipales** y el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 1924 de manera subsidiaria, junto a la práctica de la **“previa licencia de obras”**, serán los instrumentos con los que contarán los ayuntamientos para canalizar los crecimientos urbanos. Así, para poder materializar una edificación, previamente a la concesión de la licencia de obras, el ayuntamiento correspondiente debía **definir la alineación oficial** a la que tenía que ajustarse la nueva edificación. Si ésta no estaba definida en ningún plan se concretaba en ese momento, bien en base a realidad del lugar, bien en base a documentos urbanísticos no aprobados definitivamente, e incluso incumpliendo las determinaciones de los planes vigentes. Esta **práctica urbanística** era la más **generalizada en 1956** y lo seguirá siendo muchos años después de la aprobación de la primera Ley del Suelo hasta la total generalización del planeamiento urbanístico.

## 9.9. De los técnicos

Serán los **arquitectos**, como tradicionalmente lo habían sido, los **técnicos que mayoritariamente intervendrán en la práctica del urbanismo** en el periodo de transición a la Ley del Suelo de **1956**, ya fuera en calidad de **técnicos municipales**, o como **arquitectos integrados** dentro de las **oficinas técnicas de la Administración** creadas después de la Guerra Civil (Diputaciones, “Gran Valencia”, Regiones Devastadas, etc.) o como **asesores** de los ayuntamientos en el **ejercicio libre de la profesión**. En aquellos momentos, y a pesar de las circunstancias políticas, los arquitectos formaban un **colectivo con voz propia**, al menos en lo referente a la arquitectura y al urbanismo. En **1931** se constituye el **Colegio Oficial de Arquitectos de la zona de Valencia** que incluirá, además de la Comunitat Valenciana, las provincias de Albacete y Murcia. El Colegio servirá de **foro de debate y discusión profesional** y los arquitectos concurrirán con voz única a la **información pública de los planes** urbanísticos presentando las oportunas **alegaciones**.

Antes de 1956 solo existían las **Escuelas de Arquitectura Madrid y Barcelona**, fundadas en **1844** y **1875**, respectivamente, en ellas estudiarán los arquitectos de entonces. El **Instituto de Estudios de Administración Local**, fundado en 1940, encargado de la **información y difusión** de distintas materias relacionadas con la administración local, entre las que se encontraba el **urbanismo**, formará a los técnicos

de las administraciones locales, entre los que había también arquitectos. El I.E.A.L. difundirá el pensamiento de **Alomar, Bidagor, Cort y Muguruza**, entre otros, que junto con los referentes de europeos de **Abercrombie, Howard, Sitte, etc.** y **Le Corbusier** con su **Carta de Atenas** y el **urbanismo racionalista**, fueron los mentores e inspiradores de aquellos urbanistas valencianos.

#### De los urbanistas y redactores de los planes de la Comunitat Valenciana en 1956

a) <b>Técnicos urbanistas</b>	➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mayoritariamente arquitectos.</li> </ul>
b) <b>Ejercicio profesional</b>	➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Como técnicos municipales.</li> <li>▪ Integrados en oficinas técnicas de la Administración.</li> <li>▪ Como asesores de los ayuntamientos → ejercicio libre.</li> </ul>
c) <b>Colectivo con voz propia</b>	➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1931 → C.O.A.Z.V. (C. Valenciana + Albacete y Murcia).</li> <li>▪ Foro de debate y discusión profesional.</li> <li>▪ Alegaciones al planeamiento en información pública.</li> </ul>
d) <b>Escuelas de Arquitectura</b>	➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Madrid → 1844.</li> <li>▪ Barcelona → 1875.</li> </ul>
e) <b>Información y difusión del urbanismo de la época</b>	➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instituto de Estudios de Administración Local → 1940.</li> </ul>
f) <b>Mentores e inspiradores</b>	➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alomar, Bidagor, Cort, Muguruza, etc.</li> <li>▪ Abercrombie, Howard, Sitte, etc.</li> <li>▪ Le Corbusier → Carta de Atenas de urbanismo 1933 → urbanismo racionalista.</li> </ul>

Cuadro 9 - 25. (Elaboración propia).

### 9.10. Recapitulación final

Aunque las determinaciones de los documentos de planeamiento examinados se incumplieron sistemáticamente y poco o nada de ellos ha quedado como huella en nuestras ciudades, su estudio sí que nos ha servido para explicar el proceso de generalización de la planificación urbanística en 1956 en la Comunitat Valenciana, además de darnos a conocer planes y documentos de planeamiento inéditos o poco conocidos hasta este momento. Todo esto confirma el interés inicial que, desde nuestro punto de vista, tenía la presente investigación, desde la óptica de la carencia de publicaciones que analicen en profundidad esta cuestión en nuestro territorio.

Hemos analizado las prácticas urbanísticas de los municipios valencianos en torno a la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, años que se corresponden con el final de la posguerra española. Este periodo estuvo dominado en lo político por el franquismo, que en la Comunitat Valenciana, al igual que en el resto de España, tuvo una primera fase de reconstrucción, en los años 40, en un contexto económico adverso y en crisis, y otro de recuperación, en los años 50, coincidiendo con una etapa de bienestar europeo y el despegue económico de algunas regiones españolas.

Hoy, más de sesenta y cinco años después, en las ciudades y pueblos valencianos son todavía visibles algunas de las propuestas formales contenidas en los documentos urbanísticos de aquella época, pero muy poco o nada ha quedado de los modelos urbanos que estos planes proponían, es decir, de cómo se deseó que fueran y nunca llegaron a ser nuestras ciudades.

Con independencia del interés formal de esas propuestas, o del valor normativo de sus prescripciones, hay que tener en cuenta la validez cultural y política de la concepción de la ciudad que éstas revelan, de todo el conjunto de aspiraciones y de ideas que una determinada configuración física pretende justificar, y que nos remiten de forma directa, en palabras de Fernando de Terán, “al terreno de las concepciones éticas, filosóficas y políticas del papel de la ciudad en el seno de una determinada forma de organización de la sociedad”. Desde esta doble perspectiva, propuestas formales y propuestas conceptuales, se ha intentado abordar esta investigación.

A la luz de todo lo expuesto y teniendo en cuenta la situación actual del urbanismo y la ordenación del territorio en la Comunitat Valenciana, podemos concluir que, si bien el proceso de planificación urbanística se generalizará a partir de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, éste discurrirá en una óptica evidentemente municipalista y sin una sustentación lógica en opciones territoriales más amplias. Este hecho se corrobora si pensamos que, a pesar de los intentos habidos, habrá que esperar más de medio siglo, hasta el año 2011, para que se apruebe la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, plan de planes y primer instrumento de ordenación que abarcará la totalidad nuestro territorio, además de responder a un objetivo claro asumido por la Generalitat.

Se debe destacar que la generalización de la planificación urbanística en la Comunitat Valenciana se produce de manera más temprana que en otros territorios del Estado<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> Ya era así en 1956 y como hemos visto, según los datos de la Dirección General de Urbanismo de 1972, quince años después de la aprobación de la primera Ley del Suelo, respecto a la actividad planeadora medida por el número

Esta rápida asimilación de los preceptos urbanísticos, pensamos que ha influido en el pronto desarrollo de nuestra legislación en esa materia; nos referimos a Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y a la Ley Urbanística Valenciana (LUV), sobre todo la primera, referente a nivel nacional.

Aunque la aprobación de la Ley del Suelo del 56 supuso el triunfo, frente a la antigua concepción municipalista del Estatuto Municipal del 24, de los ideales centralizadores propiciados desde la Jefatura Nacional de Urbanismo (cuyo modelo serían los planes de las grandes ciudades en el que se incluye el Plan general de ordenación de Valencia y su cintura), esto no vino acompañado del consiguiente cambio de paradigma por el que debía entenderse la planificación urbanística como una cuestión supramunicipal, donde los intereses municipales debían anteponerse a lo que marcara la racional ordenación del territorio. El fracaso de “Gran Valencia”, del Consell Metropolità de L’Horta y el poco o nulo desarrollo de los planes supramunicipales, es la manifestación clara de esta evidencia.

La planificación urbanística se irá consolidando con el tiempo y servirá como instrumento al servicio de los ejecutores de la ciudad, agentes privados en la mayoría de los casos, que canalizarán el crecimiento de nuestras ciudades a través de planes urbanísticos de carácter municipal gestados de manera independiente unos de otros, sobredimensionados y con un alto grado de discrecionalidad.

Además, nuestro proceso de desarrollo urbanístico, se basará en la ignorancia o en la transgresión de estos planes, lo que densificará y congestionará los cascos urbanos de nuestras ciudades, al mismo tiempo que se producirá el crecimiento desordenado de la periferia, como consecuencia de iniciativas accidentales e inconexas.

Así, la ordenación del territorio se reducirá al sumatorio y yuxtaposición de estos planes de carácter municipal, únicamente cohesionados por las infraestructuras de comunicación territorial, los equipamientos estratégicos y las actuaciones sectoriales llevadas a cabo bajo la “tutela” del Estado (al que se unirá con posterioridad la Administración Autonómica) que evitarán el colapso de nuestro sistema territorial, como siempre ha sucedido hasta la fecha.

En este sentido, a pesar de que en la Ley del Suelo de 1956 se contemplaba la ordenación supramunicipal, ésta no se desarrollará y no habrá, por tanto, un antes y un después desde su aprobación, salvo la obvia mejora en las técnicas utilizadas<sup>31</sup>.

El control que podrían haber ejercido los poderes públicos sobre la ordenación del territorio fue la gran oportunidad que se perdió en los años posteriores al 56. Los principios de racionalidad, inspiradores de la nueva Ley del Suelo, no fueron capaces de doblegar las fuerzas del mercado que entendían la producción de suelo como un negocio y, todo eso, con el visto bueno de los poderes públicos. Como afirmaba Alberto Peñín, en 1983, “la ordenación territorial, valga la paradoja, ha sido caótica, y la planificación urbanística que le ha dado forma está en lógica crisis”.

---

de planes aprobados o en redacción, la provincia de Valencia ocupaba el primer lugar y Alicante el séptimo en el conjunto del Estado.

<sup>31</sup> Las Normas de Coordinación Metropolitana de Valencia son de 1988 y lo planes comarcales de la Diputación de Valencia (1º programa) de 1980.

De esta manera, con el tiempo, el poder municipal en lo referente al urbanismo irá ganando terreno y los antiguos municipios “tutelados” dejarán de serlo para pasar a ser “autónomos”. En la actualidad ya no existen ayuntamientos “tutelados” -salvo rarísimas situaciones de subrogación de las competencias urbanísticas, como los casos de Cullera o Quart de Poblet en su momento- y todos los municipios, o son “autónomos”, o son “asistidos”. Ahora la “asistencia”, tras la transferencia de las competencias urbanísticas, se reparte entre las tres diputaciones y la Generalitat.

Junto con la liberación del mercado de suelo y la “autonomía municipal” en materia de planeamiento, la falta de control de la Generalitat sobre los planes municipales, ha sido, pensamos, una de las causas que han motivado la reciente burbuja inmobiliaria. Nuestra política territorial no ha sabido poner límites a las ansias de crecimiento de los ayuntamientos y éstos, desde su “autonomía”, iniciaron la revisión de sus planeamientos, elaborando y aprobando propuestas, mediante programas de actuación integradas modificativos del planeamiento general, cuyo desarrollo hubiera supuesto la transformación de millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable y la construcción de miles de viviendas, si se hubieran llegado a aprobar.

Es evidente, de cara al futuro, que no se puede seguir exclusivamente planificando el territorio desde la óptica municipal y desde los intereses particulares, sino dentro de unos límites establecidos en un marco urbanístico supramunicipal que contemple propuestas de desarrollo sostenible, bajo la tutela y supervisión de la Generalitat Valenciana.

Revindicar el papel de una nueva forma de tutela, con nuevas reglas de juego y competencias municipales “redefinidas” en materia urbanística, compatibles con la lógica territorial y el desarrollo sostenible es, sin duda, una cuestión a plantear en un futuro inmediato.

Hemos visto también que en aquellos momentos coexistían preceptos legales de muy diversa índole. La complejidad y falta de claridad de la legislación urbanística en el momento del tránsito a la nueva Ley, tiene un paralelismo con la situación actual de la legislación urbanística, tanto española como valenciana.

Antes de 1956 la confusión estaba motivada por la coexistencia de diferentes preceptos, aprobados a lo largo del tiempo, que no se aplicaban por igual en todo el territorio, como hemos relatado.

En la actualidad, la confusión también está motivada por la hipertrofia y coexistencia de diferentes normativas de difícil armonización; unas emanadas de directivas europeas, otras del Estado y las más, provenientes de la labor legislativa que tienen encomendadas las comunidades autónomas por tener transferidas las competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, en el contexto creado tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 1997 que anulaba determinados artículos del Texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, por entender que el legislador estatal se había extralimitado en sus función invadiendo competencias que no eran suyas.

En el tránsito a la Ley del Suelo del 56, el planeamiento urbanístico se enfrentaba al reto de proponer mecanismos para ordenar el territorio de manera conjunta y no fraccionada como hasta ese momento, dando respuesta a una serie de necesidades

básicas y urgentes como era, entre otras, la creación de viviendas. En la actualidad, nos enfrentamos al reto de armonizar los procesos urbanísticos con la sostenibilidad ambiental, el respeto al paisaje y la participación ciudadana, condiciones estas impuestas desde Europa; a la vez, debemos de ser capaces de plantear fórmulas de intervención en el mercado de suelo, si queremos superar la actual crisis que estamos padeciendo<sup>32</sup>.

Esta crisis de carácter estructural viene motivada en parte por el fracaso del modelo urbanístico vigente hasta este momento, basado en el consumo indefinido de un recurso limitado como es el suelo, en la planificación mediante planes de carácter municipal descoordinados unos de otros y en la utilización de fórmulas de gestión más que cuestionables si nos atenemos a los resultados.

Es aquí donde cabría hacer balance de lo que ha supuesto la práctica urbanística con posterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, lo que puede darnos pie a futuros trabajos de investigación que analicen el final del proceso de institucionalización del planeamiento urbanístico en nuestro territorio. Proceso marcado, en un primer momento, por la aprobación de las sucesivas reformas de la Ley del Suelo y sus correspondiente texto refundidos, y, en un segundo momento, por la aparición de la legislación autonómica durante la década de los ochenta que se concretará con la aprobación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en 1994<sup>33</sup>. Un tercer horizonte será el que se producirá tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 1997, a la que ya nos hemos referido, y que deslindará las competencias del Estado en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Si en 1956 la aprobación de Ley del Suelo fue un hito de renovación que supuso el fin de una etapa y el comienzo de un nuevo ciclo, hoy como entonces se hace necesario un cambio de nuestras estructuras urbanísticas. Ese cambio pasa por la renovación, compilación y simplificación de la legislación urbanística actual, al igual que se hizo entonces, aunque hoy las condiciones económicas, políticas y sociales nada tengan que ver con la España de entonces.

Es el momento de recomponer, además de nuestras ciudades, nuestro territorio, es por eso que, concluido el ciclo de la ocupación indiscriminada de suelo, se imponen el de la sostenibilidad y el de la regeneración, rehabilitación y reutilización de los suelos urbanos obsoletos. La nueva legislación deberá hacer especial hincapié en la mejora de los mecanismos de gestión sobre la ciudad ya construida, de la misma manera que la Ley del Suelo del 56 lo hizo sobre los instrumentos de gestión de los nuevos desarrollos. Acabado el tiempo de los planes parciales de extensión de la ciudad comienza la etapa de los planes de actuación sobre la ciudad ya consolidada.

La etapa que ahora finaliza comenzó precisamente con la aprobación de Ley del Suelo del 56, hace ya más de medio siglo, el paralelismo de una situación y otra puede servirnos como reflexión para no caer nuevamente en los mismos errores.

---

<sup>32</sup> La realidad actual de nuestras ciudades, dispersas y en continuo cambio, y la emergencia de una "nueva territorialidad", de la que nos habla Antonio Font, ponen de manifiesto la crisis de este planeamiento tradicional ("diseñado para el crecimiento de la ciudad industrial compacta, en la dualidad campo/ciudad y circunscrito al término municipal como ámbito físico de referencia"), como instrumentos adecuados para la definición y el control de la ocupación del territorio.

<sup>33</sup> La Ley de la Generalitat Valencia 6/1989, de 7 de julio de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, tuvo en la práctica escasa o nula repercusión.



0. Introducción
1. Antecedentes
2. El planeamiento urbanístico anterior a la Ley del Suelo de 1956
3. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956
4. La práctica urbanística valenciana a 12 de mayo de 1956
5. Los municipios “autónomos”
6. Los municipios “asistidos” por la Diputación Provincial de Valencia
7. Los municipios “tutelados”
8. Los “silentes” o municipios sin plan
9. A modo de final. Conclusiones
- 10. Bibliografía y fuentes consultadas**



## 10. Bibliografía y fuentes consultadas

### 10.1. Bibliografía

- AA.VV.: *40º Aniversario. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia ETSAV. Curso 1966/67-2006/07*, Valencia: General de Ediciones de Arquitectura, 2007.
- AA.VV.: *I Congrés d'història de la ciutat de València. En trànsit a gran ciutat (s. XIX-XX)*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia, 1988.
- AA.VV.: *III Día Mundial del Urbanismo, 8 noviembre 1952*, Valencia: C.O.A.Z.V., 1952.
- AA.VV.: *Arquitectura en Regiones Devastadas*, Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, 1987.
- AA.VV.: *Arquitectura moderna y contemporánea de la Comunidad Valenciana*, Valencia: C.O.A.C.V. y Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, 2012.
- AA.VV.: *Arquitectura moderna y turismo = Arquitectura moderna e turismo: 1925-1965: Actas IV Congreso Fundación DOCOMOMO Ibérico, Valencia (6-7-8/11/2003)*, Barcelona: Fundación DOCOMOMO Ibérico, 2004.
- AA.VV.: *Atlas histórico de ciudades europeas. Península Ibérica*, Barcelona: Salvat Ediciones y Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 1994.
- AA.VV.: *Ayuntamiento de Benidorm, Ordenanzas de Construcción año 1955*, Benidorm: Ayuntamiento de Benidorm, 1996.
- AA.VV.: *Catálogo de la Exposición "Benidorm: los orígenes de la ciudad vertical. 50 aniversario Plan General 1956 – 2006"*, Benidorm: Ayuntamiento de Benidorm, Generalitat Valenciana – Conselleria d'Infraestructures i Transport y Caja de Ahorros del Mediterráneo, 2006.
- AA.VV.: *Catálogo de la Exposición "Cien años de expresión artística en Godella: Pinazo, Navarro y las primeras generaciones del novecientos"*, Godella: Ayuntamiento de Godella, 2010.
- AA.VV.: *Catálogo de la Exposición "Urbanismo. Comunidad Valenciana 1965 – 1990. 25º aniversario de la ETSAV"*, Valencia: C.O.A.C.V. y D.G. de Urbanismo y Ordenación del Territorio, 1991.
- AA.VV.: *Cerdà i Barcelona. La primera metròpoli, 1853 – 1897*, Barcelona: Museu d'Història de Barcelona, Ajuntament de Barcelona y Sociedad Estatal de Conmemoraciones Culturales, 2010.
- AA.VV.: *Ciclo de Conferencias sobre Urbanismo, patrocinado por el Excmo. Sr. Ministro de la Gobernación, Don Blas Pérez González. Se llevó a efecto durante los días 24 al 29 de mayo de 1948 en el Salón de Ciento de las Casas Consistoriales*, Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona, 1949.

- AA.VV.: *Ciutat Vella: Materiales para el Urbanismo*, Valencia: C.S.I. Demarcación en Valencia del C.O.A.C.V., Generalitat Valenciana y Ajuntament de València, 1992.
- AAVV: *De la exposición Regional a la Copa América. Economía valenciana en el siglo XX*, Valencia: Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Valencia, 2006.
- AA.VV: *Día Mundial del Urbanismo*, Madrid: Federación de Urbanismo y de la Vivienda, 1951.
- AA.VV: *Día Mundial del Urbanismo, 8 de noviembre de 1951*, Sevilla: C.O.A. de Andalucía Oriental, Badajoz y Canarias, 1951.
- AA.VV.: *El futuro de Madrid (Conferencias pronunciadas en el Aula Magna), Febrero – Mayo de 1944*, Madrid: I.E.A.L., 1945.
- AA.VV.: *El futuro de Valencia (Conferencias pronunciadas en el Ateneo Mercantil de Valencia)*, Valencia: Ateneo Mercantil, 1959.
- AA.VV.: *Estudios básicos de la ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana. La Ordenación Espacial*, Valencia: Caja de Ahorros de Valencia y PREVASA, 1982.
- AA.VV.: *Gandia 1881-1980, "La Memoria Colectiva – retratos de una ciudad", 2ª edición*, Valencia: J.M. Borja – I. Mora, 1982.
- AA.VV.: *Gran Enciclopedia de la Región Valenciana*, Valencia: 1973 Gran Enciclopedia de la Región Valenciana, 1973.
- AA.VV.: *Guía d'Arquitectura de Castelló*, Castellón: Diputación Provincial de Castelló y C.T.A.C., 1996.
- AA.VV.: *Guía de Arquitectura de la provincia de Alicante*, Alicante: Instituto de Cultura Juan Gil-Albert y C.T.A.A., 1999.
- AA.VV.: *Guía de Arquitectura de Valencia, 2ª edición*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanismo i Habitatge y C.T.A.V., 2010.
- AA.VV.: *Historia de la ciudad V. Tradición y progreso*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia e I.C.A.R.O. – C.T.A.V., 2008.
- AA.VV.: *Historia de la ciudad VI. Proyecto y complejidad*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia e I.C.A.R.O. – C.T.A.V., 2010.
- AAVV: *Història de L'Economia Valenciana*, Valencia: Generalitat Valenciana i Diputació Provincial de València, 1983.
- AA.VV: *L'Arquitectura del Sol*, Valencia: Colegios Oficiales de Arquitectos de Catalunya, Comunitat Valenciana, Illes Balears, Murcia, Almería, Granada, Málaga y Canarias, 2002.
- AA.VV.: *Madrid y sus arquitectos. 150 años de la Escuela de Arquitectura*, Madrid: Comunidad de Madrid, 1996.

- AA.VV.: *Otra lectura de la reforma interior: En torno al proyecto de Luis Ferreres*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia, 2009.
- AA.VV.: *P.G.O.U. TORRENT. Una ciudad cívica, un territorio en equilibrio*, Valencia: Ajuntament de Torrent, 1987.
- AA.VV.: *Pueblos de colonización durante el Franquismo: La arquitectura en la modernización del territorio rural*, Sevilla: Junta de Andalucía – Consejería de Cultura, 2008.
- AA.VV.: *Registro de arquitectura del s. XX Comunidad Valenciana*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, C.O.C.V. y I.V.E., 2004.
- AA.VV.: *Resumen histórico del urbanismo en España, 2ª edición*, Madrid: I.E.A.L., 1968.
- AA.VV.: *Urbanismo y medio rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia*, Valencia: Diputación Provincial de Valencia, 1983.
- ABERCROMBIE, Patrick: *Town & Country Planning, 1933* (traducción y apéndice de ESTEBAN DE LA MORA, Santiago: *Planeamiento de la ciudad y el campo*), Madrid: Espasa-Calpe, S.A., 1936.
- ABERCROMBIE, Patrick: *Greater London Plan 1944*, London: His Majesty's Stationery Office, 1945.
- ALOMAR ESTEVE, Gabriel: *Teoría de la ciudad. Ideas fundamentales para un urbanismo humanista*, Madrid: I.E.A.L., 1947.
- ALOMAR ESTEVE, Gabriel: *Comunidad planeada. Principios de Sociología aplicada al Urbanismo y al Planteamiento Rural*, Madrid: I.E.A.L., 1955.
- ANGUITA CANTERO, Ricardo; HUETZ DE LEMPS, Xavier (ed.): *Normas y prácticas urbanísticas en ciudades españolas e hispanoamericanas (Siglos XVIII-XXI)*, Granada: Universidad de Granada, 2010.
- BABIANO I SÀNCHEZ, Eloi: *Antoni Rovira i Trias. Arquitecte de Barcelona. L'Exemple que no va a ser*, Barcelona: Viena Edicions, 2007.
- BALDELLOU SANTOLARIA, Miguel Ángel: *Gutiérrez Soto. Catálogo de la exposición organizada por la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento, en colaboración con la Fundación Cultural C.O.A.M.*, Madrid: Electa, Ministerio de Fomento y Fundación Cultural C.O.A.M., 1997.
- BASSOLS COMA, Martín: *Génesis y evolución del derecho urbanístico español*, Madrid: Montecorvo, 1973.
- BENEVOLO, Leonardo: *Historia de la Arquitectura Moderna*, 4ª Edición actualizada con la 9ª edición italiana, Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S.A., 1980.
- BLAT PIZARRO, Juan: *Vivienda Obrera y Crecimiento Urbano (Valencia 1856-1936)*, Valencia: Generalitat Valenciana – C.O.A.C.V., 2000.

- BOIRA MAIQUES, Josep Vicent: *Valencia, la ciudad*, Valencia: Tirant Lo Blanch, 2010.
- CARCEL ORTI, Vicente: *Perfil biográfico de D. Vicente Traver y Tomás (Extraído del Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura, t. XLIII, c. III, Julio-Septiembre de 1967)*, Castellón de la Plana: Sociedad Castellonense de Cultura, 1967.
- CENTELLAS SOLER, Miguel: *Los pueblos de colonización de Fernández del Amo. Arte, arquitectura y urbanismo*, Barcelona: Fundación Caja de Arquitectos, 2010.
- CHUECA GOITIA, Fernando: *Breve historia del urbanismo*, 2º edición, Madrid: Alianza Editorial, 1970.
- C.O.A.Z.V.: *Recurso-informe elevado al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia con motivo del proyecto de nuevas líneas para la prolongación de la calle de la Paz hasta las Torres de Cuarte*, Valencia: C.O.A.Z.V., 1942.
- CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE LA COMUNIDAD DE MADRID: *Plan Bidagor 1941 – 1946 Plan General de Ordenación de Madrid*, Madrid: Editorial Nerea, 2003.
- CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS: *El planeamiento urbanístico en la Comunidad Valenciana*, Colección Cartografía Temática nº 6, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, 1999.
- CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS: *La Gran Valencia. Trayectoria de un Plan General*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, 1986.
- CORT BOTÍ, César: *Murcia, un ejemplo sencillo de trazado urbano*, Madrid: Sucesores de Rivadeneyra, 1932.
- CORT BOTÍ, César: *Campos urbanizados y ciudades rurizadas*, Madrid: Yagües, 1941.
- C.S.I. – C.T.A.V.: *Catálogo de publicaciones C.O.A.C.V. 1931 – 1996*, Valencia: C.T.A.V. – C.O.A.C.V., 1996.
- C.S.I. – A.C.A.H.: *Guía de Arquitectura de Alacant*, Alicante: C.O.A.V.M., 1979.
- C.S.I. – V.C.P.A.: *Arquitectura en Valencia durante la II República*, Valencia: C.O.A.C.V., 1986.
- ESTEBAN CHAPAPRIA, Julián: *La conservación del patrimonio español durante la II República (1931-1939)*, Barcelona: Fundación Caja de Arquitectos, 2007.
- DAUKSIS ORTOLA, Sonia; BENITO GOERLICH, Daniel; LLOPIS ALONSO, Amando: *Arquitectura del siglo XX en Valencia*, Valencia: Institució Alfons el Magnànim, 2001.
- DELEGACIÓN PROVINCIAL DE ALICANTE DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA: *Realizaciones – años 1958 y 1959*, Alicante: Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, 1959.

- DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO: *Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, Madrid: Ministerio de la Gobernación, 1956.
- DOMÈNECH, Lluís: *Arquitectura de siempre. Los años 40 en España*, “Cuadernos Ínfimos” nº 83, Barcelona: Tusquets Editores, 1978.
- DUALDE VIÑETA, Vicente: *La urbanización marginal en el área urbana de Castellón*, Valencia: Edicions Alfons el Magnànim y C.O.A.C.V., 1987.
- FONT ARELLANO, Antonio y otros: *Planeamiento urbanístico: de la controversia a la renovación*, Barcelona: Diputació de Barcelona, 2003.
- FUSTER I ORTELLS, Joan: *Nosaltres els valencians*, 2ª edición, Barcelona: Edicions 62, S.A.1964.
- GARCÍA GÓMEZ, Amparo; RODRÍGUEZ MOLINA, Mª José; RODRÍGUEZ I MUÑOZ, Josep Vicent; SANCHIS MORENO, Francisco José: *Mapas y planos (1678 – 1884)*, Valencia: Diputació Provincial de València – Arxiu General i Fotogràfic, 2010.
- GAJA DÍAZ, Fernando: *La promoción pública de la vivienda en Valencia (1939-1976)*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d’Obres Públiques Urbanismo i Transports, 1989.
- GAJA DÍAZ, Fernando; LLOPIS ALONSO, Amando; PÉREZ IGUALADA, Javier; SORRIBES, Josep: *Renta Limitada. Los grupos de viviendas baratas construidos en la Valencia de posguerra (1939-1964)*, Valencia: Universitat Politècnica de València, 2008.
- GAJA DIAZ, Fernando y otros: *Un Futuro para el Pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de València*, Valencia: Universitat Politècnica, Generalitat Valenciana, I.V.V.S.A. y C.O.I.C.C.P., 2009.
- GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano: *Lecciones de derecho urbanístico*, Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1981.
- GAVIRIA, Mario: *Ni Desarrollo regional, ni ordenación del territorio. El caso valenciano*, Madrid: Ediciones Turner S.A., 1974.
- GAVIRIA, Mario y otros: *Benidorm, ciudad nueva*, Madrid: Editora Nacional, 1977.
- GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d’Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996.
- GIMÉNEZ GARCÍA, Efigenio; GINER ÁLVAREZ, Jaime; VARELA BOTELLA, Santiago: *Sobre la ciudad dibujada de Alicante. Del Plano Geométrico al Plan General de 1970*, Alicante: C.O.A.V.M. – C.S.I. – C.A.H., 1979.

- GOERLICH LLEÓ, Javier: *Cómo entendemos y sentimos el plan de ordenación. Discurso leído en el Centro de Cultura Valenciana para la recepción del Ilmo. Sr. D. Javier Goerlich Lleó como director de número el día 7 de junio de 1949 y contestación del director de número Excmo. Sr. D. J. M<sup>a</sup> Manuel Cortina Pérez*, Valencia: Centro de Cultura de Valencia, 1949.
- GOERLICH LLEÓ, Javier: *El ensanche de la plaza de la Reina*, Valencia: Sucesor de Vives Mora, 1950.
- GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús: *Los planes de urbanismo*, Madrid: Publicaciones Abella, 1974.
- INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA: *Viviendas protegidas. Legislación y formularios*, Madrid: Blass S.A., 1939.
- IVARS PÉREZ, José: *La ciutat de Dénia. Evolució i permanència del fet urbà*, Alacant: Publicaciones de la Caja de Ahorros Provincial, 1982.
- JAÉN I URBAN, Gaspar: *Qüestions Territorials al País Valencià, "Quaderns de Sociologia"*, València: Confederació Espanyola de Caixes d'Estalvis, 1979.
- JAÉN I URBAN, Gaspar: *Guía de la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Elche*, Tomo I, Alicante: Demarcación de Alicante del C.O.A.C.V., C.O.A.C.V., Generalitat Valenciana – Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia y Ayuntamiento de Elche, 1984.
- LE CORBUSIER: *La Charte d'Athènes, Collection Forces Vives*, Edicions de Minuit (Introducción de Jean Giraudoux y traducción de CAPELLA, Juan Ramón: *Le Corbusier, Principios del Urbanismo, 4ª Edición*), Madrid: Ariel Quincenal, 1979.
- LLOPART VILALTA, Amadeo: *Día Mundial del Urbanismo, conferencia de D. Amadeo Llopart Vilalta*, Valencia: C.O.A.Z.V., 1951.
- LLOPIS ALONSO, Amando; PERDIGÓN FERNÁNDEZ, Luis: *Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia (1608-1944)*, Valencia: Universitat Politècnica de València, 2010.
- LLOPIS ALONSO, Amando; PERDIGÓN FERNÁNDEZ, Luis; TABERNER PASTOR, Francisco: *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia, vol 1 (1608-1929)*, Valencia: Facsimil Edicions Digitals, 2004.
- LORA-TAMAYO VALLVÉ, Marta: *Historia de la Legislación Urbanística*, Madrid: Lustel, 2007.
- MANCUSO, Franco: *Las experiencias del zoning*, Barcelona: Gustavo Gili, 1980.
- MARTÍN RAMOS, Ángel; ESTEBAN NOGUERA, Juli: *El efecto Cerdà. Ensanches mayores y menores*, Barcelona: E.T.S.A.B – U.P.C., 2011.
- MARTÍNEZ MEDINA, Andrés; OLIVA MEYER, Justo: *Miguel López González. Treinta años de su arquitectura (1932 – 1962)*, Alicante: C.O.A.C.V, 1987.
- OLIVERAS SAMITIER, Jordi: *Nuevas Poblaciones en la España de la Ilustración*, Barcelona: Fundación Caja de Arquitectos, 1998.



- ORDEIG CORSINI, José María: *Diseño y normativa de la ordenación urbana de Pamplona (1770-1960)*, Pamplona: Gobierno de Navarra, 1992.
- ORDEIG CORSINI, José María: *Diseño urbano y pensamiento contemporáneo*, Barcelona: Instituto Monsa de Ediciones, 2004.
- PECOURT GARCÍA, Juan; PIÑÓN PALLARÉS, Juan Luis (dirs.): *La Valencia marítima del 2000*, Valencia: Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, 1997.
- PEÑA RAMBLA, Fernando: *Història de l'empresa Segarra*, Col·lecció Universitaria, Castelló de la Plana: Diputació de Castelló, 1998.
- PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Valencia 1874 – 1959. Ciudad, arquitectura y arquitectos*, Valencia: E.T.S.A. – U.P.V., 1978.
- PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983.
- PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Luis Albert Arquitecto*, Valencia 1902-1968, Valencia: C.O.A.C.V, 1984.
- PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *Urbanismo y crisis. Hacia un nuevo planeamiento general*, Valencia: E.T.S.A.V., 2006.
- PÉREZ BOTIJA, Eugenio: *Derecho Urbanístico Español. Concepto y Legislación*, Madrid: I.E.A.L., 1950.
- PÉREZ MORALES, José Carlos: *Vicente Traver Tomás. Un arquitecto entre Sevilla y Castellón*, Castellón de la Plana: Universitat Jaume I, 2012.
- PONCE HERRERO, Gabino (ed.): *La ciudad Fragmentada: Nuevas formas de hábitat*, Alicante: Universidad de Alicante, 2006.
- ROGER FERNÁNDEZ, Gerardo: *Para comprender el urbanismo español (de una vez por todas)*, Madrid: Iustel, 2011.
- ROMERO ALOY, María Jesús: *Los Planes Municipales en el Derecho Urbanístico Valenciano*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2002.
- ROMERO ALOY, María Jesús; ROMERO SAURA, Fernando: *La zonificación urbanística*, colección Arquitectura Legal, Madrid: Wolters Kluwer, S.A., España, 2013.
- ROMERO SAURA, Fernando: *Guía del planeamiento municipal*, Valencia: Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia (C.S.I. Valencia y Alicante), 1982.
- SABATÉ BEL, Joaquín: *El proyecto de la calle sin nombre*, Barcelona: Fundación Caja de Arquitectos, 1999.
- SAMBRICIO Y RIBERA DE ECHEGARAY, Carlos: *Madrid, vivienda y urbanismo: de la "normalización de lo vernacular" al Plan Regional*, Madrid: Ediciones Akal S.A., 2004.
- SÁNCHEZ FERNÁNDEZ, M<sup>a</sup> José; GARCÍA MAS, Alfred: *Historia del Castillo-Fortaleza de Santa Pola (s. XVI-XX)*, Ajuntament de Santa Pola - Institut de Cultura «Juan Gil-Albert», Alicante, 1990.

- SÁNCHEZ MUÑOZ, David: *Arquitectura y espacio urbano en Valencia, 1939-1957*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia, 2013.
- SEVILLA JIMÉNEZ, Martí: *Crecimiento y urbanización, Elche 1960-1980*, Elche: Ayuntamiento de Elche, 1985.
- SITTE, Camilo: *Construcción de ciudades según principios artísticos*, Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S.A., 1980.
- TABERNER PASTOR, Francisco: *Valencia entre el ensanche y la reforma interior*, Valencia: Edicions Alfons el Magnànim y C.O.A.C.V., 1987.
- TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982).
- TERÁN TROYANO, Fernando de: *El pasado activo. Del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad*, Madrid: Ediciones Akal S.A., 2009.
- TORRES I CAPELL, Manuel de: *El planeament i la crisi de 1917 a Barcelona*, Barcelona: Universitat Politècnica de Barcelona, 1987.
- TORRES I CAPELL, Manuel de: *La formació de la urbanística metropolitana de Barcelona: l'urbanisme de la diversitat*, Barcelona: Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, 1999.
- TRAVER TOMÁS, Vicente: *Ciudad de Castellón de la Plana. Sus mejoras urbanas*, Castellón: Ayuntamiento de Castellón, 1939.
- VALENTÍN-GAMAZO Y GARCÍA-NOBLEJAS, Germán: *Plan de Ordenación de la provincia de Valencia. Conferencia pronunciada en el "Aula Magna" del Instituto el 14 de marzo de 1946 por el Sr. Germán Valentín-Gamazo y García-Noblejas. Arquitecto de la Sección de Viviendas de la Dirección General de Arquitectura*, Madrid: I.E.A.L., 1946.
- VARELA BOTELLA, Santiago: *Los Barrios de Viviendas en Alicante y Provincia 1940-1970*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports – C.O.A.C.V., 1998.
- VINSON, Guillermo: *Gandia 1850*, Gandia: Ayuntamiento de Gandia, 2008.
- ZARAGOZÁ CATALÁN, Arturo: *Arquitectura Gótica Valenciana. Siglos XIII-XV*, Valencia: Conselleria de Cultura i Educació, 2000.

## 10.2. Artículos de revistas, prensa y comunicaciones

- ACEDO, Francisco: “Un plan capitalísimo de mejoras: Anteproyecto de ordenación y mejoras del puerto de Castellón y de sus alrededores”, en *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura*, tomo VIII, 1927, págs. 116 a 146.
- ALONSO I LÓPEZ, Jesús E.: “De Balneario a Hotel. El turisme gandià entre 1899 i 1959”, en *Trobades del seminari d'estudis sobre la ciència l'oci, el turisme i la salut als municipis valencians, Alacant, 26 i 27 de maig de 2011*.
- ANGUITA CANTERO, Ricardo: “La planimetría urbana como instrumento para la transformación de la ciudad en el siglo XIX: la incidencia de los planos geométricos en España”, en *Boletín del Instituto de Estudios Giennenses*, julio/diciembre 1998, nº 169, págs. 563 a 589.
- AYUNTAMIENTO DE LA VALL D'UIXÓ: *Boletín de Información Municipal*, año IX, nº 81, febrero 1961.
- BASSOLS COMA, Martín: “Los inicios del derecho urbanístico en el periodo del liberalismo moderado y en el sexenio revolucionario (1846-1876): el Ensanche de la ciudad como modelo urbanístico y sistema jurídico” en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 19 a 51.
- BASSOLS COMA, Martín: “El derecho urbanístico de la Restauración a la II República (1876-1936): crisis de los Ensanches y las dificultades para alumbrar un nuevo modelo jurídico-urbanístico” en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 53 a 90.
- BIDAGOR LASARTE, Pedro: “Situación general del urbanismo en España (1939-1967)”, separata de la revista *Derecho Urbanístico*, nº 4, julio, agosto y septiembre de 1967.
- BIDAGOR LASARTE, Pedro: “Circunstancias históricas en la gestación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956” en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 91 a 100.
- C.O.A.Z.V.: “Acuerdo de la Junta de Gobierno sobre el Concurso de anteproyectos organizado por el Colegio de Arquitectos”, en *Boletín del Colegio Oficial de Arquitectos, Zona de Valencia*, año III, nº 7, marzo – abril 1935.
- C.O.A.Z.V.: “Informe del Colegio Oficial de Arquitectos de la Zona de Valencia al proyecto de nuevas líneas para la zona de la plaza de la Región”, en *Boletín del Colegio Oficial de Arquitectos, Zona de Valencia*, año III, nº 8, mayo – junio 1935.
- C.O.A.Z.V.: “Informe que la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia emite sobre el proyecto de alineaciones de los Poblados Marítimos y Zona de Extensión Urbana”, documento inédito, Valencia 9 de agosto de 1939.
- CREMADES GARCÍA, Vicente J.: “Protección y tutela normativa de «El palmeral de Elche»”, en *Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche*, volumen I, nº 4, enero 2009, págs. 82 a 109.

- CRUZ MERA, Ángela de la: "Documentación jurídica. Síntesis cronológica de siglo y medio de legislación urbanística estatal española (1846-1996)", en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 309 a 313.
- FONT ARELLANO, Antonio: "La experiencia reciente en Cataluña. Planeamiento urbanístico para el siglo XXI", en *Urban*, nº 5, 2000-2001, págs. 60-72.
- FONT ARELLANO, Antonio: "La renovación del planeamiento urbanístico", en *Ciudades*, nº 7, 2002-2003, págs. 77-81.
- FONT ARELLANO, Antonio: "Un nuevo planteamiento para una nueva territorialidad", en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 141-142, 2004, págs. 561-568.
- FORNIER, Julián Francisco: "Noche y amanecer de una pintura. Los frescos de Palomino en el Santo Ángel de la Vall de Uxó", en *Reconstrucción*, nº 28, 1997, págs. 421 a 432.
- GAJA DIAZ, Fernando; BOIRA MAIQUES, Josep Vicent: "Planeamiento y realidad urbana en la ciudad de Valencia (1939-1989)", en *Cuadernos de Geografía*, nº 55 <http://www.uv.es/cuadernosgeo>, Universitat de València, 1994. págs. 63 a 89.
- GIGOSOS, Pablo: "Los planes orgánicos de la Comisión Provincial de Barcelona", en *Quaderns d'arquitectura i urbanisme*, nº 157, 1983, págs. 125 a 131.
- HERMOSILLA PLA, Jorge; RODRIGO ALFONSO, Carles: "Cambios de límites de términos municipales en el territorio valenciano por actuaciones del I.N.C.-I.R.Y.D.A.", en *Cuadernos de Geografía*, nº 61 <http://www.uv.es/cuadernosgeo>, Universitat de València, 1997. págs. 61 a 75.
- LATORRE ZACARÉS, Ignacio: *Cronología de la Meseta del Cabriel* en <http://www.bibliotecaspublicas.es/requena>.
- MARTÍNEZ CARO, Carlos: "La aportación de Gabriel Alomar a la formación de una nueva mentalidad urbanística en el ambiente de la arquitectura española 1950/1965", en *Actas del congreso internacional "De Roma a nueva York: itinerarios de la nueva arquitectura española 1950-1965": se celebró en Pamplona los días 29 y 30 de octubre de 1998*, <http://hdl.handle.net/10171/23462>, Pamplona: T6 Ediciones, 1998, págs. 283 a 291.
- MARTÍNEZ MEDINA, Andrés; GARCÍA MAS, Alfred: "Els plànols de l'església nova i el plano geomètric de Santa Pola", en *La Rella*, <http://www.iecbv.com>, nº 24, 2011, págs. 99 a 131.
- MARTINEZ SARANDESES, José y otros: "La ordenación urbana en España. Balance de dieciséis años de aplicación de la Ley del Suelo", en *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, nº 2/74, 1974, págs. 37 a 55.
- MARTINEZ SARANDESES, José y otros: "Indicadores para evaluar las necesidades del planeamiento general en España. Hacia la definición cuantitativa de una estrategia de asignación de recursos", en *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, nº 4/74, 1974, págs. 49 a 58.

- MONCLÚS FRAGA , Francisco Javier; OYÓN BAÑALES, José Luis: “Colonización Agraria y ‘urbanismo rural’ en el siglo XX. La experiencia del Instituto Nacional de Colonización” en *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, nº 57-58, 1983, págs. 67 a 84.
- MORENO TORRRES, José: “Un organismo del nuevo Estado. La Dirección General de Regiones Devastadas”, en *Reconstrucción*, nº 12, 1942, págs. 3 a 47.
- NADAL PIQUÉ, Francesc: “Poder municipal y espacio urbano en la configuración territorial del estado liberal español (1812-1975)”, en *GEO crítica. Cuadernos críticos de geografía humana*, año VII, nº 37 <http://www.ub.edu/geocrit/menu.htm>, Universidad de Barcelona, enero de 1982.
- NAVAS, Jordi: “Francisco Muñoz Llorens”, en *ViA arquitectura*, <http://www.via-arquitectura.net>, nº especial premios COACV 1999-2000.
- PAREJO ALFONSO, Luciano: “Apuntes para una interpretación del sistema legal urbanístico español en clave histórica” en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 149 a 166.
- PECOURT BETÉS, Enrique: “Planes Comarcales”, en *Boletín del Colegio Oficial de Arquitectos, Zona de Valencia*, año II, nº 7, marzo – abril 1934, págs. 14 a 16.
- PECOURT GARCÍA, Juan: “De lo rural a lo urbano: el urbanismo en el área metropolitana de Valencia. Pequeña historia del urbanismo de L’Horta”, en *Territorio y Vivienda*, Levante-EMV, 12 de noviembre de 1989, recopilado en AA.VV.: *Juan Pecourt arquitecto*, Valencia: ICARO – C.T.A.V., 2008, págs. 231 a 233.
- PECOURT GARCÍA, Juan: “El urbanismo racionalista de Enrique Pecourt. Memoria de una de las grandes propuestas urbanísticas que Valencia dejó de lado en los años treinta”, en *Territorio y Vivienda*, Levante-EMV, 12 de noviembre de 1989, recopilado en AA.VV.: *Juan Pecourt arquitecto*, Valencia: ICARO – C.T.A.V., 2008, pág. 239.
- PERALES MADUEÑO, Francisco: “La primera reforma de la Ley del Suelo: 1956-1975” en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 101 a 126.
- PRIETO BANCES, Luis: “Estudio de un pueblo adoptado: Seseña”, en *Reconstrucción*, nº 9, 1941, págs. 18 a 29.
- SELVA ROYO, Juan Ramón: “Ordenación de Valencia”, en *FMGO. Fernando Martínez García-Ordoñez Arquitecto 1958-1983*, <https://itunes.apple.com/es/book/fmgo/id626795424?mt=11>, 2013, págs. 26 a 37.
- TEMES CORDOVEZ, Rafael: “La fuentes catastrales y la identificación de las transformaciones en los tejidos urbanos”, en *CT Catastro*, diciembre 2008, págs. 55 a 78.
- TERÁN TROYANO, Fernando de: “Reflexiones sobre la crisis del planeamiento”, en *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, nº 3/70, 1970, págs. 11 a 30.

- TERÁN TROYANO, Fernando de: “La situación actual del planeamiento urbano y sus antecedentes”, en *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, nº 2/71, 1971, págs. 13 a 26.
- TERÁN TROYANO, Fernando de: “Para la verificación de una hipótesis”, en *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, nº 4/71, 1971, págs. 23 a 29.
- TERÁN TROYANO, Fernando de: “Evolución del planeamiento urbanístico (1846-1996)” en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 167 a 184.
- TERÁN TROYANO, Fernando de: “El plan general metropolitano de Barcelona en el contexto del urbanismo español de los setenta”, en *Papers Regió Metropolitana de Barcelona*, nº 28, noviembre 1997, págs. 55 a 61.
- TORDESILLAS, Antonio Álvaro; MEISS, Alberto: “El corazón de los pueblos de colonización”, en *Boletín Académico. Revista de investigación y arquitectura contemporánea*, <http://www.boletinacademico.com>, Escuela Técnica Superior de Arquitectura – Universidade da Coruña, nº 3 2013, págs. 37 a 48.
- TRAVER TOMÁS, Vicente: “Un plan general de ordenación y urbanización de Castellón”, en *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura*, tomo VI, 1925, págs. 153 a 198.

### 10.3. Tesis doctorales y trabajos de investigación.

- BLASCO SÁNCHEZ, María del Carmen: *Los proyectos de reforma interior y ensanche de Alicante*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 25 de Septiembre de 1989.
- CANO CLARES, José Luis: *El plan general de Murcia de 1978. La implantación práctica del urbanismo contemporáneo*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 8 de Mayo de 2009.
- CASAO PIQUER, Rosario: *La gran vía del Oeste. Problemática, construcción y valoración de este nuevo espacio urbano, corolario de la reforma Interior de Valencia en el siglo XIX*, Universitat Politècnica de València, trabajo inédito de evaluación del máster de Conservación del Patrimonio Arquitectónico, 2006.
- GAJA DÍAZ, Fernando: *La promoción pública de la vivienda en Valencia (1939-1976)*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral leída en 1984.
- GARCÍA PASTOR, Marta: *La gestión urbanística de las operaciones de Reforma Interior: Los Programas de actuación Integrada de Renovación Urbana*, tesis doctoral inédita, Universidad de Valencia – Facultad de Derecho. Departamento de Derecho Administrativo y Procesal, Valencia, 2005.
- GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral leída el 23 de Enero de 1995.
- GIMÉNEZ RIBERA, Manuel: *Luis Albert: racionalismo en la ciudad de Valencia. 1927/1936*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 5 de julio de 2010.
- GONZÁLEZ MOSTOLES, Vicente; JAÉN I URBAN, Gaspar: *Notes per a un estudi del planejament al País Valencia: 1940-73. Alguns exemples*, trabajo inédito, 1977.
- JAÉN I URBAN, Gaspar: *La formación de la moderna ciutat d'Elx: 1740-1962. Del Pont i Raval de Santa Teresa al Pla General d'ordenació urbana*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 16 de Julio de 1990.
- MÁS TORRECILLAS, Vicente Javier: *Arquitectura social y Estado entre 1939 y 1957. La Dirección General de Regiones Devastadas*, UNED, Facultad de Humanidades, tesis doctoral inédita, 2008.
- OLIVA MEYER, Justo: *La arquitectura residencial moderna en Alicante (1950-1969). La aportación de Juan Antonio García Solera y el debate profesional con otros arquitectos locales*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 28 de Junio de 2004.
- PÉREZ IGUALADA, Javier: *La ciudad de la edificación abierta: Valencia, 1946-1988*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 15 de Septiembre de 2006.
- PORTALÉS MAÑANÓS, Ana María: *La arquitectura de la vivienda social y sus componentes urbanos. Regiones Devastadas. Zona de Levante*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 8 de julio de 2011.

- ROMERO ALOY, María Jesús: *Los Planes Municipales en el Derecho Urbanístico Valenciano*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral leída el 23 de Octubre de 2001.
- SELVA ROYO, Juan Ramón: *29 + 1 la ordenación urbanística metropolitana de Gran Valencia (1947-1986)*, Universidad de Navarra, tesis doctoral inédita leída el 9 de Enero de 2014.
- TEMES CÓRDOVEZ, Rafael Ramón: *El Tapiz De Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial*, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 18 de Diciembre de 2007.



#### 10.4. Páginas Web

- 150 años de Ferrocarril Alicante – Madrid: <http://www.150ferrocarrilalicante.gva.es>
- Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana: <http://dglab.cult.gva.es/ArxiuGeneralitat/index.htm#Generalitat>
- Arxiu Municipal de Vila-real: <http://www.amvila-real.es>
- Archivo del Reino de Valencia: <http://dglab.cult.gva.es/ArxiuRegne>
- Archivo Digital UPM: <http://oa.upm.es>
- Archivo Histórico Municipal de Valencia: <http://www.valencia.es>
- Archivo Municipal de Alicante: <http://www.alicante.es>
- Archivo Municipal de Requena: <http://www.bibliotecaspublicas.es/requena>
- Aula virtual de la ciudad de Madrid (ITE): <http://www.ite.educacion.es>
- Arxiu Municipal de Vila-real: <http://www.amvila-real.com>
- Ayuntamiento de Alcoy: <http://www.alcoi.org/ca/portada/index.html>
- Ayuntamiento de Benidorm: <http://portal.benidorm.org/nuevociudadano>
- Ayuntamiento de Elda: <http://www.elda.es>
- Ayuntamiento de Denia: [www.denia.es](http://www.denia.es)
- Biblioteca Nacional de España: <http://www.bne.es>
- Biblioteca Valenciana: [http://bv.gva.es/screens/biblioteca\\_val.html](http://bv.gva.es/screens/biblioteca_val.html)
- Boletín Oficial del Estado: <http://www.boe.es>
- Boletín Académico. Revista de investigación y arquitectura contemporánea - E.T.S. de Arquitectura de Coruña: <http://www.boletinacademico.com>
- Colegio Oficial de la Comunidad Valenciana: <http://www.coacv.org>
- Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid: <http://www.coam.org>
- Cuadernos de Arquitectura: <http://www.uv.es/cuadernosgeo>
- Dadum. Depósito Académico Digital Universidad de Navarra: <http://hdl.handle.net>
- Diputación Provincial de Alicante: <http://www.diputacionalicante.es>
- Diputación Provincial de Castellón: <http://www.dipcas.es>
- Diputación Provincial de Valencia: <http://www.dival.es>
- Dialnet: <http://dialnet.unirioja.es>
- Euskomedia. Kultura Topagunea: <http://www.euskomedia.org>
- Fondation Le Corbusier: <http://www.fondationlecorbusier.fr>
- Institut d'Estudis Comarcals del Baix Vinalopó: <http://www.iecbv.com>
- Instituto de Tecnologías Educativas: <http://www.ite.educación.es>
- Instituto Nacional de Estadística: <http://www.ine.es>

- Institut Valencià d'Estadística: <http://www.ive.es>
- Ministerio de Educación, Cultura y Deportes: <http://www.mcu.es>
- Plan General de Orihuela: <http://www.plangeneraldeorihuela.es>
- Quaderns d'arquitectura i urbanisme: <http://quaderns.coac.net/es>
- Servicios de Archivos de la Generalitat Valenciana:  
[http://dglab.cult.gva.es/Archivos/index\\_e.htm](http://dglab.cult.gva.es/Archivos/index_e.htm)
- Servidor de legislación Westlaw.es: <http://www.westlaw.es>
- Universitat de Barcelona: <http://www.ub.edu/web/ub/ca/index.html>
- Universitat Politècnica de Valencia: <http://www.upv.es>
- Urbipedia: <http://www.urbipedia.org>
- ViA arquitectura: <http://www.via-arquitectura.net>
- Wikipedia: <http://es.wikipedia.org>

## 10.5. Fuentes

### Archivos valencianos:

- Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana.

### Archivos provinciales:

- Archivo General de la Diputación de Alicante.
- Archivo Provincial de la Diputación Provincial de Castellón.
- Arxiu General i Fotogràfic de la Diputació Provincial de València.
- Arxiu del Servei d'Assistència Tècnica de la Diputació Provincial de València

### Archivos municipales de la provincia de Alicante:

- Archivo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante.
- Archivo Municipal de Benidorm.
- Archivo Municipal de la Vall d'Alcalà.
- Archivo Municipal de Villena.

### Archivos municipales de la provincia de Castellón:

- Arxiu Municipal de l'Alcora.
- Arxiu Municipal de Castelló de Plana.
- Museu-Arxiu del Ajuntament de la Vall d'Uixó.
- Arxiu Municipal de Vila-real.

### Archivos municipales de la provincia de Valencia

- Archivo Municipal de Cullera.
- Arxiu Històric de la Ciutat de Gandia – Centre Comarcal d'Arxius de la Safor.
- Arxiu de la Mancomunitat de la Ribera Alta.
- Archivo Municipal de Requena.
- Archivo Municipal de Silla.
- Archivos de los Servicios de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Valencia.
- Arxiu Municipal de Xàtiva.

### Otros archivos:

- Archivo de Arquitectura y Urbanismo de la E.T.S. de Arquitectura de la U.P.V.
- Archivo Histórico y Oficina de Información Urbanística del C.T.A. de Alicante.
- Archivo Histórico y Oficina de Información Urbanística del C.T.A. de Valencia.
- Archivo de Antonio García Heredia, Arquitecto Jefe de la Oficina Técnica de la Corporación Administrativa de Gran Valencia.

- Archivo de Antonio Gasull Giménez, Aparejador del la Oficina Técnica de la Corporación Administrativa de Gran Valencia.
- Archivo de los Arquitectos Vetges Tú i Mediterranea.

Bibliotecas:

- Biblioteca Central de la Universitat Politècnica de Valencia.
- Biblioteca del C.T.A. de Alicante.
- Biblioteca del C.T.A. de Valencia.
- Centro de Información Arquitectónica de la E.T.S. de Arquitectura de la U.P.V.

## 10.6. Procedencia de las ilustraciones

Las ilustraciones que aparecen en la presente investigación proceden en su mayoría de las fuentes que se indican en el pie de cada una de ellas y que básicamente han sido archivos de urbanismos o históricos, así como distinto material bibliográfico. Las figuras, tablas o cuadros elaborados por el autor a partir del material analizado aparecen identificadas como tales en el texto. Se reseñan a continuación las imágenes cuya procedencia no se indica en el pie de las mismas:

- AA.VV.: *Atlas histórico de ciudades europeas. Península Ibérica*, Barcelona: Salvat Ediciones y Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 1994: figura 2-40.
- AA.VV.: *Arquitectura moderna y contemporánea de la Comunidad Valenciana*, Valencia: C.O.A.C.V. y Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, 2012: figura 2-61 y 2-72.
- AA.VV.: *Catálogo de Exposición “Cien años de expresión artística en Godella: Pinazo, Navarro y las primeras generaciones del novecientos”*, Godella: Ayuntamiento de Godella, 2010: figura 1-24.
- AA.VV.: *Gandia 1881-1980, “La Memoria Colectiva – retratos de una ciudad”*, 2ª edición, Valencia: J.M. Borja – I. Mora, 1982: figura 1-37.
- AA.VV.: *Otra lectura de la reforma interior: En torno al proyecto de Luis Ferreres*, Valencia: Ayuntamiento de Valencia, 2009: figuras 1-3, 1-14, 1-26, 1-27 y 1-29.
- AA.VV.: *Registro de arquitectura del s. XX Comunidad Valenciana*, Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques Urbanismo i Transports, C.O.C.V. y I.V.E., 2004: figura 1-58.
- “Acuerdo de la Junta de Gobierno sobre el Concurso de anteproyectos organizado por el Colegio de Arquitectos”, en *Boletín del Colegio Oficial de Arquitectos, Zona de Valencia*, año III, nº 7, marzo – abril 1935: figura 1-54.
- ACEDO, Francisco: “Un plan capitalísimo de mejoras: Anteproyecto de ordenación y mejoras del puerto de Castellón y de sus alrededores”, en *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura*, tomo VIII, 1927: figura 1-56.
- ALOMAR ESTEVE, Gabriel: *Teoría de la ciudad. Ideas fundamentales para un urbanismo humanista*, Madrid: I.E.A.L., 1947: figuras 2-9 y 2-10.
- Aula virtual de la ciudad de Madrid, en Instituto de Tecnologías Educativas <http://www.ite.educacion.es> (19 -11-2011): figura 2-20 (derecha).
- BALDELLOU SANTOLARIA, Miguel Ángel: *Luis Gutiérrez Soto. Catálogo de la exposición organizada por la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento, en colaboración con la Fundación Cultural C.O.A.M.*, Madrid: Electa, Ministerio de Fomento y Fundación Cultural C.O.A.M., 1997: figura 2-13.
- BENEVOLO, Leonardo: *Historia de la Arquitectura Moderna*, 4ª Edición actualizada con la 9ª edición italiana, Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S.A., 1980: figuras 1-32, 1-33 y 1-47.

- BLAT PIZARRO, Juan: *Vivienda Obrera y Crecimiento Urbano (Valencia 1856-1936)*, Valencia: Generalitat Valenciana – C.O.A.C.V., 2000: figuras 1-34 y 1-35.
- CENTELLAS SOLER, Miguel: *Los pueblos de colonización de Fernández del Amo. Arte, arquitectura y urbanismo*, Barcelona: Fundación Caja de Arquitectos, 2010: figura 2-62.
- CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE DE LA COMUNIDAD DE MADRID: *Plan Bidagor 1941 – 1946 Plan General de Ordenación de Madrid*, Madrid: Editorial Nerea, 2003: figuras 2-19, 2-22 y 2-23.
- CORT BOTÍ, César: *Campos urbanizados y ciudades rurizadas*, Madrid: Yagües, 1941: figura 2-7.
- CORT BOTÍ, César: *Murcia, un ejemplo sencillo de trazado urbano*, Madrid: Sucesores de Rivadeneyra, 1932: figuras 1-12 y 2-8.
- DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO: *Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, Madrid: Ministerio de la Gobernación, 1956: figuras 3-1, 3-2, 3-3, 3-4 y 3-5.
- ESTELLÉS CEBA, Juan José: “Espacios libres o zonas verdes” en AA.VV: *III Día Mundial del Urbanismo, 9 noviembre 1952*, Valencia: C.O.A.Z.V., 1952: figura 2-12.
- Fondation Le Corbusier: <http://www.fondationlecorbusier.fr> (07-12-2012): figura 1-46 y 1-48.
- Euskomedia. Kultura Topagunea: <http://www.euskomedia.org> (07-12-2012): figura 2-38.
- GARCÍA GÓMEZ, Amparo; RODRÍGUEZ MOLINA, M<sup>a</sup> José; RODRÍGUEZ I MUÑOZ, Josep Vicent; SANCHIS MORENO, Francisco José: *Mapas y planos (1678 – 1884)*, Valencia: Diputació Provincial de València – Arxiu General i Fotogràfic, 2010: figuras 1-9, 1-10 y 1-25.
- GIMÉNEZ BALDRÉS, Enrique J.: *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, Valencia: Generalitat Valenciana – Conselleria d’Obres Públiques Urbanisme i Transports, Universitat Politècnica de València y C.O.A.C.V., 1996: figuras 2-28, 2-29, 2-32, 2-33, 2-34 y 4-9.
- GIMÉNEZ GARCÍA, Efigenio; GINER ÁLVAREZ, Jaime; VARELA BOTELLA, Santiago: *Sobre la ciudad dibujada de Alicante. Del Plano Geométrico al Plan General de 1970*, Alicante: C.O.A.V.M. – C.S.I. – C.A.H., 1979: figuras 1-17, 1-18 y 1-19.
- INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA: *Viviendas protegidas. Legislación y formularios*, Madrid: Blass S.A., 1939: figuras 2-63, 2-64, 2-65, 2-66 y 2-67.
- LLOPIS ALONSO, Amando; PERDIGÓN FERNÁNDEZ, Luis: *Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia (1608-1944)*, Valencia: Universitat Politècnica de València, 2010: figuras 1-5, 1-6, 1-20, 1-21, 1-22, 1-30, 1-31, 2-2, 2-25, 2-27 y 4-14.

- LLOPIS ALONSO, Amando; PERDIGÓN FERNÁNDEZ, Luis; TABERNER PASTOR, Francisco: *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia*, vol 1 (1608-1929), Valencia: Facsimil Edicions Digitals, 2004: figura 1-43.
- MANCUSO, Franco: *Las experiencias del zoning*, Barcelona: Gustavo Gili, 1980: figura 1-45.
- Ministerio de Educación, Cultura y Deportes: <http://www.mcu.es> (07-12-2012): figura 1-57.
- MARTÍN RAMOS, Ángel; ESTEBAN NOGUERA, Juli: *El efecto Cerdà. Ensanches mayores y menores*, Barcelona: E.T.S.A.B – U.P.V., 2011: figura 1-13.
- MARTINEZ SARANDESES, José y otros: “La ordenación urbana en España. Balance de dieciséis años de aplicación de la Ley del Suelo”, en *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, nº 2/74, 1974: figuras 4-4 y 9-1.
- PEÑÍN IBÁÑEZ, Alberto: *La Ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana: la planificación urbanística*, Valencia: I.E.A.L., 1983: figuras 1-7, 1-8 y 1-15.
- PÉREZ BOTIJA, Eugenio: *Derecho Urbanístico Español. Concepto y Legislación*, Madrid: I.E.A.L., 1950: figuras 1-36, 2-14 y 2-17.
- PÉREZ IGUALADA, Javier: *La ciudad de la edificación abierta*, Valencia: 1946-1988, Universitat Politècnica de València, tesis doctoral inédita leída el 15 de Septiembre de 2006: figura 2-71.
- TERÁN TROYANO, Fernando de: *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*, Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1978 (Ed. revisada, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid: Alianza Editorial, 1982): figuras 1-50, 1-51, 1-52, 1-53, 2-6, 2-11, 2-20 (izquierda), 2-21, 2-39, 2-41, 2-42, 2-43, 4-4, 7-1 y 9-1.
- TORRES I CAPELL, Manuel de: *La formació de la urbanística metropolitana de Barcelona: l'urbanisme de la diversitat*, Barcelona: Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, 1999: figura 2-18.
- VALENTÍN-GAMAZO Y GARCÍA-NOBLEJAS, Germán: *Plan de Ordenación de la provincia de Valencia. Conferencia pronunciada en el “Aula Magna” del Instituto el 14 de marzo de 1946 por el Sr. Germán Valentín-Gamazo y García-Noblejas. Arquitecto de la Sección de Viviendas de la Dirección General de Arquitectura*, Madrid: I.E.A.L., 1946: figuras 2-30 y 2-36.
- “Viajeros hacia el mar: los balnearios” en 150 años de Ferrocarril Alicante – Madrid (Conselleria de Infraestructuras y transportes – Generalitat Valeriana y Cátedra Demetrio Ribes UVEG-FGV): <http://www.150ferrocarrilalicante.gva.es> (19-11-2011): figura 1-55.











UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

# **MUNICIPIOS Y PLANES LA PRÁCTICA URBANÍSTICA VALENCIANA EN 1956**

José Luis Merlo Fuertes

ANEXO DE DOCUMENTOS

PROGRAMA DE DOCTORADO EN ARQUITECTURA, EDIFICACIÓN, URBANÍSTICA Y PAISAJE

Valencia, febrero 2014



## ANEXO DE DOCUMENTOS

	pág.
<b>Nota preliminar</b>	6
<b>ANEXO nº 1. Documentos legislativos y normativos</b>	<b>7</b>
<b>Documento 1.1.</b> Síntesis cronológica de legislación urbanística estatal (1836-1976).	11
<b>Documento 1.2.</b> REAL ORDEN de 3 de enero de 1923, por la que se aprueba la Instrucción técnico-sanitaria para pequeños municipios.	17
<b>Documento 1.3.</b> REAL DECRETO de la Presidencia del Directorio Militar de 14 de julio de 1924, por el que se aprueba el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales.	29
<b>Documento 1.4.</b> DECRETO de 2 de marzo de 1944, por el que se crea la Comisión Superior del Plan de Ordenación de la Provincia de Valencia.	43
<b>Documento 1.5.</b> LEY de 15 de mayo de 1945, de Ordenación de Solares.	47
<b>Documento 1.6.</b> LEY de 18 de diciembre de 1946, de ordenación urbana de Valencia y su comarca.	53
<b>Documento 1.7.</b> DECRETO de 23 de mayo de 1947, por la que se aprueba el Reglamento de la Ley, de 15 de mayo de 1945, de Ordenación de Solares.	61
<b>Documento 1.8.</b> DECRETO de de 29 de enero de 1947, por el que se crea la Comisión Superior de Ordenación Urbana de la provincia de Alicante.	69
<b>Documento 1.9.</b> DECRETO de 14 de octubre de 1949, por el que se aprueba la redacción oficial de la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca.	73
<b>Documento 1.10.</b> DECRETO de 16 de diciembre de 1950, por el que se aprueba el texto articulado de la Ley de Régimen Local, de 1 de julio de 1945 (arts. 128 a 155).	79
<b>Documento 1.11.</b> NORMAS a que deben sujetarse los proyectos de urbanización de los pueblos de la provincia de Valencia. Aprobadas por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Valencia en sesión de 31 de enero de 1952.	83

<b>Documento 1.12.</b>	ORDEN de 12 de julio de 1955, por la que se aprueba el texto de las Ordenanzas técnicas y normas constructivas para “viviendas de renta limitada”.	87
<b>Documento 1.13.</b>	LEY de 12 de mayo de 1956, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.	97
<b>Documento 1.14.</b>	Cuadros explicativos de la Ley del Suelo de 1956 que acompañan a su primera edición publicada por la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo	149
<b>ANEXO nº 2. Documentos urbanísticos</b>		157
<b>MUNICIPIOS “AUTÓNOMOS”</b>		
<b>Documento 2.1.</b>	ALCÀSSER. Proyecto de nuevas alineaciones. Aprobación definitiva: 14 de julio de 1944.	163
<b>Documento 2.2.</b>	BENAGEBER. Proyecto de ordenación urbana. Aprobación definitiva: 15 de diciembre de 1955.	179
<b>Documento 2.3.</b>	CASTELLÓN DE LA PLANA. Proyecto de reforma interior en la zona central del casco urbano. Aprobación definitiva: 9 de febrero de 1940.	201
<b>Documento 2.4.</b>	GANDIA. Proyecto de urbanización de la zona Sur del río Serpis. Aprobación definitiva: 4 de abril de 1955.	219
<b>Documento 2.5.</b>	REQUENA. Ordenanza de policía especial de construcción. Aprobación definitiva: 31 de enero de 1952.	231
<b>MUNICIPIOS “ASISTIDOS”</b>		
<b>Documento 2.6.</b>	ALMÀSSERA. Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche. Sin aprobación definitiva.	251
<b>MUNICIPIOS “TUTELADOS”</b>		
<b>Documento 2.7.</b>	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA Y SU CINTURA DE 1946. Proyecto de bases generales para Ordenanzas reguladoras de la edificación.	279
<b>Documento 2.8.</b>	BENIDORM. Ordenanzas municipales de la edificación en Benidorm. Aprobación definitiva: 30 de noviembre de 1955.	301
<b>Documento 2.9.</b>	BENIDORM. Plan general de ordenación urbana. Aprobación definitiva: 18 de abril de 1956.	353

<b>Documento 2.10.</b>	VALENCIA. Proyecto de alineaciones y zonificación de la Hoja nº 2. Aprobación definitiva. 11 de marzo de 1950.	367
<b>Documento 2.11.</b>	VALENCIA. Ordenanza para la zona de protección de accesos a la ciudad y carreteras. Aprobación definitiva: 4 de febrero de 1957.	377
<b>Documento 2.12.</b>	VINALESA. Plano de urbanización y nuevas alineaciones. Aprobación definitiva: 6 de marzo de 1956.	389
<b>ANEXO nº 3. Otros documentos</b>		407
<b>Documento 3.1.</b>	LA CHARTE D'ATHÈNES de 1933, Le Corbusier (epígrafes).	411
<b>Documento 3.2.</b>	“PLANES COMARCALES”, por Enrique Pecourt Betés (1934).	412
<b>Documento 3.3.</b>	INFORME de 9 de agosto de 1939 que la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia emite sobre el Proyecto de Alineaciones de los Poblados Marítimos y zona de extensión urbana de Valencia.	425
<b>Documento 3.4.</b>	EXPEDIENTE DE LA SECCIÓN DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA de 1948, en el que se propone que el Ayuntamiento interese de la presidencia de la Corporación Administrativa “Gran Valencia”, se activen los trabajos para la confección de las Ordenanzas reguladoras de la edificación que desarrollan el Plan general de ordenación de Valencia y su comarca.	435
<b>Documento 3.5.</b>	ESCRITO DE ALEGACIÓN de 31 de marzo de 1949, de los arquitectos Luis Costa Serrano, Julio Bellot Benet y Enrique Pecourt Bétés, a la información pública de las Ordenanzas reguladoras de la edificación de la ciudad de Valencia, aprobadas por la Comisión Central de Sanidad Local el 23 de octubre de 1950.	441
<b>Documento 3.6.</b>	EXPEDIENTE DE LICENCIA DE OBRA MAYOR (1953). “Proyecto de vivienda en la calle en Proyecto (Grupo Escolar)” de La Vall d’Uixó (Castellón). Propietario: D. Antonio Alfaro Onrubia.	453
<b>Documento 3.7.</b>	EXPEDIENTE DE LICENCIA DE OBRA MAYOR (1956). “Proyecto de almacén en bajos y vivienda en el piso” en la c/ 18 de Julio de Villareal (Castellón). Propietario: D. Pascual Mezquita Conesa.	463





## **Nota preliminar:**

Como ya se comentó, las consultas en archivos y boletines oficiales ha posibilitado la recopilación de gran cantidad de documentación. De entre todo este material se ha seleccionado aquel que se ha juzgado más oportuno para dar una visión de conjunto de cuál era la práctica urbanística valenciana entorno a 1956.

La selección abarca el periodo de tiempo comprendido entre 1923 y 1957. No pretende ser ésta una recopilación exhaustiva, sino una muestra representativa de un periodo de la historia urbanística de la Comunitat Valenciana.

El anexo se ha organizado en tres apartados. El primero se corresponde con documentos de carácter legislativo y normativo, como textos legales y normativa técnica. En el segundo se han incluido algunos documentos de planeamiento, como planes urbanísticos (con su documentación, tanto gráfica como escrita) y algunas ordenanzas. El tercero apartado contiene otro tipo de documentación como escritos, alegaciones, etc., también incluye los epígrafes de la Carta de Atenas de Urbanismo de Le Corbusier de 1933.

Como primer documento, con el fin de contextualizar el material seleccionado, se aporta una síntesis cronológica de la legislación urbanística española entre 1839 y 1976, confeccionada a partir de la realizada por Ángela de la Cruz Mera publicada en 1996 en la revista *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*.

Los textos legislativos han sido obtenidos principalmente de la página web del Boletín Oficial del Estado <http://www.boe.es> (Legislación, Gaceta - colección histórica, 1661 - 1959). La recopilación incluye las principales disposiciones legales de carácter urbanístico vigentes en el momento de la aprobación de la Ley del Suelo de 1956.

Respecto a los planes y otros documentos urbanísticos, a la hora de su selección, se ha dado prioridad a aquellos que hasta el momento o eran inéditos o no había sido publicados. Se han incluido también dos expedientes completos de licencias de obras del municipio de los municipios de La Vall d'Uixó y Villareal con el objeto de ilustrar lo que en aquellos momentos era la práctica urbanística en la Administración Local.

En la mayoría de los casos se ha optado por reproducir el documento original, ya sea mediante fotografía o escaneado, frente a la transcripción del mismo. De cada documento se han indicado los datos que se estiman más significativos para su identificación, así como la fuente o archivo de donde provienen.



**ANEXO nº 1. Documentos legislativos y normativos**

ANEXO nº 2. Documentos urbanísticos

ANEXO nº 3. Otros documentos



## **Documento 1.1.**

Síntesis cronológica de legislación urbanística estatal (1836-1976)

Fuente: La presente relación de legislación se ha realizado a partir del listado de Ángela de la Cruz Mera, "Documentación jurídica. Síntesis cronológica de siglo y medio de legislación urbanística estatal española (1846-1996)" en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXVIII, nº 107-108, primavera-verano 1996, págs. 309 a 313.



**Síntesis cronológica de legislación urbanística estatal (1836-1976)**

<b>Normativa</b>	<b>Título/contenido</b>
R.D. 17 julio 1836	Ley sobre Enajenación Forzosa de la propiedad particular en beneficio público.
Ley 8 enero 1845	Municipal ( <i>Primera Ley municipal constitucional</i> ).
R.O. 25 julio 1845	sobre obligación de formación, por los Ayuntamientos, de Planos Generales p Proyectos de Alineaciones.
R.O. 25 julio 1846	sobre Planos Geométricos de las Poblaciones.
Ordenanzas 16 noviembre 1847	de Policía Urbana y Rural de Madrid.
R.O. 20 febrero 1848	por la que se precisa el ámbito estricto de la obligación de la formación de los Planos Generales Geométricos de las Poblaciones.
Reglamento 27 julio 1853	de desarrollo de la Ley de Expropiación Forzosa.
Bases de la Junta Consultiva de Policía Urbana 5 agosto 1953	Sistema general de alineación de calles para su aplicación directa a Madrid ( <i>constituye un auténtico catálogo, de proyección general, sobre directrices de ordenación</i> ).
R.O. 21 octubre 1853	sobre gasto de empedrado de las calles.
R.O. 10 marzo 1854	Normas específicas sobre alineaciones de calles, altura de las casas y distribución de pisos para las afueras de Madrid.
R.O. 10 junio 1854	por la que se dictan las bases sobre anchura de las calles en el interior de Madrid.
R.O. 16 junio 1854	Normas procedimentales de los expedientes singulares de alineaciones de calles, plazas, paseos y barrios extramuros.
Ley 21 de julio 1855	por la que se declaran de utilidad pública las obras de reforma y ensanche de la Puerta del Sol, en Madrid.
Ordenanzas municipales 11 noviembre 1846	de Barcelona ( <i>Durán y Baás</i> ) sobre policía urbana y construcciones y zonas reservadas a instalaciones industriales ( <i>aprobadas definitivamente 28 marzo 1857</i> ).
R.D. 8 abril 1857	( <i>Claudio Moyano</i> ) sobre Ensanche de Madrid ( <i>constituye un inventario descriptivo sobre metodología de elaboración de un plan urbanístico general</i> ).
R.O. 1 agosto 1857	de rectificación de líneas en calles o plazas de Madrid.
R.O. 7 junio 1859	que aprueba el Proyecto de Ensanche de la ciudad de Barcelona.
R.O. 13 septiembre 1859	recordando procedimientos de modificación de licencias por el Gobierno
R.O. 19 diciembre 1859	Instrucción para la elaboración y ejecución de los Planos Generales de Alineaciones.
R.O. 20 enero 1860	sobre apertura de alineaciones de calles.
R.D. 21 mayo 1860	de aprobación del «Plan Cerdá» de Reforma y Ensanche de Barcelona.
R.D. 19 julio 1860	se aprueba el anteproyecto de Ensanche de Madrid.
R.O. 2 agosto 1961	sobre rectificación de líneas en calles o plazas en toda España.
Proyecto de Ley General 30 diciembre 1861	( <i>de Posada Herrera</i> ) Para la Reforma, Saneamiento, Ensanche y otras Mejoras de las Poblaciones.
R.O. 6 febrero 1963	sobre reglas para la construcción y reforma de edificios particulares.
R.O. 7 julio 1863	sobre carga de enlosado de aceras.
Ley 17 junio 1864	de Enajenación de Terrenos o Pequeñas Parcelas.
Ley 29 junio 1864	de Ensanche de las Poblaciones.
R.O. 26 septiembre 1864	sobre no indemnizabilidad por alineaciones de fincas urbanas.
R.O. 20 marzo 1865	Instrucción en cumplimiento de la Ley de 17 de junio de 1964.
R.O. 3 septiembre 1866	sobre carga de enlosado de aceras.
R.O. 20 abril 1867	sobre solicitud y concesión de licencias de edificios para Madrid.
R.D. 25 de abril 1867	Reglamento para la ejecución de la Ley de Ensanche de las Poblaciones de 1864.
R.O. 17 mayo 1868	Sobre carga de costeamiento de aceras.
R.O. 11 noviembre 1876	disponiendo se nombre una Comisión para que prepare un Proyecto de Ley que resuelva las dificultades de la Ley de Ensanche de 1864.
Ley 22 diciembre 1876	De Ensanche de la Poblaciones ( <i>Revisa la estructura y composición de las Juntas de Ensanche y sus relaciones con los Ayuntamientos</i> ).
R.D. 19 febrero 1877	Reglamento de la Ley de Ensanche de las Poblaciones de 1876.
R.O. 12 marzo 1878	sobre permisos para la realización de obras imprescindibles en los edificios fuera de alineaciones.
Ley 10 enero 1879	de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública,
R.D. 13 junio 1879	Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
Revisión de 1891	de las Ordenanzas de Barcelona de 1856.
Revisión de 1892	de las Ordenanzas de Madrid de 1847.
Ley 26 julio 1892	de reforma de Régimen General de Ensanche de las Poblaciones de 1876 para Madrid y Barcelona.
R.D. 31 mayo 1893	Aprobación del Reglamento de la Ley de 26 de julio de 1892, sobre Ensanches de Población de Madrid y Barcelona.
Ley 18 marzo 1895	de Saneamiento y Mejora interior de las grandes poblaciones.
R.D. 15 diciembre 1896	Reglamento de la Ley de 18 de marzo de 1895, de saneamiento y mejora interior de grandes poblaciones.
Ley 17 diciembre 1896	por la que se ordena el estudio de un plan de urbanización del término municipal de Madrid.
Proposición de Ley 1910	( <i>de Alberto Aguilera</i> ) sobre Urbanización completa de las zonas exteriores del Ensanche de Madrid.
Ley 12 junio 1911	de Casas Baratas.

R.D. 11 abril 1912	Reglamento de la Ley de Casas Baratas 12 junio 1911.
Proyecto de Ley 21 diciembre 1914	(J. Sánchez Guerra) sobre creación y régimen de las zonas urbanas en las grandes poblaciones.
Proyecto de Ley 29 mayo 1916	(J. Ruiz Jiménez) sobre Urbanización del Extrarradio de Madrid.
Proyecto de Ley de Bases 5 noviembre 1918	(M. García Prieto) sobre Urbanización del Extrarradio de Madrid.
Ley 10 noviembre 1921	de modificación de la Ley de Casas Baratas de 1911
R.D. 8 julio 1922	Reglamneto de la Ley de modificación de la de Casas Baratas, de 1921.
Proyecto de Ley de 1923	(J. Chapaprieta) de Fomento de la Edificación.
Proyecto de Ley de 1923	Instrucción técnico-sanitaria para los pequeños municipios
R.O. 9 agosto 1923	Condiciones higiénicas de las viviendas y técnico-sanitarias para el ensanche y reforma interior de las poblaciones.
D. Ley de 8 marzo 1924	Estatuto Municipal.
R.D. 14 julio 1924	Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales.
D. Ley 10 octubre 1924	de Revisión de algunas instituciones de la Ley de Casas Baratas de 1921.
R.D. 17 noviembre 1925	Reglamento sobre establecimientos incómodos, insalubres y peligrosos.
Decreto 30 octubre 1931	Cesión de calles del ensanche.
Ley de 25 de agosto 1933	de declaración de utilidad pública de determinadas obras de urbanización.
Ley 10 julio 1935	de Bases de Ley Municipal.
D. 31 octubre 1935	Texto Articulado de la Ley Municipal.
Ley 18 junio 1936	Plan General de Obras de Madrid.
Ley 19 abril 1939	sobre régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creación del Instituto Nacional de la Vivienda.
Orden 5 junio 1940	sobre Ordenanzas de Policía Urbana.
Ley 6 septiembre 1940	Creación del Instituto de Estudios de Administración Local.
Ley 5 febrero 1943	Creación del Consejo de Administración de canalización del Río Manzanares.
Decreto 22 julio 1943	Creación de la Jefatura Nacional de Urbanismo.
Decreto 2 de marzo de 1944	Creación de la Comisión Superior del Plan de Ordenación de la Provincia de Valencia
Ley 25 noviembre 1944	de Bases de la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores.
Ley 15 mayo 1945	de Ordenación de Solares.
Ley 17 junio 1945	de Bases de Régimen Local.
Ley 17 julio 1945	de Bases de la Ordenación Urbana de Bilbao.
Decreto 25 enero 1946	Regulación Provisional de las Haciendas Locales.
Ley 1 marzo 1946	Texto Articulado de desarrollo de las Bases de Ordenación Urbana para Madrid.
Ley 1 marzo 1946	De desarrollo de las Bases de Ordenación Urbana para Bilbao y su zona de influencia.
Decreto-Ley 30 agosto 1946	Creación de la Comisión Especial de expropiación de los terrenos de Chamartín.
Ley 18 diciembre 1946	De ordenación Urbana de Valencia y su Comarca.
R.D. 3 mayo 1947	Reglamento de desarrollo de la Ley de Ordenación de Solares de 1945.
Decreto 23 mayo 1947	Creación de la Corporación Administrativa Gran Bilbao.
R.D. 17 octubre 1947	Reglamento de desarrollo de la Ley de Bases de 1944.
Decreto 21 enero 1949	Creación de las Comisiones Superiores de Ordenación Urbana de las provincias de Albacete y Alicante.
Decreto 22 junio 1949	Creación de las Comisiones Superiores de Ordenación Urbana de las provincias Cádiz.
Decreto 14 octubre	Redacción oficial de la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca
Decreto 16 noviembre 1950	Texto articulado de la Ley de Bases de Régimen Local de 1945
Normas enero 1952	Normas Técnicas de planeamiento de la Diputación de Valencia
Decreto 4 agosto 1952	Reglamento de Hacienda Locales.
Ley 3 diciembre	«Ley Castellana» ( <i>Estímulos fiscales a la urbanización</i> )
Ley 3 diciembre 1953	de Ordenación Urbana de Barcelona y de creación de la Comisión de urbanismo de Barcelona.
Ley 15 julio 1954	Protección de viviendas de renta limitada.
Decreto 22 octubre 1954	Reglamento de la Ley de Ordenación Urbana de Barcelona de 1953.
Decreto 27 mayo 1955	Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
Decreto 17 junio 1955	Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
Ley 24 junio 1955	Ley de Régimen Local ( <i>Texto Articulado</i> ).
Decreto 1 julio 1955	Aprobación del Plan Nacional de Viviendas.
Orden de 12 de julio de 1955	Ordenanzas técnicas y normas constructivas de "viviendas de renta limitada".
Ley 12 mayo 1956	Ley de Ordenación Urbana y Régimen del Suelo.
Decreto 21 agosto 1956	aprueba el anexo de coeficientes a que se refiere la Disposición Adicional 3ª de la Ley del Suelo.
Decreto 26 octubre 1956	de ejecución del Plan Nacional de Viviendas.
Decreto 23 agosto 1957	sobre construcciones clandestinas en Madrid.
Decreto 26 noviembre 1959	sobre liberación de expropiaciones.
Decreto 23 mayo 1960	Texto articulado de la Ley Especial de Barcelona.
Decreto 26 octubre 1961	Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976.
Ley 23 diciembre 1961	de financiación del Plan Nacional de Vivienda.
Ley 21 julio 1962	para la ejecución de los Planes de Vivienda y Urbanismo.
Decreto 21 febrero 1963	de desarrollo de la Ley de 21 de julio de 1962.
Decreto 11 junio 1963	Texto articulado de la Ley Especial de Madrid.



ANEXO nº 1. Documentos legislativos y normativos

Ley 2 diciembre 1963	del Área Metropolitana de Madrid.
Ley 2 diciembre 1963	sobre régimen de modificación de zonas verdes y espacios libres.
Ley 2 diciembre 1963	sobre sectores industriales de interés preferente y zonas de preferente localización industrial.
Ley 28 diciembre 1963	de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional.
Decreto 5 marzo 1964	Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
Decreto-Ley 23 abril 1964	sobre Planes de Desarrollo.
Decreto 11 junio 1964	sobre construcciones clandestinas en municipios capitales de provincia y con población superior a los 50.000 habitantes.
Orden 24 julio 1964	reguladora del Registro Municipal de Solares.
Decreto 28 septiembre 1964	Reglamento de la Ley del Área Metropolitana de Madrid de 1963.
Decreto 9 diciembre 1964	aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Especial de Barcelona de 1960.
R.D. 23 diciembre 1964	Reglamento de los Centros y Zonas de interés Turístico Nacional.
Orden 3 julio 1965	sobre construcciones clandestinas de Barcelona.
Decreto-Ley 17 julio 1965	sobre Polos de Promoción y Desarrollo Industrial y descongestión de Madrid.
Decreto 7 abril 1966	aprueba el Reglamento de reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana
Decreto 30 junio 1966	Regulador de los beneficios tributarios en la contribución urbana, recargos y arbitrios locales de la Ley del Suelo,
Decreto 11 mayo 1968	de ordenación de la Avda. de la Paz en Madrid.
Decreto 28 noviembre 1968	sobre instalación, ampliación y traslado de industrias en el Área Metropolitana de Madrid.
Orden 23 diciembre 1968	sobre requisitos de los Planes de Ordenación
Orden 9 marzo 1969	sobre Actas de Expropiaciones Urbanísticas.
Decreto-Ley 27 junio 1970	de Actuaciones Urbanísticas Urgentes.
Orden 19 octubre 1970	sobre requisitos de los Planes de Ordenación.
Decreto 3 abril 1971	por el que se proroga el plazo de vigencia del Decreto-Ley de 27 de junio de 1970.
Decreto 14 octubre 1971	por el que se proroga el plazo de vigencia del Decreto-Ley de 27 de junio de 1970.
Decreto-Ley 28 octubre 1971	por el que se proroga el plazo de vigencia del Decreto-Ley de 27 de junio de 1970.
Decreto 24 febrero 1972	sobre liberación de expropiaciones.
Ley 10 mayo 1972	aprueba el III Plan de Desarrollo.
Decreto 19 junio 1972	Ordenación de la zona rústica-forestal del Plan General del Área Metropolitana de Madrid.
Decreto 12 abril 1973	sobre aprobación de los Planes Parciales.
Decreto-Ley 24 agosto 1974	Creación de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona.
Decreto 28 noviembre 1974	de organización de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona.
Ley 2 de mayo 1975	de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
R.D. 9 abril 1976	Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



**Documento 1.2.**

REAL ORDEN de 3 de enero de 1923, por la que se aprueba la Instrucción técnico-sanitaria para pequeños municipios

Publicación: GACETA DE MADRID nº 10 de 10 de enero de 1923.

Fuente: <http://www.boe.es>.



---

**MINISTERIO DE LA GOBERNACIÓN****REALES ORDENES**

Ilmo. Sr.: En sesión del 16 de Junio último, el Real Consejo de Sanidad aprobó por unanimidad las adjuntas "Instrucciones técnico-sanitarias para los pequeños Municipios", proponiendo su publicación en la GACETA para conocimiento general de dichos Ayuntamientos, los cuales deberán tenerlas presentes al redactar o aplicar sus Reglamentos de Higiene local.

Y habiéndose conformado S. M. el REY (q. D. g.) con el preinserto dictamen, se ha servido resolver como en el mismo se propone.

Lo que de Real orden lo digo a V. U. para su conocimiento y efectos consiguientes. Dios guarde a V. U. muchos años. Madrid, 3 de Enero de 1923.

**ALMODOVAR**

Señor Director general de Sanidad.

**Instrucciones técnico-sanitarias para los pequeños Municipios (1).**

Dependiendo la salubridad de todo núcleo de población (ciudad, villa, aldea, colonia, caserío, etc.) de las condiciones sanitarias que reúna el terreno donde aquél asienta, y de las inherentes a cada uno de los elementos (viviendas, edificios colectivos o públicos) que integran dicho núcleo, se trata independientemente de unas y de otras en estas Instrucciones, de cuyo cumplimiento estarán encargadas las Autoridades sanitarias y los Alcaldes de los respectivos Municipios.

**Del suelo.**

Artículo 1.º Para que reúna buenas condiciones higiénicas cualquiera aglomeración urbana o rural, precisa que esté levantada sobre un suelo "sólido". Un terreno puede considerarse como tal, cuando es seco, no entra en su composición materias putrescibles, ni exista en su vecindad ningún foco de infección capaz de impregnar el aire atmosférico o las aguas del subsuelo, o bien de facilitar el desarrollo de mosquitos o de insectos voladores, capaces de propagar determinadas enfermedades.

**Desecación del suelo.**

Artículo 2.º Siendo altamente perjudicial para la salud pública la excesiva humedad del suelo, siempre que un núcleo de población o parte del mismo (barrio o calle) asiente sobre un terreno en el cual la capa acuifera se encuentre a poca profundidad (hasta tres metros), deberá realizarse la desecación de dichos terrenos para sanarlos y transformarlos en salubres.

Artículo 3.º Para conseguir la desecación del terreno, y con ello su saneamiento, podrán emplearse en la modesta esfera que los recursos de los Municipios y colaboración de los propietarios lo permitan, cuantos medios conduzcan al descenso del nivel de la capa acuifera subterránea hasta cuatro metros como minimum, y entre ellos preferentemente los "drenajes", las plantaciones y la apertura de pozos, con la precisa condición de no utilizar para la bebida el agua que éstos proporcionen, por ser casi segura su contaminación, si están en peligro.

Artículo 4.º Los drenes o conductos enterrados podrán ser de fábrica, mampostería o ladrillo, de gres, hormigón, barro, etc., y su sección adopte la forma circular, semicircular, oval, rectangular o, en general, la que se considere más apropiada, dados el volumen de agua a desplazar y la pendiente de los drenes, que no debe bajar del 5 por 1.000. Pueden sustituirse los drenes por una trinchera llena hasta cierta altura (la mitad o un tercio de la total) de piedra pequeña o grava gruesa, por entre la que el agua filtrada escapa, no debiendo en este caso ser menor del 6

(1) Se consideran como tales aquellos cuya población no pase de dos mil almas, elevándose a 7.267 el número de los que pueden incluirse en la categoría.

por 100 la pendiente del fondo de la zanja, el cual deberá estar algo más profundo que el nivel que se pretende tome la capa de agua.

Los drenes establecerán una red subterránea, que circunvalará el terreno a sanear, y cuyos ramales principales seguirán la dirección de las calles y vías, siendo siempre condición precisa para su establecimiento que el agua que por ellos circule tenga franca salida, pues, de lo contrario, se convertiría en órganos protectores de larvas.

Artículo 5.º Las plantaciones pueden efectuarse agrupando las especies arbóreas para formar pequeños bosques, o distribuyéndolas a lo largo de calles y paseos; los jardines y los cultivos provocan, como el arbolado, la absorción del agua del suelo, facilitando la evaporación y la infiltración.

Los pozos deberán profundizar un par de metros por debajo del nivel ordinario de la capa acuifera, y estar revestidos, presentando mechinales o aberturas en sus paredes, para el paso del agua del exterior al interior. Su empleo será positivamente eficaz cuando el espesor de la capa impermeable sea reducido y pueda ésta perforarse, con lo que las aguas filtrarán hasta encontrar una nueva capa impermeable.

**Supresión de aguas estancadas.**

Artículo 6.º Constituyendo un grave peligro para la salubridad de los lugares habitados la existencia a corta distancia (menos de dos kilómetros) de charcos, balsas, pantanos, y en general de aguas estancadas, periódica o permanentemente, por ser éstas origen del paludismo y demás enfermedades telúricas, es de la mayor importancia el procurar la supresión de dichas aguas en todo núcleo de población, y si esto no es dable con los recursos disponibles, tomar las medidas de defensa más prácticas para aminorar los estragos de dichas enfermedades, destruyendo las larvas de los mosquitos, que son los agentes propagadores, o deteniendo a éstos con cortinas de arbolado para limitar su zona de acción.

Artículo 7.º Conocido el origen del estancamiento de las aguas, ya sean pluviales, ya provengan de crecidas de ríos o arroyos, o de embalses producidos por retenciones de los mismos por medio de presas o diques, se estudiará si puede bastar para la supresión de aquéllas o su puesta en movimiento, la acción individual del Municipio, secundada por el vecindario, o se hace indispensable la actuación directa del Estado.

Artículo 8.º Podrá ser suficiente la primera, cuando se trate de charcos o balsas que puedan a poca costa rellenarse, de arroyos o caceras de fácil desviación, de terrenos pantanosos poco extensos que puedan desaguararse mediante drenajes o vaciarse por la apertura de pozos que perforen la capa impermeable y dedicarlo después al cultivo o transformarlo en bosques, con lo que se completa su desecación.

Será precisa la acción del Estado o de Entidades superiores a las que

convenga aprovechar los beneficios de la ley de Aguas de 1879, y la de Saneamiento de terrenos pantanosos de 24 de Julio de 1908, en las comarcas o zonas bajas de extensos terrenos charcos por las mareas o crecidas de ríos, o en las que las aguas pluviales, por la impermeabilidad del suelo y falta de pendiente, no pueden filtrar en aquél, corriendo por la superficie hasta encontrar hoyos o cavidades donde se estancan. En tal caso, los Alcaldes expondrán la situación verdadera a los Inspectores provinciales de Sanidad, quienes con su informe trasladarán los antecedentes, de cada caso a las respectivas Comisiones Sanitarias provinciales y central, o de no existir éstas, a los organismos técnico-sanitarios que las substituyan.

**Defensa contra las enfermedades telúricas.**

Artículo 9.º Para reducir los efectos del paludismo y enfermedades que se desarrollan en las comarcas pantanosas, deberán rodearse de plantaciones los estanques, balsas o charcos, interponiendo entre tales depósitos de aguas estancadas y el terreno poblado, una cortina de árboles que detengan los anofeles adultos y demás mosquitos propagadores de dichas enfermedades.

Para la desecación de los terrenos pantanosos se escogerán vegetales herbáceos muy ávidos de agua (praderas naturales, pinos, mimbrres, sauces, etc.).

Conviene igualmente procurar la multiplicación en dichos estanques o depósitos, de pescados, por devorar éstos las larvas del anofeles y del culic, mosquitos cuyas picaduras producen la mencionada enfermedad.

Para hacer inofensivas las aguas estancadas que no se pueden movilizar ni suprimir, hasta extender sobre su superficie, cubriéndolas completamente, una capa de aceite verde de esquís, petróleo ordinario, bruto o refinado, una mezcla de petróleo y alquitrán, a partes iguales, krollina, etcétera, que destruya las larvas de mosquitos al privarles de respiración; bastan 10 a 15 centímetros por metro cuadrado, cualquiera que sea el espesor de la capa de agua. El petróleo es más eficaz en primavera, antes de la transformación de las larvas en insecto alado, y es preciso renovarlo cada quince días; el petróleo penetra en el orificio respiratorio de la larva y la asfixia.

Está dando también buenos resultados para destruir las larvas de anofeles el plantar en las orillas de las charcas, estanques y terrenos pantanosos, etc. ciertas especies de aicas cardosas, como la "khava hispida", la fragilca, la clara fétida, la asprellah, chara áspera, etc.

Artículo 10.º Estando comprobado no necesitan los mosquitos grandes cantidad de agua estancada para permanecer y desarrollarse, debe prohibirse el arrojar, a las inmediaciones de las viviendas o vía pública, trozos grandes de vasijas o recipientes susceptibles de llenarse con el agua de lluvia, debiendo recoger con tapa

llena o con celosía de malla cerrada las bocas de los pozos, baldes, cubos y útiles usados para la recogida del agua de lluvia o riego.

En todo Municipio enclavado en la zona palúdica deberá figurar una cantidad anual en su presupuesto para gastos de la lucha antipalúdica, principalmente preparados de quinina para el tratamiento de los portadores de gérmenes, y peatrico para la lucha contra las larvas de anélidos, y la inversión de estas sumas se hará de todos modos, previos informes y siguiendo las indicaciones de la Comisión para saneamiento de las comarcas palúdicas, que depende del Ministerio de la Gobernación.

Artículo 14. La defensa más eficaz de las viviendas y locales habitables en las comarcas palúdicas contra los mosquitos estriba en el empleo de telas metálicas muy tupidas en los huecos y puertas y ventanas dobles, y preferentemente de cierre automático. Las habitaciones infectadas deben pulverizarse con creolina al 5 por 100, o bien quemar azufre (8 gramos por m<sup>2</sup> de habitación), tabaco (20 gramos por m<sup>2</sup>) o polvo de piretro (20 gramos por m<sup>2</sup>); lo mejor es el azufre en la proporción de 40 gramos por m<sup>2</sup> de capacidad de la habitación. La acción del gas deberá durar veinticuatro horas, cerrándose con papel engomado todas las aberturas para impedir escape de la pieza el ácido sulfuroso.

#### Emplazamientos de nuevas barriadas, centros industriales o colonias.

Artículo 12. Cuando haya de elegirse emplazamiento para establecer barriadas, colonias o, en general, centros habitados, se tendrá en cuenta (rotando un terreno tanto mejores condiciones de salubridad cuanto en mayor grado alcance las que siguen:

a) Sequedad del suelo (profundidad superior a 4 metros de la capa acuifera) y que en su constitución no contenga materias putrescibles.

b) Ofrecer un pequeño desnivel que permita la fácil evacuación de las aguas pluviales y caseras.

c) Estar relativamente próximo a un origen de agua potable que permita el abastecimiento.

d) No existir en la vecindad (hasta un kilómetro) ningún foco infeccioso, ni establecimiento insalubre a distancia mínima de 500 metros.

e) Estar protegido de los vientos reinantes muy fríos o violentos.

f) Quedar a tal distancia de las carreteras, que el polvo levantado a su paso por los automóviles no pueda llegar hasta las viviendas.

Por lo general son recomendables los terrenos ligeramente ondulados, situados en las laderas de los valles o montañas que protegen de los vientos y a corta distancia de manantiales o aguas corrientes, ofreciendo, sin embargo, una cota, 10 o 12 metros como minimum superior a la del talveg de los cursos de agua. Cuando el suelo es arenoso y, por lo tanto, impermeable, se encharca con las aguas de lluvia y resulta muy húmedo; son preferibles los terrenos arenosos, de grava o margas calizas, que dan paso fácil

al agua y se secan rápidamente, y son deseables los terraplanados, a menos que se hayan rellenado con materias no putrescibles (arena, tierra, escombros de minas o altos hornos, etc.).

#### De las calles o plazas.

Artículo 13. Las calles y vías principales deberán tener, a ser posible, una orientación que varíe poco de la Norte-Sur. La anchura será como minimum 10 metros. Sólo en calles o vías de gran anchura será permitido el plantar árboles, siempre que no dificulten la penetración de los rayos solares en las viviendas que las bordean.

Artículo 14. El perfil longitudinal de las vías conviene sea sensiblemente horizontal; cuando la topografía del terreno obligue a hacer calles en rampa, se procurará que la inclinación no pase del 5 por 100, y sólo en tramos muy cortos se llegará como maximum al 10 por 100, y por excepción al 15 por 100, siempre que no se pretenda el acceso a ellas de los vehículos.

En sentido transversal todas las calles deberán presentar una superficie convexa, para que las aguas viertan a los bordes en vez de ocurrir por el centro de la vía. El bombeo debe tener una flecha que

$$\frac{1}{10} \text{ de la anchura, no prescindiéndose nunca de las cunetas para facilitar el desplazamiento de las aguas pluviales y de los paseos y aceras laterales. La máxima inclinación transversal tolerable es del 3 por 100.}$$

Artículo 15. Para facilitar la limpieza y evitar el encharcamiento del suelo y subsuelo, debe procurarse el pavimentar las calles y vías. El pavimento debe ser tan unido e impermeable como se pueda. Si por lo costoso no pudieran utilizarse siquiera en las vías principales el asfalto, el adoquinado, ni ningún sistema de pavimento continuo, se acudirá al macadam (1), a la grava triturada y apisonada, al hormigón pobre en cemento o con cal hidráulica, al empedrado de coque, al ladrillo partido mezclado con arena, y, en general, a materiales resistentes y poco permeables.

En las plazas, paseos, etc., deberán tener siempre las aguas de lluvia salida natural, y pavimentarse los paseos destinados a peatones y vehículos con losas de piedra, con adoquines tomados con cemento, con baldosa de cemento comprimido, con losa continua de cemento.

Artículo 16. Dado el considerable desarrollo de la circulación de vehículos automóviles por las carre-

(1) El macadam es un empedrado compuesto de piedra partida en diferentes tamaños, amagamados con arena húmeda y fuertemente comprimidos por medio de rulos de cuatro a diez toneladas de peso.

teras, se procurará que estas vías no coincidan con las calles, desviando aquéllas cuando así sucediese si fuera posible, corrieran estos gastos a cargo del Estado, Diputación o entidad con medios para sufragarlos. Los nuevos núcleos de población deberán alojarse siempre de las carreteras de mucho tránsito.

#### De las viviendas.

Artículo 17. Está demostrado por las estadísticas sanitarias de todos los países, que la mejora de la salud pública en cualquier núcleo de población responde siempre al perfeccionamiento en las condiciones de las viviendas, sean urbanas o rurales.

El alojamiento insalubre debilita el organismo humano y apropiada así el terreno para el desarrollo del bacilo de la tuberculosis (enfermedad de la oscuridad), de la fiebre tifoidea y otras dolencias (miseria fisiológica, anemia, raquitismo, reumatismo, etc.).

El grado de salubridad de las viviendas depende esencialmente:

a) Del estado de sequedad del suelo sobre el que se levanten y de los muros exteriores.

b) De la aireación y soleamiento de cada una de las piezas habitables.

Toda habitación para ser salubre, debe ser seca, bien aireada y soleada, condiciones que se relacionan con el emplazamiento, orientación de las fachadas, proporción entre anchura de calles y altura de casas, materiales empleados en la construcción, etc., etc.

#### Emplazamiento.

Artículo 18. Cuando cabe elegirlo, debe escogerse un sitio moderadamente elevado, abrigado de los vientos fríos o húmedos y permitiendo la libre circulación del aire alrededor de las cuatro fachadas. Se evitará situarse en regiones bajas en donde el aire es menos puro, a la inmediación de los cursos de agua, grandes estanques, lagunas, etcétera, o adosados a cordaduras del terreno, terraplenes o muros de contención, debiendo preferir la casa aislada a la rodeada por otros edificios y procurar retrasar la vivienda de la calle para impedir llegue a aquélla el polvo de ésta, que, de no estar bien cuidada, levanta a su paso los vehículos de tracción animal y especialmente los que marchan a gran velocidad.

#### Orientación.

Artículo 19. Debe darse la que está indicada, según la situación del lugar, para tener el maximum de insolation y proteger de los vientos dominantes, si son húmedos o fríos. Por lo general, conviene orientar al Mediodía la fachada principal, con lo que el soleamiento es máximo durante los meses de invierno, en que es más útil. Sobre dicha fachada al Mediodía, y en su defecto, sobre las Este-Oeste, deben situarse las piezas más habitadas (alcoba, comedor, ba-

binete), estableciendo la cocina, W. C., cloacera, sobre las más ventiladas y en la orientación Norte, si a ella hubiera fachada, la sala y habitaciones ocupadas de ordinario escasos tiempos.

#### Protección de la humedad.

Artículo 20. Toda casa edificada sobre un suelo húmedo debe rodearse de un drenaje que descienda por lo menos 0,50 metros por debajo de cimientos y del suelo de los sótanos, asegurándose la buena evacuación de las aguas recogidas por los drenes.

Artículo 21. Para impedir que la humedad del suelo, ascendiendo por capilaridad a través de los muros de cimientos, llegue a los pisos, conviene establecer en aquéllos a 0,50 metros por debajo de la rasante de éstos una sortada de mortero muy hidráulico (una parte de arena fina y otra de cemento portland) de cuatro a seis centímetros de espesor, que aisle a dichos pisos de los cimientos. Puede igualmente emplearse el asfalto o cualquier producto impermeable.

Deberá establecerse el piso inferior aislado del terreno natural, bien por una cámara de aire, bien por una capa impermeable de espesor mínimo de 0,30 metros (zampado de hormigón hidráulico, losa de mortero de cemento o de baldosín sobre capa de escorias, arcilla, etc.) y emplear cubiertas impermeables (de taja árabe o plana, zinc, hormigón con una capa de sustancia que las impermeabilice, pizarra, etc., etc.) que impidan la penetración de las aguas pluviales.

Artículo 22. En las regiones de lluvias abundantes y fuertes vientos se protegerá de la humedad proveniente del azote frecuente contra los muros exteriores del agua de lluvia, construyendo los expuestos a dicha acción con mortero hidráulico, o en su defecto, enlucidos con el citado mortero o protegiéndolos con baldosín vitrificado, pizarra natural o artificial (aralita) u otros materiales impermeables.

Conviene con el propio fin no construir los muros exteriores con materiales higrométricos (absorbentes de la humedad atmosférica), como las maderas y ciertas piedras, y sobre todo no emplear el tapial (que debe reservarse únicamente para los muros de cerramiento) ni el mortero de barro y cal grasa.

En los casos en que por imponerlo la economía, se empleara el tapial en los muros, sólo será tolerable este material cuando se establezcan aquéllos sobre una fundación de fábrica tomada con mortero de cemento o cal hidráulica, elevándose por lo menos 0,30 metros sobre la rasante del terreno.

Los buenos materiales de construcción deben ser porosos (dar fácil paso al aire) para preservar el interior de los edificios de la humedad atmosférica, pero no higrométricos, por resultar siempre helados, y a los muros exteriores debe dársele el espesor necesario para que protejan de los agentes atmosféricos; generalmente basta para conseguir este fin con un espesor mínimo de 0,50 metros.

#### Iluminación y soleamiento.

Artículo 23. Para que la influencia bienhechora y microbicida de los rayos solares se ejerza con el mayor grado posible, conviene:

a) Que la altura de las casas no sea nunca superior a la anchura de la calle, a fin de que los rayos solares inclinados 45° lleguen en ciertas horas hasta el pie de las fachadas orientadas al Mediodía, Este u Oeste. Con este fin deberán, siempre que haya terreno para ello disponible, retrasar las fachadas sobre la vía pública.

b) No economizar huecos en las fachadas soleadas, ni reducir innecesariamente las dimensiones de éstos, que deben ser de metro y medio cuadrado como mínimo.

c) No interponer ningún obstáculo (construcciones auxiliares, arbolado, etcétera) que dificulte la llegada hasta las habitaciones de los rayos solares y evitar en éstas todo entrante o rincón al que no pueda tener acceso directo la luz solar, ya que en tales condiciones, esas partes o trozos de la vivienda se transforman en receptáculo de polvo y en origen de impurificación del aire, al que falta la acción depurativa de la luz solar indispensable a la vida. Por parecidas razones conviene prescindir de las molduras de yeso o staf, revestimiento con telas, papeles pintados, etc., que pueden constituir depósitos de polvo o motivos de suciedad, limitándose a los enlucidos, guarnecidos o pinturas, y redondeando las uniones de los tabiques con el techo.

#### Superficie de las casas.

Artículo 24. La superficie ocupada por cada casa y destinada a una familia por planta, no deberá ser inferior a 200 metros cuadrados, incluyendo en aquella superficie el patio, huerto, jardín o corral afecto a la casa, y pudiendo ser utilizado por sus moradores.

#### Condiciones que deben reunir las piezas habitables.

Artículo 25. Toda pieza habitable de día o de noche, deberá tener comunicación directa con el exterior por medio de balcón o ventana de 1,50 metros cuadrados como mínimo, que permita la iluminación y aireación amplias. La relación entre la superficie vidrada dando acceso a la luz y de la habitación que aquélla ilumina, debe estar comprendida entre un sexto y un décimo, y la profundidad de dicha habitación no debe exceder del doble de la altura. Las ventanas deben estar a 0,75 metros del suelo y a 0,15 metros (como promedios) del cielo raso.

Igualmente decorarán dichas piezas estar aisladas de todo foco de impurificación del aire, debiendo considerarse como tales los alojamientos de animales domésticos o de trabajo (cuadrados, establos, porquerizas, etc.) Esto exige el establecer en construcciones independientes las viviendas humanas de los alojamientos de animales y alejar de aquéllas los depósitos de estiércol, basuras, pozos negros, o heuras, residuos, industriales,

etcétera (de 15 a 20 metros como mínimo).

a) Será inhabitable de noche toda pieza cuyo piso no se encuentre por lo menos 0,30 metros más alto que el terreno exterior, sea de la vía pública o de corral, patio, jardín, etc. En consecuencia debe prohibirse el establecer alcobas, ni cuartos de dormir en los sótanos ni en habitaciones de planta baja, cuando el suelo de éstas se encuentre al mismo o inferior nivel de la calle.

b) La altura mínima de toda pieza habitable de día o de noche (incluyendo entre éstas cocinas y retretes) deberá ser de 2,30 metros, medidas desde el pavimento al cielo raso, y la capacidad mínima 25 metros cúbicos; la capacidad por individuo no debe bajar de 15 metros cúbicos. La altura conviene no exceda de cuatro metros, para evitar los estancamientos del aire caliente en la parte superior, si no existen oficinas de ventilación.

c) Los muros interiores de las piezas habitables ya sean de mampostería ordinaria, fábrica de ladrillo, cor-migón, tapial ordinario o de tierra y cal, y lo mismo los tabiques y tabiques que limitan dichas piezas, deberán estar guarnecidos con yeso, enca-ladas o enlucidas con mortero de cemento. Las maderas de madera (poco recomendables por ser frías en invierno y calurosas en verano y servir de nido a insectos y roedores) deberán alquitranarse o pintarse exterior o interiormente, conviniendo que las exteriores sean dobles, con lo que queda una capa de aire intermedia, que evita en parte los anteriores inconvenientes. Debe prescindirse de los revestimientos de staf, papeles pintados, lonas, etc., etc., y de existir se aplicarán sobre dichos enlucidos, y tan sólo los alicatalos y revestimientos de pastas cerámicas podrán colocarse directamente sobre las fábricas.

#### Habitaciones de planta baja.

Artículo 26. Deberán tener el pavimento aislado del terreno, prohibiéndose usar como tal pavimento la tierra apisonada. Podrán emplearse el hormigón, las losetas hidráulicas, el baldosín de Ariza, el tablero de rasilla sobre tabiquillos de medio pie de pa-nderete de ladrillo, la madera con durmientes que levanten 0,30 metros o 0,40 metros sobre el suelo o cualquier otro material similar que sea impermeable. Los más convenientes son los que además de esta cualidad tienen menor número de juntas.

No hay que temer, ni aun en las alcobas, al enfriamiento producido por los pavimentos de baldosín, que en cambio son para las construcciones modestas mucho más higiénicos que los de madera. En las partes bajas de los muros convendrá emplear, si está en contacto con la tierra, el enlucido hidráulico en sus paramentos interiores.

#### Habitaciones de última planta.

Artículo 27. Para ser habitables deberán estar aisladas de las cubiertas por medio de un cielo raso, que podrá ser de tablero de rasilla, yeso armado con celosías metálicas, entibonado o cañizo guarnecido con yeso.



Sólo en el caso de estar asentada la teja o material de la cubierta sobre un tablero de rasilla o de hormigón armado podrá tolerarse el prescindir del cielo raso.

En todas las casas la altura mínima no bajará de los 2,80 metros indicados en el artículo 24.

#### Cocinas y retretes.

Artículo 28. Requieren una ventilación muy activa, por lo mismo que en ambas piezas se producen gases que precisa evacuar rápidamente de la vivienda; por ello debe considerarse insalubre todo alojamiento en que dichas habitaciones no tengan iluminación y aereación directas y dimensiones adecuadas. Como minimum para los retretes debe tomarse dos metros cuadrados y cuatro metros cuadrados para las cocinas conviniendo rasgar los huecos al exterior cuanto sea posible; para la menor dimensión de cada uno de éstos, puede tomarse dos metros cuadrados en las cocinas y un metro cuadrado en los retretes. Los tubos de salida de humos de las cocinas deben subir, por lo menos, 0,40 metros por encima del caballete del tejado o parte más elevada de la construcción.

En las viviendas rurales pueden establecerse los retretes en construcción independiente, adosada o próxima al alojamiento.

Toda casa o compartimento habitado por una familia deberá tener cocina y retrete, siempre con entrada independiente para una y otra pieza.

Artículo 29. Los suelos de cocinas y retretes deben ser siempre impermeables y unidos, para favorecer la frecuente limpieza. Conviene colocar un zócalo de 1,50 metros a 2 metros de altura, de pastas cerámicas vitrificadas, baldosín hidráulico o enlucido de cemento.

Es de la más alta conveniencia higiénica dotar a cocinas y retretes, y sobre todo a estos últimos, de agua corriente, bien proceda de canalización pública, bien de un pozo que surta la finca, elevándola por medio de un motor bomba hasta un pequeño depósito, que la distribuya en las distintas habitaciones.

Aun en el caso desfavorable de no haber agua corriente para el servicio de los retretes, deberán emplearse siempre tazas provistas de sifón hidráulico que aisle al interior del exterior, renovando con la mayor frecuencia posible la pequeña cantidad del líquido que en la curva del sifón queda detenida a cada servicio; estos sifones deben igualmente establecerse en las bajadas de aguas de lavaderos, fregaderos, baños y aguas sucias en general. En habitaciones destinadas a obreros conviene el empleo de las placas a la turca de hierro esmaltado o pres; la descarga de agua por cada servicio en los inodoros se calcula en 10 litros.

En todo edificio de uso público (teatros, escuelas, casinos, etc.) deberán establecerse retretes y urinarios, que nunca se comunicarán directamente con los locales cerrados, donde se estacionen personas para el trabajo o permanencia. Los modelos más adecuados son las cubetas ordinarias, sin asiento y con pedestal de hierro, comunicando directamente por

un colector de fundición o gres, de fuerte pendiente, y 0,20 a 0,30 metros de diámetro, provisto de un interruptor hidráulico y ventilación en las proximidades de su unión con el tubo de bajada.

#### Patios y patinillos.

Artículo 30. Los patios generales de las casas conviene tengan por lo menos tres metros de lado menor en las casas de un solo piso; seis en las de dos; nueve en las de tres o más; los mínimos tolerables son tres, cuatro y seis metros, respectivamente.

Los patinillos, cuyo objeto es proporcionar ventilación y luz a las cocinas y retretes, tendrán como mínimo tres metros de lado.

Tanto los patios como los patinillos estarán siempre sin cubrir, o sea libres de arriba a abajo; y tendrán el suelo impermeable, con disposición para la recogida de aguas pluviales, debiendo los sumideros estar provistos de algún aislador.

Cuando las casas formen manzanas deben unirse los patios, corrales, etc., de las adyacentes, a fin de que la anchura total resultante no sea inferior a la altura de las casas que tengan fachada a dichos espacios libres.

Los espacios cubiertos no deben nunca representar una superficie que exceda de las tres cuartas partes de la total edificable.

#### Escaleras y pasillos.

Artículo 31. Las escaleras es necesario que reciban la luz y aereación directas de la calle o patios, sin lo cual la limpieza no es eficaz, y el aire confinado en ellas se impurifica. La superficie mínima de la caja de la escalera en las casas de varios pisos debe ser cuatro metros cuadrados. Es también muy conveniente que los pasillos y vestíbulos tengan hacedón o ventana al exterior, en vez de recibir segundas luces; los pasillos no deberán tener anchura inferior a un metro.

#### Alimentación de agua.

Artículo 32. Es de mayor transcendencia higiénica que toda casa pueda estar alimentada de agua para la bebida y limpieza. De no existir en el núcleo de población distribución pública, o en los casos de fincas aisladas, hay que buscar dicho líquido en manantiales o cursos de agua inmediatos o extraerlo de las capas subterráneas, si estuvieran a poca profundidad. Para la realización de estas obras los Municipios pueden solicitar el auxilio del Estado en la forma dispuesta en los Reales decretos de Fomento de 27 de Marzo de 1914 y 13 de Noviembre de 1922 y Real orden de 17 de Agosto de 1920.

Artículo 33. Las aguas de manantial suelen ser las más puras, y para conservar su potabilidad hay que captarlas cuidadosamente en dicho origen, cubriendo la arqueta de toma en el manantial y la canalización, que debe ser siempre cerrada e impermeable, para lo que es lo más conveniente emplear tubería de fundición, acero esmaltado u hormigón armado, y si el agua tuviera poca presión (inferior a dos atmósferas), de hormigón sin armar o gres, cubriendo especialmente las juntas de tubos, como puntos más po-

ligeros de aislamiento. En todos los casos los conductos de las aguas deben ir más próximos al terreno que las aguas negras o residuales, a fin de alejar todo riesgo de contaminación de aquellas por la mezcla con éstas.

Artículo 34. Las aguas de pozo, de no abrirse éstos en el campo o ser muy profundos (ocho metros como mínimo), están siempre contaminadas, siendo impotables. Para reducir las causas de contaminación conviene:

a) Impermeabilizar las paredes de dichos pozos, ya sea construyéndolos con fábrica de ladrillo o mampostería tomada con mortero hidráulico, o embutiéndolos con una capa de dicho mortero de dos a tres centímetros de espesor.

b) Elevando el revestimiento del pozo por lo menos 0,50 metros sobre el terreno y estableciendo en la unión con éste un área de hormigón, asfalto o fábrica impermeabilizada, que vuele un metro sobre todo el perímetro del pozo, a fin de protegerlo de la infiltración de aguas superficiales.

c) Alejando por lo menos 20 metros de los pozos los absorbedores, los pozos negros, los fosos o montones de estiércol, basura, o en general, toda materia putrescible.

d) Cerrando con una campana o con tapadera giratoria la boca del pozo y haciendo la extracción del líquido por medio de un motor o bomba de mano, o si se emplea el cubo, conservando éste constantemente unido a la cadena y sin contacto con el terreno.

Artículo 35. Las aguas pluviales recogidas al caer en cisternas o aljibes son potables, pero en dichos depósitos es difícil conservarlos sin que se produzcan en ellos fermentaciones y vegetaciones variadas.

Dichos depósitos deben ser impermeables (metálicos, cemento armado o mampostería hidráulica), y cubiertos, pero dotados de chimenea de aereación y construídos de modo que sea posible conducir fuera de los aljibes las aguas caídas en los primeros momentos para recoger éstas, impurezas de los tejados y superficies recorridas. Deben igualmente alejarse de las cisternas y aljibes los retretes, estercoleros y canalizaciones de aguas residuales, por no haber nunca confianza en la absoluta impermeabilidad de dichos conductos.

Artículo 36. La filtración de las aguas que se destinan a la alimentación, lo mismo en filtros de arena que en aparatos domésticos, siempre es conveniente higiénicamente, pues clarifica dichos líquidos, separando los cuerpos extraños y materias en suspensión, así como gran número de bacterias, pero no debe nunca confiarse en la inmunidad de las aguas así filtradas, por no ser dichos aparatos suficientemente eficaces para detener la totalidad de dichas bacterias, pudiendo entre las que atraviesan haberlas patógenas (perjudiciales para la salud). La verdadera esterilización de un agua se consigue hoy industrialmente por el ózono, por la acción de los rayos ultravioleta (procedimiento de más segura eficacia para tratar pequeños volúmenes) y por el cloro (casos o líquido a presión) o sus compuestos al disolverse de sosa y el cloruro de

cal; todos ellos exigen la previa clarificación de las aguas.

No teniendo a disposición otros medios esterilizadores del agua usada para bebida, se debe, sobre todo en tiempo de epidemias, hervirla durante diez o doce minutos y aircarla, pues el calor mata todos los gérmenes patógenos a temperaturas comprendidas entre 110 y 120 grados centígrados.

#### Evacuación de aguas sucias.

Artículo 37. Todo núcleo de población debe disponer de una red (aunque sea rudimentaria) de conductos para recoger y alejar de la parte habitada las aguas negras, antes de que éstas fermenten. Dichos conductos pueden ser de mampostería, fábrica de ladrillo, hormigón, grés o cualquier otro material, que si no es impermeable debe impermeabilizarse por medio de un enlucido de cemento. Para las pequeñas aglomeraciones (urbanas o rurales) lo más indicado es la tubería de grés, que por lo general bastará tenga 0,25 a 0,35 metros de diámetro, en los colectores que recorran las calles principales, y de 0,20 a 0,25 metros en los ramales que sirvan las calles menos importantes.

Artículo 38. Las aguas sucias o negras procedentes de las viviendas (retretes, lavaderos, fregaderos, baños, limpieza casera, etc.), y los líquidos sobrantes de fábricas o de industrias agrícolas, mataderos, etc., deberán recogerse en tuberías impermeables (fundición o grés) o en conductos de mampostería, hormigón o fábrica de ladrillo impermeabilizados, que acometan a la red cloacal. Si ésta no existiera o se tratara de fincas muy alejadas de dicha red, se dará a dichas aguas canalizadas el destino que se indica en los artículos siguientes.

Siendo indispensable para el buen funcionamiento de toda red cloacal la limpieza constante de la misma a base de descargas periódicas de agua, si no hubiera canalización pública para suministrar el líquido necesario a los aparatos de descarga automática que en la red se intercalan, podría suplirse situando en la cabeza de los colectores pequeños pozos, que se llenen de agua dos o tres veces al día por medio de carros-cubas, construyendo un lavadero cuyas aguas viertan a la alcantarilla en el punto más alto de ésta o empleando parecidos recursos. En todo caso las aguas pluviales que corran por las calles deberán conducirse a la red cloacal si escasea el agua para la limpieza de la red y aquella tiene sección y pendiente adecuadas para recibirlas.

#### Depuración de las aguas residuales (Negras e industriales).

Artículo 39. Para reducir los riesgos de la contaminación del suelo y del agua subterránea no se verterán las aguas residuales directamente en los cursos de agua (ríos o arroyos) ni en pozos absorbentes, salvo en los casos en que el volumen de estas aguas impuras sea muy inferior (20 veces como mínimo) al que en época de estiaje llevan dichos cursos de agua. En los estados pozos se encuentren a gran

distancia (500 o más metros) de todo poblado y nivel inferior al de éstos. Como regla general será obligatoria la depuración de las aguas negras, aunque sin forzarla hasta límites que la hicieran excesivamente costosa. Podrá para ello emplearse algunos de los procedimientos que siguen, cuya elección depende de las circunstancias que en cada caso concurren.

#### a) Pequeños núcleos de población.

Artículo 40. Pueden practicar la depuración natural por el suelo con aplicación al cultivo, la biológica artificial o procedimientos mecánicos, empleando en todos los casos instalaciones sencillas, en las que se prescinda de todo cuanto no sea absolutamente indispensable.

La depuración por el terreno con irrigación agrícola conviene siempre a las aglomeraciones rurales para aprovechar los principios fertilizantes contenidos en las aguas de alcantarilla (1). Se necesita para practicar el sistema disponer de una extensión de terreno para regarlo con dichas aguas que no baje de 25 a 30 metros cuadrados por habitante y que este terreno sea permeable en profundidad de 6 a 8 metros. El conducto por el que circulen las aguas de la red cloacal desde la salida del poblado (emisorio) debe terminar en un pequeño depósito del que arranque la red de acequias que reparten dichos líquidos, decantados por la superficie de cultivo destinada a depurarlos o del que se extraiga por medio de bombas, norias u otra máquina elevatoria con el fin indicado.

Art. 41. Cuando no se dispone de terreno adecuado cerca de los poblados se acude a la depuración biológica artificial, que se realiza en depósitos cerrados o cámaras de fermentación (fosos sépticos) y estanques rellenos de materiales filtrantes ofreciendo muchas rugosidades (filtros o lechos bacterianos). La superficie necesaria para estas instalaciones varía poco de 2 metros cuadrados por metro cúbico de aguas negras, lo que para una población de 1.000 habitantes que disponga de red cloacal a la que acometan todas las viviendas representa a razón de 80 litros por habitante y día, 80 metros cúbicos de aguas negras y 160 metros cuadrados de superficie para la instalación depuradora.

Artículo 42. Los procedimientos mecánicos sólo producen una depuración muy imperfecta, pero que puede en muchas ocasiones ser suficiente; se refieren al empleo de estanques o depósitos de sedimentación donde las aguas permanecen ocho o diez horas, dejando en el fondo barro o fangos que hay que extraer periódicamente, teniendo escaso valor fertilizante. Los procedimientos químicos sólo se aplican a las aguas procedentes de gran número de establecimientos industriales.

(1) Los contenidos de la alcantarilla de composición media valen alrededor de 10 óxidos

#### b) Establecimientos colectivos o fincas aisladas.

(Asilos, Colegios, Cuarteles.)

Artículo 43. El procedimiento más indicado es el empleo de instalaciones bacterianas económicas, compuestas de un pequeño depósito decantador (volumen de 1/4 a 1/6 del diario de aguas negras) el foso séptico (capacidad igual al volumen diario de aguas a tratar) y disposición complementaria para la irrigación agrícola o filtros oxidantes.

En el depósito decantador quedan los cuerpos extraños; en el foso séptico se descomponen las materias fecales produciendo un líquido que fluye automáticamente y gases que salen por la tubería de evacuación de aquéllos. Como dichos líquidos son muy peligrosos por estar cargados de bacteria, hay que depurarlos por medio de un drenaje subterráneo (enterrado de 1 a 2 metros de profundidad generalmente) o por filtros bacterianos rudimentarios.

Artículo 44. Los fosos sépticos deben en lo posible elejarse de las viviendas y ser completamente impermeables, pudiendo aplicarse los metálicos o los de mampostería con enlucido de cemento; dichos fosos serán cerrados, estableciéndose la ventilación por medio de tubería de salida del líquido o de un tubo de 0,03 metros como mínimo, que perfora la cubierta del foso y se eleva un metro más que el caballete del tejado de las construcciones inmediatas. Su capacidad se calculará a razón de 100 litros por persona a servir, no debiendo exceder de 2,50 metros la altura útil del foso. Para pequeñas capacidades la sección circular en el foso es la más ventajosa.

Los lechos bacterianos, si no están inmediatos a la vivienda, serán abiertos, y de lo contrario tendrán la tapa perforada para la mejor entrada del aire exterior, indispensable para la oxidación del afluente del foso séptico. Su superficie se calculará a base de una depuración de 0,50 metros cúbicos por metro cuadrado y día.

Artículo 45. Se prohíbe, por ser peligroso para la salud pública:

a) Emplear las materias excrementicias brutas para el abono de terrenos que no sean de alto cultivo, a condición, en éstos, de encontrarse a más de 200 metros de poblado y conviniendo siempre cubrir con ligera capa de tierra dichas materias.

b) El utilizar los líquidos afluentes de los fosos sépticos, pozos Mouras negros o depósitos de decantación para el riego de terrenos, en los que se cultivan al ras de tierra legumbres o productos destinados a comerse en crudo (fresas, tomates, romollos, etc.).

c) Cultivar dichas hortalizas, legumbres, etc., en los campos de irrigación agrícola, o, en general, en los que reciben aguas residuales para su depuración.

Artículo 46. En las aglomeraciones en que aún existan pozos negros, deberán comprobarse la impermeabilidad de fondo y paredes y dotarlos de chimeneas de ventilación en la forma indicada en el art. 44. La extracción de las materias deberá hacerse durante la

noche y, si ser posible, por procedimientos mecánicos, carriedas con bombas de aspiración que reduzcan la manipulación y contacto con las mismas, transportándose éstas en recipientes cerrados. En los nuevos edificios, lo mismo urbanos que rurales, quedará prohibido el empleo de los pozos negros, que deberán sustituirse por fosos sépticos complementados con sencillas disposiciones para depurar el afluyente de éstas, antes de verterlo a un curso de agua o entregarlo al terreno para su absorción o bien adosando a dichos fosos otros de idéntica, o como mínimo la mitad de capacidad (50 litros por persona a servir) del que se extraiga el líquido con bombas de mano para llevarlo lejos del pozo y emplearlo en el riego subterráneo.

Artículo 47. Al ir sustituyendo los pozos negros existentes deberán cerrarse éstos, desinfectando su contenido antes de extraerlo por medio de la lechada de cal al 25 por 100, vertiendo cinco litros de esta lechada por metro cúbico de contenido del pozo. Para obtener la lechada al 25 por 100 se desleñen dos litros de cal viva en el doble de un volumen de agua, o sea en cuatro litros de agua, que se va adicionando lentamente. Los pozos se rellenarán de cal viva, que quema las materias orgánicas.

Este mismo desinfectante puede emplearse en la tierra removida al abrir zanjas en la vía pública.

Artículo 48. Las Autoridades sanitarias locales y provinciales deberán vigilar los resultados que se alcanzan con las instalaciones de recogida y depuración de aguas negras, motivo siempre de grandes peligros para la salubridad pública.

**Cuadras, establos, estercoleros y basureros.**

Artículo 49. Las construcciones que se dediquen a cuadras y establos deberán tener el pavimento impermeable (hormigón, asfalto o baldosín hidráulico) por lo menos en la parte destinada a recibir los orines y con pendiente a los absorbedores, que recogerán estos líquidos por intermedio de un sifón, conduciéndolos por tubería o conducto enterrado, bien al foso séptico donde se reúnan las aguas negras, bien a fosos destinados a este fin de donde se extrae el líquido con bombas, o bien a estercoleros, si éstos reúnen las condiciones higiénicas de que se habla en el artículo siguiente.

Las cuadras y establos tendrán una altura mínima de 2,50 metros y una cubrición de 20 metros cúbicos por animal mayor; sus paredes estarán encaladas, conviniendo exista un zócalo de material cerámico vitificado o do encajado de cemento, y las ventanas permitirán una amplia y constante ventilación, para lo cual conviene que, por lo menos, alguna de ellas tengan los vidrios en forma de persiana y que giren alrededor de un eje horizontal. En ningún caso será tolerable disponer en estos edificios habitaciones para pernoctar el personal encargado de cuidar el ganado.

Para la higiene de la cuadra y salud del mismo ganado es indispensable sacar diariamente el estiércol y evitar que exista estiércol húmedo bajo los pies de los animales.

Artículo 50. Las basuras domésticas deben recogerse en cada casa en un recipiente cerrado, preferentemente metálico, llevándose diariamente al estercolero o vertiéndolas en el carro de la limpieza pública, si existe dicho servicio. Estos carros deberán ser cerrados y tener sus paredes metálicas para la mejor limpieza.

Artículo 51. Los estercoleros deberán situarse a alguna distancia de las viviendas y pozos, estableciéndolos sobre un murete y con pendiente hacia unos canales que recojan los líquidos que el estiércol abandona, reuniéndolos en un foso provisto de bomba, para regar con ellos dicho estiércol, con lo que se favorecen las fermentaciones y gana en valor fertilizante. Dicho foso debe tener una capacidad de 1,30 metros cúbicos por cabeza de ganado mayor. En general, conviene cubrir dichos estercoleros, lo mismo que los fosos o depósitos de basuras, estableciendo en este caso tuberías de ventilación para dar salida a los gases que se producen al fermentar dichas inmundicias (1), cuidando siempre de situar los estercoleros donde no haya riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.

No es recomendable situar los retretes sobre fosos que recojan los líquidos del estiércol, ni mezclar con éste las basuras domésticas; si esto ocurriera, habrán de tenerse en cuenta las prescripciones del artículo 46, con lo que se reducen las aplicaciones de dicho abono natural.

Las basuras deben igualmente reunirse en fosos que conviene sean impermeables y cubiertos, distanciándose en lo posible de las viviendas, llevándose a un extremo del corral o patio.

Artículo 52. Los cadáveres de animales domésticos deberán enterrarse a distancia de cien metros, como mínimo, de las viviendas, rociándolos con cal viva, a razón de cien kilogramos por cadáver de animal mayor, u otro antiséptico, y cubriéndolos con una capa de tierra de dos metros de espesor, como mínimo. Igual precaución se tomará con las materias extraídas de pozos negros, para impedir los malos olores y que las moscas se detengan sobre ellas; al cabo de un año dicha mezcla es utilizable como abono.

Artículo 53. Cuando a las basuras domésticas se reúnan las de la vía pública, estableciendo montones en donde sufren la fermentación, estos depósitos estarán, por lo menos, a 200 metros de la parte habitada, y en lugar donde no sean de temer las contaminaciones del terreno o cursos de agua. Es preferible enterrar las basuras e ir cubriendo con una delgada capa de tierra de 0,50 metros las distintas tongadas, o bien abrir zanjas que, una vez llenas de estiércol, se tapan con la tierra extraída, y mejor quemarlas al

(1) El Dr. Murillo ha confirmado que el bacilo de Eberth, productor de las fiebres tifoideas, puede vivir en el estiércol hasta ocho meses, opinando que los bacilos citados llegan al suelo principalmente por el estiércol.

aire libre, o preferentemente en hornos económicos, constituidos por un anillo de un metro de altura, hecho con adobes o ladrillos y diámetro un metro a dos metros, provisto en el interior de una parrilla que recibe los detritus; al nivel del suelo se dejan cuatro o seis orificios de 0,20 metros por 0,35 metros, como promedio, repartidos por la periferia, para dar entrada bajo la parrilla al aire que precisa para el tiro.

Las basuras así preparadas (basuras negras), o bien las basuras verdes, que son las que se encuentran en la misma forma en que se recojen de la vía pública, pueden emplearse extendiéndolas sobre la superficie laborable, o introduciéndolas a cierta profundidad por medio de labores agrícolas, siendo higiénicamente preferible este segundo sistema de aprovechamiento.

#### Cementerios.

Artículo 54. Los cementerios deberán situarse los menos a 300 metros de distancia de los poblados, estableciendo en su interior plantaciones bastante espaciadas para dejar penetrar el aire y la luz. No se permitirá abrir pozos a distancia menor de 100 metros de los cementerios, debiendo siempre cerrarse estos lugares por muros, empalizadas o setos vivos.

Para establecer los nuevos cementerios deberá escogerse un terreno algo elevado y no muy húmedo para que los cuerpos no puedan nunca quedar al contacto con las capas acuíferas subterráneas, ni aun en sus oscilaciones extraordinarias, debiendo ser siempre el terreno permeable al aire, pues de lo contrario la desecación de los cadáveres es muy lenta. De no existir terreno en dichas condiciones, deberá descarse, cuidando de que las aguas recogidas tengan salida en punto donde no haya riesgo de contaminación para aguas utilizables y que aquellas no produzcan estancamientos, siempre peligrosos. Los féretros deberán depositarse en las fosas a la profundidad mínima de 1,50 metros. Cada fosa deberá tener como mínimo una superficie de 0,80 metros por 2 metros, distanciando al menos 0,30 metros las distintas fosas. Las sepulturas de párvulos tendrán, como mínimo, un metro cuadrado.

En tiempo de epidemia, los cadáveres de cuantos fallezcan de enfermedad contagiosa o sospechosa, deberán cubrirse con una capa de cal viva de 0,50 metros de espesor mínimo.

#### Mataderos y mercados de ganados.

Artículo 55. Los mataderos deberán establecerse fuera de los pueblos o los barrios extremos, en construcciones bien ventiladas y disponiendo de agua abundante para la limpieza.

Las naves de malanza tendrán un zócalo de 1,50 metros, impermeable, y el suelo deberá ser también impermeable (sotera continua del asfalto, hormigón o baldosín de cemento), recogiendo los residuos líquidos en canalizaciones cerradas, que los conduzcan a instalaciones depuradoras, aunque sean rudimentarias; dichos conductos deberán tener rejillas y registro que detenga y permitan extraer los residuos sólidos. Estos, por ser altamente putrescentes, deberán enterrarse, desinfectándose con lechada

de cal en las condiciones indicadas en el artículo 52, o, mucho mejor, quemarse.

Igualmente, el mercado de ganado deberá establecerse en las afueras de los pueblos, sobre un suelo impermeable de hormigón o de adoquines unidos por cemento, atando a los animales a barras de hierro empotradas en pilares de piedra o fábrica de ladrillo; los excrementos serán recogidos en carretillas o volquetes cerrados, y transportados a los estercoleros, y el suelo deberá lavarse y desinfectarse con una solución de cloruro de cal o con una solución alcalina de cresol al 5 por 100.

#### Desinfección y desinsectación.

Artículo 56. Siendo hoy indiscutible que todas las enfermedades infecciosas, transmisibles o contagiosas, son producidas por gérmenes vivos (microbios), y que ciertos roedores e insectos pueden servir de vehículos transmisores de algunas de estas enfermedades, precisa practicar, hasta en las aglomeraciones más modestas, la desinfección, con la que se destruyen dichos microbios y la desinsectación, que mata igualmente los aludidos insectos y roedores (ratas y ratones, moscas, mosquitos, chinches, pulgas, cucarachas, piojos, hormigas), acudiendo a los procedimientos más en armonía con los escasos recursos de que se dispone en los pequeños Ayuntamientos.

Artículo 57. Los Municipios procurarán tener un local, aunque reducido, con una o dos camas, donde puedan momentáneamente alojarse cualquier vagabundo que llegase atacado de enfermedad contagiosa. Se esforzarán, igualmente, por poseer un aparato formógeno, modelo pequeño, para producir vapores de aldehído fórmico, y si sus recursos lo permitieran, una pequeña estufa de vapor. Si nada de esto les fuera posible, poseerán, por lo menos, unas cazuelas metálicas para quemar azufre, un pulverizador con su lanza correspondiente y comprimidos formógenos o fumigadores que producen el aldehído fórmico.

Esponja o no de estos elementos, cuando se presentasen varios casos de enfermedad infecciosa, haciendo presente se trata de un brote epidémico, puestos de acuerdo el Médico municipal y el Alcalde, solicitarán del Gobernador o del Inspector provincial de Sanidad la presencia del personal y material de la brigada móvil provincial.

Artículo 58. En todas las viviendas donde existe un caso de enfermedad contagiosa (fiebres tifoideas, tifus exantemático, viruela, escarlatina, difteria, gripe, tuberculosis, etc.) se procederá a aislar en lo posible al enfermo, no entrando en su habitación más personas que las necesarias para su asistencia, y evitando el contacto con las ropas y objetos tocados o secretados por éste (deyecciones, orinas, vómitos, esputos, etc.). Las personas aludidas evitarán en lo posible el contacto con el enfermo y se lavarán frecuentemente las manos con agua sublimada al 1 por 1.000.

Las ropas de uso interno deben recogerse cuidadosamente en sacos y desinfectarse por el agua hirviendo o lejía, a la que conviene agregar 25 gramos de cloruro de sodio (sal común)

por litro de agua para que la ebullición pase de los 100 grados (115°) y exista la seguridad de que todos los microbios han sido destruidos. Las vasijas, platos, vasos, botellas, se someterán al agua hirviendo antes de emplearse de nuevo.

Si en el Municipio existe una pequeña estufa de vapor, en ella se desinfectarán los colchones, mantas y ropas de vestir, y si sólo se dispusiera de un aparato productor de vapores de aldehído fórmico, se colocaran unas prendas en la habitación que haya desocupado el enfermo, bien por curación, traslado o muerte del mismo.

Para obtener los vapores de aldehído fórmico basta someter a la ebullición el fondo del comercio conteniendo un litro de esta solución comercial en tres y medio de agua y evaporar 40 centímetros cúbicos de esta mezcla por metro que cubique el local a desinfectar. En invierno hay que calentar primero la habitación hasta que alcance, por lo menos, 10 grados, para que la acción del formol sea eficaz, cerrando siempre todos los intersticios de puertas y ventanas con papel engomado o papel corriente pegándolo con goma o engrudo.

Si no se dispone de aparato alguno, basta hacer evaporar la solución de formol, disuelta en su peso de agua, en una cazuela metálica o recipiente cualquiera calentado con ayuda de una lámpara de alcohol (un litro de aldehído fórmico al 40 por 100 por cada 25 metros cúbicos de local). Si se emplean los pequeños cartuchos, llamados fumigadores, basta prender la mecha para que por el calor se transforme en aldehído fórmico el polvo trioximetileno que contienen. Cada fumigador contiene de 60 a 80 gramos de formol y sirve para desinfectar una habitación hasta de 20 metros cúbicos. Puede también emplearse el siguiente procedimiento, muy práctico, que se aplica en frío: se mezcla un kilogramo de permanganato de potasa cristalizada, dos litros de formaldehído diluido con agua y dos de agua por cada 100 metros cúbicos de capacidad de la habitación en una caldera o recipiente metálico de 0,50 metros de diámetro y 0,50 de altura.

Para desinfectar cuando se emplean agentes gaseosos deben cerrarse herméticamente todas las aberturas (puertas y ventanas), se abren los baúles y armarios, se levantan las camas, se cuelgan los tapetes, cubiertas y sábanas, se coloca en el recipiente el permanganato y la correspondiente cantidad de formaldehído y al cabo de pocos segundos el gas, bajo forma de neblina, invade todo, bastando un plazo de seis horas para la desinfección.

Artículo 59. Para la desinfección de muebles (no metálicos), paredes, pisos, etc., pueda emplearse el sublimado, bien en lavado con esponjas o algodones que se embeben fuertemente en la solución, bien en pulverización, si se dispone de uno de estos aparatos. Es más eficaz el primer procedimiento que el segundo. El sublimado es un veneno muy activo que exige precauciones para su manejo. El sublimado se emplea en la solución de 1 por 1.000, que se prepara, como sigue: en

un recipiente se vierten diez litros de agua caliente, a la que se incorpora un paquete o un comprimido de otros diez gramos de sublimado, agitando la mezcla con un útil de madera (si se emplea sublimado en polvo conviene disolver al mismo tiempo 100 gramos de sal de cocina). Cada gramo de la solución indicada debe mezclarse con 500 de agua.

Artículo 60. Para desinfectar las materias fecales, vómitos, orinas, esputos, etc., debe emplearse la lechada de cal que se prepara colocando en una vasija de hierro esmaltado o madera un litro o 25 gramos de cal sin apagar, partida en pequeños trozos que se ricgan lentamente hasta reducirla a polvo fino, agregando agua hasta llenar la vasija y agitando la mezcla. Aproximadamente dos litros de cal deben diluirse en cuatro de agua. La lechada debe verterse en los recipientes que contengan las materias a desinfectar, manteniendo la mezcla durante tres o cuatro horas, al cabo de las cuales puede verterse.

Para desinfectar fosos, pozos fijos, alcantarillas, etc., deben emplearse cinco litros de lechada por metro cúbico de materias excrementicias o tierras muy contaminadas. Los agujeros en el suelo que contengan materias fecales frescas deben desinfectarse con cal viva a razón de un kilogramo por metro cúbico de dichas materias, y a falta de desinfectantes con cinco kilogramos de tierra limpia por un metro cúbico de tierra contaminada.

Pueden emplearse en vez de lechada el cloruro de cal mezclando 20 gramos por cada litro de agua fría o el cresol jabonoso al 5 por 100, diez litros de agua mezclada con cresol jabonoso, pudiendo este desinfectante aplicarse también para el lavado de pisos, muros y muebles vulgares y para el remojo de ropas de cama o interiores, vestidos, etc.

Artículo 61. Para la desratización y desinsectación de sótanos, cuartos, almacenes y locales donde abundan los roedores y parásitos, se hará arder azufre en cubetas o recipientes metálicos, a razón de 60 gramos por metro cúbico de local. A falta de otros medios se consigue una desinsectación, aunque incompleta, quemando paja en copas alternativamente húmedas y secas a razón de 1,50 kilogramos por cada 10 metros cúbicos de local, elevando previamente la temperatura de éste hasta 30 grados.

Para destruir las ratas y ratones, cuando no son en gran número, pueden disponerse en los sitios que dichos roedores frecuentan cazuelas conteniendo una mezcla de cal viva pulverizada y de azúcar en polvo, y en proximidad de éstos, platos con agua; en vez de cal puede emplearse el yeso. Pueden utilizarse también pastas fosforosas o virus fabricados por los Laboratorios. Estas mismas pastas o el quemar azufre conduce a la destrucción de las cucarachas.

Para destruir las hormigas se inyecta gasolina en los hormigueros, tapándolos en seguida.

Para destruir las pulgas y chinches se recorre con un pincel empapado en petróleo o en aguarrás las uniones de las tablas, pisos, puertas, ventanas,

oquedades de muros y uniones de piezas en muebles, camas, etc.

Artículo 62. Para matar las moscas domésticas puede emplearse la siguiente fórmula de fácil preparación y que dura varios días inalterable: formol al 40 por 100, 15 gramos; leche, 25; agua azucarada, 60. El líquido resultante se echa en un plato y cuantas moscas lo beban mueren rápidamente. También puede emplearse formol al 30 por 100 y agua en la preparación del 10 por 100, y tener las piezas bien cerradas. De más cuidado, por ser el arsénico un veneno muy activo, es la siguiente receta: arsénico, 10 gramos; agua con azúcar o miel negra, 100; se echa en un plato y se pone junto al mismo el letrero veneno. Los papeles atrapan moscas con también recomendables.

Para impedir la penetración de las moscas en las habitaciones deben emplearse celosías metálicas muy tupidas en las ventanas, haciendo en las puertas con colocar cortinas llamadas japonesas hechas con canutos delgados de bambú o con tubos de cristal, y en su defecto los de cuerda o cañizo.

Para matar las larvas es muy recomendable regar la superficie de los fosos fijos, el estiércol y, en general, los puntos donde se acumulan dichas larvas, con una mezcla de aceite verde de esquisito y agua a partes iguales, o bien de alquitrán coloidal y agua en la dosis de medio a un grano del primero por cada 100 litros de agua.

Puede emplearse también una mezcla de petróleo bruto, cinco partes de jabón blando, tres y una de agua agitada hasta formar emulsión, con la que se rocían todos los sitios donde existan moscas o sus huevos. Esta mezcla es también muy eficaz para la desinfección de ropas contaminadas de piojos y para friccionar con ella las personas infectadas por dichos insectos.

Artículo 63. Siendo más fácil evitar la abundancia de ratones y moscas que el destruir unos y otros, se procurará para conseguir el fin indicado tener constantemente limpios los sumideros, cuadras y corrales donde se crían animales domésticos, quitar el estiércol y blanquear con yeso o encalar frecuentemente los locales del ganado, cuidando mucho de conservar los desperdicios de cocina y basuras en recipientes cerrados, mientras permanezcan en las casas, porque tanto los ratones como las moscas encuentran en las inmundicias alimento abundante, y está demostrado que, privándoles de éste, se reduce notablemente su reproducción.

Madrid, 31 de Enero de 1922.—En 16 de Junio de 1922 fueron aprobadas por unanimidad estas instrucciones por el Real Consejo de Sanidad en pleno.



**Documento 1.3.**

REAL DECRETO de la Presidencia del Directorio Militar, de 14 de julio de 1924, por el que se aprueba el Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales

Publicación: GACETA DE MADRID nº 108 de 16 de Julio de 1924.

Fuente: <http://www.boe.es>.





## EXPOSICION

SEÑOR: El cuarto Reglamento de los elaborados por la Comisión nombrada para desenvolver el articulado del Estatuto municipal, regula todo lo concerniente a obras y servicios municipales.

Su primer título, dedicado a las obras, estudia con separación de las de ensanche y extensión, las de saneamiento o mejora interior, las de urbanización parcial y las municipales de carácter ordinario. En el articulado de este título se aplican los principios fundamentales del Estatuto, entre los cuales descuellan el de extender a las obras de ensanche la facultad de expropiar fajas laterales de terreno, que hasta ahora sólo existía para las de saneamiento y mejora interior. Asimismo se equipara la extensión al ensanche a los efectos tributarios y administrativos, lo cual ofrece base de solución a problemas vitales de algunos Municipios españoles, como el del extrarradio de Madrid.

Tanto con relación a los planes de ensanche y extensión como a los de saneamiento y mejora interior, se respeta la autonomía municipal y, por consiguiente, el derecho de cada Ayuntamiento a redactar las correspondientes Ordenanzas técnico-sanitarias; pero en defecto de las mismas y con carácter meramente subsidiario, regirán las garantías mínimas que el Reglamento establece, inspirándose en altas finalidades de carácter sanitario.

En el título segundo se reglamentan los servicios municipales, dictándose normas del más alto interés para el desenvolvimiento de las funciones que a los Ayuntamientos otorga el artículo 150 del Estatuto. La competencia municipal en materia de tranvías, ferrocarriles, teléfonos, aguas, desecación de terrenos pantanosos, electricidad, etc., etc., exigía preceptos concretos que adaptaran el derecho positivo anterior al Estatuto a los nuevos y amplios horizontes abiertos por éste. Esto hace el expresado título segundo del Reglamento que ensancha de modo notable la perspectiva de la acción

municipal, de tal suerte que el principio de la soberanía territorial de los Ayuntamientos dentro de la supremacía del Estado queda afirmado y garantizado en forma inexcusable. Es de advertir que el criterio de autonomía se enlaza con el de descentralización y así, en aquellos casos en que se precisa una concesión del Estado por haberse de ocupar terrenos de dominio público o carreteras o utilizar aguas públicas, se faculta a los Gobernadores civiles para el correspondiente acuerdo. También interesa hacer notar la preocupación sanitaria y la de higiene pública que campea en esta reglamentación y a virtud de la cual se dan facilidades para las expropiaciones que sean necesarias en los abastecimientos de aguas y en las obras de alcantarillado, aumentándose el caudal de agua asignable a cada habitante hasta 150 o 200 litros por día, según se trate de aglomeraciones rurales o urbanas, y concediéndose amplio perímetro de protección para los cursos de agua a fin de preservarlos de toda impureza.

Por último, el título tercero contiene reglas de la mayor trascendencia respecto a la expropiación forzosa por razón de utilidad pública municipal. En primer término, desenvuelve el principio del Estatuto municipal que aplica a las tasaciones de las fincas la valoración de las mismas hecha a los efectos tributarios por sus propietarios. En segundo lugar, señala períodos concretos de vigencia de las tasaciones para evitar el abuso de los expedientes en tramitación durante lustros, con daño comprensible de intereses particulares. Y además, simplifica las reglas de procedimiento para hacerlas más rápidas sin que la oposición temeraria del interés privado pueda ser nunca motivo de estancamiento para el proyecto. Desde luego, el acuerdo municipal tendrá por sí solo la eficacia precisa para ahorrar dos trámites de la expropiación forzosa: el de declaración de utilidad pública y el de declaración de la necesidad de ocupación.

Por todo lo expuesto se puede afirmar que con las reglas comprendidas en este Reglamento queda facilitada la acción municipal en los confines de su término y para la totalidad de los fines de su vida, puesto que se prevén todas las hipótesis de obras municipales y se regulan también todos los servicios de la misma índole, con la única excep-

ción de las de carácter sanitario que por su especialidad serán objeto de Reglamento separado.

Madrid, 14 de Julio de 1924.

SEÑOR:

A L. R. P. de V. M.,  
ANTONIO MAGAZ Y PERS.

## REAL DECRETO

A propuesta del Jefe del Gobierno, Presidente del Directorio Militar, y de acuerdo con éste,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo único. Queda aprobado el adjunto Reglamento de obras y servicios municipales.

Dado en Palacio a catorce de Julio de mil novecientos veinticuatro.

ALFONSO

El Presidente Interino del Directorio Militar,  
ANTONIO MAGAZ Y PERS.

Reglamento de obras, servicios y bienes municipales.

## TÍTULO I

DE LAS OBRAS MUNICIPALES

## CAPÍTULO I

De las clases de obras municipales.

Artículo 1.º Se consideran como obras municipales todas las de nueva planta, reparación o entretenimiento que los Ayuntamientos ejecuten con sus propios fondos o con el auxilio del Estado, Entidades o particulares, para satisfacer necesidades de carácter higiénico, de vitalidad o de ornato de los Municipios o realizar los servicios de la competencia municipal que enumera el artículo 150 del Estatuto.

Artículo 2.º Las obras a que se refiere el artículo anterior se clasifican, para los efectos del Estatuto municipal, en los cuatro grupos siguientes:

- a) De ensanche y extensión.
- b) De mejora interior de poblaciones.
- c) De saneamiento y urbanización parcial.
- d) Municipales ordinarias.

## CAPÍTULO II

De las obras de ensanche y extensión de poblaciones.

Artículo 3.º Para la urbanización de cualquier zona no interior del término municipal, de zonas comprendidas entre los límites de los actuales ensanches y los del término, y de terrenos incorporados a un Municipio o a que éste haya de extender su acción urbanizadora, los Ayuntamientos deberán redactar, aprobar y en su caso ejecutar el oportuno proyecto de Ensanche o Extensión, con arreglo a los preceptos del presente capítulo.

Artículo 4.º Los pueblos mayores de 10.000 almas que en el período de 1910 a 1920 hayan experimentado un aumento de población superior al 20 por 100 y que al promulgarse el presente Reglamento no tengan apro-

bado su plan de ensanche, o, en su caso, de extensión, procederán, según dispone el art. 217 del Estatuto, en el plazo máximo de cuatro años, a redactar los proyectos correspondientes, encomendándolos, bien a los técnicos municipales, bien a facultativos con título competente designados por concurso.

Igualmente quedan obligados los Municipios de las poblaciones de más de 200.000 almas a presentar, en el plazo máximo de cuatro años, los anteproyectos de urbanización de aquellas zonas de terreno comprendidas entre los límites de sus ensanches y los respectivos términos municipales en que, por la edificación ya existente, o por la que pueda fundadamente presumirse que se levante en plazo relativamente próximo, haya probabilidad de constituir núcleos urbanos.

Artículo 5.º Todo proyecto de ensanche, ampliación de ensanche o extensión, constará de los documentos siguientes:

- a) Memoria.
- b) Planos.
- c) Presupuesto aproximado.
- d) Pliego de condiciones económico-facultativas.

Podrá prescindirse de este último documento siempre que se redacte con oportunidad para servir de base a la subasta y ejecución de las obras.

Los proyectos han de referirse a cuantas obras exija la urbanización de los terrenos que abarquen y su enlace con las poblaciones, incluyendo entre aquéllas:

- a) Los movimientos de tierras necesarios para el trazado de las vías, plazas, paseos, parques y establecimiento de los servicios públicos.
- b) La construcción del alcantarillado, distribución de aguas, establecimiento de canalizaciones para el alumbrado, servicios eléctricos, etc.
- c) La pavimentación y aceras.
- d) La preparación de parques, jardines, espacios destinados a juegos y ejercicios físicos, emplazamiento para mercados, edificios públicos, monumentos, etc.

En la Memoria se incluirá una relación detallada de los terrenos y construcciones que haya que expropiar, justificando la necesidad de la expropiación y valorando aproximadamente cada una de las fincas.

En los anteproyectos de urbanización se prescindirá del pliego de condiciones, y en la Memoria se hará la valoración de las fincas, agrupando aquéllas a que puedan aplicarse los mismos precios unitarios.

Artículo 6.º Al redactar los proyectos de ensanche o extensión de poblaciones, se observarán los preceptos técnico-sanitarios que cada Ayuntamiento haya incorporado a sus Ordenanzas, y en su defecto, los siguientes:

a) La superficie que se destina a la edificación no podrá exceder del 50 por 100 del área total a urbanizar, debiendo corresponder como mínimo 50 metros cuadrados por habitante supuesto al ensanche o zona urbanizable.

b) Se dedicarán como mínimo cuatro metros cuadrados por habitante, siempre que la superficie que resulta no sea inferior al 10 por 100 del

área total, a parques, jardines y terrenos preparados para juegos y ejercicios físicos al aire libre, debiendo repartirse, por los distintos sectores, tanto los jardines como las plazas, bulevares y amplios espacios libres, a fin de evitar que los núcleos urbanizados tengan densidad excesiva de población.

c) Se estudiará detenidamente el emplazamiento de monumentos y edificios públicos, agrupando por secciones o barrios las construcciones de la misma naturaleza (especialización de zonas), situándolos en lugar adecuado al servicio que han de prestar, y reservando determinados sectores para las fábricas y establecimientos industriales, y especialmente para los considerados como insalubres, incómodos o peligrosos.

d) Se organizarán las manzanas de casas de tal modo que tengan patios comunes, cuya anchura total no sea inferior a vez y media la altura de las casas que los formen. Los patios serán siempre abiertos, quedando en comunicación directa con el exterior, y su superficie total, para cada casa, no bajará del 12 por 100 de la edificada, a menos que por la disposición de la planta, número de fachadas o combinación con espacios libres de las fincas adyacentes, pueda conseguirse que todos los huecos (ventanas o balcones), tengan como mínimo tres metros de vistas directas, medidos en el eje de cada abertura. La superficie de cada patio no será inferior al cociente de dividir el cuadrado de la altura del edificio en metros por el número 2,50. Los pisos situados a 15 o más metros de altura se dotarán de ascensor.

e) No se permitirán calles de anchura inferior a 12 metros, medidos entre las alineaciones que se fijen para las fachadas de ambos lados, y la altura de las casas no podrá exceder del ancho de la calle; sin embargo, cuando las circunstancias locales u otras causas recomienden reducir dicha altura, podrá hacerse así, previa justificación razonada en la Memoria, y siempre que en la misma se demuestre que por la orientación y anchura asignadas a la calle, los rayos solares llegarán a todas las viviendas dispuestas en los edificios que las bordean, como mínimo, durante una hora el día más corto del año (22 de Diciembre).

f) Se organizará una red de alcantarillas con las pendientes y lavados precisos para asegurar el rápido atajamiento de las aguas residuales, y se establecerán los indispensables servicios de abastecimientos de agua, gas y alumbrado, en forma tal que puedan hacerse fácilmente las reparaciones, reduciendo cuanto sea posible la parte del pavimento a levantar. Siempre que en la misma vía existan conductos para las aguas negras (alcantarillas) y los destinados a la alimentación, deberán éstos encontrarse encima de aquéllos.

g) No se tolerará el trazado de líneas aéreas de transporte a alta tensión de energía eléctrica por vías, plazas y parques.

h) La anchura de las calles se determinará calculando la circulación probable y atendiendo a la necesidad de proporcionar accesos rápidos con

sencillez de trazados con arreglo a lo que se preceptúa en el apartado e). Deberá fijarse un máximo del 4 por 100 para las pendientes tolerables en las vías principales, del 6 por 100 en las secundarias y del 8 por 100 en las particulares.

El enlace de los ensanches con las poblaciones deberá realizarse sin cambio brusco que constituya solución de continuidad, especialmente en las vías de acceso.

Artículo 7.º Los anteproyectos de urbanización de zonas de contacto con el casco de grandes poblaciones, aunque rebasen los límites del término municipal, podrán limitarse al trazado de las líneas que establezcan rápida comunicación entre el centro y las zonas exteriores y las principales de los polígonos a urbanizar que sirvan de enlace directo entre los núcleos habitados que se construyan en la periferia, estudiando sus respectivos servicios. Al edificar dentro de los polígonos resultantes, se atenderán los propietarios a las alineaciones y rasantes que les marque el Municipio, así como al contenido de las Ordenanzas municipales o Reglamentos especiales de construcción.

Las construcciones que se levanten dentro de esas zonas inmediatas al casco de cualquier población o en las ciudades satélite, formando parte de un plan de extensión, deberán satisfacer las condiciones técnico-sanitarias que exijan las respectivas Ordenanzas Municipales, debiendo ocupar cada casa familiar, incluidos los patios, y el huerto, jardín o corral, una superficie mínima de 200 metros cuadrados.

No será obligatoria la división en zonas parciales de la zona general del ensanche, a los efectos administrativos, pudiendo, no obstante, ordenarse los servicios en diferentes secciones o sectores a fin de que las obras que el plan de ensanche abarque puedan ejecutarse escalonada y separadamente, si así conviniera al Ayuntamiento.

Artículo 8.º En los proyectos de extensión deberán fijarse los usos y servicios que se estimen más adecuados para las diferentes zonas que integren el plan, y la forma de establecer un perfecto enlace entre los nuevos núcleos urbanos y la metrópoli. Igualmente se estudiarán las ampliaciones que sean precisas en las redes de energía, alcantarillado y abastecimiento de aguas de la población, para dotar de tan indispensables servicios a los referidos núcleos urbanos, a menos que su establecimiento pueda hacerse con independencia de los de la población.

Artículo 9.º Los Ayuntamientos podrán encomendar la redacción de los proyectos de extensión o ensanche, bien a sus técnicos o a facultativos ajenos a la Corporación municipal, o bien convocar concurso de proyectos, que deberán siempre estar autorizados por facultativo competente con título oficial español.

Para utilizar los servicios de un facultativo, que no sea funcionario municipal, será preciso acuerdo adoptado por el Ayuntamiento pleno.

Artículo 10.º Si todo o parte del terreno a que afectan los estudios proyectos perteneciese a la zona militar

de costas y fronteras o a la polémica de los puntos fortificados, y en general a cualquier zona sometida al ramo de Guerra, el Ayuntamiento correspondiente tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento del 18 de Marzo de 1903 para la aplicación del Real decreto de 17 de Marzo de 1891, que estableció la zona militar de zonas y fronteras, y en el Reglamento de 22 de Diciembre de 1880.

En el caso mencionado en el párrafo anterior, si parte del terreno a que el proyecto afecte estuviese enclavado en la zona polémica o en la de aislamiento de edificios peligrosos y polígonos de tiro, detalladas para cada plaza militar en el Real decreto de 26 de Febrero de 1913, se tendrá en cuenta al redactar el proyecto las clases de construcciones que en cada una de las tres partes que las citadas zonas abarcan autorizan las Instrucciones respecto al nuevo régimen de dichas zonas (apartados A al F), publicadas como anexo al referido Real decreto.

Artículo 11. Los proyectos de extensión y ensanche de las ciudades, así como los anteproyectos de urbanización de las zonas de contacto, se expondrán al público durante el plazo de treinta días, durante los cuales se admitirán cuantas reclamaciones escritas y documentos que las justifiquen se presenten sobre cualquiera de los extremos abarcados por aquellos.

Estas reclamaciones serán resueltas por el Ayuntamiento pleno.

Los proyectos de modificación o ampliación de dichos planes requerirán la aprobación en igual forma por parte del Ayuntamiento, previa propuesta de la Comisión especial de Ensanche, si existiere.

Artículo 12. Los acuerdos de los Ayuntamientos relativos a proyectos de Ensanche o Extensión, si son aprobatorios, se someterán a la Comisión Sanitaria provincial respectiva, según dispone el artículo 182 del Estatuto, con la Memoria y planos, de cuyos documentos se acompañarán el original y una copia.

La Comisión sanitaria provincial devolverá el original del proyecto, con su informe, al Ayuntamiento cuando se trate de poblaciones que no sean capitales de provincia ni tengan más de 30.000 almas, debiendo la Corporación municipal subsanar los defectos que se señalen por dicha Comisión, sin cuyo requisito no será ejecutivo el acuerdo municipal. Si los defectos anotados son de escasa importancia, la Comisión sanitaria podrá dispensar la nueva remisión del proyecto, pero en caso contrario, el Ayuntamiento deberá elevarlo nuevamente a la Comisión.

En ningún caso podrá demorarse este organismo más de seis meses la resolución de los expedientes aludidos, estimándose aprobados si transcurriere ese plazo sin que recaiga resolución. El plazo empezará a contarse desde la fecha en que cada expediente tenga entrada en el Gobierno civil respectivo.

Artículo 13. Cuando los proyectos citados en el artículo anterior se refirieran a poblaciones que tengan más de 30.000 almas o sean capi-

tales de provincia, las Comisiones sanitarias provinciales trasladarán con su informe el acuerdo municipal y el original de la Memoria y planos a la Comisión sanitaria central, que deberá resolver en el plazo máximo de cuatro meses, devolviendo el proyecto a la Comisión provincial sanitaria. Esta dará traslado oportuno al Ayuntamiento, que quedará obligado a subsanar los defectos señalados y a proceder como se indica en el artículo anterior cuando se refiriesen a la parte fundamental del proyecto.

Artículo 14. Si algún Ayuntamiento estimase improcedentes las modificaciones propuestas por la Comisión sanitaria provincial, podrá entablar apelación ante la Central que resolverá en el plazo máximo de dos meses. El plazo para interponerla será de treinta días. La Provincial elevará día desde que se formule.

En todo caso será aplicable la doctrina del silencio administrativo, conforme a lo dispuesto en el Estatuto municipal, y sin perjuicio de las responsabilidades exigibles.

Artículo 15. La aprobación de un proyecto de ensanche o extensión de poblaciones, o de un anteproyecto de urbanización de las zonas de contacto, por la Comisión sanitaria provincial o por la Central, según proceda, llevará anexas, según se establece, en el artículo 184 del Estatuto, la declaración de utilidad pública de las obras proyectadas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios enclavados en el trazado de las vías, plazas, parques, etcétera, propuestas, así como la de una faja paralela y adyacente a dichas vías y plazas con anchura máxima de 50 metros y mínima de 25 por ambos lados de aquella.

Tal anchura sólo podrá llegar al máximo de 50 metros en las avenidas en que esta dimensión no sea inferior a 60 metros, medidos entre las alineaciones asignadas a los edificios que los bordean o en las plazas cuya superficie no baje de 3.000 metros cuadrados; se reducirá a 40 metros, para aquellas vías cuya anchura esté comprendida entre 50 y 60 metros o en plazas con superficie entre 2.000 y 3.000 metros cuadrados; a 35 para las calles de anchura entre 30 y 50 metros o plazas de 1.000 a 2.000 metros cuadrados; a 30 para las de 20 a 50 metros de ancho o plazas de 500 a 1.000 metros cuadrados, y a 25 metros para las vías o plazas con anchura o superficie inferiores a los límites últimamente citados.

Artículo 16. Si en las referidas fajas de terreno o en el que debe expropiarse para las vías o plazas, estuvieran comprendidos terrenos del Estado, la Comisión Sanitaria Central remitirá al Ministro de Gobernación los antecedentes necesarios para que por el de Hacienda se solicite del Consejo de Ministros la resolución que proceda según el artículo 189 del Estatuto.

Artículo 17. Para entender en todos los asuntos relacionados con la ejecución de los planes de extensión o ensanche de las poblaciones, los Ayuntamientos, cuando así lo acuerden, conforme al artículo 359 del Estatuto, constituirán la Comisión de Ensanche en la forma que previene el artículo séptimo de la ley de 26 de Julio de

1892 aunque modificando su organización, por lo que afecta a los representantes de la propiedad, que serán cinco designados por la Cámara Oficial de la Propiedad urbana; si no la hubiere, por las Asociaciones de Propietarios afectados por el ensanche o extensión, y en su defecto, por sorteo entre dichos propietarios. En todo caso, los representantes han de tener propiedad en la zona del Ensanche o extensión, y si hubiese varias zonas, a cada una debe asignársele un representante, cuando menos.

Artículo 18. Las obras a que se refiere este capítulo, se ejecutarán por subasta, salvo los casos de excepción legal, conforme a lo dispuesto en los artículos 161 a 164 del Estatuto.

### CAPITULO III

#### DE LAS OBRAS DE MEJORA INTERIOR DE POBLACIONES

Artículo 19. Se incluyen en este Capítulo las obras que se realicen con el expresado fin, dentro del casco de las ciudades, que se supondrá limitado por el perímetro interior de los ensanches, y de no existir éstos, por el exterior de la zona urbanizada.

Artículo 20. Podrán ser obras proyectadas y ejecutadas por los Ayuntamientos y previa autorización de éstos, por Sociedades legalmente constituidas o particulares. Cuando para redactar dichos proyectos precise practicar reconocimientos en el suelo o subsuelo, o recoger datos en las oficinas municipales o en fincas particulares, se solicitará la autorización competente del Alcalde, quien previa comprobación de dicha necesidad, podrá concederla.

La autorización para estudiar un proyecto no prejuzga la autorización para ejecutarlo.

Artículo 21. Todo proyecto de reforma interior de poblaciones mayores de 2.000 almas, contendrá los siguientes documentos:

Obras a ejecutar:

- Memoria.
- Planos.
- Presupuesto.
- Pliego de condiciones económico-facultativas.

Terrenos o fincas a expropiar:

- Relación detallada de cada uno de los terrenos, solares y edificios o bienes inmuebles cuya expropiación total o parcial sea necesaria.
- Valoración aproximada de todos y cada uno de estos bienes.

- Vías públicas y servicios a crear o que deben desaparecer con las obras proyectadas.

- Enumeración detallada de las vías, paseos, etc., que total o parcialmente desaparezcan al efectuar las obras en proyecto, con los servicios en las mismas existentes.

- Descripción y valoración de las que se proyecten y de los servicios en las mismas (alcantarillado, agua, gas, electricidad).

- Indicación de los pavimentos que hay que destruir y valoración de los que deben establecerse.

Podrá dispensarse la presentación del pliego de condiciones al solicitar la aprobación del proyecto, siempre que dicho documento se redacta al

anunciar la subasta de las obras, o antes de comenzar éstas, si se hiciesen por administración.

En las poblaciones de menos de 2.000 almas, los proyectos de reforma interior serán considerados como de urbanización parcial y sometidos a las reglas que se fijan en el capítulo cuarto de este título.

Artículo 22. Para realizar el ensanche de calles, paseos o plazas, o la apertura de estas vías en las poblaciones de más de 2.000 almas, así como los cambios de alineación en las mismas, será condición precisa que dichas obras estén contenidas en un plan general de alineaciones o de reforma interior previamente aprobado.

Todos los Ayuntamientos de poblaciones mayores de 10.000 almas que en la actualidad no tuvieran aprobado el plan de alineaciones para sus vías principales o los de aquellas en que el plan vigente hubiera sido aprobado con fecha anterior al 1.º de Diciembre de 1950, procederán en el plazo máximo de cuatro años a redactar los mencionados planes o la modificación o ampliación de los vigentes, debiendo atenderse en lo posible a las prescripciones que se establecen en el artículo siguiente, al redactar dichos trabajos.

Artículo 23. Al redactar los proyectos de obras de mejora interior de poblaciones se observarán los preceptos técnico-sanitarios que contengan las Ordenanzas municipales, y en su defecto, los siguientes:

a) No se permitirá la apertura de ninguna vía nueva de anchura inferior a 12 metros en poblaciones de más de 10.000 almas, y de 10 metros en las de menor número de habitantes, siendo estos límites mínimos para las calles que se ensanchen simultáneamente por ambos lados.

b) En las calles que se ensanchen, variando la alineación de uno de sus lados, la anchura mínima tolerable será de 10 y 8 metros, respectivamente, según que la población exceda o no de 10.000 habitantes.

c) Los inmuebles que se construyan en las nuevas calles no podrán tener altura superior a la anchura de éstas, y los que se levanten en calles que sean objeto de ensanche al variar las alineaciones, tendrán como altura máxima vez y media la anchura de la calle. Para los efectos de la altura de los edificios que se levanten en plazas o paseos, se considerará como anchura de éstos la que tengan en la población las calles más anchas.

Estas alturas se medirán desde la rasante de la calle hasta el alero del tejado o, en caso de la ausencia de éste, desde el nivel de los techos de los inmuebles situados en dichos inmuebles a 2,80 metros.

Cuando por circunstancias especiales, convenga no respetar los límites que se fijan en los apartados a), b) y c), la Memoria deberá justificar debidamente los motivos de dicha conveniencia.

d) En toda finca que con destino total o parcial a vivienda se edifique en plazas o calles comprendidas en un plan de reforma interior, la superficie mínima de patios será el 12 por 100 de la edificable para casas hasta de cinco pisos, y del 15 por 100 para las

de mayor número, a menos que por la disposición de la planta, número de fachadas o combinación de espacios libres de las fincas adyacentes, pueda conseguirse que todos los huecos (ventanas o balcones), tengan como mínimo tres metros de vistas directas, medidos en eje de cada abertura. Los patios serán siempre abiertos, y deberá procurarse que los patios tengan comunicación directa con el exterior.

La superficie mínima de cada patio será de 12 metros cuadrados, no debiendo bajar de tres metros su lado menor.

e) Será obligatorio para todos los inmuebles que se edifiquen en la zona abarcada por un plan de reforma hacer recomendar a la población pública, si ésta existiese, un espacio de 50 metros, y establecer el servicio de agua en cada una de las viviendas si hubiera canalización a distancia que no exceda de la indicada.

f) En toda vía nueva, se establecerán las tuberías de agua y gas, así como las canalizaciones eléctricas, en forma tal que puedan hacerse fácilmente las reparaciones, reduciendo cuanto sea dable la parte del pavimento a levantar, y siempre que en la misma vía existan conductos para las aguas negras (alcantarillas), y otros destinados a la alimentación deberán éstos últimos pasar por encima de aquellas.

Artículo 24. Si en la zona afectada por un proyecto de reforma interior estuvieran enclavados solares o edificios propiedad del Estado se fijarán en la Memoria todas las características de los mismos a fin de que el Consejo de Ministros pueda oportunamente resolver sobre su venta, cesión o permuta en la forma dispuesta en el artículo 189 del Estatuto.

Artículo 25. Los proyectos de reforma interior de poblaciones, cuando sean redactados por empresas

en la Secretaría del Ayuntamiento correspondiente, y una vez informados por los técnicos municipales, se exhibirán al público por espacio de un mes, durante el cual se admitirán cuantas reclamaciones escritas y documentos justificativos de las mismas se presenten sobre cualquier extremo. Si el proyecto hubiese sido redactado por el personal del Municipio, se expondrá igualmente al público durante el plazo en el fin indicado.

Terminada la aludida información pública pasará el proyecto, en uno y otro caso, a examen del Ayuntamiento pleno, según disponen los artículos 181 y 153 del Estatuto, debiendo sufrir igual trámite los planes de alineaciones generales y las modificaciones o ampliaciones de éstos o de los de reforma interior.

Una vez aprobados por los Ayuntamientos los mencionados proyectos, se acumularán en su tramitación a lo que establecen los artículos 12, 13 y 14 de este Reglamento.

Artículo 26. La aprobación de un proyecto de reforma interior de poblaciones, cualquiera que sea el número de sus habitantes, por la Co-

misión Sanitaria provincial o por la Central, según proceda, llevará aneja la declaración de utilidad pública de las obras que comprenda y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que estén enclavados en el trazado de las vías, plazas, parques, etcétera, proyectadas, así como la de una faja paralela y adyacente a dichas vías y perímetro de las plazas con anchura máxima de 50 metros y mínima de 25 por cada lado de las citadas vías o siguiendo el perímetro de las plazas.

Artículo 27. Para fijar la anchura precisa a que puede alcanzar la expropiación forzosa conforme al artículo 184 del Estatuto, se tendrá en cuenta por los Ayuntamientos el coste de los inmuebles a expropiar. La faja expropiable no podrá exceder de 25 metros de anchura por ambos lados en calles que según las alineaciones proyectadas en el plano de reforma tengan un ancho igual o inferior a dichos 25 metros o en plazas cuya superficie no exceda de 1.000 metros cuadrados; en las vías de anchura comprendida entre 25 y 50 metros, la faja expropiable por cada lado podrá alcanzar un máximo idéntico entre las alineaciones fijadas para las fachadas de las casas y considerando, por consiguiente, como ampliación de anchura de vía el espacio reservado a jardín o acceso a los inmuebles, cuando así se proyectase en los planos de reforma. Para avenidas o grandes vías de anchura superior a los indicados 50 metros, la faja expropiable podrá alcanzar igual límite en su anchura y lo mismo en las plazas cuya superficie exceda de 3.000 metros cuadrados, reduciéndose a 40 metros cuando ésta esté comprendida entre 2.000 y 3.000 metros cuadrados; a 35 para plazas de superficie entre 1.500 y 2.000 metros cuadrados, y a 30 para las de 1.000 a 1.500 metros cuadrados.

Artículo 28. Será obligatoria la expropiación de todo solar resultante de la reforma en proyecto, cuyo fondo no llegue a tener ocho metros, así como la de todo inmueble del que haya de segregarse alguna parte, aunque ésta sea espacio libre (jardín, corral, patio, etcétera), a menos que el propietario de la finca prefiera que la expropiación se limite en la medida estrictamente precisa para realizar dicha reforma.

Igualmente, siempre que para la regularización o formación de manzanas o espacios libres convenga suprimir algún patio, calle, plaza o trozo de éstas, serán expropiadas las fincas que tengan fachadas o luces directas sobre las citadas calles, plazas o patios, si los propietarios no se avienen a la desaparición de dichas servidumbres.

Artículo 29. La aprobación de un plan general de alineaciones o de cualquier modificación del mismo llevará consigo la declaración de utilidad pública en los términos expresados en el artículo 26 de este Reglamento.

Artículo 30. Los Ayuntamientos se reservarán para el momento que lo estimen oportuno, el derecho a efectuar la expropiación forzosa de las fincas que por salirse de las ali-

neaciones aprobadas perjudiquen la salubridad de las vías, pero en ningún caso podrán permitir que las nuevas edificaciones se aparten de las mencionadas alineaciones. Igualmente deberán dichas Corporaciones prohibir toda clase de recalzo o consolidación parcial o total de edificios situados fuera de línea en la parte afectada por la alineación defectuosa.

De común acuerdo podrán el Ayuntamiento y los propietarios de las líneas que se encuentren fuera de línea, limitar la expropiación a la crujea o parte de inmueble que pende en la vía pública.

Artículo 31. Cuando los Ayuntamientos realicen por su propia cuenta las obras de un plan de reforma inferior, se atenderán para ejecutarlas a lo establecido en el artículo 23 de este Reglamento y demás disposiciones complementarias.

#### CAPITULO IV

##### DE LAS OBRAS DE SANEAMIENTO Y URBANIZACIÓN PARCIAL

Artículo 32. Están incluidas en este grupo cuantas obras municipales contribuyan a mejorar las condiciones higiénicas de una población, ya se realicen en el suelo o en el subsuelo de la misma, siempre que no constituyan un plan completo de dotación de servicios municipales en un sector de dicha población.

Se entenderán comprendidas en este grupo las obras que enumera el artículo 180 del Estatuto en sus apartados a), b), c), d), f), g) y h).

Artículo 33. El proyectar, aprobar los proyectos y ejecutar cualquiera de las obras enumeradas en el anterior artículo o las similares conducentes a los fines que se señalan en el párrafo 1.º del mismo, es de la exclusiva competencia municipal, según se establece en el artículo 180 del Estatuto. La aprobación del proyecto llevará aneja la declaración de utilidad pública de las obras que comprenda y la consiguiente expropiación forzosa en los términos establecidos en los artículos 184 y 185 del expresado Estatuto.

Artículo 34. Estos proyectos podrán redactarse por encargo directo o por concurso, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.º del presente Reglamento.

En los proyectos de saneamiento o urbanización parcial, se especificará si para realizarlos es preciso o no acudir a la expropiación forzosa, delimitando los terrenos, solares o inmuebles a que ésta deba afectar y sus características (situación, extensión superficial, número de plantas de los edificios, uso de ellos, etc.).

Artículo 35. En los proyectos de abastecimiento o distribución de aguas, el derecho a la expropiación forzosa, en cuanto a las conducciones, será sustituido por el de imponer las servidumbres de conducción de tuberías por el subsuelo, vigilancia y, en su caso, ejecución de las reparaciones precisas.

Artículo 36. El perímetro de protección de los ríos, arroyos o manantiales, así como de los embalses y obras de captación y conduc-

ción de las aguas destinadas al consumo a que se refiere el artículo 185 del Estatuto, estará constituido en la forma siguiente:

a) Para los embalses o lagos artificiales en que se verifique la toma de aguas, por un círculo trazado con dicho punto de toma como centro, con radio máximo de 500 metros, proporcionado a la importancia del abastecimiento.

b) Para las tomas de aguas hechas directamente o por derivación mediante una pequeña presa en los arroyos o regatos, por un rectángulo hasta de 500 metros de lado mayor, medido en la dirección de la corriente, y de 250 metros de fondo o anchura máximos, según la importancia del abastecimiento. Dicho lado mayor se medirá en forma tal, que la obra de toma ocupe próximamente el centro de dicha base.

c) Cuando la toma de aguas se haga en un pozo o caseta, por proceder aguas de manantiales o corrientes subterráneas, el perímetro lo marcará un círculo hasta de 300 metros de radio, trazado tomando como centro la obra indicada.

d) En los tramos de río comprendidos entre la presa de almacenamiento o regulación y la toma de aguas o punto de arranque de la conducción, el perímetro se extenderá a lo largo del tramo por ambas orillas del curso de agua y tendrá un fondo máximo de 100 metros.

e) En el recorrido de las conducciones, el perímetro de protección sólo se establecerá en los puntos en que el agua quede al descubierto (instalaciones elevadoras o depuradoras, filtros, cámaras o arquetas de arranque y salida de sifón, depósitos, vertederos, etc.), debiendo rodear al edificio u obra en que así suceda en un radio máximo de 300 metros.

Artículo 37. Todos los terrenos comprendidos en un perímetro de protección, podrán ser expropiados o sujetos a la servidumbre de prohibir el paso por ellos de personas y ganados, el empleo para su cultivo de abonos animales o minerales, la apertura de excavaciones, el vertimiento de aguas residuales (de alcantarillas o industriales), y cuanto pueda modificar desfavorablemente las condiciones higiénicas de las aguas.

Artículo 38. En los proyectos de abastecimiento de aguas se indicarán en los planos, con tinta verde, los perímetros de protección que se crean estrictamente indispensables para los embalses, tomas y conducciones, precisando su extensión dentro siempre de los límites que fija el artículo 37. Si estos límites se juzgaran en algún caso insuficientes, se propondrán los necesarios, con justificación suficiente y plena.

Artículo 39. Con arreglo al artículo 185 del Estatuto, los Ayuntamientos tienen derecho a obtener por vía de concesión o de expropiación, según los casos, el caudal de agua preciso, para que el Municipio que haya de recibirlo disponga de una dotación media por habitante y día de 150 ó 200 litros, según se trate de aglomeraciones rurales o urbanas. Asimismo tienen derecho a ocupar los terrenos de dominio público necesarios para dis-

poner la toma y elevación de aguas, canales de desagüe, conducciones y obras complementarias de los abastecimientos, y a obtener la servidumbre de conducción por carreteras de las tuberías que sirvan para la red general y ramales alimentadores de los abastecimientos.

Artículo 40. Cuando en un proyecto de abastecimiento de aguas se solicite la concesión de aguas públicas o terrenos de dominio público, conforme al artículo anterior, serán aplicables a dichas concesiones las disposiciones del Real decreto de 5 de Septiembre de 1918, con las siguientes modificaciones:

1.º El acuerdo municipal aprobatorio del proyecto llevará aneja la declaración de utilidad pública.

2.º Estas concesiones gozarán de la tramitación reducida y de la preferencia que otorga el artículo 15 del mencionado Real decreto.

3.º La información pública y la controverbia del proyecto serán practicadas en el plazo máximo de tres meses por la Jefatura de Obras públicas.

4.º La concesión será otorgada por el Gobernador civil de la provincia, salvo el caso de que deban ser expropiadas otras concesiones anteriores otorgadas por el Ministerio de Fomento.

5.º La Comisión Sanitaria provincial informará, en su caso, sobre el aspecto técnico-sanitario del proyecto, como trámite previo a su ejecución, pero con independencia de la concesión solicitada, que se tramitará simultánea y separadamente.

Artículo 41. Todos los preceptos relativos a la declaración de utilidad pública e imposición de servidumbres serán aplicables, en las mismas condiciones que a los proyectos de abastecimiento de aguas de las aglomeraciones urbanas o rurales, a los de abastecimiento de asilos, hospitales, cuarteles, casas de salud y edificios de servicio público que pertenecían al Estado, la Región, la Provincia o el Municipio, ya tengan instalación propia, ya se surtan de otras conducciones con las que empalmen su red de alimentación.

Artículo 42. En los proyectos de alcantarillado podrán establecerse las servidumbres a que se refiere el artículo 33, para la protección de la red y del emisario, si éste es subterráneo. Si el emisario fuese al descubierto, será forzosa, si la exige el propietario de los terrenos, la expropiación en éstos de una faja de anchura igual a la correspondiente a la sección transversal del conducto y un paso de tres metros a derecha e izquierda del mismo, para la vigilancia.

Cuando estos proyectos exijan ocupación de terrenos de dominio público o hagan venir la aportación de una red de desagüe en aguas públicas, la concesión correspondiente se ajustará a lo prevenido en el artículo anterior.

Artículo 43. En los proyectos de depuración de las aguas residuales habrá derecho, conforme al artículo 185 del Estatuto, a aplicar la expropiación forzosa a todos los terrenos que exija la depuración, y a aplicar los procedimientos mecáni-

cos, los químicos o los bacterianos (depuración biológico-artificial o bien depuración por el suelo, con o sin cultivo).

Artículo 44. Para cuantos proyectos se refieran a la destrucción de viviendas insalubres o a la construcción de casas baratas, se atenderán los Municipios a la ley de 10 de Diciembre de 1921 y Reglamento para su aplicación de 8 de Julio de 1922, sin perjuicio de lo que sobre Expropiación forzosa dispone este Reglamento.

Artículo 45. Es de la exclusiva competencia municipal la desecación de lagunas o terrenos pantanosos comprendidos dentro del término, conforme al número 10 del artículo 159 del Estatuto, y en su consecuencia, tendrán los Ayuntamientos las siguientes facultades:

A) Desecar las lagunas o terrenos pantanosos que tengan carácter comunal o patrimonial, con la facultad de extraer la tierra y piedra necesarias, conforme al artículo 60 de la vigente ley de Aguas, sin otro trámite que la previa notificación al Gobernador civil de la provincia.

B) Obligar a los propietarios de los terrenos encharcados o pantanosos, a desecar con las mismas facultades que conceden el artículo 61 y siguientes de la citada ley de Aguas al Ministerio de Fomento. En el caso previsto por el artículo 64 de aquella ley, los Ayuntamientos tendrán preferencia sobre el Estado y la provincia para el ejercicio de los derechos que reconoce el expresado precepto.

C) Obtener la oportuna concesión para desecar o sanear, con arreglo a lo prevenido en la ley de 24 de Julio de 1918, con preferencia a cualquier Corporación o particular.

En las concesiones que otorgue el Estado habrá de respetarse siempre lo dispuesto por el artículo adicional de la invocada ley de 24 de Julio de 1918.

Artículo 46. Continuarán subsistentes el Real decreto de 27 de Marzo de 1914, las disposiciones complementarias del mismo y el Real decreto de 20 de Diciembre de 1919, relativos a auxilios o subvenciones para la ejecución de obras de abastecimientos de poblaciones.

Artículo 47. Deberán entender las Comisiones Sanitarias provinciales en los proyectos que enumera el artículo 32 de este Reglamento, cuando su ejecución exija la expropiación forzosa de fincas o aguas de propiedad particular. Cuando se trate de proyectos de urbanización o saneamiento parcial, que no exijan expropiación forzosa ni imposición de servidumbre, o la exijan tan sólo respecto de pequeñas parcelas o de fincas aisladas, el acuerdo municipal será ejecutivo, sin necesidad de someterlo a la Comisión sanitaria provincial.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, deberán someterse a la Comisión Sanitaria Central los expedientes de abastecimientos de aguas en que se solicite un perímetro de protección superior a los límites máximos fijados en el artículo 30 de este Reglamento.

Artículo 48. Deberán ser aprobados por el Ayuntamiento pleno los

proyectos de obras que hayan de ser sometidos, para su examen desde el punto de vista técnico-sanitario, a la Comisión sanitaria provincial respectiva.

Los restantes proyectos podrán ser aprobados por la Comisión municipal permanente, con arreglo a lo dispuesto en el apartado 10 del artículo 153 y en el 2.º del 154 del Estatuto.

Artículo 49. Las obras de urbanización parcial o saneamiento se ejecutarán por subasta o mediante concurso, con sujeción estricta a lo que disponen los artículos 161 a 165 del Estatuto.

#### CAPITULO IV

##### DE LAS OBRAS MUNICIPALES ORDINARIAS

Artículo 50. Se considerarán incluidas en este grupo, las que no estén comprendidas en los capítulos anteriores.

No considerándose las obras municipales a que se refiere el párrafo precedente, como de utilidad pública, excepción hecha de las municipalizables a que se refieren los artículos 170 y 172 del Estatuto, no será aplicable a las mismas la expropiación forzosa.

#### CAPITULO V

##### De los medios económico-financieros para la ejecución de las obras municipales.

Artículo 51. Ninguna obra podrá comenzarse sin que esté aprobado el proyecto, cuando se trate de las de nueva planta, y sin que exista el crédito necesario consignado en presupuesto ordinario o extraordinario, y se hayan arbitrado, cuando se trate de las comprendidas en el artículo 354 del Estatuto, los recursos que corresponde sufragar a los interesados en su realización.

Artículo 52. Las obras de urbanización parcial o de saneamiento, podrán ejecutarse por los Municipios:

a) Con los recursos que para ello se incluyan en los presupuestos ordinarios o los que proporcionen las contribuciones especiales a que se refiere el número 2 del artículo 316 del Estatuto, en armonía con el 354.

el número 2 del artículo 316 de la ley en armonía con el 354.

b) Con los procedentes de la venta de terrenos, láminas, efectos públicos u otros bienes, muebles e inmuebles, propiedad de las Corporaciones municipales, previo cumplimiento de las formalidades que exige el artículo 158 del Estatuto.

c) Por medio de empréstitos.

Artículo 53. Para atender a las obras de extensión y ensanche de poblaciones podrán los Municipios utilizar los recursos siguientes:

1.º Los concedidos por la ley de Ensanche de 26 de Julio de 1892 en su artículo 13.

2.º Los procedentes de empréstitos, préstamos o emisión de cédulas a base de la garantía hipotecaria de los ingresos obtenidos por los conceptos a), b) y c) del apartado 1.º del artículo 13 de la ley de 26 de Julio

de 1892 o de cualquiera otro ingreso legal del Ayuntamiento.

3.º Las contribuciones especiales a que se refiere el número 2.º del artículo 316 del Estatuto, en armonía con el 354.

Para la aplicación de estas contribuciones especiales se tendrá en cuenta que, según especifica el artículo 359 del Estatuto, no podrán imponerse sobre los edificios sitos en las zonas de ensanche que al promulgarse aquél estaban sujetos al recargo extraordinario del 4 por 100, mientras este recargo subsista, y que es incompatible el régimen de contribuciones especiales, objeto del capítulo III, título IV, libro I del Estatuto, con los beneficios concedidos por la ley de Ensanche, debiendo los Ayuntamientos optar por uno u otros.

Artículo 54. El recargo que concede el apartado c) del artículo 13 de la ley de Ensanche de 1892 tendrá de duración veinticinco años, contados para cada finca a partir de la fecha en que comience a percibirse.

Previo petición por los interesados, podrán los Ayuntamientos eximir del recargo extraordinario del 4 por 100 a los propietarios de terrenos que entreguen, a cambio de tal exención, las superficies necesarias para trazado de la mitad de las vías o plazas proyectadas, abonando al propio tiempo el importe a los precios corrientes en plaza de los movimientos de tierra que exijan las alineaciones y rasantes acordadas para el trozo de vía comprendido en las referidas fincas.

A los propietarios que no se presenten voluntariamente a tal cesión, se les abonará la parte de su terreno necesaria para vía pública al 75 por 100 de su tasación, hecha a base del Registro fiscal, amillaramiento o valor aceptado por la Hacienda para efectos tributarios.

Artículo 55. Los recursos que proporcionen el arbitrio sobre incremento de valor de terrenos y fincas, regulado por el artículo 422 del Estatuto; el impuesto de solares a que se refiere el artículo 407, y el establecido por el 408 sobre terrenos incultos, podrán engrosar el presupuesto de ingresos del ensanche o extensión, cuando los inmuebles a que afecten estén enclavados en el terreno que el ensanche o plan de extensión abarquen, aplicándose siempre al presupuesto municipal ordinario cuando las fincas o solares radiquen en el caso de la población o fuera de las zonas de ensanche.

Artículo 56. Las obras de reforma interior de poblaciones se realizarán con los mismos recursos que se citan para las de saneamiento y urbanización parcial, disfrutando además del beneficio que para las fincas que se levanten en la zona expropiada otorga el artículo 13 de la ley de 18 de Marzo de 1895, modificado por la ley de 8 de Febrero de 1907. La tributación que se fije a las nuevas fincas, en los casos en que, por falta de datos o dificultades cualesquiera, no pudiera precisarse la de los inmuebles que ocupaban antes de la reforma su emplazamiento, será tan sólo la cuarta parte de lo que les correspondiera abonar si estuvieran situadas fuera de la zona de reforma interior.

## CAPITULO VI

*De las obras efectuadas por Corporaciones o particulares y cuya inspección corresponde a los Ayuntamientos.*

Artículo 57. No podrá efectuarse por particulares o Empresas, sin previa licencia del Ayuntamiento, ninguna obra de nueva planta, reparación o reforma, en el suelo o subsuelo del casco del término municipal respectivo. Si las obras pertenecen a cualquiera dependencia del Estado, deberá el Jefe de ella, antes de iniciarse, dar cuenta al Alcalde Presidente del Ayuntamiento.

Artículo 58. Corresponde a los Ayuntamientos señalar las alineaciones y rasantes a que debe sujetarse toda construcción que se levante en el término municipal respectivo. Las Corporaciones han de atenerse, al fijarlas, a los planes de extensión, de ensanche o de alineaciones aprobados, que sólo podrán ser modificados en la forma establecida en este Reglamento.

Artículo 59. Las Ordenanzas Municipales contendrán disposiciones referentes a la manera de solicitar las licencias para la ejecución de obras y señalamiento de las alineaciones y rasantes, indicando los documentos y planos que sea obligatorio presentar. También contendrán preceptos fijando los plazos dentro de los que indispensablemente deberá otorgarse o negarse la licencia para la ejecución de obras y fijarse la alineación y rasante que en cada caso corresponda, haciendo aplicación, dentro de dichos plazos, de la doctrina del silencio administrativo que establece el Estatuto.

Artículo 60. Cuando el edificio que se pretende construir sea un teatro, cinematógrafo o cualquier otro destinado a espectáculo, se observarán, tanto al proyectarlo como al solicitar la licencia, las prescripciones contenidas en el Reglamento de Policía de Espectáculos, aprobado por Real orden del Ministerio de la Gobernación de 19 de Octubre de 1913, quedando rigurosamente prohibido comenzar las obras mientras el proyecto no haya sido aprobado por el Director de Seguridad en Madrid y los Gobernadores civiles en provincias.

Artículo 61. Cuantos edificios destinados a vivienda se construyan en lo sucesivo, deberán reunir las condiciones mínimas higiénicas que a tal efecto se consignarán en las Ordenanzas municipales de la localidad respectiva. A fin de servir de norma a los Ayuntamientos para la formación de sus Ordenanzas, si no las tuvieren, o reforma de las actuales, se dictarán por el Ministerio de la Gobernación, a propuesta de la Comisión central de Sanidad local, los oportunos modelos respecto a las condiciones higiénicas mínimas de los edificios destinados a viviendas, para que puedan tenerlas a la vista las Corporaciones Municipales, rigiendo entre tanto las que señaló la Real orden de 9 de Agosto de 1923.

Artículo 62. También contendrán las Ordenanzas Municipales preceptos referentes a las industrias y establecimientos que sean insalubres, incó-

modos o peligrosos, procurando que los mismos queden con suficiente separación de los lugares destinados a habitación, o funcionen en forma que no pueda implicar perjuicio ni peligro para los habitantes del término.

Artículo 63. En el plazo de cuatro meses se redactará por el Ministerio de la Gobernación, después de oír al Real Consejo de Sanidad, un nomenclator que clasifique en las tres categorías de insalubres, incómodos o peligrosos los establecimientos e industrias existentes en España, y que servirá de norma a los Municipios para llevar a sus Ordenanzas municipales la parte que les afecte en la clasificación.

Artículo 64. No podrá habitarse vivienda alguna, ni abrirse establecimientos industriales, sin que previamente se haya efectuado por el personal que el Ayuntamiento determine, la correspondiente visita de inspección para comprobar si la obra se ajusta o no a las Ordenanzas Municipales, o si se ha separado de los términos en que se formuló la petición de licencia. En virtud de estas visitas de comprobación, los Ayuntamientos procederán a decretar la suspensión de las obras que no se ajusten a las Ordenanzas, o falten a las condiciones impuestas. La propia vigilancia deberá ejercerse mientras se construyan las obras, para comprobar en su decurso el cumplimiento de los preceptos de las Ordenanzas, y el respeto a las condiciones con que el permiso fué concedido, pudiendo también en caso contrario suspenderse los trabajos que se ejecuten. En las obras que exijan vaciados o cimentación de alguna importancia, la inspección será activa y constante.

Artículo 65. Todos los Ayuntamientos cuyas Ordenanzas municipales estén aprobadas con anterioridad a 1.º de Enero de 1900, deberán reformarlas en el plazo de un año, pudiendo, si lo estiman oportuno, refundir las especiales de construcción y el Reglamento Sanitario. Las Ordenanzas reformadas serán comunicadas a los Gobernadores civiles, conforme al artículo 168 del Estatuto.

Los Ayuntamientos rurales se inspirarán, para redactar o reformar sus Ordenanzas, en las "Instrucciones técnico-sanitarias para los pequeños municipios" aprobadas por Real orden del Ministerio de la Gobernación de 3 de Enero de 1923. (GACETA del día 10.)

## TITULO II

## DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES

## CAPITULO I

*Concepto y clases de servicios municipales.*

Artículo 66. Serán considerados como servicios municipales cuantos tiendan a satisfacer las necesidades del vecindario, relativas a circulación dentro del término municipal, higiene, seguridad, abastos, interés social, beneficencia, enseñanza, comodidad y ornato de la población y demás de índole comunal. Cuando un servicio, de la exclusiva competencia municipal, esté explotado por Empresas, Sociedades o particulares, corresponderá al

Ayuntamiento inspeccionarlo y cuidar del exacto cumplimiento de las obligaciones contraídas con el vecindario por las entidades o particulares que lo tengan a su cargo.

Artículo 67. Los servicios municipales que este Reglamento regula, se clasifican, desde el punto de vista de la necesidad a que responden, en los grupos siguientes:

- A) De vitalidad, comunicaciones, aguas y electricidad.
- B) De abastos.
- C) De seguridad.
- D) De índole social.
- E) De ornato y embellecimiento de la población.

Los servicios sanitarios serán objeto de Reglamento especial.

Las atribuciones de los Ayuntamientos para la organización, ejecución o vigilancia de estos servicios se entenderán siempre sin perjuicio de la alta inspección que corresponde al Gobierno, con arreglo al artículo 151 del Estatuto municipal.

## CAPITULO II

*Servicios de vitalidad, comunicaciones, agua y electricidad.*

## SECCION PRIMERA

*Servicios de vitalidad y comunicaciones.*

Artículo 68. Corresponde a los Ayuntamientos, según el artículo 150 del Estatuto, regular el tránsito de peatones y vehículos dentro del término municipal, ordenando su circulación y estacionamiento, inspeccionando los medios de transporte de servicio público e impidiendo que las vías públicas se destinen a objeto distinto de la finalidad a que responden.

En todas las poblaciones de España, tanto la circulación de peatones como de vehículos de tracción animal o mecánica, se hará siempre por la derecha, en la dirección o sentido de la marcha. Los Ayuntamientos deberán establecer en sus Ordenanzas la condición de que los vehículos de poca velocidad circulen siempre próximos a las aceras o paseos.

Artículo 69. En las nuevas concesiones que en virtud del apartado 8.º del artículo 150 del Estatuto se soliciten de los Ayuntamientos para establecer redes tranviarias en poblaciones mayores de 100 000 habitantes, podrá prohibirse la penetración de las líneas en el centro de las urbes, y especialmente los cruces en las calles o plazas de circulación intensa, que por su escasa anchura los hagan peligrosos, salvo que los concesionarios se obliguen a sustituir en esas secciones el sistema de toma de corriente.

Artículo 70. Las Empresas de tranvías quedarán obligadas a costear los gastos que ocasione la perfecta conservación del pavimento en una zona que comprenda la entrecalle y dos fajas de 0.30 metros, como mínimo, por ambos lados de los carriles exteriores.

Artículo 71. En las aglomeraciones urbanas o rurales atravesadas por carreteras del Estado, de la Mancomunidad o de la provincia, que estén sometidas a tránsito muy frecuente de

vehículos, especialmente automóviles, deberán los Municipios desviarlos, separándolos del pueblo, o por lo menos de sus calles principales, construyendo al efecto vías de circunvalación, o utilizando como tales alguna calle secundaria de dirección sensiblemente paralela a la carretera. En todas las poblaciones mayores de 50.000 habitantes podrán convertirse en vías urbanas las carreteras que atraviesen el caso o el ensanche, siempre que lo soliciten los Ayuntamientos interesados del Gobernador civil, comprometiéndose a sufragar los gastos de su conservación.

Artículo 72. Todas las Empresas de vehículos para uso público (tranvías, autobuses, taxímetros, autos, coches de tracción animal) que circulen por las poblaciones, deberán obtener la previa concesión del Ayuntamiento, sometiéndose a cuantos preceptos en ella se les impongan para realizar su servicio y a los que figuren en las Ordenanzas municipales respectivas para regularizar el tránsito por las vías públicas.

Artículo 73. Es de la exclusiva competencia de los Municipios, según precepta el artículo 153 del Estatuto en su apartado octavo, la concesión de líneas de ferrocarriles y tranvías, cualquiera que sea el medio de tracción, mientras no rebasen por la superficie ni por el subterráneo los límites del término municipal, correspondiendo, por consecuencia, a los Ayuntamientos la aprobación de los proyectos, y quedando modificados en ese sentido los artículos 71, 72 y 75 de la ley general de Ferrocarriles y tranvías de 23 de Noviembre de 1877, y los 79, 80, 97 y 101 a 104 del Reglamento de 24 de Mayo de 1878, dictado para su aplicación. A las peticiones de concesión de las mencionadas líneas se acompañará el correspondiente proyecto, autorizado por facultativo con título oficial español, que constará de los documentos que se especifican en el artículo 78 del Reglamento citado, debiendo formar parte de la Memoria el cuadro detallado de tarifas de precios para toda clase de servicios que la línea vaya a prestar.

Cuando parte del trazado de los ferrocarriles o tranvías, sean urbanos o interurbanos, se desarrolle ocupando una carretera del Estado, que no sea vía urbana o terrenos de dominio público, corresponderá al Gobernador civil de la provincia otorgar la concesión en la parte que al Estado afecte. En los casos en que el trazado se lleve por terrenos particulares, fuera de la zona citada, inmediata a las carreteras del Estado, y que pertenezcan a varios términos municipales, precisará la concesión por parte de cada uno de los Ayuntamientos afectados, como también cuando la línea recorra, aunque sea sin salir de vías urbanas o caminos municipales, parte de varios términos municipales. Si el camino utilizado por la línea pertenece a una Diputación, corresponderá a esta entidad otorgar la concesión en la parte correspondiente. Cuando el trazado exija la ocupación de las zonas adyacentes a las carreteras sujetas a servidumbre legal, no será precisa concesión del Estado, pero se entenderán subsistentes tales servidumbres.

Artículo 74. Cuando el peticionario de una nueva línea de tranvías tenga la concesión de otra que se extienda en la misma población, y que unida a la primera forme una red o ramal único, podrán los Municipios unificar las concesiones para los efectos de la fecha de reversión con arreglo a las normas que de común acuerdo con los interesados se fijen en cada caso.

Artículo 75. La tramitación de los proyectos de líneas cuya concesión corresponda a los Ayuntamientos, se ajustará a lo dispuesto en el capítulo VII del Reglamento de 6 de Julio de 1877 para la ejecución de la ley de Obras públicas, con la modificación de suprimirse la intervención del Gobernador y del Ingeniero Jefe de Obras públicas de la provincia. La resolución corresponderá al Ayuntamiento pleno, con arreglo a lo que dispone el apartado 9.º del artículo 153 del Estatuto.

Si el proyecto requiriera la concesión de varios Municipios, podrá tramitarse simultáneamente en todos ellos, acompañando a la petición la parte de los planos que afecten a cada Municipio. Y si precisara al mismo tiempo la concesión de Fomento o de una Diputación, podrá también tramitarse con simultaneidad.

Las concesiones de líneas de ferrocarriles o tranvías que otorguen los Ayuntamientos no tendrán plazo de duración superior a sesenta años, según establece el artículo 76 de la ley general de Ferrocarriles. Al terminar el plazo de concesión, el material y las líneas revertirán al Municipio o Municipios en que radiquen las líneas, y en su caso se pondrán de acuerdo los Municipios afectados, haciendo el reparto en proporción a los respectivos recorridos en cada término municipal.

Artículo 76. El otorgamiento de una concesión llevará aparejado, para el proyecto aprobado, el beneficio de la declaración de utilidad pública y el de la necesidad de la ocupación de los inmuebles a que alcance, a los efectos de la expropiación forzosa.

#### SECCION SEGUNDA

##### Servicios de aguas.

Artículo 77. En todos los nuevos contratos que los Municipios celebren con las Compañías de aguas deberá estipularse una tarifa reducida para la que se consuma en servicios públicos, no pudiendo alterarse los precios que para este consumo se fijen, ni los establecidos en las tarifas de concesión para el vecindario, sin previo acuerdo del Ayuntamiento pleno.

En ningún caso podrá concederse el monopolio del suministro de aguas a ninguna Empresa o particular.

En las concesiones o contratos de suministro de aguas deberá consignarse preceptivamente la presión del líquido, medida en puntos precisos de la red alimentadora o distribuidora, quedando obligadas las Compañías concesionarias a sostener con una tolerancia máxima del 10 por 100 dicha presión durante todas las horas del día.

Para las comprobaciones de la presión en el domicilio o locales de los abonados, se atenderán las Empresas a lo dispuesto en el artículo 14 y concordantes del Real decreto del Minis-

terio de Trabajo de 12 de Abril de 1924.

Artículo 78. El que solicite de uno o varios Municipios la concesión para el suministro de agua, acompañará a la instancia-petición un ejemplar del proyecto con inclusión de las tarifas para el servicio público y privado. El Ayuntamiento, antes de resolver sobre la petición, la expondrá al público, durante treinta días, con los documentos que deben acompañarla, insertando en el *Boletín Oficial* de la provincia una nota extracto de las condiciones en que se hace la oferta del suministro de agua, y concediendo el plazo de veinte días, desde su publicación, para admitir reclamaciones.

Artículo 79. Siempre que en una población existan canalizaciones de agua potable, explotadas por Empresas independientes, podrán los Municipios imponerles la obligación de establecer, mientras ello sea posible sin crecidos gastos, el entrase de las respectivas redes, a fin de que en los casos de avería en una de ellas pueda circular en la parte no afectada el líquido procedente de la otra Empresa.

#### SECCION TERCERA

##### Servicios de electricidad.

Artículo 80. En el interior de las poblaciones todas las instalaciones eléctricas, cualquiera que sea su destino, deberán someterse a las Ordenanzas generales y locales de Policía urbana, así como las líneas de transmisión de corriente eléctrica aéreas, subterráneas o mixtas.

Los edificios donde se monten las instalaciones de producción, transformación y distribución, serán considerados como incómodos o peligrosos, según la tensión y condiciones de la corriente con que se opere. Se exceptúan los destinados a instalaciones productoras, transformadoras o distribuidoras de corrientes de bajas tensiones. Los que estén dedicados a instalaciones de media y alta tensión estarán siempre aislados. En todos estos casos las instalaciones deberán cumplir las condiciones generales que se detallan en el capítulo 1.º del Reglamento de 27 de Mayo de 1919, con arreglo al cual se estimará la tensión empleada.

Artículo 81. Los Ayuntamientos podrán fijar en sus Ordenanzas municipales el material y forma de los apoyos, postes y castilletes de las líneas eléctricas aéreas que recorran la parte urbanizada, y especialmente las calles principales, así como también establecer la prohibición de que en determinadas vías se empleen las líneas aéreas para los servicios de alumbrado y transporte de fuerza, telefonía, etétera. En ningún caso se permitirá que las líneas aéreas de conducción de energía alta o media tensión se establezcan a lo largo de las vías públicas municipales, debiendo adoptarse, cuando sea indispensable cruzarlas, las medidas de seguridad para las personas y para evitar la perturbación del tránsito que se detallan en el Reglamento citado.

Las líneas subterráneas se establecerán en forma que su inspección, por trozos o secciones, sea fácil, disponiéndose



dose al efecto los registros necesarios, y cuidando de que las reparaciones y las nuevas acometidas reduzcan en lo posible la superficie de pavimento a levantarse. Con tal objeto, en todas las nuevas vías que se doten de alcantarillado visitable podrá disponerse ajuntamiento para los cables y conductores de servicios eléctricos, y cuando así no suceda, se procurará que recorran las vías bajo la cuneta o bajo la acera, estableciendo siempre el debido aislamiento de los conductores eléctricos con las tuberías de gas y agua, y evitándose el tendido desordenado de los conductores por el subsuelo de las poblaciones. Para lograr este fin, los Ayuntamientos deberán señalar sobre el plano del subsuelo el trazado de las diferentes canalizaciones, prohibiendo toda licencia para instalar nuevos conductores, cuando puedan perturbar el funcionamiento de los servicios ya establecidos.

Artículo 82. Los Ayuntamientos impondrán siempre a las Empresas de tranvías eléctricos la obligación de adoptar las garantías precisas para asegurar que, en caso de rotura, no llegue el hilo o cable de trabajo a establecer el contacto con el suelo, ni con las personas que transiten por la vía pública. Igualmente las garantías deben exigirse a fin de conseguir en el circuito de retorno por los carriles, la suficiente conductibilidad para impedir efectos perturbadores sobre los inmuebles próximos o sobre los servicios que tengan establecidas tuberías o conductores metálicos inmediatos a los carriles.

Artículo 83. A las Empresas de gas y a las de aguas se les impondrán condiciones idénticas a las señaladas en el artículo anterior, para impedir que con las reparaciones de los conductores enterrados o la ejecución de nuevas acometidas destruyan el pavimento, perturbando la circulación por las vías públicas, exigiéndoseles por los Municipios, en las concesiones y en las Ordenanzas, las posibles garantías de resistencia en los conductos, impermeabilidad y buen enlace de juntas.

Los Ayuntamientos impondrán a las Empresas o particulares que suministren gas o energía eléctrica a una población, la obligación de no alterar los precios estipulados para los servicios públicos o particulares en las respectivas concesiones o contratos, y de mantener la tensión convenida, con la tolerancia máxima del 10 por 100, debiendo los Ayuntamientos, al hacer los nuevos contratos, establecer los preceptos fijados en el artículo de este Reglamento.

#### SECCION CUARTA

##### De las redes telefónicas.

Artículo 84. En virtud de lo dispuesto en el apartado 8.º del artículo 156 del Estatuto, corresponderá en lo sucesivo a los Ayuntamientos la concesión de líneas telefónicas que no rebasen los límites del término municipal, respetando los derechos adquiridos y los preceptos del Estado para el desarrollo de planes de conjunto. Los Ayuntamientos podrán construir y explo-

tar por sí mismos las líneas y redes telefónicas urbanas, o bien otorgar su establecimiento y explotación, cuando el Estado renuncie a ello, a Sociedades, Empresas o particulares, mediante las condiciones que se especificarán al otorgar la respectiva concesión.

Artículo 85. Continuará vigente el Reglamento para el establecimiento y explotación del servicio telefónico, aprobado por Real decreto de Gobernación de 36 de Junio de 1914, con las siguientes salvedades:

a) Que la intervención que concede a los funcionarios y Dirección de Comunicaciones queda, en virtud del Estatuto, transferida al Ayuntamiento y sus técnicos, sin perjuicio de la alta inspección que corresponde al Estado.

b) Que se transferirá también al Ayuntamiento el derecho de percibir, sobre los productos de las nuevas líneas interurbanas y centros telefónicos urbanos, el canon atribuido al Estado en los artículos 20 y 36 del Reglamento.

c) Que al terminar el plazo de concesión, las nuevas redes y su material no pasarán al Estado, sino a los Municipios respectivos.

d) Que los Ayuntamientos quedan en libertad de alterar, si lo creen oportuno, al hacer las concesiones, las tarifas de abono detalladas en los artículos 30 y 36.

e) Que los Ayuntamientos podrán constituir Mancomunidades para el establecimiento de líneas interurbanas de enlace de redes urbanas, ya directamente o por medio de concesión.

Para las líneas interurbanas y para los casos en que sea precisa la declaración de utilidad pública, por situarse los postes sobre alguna carretera del Estado o su zona de servidumbre de cuatro metros, se tendrá en cuenta lo prescrito en este Reglamento.

La tramitación de los proyectos de concesión de redes telefónicas urbanas o interurbanas se efectuarán en la forma prevenida en el citado Reglamento de 30 de Junio de 1914, suprimiendo toda intervención que no sea la municipal, salvo en los casos en que por afectar la línea a carreteras del Estado sea preciso, sobre esta servidumbre, el informe o la concesión por parte del ramo de Obras públicas. Los Municipios podrán acceder a la unificación de concesiones en los términos indicados en el artículo 95 para las líneas de ferrocarriles y tranvías.

#### CAPITULO III

##### SERVICIO DE ABASTOS

Artículo 86. Es de la competencia municipal, con arreglo al apartado 12 del artículo 156 del Estatuto, en relación con el 205 y número 7.º del 216, la policía de subsistencias, la inspección y examen de los alimentos y la acción y vigilancia en los mataderos, mercados y establecimientos en donde se expendan sustancias alimenticias y primeras materias de consumo general.

Artículo 87. Los Ayuntamientos practicarán un inventario general de las existencias de artículos de abasto que se producen en el tér-

mino municipal durante un año, y harán el cálculo del consumo para ese tiempo, teniendo en cuenta no sólo la población de hecho, sino los aumentos periódicos temporales por flotantes y residentes.

Artículo 88. Los Ayuntamientos organizarán locales o departamentos especiales en los que separadamente se hagan las transacciones al por mayor y al detall, y publicarán o remitirán a la superioridad cuando lo reclame, un estado o boletín semanal o mensual con los datos de producción, consumo y cotizaciones de los artículos de abasto habidos en las fechas, mercados, etcétera, del término municipal.

Artículo 89. En las ferias y en las secciones de los mercados de reses de abasto, se establecerán básculas para el peso en vivo del ganado, siendo obligación del servicio pecuario arbitrar las discrepancias por clase o categoría de las reses. En el local de la báscula se expondrá públicamente el precio último que en las plazas consumidoras alcanzaren el ganado de abasto y sus productos.

Artículo 90. La acción municipal en los mercados cuidará de garantizar la libertad de las transacciones, estimular la concurrencia y facilitar la locación de los productos.

Artículo 91. En todos los Municipios debe haber un Matadero de servicio público, para el sacrificio de las reses de abasto destinadas al consumo.

Los Municipios podrán establecer obligatoriamente el seguro de decaimiento para el ganado que se sacrifique, siendo obligación del Director técnico del matadero fijar y revisar las primas y cuotas de las tasaciones.

Podrán los Municipios autorizar la carnización de reses de abasto en mataderos particulares, cuando las industrias locales así lo exijan, sujetándolos en todo a las mismas condiciones y régimen que tengan los mataderos municipales.

Artículo 92. La instauración por los Municipios de un sistema exclusivo de abastos, tanto de municipalización total o parcial, como de régimen libre, arriendo, monopolio o concesión intervenida, quedará sometida a los preceptos y condiciones que determinan la sección 5.ª del capítulo I, título V del libro I del Estatuto, con la excepción que el artículo 173 señala para mataderos y mercados.

#### CAPITULO IV

##### DE LOS SERVICIOS DE SEGURIDAD

Artículo 93. Para alejar los riesgos de incendio procedentes de vicios en la construcción, deberán los Ayuntamientos exigir en sus Ordenanzas municipales el cumplimiento, por parte de los propietarios, de edificios, de los preceptos que siguen:

a) Aislamiento riguroso de los hogares y subida de humos, de las maderas que constituyen el entramado de pisos, muros, armaduras y cubiertas.

b) Prohibición de poner en mar-

cha las instalaciones de motores, lo mismo eléctricos que de gas o de aceite, pesados o ligeros, cualquiera que sea su potencia y aplicación, sin previo reconocimiento por el personal técnico del Municipio.

c) Prohibición de emplear para cubiertas, en edificios permanentes que no estén aislados, materiales combustibles (cartones, asfaltos o similares, tablas, paja, etc.)

d) Obligación de establecer los conductores eléctricos para los servicios domésticos en las debidas condiciones de protección, seguridad y aislamiento para evitar cortos circuitos, y de instalar pararrayos en los edificios de importancia.

Artículo 94. Para reducir los riesgos de incendios debidos a explosiones, sólo permitirán los Municipios depósitos de pequeño volumen de materias inflamables en locales a prueba del fuego, construidos o revestidos con materiales incombustibles, y cuando se trate de edificios antiguos, que no reúnan esas condiciones, exigirán el empleo de substancias que retrasen la combustión de los elementos de construcción que han de estar en contacto con las materias inflamables.

En los locales destinados a industrias, fábricas o almacenes expuestos a explosiones impondrán los Ayuntamientos el fiel cumplimiento de las prevenciones que para los establecimientos peligrosos se señalen en el correspondiente Reglamento, y de las especiales que para cada caso dicte la misma Corporación o la Comisión sanitaria provincial.

Los edificios destinados a espectáculos públicos serán objeto de constante inspección por parte del personal técnico del Ayuntamiento, para comprobar que en todo momento reúnen las condiciones que, para seguridad del público, exige el Reglamento de Policía de espectáculos.

Artículo 95. Para poder combatir con éxito los incendios en sus primeros momentos, evitando su propagación, los Municipios podrán hacer obligatorio el uso de aparatos avisadores o extintores, de funcionamiento fácil y seguro, a los particulares o Empresas que exploten o utilicen locales abiertos al público.

Con el propio objeto, los Municipios podrán exigir que se establezcan tomas de agua a presión, en el interior de los edificios de importancia, y que sólo funcionen en el momento preciso, obteniendo de las Empresas que la suministren su donación gratuita o con tarifa especial. Las Empresas abastecedoras de aguas a las poblaciones estarán obligadas a facilitar, en caso de siniestro, el líquido a la presión disponible que juzgue necesario utilizar para la extinción del Servicio de incendios.

Artículo 96. Para la extinción de incendios y salvamento de las personas comprometidas en los siniestros, los Ayuntamientos deberán organizar, en la medida que la importancia de la población y recursos disponibles aconsejen y permitan, un servicio especial, con personal permanente y material a propósito para uno y otro objeto, estableciendo en las grandes poblaciones cuartelillos o retenes, reparti-

dos por los barrios más densos y en comunicación directa con el puesto central.

Los Ayuntamientos deberán redactar un Manual para la instrucción de los bomberos y un Reglamento para el régimen interior del servicio.

#### CAPITULO V.

##### SERVICIOS DE INDOLE SOCIAL

Artículo 97. Constituye obligación ineludible de los Ayuntamientos el contribuir, con los medios a su alcance, al fomento de la construcción de viviendas económicas, en que las clases modestas encuentren hogar higiénico y a precio en armonía con sus recursos.

Para realizar este fin social, podrán los Municipios utilizar las autorizaciones que les concede el artículo 211 del Estatuto, en concordancia con los 11, 12, 13 y 37 de la ley de Casas baratas de 10 de Diciembre de 1921, y urbanizar los terrenos en que se constituyan núcleos de viviendas, construidas con arreglo a la ley citada.

Podrán, asimismo, acudir a los siguientes medios:

a) Exención de impuestos, tributos y gabelas de carácter municipal a todo edificio destinado a viviendas que se comience a construir dentro de un plazo determinado.

b) Auxilios a los constructores de edificios que se destinen a viviendas de clases modestas, por medio de subvenciones, préstamos o garantía de intereses de los adelantos que dichos constructores puedan obtener, siempre con hipoteca de las fincas. Se incluirán en aquella categoría las casas cuyo costo de construcción no exceda de 25.000 pesetas por habitación familiar, teniendo derecho el Municipio, a cambio del apoyo añadido, a exigir determinadas condiciones higiénicas a las viviendas y a imponerles un alquiler máximo.

c) Estimular la formación de nuevas barridas o núcleos de población en los alrededores de las ciudades, estableciendo vías que enlacen los barrios, o terrenos donde se construyan, con los centros urbanos más próximos, y dotándoles de los servicios indispensables para la vida (agua, alcantarillado y pavimentación).

Artículo 98. Los préstamos sobre construcciones económicas podrán realizarlos directamente los Ayuntamientos o por intermedio de Instituciones de crédito inmobiliario y cajas de ahorro de carácter municipal.

Deberán igualmente los Municipios colaborar con el Estado en la realización de las obras de carácter social que se enumeran en el artículo 212 del Estatuto, estableciendo, si sus recursos se lo permiten, las Instituciones a que hace referencia el apartado 16 del artículo 150.

#### CAPITULO VI

De los servicios de ornato y embellecimiento de las poblaciones.

Artículo 99. Los Ayuntamientos deben fomentar el desarrollo de los

parques generales y de sector, la multiplicación de las masas de arbolado y de vegetación y los jardines públicos, que sanean las poblaciones y contribuyen a su ornato.

Artículo 100. Los Municipios deben ejercer una inspección constante, para impedir que se establezcan en las vías y plazas, especialmente en las más frecuentadas, quioscos, puestos de venta de periódicos, postes y aparatos anunciadores, reclamos comerciales y demás medios de venta y propaganda que no se amolden, por su aspecto, al tono general de la vía, o que se opongan a la estética y al buen gusto.

Los Ayuntamientos prohibirán igualmente el empleo, en los comercios y demás establecimientos abiertos al público, de motivos ornamentales que pugnen con el buen gusto, y podrán exigir a las Empresas de alumbrado, de tranvías y de teléfonos, el uso de soportes que, por su material y decorado, guarden armonía con la importancia estética de la plaza o vía en que se instalen.

Artículo 101. Es obligación de los Ayuntamientos velar por la conservación de los monumentos artísticos e históricos, bien sean de la propiedad de los Municipios o de la de otras Corporaciones o particulares.

Artículo 102. En todas las vías que por su anchura lo permitan, se procurará la plantación de árboles, de especies adecuadas para que no establezcan contacto con los edificios, ni oculten las fachadas que tengan carácter monumental.

Los Ayuntamientos podrán impedir la demolición de los monumentos artísticos e históricos y las obras de reparación que modifiquen su estilo arquitectónico. Sólo serán consentidas las de consolidación de elementos constructivos y la restauración de los artísticos y decorativos.

Artículo 103. Podrá llegarse por los Ayuntamientos a la expropiación forzosa de aquellos monumentos artísticos e históricos que sus propietarios deseen derribar, abonando tan sólo en este caso el valor del terreno y el de las edificaciones, sin sobreprecio alguno por la condición de artístico o histórico.

Artículo 104. Los proyectos de ensanche, extensión o reforma interior de poblaciones que afecten a edificios artísticos o históricos, hayan o no sido declarados monumentos nacionales, deberán respetarlos en sus trazados, salvo caso de imposibilidad manifiesta.

#### TITULO III

DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR UTILIDAD PÚBLICA MUNICIPAL

Artículo 105. La expropiación forzosa de la propiedad inmueble por utilidad pública municipal podrá aplicarse únicamente a las obras enumeradas en el artículo 180 del Estatuto y a la municipalización de servicios, con arreglo al artículo 172 del mismo; en lo no previsto por el Estatuto y este Reglamento, regirán las leyes de Ensanche de 1892 y de saneamiento o mejora interior de poblaciones de 1895, con sus Reglamentos respectivos, y, en su defecto, la de Expropiación forzosa de 10 de Enero de 1879.

El número 4.º del artículo 4.º de la ley de 18 de Marzo de 1895, sólo será aplicable a las obras de saneamiento o mejora interior que se efectúen en poblaciones mayores de 20.000 almas.

Sin embargo, en cuanto a las obras y proyectos que se hallasen en curso o estuviesen aprobados con anterioridad al 1.º de Abril de 1924, los Ayuntamientos y concesionarios podrán optar por la aplicación de la anterior legalidad o de la que establecen el Estatuto y este Reglamento.

Artículo 106. Las expropiaciones que se lleven a cabo con arreglo al Estatuto y este Reglamento serán siempre absolutas; esto es, con inclusión de los derechos de toda clase que afecten directa o indirectamente al inmueble, de modo que ultimada la expropiación, aquellos derechos no revivirán por ningún concepto.

Artículo 107. La aprobación definitiva del proyecto de obras o de municipalización lleva aneja la declaración de utilidad pública de las obras y la de la necesidad de ocupar los inmuebles comprendidos en la zona, que deberá fijarse en el expresado proyecto, observando las prescripciones de los artículos 15, 26 y 33 de este Reglamento.

Artículo 108. Aprobado definitivamente el proyecto de una obra de las comprendidas en este título, cuya ejecución exija la expropiación forzosa, cuando llegue el momento de efectuarla, el Ayuntamiento o entidad expropiante solicitará del propietario de la finca que señale el precio de la misma, lo que deberá hacer en el plazo de ocho días, mediante una sencilla proposición. Si el expropiante la estima razonable, hará el abono y procederá a ocuparla.

Artículo 109. Caso de no estimar aceptable el precio propuesto por el propietario, el Ayuntamiento o entidad expropiante formará para cada finca o parte de finca que hubiere de ser expropiada una hoja de aprecio, en que consignará la cantidad alzada y libro de gastos que ofrezca al interesado por todos conceptos, haciendo constar los fundamentos de la propuesta.

Esta hoja será entregada directamente al interesado o su representante legítimo exigiendo recibo, en el cual conste la fecha de entrega. Si en el término de tres días no fuese habido el interesado, se publicará la hoja de aprecio en el *Boletín Oficial* de la provincia donde radica la finca, y en el del último domicilio conocido, así como en el tablón de edictos de la Corporación municipal, contándose para todos los efectos como fecha de entrega la de la publicación, y entendiéndose en lo sucesivo las diligencias de expropiación con el Ministerio fiscal.

Dentro del término de quince días cada interesado deberá contestar aceptando o rehusando lisa y llanamente la oferta. Toda aceptación condicional se tendrá por nula. Transcurrido el término sin recibir respuesta se entenderá aceptada la oferta.

Artículo 110. En el caso de aceptación expresa de la cantidad ofrecida en la hoja de aprecio, se abonará su importe en la forma y plazo que se convenga, y realizado el pago se toma-

rá posesión de la finca o de la parte expropiada.

En el caso de aceptación presunta, se hará en la Caja general de Depósitos o en la Delegación de Hacienda de la provincia correspondiente, el depósito del importe consignado en la hoja de aprecio, a nombre del propietario o de la persona que lo represente legalmente. Cumplido este trámite se procederá a la ocupación del inmueble.

Artículo 111. Cuando el propietario rehusa el ofrecimiento del expropiante quedará obligado a presentar al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento otra hoja de tasación, firmada por su perito, en que razone los motivos de su disconformidad y declare:

a) La renta bruta de la finca y la renta líquida que tenía con dos años de antelación a la fecha indicada en el párrafo tercero del artículo 106 del Estatuto. Se entenderá como fecha de iniciación de un proyecto la del acuerdo municipal, mandando formarlo o autorizando su estudio.

b) La valoración aceptada por la Hacienda en el momento a que se refiere el apartado anterior, ya se encuentre la finca catastrada o amillorada.

c) El aumento de valor que, a su juicio, haya podido tener la finca en los dos años a que alude el mismo apartado y los datos que lo justifiquen.

d) Cuantos antecedentes estime oportunos para la más justa aplicación del artículo 187 del Estatuto.

Artículo 112. En posesión la oficina municipal a quien compete este servicio de las hojas de aprecio formadas por el Ayuntamiento y el propietario, el Alcalde dispondrá que en el plazo de ocho días se reúnan los peritos que redactaron ambos documentos para intentar un acuerdo, procediendo, si llegara a obtenerse, y con la conformidad de los interesados, al pago y a la ocupación del inmueble, previa la modificación de la hoja de aprecio que corresponda y firma del acta en que se haga constar, y consignando en ésta, en caso de disconformidad, los motivos fundamentales de la discrepancia.

Artículo 113. Desde que se plantea formalmente la divergencia entre las tasaciones de expropiado y expropiante, el Ayuntamiento o quien sus derechos represente, podrá en todo tiempo ocupar el inmueble, previo depósito, en la Caja general, en la Delegación de Hacienda de la provincia o en el Banco de España, de la cantidad efectiva que se obtenga por la capitalización al 5 por 100 de la renta líquida asignada a la finca, con dos años de antelación a la fecha de la iniciación del proyecto, más el 10 por 100.

Cuando la expropiación no sea total, el depósito será igual a la tasación del perito del propietario, sin que pueda exceder de la cantidad que correspondería a la totalidad de la finca, según el párrafo anterior.

Desde la constitución del depósito percibirá el expropiado, por sustitución del disfrute total o parcial del inmueble, los intereses de la cantidad depositada a razón del 4 por 100 anual.

Al recibir el expropiado el importe de la indemnización definitivamente señalada, se hará liquidación de inte-

reses. Como resarcimiento del perjuicio se bonificarán con la cuarta parte de su cuantía los intereses que, según esta liquidación hayan de percibir, en cada caso, el expropiante o el expropiado.

Este podrá pedir en todo tiempo la entrega inmediata del depósito constituido según el párrafo 1.º de este artículo y, en el caso de expropiación parcial, la entrega de la tasación hecha por el perito del expropiante, cesando sobre cualquiera cantidad que reciba el abono del 4 por 100 de interés anual y teniendo todo presente en la liquidación definitiva.

Artículo 114. Planteada la divergencia entre ambas partes, expropiante y expropiada, cuando se trate de las obras de saneamiento o mejora interior de poblaciones comprendidas en la ley de 18 de Marzo de 1895, el Ayuntamiento podrá optar entre el procedimiento fijado en el Estatuto y desarrollado a continuación y la constitución del Jurado especial que regulan los artículos 25 al 44 de dicha ley y los correlativos del Reglamento para su ejecución, que se aplicarán íntegramente.

Artículo 115. Cuando no sellegue al acuerdo entre los interesados, y salvo el caso en que intervenga el Jurado especial a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde oficiará al Juez de primera instancia del partido para que designe el perito tercero, lo que deberá hacer de oficio dentro de los ocho días. El Juez consignará su aceptación y la participará al Alcalde sin admitir ni consentir reclamación de ninguna especie.

Artículo 116. Interin el Juez hace el nombramiento de perito tercero, el Alcalde solicitará directamente del Delegado de Hacienda de la provincia una certificación de la renta o en su caso del líquido que, como riqueza imponible en los dos últimos años y en el que corre, resulte en aquella oficina para el inmueble de que se trate, y de la contribución que se le haya impuesto y sus recargos municipales en igual tiempo.

Si se tratara de algún inmueble que por cualquier circunstancia estuviera exento del pago de contribución, la Delegación de Hacienda procurará consignar en el certificado la cuantía de la que le correspondería si no existiese la exención.

Si los datos respecto a la contribución aparecieren englobados con los de otros inmuebles del propio dueño, enclavados en el mismo término municipal, la Delegación de Hacienda procurará hacer el desglose necesario para deducir los correspondientes a la finca de que se trate.

Al mismo tiempo, el Alcalde solicitará del Registrador de la Propiedad del partido certificación de los datos que en su oficina obren relativos al inmueble, entre ellos el nombre de la persona a cuyo favor esté hecha la inscripción, cargas y servidumbres que graven la finca o que ésta tenga a su favor y condiciones de los arrendamientos inscriptos.

Las Delegaciones de Hacienda y los Registros de la Propiedad deben expedir las certificaciones en el plazo máximo de un mes.

Artículo 117. Con los datos a que se refiere el artículo anterior, los que

obren ya en el expediente y los que existieran en el Ayuntamiento, el perito tercero, en un plazo que no excederá nunca de treinta días, evaluará su cometido con sujeción a las siguientes reglas:

1.ª Cuando se trate de edificios, solares o fincas rústicas, capitalizará la renta líquida asignada a la finca con dos años de anticipación a la fecha de iniciación del proyecto, del 4 al 6 por 100, según la situación y circunstancias del inmueble, agregando el 10 por 100 de la cifra resultante.

2.ª Cuando se trate de aguas, tomará en cuenta el valor de los aprovechamientos de que sean objeto en el momento de la tasación.

3.ª Para la tasación de los derechos reales, derechos de arrendatarios y de comerciantes o industriales, en las obras de saneamiento o mejora interior, se tendrán en cuenta las reglas del artículo 20 de la ley de 18 de Marzo de 1895.

4.ª Cuando se den los requisitos que marca el artículo 187 del Estatuto, podrá mejorarse provisionalmente la tasación hasta un 25 por 100, teniendo en cuenta aquel precepto y especialmente el valor que hubiesen alcanzado en las ventas realizadas en el último quinquenio las fincas inmediatas.

Artículo 118. Será computable y satisfecho al expropiado el importe de las mejoras necesarias que haya llevado a cabo en el inmueble, entre la fecha de iniciación del proyecto y la de tasación, siempre que dichas mejoras se hubiesen realizado con conocimiento y autorización del Ayuntamiento o concesionario en su caso. El expropiante deberá resolver sobre dicha autorización en término improrrogable de un mes, contado a partir de la fecha en que se solicita. Si transcurrido este plazo sin que recaiga acuerdo, se entenderá concedida la autorización, sin ulterior recurso. Si el acuerdo es denegatorio, el expropiado podrá impugnarlo durante ocho días, instando arbitraje pericial en la siguiente forma:

a) Cada parte designará un perito, dentro de los ocho días siguientes a la impugnación, y a presencia de estos peritos el Alcalde insular, dentro del quinto día, un perito tercero, que presidirá el arbitraje.

b) También se designarán por sorteo los otros dos peritos, cuando las partes no ejerciten su derecho a nombrarlos en el plazo señalado.

c) Dichos peritos resolverán, por mayoría, en plazo de quince días, y su decisión será inapelable.

Artículo 119. Una vez recibida la certificación del perito tercero a que se contrae el artículo 115 de este Reglamento, el Alcalde la unirá al expediente y remitirá éste al Gobernador civil de la provincia, el cual, en vista de lo actuado y oyendo al Abogado del Estado, dentro del plazo de treinta días, determinará por resolución motivada el importe de la suma que ha de entregarse por la expropiación, comunicándola a cada interesado.

Esta resolución se publicará en el Boletín Oficial de la provincia cuando sea consentida por las partes. Contra ella se dará el recurso contencioso-administrativo, por los motivos que establece el artículo 35 de la ley de 10 de Enero de 1879.

Artículo 120. Cuando el expropiante no abone ni en su caso deposite el precio convenido o fijado, dentro de los seis meses siguientes a la fecha del convenio o a la del justiprecio, se entenderá caducado el expediente de expropiación, en cuanto al inmueble o derecho de que se trate, debiendo el expropiante satisfacer el importe de los daños y perjuicios causados al expropiado, así como los gastos legalmente abonados por éste.

En todo caso, el expropiado tendrá derecho a percibir, además del precio en que fuese valorada la finca, un 3 por 100 como precio de afección.

Artículo 121. Las tasaciones hechas conforme a este Reglamento serán válidas durante el plazo de seis años, contados a partir de la fecha de iniciación del proyecto.

Si antes de la ocupación de la finca hubiese transcurrido dicho plazo, podrá seguir el expediente de expropiación, pero los justiprecios, y en su caso los depósitos previos, deberán acomodarse a las bases de valoración que con arreglo al Estatuto y este Reglamento, y en relación con cada finca, resulten en el momento de la ocupación temporal o de la tasación.

Artículo 122. No obstante lo dispuesto en el párrafo primero del artículo anterior, las tasaciones serán válidas durante el plazo de diez años contados desde la fecha de iniciación del proyecto, si el expropiante hubiese hecho la ocupación del inmueble, y constituido el depósito previo correspondiente, dentro de los seis primeros años de dicho plazo.

Transcurridos los diez años indicados, sin que tenga lugar el pago, será aplicable lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo precedente.

Artículo 123. Se estará a lo establecido por las disposiciones generales vigentes para determinar quienes pueden intervenir como peritos en las expropiaciones de carácter municipal, cuáles han de ser sus honorarios y a quién corresponde abonar los que se hayan devengado.

La intervención de los funcionarios municipales en los expedientes de expropiación será gratuita para los particulares a quienes la expropiación afecta.

Artículo 124. En la transmisión de dominio de los inmuebles expropiados por los Ayuntamientos o concesionarios, en su caso, como consecuencia de expropiaciones forzosas tramitadas conforme al Estatuto y disposiciones complementarias y reglamentarias del mismo, se considerará como documento auténtico para verificar la inscripción en el Registro de la Propiedad, el acta de inscripción del inmueble ocupado, debidamente autorizada y con las circunstancias necesarias para la inscripción, acompañada del correspondiente resguardo del depósito efectuado, teniendo estos documentos todo el valor y eficacia de un título de propiedad a favor del expropiado.

Artículo 125. Cuando se trate de aplicar la expropiación forzosa al saneamiento de habitaciones insalubres en virtud del artículo 130, apartado g) del Estatuto municipal y de la ley de

10 de Diciembre de 1921; el Ayuntamiento, al poner en conocimiento del propietario, en cumplimiento del artículo 61 de dicha ley, el plan de obras y su presupuesto, le comunicará para que en el plazo de quince días manifieste si acepta o no la determinación propuesta. En el caso de que no la acepte, y sin perjuicio de los recursos que procedan, el Ayuntamiento enviará el expediente a la Comisión sanitaria provincial, que resolverá en el término de un mes, si la propuesta del Ayuntamiento se ajusta o no a las disposiciones vigentes. La resolución afirmativa llevará aneja la declaración de utilidad pública de la obra y la necesidad de la ocupación del inmueble insalubre.

Hecho esto, las diligencias para expropiación forzosa del mismo se ajustarán a lo dispuesto en este título, sin más modificación que la que concierne en cuenta que el perito municipal y el tercero, en su caso, al formular la hoja de tasación respectiva, el demérito que en el precio de la finca signifique su insalubridad, que podrá estimarse en el importe de las obras necesarias para transformarla en salubre.

Antes de proceder a la demolición de las fincas declaradas insalubres, los Ayuntamientos deberán proporcionar vivienda adecuada a los moradores de la declarada insalubre.

Cuando las viviendas conceptuadas insalubres constituyan grupo o grupos de casas, se formará por las Ayuntamientos un proyecto de urbanización parcial del terreno que comprendan, ajustándose para aplicar la expropiación forzosa a lo dispuesto en este artículo.

Aprobado por S. M. el Rey (n. D. g.) Madrid, 14 de Julio de 1924.—El Presidente interino del Directorio Militar, Antonio Magaz y Pera.

**Documento 1.4.**

DECRETO de 2 de marzo de 1944, por el que se crea la Comisión Superior del Plan de Ordenación de la Provincia de Valencia

Publicación: BOE nº 76 de 16 de marzo de 1944.

Fuente: <http://www.boe.es>.



**DECRETO de 2 de marzo de 1944 por el que se crea la Comisión Superior del Plan de Ordenación de la Provincia de Valencia.**

Las características de la Provincia de Valencia con Zonas tan destacadas de cultivos agrícolas y aglomeraciones de población requieren el encauzamiento de las actividades constructivas para que la expansión industrial por una parte y el desarrollo de las edificaciones por otra no se produzcan perjudicialmente. Ello exige la fijación de un sistema urbanístico en el que se armonicen todos los intereses afectados por el mismo dentro de normas previstas.

En su vista, a propuesta del Ministro de la Gobernación y previa deliberación del Consejo de Ministros,

**DISPONGO:**

**Artículo primero.**—Se crea la Comisión Superior del Plan de Ordenación de la Provincia de Valencia.

**Artículo segundo.**—Se constituirá bajo la presidencia del excelentísimo señor Gobernador civil de la Provincia y formarán parte de ella: el Director General de Arquitectura o su delegado, el Presidente de la Diputación Provincial, el Alcalde del Ayuntamiento de Valencia, otro Alcalde de la Provincia, dos representantes del Ministerio de Obras Públicas, otro por cada uno de los Departamentos de Industria y Comercio y Agricultura, designados, respectivamente, por éstos y el Director de la Oficina Técnica de Urbanismo.

**Artículo tercero.**—Corresponderá a la Comisión estudiar el Plan General de Ordenación de la Provincia de Valencia, a cuyo efecto se organizará en su Capital la Oficina de Urbanismo, con un representante técnico por cada entidad de las anteriormente indicadas, y dirigida por el delegado especialista en Urbanismo que nombrará la Dirección General de Arquitectura.

Esta Oficina Técnica se constituirá en local que facilite el Ayuntamiento de Valencia, y los gastos de todo orden que produzca el funcionamiento de ella serán costeados con cargo a consignaciones que para dicha finalidad establezcan la Diputación Provincial, el Ayuntamiento de Valencia y los Municipios de la Provincia en cuantías proporcionales ajustadas a las normas reglamentarias que se den.

**Artículo cuarto.**—Tendrá la Comisión personalidad jurídica independiente y sus resoluciones serán de carácter ejecutivo, sin perjuicio de poderse recurrir en alzada de las mismas ante el Ministerio de la Gobernación.

La propia Comisión podrá recabar el asesoramiento de las personas o entidades que a juicio de ella convenga incorporar para el mejor resultado de su misión.

**Artículo quinto.**—La Comisión, en el plazo de sesenta días, a partir de la publicación de este Decreto, redactará el Reglamento por que haya de regirse, que someterá a la aprobación del referido Ministerio, quien además queda autorizado para dictar las órdenes o disposiciones complementarias de aquél.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a dos de marzo de mil novecientos-cuarenta y cuatro.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Gobernación,  
BIAS PEREZ GONZALEZ





**Documento 1.5.**

LEY de 15 de mayo de 1945, de Ordenación de Solares

Publicación: BOE nº 137 de 17 de mayo de 1945.

Fuente: <http://www.boe.es>.



**LEY DE 15 DE MAYO DE 1945 de ordenación de solares.**

La carencia de viviendas es uno de los más graves problemas que afectan a toda la Nación. Al intento de la construcción para solventar esta realidad, de solución inaplazable, se oponen diversos obstáculos, entre los que se cuentan la carestía del material y la especulación de solares.

Sin perjuicio de las medidas que se han adoptado y se lleven a la práctica en lo futuro para hacer que el precio de los materiales de construcción entre en cauce de valor normal, surge la obligación y deber de poner límite a los excesos de la propiedad de solares, armonizando el interés público con los justos derechos de la propiedad privada.

Sin una política firme contra la especulación del suelo dentro de las zonas urbanas o afectadas por planes de urbanización no habrá posibilidad de ofrecer a las familias españolas un hogar, ni a la sanidad una ayuda, ni a la moral un ambiente propicio para su desarrollo, así como tampoco sería viable el establecimiento de industrias que traigan al país, con su creación de riqueza, el nivel económico que es menester alcanzar.

El vasto programa del régimen, en cuanto a ordenación de pueblos, quedaría imposibilitado si el Estado se detuviese ante unos intereses que buscan una apariencia de justificación en conceptos absolutos, y, por tanto, arcaicos de la propiedad, pero que en realidad pugnan abiertamente con los más elementales derechos de nuestra vida nacional.

No trata esta disposición de desconocer los derechos de la propiedad privada; puede el propietario, conforme a ella, consolidar unas posiciones alcanzadas si construye por sí en los solares que posea u obtener un precio justo si no se decide a edificar; lo que se impide es que, con pretexto de no querer o no poder construir y de no querer vender o de sólo vender a precios abusivos, hagan insoluble el árido problema de la habitabilidad y urbanización de nuestros pueblos, negando el verdadero concepto del solar, como propiedad, cuyo destino exclusivo es el de la construcción.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

**DISPONGO:**

*Artículo primero.*—Quedan sujetos a las disposiciones de la presente Ley, en el área Nacional, Islas y Posesiones:

a) Los terrenos no edificados, sitos en el interior de poblaciones, de más de diez mil habitantes o en las zonas de ensanche y extensión de las mismas, que estén afectados por planes de ordenación aprobados legalmente.

b) Las edificaciones que, por hallarse paralizadas o derruidas, no tengan las condiciones de habitabilidad y las demás exigidas por las Ordenanzas de la zona donde radiquen, con sus terrenos anejos.

*Artículo segundo.*—Todo terreno o edificación de los expresados en el artículo anterior es expropiable, como de utilidad pública, por los Ayuntamientos o de venta forzosa en las condiciones y con los requisitos que la presente Ley establece. En uno y otro caso, así como en el de edificación por el propietario en el plazo de retención que se le concede, quedarán extinguidos, en cuanto hayan sido autorizadas las obras a realizar, los arrendamientos o demás derechos personales que por cualquier título puedan existir sobre el solar o construcción, mediante el solo pago, en su caso, de la indemnización determinada por la legislación de alquileres.

*Artículo tercero.*—Los Ayuntamientos, con arreglo a la legislación vigente, podrán expropiar, dentro de las zonas señaladas, cuantos terrenos necesiten para la realización de sus vías, construcciones, zonas verdes y parques o jardines, con la facultad de poder parcelar sus sobrantes y venderlos libremente como solares.

Igualmente podrán acudir a la expropiación cuando la forma irregular de las parcelas existentes las haga impropias para edificar y no hubiere conformidad entre los propietarios colindantes, a fin de llegar a constituir los solares adecuados al efecto.

*Artículo cuarto.*—En lo sucesivo, todo solar o construcción comprendido en el artículo primero estará en venta y podrá adquirirlo quien desee edificar para vivienda en las condiciones que esta Ley determina.

Los Ayuntamientos quedan obligados a llevar un registro público de dichos solares y construcciones, a efectos de información.

*Artículo quinto.*—No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actuales propietarios de solares podrán retenerlos para construir por sí o enajenarlos, durante un plazo de dos años. Si durante este tiempo no se hubieren iniciado las obras, o no se desarrollaren éstas a un ritmo normal de construcción, quedará caducado el derecho del propietario a dicha retención, pasando automáticamente el solar a situación de venta forzosa, sin que puedan contar, a los efectos del precio, los años en que se tuvo reservado.

El término de dos años previsto en el párrafo anterior podrá ser prorrogado por uno más, si lo concede el Ayuntamiento respectivo en atención a una justa causa, y hasta dos años más por el Ministerio de la Gobernación si mediare idéntica circunstancia. En todo caso, se reputará justa causa la falta de materiales intervenidos que hubieren sido reglamentaria y oportunamente solicitados.

Para conceder estas prórrogas será condición indispensable que haya obtenido el propietario permiso de construcción dentro de los dos primeros años que la Ley establece.

Estos plazos no podrán ser alterados aun cuando durante los mismos se hayan efectuado varias transmisiones de dominio.

*Artículo sexto.*—Las Corporaciones públicas y las Empresas industriales o mercantiles que posean o adquieran solares para sus ampliaciones o futuras necesidades, suficientemente justificadas, podrán retenerlos por el plazo que se fije, mediante acuerdo del Ayuntamiento, que resolverá, cuando se trate de empresas, previo informe de la Jefatura de Industria de la provincia. Contra este acuerdo cabrá recurso de alzada ante el Ministro de la Gobernación, el cual, de oficio, podrá también revisar los acuerdos municipales en la materia, siendo firmes los que él mismo dicte.

La negativa a otorgar la retención podrá fundarse tanto en la no demostración de la causa alegada como en razones de establecimiento en zona no industrial.

*Artículo séptimo.*—Quedan exceptuados de la obligación de venta forzosa los terrenos pertenecientes a Compañías urbanizadoras, siempre que realicen las obras de urbanización dentro de los plazos y condiciones que señale el Ministro de la Gobernación, o de el Ayuntamiento respectivo. Para los solares de que, en uso de su derecho, puedan aquéllas desprenderse, se autorizará la venta voluntaria durante el tiempo que el propio Departamento fije al aprobar los proyectos de dicha urbanización. Transcurrido este plazo, los solares quedarán en venta forzosa, en la que será objeto de valoración por el Ayuntamiento, acomodada a la de los solares similares del lugar.

*Artículo octavo.*—Cuando un propietario considere que la venta forzosa de una parcela de su propiedad desvaloriza el resto de la misma, podrá solicitar del Ayuntamiento la tasación del perjuicio, a los efectos del incremento de precio de la parcela solicitada, o la enajenación de la totalidad de ella.

**Artículo noveno.**—Sólo se considerará edificado un solar cuando las obras que en él existan tengan carácter permanente y no sean de categoría inferior a las mínimas normales de la vía urbanizada de que se trate.

**Artículo diez.**—Las obras o instalaciones radicantes en un solar expropiable o de venta forzosa serán valoradas independientemente del suelo, para incrementar con su cuantía el precio de la transmisión. De no haber acuerdo en la valoración, se acudirá a tasación pericial.

**Artículo once.**—Los adquirentes de los solares y construcciones a que se refiere esta Ley tendrán la obligación de iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año, a partir de la fecha de compra, e imprimirlas desarrollo conducente a la pronta terminación. Sólo en circunstancias excepcionales y perfectamente justificadas podrán prorrogar los Ayuntamientos, por otro año como máximo, el cumplimiento de esta obligación. Si ésta quedare incumplida, el cedente o sus herederos podrán exigir la reversión de lo vendido, con sólo devolver el setenta y cinco por ciento de la cantidad que recibieran, pagando también el primer comprador los impuestos y demás gastos que origine la nueva transmisión. Para ello será menester que el antiguo propietario se comprometa a poner en marcha normal cualquier clase de obras, dentro de los seis meses siguientes a la readquisición, depositando en el Ayuntamiento, como garantía de la ejecución, el veinticinco por ciento del precio primitivo; depósito que será devuelto, con descuento de gastos, al terminarse la construcción en el plazo que corresponda. El Ayuntamiento respectivo podrá sustituir al vendedor en la reversión que aquí se le concede, si éste no la ejercita en el plazo de dos meses desde que haya lugar a promoverla.

Quando la repétida Corporación tampoco usare de este derecho en igual plazo, o habiendo adquirido el inmueble no comenzara las obras en los seis meses posteriores, pasará éste de nuevo a situación de venta forzosa. Lo mismo ocurrirá si el propietario readquirente deja correr el propio tiempo sin acometer la construcción, en cuyo caso perderá el depósito constituido para garantizarla, y su importe pasará al erario municipal.

**Artículo doce.**—Quando la expropiación para realizar un plan urbanístico afecte a labrador o persona de condición económica modesta, y la propiedad a enajenar constituya una parte integrante del patrimonio indispensable a la subsistencia de aquél, podrá sustituirse el pago en metálico, a voluntad del interesado, por la entrega de otra finca o parcela de análogo rendimiento segregada de los terrenos pertenecientes al Ayuntamiento o adquirida por éste a tal efecto.

**Artículo trece.**—El precio del solar o de las edificaciones en venta forzosa, cuando no se llegare al acuerdo entre las partes, será el que resulte, a elección del propietario de uno de los procedimientos siguientes:

- a) El que figure en la valoración municipal de solares incrementado en un diez por ciento por afección.
  - b) El que conste de modo fehaciente en la última transmisión, anterior a primero de enero de mil novecientos cuarenta y cinco.
  - c) Capitalización del uno al dos por ciento, según las circunstancias del solar o construcción, del líquido imponible fijado a la finca con un año al menos de antelación, incrementado en un diez por ciento por afección.
  - d) Tasación pericial contradictoria, en el breve plazo que se fije, designándose en caso de desacuerdo el tercer perito por el Juez de primera instancia del partido.
- El pago del impuesto de plus-valía correrá íntegramente a cargo del comprador.

Si el propietario o su representación no residiera en el Municipio ni compareciese al ser citado por la Alcaldía o siendo varios los titulares del derecho no se pusieran de acuerdo al formular la pretensión, se aplicará el procedimiento del apartado d), correspondiendo a la Alcaldía la representación del vendedor, con la misión específica de la mejor defensa de los intereses de aquél.

**Artículo catorce.**—El pago del precio de venta del solar y edificación, en su caso, se trate de adquisición por particulares o por el Ayuntamiento, se verificará al contado y en dinero de curso legal, salvo pacto en contrario.

Quando no fuere conocido o hallado el dueño o surgieran dudas o cuestiones sobre la personalidad y derecho del mismo, se llevará a cabo también la adquisición y el importe del precio se depositará en

dinero o títulos de la Deuda pública. El derecho a percibirlo lo ventilarán los interesados, con independencia de la transmisión, y el nuevo titular.

*Artículo quince.*—Se autoriza al Gobierno para extender los efectos de la presente Ley a poblaciones menores de diez mil habitantes cuando, a su juicio, las circunstancias lo aconsejen.

*Artículo dieciséis.*—El Reglamento que se publique para ejecución de la Ley determinará, entre las materias que regule, los terrenos que por reputarse accesorios de edificios o instalaciones puedan quedar exceptuados de la misma, los requisitos a llenar para obtener las prórrogas en la construcción, el procedimiento en las ventas forzosas y demás incidencias susceptibles de plantearse, la preferencia o consideración que pueda otorgarse a los titulares de ciertos derechos en las propiedades afectadas y las Autoridades llamadas a intervenir en la aplicación de aquella.

*Artículo diecisiete.*—El Ministro de la Gobernación dictará las demás disposiciones necesarias a la ejecución de la presente Ley, quedando derogadas cuantas se opongan a lo preceptuado en la misma.

Dada en El Pardo a quince de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

**Documento 1.6.**

LEY de 18 de diciembre de 1946, de ordenación urbana de Valencia y su comarca

Publicación: BOE nº 354 de 20 de diciembre de 1946.

Fuente: <http://www.boe.es>.





---

**LEY DE 18 DE DICIEMBRE DE 1946 de ordenación urbana de Valencia y su comarca.**

Por Decreto de dos de marzo de mil novecientos cuarenta y cuatro fué creada la Comisión Superior de Ordenación de la Provincia de Valencia. Constituida ésta en abril del mismo año ha elaborado, por medio de su Oficina Técnica el proyecto de Ordenación de Valencia y su comarca, que, una vez aprobado por la misma Comisión, ha sido sometido al Consejo de los señores Ministros y aprobado junto con el proyecto de Ley de Bases para la puesta en práctica del mismo plan.

El rápido crecimiento de la ciudad de Valencia y de los núcleos urbanos de su comarca; la existencia de una densa red de comunicaciones ferroviarias y de carreteras, muy necesitada de una ordenación de conjunto a más del activo desarrollo de las industrias y la creciente intensidad de los aprovechamientos agrícolas, han confirmado

a lo largo del estudio del plan los motivos de urgencia que aconsejaron la creación de la Comisión Superior de Ordenación de la Provincia de Valencia y hacen urgente la publicación de la disposición legal que dé las normas y disponga los medios de puesta en marcha del Plan de Ordenación de Valencia y su comarca.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

#### DISPONGO:

Artículo único.—Se autoriza al Gobierno para publicar la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca con sujeción a las siguientes bases:

Base primera. *Plan general de Ordenación.*—El Plan de Ordenación de Valencia y su cintura, redactado por la Oficina Técnica dependiente de la Comisión Superior del Plan de Ordenación de la provincia, y aprobado por el Gobierno en veintisiete de julio de mil novecientos cuarenta y seis, será preceptivo y sólo por acuerdo del Gobierno, a petición de los Ayuntamientos interesados que tramite el Consejo General del Gran Valencia, o a propuesta de éste, podrá alterarse dicho Plan en los proyectos parciales que le desarrollan, si fuere necesario a su mejor realización.

Las disposiciones de esta Ley son de carácter obligatorio y quedan sujetos al cumplimiento del Plan todos los Municipios y demás organismos por él afectados.

El Plan de Ordenación de Valencia y su cintura comprende los siguientes términos municipales: Valencia, Albalat dels Sordills, Alboraya, Alfafar, Alfara del Patriarca, Ajdaya, Alacúas, Almdcera, Bonrepòs y Mirambell, Benetúser, Burjasot, Catarroja, Cuart de Poblet, Chirivella, Foyos, Godella, Lugar Nuevo de la Corona, Manises, Masanasa, Mellana, Mislata, Moncada, Palporta, Paterna, Picaña, Rocafort, Sedavi, Tabernes Blanques, Torrente y Vinalesa.

Base segunda. *Anexión.*—El Ayuntamiento de Valencia, cuando lo requieran las necesidades y conveniencias de la administración o ejecución del Plan general de Ordenación, podrá solicitar y tramitar, previo informe y propuesta favorable del Consejo General del Gran Valencia, las anexiones de municipios incluidos en el Plan, que serán sometidas a la aprobación del Consejo de Ministros.

Si la realización de servicios comunes lo requiere, los Ayuntamientos de los municipios afectados por el Plan y no anexionados podrán constituirse en Mancomunidad, previo informe y propuesta favorable del Consejo General y aprobación del Consejo de Ministros.

Base tercera. *Personalidad jurídica.*—Para la ejecución de esta Ley se crea una Corporación administrativa denominada «Gran Valencia», que podrá adquirir, reivindicar, conservar y enajenar bienes de todas clases, celebrar contratos, establecer y explotar cualquier servicio, obligarse y ejercitar recursos administrativos y acciones de todo género dentro de las normas fijadas en la presente Ley en cuanto se refiera al desarrollo del Plan y a las modificaciones que se introduzcan en el mismo.

Base cuarta. *Organismos rectores.*—La Corporación administrativa «Gran Valencia» se constituirá y funcionará con los siguientes organismos:

Consejo General, que estará constituido: Presidente, el Gobernador civil de Valencia; Vicepresidente primero, el Alcalde de Valencia; Vicepresidente segundo, el Presidente de la Diputación.

Vocales: Gobernador militar, Delegado de Hacienda, Ingeniero Jefe de Obras Públicas, Industria y Puerto; Ingeniero representante de la Junta de Enlaces Ferroviarios, Ingeniero Jefe del Servicio Agronómico Provincial; Jefe provincial de Sanidad; Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana; representante de la Dirección General de Arquitectura; representante de la Dirección General de Regiones Devastadas; Decano del Colegio de Arquitectos de Valencia; un Arquitecto municipal designado por la Alcaldía de Valencia; cuatro Concejales del Ayuntamiento de Valencia; los Alcaldes de Burjasot, Torrente, Manises, Catarroja y un Alcalde representante de los Ayuntamientos no anexionados comprendidos en el Plan, designado por el Gobernador civil; un Técnico jurídico y otro financiero, especializado en cuestiones municipales, designados por el propio Consejo después de constituido.

Secretario, el que designe el Consejo General a propuesta de la Comisión Ejecutiva.

Comisión Ejecutiva, que estará integrada por los elementos siguientes del Consejo General:

Presidente, el Alcalde de Valencia.

Vocales: Ingenieros Jefes de Obras Públicas y Puerto; representante Delegado de la Dirección General de Arquitectura; Decano del Colegio de Arquitectos de Valencia; el Arquitecto municipal; un Concejale del Ayuntamiento de Valencia; y el representante de los Ayuntamientos no anexionados.

Secretario, el del Consejo General.

Oficina técnica, que se encargará especialmente de evacuar consultas, informar expedientes, desarrollar los proyectos parciales que se encomiendan, inspeccionar el cumplimiento del Plan y las obras que se realicen por iniciativa municipal o del propio Consejo.

El Ayuntamiento de Valencia podrá crear una Oficina Técnica especial para el estudio y ejecución del Plan en los proyectos parciales que realice.

Base quinta. *Competencia.*—El Consejo General tendrá a su cargo:

a) Aprobación de Reglamentos y Ordenanzas generales.

b) Formación y aprobación de sus propios presupuestos, examen de cuentas y ordenación de los mismos.

- e) Informar a la Superioridad, en su caso, sobre presupuestos, operaciones de crédito, implantación y ordenación de recursos formulados por los respectivos Ayuntamientos para la ejecución del Plan.
- d) Solicitar ayudas estatales.
- e) Formar y aprobar los presupuestos que sean necesarios para la realización de las obras que deban ejercitarse por el Consejo en defecto de los Ayuntamientos o Mancomunidades y acordar las operaciones de crédito que al efecto puedan ser necesarias.
- f) Proponer las modificaciones del Plan general e informar o proponer, en su caso, los proyectos parciales que pasarán a la aprobación superior de la Comisión Central de Sanidad Local.
- g) Autorizar el establecimiento y explotación de servicios de transportes colectivos.
- h) Aprobar los acuerdos sobre reparcelación obligatoria a que se refiere la base once.
- i) Los acuerdos sobre pago aplazado y en valores de las expropiaciones que sean necesarias.
- j) Las demás funciones que se hallen previstas en otras bases de la presente Ley.

El Reglamento general de Organización y Funcionamiento y las modificaciones del Plan general de Urbanización deberán ser aprobados por el Gobierno.

Los presupuestos, operaciones de crédito y cuentas deberán someterse a conocimiento y superior aprobación del Ministerio de Hacienda.

Corresponderá a la Comisión Ejecutiva:

- a) Todas las demás funciones que deban llevarse a cabo para desarrollar el Plan de Urbanización y que el Reglamento general no atribuya a la Presidencia de la misma.
- b) La preparación de los asuntos que deba conocer el Consejo General y las sugerencias a los Ayuntamientos interesados de desarrollar proyectos parciales del Plan.

La competencia del Presidente de la Comisión se determinará por el Reglamento general de forma tal que quede a cargo del mismo la ejecución de los acuerdos del Consejo y Comisión Ejecutiva, la inspección y vigilancia de obras y servicios, la imposición de sanciones, el desarrollo de la gestión económica, ordenación de pagos, nombramiento de empleados, aplicación de Ordenanzas y Reglamentos y resolución de asuntos de trámite.

Los acuerdos del Consejo, en los casos en que sea preceptiva la aprobación superior, serán recurribles ante el Ministerio de la Gobernación.

**Base sexta. Desarrollo del Plan general.**—La formación de proyectos parciales para el desarrollo del Plan y la ejecución de los mismos corresponderá:

a) A los Ayuntamientos interesados, en estos casos deberán someter sus proyectos a la aprobación del Consejo General, y su realización a la inspección del Presidente de la Comisión Ejecutiva.

b) Al Consejo General: Primero. Cuando los Ayuntamientos interesados no lleven a cabo por su cuenta determinados proyectos que el Consejo considere de urgente realización.

Segundo. Cuando se trate de proyectos de interés general que afecten a varios Municipios y que el Consejo estime conveniente tomar a su cargo.

Los acuerdos del Consejo a que se refieren los apartados a) y b) que anteceden serán recurribles ante el Ministerio de la Gobernación.

c) Al Gobierno, por medio de sus organismos cuando se trate de obras y servicios del Estado, que podrá, si lo considera conveniente, encomendar la ejecución de sus proyectos al Consejo General o Comisión Ejecutiva en la forma y condiciones que en cada caso se fijen.

d) Los propietarios de inmuebles enclavados en la demarcación de un proyecto parcial podrán constituirse en Asociación para la ejecución de éste, una vez que haya sido aprobado por el Consejo General y previo informe favorable del Ayuntamiento respectivo, y siempre que sus fincas representen, por lo menos, las tres cuartas partes del valor total de la propiedad afectada.

Los demás propietarios podrán ingresar en la Asociación después de constituida.

Los proyectos parciales a que se refiere la presente base, además de los elementos normales, contendrán:

- a) Un plan financiero para su ejecución.
- b) La forma de realizar las obras y servicios con la solución previa de los problemas de habitabilidad o de cualquier otro orden.
- c) Ordenanzas especiales de urbanización cuando por tratarse de conjuntos arquitectónicos o casos de uso especial (accesos de Valencia, plazas, calles, centros cívicos, barrios históricos, zonas industriales) se estime que no son suficientes las vigentes en la zona afectada, indicándose las limitaciones al libre uso del derecho de propiedad que puedan dar lugar a indemnización o compensación.

**Base séptima. Obras públicas y particulares.**—A partir de la promulgación de esta Ley no podrá realizarse ninguna obra de carácter privado que no sea compatible con la ejecución del Plan comarcal.

No obstante, los propietarios podrán ser autorizados para realizar temporalmente en fincas afectadas por un proyecto aprobado obras o usos justificados, siempre que no perjudiquen la ejecución del mismo ni aumenten la cuantía de la indemnización en caso de expropiación, para lo cual deberán formular la renuncia oportuna mediante escritura inscribible. Los Ayuntamientos no concederán la autorización correspondiente sin la aprobación de la

Comisión Ejecutiva que se entenderá otorgada si transcurrieren diez días desde que reciba la comunicación del acuerdo municipal sin formular su oposición.

Las obras públicas, incluso los enlaces ferroviarios, se acomodarán a los planes aprobados.

Base octava. *Inspecciones y sanciones.*—El Presidente de la Comisión organizará un servicio de inspección para el cumplimiento de lo previsto, tanto en el Plan general como en los parciales, contando para ello con la colaboración de las autoridades municipales y sus agentes.

La Comisión Ejecutiva, a propuesta de su Presidente, podrá sancionar con multas las infracciones, dentro de los límites que determina el Reglamento, pudiendo asimismo establecer un procedimiento rápido para suspender obras o derribar las indebidamente realizadas en contra de los planes oficiales.

Contra las resoluciones de la Comisión en materia de multas, podrá interponerse el recurso de alzada ante el Ministerio de la Gobernación, y contra las restantes resoluciones procederá el recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal provincial.

Base novena. *Transportes colectivos.*—Se reconoce preferencia al Ayuntamiento de Valencia para dentro de la zona a que afecta el Plan comarcal y con referencia a los servicios de transportes colectivos municipalizables:

Primero. Crear y explotar los referidos servicios por gestión directa, municipalización o concesión.

Segundo. Anticipar la reversión de líneas concedidas, previas las indemnizaciones que correspondan al Estado o Empresas, a fin de municipalizar el servicio.

Tercero. Beneficiarse de las subvenciones que sean procedentes con arreglo a las leyes generales.

Cuarto. La inspección técnica de la construcción, conservación y explotación de las líneas bajo la superior vigilancia de los correspondientes organismos estatales.

Quinto. La expropiación de zonas laterales de influencia a lo largo de las vías de comunicación que se establezcan debiendo dichas zonas estar determinadas en los proyectos respectivos.

Base décima. *Parcelación de solares y terrenos.*—Toda división o parcelación de solares sitos en zonas urbanizadas requerirá la previa aprobación de la Comisión Ejecutiva, quien la otorgará si con ella no se dificulta ni impide el normal aprovechamiento o utilización del solar, de acuerdo con el destino asignado al mismo en el proyecto. Si la Comisión Ejecutiva denegase la aprobación, el propietario interesado podrá recurrir ante el Consejo General.

Asimismo podrá hacerse extensiva la exigencia de previa aprobación a la división o parcelación de terrenos situados en zonas urbanizables delimitadas en los correspondientes proyectos que por su situación, condición, aprovechamiento o cualquier otra circunstancia se estime conveniente por acuerdo del Consejo.

Las resoluciones del Consejo en las materias a que se refiere la presente base serán recurribles ante el Ministerio de la Gobernación.

Base undécima. *Reparcelación obligatoria.*—Podrá im ponerse con carácter obligatorio la rectificación de los límites de los solares situados en las zonas urbanizadas cuando se estime necesario para el desarrollo del Plan general, realizándose de acuerdo con los propietarios interesados al efecto de establecer las cesiones, permutas o fijar la cuantía de las compensaciones a satisfacer en los casos que fueran debidos por desigualdad de valores. Si no se obtuviera la conformidad de los propietarios, podrá acordarse la expropiación forzosa.

Esta parcelación podrá también acordarse obligatoria para los terrenos situados en sectores no urbanizados y comprendidos en los correspondientes proyectos, previo acuerdo del Consejo General.

Base duodécima. *Orden de edificación.*—En las zonas declaradas urbanizables no podrán levantarse edificaciones sin que se hayan establecido los servicios de vialidad y saneamiento previstos en el proyecto.

No obstante, podrán los propietarios solicitar del Consejo autorización para edificar o hacer instalaciones con el destino señalado en el proyecto para la zona correspondiente. El Consejo resolverá en un plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá aprobada la petición obligando el propietario por su cuenta asegurar que la edificación o instalaciones proyectadas disponen de los servicios indispensables.

Los respectivos Ayuntamientos y el Consejo, en su caso podrán obligar a los propietarios a edificar en aquellos sectores que hayan sido urbanizados y dotados de los servicios correspondientes, aplicando lo dispuesto en la vigente Ley de Solares.

Base decimotercera. *Clasificación de los terrenos para indemnización de las limitaciones.*—Tanto a efectos de posible expropiación como de las limitaciones imponibles a los propietarios, los terrenos enclavados en zona afectada por un proyecto urbano se clasificarán en:

a) Terrenos agrícolas.

b) Terrenos que merezcan la consideración legal de solar estimado como edificable.

Los del grupo b), a su vez, se clasificarán en:

Solares afectados por parcelación aprobada.

Solares no sometidos a ella.

Solares que puedan disfrutar de servicios de urbanización agua, alcantarillado y luz.

Solares no utilizables de momento.

Para la calificación de uno y otro grupo se tendrá en cuenta el concepto legal del solar al ser adquirido por el actual propietario, el precio abonado por aquél y la naturaleza de las contribuciones o impuestos sobre el mismo.

Base décimocuarta. *Expropiación forzosa.*—El Consejo General, y en su nombre la Comisión Ejecutiva, tendrá facultad para la expropiación de los inmuebles cuya ocupación se estime necesaria para el desarrollo, tanto del Plan general como de los parciales debidamente aprobados.

La aprobación definitiva de los proyectos llevará aneja la declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación de los inmuebles afectados.

La expropiación forzosa podrá aplicarse no sólo a los inmuebles enclavados en el trazo de las vías, plazas, etcétera, sino también a zonas laterales de influencia, e incluso sectores completos a lo largo de las vías que se abran o construyan para la realización de los proyectos con arreglo al Plan aprobado.

Esta facultad de expropiar se considerará delegada a favor de la entidad u organismo que se encargue de la ejecución y desarrollo de los proyectos parciales.

Las expropiaciones que se lleven a cabo serán totales, con inclusión de todos los derechos que puedan afectar al inmueble, los que quedarán extinguidos una vez concluida la expropiación.

En lo no previsto serán de aplicación las disposiciones vigentes en materia de expropiación forzosa, incluso la especial de urgencia.

Base décimoquinta. *Pago.*—El pago del precio de la expropiación se hará en metálico y al contado. Sin embargo, los interesados podrán pactar su aplazamiento o el que se realice en valores públicos del Estado, de la Corporación administrativa «Gran Valencia», de los Ayuntamientos afectados o de otra clase de valores que pudieran ser autorizados a tal fin.

Si se acordase el pago en valores en proporción superior al veinticinco por ciento, podrá mejorarse en un tres por ciento el precio fijado.

Podrá igualmente convenirse con el propietario la permuta de terrenos expropiados por otros pertenecientes al expropiante.

Base décimosexta. *Transmisión del dominio.*—El dominio del inmueble expropiado se entenderá transmitido al verificarse el pago del precio fijado, bien en su totalidad si es al contado o del primer plazo convenido. Por excepción, en las zonas destinadas a espacios verdes y libros en las que se aplique el sistema de pago diferido, podrá mantenerse a los propietarios en el disfrute de sus terrenos hasta el momento del pago total.

Se considerará como documento auténtico para efectuar la inscripción en el Registro de la Propiedad el acta de pago debidamente autorizada y en la que se describirá la finca, haciéndose constar las demás circunstancias necesarias para la inscripción.

Base décimoséptima. *Preferencia de los propietarios expropiados para adquirir nuevas parcelas.*—Se reconoce preferencia a los propietarios de fincas expropiadas para adquirir parcelas de la entidad expropiante, si las en la misma zona, siempre que el valor de la finca expropiada no sea inferior en más de un veinticinco por ciento al de la parcela cuya adjudicación se solicita. En caso de ser varios los propietarios que hicieran uso de este derecho, serán preferidos el anterior propietario y el que hubiera sido expropiado en mayor cuantía.

Si dos o más se encontrasen en las mismas condiciones, tendrá preferencia el que abonare mayor sobreprecio.

Base décimoctava. *Permutas de terrenos sustitutivas de la expropiación.*—Para facilitar la adquisición de terrenos se autoriza su permuta por otros de propiedad de la entidad ejecutora del proyecto, siempre que la diferencia del valor entre las parcelas no exceda del veinticinco por ciento de la de menor cuantía.

En caso de ser varios los propietarios que quisieran sustituir la expropiación por la permuta, se dará preferencia al que abonare mayor sobreprecio.

Base déclmonovena. *Presupuestos.*—La Comisión Ejecutiva preparará y el Consejo General aprobará anualmente un presupuesto ordinario de gastos e ingresos.

Los gastos de este presupuesto serán los de personal técnico-administrativo y auxiliar, dietas, locales y sus servicios, material, mobiliario, biblioteca, estudios de proyectos, premios de concursos y demás de naturaleza análoga.

Los ingresos de este presupuesto estarán constituidos por las aportaciones forzosas de los municipios afectados por el Plan general en proporción a sus respectivos presupuestos ordinarios y por las subvenciones que pudieran obtenerse.

Cuando el Consejo General, en los casos del apartado b) de la base sexta, se encargue de la ejecución de los proyectos parciales, se formará por la Comisión Ejecutiva y aprobará por aquél el correspondiente presupuesto extraordinario o especial de gastos e ingresos.

Los presupuestos ordinarios y extraordinarios y las cuentas de la Corporación administrativa «Gran Valencia» requerirán la superior aprobación del Ministro de Hacienda.

Los Ayuntamientos, con arreglo a las disposiciones que regulan la materia, formarán y aprobarán los presupuestos extraordinarios o especiales correspondientes a los proyectos parciales que ejecuten.

Base vigésima. *Recursos especiales. Ingresos de los presupuestos extraordinarios o especiales.*—Los ingresos de los presupuestos extraordinarios o especiales serán:

- a) Los de las contribuciones especiales por las obras o instalaciones a que dé lugar la ejecución del Plan.
- b) Los sobrantes de presupuestos ordinarios que, por acuerdo de los respectivos Ayuntamientos, tengan esta aplicación.
- c) Las subvenciones y auxilios que se concedan con esta finalidad.
- d) Los procedentes de la enajenación, rentas o aprovechamientos de solares, terrenos u otros inmuebles resultantes de la ejecución del Plan.
- e) Los de recursos eventuales destinados a este objeto.
- f) La contratación de créditos que, por no ser suficientes los anteriores ingresos, fueren precisos, quedando prohibidas las operaciones de crédito para aquella parte de gastos que pueda ser cubierta con las contribuciones especiales.

Recursos especiales para el servicio de intereses y amortización de las operaciones de crédito.

Con el exclusivo fin de atender al servicio de intereses y amortización de las operaciones de crédito se podrán emplear por los Ayuntamientos los siguientes recursos especiales:

- a) Los regulados en los artículos trece y catorce de la Ley de Enjuicio, de veintiséis de julio de mil ochocientos noventa y dos, en cuanto sea de aplicación.
- b) Los previstos en los artículos ciento sesenta y siete y ciento sesenta y ocho del Decreto regulador de Haciendas locales, de veintinueve de enero de mil novecientos cuarenta y seis, que no estando ya destinados a otras atenciones puedan ser renovados y aplicados a ésta.
- c) El arbitrio sobre solares edificadas y sin edificar, regulado por el artículo ciento sesenta y nueve del referido Decreto.
- d) Las siguientes participaciones en los ingresos ordinarios de los respectivos Ayuntamientos, derivados de la aplicación del Plan:

Primera. Una participación, no inferior al cincuenta por ciento, en el producto del arbitrio municipal sobre el incremento de valor de los terrenos afectados por el Plan, aplicado y liquidado desde que comience en las respectivas demarcaciones la ejecución de los proyectos hasta la terminación de la amortización total de las operaciones de crédito concertadas.

Segunda. Una participación, no inferior al cincuenta por ciento, en el producto del arbitrio municipal sobre los solares sin edificar, correspondientes a los terrenos que adquieran la condición de tales a efectos del arbitrio y se inscriban en el Registro como consecuencia de la ejecución de los proyectos y durante igual período que el indicado en el apartado anterior.

Tercera. Una participación, no inferior al setenta y cinco por ciento, en los derechos y tasas por licencia de obras de nuevas construcciones y de reforma de las existentes en las zonas de los proyectos a partir de la iniciación de las respectivas ejecuciones, y también por un período igual al indicado en los apartados anteriores.

Cuarta. Una participación, no inferior al cincuenta por ciento cuya duración y cuantía fijará el Ayuntamiento respectivo, en el rendimiento de las tasas por servicio de alcantarillado en las zonas de los proyectos una vez que se haya iniciado la ejecución de los mismos.

Quinta. Una participación, no inferior al cincuenta por ciento cuya cuantía y duración fijará el Ayuntamiento, en los beneficios correspondientes a la municipalización de los servicios de transportes colectivos de viajeros en las zonas ejecutadas de los proyectos.

Base vigésimoprimer. *Compatibilidad y simultaneidad de recursos.*—Los recursos establecidos en la base veinte son compatibles entre sí y podrán aplicarse total y simultáneamente sin sujeción a orden alguno de prelación, salvo lo establecido para las contribuciones especiales en relación con las operaciones de crédito.

Base vigésimosegunda. *Exenciones tributarias.*—La Ley articulada determinará las exenciones tributarias que disfrutarán las operaciones, los actos, contratos y documentos para la ejecución del Plan. Las exenciones que se otorguen sólo procederán cuando la obligación de contribuir recaiga sobre los Ayuntamientos o sobre la Corporación administrativa «Gran Valencia».

Base vigésimotercera. *Adicional.* Se considerarán supletorias de la Ley, en cuanto no se opongan a la misma, la legislación municipal vigente y todas las leyes y disposiciones generales que se refieran a materias reguladas en las presentes bases.

Dada en El Pardo a dieciocho de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis.

FRANCISCO FRANCO

**Documento 1.7.**

DECRETO de 23 de mayo de 1947, por la que se aprueba el Reglamento de la Ley, de 15 de mayo de 1945, de Ordenación de Solares

Publicación: BOE nº 354 de 28 de junio de 1947.

Fuente: <http://www.boe.es>.





# GOBIERNO DE LA NACION

## MINISTERIO DE LA GOBERNACION

**DECRETO de 23 de mayo de 1947 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de 15 de mayo de 1945 sobre ordenación de solares.**

En cumplimiento del artículo dieciséis de la Ley de quince de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado, a propuesta del Ministro de la Gobernación y previo acuerdo del Consejo de Ministros,

### DISPONGO:

**Artículo único.**—Se aprueba el Reglamento que a continuación se inserta para la aplicación de la Ley de quince de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco sobre ordenación de solares.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Barcelona a veintitrés de mayo de mil novecientos cuarenta y siete.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Gobernación,  
BLAS PEREZ GONZALEZ

## REGLAMENTO DE LA LEY DE 15 DE MAYO DE 1945 SOBRE ORDENACION DE SOLARES

### CAPITULO PRIMERO

#### Disposiciones generales

##### *Ámbito territorial*

**ARTÍCULO 1.º** Las disposiciones de la Ley de 15 de mayo de 1945 obligarán, en todo caso, en las poblaciones de más de 10.000 habitantes, y, cuando así lo acuerde el Consejo de Ministros, a propuesta del de la Gobernación, en las de censo inferior, dentro siempre del área nacional, Islas y Posesiones.

Se estimarán poblaciones de más de 10.000 habitantes las que en la actualidad tengan, o en lo sucesivo alcancen este número de derecho, acreditado con las cifras e informes de la Dirección General de Estadística. Cuando un Ayuntamiento comprenda varias localidades, se atenderá, para estos efectos, a los habitantes de cada una separadamente, y no a los de todo el Municipio.

**ART. 2.º** Podrán estimarse entre otras, como circunstancias que aconsejen la aplicación de la Ley y sus disposiciones complementarias a poblaciones de menos de 10.000 habitantes, las de un ritmo acelerado en el aumento de población permanente, las notorias dificultades para adquirir terrenos edificables existentes sin utilizar, y, en los pueblos adoptados por el Jefe del Estado, el que se reconozca en ellos un grado de destrucción que aconseje tal medida como medio de estimular su reconstrucción por la iniciativa privada.

##### *Inmuebles sujetos a la Ley*

**ART. 3.º** A los efectos de interpretación del artículo primero de la Ley, se entenderá:

a) Por terrenos no edificados, los solares que carezcan en su totalidad de construcciones permanentes, o bien la parte de los mismos que sea susceptible de aprovechamiento para edificación de viviendas con arreglo a las Ordenanzas que rijan para aquella zona y según el informe técnico que en cada caso se requiera.

b) Por edificaciones paralizadas aquellas en que habiéndose iniciado la construcción conforme a proyecto debidamente autorizado, estuviesen suspendidas o abandonadas las obras sin causa justificada durante más de un año, e incluso por tiempo inferior si transcurridos tres meses, desde la parali-

zación hubiera informe técnico oficial aceptado de que ésta sea injustificada. No se estimarán como causas justificadas de la suspensión las dificultades de orden económico del conductor o propietario.

c) Por edificaciones derruidas, aquellas en que haya desaparecido el 50 por 100 de su volumen, y por ruinosas, las que, en igual proporción, se declaren en período de ruina inminente, aun cuando se encuentren habitadas.

Igual consideración merecerán las edificaciones que en más de un 50 por 100 de su capacidad como vivienda fueran declaradas inhabitables por resolución de los Organismos competentes.

d) Por edificaciones de categoría inferior a las mínimas normales de la vía urbanizada de que se trate:

1.º Las que, además de estar en manifiesta desproporción con la altura que, permitida por las Ordenanzas municipales, sea la corriente en aquella Zona por su estado, condición o caso, desmerezcan de la misma.

2.º Las que se hallaren destinadas a fines completamente inadecuados en relación con su emplazamiento como: gallineros, serrieras, talleres, garajes y anejos.

3.º Las que tengan carácter provisional.

4.º Las que, en más de un 50 por 100 de su total cabida, tuvieren viviendas o comercios notoriamente inferiores al tipo medio de los de su misma calle, considerada por zonas.

e) Que un inmueble está destinado a viviendas, aun cuando su sótano, plantas bajas o entresuelo se dediquen a instalaciones industriales, mercantiles o equiparables, con arreglo a las Ordenanzas de la localidad o barriada.

##### *Inmuebles excluidos de la Ley*

**ART. 4.º** No se considerarán incluidos en los conceptos a que se refiere el artículo 1.º de la Ley:

a) Los templos y, en general, los edificios que se declaren de valor artístico, histórico o tradicional.

b) Los terrenos o edificios que, aun siendo susceptibles de un mayor aprovechamiento de suelo o del vuelo, permita su dueño en las construcciones colindantes mejora de luces, vistas o acceso, si además entendiera el Ayuntamiento que ello resulta de mayor conveniencia a los intereses generales o urbanísticos de la población.

c) Los terrenos o construcciones que, como pabellones de portería, cocheras, garajes, parques, jardines o cultivos inmediatos, sea de estimar convenientemente normalmente al edificio principal, dadas sus necesidades, carácter o significación, a la vista de las circunstancias de la localidad o zona de que se trate y de la proporción que guarden entre sí dichos edificios principales y aquellos terrenos o construcciones anejos.

d) Los terrenos que, aun teniendo la consideración de solares, no sean susceptibles de edificación por existir planes, ordenanzas o resoluciones administrativas que la prohíban o se hallen incluidos en zonas en las que por cualquier motivo estén suspendidas las licencias de construcción, mientras duren tales impedimentos.

##### *Conceptos y normas generales de procedimiento*

**ART. 5.º** Cuando se haga referencia a informes o acuerdos de los Ayuntamientos, se entenderá que son a los de la Corporación constituida en comisión permanente, si la tuviere, sin perjuicio de las facultades propias del Alcalde y de las demás que se le atribuyan por la Ley y este Reglamento.

Las notificaciones que ambos ordenen de acuerdos o trámites se harán precisamente a los interesados o a quienes designen éstos o figuren como representantes suyos, si residen en el Municipio. En su defecto, la publicación de la providencia en el tablón de anuncios del Ayuntamiento por el plazo fijado tendrá los efectos de notificación.

**ART. 6.º** Sin perjuicio de lo que en casos especiales se determine contra los acuerdos o resoluciones que los Ayuntamientos adopten, salvo los del mero trámite, en el procedimiento y materia a que se refiere la Ley y el presente Reglamento, podrán acudir los interesados en reposición y mediante escritos fundados a la Corporación respectiva en el plazo de ocho días, que deberá resolver en el de diez días. Por el mero trans-

curso de este plazo sin resolución expresa se entenderá desestimada la reposición.

Cuando el Ayuntamiento mantuviere su acuerdo cabrá formular ante el Ministerio de la Gobernación recurso de alzada, que habrá de interponerse y elevarse por conducto de la Alcaldía en los ocho días siguientes a la desestimación expresa o por silencio administrativo de la reposición.

Contra los acuerdos del Ministerio de la Gobernación no se dará recurso alguno. Cuando este Departamento apreciare en los recurrentes notoria improcedencia de sus alegaciones, finalidades dilatorias u otras tendentes a desvirtuar la aplicación de la Ley, podrá, al dictar resolución, sancionar pecuniariamente con arreglo a la Ley de 7 de octubre de 1939.

ART. 7.º En cuanto a las formalidades, requisitos y garantías para el diligenciamiento de los trámites establecidos en la Ley y en el presente Reglamento, regirán, en defecto de sus prescripciones y con carácter supletorio, las disposiciones del Reglamento de procedimiento económico-administrativo de 29 de junio de 1924, en sus capítulos II al V, IX y XI.

Aparte de ello, los Ayuntamientos y el Gobernador civil de la provincia quedan facultados, en vía extraordinaria, para acudir, también al Ministerio de la Gobernación, cuando tuvieren noticia de manifiestos abusos, transgresiones o injusticias de cualquier orden cometidos o en vías de cometerse en las materias aquí reguladas, y el Ministerio podrá, previos los informes que el caso requiera, si comprueba los hechos denunciados y su transcendencia excepcional, ordenar la revisión del expediente, en todo o en parte, e intervenir en el mismo, fiscalizándolo.

## CAPÍTULO II

### Registro de solares

ART. 8.º Inmediatamente de publicada la presente disposición, los Ayuntamientos a que se refiere el artículo primero de este Reglamento procederán a confeccionar, si no lo tuvieran, un «Registro público de solares e inmuebles de edificación forzosos», que será llevado por el Secretario del Ayuntamiento, bajo la inspección del Alcalde, debiendo quedar concluso en plazo máximo de veinte meses.

ART. 9.º En este registro especial quedarán incluidos los terrenos y edificaciones sujetos a la Ley y su Reglamento, conforme al artículo primero de aquélla y al tercero de éste.

ART. 10. El Registro deberá expresar, respecto de cada finca, los detalles o particularidades siguientes: nombre y número, situación, linderos, valoración y descripción de la finca según el Registro fiscal, extensión, contenido, accesorios, destinos—con cuantas circunstancias tiendan a identificarlos—, propietarios y titulares de toda clase de derechos, expresión de la manifestación del derecho de retención por parte del propietario, si aquélla consta; anotación de las peticiones de venta forzosa, por riguroso orden cronológico, y todo lo demás que a los fines del Registro, directa o indirectamente, actual o eventualmente, interese.

ART. 11. La inclusión de una finca en este Registro especial podrá hacerse tanto de oficio como a instancia de parte. Para solicitar la inclusión se reconoce derecho a todo vecino de la localidad, incluso al propio dueño del predio.

Se dará preferencia para la inclusión a los solares o fincas cuya venta forzosa se solicite, los cuales se someterán inmediatamente de ello a la tramitación que a continuación se indica.

ART. 12. Recibida una petición de inclusión o acordada ésta de oficio, le será notificada la instancia o el acuerdo inicial de oficio al propietario a que afecte, y, en el caso de tratarse de dominio dividido o proindiviso o de existir titulares conocidos de derecho con, sobre o acerca del dominio, les será notificado a todos, incluso al arrendatario, si lo hubiere; al mismo tiempo será anunciado en la tablilla de anuncios del Ayuntamiento, o en el periódico oficial del mismo, supuesto de tenprle. Las notificaciones personales deberán quedar hechas dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes; los anuncios tabulares deberán permanecer durante ocho días, y el anuncio en la publicación oficial aparecerá en el primer número publicable.

Dentro de los ocho días siguientes a la notificación o a aquel en que termine la exposición en el tablón de anuncios, o al de su publicación, todo interesado en pro o en contra podrá acudir al Ayuntamiento, alegando lo que tu-

viere por conveniente y con aportación o propuesta de las pruebas prácticas.

La Alcaldía, pasado el plazo de reclamaciones y practicadas las pruebas que creyere necesarias, someterá el asunto a deliberación y resolución de la Corporación en la sesión más próxima.

Adoptado el acuerdo, será notificado personalmente, dentro de los dos días siguientes, tanto al propietario o copropietario y a los titulares o cotitulares de derechos, como al denunciante o al solicitante de venta del inmueble, y asimismo será anunciado en el tablón de anuncios durante cinco días y en el primer número siguiente de la publicación oficial municipal.

ART. 13. Los interesados podrán recurrir contra el acuerdo municipal que declare o no edificable el predio de que se trate, y sólo sobre estos extremos, ajustando la reclamación al artículo sexto de este Reglamento.

ART. 14. La inclusión de un inmueble en el Registro especial tiene el valor de calificación definitiva de aquél a los efectos de la aplicación de la Ley, y de este Reglamento, especialmente para someterle a edificación con arreglo a los mismos. La inclusión se practicará cuando no se hayan producido reclamaciones en plazo reglamentario contra ella o una vez desestimadas en firme.

ART. 15. Los efectos de la inscripción en dicho Registro, salvo lo dispuesto en el párrafo segundo de este artículo, se retrotraerán a la fecha de entrada en vigor de este Reglamento, si en ella se hallaban ya los terrenos comprendidos en el artículo primero de la Ley de 15 de mayo de 1935; y, en su defecto, desde que lo estuvieran. Por tanto, los terrenos calificados de sujetos a edificación, se entenderá que lo han estado, a todos sus efectos, y en primer término al del transcurso de los dos años del derecho de retención, desde aquélla fecha, prescindiendo del momento en que la declaración firme e irrevocable de sujeción llegara a recaer.

El plazo de dos años fijado en el artículo quinto de la Ley para la retención o enajenación por sus propietarios de los inmuebles sujetos a la Ley empezará a contarse para las edificaciones comprendidas en el número primero y cuarto del apartado d) del artículo tercero y para los terrenos situados en zonas de ensanche sin urbanizar afectadas por planes de ordenación desde la inclusión de los mismos en el Registro.

ART. 16. La revisión de los Registros especiales de todos los Municipios en general no podrá hacerse sin un Decreto del Gobierno, y la revisión del Registro especial de un Municipio determinado sólo mediante orden del Ministro de la Gobernación, que así lo acordare.

## CAPÍTULO III

### Derecho de retención

ART. 17. Durante dos años naturales computados conforme al artículo 15 de este Reglamento, los actuales propietarios podrán retener las fincas descritas en el artículo primero de la Ley, tanto para edificar en ellas como para su libre venta.

Tal derecho de retención del artículo quinto de la Ley podrá igualmente ejercerse por el nudopropietario, el reservista, el heredero instituido, el heredero fiduciario y el censatario o forero (titular del dominio útil), según este orden.

Si en el transcurso del plazo señalado no se hubieran comenzado las obras de edificación o no se desarrollasen éstas a un ritmo normal de construcción, según informe técnico, quedará caducado el derecho del propietario a dicha retención.

ART. 18. El término de dos años previsto podrá ser prorrogado, excepcionalmente, por uno más si lo concede el Ayuntamiento respectivo en atención a justa causa, y después por otro año si el Ministerio de la Gobernación lo acordare, también por justa causa.

Se reputará, en todo caso, justa causa la falta de materiales intervenidos que hubieran sido reglamentaria y oportunamente solicitados.

ART. 19. Para conceder estas prórrogas será condición indispensable que el propietario las solicite, con alegación de motivo, antes de concluir el plazo ordinario de dos años para la primera, y otorgada ésta, durante su año para la segunda,

Habrá de aportar al efecto, entre la documentación justificativa de la pretensión, el permiso o licencia municipal de construcción que hubiere obtenido dentro de los dos años primeros establecidos en la Ley, así como el proyecto de la obra, con expresión de los medios económicos de que dispusiera para acometerla, sin que la falta de éstos pueda estimarse motivo de prórroga.

Caso de aducirse falta de materiales intervenidos, la solicitud de ellos habrá de aparecer formulada al organismo competente con tiempo bastante, dado el ordinario de trámite de los pedidos, para haberlos podido servir dentro de aquellos dos años.

La prórroga de un año que el artículo 11 de la Ley permite para los adquirentes se ajustará a lo dispuesto en el presente referido al plazo también de año fijado.

ART. 20. Cuando a causa de trámites administrativos o técnicos se retrasasen los permisos, se considerará cumplido lo preceptuado en el artículo anterior, si el propietario solicita la licencia antes de los ocho meses últimos del plazo; en el caso de que sea necesaria previamente la alineación y rasantes, ésta se instará en el primer año de retención.

ART. 21. Las Corporaciones públicas y las Empresas industriales o mercantiles que deseen acogerse a lo dispuesto en el artículo 6.º de la Ley lo solicitarán del Ayuntamiento en tiempo máximo de un año, a contar de la publicación de este Reglamento, justificando que se encuentran en las circunstancias previstas por el citado artículo. El Ayuntamiento resolverá mediante acuerdo, previo informe de la Jefatura de Industria, cuando se trate de aquellas Empresas; y si lo hiciera negativamente podrá fundarse tanto en la no demostración de la causa alegada como en razones de establecimiento de zona no industrial. En otro caso determinará el plazo de retención que conceda sobre la base de los artículos anteriores.

ART. 22. Contra el acuerdo municipal habrá recurso de alzada ante el Ministro de la Gobernación, con efectos suspensivos respecto a la ejecución, y dentro de los plazos y trámites marcados en este Reglamento.

ART. 23. El Ministro de la Gobernación podrá también revisar de oficio aquellos acuerdos, reclamando al efecto el expediente municipal causante de los mismos, que en plazo de cinco días, y con las alegaciones que estime oportunas, remitirá a la Corporación por conducto del Gobernador civil, quien, a su vez, y dentro de los ocho días de la recepción, lo elevará con su informe al Ministerio para que, previos los dictámenes y asesoramientos que crea pertinentes, dicte en definitiva y con el carácter de firme la resolución que proceda.

Cuando sea el mismo Ayuntamiento quien pretenda acogerse al artículo 6.º de la Ley, elevará su solicitud con arreglo al artículo 21, pero dirigida por conducto del Gobernador civil también al Ministerio de la Gobernación, que resolverá conforme a lo dicho en el párrafo anterior.

ART. 24. La venta voluntaria de un solar o edificación comprendido en el artículo 1.º de la Ley en nada altera los plazos y condiciones de retención o venta forzosa que le fueren aplicables, computados conforme al artículo 15 de este Reglamento, cualquiera que sea la persona del propietario, sin perjuicio de la libertad de éste en cuanto al destino de la construcción, durante los años de retención.

ART. 25. Las Compañías urbanizadoras que deseen acogerse a lo dispuesto en el artículo 7.º de la Ley lo solicitarán en plazo máximo de un año, a contar de la fecha de publicación de este Reglamento, del Ministerio de la Gobernación, quien, oído el Ayuntamiento, señalará los términos y condiciones a que hayan de sujetarse las obras de urbanización y fijará el tiempo durante el cual pueden desprenderse de solares en venta voluntaria.

ART. 26. Aunque hubiere transcurrido el plazo legal de retención sin haber dado comienzo el propietario a la edificación en las fincas a que se refiere el artículo 1.º de la Ley, podrá aquél mientras no haya solicitud de venta forzosa de ellas y para liberarse de ésta acometer dicha construcción siempre que la ejecute a ritmo normal tolerable según el informe técnico. Igualmente podrá enajenar voluntariamente dichas fincas, conforme a lo dispuesto en el artículo 24.

## CAPITULO IV

## Ventas forzosas

## SECCIÓN 1.ª—Peticiónes de venta y su tramitación

ART. 27. Cuando se pretenda adquirir por venta forzosa una o varias parcelas, con o sin edificaciones, se observarán las siguientes normas:

Se formulará ante el Ayuntamiento un escrito, en el que sucintamente se determinarán, con claridad y precisión, la personalidad o representación del solicitante, la de aquel a quien se considere titular de la propiedad, la parcela o parcelas a que la petición se contrae, el compromiso de edificar con destino a viviendas en las condiciones que la Ley determina y los recursos económicos, debidamente justificados, con que aquél cuenta para la obra, acompañándose tantas copias cuantos sean los presuntos titulares, de la propiedad.

Las diligencias subsiguientes se tramitarán ante el Alcalde o su Delegado, actuando como Secretario el que lo sea de la Corporación.

Las solicitudes de venta forzosa podrán formularse preventivamente, a los efectos de ganar prioridad, desde el momento de entrar en vigor el presente Reglamento.

ART. 28. Para que las peticiones sean válidas a todos los efectos, deberán ratificarse en el acto de la presentación o en las cuarenta y ocho horas siguientes; y, de apreciarse algún defecto u omisión subsanable, se requerirá entonces al recurrente a que los salve en plazo máximo de cinco días, y al hacerlo quedarán definitivamente admitidas con la fecha de presentación.

ART. 29. Toda solicitud, provisional o definitiva, se anotará en un libro especial de demandas, con expresión del día y hora de la presentación, entregándose al peticionario recibo que contenga tales circunstancias, y caso de que exista otra solicitud precedente, se hará constar su fecha en el mismo y el nombre del peticionario. El mencionado libro registro será público y no podrá negarse su exhibición a quien lo pidiere fundadamente.

ART. 30. Si hubiere varios solicitantes a igual finca, se determinará la preferencia de la solicitud por la prioridad en la presentación registrada, salvo que exista en alguno de los concursantes motivo de preferencia, a tenor del artículo siguiente, en cuyo caso le será respetada, notificándose esta circunstancia a los que anteriormente tuvieron promovida la petición.

ART. 31. Gozarán derecho de preferencia para adquirir una finca por venta forzosa, siempre que cumplan los requisitos generales establecidos por la Ley y este Reglamento: los que tuvieren sobre aquella, según las Leyes civiles, derecho de retracto, a no ser que, correspondiéndoles el de retención, no lo ejercitaran en su tiempo; el usufructuario; el reservatario; el heredero sustituto; el heredero fideicomisario; el heredero bajo condición suspensiva y el dueño del dominio directo. Si concurrieren varios titulares de los derechos referidos, la preferencia entre ellos será la de la enumeración anterior, y en igualdad de derechos el de mayor cuantía; si ésta fuese también igual, la del primer solicitante.

Los expropiados por aplicación del artículo tercero de la Ley tendrán en la subasta de terrenos sobrantes o parcelas constituidos con los que fueron de pertenencia de aquellos, a que se refiere el artículo 52 de este Reglamento, derecho de preferencia en igualdad de ofertas en la licitación, y, además, el de tanteo, regulado por el artículo 53; en relación con la proposición que el Ayuntamiento estime más favorable, a fin de subrogarse en lugar de ella en la adjudicación. Obtenida ésta quedarán sujetos a las normas ordinarias de retención y venta forzosa.

ART. 32. Transcurridos los dos años de retención, o los de prórroga en su caso, sin que el propietario haya acometido las obras de edificación o sin proseguirlas, con la diligencia exigible, según informe técnico oficial, se pondrá en trámite la solicitud de venta forzosa que tenga preferente derecho entre las registradas.

ART. 33. Los propietarios o sus representantes, y cuantos, conforme a las prescripciones del Derecho civil o de este Reglamento, sean titulares de algún derecho, o se encuentren en expectativa de que éste se les reconozca, siempre que conste inscrito en el Registro de la Propiedad, deberán ser notificados de la solicitud de venta forzosa a que se refiere

el artículo anterior, con entrega de copia de la misma y citación en término de seis días.

También se citará para igual comparecencia al comprador, previéndole que ha de acudir con resguardo acreditativo de haber depositado en establecimiento público bancario, a disposición de la Alcaldía, a resultados del expediente de adquisición, el importe de la valoración de la finca, deducido de la capitalización de su líquido imponible al 2 por 100, cuyo extremo y cifra se expresará en la citación. Dicho depósito responderá del cumplimiento por el comprador de las obligaciones que se deriven del expediente de compra y en particular del pago, hasta donde alcanzare, del precio fijado.

Si el presunto comprador no compareciere, se suspenderá el acto y se citará con los mismos requisitos a que siga en el orden de preferencia registrado.

Se observará, en su caso, lo dispuesto en el último apartado del artículo 13 de la Ley, a fin de representar al vendedor; pero si en el Alcalde de la Corporación concurren cualquiera de las circunstancias del artículo 189 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la representación del propietario corresponderá al Ministerio Fiscal.

ART. 34. En la comparecencia, ratificado el presunto comprador en sus pretensiones, expondrá el vendedor lo que a su derecho conviniere con relación a la personalidad, al precio de la venta o a la existencia de titulares de los derechos a que se refiere el artículo 31 de este Reglamento u otros análogos que no hubieren sido notificados. En tal supuesto, dentro de otro término igual, se citará a todos los interesados a nueva comparecencia. El Alcalde intentará el acuerdo de las partes.

ART. 35. Cuando el propietario estimase que la venta forzosa de una parcela o parte de ella, de su propiedad, desvaloriza el resto de la misma u otra colindante que le pertenece, podrá pedir la enajenación de la totalidad de las que constituyeren su finca o bien que se incremente el precio de la parcela solicitada con el equivalente del perjuicio que por su venta aislada se les ocasionare.

#### SECCIÓN 2.ª—Valoración del inmueble

ART. 36. Si no hubiera convenio sobre el precio de la venta solicitada o de los perjuicios indicados anteriormente, para la determinación del mismo, incluso en su caso de las edificaciones a que se refiere el artículo 10 de la Ley, se observará uno de los procedimientos previstos en el artículo 13 de ésta, a elección del propietario, que al efecto será requerido por la Alcaldía tan pronto quede patente el desacuerdo.

La elección de uno u otro de los procedimientos la comunicará el propietario o la Alcaldía en término de diez días desde el requerimiento, y de no hacerlo, se acudirá a la tasación tan pronto expiren éstos.

ART. 37. En la tasación pericial, el plazo para la presentación de las valoraciones por los peritos de las partes ante el Ayuntamiento será común, y no podrá pasar de diez días, contados desde que la Alcaldía invite a formularlas. Los interesados podrán prescindir de perito si desean ofrecer suscritas por sí mismos la tasación razonada.

Si la propiedad se hallare dividida o gravada, los cotitulares del dominio o derechos y cargos inscritos sobre la finca que se venda presentarán su tasación en junto, por el valor total de aquella, sin perjuicio de especificar de común acuerdo la porción de precio que a cada uno corresponda, a los fines del artículo 40 y salvo que prefieran que alguno de ellos represente a los demás en éste y sucesivos trámites de la venta.

ART. 38. En caso de discrepancia entre las tasaciones de las partes y de que ninguna de ellas se adhiera a la valoración dada por la otra, la Alcaldía las invitará a que, de común acuerdo, elijan otro perito que dirima la discordia y de no efectuarlo, oficiará el Juzgado de Primera Instancia del Partido para que haga la designación de tercer perito que formule su apreciación. El nombramiento de este tercer perito lo verificará ajustándose a las normas de los artículos 618 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre el dictamen pericial en discordancia de los interesados, pero dejando hecha la designación dentro de los ocho días de haber recibido el oficio solicitándolo. El designado emitirá su informe en los ocho días siguientes, y, con arreglo al mismo, determinará la Alcaldía el precio de la transmisión

siempre que éste se halle dentro de los límites representados por las peticiones de las partes, pues en otro supuesto la propia Alcaldía le fijará entre ellos. Se tendrá en cuenta para especificarlo en la tasación lo dispuesto en el artículo 40, citado.

Los honorarios que devenguen los peritos de las partes correrán a cargo de la que respectivamente los designe, y los del tercero los repartirán por mitad entre ambas. En ningún caso podrán exceder de los señalados, en la tarifa oficial o arancel profesional aplicable por el título del perito, cuando el valor apreciado no pase de doscientas mil pesetas. Sobrepasando esta cifra y se entenderán reducidos al cincuenta por ciento si la cantidad resultante no es inferior a la que corresponderá computando el total de las doscientas mil pesetas.

ART. 39. Se acudirá al procedimiento de tasación pericial cuando los vendedores forzosos se hallen en alguna de las situaciones siguientes: Personas declaradas ausentes o de las que conforme a las normas del Código Civil pueda pedirse la declaración de ausencia; personas no declaradas civilmente ausentes, pero que residiendo fuera del término municipal no comparecieran a la citación de la Alcaldía; copropietarios proindiviso o de dominio dividido o cotitulares de derechos sobre el inmueble que no se mostraren unánimes acerca del precio u otras circunstancias de la enajenación.

En estos supuestos de venta forzosa y para mejora y defensa de sus intereses, los no comparecientes, los coparticipes no unánimes y los ausentes, serán representados por la Alcaldía. Los menores o incapacitados serán representados por el Ministerio Fiscal.

ART. 40. En la venta forzosa que tuviera lugar conforme a lo dispuesto en el artículo 7.º de la Ley, si por cualquiera de las partes no fuera aceptada la valoración hecha por el Ayuntamiento, será de aplicación el artículo 13 de la misma Ley, con sus concordantes del Reglamento.

ART. 41. En la valoración de una finca se estimará por separado, descontándolo, el importe de las hipotecas u otros derechos reales y cargas inscritos que sobre la misma pesaren, que se transferirán al adquirente, salvo que éste prefiriese también el pago y consiguiente cancelación o redención de ellos. Si optare por ésta, la realizará previamente o en el propio acto de la compraventa, y de surgir desacuerdo o cuestiones entre los cotitulares que lo impidan, el comprador depositará el importe del precio íntegro de la finca, a tenor de artículo 42, a los efectos del párrafo segundo del artículo 14 de la Ley, y adquirirá aquella libre de carga.

El pago del impuesto de plus valía correrá íntegramente, y en todo caso, a cargo del adquirente.

#### SECCIÓN 3.ª—Otorgamiento de escritura y pago del precio

ART. 42. Fijado el precio por acuerdo de las partes o, en su defecto, por cualquiera de los medios precedentes, será obligatorio, tanto para el comprador como para el vendedor, que se someterán al mismo, y hará, por consiguiente exigible el otorgamiento de la oportuna escritura, que deberá tener lugar en los ocho días siguientes a aquel en que sea firme a determinación del precio. Transcurrido tal plazo sin que el otorgamiento tenga lugar, el Alcalde invitará a las partes a que se pongan de acuerdo en plazo de igual duración, en la designación de Notario, y de no convenirse, acudirá la propia Alcaldía al que hubiere en la población, o si existieren varios, lo solicitará del Colegio correspondiente en turno de reparto.

ART. 43. Si los llamados a vender en todo o en parte no fueren hallados, no comparecieren, manifestaran desacuerdo, se negaren a otorgar la escritura, o obstaculizaran de otro modo o surgieran dudas sobre la personalidad, les sustituirá en tal acto el Alcalde, y caso de incompatibilidad de éste, el Ministerio Fiscal, depositándose el precio no percibido en poder del Notario, con la obligación de que descontados los gastos de otorgamiento, le consignare en la Caja de Depósitos o Sucursal, a disposición del transmitente o transmitentes, a quienes pueda corresponder, pero dándose por pagado dicho precio y por consumada la compraventa, sin perjuicio de lo que pueda acordarse o decidirse después para la aplicación y distribución entre los anteriores propietarios o cotitulares, con independencia ya del nuevo dueño, conforme al párrafo segundo del artículo 14 de la Ley. También sustituirán dichas Autoridades al vendedor o vendedores por el orden establecido, si éstos rehusaren subsanar defectos de documentación

o de Registro de la Propiedad, incluso la falta de previa inscripción, deduciéndose entonces los gastos que ello origine del precio de la venta.

ART. 44. Si fuera el comprador el que no compareciese, o se negare a otorgar la escritura, el vendedor optará entre percibir el precio depositado, previos los descuentos correspondientes, sin perjuicio del derecho a exigir judicialmente el resto, si quedare, o apartarse también de la compraventa. En el primer caso, se verificará la transmisión, representando el Alcalde al comprador, sobre el que recaerán las obligaciones legales del adquirente; en el segundo supuesto, se desistirá de ella y se tramitará el expediente con quien figure en el lugar inmediato posterior en la relación de solicitantes de venta. En este supuesto perderá el llamado a comprar la mitad de la cantidad depositada, que se aplicará: un 10 por 100, a indemnizar al vendedor, y el 40 por 100 restante, al erario municipal, con preferente destino a obras de edificación, sanitarias o de urbanización de la localidad.

ART. 45. En la escritura se harán constar las obligaciones que el adquirente contrae a tenor del artículo 11 de la Ley, y de la misma se remitirá un testimonio al Ayuntamiento, para su unión al expediente.

Una vez que el Ayuntamiento haya recibido el citado testimonio, notificará la transmisión a los efectos del artículo 2.º párrafo segundo de la Ley, a cuantos por título arrendatario u otro derecho personal ocupen o usen para cualquier fin las edificaciones o solares enajenados.

En todo caso, tales transmisiones se publicarán durante ocho días consecutivos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

ART. 46. Pagado el precio y otorgada la escritura pública con arreglo a los artículos anteriores y al 14 de la Ley, podrá el comprador con dicha escritura recabar del Registro de la Propiedad correspondiente tanto la inscripción a su favor de la finca adquirida como la extinción de las inscripciones de derechos o cargas que, figurando en el Registro impuestos sobre aquella, hayan quedado cancelados o redimidos al hacerse la transmisión libre de ellos.

#### SECCIÓN 4.ª—Efectos del pago

ART. 47. Autorizadas por la Alcaldía las obras a realizar con arreglo del proyecto, lo mismo en caso de venta forzosa que en el de edificación por el propietario dentro del plazo de retención, quedarán extinguidos los derechos de los usuarios, a quienes se refiere el artículo 2.º de la Ley, una vez transcurrido el plazo de un mes desde que les fueren pagadas las indemnizaciones determinadas concretamente por la legislación de alquileres. Si se negaren a recibirlas, podrá el comprador consignarlas con el mismo efecto de pago extintivo a los fines de la propia Ley, sin perjuicio de las acciones judiciales de que el usuario pueda creerse asistido sobre cualquier otra indemnización, las cuales habrán de ejercitarse por separado.

Si, no obstante, el pago o consignación indicados, los ocupantes de dichos terrenos o edificios continuasen en su uso o disfrute, el propietario adquirente acudirá a la Alcaldía para que proceda al inmediato lanzamiento del ocupante, a costa de éste, sin que tal diligencia pueda suspenderse ni demorarse por reclamaciones, acuerdos o cualquiera otra circunstancia.

ART. 48. Caso de pasar otra vez la finca a situación de venta forzosa, los derechos de arrendamiento u otros personales extinguidos, renacerán hasta que vuelva la Alcaldía a autorizar las obras de edificación conforme al artículo anterior, bien entendido que tal recuperación quedará automáticamente sin efecto, por el solo hecho de ser autorizadas de nuevo las expresadas obras.

#### SECCIÓN 5.ª—Derechos de reversión

ART. 49. El plazo de dos meses concedido en el artículo 11 de la Ley para ejercitar la acción de reversión se entenderá a partir de la fecha en que por el Ayuntamiento se declaren incumplidas las obligaciones del adquirente. El anterior propietario podrá solicitar del Ayuntamiento tal declaración, que será inaudible tan pronto quede comprobado el incumplimiento de las obligaciones de construir por parte de las personas sobre que recaigan.

ART. 50. La reversión podrá ejercitarse por los titulares del derecho de retención y, salvo acuerdo entre ellos, según el orden establecido en el artículo 17 de este Reglamento.

En tal supuesto, sea cualquiera la porción del precio que hubiere correspondido al ejercitante, habrá de entregarse el 75 por 100 de la cantidad satisfecha por el propio comprador aparte del 25 por 100 de garantía, y asumir íntegramente los demás derechos y obligaciones de adquirente según el artículo 11 de la Ley.

ART. 51. Caso de adquirirse por reversión, será abonable sobre el 75 por 100 del precio de la venta sin efecto, el valor de las edificaciones o mejoras urbanísticas que se hubieren llevado a cabo en el solar o construcciones, determinado por tasación pericial conforme al artículo 37 de este Reglamento, si no hubiere acuerdo de las partes.

Si revertida la finca al primer vendedor no ejecutara éste las obras de edificación en los seis meses siguientes a recobrarla (para las que habrá de solicitar la licencia en el primer bimestre de ellos), o no las continúa después con ritmo normal, perderá por decisión del Ayuntamiento la fianza del 25 por 100 constituida y pasará la finca otra vez a situación de venta forzosa. La misma norma se observará cuando el propio Ayuntamiento hubiere sustituido al primer vendedor.

ART. 52. Cuando en el procedimiento de venta forzosa figure como vendedor o comprador el Ayuntamiento sustituirá a su Alcalde en las intervenciones que le confieren la Ley y al Reglamento el Juez Comarcal o el Municipal, en su caso.

### CAPÍTULO V

#### Expropiaciones

ART. 53. Los Ayuntamientos podrán expropiar como de utilidad pública y con arreglo a la legislación vigente:

a) Los terrenos y las edificaciones expresados en el artículo primero de la Ley, cuando los necesiten para la realización de sus vías, zonas verdes, parques o jardines y construcción de edificios o instalaciones municipales. Los sobrantes de estos terrenos serán parcelados y vendidos como solares por las propias Corporaciones, con arreglo al apartado siguiente.

b) Las parcelas que, por su extensión, falta de accesos, desproporción de dimensiones, configuración u otras circunstancias análogas sean impropias para edificar, siempre que la expropiación se haga con el fin de reunirlos del modo más conveniente a constituir con ellas terrenos de superficie y conformación adecuada a tal efecto, para la posterior venta voluntaria en pública subasta de dichos solares resultantes, con destino a la construcción de viviendas en las condiciones de adquirente determinadas por la citada Ley, todo ello en el caso de que los propietarios colindantes no llegaren a un acuerdo sobre la parcelación indispensable, el cual les invitará la Alcaldía en comparecencia ante la misma, si entre ellos no le hubiere logrado.

ART. 54. Se concederá derecho de tanteo a los expropiados siempre que conforme al artículo 36 lo ejerciten ante la Alcaldía dentro de los nueve días siguientes a la adjudicación, y a la vez depositen o afiancen satisfactoriamente el precio de ésta. Si concurrieren varios, se dará preferencia al que hubiere sido expropiado en mayor cuantía.

ART. 55. Los Ayuntamientos deberán realizar los planes a que respondan tales expropiaciones en plazo máximo de dos años, salvo que el Ministerio de la Gobernación le prorrogue por causa justificada a petición de aquéllos.

ART. 56. Los arrendamientos u otros derechos personales susceptibles de existir en las fincas expropiadas y que hayan de extinguirse con arreglo al artículo 2.º de la Ley cesarán conforme a lo dispuesto en los artículos 46 y 47 de este Reglamento.

ART. 57. El propietario que se considere comprendido en el artículo 12 de la Ley manifestará en el trámite de justiprecio su voluntad de acogerse a la opción permitida por dicha norma; formulada tal pretensión, y sin perjuicio de continuarse el procedimiento expropiador, se tramitará ante el Ayuntamiento expediente acreditativo de las circunstancias concurrentes en el solicitante, a cuyo fin prestará declaración jurada sobre ellas, se aportarán los correspondientes recibos de la Contribución territorial, industrial o mercantil que en su caso satisfaga, o en otro, certificado negativo, información testifical y los demás medios de prueba que la Corporación crea necesarios, incluso informe de los Centros oficiales a que pueda haber lugar.

El Ayuntamiento, si resuelve la petición de conformidad, determinará la finca o parcela de análogas condiciones y pre-

cio a la expropiada que haya de entregarse en sustitución de ella al solicitante, bien de las existentes en el patrimonio municipal o bien adquiriéndola al efecto la Corporación, si en éste no la hubiera.

ART. 58. Preparada por el Ayuntamiento la cesión del inmueble a que se refiere el artículo anterior, se dará cuenta con la valoración al interesado, quien podrá exponer en los ocho días siguientes lo que a su derecho convenga. Recaido después el acuerdo municipal, se notificará a aquel y se publicará durante ocho días en el tablero de anuncios de la Corporación. En este mismo plazo de exposición podrá interponer cualquier vecino del Municipio, en interés de éste, recurso especial contra dicho acuerdo ante el Gobernador civil de la provincia, quien lo confirmará de estimarle bien adoptado, y propondrá en otro caso la revocación al Ministerio de la Gobernación, el cual dictará la resolución inapelable que considere pertinente.

Hasta el acuerdo, se otorgará la escritura pública correspondiente, que devengará, así como la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, la mitad de los derechos arancelarios, que serán sufragados por los fondos municipales. En concepto de precio de la transmisión se pagará el asignado a la finca expropiada a que hace mención el artículo 12 de la Ley, y si fuere inferior el de aquélla, el remanente se

entregará como resto de su justiprecio al modesto propietario anterior de la misma.

ART. 59. Cuando el acuerdo municipal fuese denegatorio de la petición de acogerse al artículo 12 de la Ley, se notificará con sus fundamentos al solicitante, que podrá recurrir con sujeción al artículo 6.º de este Reglamento, pero presentando el recurso de alzada ante el Gobierno Civil de la Provincia. Este hará rápidamente información sobre el asunto y lo elevará con propuesta de resolución al Ministerio de la Gobernación, que la dictará firme.

#### Disposición transitoria

El presente Reglamento empezará a regir desde el día siguiente a su publicación en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Sin embargo, cuando se trate de terrenos radicantes en zonas comprendidas en planes de ordenación posteriores, se aplicará a partir de la fecha de aprobación de éstos.

#### Disposición final

El Ministro de la Gobernación queda facultado para dictar las normas interpretativas complementarias o aclaratorias que pueda exigir la aplicación de este Reglamento.

Barcelona, 23 de mayo de 1947.

**DOCUMENTO 1.8.**

DECRETO de de 29 de enero de 1947, por el que se crea la Comisión Superior de Ordenación Urbana de la provincia de Alicante

Publicación: BOE nº 49 de 18 de febrero de 1947.

Fuente: <http://www.boe.es>.





**DECRETO de 21 de enero de 1949 por el que se crea la Comisión Superior de Ordenación Urbana en la provincia de Alicante.**

El crecimiento interno de la ciudad de Alicante, la configuración especial de su topografía litoral y la necesidad de dar una configuración adecuada a todo el sistema urbano, tanto en lo que se refiere a la ordenación de alineaciones y edificios, como a la expansión de los núcleos incluidos en el radio de ampliación, exigen una atención especial con miras a que el desarrollo se efectúe con arreglo a normas urbanísticas modernas y en plena colaboración de los diferentes Departamentos ministeriales y organismos locales.

Por otra parte, la existencia en la provincia de poblaciones de crecimiento industrial extraordinario y de gran vigor agrícola, que amplían su casco urbano sin un plan determinado, hace necesario crear una conciencia colectiva basada en la experiencia común que desemboque en una actuación eficaz con criterios definidos.

En su virtud, a propuesta del Ministerio de la Gobernación y previa deliberación del Consejo de Ministros,

**DISPONGO:**

**Artículo primero.**—Se crea la Comisión Superior de Ordenación Urbana de la provincia de Alicante.

**Artículo segundo.**—Se constituirá bajo la presidencia del Excmo. Sr. Gobernador civil de la provincia, y formarán parte de ella el Presidente de la Diputación Provincial, el Alcalde del Ayuntamiento de Alicante, otro Al-

cabe de la provincia, un representante de cada uno de los Ministerios de Obras Públicas, Industria y Comercio y Agricultura y un Delegado de la Dirección General de Arquitectura.

Estos representantes y Delegados serán nombrados por los Departamentos respectivos.

**Artículo tercero.**—Corresponderá a la Comisión estudiar el Plan General de Ordenación Urbana y Rural de la provincia de Alicante, a cuyo efecto se designará por aquélla una Ponencia Técnica, dirigida por el Delegado especialista de Urbanismo que designe la Dirección General de Arquitectura.

La Ponencia tendrá a su disposición una Oficina Técnica que se instalará en local facilitado por la Diputación Provincial de Alicante, y los gastos de todo orden que produzca su funcionamiento serán costeados con cargo a las consignaciones que para dicha finalidad establezcan la Diputación Provincial, el Ayuntamiento de Alicante y los Municipios de la provincia, en proporción ajustada a normas reglamentarias.

El Delegado especialista de Urbanismo y el Director de la Oficina Técnica actuarán de enlace entre la Comisión y la Ponencia, para lo que asistirán a aquélla con voz pero sin voto.

**Artículo cuarto.**—La Comisión tendrá personalidad jurídica, y sus resoluciones serán de carácter ejecutivo, sin perjuicio de poder recurrir en alzada de las mismas ante el Ministerio de la Gobernación.

La Comisión tendrá facultad para recabar los asesoramientos que estime convenientes, incorporando a ella representantes de los organismos o entidades asesoras en la forma que reglamentariamente se determine.

**Artículo quinto.**—La Comisión redactará en el plazo de sesenta días el Reglamento por el que se haya de regir, que someterá a la aprobación del Ministerio de la Gobernación, quien, además, queda autorizado para dictar las órdenes o disposiciones complementarias de aquél.

Dado en Madrid a veintuno de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Gobernación,  
BLAS PEREZ GONZALEZ

**Documento 1.9.**

DECRETO de 14 de octubre de 1949, por el que se aprueba la redacción oficial de la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca

Publicación: BOE nº 330 de 26 de noviembre de 1949.

Fuente: <http://www.boe.es>.



## CAPITULO PRIMERO

## De la entidad «Gran Valencia», sus órganos y atribuciones

Artículo 1.º Se crea la Corporación administrativa denominada «Gran Valencia», Entidad de derecho público, para reanudar la Ordenación Urbana de Valencia y su comarca, conforme al Plan general aprobado por el Gobierno en 27 de julio de 1946 y declarado preceptivo por la Ley de 18 de diciembre del mencionado año.

Art. 2.º La Ordenación urbanística de Valencia y su comarca, conforme al artículo anterior y al Plan general aprobado, comprende los siguientes términos municipales: Valencia, Albalat dels Sorells Alboraya, Alfafar, Alifara del Patriarca, Alcala, Alcañes, Almacera, Bonrepós y Mirambell, Benetúser, Burjassot, Catarroja, Cuart de Poblet, Chirivella, Foyos, Godella, Lugar Nuevo de la Corona, Manises, Masanasa, Meliana, Mislata, Moncada, Paiporta, Paterna, Picaña, Rocafort, Sedavi, Tavernes Blanques, Torrente y Vinalesa.

Art. 3.º El Plan General establecido por la Ley de 18 de diciembre de 1946 será obligatorio para todos los Municipios afectados, y solo por acuerdo del Consejo de Ministros, a petición de los Ayuntamientos interesados, que tramite el Consejo General de la «Gran Valencia», o a propuesta de éste, podrá alterarse dicho Plan, en los proyectos parciales que le desarrollen.

Art. 4.º La Corporación administrativa «Gran Valencia» tendrá capacidad jurídica para el cumplimiento de sus fines, y en especial para adquirir, conservar, reivindicar y enajenar bienes de todas clases, obligarse y ejercitar recursos administrativos y acciones de todas clases dentro de las normas fijadas en la presente Ley, en cuanto se refieran a la ordenación urbanística de Valencia y su comarca, desarrollo y ejecución del Plan General y a las modificaciones que se introduzcan en el mismo.

Art. 5.º La Entidad «Gran Valencia» está constituida por los siguientes órganos:

- a) El Consejo General.
- b) La Comisión Ejecutiva, y
- c) La Oficina Técnica.

Art. 6.º El Consejo General estará constituido de la siguiente forma:

Presidente, el Gobernador civil de la provincia; Vicepresidente primero, el Alcalde de Valencia; Vicepresidente segundo, el Presidente de la Diputación; Vocales: el Gobernador militar, el Delegado de Hacienda, los Ingenieros Jefes de Obras Públicas, Industria y Obras del Puerto, el Ingeniero representante de la Junta de Enlaces Ferroviarios, el Ingeniero Jefe del Servicio Agronómico Provincial, el Jefe Provincial de Sanidad, el Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana, un representante de la Dirección General de Ruinas Devastadas, el Decano del Colegio de Arquitectos de Valencia, un Arquitecto municipal designado por la Alcaldía de Valencia, cuatro Concejales del Ayuntamiento de Valencia, los Alcaldes de Burjassot, Torrente, Manises y Catarroja, y un Alcalde representante de los Ayuntamientos no anexionados comprendidos en el Plan, designado por el Gobernador civil; un técnico jurídico y otro financiero especializado en cuestiones municipales designados por el propio Consejo después de constituido. El Consejo General, a propuesta de la Comisión ejecutiva, será encargado de designar al que haya de ejercer las funciones de Secretario.

Art. 7.º La Comisión ejecutiva está integrada por los elementos siguientes del Consejo General:

Presidente: El Alcalde de Valencia. Vocales: El Ingeniero Jefe de Obras Públicas y el Ingeniero Director de las Obras del Puerto, el representante delegado de la Dirección General de Arquitectura, el Decano del Colegio de Arquitectos de Valencia, el Arquitecto municipal, un Concejales del Ayuntamiento de Valencia y el representante de los Ayuntamientos no anexionados. Actuará de Secretario el que sea de. Consejo General.

Art. 8.º La Oficina Técnica se organizará conforme a las disposiciones que dicte el Reglamento de esta Ley o, en su caso, por los acuerdos del Consejo General.

Art. 9.º El Ayuntamiento de Valencia podrá crear a su cargo una Oficina Técnica especial para el estudio, propuesta y ejecución, en su caso, de los proyectos parciales que realice para el desarrollo del Plan General.

Art. 10. El Consejo General es el órgano superior de la Corporación Administrativa «Gran Valencia», y son de su competencia las funciones siguientes:

- a) Aprobación de Reglamentos y Ordenanzas generales.
- b) La formación y aprobación de sus propios presupuestos ordinarios y extraordinarios, examen de cuentas, deducción de responsabilidades, operaciones de crédito, implantación y ordenación de recursos.
- c) Formar y aprobar los presupuestos que sean necesarios para realización de las obras que deban ejecutarse por el Consejo en defecto de los Ayuntamientos o Mancomunidades y acordar las operaciones de crédito que al efecto puedan ser necesarias.
- d) Informar a la Superioridad, en su caso, sobre presupuestos, operaciones de crédito, implantación y ordenación de recursos formulados por los respectivos Ayuntamientos para la ejecución del Plan.
- e) Proponer las modificaciones del Plan General, informar

DECRETO de 14 de octubre de 1949 por el que se aprueba la redacción oficial de la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca.

La Ley de dieciocho de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis, aprobada por las Cortes Españolas, autorizo al Gobierno para que promulgase una Ley de Ordenación Urbana y Comarcal de Valencia, con sujeción a las bases que por aquella Ley fueron fijadas.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Gobernación, de conformidad con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo único.—Se aprueba la redacción oficial de la Ley de Ordenación Urbana y Comarcal de Valencia, conforme al texto que a continuación se inserta.

Dado en Madrid a catorce de octubre de mil novecientos cuarenta y nueve.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Gobernación,  
BLAS PEREZ GONZALEZ

las que soliciten los Ayuntamientos afectados y aprobar los proyectos parciales de desarrollo y los de ejecución del Plan General, siempre que no se opongan al mismo. Todos estos proyectos pasarán a la aprobación de la Comisión Central de Sanidad Local y asimismo se requerirá la del Ministerio de Obras Públicas cuando dichos proyectos afecten a obras o servicios dependientes del referido Departamento.

1) Solicitar la ayuda y colaboración económica del Estado, especialmente en forma de subvenciones y anticipos, en atención a los servicios estatales cuya instalación y funcionamiento afecte al Plan General de Ordenación.

2) Autorizar el establecimiento y explotación de servicios de transportes colectivos, salvo lo reservado a la competencia de los Ayuntamientos por la Ley Municipal y el Reglamento de Obras y Servicios Municipales y las facultades que competen al Ministerio de Obras Públicas.

3) Aprobar los acuerdos sobre reparcelación obligatoria a que se refiere el capítulo III de esta Ley.

4) Los acuerdos sobre pago aplazado y en valores, en las expropiaciones que sean necesarias.

5) Los asuntos que por su extraordinaria importancia o especial interés someta la Comisión Ejecutiva a la aprobación del Consejo General.

6) Las demás funciones que se hallen previstas en esta Ley.

El Reglamento general orgánico y de funcionamiento de la Corporación «Gran Valencia» y las modificaciones del Plan General de Urbanización deberán ser aprobadas por el Consejo de Ministros a propuesta del de la Gobernación, al que elevará el Consejo General los correspondientes proyectos.

Los presupuestos, operaciones de crédito o empréstitos y cuentas generales deberán someterse a la aprobación del Ministerio de Hacienda.

Art. 11. Corresponde al Presidente del Consejo General:

a) Convocar y presidir las sesiones, decidiendo con su voto de calidad los empates que se produzcan en las votaciones.

b) Representar a la Corporación, pudiendo delegar en el Presidente de la Comisión Ejecutiva.

c) Las demás funciones que le asigne esta Ley y su Reglamento.

Art. 12. Corresponde a la Comisión Ejecutiva como órgano ejecutivo y deliberante, las atribuciones siguientes:

a) Todas las funciones precisas o convenientes para el mejor desarrollo del Plan General de Urbanización que no correspondan a la competencia del Consejo General ni estén atribuidas a la Presidencia de la Comisión Ejecutiva.

b) La preparación de los asuntos de que deba conocer el Consejo General.

c) Sugerir y asesorar a los Ayuntamientos interesados en la formación y ejecución de los proyectos parciales del Plan General.

Art. 13. La competencia del Presidente de la Comisión Ejecutiva se detallará en el Reglamento general, siendo funciones de dicho cargo las siguientes: ejecución y cumplimiento de los acuerdos del Consejo y de la Comisión Ejecutiva, la inspección y vigilancia de obras y servicios, la imposición de sanciones, el desarrollo de la gestión económica, ordenación de pagos, nombramiento de personal técnico, administrativo y subalterno, aplicación de Ordenanzas y Reglamentos y resolución de asuntos de trámite.

Art. 14. La Oficina Técnica tendrá a su cargo emitir dictámenes, la información técnica de expedientes, desarrollar los proyectos parciales que se le encomienden, inspeccionar el cumplimiento del Plan y las obras que se realicen por iniciativa municipal o de la Corporación «Gran Valencia», dando cuenta de dichas inspecciones al Presidente de la Comisión Ejecutiva.

## CAPÍTULO II

### Desarrollo y ejecución del Plan de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca

Art. 15. La formación de proyectos parciales para el desarrollo del Plan General y la ejecución de los mismos corresponderá:

a) A los Ayuntamientos interesados, que deberán someter su proyecto a la aprobación del Consejo General y su resolución a la inspección del Presidente de la Comisión Ejecutiva.

b) Al Consejo General, en los siguientes casos:

1.º Cuando el Consejo General considere urgente un proyecto de desarrollo o de ejecución del Plan General que no haya sido realizado por el Ayuntamiento interesado.

2.º Cuando se trate de un proyecto de interés general que afecte a varios Municipios y que el Consejo estime conveniente tomar a su cargo.

c) Al Gobierno por medio de sus Organismos, cuando se trate de obras y servicios del Estado, que podrá, si lo considera conveniente, encomendar la ejecución de sus proyectos al Consejo General o Comisión Ejecutiva en la forma y condiciones que en cada caso se fijen.

d) Los propietarios de inmuebles enclavados en la demarcación de un proyecto parcial podrán constituirse en asociación para la ejecución de aquél, siempre que sus fincas representen, al menos, las tres cuartas partes del valor total de la

propiedad afectada. Los demás propietarios podrán ingresar en la asociación después de constituida.

Toda asociación de propietarios deberá presentar sus Estatutos o escrituras fundacionales a la aprobación del Consejo General, que resolverá previo informe del Ayuntamiento respectivo.

Art. 16. La formación de proyectos parciales que desarrolle el Plan General contendrá los siguientes documentos:

a) Planos de información que demuestren el estado de los terrenos a ordenar, en su topografía, construcciones y vegetación existentes y uso a que se destinan los mismos.

b) Planos de proyectos a escala mínima de 1:2.000, con curvas de nivel de metro en metro que definan las alineaciones y rasantes de las vías y plazas, la división en zonas de diferentes usos, los espacios libres y los emplazamientos reservados a edificios y servicios públicos.

c) Esquemas de las redes de los servicios de agua y alcantarillado.

d) Memoria.

e) Ordenanzas de volumen, uso, de condiciones sanitarias y de condiciones estéticas.

Para la ejecución de los proyectos parciales a que se refiere el precedente artículo, la Corporación, encargada de realizarlos, deberá redactar los siguientes documentos:

a) Memoria comprensiva de la forma de realizar las obras y servicios con la solución previa de los problemas de habitabilidad o de cualquier otro orden que se susciten.

b) Presupuestos y plan financiero para la ejecución del proyecto.

c) Relación detallada de cada uno de los inmuebles o derechos cuya expropiación total o parcial sea necesaria y valoración aproximada de cada uno de aquellos bienes.

d) Relación clasificada de los terrenos enclavados en la zona afectada por el proyecto, conforme al artículo 32 de esta Ley.

e) Ordenanzas especiales de urbanización cuando por tratarse de conjuntos arquitectónicos o casos de uso especial (accesos de Valencia, plazas, calles, Centros cívicos, barrios históricos o típicos, industriales, etc.) se estime que son insuficientes las vigentes en la zona afectada, indicándose las limitaciones al libre uso del derecho de propiedad que puedan dar lugar a indemnización o compensación.

Art. 17. Si la realización de obras y servicios comunes lo requirieren, los Ayuntamientos de los Municipios afectados por el Plan y no anexionados podrán, previo cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Población y Términos Municipales, constituirse en Mancomunidades, cuyo expediente, previo informe y propuesta favorable del Consejo General, será remitido al Ministerio de la Gobernación, para que éste, si lo estima pertinente, lo someta a la deliberación del Consejo de Ministros.

Art. 18. Dentro de la zona afectada por la Ordenación Urbanística Comarcal y con referencia a los servicios de transportes colectivos municipalizables, cualquiera que sea el medio de tracción y establecimiento, el Ayuntamiento de Valencia tendrá preferencia en los casos a que se refieren los apartados siguientes:

1.º Creación y explotación de los referidos servicios por gestión directa, municipalización o concesión, con sujeción a las disposiciones vigentes.

2.º Anticipar la reversion de líneas concedidas, previas las indemnizaciones que corresponda al Estado o Empresa, a fin de municipalizar el servicio.

3.º Beneficiarse de las subvenciones que sean procedentes con arreglo a las Leyes generales.

4.º Ejercer la inspección técnica de la construcción, conservación y explotación de las líneas, bajo la superior vigilancia de los correspondientes Organismos estatales.

5.º Expropiar las zonas laterales de influencia a lo largo de las vías de comunicación que se establezcan, debiendo dichas zonas ser determinadas en los proyectos respectivos.

Art. 19. El Ayuntamiento de Valencia, cuando lo requieran las necesidades y conveniencias de la administración o ejecución del Plan General de Ordenación, podrá solicitar y tramitar, previo informe y propuesta favorable del Consejo General del «Gran Valencia», las anexiones de Municipios incluidos en el Plan, que serán sometidos a la aprobación del Consejo de Ministros.

Art. 20. A partir de la publicación de la Ley de Bases, ninguna obra de carácter privado es susceptible de autorización ni de ejecución si impide o dificulta la realización del Plan General de Ordenación.

No obstante, los propietarios podrán ser autorizados para realizar temporalmente en fincas afectadas por un proyecto aprobado, obras o usos justificados siempre que no perjudiquen la ejecución del mismo ni aumente la cuantía de la indemnización en caso de expropiación, para lo cual deberán formular la renuncia oportuna mediante escritura pública inscribible.

Los Ayuntamientos no deberán conceder la autorización correspondiente sin la aprobación de la Comisión Ejecutiva, que se entenderá otorgada si transcurren diez días desde que reciba la comunicación del acuerdo municipal sin formular oposición.

Las obras públicas, e incluso los enlaces ferroviarios, se acomodaran a los planes aprobados.

## CAPITULO III

## Regimen del suelo

Art. 21. Toda division o parcelacion de solares situados en zonas urbanizadas requerirá la previa aprobacion de la Comision Ejecutiva, que la otorgará, si con ello no se dificulta ni impide el normal aprovechamiento o utilizacion del solar, de acuerdo con el destino asignado al mismo en el proyecto.

Por acuerdo del Consejo, podrá exigirse también la previa aprobacion por la Comision Ejecutiva para toda division o parcelacion de terrenos situados en zonas urbanizables, delimitadas en los correspondientes proyectos, que por su situacion, condiciones, aprovechamientos o cualquier otra circunstancia se estime conveniente.

Art. 22. Podrá imponerse con carácter obligatorio rectificacion de los limites de los solares sitos en las zonas urbanizadas cuando se estime necesario para el desarrollo del Plan General de Ordenacion. Esta rectificacion se hará de acuerdo con los propietarios interesados, al efecto de establecer las concesiones, permutas o compensaciones a satisfacer en los casos que fueron debidos por desigualdad de valores. Si no se obtuviere la conformidad de los propietarios podrá utilizarse el procedimiento de expropiacion forzosa.

Esta parcelacion podrá también establecerse con carácter obligatorio, para aquellos terrenos situados en los correspondientes proyectos, previo acuerdo del Consejo General.

Art. 23. En las zonas declaradas urbanizables no podrán levantarse edificaciones sin que se hayan establecido los servicios de viabilidad y saneamiento previstos en el proyecto.

No obstante, podrán los propietarios solicitar del Consejo autorizacion para edificar o hacer instalaciones con el destino senalado en el Proyecto para la zona de que se trate. El Consejo resolverá en un plazo de tres meses, transcurrido el cual sin adoptar acuerdo se entenderá aprobada la peticion. En todo caso será necesario que el propietario asegure por su cuenta que la edificacion o instalaciones proyectadas disponen de los servicios indispensables.

Art. 24. Los respectivos Ayuntamientos y el Consejo, en su caso, podrán obligar a los propietarios a edificar en aquellos sectores que hayan sido urbanizados y dotados de los servicios correspondientes. A estos efectos, será de aplicacion lo dispuesto en la vigente Ley de Solares.

Art. 25. El Consejo General y, en su nombre, la Comision Ejecutiva, tendrá facultades para expropiar los bienes inmuebles y derechos que estime necesarios para el desarrollo, tanto del Plan General de Ordenacion, como de los parcelales debidamente aprobados.

Esta facultad se considerará delegada a favor de la Entidad u Organismo que se encargue de la ejecucion o desarrollo de los proyectos parcelales.

Art. 26. La aprobacion definitiva de un proyecto llevará aneja la declaracion de utilidad publica, cuya necesidad de ocupacion no solo de los inmuebles enclavados en el trazado de las vias, plazas, etc., sino también de las zonas laterales de influencia e incluso sectores completos a lo largo de las vias. En los casos de expropiacion por zonas o sectores se fijará su extension respectiva en los correspondientes proyectos. Cuando la Corporacion expropiante acuerde la ocupacion previa de la linea, tramitará, despues de realizar aquella, el expediente de expropiacion forzosa en sus periodos tercero y cuarto, con arreglo a la legislacion vigente.

Art. 27. Las expropiaciones que se lleven a cabo con arreglo a la presente Ley, serán siempre totales, con inclusion de todos los derechos que puedan afectar al inmueble, incluso los arrendamientos, que quedaran extinguidos una vez concluida la expropiacion.

La ocupacion de los bienes expropiados y el lanzamiento de sus ocupantes o arrendatarios, una vez hecho el pago de los juaprecios e indemnizaciones a que hubiere lugar, se realizaran por la via administrativa, siempre que el proyecto que afecte al inmueble expropiado haya sido aprobado por el Consejo General y non sujecion, en cada caso, a las normas vigentes sobre expropiacion forzosa.

En lo no previsto serán de aplicacion las disposiciones vigentes en materia de expropiacion forzosa, incluso la especial de urgencia.

Art. 28. Para la adquisicion de terrenos se autoriza su permuta por otros de propiedad de la Entidad ejecutora del proyecto, siempre que la diferencia de valor entre las parcelas no exceda del 25 por 100 de la de menor cuantia. En caso de ser varios los propietarios que quisieran suscribir la expropiacion por la permuta, se dará preferencia al que abonare mayor precio.

Art. 29. El pago del precio de la expropiacion se hará en metálico y al contado. Sin embargo, los interesados podrán pactar su aplazamiento o que se realice en valores publicos del Estado, de la Corporacion Administrativa «Gran Valencia», de los Ayuntamientos afectados o de otra clase de valores que pudieran ser autorizados a tal fin.

Si se acordase el pago en valores en proporcion superior al 25 por 100, podrá mejorarse en 3 por 100 el precio fijado.

Art. 30. El dominio del inmueble expropiado se entenderá transmitido al verificarse el pago del precio fijado, bien en su totalidad si es al contado, o del primer plazo convenido. Por excepcion, en las zonas destinadas a espacios verdes y li-

bres, en las que se aplique el sistema de pago diferido, podrá mantenerse a los propietarios en el disfrute de sus terrenos hasta el momento del pago total.

Se considerará como documento auténtico para efectuar la inscripcion en el Registro de la Propiedad, el acta de pago debidamente autorizado por el Secretario de la Entidad expropiante y en la que describirá la finca, haciéndose constar las demas circunstancias necesarias para la inscripcion.

Art. 31. Se reconoce preferencia a los propietarios de las fincas expropiadas para adquirir parcelas de la Entidad expropiante, sitas en la misma zona, siempre que el valor de la finca expropiada no sea inferior en mas de un 25 por 100 al de la parcela cuya adjudicacion se solicita. En caso de ser varios los propietarios que hicieren uso de este derecho, serán preferidos el anterior propietario y el que hubiera sido expropiado en mayor cuantia.

Si dos o más personas se encuentran en las mismas condiciones tendrá preferencia el que abonase mayor sobreprecio.

Art. 32. A los efectos de esta Ley y especialmente para los de posibles expropiaciones y de las limitaciones de dominio imponibles a los propietarios, los terrenos enclavados en la zona afectada por un proyecto parcial se clasificarán:

A) Terrenos agricolas.  
B) Terrenos que merezcan la condicion legal de solar, estimado como edificable.

Los terrenos del Grupo B) se subdividirán en la siguiente forma:

a) Solares afectados por la parcelacion aprobada.  
b) Solares no sometidos a parcelacion.  
c) Solares que pueden disfrutar de los servicios de urbanizacion, agua potable, alcantarillado, luz eléctrica y demás de viabilidad.

d) Solares que se califiquen como no utilizables de momento.

Para la calificacion de uno y otro grupo se tendrá en cuenta el concepto legal de solar al ser adquirido por el que era su propietario en 18 de diciembre de 1946, fecha en que se aprobó la Ley de Bases, el precio abonado por aquel y la naturaleza de las contribuciones e impuestos sobre el mismo.

## CAPITULO IV

## Regimen financiero

Art. 33. La Comision Ejecutiva preparará y el Consejo General aprobará anualmente su presupuesto ordinario de gastos e ingresos.

Los presupuestos ordinarios y extraordinarios y las cuentas de la Corporacion administrativa «Gran Valencia» requeriran la superior aprobacion del Ministerio de Hacienda.

Art. 34. En los gastos del presupuesto ordinario se comprenderan los de personal técnico, administrativo y auxiliar, Gastos, gratificaciones, locales y sus servicios, material, mobiliario, biblioteca, estudios de proyectos, premios de concursos y demás de naturaleza analoga.

Art. 35. Los ingresos del presupuesto ordinario estarán constituidos por las aportaciones forzosas que el Consejo General, con aprobacion del Gobierno a través del Ministerio de la Gobernacion, acuerde hayan de satisfacer los Municipios afectados por el Plan de Ordenacion Urbanistica de Valencia y su Comarca, en proporcion a sus respectivos presupuestos ordinarios y por las subvenciones y medios economicos que por cualquier otro concepto pudieran obtenerse.

Art. 36. Los Ayuntamientos, con arreglo a las disposiciones que regulan la materia, formarán y aprobarán los presupuestos extraordinarios o especiales correspondientes a los proyectos parcelales que ejecuten.

Quando el Consejo General, en los casos previstos en el articulo 15, se encarguen de la ejecucion de proyectos parcelales, se formará por la Comision Ejecutiva y se aprobará por aquel el correspondiente presupuesto extraordinario o especial de gastos o ingresos.

Art. 37. Los ingresos de los presupuestos extraordinarios o especiales a que se refiere el parrafo segundo del articulo anterior serán:

a) Las contribuciones especiales para las obras e instalaciones a que de lugar la ejecucion del Plan.

b) Los sobrantes de presupuestos ordinarios que, por acuerdo de los respectivos Ayuntamientos, tengan esta aplicacion.

c) Las subvenciones y auxilios que se concedan con tal finalidad.

d) Los procedentes de la enajenacion, rentas o aprovechamientos de solares, terrenos u otros inmuebles, resulta de la ejecucion del Plan.

e) Los recursos eventuales destinados a este objeto.

f) La contratacion de creditos que, por no ser suficientes los anteriores ingresos, fueran precisos, quedando prohibidas las operaciones de crédito para aquella parte de gastos que puedan ser cubiertas por las contribuciones especiales.

g) Recursos especiales para la amortizacion de intereses y de las operaciones de crédito.

Art. 38. Con el exclusivo fin de atender al servicio de intereses y amortizacion de las operaciones de crédito que realicen los Ayuntamientos, se podrá aplicar por los mismos los siguientes recursos especiales:

a) Los regulados en los articulos 13 y 14 de la Ley de Enajenacion, de 28 de julio de 1892, en cuanto sea de aplicacion,

b) Los previstos en los artículos 167 y 168 del Decreto reglamento de Haciendas Locales, de 25 de enero de 1946 que, no estando ya destinados a otras atenciones, puedan ser reservados y aplicados a esta.

c) El arbitrio sobre los solares edificables y sin edificar regulado por el artículo 169 del referido Decreto.

d) Las siguientes participaciones en los ingresos ordinarios de los respectivos Ayuntamientos derivados de la aplicación del Plan:

1.º Una participación no inferior al 50 por 100 en el producto de arbitrio municipal sobre el incremento del valor de los terrenos afectados por el Plan de Ordenación, aplicado y liquidado desde que comience, en las respectivas demarcaciones, la ejecución de los proyectos hasta la terminación de la amortización total de las operaciones de crédito a concertar.

2.º Una participación no inferior al 50 por 100, en el producto del arbitrio municipal sobre los solares sin edificar, correspondientes a los terrenos que adquirieran la condición de tales, a efectos del arbitrio y se inscriban en el Registro, como consecuencia de la ejecución de los proyectos y durante igual período que el indicado en el apartado anterior.

3.º Una participación no inferior al 75 por 100 en los derechos y tasas por licencias de obras de nuevas construcciones y de reformas de las existentes en las zonas de los proyectos a partir de la iniciación de las respectivas ejecuciones y también por un período igual al indicado en los apartados anteriores.

4.º Una participación no inferior al 50 por 100, cuya duración y cuantía fijará el Ayuntamiento respectivo en el rendimiento de las tasas por servicios de alcantarillado en las zonas de los proyectos, una vez que se haya iniciado la ejecución de los mismos.

5.º Una participación no inferior al 50 por 100 cuya cuantía y duración fijará el Ayuntamiento, en los beneficios correspondientes a la municipalización de los servicios de transportes colectivos de viajeros, en las zonas afectadas de los proyectos.

Art. 39. Cuando se trate de la ejecución de proyectos por cuenta del Consejo General y se concierten por dicho Consejo operaciones de crédito para realizarlos, los Ayuntamientos interesados establecerán aquellos recursos especiales, destinados al servicio e intereses y amortizaciones de empréstitos que el Consejo acuerde utilizar, a fin de que su rendimiento se le entregue periódicamente. El acuerdo del Consejo requerirá informe previo de los Ayuntamientos interesados.

Art. 40. Los recursos establecidos en los artículos 37 y 38 son compatibles entre sí y podrán aplicarse total, parcial y simultáneamente, sin sujeción a orden alguna de aprobación, salvo lo establecido para las contribuciones especiales en relación con las operaciones de crédito.

Art. 41. Las operaciones de crédito, expropiaciones, permutas, adquisiciones y demás actos, contratos y documentos para la ejecución del Plan de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca, en las que la obligación de contribuir recaiga sobre los Ayuntamientos o la Corporación administrativa «Gran Valencia», quedarán exentos de los tributos del Estado, provinciales y municipales.

## CAPÍTULO V

### Sanciones y recursos

Art. 42. La Comisión Ejecutiva, a propuesta de su Presidente, podrá sancionar con multas las infracciones en la cuantía, forma y límites que determine el Reglamento.

Art. 43. Contra las resoluciones de la Comisión Ejecutiva en materia de multas podrá interponerse recurso de alzada ante el Ministerio de la Gobernación.

Contra las demás resoluciones en materias de inspección y sanciones habrá lugar al recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Provincial, con sujeción a las normas que lo regulan.

Art. 44. Los acuerdos que adopte la Comisión Ejecutiva sobre la división o parcelación de solares o sobre cualquiera de las materias a que se refiere el capítulo III podrán recurrirse ante el Consejo General, y la resolución que éste adopte será recurrible ante el Ministerio de la Gobernación.

En los expedientes de expropiación forzosa se estará a la ley que la regula y su Reglamento en cuanto al recurso de alzada ante el Ministerio, salvo cuando el expropiador sea un Ayuntamiento, pues en tal caso se aplicará la legislación municipal en la materia.

Art. 45. Los demás acuerdos de la Comisión Ejecutiva serán susceptibles de recurso ante el Consejo General, y contra la resolución de éste podrá interponerse recurso de alzada ante el Ministerio de la Gobernación, cuya decisión causará estado y podrá ser recurrida ante la jurisdicción contencioso-administrativa con arreglo a la legislación vigente.

Art. 46. Los acuerdos del Consejo General, en los casos que no sea preceptiva la aprobación superior, serán recurribles ante el Ministerio de la Gobernación. Procederá igual recurso contra los acuerdos adoptados por el Consejo General sobre formación, desarrollo y ejecución de proyectos parciales.

Art. 47. Las reclamaciones que los Ayuntamientos, entidades y particulares formulen contra las operaciones de crédito

se remitirán, debidamente informadas, al Ministerio de Hacienda, con el expediente relativo al acuerdo del Consejo General sobre la operación crediticia, que será sometida a la aprobación que preceptúa el artículo 10.

Art. 48. Los recursos de alzada que como garantía jurídica instituye la presente Ley se interpondrán en el plazo de quince días hábiles, a contar de la fecha de la notificación o publicación en legal forma del acuerdo.

Los recursos contencioso-administrativos se interpondrán dentro del término que señala la legislación vigente en la materia.

Art. 49. El Reglamento que se dicte para la ejecución de esta Ley establecerá un procedimiento sumario para suspender obras o derribar las indebidamente realizadas en contra de los planes oficiales. En los casos de demolición será preceptiva la audiencia del interesado.

### DISPOSICIONES FINALES

Art. 50. Se considerarán supletorias de esta Ley, en cuanto no se opongan a la misma, la Ley Municipal vigente y los Reglamentos de 2 de julio de 1924 sobre población y términos municipales, el de la misma fecha sobre contratación municipal, el de 14 de julio de 1924 sobre obras, servicios y bienes municipales, el de 23 de agosto del mismo año sobre funcionarios y procedimiento en materia municipal, el de sanidad municipal de 9 de febrero de 1925 y el de 15 de enero de 1936 sobre Hacienda municipal, o los que en su día les sustituyan.

Igualmente tendrán carácter supletorio en sus respectivos supuestos la Ley de Ensanche, de 16 de julio de 1892, y su Reglamento, de 31 de mayo de 1893 y la de reforma interior de poblaciones, de 18 de marzo de 1895, y el Reglamento para ejecución, de 15 de diciembre de 1896, y, por último, de acuerdo con el párrafo final del artículo 27, la Ley de Expropiación Forzosa, de 10 de enero de 1879, y su Reglamento, de 13 de julio del mismo año; la Ley de 7 de octubre de 1939 y los preceptos contenidos en las Leyes de 7 de agosto de 1941 sobre viviendas protegidas y 15 de mayo de 1945 sobre ordenación de solares, con su Reglamento de 23 de mayo de 1947, y demás de pertinente aplicación, quedando derogadas cuantas disposiciones se opongan a la presente Ley.

Art. 51. El Consejo de Ministros, a propuesta de la Corporación Administrativa «Gran Valencia», aprobará el Reglamento para la ejecución de la presente Ley, quedando autorizado el Ministerio de la Gobernación para dictar las disposiciones aclaratorias y complementarias del citado texto reglamentario.

### DISPOSICION TRANSITORIA

Art. 52. Hasta la aprobación del Reglamento de esta Ley, el Consejo General adoptará provisionalmente los acuerdos necesarios para su ejecución.



**Documento 1.10.**

DECRETO de 16 de diciembre de 1950, por el que se aprueba el texto articulado de la Ley de Régimen Local, de 1 de julio de 1945 (arts. 128 a 155)

Publicación: BOP nº 363 de 29 de diciembre de 1950.

Fuente: <http://www.boe.es>.



## CAPITULO V

## Obras y servicios municipales

## SECCIÓN PRIMERA

## Obras municipales

Art. 128. Se considerarán como obras municipales todas las de nueva planta, reparación o entretenimiento que los Ayuntamientos ejecuten, tanto con sus propios fondos como con auxilio de otras Entidades públicas o de particulares, para la realización de servicios de la competencia municipal.

Art. 129. Dichas obras podrán ser de urbanización o municipales ordinarias. Las primeras se clasifican en los grupos siguientes:

- a) de reforma interior de poblaciones;
- b) de ensanche;
- c) de extensión;
- d) de saneamiento.

Art. 130. 1. Se considerarán obras de reforma interior las de urbanización en el interior del casco de la población, tanto cuando los proyectos tengan carácter general como cuando sólo afecten a una zona: de ensanche, las que hayan de realizarse conforme a proyectos acogidos a la Ley de 26 de julio de 1892 o sus complementarias; de extensión, las que tengan como finalidad urbanizar zonas situadas entre los límites del casco de población, o en su caso, del ensanche ya aprobado, y los del término municipal, y de saneamiento, las que se realicen para mejorar las condiciones higiénicas de la población o de algún sector importante de ella, ya se efectúen en el suelo, ya en el subsuelo.

2. Todas las demás obras no incluidas en los apartados anteriores, y cuya realización es de la competencia municipal, serán obras municipales ordinarias.

3. Disposiciones reglamentarias determinarán las obras que han de incluirse en cada uno de los cuatro grupos, así como la tramitación necesaria para la aprobación de los proyectos y la realización de las obras.

Art. 131. Todo proyecto de obra municipal deberá constar de los planos, presupuesto de realización, Memoria en que se incluya relación detallada y valoración aproximada de terrenos y construcciones que hayan de ocuparse, y en su caso expropiarse, condiciones económicas y facultativas, las cuales podrán ser ampliadas con anterioridad al anuncio de la subasta o concurso.

Art. 132. 1. Los proyectos, después de ser aprobados por el Ayuntamiento, necesitarán la aprobación de la Comisión provincial de Servicios técnicos o de la Central de Urbanismo, según se trate, respectivamente, de Municipio de población inferior o superior a cincuenta mil habitantes.

2. Las capitales de Provincia, cualquiera que sea su población, se considerarán incluidas en este segundo grupo.

Art. 133. Los planes de urbanización y los proyectos de obras y de instalación de servicios, cuando los Municipios carezcan de personal técnico, estarán a cargo de la respectiva Provincia.

Art. 134. En todo Municipio se formará, en el plazo máximo de tres años, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, un Plan general de urbanización que comprenda la reforma,

ensanche, higienización y embellecimiento de su aglomeración urbana, incluidas las superficies libres. Será indispensable acompañar a dicho Plan los proyectos de instalación de servicios obligatorios que, como mínimos, se señalan a cada Municipio por esta Ley.

Art. 135. 1. Los Ayuntamientos podrán solicitar ampliación del plazo para formular el Plan de urbanización:

a) cuando no estuvieren levantados, en los respectivos Municipios, los planos topográficos que comprendan el casco de la población y sus alrededores, a escala de 1:2.000, con curvas de nivel de metro en metro, y señaladamente de las vías de comunicación y construcciones;

b) cuando por la reducida extensión del casco urbano o por la escasez de medios económicos la considerasen conveniente;

c) cuando estimaren que están en gran parte satisfechas las necesidades de higiene, urbanización y embellecimiento.

2. La concesión de la prórroga se hará por la propia Comisión provincial de Servicios técnicos en los casos de Municipios menores de cincuenta mil habitantes, y por la Comisión central de Urbanismo en los demás.

Art. 136. En todo Plan general de urbanización se comprenderán las Ordenanzas de construcción y las especiales de vivienda que hayan de regir en el respectivo Municipio.

Art. 137. Aprobado un proyecto de urbanización, no podrá realizarse en la zona a que afecte obra alguna de nueva construcción o modificación de las existentes sin previa autorización municipal, que no se concederá si la obra no se somete a las alineaciones y condiciones establecidas por el Plan y por las Ordenanzas en vigor.

Art. 138. No podrá otorgarse licencia para construir en terrenos que no tengan la condición de solares edificables, sin que previamente se ejecuten las obras que los doten de los indispensables servicios de higiene y saneamiento. Cuando se trate de construcciones destinadas a fines industriales o a explotación del suelo podrá otorgarse la licencia siempre que queden atendidas las exigencias de seguridad y salubridad.

Art. 139. En los casos en que se prevea que los proyectos de extensión han de abarcar territorios de Municipios colindantes, o cuando sea necesario coordinar obras y servicios que afecten a distintos términos municipales, podrán constituirse Mancomunidades para formular y ejecutar conjuntamente proyectos de urbanización, realizándose los servicios requeridos, ya mediante la misma Mancomunidad, ya mediante coordinación de las actividades de los Municipios asociados.

Art. 140. 1. Para colaborar en la ejecución de los planes y proyectos de urbanización podrán constituirse Asociaciones de propietarios.

2. Disposiciones reglamentarias determinarán las condiciones requeridas para constituir las mismas.

Art. 141. Los acuerdos municipales aprobatorios de Planes generales o parciales de ensanche, de reforma interior, de extensión o de saneamiento serán recurribles por defecto de procedimiento cuando hayan causado estado, ante los Tribunales contenciosos administrativos.

Art. 142. Al formular los proyectos de reforma interior, ensanche o extensión las Corporaciones municipales podrán acogerse a los beneficios otorgados por las Leyes de 29 de julio de 1892 y 18 de marzo de 1895.

Art. 143. La aprobación de planes y proyectos de ensanche, reforma interior, extensión, y de toda clase de obras y servicios municipales implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que en aquéllos se determinen, a los efectos de expropiación forzosa.

Art. 144. En todo Plan general o proyecto de reforma interior, ensanche o extensión se estimarán comprendidas, a efectos de expropiación, no sólo las superficies que hayan de ser materialmente ocupadas por las obras proyectadas, sino todas las que sean declaradas necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento del proyecto, o aquellas otras que por su situación próxima a las obras que hayan de realizarse alcancen, por la ejecución de, Plan, aumento de valor superior al veinticinco por ciento.

Art. 145. Se estimarán expropiables los edificios respecto a los cuales el Municipio tenga adquirido compromiso firme de ceder en el momento oportuno al Estado, Provincia o a una Entidad pública, para destinarlos a fines que redunden en pro de los intereses de la comunidad municipal. La cesión habrá de ser autorizada en su caso por el Ministerio de la Gobernación.

Art. 146. Las expropiaciones serán siempre absolutas, con inclusión de los derechos de toda clase que gravan directa o indirectamente a los inmuebles.

Art. 147. Ningún inmueble podrá ser ocupado sin el previo pago o depósito de su valor.

Art. 148. Para la fijación del valor de los inmuebles y de los derechos reales que pesen sobre los mismos y de todos aquellos susceptibles de expropiación, la Entidad expropiante solicitará del propietario de la finca o derecho expropiable señalamiento del precio en que los estime. Si la Entidad aceptare el precio fijado por el propietario, se le abonará y se procederá a la ocupación.

Art. 149. 1. Si no hubiera acuerdo acerca del justiprecio

de los inmuebles, el propietario, para determinarlo, podrá optar por cualquiera de los procedimientos siguientes:

a) el precio que figure en la valoración municipal de solares incrementado en un diez por ciento;

b) el precio de la última transmisión de la finca, anterior en un año al momento en que se inicie el expediente de valoración;

c) la capitalización al cuatro por ciento del líquido imponible señalado al inmueble con un año de antelación, y aumentado en un diez por ciento.

d) la tasación contradictoria por dos Peritos, designado uno de ellos por la Corporación y el otro por el propietario, y en caso de desacuerdo entre ambos, el Juez de Primera Instancia nombrará un tercero, que habrá de figurar en la lista que para estos efectos propondrá el Colegio profesional correspondiente.

2. No se tendrá en cuenta para fijar el justiprecio las mejoras realizadas en los inmuebles después de iniciado el Plan o proyecto de urbanización, salvo que hubieran sido expresamente autorizadas, o que hubiere transcurrido el plazo de diez años.

Art. 150. Para la valoración de derechos reales se tendrán en cuenta los tipos autorizados en la respectiva localidad, y, en su defecto, las normas de valoración señaladas por las disposiciones legales del Impuesto de derechos reales y transmisión de bienes.

Art. 151. La indemnización de los Ayuntamientos a los inquilinos y a los dueños de establecimientos mercantiles o industriales que ocupen inmuebles expropiados no será inferior a la prevista en la legislación de arrendamientos urbanos. Se ejecutará el desahucio y se señalará el justiprecio por vía administrativa.

Art. 152. Los acuerdos de Autoridades locales sobre tasación y justiprecio de fincas pondrán término a la vía gubernativa, y contra ellos podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

Art. 153. En todos los planes y proyectos que en lo sucesivo se aprueben se fijará el plazo, que no podrá exceder de diez años, en que el Ayuntamiento ha de proceder a la expropiación y realizar el pago o depósito del valor de los inmuebles sujetos a ella.

Art. 154. Las actas de ocupación de inmuebles por expropiación forzosa, acompañadas del resguardo de depósito de la indemnización legal, serán título inscribible en el Registro de la Propiedad.

Art. 155. 1. Se crea en el Ministerio de la Gobernación, presidida por el Subsecretario del Departamento, la Comisión central de Urbanismo, cuya organización y funcionamiento se determinará reglamentariamente, y que tendrá, entre otras atribuciones, la de examinar y aprobar, en su caso, los proyectos relativos a ensanche y extensión de poblaciones, reforma interior de las mismas, servicios de aguas y alcantarillado, de recogida y tratamiento de basuras, de desinfección, de desinsectación, y en general de saneamiento interior en las poblaciones mayores de cincuenta mil habitantes o que sean capitales de Provincia.

2. Los acuerdos que adopte dicha Comisión en materias de su competencia serán recurribles en alzada ante el Ministro de la Gobernación.

**Documento 1.11.**

NORMAS a que deben sujetarse los proyectos de urbanización de los pueblos de la provincia de Valencia. Aprobadas por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Valencia en sesión de 31 de enero de 1952

Publicación: BOP DE VALENCIA nº 48 de 25 de enero de 1952.

Fuente: Arxiu General i Fotogràfic de la Diputació de València.



## **NORMAS a que deben sujetarse los proyectos de urbanización de los pueblos de la provincia de Valencia.**

BOP DE VALENCIA nº 48 de 25 de enero de 1952.

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE VALENCIA

Comisión provincial de Servicios Técnicos

Esta Comisión provincial de Servicios Técnicos, en sesión celebrada el día 31 de Enero último, acordó: Aprobar las normas a que deben sujetarse los proyectos de urbanización de los pueblos de la provincia de Valencia, presentadas por los arquitectos señores Albert y Lleó, con las modificaciones introducidas por acuerdo de esta Comisión y que con la nueva redacción, queda como sigue:

Normas a que deben sujetarse los proyectos de alineaciones de los pueblos de la provincia de Valencia para su presentación a la Comisión provincial de Servicios Técnicos.

1.º Presentación del proyecto completo por duplicado, debidamente cosido y encarpetao, en tamaño folio, constando dicha documentación, al menos, de memoria descriptiva, planos y ordenanzas reguladora de la edificación, pudiéndose hacer excepción de los planos en cuanto a su tamaño, en cuyo caso se presentarán entelados, bien sea enrollados o en grandes carpetas.

2.º Presentación del expediente municipal para su revisión (de esto debe ocuparse la Alcaldía del pueblo correspondiente) debiendo figurar además el informe del Consejo local de Sanidad.

3.º También en los planos y memoria se expresará y delimitará con toda claridad la zonificación, a ser posible, en diferentes colores.

4.º Con toda claridad se limitará el futuro pueblo o la parte a urbanizar, sin dejar manzanas abiertas y a ser posible será una vía de ronda.

5.º Si el pueblo tiene desniveles sensibles, será preciso que figuren en los planos curvas de nivel, cuando menos, de metro en metro. Siempre, y en todo caso estudiadas con sumo cuidado en los encuentros, cruces y fin de calles.

6.º Será preciso tener en cuenta y grafiar en los planos el emplazamiento de los centros cívicos, así como de los edificios de mayor importancia para la vida civil de la localidad, tales como Ayuntamiento, mercado, matadero, escuelas, estaciones de f.c. y carreteras, etc.

7.º Los planos de planta se delinearán sobre topográficos en los que forzosamente figurará el estado actual, tanto de la parte urbana como de la rústica, con líneas de diferente color que expresarán la afección a la que las nuevas alineaciones someten a los inmuebles actuales. Estos planos serán a escala no inferior a 1.200.

8.º Si el proyecto fuese parcial, tanto en el caso de que corresponda a un futuro barrio o a la apertura de una calle, se relacionará éste en función a su importancia con el resto de la población, y será conveniente que responda a un plan general; y

Requerir a los Ayuntamientos que tienen aprobados proyectos por esta Comisión provincial de Servicios Técnicos, para que remitan a la Secretaría de la misma, por duplicado, los proyectos aprobados, a fin de devolverles un ejemplar sellado con el de esta Comisión, quedando el otro para su archivo y constancia en la misma.

Lo que se hace público en este periódico oficial para general conocimiento y en particular para el de los Ayuntamientos de la provincia.

Valencia 6 de Febrero de 1952.

– El Presidente, Francisco Cerdá Reig. – El secretario General, Rafael Gil Quinzá.





**Documento 1.12.**

ORDEN de 12 de julio de 1955, por la que se aprueba el texto de las Ordenanzas técnicas y normas constructivas para “viviendas de renta limitada”

Publicación: BOE nº 48 de 25 de enero de 1952.

Fuente: <http://www.boe.es>.



**ORDEN de 12 de julio de 1955 por la que se aprueba el texto de las Ordenanzas técnicas y normas constructivas para «viviendas de renta limitada».**

Ilmos Sres.: Aprobado el Reglamento para la ejecución de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», y previsto en el texto reglamentario el establecimiento de las Ordenanzas precisas, señalando las condiciones técnicas que deban reunir las viviendas, y las reglas que han de ser observadas para su construcción.

Este Ministerio, de acuerdo con el Consejo Nacional de la Vivienda, y a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, se ha servido disponer:

Artículo único.—Se aprueba el adjunto texto de las Ordenanzas técnicas y Normas constructivas para «viviendas de renta limitada».

Lo que digo a VV. II. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a VV. II. muchos años.  
Madrid, 12 de julio de 1955.

GIRON DE VELASCO

Ilmos. Sres. Subsecretario de este Ministerio y Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

### **ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL**

#### **ORDENANZA PRIMERA**

##### **Justificación urbanística de los terrenos**

Toda instancia de construcción de «viviendas de renta limitada» incluirá la justificación urbanística de los terrenos que permita juzgar sobre la conveniencia de su edificación, y que comprenderá:

a) Plano de situación suficiente para la precisa localización del edificio o grupo de edificios en la población de que se trate;

b) Plano topográfico de los terrenos, escala mínima de 1 a 2.000, con curvas de nivel a equidistancia de un metro, que determine límites, nivelación, accidentes del terreno, vegetación, construcciones y servicios existentes;

c) Exposición de la forma en que los terrenos quedan afectados por los planes de urbanismo, aprobados o en tramitación, y, en su defecto, razonamiento de las ventajas que en cuanto a emplazamiento ofrece su edificación para el desarrollo urbano;

d) Expresión de la forma en que se da cumplimiento a los planes y reglamentos vigentes, y, en su caso, modificaciones o excepciones que es necesario tramitar previamente;

e) Información sobre el estado en que se encuentran los terrenos en relación con los siguientes servicios: acceso rodado; abastecimiento de agua, electricidad y gas; desagües; transportes; Iglesia; Escuelas y mercado;

f) Señalamiento de las fórmulas técnicas, administrativas y económicas en virtud de las cuales pueda asegurarse la dotación fundamental de los expresados servicios.

#### **ORDENANZA 2.ª**

##### **Planes parciales de Ordenación Urbana y Proyectos de Urbanización**

Si los terrenos sobre los que se proyecta la construcción de viviendas no tienen resuelto en el planteamiento municipal sus alineaciones, rasantes y ordenanzas, será preciso efectuar el estudio urbanístico parcial correspondiente para su incorporación a los planes locales.

En los casos más sencillos, el estudio se reducirá a la disposición de los bloques de edificación y al señalamiento de la

utilización de los espacios no edificados, y cuando se trate de unidades urbanas importantes, se extenderá a todas las materias inherentes a los planes parciales de ordenación urbana.

Los estudios referidos constarán, como mínimo, de los siguientes documentos:

- 1.º Memoria descriptiva.
- 2.º Plano de ordenación a escala mínima de 1/1.000.
- 3.º Perfiles longitudinales y transversales de la red viaria.
- 4.º En el caso de poblados o barriadas de importancia, el proyecto de ordenanzas de uso.

Si los servicios urbanísticos no se hallan resueltos, ni el Ayuntamiento respectivo adquiere el compromiso de realizarlos, será preciso presentar los proyectos de urbanización, que comprenderán: movimiento de tierras, abastecimiento de aguas, red de desagüe, alumbrado público, pavimentaciones y vegetación. Estos proyectos constarán de: Memoria, planos, presupuesto, con estado de mediciones suficientemente detallado para justificar clase y cuantía de los materiales que se van a emplear y pliego de condiciones facultativas y económicas.

#### ORDENANZAS DE APLICACION EN VIVIENDAS DEL PRIMER GRUPO

##### ORDENANZA PRIMERA

###### Proyectos de viviendas

Los proyectos de viviendas constarán de los siguientes documentos:

- 1.º Memoria descriptiva.
- 2.º Planos de todas las plantas, alzados y secciones, a escala 1:1.000.
- 3.º Presupuesto con estado de mediciones suficientemente detallado para juzgar la clase y cuantía de los materiales que se van a emplear.
- 4.º Pliego de condiciones facultativas y económicas.

##### ORDENANZA 2.ª

###### Planes parciales de Ordenación Urbana y Proyectos de Urbanización

El planeamiento parcial a que se hace referencia en las Normas Generales, en el caso en que se requiera su presentación, acompañará necesariamente a los proyectos de vivienda.

Los proyectos de urbanización podrán presentarse en el periodo comprendido entre la calificación provisional de la vivienda y el comienzo de la edificación.

##### ORDENANZA 3.ª

###### Presentación de documentos

Todos los documentos correspondientes a los planes y proyectos anteriormente reseñados se presentarán por triplicado, doblados a tamaño folio y encarpados, devolviéndose al interesado uno de los ejemplares con el sello y fecha de la aprobación provisional del Instituto Nacional de la Vivienda.

##### ORDENANZA 4.ª

###### Ordenanzas de la edificación

Las condiciones de urbanización y edificación a que deban sujetarse los proyectos de viviendas del primer grupo, se ajustarán exclusivamente a las Ordenanzas Municipales de cada localidad.

#### ORDENANZAS DE LAS VIVIENDAS DEL SEGUNDO GRUPO

##### PRIMERA PARTE.—NORMAS PARA SOLICITUDES Y PROYECTOS

##### ORDENANZA PRIMERA

###### Formulación de solicitudes

Las solicitudes iniciales de concesión de beneficios se acompañarán de los documentos siguientes:

- 1.º Justificación urbanística de los terrenos, de acuerdo con lo establecido en las normas de carácter general.
- 2.º Un croquis suficiente para dar idea en su conjunto y proporciones de las diferentes construcciones.
- 3.º Número de viviendas que se trata de construir.
- 4.º Beneficios que se solicitan de los comprendidos en el artículo 20 del Reglamento.
- 5.º Precio estimativo que se asigna a los solares.
- 6.º Coste aproximado de las distintas viviendas y rentas previstas.

##### ORDENANZA 2.ª

###### Proyectos de viviendas

Los proyectos de viviendas constarán de los siguientes documentos:

- 1.º Memoria descriptiva.
- 2.º Planos de todas las plantas, alzados y secciones a escala 1:1.000, con la indicación de la colocación de muebles y sentido de giro de las puertas. Sección constructiva de un trozo de fachada en toda su altura a esta misma escala que permita apreciar con toda claridad el sistema de construcción. Plantas de instalaciones y estructuras, de modo que sirvan estas de justificación al consumo de materiales intervenidos y aquellas para la comprobación de las cifras presupuestarias.
- 3.º Presupuesto completo, con el estado de mediciones y la aplicación de precios, que sean precisamente los oficiales a que se refiere el artículo 90. Cuando hubiere unidades de obra no comprendidas en la relación oficial, se presentará la relación de precios descompuestos para estas unidades utilizando los elementos oficiales y añadiendo el precio en letra, que hará fe para las certificaciones.
- 4.º Pliego de condiciones jurídicas y económicas, ajustado al oficial del Instituto Nacional de la Vivienda. Pliego de condiciones técnicas del Centro Experimental de Arquitectura, o cualquier otro redactado por el Arquitecto autor del proyecto.
- 5.º Estudio económico con la indicación de las anualidades de alquiler o amortización resultantes.

##### ORDENANZA 3.ª

###### Planes parciales de Ordenación Urbana y Proyectos de Urbanización

El planeamiento parcial a que se hace referencia en las Ordenanzas Generales, en el caso en que se requiera su presentación y los proyectos de urbanización correspondientes, acompañarán necesariamente a los proyectos de viviendas.

Los proyectos de urbanización comprenderán la documentación señalada en las Ordenanzas Generales, completada con el desarrollo del presupuesto, pliego de condiciones jurídicas, económicas y técnicas, y estudio económico con características análogas a las señaladas en los proyectos de viviendas.

##### ORDENANZA 4.ª

###### Presentación de documentos

La documentación que acompaña a las solicitudes se presentará por duplicado.

La correspondiente a los planes y proyectos anteriormente reseñados se presentará por triplicado, doblada a tamaño folio y encarpada, devolviéndose al interesado uno de los ejemplares con el sello y fecha de la aprobación provisional del Instituto Nacional de la Vivienda.

##### SEGUNDA PARTE.—TERRENOS

##### ORDENANZA 5.ª

###### Aptitud de los terrenos en el medio urbano

No son terrenos aptos para la construcción de viviendas de renta limitada los siguientes:

- 1.º Los que no tengan resuelta la dotación fundamental de los servicios urbanísticos.
- 2.º Los comprendidos fuera de las áreas calificadas como edificables para viviendas en el plano de ordenación urbana.
- 3.º Los que disten menos de 200 metros de las estaciones de transformación de basuras, en los procedimientos de cremación o de trituración, o de 400 en las fosas Beccari, o menos de 500 de las estaciones depuradoras de aguas residuales.
- 4.º Los que encarezcan gravemente la construcción por su demasiada dureza, por excesivos rellenos o desmontes, o los que por su flojedad no permitan soportar, como mínimo, un kilogramo por centímetro cuadrado la carga de cimentación.
- 5.º Los que, una vez urbanizados, excedan en valor el 15 por 100 del coste de la edificación que han de soportar, salvo que se justifique la necesidad de sobrepasar este porcentaje y se proponga el oportuno convenio de financiación.

##### ORDENANZA 6.ª

###### Aptitud de los terrenos en el medio rural

No son terrenos aptos para la construcción de viviendas de renta limitada, los siguientes:

- 1.º Los que no tengan saneamiento natural de sus aguas pluviales.
- 2.º Los que disten menos de 100 metros de estercoleros comunales o menos de 250 metros de las estaciones de transformación de basuras, sea cual fuere su sistema.
- 3.º Los alejados de agua potable suficiente.
- 4.º Los comprendidos en un coto número denunciado.
- 5.º Los que estén sobre yacimientos arqueológicos de interés.
- 6.º Los procedentes de talas de bosques nacionales, provinciales, comunales o particulares de menos de veinte años de fecha.
- 7.º Los inmediatos a duna o mudanos movedizos.
- 8.º Las vías pecuarias.
- 9.º Los que encarezcan gravemente la construcción por su demasiada dureza, por excesivos rellenos o desmontes, o los que por su flojedad no permitan soportar, como mínimo, un kilogramo por centímetro cuadrado la carga de cimentación.
10. Los que, una vez dotados de los servicios indispensables, excedan en valor del 8 por 100 del coste de la edificación que han de soportar, salvo que se justifique la necesidad de sobrepasar este porcentaje y se proponga el oportuno convenio de financiación.

##### ORDENANZA 7.ª

###### Valoración de los terrenos

El valor de los terrenos se acreditará por el promotor ante la Administración, por cualquiera de los procedimientos siguientes:

1.º Por la exhibición del documento público de compra-venta, siempre que este tenga más de dos años fecha y menos de cinco.

2.º Por el mismo procedimiento cuando sea más antiguo incrementado en un tanto por ciento equivalente al índice de depreciación de la moneda, según el Instituto Nacional de Estadística.

3.º Por la valoración oficial señalada, si procede de enajenación de terrenos municipales o entidades públicas análogas en pública subasta.

4.º Por la valoración estimativa razonada establecida para la aplicación del valor real en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, a que se refiere el artículo 63 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada.

**TERCERA PARTE. — CONDICIONES DE COMPOSICIÓN, VOLUMEN E HIGIENE DE LAS VIVIENDAS.**

**ORDENANZA 8.º**

**Ordenanzas de composición, programa y habitaciones**

La vivienda familiar tipo constará, como mínimo, de tres dormitorios, cocina-comedor y retrete con entrada independiente. En poblados enteros o barrios de importancia podrán construirse hasta un 40 por 100 de viviendas de programa más reducido, siempre que se justifique debidamente y se trate de grupos en que, por conservar la propiedad la entidad constructora, sea posible el traslado de inquilinos de una a otra vivienda para mantener de acuerdo la capacidad de las mismas con las necesidades familiares.

Cuando los usuarios hayan de acceder a la propiedad, el porcentaje máximo autorizado de viviendas de programa reducido será el 20 por 100.

Se construirá también un 10 por 100 como mínimo—como previsión para familias numerosas—de viviendas de cuatro o más dormitorios.

La superficie útil para la vivienda tipo será, como mínimo, de 42 metros cuadrados. Se entiende por superficie útil la construida, menos los muros, tanques y escaleras o galerías exteriores de acceso.

Para las viviendas de mayor programa se mantendrán los 7,5 metros cuadrados útiles por habitante.

Para las de programa menor de tres dormitorios, serán precisos los ocho metros cuadrados, como mínimo, por persona.

**Viviendas crecederas.**—Se admite también la construcción de la vivienda en dos etapas; la primera, en programa reducido que puede tener un solo dormitorio, con tal de que, además de la cama de matrimonio quepa una cuna, con una superficie útil mínima de la vivienda de 30 metros cuadrados. Al proyecto de esta fase inicial debe acompañarse necesariamente el del desarrollo completo de la vivienda, que cumplirá las condiciones de superficie útil total de los párrafos anteriores y por separado, cada una de sus habitaciones, las de la norma correspondiente.

En cada grupo importante o barrada de viviendas puede componerse un número no mayor del 30 por 100 de viviendas crecederas. Este porcentaje puede ser variado cuando se trate de establecimientos nuevos, como son las colonizaciones de nuevos regadíos, en los que resulta aconsejable aumentar la proporción de viviendas de programa reducido; pero esta tolerancia sólo se aplicará en aquellos proyectos presentados por entidades que, como el Instituto Nacional de Colonización, tengan esa misión específica.

Todas las habitaciones tendrán luces directas.

Quedan prohibidas aquellas obras como torreones, remates o cualquier otra de las

llamadas decorativas, así como los excesivos movimientos de las plantas y, en general, todo cuanto sin llenar una necesidad funcional encarezca innecesariamente la construcción.

**ORDENANZA 9.º**

**Dependencias industriales y agrícolas**

El taller familiar podrá componerse en la misma planta de la vivienda, siempre que la actividad que se desarrolle no sea ruidosa, incómoda ni peligrosa.

Estos talleres cumplirán siempre lo que la Ley establece sobre artesanía.

En la vivienda rural no sólo serán distintos los accesos de bestias y personas, sino que estarán separados los edificios siguientes:

- Cochiqueras.
- Gallineros.
- Conejeras.
- Estercoleros y otros análogos.

La vivienda rural tendrá siempre un huerto o corral, de una superficie igual, cuando menos, a la superficie cubierta.

En las Ordenanzas comarcales se detallará también lo relativo a pavimentación de cuadras o establos, muros, eva-

cuación de estiércol, superficies y cubos de todas las dependencias y todos los detalles complementarios de una buena instalación agrícola.

En los presupuestos se separará siempre la parte correspondiente a viviendas de las demás dependencias.

**ORDENANZA 10.**

**Altura de las casas**

En la construcción de viviendas de renta limitada regirán los siguientes preceptos, salvo que las Ordenanzas Municipales permitan mayores tolerancias:

1.º En calles de cinco y seis metros, se construirán casas de una sola planta.

2.º En calles de seis a ocho metros de ancho, casas de dos plantas.

3.º En anchos superiores a ocho metros, casas de altura igual al ancho de la calle.

Las localidades muy calidas del Sur de España podrán modificar, previa aprobación del Instituto, estas Ordenanzas.

4.º La altura máxima permitida para viviendas de renta limitada sin ascensor, desde la rasante de la acera a la planta respectiva, será de 14 metros.

5.º Las alturas mínimas y máximas de plantas son:

	Mínima		Máxima	
	Planta baja	Otras plantas	Planta baja	Otras plantas
Medio rural .....	2.50 m.	2.20 m.	3.00 m.	2.80 m.
Medio urbano .....	2.80 m.	2.50 m.	3.60 m.	3.00 m.

Las alturas mínimas en el medio urbano, podrán rebajarse hasta igualarse con las señaladas para el medio rural, cuando todas las habitaciones de la vivienda den a espacios exteriores y las condiciones de habitabilidad sean óptimas en razón de la buena disposición de las edificaciones y la racional distribución de la vivienda. A estos efectos, se entiende por espacio exterior todo aquel que proporcione a una fachada luces rectas normales cuya dimensión sea igual que la altura de la edificación.

Podrán considerarse a estos efectos aquellas habitaciones que, aun recibiendo luz directa oblicua sus huecos, den a patios exteriores o a retranqueos de fachada, siempre que las dimensiones de éstos cumplan la condición que el fondo sea como máximo, igual al ancho.

En medida de altura de planta baja se hará desde el nivel de la acera al plano de cielorraso.

6.º Se autorizan las viviendas en planta de alhardillada, siempre que el paramento vertical sea por lo menos de 1,20 metros de altura. La superficie horizontal de techos no será inferior a la mitad de su planta y cumplirá en su altura.

**ORDENANZA 11.**

**Dimensiones de los patios interiores**

En los edificios que tengan patios interiores regirán las siguientes normas para las dimensiones mínimas de los mismos, siendo L el lado menor en metros y S la superficie en metros cuadrados.

	L. mínimo	S. mínima
Una planta .....	3 m.	10 m <sup>2</sup>
Dos plantas .....	4 m.	16 m <sup>2</sup>
Tres plantas .....	5 m.	30 m <sup>2</sup>
Cuatro plantas .....	6 m.	40 m <sup>2</sup>
Cinco plantas .....	7 m.	50 m <sup>2</sup>

Los patios o chimeneas de ventilación necesitarán especial autorización, que sólo se concederá en casos muy justificada.

Las Ordenanzas comarcales establecerán normas especiales en aquellos casos en que el clima lo aconseje.

**ORDENANZA 12.**

**Orientaciones**

Salvo casos especiales, debidamente justificados se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el Sur o hacia la más favorable de la localidad y de los terrenos de que se trate; el mayor número de dormitorios deberá orientarse hacia los cuadrantes del Sur y del Este.

Las Ordenanzas comarcales establecerán determinaciones más precisas, según las circunstancias que en cada zona concurren.

**ORDENANZA 13.**

**Superficies de ventilación**

La superficie real de ventilación de todas las habitaciones de la vivienda no será inferior a un decimo de la superficie de su planta.

**ORDENANZA 14.**

**Superficies mínimas de las habitaciones**

En toda vivienda habrá un cuarto capaz para hacer la vida familiar, que si es único, sea la cocina o el comedor, se ajustará a las siguientes superficies mínimas:

En viviendas de cinco a ocho personas = 18 m<sup>2</sup>

En viviendas hasta de cuatro personas = 16 m<sup>2</sup>

En viviendas tipo de tercera categoría podría reducirse esta superficie a 14 metros cuadrados, cuando la disposición de las edificaciones y la distribución de la vivienda satisfagan condiciones óptimas de habitabilidad.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá, como mínimo, 4 m<sup>2</sup> si cuenta con fregadero, y si lo tiene aparte, 4 m<sup>2</sup>.

En el medio rural, si la cocina es de carbón, puede componerse el arranque de la escalera con la cocina; en ese caso, la planta mínima, si se trata de cocina-estancia (incluido el tramo de escalera), será de 16 m<sup>2</sup>.

En caso de cocina de campana y hogar de leña, no se autorizará la inclusión de la escalera en la planta de la cocina.

La superficie mínima para dormitorios será de 8 m<sup>2</sup>.

La superficie mínima para retretes será de 1 m<sup>2</sup>. Si está unido a los servicios de aseo, la superficie se justificará con la distribución de los aparatos.

Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0,80 metros.

#### ORDENANZA 15.

##### Retretes y aseos

El sistema será siempre de cierre hidráulico donde haya dotación de agua. Hasta 1,4 metros de altura deberá ser chapado de azulejo o con otro revestimiento impermeable.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios.

En el medio rural que no tenga dotación de agua, y cuando no haya corral, se irá al retrete de tierra.

La tierra será según la comarca: Carbón vegetal en polvo, tierra vegetal calcinada o arcilla seca con agregado humificante, como cascarrilla de arroz, salvado, etc., con el añadido, según los casos, de cal o alguna sal desinfectante o desodorante.

Puede combinarse el retrete de tierra con un sistema de volquete-vertedero sobre el estercolero del corral. En este caso tendrá siempre tapa, y se compondrá, a ser posible, fuera del núcleo interior de la vivienda.

Por último, se autoriza a componer dentro de la misma cuadra el retrete, dándole entrada independiente.

Los aseos deberán estar revestidos lo mismo que los retretes.

#### ORDENANZA 16.

##### Escaleras

Anchura mínima con baranda libre, 0,80 metros.

Anchura mínima entre muros, 1 metro.

Anchura mínima de la huella sin contar su vuelo sobre la tabica, 27 centímetros.

Altura máxima de la tabica, 19 centímetros.

Número máximo de peldaños o alturas en cada tipo, 15 centímetros.

Longitud mínima de meseta, 0,90 metros.

Longitud mínima de la acometida libre de la escalera, 1,20 metros.

Altura mínima del barandal, 0,80 metros.

Luz máxima entre barrotes, 0,15 metros.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales, se prohibirán las mesetas en ángulo en que el desarrollo medio sea menor de un metro, las mesetas, partidas, y las escaleras, compensadas.

#### CUARTA PARTE.—NORMAS URBANÍSTICAS

#### ORDENANZA 17.

##### Disposición de edificaciones

La disposición de edificaciones se ajustará a las normas urbanísticas provin-

ciales y comarcales, si las hubiere, a las condiciones establecidas en los planes generales y parciales de Ordenación urbana que las afecten y a las Ordenanzas Municipales de la edificación de cada localidad.

En defecto de los planes y reglamentos señalados, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

1.ª En el interior de los cascos urbanos se mantendrán las características generales de la edificación existentes, en cuanto a volumen y ambiente estético, con el objeto de incorporarse armónicamente al conjunto, cuidando, en cambio, de mejorar las condiciones higiénicas para disminuir la densidad de los barrios viejos de edificación fuertemente concentrada.

2.ª En los núcleos de nueva creación los bloques de edificación serán necesariamente de dos crujías y se dispondrán en forma de que todas las viviendas, y en el mayor porcentaje posible todas las habitaciones, gocen de luces rectas y amplias, vistas amables y soleamiento suficiente.

Cualquier tipo de ordenación es aceptable siempre que se adapte a las condiciones locales, suponga una solución funcional adecuada de la vivienda y de su agrupación, y dé lugar a un ambiente sano y agradable.

La agrupación de edificios se hará teniendo en cuenta, no solamente el ambiente de calles y espacios interiores, sino también el aspecto que el conjunto ha de ofrecer desde las avenidas o calles de acceso, vías de circulación y puntos especiales de vistas panorámicas.

Para las construcciones que se proyecten en lugar próximo a carreteras se tendrá en cuenta lo preceptuado en la Ley de 7 de abril de 1952.

#### ORDENANZA 18.

##### Utilización del terreno

La separación entre bloques paralelos no será nunca menor que la altura de su edificación.

El índice de utilización del terreno para edificación de bloques de viviendas oscilará normalmente entre 3 y 6 metros cúbicos de edificación por metro cuadrado de terreno, incluyendo la superficie destinada a vías y espacios libres. Al margen de estos límites deberán tenerse muy presentes las circunstancias económicas: para demostrar la baratura del terreno y de su urbanización que pueda permitir una menor densidad, o para justificar en su caso elevado la mayor necesidad de utilización.

Los índices de utilización del terreno señalados disminuirán a medida que las unidades urbanas sean mayores y requieran una mayor proporción de espacios libres.

#### ORDENANZA 19.

##### Servicios sociales

La agrupación de edificios en número considerable que dé lugar a núcleo de viviendas importante, obligará a prever todos los servicios generales propios de la vida social, dentro de la escala apropiada a la dimensión de la unidad urbana resultante. Tales servicios son, entre otros: iglesia, escuelas, lugares de reunión, comercio, mercado, espectáculos, artesanía, parques y jardines, campos deportivos.

Los programas de estos servicios se estimarán en relación con las necesidades de los nuevos núcleos, con las previsibles en el futuro, y con las necesidades y disponibilidades de los núcleos vecinos existentes. En el caso en que el programa de viviendas no pueda ir acompañado de todos los servicios sociales inherentes, se procederá a la previsión y reserva de los terrenos necesarios.

#### ORDENANZA 20.

##### Superficies y perfiles de calles

La superficie de calles será la mínima posible, por razones de economía, y podrán disponerse en circunstancias propias senderos para el acceso a las viviendas.

Los senderos de viviendas tendrán un ancho mínimo de tres metros, de los que 1,10 metros serán pavimentados.

Las demás calles cumplirán las Ordenanzas Municipales y allí donde no las hubiese, los siguientes mínimos:

Calle de una circulación con uno o ambos sentidos de recorrido, seis metros, de los que tres son calzada. Cada 100 metros, como mínimo, un apartadero o estacionamiento.

Calle de dos circulaciones, 8,50 metros, de los que 5,50 son de calzada, y dos aceras de 1,50 metros.

Para tres y más circulaciones se considerará cada una de ellas de 2,50 metros, y se agregará a cada lado de la calzada 1,50 metros de acera.

Las Ordenanzas comarcales podrán modificar las anchuras señaladas.

Si la separación de bloques da lugar a perfiles transversales mayores que los necesarios para la circulación, se ampliarán las aceras disponiendo espacios para arbolado o jardinería.

En calzadas hasta de tres circulaciones se admite el perfil cóncavo, siempre que el arroyo tenga, por lo menos, una pavimentación de macadams asfálticos de riego profundo. En caso de perfil cóncavo bastará señalar el borde de la acera sin acusarla por diferencia de nivel.

Las Ordenanzas comarcales podrán modificar las anchuras señaladas.

#### ORDENANZA 21.

##### Servicios de la calle: pavimentación, arbolado, alumbrado y canalizaciones

Las pavimentaciones admitidas son: macadam con riego superficial, macadam con riego profundo, continuo de hormigón blindado, asfalto, adoquinado con piedras naturales sentadas en el firme de hormigón, enlosado de igual procedimiento, adoquinado de bloques aglomerados asfálticos.

El entarugado se admite previa consulta en cada caso. Cualquier otro procedimiento habrá de ser consultado.

El empedrado de cuña y el firme de tierra sin riego quedan prohibidos.

Los bordillos serán de piedras naturales o artificiales o de hormigón.

El ancho mínimo de la pavimentación de cada acera será de un metro.

Las pavimentaciones admitidas en acecos urbanas son: enlosado de piedras naturales o artificiales embaldosado con baldosas hidráulicas o cerámica, ladrillo o sardinel, ladrillo plano sobre firme de hormigón, continuo de hormigón o asfalto. Cualquier otro sistema ha de ser consultado.

En las aceras que por su pendiente hayan de ser peldañeadas, el peldaño irá formado por piedras naturales o artificiales, hormigón en masa o ladrillo o sardinel. Nunca tendrán altura superior a 14 centímetros ni huella menor de 0,40 metros.

Los imbormales en los bordillos o los sumideros en los arroyos irán provistos de cámara o cuba guarda-arenas y de sifón y tapa de registro.

Se arbolarán todas las calles que por su anchura lo consientan.

A los arboles se les dejará un alcorque mínimo de 75 centímetros de diámetro.

El alumbrado estará previsto en el proyecto, y todas las canalizaciones y servicios serán revisables y fácilmente reparables.

## ORDENANZA 22.

## Campamentos de trabajadores estacionales

Albergarán el exceso de trabajadores que no viven de asiento en las proximidades de la explotación correspondiente, con ocasión de las grandes faenas estacionales.

Tendrán las siguientes características:

1.º Alojarse a los trabajadores solteros, con absoluta separación de sexo, en barracones distintos.

2.º La cubicación mínima individual en estos dormitorios será de 10 metros cúbicos y la superficie de ventilación mínima de 1/10 de la superficie de fachada convenientemente distribuida.

3.º Los servicios de retrete estarán previstos a base de uno por cada quince trabajadores.

4.º Los trabajadores casados tendrán asegurada la vida conyugal independientemente si ambos cónyuges trabajasen en la misma explotación.

5.º En cada Compañía o barracón habrá el servicio de lavabos correspondiente. Como dependencias o servicios de campamentos habrá:

1.º Un local de reunión en el que en caso de mal tiempo pueda decirse la misa de campaña y sirva para comedor o sala de fiestas o asambleas.

2.º Un servicio de duchas en proporción de una por cada quince trabajadores.

3.º Un botiquín-dispensario.

4.º Un economato.

5.º El sistema de captación de agua o el depósito necesario para asegurar el suministro en el campamento.

6.º En caso de que los elementos de la construcción sean combustibles, los servicios de extinción de incendios de mayor urgencia.

## QUINTA PARTE.—NORMAS CONSTRUCTIVAS

## ORDENANZA PRIMERA

## Cimientos

La anchura de la superficie de cimentación será la correspondiente a la carga que el firme tolere.

Se admiten todos los sistemas de cimentación, siempre que económicamente no graven con exceso el presupuesto.

## ORDENANZA 2.ª

## Muros

Los espesores de muros responderán a los cálculos correspondientes a su estabilidad y aislamiento.

Tapial.—Se acepta como bueno el tapial en toda la zona en que actualmente se usa, con las siguientes condiciones:

1.º Sentará sobre un zócalo de fábrica de una altura sobre la acera no menor de 20 centímetros.

2.º Llevará siempre una acera de protección alrededor del edificio.

3.º Será por lo menos calcastrado, llevando los postigos una protección conveniente, que puede ser de chapa, cerámica o teja, cartón impregnado, fibrocemento, etc.

4.º Los recercados de huecos y verdugadas de asiento de armaduras serán de fábrica de ladrillo o de hormigón.

Azóbe.—Se ajustarán a las mismas condiciones que los de tapial.

Bloques.—Están permitidos todos los sistemas de construcción por bloques, siempre que éstos reúnan las condiciones de la ordenanza correspondiente.

Hasta que no publique el Instituto sus ordenanzas de materiales, se consultará en cada caso.

Mampostería.—Se prohíbe en las viviendas y en alojamientos de ganado la mampostería sentada en seco, sin revestir.

En ambos casos, los paramentos inte-

riores irán guarnecidos y los exteriores, por lo menos, rejuntados, con un mortero hidráulico que puede ser el de cal y arena, 1:2 con 50 kilogramos de cemento por metro cúbico, salvo que las condiciones locales exigiessen otras precauciones.

Las entregas de los elementos de madera irán dadas de mano con una lechada de yeso.

El coronamiento de muros y asiento de armaduras irá bien enrasado, o con piedra labrada, o con fábrica de ladrillo, o se correrá una cinta de hormigón de altura no menor de 15 centímetros.

Ladrillo.—Se autoriza siempre la construcción de ladrillo.

Las medianerías que no soportan cargas ni entrega de elementos de madera serán como mínimo de media asta.

Hormigones.—Se autorizan los muros de carga de hormigón en masa, o armado, bien sea de arcilla, cal, cal y cemento o cemento.

Entramados.—Los muros entramados de madera o acero se autorizan con cuajado de fábrica o con cuajados o revestimiento de cualquiera de las placas ligeras que autorice el Instituto Nacional de la Vivienda.

No se emplearán como placas de revestimiento sin protección las que sean combustibles o de material poco resistente. La protección consistirá, cuando menos, en un enfoscado hidráulico de dos centímetros de espesor para el exterior, y si fueran de material muy deleznable, de un chapado de panderete o placas de fibrocemento adheridas con mortero.

En todo caso, asegurarán el aislamiento térmico que señala la norma correspondiente.

Los cuajados de cañas y barros, trenzado de varas y arcilla, escoria, turba y otros de empleo local, tendrán que ser aprobados en cada caso por el Instituto Nacional de la Vivienda.

## ORDENANZA 3.ª

## Forjados y bóvedas

Se distinguen los de madera, escuadra o en rollo (siendo obligatorio en este último caso, el cielo raso, aun en viviendas unifamiliares), los forjados planos armados y las bóvedas tabicadas atrinacadas de simple o doble curvatura.

Se autoriza cualquier clase de forjado, siendo en su cálculo responsable el Arquitecto autor del proyecto.

El consumo máximo de hierro por metro cuadrado de forjado útil en forjados planos será siempre inferior a los cuatro kilogramos en luces hasta de 4.20 metros, quedando prohibidas las mayores de 4.50 metros.

La altura máxima del forjado será de 13 centímetros, y el peso máximo, de 200 kilogramos por metro cuadrado.

En pisos abovedados el consumo máximo por m<sup>2</sup> será de 3 kilogramos. No se admitirán bóvedas de simple curvatura en luces mayores de 4 m. ni de doble curvatura cubriendo más de 18 m<sup>2</sup>.

## ORDENANZA 4.ª

## Cubiertas

Las construcciones de madera o con materiales de cubicación combustibles se ajustarán a la ordenanza y prevención de incendios y sólo se admitirán en casos especiales, previa consulta.

Las armaduras de par e hilera no se admitirán más que previa consulta y en la imposibilidad de otra solución.

Las metálicas y las de hormigón o cerámica armada acompañarán en el proyecto su cálculo resistente.

Los materiales de cubicación serán: Teja (plana o curva), pizarra, fibrocemento y cartón impregnado, siempre que estos materiales reúnan suficientes condiciones.

Quedan terminantemente prohibidas las chapas onduladas metálicas, y cualquier otro material de cubicación no autorizado necesitará previa consulta.

## ORDENANZA 5.ª

## Subidas de humos

Materiales autorizados:

Pelastro de espesor no inferior a un milímetro.

Chapa galvanizada, 8 décimas.

Ladrillos huecos aplastados, dando un interior circular.

Tubería de barro cocido, cocida con yeso o cemento.

Tubería de yeso.

Tubería de fibrocemento.

Tubería de fundición.

Altura, un metro por encima del cablete. Si es azotea, dos metros por encima de la azotea.

Para atravesar forjados de madera o faldones de las cubiertas, se embrochalará la viguería y tendrá un aislamiento de fábrica de medio pie, como mínimo.

En caso de cubiertas de materiales combustibles, llevarán protección, contra holllines, las chimeneas, en forma de una manga de tela metálica de paso de malla de dos milímetros.

## ORDENANZA 6.ª

## Protección contra incendios. Construcción

Se prohíben en las viviendas de renta limitada las cubiertas de balago o paja, en los locales de habitación o en aquellas dependencias agrícolas que, como establos y cuadras, requieren la visita nocturna.

Se evitará la cubicación con materiales combustibles aun de los edificios no comprendidos en el párrafo anterior, siempre que se encuentren bajo el radio de acción de una chimenea próxima.

Las subidas de humos cumplirán lo prescrito en su correspondiente Ordenanza. Las medianerías de casa en línea serán de media asta, como mínimo, a su equivalente en la fábrica usada.

No habrá cabezas de maderos pasantes en las medianerías, ni en forjados horizontales ni en correas de cubiertas. Ni se tocarán dos maderos de distintas casas, sino que habrá siempre una protección de fábrica no menor de media asta o su equivalente.

Las cocinas de carbón no tendrán nunca sus partes metálicas en contacto con la madera.

Las chimeneas de calefacción, glorias y cocinas de leña tendrán trashogar de fábrica.

Si la estructura es entramada de madera, no habrá ningún elemento sustentante en las proximidades del hogar que no lleve una protección de fábrica de un asta, cuando menos.

Es insuficiente la protección que a los elementos de madera ofrece un trashogar de hierro. En caso de ser de chapa continua, de espesor mayor de cinco milímetros, puede bastar una protección bien fabricada de media asta.

En cocinas de leña o campanas de humo de cualquier otra naturaleza, ninguna viga de madera pasará o descubrirá su cabeza al interior de la campana, a cualquier altura.

Los hilos conductores de fluido irán siempre bajo tubo. Las restantes precauciones eléctricas serán las usuales.

Los cables de descenso del pararrayos, si lo hubiera, no irán sujetos a elementos de madera.

Con las tuberías de gas que crucen muros de carga o huertos plantados de árboles, se tomarán las precauciones necesarias.

## SEXTA PARTE.—NORMAS SANITARIAS

## ORDENANZA PRIMERA

## Programa sanitario

Todas las viviendas del segundo grupo instalarán, cuando menos, retrete con cierre hidráulico, lavabo y ducha. Queda exceptuada la obligación del retrete hidráulico para los pueblos con dotación de agua inferior a veinticinco litros por habitante y día, que se registrarán por la Ordenanza correspondiente.

Aun en el caso de carecer de distribución doméstica de agua, deberá quedar prevista en la construcción la necesaria habitación para el establecimiento de los servicios sanitarios, en su día.

En las viviendas de segunda categoría será preceptiva la instalación también de agua caliente.

## ORDENANZA 2.ª

Saneamiento de aguas fecales.  
Medio urbano

Todos los retretes, lavabos y fregaderos irán provistos de su cierre hidráulico correspondiente.

Los tubos de ventilación de los sifones de los diversos aparatos y del sifón terminal se prolongarán dos metros por encima de la cubierta.

Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

Entre cada dos pozos de registro, los tramos serán rectos y de pendiente uniforme.

Los tubos verticales de desagüe no serán nunca de diámetro mayor de diez centímetros en casas hasta de cuatro plantas, a no ser que sirvan más de dos retretes por planta.

Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado, cumpliendo las normas del Instituto Nacional de la Vivienda para el material correspondiente. Se admitirán también los de materiales plásticos autorizados por la Dirección General de Arquitectura.

## ORDENANZA 3.ª

Saneamiento de aguas fecales.  
Medio rural

En caso de evacuación seca doméstica (sin corral), la barriada organizará, bajo la inspección municipal, la evacuación de las cubas fecales al estercolero municipal o al lugar que, en su defecto, el Vecedor de barriada autorice.

En caso de evacuación h. meda, se distinguen tres casos.

1.ª Evacuación a un sumidero o emisión distante sin depuración.

2.ª Riego de huertas.

3.ª Emisión próxima con depuración previa.

En el primer caso se seguirá la norma urbana.

En el segundo caso, queda terminantemente prohibido el riego de hortalizas o frutos bajos que se puedan comer crudos. Se autoriza el riego de árboles, incluso frutales de cáscara no comestible, como la nuez. Pueden regarse también cereales y otras semillas que no se destinen al pleno de engorde.

El tercer caso se exigirá: Primero.—cuando se hayan de regar huertos sin limitación de explotación Segundo.—Cuando hayan de verse las aguas en un cauce descubierto cuyo caudal sea menor de 7.000 litros diarios, siendo 7 el número de habitantes que usan el emisario.

El caso de campos filtrantes es una variante del segundo caso. Los campos se elegirán en terreno yermo, y lo bastante alejados de la zona de vivienda, para que no ofenda o perjudique su mal olor a los vecinos.

## ORDENANZA 4.ª

Saneamiento de aguas pluviales.  
Medio urbano

Las bajantes serán de cinc, plomo, fundición, gres, fibrocemento, cemento con o sin armadura y con revestimiento asfáltico interior, o en plásticos autorizados, siempre que cumplan los requisitos de las normas del I. N. V. correspondientes.

Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales y sumideros en las azoteas irán siempre protegidos con rejillas suficientes y cámaras de arena.

Se aconseja que las bajantes vayan por el exterior.

El saneamiento de aguas pluviales llevará en cada bajante un sifón terminal de registro y en sistemas separativos, por lo menos, un colectivo común.

Las casas que recojan sus aguas en un aljibe dispondrán de un depósito derivador de seguridad que garantice que las primeras aguas caídas no son recogidas por el aljibe.

No se autorizarán lima-hoyas horizontales en las cubiertas ni el canalón por detrás del parapeto.

## ORDENANZA 5.ª

Saneamiento de aguas pluviales.  
Medio rural

Las aguas pluviales pueden recogerse en bajantes que vayan a cualquier desagüe o despedirse por zócalos, o dejar la natural caída de los gólores del tejado.

En este último caso, el alero no volará menos de 40 centímetros en casas de una planta y 60 en casas de dos plantas.

Todo el perímetro de la casa estará protegido por una acera de 0,60 metros de anchura mínima, en caso de recoger las aguas de los faldones en distintos puntos del canalón, y no menor de 1,10 metros en caso de verter libremente el agua por los canales de la teja.

Esta acera tendrá una pendiente mínima de un 2 por 100, y sus materiales pueden ser:

Baldosas pétreas, baldosas cerámicas o hidráulicas sobre firme de hormigón, hormigón blindado, continuos de hormigón liso, bloques de asfalto y caiza, continuos de asfalto adoquinado, empedrado, ladrillo o sardinel, o cualquier otro pavimento suficiente a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, para asegurar la necesaria impermeabilidad.

## ORDENANZA 6.ª

## Saneamiento.—Fosas sépticas

Las fosas sépticas se calcularán de manera que la permanencia mínima en ellas de las materias fecales sea de tres días completos en el proceso anaerobio, hasta un mínimo de 35 litros por usuario. Si disminuirá la dotación de aguas no se variarán las dimensiones calculadas para que prolongándose la permanencia, haya una compensación. Con dotaciones de aguas que no permitan un mínimo de 15 litros por habitantes al día, destinados a la fosa séptica, se irá a la evacuación seca, destinando el agua a los restantes usos.

Se dividirá el proceso anaerobio en los departamentos usuales de separación de cuernos flotantes y de decantación.

El filtro (que puede ser único para toda la barriada, aunque las fosas sean varias) estará colocado en la zona opuesta a los vientos reinantes, a una distancia mínima de la vivienda más próxima de 50 metros y resguardada ésta de él por un seto que lo rodee de arbustos y matas de follaje perenne, romero, mirto, laurel, etcétera.

El filtro será de cok, grava, pizarra o el material más conveniente en cada caso.

Cuando no se puede alejar suficientemente de la vivienda, se dispondrá de un filtro doble para usar alternativamente, y no hacer la remoción del material filtrante más que después de una temporada de reposo que garantice la sequedad del filtro y la ausencia de malos olores.

La canalización que una la fosa con el filtro estará construida con el máximo esmero, yendo sentada sobre hormigón y recibidas en él las juntas de los tubos. Tendrá una profundidad mínima de 0,60 metros.

## ORDENANZA 7.ª

## Protección de humos y gases

Hasta tanto que la legislación obligue de manera más eficaz a la no emisión de gases o humos tóxicos o molestos, las barriadas o viviendas aisladas acogidas a los beneficios de la Ley, se protegerán contra ellos de la siguiente manera:

1.º Cuando se construyan a favor de los vientos reinantes, de modo que éstos pasen por la vivienda o viviendas antes que por la fuente de humos o gases, la distancia mínima será de 200 metros, salvo que el volumen de toxicidad de las nubes producidas o la altura de las chimeneas exigiessen mayores garantías.

2.º Cuando se construyan en contrario sentido, la distancia de protección será de 500 metros, como mínimo.

3.º En uno u otro caso se plantará una faja verde cortavientos de coníferas o árboles y arbustos de hoja perenne. La elección de especies y composición de la masa verde será hecha por técnicos competentes, y su anchura eficaz no bajará nunca de veinticinco metros de densidad real de vegetación.

## ORDENANZA 8.ª

## Aislamiento térmico

Hasta que se dicten las Ordenanzas comarcales, se dividirá España en dos grupos. El primero agrupará las regiones que comprenden la isoterma de m/s de 30º o que están por debajo de la de menos de 5º, agrupando el segundo grupo las restantes regiones.

En el primer grupo, los muros tendrán una conductibilidad inferior al 1,4; las cubiertas, cuando no comprendan locales de habitación, una conductibilidad inferior a 1,8, y en caso de ser cubiertas planas o buhardillas habitables, inferior a 1,4.

En el segundo grupo, los aislamientos de muros y cubiertas serán, respectivamente, los que garanticen conductibilidades máximas de 1,8 y 2,5 (local x t.º metro cuadrado por hora).

Esto se conseguirá, en los muros, por los espesores suficientes, y en las cubiertas, por la elección de material de cubrición y elementos aislantes.

## ORDENANZAS DE CLIMA BENIGNO

Se entiende por clima benigno, a los efectos de esta Ordenanza, el de aquellas zonas en que se pueda garantizar la posibilidad de trabajo o estancia al aire libre, al menos en trescientos días al año, y en que las diferencias térmicas máximas diarias, a la sombra, no excedan de ocho grados.

Las viviendas en bloque en estos climas cumplirán las mismas exigencias superficiales de las demás zonas, en tanto que en las viviendas unifamiliares se autoriza reducir la superficie de la estancia a la indispensable para alojar los muebles y poder comer a cubierto en caso de lluvia, siempre que esté inmediatamente unida a un espacio descubierto—patio anterior o posterior—cercado y propiedad de la casa, donde se pueda realizar la vida de trabajo y reunión familiar. En cualquier caso, les son de aplicación los coeficien-



tes de conductibilidad de la Ordenanza de aislamiento térmico, pudiendo llegar a valer, en los muros exteriores, 2,5, y en las cubiertas, 3 (local x l.º x metro cuadrado por hora).

La superficie descubierta correspondiente a la fachada de la estancia, no será en estos casos nunca inferior a los veinte metros cuadrados.

Quedan incluidas en las Ordenanzas de clima benigno todas las localidades de los archipiélagos balear y canario, así como la zona litoral de las provincias de Huelva y Cádiz y las del Mediterráneo hasta la provincia de Castellón, inclusive, exceptuando de todas estas provincias las partes altas de Sierra.

Cualquier otra localidad que pretenda ser incluida en estas Ordenanzas de tolerancia, deberá justificar su inclusión aportando los datos necesarios.

#### SÉPTIMA PARTE.—NORMAS DE ECONOMÍA Y NORMALIZACIÓN

Los constructores de viviendas de renta limitada del segundo grupo, han de colaborar al esfuerzo económico necesario para hacer posible el Plan Nacional, a cuyo fin tendrán en cuenta las siguientes instrucciones:

No se protegerán viviendas que comprendan superficies superiores a 18,15 y 13 metros cuadrados por cama, en primera, segunda y tercera categoría, respectivamente; incluyendo en todos los casos la parte alcuota de escalera.

El coeficiente de aprovechamiento será igual o mayor del 75 por 100 para la vivienda tipo.

El peso del forjado, incluido el pavimento, no excederá de los 200 kilogramos en primera y segunda categoría, ni de los 100 kilogramos en tercera. De esta condición se excluyen aquellos forjados que no consumen hierro o lo consumen en cantidad inferior a dos kilogramos por metro cuadrado.

Todas las puertas interiores de habitaciones de vivir y dormir, tendrán las medidas que se establezcan en los tipos aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda en los concursos de normalización.

En todas las viviendas de segunda y tercera categoría del segundo grupo, se sustituirá la bañera por el medio baño o plato de ducha.

El consumo máximo de materiales autorizado es el siguiente:

**Para estructura.**—En el primer grupo y primera categoría del segundo, un máximo de siete kilogramos por metro cuadrado para edificios de cuatro o más plantas; de seis kilogramos por metro cuadrado, para las de segunda categoría; de cinco kilogramos y medio, para las de tercera. En edificios de menos de cuatro plantas, se limitará a seis kilogramos, también, el máximo consumo para las viviendas del primer grupo y primera categoría del segundo.

**Cemento** (Incluso el necesario para baldosas y piezas de piedra artificial).—Viviendas del primer grupo y primera categoría del segundo, hasta 240 kilogramos por metro cuadrado y planta; viviendas de segunda categoría, hasta 240 kilogramos, y viviendas de tercera categoría, hasta 200 kilogramos.

**Otros materiales.**—Los materiales férricos de fundición y herrajes de seguridad y de colgar en la carpintería, así como las distintas partidas de cobre, cinc, plomo, etc., serán precisamente los que arrojen las mediciones.

**Elementos tipificados.**—Los constructores de viviendas del primer grupo no están obligados a emplear los materiales tipificados por el Instituto. Si lo están, en cambio, con toda generalidad los del segundo grupo, entendiéndose la obligación por aceptar y adquirir los elementos tipificados que vayan apareciendo en el mercado con autorización del I. N. V.,

o bien el empleo de otros análogos en calidad y de precio no superior al del elemento tipificado.

Los elementos de carpintería exterior, en madera o metálicos, cuando los hubiere tipificados, serán obligatoriamente empleados en la siguiente proporción:

Hasta un 40 por 100 de la superficie de los huecos, en viviendas de primera categoría; hasta un 60 por 100, en las de segunda, y hasta un 80 por 100, en las de tercera.



**Documento 1.13.**

LEY de 12 de mayo de 1956, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

Publicación: BOE nº 135 de 14 de mayo 1956 y corrección de errores BOE nº 157 de 5 junio de 1956.

Fuente: <http://www.westlanw.es>.



## **LEY de 12 de mayo de 1956, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.**

### **Jefatura del Estado.**

I. El urbanismo español se rige por una serie de disposiciones que, promulgadas en muy diferentes fechas, no integran un conjunto orgánico.

Constituida esta legislación básicamente por las Leyes de Ensanche y Extensión de 26 de julio de 1892; de Saneamiento y Mejora interior, de 18 de marzo de 1895; de Solares, de 15 de mayo de 1945 y, finalmente, con carácter general, por diversos artículos de la Ley de Régimen Local, de 24 junio de 1955, además de otros preceptos complementarios de muy vario rango jerárquico o con ámbito limitado a ciertas ciudades, se muestra insuficiente para afrontar y resolver la ordenación urbanística en las verdaderas dimensiones que el crecimiento demográfico y el futuro de España requieren y las modernas técnicas aconsejan.

La normativa con vigencia en todo el territorio del Estado contempla, en efecto, la acción urbanística desde perspectiva puramente local y circunscrita a su reducido ámbito, se satisface con intentar la solución de los problemas derivados del aumento de la población; abandona el régimen del suelo a la más amplia autonomía de voluntad y libertad de tráfico; prevé la ejecución de las urbanizaciones sin imponer la observancia de un orden de prioridades y su financiación a cargo de los fondos generales municipales, aunque permita un posterior reintegro parcial a costa de los beneficiados por las obras.

Todo ello, unido a la sugestión ejercida por los proyectos a corto plazo, tentadores siempre para quienes aspiran a decorarse con efímeros triunfos aparentes, y a la carencia de una opinión celosa del desarrollo de las ciudades, ha motivado la falta de previsión en lo que respecta a la formación de reservas de suelo, para la escalonada expansión de los núcleos urbanos; la irradiación desmesurada del perímetro de extensión de las ciudades, en las que al construirse arbitrariamente se crean superficies de urbanización desproporcionadas e inasequibles para los limitados recursos económicos disponibles para su financiación; la especulación del suelo, que malogra toda ordenación urbana, sustrae prematuramente terrenos a la agricultura y, al exigir por los todavía no urbanizados precios de solar, coloca a los adquirentes en difíciles condiciones de contribuir a la obra urbanizadora y, en suma, un movimiento migratorio que, al no ser encauzado, concentra en algunas ciudades, a costa del medio rural, notables masas de población, con repercusiones de alcance nacional.

Superar los defectos de la actual situación es el propósito de este proyecto de Ley, en el que se articula la política del suelo y la ordenación urbana. La acción urbanística ha de preceder al fenómeno demográfico, y, en vez de ser su consecuencia, debe encauzarlo hacia lugares adecuados, limitar el crecimiento de las grandes ciudades y vitalizar, en cambio, los núcleos de equilibrado desarrollo, en los que se armonizan las economías agrícolas, industrial y urbana, formando unidades de gran estabilidad económico-social. Por tanto, ha de eliminarse el señuelo de los proyectos a plazo inmediato, que remedian, cuanto más, necesidades de un sector mínimo de la población, y afrontar los que, por responder precisamente a una visión amplia en el tiempo y en el espacio, contribuyen más definitiva y extensamente a la consecución del bienestar. Se impone establecer el régimen adecuado frente a la especulación del suelo y la irregularidad en el proceso de urbanización que atribuya la carga de subvenir a ésta a quien recibe directamente sus beneficios. Y abandonando el marco localista, partir, por el contrario, de una perspectiva de mayor alcance que permita ordenar urbanísticamente, bajo la dirección de órganos específicos, el territorio de provincias, comarcas y municipios, en esta gradación sucesiva que integra la unidad orgánica que es el Estado Nacional.

Las soluciones que se propician no son, por otra parte, inéditas, puesto que nos hallamos implicados en una magna y trascendental empresa que corresponde a fenómenos de carácter universal. Todos los países han acusado presiones análogas. Por eso, en el estudio y preparación de esta Ley se ha examinado, junto a las fuentes de raíz nacional, la evolución legislativa del resto de Europa y de América, que ofrece indudable utilidad y ensancha el horizonte de entendimientos recíprocos, sin difuminar el de las realidades propias.

II. El planeamiento es la base necesaria y fundamental de toda ordenación urbana.

La Ley prevé la formación de planes territoriales y especiales. Los primeros son el Plan Nacional de Urbanismo, los Planes provinciales y los comarcales y municipales. Los segundos

se refieren singularmente a un aspecto de la ordenación, como la protección del paisaje, las vías de comunicación, la conservación del medio rural, el saneamiento de poblaciones o cualesquiera otras finalidades análogas.

Se regula cuanto atañe a los actos preparatorios, competencia, plazos y procedimientos de formación y vigencia y revisión de los planes, por iniciativa pública o particular, de modo que se instituyan las máximas seguridades jurídicas en el ejercicio de la amplia función administrativa de planificación urbana.

Los planes, una vez anunciada la aprobación son públicos, ejecutivos y obligatorios, no sólo para los administrados, sino también para la Administración. Esta no podrá dispensar su observancia, ni aquéllos efectuar uso u obra en discordancia con la ordenación.

La aprobación de planes y proyectos de urbanización implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes. Se admite para su ejecución no sólo la expropiación absoluta de dominio, sino también la constitución de servidumbres. En todo caso, los actos de expropiación del dominio o derechos reales han de realizarse dentro de un plazo máximo que señala la Ley, con el fin de aunar el interés público con el respeto al legítimo interés particular, que no puede quedar indefinidamente afectado por una ordenación jamás consumada a través de la justa indemnización.

Se estima, finalmente, la posibilidad de dictar normas complementarias y subsidiarias del planeamiento, con ámbito nacional, provincial o local.

III. El régimen jurídico del suelo encaminado a asegurar su utilización conforme a la función social que tienen la propiedad, resulta el cometido más delicado y difícil que ha de afrontar la ordenación urbanística. Y se impone, sin embargo, efectuarlo, precisamente porque si la propiedad privada ha de ser reconocida y amparada por el Poder público, también debe armonizarse el ejercicio de sus facultades con los intereses de la colectividad.

Diversos problemas relativos al suelo requieren solución, y entre otros, los siguientes:

a) La retención de terrenos por propietarios que no urbanizan ni edifican, ni acceden a enajenar sus terrenos, para urbanizar y construir, a precios de justa estimación. En la evaluación del suelo que circunda el núcleo urbano prepondera, en efecto, la tendencia de hacer actuar las expectativas de uso o rentas futuras, que se incorporan así, como valores adicionales, al valor actual del fundo; se computa indebidamente la plusvalía que, en su momento, será el resultado principal de la inversión urbanizadora, sin tener en cuenta que en rigor debe estar ausente del cálculo, puesto que cuando, efectivamente, llegue a producirse, como consecuencia de las obras en proyecto, ha de revertir en gran parte a la comunidad, previa aplicación del tratamiento fiscal adecuado. Lo cierto es, sin embargo, que suelen pretenderse precios de especulación en lugar de precios reales, y en tanto se consiguen o no, se hace imposible o se demora la movilización de la propiedad territorial, es decir, se impide la parcelación, venta y edificación de los solares resultantes y la saturación del mercado con ofertas de terrenos a precios razonables. El beneficio que puede obtenerse de transformar el terreno rústico en solar es perfectamente lícito, siempre que sea el propietario quien haya costado la urbanización determinante de aquella mejora y subsiguiente incremento de valor. Pero, en cambio, la caprichosa elevación del precio cuando todavía no se ha urbanizado ni desembolsado por los propietarios el coste de las obras correspondientes, implica usurpación de algo no perteneciente al dueño y que repercute en perjuicio de la comunidad.

b) La imposibilidad de disponer de terrenos amplios para destinarlos a espacios libres en interés del embellecimiento y de las condiciones sanitarias de los núcleos urbanos.

c) La falta de distribución equitativa del aumento de valor del suelo, que debe ser afectado, en primer lugar, a amortizar los terrenos necesarios para vías y espacios libres; en segundo término, al pago de las obras de urbanización, y, por último, atribuido justamente a los propietarios, de suerte que desaparezcan, en lo posible, las desigualdades actuales, derivadas de conceder la edificación intensiva a unos mientras se niega o se limita excesivamente a otros.

Con el fin de suponer los inconvenientes expuestos, se instituye una regulación del suelo, según su situación y destino. Se califica así de rústico, de reserva urbana y urbano.

La Ley configura las facultades dominicales sobre los terrenos, según su calificación urbanística, constituyendo un estatuto jurídico del suelo. Las limitaciones y deberes que implica

definen el contenido normal de la propiedad según su naturaleza urbana y, por tanto, no dan lugar a indemnización.

Si ideal en la empresa urbanística pudiera ser que todo el suelo necesario para la expansión de las poblaciones fuera de propiedad pública, mediante justa adquisición, para ofrecerle, una vez urbanizado, a quienes desearan edificar, la solución, sin embargo, no es viable en España. Requeriría fondos extraordinariamente cuantiosos, que no pueden ser desviados de otros objetivos nacionales, y causaría graves quebrantos a la propiedad y a la iniciativa privadas.

No obstante, si la adquisición de la totalidad de las superficies afectadas por el planeamiento escapa a los medios económicos del Estado, de los Municipios y de las Provincias, e incluso determinaría otros efectos perjudiciales, es, en cambio, asequible a las Corporaciones locales adquirir paulatinamente terrenos que puedan servir como reguladores de precio en el mercado de solares. Considerándolo así, la Ley prevé la constitución de «patrimonios municipales del suelo», con carácter obligatorio para los Municipios de población superior a 50.000 habitantes.

Los actos de parcelación, en cuanto implican la división de los terrenos en porciones adecuadas, tienen relevante importancia en la acción urbanística, y constituyen condición necesaria para su óptima utilización con fines urbanos. Por ello se dispone que no se efectuará ninguna parcelación sin que previamente haya sido aprobado un plan parcial de ordenación del sector correspondiente, o, si no existiere aprobado, sin que se forme simultáneamente. No cabe, en efecto, admitir -como no lo admite ya la legislación vigente, aunque esto se haya olvidado con frecuencia que bajo el disfraz de actos particulares de parcelación se ejecuten urbanizaciones, sin atenerse al procedimiento dispuesto para la formación y aprobación de los correspondientes proyectos.

Importancia igual o mayor que la de los actos de primera parcelación la tienen los que significan una reparcelación. Esta permite no solo regularizar dotes, sino distribuir justamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Por ello, se considera la reparcelación como una pieza fundamental. En su virtud, y con el fin de superar la desigualdad con que los propietarios perciben y soportan los influjos de la ordenación, a la que hay que atribuir, en gran parte, la escasa superficie dedicada a espacios libres en nuestras ciudades, se da lugar, entre todos los propietarios de un polígono o manzana, a una comunidad en la que cualquier propietario podrá exigir la reparcelación de los terrenos cuando resultaren destinados a viales o zonas verdes en desproporción con la superficie que le perteneciere respecto a la de otros y a la total del polígono o manzana, o fueren edificables en volumen inferior al general. Con esta justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento se facilitará extraordinariamente la acción urbanizadora, entorpecida por la oposición, en este aspecto comprensible, de los propietarios de terrenos destinados a espacios libres, cuando observaban la depreciación de los mismos correlativa al enriquecimiento de los demás propietarios circundantes.

La valoración del suelo constituye punto capital en la ordenación. Para establecerla con equidad se han de desechar los módulos hasta ahora vigentes de capitalización del líquido imponible y del valor en venta, ya que el primero no responde, por lo común, a la realidad, y el segundo favorece la especulación. El tráfico sobre terrenos no se opera, por otra parte, en un régimen de competencia perfecta, en el que pueda decirse que la ley económica del mercado determina naturalmente un precio justo que excluya legítimamente toda intervención. Procede pues, apoyar las valoraciones en fundamentos objetivos, por lo que en la Ley se distinguen los valores inicial, expectante, urbanístico y comercial.

Normalmente, el valor inicial es el de todo terreno sobre el cual no se haya ejercido ninguna acción urbanística. El expectante corresponde a las posibilidades reales de edificación o de utilización urbana, referidas al momento de la valoración y atendida la superficie que esté en condiciones análogas de ulterior aprovechamiento, de modo que el aumento de precio, que legítimamente queda admitir, se distribuya proporcionalmente entre todos los propietarios en situación similar. El valor urbanístico se estima en una proporción del coste previsible de la edificación permitida en cada terreno, según la naturaleza de las zonas y el grado de urbanización. Finalmente, en determinados casos es justo reconocer valores comerciales, fijados con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa (RCL 1954, 1848). Estas clasificaciones tienden a facilitar la urbanización y edificación del suelo en los supuestos en que se suscita el conflicto de intereses entre el propietario y el beneficiario de la expropiación, sin olvidar que en trance de tasar terrenos no urbanizados ante la disyuntiva de valorarlos a precio alto, con beneficio para el primitivo propietario, o al precio económico, no mayor que el correspondiente

a la utilización actual y sin considerar expectativas futuras, la elección es clara: es preferible que el primero no obtenga beneficio y que el que hubiere de derivarse de la transformación de terreno en solar se atribuya como estímulo, al urbanizador. Lo mismo cuando se trata de justipreciar solares retenidos indefinidamente sin edificar por sus poseedores; por ello la Ley previene explícitamente que en este supuesto no serán aplicables valores comerciales.

Las valoraciones tendrán vigencia por diez años, sin perjuicio de la revisión cuando existieren fluctuaciones en el nivel general de los precios.

IV. Al regular el orden y los sistemas de ejecución de los planes, así como las formas de gestión, se articula un sistema de máxima flexibilidad. La acción urbanizadora debe desarrollarse conforme a programas de actuación preparados para períodos de cinco años, y a declaraciones de prioridad para la urbanización. Se trata, con ello, de orientar el esfuerzo urbanístico hacia los sectores de preferente utilidad y evitar los daños de las urbanizaciones desordenadas, emprendidas bajo la presión de intereses particulares y, en muchos casos, estancadas en estado rudimentario.

La regulación de los sistemas de ejecución de las obras, responde al principio de que, en todo caso, el propietario de los terrenos debe satisfacer los gastos de la urbanización, como compensación y dentro de los límites que implica la plusvalía determinada por la transformación de terrenos en solares o la mejora de sus condiciones de edificador. No cabe duda de que así quedarán solucionadas, en grado máximo, las actuales dificultades que se oponen a la obra urbanizadora.

La ejecución de los planes de urbanismo se hará por cualquiera de estos cuatro sistemas:

a) Cooperación.-Sobre la base de que la iniciativa individual debidamente estimulada y dirigida es insustituible, el régimen de cooperación tiende a estimular la urbanización y edificación por los propietarios. Este sistema resulta claramente aplicable a zonas que en la ciudad ofrezcan un porvenir inmediato. Ciertamente, la lentitud de la movilización económica para la expansión de las poblaciones ha venido acompañada con la excesiva centralización de las obras por los Ayuntamientos, cuando la orientación certera debe consistir en atraer el mayor número posible de colaboraciones individuales, sin perjuicio de las funciones de dirección u fiscalización a la Administración están reservadas.

b) Expropiación.-Con arreglo a este sistema, la Administración expropia la totalidad de los terrenos comprendidos en un polígono, para urbanizarlos por sí o a través de Empresa concesionaria. Dichos terrenos cumplirán objetivos, atender las necesidades inmediatas de solares. Previa su urbanización, y procurar una reserva de ellos con vista al futuro. Para determinar la extensión del polígono de expropiación convendrá considerar la superficie que puede adquirirse con los medios financieros previsibles.

c) Compensación.-Es conveniente ofrecer la oportunidad de transformar los terrenos en solares a todos los propietarios de un polígono, vinculándolos al resultado de la gestión urbanística mediante un régimen de compensaciones, que podrá ser promovido por ellos mismos o por la Administración.

d) Cesión de viales.-Este sistema es el que instauró, aunque con limitaciones, la Ley de Ensanche. Ahora se vigoriza, con la obligación de los propietarios de aportar los terrenos viales, zonas verdes y costear las obras de urbanización, en grado semejante al señalado para el régimen de cooperación, pero con la diferencia de que serán sufragados mediante contribuciones especiales, permitiéndose en cuanto a éstas su exacción anticipada, por lo que habrá de facilitar la eficacia del tributo.

La empresa urbanística podrá ser realizada por gestión pública o privada.

Bajo la forma de gestión pública, las obras de urbanización se ejecutarán por las Corporaciones o por los concesionarios.

Los propietarios de terrenos que se urbanicen con arreglo a este procedimiento podrán constituirse en Asociación administrativa con el fin de colaborar y fiscalizar la actuación de los órganos gestores, puesto que aquéllos contribuyen a costear la urbanización.

Para fomentar la gestión privada se admite que los planes sean ejecutados por los propietarios que hubieren de sufragar total o parcialmente su coste, sometidos a la dirección y fiscalización pública. El Estado y las Corporaciones locales podrán emplear este modo de gestión en las



obras que ejecutaren a su costa, ya mediante constitución de Sociedades anónimas cuyas acciones pertenezcan exclusivamente a la Administración o de Empresas mixtas, entre diversas Entidades públicas o entre éstas y los particulares.

V. Si todos los preceptos de la nueva normativa tienden, en última instancia, a promover y facilitar la construcción mediante la disponibilidad de solares a precio justo, como resultado esperado de la ordenación del suelo y ejecución de las urbanizaciones, algunas medidas, además se encaminan directamente a fomentarla.

Destino natural de los solares es el de ser y constituir soporte de edificaciones levantadas conforme a los planes. La retención indefinida sin construir es contraria a ese su objetivo inmanente y origina resultados antieconómicos en la prestación de toda clase de servicios públicos. Por consiguiente, se refunden en este texto los preceptos de la Ley de Solares, con las modificaciones que la experiencia aconseja entre las que destacan los efectos de la inscripción en el Registro que automáticamente implica la apertura del procedimiento de valoración y el no cómputo en ésta de otro valor superior al urbanístico: con lo que dejará de existir interés en la retención indefinida, en espera de que la diligencia de los demás propietarios transforme los alrededores el emplazamiento del solar en núcleos densamente edificados. Igualmente, la posibilidad de que la expropiación se efectúe en forma de subasta pública de los solares no edificados oportunamente. Y la habilitación de una forma de venta en oferta pública estimuladas por el otorgamiento de algunos beneficios, subsanarán los defectos que la experiencia ha venido señalando en este aspecto.

Los terrenos integrantes del «Patrimonio municipal del suelo» y cualesquiera otros pertenecientes al Municipio podrán cederse para edificar o aplicarse a las finalidades previstas en el plan. Las enajenaciones se efectuarán, por regla general, mediante subasta; pero se admite expresamente la enajenación directa de los terrenos que se destinen a determinados fines públicos. También se prevé la cesión directa de solares para cumplir el fin social de facilitar a los económicamente débiles el acceso a la propiedad.

El fomento de la edificación no precisa, ni a veces aconseja, la enajenación de los terrenos: basta la constitución del derecho de superficie. La experiencia extranjera muestra las intensas posibilidades de esta figura jurídica que a la vez que facilita la construcción, evita la especulación en edificios y terrenos y reserva el aumento de valor del suelo para el propietario. De aquí que se admita la constitución del derecho de superficie por Entidades públicas y por particulares.

La función administrativa de fomento no se ejerce únicamente por el otorgamiento de beneficios que atraigan hacia los objetivos propuestos, sino también mediante la configuración de situaciones desfavorables para quienes no se decidan a actuar conforme al interés público. Los arbitrios con fines no fiscales del sistema de la Hacienda local han de tener gran eficacia tipificados, conforme a su propia naturaleza, como auténticas medidas de fomento. Con este propósito se crea un Arbitrio no fiscal sobre edificación deficiente, que recaerá sobre los solares no edificados en el casco de la población y las construcciones que no respondan a la normal utilización de aquellos atendido el sector en que se encuentren.

La actividad constructiva se somete a intervención administrativa. En éste precisamente uno de los casos más antiguos de actuación del Poder público sobre las facultades dominicales. Y nada más justificado, puesto que, como se ha escrito, la vinculación de los edificios a la ciudad es tan íntima, que al construir los edificios no cabe olvidar que se está construyendo al mismo tiempo a la ciudad.

La intervención administrativa en la propiedad urbana no se proyecta sólo en el momento de emprender una obra, sino también cuando ya está terminada y mientras dure la vida de la construcción. Los propietarios habrán de mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de sus inmuebles y, por consiguiente, los Ayuntamientos y demás Organismos competentes podrán ordenar la ejecución de las necesarias obras de conservación y la demolición de las fincas ruinosas, cuyo concepto se define.

VI. La trascendencia de la acción urbanística postula la previsión de recursos económicos adecuados, sin los cuales no cabría desarrollarla.

La dimensión nacional de la ordenación urbana justifica, a su vez, que el Estado contribuya a subvenir parte de la carga que irroga. No sólo en el Extranjero, sino ya en España se ha reconocido así en las Leyes que regulan la ordenación de Madrid y de Barcelona, para las que

se han asignado sendas subvenciones anuales. Por ello, se prevé una consignación mínima anual para desarrollo de la acción urbanística. La administración de estas subvenciones debe estar encaminada a obtener el máximo rendimiento; aplicarlas, por ende, a las adquisiciones de terrenos necesarias para la formación de reservas de suelo que permitan satisfacer las futuras demandas y a la ejecución de urbanizaciones y posterior enajenación de los solares, de modo que siempre sea posible el reembolso de los fondos incrementados, en su caso, con la plusvalía fruto de la urbanización, para la renovada inversión de los mismos, único modo de alcanzar la multiplicación de sus efectos.

Coadyuvan a ese propósito las obligaciones de los Ayuntamientos de capitales de provincia o de más de 50.000 habitantes de formar un presupuesto especial de urbanismo y la de consignar en sus presupuestos cantidades equivalentes al 5 por 100 de su importe para la formación e incremento del «Patrimonio municipal del suelo», que con oro 5 por 100 para la ejecución de urbanizaciones podrá significar un considerable refuerzo contra la especulación.

En cuanto a exacciones, se siguen, como era obligado, las líneas generales de la ley de Régimen Local, en forma que no disminuya el rendimiento de los ingresos municipales ordinarios.

Entre los nuevos conceptos merecen señalarse los arbitrios sobre ordenación urbanística y sobre incremento del volumen de edificación.

Tiene el primero como antecedente el arbitrio de solares sin edificar y se configura en distintas graduaciones periódicas que vienen motivadas por la situación de los terrenos a través del tiempo y responden al deseo de que los gravámenes impulsen la edificación.

El segundo, completamente nuevo en nuestra legislación, contempla la posible modificación individual de planes u Ordenanzas, en correlación al mayor rendimiento o utilidad que obtenga el propietario.

Se mantiene, de acuerdo con la legislación vigente, al concesión a los Ayuntamientos del 80 por 100 de las cuotas del Tesoro de la Contribución Territorial y de todos sus recargos de mejora urbana, y del mismo modo se ratifica el recargo extraordinario del 4 por 100 sobre los líquidos imponibles del propio tributo, que se considera compatible con las contribuciones especiales por obras y servicios de primera instancia. Por último, se autoriza un recargo del 25 por 100 en el arbitrio del incremento de los terrenos que recaigan sobre los solares que estén en venta forzosa.

Con el fin precisamente de estimular la acción de los particulares, la Ley otorga a quienes ejecutaren a su cargo o sufragaren íntegra y anticipadamente los gastos de nueva urbanización o de reforma interior el beneficio de tener derecho al 80 por 100 de las cuotas del Tesoro de la Contribución Territorial Urbana, con sus recargos, y al importe de los arbitrios locales que recayeren sobre las edificaciones. El plazo será, como mínimo, de diez años y podrá llegar a veinticinco, mediante acuerdo oportuno, cuando la urbanización fuere de gran costo. El beneficio puede hacerse efectivo aplicándolo como exención directa sobre las fincas, o bien siguiendo éstas sujetas al gravamen fiscal, reservándose el derecho de percibir el importe de los tributos cuando se recauden, fórmula esta última encaminada a permitir la máxima movilización crediticia.

Se otorgan, finalmente, una serie de exenciones y bonificaciones en los impuestos de Derechos reales y Timbre, que ha de servir de lógico estímulo para la urbanización.

VII. La institución de una organización idónea es condición básica para la consecución de los fines propuestos de proyectar la ordenación urbanística desde una perspectiva nacional.

Pieza fundamental y superior de esta organización ha de ser el Consejo Nacional de Urbanismo, con función de enlace entre los distintos Ministerios a los que afecta esta Ley. Como órgano permanente del Consejo, funcionará la Comisión Central de Urbanismo, ya prevista en la Ley de Régimen Local, pero cuya competencia ha de ampliarse en congruencia con las nuevas tareas de una ordenación urbana general.

Entre los órganos locales, se prevé la constitución de Comisiones Provinciales de Urbanismo. Sustituirán a las Comisiones Superiores de Ordenación Urbana y, en cuanto sea posible, a las Comisiones Provinciales de Servicios Técnicos, en esta específica actividad.

Se atribuye a las Diputaciones la competencia para la formación de los planes provinciales, así como su cooperación hacia los Ayuntamientos rurales en su redacción y ejecución.

Los Ayuntamientos ostentarán competencia general y podrán ejercer todas las funciones de ámbito local que no se atribuyan expresamente a otros órganos urbanísticos. Se admite la posibilidad de introducir un régimen de Gerencia, cuando el Ayuntamiento lo solicitare.

Finalmente, se reafirma la posibilidad de constituir Mancomunidades y Agrupaciones Municipales, con fines urbanísticos que las necesidades de la realidad impongan. Refundidas en un órgano consorciado las competencias de varias entidades, se simplifican en interés general; la actuación urbanística de una comarca reduce el número de los sujetos que, en otro caso, habrían de desarrollarla; se imprime unidad a la acción; se consigue economía al satisfacerse mediante un servicio técnico las exigencias de varias localidades; se facilita el influjo de las grandes poblaciones sobre los términos circundantes, y, en suma, se otorga la máxima eficacia al sistema, sin que, por otra parte, la constitución y funcionamiento de las Mancomunidades y Agrupaciones pueda suscitar fundadamente recelo en los Municipios, ya que no son más que uniones municipales, y, por tanto, son los mismos Municipios y sus Ayuntamientos los que actúan integrados en una organización superior que los comprende, ya tradicional en la Administración Local española.

Todos los organismos centrales y locales habrán de actuar coordinadamente y con arreglo a directivas encaminadas a mantener la unidad necesaria en la ordenación urbana.

VIII. Conforme a los principios de nuestra legislación, la Ley regula el procedimiento administrativo. Se refiere a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos relacionados con la ordenación urbana. Hermana las debidas garantías con las severas sanciones que requieren las infracciones urbanísticas, por el daño social que ocasionan, y puntualiza la responsabilidad solidaria del peticionario de la licencia de construcción del propietario, del empresario de las obras y del técnico director de las mismas. Por último, se regulan los recursos administrativos y las acciones jurisdiccionales, de modo que se armoniza la eficacia de la gestión urbanística con la seguridad jurídica que los complejos intereses afectados por esta Ley inexcusablemente demandan.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas, dispongo:

#### TÍTULO PRELIMINAR – FINALIDADES Y CAMPO DE APLICACIÓN DE LA LEY

Art. 1. Es objeto de la presente Ley la ordenación urbanística en todo el territorio nacional.

Art. 2. La actividad urbanística se referirá a los siguientes aspectos:

- a) Planeamiento urbanístico;
- b) Régimen urbanístico del suelo;
- c) Ejecución de las urbanizaciones; y
- d) Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.

Art. 3. 1. La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

- a) Redactar un Plan nacional de urbanismo;
- b) Formar planes de urbanismo provinciales, comarcales y municipales;
- c) Emplazar los centros de producción y de residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población española en el territorio nacional;
- d) Dividir el territorio municipal en perímetros urbanos, de reserva urbana y rústicos;
- e) Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona;
- f) Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación;

- g) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en cada polígono, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y no inferior al 10 por 100 de la superficie;
- h) Señalar el emplazamiento y características de los centros cívicos, de enseñanza y culturales, edificios singulares, aeropuertos y lugares análogos;
- i) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables;
- j) Limitar el uso del suelo y de las edificaciones; y
- k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

2. La competencia urbanística en orden al régimen del suelo comprenderá las siguientes funciones:

- a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad;
- b) Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos;
- c) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación natural de los mismo a los fines de la edificación y de la vivienda económica;
- d) Afectar el aumento de valor del suelo originado por el planeamiento al pago de los gastos de urbanización;
- e) Asegurar el uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada al bienestar de la población;
- f) Adquirir terrenos y construcciones para constituir patrimonios de suelo.

3. La competencia urbanística en lo que atañe a la ejecución de la urbanización confiere las siguientes facultades:

- a) Encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización;
- b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada.

4. La competencia urbanística en orden al fomento e intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:

- a) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos;
- b) Intervenir la parcelación;
- c) Exigir a los propietarios que edifiquen en plazos determinados;
- d) Imponer la enajenación cuando no se edificaren en el tiempo o forma previstos;
- e) Prohibir los usos que no se ajustaren a los planes;
- f) Intervenir la construcción y uso de las fincas; y
- g) Promover la posibilidad de que se faciliten a los propietarios los medios precisos para cumplir las obligaciones impuestas por esta Ley.

5. Las mencionadas facultades tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia urbanística comprenderá cuantas otras fueren congruentes con la misma para ser ejercidas con arreglo a la presente Ley.

Art. 4. 1. La gestión urbanística podrá encomendarse a órganos de carácter público, a la iniciativa privada y a entidades mixtas.

2. La gestión pública suscitará, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirá, cuando ésta no alcanzare a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que esta Ley establece.

Art. 5. 1. La actividad urbanística se desarrollará bajo la dirección del Consejo Nacional de Urbanismo.

2. Con subordinación a dicho Consejo funcionarán la Comisión Central, la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo y las Comisiones provinciales de Urbanismo.

3. Los citados órganos especiales coordinarán sus respectivas atribuciones con las correspondientes a los distintos Ministerios.

4. Los Órganos urbanísticos fomentarán la acción de las Corporaciones locales, cooperarán al ejercicio de la competencia que les confiere la Ley de Régimen Local y se subrogarán en ella cuando no la ejercieren adecuadamente, o su cometido exceda de sus posibilidades.

## TÍTULO I – PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### CAPÍTULO I – Clases de planes de ordenación

#### Sección 1ª. Planes territoriales

Art. 6. 1. El planeamiento urbanístico del territorio nacional comprenderá la redacción de un Plan nacional de urbanismo, Planes provinciales y municipales.

2. También podrán formarse Planes comarcales, que se refieran a varios Municipios de la misma o diversas provincias.

3. El planeamiento municipal y comarcal se desarrollará en Planes generales y parciales de ordenación urbana y proyectos de urbanización, destinados a la ejecución de aquéllos.

Art. 7. El Plan nacional de urbanismo configurará las grandes directrices de la organización urbanística del territorio español, en función de las conveniencias de la ordenación social y económica, para el mayor bienestar de la población.

Art. 8. Los Planes provinciales comprenderán:

- a) Estudio informativo de la situación urbanística de la provincia;
- b) Memoria que defina los principios y propósitos del Plan;
- c) Ordenación de la estructura urbanística de la provincia;
- d) Coordinación del Plan provincial con los Planes generales de la capital y de las poblaciones que tengan relevantes problemas de este orden;
- e) Normas urbanísticas para la defensa de las comunicaciones, de la naturaleza, del paisaje, del medio rural y del patrimonio artístico de las poblaciones, así como para la edificación en todos los terrenos respecto de los cuales no hubiere planeamiento aprobado;
- f) Justificación del Plan dentro del de ordenación social y económico; y
- g) Programa de actuación para el desarrollo de Planes parciales, régimen del suelo y realización de las obras.

Art. 9. (Véase artículo 107). Los Planes generales de ordenación urbana municipal o comarcal contendrán estas determinaciones:

- a) División del territorio en zonas y destino de cada una según las necesidades del programa urbano;
- b) Sistema de espacios libres, con descripción de los que se deban mantener, modificar o crear;
- c) Situación de los centros urbanos representativos y edificios e instalaciones de interés público;
- d) Trazado y características de la red general de comunicaciones e indicación de las que se hayan de conservar, modificar o crear; y
- e) Delimitación del perímetro urbano, para la aplicación, fuera del mismo, de las normas sobre edificación en el suelo rústico.

2. Los Planes generales se compondrán de los documentos siguientes:

- a) Información urbanística: planos, fotografías y explicaciones, que muestre el estado del territorio y las condiciones en que se encuentran todos los elementos urbanos;
- b) Memoria justificativa de la ordenación y de las etapas en que se prevé su realización;

- c) Planes de ordenación, a escala variable entre 1:2.000 y 1:10.000, según la dimensión del territorio, referidos a los extremos señalados en el párrafo anterior;
- d) Normas urbanísticas aplicables tanto a la edificación en las zonas urbanas como a las condiciones que han de regir en las rurales, señalando en éstas la unidad mínima de cultivo determinada, del modo previsto en la Ley de 15 de julio 1954 (R. 1086).
- e) Estudio económico-financiero que justifique la ponderación entre el criterio de planeamiento que se sustenta y las reales posibilidades económicas y financieras del territorio y población;
- f) Programa de actuación en períodos de cinco años, referente al desarrollo de los planes parciales, régimen del suelo y ejecución de las obras.

Art. 10. 1. Los Planes parciales de ordenación municipal o comarcal, para el desarrollo del Plan general, contendrán estos extremos:

- a) Delimitación de perímetros de las zonas en que, por su distinta utilización, se divida el territorio urbano;
- b) Señalamiento de alineaciones, nivelaciones y características de las vías y plazas que se deben conservar, modificar o crear;
- c) Superficies para espacios libres;
- d) Emplazamientos reservados en cada zona a edificios y servicios públicos; y
- e) Reglamentación del uso de los terrenos, en cuanto a volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales, en cada zona.

2. Los Planes parciales estarán integrados por los documentos siguientes:

- a) Memoria justificativa de la ordenación, de las etapas para realizarla y de los medios económicos-financieros disponibles y que deberán quedar afectos a la ejecución del Plan;
- b) Planos de información que muestren el estado de los terrenos objeto de ordenación en su topografía, construcciones y vegetación existentes y uso a que se destinan;
- c) Planos de proyecto, normalmente a escala de 1:2.000, con curvas de nivel de metro en metro, referidos a los extremos que señalan los apartados a) a d) del párrafo anterior;
- d) Esquemas de los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado, transporte y, en general, de los servicios mínimos obligatorios asignados a los Municipios por la Ley; y
- e) Ordenanzas reguladoras de las materias enunciadas en el apartado e) del párrafo anterior.

Art. 11. 1. Los proyectos de urbanización tendrán por finalidad llevar a la práctica los Planes parciales, a cuyo efecto detallarán las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2. Los proyectos de urbanización contendrán los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras, en la que se indique el orden y plazo de realización;
- b) Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano;
- c) Planos detallados de las obras y servicios;
- d) Presupuesto de todas las obras y servicios, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios; y
- e) Pliego de condiciones económico-facultativas.

Art. 12. 1. Los Planes y proyectos municipales de ordenación y urbanización que no abarcaren la totalidad del término se calificarán de reforma interior o de extensión, según los sectores a que afectaren.

2. Serán Planes o pensiones de reforma interior los concernientes al caso urbano y encaminados a sanear barrios insalubres, resolver problemas de circulación o de estética, mejorar servicios públicos o realizar otros fines semejantes.

3. Serán Planes y proyectos de extensión los relativos a superficies de suelo exteriores al casco urbano.

4. El caso comprenderá los sectores urbanizados a medida que la construcción ocupe dos terceras partes de la superficie edificable en cada polígono.

#### Sección 2ª. Planes especiales

Art. 13. Sin perjuicio de la inclusión en Planes territoriales, el planeamiento urbanístico podrá referirse especialmente a la ordenación de ciudades artísticas, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, saneamiento de poblaciones y a cualesquiera otras finalidades análogas.

Art. 14. 1. La conservación y valoración del Patrimonio histórico y artístico de la Nación y bellezas naturales en cuanto objeto de planeamiento especial, abarcará, entre otros, estos aspectos:

- a) Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama;
- b) Plazas, calles y edificios de interés;
- c) Jardines de carácter histórico, artístico o botánico;
- d) Realce de construcciones significativas;
- e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección; y
- f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

2. A los efectos expresados podrán dictarse normas especiales para la conservación, restauración y mejor de los edificios y elementos naturales y urbanísticos, previo informe, cuando tales normas tengan carácter nacional, de la Dirección General de Bellas Artes.

Art. 15. La protección del paisaje, para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio nacional, en cuanto constituya objeto de planeamiento especial, se referirá, entre otros, a estos aspectos:

- a) Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieren al fomento del turismo;
- b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico;
- c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artísticas, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan; y
- d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

Art. 16. La protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en cuanto se refiera a la restricción del destino y del uso de los terrenos marginales, permitirá:

- a) Dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas;
- b) Prohibir o limitar, de acuerdo con la legislación vigente, el acceso directo a las fincas desde la carretera;
- c) Señalar distancias mínimas para la desembocadura de otras vías;
- d) Disponer el retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y el establecimiento de calzadas de servicio;
- e) Ordenar los estacionamientos y los lugares de aprovisionamiento y descanso; y
- f) Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes.

Art. 17. El planeamiento urbanístico especial podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos y espacios forestales, mediante restricciones de uso apropiadas para impedir su desaparición o alteración.

Art. 18. La mejora del medio urbano y rural y de los suburbios de las ciudades, podrá ser objeto de Planes especiales encaminados a estas finalidades:

- a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación.
- b) Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolado;
- c) Prohibir construcciones y usos perjudiciales; y
- d) Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

Art. 19. 1. Se conceptuarán como Planes y proyectos de saneamiento los que se refieren a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

2. Estos Planes y proyectos comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos, recogida y tratamiento de basuras.

3. También se considerarán como Planes y proyectos de saneamiento urbano los de abastecimiento de aguas de edificios y establecimientos de servicio público pertenecientes al Estado. Municipio y provincia, ya cuenten con instalación propia o se surtan de otras conducciones.

Art. 20. La protección a que esta Sección se refiere, cuando se trate de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en catálogos aprobados por la Comisión central o provincial de Urbanismo, de oficio o a propuesta de otros órganos o particulares. (Véase artículo 169).

## CAPÍTULO II – Formación y aprobación de los Planes

### Sección 1ª. Actos preparatorios

Art. 21. Los Organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de Planes de ordenación y, al efecto, facilitarán a las Corporaciones locales, Comisiones provinciales y Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, los documentos e informaciones necesarios.

Art. 22. (Véase artículo 220). Los órganos competentes para la formación de un Plan podrán acordar y habrán de publicar en el «Boletín Oficial» de la provincia la suspensión por un año del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y edificación en sectores comprendido en perímetro determinado, con el fin de estudiar el Plan de ordenación o su reforma.

2. El expresado plazo será ampliable a otro año cuando, dentro de aquél, se hubiere efectuado la información pública dispuesta en el artículo 32 y no cabrá acordar nuevas suspensiones hasta que transcurrieren cinco años.

3. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación del acuerdo de suspensión en el «Boletín Oficial» de la provincia, tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos.

Art. 23. 1. Las entidades y organismos interesados podrán formular avances de Plan y anteproyectos parciales que sirvan de orientación a la redacción de los Planes sobre bases aceptadas en principio.

2. Los avances y anteproyectos se podrán remitir al Ayuntamiento y a la Comisión de Urbanismo competente sin información pública.

3. La aprobación sólo tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los planes y proyectos definitivos.

### Sección 2ª. Competencia

Art. 24. 1. Los Planes provinciales serán formulados por las Diputaciones, y los municipales, por los Ayuntamientos.

2. No obstante, aquéllas podrán encomendar la formulación a la Comisión provincial de Urbanismo, y los Ayuntamientos a ésta o a la Diputación.



3. En todo caso, la redacción podrá encargarse a los técnicos de la Corporación o Comisión o a los que se designaren, libremente o por concurso, entre facultativos competentes con título oficial español.

Art. 25. 1. Si las necesidades urbanísticas de un Municipio aconsejaren la extensión de su zona de influencia a otros u otros, en defecto de acuerdo entre las Corporaciones afectadas, la Comisión central de Urbanismo, cuando se tratare de Municipios pertenecientes a distintas provincias, y la Comisión provincial respectiva, si pertenecieren a la misma, a instancia de aquél o de oficio, podrán disponer la formación de un Plan de conjunto.

2. Igual medida será aplicable cuando conviniere ordenar urbanísticamente alguna comarca.

3. En ambos supuestos, la respectiva Comisión determinará la extensión territorial de los Planes, el Ayuntamiento u Organismo que hubiere de redactarlos y la proporción en que los Municipios afectados deben contribuir a los gastos.

4. Los Ayuntamientos comprendidos en el Plan asumirán las obligaciones que de éste se derivaren.

Art. 26. (Véase artículo 197). 1. En el caso de que los Planes provinciales o municipales no se formaren dentro de los plazos que señalan los artículos 29 y 30, la Comisión central o la provincial de Urbanismo podrá disponer que se redacten, los primeros, por la Dirección General Arquitectura y Urbanismo o la Comisión provincial de Urbanismo, y los segundos, por alguno de estos Organismos o por la Diputación Provincial.

2. Los gastos de redacción de los Planes serán sufragados por la respectiva Entidad local, salvo circunstancias excepcionales y justificadas en expediente instruido al efecto.

Art. 27. Los Planes especiales podrán ser formados por cualquier Órgano competente en el orden urbanístico, según esta Ley.

Art. 28. La competencia para aprobar definitivamente los Planes y proyectos corresponderá:

- a) Al Consejo Nacional de Urbanismo, si se tratare de Planes provinciales o comarcales;
- b) A la Comisión Central de Urbanismo, si se tratare de Planes relativos a capitales de provincia o poblaciones de más de cincuenta mil habitantes; y
- c) A las Comisiones provinciales de Urbanismo, los Planes en los restantes casos y siempre la de los proyectos de urbanización.

#### Sección 3ª. Plazos

Art. 29. (Véase artículo 197). 1. Los Planes provinciales y los municipales generales de ordenación de Municipios capitales de provincia o de más de cincuenta mil habitantes deberán ser formulados en el plazo que señale el Ministerio de la Gobernación.

2. Los Planes generales de ordenación de los demás Municipios se redactarán en los plazos que fijen las Comisiones central o provincial de Urbanismo.

Art. 30. (Véase artículo 197). Los planes parciales se formarán en los plazos previstos en el Plan general o en el que determinaren las Comisiones central o provincial de Urbanismo.

Art. 31. Los proyectos de ejecución se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos previstos en el correspondiente programa de actuación.

#### Sección 4ª. Procedimiento

Art. 32. 1. Aprobado inicialmente el plan o proyecto por la Corporación u Organismo que lo hubiere redactado, éste lo someterá a información pública durante un mes, y transcurrido el plazo si se tratare de Planes provinciales, municipales, comarcales o especiales no redactados por el Ayuntamiento respectivo, se abrirá otro período de igual duración para dar audiencia a las Corporaciones locales a cuyo territorio afectaron.

2. La Corporación u Organismo que hubiere redactado el Plan o proyecto, en vista del resultado de la información, lo aprobará provisionalmente, con las modificaciones que procedieren, y lo someterá al Consejo Nacional o a la Comisión de Urbanismo competente para otorgar la aprobación definitiva, a fin de que lo examinen en todos sus aspectos y decidan en

plazo de seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro, transcurrido el cual sin comunicar la resolución, se entenderá aprobado por silencio administrativo.

3. Si los aludidos Consejo o Comisión no aprobaran el plan o proyecto, señalarán las deficiencias de orden técnico y subsiguientes modificaciones que procediere introducir para que, subsanadas por la Corporación u Organismo redactor lo eleve de nuevo a la aprobación definitiva del órgano competente, salvo que hubiere sido relevado de hacerlo por la escasa importancia de las rectificaciones.

Art. 33. Las normas y Ordenanzas sobre el uso del suelo y edificación, y los catálogos a que se refiere el artículo 20, se formarán con arreglo al procedimiento que para los planes y proyectos señalan los artículos precedentes.

Art. 34. Cuando se tratare de planes especiales definitivos en el capítulo primero, cuya finalidad fuere mejorar las condiciones urbanísticas y especialmente las estéticas de los pueblos de una comarca o ruta turística y que no comprendieren en el planeamiento modificación de alineaciones ni supusieren destrucción de edificios, la tramitación se reducirá a la aprobación previa por la Comisión central de Urbanismo o por la provincial correspondiente, información pública durante quince días en la capital de la provincia, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva de los citados Organismos.

Art. 35. Los acuerdos del Consejo o Comisión nacional o provincial de Urbanismo, aprobatorios de Planes, proyectos o normas, Ordenanzas o catálogos, se publicarán en el «Boletín Oficial del Estado» o en el de la respectiva provincia.

#### Sección 5ª. Vigencia y revisión de los Planes

Art. 36. Los Planes de ordenación y los proyectos de urbanización tendrán vigencia indefinida.

Art. 37. 1. Los Planes generales de ordenación serán revisados cada quince años.

2. Cuando las circunstancias lo exigieren, el Consejo Nacional de Urbanismo podrá anticipar la revisión de oficio o a instancia de las Corporaciones interesadas.

Art. 38. (Véase artículo 107). 1. Los Ayuntamientos revisarán cada cinco años el programa de actuación contenido en el Plan general para el desarrollo de los Planes parciales, régimen de suelo y ejecución de obras.

2. El programa revisado se habrá de someter a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo en el mes de septiembre anterior al fin del quinquenio.

Art. 39. 1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, proyectos, programas, normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formación.

2. Sin embargo, cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población y el voto favorable de dos tercios de los miembros de la Corporación y de la Comisión que hubieren de intervenir en la aprobación inicial, provisional y definitiva.

3. El mismo «quórum» se precisará cuando la modificación suscitare oposición del 25 por 100 de los propietarios del sector afectado o de los de las fincas emplazadas frente al mismo.

#### SECCIÓN 6ª. Iniciativa y colaboración particular

Art. 40. 1. Las personas privadas podrán formar Planes municipales, comarcales, especiales y proyectos de urbanización.

2. Si hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción, y podrán ejercer en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del plan, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa (RCL 1954, 1848).

Art. 41. 1. Los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el capítulo primero.

2. Cuando se refieran a urbanizaciones particulares se habrán de consignar, además, los siguientes datos:

- a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencias de la urbanización.
- b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, entre aquél y los futuros propietarios de solares.
- e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos; y
- f) Medios económicos de toda índole.

Art. 42. 1. Los Planes y proyectos se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme a lo previsto en la Sección cuarta, con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos.

2. Si afectaren a varios Municipios, se presentarán en la Comisión Provincial de Urbanismo y seguirán el procedimiento establecido para los Planes formados por dichos Organismos.

3. El acto de aprobación podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes.

### CAPÍTULO III – Efectos de la aprobación de los Planes

#### Sección 1ª. Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad

Art. 43. 1. Los Planes y proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos, serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamientos del término a que se refieran.

2. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

3. La publicidad relativa a urbanizaciones particulares deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente Plan y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

Art. 44. Los Planes, proyectos, normas, ordenanzas y catálogos serán inmediatamente ejecutivos, una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare, carecerán de ejecutoriedad en cuanto al sector a que se refieran.

Art. 45. 1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la presente Ley y en los Planes, proyectos, normas y ordenanzas aprobados con arreglo a la misma.

2. La formación de los Planes no limitará las facultades que correspondan a los distintos Departamentos ministeriales, conforme a la legislación aplicable a las materias atribuidas a la competencia de cada uno de ellos.

Art. 46. 1. Serán nulas las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que con independencia de ellos se concedieren, salvo que lo fueren para edificios monumentales o singulares.

2. En casos concretos y excepcionales las Corporaciones podrán modificar el régimen instituido, con carácter general por los Planes y proyectos y por las normas y Ordenanzas correspondientes, en sectores urbanos determinados y de reserva urbana, mediante la formación de un Plan y normas que definan las posibilidades de edificación, utilidades especiales, creación o conservación de espacios libres, determinación de perímetros o lugares afectados.

3. El proyecto de modificaciones se someterá a información pública por plazo de un mes, y requerirá la aprobación de la Corporación municipal, con el quórum del artículo 303 de la Ley de Régimen Local, y de la Comisión Provincial o Central de Urbanismo, según procediere, con los mismos requisitos.

Art. 47. 1. La obligatoriedad de observancia de los Planes comportará las siguientes limitaciones:

1ª El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierra, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en el Plan.

2ª Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

3ª Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar los Planes fuese de tal importancia que alterare sustancialmente el destino del suelo, se procederá a la revisión de aquéllos, de oficio o a instancia de parte, para ajustarlos a la nueva situación.

2. No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución de los Planes, podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y la autorización, aceptada por el propietario, deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

3. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojamiento para ejecutar los Proyectos de urbanización.

Art. 48. 1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan general o parcial, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. Cuando la disconformidad con el Plan no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo sometiéndose al Plan de ordenación, y se entenderá comprendido el caso dentro del número dos del artículo 78, Sección tercera del Capítulo octavo de la Ley de Arrendamientos Urbanos (RCL 1956, 652) o normas que lo sustituyan, sin que sea exigible el compromiso de edificar una tercera parte más de las viviendas cuando lo prohíba el citado Plan.

Art. 49. 1. Cuando, aprobado un Plan, resultaren industrias emplazadas en zona no adecuada, las edificaciones y sus instalaciones quedarán sujetas a las limitaciones del artículo anterior, con las tolerancias que, de modo general, se prevean en las norma urbanísticas o en las Ordenanzas de edificación.

2. Las limitaciones se comunicarán a la Delegación provincial de Industria, para los efectos consiguientes.

Art. 50. 1. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan, o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

2. En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones particulares, deberá hacerse constar la fecha del acto de aprobación de la misma y las cláusulas que se refieren a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

3. En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma, y cuyo cumplimiento esté pendiente.

4. La infracción de cualquiera de estas disposiciones facultará al adquirente para resolver el contrato, en el plazo de un año a contar de la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

Art. 51. 1. Los Ayuntamientos podrán crear en la correspondiente Ordenanza un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

2. Este documento se denominará Cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, y los Ayuntamientos podrán exigirle para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

3. Será obligatoria la creación de dicha Cédula para las fincas comprendidas en polígonos en los que se aplique cualquiera de los sistemas de actuación señalados en esta Ley.

#### SECCIÓN 2ª. Legitimación de expropiaciones

Art. 52. 1. La apropiación de Planes y proyectos de ordenación urbana y de polígonos de expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

2. Los beneficios de la expropiación podrán extenderse a las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado o de las Corporaciones locales para la ejecución de Planes u obras determinadas.

Art. 53. 1. En los Planes o proyectos se estimarán comprendidos, para los efectos expropiatorios, además de las superficies que hubieren de ser materialmente ocupadas por las obras previstas, todas las que fueren necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento de aquéllas.

2. Se considerarán superficies expropiables las zonas laterales de influencia e incluso los sectores completos señalados en el Plan.

3. Serán expropiables los terrenos y edificios destinados en el Plan parcial al establecimiento de servicios públicos o a la construcción de Iglesias, Mercados,

Centros de Enseñanza y culturales, sanitarios, deportivos y otros análogos con fines no lucrativos.

4. Si para la regulación o formación de manzanas o espacios libres conviene suprimir algún patio, calle o plaza o porción de éstas, se expropiarán las fincas con fachada o luces directas sobre aquéllas, a solicitud de los propietarios.

Art. 54. En el caso de que los propietarios de inmuebles no realizaren las obras de adaptación requeridas por Planes, normas o proyectos de carácter histórico o artístico, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada.

Art. 55. 1. Cuando para la ejecución de un Plan no fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, prevista por el Derecho privado o administrativo, podrá imponerse, si no se obtuviere convenio con el propietario, con arreglo al procedimiento de la Ley de expropiación forzosa (RCL 1954, 1848), mediante los requisitos que a continuación se expresan:

a) Autorización de la Comisión provincial de Urbanismo.

b) No exceder la indemnización que procediere abonar de la mitad del importe de la que correspondería satisfacer por la expropiación absoluta.

2. Cuando hubieren de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del Plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la citada Ley.

3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbre serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

Art. 56. 1. La expropiación e imposición de servidumbres sobre terrenos que no resultaren edificables por sus propietarios particulares habrán de llevarse a efecto dentro del plazo máximo de diez años a contar de la fecha de entrada en vigor del Plan que las motivare.

2. Si no se hubiere procedido a la expropiación o imposición de servidumbre en el plazo indicado, el propietario, podrá requerir a la Administración para que los efectúe en el de los tres

meses siguientes y, si no la llevare a cabo, recobrará el libre ejercicio de sus facultades dominicales.

#### CAPÍTULO IV – Normas de ordenación complementarias y subsidiarias del planeamiento

Art. 57. 1. El Ministerio de la Gobernación podrá dictar, a propuesta del Consejo Nacional de Urbanismo, normas complementarias y subsidiarias del planeamiento.

2. Las Comisiones provinciales de Urbanismo podrán también proponer normas de igual carácter para la provincia o lugares determinados.

3. Dichas normas se desarrollarán, en todo caso, dentro de los límites que señala esta Ley para los planes de urbanismo.

Art. 58. 1. En las poblaciones donde no existiere Plan de ordenación urbana debidamente aprobado regirán las normas promulgadas con arreglo al artículo anterior.

2. Las propias normas se aplicarán para regular aspectos no previstos en el plan de ordenación.

Art. 59. 1. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras de nuevo trazado o que fueran objeto de variante, a que se refiere el capítulo I de la Ley de 7 de abril de 1952 (RCL 1952, 543), sin que previa o simultáneamente se construyan las calzadas laterales a que dicha Ley se refiere o se reserven los terrenos suficientes para ellos.

2. Del mismo modo se habrán de construir dichas calzadas o hacer igual reserva de espacio libre en carreteras ya existentes, aunque no hubieren de sufrir variación, en todas las urbanizaciones laterales a la carretera, así como para todas las construcciones con frente a las mismas, en los primeros quinientos metros a contar desde el casco de la población.

3. Las construcciones en zona adyacente a las carreteras a partir del término de la expresada longitud, se emplazarán a ocho metros, como mínimo, del borde exterior de la sección tipo de carretera definida en el artículo tercero de la mencionada Ley.

Art. 60. Las construcciones de toda clase en terrenos urbanos y rústicos habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente estético de la localidad o sector para que no desentonen del conjunto medio en que estuvieren situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formaren parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo.

b) Igual limitación se observará cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiere varios o alguno de gran importancia o calidad.

c) En las carreteras y camino de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de los edificios o de sus muros y cierres limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan la armonía del paisaje.

### TÍTULO II – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I – Calificación del suelo

Art. 61. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley, o, en virtud de la misma, por los Planes de ordenación, con arreglo a la calificación urbanística de los predios.

Art. 62. El territorio de los Municipios en que existiere Plan de ordenación se clasificará en suelo urbano, de reserva urbana y rústico.

Art. 63. 1. Constituirán el suelo urbano estos terrenos:

a) Los comprendidos en el perímetro que defina el casco de la población, conforme el artículo doce:

b) Los que estén urbanizados; y

c) Los que, aún sin urbanizar, se hallaren enclavado en sectores para los que ya existiere aprobado Plan nacional de ordenación.

2. Los terrenos de suelo urbano se clasificarán, según su destino en la ordenación, en las siguientes modalidades:

- a) Viales, dedicados a calles y plazas;
- b) Parques y jardines;
- c) De edificación pública; y
- d) De edificación privada.

3. A los efectos de esta Ley tendrán la calificación de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no las concretare, se precisará que la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagües y alumbrado público.

Art. 64. Constituirán el suelo de reserva urbana los terrenos comprendidos en un Plan general de ordenación para ser urbanizados y no calificables de suelo urbano según el párrafo 1 anterior.

Art. 65. Constituirán el suelo rústico los terrenos que no fueren incluibles en ninguno de los supuestos de los dos artículos precedentes.

Art. 66. 1. En las poblaciones que carecieren de Plan de ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y rústico.

2. Constituirán el suelo urbano los terrenos comprendidos en un perímetro edificado al menos en el 20 por 100 de su extensión superficial.

3. Constituirán el suelo rústico los demás terrenos no incluibles en la calificación anterior.

Art. 67. 1. El suelo urbano estará sujeto a la limitación de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela, por contar con los servicios mínimos de urbanización a que se refiere el artículo 63, mereciere la calificación de solar.

2. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, o a la explotación del suelo, cuando la seguridad y salubridad quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones del régimen de cooperación mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán:

- a) Ceder los terrenos viales y de parques y jardines y costear la urbanización del modo y en la proporción a que se refiere el artículo 114; y
- b) Edificar los solares, bajo la carga de expropiación, en el plazo que rija según el artículo 142.

Art. 68. Los propietarios de suelo de reserva urbana no podrán realizar, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo 2 del artículo 47, obras o instalaciones ni destinar los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que determine el Plan general de ordenación.

Art. 69. 1. La propiedad de los terrenos de suelo rústico estará sujeta a las siguientes limitaciones urbanísticas:

1ª Los terrenos cuyas características, según el Plan, deban ser objeto de conservación y defensa no podrán ser dedicados a utilizaciones que implicaren transformación de su destino propiamente agrícola o forestal, según la ordenación.

2ª La facultad de edificar se ejercerá en proporción de un metro cúbico, como máximo, por cada cinco metros cuadrados de superficie, salvo en los casos siguientes:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, silos o viviendas obligatorias en fincas mejorables, que respondan a planes o normas del Ministerio de Agricultura;
- b) Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos: las que desarrollaren un fin nacional, social, asistencial, educativo, sanitario o turístico, que exija emplazarlas en el medio rural, y la edificación singular de vivienda unifamiliar en lugares alejados de los centros urbanos, en los que no exista peligro de formación de un núcleo de población, en todos los cuales podrán permitirse mayores volúmenes de edificación según el procedimiento previsto en el párrafo 3 del artículo 46.

3ª Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada y quedarán prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y especialmente los bloques de pisos con paredes medianeras al descubierto.

4ª En las transferencias de propiedad, divisiones y asignaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos que rompan la unidad mínima de cultivo señalada en los Planes generales.

2. En los terrenos rústicos a que se refiere la limitación primera del párrafo anterior, los propietarios deberán llevar a cabo los aprovechamientos y explotaciones de que fueren naturalmente susceptibles, de acuerdo con las disposiciones dictadas por el Ministerio de Agricultura.

Art. 70. 1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciada en los artículos precedentes no conferirá derecho a los propietarios a exigir la indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

2. Las ordenaciones que redujeren el volumen mínimo edificable determinado por la limitación segunda del artículo anterior, conferirán derecho a indemnización mediante expropiación o imposición de servidumbre (artículo 98, número 2).

3. En todo caso será procedente la reparcelación de terrenos para distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios de cada polígono y manzana, considerados al efecto en comunidad.

Art. 71. La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por esta Ley o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos y el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiere contraído con las Corporaciones públicas respecto a la urbanización y edificación.

#### CAPÍTULO II – Patrimonio municipal del suelo

Art. 72. 1. Los Ayuntamientos de capitales de provincia, los de población superior a 50.000 habitantes, los que voluntariamente lo acuerden, los demás que señale la Comisión Central de Urbanismo, constituirán su respectivo Patrimonio municipal del suelo.

2. Dicho Patrimonio tendrá por finalidad prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones, y se adscribirá a la gestión urbanística para la inmediata preparación y enajenación de solares edificables y reserva de terrenos de futura utilización.

Art. 73. 1. La adquisición de terrenos para constituir el Patrimonio se verificará conforme al programa de actuación del Plan general de ordenación urbana, si estuviera aprobado.

2. La adquisición de terrenos para formar reservas de suelo podrá efectuarse mediante expropiación, previa aprobación por la Comisión provincial de Urbanismo de un proyecto integrado por Memoria justificativa y plano delimitador de la superficie correspondiente.

3. Cuando resultaren incluidos en el Plan de bienes de propios, quedarán afectados al Patrimonio municipal del suelo.

4. El volumen patrimonial se atemperará a las necesidades del Plan general y a los medios económicos de cada Ayuntamiento.

Art. 74. 1. Los Ayuntamientos que tuvieren reconocido un perímetro de influencia para el planeamiento urbanístico podrán extender su Patrimonio de suelo a los términos municipales que comprenda.

2. Para aplicar la expropiación forzosa a territorio ajeno al propio término municipal se precisará autorización del Ministerio de la Gobernación, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo.

Art. 75. Las enajenaciones de terrenos del Patrimonio estarán supeditadas a la conveniencia de edificarlos o al cumplimiento del Plan general, dentro de los plazos que, en uno u otro caso, se señalaren.



Art. 76. Los ingresos obtenidos por la gestión urbanística mediante enajenación de terrenos del Patrimonio se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

### CAPÍTULO III – Parcelaciones y reparcelaciones

Art. 77. 1. Se considerará parcelación urbanística la división de terrenos en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto, o esté situado en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

2. Se entenderá por reparcelación la nueva división de terreno parcelado, que se podrá imponer obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de las parcelas; y
- b) Distribuir justamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación.

Art. 78. 1. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el Plan parcial a fin de constituir fincas independientes;

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca;

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo podrá segregarse con el fin indicado en el apartado anterior; y

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2. Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de «indivisible» de las que encontraren en cualquiera de los casos expresados.

3. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del párrafo 1, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Art. 79. 1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado un Plan parcial de ordenación del sector correspondiente o, si no existiera aprobado un Plan general, se formen simultáneamente éste, el Plan parcial y el proyecto de parcelación, con arreglo al título primero de esta Ley.

2. Toda parcelación y reparcelación urbanística quedarán sujetas a licencia.

3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

4. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuadas con infracción de las disposiciones de este artículo o el que antecede.

Art. 80. 1. Aprobado un Plan parcial de ordenación, todos o algunos de los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo podrán formular proyectos de parcelación o reparcelación con el fin de regularizar la configuración de los terrenos en su propiedad.

2. El Ayuntamiento podrá tomar la iniciativa de la parcelación o reparcelación requiriendo previamente a los propietarios para que presenten, en plazo no inferior a un mes, un proyecto, y si no lo efectuaran, lo redactará de oficio la Corporación.

3. La unidad parcelable podrá ser:

a) Toda la superficie afectada por el Plan parcial, si la uniformidad de uso y su extensión lo aconsejaren:

b) La agrupación de polígonos, si circunstancias de pequeño rendimiento de construcción exigieran una mayor compensación para los propietarios;

- c) Cada uno de los polígonos de uso uniforme en que pueda dividirse el Plan parcial; y
- d) Las manzanas aisladas, cuando no sea necesaria la parcelación conjunta de las mayores superficies señaladas en los apartados anteriores.

4. Si el proyecto comprendiera terrenos de un solo propietario, o de varios que prestaren su conformidad al mismo, el Órgano competente otorgará la licencia o, si la denegare, requerirá a los interesados para la presentación de un nuevo proyecto.

5. (Véase artículo 220). Si el proyecto comprendiere los terrenos de diversos propietarios que no hubieren manifestado su conformidad al presentarlos, o si se redactare por los mismos como resultado de la denegación a que se refiere el párrafo anterior, o si hubiere formulado de oficio por el Ayuntamiento, éste, previa información entre los dueños afectados, adoptará la decisión de otorgar la licencia o aprobará e impondrá la parcelación que considere procedente.

Art. 81. (Véase art. 220, disp. transit. 5ª). 1. Si en virtud del planeamiento resultaren terrenos de un propietario destinados a viales, jardines, zonas verdes o no susceptibles de edificación privada, en proporción demás de un sexto con la superficie que le perteneciere respecto a la de los otros y a la total del polígono o manzana, podrá exigir la reparcelación de unidad superior para que se atribuya a todos los propietarios la extensión proporcionada de terreno edificable y no edificable.

2. Cuando el volumen edificable en un polígono o manzana no se distribuyera entre éstos o sus parcelas, según la superficie de las mismas y la anchura de la vía pública a que dieran frente, y se concentrare en algunas, el propietario perjudicado en más de un sexto podrá exigir la reparcelación de terrenos del polígono o manzana, con el fin de que se atribuya a cada uno el volumen edificable proporcionado.

3. En toda reparcelación se procurará:

- a) Equiparar las circunstancias urbanísticas de las antiguas y nuevas parcelas;
- b) Tomar en consideración las preferencias de los propietarios en relación con las características de edificación de sus respectivas parcelas, si no fueren las mismas;
- c) Regular el régimen de las superficies que hubieren de quedar de uso común; y
- d) Atribuir a los propietarios, si hubiere de reducirse el número de parcelas, concentrando dos o más en una, un régimen de comunidad con arreglo al Derecho civil, señalamiento de sus respectivas cuotas, sin perjuicio de que los interesados puedan enajenarlas por pública subasta ante la propia Corporación municipal y distribuir el precio entre los afectados, a prorrata, de sus participaciones.

4. El propietario que alegare lesión en más de un sexto podrá interponer recurso de alzada, con efectos suspensivos, ante la Comisión Central de Urbanismo, que deberá resolver expresamente en plazo de cuatro meses, sin que contra su decisión se admita ulterior recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 226.

Art. 82. (Véase disp. transt. 5ª). 1. La aprobación de la reparcelación producirá efecto expropiatorio de las parcelas antiguas mediante simultánea adjudicación de las nuevas.

2. El Organismo que hubiere aprobado el proyecto expedirá documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, en el que se relacionen las propiedades antiguas y sus dueños, según los títulos aportados o, en defecto de éstos, por descripción de las fincas e indicación de sus propietarios, si resultaren reconocidos, y descripción de las nuevas parcelas con asignación de cada una al respectivo titular.

3. Mediante la presentación del documento en el Registro de la Propiedad se extenderá asiento en cada una de las fincas anteriores, haciendo constar que por la reparcelación queda modificada la propiedad inscrita en los términos resultantes de la nueva, en la que subsistirán las condiciones y modalidades de titularidad y demás cargas que existieren sobre el anterior inmueble del mismo propietario.

4. Si alguna carga resultare incompatible con la nueva situación o característica de la finca, el Registrador se limitará a hacerlo constar en el correspondiente asiento, y las partes interesadas podrán acudir al Juzgado de Primera Instancia competente para solicitar la declaración de compatibilidad o incompatibilidad de las cargas o gravámenes sobre las fincas nuevas y, en este último supuesto, su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria

sobre la finca nueva, en la cuantía en que la carga fuera justipreciada, todo ello por el trámite de los incidentes, y sin que sea admisible recurso de apelación contra las resoluciones del Juzgado.

Art. 83. Si algún propietario no estuviere conforme con el resultado de la reparcelación, podrá renunciar, en plazo de un mes, a contar desde la fecha en que hubiere sido aprobada, a la parcela que se la hubiere adjudicado y exigir se le expropie por el valor de la primitiva superficie de su propiedad, según la posible utilización anterior a la vigencia del Plan parcial.

Art. 84. 1. Los gastos de parcelación o reparcelación serán a cargo de los propietarios, en proporción al valor de las nuevas fincas resultantes.

2. El Organismo actuante podrá exigir del peticionario o interesados el anticipo de gastos del presupuesto que al efecto se forme, debiendo rendir cuentas de los efectivamente realizados y devolver el remanente, si lo hubiere.

#### CAPÍTULO IV – Valoraciones

Art. 85. 1. Las valoraciones de terrenos se efectuarán mediante el procedimiento señalado en la Ley de Expropiación forzosa y con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, salvo lo dispuesto en el artículo 122.

2. Las valoraciones de terrenos se efectuarán teniendo en cuenta los diferentes valores inicial expectante, urbanístico y comercial.

3. Se entenderá por valor inicial, respecto de terrenos no urbanizados, el intrínseco de los predios determinado por su aprovechamiento en el momento de la valoración.

4. Se entenderá por valor expectante el potencial de los terrenos en razón a las perspectivas de aprovechamiento en el momento de la valoración.

5. Se entenderá por valor urbanístico el que tuvieren los terrenos en relación con las posibilidades de edificación resultantes del planeamiento.

6. Se entenderá por valor comercial el mayor valor que sobre los anteriores puedan tener por sus circunstancias de situación, concentración urbana u otras semejantes.

7. Las plantaciones, obras y edificaciones que existieren en el suelo se justipreciarán con independencia del mismo, e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble.

Art. 86. El valor inicial de un predio, a efectos urbanísticos, se determinará por el rendimiento que le correspondiere en la explotación rústica efectiva o de que fuera naturalmente susceptible.

Art. 87. 1. El valor expectante se determinará mediante el señalamiento previo de los datos siguientes:

1º Demarcación del conjunto de los terrenos que, en el sector de que se trate, se encuentren en condiciones análogas de poder ser objeto de utilización urbana dentro del plazo máximo de quince años.

2º Examen de estas posibilidades, referidas a la totalidad de los terrenos demarcados, justificadas en razón de los siguientes factores:

- a) Previsiones del planeamiento aprobado en la parte que le afectare.
- b) Realizaciones en los quince años anteriores; y
- c) Cualquier otro complementario.

3º Determinación de la superficie de terreno que normalmente se necesite para la edificación señalada como previsible en el plazo de quince años.

4º Estimación del valor urbanístico de este terreno, con arreglo a los artículos 88 y 96.

5º Fijación de la plusvalía que resulte de deducir del valor urbanístico del área a que se refieren los dos apartados anteriores, el valor inicial de la misma, según el promedio que corresponda a los incluidos en la demarcación; y señalamiento de dicha plusvalía por unidad de superficie, mediante división del importe total de la misma por la extensión comprendida en el perímetro demarcado conforme al apartado primero.

2. El valor expectante de cada parcela se obtendrá sumando a su valor inicial la plusvalía que, por unidad de superficie, le corresponda, según el señalamiento efectuado conforme al párrafo primero.

Art. 88. 1. El valor urbanístico se determinará por un coeficiente en relación con el coste previsible de la edificación permitida en cada terreno.

2. Cuando la edificación fuere prevista a largo plazo, el valor urbanístico se reducirá en proporción al interés de la inversión correspondiente, si no lo produjese el aprovechamiento existente.

Art. 89. El valor comercial se determinará según las normas y criterios de valoración establecidos por la Ley de Expropiación forzosa.

Art. 90. 1. Se tasarán con arreglo al valor inicial los terrenos que se encontraren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los rústicos que según el artículo 87 no ofrecieren expectativas apreciables de aprovechamiento o utilización urbanística; y

b) Los viales y de parques y jardines, según los planes de ordenación, salvo lo dispuesto en el artículo 97.

2. Los terrenos que se justipreciaren por su valor inicial, por estar afectos a los fines dispuestos por el apartado b) del párrafo anterior, si dentro de los treinta años siguientes se destinaren a otro objeto, quedarán sujetos al derecho de reversión instituido por la Ley de Expropiación, a cuyo efecto habrán de ser tasados por el mismo concepto en que lo hubieren sido al enajenarse por el primitivo propietario.

Art. 91. Se tasarán con arreglo al valor expectante los terrenos que se hallaren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los rústicos que según el artículo 87 ofrecieren perspectivas apreciables de aprovechamiento o utilización urbanística; y

b) Los de reserva urbana.

2. En los terrenos a que se refiere el apartado a) del párrafo anterior se podrán aceptar expectativas de edificación hasta 0,5 metros cúbicos por metro cuadrado.

3. Las tasaciones tendrán como límite mínimo el valor inicial, que prevalecerá sobre el expectante si fuera superior, y como límite máximo el valor urbanístico.

Art. 92. 1. Se tasarán con arreglo al valor urbanístico los terrenos no comprendidos en los supuestos del artículo siguiente y que se encontraren en alguna de las situaciones que a continuación se enumeran:

a) Terrenos urbanos, sin urbanizar, con posibilidades de utilización determinadas en el planeamiento parcial.

b) Terrenos urbanos, urbanizados por el Municipio o con aprobación municipal;

c) Terrenos sin urbanizar, pero edificados, respecto de los cuales, si no se ajustaron a la ordenación, se considerará como volumen máximo edificable el de lo ya construido;

d) Parcelas procedentes de parcelaciones verificadas sin aprobación municipal que fueren incorporadas a la ordenación;

e) Parcelas procedentes de planes o parcelaciones con aprobación municipal que, por modificaciones posteriores, quedaren fuera de ordenación, durante un plazo de diez años, a contar desde la fecha en que resultaren así calificadas; y

f) Terrenos sin urbanizar que durante cinco años con anterioridad a la vigencia de esta Ley hubieran sido objeto de imposición por cualquier arbitrio sobre solares.

2. En el caso que prevé la letra f) se procederá de modo análogo a lo dispuesto en el artículo 87 para determinar el valor expectante, pero las perspectivas serán las señaladas por el Plan, sin que la valoración mínima sea inferior a la suma del valor inicial y de las cantidades que se hubieren satisfecho por arbitrios de solares.

Art. 93. 1. Se tasarán con arreglo al valor comercial de los terrenos que se encontraren en alguna de las situaciones siguientes:

- a) Solares comprendido en el casco de la población; y
- b) Solares exteriores al caso y situados en polígonos donde el desarrollo de la edificación suscite valores comerciales.

2. En ningún caso se tasarán, sin embargo, por el valor comercial los terrenos que se expropiaren conforme a la Sección primera del Capítulo primero del Título IV, por no edificarlos oportunamente sus propietarios.

Art. 94. Cuando correspondiere aplicar a la tasación de terrenos el valor inicial, expectante o urbanístico, no se tendrá en cuenta el precio consignado en los títulos de adquisición o de constitución de gravámenes, posteriores a la promulgación de esta Ley.

Art. 95. El incremento de valor producido por el de expectativas o por modificaciones del planeamiento se estimará proporcionalmente al aumento de valor urbanístico que implique el mayor volumen de posibilidades de edificación.

Art. 96. Siempre que el valor asignado a una parcela en la que el dueño hubiere costeadado algunas obras de urbanización, no contrapuestas a Planes vigentes en el momento de ejecutarlas, fuere inferior a la suma del valor inicial y de la parte proporcional del valor actual de las obras, se completará hasta cubrir el importe de ambos sumandos.

Art. 97.1. Cuando a efectos de reparcelación o a los sustitutivos de indemnización en dinero, hubieren de valorarse los terrenos viales de parques y jardines, se justipreciarán sumando el valor urbanístico o comercial de cada una de las parcelas del polígono o manzana, minorado, en su caso, por el importe de las obras de urbanización costeadas o que deban abonar los propietarios, y dividiéndolo entre toda la superficie por partes iguales.

2. Si el propietario con derecho a reparcelación estimare que el valor asignado, a los efectos de la misma a cualquier parcela edificable es inferior al real, propondrá el que considere justo, para que se le notifique al dueño de aquella; y si éste no se conformara, el primero podrá adquirirla, total o parcialmente, por el precio propuesto, en la forma dispuesta por el artículo 82.

Art. 98. 1. La valoración de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para el Impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes.

2. Las servidumbres a que se refiere el párrafo 2 del artículo 70 se estimarán, a los fines de su constitución o extinción, por el valor que resulte de aplicar los coeficientes del artículo 88, si fuere urbana, al volumen de edificación a que se redujeren las posibilidades mínimas de edificación, según el artículo 69.

3. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Corporación u Organismo que la efectúe podrá elegir entre justipreciar cada uno de los derechos que concurren con el de dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Art. 99. 1. Las valoraciones tendrán vigencia durante diez años.

2. (Véase artículo 220). Cuando circunstancias reales y ajenas a especulación originaren notorias variaciones en el mercado de terrenos o en la situación económica general, se revisarán los justiprecios, de oficio o a petición de cualquier propietario afectado.

3. Servirá de base para la revisión, sin perjuicio de otros factores, el índice general ponderado de precios al por mayor publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

4. Contra el acuerdo de revisión cabrá interponer recurso contencioso administrativo, previo el de reposición, del mismo modo que contra el de justiprecio en la expropiación forzosa.

Art. 100. El pago del justiprecio en las expropiaciones podrá verificarse en efectivo, de acuerdo con el expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.

Art. 101. 1. Los Ayuntamientos de capitales de provincia, de Municipios de más de 50.000 habitantes y los designados por las Comisiones provinciales de Urbanismo, formarán el índice municipal de Valoración del Suelo, establecido en el presente capítulo.

2. Los Índices municipales de Valoración del Suelo se someterán, previa información pública por un mes, a la aprobación de la Comisión provincial respectiva, que se entenderá otorgada si no ofreciere reparos en otro plazo igual.

### TÍTULO III – EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE URBANISMO

#### CAPÍTULO I – Disposiciones generales

##### Sección 1ª. Ejecución e Inspección

Art. 102. El Estado, las Entidades locales y los particulares ejecutarán, en sus respectivas esferas de actuación, los Planes de urbanismo, con arreglo a esta Ley.

Art. 103. Los órganos directivos y gestores a que se refiere el Título VI de esta Ley inspeccionarán las obras, dentro de sus respectivas competencias y exigirán que se ajusten a los Planes y Proyectos.

##### Sección 2ª. Actuación por polígonos

Art. 104. 1. Para la realización de los Planes se dividirá el territorio que abarquen en tantos polígonos como fuera conveniente para atender las necesidades y posibilidades de actuación urbana.

2. La delimitación de superficie de un polígono comprenderá, en general, varias manzanas y se basará en alguno de los motivos siguientes:

a) Integrar núcleo unitario de edificaciones y servicios.

b) Ser homogéneas las características de edificación en todo el sector rodeado por otros de régimen distinto; y

c) Existir iniciativa privada u oficial para su urbanización.

3. No obstante, si en un polígono se emplazare algún elemento urbano, como parque u otro de coste elevado, para el servicio de una mayor extensión territorial, se entenderá constitutiva toda ella como un polígono, a los fines de la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planteamiento y urbanización.

Art. 105. Si la división del territorio en polígonos no se contuviere en Planes parciales o proyectos de urbanización, el señalamiento del mismo seguirá el procedimiento regulado por el artículo 32, con reducción de los plazos a la mitad.

Art. 106. La superficie de manzana comprenderá el perímetro edificable y la zona de urbanización exterior desde las alineaciones que definan aquél hasta las que marquen los ejes de las calles que la encuadren.

##### SECCIÓN 3ª. Orden de ejecución de la obra urbanizadora

Art. 107. Los programas de actuación a que se refieren los artículos 9 y 38 comprenderán las previsiones adecuadas para el desarrollo ordenado de las obras de urbanización, sean de extensión o de reforma interior, a cuyo efecto deberán detallar los sectores de interés preferente y precisar el grado relativo en que lo tengan entre sí, con el fin de concertar en ellos, sucesiva y prelativamente, la acción urbanizadora.

Art. 108. El desarrollo de la acción urbanizadora se atenderá al programa de actuación del Plan General de ordenación urbana.

Art. 109. 1. Dentro del programa de actuación, las obras se ejecutarán con arreglo a la declaración de prioridades para la urbanización.

2. Las declaraciones de prioridades tendrá por finalidad dirigir y encauzar el desarrollo urbanístico hacia los sectores más convenientes, dentro de los señalados en el programa como de interés equivalente.

3. No se podrá ejecutar ninguna obra de urbanización con cargo a fondos locales sino después de acordar las prioridades y con sujeción al orden prelativo de las mismas.

Art. 110. 1. Competerá al Ayuntamiento declarar las prioridades, de oficio o a instancia de parte.  
2. Cuando las promovieran los particulares, las solicitudes deberán ir acompañadas del plano del sector, en el que se determine su situación respecto del Plan.

Art. 111. (Véase art. 220). 1. El acuerdo de prioridad establecerá el orden en que deban ser urbanizados y edificados los polígonos comprendidos en el Plan, aunque no fueren continuos, y las manzanas de cada uno de ellos.

2. El Ayuntamiento podrá modificar el orden por razones de utilidad o interés general y con aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

3. La superficie afectada por la declaración no excederá de las necesidades previstas para un período de diez años.

Art. 112. (Véase art. 220). 1. El Ayuntamiento, siguiendo el orden de prelación acordado, concretará el momento en que haya de realizarse la urbanización y subsiguiente edificación de cada polígono y manzana, mediante declaraciones de interés inmediato, que formulará en consideración a la demanda de solares y ofertas de construcción previsibles para cinco años.

2. Sin embargo, cuando los propietarios asumieren el compromiso de anticipar íntegramente los gastos, incluso los de expropiación, si procediere, o de efectuar directamente las obras a sus expensas, podrán solicitar que se declare de interés inmediato la urbanización y edificación de un polígono o manzana, sin atenerse al orden de prelación.

## CAPÍTULO II – Sistemas de actuación

### SECCIÓN 1ª. Disposiciones generales

Art. 113. 1. Los Planes de urbanismo podrán ejecutarse por cualquiera de los sistemas siguientes:

- a) Cooperación;
- b) Expropiación total de los terrenos.
- c) Compensación; y
- d) Cesión de terrenos viales.

2. El Ayuntamiento u órgano gestor elegirá el sistema o sistemas aplicables a la población y a cada uno de sus sectores, según las necesidades, medios económicos financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias.

3. Si el Plan de ordenación no precisare el sistema que haya de seguirse en un polígono o no lo acordare el Órgano gestor de la urbanización, tendrán carácter preferente:

- a) El de cooperación, cuando se trate de sectores o vías de nueva urbanización; y
- b) En polígonos de reforma interior, cuando dichos gastos fueren superiores a la diferencia entre el valor urbanístico comercial de los inmuebles antes de la urbanización y después de ella.

Art. 114. 1. Los propietarios de fincas emplazadas en sectores que fueren objeto de urbanización deberán subvenir a la misma, en justa compensación a los beneficios que su ejecución habrá de reportarles, mediante la cesión de terrenos libres de gravámenes y costeamiento de las obras, del modo y en la proporción establecidos al regular cada sistema de ejecución de los Planes; y en el caso de que las fincas estuviesen arrendadas, los propietarios podrán exigir de los arrendatarios lo que procediere conforme a la legislación de Arrendamientos. Los gastos que la liberación y concentración de gravámenes lleve consigo serán sufragados con cargo al proyecto de urbanización.

2. La disminución que en relación con estas obligaciones hubiere de autorizarse por las Corporaciones u órganos gestores de la urbanización, deberá ser aprobada previamente por la Comisión provincial de Urbanismo, la cual podrá otorgarla en los siguientes casos:

- a) En polígono de extensión cuando la diferencia entre el valor inicial y el urbanístico de los terrenos fuera inferior al coste de la urbanización que hubieren de satisfacer los propietarios; y
- b) En polígonos de reforma interior, cuando dichos gastos fueren superiores a la diferencia entre el valor urbanístico comercial de los inmuebles antes de la urbanización y después de ella.

3. Los propietarios podrán ofrecer y los Ayuntamientos aceptar que el pago de los gastos de urbanización, a cargo de los primeros, se efectúe en terrenos, valorados con arreglo a la presente Ley, radicados en el mismo u otros sectores.

#### Sección 2ª. Sistema de cooperación

Art. 115. 1. En virtud del sistema de cooperación, los propietarios de terrenos comprendidos en el polígono o manzana deberán, dentro de los límites señalados en esta Sección:

- a) Ceder gratuitamente la superficie vial;
- b) Ceder gratuitamente la superficie destinada a parques y jardines públicos;
- c) Contribuir económicamente a las obras de plazas y grandes avenidas proyectadas en proporción al valor de los solares resultantes de la parcelación.

2. Los solares deberán ser edificados en los plazos que se fijen.

Art. 116. 1. El terreno vial que los propietarios habrán de ceder gratuitamente será para cada manzana el correspondiente a la mitad de la anchura de la vía pública en todo el frente de su alineación.

2. Cuando la anchura de la calle, avenida o plaza fuere superior a doce metros, no sobrepasará la que resulte de aplicar al frente de alineación una profundidad equivalente a los dos tercios de la altura máxima edificable sobre el solar.

3. Si la parcela estuviese emplazada en un cruce de calles, la obligación de ceder abarcará igualmente la parte del cruce comprendida entre las prolongaciones de los ejes de las calles, con la misma limitación del párrafo anterior.

4. El terreno destinado a parques y jardines públicos, de aportación obligatoria para los propietarios, será igual al que represente una décima parte de la superficie edificable del sector para cuyo servicio se establezca, si lo fuere de una altura que no exceda de cinco plantas, pudiéndose incrementar hasta un 15 por 100 para las fincas con vistas sobre el parque o jardín y hasta un doce por ciento para las radicadas a trescientos metros del perímetro exterior del mismo, o en la proporción mayor correspondiente, si se permitiera rebasar aquel volumen de construcción.

5. Si la división parcelaria diere lugar a cesiones desproporcionadas respecto de cada propietario, el que se considere perjudicado podrá solicitar la reparcelación de los terrenos.

Art. 117. 1. Las obras de urbanización que habrán de costear los propietarios serán las de explanación, encintado y pavimentación definitiva de las aceras y calzada, alcantarillado, drenaje, alumbrado público y redes de suministro de agua, electricidad y gas, si los hubiere, plantaciones de arbolado y jardinería y elementos decorativos precisados en el planeamiento, salvo lo que se derive de los convenios establecidos con los Organismos, Compañías o empresarios concesionarios de servicios públicos.

2. Cuando la anchura de las vías y plazas que se hubieren de urbanizar excedieran de doce metros, los propietarios abonarán el coste en la proporción, señalada por los párrafos 2 y 3 del artículo anterior, y el exceso corresponderá al Ayuntamiento.

3. Si existiesen terrenos destinados a edificios o servicios públicos, la urbanización de las vías a que den frente será sufragada por las Entidades públicas titulares de aquéllos en la proporción que les corresponda.

4. Los propietarios de los terrenos tendrán derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua, electricidad y gas, con cargo a las Empresas que prestaren los servicios, salvo la parte en que deban contribuir los usuarios, según la reglamentación de aquéllos.

Art. 118. 1. Acordado por el Ayuntamiento la declaración de interés inmediato de la urbanización y edificación de un polígono o manzana, serán citados los propietarios e informados de las características del régimen de cooperación.

2. En el plazo de dos meses el propietario, propietarios o, en su caso, la Asociación administrativa de la manzana o sector de que se tratare podrán manifestar a la Corporación municipal su aceptación del régimen de cooperación y el compromiso de cumplir lo preceptuado en el artículo 115.



3. Transcurrido el plazo sin efectuarlo o si la aceptación fuere suscrita por quienes representen proporción inferior al 60 por 100 de la superficie o valor de los terrenos, el Ayuntamiento los expropiará y urbanizará y enajenará los solares resultantes.

4. Cuando alguno de los propietarios aceptare el régimen de cooperación, podrá ser excluido de la expropiación.

Art. 119. 1. Los solares resultantes de la urbanización serán edificados en los plazos que señalare la declaración de interés inmediato de la urbanización y edificación de la manzana o polígono.

2. Si los solares no se edificaren en los plazos fijados, quedarán sujetos a expropiación.

Art. 120. 1. Las disposiciones de esta Sección serán aplicables a las empresas que se dediquen a la urbanización y edificación en las mismas condiciones establecidas para los propietarios individuales o asociados.

2. Unos y otros podrán cumplir sus deberes a través de Empresas urbanizadoras que sufraguen y en su caso, ejecuten las obras, mediante las compensaciones que convengan con los propietarios, que podrán consistir en la cesión de los terrenos o del todo o parte de los beneficios económicos que les correspondieren.

#### Sección 3ª. Sistema de expropiación

Art. 121. 1. Los Ayuntamientos y demás Corporaciones públicas y personas privadas a quienes autorice la Comisión Central de Urbanismo podrán emprender o reservar la urbanización de un sector completo y expropiar uno o varios polígonos, sin necesidad de la previa aprobación del Plan parcial.

2. Los terrenos incluidos en el polígono que se delimite a efectos expropiatorios habrán de corresponder a sectores comprendidos en el Plan General de ordenación urbana.

3. Las edificaciones, aprovechamientos o servicios de cualquier género existentes en el polígono quedarán también sometidos al régimen de expropiación.

4. El polígono de expropiación se determinará mediante proyecto aprobado con sujeción al artículo 32.

Art. 122. Cuando se declare un polígono dentro del sistema a que se refiere esta Sección, el expropiante podrá optar entre seguirla individualmente para cada propietario o aplicar el procedimiento de tasación conjunta con arreglo a estas normas:

1ª El proyecto de expropiación será expuesto al público para que los interesados puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la valoración de sus respectivos derechos.

2ª Informadas éstas por el Ayuntamiento, se elevará el expediente a la Comisión Central de Urbanismo para que decida.

3ª El acuerdo aprobatorio de tasaciones será impugnado mediante recurso contencioso-administrativo, previo el de reposición, ante la propia Comisión Central.

4ª Sobre las fincas comprendidas total o parcialmente en el polígono aprobado no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes sin autorización expresa del Ayuntamiento, en la forma que indican los artículos 46 y 47.

Art. 123. 1. El adquirente de los terrenos expropiados, cuando éstos no se incorporaren al Patrimonio municipal del suelo como reserva deberá acometer, realizar la urbanización y, en su caso, la edificación, en el tiempo y modo previstos en el proyecto que haya legitimado la enajenación forzosa, con aplicación, en caso contrario, de lo dispuesto en el artículo 151.

2. En todo caso, será a cargo del beneficiario de la expropiación la cesión de los terrenos viales y de los dedicados a parques y jardines y la ejecución de todas las obras de urbanización.

3. En los proyectos de expropiación se preverán aquellos supuestos en que hayan de ser objeto de cesión gratuita u onerosa terrenos destinados a edificios públicos o fines de notorio interés social.

#### Sección 4ª. Sistema de compensación

Art. 124. (Véase art. 197). 1. El sistema de compensación es aquel en el que los propietarios de terrenos de uno o varios polígonos se unen con fines de urbanización y, en su caso, de edificación, con solidaridad de beneficios y cargas, bajo una gestión común, a cuyo efecto constituirán una Junta de compensación, con personalidad propia y plena capacidad jurídica.

2. Los propietarios al incorporar sus terrenos a la gestión común, fijarán las bases de su derecho, cuya cuantía estará determinada por el valor de los terrenos de su propiedad y demás aportaciones que en su caso realizaren.

3. A dicha gestión común podrán incorporarse:

a) Los Ayuntamientos y órganos urbanísticos; y

b) Las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar, en las condiciones que se determinen.

4. El señalamiento de polígonos a que se refiere esta Sección y el modo de actuar en cada uno de ellos se determinará en el correspondiente proyecto.

5. La aprobación de los proyectos de compensación requerirá los mismos trámites que la de los Planes de ordenación urbana.

6. La iniciativa del sistema de compensación podrá ser adoptada por los Ayuntamientos, por los órganos urbanísticos o por los propietarios.

Art. 125. 1. Si la iniciativa partiere de los propietarios, habrán de representar, cuando menos, el 50 por 100 del valor de la propiedad afectada y obtener del Ayuntamiento la delimitación del polígono y aprobación del sistema, previa presentación de los documentos necesarios para determinarlo.

2. Cuando los propietarios representasen el 60 por 100 de la propiedad total del polígono o polígonos afectados, todos los terrenos comprendidos en aquéllos quedan vinculados a la gestión común, constituyendo por sí solos la Junta de compensación.

3. Todos los propietarios incluidos en el polígono podrán incorporarse a la Asociación en el plazo que se señale por el Ayuntamiento al aprobar el polígono, transcurrido el cual, la Junta de compensación procederá a la expropiación forzosa de los terrenos no incorporados.

4. En todo caso, los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento u órganos urbanísticos la constitución de una Sociedad mixta.

Art. 126. Cuando la iniciativa del proyecto de compensación fuera del Ayuntamiento o de los órganos urbanísticos podrán:

a) Invitar a los propietarios a que constituyan una Junta de compensación en los términos señalados en los párrafos 2 y 3 del artículo anterior;

b) Invitar a los propietarios a que constituyen la Junta de compensación en los términos señalados en el párrafo 2 de artículo anterior, expropiando el Ayuntamiento la parte restante;

c) Constituir con los propietarios una Asociación mixta sobre las bases propuestas por el Ayuntamiento, que, si no fueran aceptadas, darán lugar a que éste pueda proceder a la expropiación forzosa de terrenos de los propietarios disconformes o desistir del sistema de compensación.

Art. 127. 1. La Junta de compensación podrá concertar créditos para realizar las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos incluidos en el polígono.

2. Si la Junta de compensación obtuviera beneficios como resultado de su gestión urbanística, una vez deducidos los gastos de gestión, proyecto y urbanización, se distribuirán entre los propietarios en la medida en que hubieren contribuido a los gastos.

3. Cuando se hubieren emitido títulos, los beneficios se distribuirán entre los poseedores de éstos y los propietarios indicados en el párrafo anterior, en la proporción que se establezca.

Art. 128. 1. El incumplimiento por parte de los propietarios de las obligaciones que hubieren contraído motivará la expropiación de los terrenos por la Junta de compensación, mediante pago del 75 por 100 de su valor inicial, más el importe de las obras de urbanización abonadas por el interesado.

2. En caso de incumplimiento por parte de la Junta de las condiciones aprobadas, el Ayuntamiento podrá exigir su representación en la misma o podrá expropiar la totalidad o parte del polígono de compensación.

3. En dichos casos se permitirá a los propietarios que hayan cumplido sus compromisos, que continúen con iguales beneficios bajo la administración del organismo que urbanice.

#### Sección 5ª. Sistema de cesión de terrenos viales

Art. 129. 1. En virtud del sistema regulado por la presente Sección, los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales y los destinados a parques y jardines, conforme a lo dispuesto en el artículo 116.

2. Los terrenos destinados a edificios y servicios públicos habrán de ser adquiridos, atendida su finalidad, por quien corresponda, mediante la indemnización.

3. Los terrenos destinados a la edificación privada quedarán de propiedad de sus titulares.

Art. 130. 1. Las obras de urbanización que se ejecutaren bajo el régimen de cesión comportarán la aplicación de contribuciones especiales.

2. Acordada la ejecución de las obras el Ayuntamiento podrá exigir con seis meses de anticipación el pago de las contribuciones especiales que hubieren de devengarse, en proporción a los gastos que para el mismo período se prevean.

3. El Ayuntamiento no podrá dejar de imponer y percibir las contribuciones especiales en ningún caso.

### CAPÍTULO III – Formas de gestión

#### Sección 1ª. Gestión pública

Art. 131. 1. En la gestión pública, las obras de urbanización se ejecutarán por Corporaciones oficiales o concesionarios subrogados en el ejercicio de sus facultades.

2. Esta forma de gestión será independiente del sistema de actuación que se aplicare y del sujeto, público o privado, al que correspondiere sufragar los gastos.

Art. 132. El comienzo de cualquier obra de urbanización por gestión pública requerirá, además de su inclusión en el programa de actuación y la aprobación previa del proyecto la consignación del crédito correspondiente en le presupuesto del órgano gestor mediante anticipo o reintegro de las cantidades que correspondiere satisfacer a los propietarios.

Art. 133. 1. Si las obras de urbanización se ejecutaren por gestión pública conforme a los sistema de cooperación o compensación, los propietarios habrán de ingresar en la Depositaria de Fondos de la Corporación las cantidades que les correspondiere satisfacer quince días antes, al menos, del vencimiento de cada plazo de pago.

2. Si las obras de urbanización se ejecutasen por gestión pública, conforme al sistema de polígonos de expropiación, la Administración podrá otorgar su concesión a los particulares, quienes vendrán obligados a realizarlas a su costa y dentro de los límites y condiciones que se señalen, y entre otras las siguientes:

a) El precio de las expropiaciones podrá ser abonado en acciones u obligaciones de la Empresa concesionaria, si consintiere el interesado;

b) El concesionario deberá construir en los solares resultantes o enajenarlos para edificación, en los plazos y condiciones que se señalaren;

c) El concesionario tendrá derecho a los beneficios que se señalan los artículos 189 y 190.

Art. 134. Los Ayuntamientos podrán otorgar a los concesionarios de la ejecución de planes de urbanismo la concesión preferente para construir y explotar mercados y servicios públicos, incluso los de transportes, si se tratare de grandes zonas dentro del sector comprendido en el proyecto.

Artículo 135. 1. Para asegurar las obligaciones de urbanizar, y en su caso edificar, los concesionarios constituirán una garantía equivalente al 25 por 100 del valor de las fincas.

2. Esta garantía especial será independiente de la necesaria para la contratación administrativa de las obras.

Art. 136. 1. Para colaborar en la ejecución de Planes y proyectos de urbanización que se realicen por gestión pública podrán construirse Asociaciones administrativas de los propietarios afectados, bien por iniciativa voluntaria o a requerimiento obligatorio de los Ayuntamientos.

2. Siempre que, en cualquier forma de ejecución de dichos Planes y proyectos, acordare la Corporación u Organismo actuante realizar las obras sufragadas por los particulares, corresponderán a la Asociación administrativa de propietarios afectados, o al interesado si fuere único, funciones de información, asesoramiento y fiscalización de la gestión pública, encaminadas a velar por que la urbanización se desarrolle conforme a los Planes y proyectos y en condiciones que aseguren el máximo rendimiento con el mínimo coste de las obras y servicios.

3. La Asociación estará regida por la Asamblea general y por la Junta de delegados.

4. Sólo a través de alguno de estos podrán los interesados ejercitar, en relación con la Administración, las facultades de información, asesoramiento y fiscalización de las obras gestionadas públicamente, a que se refiere el párrafo 2.

#### Sección 2ª. Gestión privada

Art. 137. 1. En la ejecución de Planes parciales y proyectos de urbanización, la gestión pública podrá ser sustituida por la privada.

2. Bajo esta forma de gestión la ejecución de los Planes corresponderá a los propietarios que hubieren de sufragar todos o más de la mitad de los gastos de la urbanización, o a las personas que subrogaren en sus facultades.

Art. 138. 1. El Estado y las Entidades locales podrán utilizar la forma de gestión privada para las obras que hubieren de ejecutar a sus expensas, mediante la constitución de Sociedades anónimas, cuyas acciones les pertenezcan exclusivamente, o de Empresas de economía mixta entre Entidades públicas y los particulares.

2. Si las obras hubieren de sufragarse en parte por una Corporación pública y en parte por los propietarios, podrán constituirse también Empresas de economía mixta entre ellos o juntamente con terceros.

Art. 139. 1. El propietario o los propietarios constituidos en Asociación, titulares del 60 por 100 de los terrenos que comprenda un proyecto de urbanización, tendrán derecho, en los sistemas de cooperación y compensación, a recabar del Ayuntamiento, cuando haya de ejecutarse, que declare la excepción licitatoria de las obras y se las adjudique directamente.

2. Si por no haber formulado previamente esta petición, el Ayuntamiento procediere a la licitación de las obras, los aludidos propietarios podrán ejercitar el derecho de retracto dentro de los nueve días siguientes a la fecha de adjudicación provisional.

Art. 140. Serán de aplicación a la gestión privada, cuando la importancia de las obras no aconsejare, lo dispuesto en el artículo 134, y en todo caso, lo preceptuado en el 135.

Art. 141. 1. El incumplimiento de los compromisos asumidos por el propietario o por la Asociación será sancionado con multa en la cuantía que determina la Sección 2ª del Título VII.

2. También podrá decretarse la resolución de la autorización otorgada a los propietarios o Empresas urbanizadoras y expropiar los terrenos y las obras realizadas a precio de coste, con pérdida de la garantía constituida.

### TÍTULO IV – EJERCICIO DE LAS FACULTADES RELATIVAS AL USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO

#### CAPÍTULO I – Fomento de la edificación

##### Sección 1ª. Plazos de edificación y enajenación forzosa de propiedades

Art. 142. (Véase art. 220) 1. El propietario de solares, según el párrafo 3 del artículo 63, deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el Plan, proyecto de urbanización o expropiación, programa de actuación o acuerdo de declaración de interés inmediato de urbanización y edificación del polígono o manzana.

2. Si no estuviere determinado, el plazo será el siguiente:

a) De dos años, contados desde que el polígono o manzana merezca la calificación de casco según el párrafo 4 del artículo 12, si el propietario de la parcela hubiere cedido los terrenos viales y de parques y jardines y costeadado la urbanización, como mínimo, en la proporción señalada por los artículos 116 y 117; y

b) De tres años, a contar de la recepción provisional de las obras fundamentales de urbanización de que trata el párrafo 1 del artículo 67, en los demás casos.

3. A los efectos de la presente Sección, tendrán también la consideración de solares las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen, cuyos propietarios deberán emprender la edificación, cuyos propietarios deberán emprender la edificación dentro del plazo señalado en el párrafo 2 del artículo 144.

Art. 143. 1. Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectúen varias transmisiones de dominio.

2. Dichos plazos serán prorrogables por un año si lo acordare el Ayuntamiento mediante justa causa: por dos años en virtud de resolución motivada de la Comisión Provincial de Urbanismo, y por más tiempo, mediante acuerdo de la Comisión Central de Urbanismo, fundado en el exceso de solares edificables.

3. Las Corporaciones públicas y las Empresas industriales que poseyeren o adquirieren solares para ampliaciones o futuras necesidades justificadas, podrán retenerlos sin edificar por plazos superiores a los previstos en el artículo 142, previo acuerdo del Ayuntamiento, oída la Delegación de Industria de la provincia y aprobado por la Comisión Central del Urbanismo.

Art. 144. (Véase art. 220) 1. Transcurrido el plazo correspondiente y el de prórroga, en su caso, sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, la parcela quedará inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el Registro municipal de solares.

2. Las fincas a que se refiere el párrafo 2 del artículo 142 deberán ser, previo expediente tramitado de oficio o a instancia de parte, incluidas en el Registro de solares, pero no pasarán a la situación de venta forzosa hasta que haya transcurrido el plazo de dos años, a contar desde aquella inclusión, in que durante este plazo se hubieren iniciado o continuado por el propietario las obras de edificación, o luego no las desarrollará con ritmo normal.

Art. 145. 1. La inclusión de un solar o finca en el Registro implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro.

2. El justiprecio de los solares, edificados o no, se fundará en su valor urbanístico, según la presente Ley, sin que en ningún caso sea aplicable el valor comercial.

3. En el justiprecio se tendrán en cuenta, en su caso, las indemnizaciones que hayan de abonarse a los titulares de derechos de arrendamientos u otros análogos al extinguirse los mismos.

Art. 146. 1. Cualquier persona podrá adquirir, transcurridos los plazos de retención por el propietario, señalados en los artículos 142 y párrafo 2 del 144, un solar o finca incluida en el Registro y solicitar del Ayuntamiento que lo expropie y se lo adjudique íntegramente con arreglo a la valoración aludida en el artículo anterior, siempre que el peticionario asuma los compromisos de edificar según el Plan e ingresar en la Depositaria de Fondos municipales con quince días de antelación al pago del justiprecio la cantidad necesaria para abonarlo.

2. El Ayuntamiento podrá expropiar de oficio los solares y fincas en situación de venta forzosa para edificarlos.

3. El Ayuntamiento o la Comisión provincial de Urbanismo podrán formular y aplicar el régimen de polígonos de expropiación a todos o parte de los solares y fincas incluidos en el Registro.

3. El Ayuntamiento o la Comisión provincial de Urbanismo podrán formular y aplicar el régimen de polígonos de expropiación a todos o parte de los solares y fincas incluidos en el Registro.

4. El adquirente de los terrenos o fincas expropiados podrá elegir entre la continuación o la extinción de los derechos reales que no fueren incompatibles con la finalidad de la

expropiación; y si no formulare manifestación alguna, se entenderá que opta por la expropiación absoluta.

Art. 147. 1. El Ayuntamiento al transcurrir dos años sin que se hubiere ejercitado alguna de las facultades reguladas por el artículo anterior, sacará a subasta el inmueble, bajo el tipo de licitación que resultare del justiprecio efectuado según el artículo 145 y con la cláusula de que el adquirente habrá de edificar según el Plan.

2. La subasta se desarrollará con arreglo a los preceptos que regulan la contratación de las Corporaciones locales, pero, a solicitud del propietario antes de la celebración de la misma, podrá acordarse se admitan pujas a la llana.

3. Si resultare precio superior al tipo de licitación, la diferencia quedará a beneficio del propietario expropiado.

4. Si la subasta fuere declarada desierta, se convocará de nuevo, en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un 25 por 100.

5. Si la segunda subasta quedare también desierta, el Ayuntamiento en el plazo de los seis meses siguientes, podrá adquirir el inmueble por el precio mínimo licitatorio y con destino a la edificación conforme al Plan.

6. En el caso de que el Ayuntamiento no ejercitare la facultad a que se refiere el párrafo anterior, el estado de venta forzosa del inmueble quedará en suspenso por un año, durante el cual el propietario podrá emprender y continuar la edificación a ritmo normal.

7. Caducado el plazo sin que el propietario lo hubiere efectuado, el inmueble volverá a estar en situación permanente de venta forzosa, con arreglo al tipo de valoración resultante de la última subasta.

Art. 148. 1. El propietario de inmuebles en situación de venta forzosa, en tanto subsista, excluirlos de dicha situación, enajenándolos directamente, mediante el otorgamiento de escritura pública en la que el adquirente se someta expresamente a la obligación de edificar según el Plan y dentro de los plazos señalados en el artículo 150, salvo que con anterioridad se hubieren solicitado la adquisición directa o la expropiación previstas en el artículo 146.

2. El propietario de inmuebles en situación de subasta prevista en el artículo anterior podrá excluirlos de aquélla antes de acuerdo de su convocatoria, conforme a estos requisitos:

a) Ofrecimiento al público de venta del inmueble, mediante anuncio inserto una vez al año en el «Boletín Oficial» de la provincia y en los dos diarios de mayor circulación en la población, en el cual se detalle el emplazamiento, superficie, precios, según la valoración en el Registro, y número de inscripción en el mismo, con indicación de que la oferta se formule a los efectos del presente artículo.

b) Colocación en el inmueble de un cartel legible desde la vía pública con la expresión «Solar en venta» y número del Registro municipal.

c) Otorgamiento de escritura de mandato a favor del Concejal o funcionario municipal que designe el Alcalde para que pueda enajenar la finca a cualquier persona que contraiga el compromiso de edificar según el Plan y abone al contado el precio en que se hubiere valorado el inmueble, cuyo precio se concretará en el documento; y

d) Entrega al Ayuntamiento de una copia auténtica de la escritura y de los títulos de propiedad, mediante resguardo de recepción.

3. La oferta tendrá vigencia mientras no se notificare formalmente la revocación del mandato y se publicaren los anuncios a que se refiere el apartado a) del párrafo anterior.

4. En vigor la oferta, cualquier persona podrá aceptarla, para lo cual habrá de comunicarlo a la Alcaldía con expresión de haber constituido en poder del Notario que designe, o en las Arcas municipales, en concepto de arras, un depósito equivalente al 5 por 100 del precio y a cuenta de éste.

5. El Concejal o funcionario apoderado otorgará escritura pública de venta ante el Notario designado por el comprador, en el plazo de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación de la aceptación, y el precio lo ingresará en la Depositaria de Fondos municipales a disposición del propietario enajenante.

Art. 149. 1. La enajenación de una finca incluida en el Registro, efectuada con arreglo a los artículos 146, 147 o 148, producirá la definitiva extinción de los arrendamientos y demás derechos personales constituidos por cualquier título en relación con la misma, sin que repercutan de ningún modo sobre la nueva construcción ni hayan de reservarse en ellas locales o habitaciones a los antiguos ocupantes.

2. Si fuere el propietario quien se propusiere acometer o terminar la edificación, producirá el mismo efecto el otorgamiento de la licencia, aunque la solicitare transcurrido el plazo dispuesto por los artículos 142 y 143, pero antes de existir solicitud de adquisición por un tercero.

3. Si no hubiere expirado el plazo o prórrogas contractuales y procediere por razón de la naturaleza de la obligación, los aludidos derechos serán indemnizados a cargo del propietario, como máximo en la cuantía señalada por la legislación de arrendamientos.

Art. 150. 1. Los adquirientes de los solares y construcciones a que se refiere este capítulo quedarán obligados a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año, a partir de la fecha de toma de posesión de la finca, e imprimirles el desarrollo adecuado para su normal terminación.

2. La misma obligación recaerá sobre el propietario que hubiere ejercitado la facultad del apartado 2 del artículo anterior.

3. En circunstancias excepcionales y justificadas los Ayuntamientos podrán prorrogar por otro año como máximo el cumplimiento de la mencionada obligación.

Art. 151. 1. Si el adquiriente no cumpliera sus obligaciones en el orden a la edificación, el Ayuntamiento lo declarará así, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2. Dentro de los dos meses siguientes a esta declaración el propietario expropiado podrá ejercitar el derecho de reversión si se comprometiere a iniciar o seguir la construcción en el plazo de seis meses desde que tomare posesión.

3. Como pago de la reversión se abonará el 75 por 100 del precio satisfecho por la adquisición, incrementado con el valor de las construcciones aprovechables.

4. Si el antiguo propietario no ejercitase en tiempo y forma el derecho de reversión, el Ayuntamiento podrá expropiar en iguales condiciones.

5. Si el propietario o la Corporación ejercitantes de ese derecho no comenzaran las obras en el plazo de los seis meses ni las siguientes al ritmo adecuado, el inmueble pasará de nuevo a la situación de venta forzosa.

#### Sección 2ª. Cesión de terrenos

Art. 152. Los Ayuntamientos podrán ceder terrenos del Patrimonio municipal de suelo para ser edificado o destinados, en general, a los fines previos en el Plan de Urbanismo.

Art. 153. 1. Toda cesión de terrenos a título gratuito o por precio inferior al coste precisará que sean destinados a fines culturales públicos o a viviendas ultraeconómicas y se someterá a la autorización del Ministro de la Gobernación, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo.

2. Las cesiones a título oneroso de terrenos del Patrimonio municipal del suelo estarán exceptuadas de la autorización ministerial.

Art. 154. 1. La enajenación de terrenos pertenecientes a las Entidades locales requerirá subasta pública, cuyo tipo de licitación será el valor urbanístico o, si excediere de éste, el que resulte de sumar al importe de adquisición la parte proporcional de las obras y servicios establecidos, gastos complementarios de gestión o preparación, alojamiento para familias o Empresas radicadas e indemnizaciones satisfechas.

2. Si la subasta quedare desierta, la Corporación podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de comenzar la edificación en el plazo de seis meses y terminarla en otro adecuado a la importancia de la misma.

Art. 155. 1. No obstante, la enajenación de terrenos del Patrimonio municipal del suelo podrá efectuarse directamente para los siguientes fines:

- a) Edificios públicos destinados a Organismos oficiales;
- b) Edificios de servicio público, de propiedad pública o particular, que requieran emplazamiento singular sin propósito especulativo, como centros parroquiales, culturales, sanitarios o instalaciones deportivas; y
- c) Construcción de viviendas por Organismos oficiales.

2. La enajenación se realizará por el precio que correspondiera en caso de subasta.

3. La Comisión Central de Urbanismo podrá aprobar pliegos de condiciones tipo, a los que habrán de ajustarse las cesiones directas y en los que se determinarán las obligaciones mínimas de los adquirentes y las garantías de todo orden.

Art. 156. 1. Con los mismos requisitos señalados en el artículo anterior y los demás que se previenen en el presente, también podrán enajenarse directamente terrenos para edificar viviendas a los peticionarios siguientes:

a) Entidades de carácter benéfico y social dedicadas a la construcción de casas económicas o de renta limitada; y

b) Personas económicamente débiles, para su acceso a la pequeña propiedad, en operaciones de conjunto aprobadas por la Comisión Central de Urbanismo, a iniciativa propia, de las Corporaciones locales o del Instituto Nacional de la Vivienda.

2. En el supuesto del apartado b) que antecede, los Planes y pliegos de condiciones, con fijación del precio, se expondrán al público en la Casa Consistorial durante dos meses.

3. Dentro de ese plazo, las personas a quienes interesare adquirir parcelas dirigirán sus solicitudes al Ayuntamiento, con los documentos justificativos de su situación familiar y económica.

#### Sección 3ª. Cesión de derechos de superficie

Art. 157. 1. El Estado, las Entidades locales y las demás personas públicas, dentro del ámbito de su competencia, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en suelo de su pertenencia con destino a la construcción de viviendas u otras edificaciones determinadas en los Planes de ordenación, el dominio de las cuales corresponderá al superficiario.

2. Será transmisible y susceptible de gravamen, con las limitaciones que se hubieren fijado al concederlo.

3. Se regirá por las disposiciones contenida en esta Sección por el título constitutivo del derecho y subsidiariamente, por las normas del Derecho privado.

Artículo 158. 1. La concesión de derecho de superficie por el Estado y demás personas públicas se efectuará por subasta o adjudicación directa, con arreglo a los preceptos de la Sección segunda de este Capítulo.

2. En todo caso deberá ser formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. Cuando se constituyere a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, en la reversión gratuita al dueño del suelo, llegado el término convenido, de la propiedad de lo edificado, o en varias de estas modalidades a la vez.

Art. 159. 1. El superficiario deberá construir en el plazo y del modo que se hubiese señalado, sin que aquél pueda exceder de cinco años en las concesiones otorgadas por el Estado y demás personas públicas.

2. La infracción de este deber provocará siempre la extinción del derecho de superficie sin que el dueño del suelo esté obligado a indemnizar en cuantía superior a los dos tercios de lo que representare la mejora.

3. En tanto no hubiere edificado en la mitad, por lo menos, de lo convenido, el superficiario no podrá enajenar su derecho sin autorización del propietario del suelo, salvo pacto en contrario.



Art. 160. 1. En toda enajenación onerosa, el concedente ostentará derecho de tanteo y a falta de preaviso formal y expreso, de retracto, cuyos plazos y efectos serán los previstos por los artículos 1637 y siguientes del Código Civil.

2. En las enajenaciones onerosas efectuadas por el propietario del terreno a favor de particulares, el superficiario también ostentará los mismos derechos de tanto y, en su caso, retracto.

Art. 161. 1. El derecho de superficie se extinguirá por el transcurso del plazo que se hubiere determinado al constituirlo, que no podrá exceder de cincuenta años en el concedido por el Estado y demás personas públicas.

2. Cuando se extinga el derecho de superficie, el dueño del suelo adquirirá la propiedad de la edificación y, en defecto de pacto, deberá satisfacer al superficiario una indemnización equivalente al valor de la construcción según el estado de la misma en el momento de la transmisión.

3. La extinción del derecho de superficie por decurso del término provocará la de los derechos reales impuestos por el superficiario, pero si el superficiario tuviere derecho a indemnización, ésta quedará subrogada en los de garantía.

4. Si por cualquier otra causa se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, los derechos reales que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

#### Sección 4ª. Arbitrio no fiscal sobre edificación deficiente

Art. 162. (Véase artículo 197). 1. Para fomentar la edificación con arreglo a los planes de ordenación, los Ayuntamientos podrán imponer un arbitrio no fiscal sobre los solares situados en el casco de la población, las construcciones a que se refiere el artículo 144 y los edificios de altura insuficiente respecto a la permitida y que sea normal en el sector.

2. Cuando la insuficiencia de altura derivare de la aprobación o modificación de los Planes u Ordenanzas con posterioridad a la fecha de construcción del inmueble, el arbitrio no fiscal sólo podrá imponerse una vez transcurridos diez años desde la vigencia de la nueva altura permitida, cuyo plazo podrá prorrogar el Ayuntamiento o la Comisión de Urbanismo a instancia de los propietarios.

Art. 163. El Ayuntamiento acordará la imposición del arbitrio, aprobará simultáneamente la Ordenanza y Tarifa que lo regule y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, para su aprobación definitiva, si procede.

Artículo 164. El arbitrio se bonificará en un 50 por 100 a los propietarios de solares que cumplimentaren lo previsto por el artículo 148.

## CAPÍTULO II - Intervención en la edificación y uso del suelo

### Sección 1ª. Licencias

Art. 165. (Véase artículo 171). 1. Estarán sujetas a previa licencia, a los efectos de esta Ley, las parcelaciones y reparcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación objetiva del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes.

2. El procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias se ajustará en todo caso a lo prevenido en el Reglamento de Servicios de las Entidades locales.

Art. 166. 1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la presente Ley.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Art. 167. 1. Cuando los actos relacionados en el artículo 165 se proyectaren por algún órgano del estado, el titular del mismo lo pondrá previamente en conocimiento del Ayuntamiento, el cual deberá notificarle la conformidad o disconformidad con los Planes de ordenación.

2. En caso de disconformidad, la ejecución del proyecto se someterá a decisión del Consejo de Ministros.

#### Sección 2ª. Órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos

Art. 168. (Véase artículo 197). 1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Art. 169. (Véase artículo 197). 1. Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluídas en Plan alguno de ordenación.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general.

3. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 20 podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de los Ayuntamientos y Diputaciones, que la prestarán en condiciones adecuadas.

Art. 170. 1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales;
- b) Coste de reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas; y
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojamiento por sus ocupantes.

5. Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.

Art. 171. 1. El Ayuntamiento, la Comisión Provincial de Urbanismo o sus respectivos Presidentes dispondrán la suspensión de los actos relacionados en el artículo 165 u e se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones legítimas señaladas.

2. En el plazo de dos meses, el Organismo competente para otorgar la licencia efectuará la adecuada comprobación y acordará:

- a) Demoler las obras e impedir definitivamente los usos cuya licencia hubiera sido improcedente o que no se ajustaren a las citadas condiciones; y
- b) Legalizar las obras y autorizar los usos que se amoldaren a aquéllas.

3. Si se tratase de parcelaciones sin licencia o sin ajustarse a la otorgada, cualquiera de las Autoridades u Organismos a que se refiere el párrafo primero prohibirá, además, todo intento de urbanizar o edificar los terrenos, dispondrá la destrucción de lo realizado y podrá expropiarlos sin requisitos de formulación de previo proyecto.

4. Si no se adoptare el acuerdo en el plazo señalado, quedará levantada la suspensión.

Art. 172. 1. Cuando se comprobare que la licencia u orden de ejecución de las obras hubiere sido otorgada erróneamente, la Corporación o Autoridad competente podrá anularla y disponer lo que previenen los dos artículos anteriores.

2. En este caso deberá indemnizar los daños que se causaren al titular de la autorización o receptor de la orden, y satisfacerlos en el plazo de tres meses a contar de la adopción del acuerdo de suspensión.

#### Sección 3ª. Inspección urbanística

Art. 173. (Véase artículo 197). La Inspección urbanística se ejercerá por los Órganos centrales y locales a que se refiere el Título VI, dentro de sus respectivas competencias.

Art. 174. (Véase artículo 197). El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

### TÍTULO V – GESTIÓN ECONÓMICA

#### CAPÍTULO I – Disposiciones generales

Art. 175. 1. El Estado y las Entidades locales desarrollarán su acción urbanística mediante los recursos económicos autorizados y los que esta Ley establece.

2. Las aportaciones consignadas en los Presupuestos generales del Estado se invertirán con arreglo a la distribución que anualmente acuerde el Consejo Nacional de Urbanismo, a propuesta de la Comisión Central.

Art. 176. 1. Los Ayuntamientos de capitales de provincia o de más de 50.000 habitantes deberán, y los restantes podrán, formar un Presupuesto especial de Urbanismo para atender a las obligaciones derivadas de esta Ley, que se regirá por lo dispuesto para los ordinarios en la Ley de Régimen Local.

2. En el estado de ingresos podrán figurar únicamente los siguientes recursos:

- a) Subvenciones, auxilios y donativos concedidos para fines urbanísticos;
- b) Asignaciones de igual índole en el Presupuesto ordinario de la propia Corporación;
- c) Productos de las enajenaciones de terrenos afectos al Patrimonio municipal del suelo;
- d) Exacciones autorizadas o que en lo sucesivo se autorizaren;
- e) Arbitrios no fiscales y multas; y
- f) Rendimientos de empréstitos, préstamos u otras formas de anticipo.

3. Además de las consignaciones correspondientes al importe de los estudios, proyectos y obras de primera urbanización dispuesta por Planes y Proyectos aprobados conforme a la presente Ley, sólo podrán incluirse en el estado de gastos del presupuesto especial las cantidades necesarias para atender al servicio de intereses y amortización de los empréstitos, préstamos u otras formas de anticipo a que se hace referencia en el apartado f) del párrafo anterior, así como una partida de «Imprevistos» para dotar aquellos gastos necesarios y urgentes que pudieran surgir en el desarrollo del Presupuesto.

4. Cuando estuvieren ejecutadas las obras, los gastos de entretenimiento, conservación y modificación de la urbanización serán de cargo del Presupuesto ordinario.

#### CAPÍTULO II – Subvenciones y asignaciones

Art. 177. 1. El Estado, mediante consignación en sus Presupuestos generales o por emisión de Deuda, dedicará anualmente una cantidad no inferior a 200 millones de pesetas para coadyuvar a los fines de esta Ley, y, de modo especial, a la adquisición de terrenos para formar reservas de suelo, urbanizar los destinados a la construcción de viviendas y conceder anticipos y, en su caso, subvenciones a las Corporaciones locales, con los mismos fines y bajo las modalidades que se impongan.

2. Cada cinco años, el Gobierno, a propuesta del Consejo Nacional de Urbanismo, revisará la consignación para adaptarla al desarrollo de los Planes.

Art. 178. 1. A los efectos prevenidos en el artículo 72, los Ayuntamientos a que se refiere, consignarán en su Presupuesto ordinario una cantidad equivalente al 5 por 100 de su importe durante el número de anualidades que exija el desarrollo del Plan.

2. También destinarán el 5 por 100, al menos, del mismo Presupuesto a la ejecución de urbanizaciones previstas en los programas de actuación.

3. Las expresadas asignaciones figurarán al mismo tiempo en el estado de ingresos de los Presupuestos especiales de Urbanismo, cuando existieren.

Art. 179. Para los fines de esta Ley, las Corporaciones locales podrán emitir obligaciones y concertar préstamos con el Banco de Crédito Local de España. Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, Banco Hipotecario de España, Cajas de Ahorro sometidas al protectorado del Estado, Bancos y demás entidades de crédito, y constituir garantía hipotecaria sobre los terrenos adquiridos e inmuebles edificados.

Art. 180. 1. El Consejo Nacional de Urbanismo emitirá «Papel de urbanización», que tendrá la misma consideración que los demás comprendidos en la Ley del Timbre del Estado.

2. En este papel se constituirán las garantías que hubieren de prestar los particulares y Empresas, en los casos que determina esta Ley.

3. La Comisión Central de Urbanismo dispondrá del 70 por 100 del importe de las expresadas garantías para subvencionar la acción urbanística de los Ayuntamientos y conceder anticipos reintegrables.

#### CAPÍTULO III – Exacciones

Art. 181. 1. Las exacciones del Presupuesto especial de Urbanismo podrán ser:

a) Derechos y tasas por aprovechamientos especiales y por la prestación de servicios públicos municipales;

b) Contribuciones especiales por obras, instalaciones o servicios; y

c) Arbitrios sobre ordenación urbanística, aumento del volumen de edificación, contribución territorial sobre la riqueza urbana y recargos extraordinarios sobre la misma y sobre el arbitrio de incremento del valor de los terrenos.

2. Se ingresarán también en este Presupuesto las multas por infracciones del Plan de ordenación y el arbitrio no fiscal sobre edificación deficiente.

Art. 182. Los derechos y tasas por aprovechamientos especiales y por prestación de servicios que beneficiaren especialmente a personas determinadas o se provocaren especialmente por ellas, sólo serán de aplicación al Presupuesto de Urbanismo cuando las propiedades e instalaciones municipales en que los aprovechamientos se realizaren estuvieren enclavadas en los polígonos de nueva urbanización o de reforma interior, o cuando los servicios públicos municipales se prestaren en los mismos, mientras esté en vigor para ellos el régimen de urbanización.

Art. 183. 1. Cuando las obras, instalaciones o servicios ejecutados por el Ayuntamiento beneficiasen especialmente a personas o clases determinadas o se provocaren de un modo especial por las mismas, aunque no existieran aumentos determinados de valor, la imposición por contribuciones especiales será, como máximo del 90 por 100 del coste total, con carácter uniforme.

2. No serán de aplicación las limitaciones establecidas en el artículo 470 de la Ley de Régimen Local.

Art. 184. 1. Se establece con carácter de generalidad el arbitrio municipal sobre ordenación urbanística, al que estarán sujetos todos los terrenos sin edificar enclavados en los polígonos afectados por el planeamiento.

2. Dicho arbitrio se graduará en los dos períodos siguientes:

1º Desde la aprobación del Plan parcial hasta la completa terminación de las obras de urbanización que afecten a cada finca; y

2º A partir de la terminación total de las obras, hasta que se otorga licencia de edificación, salvo si no se emprendiera, siguiera y terminara en los plazos que se señalaren, según la importancia de las obras.

3. El arbitrio se aplicará en sus distintos períodos, sin perjuicio de los demás arbitrios o recargos que autoriza la Ley de Régimen Local.

4. No estarán sujetos al arbitrio los jardines de propiedad particular cuyas plantaciones respondan a un trazado y ordenación adecuados.

Art. 185. 1. En el primer período, la base del arbitrio sobre ordenación urbanística será el valor expectante de los terrenos no edificados conforme al Plan, y el tipo de gravamen el cero cincuenta por ciento.

2. La aplicación del precedente párrafo modificará lo previsto en relación con el arbitrio sobre solares en la Ley de Régimen Local.

Art. 186. 1. En el segundo período, el arbitrio sobre ordenación urbanística se transformará en arbitrio sobre solares sin edificar, con aplicación de las normas establecidas para el mismo en la Ley de Régimen Local R. 1956. 74 y 101), excepto el tipo de gravamen, que será progresivo, sin que en ningún caso pueda resultar inferior al 0,50 por 100, ni exceder del 2 por 100, graduado en función del tiempo que permanezca ineditado el solar y a partir del momento de terminación en las obras de urbanización que le afecten.

2. La exacción del arbitrio llevará consigo en este período la exclusión del recargo extraordinario del 4 por 100 sobre los líquidos imponibles de la Contribución territorial, riqueza urbana, que autoriza esta Ley (artículos 188, 1, b) y c), respecto a los solares enclavados en los polígonos.

Art. 187. 1. Los Ayuntamientos establecerán un arbitrio sobre el aumento de volumen de edificación originado por modificaciones del Plan, normas u Ordenanzas que se acordaren al amparo del artículo 46.

2. La base de este arbitrio será el valor del exceso de volumen de edificación autorizado, y el tipo de gravamen no excederá del 2 por 100 en los terrenos rústicos, del 3 por 100 en los de reserva urbana, del 5 por 100 en los que estén sin urbanizar, ni del 8 por 100 en los urbanizados.

3. Quedarán exentas de este arbitrio las construcciones en terreno rústico a que se refiere el apartado a) de la limitación segunda del párrafo uno del artículo 69, así como las incluidas en el apartado b) del mismo precepto que tuvieren carácter público.

Art. 188. 1. Además de los recursos a que se refieren los precedentes artículos, los Ayuntamientos tendrán los siguientes:

a) El 80 por 100 de las cuotas del Tesoro de la Contribución territorial y todos sus recargos de mejora urbana que se satisfagan por razón de los terrenos de un polígono o manzana de nueva urbanización o de reforma interior, a partir de la terminación de estas obras, previa deducción para el Estado de una suma igual a la que percibieran por dicha Contribución en el año anterior al en que se iniciaren, y el importe de dichas cuotas y recargos por los nuevos edificios que se construyan en aquellos polígonos o manzanas durante treinta años, a contar, para cada finca, desde el en que, acabada la construcción del inmueble conforme al Plan, satisfaga la indicada Contribución.

b) Un recargo extraordinario, durante veinticinco años del 4 por 100 sobre los líquidos imponibles de la Contribución territorial sobre la riqueza urbana correspondiente a los edificios de los polígonos de nueva urbanización.

c) Un recargo del 25 por 100 del arbitrio sobre incremento de valor de los terrenos situados en el término municipal y comprendidos en el Registro de los que estén en venta forzosa, salvo si la enajenación se produjese con arreglo al artículo 148, por haberse acogido al mismo dentro del año siguiente al del plazo de edificación.

2. El recargo extraordinario del 4 por 100 sobre la contribución territorial será compatible con las contribuciones especiales por obras y servicios de primera instalación, e incompatible, por tanto, solamente con las de conservación, entretenimiento y modificación de las obras y servicios ya existentes y que se realizasen durante el período de exacción del recargo, cuya

implantación requerirá acuerdo del Ayuntamiento en que para cada polígono opte por una u otra exacción.

#### CAPÍTULO IV – Beneficios

Art. 189. (Véase transit. 11<sup>a</sup>). 1. Las personas u organismos que ejecutaran a su costa o sufragaren íntegra y anticipadamente nueva urbanización, comprendida la cesión de los terrenos viales y desmontes, pavimentos, desagües y alumbrado, tendrán derecho al 80 por 100 de las cuotas del Tesoro de la Contribución territorial urbana, con sus recargos, y al importe de los arbitrios locales, ordinarios y extraordinarios, que recayeren sobre edificaciones en los terrenos por razón de los cuales costearan las obras.

2. Quienes ejecutaren las obras o anticiparen los gastos parcialmente, sólo tendrán derecho a percibir dichos tributos en la proporción correspondiente.

3. El plazo de goce del beneficio será de diez años, como mínimo, a contar de la fecha en que se inicie la tributación de los edificios correspondientes, y podrá ser ampliado hasta un máximo de 25, por acuerdo de la Comisión Central de Urbanismo, a solicitud del interesado o del Ayuntamiento, fundado en existir desproporción entre el coste de las obras y el valor de los tributos contenido del beneficio.

4. Si los inmuebles que se edificaren hubieren de gozar, durante plazo determinado, de exenciones o bonificaciones, otorgadas con carácter general a la construcción de viviendas estos beneficios y los especiales que señalan los párrafos 1 y 2 se harán efectivos sucesivamente, salvo en la medida en que fuera posible darles simultaneidad.

Art. 190. (Véase disp. transit. 11<sup>a</sup>). 1. Las personas u organismos que ejecutaren a sus expensas o sufragaren anticipadamente los gastos de la urbanización en sectores de reforma interior, tendrán derecho al importe de la diferencia entre la contribución territorial urbana, con sus recargos, impuesta a las nuevas construcciones y la que satisficieran las fincas que ocupaban el mismo suelo antes de la edificación, según el tipo de imposición que rija durante el período, y a los arbitrios y tasas municipales que determina el artículo anterior, previa deducción de lo que por los mismos conceptos percibiera con anterioridad el Ayuntamiento.

2. El plazo del goce del beneficio será, como mínimo, de diez años, y podrá ser ampliado hasta un máximo de veinticinco, por acuerdo de la Comisión Central de Urbanismo, a favor de los propietarios que, además de cumplir lo previsto en el párrafo anterior, renunciaren a la indemnización del valor de los antiguos edificios que hubieran de demolerse, o de los urbanizadores que tomaren a su cargo la adquisición y pago de los mismos.

3. Serán de aplicación las disposiciones de los párrafos 2 y 4 del artículo anterior.

Art. 191. 1. Los beneficios que otorgan los dos artículos precedentes serán susceptibles de enajenación y gravamen por sus titulares y podrán ser admitidos en garantía a los efectos de concesión de créditos destinados a realizar obras de urbanización y edificación.

2. En el caso de que el beneficiario fuere el propietario de la finca, al enajenarla podrá optar entre que se bonifique directamente a la misma o que siga sujeta al pago de los tributos, y percibir y resarcirse del Ayuntamiento la participación en la contribución territorial, al recibirla de la Hacienda, y en los arbitrios locales, al recaudarlos.

Art. 192. 1. En casos excepcionales en que conviniera fomentar la pronta edificación de un polígono o sector, y no fueren aplicables los beneficios de los artículos 189 y 190, por no haberse ejecutado las obras o anticipado los gastos de urbanización por personas distintas del Ayuntamiento, podrán extenderse aquéllos, total o parcialmente, a los inmuebles que se construyan en plazos y condiciones determinados.

2. Este régimen se aplicará a petición razonada del Ayuntamiento u Organismo gestor de la urbanización, con informe de la Comisión provincial o central de Urbanismo, mediante Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta del de la Gobernación, en el que se delimite la superficie del terreno afectado y se señalen los plazos y condiciones de la edificación.

Art. 193. 1. Estarán exentos de los impuestos de Derechos reales y Timbre los siguientes actos y contratos:

- a) Parcelación y reparcelación declaradas obligatorias por los Ayuntamientos, por razón de las agregaciones, segregaciones y enajenaciones a las que dieron lugar para la regulación de las parcelas o distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación;
- b) Enajenaciones de terrenos no urbanizados, a favor de los Ayuntamientos o particulares, cuando su propietario no se comprometiere a urbanizarlos en régimen de cooperación y el adquirente asumiere los deberes inherentes al mismo; las de terrenos para ser urbanizados bajo los sistemas de expropiación o compensación; las de toda clase de terrenos para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo, y las cesiones de las superficies viales y de parques y jardines que se efectuasen en virtud de esta Ley;
- c) Enajenaciones de fincas a favor de los Ayuntamientos o particulares, reguladas en las Secciones primera, segunda y tercera del Capítulo primero del Título IV;
- d) Primera enajenación de los solares que resultaren de nueva urbanización en sectores de extensión o de reforma interior;
- e) Transmisiones de la propiedad de edificios que se construyan en polígonos de nueva urbanización o de reforma interior, cuando no se hubiere terminado la construcción o se efectuare dentro de los seis primeros años desde la terminación la construcción o se efectuare dentro de los seis primeros años, desde la terminación del edificio;
- f) Construcción, modificación y extinción de servidumbre u otras cargas sobre inmuebles, efectuadas con arreglo a la presente Ley; y
- g) Adjudicaciones de terrenos en pago de indemnizaciones por expropiaciones o de la contribución de los propietarios a los gastos de urbanización.

2. Gozarán de la bonificación del 90 por 100 de dichos impuestos los siguientes contratos:

- a) Enajenaciones y gravámenes a que se refiere el artículo 191;
- b) Constitución de préstamos, hipotecarios o no, y emisión de obligaciones cuyo total importe se invierta en la urbanización o construcción de edificios, en polígonos o manzanas de nueva urbanización o reforma interior, así como los actos de cancelación de los mismos; y
- c) Ejecución de obra que se concierte en relación con dichas urbanizaciones o fincas.

## TÍTULO VI - ÓRGANOS DIRECTIVOS Y GESTORES

### CAPÍTULO I - Disposiciones generales

Art. 194. En el desarrollo de las actividades reguladas en esta Ley entenderán específicamente, sin perjuicio de las facultades de otras autoridades. Órganos centrales y Órganos locales.

Art. 195. 1. Serán Órganos centrales:

- a) El Consejo Nacional de Urbanismo.
- b) La Comisión Central de Urbanismo, y
- c) La Dirección General de Arquitectura y Urbanismo.

2. Serán Órganos locales:

- a) Las Comisiones provinciales de Urbanismo;
- b) Los Ayuntamientos, en régimen normal o en el de Gerencia urbanística; y c) Las Diputaciones provinciales.

Art. 196. 1. El Consejo Nacional, la Comisión Central y las Comisiones provinciales de Urbanismo ejercerán sus respectivas funciones en un orden jerárquico.

2. Cualquiera de dichos Organismos podrán delegar en el inmediato de inferior jerarquía, por plazo determinado y renovable, el ejercicio de las facultades que considere convenientes para la mayor eficacia de los servicios.

3. También podrá cualquier Organismo superior recabar el conocimiento de asunto que compete a los inferiores jerárquicos y revisar la actuación de éstos.

4. La Dirección General de Arquitectura y Urbanismo tendrá semejantes facultades de conocimiento y revisión con respecto a los servicios técnicos de las Comisiones provinciales de Urbanismo.

Art. 197. La competencia que regulan los artículos 26, número 2, 30, 124, 162, 168, 169, 173 y 174 de la presente ley se ejercerá indistintamente por cualquiera de los Organismos a que se refiere cada uno de dichos preceptos.

#### CAPÍTULO II – Órganos centrales

Art. 198. 1. Se instituye en el Ministerio y bajo la presidencia del Ministro de la Gobernación, el Consejo Nacional de Urbanismo, como órgano superior urbanístico de carácter consultivo, rector y resolutorio.

2. Será Vicepresidente el Subsecretario de la Gobernación y estará constituido por representantes de los Departamentos ministeriales a los que afecte esta Ley de las Corporaciones locales, de la Organización Sindical y de otras Corporaciones públicas que igualmente puedan estar interesadas en la aplicación de la presente Ley y por vocales que designe el Ministro de la Gobernación entre personas de acreditada competencia en cualquiera de las especialidades que abarca el Urbanismo.

3. El Consejo Nacional de Urbanismo coordinará los planes y proyectos que formen los distintos Ministros en cuanto se relacionen con la ordenación urbanística.

Art. 199. La Comisión Central de Urbanismo estará presidida salvo que a sus sesiones asista el Ministro de la Gobernación, por el Subsecretario del Departamento; será el órgano permanente del Consejo Nacional de Urbanismo y ejercerá las funciones que señala esta Ley y las que el propio Consejo le encomendare.

Art. 200. La Dirección General de Arquitectura y Urbanismo actuará como órgano permanente encargado de la preparación, gestión y ejecución de los acuerdos del Consejo Nacional y de la Comisión Central de Urbanismo.

#### CAPÍTULO III – Órganos locales

Art. 201. 1. Las Comisiones provinciales de Urbanismo estarán presididas por el Gobernador civil de la provincia y en ellas tendrán representación las Corporaciones locales y los Servicios del Estado.

2. Las facultades de las Comisiones provinciales de Urbanismo serán de carácter informativo, gestor, resolutorio y de fiscalización y se dirigirán especialmente a orientar, fomentar e inspeccionar el planeamiento y la realización de las obras necesarias para el desarrollo urbano.

Art. 202. La competencia urbanística de los Ayuntamientos comprenderá todas las facultades que siendo de índole local, no hubiesen sido expresamente atribuidas por la presente Ley a otros Organismos.

Art. 203. 1. Los Ayuntamientos podrán solicitar que se instituya una gerencia urbanística para estudiar, orientar, dirigir, ejecutar e inspeccionar el planeamiento.

2. Para promover la Gerencia urbanística se acompañará a la petición Memoria justificativa de la propuesta, con exposición de los Planes, régimen funcional y recursos económico financieros proyectados.

3. La aprobación del régimen de Gerencia corresponderá al Consejo de Ministros, a propuesta del de la Gobernación, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo.

4. El Gerente será nombrado por el Ministro de la Gobernación, a propuesta de los Ayuntamientos y la designación podrá recaer en algún miembro de la Corporación municipal o en quien no ostentare ese carácter, siempre que uno u otro estuvieren especialmente capacitados.

5. La disposición ministerial que constituyere la Gerencia determinará sus facultades.

Art. 204. 1. Los Municipios podrán constituir Mancomunidad voluntaria para el desarrollo de su competencia urbanística.



2. Las Comisiones provinciales de urbanismo podrán proponer al Ministerio de la Gobernación la constitución de Agrupaciones municipales forzosas con la misma finalidad, cuando así fuese aconsejable y no existiese iniciativa o acuerdo entre los Municipios afectados.

3. Podrá instituirse el régimen de Gerencia en el mismo caso y forma regulados por el artículo anterior.

4. Constituída la Mancomunidad o Agrupación, las facultades municipales correspondientes se ejercerán a través de la organización común, la cual velará para que en el desarrollo de las que se hubieren reservado o delegado en los Ayuntamientos separadamente se observen puntualmente las disposiciones de la presente Ley y de los Planes de ordenación.

5. La Mancomunidad o Agrupación forzosa conservará su naturaleza de organismo de Administración Local, aunque tuviere subvención y representación del Estado.

Art. 205. 1. Las Diputaciones además de su competencia para la formación del Plan provincial, cooperarán con los Ayuntamientos a la efectividad de los Planes provinciales y en la formación y ejecución de los municipales y comarcales.

2. Cuando los Ayuntamientos mostraren notoria negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, las podrán asumir las Diputaciones provinciales previa autorización del Ministerio de la Gobernación.

Art. 206. Si algún Ayuntamiento incumpliere gravemente las obligaciones que se deriven de esta Ley o del Plan aprobado, o actuare en general con notoria negligencia, el Ministerio de la Gobernación a propuesta del Consejo Nacional de Urbanismo, podrá designar un Gerente o transferir las necesidades atribuciones de la Corporación municipal a la Comisión Provincial de Urbanismo, que las ejercerá mediante una Comisión especial destacada de su seno y en la que tendrá representación el Ayuntamiento.

## TÍTULO VII – RÉGIMEN JURÍDICO

### CAPÍTULO I – Peticiones, actos y acuerdos

Art. 207. 1. Las Corporaciones locales y Organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan con arreglo a esta Ley o declarar las razones que hubiere para no hacerlo.

2. Se entenderá denegada toda petición o reclamación si, pasados tres meses desde su entrada en el Registro, sin que se publique o notifique resolución, y denunciada la demora dentro del año, contado desde su presentación, transcurre otro mes sin resolver.

3. No obstante, quedarán a salvo los demás preceptos que regulan supuestos especiales de silencio administrativo.

Art. 208. Las decisiones que adoptaren las Comisiones de Urbanismo o las Diputaciones Provinciales mediante justificada subrogación en el ejercicio de la competencia municipal se considerarán como actos de la Corporación titular, a los solos efectos de los recursos admisibles.

Art. 209. 1. Los actos administrativos que se produjeren en el ejercicio de las funciones reguladas en la presente Ley podrán ser anotados o inscritos en el Registro de la Propiedad, conformes a lo establecido en la Legislación hipotecaria, según proceda, por acuerdo de la Comisión provincial de Urbanismo, de oficio o a propuesta de la Corporación encargada de la urbanización.

2. Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de los casos previstos por otros preceptos de esta ley, en los que no será necesaria la intervención de la Comisión provincial.

Art. 210. Los actos ya cuerdos de las Autoridades, Corporaciones y Organismos urbanísticos que no requieran aprobación gubernativa serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos que establece la Ley.

Art. 211. 1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a las Empresas urbanizadoras.

2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán, ante todo, contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones y, sólo en caso de insolvencia, frente a la Asociación administrativa de propietarios.

3. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la Asociación, contra los propietarios que incumplieren los compromisos contraídos con ella.

Art. 212. Cuando un acuerdo municipal constituyere infracción de disposiciones urbanísticas vigentes, el Presidente de la Comisión provincial de Urbanismo, a propuesta de ésta o de los órganos centrales, adoptará las medidas oportunas, dispondrá la suspensión y paralización de las obras y cuantas otras fueren adecuadas para la efectividad de las disposiciones vulneradas.

#### CAPÍTULO II – Responsabilidades y sanciones

Art. 213. 1. Cualquier persona que por violación de la presente Ley o de los Planes de ordenación sufiere daño o perjuicio, podrá exigir del infractor el resarcimiento o indemnización.

2. Los funcionarios que dilataren la tramitación de los expedientes incoados a instancia de particulares, Empresas o Asociaciones administrativas de propietarios, serán responsables administrativa y civilmente de los daños y perjuicios que les causaren.

3. En igual responsabilidad incurrirán cuando la demora perjudicare a los propietarios expropiados.

Art. 214. 1. El peticionario de licencia, el propietario, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieren por ejecutarlas sin aquélla o con inobservancia de sus cláusulas legítimas.

2. Cuando se tratare de parcelaciones, serán responsables las personas que intervinieren en cualquiera de dichas calidades.

Art. 215. (Véase art. 220). 1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas gubernativamente por los Alcaldes mediante la imposición de multas, en cuantía que no exceda de 1.000 ptas, para los Municipios hasta de 5.000 habitantes; de 10.000 ptas., en los de 5.001 a 100.000; de 25.000 ptas., en los de 100.001 a 500.000, y de 50.000 ptas., en los de población superior a 500.000 habitantes.

2. Por los mismos motivos, el Presidente de la Comisión provincial de Urbanismo podrá imponer multas hasta el límite de 75.000 pesetas.

3. En casos graves, y previo informe del Consejo Nacional de Urbanismo, el Ministro de la Gobernación podrá imponer multas hasta de 250.000 pesetas, y a propuesta suya el Consejo de Ministros podrá acordarlas en cuantía mayor y variar la escala establecida, atendido según el valor de la moneda.

4. En las parcelaciones ilegales, el importe de la multa alcanzará una cantidad igual a todo el beneficio obtenido más los daños y perjuicios ocasionados, y lo recaudado por este concepto no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

Art. 216. 1. Las multas se impondrán previa audiencia de los interesados y en congruencia con la gravedad de las infracciones.

2. Salvo las multas impuestas por los Alcaldes, todas las demás se harán efectivas en Papel de Urbanización, y la distribución a partícipes se determinará por la Comisión Central de Urbanismo, que asignará, por lo menos, el 50 por 100 al Municipio donde se hubiere cometido la infracción.

#### CAPÍTULO III – Recursos administrativos

Art. 217. 1. Con anterioridad a la interposición de cualquiera de los recursos administrativos admisibles, será obligatorio deducir, ante la misma Autoridad u órgano que hubiere dictado el acuerdo, recurso de reposición.

2. El plazo para interponerlo será de quince días desde la notificación o publicación del acuerdo, y se habrá de resolver en el de los quince siguientes a la interposición, transcurridos los cuales se entenderá desestimado por silencio administrativo.

Art. 218. Los actos de los Presidentes de las Comisiones Provincial y Central de Urbanismo, y los de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, en las materias a que se refiere esta Ley, serán susceptibles de recurso, en el plazo de quince días, ante la Comisión Provincial o Central, respectivamente.

Art. 219. 1. Los actos del Consejo Nacional de Urbanismo agotarán la vía gubernativa.

2. Los actos de las Comisiones central y provinciales de Urbanismo serán susceptibles de recursos de alzada en el plazo de quince días, y únicamente en un grado, ante el Consejo Nacional y Comisión Central de Urbanismo, respectivamente, y en los casos señalados por los artículos 20, 22, 25, 32, 33, 34, 46 y 209 de la presente Ley, y en los demás agotarán la vía gubernativa.

Art. 220. Los acuerdos municipales a que se refieren los artículos 22, 80, párrafo 5, 81, 99, párrafo 2, 111, 112, 142, número 1. 1444 y 215 serán susceptibles de recurso de alzada en el plazo de quince días ante la Comisión provincial de Urbanismo, excepto cuando esté previsto expresamente que lo sean ante la Comisión Central.

Art. 221. 1. Los recursos administrativos a que aluden los tres artículos anteriores deberán ser fallados en el plazo de tres meses, a contar desde su interposición, salvo los casos en que esta Ley o sus normas complementarias dispusiesen otro distinto.

2. Transcurrido el plazo, se entenderá desestimado el recurso por silencio administrativo.

#### CAPÍTULO IV – Acciones y recursos jurisdiccionales

Art. 222. Tendrán carácter jurídico-administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la presente Ley entre la Comisión de Urbanismo o las Corporaciones locales, y los propietarios, individuales o asociados o Empresas urbanizadoras, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

Art. 223. Será publicada la acción para exigir ante los Tribunales Contencioso-administrativos la observancia de la presente Ley y de los Planes de Ordenación urbana.

Art. 224. Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior y en el 213, podrán exigir ante los Tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneraren lo estatuido respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos, así como las relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos, que estuviesen directamente encaminadas a tutelar el de las demás fincas.

Art. 225. 1. Los actos de aprobación definitiva de Planes de ordenación y proyectos de urbanización serán recurrible ante el Tribunal Provincial Contencioso-administrativo con jurisdicción en el territorio del planeamiento, y si afectare a más de una provincia, ante el Tribunal Supremo.

2. Los demás acuerdos de las Corporaciones locales, Comisiones y Consejo Nacional de Urbanismo y Ministerio de la Gobernación, salvo los casos en que la presente Ley no admitiere recurso alguno, serán impugnables ante la jurisdicción competente según la naturaleza del derecho que se considerare infringido.

3. La impugnación de los actos de las Comisiones provinciales será admisible bajo as mismas modalidades que los de las Corporaciones locales.

Art. 226. 1. Los actos de reparcelación no serán recurribles jurisdiccionalmente a los efectos de obtener su anulación o revocación; pero se podrán impugnar, en cuanto causaren estado, ante los Tribunales Provinciales Contencioso-administrativos con objeto de que declaren si existe lesión en más del sexto para el recurrente, y si procediere, la responsabilidad civil de la Corporación u Organismos que los hubieren aprobado y, en su caso, también la del funcionario correspondiente.

2. Dicha responsabilidad se regulará, en todo supuesto, por los preceptos de la Ley de Régimen Local.

Art. 227. 1. Si en virtud del ejercicio de acciones entre particulares o contra actos de la Administración se solicitar por alguna de las partes la suspensión de obras de urbanización, el Tribunal que conozca de la reclamación deducirá testimonio suficiente y lo comunicará a la

Comisión Provincial de Urbanismo para que considerando si las obras responden a un Plan y las conveniencias del interés general, acuerde o no la suspensión en plazo de quince días.

2. El Tribunal que conociere de la reclamación exigirá a la parte que obtuviere la suspensión o a la que ejecutare las obras, si por motivo de interés general no se suspendieren, caución suficiente para cubrir los daños y perjuicios que con la suspensión o la ejecución pudieran irrogarse.

Art. 228. 1. Si en virtud de sentencia se hubiere de desistir de la construcción o destruir alguna obra de urbanización, el Juzgado o Tribunal al que compete ejecutar el fallo lo comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo para que en el plazo de dos meses notifique al órgano jurisdiccional si, por motivos de interés público, se impone seguir o conservar la obra, y si no lo hiciere, se entenderá que nada obsta a la ejecución.

2. Si dispusiere la prosecución o conservación de la obra el Juzgado o tribunal fijará la indemnización que el condenado deba abonar al perjudicado, en la forma dispuesta por los artículos 924 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil o 92 de la Ley de lo Contencioso-administrativo, según que el fallo hubiere sido dictado por la jurisdicción ordinaria o la contencioso-administrativa.

Disposiciones finales.

Primera.- La presente Ley entrará en vigor a los sesenta días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Segunda. - Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en la misma y autorizado el Gobierno para que, a propuesta de una Comisión designada por el Ministro de la Gobernación, determine mediante Decreto cuáles son las disposiciones vigentes sobre las materias reguladas por la presente que habrán de continuar en vigor.

Tercera. -Se autoriza al Gobierno para que promulgue como Anexo a la presente Ley, y formando parte integrante de ella, los coeficientes a que se refiere el capítulo cuarto del título segundo (el BOE no inserta los coeficientes).

Cuarta. El Ministerio de la Gobernación dictará las demás disposiciones complementarias precisas para la ejecución de esta Ley.

Disposiciones transitorias.

1ª. Las Comisiones Superiores de Ordenación Urbana creadas con anterioridad a la promulgación de esta Ley se transformarán en Comisiones Provinciales de Urbanismo.

2ª. Las Comisiones Provinciales de Servicios Técnicos tendrán las atribuciones que les confiere la Ley de Régimen Local, con las salvedades siguientes:

a) Las facultades que señalan el artículo 273 y los apartados a) y b) del artículo 275 de la citada Ley corresponderán a la Comisión Provincial de Urbanismo.

b) Las restantes facultades de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos relacionadas con el urbanismo las ejercerá conforme a los Planes aprobados o a las normas que dictaren los Organismos competentes; y

c) Cualquier cuestión de competencia que surgiere entre ambas Comisiones será resuelta, sin ulterior recurso, por la Comisión Central de Urbanismo.

3ª. 1. Los Ayuntamientos acogidos a la legislación especial de Ensanche que formen presupuestos especiales de urbanismo se ajustarán a las siguientes reglas:

a) Quedarán disueltas las actuales Comisiones de Ensanche.

b) Elaborarán un proyecto que será elevado a la Comisión Central de Urbanismo, por el que se delimite, con arreglo al artículo 12, el perímetro actual del casco urbano y la zona de extensión.

2. Los presupuestos especiales de Ensanche, extensión y reforma interior se refundirán en el presupuesto especial de Urbanismo.

4ª. 1. La Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores, la Comisión de Urbanismo de Barcelona y los organismos denominados Corporación

administrativa del Gran Bilbao y del Gran Valencia ejercerán las funciones que sus leyes les señalen en su respectiva comarca.

2. Los organismos expresados de Barcelona, Bilbao y Valencia ostentarán las facultades que corresponderían a la agrupación forzosa de los Municipios afectados para el ejercicio de sus funciones en el orden urbanístico.

3. El Ministro de la Gobernación dictará las normas de adaptación a la presente Ley que fuere pertinentes.

4. Con independencia se formarán las Comisiones Provisionales de Urbanismo.

5ª. En el plazo de cuatro meses, a contar desde la vigencia de la presente Ley, los Ayuntamientos que tuvieren aprobados Planes parciales formularán el requerimiento a que se refiere el artículo 80, y dentro del mismo plazo, más el que señalen las Corporaciones, se podrán ejercitar las facultades reguladas por los artículos 81 y 82.

6ª. Los Ayuntamientos de capitales de provincia y los Municipios de población superior a 50.000 habitantes comunicarán a la Comisión Central de Urbanismo, dentro de los tres meses siguientes a la promulgación de esta Ley, la situación en que se encuentre su planteamiento urbanístico y las medidas que adopten para la redacción de los Planes generales o para completarlos con los documentos que deben integrarlos.

7ª. 1. Los Ayuntamientos no podrán autorizar ni ejecutar obras previstas en los Planes vigentes que estén en pugna con las disposiciones de la presente Ley.

2. Las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán imponer la revisión de los Planes actualmente en vigor.

8ª. 1. Los Ayuntamientos que no tuvieren aprobado un programa de actuación del Plan de ordenación urbana redactarán, en plazo de seis meses, un programa provisional de actuación en el que determinen los proyectos y obras de urbanización para los tres años inmediatos, y los someterán a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

2. En el mismo programa se incluirá el de actuación para formar el Patrimonio municipal de suelo.

9ª. En la ejecución de los Planes de urbanismos vigentes en la actualidad, así como en la construcción de las calzadas laterales a las carreteras, los Ayuntamientos acomodarán su actuación a los sistemas y formas reguladas por los capítulos cuarto y quinto del título tercero de la presente Ley.

10ª. 1. Los propietarios que en la fecha de la vigencia de esta Ley tuvieren fincas incluidas en el Registro público establecido por la Ley de Ordenación de Solares, de 15 de mayo de 1945, deberán acreditar, en plazo de tres meses, la iniciación de las edificaciones, siempre que hubieren hecho uso del derecho de retención y éste no hubiere finalizado.

2. Transcurrido ese plazo se considerarán dichos solares en situación de venta forzosa y sujetos a expropiación con arreglo a la presente Ley.

11ª. Los beneficios que otorgan los artículos 189 y 190 serán de aplicación a los Planes y proyectos de urbanización en curso que hubieren sido aprobados por los Organismos competentes.

12ª. 1. Las parcelaciones de terrenos, verificadas con anterioridad a la presente Ley sin aprobación municipal, de las que no se hubieren derivado ventas, urbanizaciones o edificaciones no constituirán base para el aumento de precio en las valoraciones.

2. Si las ventas, urbanizaciones o edificaciones se hubieren realizado parcial y desordenadamente y estuvieren en oposición a Planes, normas u Ordenanzas se delimitará un perímetro que circunde las parcelas vendidas, edificadas o urbanizadas dentro del cual se aplicará el valor exactamente con sujeción al apartado c) del artículo 91.



**Documento 1.14.**

Cuadros explicativos de la Ley del Suelo de 1956 que acompañan a su primera edición publicada por la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

Fuente: Biblioteca del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.

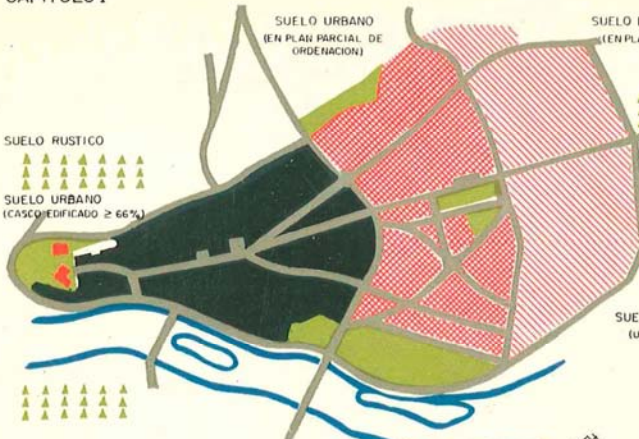




## LEY DE SUELO - TITULO II - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### CAPITULO I

### CLASIFICACION DEL SUELO




SUELO URBANO (EN PLAN PARCIAL DE ORDENACION)

SUELO DE RESERVA URBANA (EN PLAN GENERAL DE ORDENACION)

SUELO RUSTICO

SUELO URBANO (CASCO EDIFICADO ≥ 66%)

SUELO URBANO (URBANIZADO)



SUELO RUSTICO (EL RESTO)

SUELO URBANO (CASCO EDIFICADO MAS EL 20%)

ARTICULOS 63, 64, 65.

CON PLAN DE ORDENACION

ARTICULOS 67, 68, 69.

**LIMITACIONES**

**EN SUELO URBANO**


- 1 - EDIFICAR SOLO EN SOLARES
- 2 - EXCEPCION: INDUSTRIAS
- 3 - LOS PROPIETARIOS DEBEN:
  - a) CEDER VIALES, PARQUES, Y COSTEAR URBANIZACION
  - b) EDIFICAR A PLAZO FIJO.

**EN SUELO DE RESERVA** NO EDIFICAR NI VARIAR EL USO

**EN SUELO RUSTICO**

- ① 1º NO VARIAR SU USO, FORESTAL O AGRICOLA.
- 2º VOLUMEN DE EDIFICACION MAXIMO 1 M<sup>3</sup>5M<sup>2</sup> EXCEPTO: a) CONSTRUCCIONES MIN<sup>a</sup> AGRICUL. b) CONSTRUCCIONES ESPECIALES.
- 3º CONSTRUCCIONES APTAS PARA AISLADAS.
- 4º OBLIGATORIEDAD DE CONSERVACION DE UNIDAD DE CULTIVO MINIMA

② EN LOS TERRENOS A QUE SE REFIERE LA LIMITACION 1º DEBERAN LLEVARSE A CABO LOS APROVECHAMIENTOS QUE FUEREN SUSCEPTIBLES DE ACUERDO CON EL MINISTERIO DE AGRICULTURA



VIALES

PLAZAS PUBLICAS

PARQUES

ARTICULO 66

SIN PLAN DE ORDENACION

ARTICULO 63 3

**SOLAR:** PARCELA CON FACHADA A VIA PAVIMENTADA, CON ENCINTADO Y ACERAS Y SERVICIOS DE SUMINISTRO DE AGUA, DESAGÜES Y ALUMBRADO

ARTICULO 70

**INDEMNIZACIONES**

- 1º LA ORDENACION NO DA DERECHO A INDEMNIZACION
- 2º LAS ORDENACIONES QUE REDUJEREN EL VOLUMEN MINIMO EDIFICABLE A MENOS DE 1 M<sup>3</sup>5 M<sup>2</sup> DAN DERECHO A EXPROPIACION O IMPOSICION DE SERVIDUMBRE
- 3º EN TODO CASO SERA PROCEDENTE LA REPARACION DE TERRENOS PARA DISTRIBUIR JUSTAMENTE LOS BENEFICIOS Y CARGAS

ARTICULO 71

**ENAJENACIONES**

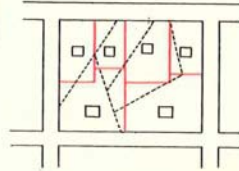
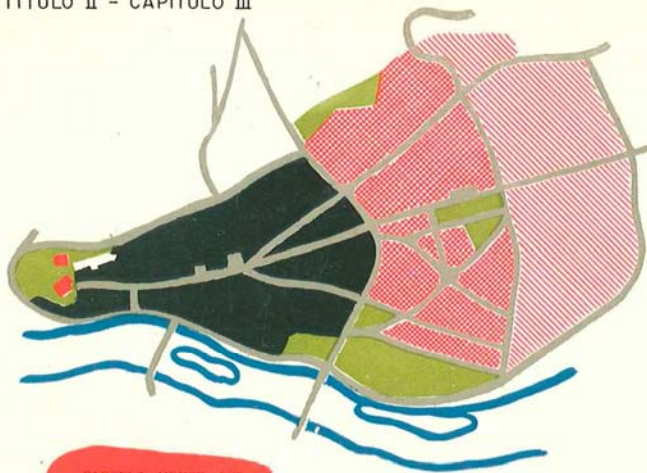
LA ENAJENACION DE FINCAS, NO MODIFICARA SU SITUACION

# REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO-PARCELACIONES Y REPARCELACIONES- I

TITULO II - CAPITULO III

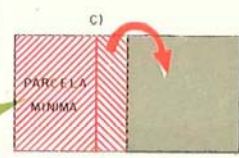
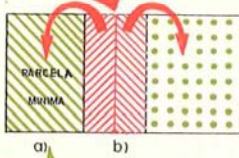
ARTº 77-I

DEFINICION DE PARCELA

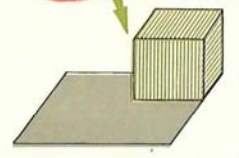


ARTº 77-2 a y b  
REGULARIZACION  
REPARCELACION CONSERVANDO LAS SUPERFICIES

PARCELA MENOR QUE LA MINIMA SALVO ADQUISICION SIMULTANEA POR LOS COLINDANTES

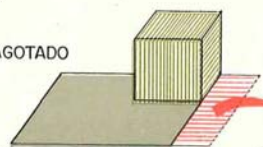


ARTº 78-I  
PARCELAS INDIVISIBLES



VOLUMEN POSIBLE AGOTADO

VOLUMEN NO AGOTADO



AL COLINDANTE EN CASO DE DIVIDIRSE



ARTº 80

LA UNIDAD PARCELABLE PODRA SER




AGREGACION DE POLIGONOS

POLIGONO USO UNIFORME

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO-PARCELACIONES Y REPARCELACIONES-2

TITULO II - CAPITULO III



**ARTº 81-1**

E/P+V = 0.51 BENEFICIADO  
E/p+V = 0.51 PERJUDICADO


**ESTADO INICIAL**  
EN EL GRAFICO DE LA IZQUIERDA VAN SEÑALADAS LAS SUPERFICIES QUE CORRESPONDEN A CADA PARCELA EN EL PLAN PARCIAL

E EDIFICABLE  
V VIALES  
P PARQUES  
E/p+V RELACION DE EDIFICABLE A VIALES Y PARQUES

26.500 E/p+V=0.0065  
20.050 E/p+V=1.45  
13.600 E/p+V=3.4  
8.900 E/p+V=0.27

4.500 E/p+V=1.50  
2.000  
7.500  
7.300  
3.600  
3.000  
2.300

1 2 3 5 7




**REPARCELACION EN AGRUPACION DE POLIGONOS I**  
SUPERFICIES EDIFICABLES DE CADA PROPIETARIO PROPORCIONALES A PARCELAS PRIMITIVAS SUPERFICIE ADJUDICADAS DE VIALES Y PARQUE EN RELACION CON NUEVAS PARCELAS SIENDO EL SEXTO DE E/P+V EN LA NUEVA PARCELACION = 0.085 LOS PROPIETARIOS DE 1-2-5 HAN SIDO PERJUDICADOS EN MAS DE ESTA CIFRA Y EXIEN NUEVA REPARCELACION INCLUYENDO POLIGONOS II Y III

E/p+V = 0.51 PERJUDICADO  
E/p+V = 0.51 BENEFICIADO

14.700 E/p+V = 0.51 PERJUDICADO  
17.500 E/p+V = 0.51 BENEFICIADO  
3.200  
6.000  
3.900

1 2 3 5 7

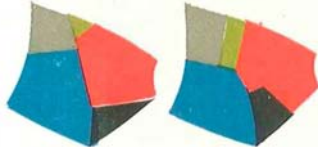


**ARTº 81-2**  
LOS PROPIETARIOS PERJUDICADOS EN MAS DE 1/6 POR ADJUDICARSELES MENOS VOLUMEN EDIFICABLE EN RELACION CON LOS DEMAS, PUEDEN EXIJIR NUEVA REPARCELACION


PARCELA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	VOLUMEN M <sup>3</sup>	RELACION VS
1	1800	5400	3.00
2	6650	22500	3.30
3	4050	10500	2.50
4	5700	16500	2.91
5	9000	27000	3.00
6	6000	7500	1.25
7	3200	9600	3.00
MANZANA	36400	108000	2.96

SIENDO EL SEXTO DE LA RELACION VS PARA LA MANZANA = 0.45 LAS PARCELAS 3 Y 6 TIENEN VOLUMEN INFERIOR EN MAS DE 1/6

**ARTº 81-3 d**  
REGIMEN DE COMUNIDAD




**ARTº 81-3 a**  
EQUIPARAR LAS CIRCUNSTANCIAS DE LAS ANTIGUAS Y NUEVAS PARCELAS



**SEÑALAMIENTO DE CUOTAS**

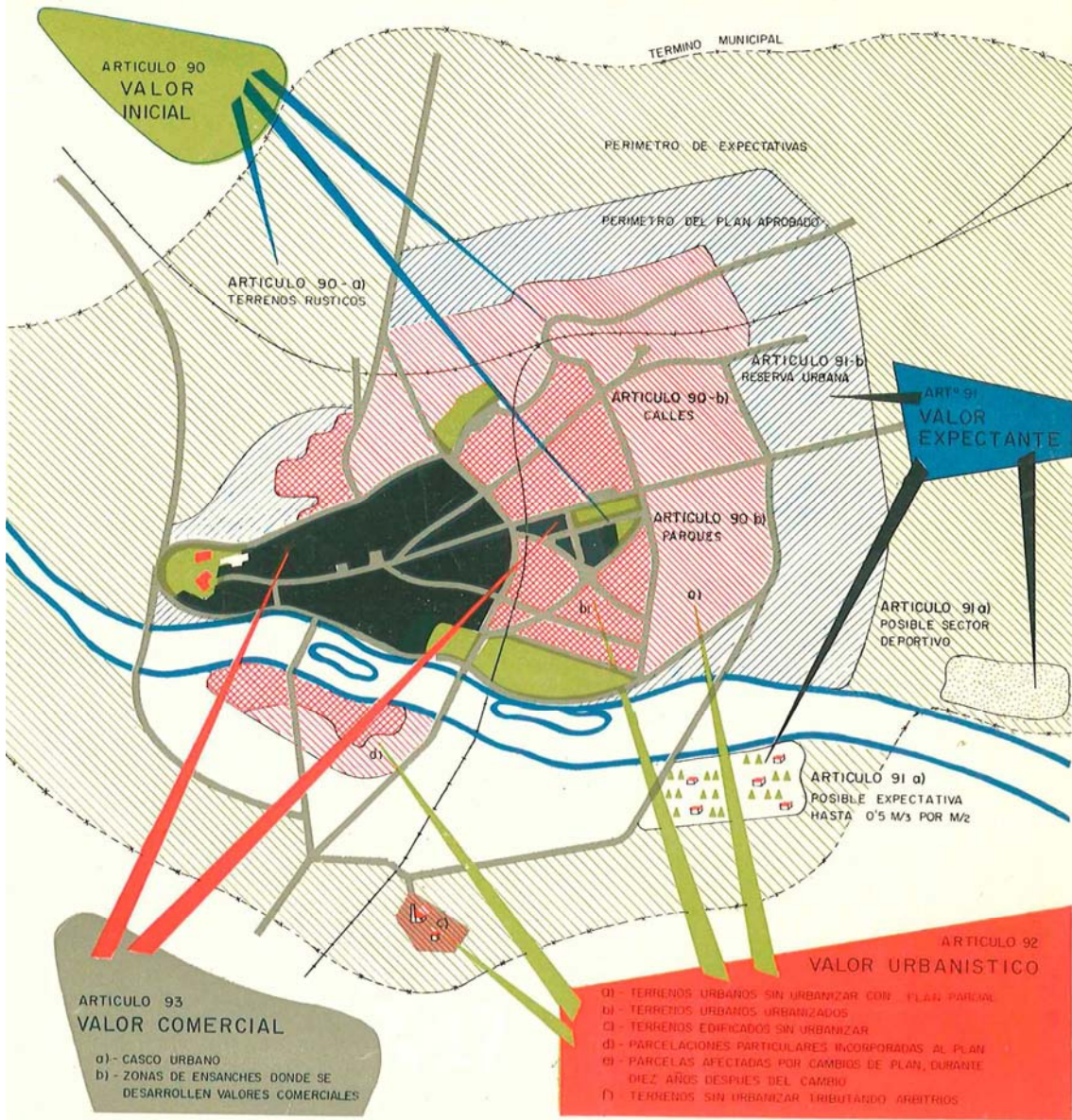
**ARTº 81-3 b**  
TOMAR EN CONSIDERACION LAS PREFERENCIAS DE LOS PROPIETARIOS EN RELACION CON LA EDIFICACION POSIBLE



# REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

# VALORACIONES-I

TITULO II - CAPITULO IV

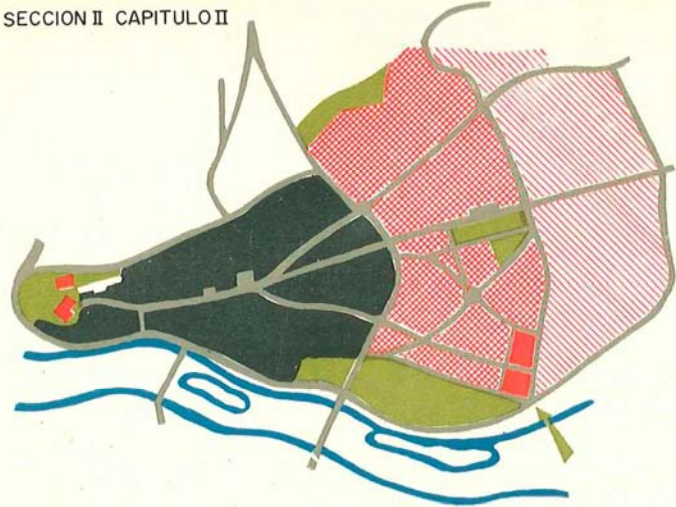


ANEXO nº 1. Documentos legislativos y normativos

TITULO II - CAPITULO IV REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO · VALORACIONES												
DEFINICIONES DEL VALOR					TASACIONES							
ARTICULOS	CLASE DE VALOR	APARTADO	LETRA	EXPLICACION DEL CONCEPTO	ARTICULOS	CLASE DE VALOR	APARTADO	LETRA	EXPLICACION DEL CONCEPTO			
86	VALOR INICIAL			TERRENOS NO URBANIZADOS CON VALOR DETERMINADO POR SU RENDIMIENTO RUSTICO EFECTIVO O POTENCIAL.								
87	VALOR	1	1*	ZONAS CON POSIBILIDAD DE PLANEAMIENTO EN 15 AÑOS E IGUALDAD DE CIRCUNSTANCIAS	90	CON VALOR INICIAL	1	a)	LOS TERRENOS RUSTICOS SIN EXPECTATIVAS APRECIABLES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO			
			b)	LOS TERRENOS DESTINADOS A VIALES Y ZONAS VERDES, SALVO APLICACION ARTº 97								
	EXPECTANTE	1	2	d)	PREVISIONES DE PLANO APROBADO	91	CON VALOR EXPECTANTE	2		REVERTIRAN AL PROPIETARIO LOS COMPRENDIDOS EN LA LETRA b) SI A LOS 30 AÑOS NO SE DESTINAN A CALLES		
				b)	REALIZACIONES EN 15 AÑOS ANTERIORES				1-2	a)	LOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL ARTº 87 CON EXPECTATIVAS QUE SE ACEPTAN DE 0 a 75% V.E. + X%4Sup + Coste a 5 m <sup>2</sup> de EDIFICACION	
				c)	OTROS DATOS COMPLEMENTARIOS					b)	ZONAS DE RESERVA URBANA DEL PLAN URBANISTICO	
				3*	SUPERFICIES TERRENOS NECESARIOS EN 15 AÑOS				3		LA TASACION TENDRA COMO LIMITE MINIMO EL VALOR INICIAL, PREVALECIENDO ESTE SOBRE EL EXPECTANTE, SI FUESE EL EXPECTANTE INFERIOR A AQUEL V.I. < V.E. < V.U.	
4*	ESTIMACION VALOR URBANISTICO PREVISIBLE EN RELACION 1º) POSIBLE VOLUMEN EDIFICABLE 2º) CON URBANIZACIONES REALIZADAS		a)	TERRENOS URBANOS, SIN URBANIZAR, CON PLAN PARCIAL								
5*	FIJACION DE LA PLUSVALIA PORCENTAJE SOBRE VALOR URBANISTICO MENOS VALOR INICIAL		b)	TERRENOS URBANOS, URBANIZADOS POR EL AYUNTAMIENTO O CON APROBACION DE ESTE								
88	VALOR URBANISTICO	1		POR COEFICIENTE EN RELACION CON EL COSTE PREVISIBLE DE LA EDIFICACION PERMITIDA EN CADA TERRENO	92	CON VALOR URBANISTICO	1-2	c)	TERRENOS EDIFICADOS, SIN URBANIZAR HAY DOS CASOS: SI NO SE AJUSTA AL PLAN, EL VOLUMEN MAXIMO EL EDIFICADO, SI SE AJUSTA, SERA EL PREVISTO EN EL PLAN			
2		EN PLANES A LARGO PLAZO SE REDUCEN EN FUNCION DEL TIEMPO	d)	PARCELAS PROCEDENTES DE PARCELACIONES SIN APROBACION MUNICIPAL QUE SE INCORPORAN AL PLAN DE ORDENACION								
	2		VALOR INICIAL MAS PLUSVALIA DE 15 AÑOS $V.E. + V.I. + C\% (V.U. - V.I.)$	e)				PARCELAS PROCEDENTES DEL PLAN QUE SUFREN CAMBIOS POR REFORMAS DE AQUEL, DURANTE 10 AÑOS DESPUES DEL CAMBIO				
				f)				TERRENOS SIN URBANIZAR TRIBUTANDO ARBITRIOS DE SOLARES ANTES DE LOS 5 AÑOS DE ESTAR EN VIGOR LA LEY, VALOR ASIMILADO A EXPECTANTE ARTº 87 $V.U. + V.I. + \text{ARBITRIOS PAGADOS}$				
89	VALOR COMERCIAL			NORMAS Y CRITERIOS DE ACUERDO CON LOS ESTABLECIDOS EN LA LEY DE EXPROPIACION FORZOSA				93	CON VALOR COMERCIAL	1	a)	SOLARES DEL CASCO URBANO
											b)	SOLARES EXTERIORES AL CASCO, EN POLIGONOS DONDE SE DESARROLLEN VALORES COMERCIALES
							2		NO PODRAN, TASARSE CON VALOR COMERCIAL TERRENOS SUJETOS A EXPROPIACION POR NO CUMPLIMIENTO DE PLAZOS DE EDIFICACION			

# EJECUCION DE LOS PLANES DE URBANISMO - SISTEMA DE COOPERACION

SECCION II CAPITULO II



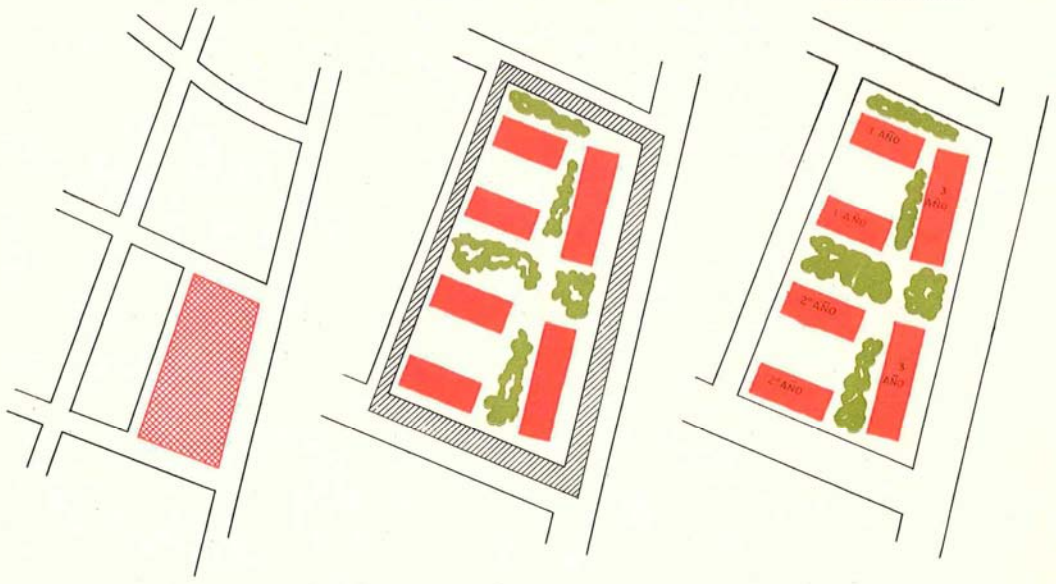
ART. 117  
COSTE DE URBANIZACION EN PROPORCION A LA SUPERFICIE DE PARCELA



ART. 113 3  
POLIGONOS DE CIERTA AMPLITUD EN SECTORES DE NUEVA URBANIZACION

ART. 115-116  
CESION DE VIALES Y JARDINES

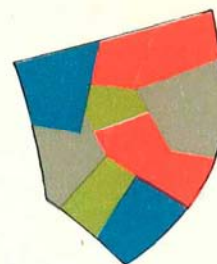
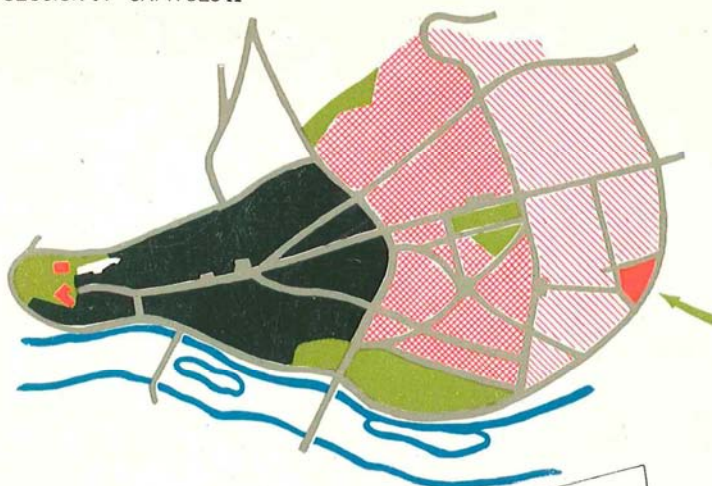
ART. 116-119  
EDIFICACION A PLAZO FIJO EL NO CUMPLIMIENTO SUPON- DRA EXPROPIACION



CESION DE TERRENOS VIARIOS, PARQUES Y JARDINES (VEASE GRAFICO DE CESION DE TERRENOS VIALES)

# EJECUCION DE LOS PLANES DE URBANISMO - SISTEMA DE COMPENSACION

SECCION IV - CAPITULO II



ART 124-125  
POLIGONO

INICIATIVA POR LA MAYORIA DE 50%  
INICIATIVA POR EL AYUNTAMIENTO  
U ORGANISMO URBANISTICO

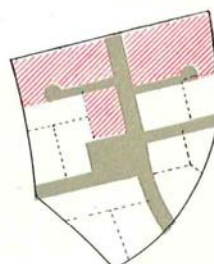
ART 125-126-127  
JUNTA DE COMPENSACION  
POR EL 60% DE PROPIETARIOS  
MIXTA CON EL AYUNTAMIENTO  
(EXPROPIACION FORZOSA DE  
PARCELAS NO CONFORMES)  
PROCEDIMIENTO DE REPARCE-  
LACION Y FINANCIACION



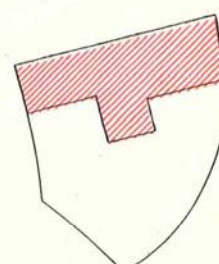
ART 127  
REDACCION  
DEL PROYECTO



ART. 127  
REALIZACION DE LAS OBRAS  
DE URBANIZACION



EJECUCION PARCIAL DEL PROYECTO  
Y DE REALIZACION DE LAS PARCELAS



ART. 127  
REPARTO DE BENEFICIOS  
PROPORCIONAL AL CAPITAL DE APORTACION DES-  
CONTADOS GASTOS DE PROYECTO Y DE LAS OBRAS  
DE URBANIZACION

ART 128- CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LA JUNTA, EL AYUNTAMIENTO PROCEDERA A LA EXPROPIACION PARCIAL O TOTAL DE DEL POLIGONO.-

# PLANES DE URBANISMO

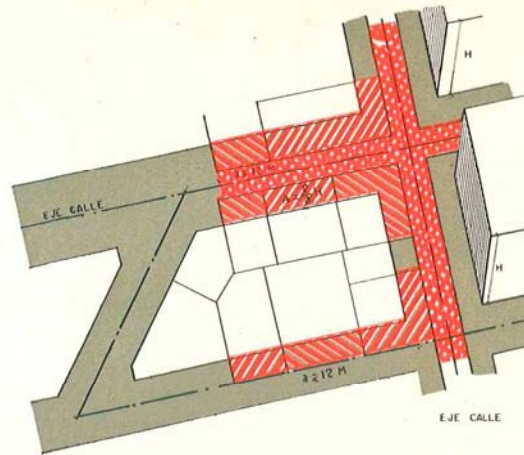
## SECCION V - CAPITULO II

(SECTORES PARCIALMENTE URBANIZADOS Y EDIFICADOS) CESION POR LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS PARA CALLES, PARQUES Y JARDINES AL AYUNTAMIENTO.



LOS TERRENOS A EDIFICAR QUEDAN DE PROPIEDAD DE LOS TITULARES (ART. 129)

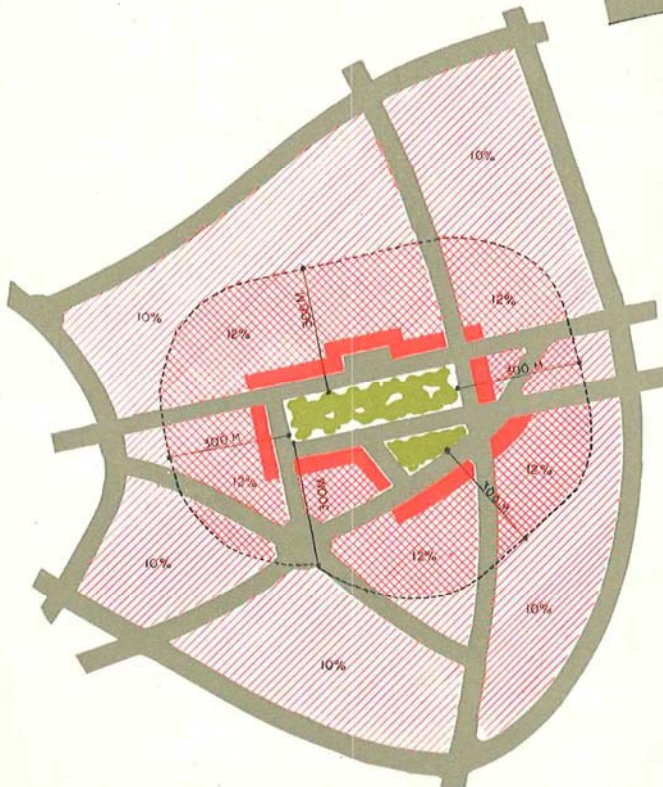
LOS TERRENOS DE EDIFICIOS Y SERVICIOS PUBLICOS SERAN ADQUIRIDOS POR QUIEN PROCEDA MEDIANTE INDEMNIZACION. LAS OBRAS DE URBANIZACION SE EJECUTARAN MEDIANTE CONTRIBUCIONES ESPECIALES (ART. 130)

# SISTEMA DE CESION DE TERRENOS VIALES



ART. 116

-  TERRENO A CEDER POR EL PROPIETARIO
-  TERRENO A ABONAR POR EL AYUNTAMIENTO
- H ALTURA DE LA EDIFICACION



CESION DE TERRENOS PARA PARQUES Y JARDINES CORRESPONDIENTES A UN SECTOR (ART. 115 Y 116).-LOS PROPIETARIOS CEDERAN EL 10% DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE.

AUMENTO HASTA EL 15% EN FINCAS CON VISTAS SOBRE EL PARQUE O JARDIN Y UN 12% PARA LAS RADICADAS A 300 METROS DEL PERIMETRO DEL PARQUE.

CUANDO LA ALTURA EDIFICADA SUPERE A CINCO PLANTAS SE INCREMENTARAN ESTOS COEFICIENTES EN PROPORCION A SU VOLUMEN.

EL PROPIETARIO PERJUDICADO POR CESIONES DESPROPORCIONADAS (ART. 116) PODRAN SOLICITAR REPARCELACION.



ANEXO nº 1. Documentos legislativos y normativos

**ANEXO nº 2. Documentos urbanísticos**

ANEXO nº 3. Otros documentos



## MUNICIPIOS "AUTÓNOMOS"



## **Documento 2.1.**

Proyecto de nuevas alineaciones

Municipio: ALCÀSSER.

Tipo de documento: Proyecto de ensanche (Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 14 de julio de 1924).

Ámbito: Casco de la población y ensanche proyectado.

Autor: José Beneyto Benacer.

Aprobación definitiva: 14 de julio de 1944 (Comisión Provincial de Sanidad Local).

Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, signatura 3/756-1.



# PROYECTO DE NUEVAS ALINEACIONES

## ALCACER



Entrada - 14 - Abril - 1944  
APROBADO - 14 - Julio - 1944 - Comisión de Fideicomiso

PROPIETARIO:

AYUNTAMIENTO DE ALCACER

ARQUITECTO:

JOSE BENEYTO BERNACER

<b>GENERALITAT VALENCIANA</b> CONSEJO DE ALCALDES Área Central de la Generalitat Valenciana	
Cod.	_____
Data	_____
n.º 3/756-1	

DICIEMBRE 1943

77

**SUBCOMISIÓN PROVINCIAL DE SANIDAD LOCAL**

En la sesión celebrada por esta Subcomisión Provincial de Sanidad de su presidencia el día 14 del actual se acordó entre otros el siguiente acuerdo:

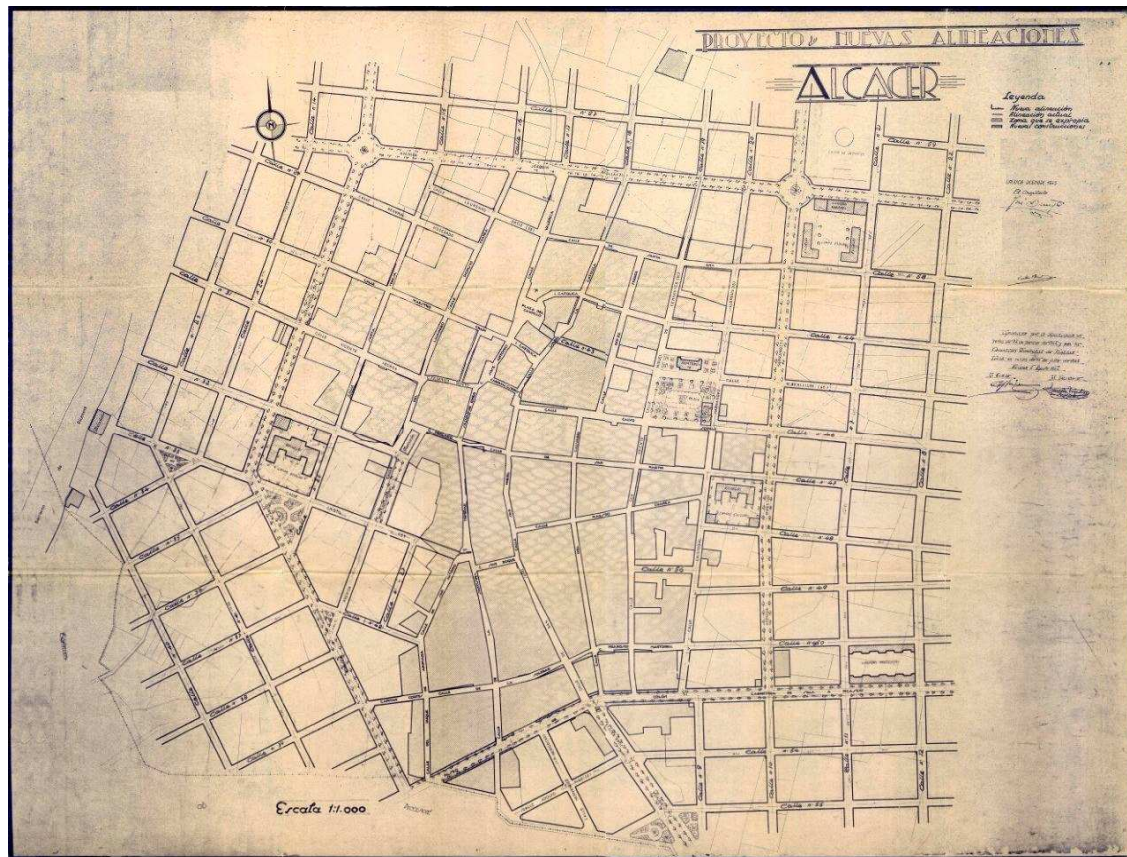
1944

"Examinado el proyecto de nuevas alineaciones de Alcaicer, remitido por el Ayuntamiento y suscrito por el Arquitecto D. José Beneyto, se da lectura al informe del Arquitecto Donato D. Luis Albert, que dice lo siguiente: "Estudiado nuevamente el proyecto en el que la Corporación Municipal ha tomado el acuerdo de no autorizar la construcción de edificios cuya altura sea superior a 7'50 metros, compuestos de planta baja y piso en las calles que en el proyecto figuran con anchura de ocho metros, y teniendo presente que el Estatuto Municipal autoriza la construcción de una altura de 10 metros en las calles de anchura de poblaciones que reúnan circunstancias que a juicio de la Comisión se estime oportuno, y teniendo en cuenta que la altura de los edificios que se construyen en las calles de 8 metros sea inferior a su anchura total, estima el que suscribe, si la Comisión lo considera suficiente, autorizar con esta condición las calles proyectadas de 8 metros, estando en los demás extremos conforme a lo que corresponde en ellos, informe favorablemente." -  
 He conformidad con dicho informe se aprueba el proyecto con la condición de que no se construyan casas que excedan en altura de los 7'5 metros en las calles de 8 metros."  
 Lo que traslado a V. para su conocimiento, el de esa Corporación Municipal de su presidencia y efectos oportunos, con devolución del expediente.  
 Dios guarde a

V. muchos años  
 Valencia 23 de Julio de 1944  
 EL GOBERNADOR CIVIL- PRESIDENTE.

DIPUTACIÓN

SR. ALCALDE DE ALCACER





PROYECTO DE NUEVAS ALINEACIONES DE ALCACER.



MEMORIA

Teniendo en cuenta la conveniencia y necesidad de proyecto Urbanos que evitando el desarrollo de los pueblos, sin un plan fijo y determinado, con sus funestas consecuencias en relacion tanto en la circulacion y trafico como a la higiene, belleza y economia, ordenando el crecimiento racional de las poblaciones, el Ayuntamiento de Alcacer, nos encarga el estudio de un Proyecto de ensanche y de nuevas alineaciones de esta poblacion.

Tiene por objeto pues, la presente Memoria la explicacion del Proyecto desarrollado en los planos que se acompañan de nuevas alineaciones del pueblo de Alcacer.

Este pueblo perteneciente a la Provincia de Valencia, y situado a unos <sup>13 Km.</sup> (diez y ocho metros) de la Capital, esta emplazado en la Carretera de Silla a Picasent y a unos <sup>de 3.</sup> (cuatro) Kilometros de aquel.

A la vista del plano del pueblo levantado recientemente, se observa la forma caprichosa e irregular de su trazado, sin ningun plan definido y construido mas bien <sup>atendiendo</sup> a los intereses individuales.

Afecta una forma alargada segun la direccion Norte Sur, con manzanas irregulares, desprovista de Plazas, y espacios libres, con calles todas ellas menores de diez metros de ancho.

La unica comunicacion moderna que tiene es la Carretera de Silla a Picasent, y de ella parten las dos o tres calles mas importantes, de apenas siete metros de ancho que atraviesan el pueblo de Sur a Norte y constituyen las dos vias de trafico las entradas del Pueblo.

La unica Plaza que existe es la Plaza del Caudillo, situada frente la Iglesia Parroquial, que afecta una forma poligonal e irregular, midiendo escasamente treinta y cinco metros por veinticinco, im-

propia e insuficiente para las funciones que en la actualidad desempeña, puesto que se utiliza como Plaza pública, religiosa y de Espectáculos al aire libre etc, etc..

Esta emplazada esta población en terreno llano sin montes ni desniveles, pues el pequeño que existe en la dirección de Oeste a Este apenas es sensible. Su termino municipal esta formado casi en su totalidad en terrenos de regadio que unido al clima muy templado, hacen que el pueblo sea rico y eminentemente agricola.


Siendo la Industria de escasa importancia y limitada exclusivamente a los derivados de productos agricolas (Fabricas de harinas, Almacenes de naranjas y frutos) y existiendo alguna fabrica de yeso instaladas en la parte Suroeste, lindantes casi con el termino de Picasent

La ausencia de espacio libres en el pueblo puede en parte estar justificada, por que a causa de la fertilidad de los terrenos que lo circundan puede considerarse rodeado por un gran jardin ya que la mayoría de estos campos son naranjales, limoneros etc, etc...

El crecimiento de la población en la actualidad se dirige principalmente a la parte Sureste y Este del pueblo, siendo de menor importancia hacia el Oeste, Sur y Suroeste, en estas ultimas por lindar con la linea divisoria del termino de Picasent.

Teniendo en cuenta que la mayor parte de las construcciones de la población son viviendas de caracter agricola, formada de planta baja y un piso que por regla general este se destina a granero y almacen, lo que hace que las casas tengan una altura que oscilan entre siete y siete cincuenta metros, hemos proyectado a pesar de lo que lo legislado ordena una anchura minima de doce metros, calles de ocho metros, puesto que con los ocho metros todas las viviendas podran recibir la luz necesaria para que reunan las minimas condiciones de habitabilidad.

Tambien hemos proyectado calles en razon de su importancia, destino y posible trafico, de diez, doce y diez y seis metros, y hasta veinte metros de anchas, estas ultimas destinadas a paseo.



Atendiendo a las nuevas construcciones que pueden edificarse y teniendo en cuenta que los edificios de paredes planas y esquinas recortadas son las mas economicas, hemos procurado en lo posible proyectar la manzanas rectangulares, con el lado mayor orientado al mediodia, al Levante o al Sureste, por creer ser la orientacion mas conveniente para las nuevas viviendas. En cuanto a las dimensiones de estas manzanas nuevas oscilan entre setenta a ochenta metros de largo por cincuenta a sesenta metros de ancho, de forma que aceptando los edificios mas corrientes tengan tres crujias de cuatro metros de profundidad, en una manzana resultarian dos zonas edificables de doce metros de ancho a cada unade las calles de mayor longitud de la manzana por el largo de esta, quedando en el interior de esta manzana un patio o espacio libre ( destinado a jardin, patio o corral)... de veintiseis metros, como así mismo por setenta a ochenta metros, segun el largo de esta manzanas.

El presente estudio comprende la forma circunvalante del casco urbano de Alcaicería limitandános en la reforma del interior a ligeras modificaciones de ~~entrantes~~ o salientes en algunas calles con objeto de igualar el ancho de las mismas. En cuanto a la apertura de nuevas calles dentro del casco urbano solamente proyectamos una (la marcada en el plano con el numero 43.) que creemos casi indispensable para el enlace entre la poblacion actual y el nuevo ensanche; La prolongacion de la calle de Isabel la Catolica hasta el cruce con la calle numero 2 ; La prolongacion de calle numero 13 hasta la numero 2 ; y la prolongacion de la calle numero 33 hasta la Plaza del Doctor Moliner.

En cuanto a las nuevas alineaciones del ensanche, hemos procurado en lo posible sujetarse a las alineaciones de algunos edificios existentes en su perimetro, y siguiendo en lo posible las direcciones de las calles en parte iniciadas, en evitacion de expropiaciones, que haciendo antieconomicas las soluciones, dificultan la realizacion del proyecto.

Al proyectar una nueva plaza donde ira emplazada la nueva casa del Ayuntamiento (por haber sido derribada la que existia) y donde pue


den emplazarse los edificios que se construyan de carácter oficial (casa Sindical, Casa del Partido, Casa de Correos, etc. etc.. ) Comercios, Casinos etc. etc... . Esta nueva Plaza constituirá lo que podríamos llamar centro cívico del pueblo quedando convertida la pequeña Plaza del Caudillo con la Iglesia al fondo y la Cruz de los Caídos, en centro exclusivamente religioso.

Partiendo que la única comunicación del pueblo es la Carretera de Silla a Picassent, este nuevo plano de alineaciones lo hemos basado en la proyección de las calles números 1, 2, 3, 4 y 5 que unidos sus ejes entre sí rodean al actual casco urbano, formando una calle que podríamos llamar de circunvalación o transitos. La calle 1 y 4 que tiene su comienzo en la Carretera ya mencionada de Silla a Picassent, constituirá las entradas del pueblo, descomgestionando el tráfico por el interior, puesto que de ellos parten los enlaces con las actuales calles; Al mismo tiempo la prolongación de calle número 3 pasado el cruce con la calle número 2 enlazará con el Camino viejo de Torrente y la prolongación de la calle número 2 con el Camino viejo del Albal.

Como hemos dicho la calle número 1 constituye la entrada del pueblo viniendo de Silla, de ella parten a la izquierda los enlaces con las calles actuales y a la nueva plaza anteriormente mencionada. La número 5, forma la entrada por la parte de Picassent y de ella y a la derecha, parten los enlaces al actual pueblo y al nuevo ensanche.

La prolongación de la calle número 3 por el Norte y la número 2 por Levante pueden sustituir otras entradas secundarias puesto que se unen como hemos dicho a los caminos viejos de Albal y Torrente respectivamente.

Teniendo presente la actual población de Alcaicer de ( 5.000 habitantes aproximadamente) y al posible crecimiento de población, y no contando con ningún edificio escolar, pues las actuales Escuelas se encuentran establecidas en pisos (y casas) particulares hemos proyectado tres emplazamientos para tres grupos escolares, con las correspondientes viviendas para Maestros y Campos Escolares.



Hechos proyectado también algunos parques y jardines, aprovechando las manzanas pequeñas e irregulares, su número no se ajusta a las nuevas normas de urbanización que aconsejan el establecimiento de estos espacios verdes, cada 200 o 300 metros, teniendo en cuenta como antes hemos dicho o mencionado de que todo el pueblo está rodeado de huertos con arbolado, los campos escolares con jardín, y las calles números 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 al actual paseo de Colón que su anchura permite la plantación de árboles, pueden ser suficientes los establecidos.

Con todo lo expuesto creemos suficientemente explicado el proyecto de estas nuevas alineaciones, que en resumen no es otro que el de sin salirse de las condiciones mínimas <sup>que</sup> debe poseer todo plano de ensanche, sea fácil su realización, no siendo gravoso ni antieconómico para el Ayuntamiento.

-----

SEGUNDA PARTE - REFERENCIA DE LAS CALLES.

-----

Calle n. 1 -- El eje de esta calle consta de dos tramos, el primero, el más próximo a la carretera de Silla a Fiossent, tiene el eje perpendicular al eje de esta carretera, y comprende desde la misma, hasta el cruce de la calle número 48. El segundo tramo, que comprende desde este cruce hasta el cruce con la número 2. La longitud del eje del primer tramo es de 170 metros y el segundo de 406 metros. El ancho de esta calle es de 16 metros, de los cuales 8 metros, se destinan a aceras y los restantes a calzada, que permiten el tráfico en doble dirección y estacionamiento.

Calle n. 2 -- Esta calle consta de un solo tramo, que comprende desde el cruce de la calle descrita n. 1 hasta el cruce n. 3. El ancho de esta calle es el mismo de la número 1 y su eje forma 90° con el eje de la número 1. La longitud de este eje es de 526 metros.

La prolongación de esta calle en su parte Este o Levante vendrá a enlazar en su día con el actual camino de Albal. En el cru

de esta calle con la calle numero 1 y 3 forma dos Plazas circulares de 20 metros de radio.

Calle n.3 -- Consta de un solo tramo, que va desde su cruce con la numero 2 hasta el cruce con la numero 33, formando un angulo de 90 grados con la numero 33. El ancho de esta calle sera tambien el mismo que las anteriores, es decir de 16 metros y su longitud de sea 41 metro. La prolongacion pasado el cruce con la numero 2, vendra a enlazar con el Camino viejo de Torrente.

Calle n. 4 -- Consta de un solo tramo, que comprende desde el cruce de esta calle con la numero 3 y la numero 33 hasta el Paseo de Colon (Carretera de Silla a Picassent) Tendra una longitud de 430 metros y formara un angulo de 135 grados con la calle numero 3, siendo normal con el Paseo de Colon.

Estas calles, que se han descrito enlazadas entre si, forman lo que anteriormente hemos llamado Calle de Transitos o Circumbalacion y las entradas principales al pueblo y de estas parten los enlaces al actual casco urbano, y al ensanche que se proyecta.

Calle n.5 -- De un solo tramo, que comienza desde el Paseo de Colon hasta el termino de Picassent. Esta calle de 10 metros de ancho queda transformada en Paseo, distribuida su amplitud de la siguiente forma. En dos aceras de 1'50 metros de ancho; dos calzadas de 5 metros cada una. (Una circulacion y estacionamiento) y siete metros de Paseo central con arbolado. El eje de esta calle forma con el Paseo de Colon los angulos siguientes: 56 grados y 97 grados.

Calle n. 6 -- Comprende un solo tramo, que va desde la Plaza del Mercado, hasta su cruce con la calle n.33. Su anchura es igual al de la numero 5. de veinte metros, distribuidos de la misma forma.

Hos ha inducido ha su proyeccion el descongestionar la Plaza del Mercado, que en la actualidad es una plaza cerrada e insuficiente para su destino. Tiene una longitud de 90 metros y su eje es perpendicular a los ejes de las calles numeros 32 y 33.

Calle n.7 -- Esta calle consta como la n.1 de dos tramos, siendo paralela a ella en toda su extension. El primero que comprende des-



de la Carretera de Silla a Picasent hasta el cruce de la numero 48, y el segundo desde la calle numero 48 hasta la prolongacion de la numero 2. El primer tramo tiene una longitud entre ejes de 178 metros, y el segundo de 406 metros. Tiene un ancho de diez metros distribuidos de la forma siguiente: Dos aceras de 1'25 metros de ancho y 7'50 metros de calzada.

Calle n. 8 -- Tambien como la anterior de dos tramos, paralelos a los anteriores y paralelos a la numero 7. El primer tramo tiene una longitud de 168 metros y el segundo de 406'50 metros.

Calles n. 9, 10, 11, y 12 -- El eje de estas calles constan de un solo tramo y es perpendicular al eje de la Carretera de Silla a Picasent y sus anchos es de 10 metros, siendo su longitud desde esta Carretera hasta el limite del termino municipal.

Calle n. 13 -- De dos tramos, uno que comprende desde el Paseo de Colon hasta su cruce con la calle n. 46 de 322 metros, y otro desde este punto hasta el encuentro con la calle n. 2 de 285 metros de longitud; El eje del primer tramo forma un angulo de 83 grados con el eje de Paseo y el segundo forma un angulo de 86 grados con el eje de la calle numero 2.

Calle n. 14. De un solo tramo, prolongacion de la calle numero 24 en su cruce con la prolongacion de la numero 2 en su parte Oeste. Su eje es perpendicular al eje de la prolongacion de esta numero 2, y su ancho es de 8 metros, distribuidos en la siguiente forma: Un metro para cada una de las aceras, y seis metros de calzada.

Calles n. 15, 16, 17, 18, 19 y 20 -- Estas calles como la anterior tienen su eje perpendicular a la calle numero 2 y su ancho el mismo siendo prolongacion respectivamente de las actuales calles de Santa Teresa, Maestro Chansa, calle Valencia, Isabel la Catolica, calle n. 5 y calle n. 135.

Calle n. 21 y 22 -- De 10 metros de anchas, sus ejes son perpendiculares al de su prolongacion de la calle numero 2, por su parte Este, y tambien a ser tambien prolongacion de las nuevas calles numeros 7 y 8.



Calles n. 23 y 24 -- Constan las dos de un solo tramo, sus ejes son paralelos y comprenden desde la calle n. 3 hasta la prolongacion de la numero 2 en su parte Oeste. Son perpendiculares al eje de la calle n. 33 y forma un angulo de 75 grados con el eje de la calle numero 2. y mide una longitud de 380 metros, la calle numero 23 y 195 la calle numero 24.

Calle numero 25 -- Viene a ser prolongacion de la calle de Santa Teresa por su parte Sur; y comprende desde su cruce con la calle n. 32 hasta la calle numero 4; Su eje es perpendicular al de la calle numero 32 y su longitud es de 1384 metros entre eje y su ancho es de 8 metros.

Calle n. 26 -- Comprende un solo tramo, que va desde el cruce de esta con la calle n. 4 hasta el cruce con la numero 33. Su eje es perpendicular al de esta y forma un angulo de 47 grados con el eje de la calle numero 44. Su longitud entre ejes es de 144 metros. El Ancho es de 10 metros señalado con el numero 6 ya descrito, constituyendo por lo tanto una de las entradas a la Plaza del Mercado.

Calle n. 27 -- De un tramo, de 110 metros de longitud con eje perpendicular al de las calles 42 y 33 que constituyen sus limites, su ancho es de 8 metros.

Calle n. 28 -- Esta calle se proyecta de un solo tramo y es continuacion de la actual calle de Ortiz y comprende desde esta calle hasta la prolongacion de calle de Santa Teresa. Su eje es perpendicular al de esta ultima calle, formando un angulo de 87 grados con la calle de Dionisio Chanzas con una longitud de 84 metros.

Calle nu. 29 -- De un solo tramo, que comprende desde la calle de Dionisio Chanzas, hasta el cruce de la prolongacion de la numero 2.

Esta calle en su mitad viene cruzada por la numero 3 siendo los ejes de estas calles perpendiculares. El ancho de esta calle es de 8 metros.

Calle n. 30 -- Es el paralelo a la anterior y del mismo ancho de 8 metros, que viene a ser prolongacion de la actual calle del Maestro Chapi.

Calle n. 31 -- Prolongacion de la calle de Federicó Martí, es de 9 metros de ancho, sigue las alineaciones de esta calle y su





eje forma un ángulo de 87 grados con el eje de la calle número 3.

Calle n. 32 -- De un solo tramo, de eje perpendicular a la calle n. 3 tiene su origen en la Plaza del Mercado, constituyendo otra de las entradas a la Plaza.

Calle n. 33 -- También de un solo tramo, comprende desde la Plaza del Doctor Moliner, hasta el actual Matadero, en su trazado tendrá que expropiarse las casas señaladas en el Plano de la Plaza del Doctor Moliner. Tiene un ancho de 10 metros, en su mitad se cruza con las calles número 3 y 4 sirviendo de enlace entre estas dos, forma un ángulo con el eje de la calle n. 4 de 44 grados.

Calle n. 34 -- De un tramo tiene su origen en su cruce con la calle número 33 y llega hasta el límite del término con un ancho de 8 m. y su eje forma un ángulo de 43 grados con el eje de la calle n. 33.

Calle n. 35, 36, 37, 38 y 39 -- calles de ejes paralelos entre sí, y perpendiculares al de la calle número 4 y llegan hasta el límite del término. Tiene un ancho de 8 metros.


Calle n. 41 -- Consta de un tramo, paralela a su anterior comprende desde su cruce con la calle número 33 hasta el final del término, formando un ángulo de 47 grados con el eje de la calle n. 33. Su ancho es de 8 metros.

Calle n. 40 -- Consta de un tramo, con el eje perpendicular a las calles anteriormente descritas.

Calle n. 42 -- De un tramo solamente, es de 127 metros de longitud, comprende desde la calle número 4 hasta la actual calle del Duque de Almodovar formando un ángulo de 43 grados con el eje de esta calle n. 4

Calle n. 43 -- Calle que constituye la reforma urbana más importante que se proyecta y que tiene por objeto la unión de la actual Plaza del Caudillo con la nueva Plaza del Ayuntamiento, consta de tres tramos que comprende el primero desde la nueva Plaza a la calle de Gomez Ferrer; el segundo desde esta a la calle de Isabel la Católica, y el tercero desde esta calle a la actual Plaza del Caudillo, siendo su ancho uniforme de 8 metros.

Calle n. 44, 45, 46 y 47 -- Calles de un solo tramo, y con eje



perpendicular a la calle número 1. Comprende desde la calle número 1 hasta el termino. Sus anchos serán de ocho metros desde la calle 46 y su prolongación hasta la Plaza pasado el cruce de la calle número 2, que tiene 12 metros al igual que la prolongación de la calle 45 hasta la misma Plaza, distribuido este ancho de la forma siguiente: dos metros para cada una de las aceras y ocho de calzada.

Calle n. 48 -- También de un solo tramo, que comprende desde su cruce con la calle número 13 hasta el termino. Su eje es perpendicular al eje de la calle número 1 en su segundo tramo.

Calles n. 49 y 50 -- Consta de un solo tramo, comprendiendo desde la calle número 13 hasta el termino. Sus ejes son paralelos entre sí y normales al eje de la calle número 1 en su primer tramo; Tienen un ancho de ocho metros, los ejes de estas calles forman un ángulo de 98 grados con el eje de la calle n. 13.

Calle n. 51 -- Esta calle que es continuación de la calle de Levante tiene 8 metros de anchura, y comprende desde su cruce de la calle de Calvo Sotelo hasta la calle número 2 con el eje de la calle número 2. Tiene una longitud entre ejes de 250 metros.

Calle n. 52 -- De un tramo y comprende desde la calle número 5 hasta el límite con el termino de Picassent, formando un ángulo de 999 grados con el eje de la calle número 5. Su ancho es de 8 metros.

Calle n. 53 -- Que comprende desde el Paseo de Colon, hasta el límite del termino de Picassent. Su eje es perpendicular al eje del Paseo de Colon y al de la calle número 52.

Calles n. 54 y 55 -- Los ejes son paralelos a la Carretera de Silla a Picassent, formando un ángulo de 56 grados con el eje de la calle número 5 y comprende desde esta calle hasta el termino.

Calle n. 56 -- Pequeña calle de enlace entre la calle n. 13 y la calle de Levante, tiene un ancho de 8 metros y su eje es perpendicular a la calle de Levante.

Calle n. 57 -- Es de un solo tramo, paralelo a la calle n. 2 y de eje perpendicular a la prolongación de la calle número 1 y número 2 en su parte Norte, tiene un ancho de 8 metros y una longitud de 525 m.



Calle numero 58 -- Prolongacion de la actual calle de Santa Ana, es de ocho metros de ancho, su eje es perpendicular a la calle numero I en su segundo tramo, comprende desde el cruce con la calle numero I hasta el termino.

Calle n. 59 -- Calle de un solo tramo perpendicular a la numero 21 y de ocho metros de ancho. Esta calle la podriamos considerar como prolongacion de la calle numero 57, sino proyectaramos el Campo de Deportes que ocupa la superficie de dos manzanas.

Como hemos dicho anteriormente, proyectamos una nueva Plaza donde podran ir emplazados los diferentes edificio administrativos y publicos ( Ayuntamiento, Casa Sindical, Espectaculos etc. etc... constituyendo una nueva Plaza civica del pueblo. Esta tambien emplazada entre las calles numero 51 (prolongacion de la actual calle de Levante, numero 13) prolongacion de la actual calle de Calvo Sotelo, calle 45 y la nueva calle numero 43. Esta Plaza prevista de un pequeno jardin con abboles y en el centro un Monumento conmemorativo o fuente. El nuevo Ayuntamiento situado en uno de los ejes de esta Plaza constituye un edificio aislado entre una calle posterior y dos pequenos jardines laterales.

La Carretera de Silla a Picassent, entre el trayecto que pasa por el pueblo la ensanchamos hasta 16 metros con objeto de que queda cuatro metros para cada acera y ocho de calzada, permitiendo con esto la plantacion de arbolado y su transformacion en el actual Paseo de Colon.

Al proyectar el trazado de la calle numero 4 se observa la necesidad de trazar su cruce con la Carretera de Silla a Picassent dentro del termino municipal de esta ultima, y como dicho cruce forma parte del ensanche de Alcaicer, debera ser remitida una copia del proyecto al Ayuntamiento de Picassent para su estudio y aprobacion, con el fin de que se sujeten en la concesion de las licencias de Obras de nuevas construcciones que les sean solicitadas para construir en esta parte a un mismo plan de alineaciones ya que dicha zona comprende parte de los terminos de Alcaicer y Picassent.

A si mismo debera ser remitido otro ejemplar del proyecto.

a la Excelentísima Diputación Provincial, por afianzar <sup>este</sup> proyecto a la Carretera provincial de Silla a Alborache a su paso por Alcácer.

Dado lo limitado de este estudio, entendemos que el traslado de cada una de las calles de la población de <sup>objeto</sup> de un estudio especial sobre todo en la parte relacionada, con rasantes, expropiaciones, derribos etc. etc..

Con todo lo expuesto y a la vista de los planos que se acompañan, creemos suficientemente explicado el presente proyecto de ~~afianz~~ ciones de Alcácer.

Valencia Diciembre de 1943.

El Arquitecto.

*José Blázquez*



11010-1043

EL SECRETARIO,

*Antonio...*

## **Documento 2.2.**

Proyecto de ordenación urbana

Municipio: BENAGEBER.

Tipo de documento: Plan general de urbanización (Texto articulado de la Ley de Bases de Régimen Local de 16 de diciembre de 1950).

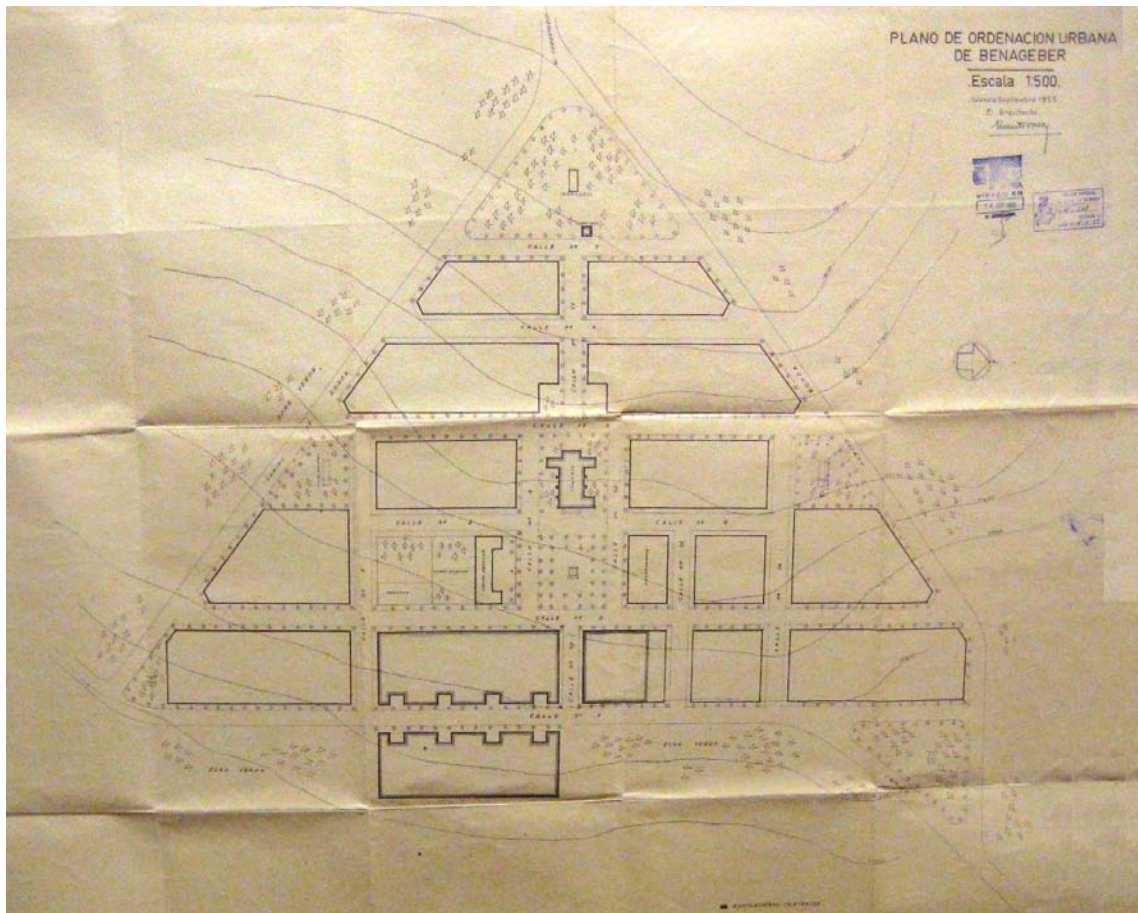
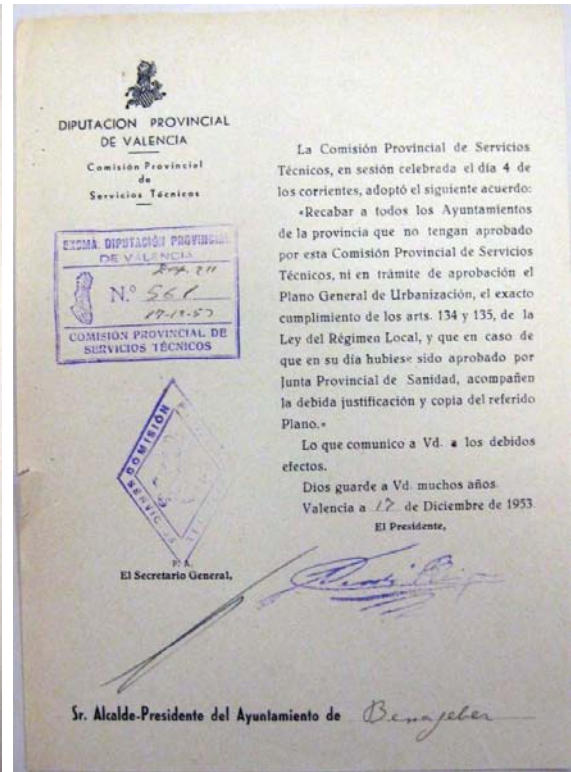
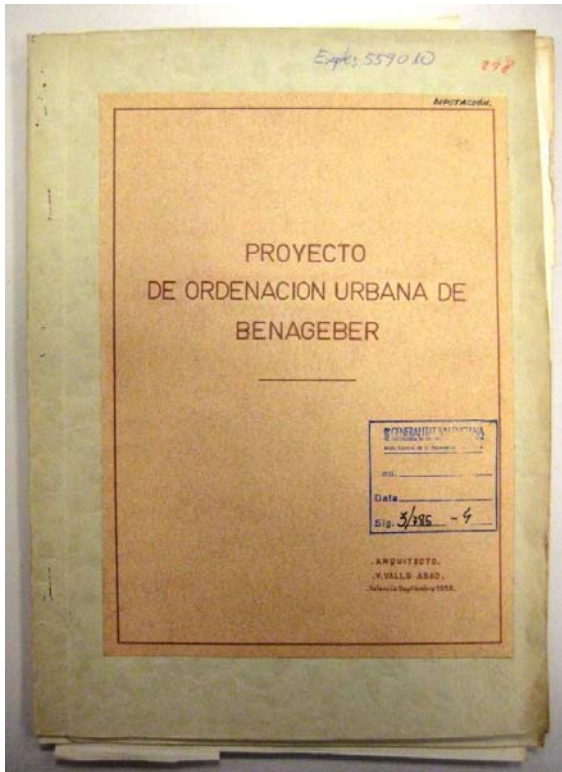
Ámbito: La totalidad del término municipal, aunque la mayor parte de las determinaciones afectan únicamente al casco urbano y al ensanche previsto.

Autor: Vicente Valls Abad.

Aprobación definitiva: 15 diciembre de 1955 (Comisión Provincial de Servicios Técnicos).

Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, signatura 3/785-3 y 4





DIPUTACION PROVINCIAL  
DE VALENCIA

Comisión Provincial  
de  
Servicios Técnicos

COMISION PROVINCIAL  
DE  
SERVICIOS TECNICOS  
Exp. 248  
N.º 733  
19-12-55

La Comisión Provincial de Servicios Técnicos, en sesión celebrada el día 15 de los corrientes, adoptó el siguiente acuerdo:

" Aprobar el Plan General de Urbanización de BENAGEBER, visto que han sido los informes de los señores Arquitecto Provincial e Ingeniero Director de la Sección de Vías y Obras provinciales, condicionando esta aprobación a que se ajuste el Proyecto a lo dictaminado por este último, y con traslado del aludido informe, devolver a dicho Ayuntamiento el Proyecto de referencia, debidamente sellado, archivándose una copia del mismo en estas oficinas."

El informe del Sr. Ingeniero Director de la Sección de Vías y Obras provinciales a que se refiere el acuerdo que antecede, copiado literalmente dice: -  
" I N F O R M E .- Examinado por el Ingeniero de Caminos que suscribe el Plano de Urbanización de Benageber, tiene el honor de informar: - - - - -  
Que la Diputación provincial tiene en conservación el camino vecinal que dá acceso a dicho pueblo desde la carretera de servicio al Pantano del Generalísimo. - -  
Este camino de acceso al poblado, debe protegerse de su estrechamiento por edificaciones a lo largo del mismo, por lo que se le dará el ancho de 26 metros, y el mismo debe tener la calle de ronda que comunica dicho camino de acceso con el del Cementerio. - - - -  
Se informa favorablemente para su resolución por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, con la única condición del ancho fijado de 26 metros entre edificaciones junto al actual camino provincial de acceso al poblado y ronda que une con el del Cementerio. - - - - -  
Valencia, 15 de Diciembre de 1955.- EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, DIRECTOR DE VIAS Y OBRAS PROVINCIALES.- RAFAEL DICENTA.- Rubricado.- SR. PRESIDENTE DE LA COMISION PROVINCIAL DE SERVICIOS TECNICOS. " - - - - -

Lo que, con devolución del ejemplar del Proyecto que se cita, comunico a Vd. para su conocimiento y efectos.  
Dios guarde a Vd. muchos años.  
Valencia, 19 de Diciembre de 1955.

EL PRESIDENTE,  
Minuta

P. A.  
EL SECRETARIO GENERAL,  
Minuta

Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de  
BENAGEBER.-



PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA DE BENAGÉBER

MEMORIA



Datos geográficos y estadísticos.

Antecedentes.

El poblado de Benagéber, objeto del presente proyecto de ordenación urbana, ha nacido como consecuencia de la construcción del Pantano del Generalísimo, cuyas aguas anegaron por completo el antiguo pueblo de Benagéber. La mayor parte de sus habitantes se trasladaron a los nuevos pueblos de San Isidro de Benagéber y San Antonio, respectivamente, construidos por el Instituto Nacional de Colonización y otros, en minoría, iniciaron la construcción del poblado que nos ocupa.

Situación.

Este poblado, cuyo nombre es idéntico al primitivo pueblo, tiene a Chelva como cabeza de partido y está situado a 110 Km. de Valencia y a 5 Km. del camino de servicio que va desde Utiel al Pantano del Generalísimo.

Población y actividades

La población, compuesta actualmente por 75 habitantes, se dedica casi exclusivamente a las labores agrícolas propias del cultivo de secano y a la tala de pinos, como posibles adjudicatarios de las subastas convocadas al efecto por los Organismo Oficiales competentes.

En la redacción del presente proyecto se prevee un crecimiento medio anual de población de unos 15 habitantes para que a 50 años vista, pueda convertirse en un poblado de unos 850 habitantes, aproximadamente.

Comunicaciones.

Los medios de comunicación actuales se reducen a un camino que a 1'5 Km. empalma con la carretera de servicio del Pantano del Generalísimo la cual le comunica con el resto de la provincia y a un camino de herradura que le une directamente con Chelva.

Servicios generales.

Los servicios generales de agua, luz y alcantarillado no existen en la actualidad, pero están ya proyectados y en tramitación en los Organismos Oficiales, que con su ayuda técnica y económica van a solucionar el problema. Actualmente la población se sirve del agua existente en un pozo situado en el cruce de las calles nº 2 y 8 del actual proyecto.

Edificios públicos

Dada la escasa extensión del actual poblado (dos manzanas completas) los edificios públicos más importantes se reducen a la Iglesia Parroquial

cuyo estado actual reproduce exactamente el de la Iglesia del antiguo pueblo, por deseo expreso de sus habitantes.

### Nuevas alineaciones y líneas existentes

#### Generalidades

En realidad, se puede decir que no existen líneas de urbanización en el actual poblado, ya que las pocas viviendas construidas (que aparecen en tinta negra en el plano de urbanización correspondiente), han tomado como base el camino de acceso al poblado. Sin embargo, la Iglesia se ha emplazado en un sitio tal, que puede tomarse como el eje de todo el pueblo y punto principal del nuevo centro cívico, circunstancia ésta que nos ha servido de base para proyectar la urbanización que figura en los planos.

Al no existir un núcleo de población propiamente tal y ser de fácil acoplamiento a un nuevo proyecto las líneas existentes, la urbanización la hemos reducido a un proyecto de un nuevo poblado sin zonas de ensanche, ni líneas de reforma y mejora del actual núcleo de población, que no existen, preveyendo en las nuevas líneas una ordenación lógica que permita la construcción de un poblado capaz para albergar a sus habitantes en un plazo futuro de 50 años, permitiendo, si así lo requirieran las circunstancias, el estudiar un proyecto de ensanche de la población alrededor del actual núcleo que se proyecta.

#### Normas seguidas en el nuevo trazado.

Como antes dijimos, tomamos como base un eje de simetría coincidente con la Iglesia y perpendicular a la calle nº 1 existente en la actualidad y coincidente con el camino de acceso. Hemos desarrollado el nuevo poblado en forma casi triangular y a media ladera subiendo en altura desde la calle nº 1 hacia el Oeste.

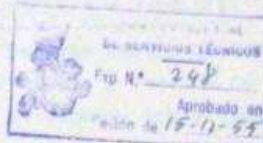
El triángulo así formado, que constituye el núcleo de población, lo limitamos por un camino de ronda coincidente con los lados del triángulo y situados al N.O. y S.O., respectivamente, rodeados por una zona verde. Este camino de ronda comunica en la parte O. del poblado con el actual camino del cementerio.

#### Trazado de calles y ancho de las mismas

Las calles proyectadas están trazadas en sentido Norte-Sur y Este-Oeste y son, por tanto, perpendiculares entre sí.

Todas tienen un ancho de 10 metros, de los cuales la calzada tiene 6 metros, quedando el resto para aceras de 2 m. de anchura. Se proyectan arboladas las calles números 2, 5 y 7.

En zonas adyacentes a los caminos de ronda, se proyectan pequeños espacios en los que se sitúan fuentes públicas y fuentes abrevaderos. En la parte alta del poblado se proyectan un pequeño espacio verde con un



lavadero público en la parte central.

#### Centro cívico.

En el centro del poblado, proyectamos el pequeño centro cívico con una amplia plaza, presidida al O. por la Iglesia exenta y rodeada de arbolado; al E. se sitúa el nuevo Ayuntamiento y al S. el nuevo grupo escolar con su campo de juego para niños, completando la manzana con el frotón ya existente, para practicar el juego de pelota.

Quedan en el centro una plaza con una fuente central y arbolado intermedio con zona de jardinería.

#### Volumen y altura de las casas

Las casas que se proyectan tendrán como máximo, tres plantas y su altura no podrá exceder del ancho de las calles a que recaigan. No obstante, se ajustarán a cuanto se determina en las Nuevas Ordenanzas Municipales reguladoras de la construcción, que acompañan a la presente Memoria.

Dado el carácter agrícola de la población, se autorizará la construcción de corrales, anejos a las viviendas, en los que se podrán construir las dependencias agrícolas propiamente de esta clase de actividades.

#### Zona verde

Alrededor del camino de ronda, se proyecta una zona verde de 75 m. de anchura, en la cual está expresamente prohibida toda construcción destinada a viviendas y usos comerciales o industriales.

El objeto de esta zona verde es el proporcionar a la población un cinturón que sirva de pulmón y esparcimiento y al propio tiempo como elemento de separación entre el núcleo de la población y el futuro ensanche.

En esta zona solo se permitirá la construcción de parques de recreo, campos de deportes, y locales de esparcimiento (cines al aire libre etc.)

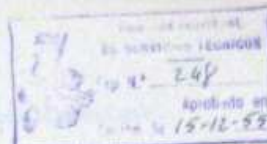
#### Futuras ampliaciones

Detrás de esta zona verde se dedicarán las zonas situadas al E. y S.O. al emplazamiento de la futura zona de ensanche, si el crecimiento de población y las circunstancias así lo exigieran, quedando la zona N.O. para el emplazamiento de una pequeña zona industrial. En ambos casos se redactarán unos proyectos parciales de alineaciones que completarán el que ahora se proyecta y que, repetimos, se considera suficiente para absorber todas las necesidades de la población en un plazo de 50 años, como mínimo.

#### Servicios generales

##### Agua.

Existe un proyecto de abastecimiento de aguas que afectará a las fuentes, fuentes abrevaderos y lavadero público, redactado ya y en periodo



de tramitación para proceder a su ejecución inmediata.

Iuz.- Existe ya servicio de alumbrado y se tiene gestionada la instalación de teléfono.

Alcantarillado

También tiene la Corporación Municipal un proyecto en tramitación de red de alcantarillado, que irá a verter los productos residuales ya depurados en el barranco de Tiero, próximo al actual poblado.

Valencia, 1 de Septiembre de 1955

EL ARQUITECTO,

*Vicente Roca*



ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIONES Y OBRAS EN EL NUEVO  
PUEBLO DE BENAGEBER



PREAMBULO

Habiendo sido terminado el proyecto de Ordenación Urbana de Benageber por el Arquitecto que suscribe, se transcriben a continuación las normas a que deberán ajustarse las Ordenanzas reguladoras de edificaciones y obras, redactadas de acuerdo con las disposiciones legales en vigor relativas a construcciones que a continuación se citan:

a) Sanidad .- Real Orden de 3 de Enero de 1923 que dicta instrucciones técnico-sanitarias para los pequeños municipios; Real Orden de 9 de Agosto de 1923 sobre las condiciones higiénicas de las viviendas; Real Decreto de 9 de Febrero de 1925 por el que se promulga el Reglamento de Sanidad Municipal; Real Decreto de 17 de Noviembre de 1925 que dispone el Reglamento de establecimientos clasificados como incómodos, insalubres y peligrosos; Disposiciones Generales de la Fiscalía de la Vivienda; Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1944 sobre las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

b) Tramitación y requisitos.- Decreto de 16 de Julio de 1935 sobre la obligatoriedad de que los proyectos de edificios sean formulados por Arquitectos y actuación profesional de los Aparejadores; Orden del Gobierno General de 9 de Abril de 1937 dictando normas para la tramitación de los proyectos de nueva planta o reforma de edificaciones; Orden del Ministerio de la Gobernación de 9 de Mayo de 1940 sobre el visado de los proyectos de obra por los Colegios de Arquitectos; Circular núm. 14 de la Fiscalía Superior de la Vivienda de 7 de Abril de 1942 sobre los requisitos indispensables para la tramitación de los proyectos de obras y concesión de licencias para su ejecución por los Municipios respectivos; Circular núm. 15 de la Fiscalía Superior de la Vivienda de 9 de Abril de 1942 sobre la tramitación de los proyectos de nueva planta y reforma y sobre las sanciones a imponer a los Ayuntamientos y particulares por incumplimiento de las disposiciones vigentes; Circular núm. 3736 de la Fiscalía Superior de la Vivienda de 10 de Julio de 1940 que para edificar los proyectos de obra aprobados se deberá incoar el expediente que corresponda; Orden de la Fiscalía Delegada de la Vivienda en Valencia de 23 de Marzo de 1942 sobre la tramitación de los proyectos de obra y concesión de licencias por los Ayuntamientos; Circular del Gobierno Civil de la Provincia de Valencia, de 14 de Noviembre de 1947 recordando a los Ayuntamientos el exacto cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de tramitación de los proyectos de obras y concesión

de licencias municipales.

c) De carácter general y de Hacienda.- Estatutos Municipales y sus Reglamentos, entre ellos el Reglamento de Obras, Servicios y Bienes Municipales de 14 de Julio de 1924; Ley Municipal de 31 de Octubre de 1935; Ley de Bases de Régimen Local de 17 de Julio de 1945; Ley de Ordenación Provisional de las Haciendas Locales; Decreto de 25 de Enero de 1947 y la Ley Municipal últimamente dictada.

Y teniendo en cuenta todas estas disposiciones se propone que el Ayuntamiento de Benageber, conjuntamente con el citado proyecto de Nuevas Alineaciones de la población, apruebe las siguientes Ordenanzas reguladoras de edificaciones y obras.



Art. 1.º- Todas las obras que se ejecuten dentro del término municipal tanto en el interior del casco antiguo de la población como en el futuro ensanche o zona de influencia urbana, bien sean de nueva planta o de reforma, se ajustarán a las reglas de la presente Ordenanza.

LICENCIA DE OBRAS: OBRAS DE NUEVA PLANTA, REFORMA O REPARACIÓN

Art. 2.º- Para realizar obras de nueva planta, reparación o reforma de un edificio, tanto en el interior como en el exterior de los edificios, suelo o subsuelo del término municipal, debe haberse obtenido previamente el permiso del Ayuntamiento del cual deberá proveerse los particulares y Entidades para poder exhibir el documento correspondiente de la licencia de obra a instancias de cualquier agente municipal. Las Jefaturas de las dependencias del Estado o de la Provincia deberán obtener asimismo el permiso Municipal para construir, al objeto de que el Ayuntamiento pueda disponer lo justo en lo que se refiere y es de su exclusiva competencia; alineaciones, rasantes, ornato, higiene, etc.

ACCESO DEL PÚBLICO A LOS PLANOS VIGENTES

Art. 3.º- En las Oficinas Municipales se conservará una copia de los planos de alineaciones aprobados. El Ayuntamiento permitirá la vista de los mismos a todo el que lo desee, a petición de los interesados, y previo el pago del arbitrio y de todos los gastos de materiales que produzca.

Art. 4.º- Los técnicos que acrediten su personalidad por medio del carnet profesional y exhiban el Título o el recibo de contribución, podrán en cualquier momento, sin requisito alguno, ver los planos existentes y sacar personalmente las copias que les interesen.

CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTANCIAS, PROYECTOS Y DEMÁS DOCUMENTOS.

Art. 5º.- Para solicitar la licencia, con el fin de realizar obras nuevas o de reforma, se dirigirá? instancia al Sr. Alcalde, firmada por el propietario o por el Técnico que ha de dirigir las obras, y se acompañará el proyecto debidamente autorizado, conteniendo gráficamente y por triplicado o duplicado, según sea o no vivienda, planta de los pisos, alzados y secciones, con Memoria descriptiva, y si la finca no tuviese posición determinada por la calle y número o estuviese situada en las afueras, se acompañará plano de emplazamiento en el que se precise el del inmueble de que se trata construir, reformar o demoler. En la solicitud se señalará o describirá? detalladamente lo que se desea.

Art. 6º.- Cuando intervenga el Aparejador a las Órdenes del Arquitecto Director, tomará este posesión de sus funciones en las obras, por comparecencia ante el Secretario del Ayuntamiento o por persona en quien delegue, provisto de oficio de su respectivo Colegio dirigido al Sr. Alcalde, sin cuyo requisito no podrá dar comienzo la obra.

Art. 7º.- Cuando se trate de obras de reforma de fincas sujetas a derribo, deberá presentarse los planos a escala de 1:50, con toda clase de secciones para precisar lo que se conserve y lo que se trate de reformar indicando con tinta negra lo que subsiste; con tinta amarilla lo que debe de aparecer y con tinta carmín lo que de nuevo se construye.

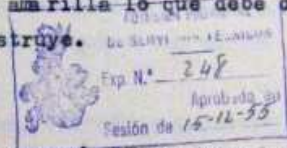
TRAMITACIÓN, PLAZO DE CONCESIÓN Y CADUCIDAD.-

Art. 8º.- Las peticiones de licencia de obras deberán ser informados por el Técnico Municipal y la Fiscalía Provincial de la Vivienda y demás Organismos que tuvieren alguna relación con la obra, cuando proceda, y, de no haber inconvenientes tecnico-legales se concederá? la licencia por la Alcaldía, previo el abono de los arbitrios correspondientes.

Art. 9º.- Si en el plazo de dos meses, contados desde la fecha de haberse presentado en el Ayuntamiento los documentos exigidos para su tramitación, no hubiere recaído acuerdo otorgando o negando la licencia para la ejecución de las obras, se considerará concedida aquella, pudiendo empezar la obra.

Art. 10º.- En el caso de que los funcionarios municipales o uno de ellos no informase favorablemente la petición, se oirá al Técnico del particular o a éste, que podrá impugnar la aprobación hecha, disponiendo la Alcaldía lo que tenga por conveniente respecto a los informes emitidos, poniendo la Comisión y resolviendo el Ayuntamiento, debiendo quedar resuelto en treinta días a contar desde la impugnación del Técnico o del particular.

Art. 11º.- Al otorgar la licencia de obras se devolverán al propietario uno de los ejemplares que se haya presentado con el sello de la Cor-



ración y las firmas de los Técnicos Municipales.



FIJACIÓN DE LINEAS Y RASANTES SOBRE EL TERRENO

Artº 12º.- Para construir una obra, una vez concedida la oportuna licencia, deberá señalarse por el Técnico Municipal la línea y rasante correspondientes.

Artº 13º.- También podrá señalarse por el Técnico municipal de un modo oficial las alineaciones que afecten a un terreno, bien sobre un plano que se presente o bien replanteándolo sobre el terreno.

CONDICIONES HIGIENICAS QUE DEBEN TENER LAS VIVIENDAS Y DEMAS CONSTRUCCIONES

Artº 14º.- Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, dos dormitorios y un retrete, debiendo tenerse en cuenta la relación entre la capacidad de vivienda y el número de sexos de sus moradores. En interés de la higiene y moral, la vivienda de una familia de hijos constará, en términos generales, de cocina, comedor, retrete independiente, dormitorio de matrimonio, dormitorio de los hijos varones y dormitorio para las hijas.

Artº 15º.- Las habitaciones serán independientes entre sí. de modo que ningún dormitorio se utilice como paso a otra habitación y estas no sirvan de paso a su vez al retrete.

Artº 16º.- Toda pieza habitable de día o de noche, tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la superficie por plaza. Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Artº 17º.- Los retretes serán de cierre hidráulico y tendrán ventilación directa por medio de un hueco de 0,24 m<sup>2</sup> como mínimo. Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipo de construcción ofrezcan garantía de eficacia y presente dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el de chimenea de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Saliente de 0,50 ml. por encima del tejado, o de 0,20 ml. sobre el pavimento de la azotea.
- b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.
- c) Sección suficiente para facilitar la limpieza, en la que se pueda inscribir un círculo de 0,70 m. de diámetro.

En todo edificio de uso público: teatros, cinematografos, escuelas, casinos etc. se establecerán los retretes y urinarios de forma que no comuniquen directamente con los locales cerrados donde se estacionen personas para el trabajo, comer o permanencias.



DIMENSIONES DE PISO Y HABITACIONES, PASILLOS, ESCALERAS, PLANTA BAJA Y SOTANO

Art. 18º.- Las dimensiones mínimas de piso y las distintas habitaciones serán las siguientes:

Altura mínima de los pisos: 2,80 ml. libres

Superficie mínima de dormitorios de dos camas: 10,00 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de dormitorios de una cama: 6,00 m<sup>2</sup>

Cuarto de estar: 10,00 m<sup>2</sup>

Cocina: 5,00 m<sup>2</sup>

Retrete: 1,50 m<sup>2</sup>



Art. 19º.- Si la cocina y el comedor-sala de estar constituyesen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 m<sup>2</sup>.

La anchura mínima de pasillos será de 0,80 ml. salvo en la parte correspondiente a la entrada de piso, cuya anchura se elevará a un metro.

Art. 20º.- El ancho de las escaleras será de 0,80 ml. como mínimo, en los edificios de cuatro viviendas. Si fuese mayor el número de las mismas se aumentará esta dimensión a un metro como mínimo.

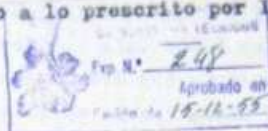
Art. 21º.- La iluminación de las escaleras por medio de lucernarios en los techos solo será permitida a los que tengan como máximo tres plantas, siempre que el área de iluminación <sup>no está</sup> por debajo de un tercio de la planta de la caja de escalera.

Art. 22º.- Las casas podrán tener en planta baja un amplio patio posterior o corral. En él se podrán construir dependencias agrícolas (cuadras, graneros, cochiqueras, almacenes de aperos, etc.) teniendo en cuenta que la entrada de carros y animales, deberá hacerse directamente desde la calle, sin que en ningún caso pueda verificarse a través de la vivienda. Los corrales se vallarán con paredes de fábrica en una altura mínima de 2 m.

Art. 23º.- Las plantas bajas de los edificios destinados a viviendas estarán aisladas del terreno natural por una capa de impermeable de 0,20 de espesor mínimo o bien por una capa de aire, debiendo quedar siempre el pavimento de las habitaciones de planta baja a 0,20 m. como mínimo de altura sobre el terreno exterior, sea de la vía pública o del corral, patio o jardín, prohibiéndose usar como tal pavimento tierra apisonada. El último piso tendrá forzosamente cielo-raso y se permitirán las habitaciones abuhardillas, siendo la altura mínima de los paramentos verticales de 1,50 m. y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser mayor de la resultante de aplicar las normas marcadas en el Art. 18º de esta Ordenanza.

Art. 25º.- Los sótanos siempre que tengan ventilación adecuada, se permitirán, prohibiéndose establecer en los mismos alcobas ni cuartos de dormir, y ateniéndose siempre al informe del Sr. Fiscal Provincial de la Vivienda.

Artº 25º.- En general, en cuanto hace referencia a las condiciones sanitarias y de higiene, se ajustarán como mínimo a lo prescrito por la Fiscalía Provincial de la Vivienda.



INSPECCIÓN MUNICIPAL DE LAS OBRAS

Art. 26º.- Durante la ejecución de las obras, el Técnico Municipal podrá comprobar cuantas veces lo estime conveniente si éstas se ajustan a las condiciones determinadas por la Fiscalía de la Vivienda y a las prescripciones de estas Ordenanzas, debiendo comprobar, con asistencia del Director de las obras, la posición de la fachada, dimensiones de los patios, altura de los pisos, y lo que afecte a la evacuación de aguas residuales, por lo cual en cada caso y cuando esté la obra en disposición de comprobarse estos extremos, el Director de la misma dará aviso por escrito al Técnico Municipal; ambos de acuerdo señalarán día y hora para realizar la inspección. Si el Director de la obra no avisase en época oportuna, o no asistiese al reconocimiento a la hora convenida, será responsable de los daños que se produzcan, y se dará cuenta a la Alcaldía para que imponga una multa.

OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA. NORMAS PARA SU LEGALIZACIÓN O DEMOLICIÓN

Artº 27º.- Cuando se realice una obra sin licencia o sin ajustarse a los planos y a las disposiciones de la Ordenanza o de la concesión, el Técnico Municipal deberá suspender las obras inmediatamente que lo observe, dando cuenta a la Alcaldía.

Art. 28º.- Los agentes de vigilancia municipal tendrán derecho y obligación de exigir la presentación de las licencias de obra sin pre que lo juzguen necesario, debiendo denunciar al Alcalde las transgresiones que observen, cuya Autoridad, previo informe facultativo, podrá ordenar la inmediata suspensión de las obras.

Artº 29º.º Como sucediese lo indicado en el artículo anterior, el Ayuntamiento, dentro de los quince días siguientes, resolverá acerca de la denuncia, y si procediese acordar la demolición de todo o parte de la obra que no reúna las condiciones de las Ordenanzas o de la licencia y planos.

Si el propietario de la obra se conformase con la resolución del Ayuntamiento, o no recurriese en el plazo legal, principiará la demolición al tercer día, y en caso de no hacerlo lo realizará el Ayuntamiento de oficio y a costa del propietario. Si éste recurriera, continuará la suspensión hasta la resolución definitiva. En el caso de que el Ayuntamiento no resolviera en el término fijado, podrá continuar las obras.

Artº. 30º.- Para los que edifiquen sin licencia será aplicable lo dispuesto en el artículo anterior, pudiendo el Ayuntamiento ordenar la demolición de lo construido sin licencia, o demolerlo de oficio a costa del pro-

pietario, si no se ajusta a las Ordenanzas. El Ayuntamiento, previa la presentación de los requisitos tales como planos, memoria, etc. podrá conceder la legalización de las obras construidas sin licencia, pero que cumplan con las Ordenanzas, previo pago de los arbitrios especiales que figuren en las exacciones del Presupuesto Municipal por la legalización de obras.

UTILIZACIÓN Y DETERIOROS DE LA VIA PUBLICA Y PRECAUCIÓN DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Artº. 31º.- Todo el frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o de reforma exterior, se cerrará con una valla de tablas a la distancia que permita la anchura de la calle, no pudiendo en ningún caso adelantarse mas de dos metros de la línea de fachada.

Caso de que por la anchura de la calle no fuera posible hacerlo o la obra alcanzase mas de tres metros de altura, se podrá sustituir la valla por cerca con vigilante y andamio plataforma volado con barandilla ciega para evitar la caída de los materiales en el segundo caso.

Artº. 32º.- Si durante el derribo, edificación o reparación de un edificio, ofreciese peligro o dificultad el tránsito de vehiculos, podrá impedirse este mediante permiso de la Autoridad, y previo el pago del arbitrio diario que se fije en el presupuesto.

Artº. 33º.- Los materiales de la obra se depositarán y prepararán precisamente en el interior del edificio o en el ámbito limitado por la cerca, sin que en ningún caso pueda rebasar la altura de ésta ni cargar sobre ella. Los materiales que se descarguen, deberán ser entrados en la obra inmediatamente, considerándose ocupación extraordinaria si estuviesen veinticuatro horas en la vía pública. Las cabrias para subir los materiales deberán situarse en el interior de la casa o solar o dentro de la cerca, y de no ser posible, por tratarse de reparaciones en fachada, deberá permanecer un operario a su cuidado para avisar al público, poniendo así mismo una cuerda o cerca.

ANDAMIOS: SUS CONDICIONES

Artº. 34º.- Los andamios deberán tener un ancho mínimo de 0,80 m. y las tablas, pies derechos y cuerdas que lo formen, deberán tener la resistencia correspondiente al servicio que prestan y tengan que hacer, bajo la responsabilidad del Director de la obra. Todo andamio recayente a la vía pública, cualquiera que sea su altura, deberá construirse de forma que todo el frente o solar del edificio donde se practique obra de nueva construcción o reforma exterior, se cerrará con una cerca de tablas a distancia que permita la anchura de la calle, no pudiendo en ningún caso adelantarse mas de dos metros de la línea de fachada, según determina el Artículo 31 de estas Ordenanzas.



Artº. 35º.- Caso de que la anchura de la calle no fuese posible hacerlo o la obra alcanzase más de tres metros de altura, se podrá sustituir la valla por cerca de cuerda con vigilantes y demás precauciones que se indican en el artículo 31.

Artº. 36º.- En general se observarán todas las condiciones previstas por las leyes y ordenanzas vigentes y las particulares de la Delegación Provincial del Trabajo.

#### LICENCIA PARA OCUPAR LA OBRA TERMINADA

Art. 37º.- El propietario de una casa no podrá alquilarla ni habitarla sin la correspondiente licencia que se le dará, si procediese, dentro de los 30 días siguientes al en que haya participado su terminación, previo informe del Técnico Municipal de haber realizado la visura final, la cual se practicará en unión del Director de la obra, dentro de los ocho días de decretada. Si transcurrido este plazo no se hubiese realizado dicha inspección se entenderá como efectuada.

#### ARBITRIOS MUNICIPALES

Artº. 38º.- Para dar principio a la ejecución de las obras deberá haberse obtenido el permiso del Ayuntamiento y haber abonado los arbitrios correspondientes cuyo pago se justificará mediante exhibición del oportuno recibo. El pago de dicho arbitrio se liquidará con arreglo a la Ordenanza y exacciones de obras respectivas.

#### ZONIFICACION

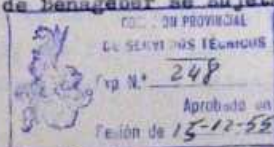
Artº. 39º.- La edificación en el poblado de Benageber se sujetará a la siguiente división de zonas:

- a) Zona de núcleo de población.
- b) Zona verde
- c) Zona de futuras ampliaciones

La zona del núcleo de población estará constituida por la zona delimitada por los caminos de ronda y faja de zona verde, en cuya zona están incluidas las edificaciones actuales y el ensanche de población, dada la poca importancia de las primeras y el cortísimo número de sus habitantes, constituyendo en realidad toda esta zona lo que en otros pueblos forma el casco de la población. Todas las manzanas serán edificables en toda su profundidad.

La zona verde ocupa una faja perimetral de 75 m de ancho y en ella se prohíbe toda clase de construcciones que no sean campos de deportes, parques, cines al aire libre, e instalaciones similares, las cuales deberán ser autorizadas en todo caso por el Ayuntamiento, previo informe del Técnico Municipal.

La zona de futuras ampliaciones, fuera del núcleo de población, se

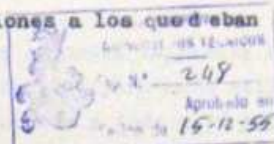


reservará para zona de ensanche futuro e industrial en la forma que se señala en la Memoria aneja a estas Ordenanzas, teniendo en cuenta que, dada la poca importancia de la población actual y de la expansión prevista en la redacción del proyecto de alineaciones, no deberán producirse estos ensanches en un plazo muy largo de tiempo.

El Ayuntamiento a su debido tiempo se ocupará de que, por los Técnicos municipales, se redacten los planos de alineaciones a los que deban ajustarse las edificaciones en estas zonas.

#### EDIFICACIONES FUERA DE LA POBLACIÓN

Artº. 40º.- No obstante, a pesar de las normas generales expuestas en el artículo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar, dentro del término municipal y mas allá de la zona verde, la construcción de edificios rurales, agrícolas, o industriales, en los que se procurará que no queden paredes medianeras desnudas, debiendo quedar todos los paramentos exteriores enlucidos y pintados.



#### PROYECTOS DE ALINEACIONES PRESENTADOS POR PARTICULARES

Artº. 41º.- Los propietarios de terrenos, mancomunados o individualmente y siempre que posean superficie mayor de una hectarea, podrán solicitar sean incluidos dichos terrenos en la zona urbana. Para ello deberán presentar proyecto de alineaciones formado por un Arquitecto, en el que se detalle el enlace de las calles que se proyecten con las vías de ensanche o con las calles de la población o de zonas de influencia urbana.

Artº. 42º.- Las calles deberán tener el ancho mínimo de diez metros que prescribe el Estatuto Municipal y dejar fuera de las manzanas perimetrales que se formen hasta el límite de la propiedad, una faja de amplitud de seis metros, excepto en los lindes con vías públicas que tengan alineaciones aprobadas de mayor anchura.

Artº. 43º.- Los propietarios de terrenos comprendidos en una gran manzana del interior, o de la zona de influencia urbana, podrán en la misma forma antes indicada, solicitar la urbanización o apertura de calles, las cuales no podrán ser menores de diez metros de anchura.

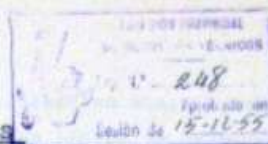
Estas zonas si no fuesen contiguas a las de influencia municipal deberán proyectarse con los enlaces de ensanche o de las zonas de extensión que estén aprobadas, acompañando relación de los propietarios de terrenos a quienes afecten dichas vías de enlace.

Artº 44º.- El Ayuntamiento, según los casos, podrá imponer la agregación de estas zonas de enlace a las solicitudes.

Artº. 45º.- Los propietarios que soliciten la inclusión de sus terrenos en las zonas urbanas o apertura de calles en las grandes manzanas deberán ceder gratuitamente todos los terrenos de la vía pública y de la

zona perimetral.

EDIFICACIONES FUERA DE LAS ALINEACIONES VIGENTES



10

Art. 46º.- En la parte del término municipal sin alineaciones vigentes, solo podrán construirse viviendas individuales o chalets, casas de labranza o depósitos de aperos, fábricas, depósitos especiales, talleres, asilos, conventos, dispensarios, etc.

Al edificar cualquiera de estos inmuebles se supondrá la planta circunscrita en el rectángulo alrededor del cual ha de dejarse para cada edificio una faja de cinco metros libres en absoluto de edificación y toda ella sin trabas ni vallas y sin que pueda servir a la vez para dos de ellas.

Art. 47º.- Tampoco se permitirá en esta zona la edificación de casas destinadas al uso de varias familias, exceptuándose aquellas construcciones especialmente señaladas en el artículo anterior y que por su índole específica requieren habitaciones para los que presten allí sus servicios.

Art. 48º.- Quedan prohibidas en esta zona las agrupaciones de viviendas formando barriadas, aún a pretexto de barrios obreros o casas económicas a no ser que se sujeten a los preceptos de viviendas para una sola familia y con zona circunvalante.

SOLAR EDIFICABLE

Art. 49º.- Se entenderá por solar edificable el que, emplazado en el casco de la población, tenga como mínimo seis metros de fachada y 60m<sup>2</sup> de superficie.

La superficie ocupada por cada edificio y destinada a vivienda, no deberá ser inferior a 80 m<sup>2</sup> por planta, incluyendo en dicha superficie el patio jardín o corral afecto al inmueble. Las parcelas que no tengan la superficie anteriormente indicada serán expropiadas por el Ayuntamiento.

Art. 50º.- Cuando dos o más propietarios contiguos o sean solares cuyas líneas de medianería sean irregulares o no normales a la fachada en todo o en parte de ella, el Ayuntamiento obligará a la rectificación compensada de las mismas, siguiendo el informe del Técnico Municipal, y caso de discordancia u oposición por parte de uno o varios de los propietarios, expropiará los solares para proceder a la racional rectificación.

Art. 51º.- Todo terreno o solar no edificado, con lindes con la vía pública, deberá cerrarse a costa del propietario por una verja de hierro, cerca de ladrillo o de mampostería o madera, de dos metros por lo menos de altura, que se colocará siguiendo la línea oficial que se quiera ocupe el edificio en su caso, cuando le sea ordenado por el Ayuntamiento.

PANCELACIÓN

Artº. 52º.- Los solares que resulten al parcelar las manzanas deberán tener la forma mas regular posible a fin de evitar que las líneas de medianería sean quebradas, a cuyo efecto el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas irregulares si sus propietarios no llegan a un acuerdo.

Art. 53º.- Lo mismo podrá hacer el Ayuntamiento con los solares que por sus condiciones de forma y profundidad con relación a la manzana, impidan la obtención de la apetecida regularidad.

Artº 54º.- Las fachadas de cada uno de los chaflanes correspondientes a los ángulos de las manzanas del ensanche deberán pertenecer a un solo edificio, teniendo cuando menos diez metros en total.

ALTURA DE LOS EDIFICIOS Y NUMERO DE PLANTAS

Artº. 55º.- Las alturas máximas que deberán alcanzar las casas particulares y el número de pisos son los siguientes:

Los inmuebles que se construyan en el casco antiguo no podrán tener una altura superior al ancho de las calles a que r-escalgan o a la de los edificios ya construidos; y los que se levanten en calles que sean objeto de ensanche, tendrán como altura máxima vez y media la anchura de la calle

Para los efectos de altura de los edificios que se eleven en plazas y paseos se autorizará como altura de éstos la que tenga en la población el inmueble de mas altura en esta fecha.

La altura de los edificios se medirá desde la rasante oficial o desde el piso de la acera hasta el cielo raso de la ultima planta y en las calles cuya pendiente sea mayor del tres por ciento, desde el punto mas alto hasta la cornisa o cielo raso antedicho.

En los casos en que se trate de edificios de caracter monumental podrá autorizarse alturas mayores a las fijadas anteriormente.

VUELOS

Artº. 56º.- Quedan prohibidos los miradores. Las repisas de balcón podrán tener 0,70 m. de vuelo como máximo.

Artº. 57º.- Todos los voladizos de repisas y los huecos en fachada, tendrán que separarse de la propiedad vecina 0,60 m. como mínimo. En los edificios que forman rincón tendrán que separarse del plano bisector cuando menos 0,60 m. Los vuelos solo se contarán en la parte utilitaria, incluyendo las barandillas pero no las molduras o elementos decorativos.

Art. 58º.- Se prohíbe como contrario a la seguridad del tránsito, las rejas salientes de los pisos bajos y las repisas a menos de cuatro metros de altura.

Las rejas cuando las haya, se colocarán sin sobresalir del paramento de la fachada en los pisos bajos y sólo cuando abran puertas al exterior podrá.



sus rejas sobresalir del paramento de la fachada cinco centímetros como máximo.

#### PATIOS

Artº 59º.- En materia de patios de luces se atenderán a lo marcado en las Ordenanzas y a lo dispuesto por la Fiscalía de la Vivienda.

#### DERRIBOS

Artº 60º.- Antes de procederse al derribo de un edificio, se dará conocimiento a la Autoridad Municipal para la obtención de la necesaria licencia, y conseguida esta, se procederá a la colocación de señales que adviertan al público la zona de peligro.

Artº 61º.- Los derribos de paredes a la vía pública, solo podrán verificarse tras una pantalla que impida molestias o peligros para el viandante.

Artº. 62º.- Los escombros no se depositarán en la vía pública, debiendo ser transportados inmediatamente al punto o lugar que tenga por conveniente el propietario o a los vertederos que señale el Ayuntamiento. Nunca podrán descargarse en las vías públicas, terrenos de común o particulares si no se cuenta con el permiso del propietario.



#### EDIFICIOS FUERA DE LINEA

Artº. 63º.- Cuando se trate de obras de reforma en fincas sujetas a retiro, deberán redactarse los planos para la petición de licencia a escala 1:50 con toda clase de secciones para precisar lo que se conserve y lo que se trate de modificar, indicando con tinta negra lo que subsista, con tinta amarilla lo que deba desaparecer y con tinta carmín lo que de nuevo se construya.

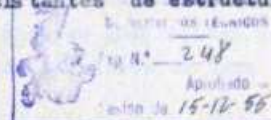
Artº 64º.- En las casas que deban avanzar se podrán efectuar las obras que se estimen convenientes, adquiriendo el terreno, que deba agregarse, salvo en el caso que no fuese factible esto inmediatamente. pues entonces será potestativo del Ayuntamiento conceder el permiso o desgarlo, expropiando la finca o la parte necesaria. En las casas en que estén sujetas a retiro las fachadas, no podrán realizarse obras de consolidación.

Artº 65º.- En las casas en que por motivo del proyecto de reforma o nuevas alineaciones tengan que desaparecer o no quede solar edificable después de la reforma, podrán realizarse por los propietarios las obras que estime conveniente, previa licencia. El Ayuntamiento, al solicitar un propietario dicha licencia de una finca que deba desaparecer totalmente por proyectos aprobados, podrá instruir expediente de expropiación y, realizar esta, así como en caso de expropiación parcial; si bien el propietario puede realizar las obras que estime conveniente, no se le abonará dichas obras cuando



llegue la expropiación, para lo cual y al solicitar la licencia deberá consignar en la solicitud de obra la cuantía de la misma, y se informará por el Técnico Municipal, la cual en su día se deducirá del valor total o parcial de la expropiación.

Art. 66º.- En las fincas se podrán reducir paredes, cambiar balcones, barandillas repisas, cornisas, chapas, zócalos y fachadas con placas de piedra o marmol no mayores de siete centímetros de espesor, sustituir, quitar o atirantar elementos decorativos que lo requieran en la fachada; mejorar las condiciones higiénicas, todo ello sin reformar en ningún caso para nada los elementos resistentes de estructura, cuando dichas fincas estén fuera de línea.



#### EDIFICIOS RUINOSOS

Art. 67º.- Inmediatamente de tener noticias de que un edificio amenaza ruina, interior o exteriormente, será reconocido por el Técnico Municipal, y asegurando éste la existencia de peligro, se requerirá a su propietario para que nombre facultativo, que en unión del Municipal informe del estado del edificio.

Art. 68º.- Si el propietario se negase a hacer este nombramiento o dejase transcurrir cuarenta y ocho horas sin verificarse, se le tendrá por conforme con el dictamen del Técnico Municipal.

Art. 69º.- Caso de surgir discrepancia entre los dos peritos, dirimirá la discordia el Técnico forense que esté de turno. Los honorarios de este Técnico, serán pagados entre el Ayuntamiento y el particular, por mitad.

Art. 70º.- Declarado por los peritos el estado ruinoso de un edificio prevendrá a su dueño para que proceda a su apuntalamiento en el término de veinticuatro horas, transcurridos las cuales sin verificarlo se apuntalará el edificio y a su costa.

Art. 71º.- Si el peligro de ruina fuera inminente y no diera lugar a la práctica de la diligencia anterior, el Alcalde acordará provisionalmente lo que según dictamen parcial sea necesaria para la seguridad del público, a costa del propietario.

Art. 72º.- Verificado el apuntalamiento del edificio se prevendrá al dueño para que proceda a su derribo dentro del término de treinta días; transcurridos los cuales se llevará a efecto el derribo de oficio y a costa del propietario. Solo en caso excepcional y fundamental podrá la Alcaldía conceder próroga.

Art. 73º.- En los casos urgentes podrá apuntalarse un edificio dando cuenta inmediatamente a la Autoridad Municipal.

Art. 74º.-

SERVICIOS URBANOS

Arts. 74º.- Toda vivienda deberá proveerse de agua suficiente: Toda vez que exista red de distribución de agua potable domiciliaria en la población, será obligación instalar la misma en todo nuevo edificio.

Arts. 75º.- Será obligatoria la construcción de una fosa séptica y pozo absorbente hasta que se construya la red de alcantarillado, para la recogida de aguas residuales, negras y sucias, por medio de tuberías impermeabilizantes de cemento con un mínimo de 0,15 m. de diámetro, y enterradas a una profundidad mínima de 0,30 m. , cuyos servicios de desagüe se dotarán de los correspondientes sifones y pocetas que impidan a los gases de la alcantarilla penetrar en los lugares de servicios de agua e higiene del resto de las viviendas.

Si el proyecto de la red de alcantarillado aprobado al Ayuntamiento, no llevara incluida una estación depuradora, seguirá siendo obligatoria la construcción de fosas sépticas, pudiendo suprimirse el pozo absorbente.

Todas las viviendas deberán estar dotadas del correspondiente servicio de alumbrado eléctrico, cuando éste se implante en la población.

Valencia, 1 de Septiembre de 1955

EL ARQUITECTO,

*Vicentorae*



### **Documento 2.3.**

Proyecto de reforma interior en la zona central del casco urbano

Municipio: CASTELLÓN DE LA PLANA.

Tipo de documento: Proyecto de reforma interior (Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 14 de julio de 1924).

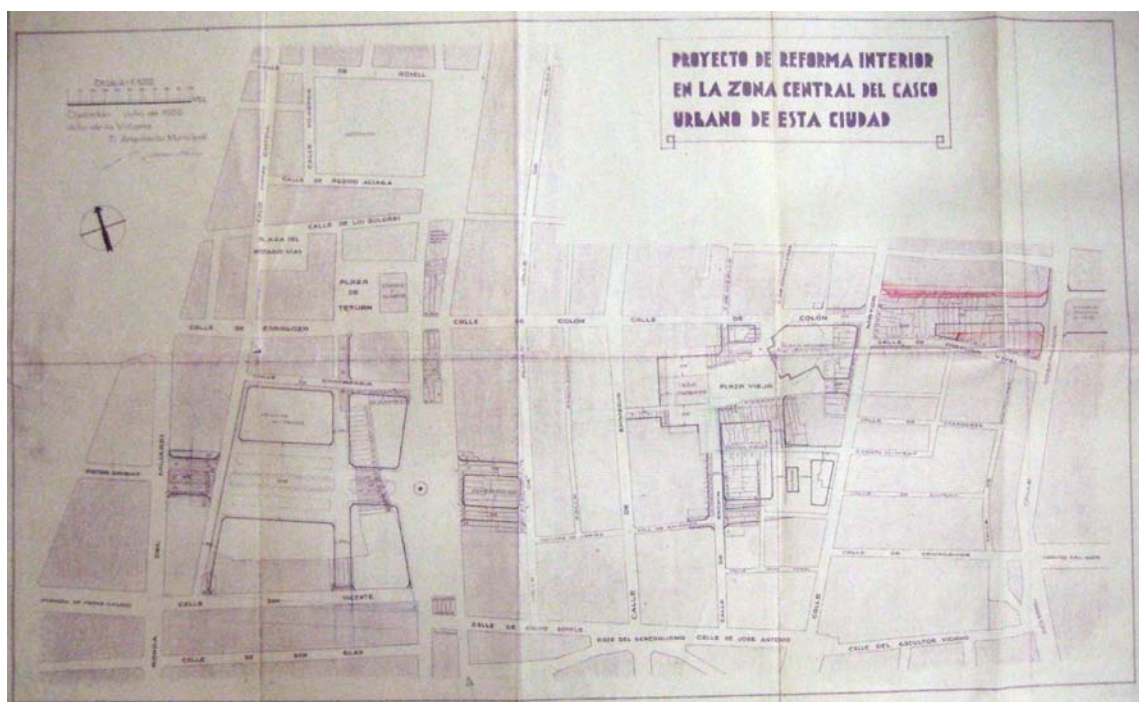
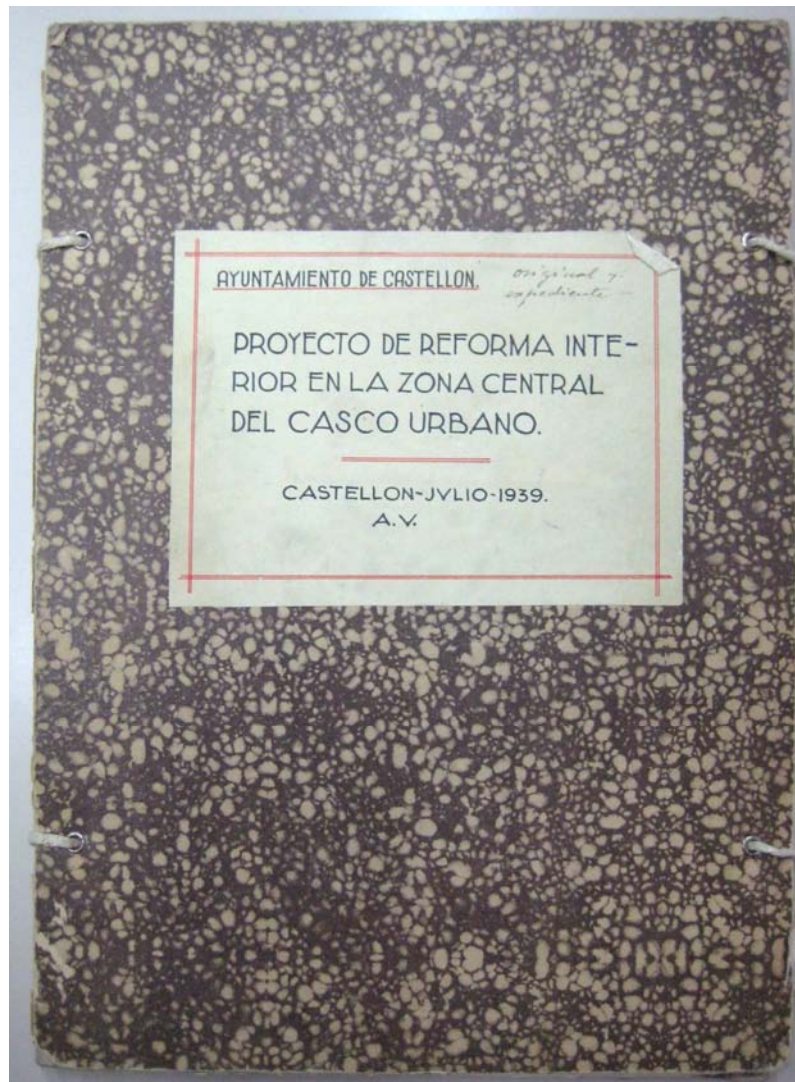
Ámbito: Zona del casco de la población.

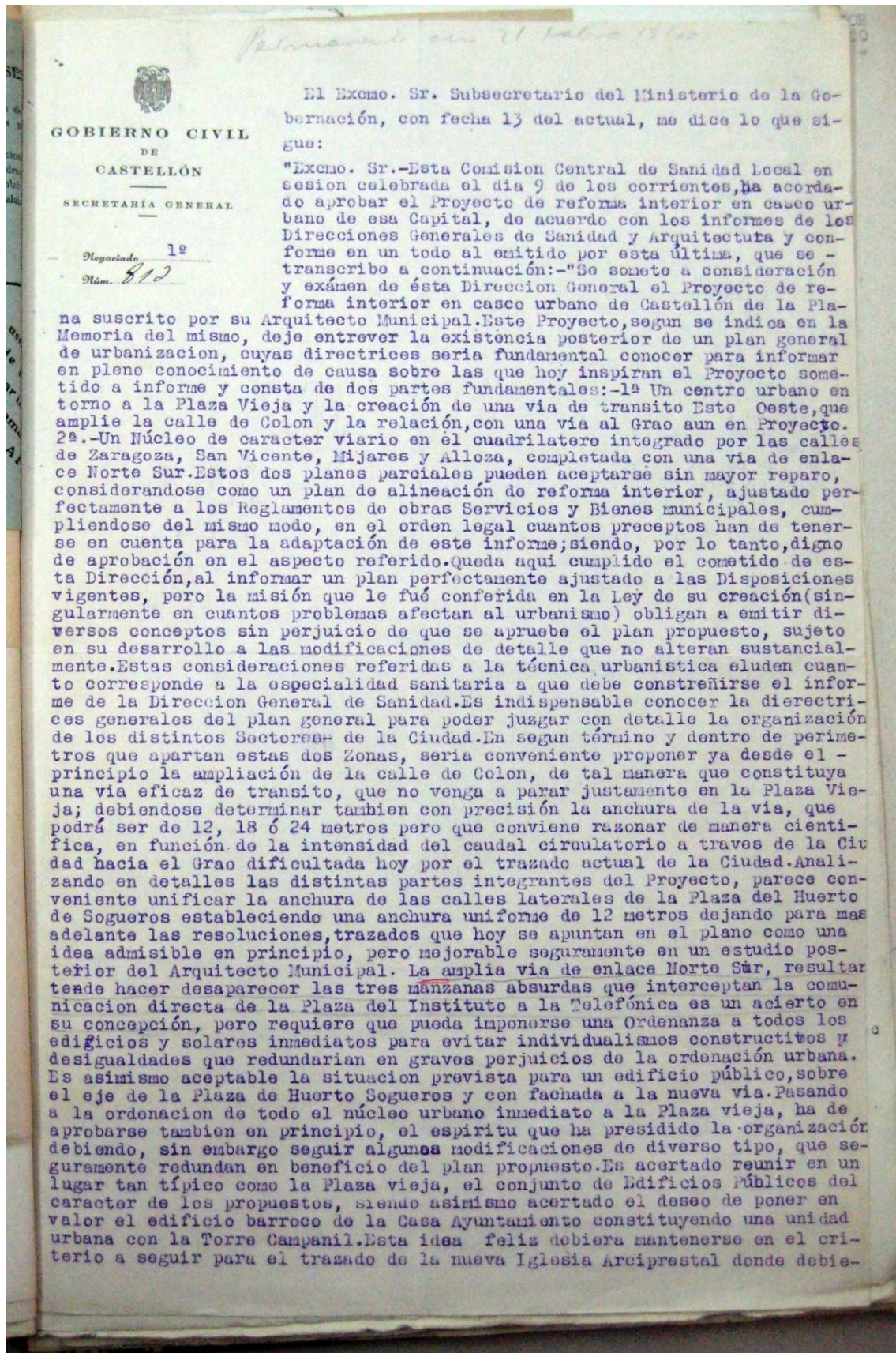
Autor: Vicente Traver Tomás.

Aprobación definitiva: 9 de febrero de 1940 (Comisión Central de Sanidad Local).

Fuente: Arxiu Municipal de Castellón de la Plana, signatura 20084-2.







  
**GOBIERNO CIVIL**  
DE  
**CASTELLÓN**  
SECRETARÍA GENERAL

Agenciado 1º  
Núm. 812

El Excmo. Sr. Subsecretario del Ministerio de la Gobernación, con fecha 13 del actual, me dice lo que sigue:

"Excmo. Sr.-Esta Comisión Central de Sanidad Local en sesión celebrada el día 9 de los corrientes, ha acordado aprobar el Proyecto de reforma interior en casco urbano de esa Capital, de acuerdo con los informes de las Direcciones Generales de Sanidad y Arquitectura y conforme en un todo al emitido por esta última, que se transcribe a continuación: "Se somete a consideración y exámen de ésta Dirección General el Proyecto de reforma interior en casco urbano de Castellón de la Plana suscrito por su Arquitecto Municipal. Este Proyecto, según se indica en la Memoria del mismo, deje entrever la existencia posterior de un plan general de urbanización, cuyas directrices sería fundamental conocer para informar en pleno conocimiento de causa sobre las que hoy inspiran el Proyecto sometido a informe y consta de dos partes fundamentales: -1ª Un centro urbano en torno a la Plaza Vieja y la creación de una vía de tránsito Este Oeste, que amplie la calle de Colon y la relación, con una vía al Grao aun en Proyecto. 2ª.-Un Núcleo de caracter viario en el cuadrilátero integrado por las calles de Zaragoza, San Vicente, Mijares y Alloza, completada con una vía de enlace Norte Sur. Estos dos planes parciales pueden aceptarse sin mayor reparo, considerandose como un plan de alineación de reforma interior, ajustado perfectamente a los Reglamentos de obras Servicios y Bienes municipales, cumpliendose del mismo modo, en el orden legal cuantos preceptos han de tenerse en cuenta para la adaptación de este informe; siendo, por lo tanto, digno de aprobación en el aspecto referido. queda aquí cumplido el cometido de esta Dirección, al informar un plan perfectamente ajustado a las Disposiciones vigentes, pero la misión que le fué conferida en la Ley de su creación (singularmente en cuantos problemas afectan al urbanismo) obligan a emitir diversos conceptos sin perjuicio de que se apruebe el plan propuesto, sujeto en su desarrollo a las modificaciones de detalle que no alteran sustancialmente. Estas consideraciones referidas a la técnica urbanística eluden cuanto corresponde a la especialidad sanitaria a que debe constreñirse el informe de la Dirección General de Sanidad. Es indispensable conocer la directrices generales del plan general para poder juzgar con detalle la organización de los distintos Sectores de la Ciudad. En según término y dentro de perímetros que apartan estas dos Zonas, sería conveniente proponer ya desde el principio la ampliación de la calle de Colon, de tal manera que constituya una vía eficaz de tránsito, que no venga a parar justamente en la Plaza Vieja; debiendose determinar también con precisión la anchura de la vía, que podrá ser de 12, 18 ó 24 metros pero que conviene razonar de manera científica, en función de la intensidad del caudal circulatorio a través de la Ciudad hacia el Grao dificultada hoy por el trazado actual de la Ciudad. Analizando en detalles las distintas partes integrantes del Proyecto, parece conveniente unificar la anchura de las calles laterales de la Plaza del Huerto de Sogueros estableciendo una anchura uniforme de 12 metros dejando para mas adelante las resoluciones, trazados que hoy se apuntan en el plano como una idea admisible en principio, pero mejorable seguramente en un estudio posterior del Arquitecto Municipal. La amplia vía de enlace Norte Sur, resultaría hacer desaparecer las tres manzanas absurdas que interceptan la comunicación directa de la Plaza del Instituto a la Telefónica es un acierto en su concepción, pero requiere que pueda imponerse una Ordenanza a todos los edificios y solares inmediatos para evitar individualismos constructivos y desigualdades que redundarian en graves perjuicios de la ordenación urbana. Es asimismo aceptable la situación prevista para un edificio público, sobre el eje de la Plaza de Huerto Sogueros y con fachada a la nueva vía. Pasando a la ordenación de todo el núcleo urbano inmediato a la Plaza vieja, ha de aprobarse también en principio, el espíritu que ha presidido la organización debiendo, sin embargo seguir algunas modificaciones de diverso tipo, que seguramente redundan en beneficio del plan propuesto. Es acertado reunir en un lugar tan típico como la Plaza vieja, el conjunto de Edificios Públicos del caracter de los propuestos, siendo asimismo acertado el deseo de poner en valor el edificio barroco de la Casa Ayuntamiento constituyendo una unidad urbana con la Torre Campanil. Esta idea feliz debiera mantenerse en el criterio a seguir para el trazado de la nueva Iglesia Arciprestal donde debie-

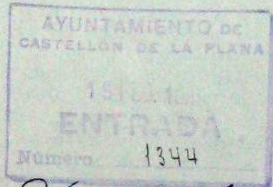
ra cuando menos conservarse la línea exacta de sus fachadas a la Plaza y donde tal vez puedan conservarse elementos que pertenecieran a la misma; reparando así en lo posible la salvaje destrucción perpetrada por los rojos al demolarla estúpidamente. El conjunto de mercado y las pescaderías está bien concebido y debiera acentuarse con un desplazamiento que lo situase en manzana comprendida entre la prolongación de las calles de Obispo Climent y Coll de Balaguer, evitando así el problema de tener el mercado acceso directo a la Plaza vieja, cosa que desvirtúa su carácter u exigiría además el trazo monumental de una fachada para mantenerse en ambiente, ó la destrucción de este con una fachada de sentido utilitario. La proporción dada al enlace de las calles de Colón y Cardona Vives, constituye también un acierto formándose una pequeña plaza de tránsito que también precisa unas Ordenanzas donde se ajuste perfectamente su sentido urbano. En resumen y visto el sentido favorable que la Dirección General de Sanidad refleja en su informe en el aspecto sanitario que a ella cumple determinar, Tengo el honor de proponer a V.S. -1º-La aprobación del presente Proyecto, como parte de un plan general, que deberá ser sometido a la Superioridad, dentro de un breve plazo. -2º-El estudio de las modificaciones antes indicadas simultáneamente con dicho plan general. -3º-La presentación de unas ideas generales de Ordenanzas, donde se definan en un sentido orgánico y se dedene la forma armónica, la Ciudad de Castellón de la Plana en sí misma y sus comunicaciones con la provincia. -4º-La consiguiente propuesta comprensiva de todos los datos que integran un plan completo de ordenación del tipo que nos ocupa. -Lo que con devolución del Proyecto facultativo digo a V. para su conocimiento y el de la Corporación interesada, a quien se dará traslado íntegro de la presente, para que cumpla lo que en la misma se indica.

Lo que con remisión del expediente a que se hace referencia traslado a V.S. para su conocimiento y efectos. esperando me dé cuenta de su recibo. Dios guarde a V.S. muchos años.

Castellón 16 de Febrero de 1940

El Gobernador,

*Martin Judo*



*Sesión ordinaria del día 21 de Febrero, 1940.  
La Comisión Permanente acordó quedar en  
carra del anterior oficio  
Castellón 22 de Febrero, 1940  
El Secretario asubul*

*[Signature]*

Ilmo. Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de esta Capital.

PROYECTO DE REFORMA INTERIOR EN  
LA ZONA CENTRAL DEL CASCO URBANO.  
-----

MEMORIA

Todo proyecto de reforma interior tiene suma importancia para el desarrollo de la población en que se traza, siendo por lo tanto uno de los puntos más interesantes de la Urbanización, por tener que fijar o determinar, los ejes de las avenidas ó vías principales y formación de núcleos de población que crean alrededor de edificios públicos, simplemente plazas de circulación de cuyo acertado emplazamiento dependen la transformación radical de la ciudad en su aspecto urbano.

ANTECEDENTES. En diversas épocas se han redactado varios anteproyectos de apertura de grandes avenidas pero siempre estudiando el problema aislante, contrariamente del proyecto que nos ocupa que con visión del conjunto se han trazado la reforma interior en el sector central de casco urbano.

OBJETO DEL PROYECTO

El proyecto de reforma interior que se ha redactado queda dividido en zonas perfectamente delimitadas aunque unidas perfectamente. Estas son:

- 1ª.- Proyecto de reforma HUERTO DE SOGUEROS.
- 2ª.- Formación de la Gran Vía entre las Plazas del Rey y Amalio Gimeno.
- 3ª.- Formación de una manzana que sirva de enlace entre el trazado del Huerto de Sogueros y la calle "Vallada de Arriba".
- 4ª.- Formación del solar para la construcción del mercado y edificios laterales.
- 5ª.- Solar para la nueva Iglesia arciprestal de Santa María.
- 6ª.- Urbanización de la Plaza Vieja y plazas laterales a la Casa Ayuntamiento.



- 3 -

7ª.- Apertura de nueva calle continuación de la de Galón cuyo eje coincide con la nueva Gran Vía que ha de unir Castellón con el Orso, partiendo de la calle del Gobernador.

TRAZADO DE ALINEACIONES.- HUERTO SOGUEROS

En Julio del año 1933 se presentó un proyecto de alineaciones de ésta zona del Huerto de Sogueros que fué aprobado en 15 de Diciembre del mismo año por la Comisión Central de Sanidad. Puede decirse que se ha respetado el mismo trazado, introduciendo algunas variaciones que consisten: Ensanchar la avenida central dándole un ancho de 28 metros en vez de los 25 que estaba trazada. La razón es por mejorar la distribución de ancho de aceras, calzadas y paseo central. Formación de una plaza de 60 mts. de ancho y cuyo eje coincide con el de la avenida; en el proyecto antes nombrado dicho eje no coincidía con el de la avenida ensanchándola lateralmente. Esta variación se proyecta porque sin perjudicar los servicios emplazados en ella, mejora con el nuevo trazado visualidad y ornato. En virtud de este ensanchamiento por el lado de la calle San Vicente, y para que no se forme un rincón en dicha plaza se proyecta el traslado de la calle que enlaza la de San Vicente con dicha plaza, cuya apertura se proyecta ahora prolongación de la de Trullols. El ancho de esta calle es de 12 mts. El de la calle Cantareria y San Pascual se proyecta de 10 Mts. por tener en cuenta la densidad de tráfico y respetar una alineación de las existentes.

Se destina la manzana delimitada por la plaza central, calle San Pascual, Cantareria, continuación de Trullols para la construcción de una Estación de Autobuses-Hotel y servicios complementarios; sus dimensiones son de 42 Mts. por 70 Mts. con una superficie de 2.940 m<sup>2</sup>. Los solares restantes se destinan a edificación.

FORMACIÓN DE LA GRAN VÍA ENTRE LAS PLAZAS DEL REY DON JAIME Y LA DE AMALIO GIMENO

En la Oficina de Obras de este Ayuntamiento existe un anteproyecto sobre la apertura de dicha Gran Vía; en el anteproyecto

- 3 -

de Ordenación de esta Ciudad redactado por el Arquitecto Don Vicente Traver Tomás, también se indica y se traza tan importante mejora. Con dicho trazado se derriba las casas de la manzana que existe frente al actual edificio de la Telefonica, así como todos los edificios emplazados entre las calles de Carlos III y la del Pueblo y cruces, formando una avenida de ancho variable que oscila entre 35 a 50 Mts. y que por su orientación (N.S.) igual a la de la calle de Enmedio, será el paseo principal de la Ciudad. Para regularizar su trazado de alineaciones es por lo que se adelanta la del actual rincón de la Plaza del Rey.

FORMACION DE UNA MANZANA ENTRE LA PLAZA DEL REY Y LA CALLE DE ALLOZA

Esta urbanización se proyecta para que sirva de enlace ó establezca comunicación entre la urbanización del Huerto de Sogueros y Gran Via con el actual centro de la población como es la calle de Enmedio, utilizando también la calle de Vallada de Arriba. No se propone la apertura de una sola calle que siguiera su eje al de la Avenida de Huerto de Sogueros pues al no poder continuarse hasta la calle de Enmedio, por el elevado coste a que ascendería el capítulo de expropiaciones con relación a la conveniencia y ventajas obtenidas, su emplazamiento quedaría desplazado con relación a la Vallada de Arriba calle de pequeña anchura (5 metros) pero suficiente por tratarse solo de tránsito de peatones. Se proyecta pues dos calles formando una manzana de 25 mts. por 10 mts. que al destinarse para la construcción de un edificio pública puede servir dicha edificación de ornato, embelleciendo y encuadrando perfectamente el fondo de la Gran Avenida del Huerto de Sogueros desde el magnífico punto de vista que ofrecerá desde la Ronda del Mijares.

El ancho de cada una de las calles laterales a esta manzana se proyecta de 10 metros porque por que trazado y emplazamiento serán de una sola dirección y este ancho es suficiente.

FORMACION DE UN SOLAR PARA LA CONSTRUCCION DEL NUEVO MERCADO

Actualmente el mercado general con los mercadillos de pescadería y verduras, están emplazados frente a las fachadas principal y laterales de la Casa Ayuntamiento; para nadie pasa desapercibido

- 4 -

el inadecuado emplazamiento actual que dificulta la visibilidad de la Casa Ayuntamiento y su estilo, resta prestancia a dicho edificio que por lo que representa requiere. Ahora bien, es conveniente desplazarlo del sector de la Ciudad que desde tiempo inmemorial viene celebrándose el mercado? Creemos que no. Expropiando las casas números impares de la calle de Enchin, parte de la de Valbas y Borraca hasta la de Balaguer y utilizando parte del solar del antiguo Instituto, se forma una manzana de 40mts por 60 metros destinada a la construcción del nuevo mercado que recayendo una fachada a la plaza Vieja sin embargo, verificandose la entrada de servicios por las otras calles, desaparecer cerca del Ayuntamiento la molestia que lleva consigo dicho establecimiento. Complementariamente y para mejorar la circulación, se ensancha la calle de Enchin parcialmente y se establece en el solar del Instituto Viejo un mercadillo para pescaderia; lo que resta del nombrado solar y recayente a la calle mayor se destina a edificación particular, para que sirva de separación entre dicha calle y el mercado, pues su caracter no armoniza con los diversos servicios del mercado.

SOLAR PARA LA NUEVA IGLESIA ARCIPRESTAL  
DE SANTA MARIA

Por tradición, por respeto a nuestros antepasados y por dignidad propia no puede destinarse otro solar que el que desde siglos anteriores se destino para la construcción de la Iglesia Arciprestal de Santa Maria. No es lugar a proposito esta memoria para tratar con mayor amplitud del asunto, pero de acuerdo con el emplazamiento que el Sr. Arquitecto Diocesano ha proyectado para el nuevo Templo; y siguiendo las alineaciones, trazadas se ra señalado en este proyecto el solar destinado para el nombrado Templo; debido a la importancia que ha de tener la nueva Iglesia, precisa mayores dimensiones de solar, lo que motiva las expropiaciones de casa recayentes a la calle Mayor. Expropiaciones cuyo detalle se indica en el plano; la calle lateral de la Iglesia que une la calle Mayor con la plaza Vieja, se ha proyectado de forma que la prolongación de su eje vaya a parar en el centro de la fachada principal de la casa Ayuntamiento, obteniendo así un

- 5 -

hermoso punto de vista. La de Colón se proyecta con un ancho de 12 mts. y la fachada posterior de la Iglesia, retira su alineación dos metros de la oficial de la calle Mayor.

#### URBANIZACION DE LA PLAZA VIEJA Y PLAZAS LATERALES A LA CASA AYUNTAMIENTO

Las alineaciones trazadas en esta zona, son para que en proyecto aparte y complementariamente a este trabajo, se estudien las formas y construcciones nuevas que en ella se establezcan, como son:

Reforma Casa Ayuntamiento.

idem. Casa Abadía.

Porticos de la casa abadía que uniran dicho edificio con la Torre-Campanario.

Unificación de la fachada de las casas recayentes a las plazas laterales.

Fachada del mercado que armonice con las restantes edificaciones  
Urbanización central de la plaza.

Ya antes se ha indicado la apertura de la nueva calle que enlaza dicha plaza con la calle Mayor, calle de 10 mts. de ancho para que así sin perder el carácter de plaza semicerrada, sin embargo aumenta de esta manera su visualidad.

Otra calle que se proyecta es la que une con la calle Colón quempor su situación interesa conserve el ancho de la actual calle Mealla.

#### APERTURA DE UNA NUEVA VIA CONTINUACION DE LA CALLE COLON

Siguiendo la calle iniciada lateralmente a la nueva Iglesia, continuación de la de Colón y cuyo ancho ya se ha indicado era de 12 mts., se continúan sus alineaciones hasta la calle del Gobernador, desde cuya calle empieza la nueva Gran Avenida, que unirá Castellón el Grao; importante vía cuya necesidad aumenta cada día dicha apertura, con la construcción de la Gran Avenida, establece la única comunicación recta y sin interrupción desde la parte alta de la Población al mar. Debido a que su trazado es próximo al de la calle de Cardona Vives es preciso, por resultar solares no aptos para la edificación, la formación de una plaza en su primer trozo o sea junto a la calle Mayor, plaza que puede

- 6 -  
resultar con un conjunto bien decorativo debido a tener por fondo el Abside del nuevo Templo.

ORDENANZAS MUNICIPALES

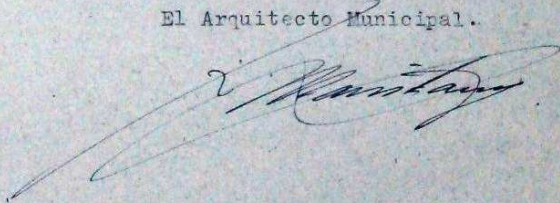
Precisa como en todo proyecto de reforma interior, redactar unas ordenanzas especiales que traten, tanto de la parte higiénica de las viviendas, como del ornato de sus fachadas, dando normas que determinen el ancho de los solares, altura de edificios y en alguna zona ( Plaza Vieja) incluso fijar el estilo de la nueva construcción.

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Ya se indica en apartado correspondiente que los de agua y luz solo se modifican en los existentes. En cuanto al de alcantarillado no detalla en el presente trabajo por constituir un proyecto general a parte que comprende toda la población, pues carecer actualmente de tan importante servicio.

Castellón 31 de Julio de 1939.- A.V.

El Arquitecto Municipal.



PROYECTO DE REFORMA INTERIOR  
EN LA ZONA CENTRAL DEL CASCO  
URBANO = = = = =

VIAS PÚBLICAS Y SERVICIOS A CREAR O QUE DEBEN DESAPARECER  
CON LAS OBRAS PROYECTADAS.  
=====

a) Enumeración detallada de las vias, paseos, etc., que total o  
parcialmente desaparezcan al efectuar las obras en proyecto, con  
los servicios en las mismas existentes.  
=====

a) Enumeración detallada de las vías, paseos etc., que total o parcialmente desaparezcan al efectuar las obras en proyecto, con los servicios en las mismas existentes.

=====

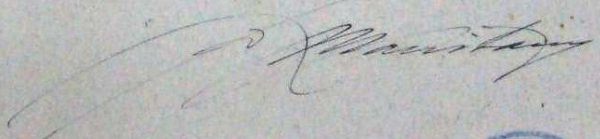
Todas las calles actuales o no se modifican, o solo se ensanchan siguiendo las normas técnico - sanitarias vigentes, unas variando de dimensión y otras desapareciendo según se indica en el cuadro que a continuación se detalla:

Calle	Descripción	Nº mts. cuads.
Balbas	Desaparece el trozo comprendido entre solar Instituto y calle Vera.	
Carlos III y continuación. Pueblo Cruces	Desaparecen al destinar los solares resultante de las edificaciones que entre dichas calles están emplazadas, para la formación de una gran avda. que unirá o mejor dicho transformará las plazas del Rey y de Amalio Gimeno en dicha Gran-via.	
Plaza del Rey	Destinados a edificación	1.138'61
" Vieja	Ensanche	1.110'00
Laterales Ayuntamiento. . . .	Destinados a edificación	334'00
Mayor	Ensanche	162'00
Enchin	"	144'00
Pasaje Mercado	"	130'00
Cardona Vives	Formación plaza	2.210'00
Colón	Ensanche	210'00

Castellón, 31 de Julio de 1939.

Año de la Victoria.

El Arquitecto municipal,




10 OCT. 1939

PROYECTO DE REFORMA INTERIOR  
EN LA ZONA CENTRAL DEL CASCO  
URBANO - - - - -

VÍAS PÚBLICAS Y SERVICIOS A CREAR O QUE DEBEN DESAPARECER  
CON LAS OBRAS PROYECTADAS.  
=====

- b) Descripción y valoración de las que se proyecten y de los servicios  
en las mismas ( alcantarillado, agua, electricidad).  
=====



- B) Descripción y valoración de las que se proyectan y de los servicios en las mismas (alcantarillado, agua, gas, electricidad,

La descripción de las nuevas vías a trazar, está reseñada en la memoria general y en ella se determina el porqué del ancho trazado, tanto con relación al tráfico como a su orientación.

En el plano están claramente determinadas las casas que precisan expropiarse para la apertura de nuevas calles. Así pues con estos datos y la valoración de los mismos, que también constan en documentos anteriores, se viene en conocimiento exacto de las calles que se crean. La instalación de los servicios complementarios de agua y electricidad representan una ampliación de los actuales existentes, y en algunas calles, sólo se reducirá a una pequeña modificación del trazado actual de red.

Referente al servicio de alcantarillado; actualmente no existe en Castellón, pero en proyecto aparte redactado en esta misma fecha y que se somete a la aprobación del Ayuntamiento, se da la solución a decuada al problema de evacuación y en él se señalan las alcantarillas y colectores a construir. Como dato importante se indica en el presupuesto la cantidad a invertir por este servicio correspondiente a los sectores afectados por la reforma interior.

Castellón 31 de Julio de 1939.

Año de La Victoria.

El Arquitecto Municipal,



10 OCT. 1939

PROYECTO DE REFORMA INTERIOR EN LA  
ZONA CENTRAL DEL CASCO URBANO.

VÍAS PÚBLICAS Y SERVICIOS A CREAR O QUE DEBEN DESAPARECER  
CON LAS OBRAS PROYECTADAS.

-----

c) Indicación de los pavimentos que hay que destruir y valoración de los que deben establecerse.

-----

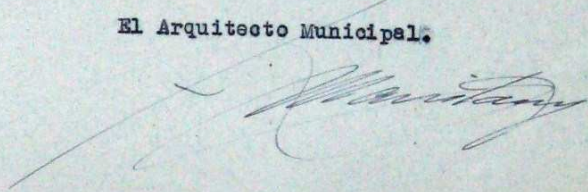
c) Indicación de los pavimentos que hay que destruir y valoración de los que deben establecerse.

-----

Al igual que los servicios complementarios de alcantarillado, agua, gas y electricidad, será objeto de proyectos detallados y de cada una de las calles, la pavimentación de las mismas; y solo ahora como ya se ha indicado anteriormente, se terraplana o desmonta la zona a urbanizar señalando las rasantes definitivas y construyendo un afirmado de macadám ordinario cuyo valor asciende a la cantidad de CIENTO OCHENTA MIL OCHOCIENTAS CINCUENTA pesetas con VEINTICINCO centimos.

Castellón 31 de julio de 1939. Año de la Victoria.

El Arquitecto Municipal.





#### **Documento 2.4.**

Proyecto de urbanización de la zona Sur del río Serpis

Municipio: GANDIA.

Tipo de documento: Proyecto de urbanización (Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales, 14 de julio de 1924).


Ámbito: Nuevo desarrollo urbano.

Autor: Pablo Soler Lluch.

Aprobación definitiva: 4 de abril de 1955 (Comisión Provincial de Servicios Técnicos).

Fuente: Arxiu Històric de la Ciutat de Gandia, signatura AB-5611/2.



  
**DIPUTACION PROVINCIAL DE VALENCIA**  
 Construcciones Civiles

COMISION PROVINCIAL DE SERVICIOS TECNICOS  
 Exp. 548  
 113  
 21-2-55

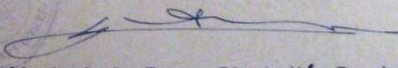
SALIDA  
 N.º 100  
 21-III-55

En contestación al oficio núm. 188 de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, de fecha 18 de febrero próximo pasado, por el que se me remite para su informe, el Proyecto de Alineaciones y urbanización de la zona sur del río Serpis, en GANDIA, debo poner en conocimiento de V.E. que estudiado el mismo y teniendo en cuenta que se trata de un sector en cierto modo independiente del casco urbano de la población, y siempre que se cumplan los requisitos señalados en las Ordenanzas de edificación en la citada zona, estimo puede ser informado favorablemente.

Copia


Debe advertirse, sin embargo, al referido Municipio la obligación que tiene de formalizar el Plan General de Urbanización que señala el art. 134 de la vigente Ley de Régimen Local, dentro del plazo que finaliza el 31 de diciembre del corriente año y que le fué concedido por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, incluyendo en el mismo todos los núcleos edificados del término municipal, sin exceptuar el que motiva este informe y en la forma en que ahora se presenta para su aprobación por la aludida Comisión.

Lo que tengo el honor de comunicar a V.E. con devolución del citado proyecto. Dios guarde a V.E. muchos años.  
 Valencia, 21 de Marzo de 1955.  
 EL ARQUITECTO PROVINCIAL,



Excmo. Sr. Presidente de la Excmo. Diputación Provincial  
**VALENCIA**

6/1955

  
**DIPUTACION PROVINCIAL DE VALENCIA**  
 Comisión Provincial de Servicios Técnicos

AYUNTAMIENTO DE GANDIA  
 ENTRADA  
 N.º 14  
 14 ABR. 1955

COMISION PROVINCIAL DE SERVICIOS TECNICOS  
 Exp. 548  
 229  
 6-IV-55

La Comisión Provincial de Servicios Técnicos, en sesión celebrada el día 4 de los ctes., adoptó el siguiente acuerdo:


" Aprobar el Proyecto de Alineaciones y urbanización de la Zona Sur del río Serpis en GANDIA, conforme a lo informado por el Sr. Arquitecto Provincial; y con copia del aludido dictamen, devolver a dicho Ayuntamiento el proyecto de referencia, debidamente sellado, archivándose un ejemplar del mismo en estas oficinas.

Lo que con devolución del ejemplar del proyecto que se cita y copia del aludido informe, comunico a Vd. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a Vd. muchos años.  
 Valencia, 6 de Abril de 1955

EL PRESIDENTE,

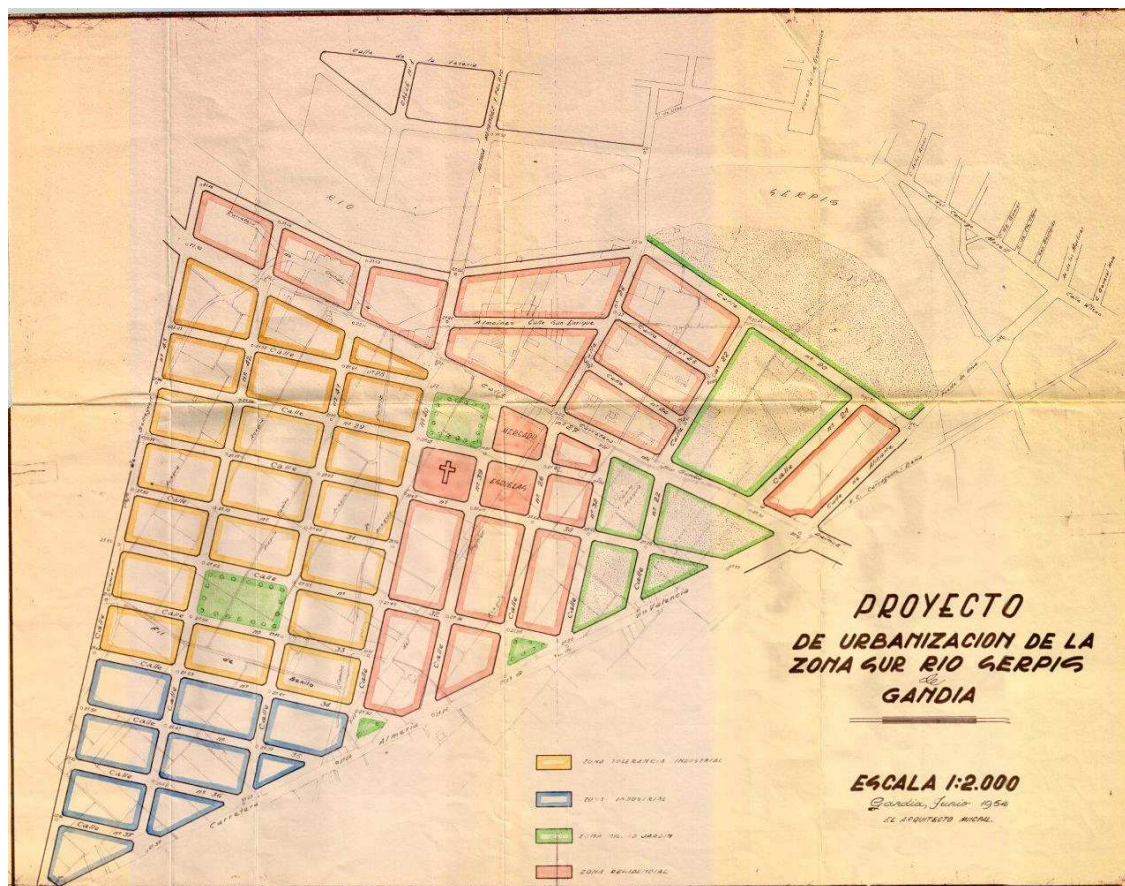
P. A.  
 EL SECRETARIO GENERAL,



Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de GANDIA  
 Parlamento 15-4-55  
 Que do entrava

COMISION PROVINCIAL DE SERVICIOS TECNICOS

Deba cuenta a la Comisión Permanente del mismo de 18 abril 1955, se dio por entrada el Secretario





PROYECTO DE URBANIZACION DE LA ZONA SUR  
DEL RIO SERPIS DE GANDIA.-

=====

M E M O R I A

548

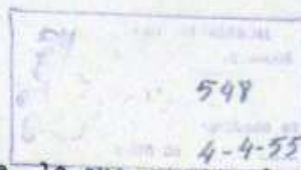
4-4-55

La Zona comprendida entre el río Serpis y la carretera de Gandía a Oliva que se encuentra cruzada por la carretera de Gandía a Villalonga, sin duda ninguna como consecuencia de la facilidad de comunicaciones, se está llenando de edificaciones, que precisa ordenar, ya que el dejar en libertad a la iniciativa privada para que levante las construcciones en el lugar que le resulte más cómodo, determina funestas consecuencias para la urbanización de las indicadas zonas, máxime si como ocurre con la que nos ocupa la inmediata proximidad a Gandía obliga a prever un futuro ensanche para esta zona.

Como hemos indicado la zona a urbanizar es la situada al Sur del río Serpis y comprendida entre éste y la carretera de Gandía a Oliva en su parte frontera con el casco actual de Gandía.

Esta zona se encuentra hoy unida a Gandía por dos puentes; el nuevo puente de Oliva sobre el que pasa la carretera general de Valencia a Alicante, y el puente viejo de Oliva que comunica la actual calle de Oliva del casco de Gandía con la calle nº 16 y calle San Enrique de la zona a urbanizar. Se prevé la construcción de un nuevo puente que enlace la actual Avenida de Menéndez y Pelayo, importantísima vía de tráfico de Gandía que comunica directamente con Benipeixcar, con la calle nº 40 de la nueva zona que dará acceso directo a la carre-

- 2-



tera general de Valencia a Alicante, lo que permitirá el paso directo de esta última carretera a Benipeixcar y a la carretera de Albaida sin necesidad de pasar por el centro de Gandía.

Ya hemos indicado que la carretera de Gandía a Villalonga atraviesa la zona que nos ocupa, y como en la actualidad forma en su paso grandes curvas y rodeos, se ha proyectado una alineación recta de 25 metros de anchura que partiendo de su cruce actual con la carretera general de Valencia a Alicante, dará fin al extremo Oeste de la zona, enlazando con la misma.

El límite Sur de esta zona que linda con la carretera general se separa la nueva alineación 13 metros del eje de la calzada con el fin de que dicha carretera pueda tener un ancho mínimo de 26 metros.

En el centro de la zona se ha proyectado una zona verde con su iglesia parroquial, escuelas, mercado etc. que constituirá el centro cívico de la zona. Este centro se emplaza en relación directa con la carretera de Gandía a Villalonga y con la calle n.º 40 principal vía de tráfico que enlazará en su día con la Av. de Menéndez y Pelayo.

En el plano figura con distinto color las manzanas destinadas a zona residencia; zona de tolerancia industrial; zona de ciudad jardín y zona industrial; figurando en hoja aparte los proyectos de ordenanzas de edificación para cada una de ellas.

Asimismo figuran en todos los cruces de calles la cota de la rasante estudiada que permitirá en todas las vías públicas pendientes suaves y uniformes con caídas de aguas hacia la carretera de Valencia y hacia el río Serpis, formando la divisoria de aguas la carretera de Gandía a Alcoines y aun ésta con ligero declive hacia la carretera de Valencia.

- 3 -

La zona de ciudad jardín viene impuesta por la conveniencia de que en la prolongación del Paseo de las Germanías de Gandía no se levanten edificios de grandes alturas, ya que ello equivaldría a taponar el libre acceso de la brisa del mar en las épocas de verano, y al mismo tiempo privaría a esta importantísima vía pública del bello horizonte que ofrece por su extremo Sur.

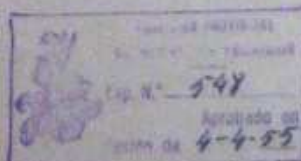
La zona industrial queda emplazada en la zona más alejada e inmediata a la carretera general de Valencia a Alicante.

La zona residencial, viene prácticamente impuesta por el gran número de viviendas allí construídas, y que ocupa el centro de la zona. Finalmente la zona de tolerancia industrial se sitúa en el extremo Sur-Oeste en relación directa con la carretera de Gandía a Villalonga.

El agua potable de toda esta zona la suministrará la Empresa Omnium Ibérico, que surte de agua a Gandía.

El alcantarillado se prevé mediante la construcción de un colector que por la carretera de Gandía a Villalonga recoja las aguas de los ramales que circulen por la calle lateral, y que verterá sus aguas a través de la calle de Alicante y puente nuevo de Oliva con el emisario de Gandía en su paso por la calle de Mártires y calle de Wilson que se señala en el plano.

El encintado de aceras se prevé con bordillos de piedra del país, pavimentándose éstas con baldosa hidráulica gris acanalada de 20 x 20. El afirmado de calles se prevé con macadam, excepto en la carretera de Gandía a Villalonga para la que la Excm. Diputación Provincial tiene en estudio un pavimento de material pétreo.



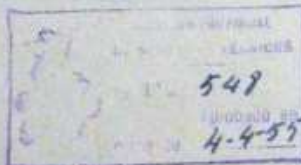

- 4 -

El alumbrado eléctrico se prevé con brazos sujetos a los muros de las construcciones, y su tendido lo efectuará la Electricista Alcoyana que surte la población.

No se acompañan las tasaciones de las parcelas a expropiar para la apertura de todas las nuevas calles, puesto que por tratarse de un plan general de urbanización de largo alcance y por consiguiente de realización en su conjunto no inmediata, las cifras que hoy se consignanse resultarían totalmente inadecuadas llegado el día de la ocupación de las indicadas parcelas para proceder a la apertura efectiva de las calles.

Gandía, junio de 1.954.

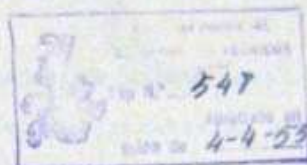
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



PROYECTO DE URBANIZACION DE LA ZONA SUR  
DEL RIO SERPIS DE GANDIA.

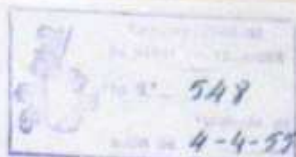
=====

ORDENANZAS DE EDIFICACION.



ZONA RESIDENCIAL.

- 1º.- Se considera solar edificable todo aquel que tenga un mínimo de 5 metros de fachada por 15 de profundidad, y pueda inscribirse en él un rectángulo de 4 x 13 mts.
- 2º.- Todas las manzanas dispondrán de un patio central que ocupará el 25 % de la superficie total de dicha manzana.
- 3º.- La altura de las edificaciones será de planta baja y un piso con tolerancia de un piso en más o en menos.
- 4º.- Las plantas bajas tendrán un altura mínima de 3'50 mts. y las plantas de piso una altura comprendida entre los 2'80 y 3'50 mts.
- 5º.- Sobre las alturas señaladas en el apartado 3º se consentirá una planta de ático con un retiro mínimo de la línea de fachada de 3 mts., y acusado a fachada con un máximo de la mitad de la longitud de la fachada.
- 6º.- Las dimensiones de los patios de luces serán como mínima las precisas para que pueda inscribirse en los mismos un círculo cuyo diámetro sea el 6º de la altura del edificio, y con un mínimo de 2 mts. para su lado menor.
- 7º.- Los voladizos no excederán del 10 % del ancho de la calle, y afectarán con máximo a dos tercios de la longitud de la fachada.
- 8º.- En esta zona sólo se permitirán almacenes y talleres con motores de potencia inferior a 5 H.P. y siempre que sean eléctricos. Quedan prohibidas la instalación de toda clase de industrias incómodas, peligrosas e insalubres.



9º.- En el patio central de manzanas, sólo se consentirán construcciones de planta baja, con una altura máxima de 8 mts. y sin que bajo ningún concepto puedan habilitarse en las mismas viviendas.

10º.- Estas construcciones de planta baja que puedan levantarse en el patio central de manzana, deberán separarse un mínimo de 3 mts. del límite de la zona edificable, al objeto de asegurar la debida ventilación y soleamiento de las plantas bajas construídas en la zona edificable.

11º.- Todas las dependencias recibirán luz y ventilación directa, quedando prohibidas los roperos, alcobas etc. sin ventilación directa y que tengan la dimensión máxima superior a 1'80 mts.

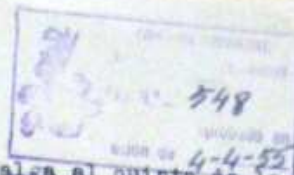
12º.- Las escaleras deberán tener asimismo ventilación directa, y caso de que se proyectan sin este requisito deberán tener un ojo central de 85 cms. de dimensión mínima, y disponer de una claraboya en su techo que como mínimo tenga la mitad de la superficie del techo de dicha escalera. Los peldaños tendrán una huella mínima de 25 cms., y una altura máxima de 19'50 cms.

#### ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

1º.- Regirán para esta zona todo el articulado señalado para la zona residencial con las siguientes modificaciones:

2º.- Se consentirá en esta zona el establecimiento de talleres y pequeñas industrial de las consideradas como incómodas y molestas, con capacidad para motores de 80 H.P. si son eléctricos y de 35 si son de combustión.

3º.- Se consentirá en esta zona la habilitación de viviendas en igual forma que en la zona residencial, con la diferencia de que en ésta quedarán prohibidos los áticos, y los patios tendrán dimensión mínima de 2'50 mts. y en ello podrá inscri-



birse un círculo cuyo diámetro equivalga al quinto de la altura del edificio.

4º.- En esta zona de tolerancia industrial queda prohibida la instalación de cinematógrafos, teatros, locales de espectáculos etc., que tendrán que instalarse forzosamente en la zona residencial.

#### ZONA INDUSTRIAL.

1º.- En esta zona se consentirá la colocación de industrias con cualquier potencia instalada de motores, y de cualquier tipo que sean, salvo lo prescrito en materia sanitaria en relación con las distancias de las industrias insalubres al núcleos habitados, y a las distancias exigidas para separación y aislamiento para las industrias peligrosas.

2º.- En esta zona quedan totalmente prohibidas las viviendas, tolerándose tan sólo la construcción de una vivienda por cada industria para el uso del guardián.

3º.- Quedan asimismo prohibidos en esta zona la instalación de cinematógrafos, teatros, cafés, bares, casas de comidas y lugares de reunión y esparcimiento.

#### ZONA DE CIUDAD JARDIN.

1º.- Los solares tendrán una dimensión mínima de 8 x 20 mts. con fachada a vía pública directa y no menor de 8 mts., podrá inscribirse en dicho colar un rectángulo de 7 x 18 mts.

2º.- Las alturas de los edificios no excederán en ningún caso de 7'50 mts., distribuidos en dos plantas.

3º.- Las edificaciones deberán retirarse un mínimo de 3 mts. en la fachada y de 2 mts. de los restantes lindes, tanto laterales como de su fondo, dedicando a jardín esta zona libre.

4º.- Quedan prohibidas en esta zona la colocación de patios de luces interiores, por lo que todas las dependencias deberán

- 4 -

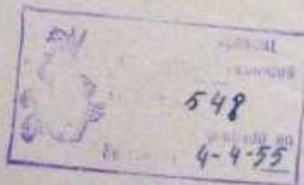
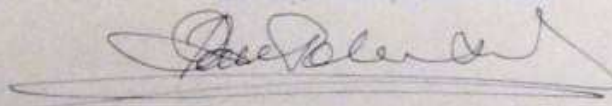
disponer de luces directas al exterior.

5º.- La fachada de estos solares se cerrará con muro de fábrica hasta una altura máxima de 1'40 mts. construyendo el resto con verja de hierro, metal deployé, o tela metálica tipo arga o similar. Las medianerías y muros divisorios de propiedad se levantarán de fábrica hasta una altura máxima de 1'40 metros, cerrando el resto con piquetas de hierro y alambres tela metálica o seto vivo.

6º.- Quedan prohibidas en esta zona la instalación de cines, teatros y demás locales de espectáculos cerrados, tolerándose los cines de verano, bares etc.

Gandía, Junio de 1.954.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,





## **Documento 2.5.**

Ordenanzas de policía especial de construcción

Municipio: REQUENA.

Tipo de documento: Ordenanza municipal de construcción (Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 14 de julio de 1924).

Ámbito: Todo los núcleos urbanos del municipio.

Autor: Ayuntamiento de Requena.

Aprobación definitiva: 31 de enero de 1952 (Comisión Provincial de Servicios Técnicos).

Fuente: Archivo Municipal de Requena, signatura 2407/4.



DON JOSE-ANTONIO MARTIN FERNANDEZ, LICENCIADO EN CIENCIAS POLITICAS Y ECONOMICAS, SECRETARIO DEL M.I. AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD DE REQUENA.-

C E R T I F I C O: Que las Ordenanzas de Policía Especial de Construcciones, existentes en esta Secretaría de mi cargo, que fueron aprobadas por la Corporación en Pleno, en sesión celebrada el día catorce de abril de mil novecientos cincuenta y uno, vigentes en la actualidad, literalmente copiadas, dicen así:

"PREAMBULO.-El fin perseguido al formular este proyecto de Ordenanzas es el que la Ciudad de Requena y sus aldeas puedan tener reglamentadas sus construcciones; no es pretensión nuestra que estas Ordenanzas sean obra definitiva, máxime si se tiene en cuenta que deben aplicarse a núcleos de población de características distintas y separadas entre sí por decenas de Km.; es muy difícil pues ordenar con acierto las normas por las cuales ha de regirse la construcción, solamente la experiencia y los términos en que resulte aconsejable una ampliación o modificación hasta conseguir, las más perfectas y adecuadas para el mejor cumplimiento de los fines a que aspiramos. En ellas se halla incluido todo lo referente a la variación de alineaciones de la Zona de Ensanche de esta Ciudad, cuyo expediente fué examinado por el Consejo Provincial de Sanidad Local en sesión celebrada el día 3 de Noviembre último, y en el que se acordó podían ser aprobadas dichas variaciones y que su estudio debía ser completado con el de las Ordenanzas que deben cumplir las edificaciones que se realicen en dicho Ensanche.- CAPITULO I.-LICENCIAS DE OBRAS.-

Art 1º.- No podrá dar comienzo obra alguna pública o particular, bien sea de nueva planta o de reforma sin obtenerse previamente el correspondiente permiso del Ayuntamiento, del cual deberán proveerse las Entidades o Particulares, con la sola excepción de aquellas reparaciones que afecten exclusivamente al interior de los edificios y no se refieran a estructuras, tabiques, suelos y huecos, ni a la distribución de los locales y a obras que se ejecuten en el interior de los patios.-

Art 2º.-Las licencias de obras se solicitarán por medio de escrito dirigidas al Alcalde y firmadas por el propietario o su representante legalizado y el director de las mismas, consignándose en la solicitud con toda claridad el nombre, apellidos y domicilio del solicitante.-

Art 3º.- Tanto el peticionario como el facultativo que firma la solicitud, son los responsables ante la Autoridad municipal, por este hecho, de todas las incidencias que puedan ocurrir en el curso de las obras, a no ser que comuniquen haber sido sustituidos.-

En este caso se procederá inmediatamente a la paralización de los trabajos si el nuevo propietario y facultativo no presentan declaración escrita manifestando que se hacen cargo de las mismas, aceptando las condiciones que se hubiesen impuesto a sus anteriores.-

Artº 4º.- Cuando una persona solicite a nombre de otra un permiso de los indicados en el presente capítulo, deberá presentar el poder debidamente legalizado que acredite su representación, o documento que justifique la autorización a juicio del Ayuntamiento. - - - - - 9

De no hacerlo así, se extenderá la licencia a nombre del firmante de la solicitud, haciéndole constar que se le considera responsable ante la Autoridad municipal de las incidencias que ocurran en la ejecución de la obra. Si en tales condiciones diese principio a los trabajos se entenderá que acepta la responsabilidad. - - - - - 9

Artº 5º.- Las solicitudes para la ejecución de obras de nueva planta y de reforma, vendrán acompañadas como mínimo y por triplicado de los siguientes documentos: =

1º. Croquis acotado o plano a escala 1:1000, que indique la situación de la obra en relación con la calle o calles inmediatas, abarcando este plano la zona necesaria para dar idea clara del emplazamiento. - - - - -  
No será necesario plano de emplazamiento, siempre que la obra se identifique por medio de la numeración de la calle. - - - - -

2º. Proyecto por triplicado, en el cual constará como mínimo de planos de las distintas plantas, fachada y secciones a escala mínima de 1:100 y memoria descriptiva indicando la forma y empleo de los distintos materiales que entran en la construcción. - - - - -

También se acompañará cálculo y memoria justificativa del empleo del hierro y se expresarán los porcentajes, en aquellas obras en que su estructura entre dicho material. - - - - -

Artº 6º.- Las licencias de obras serán extendidas por el Ayuntamiento, previo informe de la Oficina técnica, la Comisión de Policía Urbana y autorizadas por la Fiscalía de la Vivienda. - - - - -

Exceptuándose aquellas obras de carácter distinto al de vivienda, en cuyo caso concederá la licencia el Ayuntamiento previo informe de la Oficina Técnica y la Comisión de Policía Urbana. - - - - -

A la solicitud de licencia para toda clase de edificios destinados a usos industriales, además de la prescrito en el presente capítulo, procederá también informe de la Junta Municipal de Sanidad. - - - - -

Artº 7º.- Dentro de los veinte días de presentada en forma una solicitud, deberá recaer resolución concediendo licencia o denegándola. - - - - -

Artº 8º.- Concedida la licencia de obra se devolverá al solicitante un ejemplar del Proyecto, con el sello de la Alcaldía y si se impusiesen condiciones, una copia de las mismas. - - - - -

Uno de los otros dos ejemplares del Proyecto, una vez autorizado por la Fiscalía de la Vivienda si se trata de edificaciones destinadas a tal fin, quedará unido al expediente el cual pasará al facultativo municipal para que inspeccione los trabajos. - - - - -

Artº 9º.- Las obras se realizarán con sujeción estricta a los planos presentados, a las condiciones impuestas y a las generales de Policía y a las órdenes que dimanen de la Alcaldía durante el curso de las mismas, puesto que en el transcurso de las obras pudiesen ocurrir circunstancias imprevistas que perjudiquen la seguridad o salubridad. - - - - -

Cuando en el curso de los trabajos se quisiese introducir modificación de detalle habrá que ponerse en conocimiento de la Alcaldía a través de la Comisión de Policía Urbana. Pero si se trata de una modificación importante que afecta a estructura, distribución, fachada, patios, etc. se elevará nueva instancia al Ayuntamiento con presentación de planos y memoria que den una idea clara de la modificación proyectada, y hasta que ésta la autorice, previo informe de la Oficina Técnica, no po

- podrá comenzar a ejecutarla. - - - - -
- Art. 10º.- Las licencias de obras llevarán consigo el pago de un derecho consignado en las tarifas correspondientes aprobadas por la Superioridad. El Propietario adquiere y acepta el compromiso de esta pago desde el momento en que presenta a la Alcaldía la solicitud para obtener la licencia. - - - - -
- Art. 11º.- Toda licencia de obra quedará sujeta al reconocimiento y comprobación final por parte del técnico municipal de que el edificio se ha construido en la forma aprobada, sin sufrir modificación que altera desfavorablemente las condiciones higiénicas. - - - - -
- Para dar cumplimiento al párrafo anterior, el director de obra tendrá la obligación de dar cuenta a la Alcaldía de la terminación de las obras dentro del plazo de quince días de haber terminado éstas. - - - - -
- Las licencias de obras caducarán si no han sido comenzadas las obras en el término de seis meses, contados desde que fué comunicada la licencia o haber sido paralizadas durante el mismo tiempo después de empezadas, a no ser que prevenga la paralización de fuerza mayor o mandamiento judicial. - - - - -
- CAPITULO II.  
ALINEACIONES Y RASANTES . . . . .
- Art. 12º.- Durante la jornada normal de trabajo en las oficinas municipales, el público podrá informarse del plan de alineaciones y rasantes, a tal objeto éstos planos estarán expuestos en la oficina de obras. - - - - -
- A este efecto, no podrá empezarse la cimentación de un edificio de nueva planta; una vez obtenida la aprobación del Ayuntamiento, sin que el facultativo municipal señale sobre el terreno la alineación y rasante que deberá regirse, debiéndose proceder a tal operación dentro del plazo de ocho días a contar de el de comunicación de comienzo de las obras por parte del director de las mismas. - - - - -
- Art. 14º.- No se consentirá salirse fuera de las líneas oficiales hacia la vía pública con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, así como tampoco con retallos ni molduras. - - - - -
- Únicamente cuando se trate de un edificio de marcado carácter arquitectónico, y previo informe de la Comisión de Ornato, podrán autorizarse cuerpos, molduras y retallos salientes siempre que los mismos no rebasen la alineación de fachada en más de 10 centímetros. - - - - -
- Art. 15º.- Todo propietario tiene derecho a que el Ayuntamiento le señale la alineación de la finca que trate de construir, bien aplicándole la oficialmente aprobada o determinado por los trámites legales, una nueva línea para la calle o camino de que se trate, o señalando la que corresponda a la construcción en virtud de su límite con las vías públicas inmediatas. De acuerdo con la dispuesto en apartado b) del artículo 470 de la Ley de Régimen Local de 16 de diciembre de 1.950, serán de cuenta de los propietarios del inmueble, el coste integrado de acera del trozo correspondiente a la línea de la finca frontera de la vía pública, si el ancho de acera no excediera de dos metros y en el coste proporcional a esta anchura si el total de la acera fuese mayor. - - - - -
- Art. 16º.- Todo proyecto de alineación de calle o plaza, luego de ser aprobado por la Autoridad siguiendo los trámites legales, obliga a los propietarios de los edificios que forman aquellas a ir entrando a saliendo, al objeto de situarse en la línea aprobada, bien por medio de expropiación si la reforma tiene carácter de urgencia, o a medida que se vaya demoliendo o reedificando, sin perjuicio del abono en todos los casos del valor del terreno que deberá satisfacer el Ayuntamiento o el propietario, según sea uno u otro el que deba hacerlo. - - - - -
- Art. 17º.- Los dueños de los edificios que en virtud de alineación oficialmente aprobada deban avanzar o retirarse respecto de las líneas de sus respectivas fachadas, no podrán ejecutar en estas ninguna obra que conduzca a consolidar dichos edificios, perpetuando así su actual estado. - - - - -
- Quedan por tanto prohibidas todas las obras que tiendan a consolidar el edificio en la crujía o crujías afectadas de re-

- tiro de la línea de fachada como consecuencia de las alineaciones aprobadas.
- Art. 18º.- Si en lugar de la fachada de un edificio, se tratase de un muro de cerramiento, queda también prohibido hacer en el interior de la finca ninguna obra que pueda afectar a la nueva alineación ni convertir dicho muro en fachada bajo ningún pretexto.
- Art. 19º.- En las fincas que deban avanzar por causa de alineación se podrá ejecutar las obras convenientes a los propietarios, siempre que, adquiriendo previamente el terreno que antes pertenecía a la vía pública le cierre a la nueva alineación por medio de una valla diáfana y artística, de madera, hierro o fábrica, sus correspondientes zócalos el cual tendrá como altura máxima 1'25 m.
- Art. 20º.- En todo edificio de nueva construcción queda prohibido en absoluto construir tabiques medianeros menores de doce centímetros de espesor.
- En los edificios ya construidos se respetarán los existentes, pero si por cualquier causa tuvieran que demolerse, se atemperarán a lo prescrito en el párrafo anterior.
- Cuando se trate de construir una pared divisoria de medianería, será obligatorio para ambos solicitantes una altura mínima de tres metros con veinte centímetros.
- Art. 21º.- Toda pared medianera en edificios de nueva planta = obligatoriamente deberá ser normal a la alineación de la = fachada.
- En todo edificio de nueva construcción o reforma, las paredes recayentes a la parte lateral de la fachada y que dan a la vía pública serán tratadas como fachadas.
- CAPITULO III + +
- CLASIFICACION DE LAS CALLES CON RELACION A LA CONSTRUCCION Y ALTURA DE LOS EDIFICIOS.
- Art. 22º.- Las calles y plazas en el Ensanche se clasificarán = en cinco órdenes atendiendo a su mayor o menor ancho, del modo siguiente:
- Serán de primer orden las que midan por lo menos veinte metros.
- De segundo orden las que midan por lo menos diez y siete metros y no lleguen a veinte.
- De tercer orden los que midan por lo menos doce metros y no lleguen a diez y siete.
- De cuarto orden los que midan por lo menos diez metros y no lleguen a doce.
- De quinto orden los menores de diez metros.
- Las calles y plazas en el Casco de la población se clasificarán siguiendo el mismo criterio de la siguiente forma:
- Serán de primer orden las calles y plazas cuyo ancho sea superior a doce metros.
- Serán de segundo orden las calles y plazas superiores a nueve metros y no lleguen a doce.
- Serán de tercer orden las calles y plazas superiores a seis metros, y no lleguen a diez.
- De cuarto orden las inferiores a seis metros.
- Art. 23º.- Las alturas de los edificios en el ensanche se regularán por los siguientes máximas alturas y número de pisos.
- En las calles de primer orden. Veinte metros, con cinco = pisos y planta baja.
- En calles de segundo orden. Diez y siete metros, con cuatro = pisos y planta baja.
- En las calles de tercer orden. Doce metros, con tres pisos = y planta baja.
- En las calles de cuarto orden. Diez metros, con dos pisos = y planta baja.
- En las calles de quinto orden. Siete metros con un piso = y planta baja.
- En ningún caso la altura máxima de un edificio será superior al ancho de la calle donde se emplace.
- Los edificios en el casco se regularán por las siguientes máximas alturas y número de pisos.
- En las calles de primer orden. Quince metros, con cuatro = pisos y planta baja.
- En las calles de segundo orden.- Doce metros, con tres = pisos y planta baja.

- En las calles de tercer orden. Nueve metros, con dos pisos y planta baja.
- En las calles de cuarto orden. Seis metros, con un piso y planta baja.
- Art. 24º.- La altura de los edificios se medirá desde la rasante oficial tomada a partir del punto medio de la fachada.
- Sobre la línea de altura máxima se permitirá la colocación de barandillas, áticos, remates, frontones, torreones, etc. siempre que tenga carácter esencialmente decorativo y que el metro y medio de altura sobre la máxima no den los macizos una longitud mayor, sumados todos ellos, que la mitad de la fachada y que subsista esta relación en la profundidad de la primera crujía.
- Las crujías interiores no deberán exceder del plano inclinado a 45º, cuya directriz sea la línea de altura máxima.
- Las cajas de escalera, depósitos de agua o palomares diáfanos podrán exceder de la altura de los edificios, siempre que no se sitúen en la primera o la última crujía.
- Si como remate para los edificios se construyen áticos o torreones y se quieren destinar aquellos a vivienda, deben aislarse por medio de doble pared, corcho, fibra o vidrio etc. o por cualquier otro procedimiento siempre que los mismos reúnan las condiciones necesarias indispensables para poder ser habitadas, a juicio de los técnicos municipales.
- Si se elige como elemento de cubrición para los edificios la terraza, esta debe acondicionarse impermeabilizándola con tejas tectinadas, o asfalto en dos capas de 3'5 mm. cada una como mínimo.
- Art. 25º.- Cuando un edificio forme esquina y sus fachadas recaigan a dos calles de distinto orden, tomara el mismo la altura que corresponda a la calle de mayor categoría. Cuando un edificio revuelva con esquinas o calles de tres órdenes distintos, se adoptará como tipo regulador las alturas del intermedio.
- Cuando un edificio recaiga a dos calles de distinta categoría sin continuidad de fachada, la altura del mismo quedará determinada por la categoría de la calle a cual que rebaja.
- En todos los casos expresados se correrá a nivel la cornisa terminal sin banquetes de ninguna clase.
- CAPITULO IV  
ALTURA DE LOS PISOS
- Art. 26º.- Toda planta baja tendrá el pavimento elevado veinte centímetros sobre la rasante del terreno, o diez por menos sobre la rasante oficial dada para las aceras.
- En el casco, altura de la planta baja será como mínimo de 3'00 metros y la de piso de 2'80 metros de luz.
- En el ensanche, la altura de la planta baja será de 3'50 m. como mínimo.
- Todos los pisos tendrán, comprendido el espesor del entramado, una altura mínima de 3'25 m. a excepción de los áticos que podrán tener 2'80 m. de luz.
- CAPITULO V  
PATIOS
- Art. 28º.- Los patios serán de forma y dimensiones necesarias con superficie capaz para que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea 1/6 de la altura del edificio, no incluyéndose en este cálculo la altura de la planta baja si ésta fuese destinada a comercio o industria.
- En el Ensanche el patio mínimo medirá seis metros cuadrados. En el Casco no se permitirán patios inferiores a cuatro metros cuadrados.
- Se permitirán patinillos o chineneas de un metro cuadrado como mínimo, cuando se trate de ventilar por ellos exclusivamente baños, aseos, W.C., escaleras, y trasteros.
- En patios adosados a medianeras se recomienda la construcción de patios mancomunados, los cuales cumplirán las normas generales ya establecidas en este artículo y que relacionan su superficie con la altura del edificio. Bastará que los propietarios de los solares conjuntamente y por medio de comparecencia ante el Ayuntamiento, presten su conformidad.

--- -- CAPITULO VI + + --- --

--- -- SALIENTES Y VUELOS --- --

Art. 29º.- En la composición de las portadas a las fincas y siempre que aquellas se construyan con piedra de sillería (las portadas), se permitirá invadir la vía pública con elementos salientes (columnas y pilastras) previo informe del técnico municipal y la sección.

Para lo que se presentarán un plano de detalle a escala 1:20 del elemento, acotándose ancho y saliente. El propietario del inmueble, satisfará por esta ocupación, la exacción municipal correspondiente.

Los salientes máximos que se le permitirán estarán dentro de la siguiente escala.

- En calles cuyo ancho sea mayor de 20 m. 0'30 m.
- En calles mayores de 12 m. 0'20 m.
- En calles mayores de 10 m. 0'15 m.
- En calles mayores de 5 m. 0'10 m.
- En calles menores de 5 m. no se permite.

En los edificios construidos por el Estado, Provincia o Municipio, se podrán autorizar elementos decorativos salientes, siempre que quede resuelta, debidamente la circulación y con informe favorable del técnico municipal, la sección y la Comisión de Ornato. Los salientes autorizados no podrán exceder en ningún caso de 0'50 m. No se permitirán rejas salientes.

Art. 30º.- Los vuelos de miradores y salones, balcones, etc. deben estar en relación con el ancho de la calle. Los voladizos se separarán 60 centímetros como mínimo del eje de la pared de medianería.

Los vuelos de miradores se regirán por la siguiente escala:

- En calles mayores de 20 m. de ancho hasta 1'50 m.
- En calles mayores de 12 m y menores de 20 metros hasta 1'25 m.
- En calles mayores de 10 m. y menores de 12 metros hasta 0'80 m.
- En calles mayores de 5 m. y menores de 10 metros hasta 0'60 m.
- En calles menores de 5 metros no se permitirán miradores.

BALCONES

- En calles mayores de 20 m. 0'80 m.
- En calles mayores de 10 m. y menores de 20 metros 0'60 m.
- En calles mayores de 5 m. y menores de 10. 0'40 m.
- En calles menores de 5 m. 0'20 m.

--- -- CAPITULO VII --- --

--- -- ESCALERAS Y PASILLOS --- --

Art. 31º.- Las escaleras recibirán luz y ventilación directamente por la fachada o patio en aquellos edificios que consten de más de planta baja y más pisos. En los de planta baja y uno o dos pisos pueden recibir luz cenital por medio de claraboya situada en la parte superior de la misma, con la condición de que la superficie de iluminación sea como mínimo 1/3 de la superficie de la caja y que el lado mínimo del ojo o el círculo inscrito en el mismo sea de 0'60 m. de diámetro.

El ancho mínimo de la bóveda ciega será de 0'80 m y los peldaños tendrán las dimensiones siguientes: Huella mínima 25 cm. Altura máxima 19 cm.

En escaleras curvas y comprensadas, los mínimos de ancho, se medirán en sentido radial y los mínimos de huella en la línea de paso y nunca a mayor distancia de 0'50 m de la línea de zanja.

Se exceptúan de las condiciones antes señaladas las escaleras de acceso a nayas o altillos o de comunicación interior entre planta baja y piso o de dos pisos entre sí. El ancho mínimo para pasillos será de 0'80 m.



- CAPITULO VIII  
CONDICIONES MINIMAS DE LA VIVIENDAS
- Art. 32º.- Toda vivienda constará como mínimo de:  
 Dos dormitorios con superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> y 6 m<sup>2</sup>, respectivamente.  
 Cocina-comedor con superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>.  
 W.C. o aseo con superficie mínima de 1'50 m<sup>2</sup>.  
 En la cocina cuando sea independiente, tendrá como mínimo = 5 m<sup>2</sup>. sin incluir las despensas.  
 Todas estas dependencias tendrán luz y ventilación directa a calle o patio, salvo el aseo que lo podrá hacer por chimenea de ventilación. La superficie de ventilación en ningún caso podrá ser inferior a 1/6 de la superficie de cada pieza.  
 Las habitaciones de paso no se considerarán como dormitorios; el W.C. tendrá siempre acceso independiente, pudiéndose admitir como tal la galería abierta. El comedor cuando sea independiente, tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>. Los dormitorios de una cama 6 m<sup>2</sup>. como mínimo.
- SANEAMIENTO
- Art. 33º.- El piso inferior de las casas destinadas a viviendas, = estará aislada del terreno natural bien por una caja o cámara de aire de 0'30 m. de materiales tales como grava o casquijo etc. o una capa de 0'12 m. de hormigón en masa de cemento Portland de 200 Kg. por m<sup>3</sup>.
- Art. 34º.- Todas las casas tendrán redes de desagüe impermeables que verterán a la alcantarilla por medio de un colector general. Estos colectores estarán en comunicación con el exterior por medio de tuberías de desagüe o bajantes, las cuales rebasarán la altura de la cubierta en dos metros.  
 Dispuestos los bajantes de esta forma se contribuirá a la ventilación de la alcantarilla. Las bajadas de aguas pluviales se establecerán también con materiales impermeables, pudiendo utilizarse las indicadas en el párrafo anterior. Las cubiertas irán provistas de sus correspondientes canales de recogida, y si se trata de terrazas, las pendientes serán suficientes para que el agua discorra con facilidad.
- 35º.- En los sitios en donde no exista alcantarillado, no se permitirá la construcción de viviendas, si sus desagües no vierten a las llamadas fosas sépticas. Estas constarán necesariamente de dos cámaras: la anaeróbica, herméticamente cerrada, y la aeróbica con su tubería de ventilación, pudiendo verter los productos una vez transformados a una acequia o pozo absorbente.  
 Las fosas sépticas tendrán la capacidad necesaria con el servicio que presten, debiendo considerarse 0'10 m<sup>3</sup>. de capacidad por persona.  
 Las fosas sépticas instaladas en casas de tipo unifamiliar deberán ser capaces como mínima para un m<sup>3</sup>.  
 Se acompañará el proyecto de las viviendas, el de la fosa séptica y dimensiones del pozo absorbente cuando los hubiese, indicando con claridad sus dimensiones, acometidas de los desagües, tuberías de ventilación y salida de los productos.
- Art. 36º.- Conductos de humos.- En todas las cocinas será obligatoria la construcción de campana y conducto de recogida de humos y olores, o el correspondiente aspirador, con independencia de los conductos propios de las cocinas económicas.  
 Las chimeneas de hogar bajo, estufas de leña o carbón, llevarán sus conductos de humos propios y hasta dos metros sobre la cubierta de la azotea.
- CAPITULO IX  
SEGURIDAD, HIGIENE Y ORNATO
- Art. 37º.- Antes de procederse a ejecutar alguna obra en la vía pública o derribo de un edificio se dará conocimiento a la Autoridad Municipal para obtención de la necesaria licencia.  
 En ningún edificio que por su conjunto, por su fachada o cualquier elemento del mismo, ya sea de ornato o histórico, merezca especial consideración, podrá derribarse sin previo informe del Arquitecto municipal y la Comisión de Ornato.
- Art. 38º.- En toda obra que se ejecute en la vía pública se colocará el suficiente número de faroles con cristal rojo para advertir al público del peligro u obstáculo que exista.

Estos faroles permanecerán encendidos desde el anochecer hasta el amanecer y su conservación y mantenimiento corresponden a la empresa o particular que realice la obra.

Art. 39º.- Los derribos de paredes recayentes a la vía pública, sólo podrán verificarse tras una pantalla que impida molestias o peligros al viandante.

Art. 40º.- Los escombros no se depositarán en la vía pública, debiendo ser transportados inmediatamente al punto que tenga por conveniente el propietario, o a los vertederos que señale el Ayuntamiento. No podrán descargarse en la vía pública materiales con destino a obras sin el correspondiente permiso.

Art. 41º.- El propietario de un edificio puede adoptar en la fachada del mismo la arquitectura que tenga por conveniente, mientras no se oponga en su conjunto o detalles al ornato, prohibiéndose, pintura o relieves y todo aquello que atente contra la moral o decencia.

Art. 42º.- En los edificios en construcción no se permitirá que las obras queden sin concluir de modo que afeen la zona en donde se halla enclavada. La Autoridad municipal podrá dar las órdenes oportunas para remediarlo pudiendo mandar se practiquen los trabajos necesarios por operarios municipales con cargo al valor del solar y edificio.

Art. 43º.- Los solares que se encuentren en el casco de la población y aquellos otros que encontrándose en el Ensanche la Alcaldía estime deben cercarse, estarán cerrados con verjas metálicas o vallas de madera, paredes de fábrica, pintados estos elementos y tendrán una altura de 2'50 m. como mínimo.

Todo ello debe reunir condiciones de seguridad y a juicio de la Alcaldía previo informe del técnico municipal.

Si algún propietario rehuyese el cumplimiento de esta obligación, después de apercibido para ello, los operarios del Ayuntamiento verificarán el cierre a su costa.

El cerramiento de un solar con valla no autoriza al propietario a depositar en el mismo basuras, despojos ni cosa alguna antihigiénica.

Art. 44º.- SOLAR EDIFICABLE.- Se entenderá por solar edificable el que emplazado en el casco de la Población como mínimo tenga cuatro metros de fachada y cincuenta metros cuadrados de superficie y pueda inscribirse un rectángulo de tres metros por ocho, uno de cuyos lados coincida con la fachada. Las parcelas que no tengan estas dimensiones podrán ser expropiadas por el Ayuntamiento.

La regularización de medianería será obligatoria para los edificios comprados en el casco, en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de proyectos de reforma interior
- b) Cuando los solares contiguos no estén edificados.

En las zonas de Ensanche, los edificios que se construyan deberán tener por lo menos ocho metros de fachada y cien metros cuadrados de solar edificable. Los solares que resulten al parcelar las manzanas deberán tener las formas más regulares posibles a fin de evitar que las líneas de medianería sean quebradas, a cuyo efecto el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas irregulares si sus propietarios no se convienen.

Obligatoriamente las paredes medianeras serán normales a la línea de fachada.

#### CAPITULO X

#### OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA

Art. 45º.- Si la obra se realizase sin licencia o sin sujetarse a las disposiciones de las ordenanzas o de la concesión, los Técnicos municipales deberán suspender las obras inmediatamente que lo observen, dando cuenta a la Alcaldía. Los individuos del Cuerpo de Vigilancia municipal, tendrán derecho a exigir licencia

- siempre que lo juzguen necesarios, debiendo denunciar al Alcalde las transgresiones que se observen, cuya Autoridad previo informe facultativo, podrá ordenar la inmediata suspensión de la obra o la imposición de una multa, según proceda. El Ayuntamiento dentro de los quince días siguientes, resolverá acerca de la denuncia, y si procede, acordará la demolición de toda o de la parte de la obra que no reúna las condiciones de estas Ordenanzas o las impuestas a la licencia. Si el dueño se conformase con la resolución del Ayuntamiento o no recurriese, principiara la demolición el tercer día, y en caso de no hacerlo, la realizará el Ayuntamiento de oficio y a costa del propietario. Si el propietario recurriese continuará la suspensión hasta la resolución definitiva. - - - - -
- Art. 46º.- Para los que edifiquen sin licencia, sin ajustarse a ordenanzas y alineaciones oficiales, el Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de lo construido, bien por cuenta del propietario o bien por oficio y a costa del propietario. - -
- Art. 47º.- En aquellas obras que se hubiesen comenzado sin licencia y cumpla con las ordenanzas y alineaciones, el Ayuntamiento podrá conceder la legalización de las mismas, previa presentación de los proyectos en la oficina técnica municipal, pago de arbitrios especiales que figuren en el Presupuesto y legalización de obras y multa correspondiente que fluctuara entre el doble y quintuplo del importe de los arbitrios. - -
- CAPITULO XI
- EDIFICIOS RUINOSOS
- Art. 48º.- Los propietarios tienen la obligación de conservar los edificios en perfecto estado de solidez, de modo que no pueda comprometer la seguridad pública. - - - - -
- Art. 49º.- Cualquiera vecino puede denunciar un edificio que amenace ruina o que, no amenazando, pudiera ocasionar por el mal estado de sus vuelos fijos o variables, remates de chimeneas etc., algún desprendimiento sobre la vía pública, con daño de los transeuntes. Recibida la denuncia dispondrá el Alcalde el inmediato reconocimiento del edificio por el facultativo municipal. - - - - -
- Art. 50º.- Si reconocido el edificio resultare inminente el peligro e imposible su reparación, se obligará al dueño a derribarlo dentro de un breve plazo que fijará la Alcaldía, término del cual sin cumplimentar la orden de la Autoridad, se dispondrá su demolición, cuyo importe será de cuenta del propietario. - - - - -
- Art. 51º.- Si el edificio admite reparación, también se prefiijará al dueño un término prudencial para llevarla a cabo y si no lo verificase se hará a sus costas por la brigada municipal. - - - - -
- Art. 52º.- Ningún particular podrá apuntalar edificio alguno sin permiso de la Autoridad municipal, la cual fijará el plazo de duración del apuntalamiento. - - - - -
- Art. 53º.- De los derribos se dará previo conocimiento a la Autoridad, la cual marcará de acuerdo con el técnico municipal y la Comisión de Policía Urbana, la carga de precaución y apeos y codal que deba colocarse por cuenta del propietario para evitar que sufran los edificios contiguos. - - - - -
- Art. 54º.- Cuando el propietario no esté conforme con lo decretado por el Alcalde, tendrán derecho a nombrar por su parte y dentro del plazo de veinticuatro horas desde que se le hizo la notificación, un facultativo legalmente autorizado que reconozca el edificio y dé un dictamen por escrito, que si fuere conforme con el del facultativo municipal, obligará al propietario a dar exacto cumplimiento a lo mandado por la Autoridad local. Si no fuere conforme nombrará el Alcalde en el plazo de veinticuatro horas un tercero en discordia. - - - - -
- Art. 55º.- Si el propietario rehusa el nombramiento del Perito de oficio que se hace mérito en el artículo anterior, se procederá conforme al dictamen del facultativo municipal. - - - - -
- Siempre que se declare procedente el derribo, pagará el propietario todos los honorarios de los Peritos, y en caso contrario, cada parte satisfará los suyos y a medias los del tercero. - - - - -

Art. 56º.- En caso de extrema gravedad y urgencia, podrá el Alcalde ordenar el inmediato derribo de todo el edificio o de la parte ruinoso o apuntalarlo y adoptar = otras medidas de seguridad, sin sujeción a los trámites de este Capítulo, pero sin perjuicio de lo que una vez practicadas resultare. -----

Art. 57º.- Verificado el derribo de un edificio ruinoso, deberá el propietario principiar la obra dentro de sesenta días. Este plazo podrá prorrogarse treinta días más, a juicio de la Alcaldía. -----  
Transcurridos los plazos anteriores sin comenzar la obra, si las exigencias del ornato lo aconsejaren, se procederá a la tasación del solar, escombros y demás que resultaren. Se anunciará su venta en pública subasta por término de ocho días en el Boletín Oficial de la Provincia, verificándose el remate en el último de ellos y depositándose el producto en venta, deducidos los gastos en la Caja de Depósitos a disposición del propietario. -----

Art. 58º.- El comprador del solar se obligará a comenzar la obra dentro de sesenta días a contar desde en que tome posesión, bajo la multa que a juicio de la Alcaldía le fuere impuesta. Si concedido un nuevo plazo de treinta días de prórroga para principiar las obras no cumplierse la orden, se le impondrá una segunda multa, advirtiéndole al propio tiempo que si en el término de quince días no lo lleva a efecto, perderá la fianza procediendo una nueva subasta, de conformidad con las prescripciones del artículo anterior. -----  
Los tramites y condiciones consignados se expresaran detalladamente en la escritura de venta y deberán aceptarse por el comprador, haciéndolo constar así en la misma escritura. -----

CAPITULO XII

PARCELACION

Art. 59º.- Los propietarios de aquellos terrenos o solares que encontrándose en la Ciudad o en una cualquiera de sus aldeas, no hubiesen sido incluidos en los planos de alineaciones oficiales, podrán construir en dichos terrenos siempre que previamente presenten un plano parcelario de la manzana, entendiéndose por tal, el espacio cerrado limitado por calles, o sea cualquiera el tipo de su edificación, continua o discontinua. -----

Para ello recabará el Ayuntamiento de los propietarios de la manzana, y a la primera solicitud de licencia, el proyecto de parcelación de la misma, de acuerdo con estas ordenanzas y los volúmenes permitidos en aquella zona. -----

De no presentarse el proyecto, el Ayuntamiento, a través de la oficina técnica de obras procederá al estudio de la referida manzana en el plazo de veinte días de estudio que se expondrá a los interesados por un plazo de diez días para que aleguen lo que estimen procedente. Si los propietarios no aceptasen la parcelación ofrecida por el Ayuntamiento, quedará en suspenso la concesión de licencias hasta que haya acuerdo entre los interesados, si bien la Corporación municipal podrá acordar la expropiación de las parcelas o solares que integran la manzana que voluntariamente no hubiera sido parcelada. -----

CAPITULO XIII

PROYECTO DE ALINEACIONES POR PARTICULARES

Art. 60º.- Los propietarios de terrenos enclavados cerca del límite de las alineaciones oficiales, podrán mancomuna o individualmente y siempre que posean una extensión de terreno superior a una hectárea, solicitar sean incluidos aquellos en la zona urbana. Para esto deberán presentar proyecto de alineaciones formulado por un Arquitecto, estudiando las calles que se proyecten con las de ensanche y del interior. -----

- Passará el proyecto a informe del Técnico Municipal, el cual informará o propondrá a la Alcaldía las modificaciones que estime convenientes, después de haberse expuesto a información pública con derecho a presentar proyectos contradictorios. - - -
- Art. 61º.- Los propietarios que con arreglo al artículo anterior soliciten la apertura de calles, deberán ceder gratuitamente = los terrenos de la vía pública; Asimismo se obligarán a coope- = rar proporcionalmente a lo que cueste la parte de terreno de = la vía pública para enlace con las zonas urbanizadas existen- = tes. - - -
- Art. 62º.- ANDAMIOS.- Los andamios deberán tener un ancho mínimo de ochenta centímetros, en el piso de los mismos, deberán emplearse tablas y tablones, nunca rollizos. Los pies derechos, tablones o tablas y cuerdas que los formen, deberán estar calculados para resistir las cargas a que tengan que estar sometidas, siempre bajo la responsabilidad del Director de la obra. No debe prodigarse el andamio sobre mecinales, prohibiéndose a partir de la primera planta. Pueden emplearse andamios colgantes siempre que las cuerdas sean de cáñamo y que se vigilen constantemente los contrapesos en cubierta o terraza. - - -
- Tod andamio cualesquiera que sea su altura, deberá tener una baranda o pasamano a la altura de un metro. - - -
- CAPITULO XIV
- LICENCIA PARA OCUPAR LA OBRA UNA VEZ TERMINADA
- Art. 63º.- El propietario no podrá alquilar la casa ni utilizarla sin la correspondiente licencia, que le será expedida si procede por la Alcaldía, dentro de los quince días siguientes al que haya participado su terminación, previo informe del Técnico Municipal. - - -
- La Autoridad Municipal podrá corregir con multas la infracción de este artículo. - - -
- ORDENANZAS ESPECIALES
- AVENIDA DEL GENERAL VARELA
- Art. 1º.- Todas las obras particulares que se lleven a cabo en la Avenida del General Varela de la Ciudad de Requena, se ajustarán en un todo a las Ordenanzas Generales que regulan la construcción en la localidad y a la presente ordenanza especial. - - -
- Art. 2º.- Los propietarios de los solares resultantes de la apertura de la Avenida del General Varela, que los han adquirido = por medio de la correspondiente pública subasta, y los de aque- = llos resultantes de la adjudicación de sobrantes de vía públi- = ca, vienen obligados a construir en los mismos en el plazo má- = ximo de un año a partir de la fecha de adjudicación definitiva de la subasta o cesión y deberán terminar las obras en el pla- = zo máximo de tres años a partir desde la misma fecha. - - -
- Art. 3º.- Si transcurrido el plazo de un año a que se refiere el artículo anterior, o de dos meses a partir de la fecha de con- = cesión de la correspondiente licencia municipal, no se hubiese = dado comienzo a las obras solicitadas, el Ayuntamiento impondrá al propietario en tales condiciones, una sanción económica equi- = valente al diez por ciento del tipo del remate por el que obtu- = vo la adjudicación del solar correspondiente. Dicha sanción se = repetirá por cada año que transcurra sin dar principio a las = obras. En igual sanción incurrirá el propietario que no hubiese = terminado las obras en el plazo de tres años a que también se = refiere el anterior artículo. - - -
- Art. 4º.- Los plazos señalados en el artículo segundo regirán siem- = pre desde la fecha de la adjudicación definitiva de la subasta = tanto para el propietario que lo adquirió en pública subasta = como para los sucesivos propietarios que lo adquiriesen por pos- = teriores transacciones de dominio. - - -
- Art. 5º.- Con el fin de conseguir que la construcción de edificios en la Avenida del General Varela lleve un ritmo acelerado, y que en breve plazo constituya una importante vía de la Población, el Ayuntamiento estimulará por los medios que estén a su alcan- = ce, (exención de arbitrios municipales, etc.) la iniciativa par- = ticular pudiendo asimismo adoptar en el futuro cuantas deter- = minaciones conducentes al mismo fin estime mas convenientes = entre las que se encuentra por ejemplo el acentuado gravamen = de los solares sin edificar. - - -
- Art. 6º.- Las construcciones en la Avenida del General Varela no podrán desarrollarse mas de 16 m. de profundidad a excepción

- de las plantas bajas que podrán ocupar totalmentne el solar con la misma altura que la acusada en fachada.
- Art. 7º.- Queda terminantemente prohibida la instalación en la Avenida del General Varella de cualquier clase de industria (de la clase que fuere) que pueda considerarse perjudicial o simplemente molesta para los núcleos de habitación tales como: industrias químicas, de abonos, serreas, bodegas, fábricas de alcohol, carbonerías, etc.
- Art. 8º.- Las anteriores disposiciones limitativas no serán de aplicación en aquellos casos en los que la naturaleza e importancia del edificio exija un mayor desarrollo en profundidad y altura y cuyo destino específico no sea el de viviendas. Tal será el caso en que se trate de construir un casino, teatro, cinematógrafo, iglesia, centro administrativo, etc. y en general cualquier otro que represente una importante mejora e incremento para el desarrollo urbano de la Avenida del General Varella.
- Art. 9º.- Cuando un propietario desee (por así convenir a su particular interés) retirar la fachada de su edificio con relación a la alineación oficial de la Avenida, para destinar la parte de solar recayente a ésta a jardín, pérgola, etc. podrá hacerlo separándose 5 metros de la alineación y sujetándose a las siguientes condiciones: - - -
- a).- Deberá disponer en la alineación oficial de la Avenida, una verja de cerramiento de la que sólo hasta una altura máxima de un metro podrá ser construida con fábricas macizas y el resto deberá estar constituido por cerramiento en verja de hierro, madera o cualquier otro material de forma que quede lo bastante transparente para permitir que se vea desde la Avenida la construcción que se ha edificado mas retrasada.
- b).- Deberá revocar y decorar (con esgrafiados, pintura, etc.) las partes de las medianeras de los colindantes que queden al descubierto como consecuencia del retiro de fachada que lleva a cabo.
- Art. 10º.- La máxima altura en relación con el ancho de la calle queda determinada en las Ordenanzas generales.
- La altura mínima para los edificios que se emplacen en esta vía serán de planta baja y dos pisos.
- Art. 11º.- La altura de los pisos será la establecida en las Ordenanzas generales para los edificios situados en el Ensanche.
- Se declara zona de chalets, los solares de las manzanas VI, VII, VIII y IX de la avenida del General Verela, que se regirán por las disposiciones que regulan las construcciones en la AVENIDA DE LA ESTACION, con la sola excepción de los solares nº 1 de la manzana VI, nº 1 de la manzana VII y nº 8 de la manzana IX en los cuales podrá construirse cualquier clase de vivienda siempre que se sujete a las presentes Ordenanzas.

=====

AVENIDA DE LA ESTACION

- Art. 1º.- No podrá emplazarse en ambos lados de dicha Avenida otra vivienda que la residencial, es decir edificación aislada tipo chalet con jardín delantero y lateral, pudiendo tener como máximo los edificios emplazados a ambos lados de la misma, planta baja y uno o dos pisos.
- Art. 2º.- Las parcelas destinadas a este tipo de edificación tendrán una profundidad mínima de veinticinco metros.
- Art. 3º.- Limitando el jardín en fachada y lateralmente se establecerán verjas de cerramiento, de las cuales y hasta la altura de un metro como máximo, podrá ser construida con fábricas macizas y el resto por medio de cerramientos de madera, hierro, alambrada o de cualquier otro material, de forma que quede bastante transparente para permitir ver la edificación, la cual se hallará retrasada cinco metros de la línea de fachada.
- Art. 4º.- Los propietarios de los edificios que hallándose emplazados en las calles laterales, una de sus medianeras =

limiten con estas parcelas, deberán decorar aquellas por medio de molduras o esgrafiados.

**Art. 5º.- PENALIDAD**  
 Toda infracción lleva consigo la obligación de reparar el daño causado al público o a los particulares, sin perjuicio de que si el hecho cometido fuese de los comprendidos en el Código Penal en concepto de falta o delito, se pasará el tanto de culpa a los Tribunales correspondientes.

**Art. 6º.-** Las infracciones de los preceptos contenidos en estas Ordenanzas y de los bandos generales de buen gobierno que de la Alcaldía en consonancia con las mismas, serán castigadas por ésta según las facultades que a la misma le confiere la Ley de Régimen Local de 16 de Diciembre de 1.950 y las no previstas serán castigadas discrecionalmente por la misma.

**DISPOSICIÓN FINAL**

**Art. 7º.-** En lo no previsto en esta Ordenanza, regirá para su aplicación las leyes vigentes en esta materia y disposiciones que se dicten para la ejecución de las mismas.

**ZONIFICACION**

Siendo muy complicado y no siempre feliz la solución de establecer y delimitar las Zonas en las grandes capitales objeto de ordenación urbana, forzosamente tiene que ser de más difícil solución el problema que se plantea en nuestra Ciudad, con un término municipal muy poblado y diversidad de núcleos de población o aldeas, en algunas de las cuales precisa se estudie un plan de alineaciones, al igual que lo hecho recientemente con la aldea de San Antonio para ir ordenando y emplazando las nuevas edificaciones.

No obstante a medida que vayan surgiendo los planos de alineaciones, con objeto de que pueda resultar eficiente la aplicación de las presentes Ordenanzas, tanto en la Ciudad de Requena como en todos los núcleos de población emplazados en su término municipal, creemos conveniente incluir y considerar las edificaciones que constituyen las distintas aldeas como si se tratase de edificaciones en el Casco de la Ciudad, al objeto de que pueda en forma general regularse la edificación en cada uno de estos núcleos de población.

**REQUENA.-**

	Peñas	
	Arrabal	
<b>CASCO</b>	Villa	(Zona Histórica Artística)
	Aldeas	
	Norte	(Avd. Gera! Varela)
<b>ENSANCHES</b>	Oeste	.-Ordenanza Especial)
<b>CASCO</b>		(Avd. Estación)

Se permite en él toda clase de edificios destinados a usos comerciales, a espectáculos públicos y de reunión, siempre que cumplan con su Reglamento, talleres de trabajos manuales, pequeños talleres mecánicos y garages con un número de coches inferior a ocho.

Se prohíben toda clase de fábricas y talleres o almacenes de los considerados como insalubres o peligrosos.

**ENSANCHEZ.-** En ambos se permitirá la instalación de ciertas clases de edificios destinados a usos industriales, comerciales, espectáculos públicos, edificios de reunión, garages para camiones y autobuses, excentuándose la Avenida del General Varela y la Avenida de la Estación que se regirán la construcción que se emplace en ellas por medio de su ordenanza Especial.

ZONA INDUSTRIAL. - Con vivienda restringida, podrá instalarse en ella toda clase de edificios destinados a usos industriales, almacenes etc., siempre que no constituyan un peligro.

Esta zona queda delimitada por la carretera del Pontón, la de Madrid a Castellón y la continuación de la calle de Garcia Montés en sentido O. de la Ciudad.

ALDEA DE SAN ANTONIO

Toda edificación se regulará por medio de las normas de caracter general que se dan en estas Ordenanzas.

Para su mejor desarrollo hemos determinado y delimitado las siguientes Zonas.

CASCO. - Núcleo actual de Población

- Vivienda tipo labrador
- Zona de tolerancia industrial
- Zona residencial
- Zona Industrial

ENSANCHE.

CASCO.

Queda delimitada por una línea que partiendo en sentido N.O. de la carretera a la Estación, sigue por la de Madrid a Castellón, al encontrarse a la rambla que separa esta población de la aldea de Turquía, continúa hacia el N.E. hasta dos manzanas antes de llegar a la línea de F.C. las cuales se destinan a Zona Industrial, sigue en sentido S.E. para encontrar la segunda paralela a la carretera de la Estación y en sentido N.E. llega al F.C., sigue por él en sentido S.E. hasta el edificio de la Estación, continúa por los muelles, y se dirige en sentido S. limitada por el S.E. por el Parque Municipal de nuevo emplazamiento para ir de nuevo a la carretera de Madrid a Castellón por entre los edificios destinados a casa para Maestros y Tenencia de Alcaldía, fábrica de Don Pascual y edificio de Don José Martí.

Se permite en él toda clase de edificios destinados a usos comerciales, a espectáculos públicos y de reunión, siempre que cumplan con su reglamento, talleres de trabajos manuales, pequeños talleres mecánicos y garages con un número de coches inferior a ocho.

Se prohíbe toda clase de fábricas y talleres o almacenes de los considerados como insalubres o peligrosos.

ENSANCHE. - Constituyen zona de ensanche todos los edificios y solares no incluidos en el Casco.

Comprende cuatro sub-zonas.

Zub-zona vivienda tipo labrador

Queda comprendida entre el F.C. por el N.E. y la Gran Vía por S.O., que partiendo del Pardo Municipal separa a este del campo del Grupo Escolar.

U.S.O.S. - Puede instalarse en ella pequeños edificios destinados al comercio o industria, siempre que no constituyan peligro.

Sub-zona de tolerancia industrial.

Tiene como límite al N.E. la Gran Vía que la separa de la Zub-zona de viviendas tipo labrador y al S.O., la carretera de Madrid-Castellón.

Se permite en esta Zona toda clase de edificios destinados a usos comerciales, a espectáculos públicos y de reunión, talleres mecánicos siempre que en ellos se no instalen motores con potencia superior a cinco H.P., garages para autobuses y camiones.

Se prohíbe la instalación de fábricas, talleres o almacenes de los considerados insalubres o peligrosos.

Sub-zona de vivienda tipo Residencia.

Al N.E. queda limitada por la carretera de Madrid a Castellón.

No se permite otra edificación que la aislada, con jardín delantero, rigiéndose por las normas de tipo general dadas en estas ordenanzas para esta clase de edificación.



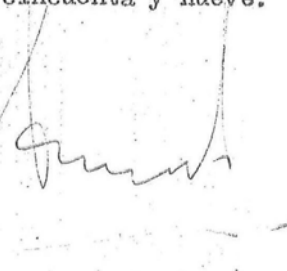
SUB-ZONA INDUSTRIAL.— Está situada en la parte N.O. de la población, teniendo como límites al N.E. el Pc. y al N.O. la Rambla que separa esta población de la de Turquía. Comprende únicamente seis manzanas, perfectamente delimitadas en el plan general de alineaciones. — — — — —

En esta zona destinada exclusivamente a edificios de tipo industrial, se restringe la vivienda, permitiéndose emplazar aquellas viviendas que sirvan para cobijar a los empleados de la mencionada industria." — — — — —

ASIMISMO CERTIFICO que las anteriores Ordenanzas fueron aprobadas por la Comisión Municipal Permanente, en sesión celebrada el día seis de abril de mil novecientos cincuenta y uno. Por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día catorce de abril del mismo año, y por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos en sesión ordinaria celebrada el día treinta y uno de enero del mil novecientos cincuenta y dos.

Y para que conste, a petición de parte interesada, libro la presente certificación que firmo con el visto bueno del Sr. Alcalde, y sello de la Alcaldía en Requena a treinta de octubre de mil novecientos cincuenta y nueve.

Vº. Bº.  
EL ALCALDE,





## **MUNICIPIOS “ASISTIDOS”**



## **Documento 2.6.**

Plan general de urbanización – proyecto de nuevas alineaciones y ensanche

Municipio: ALMÀSSERA.

Tipo de documento: Proyecto parcial de desarrollo (Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca de 14 de octubre de 1949).

Ámbito: La totalidad del término municipal, aunque la mayor parte de las determinaciones afectan únicamente al casco urbano y al ensanche previsto.

Autor: Luis Albert Ballesteros.

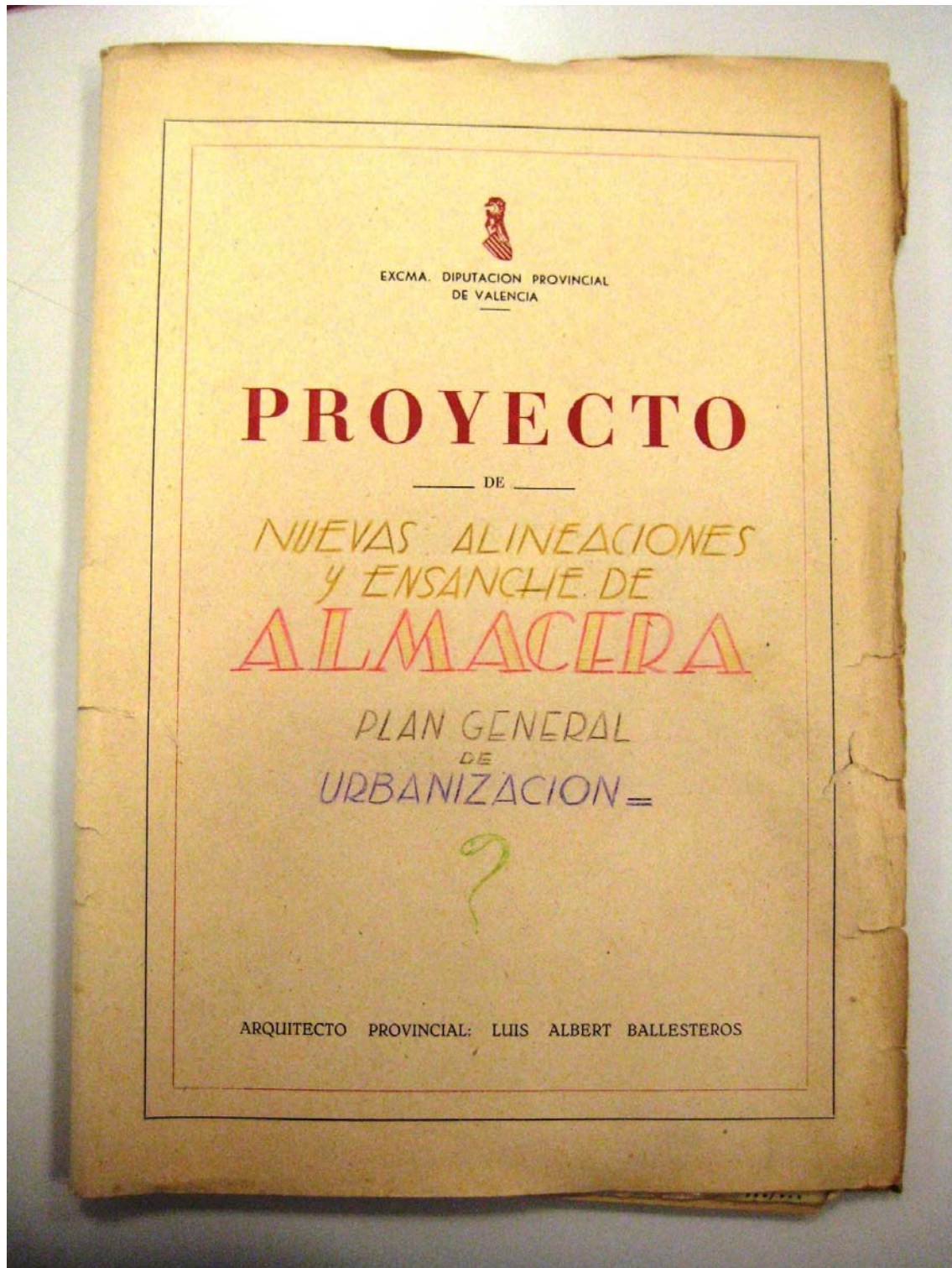
Aprobación definitiva: Sin aprobación definitiva.

Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3-276-1.

Nota:

Aunque Almàssera era un municipio "tutelado" incluido en el ámbito de Plan de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946, su plan es un buen ejemplo de los planes generales de urbanización de los municipios "asistidos" redactados por Luis Albert Ballesteros. Vimos que Albert, además de arquitecto provincial, era también el arquitecto municipal de esta población y redactó su plan como uno más de los planes elaborados por la Diputación de Valencia, a pesar de ser, en realidad, un proyecto parcial de desarrollo del plan comarcal. Con independencia de estas peculiaridades, se ha seleccionado este documento como prototipo de los planes de los municipios "asistidos" por su innegable interés. Ver apartado 6.4. *El atípico caso de Almàssera: "autónomo", "asistido", "tutelado" y "silente"*.









PROYECTO DE NUEVAS ALINEACIONES Y ENSANCHE DE ALMÁCERA (PLAN GENERAL DE URBANIZACIÓN)

M E M O R I A

ANTECEDENTES.-

Solicitada por el Municipio de Almacera asistencia técnica de esta Corporación Provincial para la redacción del Plan General de Urbanización que determina el artículo 134 de la vigente Ley de Régimen Local, se ha procedido por esta Oficina de Construcciones Civiles a la realización de dicho trabajo, en el que cabe distinguir: a) el levantamiento del plano topográfico del núcleo actual de la población y de la zona de su futuro ensanche, y b) el estudio de las alineaciones del ensanche y la modificación, en su caso, de las del citado casco urbano.

DATOS ESTADÍSTICOS, GEOGRÁFICOS E HISTÓRICOS.-

La villa de Almacera, perteneciente a uno de los partidos judiciales en que se divide la ciudad de Valencia, dista de ésta 5 kilómetros.

Los límites de su término municipal, son: por el Norte, con el de Valencia; por el Sur, con el de Alboraya; por el Este, con Alboraya y Meliana, y por el Oeste, con Bonrepós y Mirambell y Alboraya.

La población está emplazada en una zona sensiblemente llana, como puede apreciarse por la observación simple de las curvas de nivel incluidas en el plano.

Está enlazada con Valencia mediante la línea de Rafelbuñol de los ferrocarriles eléctricos, y autobuses que circulan por la carretera de Barcelona, con la que lindan ciertos núcleos del ensanche de la población.

Cuenta, según los últimos censos, con unos 2.750 habitantes, y está dotada de alcantarillado, agua potable distribuida en fuentes públicas, electricidad y teléfono (central de Foyos).

Sus campos son de tierra de huerta y están regados por agua procedente de la acequia de Rascaña, siendo sus principales producciones las hortalizas y frutas, especialmente cebollas, melones y patatas.

- 2 -

El núcleo mayor de su industria está constituido por la fábrica de porcelana refractaria de Victor de Nalda.

Las Escuelas y el Matadero existentes serán sustituidos oportunamente por nuevos edificios con emplazamiento adecuado en la zona de ensanche.

Almácerá existía como alquería mora antes de la reconquista de Valencia por D. Jaime I en 1.238, en cuyo año fué donada en feudo por dicho monarca al Obispo de Huesca D. Vidal de Cañellas.

La Iglesia parroquial, paredaña al antiguo templo, fué comenzada en 1.792 y terminada hacia mediados del siglo pasado.

Existe asimismo en la población un antiguo palacio que pertenecía a los Condes de Parcent, y que data de finales del siglo XVII.

#### ESTUDIO DE LAS ALINEACIONES DEL ENSANCHE Y MODIFICACION DE LAS DEL CASCO URBANO.-

Una vez levantado el plano topográfico del casco urbano y de la zona destinada a ensanche, se ha procedido al estudio de las alineaciones que han de regir en ambos sectores, procurando respetar en lo posible - el trazado actual del pueblo con el doble objeto de no restar carácter a la población y de hacer menos costosa la reforma para el Municipio al reducir el número de las expropiaciones.

Las nuevas calles de la zona de ensanche serán de diez metros, excepto las números 18 y 10, continuación esta última de la anterior, que tendrán una amplitud de doce metros por ser el lógico enlace entre la carretera de Barcelona y el casco urbano de la población, atravesando la zona destinada a ciudad-jardín, y la número 3 emplazada en la zona de tolerancia industrial, que será de quince metros. Además de las excepciones referidas, tendrá doce metros la calle en proyecto número 14, entre la carretera de Barcelona y una de las zonas verdes interiores.

Los caminos de ronda o circunvalación tendrán un ancho de 26 metros de conformidad con las vigentes disposiciones de Obras Públicas.

Serán de ocho metros las calles en proyecto números 6 y 9 y parte de las números 11 y 20, esta última únicamente en el nuevo tramo que se proyecta abrir entre las de Valencia y General Mola.

- 3 -

En las manzanas que se proyectan a ambos lados del camino de Almá-cera al Mar no se podrá edificar a menos de 7'50 metros de su eje.

Las principales modificaciones de líneas en el núcleo urbano actual son las siguientes:

1ª. Apertura de una nueva calle, señalada con el número 9, que enlazará sucesivamente las de San Francisco de Asía, San José, Pintor Cortina y Luis Mezquita, con lo que se pretende evitar enojosos rodeos y se reducen las dimensiones de unas manganas que resultan excesivas.

2ª. Apertura de una nueva calle de enlace entre las de Valencia y General Mola, permitiendo al mismo tiempo la unión entre el sector limítrofe a la vía ferrea de Valencia a Rafelbuñol y una de las dos zonas verdes interiores que se establecen en el sector comprendido entre el casco urbano y las nuevas manzanas contiguas a la carretera de Barcelona, a través de las calles en proyecto números 20 y 25 y la del General Sanjurjo.

3ª. Asimismo se abrirá una nueva vía que tendrá su origen en la calle de Vicente Lladró y enfrentará con la Iglesia parroquial.

4ª. Se prevee la desaparición de un edificio aislado situado frente al Ayuntamiento, así como la de otros emplazados en lo que serán calles en proyecto números 11, 13 y 26, y

5ª. Rectificación de paramentos en las calles del Pintor Cortina, Milagro, San Vicente Ferrer, General Mola, Abad Ibañez y otras, como -asimismo en terrenos adyacentes a la referida vía ferrea para ajustarse en este último caso a lo preceptuado en materia de construcciones limítrofes a dicho ferrocarril.

Entre los nuevos edificios que se piensa construir en breve plazo en la población, figuran un Mercado con emplazamiento en la plaza situada junto a la unión de las calles en proyecto números 7 y 18, un Grupo Escolar y parque recayentes a las citadas vías y un bloque de viviendas protegidas en la manzana limitada por el camino de ronda número 3, calles de Valencia y General Abriat y prolongación de la del General Mola.

#### ZONIFICACION.-

Al estudiar las alineaciones del ensanche se ha dividido éste en

- 4 -

las siguientes zonas:

- a) Zona residencial
- b) Zona de tolerancia industrial
- c) Zona para ciudad-jardín, y
- d) Zona verde

Zona residencial.- Se ha establecido esta zona siguiendo la natural tendencia de las nuevas edificaciones de la población y, principalmente, hacia la carretera de Barcelona; en el espacio comprendido entre el ferrocarril y la calle del Doctor Peris y alrededor de los caminos de las Viñas y de Almácer a al Mar, a partir de la vía ferrea. A la entrada de este último camino y en su parte izquierda, se reserva una manzana para la construcción del Centro de Higiene Rural, Casa del Médico y Casa Sindical.

Zona de tolerancia industrial.- En las manzanas situadas al sur de la fábrica de porcelana refractaria de Victor de Nalda y al este de la vía ferrea, existirá tolerancia para la instalación de industrias. Asimismo se reserva a estos fines un sector situado entre el camino de ronda número 3 y el Barranco de Carraixet, a partir de la carretera de Barcelona.

Zona para ciudad-jardín.- En el centro del gran sector comprendido entre el casco urbano y la carretera de Barcelona, se han reservado, a ambos lados de la calle que pone en comunicación dicha carretera y el pueblo, dos fajas de terreno destinadas a la construcción de edificios del tipo chalet.

Zona verde.- Rodeando la población y su futuro ensanche, y a partir de los caminos de ronda, se establece una faja verde no edificable de 50 metros de anchura. Esta faja verde no existe en los lugares en que el ensanche queda limitado por la carretera de Barcelona y por el Barranco de Carraixet. Además, se emplazan otras dos zonas verdes que pudieramos llamar interiores, en el sector situado entre el casco urbano y las manzanas del ensanche contiguas a la carretera de Barcelona. Estas zonas verdes interiores estarán rodeadas por calles de 10 metros, a excepción de los lugares en que son limítrofes a vías de ronda. Las manzanas del ensanche a ambos lados de los caminos de las Viñas y de Al

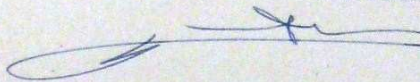
- 5 -

máceras al Mar, estarán separadas de la zona verde que las limita por calles de ronda de 10 metros de anchura.

La faja verde indicada en primer lugar queda atravesada por diversos caminos que enlazan la población con otros puntos de la comarca, e interrumpida por los de las Viñas y de Almacera al Mar, así como por la vía ferrea de Valencia a Rafelbuñol.

Valencia, Abril de 1955.

EL ARQUITECTO PROVINCIAL,



ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIONES Y OBRAS EN LA VILLA DE ALMÁCERA

PREAMBULO.-

Las presentes Ordenanzas reguladoras de edificaciones y obras en la Villa de Almacera, constituyen el complemento del Proyecto de nuevas Alineaciones y ensanche de dicha población y en su redacción se han tenido en cuenta las disposiciones legales vigentes relativas a construcciones que a continuación se detallan, agrupadas según su diversa índole.

De sanidad. Real Orden de 3 de enero de 1923, que dicta instrucciones técnico-sanitarias para los pequeños municipios; Real Orden de 9 de agosto de 1923, sobre las condiciones higiénicas de las viviendas; Real Decreto de 9 de febrero de 1925, por el que se promulga el Reglamento de Sanidad Municipal; Real Orden de 17 de noviembre de 1925, que dispone el Reglamento de establecimientos clasificados como incómodos, insalubres, y peligrosos; disposiciones generales de la Fiscalía de la Vivienda; Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944, sobre las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

De tramitación y requisitos. Decreto de 16 de julio de 1935, sobre la obligatoriedad de que los proyectos de edificios sean formulados por Arquitectos, y actuación profesional de los Aparejadores; Orden del Gobierno General de 9 de abril de 1937, dictando normas para la tramitación de los proyectos de nueva planta o de reforma de edificios; Orden del Ministerio de la Gobernación de 9 de mayo de 1940, sobre el visado de los proyectos de obra por los Colegios de Arquitectos; Circular nº 14 de la Fiscalía Superior de la Vivienda de 7 de abril de 1942, sobre requisitos indispensables para la tramitación de los proyectos de obras y concesión de licencias para su ejecución por los Municipios respectivos; Circular nº 15 de la Fiscalía Superior de la Vivienda de 9 de abril de 1942, sobre la tramitación de los proyectos de nueva planta y reforma y sobre las sanciones a imponer a los Ayuntamientos y particulares por incumplimiento de las disposiciones vigentes; Circular nº 3.736 de la Fiscalía Superior de la Vivienda, de 10 de Julio de 1940, recordando que para edificar los proyectos de obra aprobados se deberá incoar el expediente que corresponda; Orden de la Fiscalía

- 2 -

Delegada de la Vivienda en Valencia de 23 de marzo de 1942, sobre la tramitación de los proyectos de obra y concesión de licencias por los Ayuntamientos; Circular del Gobierno Civil de La Provincia de Valencia, de 14 de noviembre de 1947, recordando a los Ayuntamientos el exacto cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de tramitación de los proyectos de obra y concesión de licencias municipales.

De carácter general y de hacienda. Estatutos Municipales y sus Reglamentos, entre ellos el Reglamento de Obras, Servicios y Bienes Municipales de 14 de julio de 1924; Ley Municipal de 31 de octubre de 1935; Ley de Bases de Régimen Local de 17 de julio de 1945; Ley de Ordenación Provisional de las Haciendas Locales; Decreto de 25 de enero de 1947 y la Ley Municipal últimamente dictada.

Artº. 1º.- Todas las obras que se ejecuten dentro del término municipal, tanto en el interior del casco urbano antiguo de la población, como en el ensanche o zona de influencia urbana, bien sean de nueva planta o de reforma, se ajustarán a las reglas de la presente Ordenanza.

LICENCIA DE OBRAS: OBRAS DE NUEVA PLANTA, REFORMA O REPARACION.-

Artº. 2º.- Para realizar obras de nueva planta, reparación o reforma de un edificio, tanto en el interior como en el exterior de los edificios, suelo o subsuelo del término municipal, deberá haberse obtenido previamente el permiso del Ayuntamiento, del cual deberán proveerse los particulares y entidades para poder exhibir el documento correspondiente de licencia de obra a instancias de cualquier Agente Municipal. Las Jefaturas de las dependencias del Estado o de la Provincia deberán obtener asimismo permiso municipal para construir, al objeto de que el Ayuntamiento pueda disponer lo justo en lo que es de su exclusiva competencia; alineaciones, rasantes, ornato, higiene, etc.

ACCESO DEL PUBLICO A LOS PLANOS VIGENTES.-

Artº. 3º.- En las Oficinas municipales se conservará una copia de los planos de alineaciones aprobados. El Ayuntamiento permitirá la vista de los mismos a todo el que lo desee, a petición de los interesados, y previo el pago de arbitrio y de todos los gastos materiales que se produjesen.

- 3 -

Artº. 4º.- Los técnicos que acrediten su personalidad por medio de carnet profesional y exhiban el título o el recibo de contribución, podrán en cualquier momento, sin requisito alguno, ver los planos existentes y - sacar personalmente las copias que les interese.

CARACTERISTICAS DE LAS INSTANCIAS, PROYECTOS Y DEMAS DOCUMENTOS.-

Artº. 5º.- Para solicitar la licencia, con el fin de realizar obras nuevas o de reformas, se dirigirá instancia al Sr. Alcalde, firmada por el propietario o por el Técnico que ha de dirigir las obras, y se acompañará el proyecto debidamente autorizado, conteniendo gráficamente y por duplicado o triplicado, según sea o no vivienda, planta de los pisos alzados y - secciones, con Memoria descriptiva, y si la finca no tuviese posición determinada por la calle y el número, o estuviese situada en las afueras, se acompañará plano de emplazamiento en el que se precise el del inmueble que se trata de construir, reformar o demoler. En la solicitud se señalará o - describirá detalladamente lo que desea.

Artº. 6º.- Cuando intervenga el Aparejador a las órdenes del Arquitecto Director, tomará éste posesión de sus funciones en las obras, por comparecencias ante el Secretario del Ayuntamiento o por persona en quien delegue, provisto de oficio de su respectivo Colegio dirigido al Sr. Alcalde, sin cuyo requisito no podrá dar comienzo la obra.

Artº. 7º.- Cuando se trate de obras de reforma en fincas sujetas a - derribo, deberá presentarse los planos a escala de 1:50, con toda clase de secciones para precisar lo que se conserva y lo que se trata de reformar, indicando con tinta negra lo que subsista, con tinta amarilla lo que debe desaparecer, y con tinta carmín lo que de nuevo se construya.

TRAMITACION, PLAZO DE CONCESION Y CADUCIDAD.-

Artº. 8º.- Las peticiones de licencias de obras deberán ser informadas por el Técnico municipal y la Fiscalía Provincial de la Vivienda y demás Organismos Oficiales que tuviesen alguna relación con la obra, cuando proceda, y, de no haber inconvenientes técnicos-legales, se concederá la licencia por la Alcaldía, previo abono de los arbitrios correspondientes.



- 4 -

Artº. 9º.- Si en el plazo de dos meses, contados desde la fecha de haberse presentado en el Ayuntamiento los documentos exigidos para su tramitación, no hubiere recaído acuerdo otorgando o negando la licencia para la ejecución de las obras, se considerará concedida aquélla, pudiendo comenzar las obras.

Artº. 10º.- En el caso de que los funcionarios municipales o uno de ellos no informase favorablemente la petición, se oirá al Técnico del particular o a éste, que podrá impugnar la apreciación hecha, disponiendo la Alcaldía lo que tenga por conveniente respecto a los informes emitidos proponiendo la Comisión y resolviendo el Ayuntamiento, debiendo quedar resuelto en treinta días a contar desde la impugnación del Técnico o del Particular.

Artº. 11.- Al otorgar la licencia de obras se devolverá uno de los ejemplares que se hayan presentado con el sello de la Corporación y las firmas de los Técnicos municipales.

#### FIJACION DE LINEAS Y RASANTES SOBRE EL TERRENO.-

Artº. 12º.- Para comenzar una obra, una vez concedida la oportuna licencia, deberá señalarse por el Técnico municipal la línea y rasante correspondiente.

Artº. 13º.- También podrá señalarse por el Técnico municipal de un modo oficial las alineaciones que afecten a un terreno, bien sobre un plano que se presente o bien replanteándolo sobre el terreno.

#### CONDICIONES HIGIENICAS QUE DEBEN REUNIR LAS VIVIENDAS Y DEMAS CONSTRUCCIONES.-

Artº. 14º.- Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, dos dormitorios y un retrete, debiendo tenerse en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sexos de sus moradores. En interés de la higiene y la moral, la vivienda de una familia con hijos constará, en términos generales, de cocina, comedor, retrete independiente, dormitorio de matrimonio, dormitorio para los hijos varones y dormitorio para las hijas.

Artº. 15º.- Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo -

- 5 -

que ninguna se utilice como paso un dormitorio, ni sirva de paso a su vez al retrete.

Artº. 16º.- Toda pieza habitable de día o de noche, tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la superficie de la planta. Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Artº. 17º.- Los restantes serán de cierre hidráulico y tendrán ventilación directa por medio de un hueco de 0'25 m<sup>2</sup>. como mínimo. Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipo de construcción ofrezcan garantía de eficacia y representen dificultades para la ventilación directa de retretes y baños. Se autorizará el de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Saliente de 0'50 ml. por encima del tejado, o de 0'20 ml. sobre el pavimento de la azotea.
- b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.
- c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

En todo edificio de uso público: teatros, cinematógrafos, escuelas, casinos, etc. se establecerán los retretes y urinarios de forma que no comuniquen directamente con los locales cerrados donde se estacionen personas para el trabajo, comer o permanencias.

#### DIMENSIONES DE PISOS Y HABITACIONES; PASILLOS, ESCALERAS, PLANTA BAJA Y SOTANO.-

Artº. 18º.- Las dimensiones mínimas de pisos y las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Altura mínima de los pisos: 2'80 ml. libres.
- Superficie mínima de dormitorios de una cama: 6'00 m<sup>2</sup>.
- Superficie mínima de dormitorios de dos camas: 10'00 m<sup>2</sup>.
- Cuarto de estar: 10'00 m<sup>2</sup>.
- Cocina: 5'00 m<sup>2</sup>.
- Retrete: 1'50 m<sup>2</sup>.

Artº. 19º.- Si la cocina y el comedor-sala de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14'00 m<sup>2</sup>.

- 6 -

La anchura mínima de pasillos será de 0'80 m. salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro.

Artº. 20.- El ancho de las escaleras será de 0'80 m. como mínimo, en los edificios de cuatro viviendas. Si fuese mayor el número de las mismas se aumentará esta dimensión a un metro como mínimo.

Artº. 21.- La iluminación de las escaleras por medio de lucernarios en los techos solo será permitida a los que tengan como máximo tres plantas, siempre que el área de iluminación no quede por debajo de un tercio de la planta de la caja de escalera.

Artº. 22.- Para alturas de más de 14 m. medidos desde desniveles del arranque de la escalera en los portales, será obligado el ascensor.

Artº. 23.- Las plantas bajas de los edificios destinados a viviendas estará aisladas del terreno natural por una capa impermeable de 0'20 m. de espesor mínimo o bien por una capa de aire, debiendo quedar siempre el pavimento de las habitaciones de planta baja a 0'20 m. como mínimo de altura sobre el terreno exterior, cuando no exista entrada de carro, sea de la vía pública o de corral, patio o jardín, prohibiéndose usar como tal pavimento la tierra apisonada. El último piso tendrá forzosamente cielo-raso y las habitaciones abuardilladas, siendo la altura mínima de los paramentos verticales de 1'50 m., y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser a la resultante de aplicar las normas marcadas en el Artº. 18º de esta Ordenanza.

Artº. 24.- Los sótanos se permitirán siempre que tengan ventilación adecuada, prohibiéndose establecer en los mismos alcobas ni cuartos de dormir, y ateniéndose siempre al informe del Sr. Fiscal Provincial de la Vivienda.

Artº. 25.- En general, en cuanto hace referencia a las condiciones sanitarias y de higiene, se ajustarán como mínimo a lo prescrito por la Fiscalía Provincial de la Vivienda.

INSPECCION MUNICIPAL DE LAS OBRAS.-

Artº. 26.- Durante la ejecución de las obras, el Técnico municipal podrá comprobar cuantas veces lo estime conveniente si éstas se ajustan

- 7 -

a las condiciones determinadas por la Fiscalía de la Vivienda y a las prescripciones de estas Ordenanzas, debiendo comprobar, con asistencia del Director de las obras, la posición de la fachada, dimensiones de los patios, altura de los pisos, y lo que afecte a la evacuación de aguas residuales, por lo cual, en cada caso, y cuando esté la obra en disposición de comprobarse estos extremos, el Director de la misma dará aviso por escrito al Técnico municipal; ambos de acuerdo señalarán día y hora para realizar la inspección. El Director de la obra si no avisase en época oportuna, o no asistiese al reconocimiento a la hora convenida, será responsable de los daños que se produzcan, y se dará cuenta a la Alcaldía para que impongan una multa.

OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA. NORMAS PARA SU LEGALIZACION O DEMOLICION.-

Artº. 27º.- Cuando se realice una obra sin licencia o sin ajustarse a los planos y a las disposiciones de la Ordenanza o de la concesión, el Técnico municipal deberá suspender las obras inmediatamente que lo observe, dando cuenta a la Alcaldía.

Artº. 28º.- Los agentes de vigilancia municipal tendrán derecho y obligación a exigir la presentación de las licencias de obra siempre que lo juzgue necesario, debiendo denunciar al Alcalde las transgresiones que observen, cuya Autoridad, previo informe facultativo, podrá ordenar la inmediata suspensión de las obras.

Artº. 29º.- Cuando sucediese lo indicado en el Artículo anterior, el Ayuntamiento, dentro de los quince días siguientes, resolverá acerca de la denuncia, y si procede acordar la demolición de toda o parte de la obra que no reuna las condiciones de las Ordenanzas o de la licencia y planos.

Si el propietario de la obra se conformase con la resolución del Ayuntamiento, o no recurriese en plazo legal, principiará la demolición al tercer día, y en caso de no hacerlo lo realizará el Ayuntamiento de oficio y a costa del propietario. Si éste recurriera, continuará la suspensión definitiva. En el caso de que el Ayuntamiento no resolviera en el término fijado, podrá continuar las obras.

Artº. 30º.- Para los que edifiquen sin licencia será aplicable lo dis-

- 8 -

puesto en el artículo anterior, pudiendo el Ayuntamiento ordenar la demolición de lo construido sin licencia, o demolerlo de oficio a costa del propietario, si no se ajusta a las Ordenanzas. El Ayuntamiento, previa la presentación de todos los requisitos tales como planos, memoria, etc., podrá conceder la legalización de las obras construidas sin licencia, pero que cumplan con las Ordenanzas, previo pago de los arbitrios municipales que figuren en las exacciones del Presupuesto Municipal por legalización de obra.

UTILIZACION Y DETRIOROS DE LA VIA PUBLICA Y PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.-

Artº. 11.- Todo el frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o de reforma exterior, se cerrará con una valla de tablas a la distancia que permita la anchura de la calle, no pudiendo en ningún caso adelantarse más de dos metros de la línea de fachada.

Caso de que por la anchura de la calle no fuese posible hacerlo o la obra alcanzase más de tres metros de altura, se podrá sustituir la valla por cerca de cuerda con vigilante y andamio plataforma volado con barandilla ciega para evitar la caída de materiales en el segundo caso.

Artº. 12.- Si durante el derribo, edificación o reparación de un edificio, ofreciese peligro o dificultad el tránsito de vehículos, podrá impedirse éste mediante permiso de la Autoridad, y previo el pago del arbitrio diario que se fije en Presupuesto.

Artº. 13º.- Los materiales de obra se depositarán y prepararán precisamente en el interior del edificio o en el ámbito limitado por la cerca, sin que en ningún caso pueda rebasar la altura de ésta ni cargar sobre ella. Los materiales que se descarguen, deberán ser entrados en la obra inmediatamente, considerándose ocupación extraordinaria si estuviesen veinticuatro horas en la vía pública. Las cabrias para subir los materiales - deberán situarse en el interior de la casa o solar o dentro de la cerca, y de no ser posible, por tratarse de reparaciones en fachada, deberá permanecer un operario a su cuidado para evitar al público y poniendo así mismo una cuerda o cerca.

ANDAMIOS: SUS CONDICIONES.-

- 9 -

Artº. 14º.- Los andamios deberán tener la anchura mínima de 0'80 m. y las tablas, pies derechos y cuerdas que lo forman, deberán tener la resistencia correspondiente al servicio que prestan y tengan que hacer, bajo la responsabilidad del Director de la obra. Todo andamio recayente a la vía pública, cualquiera que sea su altura, deberá construirse de forma que todo el frente o solar del edificio donde se practique obra de nueva construcción o reformas exterior, se cerrará con una cerca de tablas a distancia que permita la anchura de la calle, no pudiendo en ningún caso adelantarse más de dos metros de la línea de fachada, según determina el art. 31 de estas Ordenanzas.

Artº. 15º.- Caso de que por la anchura de la calle no fuese posible hacerlo, o la obra alcanzase más de tres metros de altura, no podrá sustituir la valla por cerca de cuerda con vigilante y demás precauciones que se indican en el artº. 31.

Artº. 16º.- En general se observarán todas las condiciones previstas por las Leyes y Ordenanzas vigentes y las particulares de la Delegación Provincial del Trabajo.

#### LICENCIA PARA OCUPAR LA OBRA TERMINADA.-

Artº. 17º.- El propietario de una casa no podrá alquilarla ni habitarla sin la correspondiente licencia que se le dará, si procediese dentro de los diez días siguientes al en que haya participado su terminación previo informe del Técnico municipal de haber realizado la visita final, la cual se practicará en unión del Director de la obra, dentro de los ocho días de decretada. Si transcurrido este plazo no se hubiera realizado dicha inspección, se entenderá como efectuada.

#### ARBITRIOS MUNICIPALES.-

Artº. 18º.- Para dar principio a la ejecución de las obras deberá haberse obtenido el permiso del Ayuntamiento y haberse abonado los arbitrios correspondientes, cuyo pago se justificará mediante exhibición del oportuno recibo. El pago de dicho arbitrio se liquidará con arreglo a la Ordenanza y exacciones de obras respectivas.

#### ZONIFICACION.-

Artº. 19º.- La edificación en la villa de Almacera se ajustará a la...

- 10 -

siguiente división de zonas que conviene determinar:

- a) Zona urbana actual, y
- b) Zona de ensanche.

La zona o núcleo urbano actual comprende todos los edificios de la población, incluyendo los oficiales, religiosos, artísticos o históricos. Estos últimos edificios están sometidos a las Leyes y Ordenanzas restrictivas que se redactarán oportunamente con la finalidad de conservarlos y revalorizarlos.

La zona de ensanche abarca todo el sector de futuras construcciones estando limitada por la zona verde que circunda la población, prohibiéndose la edificación de cualquier clase en el interior de la citada faja verde.

**CONDICIONES A TENER EN CUENTA EN LAS EDIFICACIONES DE LAS DISTINTAS ZONAS EN QUE SE SUBDIVIDE EL ENSANCHE.-**

**Artº. 40º.-** La zona de ensanche estará a su vez dividida en zona residencial, zona industrial y de tolerancia industrial y ciudad-jardín.

En la primera, además de cumplir cuanto preceptúan estas Ordenanzas, se procurará que los nuevos edificios que se construyan no desdigan del ambiente general de la población, evitando en lo posible la construcción de miradores que desvirtúan notablemente el peculiar carácter de la edificación levantina de la población, sin que esto signifique en absoluto coartar la libertad de proyección.

No se permitirá el establecimiento de industrias calificadas como insalubres o peligrosas sino en la zona industrial de la población. El resto de las industrias y almacenes podrá situarse en la zona tolerancia industrial o zona industrial, pero no en las otras zonas.

Las casas o chalets que se construyan en la zona dedicada a ciudad-jardín, tendrán una superficie mínima de jardín, además de la que ocupe la vivienda propiamente dicha, de una hanegada (831 m<sup>2</sup>.), y las fachadas del edificio estarán rodeadas de una faja de jardín de al menos cinco metros de separación con el límite de la propiedad.

**EDIFICIOS FUERA DE LA POBLACIÓN.-**

**Artº. 41º.-** Dentro del término municipal podrá construirse más allá de la zona verde que circunvala la población, edificios rurales, agrícolas e industriales, en los que procurará que no queden paredes medianeras desnudas, debiendo quedar todos los paramentos exteriores enlucidos y pintados.

- 11 -

PROYECTOS DE ALINEACIONES PRESENTADOS POR PARTICULARES.-

Artº. 42º.- Los propietarios de terreno, mancomunada o individualmente y siempre que posean una superficie mayor de una hectárea, podrán solicitar sean incluidos dichos terrenos en la zona urbana. Para ello deberán presentar proyecto de alineaciones formado por un Arquitecto, en el que se estudie el enlace de las calles que se proyectan con las vías de ensanche o con calles de la población o de zonas de influencia urbana.

Artº. 43º.- Las calles deberán tener el ancho mínimo de diez metros que prescribe el Estatuto Municipal y dejar fuera de las manzanas perimetrales que se forman hasta el límite de la propiedad, una faja de amplitud mínima de seis metros, excepto en las lindes con vías públicas que tengan alineaciones aprobadas de mayor anchura.

Artº. 44º.- Los propietarios de terrenos comprendidos en una gran manzana del interior o de la zona de influencia urbana, podrán, en la misma forma antes indicada, solicitar la urbanización o apertura de ellas, las cuales no podrán ser menores de diez metros de anchura.

Estas zonas, si no fuesen contiguas a las de influencia municipal, deberán proyectarse con los enlaces de ensanche o de las zonas de extensión que estén aprobadas, acompañando relación de los propietarios de terrenos a quienes afecten dichas vías de enlace.

Artº. 45º.- El Ayuntamiento, según los casos, podrá imponer la agregación de estas zonas de enlace a las solicitadas.

Artº. 46º.- Los propietarios que soliciten la inclusión de sus terrenos en las zonas urbanas o apertura de calles en las grandes manzanas, deberán ceder gratuitamente todos los terrenos de la vía pública y de la zona perimetral.

EDIFICACIONES FUERA DE LAS ALINEACIONES VIGENTES.-

Artº. 47º.- En la parte del término municipal sin alineaciones vigentes, solo podrán construirse viviendas individuales o chalets, casas de labranza o depósitos de aperos, fábricas, depósitos especiales, talleres, asilos, conventos, dispensarios, etc.

Al edificar cualquiera de estos inmuebles se supondrá la planta circunscrita en un rectángulo alrededor del cual ha de dejarse para cada edi-



- 12 -

ficie una faja de cinco metros libres en absoluto de edificación y toda ella sin trabas ni vallas y sin que pueda servir a la vez para dos de ellas.

Artº. 48º.- Tampoco se permitirá en esta zona la edificación de casas destinadas al uso de varias familias, exceptuándose aquellas construcciones especialmente señaladas en el artículo anterior y que por su índole específica requieran habitaciones para los que presten allí sus servicios.

Artº. 49º.- Quedan prohibidas en esta zona las agrupaciones de viviendas formando barriadas, aún a pretexto de barrios obreros o casas económicas, a no ser que se sujeten a los preceptos de viviendas para una sola familia o con zona circunvalante.

#### SOLAR EDIFICABLE.-

Artº. 50º.- Se entenderá por solar edificable al que, emplazado en el casco de la población, tenga como mínimo seis metros de fachada y 60 m<sup>2</sup>. de superficie.

La superficie ocupada por cada edificio en el ensanche, y destinada a vivienda, no deberá ser inferior a 80 m<sup>2</sup>. por planta incluyendo en dicha superficie el patio, jardín o corral afecto al inmueble. Estas parcelas que no tengan la superficie anteriormente indicada serán expropiadas por el Ayuntamiento.

Artº. 51º.- Cuando dos o más propietarios contiguos o sean solares cuyas líneas de medianería sean irregulares o no normales a la fachada en toda o en parte de ella, el Ayuntamiento obligará a la rectificación compensada de las mismas, siguiendo el informe del Técnico municipal, y caso de disconformidad u oposición por parte de uno o varios de los propietarios, expropiará los solares para proceder a la racional rectificación.

Artº. 52º.- Todo terreno o solar no edificado, con lindes con la vía pública, deberá cerrarse a costa de su propietario por una verja de hierro cerca de ladrillo o de mampostería o madera, de dos metros por lo menos de altura, que se colocará siguiendo la línea oficial que se quiera ocupe el edificio en su caso, cuando le sea ordenado por el Ayuntamiento.

#### PARCELACION.-

Artº. 53º.- Los solares que resulten al parcelar las manzanas deberán tener la forma más regular posible a fin de evitar que las líneas de media

- 13 -

nería sean quebradas, a cuyo efecto el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas irregulares si sus propietarios no llegan a un acuerdo.

Artº. 548.- Lo mismo podrá hacer el Ayuntamiento con los solares que por sus condiciones de forma y profundidad con relación a la manzana, impidan la obtención de la apetecida regularidad.

Artº. 552.- Las fachadas de cada uno de los chaflanes correspondientes a los ángulos de las manzanas del ensanche deberán pertenecer a un solo edificio, teniendo cuando menos doce metros en total.

#### ALTURA DE LOS EDIFICIOS Y NUMERO DE PLANTAS.-

Artº. 562.- Las alturas máximas que deberán alcanzar las casas particulares y el número de pisos son los siguientes:

Los inmuebles que se construyan en el casco antiguo no podrán tener una altura superior al ancho de las calles a que recargan o a la de los edificios ya construidos; y los que se levanten en calles que sean objeto de ensanche, tendrán como altura máxima vez y media la anchura de la calle.

Para los efectos de la altura de los edificios que se eleven en plazas o paseos, se autorizará como altura de éstas la que tenga en la población el inmueble de más altura en esta fecha.

La altura de los edificios se medirá desde la rasante oficial o desde el piso de la acera, y en las calles cuya pendiente sea mayor del tres por ciento, desde el punto más alto hasta la cornisa.

En los casos en que se trate de edificios de carácter monumental podrá autorizarse alturas mayores que las fijadas anteriormente.

#### VUELOS.-

Artº. 572.- Las repisas de balcón tendrán los siguientes vuelos como máximo:

Calles menores de cuatro metros: 0'30 m.

Calles de cuatro a siete metros: 0'65 m.

Calles de siete a diez metros: 0'80 m.

Calles de diez metros en adelante: 1'00 m.

Artº. 582.- Todos los voladizos de repisas y los huecos en fachadas tendrán que separarse de la propiedad vecina 0'60 m. como mínimo. En los edificios que forman rincón tendrán que separarse del plano visctor --

- 14 -

cuando menos 0'60 m. Los vuelos solo se contarán en la parte utilitaria, incluyendo las barandillas, pero no las molduras o elementos decorativos.

Artº. 59º.- Se prohíbe como contrario a la seguridad del tránsito las rejas salientes de los pisos bajos y las repisas a menos de cuatro metros de altura.

Las rejas, cuando las haya, se colocarán sin sobresalir del paramento de la fachada en los pisos bajos, solo cuando abren sus puertas al exterior podrán sus rejas sobresalir del paramento de la fachada cinco centímetros como máximo.

#### P A T I O.-

Artº. 60º.- En materia de patios de luces se atenderá a lo marcado en las Ordenanzas y a lo dispuesto por la Fiscalía de la Vivienda.

#### DERRIBOS.-

Artº. 61º.- Antes de procederse al derribo de un edificio, se dará conocimiento a la Autoridad municipal para la obtención de la necesaria licencia, y conseguida ésta, se procederá a la colocación de señales que adviertan al público la zona de peligro.

Artº. 62º.- Los derribos de paredes recayentes a la vía pública, solo podrán verificarse tras una pantalla que impida molestias o peligros para el viandante.

Artº. 63º.- Los escombros no se depositarán en la vía pública, debiendo ser transportados inmediatamente al punto o lugar que tenga por conveniente el propietario o a los vertederos que señale el Ayuntamiento. Nunca podrá descargarse en las vías públicas, terrenos del común o particulares, si no se cuenta con el permiso del propietario.

#### EDIFICIOS FUERA DE LINEA.-

Artº. 64º.- Cuando se trata de obras de reforma en fincas sujetas a retiro, deberán redactarse los planos para la petición de licencia a escala 1:50, con toda clase de secciones para precisar los que se conserven y lo que se trate de modificar, indicando con tinta negra lo que subsista, - con tinta amarilla lo que debe desaparecer y con tinta carmín lo que se construya de nuevo.

- 15 -

Artº. 551.-- En los casos que deban avanzar se podrán efectuar las obras que se estimen convenientes, adquiriendo el terreno que debe agregarse, salvo en el caso en que no fuese factible éste inmediatamente, pues en tonces será potestativo del Ayuntamiento conceder el permiso o denegarlo, expropiando la finca o la parte necesaria. En las casas que estén sujetas a retiro las fachadas no podrán realizarse obras de consolidación.

Artº 562.-- En las casas en que por motivo del proyecto de reforma o nuevas alineaciones tengan que desaparecer y no tengan solar edificable después de la reforma, podrán realizar los propietarios las obras que estimen conveniente, previa licencia. El Ayuntamiento, al solicitar un propietario dicha licencia en una finca que debe desaparecer totalmente por proyectos aprobados, podrá instruir expediente de expropiación y, realizar ésta, así como en caso de expropiación parcial; si bien el propietario puede realizar las obras que estime convenientes, no se le abonarán dichas obras cuando llegue la expropiación, para lo cual, y al solicitar la licencia, deberá consignar en la solicitud de obra la cuantía de la misma, y se informará por el Técnico municipal, la cual en su día se deducirá del valor total o parcial de la expropiación.

Artº. 572.-- En las fincas se podrán reducir paredes, cambiar balcones, barandillas, repisas, cornisas y aleros, chapar sócalos y fachadas con placas de piedra o mármol no mayores de siete centímetros de espesor, sustituir, quitar y atirantar elementos decorativos que lo requieran en la fachada, mejorar las condiciones higiénicas, todo ello sin reformar en ningún caso para nada los elementos resistentes o de estructura, cuando dichas fincas estén fuera de línea.

#### EDIFICIOS RUINOSOS.--

Artº. 672.-- Inmediatamente de tener noticias de que un edificio amenaza ruina, interior o exteriormente, será reconocido por el Técnico municipal, y asegurando éste la existencia del peligro, se requerirá a su propietario para que nombre un facultativo que en unión del municipal informe del estado del edificio.

Artº. 692.-- Si el propietario se negase a hacer este nombramiento o dejase transcurrir cuarenta y ocho horas sin verificarlo, se le tendrá por

- 16 -

conforme con el dictamen del Técnico municipal.

Artº. 70º.- Caso de surgir discrepancia entre los dos peritos, dirimirá la discordia el Técnico forense que esté de turno. Los honorarios de este Técnico, serán pagados por mitad entre el Ayuntamiento y el particular.

Artº. 71º.- Declarado por los peritos el estado ruinoso de un edificio se prevendrá a su dueño para que proceda a su apuntalamiento en el término de veinticuatro horas, transcurrido el cual sin verificarlo, se apuntalará de oficio y a su costa.

Artº. 72º.- Si el peligro de ruina fuera inminente y no diera lugar a la práctica de la diligencia anterior, el Alcalde acordará provisionalmente lo que según dictamen pericial sea necesario para la seguridad del público, a costa del propietario.

Artº. 73º.- Verificado el apuntalamiento se prevendrá al dueño del edificio para que proceda a su derribo dentro del término de treinta días; -- transcurridos los cuales se llevará a efecto el derribo de oficio y a costa del propietario. Solo en caso muy excepcional y fundamental podrá la Alcaldía conceder una prórroga.

Artº. 74º.- En los casos urgentes podrá apuntalarse un edificio dando cuenta inmediatamente a la Autoridad municipal.

#### SERVICIOS URBANOS.-

Artº. 75º.- Toda vivienda deberá proveerse de agua suficiente. Toda vez que existe red de distribución de agua potable domiciliaria en la población, será obligación de instalar la misma en todo edificio nuevo.

Artº. 76º.- Será obligatoria la construcción de una fosa séptica y pozo absorbente hasta que se construya la red de alcantarillado, para la recogida de aguas residuales, negras y sucias, por medio de tuberías impermeables de cemento con un mínimo de 0'15 m. de diámetro, y enterradas a una profundidad mínima de 0'30 m. cuyos servicios de desagüe se dotarán de los correspondientes sifones y pecetas que impidan a los gases de la alcantarilla penetrar en los lugares de servicios de agua e higiene del resto de las Viviendas.

- 17 -

Todas las viviendas deberán estar dotadas del correspondiente servicio de alumbrado eléctrico.

PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO, ARTISTICO Y TIPICO.-

Artº. 77º.- Ningún edificio que por su conjunto, por su fachada o por cualquier detalle del mismo, ya sea de ornato o histórico, merezca una mayor atención, podrá reformarse total o parcialmente sin informe previo del Técnico municipal y Comisión municipal de Archivo y Monumentos, que se designa por el Ayuntamiento para la protección del patrimonio histórico artístico.

ESTUDIO DE LAS PECULIARIDADES Y CARACTERISTICAS DE LA POBLACION.-

Artº. 78º.- La población es esencialmente agrícola y su riqueza principal se deriva por consiguiente, del cultivo del campo. Existe también alguna industria cuyo núcleo mayor está constituido por una factoría dedicada a la fabricación de porcelana refractaria.

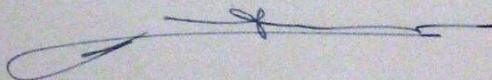
Los cultivos del término municipal son de regadío, y las principales cosechas las hortalizas en general.

La mayor parte de los edificios de la localidad son los de tipo rural propios de esta zona.

La redacción de las presentes Ordenanzas ha sido efectuada teniendo en cuenta todos estos extremos.

Valencia, Abril de 1955.

EL ARQUITECTO PROVINCIAL,



## **MUNICIPIOS “TUTELADOS”**





## **Documento 2.7.**

Proyecto de bases generales para Ordenanzas reguladoras de la edificación

Municipios: Albalat dels Sorells, Alboraya, Alfafar, Alfara del Patriarca, Aldaya, Alaquàs, Almàssera, Bonrepós y Mirambell, Benetússer, Burjassot, Catarroja, Foios, Godella, Llocnou de la Corona, Manises, Massanasa, Meliana, Mislata, Moncada, Paiporta, Paterna, Picanya, Quart de Poblet, Rocafort, Sedaví, Tavernes Blanques, Torrente, Valencia, Vinalesa y Xirivella.

Tipo de documento: Bases de las ordenanzas del Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura (Ley de ordenación urbana de Valencia y su comarca de 18 de diciembre de 1946).

Ámbito: La totalidad de los términos municipales incluidos en el Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946.

Autor: Corporación Administrativa de Gran Valencia.

Aprobación definitiva: 18 de diciembre de 1946

Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia.



PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALENCIA Y SU COMARCA  
 PROYECTO DE BASES GENERALES PARA ORDENANZAS REGULADORAS  
 DE LA EDIFICACION  
 = = = = =

La base fundamental del Plan de Ordenación de Valencia, es la de establecer una zonificación apropiada a efectos de diferencia en cuanto a uso y volumen de las edificaciones en las diferentes zonas.

En general las Ordenanzas vigentes establecen conceptos muy limitados que se refieren a la diferenciación en zona interior, ensanches y extensiones sin establecer una regulación debida de los usos, que eviten la inadecuada mezcla de industrias y viviendas declarando los casos de compatibilidad, a su vez son poco exigentes, en general, en cuanto a las limitaciones de volumen por lo que respecta a alturas y a patios, dando por resultado en muchos sectores de la ciudad a densidades de población inadmisibles y a mezclas incómodas e insalubres de usos diferentes.

El plano de zonificación de Valencia establece la diferenciación adecuada:

1ª.- Para conseguir una ciudad ordenada en su conjunto y en sus detalles que funcione orgánicamente.

2ª.- Para lograr unas densidades de población de acuerdo con el carácter de los diferentes barrios.

3ª.- Para lograr la exaltación y defensa de todo el sector urbano de interes historico-artístico, estableciendo al mismo tiempo, en los mismos ensanches futuros, zonas representativas que deberán cuidarse.

4ª.- Regular debidamente los usos, estableciendo los casos de incompatibilidad, y

5ª.- Lograr una organización adecuada en distritos y barrios, señalando en cada uno el carácter de la edificación predominante, según su situación y fijando emplazamiento adecuado para edificios públicos (Parrroquias; tenencias de Alcaldía; Mercados; Grupos escolares y campos de deporte).

A estos efectos se establecen en Valencia las siguientes zonas:

RECINTO ANTIGUO, que deberá quedar sometido, principalmente, a una Ordenanza restrictiva con la preocupación de conservar y revalorizar los conjuntos urbanos de mayor interes.

ZONA INTERIOR, donde se establece una Ordenanza mas amplia pero regulando debidamente la edificación para lograr el mejoramiento de la salubridad y la defensa, igualmente, de aquellos sectores historico-artístico.

ZONA COMERCIAL, comprende un sector delimitado donde con preferencia se establecerán edificios de carácter comercial y públicos (Administrativos, bancarios, espectáculos, hoteles) con una tolerancia mas amplia en cuanto a alturas y superficie de patios.

ENSANCHES ACTUALES, En ellos se mantiene con muy ligeras modificaciones, las Ordenanzas vigentes, estableciendo la debida compatibilidad de usos de tipo industrial o de almacenamiento.

NUCLEOS ACTUALES, se refiere este concepto al de aquellas zonas periféricas cuyos trazados y Ordenanzas no han seguido las trayectorias de los ensanches existentes y que por el trazado de sus calles y la dimensión, en general, reducida de sus manzanas, exige una Ordenanza diferente del Ensanche.

ENSANCHES FUTUROS, son las zonas previstas, casi en su totalidad, terrenos disponibles que quedarán sujetos a una Ordenanza mas restringida en cuanto a alturas y dimensiones de patios y compatibilidad con usos industriales para mejorar, con relación a los ensanches actuales las zonas futuras.

- 2 -

ZONAS DE EDIFICACION ABIERTA. Son aquellas emplazadas dentro de los ensanches futuros, pero en donde por el menor valor de los terrenos, se trata de establecer unos tipos abiertos con mayor abundancia de espacios libres.

NUCLEOS PERIFERICOS. Son los que, al margen de los ensanches futuros, constituyen núcleos de edificación modesta en general, cuyas alturas y superficies aprovechables deben ser de carácter diferente.

ZONAS DE CIUDAD JARDIN. Son las que se establecen en el plano con tal carácter y que quedan incorporadas indistintamente a los ensanches futuros o núcleos periféricos.

ZONAS DE TOLERANCIA INDUSTRIAL. Obedecen a un plan de conjunto que permite, en determinadas zonas de los ensanches y núcleos periféricos, establecer compatibilidad de vivienda y determinada industria, rigiéndose la vivienda de los mismos por la Ordenanza vigente en la zona más próxima.

ZONAS INDUSTRIALES. Obedecen igualmente a un plan de conjunto, incompatibilizándose en las mismas la vivienda y la industria, que a su vez queda regulada en cuanto a aprovechamiento de los terrenos por Ordenanzas especiales, lo mismo que las zonas de almacenes y portuarias.

ZONAS DE ORDENANZA ESPECIAL. Son aquellas que por constituir elementos fundamentales de la ciudad futura, quedan sujetos no solo a una Ordenanza que regule su uso y aprovechamiento, sino a unas normas generales de composición inspiradas en la arquitectura tradicional valenciana.

Aparte de las zonas señaladas y que llevan consigo las Ordenanzas correspondientes, se determinan las que deberán destinarse a parques públicos, zonas deportivas, militares, sanitarias y las ferroviarias, cuya situación exacta y delimitación corresponde a la Comisión de Enlaces ferroviarios que tiene a su cargo el estudio del Plan ferroviario.

= = = =

Las Ordenanzas que se proponen se refieren, principalmente, a la regulación de los usos industriales y comerciales, a la regulación de alturas con arreglo a clasificación de calles, superficies y lados mínimos de patios, bien sean de manzana, mancomunados o cerrados y a la reglamentación de voladizos, torreonos y áticos.

Como consecuencia, pueden considerarse vigentes todos aquellos artículos de las Ordenanzas actuales que se refieren a condiciones constructivas, señalamientos de alineaciones y rasantes, escaleras, ascensores, instalaciones, tramitación, concesiones de licencia, apertura de comercios, etc., quedando anulados los artículos incompatibles con los que se señalan como básicos en cada una de las zonas referidas en los conceptos señalados.

CAPITULO IRECINTO ANTIGUO

Art. 1º.- Comprende el recinto abarcado por las laderas del río Turia, calles de serranos, Plaza de la Reina y calle del Mar, al que se agrega una zona delimitada por la prolongación de la referida calle de Srranos hasta el Mercado, Plaza del Mercado, Bolsería y calle de Caballeros, para dejar afectado por la Ordenanza - la calle de Caballeros en su sector mas destacado y la zona envolvente de los edificios de Los Santos Juanes y la Lonja.

Artº 2º.- Tendrá un caracter toda la zona exclusivamente residencial, con comercio muy limitado, solo en algunas calles, y exento totalmente de industrias, talleres y garages públicos, permitiéndose unicamente actividades artesanas.

Artº 3º.- Toda solicitud de licencia de obras, bien sea de nueva planta, reforma o ampliación, se obliga previamente a una consulta a efectos de que por el Excmo. Ayuntamiento se determinen las condiciones de uso, volumen y características de composición a que deberá sujetarse, con la preocupación fundamental de lograr la armonía con los edificios existentes y servir de marco a los que tengan caracter histórico o monumental.

Artº 4º.- En general, se aplicarán los conceptos de volúmenes que en cuanto a altura y dimensiones de patios regulan las Ordenanzas de las zonas interiores, salvo los casos especiales que el Ayuntamiento considere establecer, limitando alturas, salientes o trecones, determinándose, si así lo estimara la Corporación, las oportunas indemnizaciones.

Artº 5º.- Las condiciones de composición de fachadas a que se obligan todas las construcciones, son las siguientes:

- a) Establecer voladizos unicamente a base de balcones o rejas, continuando la tradición de los tipos mas característicos.
- b) Obligatoriedad de una cornisa en piedra o en forma de alero de madera.
- c) Tratamiento tradicional de todos los elementos decorativos (mol duración, cerrajería, carpintería, revocos.)

Artº 6º.- El Ayuntamiento podrá declarar determinadas zonas urbanas o fachadas aisladas, de interés histórico-artístico, que quedan sujetas a permanencia y cuya conservación correrá a cargo del propio Ayuntamiento (en el aspecto externo).

- 4 -

## CAPITULO II.

### ZONA INTERIOR

Artículo 1º.- Es la delimitada por la primera ronda salvo el sector, que, dentro de la misma, se considera como recinto antiguo, y la invasión por el Sur de la zona comercial de influencia de la Plaza del Caudillo, calle de San Vicente en su primer tramo y Avenida del Oeste.

Artículo 2º.- Se permite en esta zona toda clase de usos comerciales, edificios destinados a espectáculos, siempre que cumplan las condiciones del Reglamento especial y que guarden una distancia mínima de otros existentes en cien metros; garages con número de coches inferior a diez y situados en las calles menores de 12 metros, y de veinte coches en las mayores de 12 metros; toda clase de actividades artesanas y pequeños talleres con potencia de motores menor de 5 H.P.

Se prohíben toda clase de fábricas o industrias de mayor potencia o que se consideren insalubres o peligrosas.

Artículo 3º.- Se clasifican las calles en cuatro categorías:

- 1ª.- Mayores de 12 metros.
- 2ª.- Entre 7 y 12 metros.
- 3ª.- Entre 5 y 7 metros.
- 4ª.- menores de 5 metros.

Artículo 4º.- Se permite la construcción de edificaciones con un máximo de planta baja y cinco pisos, no rebasando la altura de cornisa (que deberá corresponderse con el techo del último piso), de 21 metros en las calles de 1ª categoría. Se consiente planta baja y cuatro pisos en las de 2ª categoría con altura máxima a cornisa de 18 metros. Planta baja y tres pisos en las de categoría 3ª, con altura máxima a cornisa de 15 metros y planta baja y dos pisos en las de 4ª categoría con altura máxima a cornisa de 11 metros.

En las calles mayores de 15 metros, como excepción, se autoriza un ático retranqueado a segunda crujía en toda la línea de fachada, con altura máxima de 3'50 metros.

Artículo 5º.- Las alturas mínimas de las diferentes plantas, serán las siguientes:

- Plantas bajas, 3'50 metros
- Pisos, 3'00 metros.
- Aticos, 2'80 metros.

Artículo 6º.- Las dimensiones de patios quedarán reguladas de la siguiente forma:

- Calles de 1ª Categoría, superficie mínima de patio 19 m2 con lado mínimo de 3 metros, medido frente a hueco.
- Calles de 2ª Categoría, superficie mínima de 14 m2, con lado mínimo de 3 metros.
- Calles de 3ª Categoría, superficie mínima de 10 m2, con lado mínimo de 2'50 metros.
- Calles de 4ª Categoría, superficie mínima de 6 m2, con lado mínimo de 2 metros.

Artículo 7º.- Se permitirá y hasta se fomentará la construcción de patios mancomunados, previo acuerdo entre propietarios colindantes cumpliendo las disposiciones señaladas en el cuadro anterior.

Artículo 8º.- En los casos en que el Ayuntamiento lo considere oportuno, previo estudio especial, obligará a mantener o crear patio común mancomunado con jardines, a efectos de lograr el saneamiento de los barrios mas insalubres.

- 5 -

Artículo 9º.- Cuando el destino de las plantas bajas sea exclusivamente comercial se permitirá cubrir los patios a la altura de la referida planta, siempre que se aseguren las condiciones de iluminación directa de todos los locales.

Artículo 10º.- Se permitirán calles particulares con anchos mínimos de 5 metros utilizándose principalmente para pasajes comerciales sin circulación rodada.

Artículo 11º.- Queda prohibida toda clase de torreones, salvo algún caso especial que estime justificado el Excmº Ayuntamiento, de carácter exclusivamente decorativo, sin que pueda tener ningún fin utilitario.

Artículo 12º.- Los casos de edificación de esquina a calles de diferentes categorías, continuarán en la calle inferior hasta 12 metros de profundidad, con la altura correspondiente a la de mayor orden.

Artículo 13º.- Los casos de edificaciones con fachadas anterior y posterior a calles de diferentes categorías, se retranquearán de la última 3 metros como mínimo de la línea de fachada, para desde este límite continuar con la altura correspondiente a la calle de mayor categoría.

Artículo 14º.- Quedan suprimidos los voladizos en forma de mirador en las calles de ancho inferior a 7 metros, autorizándose únicamente balcones con un saliente máximo de 40 cm.

Artículo 15º.- En las calles mayores de 7 metros se permiten voladizos en forma de mirador, regulados en la siguiente forma:

Calles entre 7 y 12 metros, Vuelo máximo 0'60. Desarrollo máximo de un tercio de la línea de fachada.

Calles entre 12 y 15 metros, Vuelo máximo 0'80. Desarrollo máximo un medio de la línea de fachada.

En las calles mayores de 15 metros, el vuelo puede aumentarse hasta un metro.

En todos estos casos, se autorizan balcones con vuelo máximo de 50 cm. y altura máxima sobre la rasante de calle de 6 metros, tanto para balcones como para miradores.

### CAPITULO III

#### ZONA COMERCIAL INTENSIVA

Artículo 1º.- Es la señalada en el plano como zona de influencia de la Plaza del Caudillo, calles de San Vicente y Avenida del Oeste en sus primeros tramos, Ruzafa y prolongación de San Vicente hasta Ramón y Cajal.

Artículo 2º.- Se permiten en esta zona toda clase de usos comerciales, edificios de espectáculos, sin limitación de distancias entre sí, garages con capacidad de 10 coches para calles menores de 12 metros, de 20 coches para calles inferiores a 25 metros, y de 30 coches para calles mayores de 25 metros.

Quedan prohibidos toda clase de talleres o industrias, salvo casos especiales.

Artículo 3º.- Se clasifican las calles en cinco categorías:

- |    |             |            |                      |
|----|-------------|------------|----------------------|
| 1ª | Categoría.- | Mayores de | 25 metros.           |
| 2ª | "           | "          | " 18 "               |
| 3ª | "           | "          | " 12 a 18 metros.    |
| 4ª | "           | "          | " 7 a 11 metros.     |
| 5ª | "           | .-         | Menores de 7 metros. |

- 6 -

Artículo 4º.- Se permite la construcción de edificaciones con un máximo de planta baja y seis pisos y dos áticos retranqueados a segunda crujía en las calles de 1ª categoría.

Se considera como caso de excepción el primer tramo de la Avenida del Oeste, donde se construirá una planta baja, ocho pisos y un ático retranqueado a segunda crujía. La altura a cornisa, en ambos casos, será de 25 metros y 32 metros respectivamente, como máximo.

Se permiten planta baja, seis pisos y ático retranqueado a segunda crujía en las de 2ª categoría, con altura máxima a cornisa de 25 metros y siete metros máximo para los dos áticos. Se permitirá una planta baja y cinco pisos y ático retranqueado a segunda crujía, con altura máxima de 21 metros a cornisa en las de 3ª categoría. Se permitirán planta baja y cuatro pisos en las de 4ª categoría con altura máxima a cornisa de 18 metros. Y planta baja y tres pisos con altura máxima a cornisa de 15 metros, en las de 5ª categoría.

Artículo 5º.- Las alturas de pisos se regularán de la siguiente forma:

Calles de 1ª categoría, planta baja 5 metros; pisos 3 metros mínimo

Calles de 2ª categoría, planta baja 4 metros; pisos 3 metros mínimo y 4 metros máximo para el ático.

Calles de 3ª - 4ª y 5ª, 3'60 metros para las plantas bajas y 3 metros para los pisos.

Artículo 6º.- Las dimensiones de patios quedarán reguladas de la siguiente forma:

Calles de 1ª categoría, Superficie mínima 32 m<sup>2</sup>, con lado mínimo de 4'50 m. medidos frente a hueco.

Calles de 2ª categoría, Superficie mínima de 28 metros cuadrados con lado mínimo de 4 m.

Calles de 3ª categoría, Superficie mínima de 20 m<sup>2</sup> con lado mínimo de 3'50 m.

En estos tres casos se consiente chimeneas de ventilación para baños, retrates y pasillos con lado mínimo de 1'00 m.; 0'80 metros y 0'60 metros respectivamente.

Calles de 4ª categoría, Superficie mínima de 14 m<sup>2</sup> con lado mínimo de 3 metros.

Calles de 5ª categoría, Superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> con lado mínimo de 2'50 metros.

Artículo 7º.- Se permitirá y hasta se fomentará la construcción de patios mancomunados, previo acuerdo entre los propietarios colindantes, cumpliendo las dimensiones señaladas en el cuadro anterior.

Artículo 8º.- Cuando el destino de las plantas bajas sea comercial, se permitirá cubrir los patios a la altura de los mismos, siempre que se aseguren las condiciones de iluminación y ventilación directa de todos los locales.

Artículo 9º.- En las plazas y casos especiales que el Ayuntamiento considere, podrá acordarse la reducción de la altura de los edificios.

Artículo 10º.- Se permitirán torreones con un desarrollo máximo en planta de un cuarto de la línea de fachada y una altura máxima de cinco metros sobre la cornisa.

Artículo 11º.- En los casos de las edificaciones de esquina a calles de diferentes órdenes, se continuará con la altura correspondiente a la calle superior en la inferior, hasta 10 metros de profundidad, obligándose desde este punto a un retranqueo mínimo de 4 metros, en las plantas que excedan de las correspondientes a la calle secundaria y obligándose, en todos los casos, a un retranqueo mínimo de 2 metros a la línea de medianería, con objeto de que la diferencia de alturas no dé lugar a muros macizos y sin decorar.

Artículo 12º.- Los casos de edificación de fachadas anterior y posterior a calles de diferente categoría, se retranquearán a una distancia mínima de 7 metros de la calle de orden inferior, para ganar desde este punto la altura correspondiente a la de orden superior.



- 7 -

- Artículo 13º.- Los voladizos se regularán de la siguiente forma:
- 1ª Categoría, miradores con dos tercios de desarrollo de la línea de fachada y un vuelo inferior a 1'20 m. pudiendo los balcones volar un metro, a una mínima de la rasante de calle de siete metros con cincuenta centímetros.
  - 2ª Categoría, miradores con 2/3 de la línea de fachada, máximo de vuelo 1 metro y los balcones 0'80 a una distancia de altura mínima de la rasante de calle de 7 metros.
  - 3ª Categoría, miradores con 2/3 de la línea de fachada con vuelo máximo de 0'80 y balcones de 0'60 a altura mínima de la rasante de calle de 7 metros.
  - 4ª Categoría, miradores 1/3 de la línea de fachada con vuelo máximo de 0'70 y balcones de 0'50 a una altura mínima de la rasante de calle de 6'50 metros.
  - 5ª Categoría, no se permitirán miradores y únicamente balcones con vuelo máximo de 40 cm. y a una altura de cinco metros mínimo de la rasante de calle.

#### CAPITULO IV.

##### ENSANCHES ACTUALES

Artículo 1º.- Son las zonas señaladas en el plano comprendidas entre la Ronda interior, el río y el camino de Tránsito, prolongándose al Norte en la zona comprendida entre la Alameda, los Viveros, la Ciudad Universitaria, la nueva penetración de Barcelona y la zona de influencia del camino del Grao que se ensancha en las proximidades del Puerto.

Artículo 2º.- Su caracter es esencialmente residencial, permitiéndose comercio, espectáculos a una distancia mínima de 100 metros, garages con capacidad de 10 coches en las calles menores de 12 metros, de 20 coches en las inferiores a 25 metros y 40 coches en las mayores de 25 metros. En las plantas bajas se podrán autorizar talleres que no sean molestos, con capacidad inferior a HP.

Se prohíbe toda clase de industrias de mayor potencia o que sean insalubres, peligrosas o molestas.

Artículo 3º.- Se clasifican las calles en cuatro categorías:

- 1ª Categoría.- Mayores de 25 metros.
- 2ª Categoría.- De 16 a 25 metros.
- 3ª Categoría.- De 12 a 16 metros.
- 4ª Categoría.- Menores de 12 metros.

Artículo 4º.- Se permite la construcción de edificación con un máximo de planta baja, siete pisos con una altura máxima a cornisa de 28 metros y un ático retranqueado a fachada (cuya línea de coronación no rebase un plano inclinado de 45 grados, que se apoyará en la línea de cornisa), en las calles de 1ª categoría.

Se consiente una planta baja, seis pisos y ático retranqueado en las condiciones anteriores descritas, con una altura máxima a cornisa de 24 metros, en las calles de 2ª categoría. Se consiente una planta baja, cinco pisos con altura máxima a cornisa de 21 metros y un ático en las referidas condiciones en las calles de 3ª categoría. Y una planta baja, cuatro pisos y un ático con una altura máxima a cornisa de 18 metros en las de 4ª categoría.

Artículo 5º.- Las alturas mínimas de las diferentes plantas serán las siguientes:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Plantas bajas.- | 4 metros en 1ª categoría.- 3'50 metros en las restantes categorías. |
| Pisos.-         | 3 metros.   |
| Aticos.-        | 2'80 metros.  |

Artículo 6º.- Las dimensiones de patios serán reguladas de la siguiente forma: Estableciéndose una diferenciación entre patios principales y patios de servicio, estos últimos exclusivamente destinados para ventilación de pasillos, retretes, baños, cocinas, trasteros y dormitorio de servicio.

Todos los patios tendrán la superficie y forma conveniente para poder inscribir en ellos un círculo cuyo diámetro sea la sexta parte de la altura medida hasta la coronación de los áticos.

Los lados mínimos de los patios se regularán de la forma siguiente.

1ª	Categoría.-Principales	5 metros.	Servicios	3	metros.
2ª	"	4	"	3	"
3ª	"	3'50 "	"	2'50	"
4ª	"	3	"	2	"

Artículo 7º.- Se permitirá y hasta se fomentará la construcción de patios mancomunados, previo acuerdo entre propietarios colindantes cumpliendo las dimensiones señaladas en el cuadro anterior.

Artículo 8º.- Se permitirá cubrir las plantas bajas en los patios a efectos de aprovechamiento comercial, industrial y de garages, asegurando las condiciones de iluminación y ventilación directa de los locales.

Artículo 9º.- Quedan impuestos en todas las manzanas los patios centrales con una superficie de 25 %, obligando a la alineación interior al mismo.

Estos patios podrán cubrirse a la altura de plantas bajas, para aprovechamiento industrial y comercial, menos en los casos señalados en el plano en que se hace obligatorio en ellos el establecimiento de jardines.

Artículo 10º.- En las plazas se autoriza una altura equivalente a la de la calle de mayor ancho que en ella desemboque, salvo en los casos especiales en que el Ayuntamiento acuerde y establezca una altura inferior para su mejor ordenación.

Artículo 11º.- Cuando se proyecte un edificio con menor altura que la permitida según la clasificación de la calle, podrá, igualmente, reducirse la superficie y lado mínimo de los patios de acuerdo con la altura proyectada.

Artículo 12º.- Queda prohibido toda clase de torreones salvo algún caso especial que estime justificado el Excmo Ayuntamiento.

Artículo 13º.- Los casos de edificación de esquina a calles de diferente categoría, continuarán en la calle inferior hasta 10 metros de profundidad con la altura correspondiente a la mayor, retranqueándose en ese punto a primera crujía en el excedente de plantas.

Artículo 14º.- Los casos de edificaciones con fachada anterior y posterior a calles de diferente categoría, se retranquearán de la inferior categoría 4 metros de la línea de fachada, una vez coronada en ella la altura permitida.

Artículo 15º.- En las manzanas de nueva creación de edificaciones en menos de la cuarta parte de su desarrollo en línea de fachada, los patios se regularán de la siguiente forma:

Para manzanas con un promedio de anchura comprendido entre 60 y 70 metros, la alineación interior queda fijada en 20 metros de la línea de fachada. En los que la anchura oscile entre 70 y 80 metros, la profundidad de la edificación se fija en 22'50 metros. En los mayores de 80 metros, de anchura como promedio, la profundidad se fija en 25 metros, siendo estas alineaciones obligatorias.

- 9 -

Artículo 16º.- Los voladizos se regularán de la siguiente forma:

- 1ª Categoría.- Miradores con un máximo desarrollo de un medio de la línea de fachada y un saliente de 1 metro. Balcones con saliente máximo de 0'80 y altura mínima desde la rasante de la calle de 7 metros.
- 2ª Categoría.- Miradores un medio de la línea de fachada, saliente de un metro y balcones de 0'60 y altura mínima de rasante de calle de 6'50 metros.
- 3ª Categoría.- Miradores un medio de la línea de fachada con vuelo de 0'80, balcones 0'50 y altura sobre rasante de la calle de 6'50 metros.
- 4ª Categoría.- Solo se permitirán balcones con 0'50 de vuelo y altura mínima de 5 metros de la rasante de calle.

#### CAPITULO V

##### NUCLEOS ACTUALES

Artículo 1º.- Son las zonas señaladas en el plano que se refieren a los núcleos formados o en formación, donde predomina un tipo de edificación de altura media y manzanas donde no se impone el patio central. Son estas las siguientes: Ruzafa, Monteolivete, Jesús, Sagunto y Patraix.

Artículo 2º.- Su caracter es principalmente residencial, permitiéndose pequeño comercio, espectáculos en calles mayores de 12 metros, garages con 15 coches en calles menores de 12 metros y 30 coches en las mayores e industrias no peligrosas ni insalubres con número de obreros inferior a uno.

Artículo 3º.- En determinadas manzanas el Ayuntamiento podrá acordar establecer alineaciones interiores a base de patio central, que podrán cubrirse en planta baja para aprovechamiento industrial, siempre que se aseguren las condiciones de iluminación y ventilación directa de locales.

Artículo 4º.- En cuanto a clasificación de calles, regulación de alturas, alturas mínimas de plantas, dimensiones de patios, y voladizos, regirán las mismas disposiciones señaladas para la zona anterior.

#### CAPITULO VI

##### ENSANCHES FIGUROS

Artículo 1º.- Comprenden fundamentalmente cinco zonas: Una primera al Sureste de la Ciudad, paralelamente a la desviación del río y como ampliación del ensanche actual. Una segunda al Este de la Ciudad a ambos lados del nuevo acceso de Madrid, hasta su encuentro con el camino de Transitos. Otra tercera, al Noroeste, relacionada con la prolongación de la Gran Vía de Fernando el Católico y limitada por el camino de Transitos. La cuarta se desarrolla en Marchaleros en la zona comprendida entre los Viveros y su ampliación y la línea actual de los Ferrocarriles Económicos. Y la quinta, al Nordeste entre el nuevo acceso de Barcelona por carretera y el camino de Transitos. Constituyendo las cinco los principales ensanches de Valencia, especialmente los tres primeramente descritos.

Artículo 2º.- Su carácter es esencialmente residencial, permitiéndose comercio en las calles y plazas que sean declaradas comerciales, previo acuerdo municipal, en las que se podrá permitir, igualmente, edificios de espectáculos. Se permiten garages con capacidad máxima para 10 coches en las calles menores de 15 metros, para 20 coches, en calles entre 15 y 25 metros, para 40 coches, en calles mayores de 25 metros, no debiendo quedar estos edificios acusados en fachadas sino ocupando la superficie de los patios cubiertos en planta baja. Se autorizarán talleres no molestos con capacidad de motores inferior a 1 HP., industrias solo en las zonas declaradas de Tolerancia industrial, de acuerdo con las Ordenanzas correspondientes.

Artículo 3º.- Se clasifican las calles en cuatro categorías:

- 1ª categoría.- Mayores de 40 metros.
- 2ª categoría.- Entre 25 y 40 metros.
- 3ª categoría.- De 15 a 25 metros.
- 4ª categoría.- De 12 a 15 metros.

Artículo 4º.- Se permite la construcción de planta baja y 7 pisos en calles de 1ª categoría, no debiendo rebasar la altura a cornisa de 28 metros. Planta baja y seis pisos en las de 2ª categoría, con altura máxima a cornisa de 25 metros. Planta baja y cinco pisos en calles de 3ª categoría, con altura máxima a cornisa de 20 metros. Y planta baja y 4 pisos en las de 4ª categoría, con altura máxima a cornisa de 17 metros.

Se permite en todos los casos un ático en segunda crujía, retrocedido de la línea de fachada 3'50 metros como mínimo, y con una altura máxima de 4 metros.

Artículo 5º.- En las plazas se autorizará la altura de la calle de mayor ancho que en ellas desembocan, pero sin pasar, en ningún caso de 25 metros a cornisa y con prohibición de áticos, salvo en los casos especiales en que el Ayuntamiento acuerde menor número de plantas.

Artículo 6º.- Las alturas mínimas de las diferentes plantas, serán las siguientes:

- En 1ª y 2ª categoría.- Plantas bajas, 4 metros, pisos 3 metros, última planta 2'80 metros.
- En las de 3ª y 4ª " Plantas bajas 3'40 metros y pisos 2'80 metros.

Artículo 7º.- En manzanas cuya anchura promediada oscile entre 60 y 70 metros, se fijará una alineación interior a las edificaciones a 20 metros de la línea de fachada para constituir un patio de manzana común.

Cuando el promedio oscile entre 70 y 80 metros, la profundidad de la edificación será de 22'50 metros.

En las de mayor anchura de 80 metros la profundidad será de 25 metros.

En cualquiera de los casos, el lado mínimo del patio de manzana, será por lo menos igual a la altura de la edificación, medida hasta la coronación de la fábrica y el lado mayor será, como mínimo una vez y media la altura de las edificaciones, medida en igual forma.

Quando por acuerdo entre los propietarios de una manzana, acuerde abrirse por dos de sus frentes, opuestos con abertura mínima de 10 metros a las respectivas calles, la profundidad de los bloques aumentará hasta 30 metros desde la línea de fachada.

Artículo 8º.- Podrán proyectarse patios abiertos bien a la calle o al patio de manzana, debiendo tener respectivamente, una abertura mínima de 5 y 3 metros.

- 11 -

Artículo 9º.- Se clasifican los patios en principales y de servicio. Estos últimos exclusivamente para ventilación de vestíbulos, galerías, cocinas, baños, retretes y dormitorios de servicio. Los principales tendrán una forma y superficie que les permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea una cuarta parte de la altura media hasta la coronación de las fábricas. En los de servicio el diámetro se reduce a un sexto de altura.

Artículo 10º.- Se permitirá y hasta se fomentará, la construcción de patios marcomunales previo acuerdo entre propietarios colindantes.

Artículo 11º.- No permitirán cubrir las plantas bajas en los patios a efectos de aprovechamiento comercial o de garajes, siempre que se aseguren las condiciones de iluminación y ventilación directa de todos los locales. Los patios de manzana solo se permitirán cubrir las plantas bajas en las que no sea obligado el establecimiento de espacios libres.

Artículo 12º.- Queda prohibida toda clase de torreones, salvo los casos especiales que estime el Excmo. Ayuntamiento.

Artículo 13º.- Los casos de edificación de esquina a callos de diferente categoría, continuarán en la calle inferior hasta una distancia de 10 metros a la medianera, con la altura correspondiente a la calle superior.

Artículo 14º.- Los casos con edificación con dos fachadas anterior y posterior a callos de diferentes categorías, se retranquearán de la inferior una distancia de 3'50 metros de la línea de fachada una vez coronada la altura permitida.

Artículo 15º.- Los voladizos se regularán de la siguiente manera:

1ª y 2ª categoría.-	Miradores con un desarrollo de un medio de la línea de fachada y un vuelo máximo de un metro a partir de 7 metros, medidos desde la rasante de la calle.
3ª categoría.-	Desarrollo un medio de la línea de fachada con un vuelo de 0'80 y una altura de 3'30 desde la rasante de calle.
4ª categoría.-	Desarrollo un tercio de la línea de fachada con un vuelo máximo de 0'80 y una altura de 3'30 a la rasante de calle.

Los balcones se regularán por análogos vuelos.

## CAPITULO VII

### EDIFICACION ABIERTA

Artículo 1º.- Comprenden aquellas zonas que relacionadas con los ensanches futuros descritos, y por estar situadas en terrenos menos valorizados, son aptos para un tipo de edificación abierta exenta de patios cerrados, siendo en su totalidad cinco zonas. Una al Sureste, otra al Suroeste, la tercera al Noroeste, la cuarta al Norte y la quinta al Nordeste. En el núcleo de Burjassot se organizan otras dos zonas con este mismo carácter.

Artículo 2º.- Su carácter es totalmente residencial, permitiéndose pequeño comercio en las calles que previamente se les conceda el carácter de comerciales. Espectáculos únicamente en casos muy especiales que el Ayuntamiento autorice. Garajes, con carácter particular para capacidad máxima de 6 coches, en las plantas bajas de las edificaciones.

Se autorizarán talleres de muy poca importancia y actividades artesanas.

Los espacios envolventes serán ajardinados.

Artículo 3º.- Se clasifican las calles en tres categorías:

- 1ª categoría.- Mayores de 25 metros.
- 2ª " " De 15 a 25 metros.
- 3ª " " De 12 a 15 metros.

Artículo 4º.- En las de 1ª categoría, se consentirán:

- Planta baja y cinco pisos.- Con altura máxima a cornisa de 20 metros.
- " " cuatro " En las de 2ª categoría con altura máxima a cornisa de 17 metros.
- " " tres " En las de 3ª categoría con altura máxima a cornisa de 14 metros.

Artículo 5º.- En En las plazas, se autoriza la altura de las calles de mayor ancho que a las mismas desemboquen.

Artículo 6º.- Las alturas mínimas de las diferentes plantas, serán las siguientes:

- 1ª categoría.- Plantas bajas 4 metros  
Pisos 3 metros.
- 2ª y 3ª " Plantas bajas 3'40 metros  
Pisos 2'80 metros.

Artículo 7º.- En caso que previo acuerdo entre propietarios, se separen las fachadas de las edificaciones a una distancia que equivalga a una calle de orden superior, podrán elevarse el número de plantas que corresponde a esta nueva categoría.

Artículo 8º.- Se permitirán edificaciones con las alturas señaladas anteriormente, de doble crujía, alineadas por ambas fachadas, con cuerpos salientes a la fachada posterior, regulados de la siguiente forma:

Saliente máximo desde la alineación posterior, 5 metros.

Desarrollo máximo del cuerpo saliente, un tercio de la longitud total de fachada.

Artículo 9º.- La distancia mínima entre las fachadas posteriores de bloque será de vez y media la altura y la distancia mínima entre cuerpos salientes igual a la altura.

Artículo 10º.- Queda prohibido toda clase de torreones y áticos, exceptuándose las cajas de escalera para acceso a terrazas.

Artículo 11º.- Los voladizos se regularán de la siguiente forma:

- 1ª categoría.- Miradores: con dos tercios de la longitud de la línea de fachada, con vuelo máximo de 1'20 metros a partir de 6'50 metros de la rasante de la calle.
- 2ª categoría.- Desarrollo 1/2 de la línea de fachada, con vuelo máximo de un metro a 3'30 de la rasante de la calle.
- 3ª categoría.- Desarrollo 1/3 con vuelo máximo de 0'80 metros a 3'30 de la rasante de la calle.

Los balcones se regularán por los máximos vuelos siguientes: Un metro, 0'80 metros y 0'60 metros en correspondencia con las tres categorías respectivamente.

- 13 -

CAPITULO VIIINUCLEOS PERIFERICOS.

Artículo 1º.- Comprender todas aquellas zonas al margen de los ensanches futuros que constituyen núcleos independientes dotados de todos los servicios necesarios. Son estos: El situado a lo largo de la carretera actual de Alicante, una vez que se rebasa la nueva Ronda. El de Hiedrata y Chirivella. El de Campanar, como ampliación del núcleo ya iniciado, los de Benimaclet, Segundo y Benicalap al Norte del Camino de Tránsito. El desarrollo a ambos lados del actual camino del Grao, y el núcleo del Grao y el Cabañal, y por último los de Nazaret y Milvarrosa.

Artículo 2º.- Su caracter es residencial, de vivienda modesta, permitiéndose el uso de comercio, espectáculos en las calles mayores de 12 metros, talleres con potencia de motores inferior a HP. en toda clase de actividades artesanas e industrias únicamente en las zonas de tolerancia industrial que lindan o forman parte integrante de los núcleos referidos, cumpliendo las ordenanzas correspondientes.

En las calles mayores de 12 metros, se consentirán garages con capacidad máxima de 10 coches.

Artículo 3º.- Se clasifican las calles en cuatro categorías:

1ª categoría.-	Mayores de 12 metros.
2ª "	De 9 a 12 metros.
3ª "	De 5 a 9 metros.
4ª "	Menores de 9 metros.

Artículo 4º.- Se permite la construcción de planta baja y tres pisos en las calles de 1ª categoría, con una altura máxima a cornisa de 14 metros. De planta baja y dos pisos en las de 2ª categoría, con altura máxima de 11 metros. De planta baja y piso en las de tercera categoría con altura máxima a cornisa de 8 metros y de planta baja únicamente en las de cuarta categoría, con altura máxima a cornisa de 5 metros.

Artículo 5º.- En las plazas se autorizará la altura que corresponde a la calle de mayor ancho que en ella desemboque.

Artículo 6º.- Las alturas mínimas de las diferentes plantas serán las siguientes:

1ª y 2ª categoría.-	Para la planta baja 3'40 y en piso 2'80.
3ª "	Planta baja 3'20. Piso 2'30.
4ª "	Planta baja 3'50 metros.

Artículo 7º.- Las dimensiones mínimas de patios se regularán de la siguiente forma:

En las calles de 1ª categoría.-	Superficie de 12 m/2. con lado mínimo de 4 metros, medido frente a huecos.
" " " " 2ª "	Superficie de 12 m/2. y 3'00 metros respectivamente.
" " " " 3ª "	10 m/2. y tres metros.
" " " " 4ª "	8 m/2 y 2'50 de lado mínimo.

Artículo 8º.- Queda prohibida toda clase de torreones y áticos permitiéndose únicamente los cuerpos de escalera a efectos de su acceso a las terrazas.

Artículo 9º.- En los casos de edificación de esquina a calles de diferentes órdenes, se podrá continuar por la calle de orden inferior con toda la altura correspondiente a la de orden superior.

**Artº 10º.**—En los casos de edificación con fachada anterior y posterior a calles de diferentes ordenes, se retranquearán de la de orden inferior por lo menos una orujía desde la coronación de la altura correspondiente a su categoría.

**Artº 11º.**—Los voladizos se regularán en la siguiente forma: Se permitirán balcones con vuelo máximo de 40 centímetros a partir de 3'50 metros de la rasante de la calle.

En las plantas bajas se autorizarán rejas con un vuelo máximo de 25 centímetros.

#### CAPITULO IX

#### ZONAS DE HUERTA

**Artº 1º.**—Comprende toda la zona que lindando con el casco urbano o encerrada dentro del mismo, tiene el único destino de su finalidad exclusivamente agrícola.

**Artº 2º.**—Se autorizará únicamente edificación con destino a una vivienda de tipo permanente en las parcelas mayores de 500 metros cuadrados, con dos plantas como máximo y máximo aprovechamiento del 10% de la superficie de la parcela.

**Artº 3º.**—Se podrán autorizar edificaciones auxiliares para uso agrícola y con una sola planta para almacenamientos, cuadras, gallineros, invernaderos o garages, con una superficie máxima que no rebase el 6% de la totalidad de la parcela.

#### CAPITULO X

#### ZONA DE ORDENANZAS ESPECIALES

**Artº 1º.**—Son aquellas señaladas en el plano y que comprenden todos aquellos elementos de la ciudad que deberán ser tratados con la máxima dignidad y en los que se imponen unas normas de altura, composición de fachadas y materiales. Son estas principalmente:

ZONA DEL RIO, comprendida entre los puentes de Aragón y San José Nueva vía proyectada entre la Puerta de Serranos y la Plaza de la Reina, incluyendo esta.

Zona de edificaciones FRENTE AL PUERTO, constituyendo la fachada de Valencia al Grao.

Zona proyectada como prolongación de la calle del MARQUES DE SOTELLO, hasta la Gran Plaza de convergencia de las Grandes Vías de Marques del Turia y de Fernando el Católico, que coinciden con los terrenos que actualmente ocupa gran parte de la Estación y sus instalaciones.

Zona de Penetración de la carretera de Madrid, desde la altura de la Carcel Modelo hasta la Plaza donde concurren las vías de Roberto Castrovido y Angel Guimerá.

Zona de Ciudad Universitaria comprendida entre Los Viveros y el nuevo acceso de Barcelona.

Avenida de prolongación de la calle de Maestro Gosalvo en el ensanche sur-este de la Ciudad, hasta su encuentro con la futura Ronda de Valencia.

Todas las plazas que se consideren como centros de distrito o de barrio y que estén presididas por una Parroquia o una Tenencia de Alcaldía.



- 15 -

Artículo 2º.- El Ayuntamiento impondrá en cada uno de los casos referidos, las limitaciones de altura y uso de las edificaciones para lograr la mayor armonía.

Artículo 3º.- Las alturas máximas que se señalen serán obligatorias, así como la coincidencia de los pisos, para tratar de conseguir la correspondencia de elementos horizontales, cornisas e impostes, zócalos, etc.

Artículo 4º.- Los voladizos serán solo a base de balcones con cerrajería, siguiendo los tipos tradicionales, salvo en la zona del río, acceso de Madrid y zona universitaria, en que se autorizarán miradores, siguiendo las normas de las ordenanzas de las zonas correspondientes.

Artículo 5º.- El Excmo Ayuntamiento podrá acordar la imposición de pórticos señalando las normas en cuanto a módulo, altura, composición y materiales.

Los pórticos desde luego serán obligados en la zona de la estación actual (futuro Foro valenciano), en las plazas que sean centro de distrito prolongación de la calle eje del ensanche sureste y fachadas de edificaciones a la zona del puerto.

Artículo 6º.- La plaza de la Reina, futuro Foro valenciano, fachadas puerto y los centros principales de Distrito, serán objeto de proyectos especiales imponiéndose el tipo de fachada, composición y materiales. En los demás elementos urbanos señalados se guardarán la unidad de composición, material y tonalidades, siguiendo los tipos tradicionales de la arquitectura valenciana, especialmente en el tratamiento de la cerrajería, carpintería y molduración.

## CAPITULO XI

### ZONAS INDUSTRIALES

Artículo 1º.- Son aquellas señaladas en el plano de zonificación que deberán ser exclusivamente destinadas para el establecimiento de industrias o almacenes, son las siguientes:

Zona situada al Sur de la prolongación de la Gran Vía José Antonio y al Norte de la desviación del río, limitándose por el ferrocarril al puerto, complementada con una amplia zona con destino principal para el servicio de almacenamiento del puerto al N.E. del poblado de Nazaret.

Zona situada en la estación del Cabanal al Oeste de la actual línea del ferrocarril de Barcelona.

Zona costera al Norte de la Malvarrosa servida por ferrocarril.

Zona situada al N.E. de la ciudad, al Norte del Camino de Tránsito relacionada con las líneas de Ferrocarriles Económicos.

Dos zonas situadas al S.O. de la Ciudad, en relación con la nueva Ronda de Valencia y la nueva penetración de Torrente.

Dos zonas situadas a lo largo de la actual carretera de Alicante, relacionadas con la nueva Estación Central de Ferrocarriles.

Zona de almacenamiento para el servicio del Puerto, situada al Norte de este.

Zonas situadas entre los poblados de: Alboraya, Almácer, Tabernes, Meliana, Foyos y Albalat dels Sorells, constituyendo un eje industrial al Norte de Valencia, relacionado con los ferrocarriles de Aragón y Rafelbuñol.

Zonas industriales de menor importancia en Alfara del Patriarca, Rocafort, Burjasot y Paterna, al N.O. de Valencia.

Zonas industriales de Quart, Manises, Aldaya y Alacuas y Utiel al Este de Valencia, relacionada con los ferrocarriles de Liria.

- 16 -

Zonas industriales de menor importancia en Paiporta, Picaña y Torrente, al Suroeste de Valencia, con el ferrocarril de Villanueva de Castellón.

Y zonas industriales en los Poblados de Benetúser, Alfafar, Sedaví, Masanasa y Catarroja, al Sur de Valencia, relacionados con el ferrocarril de Madrid por Albacete.

Artículo 2º.- Se clasifican las zonas industriales en 1ª, 2ª y 3ª categoría.

Son de 1ª categoría la zona situada al Norte de la ciudad en contacto con el puerto. Las tres zonas situadas entre los Poblados de Alboraya y Almacera, entre Almacera y Meliana y entre Meliana y Albalat de Sorell, las situadas entre Masanasa y Catarroja y al Sur de este último Poblado.

Y la sita al N. de Malvarrosa que deberá albergar las industrias de mayor importancia en el futuro.

Son de 2ª categoría las siguientes: Las situadas al Sur de Valencia relacionadas con la Estación Central. Las relacionadas con el Poblado de Masanasa y de Catarroja. Las señaladas en Paiporta y entre este y Picaña. Las de Torrente, las de Aldaya y Alacuás. Las situadas en la zona Sur de la línea de Liria en los Poblados de Manises y Quart de Poblet. Las situadas al Sur de Paterna y Este del Poblado de Alfara del Patriarca. Y las señaladas en los Poblados de Foyos, Meliana, Almacera, Alboraya y Tabernes Blanques.

Son de 3ª categoría las zonas situadas al Suroeste de Valencia. En Benimamet, Burjasot, Godella y Moncada. La zona situada al Nordeste de Valencia, relacionada con los Ferrocarriles Económicos y la situada en El Cabañel.

Artículo 3º.- En las zonas de 1ª categoría se permite toda clase de industria con la sola excepción de las consideradas peligrosas por explosión o de gran insalubridad.

En las de 2ª categoría se permite la industria mediana, en la que solo se eliminarán las de influencia nociva por humos, gases o vapores característicos, o volumen de los residuos que viertan.

En las de 3ª categoría, se permite únicamente la pequeña industria de incomodidad limitada en cuanto a humos, gases y volumen de residuos se refiere; permitiéndose vivienda para el propietario, encargado o guarda.

Artículo 4º.- Se autoriza un aprovechamiento máximo de los terrenos del 70 %, no debiendo rebasar la altura máxima de las edificaciones de 20 metros, salvo chimeneas, tolvas o elementos especiales.

Artículo 5º.- Se asegurarán las condiciones necesarias de ventilación e iluminación natural de todos los locales, autorizándose habitaciones para oficinas, despachos, debidamente aislados.

Artículo 6º.- Los cerramientos podrán hacerse con verjas o tapias, con una máxima altura de 4'50 metros, y cuidando su aspecto externo, así como igualmente el de todas las construcciones visibles desde las calles.

Artículo 7º.- Fuera de todo el recinto urbano y de las zonas señaladas como industriales, solo se permitirán únicamente las industrias que necesiten establecerse al pie de yacimientos explotados como primeras materias; o aquellas otras que por razones estratégicas deban estar aisladas, y las muy peligrosas que deberán situarse en condiciones muy restringidas.

Artículo 8º.- En las zonas típicamente de huerta, solo se podrán permitir edificaciones destinadas a estancia de ganado, almacenes de productos agrícolas, o pequeñas fábricas de productos lácteos, en condiciones de volumen y situación muy limitadas.

## CAPITULO XIII

## ZONAS DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

Artº 1º.-Son aquellas señaladas en el plano que, teniendo un caracter residencial permiten una mezcla con industria, reglamentada a efectos de que no se produzcan molestias y que podrá establecerse en plantas bajas ocupando total o parcialmente la parcela.

Se establecen las siguientes zonas:

Una, al Sur de Valencia a lo largo de la actual carretera de Alicante y relacionada con el emplazamiento de la futura Estación central a ambos lados de la misma.

Otra segunda, al Este de Valencia, entre el actual Camino del Grao y la prolongación de la Avenida de José Antonio hasta el Puerto.

Tercera, al Norte como zona de influencia de la zona industrial del nordeste, extendida al sur del poblado de Benimaclet.

Otras dos al Noroeste en relación con el actual acceso a Burjasot.

Otra, al Oeste, relacionada con el Rio.

Y dos últimas al Suroeste, como zonas de expansión de las industrias allí existentes.

En todos los poblados se señalan zonas de tolerancia industrial coincidiendo con lugares ya invadidos por alguna industria o como complemento de las zonas industriales para conseguir en cada caso la capacidad necesaria dado el porvenir industrial de cada poblado.

Artº 2º.-Queda prohibida toda clase de industrias peligrosas o insalubres y aquellas que por su volumen no sean compatibles con el caracter residencial de la zona.

Se podrá permitir la utilización de los patios de manzana o parcelas interiores para usos industrial y especialmente almacenes, cuyos limites de tolerancia se establecerán a base de fijar tres condiciones:

1º.-Clase de industria.

2º.-Superficie ocupada.

3º.-Potencia y número de máquinas a instalar.

Se establecerán dos grados de tolerancia, reservándose la de maxima limitación para los sectores lindantes con zonas residenciales o especiales.

Artº 3º.-Se asegurará siempre el aislamiento de toda clase de ruidos, trepidaciones y olores, tomando las debidas precauciones contra incendios.

Artº 4º.-Cuando la totalidad de un solar se aproveche para industrias o almacenes, se ocupará como maximo el 8% del mismo, debiendo tener a la calle una altura mínima de 8 metros y maxima, la que señale la Ordenanza de volumen de caracter residencial, cubriéndose o decorando las medianeras vecina que por causa de menor altura queden visibles y pudiendo establecerse en plantas superiores viviendas y oficinas.

Artº 5º.-En ningun caso la potencia de las máquinas empleadas pasará de.....HP.

Artº 6º.- Los garages bajo edificación, no podrán ser para mas de 12 coches, prohibiéndose los depósitos de carburantes.

Artº 7º.- En caso de almacenes de materias combustibles pero no inflamables, se aislará convenientemente 2 metros como mínimo, de medianerías y testeros, prohibiéndose encima toda clase de viviendas.

Artº 8º.- Las zonas situadas a lo largo de la carretera actual de Alicante y de los caminos del Grao, con caracter de tolerancia, se destinan principalmente a almacenamientos y en ellas se imponen limitaciones segun la clase de materias y volumen de las mismas pero no se limitará la superficie de ocupacion del terreno.

### CAPITULO XIII

#### CIUDAD JARDIN

Artº 1º.-Son todas las zonas señaladas en el plano como tales, que quedan incorporadas indistintamente a los ensanches futuros o a los núcleos periféricos.

Artº 2º.-Su caracter es exclusivamente residencial, no permitiéndose mas usos que los de caracter artesano y garages particulares, para un maximo de dos coches, prohibiéndose toda clase de talleres e industrias.

Artº 3º.-Se clasifican las calles en dos categorias:

Mayores de 12 metros  
Menores de 12 metros.

Artº 4º.-Se permite en la primera categoria la construcción de planta baja y piso y otra media planta, en forma de ático o en forma de semisótano. En las de 2ª categoria se permite unicamente la planta baja y segundo piso.

Artº 5º.-Las alturas minimas de las diferentes plantas serán las siguientes: Plantas bajas 3'20 metros; piso alto, sotános y áticos 2'80 metros.

Artº 6º.-Las alturas máximas a cornisa serán de 9 metros en las calles de primere orden y de siete metros en las de segundo orden.

Artº 7º.-Las edificaciones podrán, a voluntad, ser: en fila, pareadas, aisladas; en los dos primeros casos, los propietarios deberán ponerse de acuerdo para establecer las medianerías y alinear las fachadas.

Cuando la edificación sea en fila, se podrá ocupar el 40% de la superficie de la parcela, dejando por lo menos 4 metros de antejardín y las edificaciones en fila deberán alinearse en fachada.

Cuando las edificaciones sean pareadas se podrá ocupar el 30% de la superficie de la parcela, con un antejardín minimo de 4 metros y 3 metros de distancia minima a las edificaciones colindantes.

Cuando las edificaciones sean aisladas, podrán ocupar el 25% de la superficie total, tener antejardín de 4 metros mínimo y distancia de 3 metros de edificaciones colindantes.

Se permitirán edificaciones complementarias, de planta baja unicamente, al fondo de las parcelas, para garage, invernaderos, paelleros etc.

Artº 8º.-Los cerramientos deberán tener la máxima uniformidad, pudiendo autorizarse con zócalo de fábrica de 0'80 metros de altura y témpanos de cerrajería o bien tapias totalmente cerradas que no rebasen los 2'00 metros de altura, debidamente decoradas al exterior.

Artº 9º.-Sobre las alineaciones de fachada, podrán autorizarse salientes en forma de porche, mirador o balcón, con saliente máximo de 1'20 metros y longitud maxima de 1/3 de la fachada, arrancando del propio terreno, siempre que la edificación esté retranqueada en los 4'00 metros señalados.

Artº 10º.-Cuando dentro de una zona destinada a Ciudad Jardín, se construya un edificio con destino a sanatorio, asilo, convento o colegio, se podrá autorizar mayor altura, sin que rebase nunca la de 12'00 metros, con separaciones minimas de 8'00 metros en fachadas, medianerías y techos y aprovechamiento maximo del 50% de la parcela.

- 19 -

CAPITULO XIVPOBLADOS DE CINTURA

Artículo 1º.- Comprende todos los Poblados señalados en el plano y que son los siguientes: Alboraya, Tabernes Blanques, Almacera, Borbotó, Carpesa, Bonrepós y Mirambell, Meliana, Albalat dels Sorels, Foyos, Vinalesa, Alfara del Patriarca, Masarrochos, Rocafort, Godella, Burjassot, Benimamet, Paterna, Manises, Quart de Poblet, Aldaya, Alacuás, Chirivella, Torrente, Picaña, Paiporta, Benetúser, Alfafar, Sedaví, Lugar Nuevo de la Corona, Masanasa y Catarroja.

Artículo 2º.- El caracter de los pueblos es eminentemente residencial, señalándose zonas de tolerancia industrial en la mayor parte de ellos y zonas industriales en aquellos que tienen tendencia a industrializarse.

Se permite en todos el establecimiento de comercios, espectáculos en las calles mayores de 10 metros, talleres con potencia de motores inferior a HP., exceptuándose las zonas de Ciudad Jardín señaladas en los planos. Toda clase de actividades artesanas e industrias unicamente en las zonas de tolerancia o industriales. Se permiten garages con capacidad máxima de 12 coches en las calles con ancho mayor de 10 metros.

Artículo 3º.- Se clasifican las calles en tres categorías:

- |                |                       |
|----------------|-----------------------|
| 1ª categoría.- | Mayores de 15 metros. |
| 2ª " "         | Entre 6 y 15 metros.  |
| 3ª " "         | Menores de 6 metros.  |

Artículo 4º.- Se permite la construcción de planta baja y dos pisos en las calles de 1ª categoría, con una altura máxima a cornisa de 11 metros. De planta baja y piso en las de 2ª categoría, con altura máxima a cornisa de 8 metros. Y de una planta en las de 3ª categoría, con altura máxima a cornisa de 5 metros.

Artículo 5º.- Las alturas mínimas de las diferentes plantas serán las siguientes:

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| Plantas bajas,     | 3'40 metros  |
| Plantas superiores | 2'70 metros. |

Artículo 6º.- Las dimensiones de patio se regularán de la siguiente forma:

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| En las calles de 1ª categoría, | superficie mínima 16 m/2 con lado mínimo de 4 metros.   |
| " " " " 2ª "                   | superficie mínima 12 m/2 con lado mínimo de 3 metros.   |
| " " " " 3ª "                   | superficie mínima 8 m/2 con lado mínimo de 2'50 metros. |

Artículo 7º.- Queda prohibida toda clase de torreones y áticos, permitiéndose unicamente los cuerpos de escalera a efectos de su acceso a las terrazas.

Artículo 8º.- En los casos de edificación de esquina a calles de diferentes ordenes, se podrá continuar por la calle inferior con la altura correspondiente a la de orden superior.

Artículo 9º.- En los casos de edificación con fachadas anterior y posterior a calles de diferentes ordenes, se retranqueará en la de orden inferior por lo menos una crujía desde la coronación de la altura correspondiente a su categoría.

Artículo 10º.- Se permitirán balcones con vuelo máximo de 40 centímetros, a partir de 3'40 metros de la rasante de la calle. Se autorizarán rejas en las plantas bajas con vuelo máximo de 30 centímetros.

**ZONAS DE CIUDAD-JARDIN**  
=====

Artículo 11º.- Son las señaladas en cada uno de los Poblados con este carácter.

Artículo 12º.- Solo se permitirán en ellas actividades artesanas y garages para dos coches.

Artículo 13º.- Previo acuerdo entre propietarios colindantes, las edificaciones podrán ser en fila, pareadas o aisladas, debiendo, en los dos primeros casos, alinearse las fachadas para evitar medianerías visibles. En correspondencia con los conceptos anteriores, se podrá llegar a un aprovechamiento máximo de los solares de 50, 40 y 30 por ciento, respectivamente.

Se autoriza en todos los casos, una edificación complementaria con el 15 por ciento máximo de la superficie, con una sola planta que no rebase los 2'50, situada al fondo de la parcela para taller garage, invernaderos, gallineros o paelleros.

Artículo 14º.- Se consienten, como máximo, dos plantas y media en sótano o semisótano, no rebasándose la altura a cornisa de 8 metros.

Las alturas mínimas de plantas serán de 3 metros en planta baja, 2'50 metros en semisótano y 2'70 en planta de piso.

Artículo 15º.- La anchura mínima de ante-jardín desde el cerramiento a la calle, será de 4 metros y la separación mínima a medianerías y testereros de 3 metros.

Artículo 16º.- Los cerramientos serán calados a base de un zócalo de fábrica de 1 metro como máximo y el resto de cerrajería o celosías de fábrica o madera.

Artículo 17º.- Se permiten cuerpos arrancando desde el suelo con un saliente máximo de 1'20 metros, desde las alineaciones señaladas como distancias mínimas a fachadas y medianerías, y desarrollo de 1/2 de la línea de fachada, permitiéndose balcones y miradores con saliente máximo de 1 metro en el piso superior.

## **Documento 2.8.**

Ordenanzas municipales de la edificación en Benidorm

Municipio: BENIDORM.

Tipo de documento: Ordenanza municipal de construcción (Reglamento de Obras, servicios y bienes municipales de 14 de julio de 1924).

Ámbito: La totalidad del término municipal.

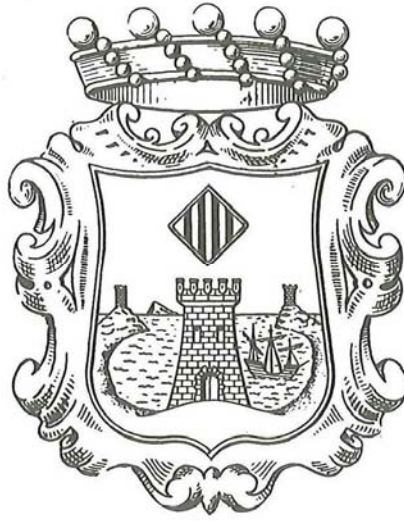
Autor: Ayuntamiento de Benidorm.

Aprobación definitiva: 30 de noviembre de 1955 (Comisión Provincia de Servicios Técnicos).

Fuente: AA.VV.: *Ayuntamiento de Benidorm, Ordenanzas de Construcción año 1955*, Benidorm: Ayuntamiento de Benidorm, 1996.







**Ayuntamiento de Benidorm**



# **Ordenanzas de Construcción**



**AÑO 1955**



EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL  
DE  
ALICANTE  
SECRETARIA

Saludo a Franco  
¡¡ Arriba España !!

Negociado

DON SANTIAGO PEÑA CARRASCOSA, ABOGADO Y SECRETARIO GENERAL DE LA EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Y DE LA COMISION PROVINCIAL DE SERVICIOS TECNICOS.

CERTIFICO que la Comisi'on Provincial de Servicios Técnicos en sesión celebrada el treinta de Noviembre de mil novecientos cincuenta y cinco, acordó aprobar las ordenanzas de construcción redactadas por el Ayuntamiento de Benidorm y para dicha localida

Y para que conste y a petición del Ayuntamiento de Benidorm se extiende el presente certificado con el Visto Bueno del Sr. Presidente de la -- Excma. Diputación y Presidente de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos en Alicante a veinticuatro de Febrero de mil novecientos cincuenta y seis

Vº Bº

El Presidente

Cites: si constar fecha negociado y número -



# Ordenanzas Municipales de la Edificación en Benidorm

---

## INDICE GENERAL

INTRODUCCION.—

PRIMERA PARTE.—Condiciones generales para la tramitación de licencias de obras.

SEGUNDA PARTE.—Responsabilidad de los técnicos privados, directores de obras o instalaciones.

TERCERA PARTE.—División en zonas.

CUARTA PARTE.—Normas generales a que se refieren las ordenanzas particulares de cada zona.

QUINTA PARTE.—Ordenanzas particulares para cada zona.



# INTRODUCCION

## Definiciones

### SOLAR.

Se define como tal, a los efectos de estas Ordenanzas, toda parcela, cualquiera que sea su forma, dimensión, superficie y uso a que se destine, en la que se presten los servicios de suministro de agua potable y alumbrado. Se clasifican en edificables y no edificables.

### SOLAR EDIFICABLE.

Se considera solar edificable el que cumple las siguientes condiciones:

1.<sup>a</sup> *De superficie.*—En aquellas zonas, en que, con arreglo a sus ordenanzas particulares, se define la parcela mínima, sólo se considerará solar edificable el que reúna las condiciones que en dicha definición se señalen.

En las zonas en que la ordenanza particular no defina la parcela mínima, se considerará solar edificable aquel que tenga una longitud mínima de fachada de 6 m. y un fondo mínimo de 10 m.; y cuya planta pueda contener un rectángulo de 6 x 8 m., colocado de tal forma que su lado menor se apoye en la línea de fachada, si ésta es recta; y que sea paralelo a la recta que une los dos extremos de la fachada, si la citada línea es curva o quebrada. El mínimo estrechamiento consentido será de 4 m.

Se procurará que el linde entre dos fincas de la misma calle, contiguas, sea normal a la línea de fachada; en todo caso no se consentirá que este linde se desvíe más de 20 grados sexagesimales de la citada normal.

Los solares enclavados entre dos construcciones permanentes, cuando aquéllos sean menores que el solar mínimo, se destinarán a ampliación de las fincas colindantes.

2.<sup>a</sup> *De uso.*—Que no esté situado en áreas que, por formar parte de futuras vías públicas, espacios verdes, zonas de reserva o sujetas a otras limitaciones consignadas en el plan de ordenación, no puedan ser edificados con arreglo a las presentes Ordenanzas.

### REPARCELACION OBLIGATORIA.

Se entiende por reparcelación obligatoria la modificación de los linderos de los

solares o fincas a que alude el artículo 3.º de la Ley de 15 de mayo de 1945, sobre ordenación de solares y su Reglamento (Decreto 23 de mayo de 1947), acudiendo a la expropiación forzosa, si no se llegase a un acuerdo entre los propietarios interesados.

A tales efectos se consideran como expropiables, no solamente las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en la anterior definición de solar edificable; sino, también, aquellos solares edificables que, total o parcialmente, sea necesario ocupar para conseguir la reparcelación más conveniente, con objeto de hacer edificable alguna o algunas parcelas que no lo sean, teniendo en cuenta las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

#### ALINEACION ACTUAL.

Se define como alineación actual de una calle, plaza o vía, la línea que sobre el terreno, y materializada por un cerramiento o fachada, limita de las propiedades particulares que con ella lindan.

#### ALINEACION OFICIAL.

En las calles, plazas o vías existentes que se modifican obedeciendo a planes o proyectos oficialmente aprobados, se define como alineación oficial la que figure en los planos.

Las fincas que se encuentran afectadas por esta variación de alineaciones se califican como *fuera de línea* cuando la alineación oficial corta al solar de las mismas limitado por la alineación actual, determinando una parcela expropiable; y como *remetidas* o que deban avanzar, a aquellas en que la alineación oficial queda fuera de la finca, determinando una parcela apropiable.

En las calles de nueva apertura que se hayan de trazar con arreglo a planes o proyectos aprobados, sólo cabe considerar la alineación oficial.

#### ALINEACION DE FACHADAS.

En aquellos casos en que las Ordenanzas obligan a que las fachadas se retiren una cierta distancia de la alineación oficial, se llama alineación de fachadas a la línea paralela a dicha alineación oficial en que, dentro de la zona de propiedad particular, deben situarse las fachadas exteriores de los edificios que se construyan.

#### RETRANQUEO.

La separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida según la normal a ambas, se denomina retranqueo.

#### ALINEACION INTERIOR O DE PATIO DE MANZANA.

Se llama así a la línea señalada en los planos o proyectos oficiales a que deben sujetarse las fachadas interiores de los edificios para formar los patios de manzana dentro de las propiedades particulares, determinando con la alineación oficial exterior, antes definida, la zona residencial edificable de las parcelas.

#### PLANTA BAJA.

Se denomina planta baja de un edificio la primera que, ocupando por lo menos

toda su primera crujía, tenga su pavimento al nivel igual o superior al de la rasante de la calle en el punto medio de la fachada, no excediendo de 1'50 m. por encima de este nivel, en cuyo caso se considerará como una planta de pisos.

#### PLANTA INFERIOR.

Se entiende por planta inferior de un edificio aquella que tiene su pavimento directamente apoyado sobre el terreno natural, por debajo de la rasante de la calle en el punto medio de la fachada.

#### HABITACION VIVIDERA.

Se entiende por habitación vividera aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y por tanto, todas las que no sean pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, lavaderos y vestíbulos.

#### VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Es aquella que, ocupando la totalidad de un edificio, alberga a una sola familia, que utiliza conjuntamente los servicios de la misma.

#### VIVIENDA COLECTIVA.

Se entiende por edificio de vivienda colectiva al constituido por varias viviendas entre sí.

#### VIVIENDA EXTERIOR.

Se considera como vivienda exterior, la que cumpla las condiciones siguientes:

- 1.<sup>a</sup> Que tenga huecos a una calle o plaza.
- 2.<sup>a</sup> Que recaiga a un espacio libre unido a una calle o plaza siempre que se verifique:

- a) Que la anchura sea, como mínimo, de 4 m.
- b) Que la profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

En todos los casos se considerará vivienda exterior la que, satisfaciendo una de dichas condiciones, tenga un mínimo de 3 m. de fachada, a la que necesariamente han de recaer una o más habitaciones vivideras.

#### CUERPOS VOLADOS O MIRADORES.

Se entiende por mirador o cuerpo volado toda construcción saliente del paramento de fachada, con cualquier clase de material, y que se construya con arreglo a las Ordenanzas aplicables.

#### ALTURA DE EDIFICACION.

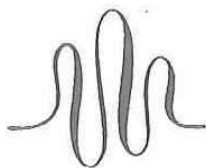
Se entiende por altura de edificación la distancia vertical desde el punto de la rasante de la acera, situado en la mitad de la alineación de fachada hasta el plano inferior del forjado de techo o cielo raso del último piso, situado en primera crujía.

SITUACION DE INDUSTRIA.

Se denomina situación de industria a la ubicación de uso industrial en relación con las demás edificaciones urbanas.

CATEGORIA DE INDUSTRIA.

Se denomina categoría de industria a la calidad urbana de la industria en relación con la ordenación urbana de la ciudad, bien por su grado de compatibilidad con el resto de las edificaciones, bien por sus características intrínsecas.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final flourish.



## **Primera Parte**

### **Condiciones Generales para la tramitación de Licencias de Obras**

#### **Artículo 1.º LICENCIA DE OBRAS.**

Para todas las obras que se lleven a cabo en el término municipal de Benidorm habrá de obtenerse previamente la correspondiente licencia municipal de edificación, que se otorgará, si las obras cumplen con las normas establecidas en estas Ordenanzas, mediante solicitud del propietario o de su representante legal, en la que indique las obras que se propone ejecutar, acompañando planos detallados de las mismas, con inclusión del de emplazamiento en el que se indicarán todas las características del solar, anchura de las calles, etc., firmados por facultativo competente y legalmente autorizado que suscribirá también la solicitud como Director facultativo de las obras. También podrá firmar la instancia como Director facultativo de las obras otro técnico competente distinto del que firme los planos si éste se limitara solamente a redactar el proyecto. Ha de acompañarse a la instancia y planos la Memoria correspondiente del Proyecto. También se adjuntará la Escritura de los terrenos, que, en determinados casos, el Ayuntamiento podrá exigir que se presente legalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 2.º PAGO DE DERECHOS.**

Las licencias de obras llevan consigo el pago de unos derechos, consignados en las tarifas correspondientes. El propietario o concesionario adquiere y acepta el compromiso de este pago desde el momento en que presenta al Alcalde la solicitud para obtener la licencia.

#### **Artículo 3.º POSIBLES PERJUICIOS EN LOS SERVICIOS PUBLICOS.**

Cuando próximos a las obras que se proyecta llevar a cabo se hallen instalados hilos telegráficos, teléfonos, conducciones de aguas u otros servicios generales, el propietario quedará obligado a dar cuenta, para prevenir en los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público.

#### **Artículo 4.º GASTOS COMPLEMENTARIOS.**

Toda licencia de obra llevará consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, así como los daños que se originen en



la vía pública, aceras, empedrados, conducciones de aguas, faroles, plantaciones, etc., y todos los objetos de servicio público.

Artículo 5.º INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA.

En caso de incumplimiento de estas Ordenanzas o de las condiciones de la licencia, se suspenderán los trabajos, una vez comprobada la infracción en el momento que, por el Alcalde, sus delegados o representantes, se dé la orden oportuna, firmando el dueño el enterado, contratista o persona que pueda representarle en la obra. El propietario quedará obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la licencia. Esta demolición habrá de dar comienzo en el plazo de cuarenta y ocho horas, y si transcurriera este tiempo sin hacerlo, demolerá el Ayuntamiento a costa del propietario, sin que éste tenga derecho a reclamación de ningún género por los perjuicios que se le haya irrogado.

Artículo 6.º OBRAS SIN LICENCIA.

Las obras que se ejecuten sin licencia serán igualmente demolidas, siguiendo lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 7.º VARIACION DEL PROYECTO.

Caso de que en el curso de una obra el propietario deseara variar el proyecto aprobado lo hará constar por medio de comparecencia en la Alcaldía, debiendo presentar en el plazo de quince días el proyecto modificado para su examen por los técnicos del Ayuntamiento. De no hacerlo así, o si el proyecto no cumpliera las Ordenanzas, se suspenderán los trabajos y se aplicará lo dispuesto en el artículo 5.º.

Artículo 8.º CADUCIDAD DE LICENCIAS.

En cada licencia de obras se fijará un plazo para la terminación de las mismas, transcurrido el cual, se considerará caducada la licencia. Si la construcción no se hubiera finalizado en el mencionado plazo, será necesario solicitar nueva licencia para la continuación de los trabajos.

Las licencias también quedarán automáticamente anuladas y sin efecto, si las obras que en las mismas se autorizan no se inician dentro de los seis meses a partir de la fecha de la licencia.

Artículo 9.º LICENCIA DE OCUPACION.

Terminada una construcción, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, a cuya solicitud acompañará certificado del director facultativo de las obras, en el que se hará constar que las mismas han sido realizadas de acuerdo con el proyecto oportunamente aprobado. Comprobado este extremo, por los servicios municipales, será concedida la licencia de ocupación correspondiente.

Artículo 10. CONSULTA SOBRE CONCESION DE LICENCIAS.

Toda persona que desee efectuar alguna obra en finca o solar de su propiedad, o consultar cualquier extremo que se relacione con la concesión de la licencia, podrá presentar, previamente, a la petición de ésta, una solicitud, a título de información, en la que se hará constar con el mayor detalle posible sus pretensiones.



## **Segunda Parte**

### **Responsabilidad de los Técnicos Privados, directores de Obras o de Instalaciones**

#### **Artículo 11. RESPONSABILIDAD TECNICA.**

Los Arquitectos o Ingenieros directores de obras e instalaciones quedan, a los efectos de la presente Ordenanza, en libertad de aplicar las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., que estimen convenientes, siendo, en todo caso, responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su capacidad profesional durante la construcción, o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

#### **Artículo 12. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS.**

Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

#### **Artículo 13. RESPONSABILIDAD POR INFRACCION.**

Los facultativos competentes, directores de las obras, son responsables, mancomunadamente con los propietarios de las infracciones de estas Ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia por la que se aparten de las condiciones en que se conceden las licencias, no lo comunicasen por escrito al Ayuntamiento; en cuyo caso la responsabilidad recaerá exclusivamente sobre los propietarios.

#### **Artículo 14. SANCIONES.**

Cuando por la gravedad de la infracción así lo estimara conveniente, el Ayuntamiento podrá rechazar la firma del técnico correspondiente para las obras o instalaciones que se ejecuten dentro del término municipal en un período que oscilará entre dos meses y dos años, según la gravedad de las faltas cometidas.

La sanción al propietario consistirá en la anulación total del permiso concedido, sin derecho a reintegro, quedando obligado a tener que solicitar nuevo permiso y abonar nuevamente los derechos. Le será, además, de aplicación, lo dispuesto en el artículo 5.º de la primera parte de estas Ordenanzas.



## **Tercera Parte**

### **División en Zonas**

#### **Artículo 15. ZONAS.**

La edificación en el término municipal de Benidorm habrá de adaptarse siempre a la división siguiente:

- I.—Zona de casco antiguo.
- II.—Zona de ensanche del casco antiguo.
- III.—Zonas de la playa de Levante. Ciudad Jardín.
- IV.—Zonas de la playa de Ponente. (A) Parque urbanizado. (B) Sector de La Cala.
- V.—Zona deportiva.
- VI.—Espacios libres y edificios impuestos.
- VII.—Zona industrial.
- VIII.—Zona exterior.

Estas zonas están delimitadas en el plano de zonificación que se acompaña al proyecto general.

En cada una de estas zonas regirá su correspondiente ordenanza, definida mediante el señalamiento de las normas generales que sirven de base a todas ellas y de las particulares que le son especialmente aplicables.





## Cuarta Parte

### Normas generales a que se refieren las ordenanzas particulares de cada zona

#### TITULO I Condiciones de volumen

##### Artículo 16. PUNTOS A QUE SE REFIEREN LAS CONDICIONES DE VOLUMEN.

Las condiciones de volumen abarcan cuanto se refiere a los apartados siguientes:

- 1.º Alineaciones exteriores.
- 2.º Alturas.
- 3.º Edificaciones con patios interiores de solar. Patios de manzana.
- 4.º Edificaciones sin patios interiores de solar (doble o triple crujía).
- 5.º Entrantes, salientes y vuelos.

#### Apartado 1.º — Alineaciones exteriores

##### Artículo 17. ALINEACIONES EXTERIORES.

Las alineaciones exteriores y rasantes a que han de sujetarse las construcciones en el término municipal de Benidorm, son las definidas en el plan general de Ordenación Urbana y las que resulten comprendidas en los sucesivos proyectos parciales derivados de dicho Plan. Estas alineaciones deben quedar como límite de las propiedades particulares, materializándose por el vallado correspondiente en el caso de solar y por el paramento exterior de los muros de fachada o el cerramiento de construcción obligatoria.

#### Apartado 2.º — Alturas

##### Artículo 18. ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura de la edificación será variable según las diferentes zonas, dependiendo unas veces del ancho de la calle y otras de la ordenación general aprobada. Dependen en su altura del ancho de la calle en las zonas números I, II y VII.

En el resto de las zonas se fija en la ordenanza particular el número de plantas, deduciéndose de ellas la altura total de la edificación.

La altura de la edificación relacionada con el ancho de la calle será la siguiente:

Número de plantas Mínima	Número de plantas Máxima.	Ancho de calles	Altura máxima
1	2	menos de 4 metros	7 metros
2	3	de 4 a 9 metros	11 metros.
3	4	de 9 a 14 metros	14 metros.
3	5	más de 14 metros	18 metros.

El ancho que regirá en cada uno será el real de la calle entre fachadas, con independencia del que pudiera corresponderle en su día si la vía pública de que se tratara hubiera de ampliarse en latitud como consecuencia de alguna reforma de alineación aprobada. Los anchos de calle se medirán perpendicularmente a las fachadas principales de las fincas, excluidos para estos fines los chaflanes de que pudieran ser dotadas.

Una vez concedida la licencia de edificación, los servicios técnicos municipales fijarán sobre el terreno la alineación y rasantes que correspondan; lo que se materializará mediante mojones u otras señales convenientes. De este hecho se levantará una breve acta suscrita por el técnico municipal y por el propietario o su representante en la obra.

#### Artículo 19. MODO DE MEDIR LA ALTURA.

La altura de la edificación se medirá, en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado o cielo raso del último piso situado en primera crujía.

Cuando no exista acera se medirá la altura partiendo del nivel que corresponda a la rasante oficial de la misma, frente al punto medio de la fachada, incrementada con el declive transversal de la acera, computado a razón del 2'5 por 100.

#### Artículo 20. CASAS DE ESQUINA.

Las casas que hagan esquina a dos o más calles de diferente ancho, tomarán la altura correspondiente a la de mayor ancho. Si la longitud de la fachada por la calle más estrecha excede en vez y media la altura permitida en la calle principal, la altura de la finca se rebajará a partir de esta longitud a la correspondiente a la calle de menor ancho, tratando como fachada los paramentos de los muros que quedan al descubierto.

#### Artículo 21. CASAS CON FACHADAS OPUESTAS A CALLES DE DIFERENTE ANCHO.

Si la casa tiene fachadas opuestas a calles de distinto ancho, se tomará para cada calle la altura correspondiente.

La profundidad del edificio en las plantas que correspondan a la diferencia de altura vendrá limitada por la superficie engendrada por una recta, que, situada en el plano vertical perpendicular a la fachada e inclinada 45 grados sobre el forjado

de la primera crujía en la última planta de la casa más baja, se traslade en esta posición relativa apoyada en la intersección del plano superior de aquel forjado con el paramento de fachada.

**Artículo 22. CALLES DE LADOS NO PARALELOS.**

En las calles de lados no paralelos, la altura que deberá darse a la finca será la correspondiente a la del ancho de la calle, medido en la perpendicular a la fachada en el punto medio de la misma.

**Artículo 23. CALLES EN DECLIVE.**

En las calles con declive, la altura de las casas se medirá en el punto medio de la fachada.

**Artículo 24. CASOS MIXTOS.**

Si una casa tuviera dos o más fachadas (con esquina o sin ella) que diesen a las calles en declive o a calles de lados no paralelos, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

**Artículo 25. ALTURA EN PLAZAS.**

La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella concurra.

**Artículo 26. ASCENSOR OBLIGATORIO.**

En las construcciones de nueva planta será obligatorio la instalación de ascensor para toda vivienda cuyo piso esté a catorce o más metros sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

**Artículo 27. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.**

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima fijada para una finca, son las siguientes:

a) Vertiente de tejado partiendo del borde del alero, con pendiente que no exceda de 45 grados. No se permite buhardillas vivideras.

b) Cuando la cubierta sea de azotea, antepechos rematados horizontalmente con una altura máxima de 1'50 metros; y sobre esta última línea solamente motivos ornamentales sueltos o elementos de cerrajería.

**Artículo 28. PABELLONES DE ESCALERA SOBRE CUBIERTO.**

En el caso anterior b), sólo se consentirá sobre la altura de la última planta permitida, la construcción de un pabellón del tamaño máximo de la caja de escalera y con una altura no superior a tres metros sobre el cielo raso de la última planta.

**Artículo 29. TESTEROS Y MUROS CIEGOS DE CONTIGÜIDAD EN FINCAS DE NUEVA PLANTA.**

Los propietarios de las fincas de nueva construcción que, como consecuencia de

las alturas permitidas, hayan de tener testeros en elevación mayor de una planta sobre la altura que corresponde a la casa o casas adyacentes, vendrán obligados a construir fachadas sin cuerpos salientes en aquellos terrenos, retranqueándose dos metros del plano vertical de los mismos a partir de la planta cuyo piso quede por encima de la línea límite señalada para altura de pabellones de caja de escalera en la casa o casas de inferior altura.

Los paramentos de los muros laterales (ya sean éstos propios, ya sean éstos contruidos sobre las paredes medianeras) que en virtud de las diferencias de altura que puedan existir entre dos fincas contiguas, resulten visibles desde cualquier vía pública, deberán revocarse y enlucirse como los paramentos de fachada, decorándose con motivos ornamentales que armonicen con la fachada principal.

#### Artículo 30. ALTURA DE PISOS.

Las alturas mínimas consentidas para los diferentes pisos de la edificación en las distintas zonas son las siguientes:

Planta baja, tres metros.

Planta de pisos, dos metros cincuenta centímetros.

Estas alturas se entienden para las habitaciones vivideras y para los locales permanentes de trabajo.

Cuando se trate de viviendas acogidas a los beneficios concedidos por disposiciones oficiales, que tengan un fin social reconocido por el Ayuntamiento, tales como viviendas de renta limitada, se permitirán las alturas de pisos que dichas disposiciones autoricen.

#### Artículo 31. SEMISOTANOS HABITABLES.

Las viviendas en semisótanos se permitirá en los casos siguientes:

1.º Que tengan fachada a la calle.

2.º Que tengan fachada a un espacio libre interior de manzana que cumpla la condición de que su ancho sea por lo menos igual a los dos tercios de la altura de las edificaciones que a él concurren.

Las viviendas así instaladas cumplirán las condiciones siguientes:

a) La altura mínima de piso de suelo a techo será de tres metros.

b) El plano inferior del cielo raso estará elevado, por lo menos, un metro con cincuenta centímetros por encima de la rasante de la acera de la calle, o del terreno en su caso, medida esta distancia en el eje de la fachada de cada vivienda.

c) En las calles de declive, el punto más desfavorable del plano inferior del forjado de la planta en relación a la rasante de la acera será de un metro como mínimo.

d) Los patios interiores que ventilen estas viviendas deberán bajar 0'15 metros como mínimo del nivel del suelo de las mismas.

e) Estas viviendas tendrán el piso y los muros, eficazmente impermeabilizados, hasta un metro por encima de la rasante de la calle, espacio libre o terreno.

f) No se consentirá entrada directa por la calle a viviendas instaladas en estas plantas.

#### Artículo 32. SOTANOS Y SEMISOTANOS NO HABITABLES.

Los sótanos que no se consideren habitables con arreglo a las condiciones establecidas en el artículo anterior y situados en primera crujía de fachada deberán tener lumbreras de la mayor dimensión posible, siempre que no estén situadas en la vía pública. Si llegan en su extensión a los patios, se rebajará el piso de éstos (cuyo rebajo no se tendrá en cuenta para determinar la dimensión del patio) lo necesario para dejar huecos verticales de ventilación en los muros.

La altura mínima de estos sótanos será de dos metros.

### Apartado 3.º — Edificaciones con patios interiores de solar - Patios de manzana

#### Artículo 33. ESPACIOS LIBRES Y ALINEACIONES INTERIORES.

En el interior de las manzanas que lo permitan y en las que con arreglo a las presentes Ordenanzas corresponde edificación cerrada, es obligatorio dejar espacios libres comunes. Estos espacios interiores se sujetarán a las siguientes normas de carácter general:

1.ª Será obligatoria la existencia de espacios libres interiores en toda la manzana que cumpla la condición de que pueda cerrarse en su interior un polígono con lados paralelos a las calles que la limiten a veinte metros de separación de las alineaciones respectivas, siempre que en dicho polígono se pueda inscribir un círculo de ocho metros de diámetro como mínimo.

2.ª En toda manzana con patio libre de edificación, las alineaciones interiores serán paralelas a las calles correspondientes.

3.ª El fondo máximo edificable en cualquier solar no podrá pasar de treinta metros.

4.ª En ningún solar o inmueble se consienten obras de nueva planta, reforma o ampliación, que originen que viviendas actualmente exteriores se conviertan en interiores.

5.ª Se considera como fuera de línea toda edificación existente, situada dentro del espacio libre interior de manzanas definido por las alineaciones interiores correspondientes, que no cumpla las condiciones de uso y volumen que señalan en cada zona las presentes Ordenanzas, no pudiendo efectuar en la parte de edificación afectada por dichas alineaciones obra alguna de recalzo o consolidación de los elementos sustentantes (muros, soportes y carreras), como tampoco ninguna obra de reforma o ampliación.

#### Artículo 34. CONSTRUCCIONES EN PATIO DE MANZANA.

Las construcciones que pueden consentirse en patio de manzana se ajustarán a lo dispuesto en los artículos siguientes:

#### Artículo 35. VIVIENDA EN PATIO DE MANZANA.

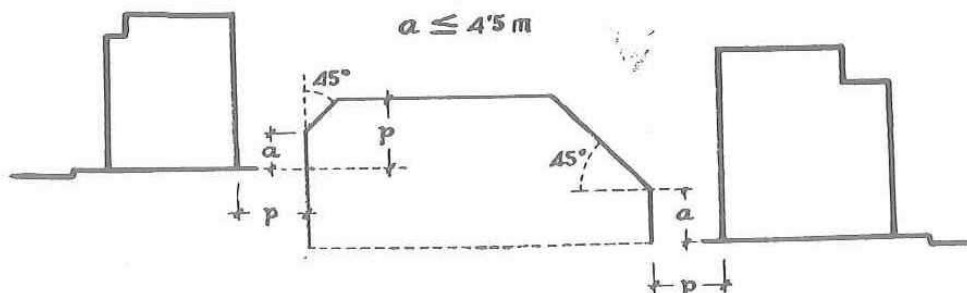
Se prohíbe toda edificación de viviendas en las construcciones que se efectúen dentro de patio de manzana.



**Artículo 36. UTILIZACION DE PATIO DE MANZANA CON UNA SOLA CONSTRUCCION.**

Cuando la utilización del patio de manzana se efectúe por su totalidad por construcción única, se tendrá en cuenta los casos siguientes:

a) Que las plantas bajas de todas las edificaciones que delimiten el patio de manzana tengan uso de vivienda. En este caso, el perfil dentro del cual debe quedar la edificación en el patio de manzana se dibujará con arreglo a las normas que gráficamente representa la figura.



b) Que todas las edificaciones que ocupen íntegramente uno o más lados del patio de manzana tengan plantas inferiores destinadas a uso distinto al de vivienda. En este caso se seguirán las mismas normas gráficamente representadas en el párrafo anterior, tomando como línea de tierra, en cada lado de la manzana, la del nivel del suelo de la vivienda situada a menor altura.

**Artículo 37. UTILIZACION PARCIAL DEL PATIO DE MANZANA.**

Cuando la utilización del patio de manzana se efectúe dentro de cada solar o parte de él, independientemente de los demás, se tendrá en cuenta los mismos casos anteriores, dibujando la sección correspondiente en el eje del solar y recibida o no la autorización del uso de vivienda a las diferentes plantas de la finca considerada y a las opuestas por su testero.

**Artículo 38. PATIOS PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES.—CLASIFICACION.**

Los espacios libres o patios situados en el interior de las construcciones se consideran divididos en cinco clases, según su disposición dentro de las mismas, a saber:

- 1.<sup>a</sup> Patios cerrados en el interior del solar o abiertos a muros de contigüidad vecinos.
- 2.<sup>a</sup> Patios abiertos a fachada.
- 3.<sup>a</sup> Patios abiertos a patios de manzana.
- 4.<sup>a</sup> Patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la construcción y abiertos por sus dos extremos comunicando directamente la calle con el patio de manzana.
- 5.<sup>a</sup> Patios en contacto con otro particular de la misma construcción.

**Artículo 39. PATIOS PARTICULARES CERRADOS.**

Se entiende por tales los encerrados en el interior de las construcciones o abiertos a los muros de contigüidad de las mismas.

La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de los mismos se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro mínimo —D, sea el que se establece a continuación:

Casas con una o dos plantas destinadas a viviendas:  $D = 2'00$  m.

Casas con tres plantas destinadas a vivienda:  $D = 2'50$  m.

Casas con más de tres plantas destinadas a viviendas:  $D = 3'00$  m.

#### Artículo 40. PATIOS ABIERTOS A FACHADA.

Se consienten patios abiertos a fachada siempre que la planta tenga las condiciones siguientes:

- 1.<sup>a</sup> Que el lado de fachada del patio abierto tenga como mínimo 6 m.
- 2.<sup>a</sup> Que la profundidad no sea mayor que vez y media la anchura.
- 3.<sup>a</sup> No dejar medianerías al descubierto.

Estos patios deberán arrancar desde la rasante de la calle, en cuyo caso podrán tener un cerramiento en la totalidad de la línea de fachada afectada por el patio con una altura mínima de 2'50 m. Se permitirá, no obstante, reducir esta altura, y construir una cerca decorativa cuando el patio se trate como jardín y se conserve con el debido cuidado.

#### Artículo 41. PATIOS ABIERTOS A PATIOS DE MANZANA.

Los patios abiertos a un espacio libre interior o patio de manzana cumplirán las condiciones siguientes, siendo A la anchura del patio:

- 1.<sup>a</sup> La apertura tendrá un ancho mínimo igual a  $A/6$ , sin ser inferior a 3 m.
- 2.<sup>a</sup> La profundidad máxima será igual a tres veces la anchura.

#### Artículo 42. PATIOS DE COMUNICACION DIRECTA ENTRE LA CALLE Y EL PATIO DE MANZANA.

Los patios o espacios libres que ocupan todo un costado de la parcela y abiertos por sus dos extremos, comunicando directamente la calle y el patio de manzana, cumplirán la condición de que la profundidad no sea mayor que cuatro veces su anchura, teniendo ésta un mínimo de 6 m.

Se podrá edificar este espacio total o parcialmente con las condiciones siguientes:

- 1.<sup>a</sup> Que la edificación esté situada en la línea de fachada a la calle.
- 2.<sup>a</sup> Que la altura sea la correspondiente a una planta, con un máximo de 5 m. medida desde la acera hasta la coronación de la fábrica inclusive.

#### Artículo 43. PATIO ABIERTO A OTRO PARTICULAR DE LA MISMA CONSTRUCCION.

Cuando a un patio establecido en las condiciones de los tres artículos anteriores abran otros patios que no las cumplen, éstos habrán de sujetarse a las condiciones siguientes:

- 1.<sup>a</sup> Que su abertura al patio reglamentario sea como mínimo igual al radio del círculo inscriptible correspondiente a éste.
- 2.<sup>a</sup> Que su profundidad no sea mayor que vez y media la abertura.

Artículo 44. LUCES RECTAS A PATIOS PARTICULARES.

En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones de los artículos anteriores, las luces rectas de las habitaciones vivideras medidas en la perpendicular del eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán menores que el diámetro del círculo inscriptible; se exceptúan las habitaciones vivideras recayentes a los patios que resulten divididos por la separación de los mancomunados permitida en el artículo siguiente.

Artículo 45. PATIOS MANCOMUNADOS.

Se consentirá los patios mancomunados cuando en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo de 3 m. En la primera planta de viviendas de estos patios se podrá dividir las propiedades contiguas mediante una pared medianera de 2'50 m. de altura como mínimo.

Artículo 46. CHIMENEAS DE VENTILACION.

Con el fin de ventilar exclusivamente retretes y baños, se consentirá chimeneas de ventilación en comunicación superior e inferior con el exterior. La comunicación superior se hará prolongando los muros 0'50 m. sobre la cubierta en el punto de perforación; o dos metros sobre el suelo de la azotea. La comunicación inferior se hará, por lo menos, con un tubo de quince centímetros que una directamente con la calle, el patio de manzana o algún patio particular, a nivel de uno de los forjados de piso que queden por lo menos a la altura de la calle o suelo de patio, no pudiendo ventilar locales que estén más de una planta por debajo de este conducto de comunicación inferior.

Estas chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m. cuadrado y lado mínimo de 0'70 m., con sus ángulos redondeados, y estarán libres en toda su altura sin resaltes ni retallos de ninguna clase.

Artículo 47. CUBIERTAS EN PATIO PARTICULAR.

Sólo se consentirá cubrir totalmente los patios, cuando debajo de la cubierta que se establezca no haya ningún hueco de luz o ventilación correspondiente a habitaciones, servicios de vivienda o puestos de trabajo.

Los retretes o aseos que pudieran existir se ventilarán con tubos que se prolonguen por encima de la cubierta del edificio o chimeneas de ventilación que desemboquen por encima de la cubierta del patio.

### Apartado 4.º — Edificación sin patios interiores de solar

Artículo 48. ANCHURA DE LAS CRUJIAS.

Las edificaciones sin patios interiores de solar o edificaciones de doble o triple crujía, tendrán como dimensión entre las caras o paramentos exteriores de los muros correspondientes a cada cuerpo de la edificación, un máximo de 12 a 15 m., según sean de dos o tres crujías, respectivamente.

Artículo 49. SEPARACION DE BLOQUES.—DIMENSIONES DE ESPACIOS LIBRES.

La separación entre los posibles cuerpos de edificación, o las dimensiones de los

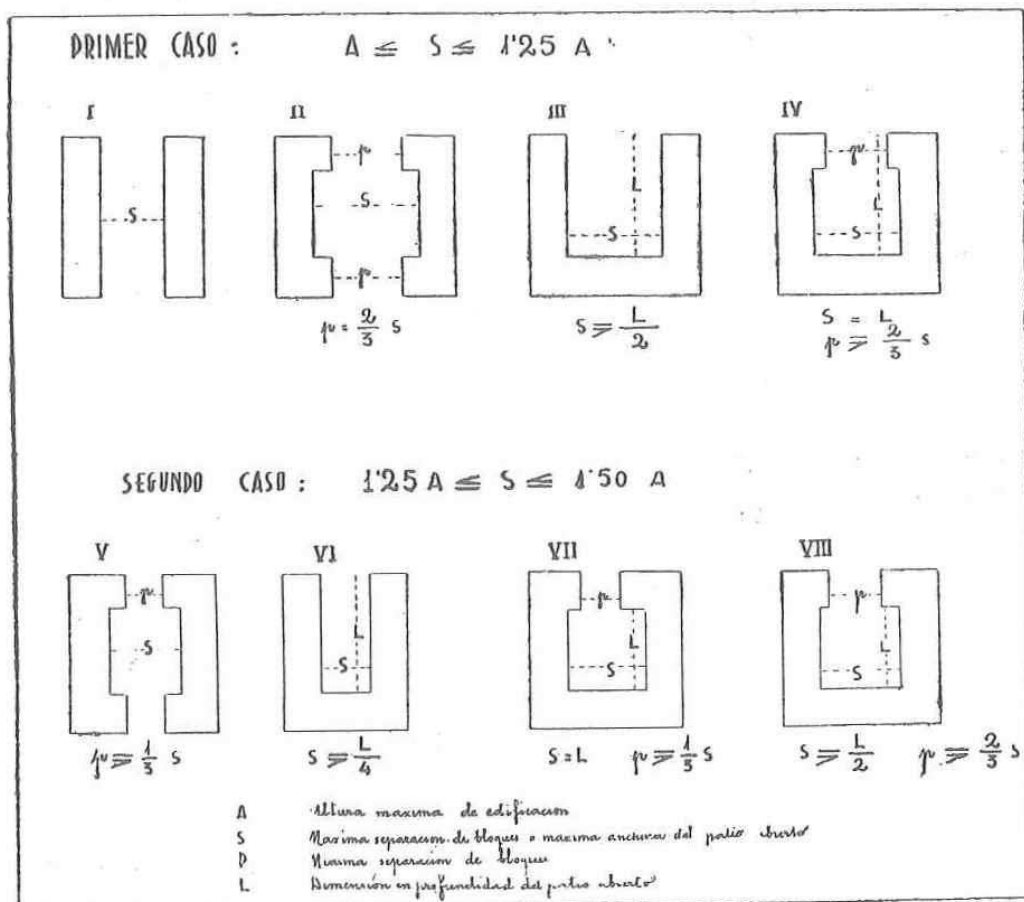
espacios libres comprendidos entre estos cuerpos, dependerá de la disposición que se adopte para la edificación, considerando los dos casos límites siguientes:

Siendo A la altura de edificación.

S la máxima separación de bloques o máxima anchura del patio abierto.

P la mínima separación de bloques.

L la dimensión en profundidad del patio abierto.



#### Artículo 50. RELACION ENTRE LA SUPERFICIE LIBRE Y EDIFICADA.

La superficie máxima edificada en una manzana, en cualquiera de los casos previstos en el artículo anterior, será la indicada en las ordenanzas particulares de cada zona.

#### Artículo 51. CUERPOS DE EDIFICIOS SALIENTES.

Siempre que se guarden las condiciones establecidas en los tres artículos anteriores se podrán construir cuerpos de edificios salientes a fachada o a los espacios libres interiores, cumpliendo, además, las normas que siguen:

1.<sup>a</sup> La relación entre la separación de estos cuerpos y su saliente, aislada o mancomunadamente, será de dos tercios como mínimo.

2.<sup>a</sup> En el caso de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación de los vértices opuestos más próximos a estos cuerpos de edificio ha de ser, por lo menos, igual a su saliente o al mayor de éstos si son diferentes.

## Apartado 5.º — Entrantes, salientes y vuelos

### Artículo 52. ENTRANTES GENERALES.

No se consiente retirarse de la alineación sino después de haber salvado un zócalo o cerramiento la altura de 2'50 m. por el punto más bajo. Se exceptúan los porches o decoraciones entrantes de portadas.

### Artículo 53. SALIENTES Y VUELOS A FACHADAS.

No se consiente salir en sótanos, semisótanos o planta baja de las líneas oficiales de calle con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, salvo los casos señalados en el presente artículo. Los salientes y vuelos a fachada se regirán con las normas siguientes:

1.<sup>a</sup> La decoración de las jambas de portas tendrán como saliente máximo 0'10 metros.

2.<sup>a</sup> Se permiten rejas con saliente máximo de 0'25 metros, siempre que salve la altura mínima de 2'50 metros, medida sobre la acera.

3.<sup>a</sup> Los salientes máximos que se consientan se regularán por el cuadro siguiente:

Ancho de la calle	Cuerpos volados de fábrica y miradores	Balcones, cornisas y oleros	Portadas y escaparates	Muestras y enseñas	Faroles
< 5 m.	0'00	0'30	0'00	0'00	0'40
de 5 a 9 m.	0'00	0'50	0'07	0'20	0'60
de 9 a 14 m.	0'70	0'85	0'14	0'30	0'95
> 14 m.	0'90	1'05	0'14	0'30	1'00

Los vuelos se contarán a partir del plano vertical correspondiente a la alineación de la casa.

Los miradores se consentirán a partir de la altura mínima de 3'50 metros de la rasante de la acera.

La longitud total, en planta, de los cuerpos volados de miradores, no excederá de la mitad de la línea de fachada.

Las aristas interiores de todos los cuerpos volados se hallarán, en planta, a una distancia mínima horizontal de 60 cm. del punto de intersección de la línea de fachada con la del linde entre las casas contiguas. Y las aristas exteriores de dichos cuerpos se mantendrán dentro del límite determinado por la recta que, a partir de

dicho punto de intersección, forme un ángulo horizontal de 45 grados con la línea de fachada propia.

Si la finca tuviese dos o más fachadas, se aplicarán a cada una de ellas, independientemente, las reglas que preceden.

Las impostas y cornisas de estos cuerpos volados tendrán como máximo 0'15 y 0'30 metros, respectivamente, de saliente sobre los cuerpos avanzados.

4.<sup>a</sup> Queda prohibido que las puertas de tiendas, cocheras y cuartos bajos abran hacia la calle.

5.<sup>a</sup> Se permite, en las plantas bajas destinadas a comercio, colocar faroles delante de las puertas y escaparates, siempre que se sitúen, por lo menos, a tres metros sobre el punto más alto de la acera, con los salientes consignados en el cuadro anterior.

Se exceptúan las fachadas fuera de línea, en las que no se autoriza ninguna clase de salientes, faroles ni banderines.

6.<sup>a</sup> En las calles cuyas aceras tengan más de tres metros de latitud, los toldos que se instalen tendrán una salida máxima igual a los dos tercios del ancho de aquella, a condición de que con ello se respete el arbolado, si existiera. Cuando la anchura de la acera sea menor de tres metros, el saliente de los toldos será, como máximo, de 2 m., sin que pueda abarcar mayor anchura que la de la acera; retirándose, en todo caso, 0'40 m. del arbolado existente.

Los toldos se dispondrán embebidos en el grueso de portada, y las varillas de los mismos se colocarán a una altura mínima de 2'25 m., para dejar libre el paso de transeúntes. Los colgantes y flecos no podrán bajar más de 0'30 m. de dicha altura mínima.

7.<sup>a</sup> Podrán construirse marquesinas en calles cuyo ancho sea igual o superior a 9 metros. El punto más bajo de sus palomillas habrá de estar a 2'25 metros sobre la rasante de la acera; y, respetando el arbolado, su saliente podrá ser igual al ancho de la misma menos 0'40 m., recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

#### Artículo 54. SALIENTES Y VUELOS A PATIOS DE MANZANA.

Los salientes y vuelos consentidos salientes a patios de manzana se regirán por las mismas normas del artículo anterior, sustituyéndose el concepto de ancho de calle por de menor anchura del patio, con la variación siguiente:

Los miradores o cuerpos volados se consienten en cualquier anchura del patio, con tal de que ésta satisfaga la relación de dos tercios entre su ancho y la altura de la edificación, ateniéndose a las cifras indicadas en el cuadro de salientes y vuelos del artículo anterior.

#### Artículo 55. SALIENTES, ENTRANTES Y VUELOS A PATIOS PARTICULARES.

Los salientes y vuelos consentidos en patios particulares guardarán las normas siguientes:

1.<sup>a</sup> La cornisa o alero no excederá de 0'15 metros.

2.<sup>a</sup> Se consienten balcones entrantes, abiertos en toda la altura de la planta,

cuando la profundidad no sea mayor que las dos terceras partes de su frente, el cual tendrá un mínimo de 2 metros. A ellos podrán ventilarse las cocinas, retretes, aseos y baños. Las cocinas deben, sin embargo, cumplir la condición de tener luces rectas de un cuarto de altura del patio.

3.<sup>a</sup> Quedan prohibidos los balcones, miradores y cuerpos salientes en general.

## TITULO II

### Condiciones higiénicas

Para fijar las normas higiénicas a que han de sujetarse las construcciones, según su uso, se establecen los cuatro apartados siguientes:

- 1.<sup>o</sup> Condiciones higiénicas de la vivienda.
- 2.<sup>o</sup> Condiciones higiénicas del comercio.
- 3.<sup>a</sup> Condiciones higiénicas de las oficinas.
- 4.<sup>o</sup> Condiciones higiénicas de la industria.

Los edificios de uso público no incluidos en esta clasificación, como escuelas, salas de espectáculos, etc., habrán de atenerse a las disposiciones legislativas de carácter general.

#### Apartado 1.<sup>o</sup> — Condiciones higiénicas de las viviendas

En las condiciones higiénicas de las viviendas se distingue el caso de las viviendas nuevas y el de las viviendas actuales en las que se hagan obras de reforma, ampliación y consolidación.

Artículo 56. VIVIENDA INTERIOR. — CONDICIONES HIGIENICAS EN VIVIENDAS NUEVAS.

Queda prohibida la construcción de viviendas nuevas interiores.

Artículo 57. VIVIENDA EXTERIOR.

Se considera como vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones impuestas en la introducción.

Artículo 58. VIVIENDA DE PORTERIA.

La vivienda destinada a portería, en que este servicio se halle atendido por una familia constituida por dos personas como máximo, podrá tener habitaciones recayentes a cualquier patio de la finca, dados la índole especial del uso de estas viviendas y del trabajo de sus moradores, siempre que cumplan lo que se dispone en los artículos de estas Ordenanzas.

Artículo 59. PROGRAMA MINIMO DE UNA VIVIENDA.

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de una cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete.

Artículo 60. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES DE VIVIENDAS.

Los locales de una vivienda cumplirán las condiciones siguientes:

- 1.<sup>a</sup> Los dormitorios de una cama tendrán un área mínima de 6 metros cuadrados y un volumen de 15 metros cúbicos, por lo menos.
- 2.<sup>a</sup> Los de dos camas tendrán un área mínima de 8 metros cuadrados y, por lo menos, un volumen de 25 metros cúbicos.
- 3.<sup>a</sup> El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 10 metros cuadrados de superficie.
- 4.<sup>a</sup> La cocina tendrá un área mínima de 5 metros cuadrados.
- 5.<sup>a</sup> El retrete, 1'50 metros cuadrados como mínimo.
- 6.<sup>a</sup> Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una extensión mínima de 14 metros cuadrados.
- 7.<sup>a</sup> La anchura mínima de pasillos será de 0'80 metros; salvo en la parte correspondiente de la entrada de piso, cuya anchura se elevará a un metro.
- 8.<sup>a</sup> Las cocinas han de ser independientes de los retretes; no tolerándose que a dicha cocina abran directamente los dormitorios. En ningún caso la cocina servirá de paso de comunicación entre retretes y dormitorios.
- 9.<sup>a</sup> Ningún local sin luz ni ventilación destinados a cuartos trasteros, armarios, etc., podrán tener en planta lados mayores de 1'70 m., a menos que por su especial disposición sea imposible colocar una cama.
10. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/8 de la superficie de la planta. Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.
11. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0'80 m.  
En casas colectivas de más de dos plantas, o de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima será de 0'90 metros.  
En las zonas en que la altura máxima permitida sea de tres plantas, se permitirá luz y ventilación cenital para escaleras por medio de lucernarios que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la caja de escalera. El hueco central libre mínimo deberá tener 0'80 metros.  
En viviendas colectivas, en el resto de los casos comprendidos en el párrafo anterior, las escaleras tendrán la ventilación directa a calle o patio con un hueco de una superficie mínima de 1 metro cuadrado en cada planta.  
Podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea comercial.
12. Los antepechos de balcón, ventanas, barandilla de escalera, terrazas, etc., no tendrán menos de 0'95 m. de altura y sus vanos entre barrotes o huecos de cualquier forma no tendrán una dimensión mayor de 0'12 m. En otro caso será precisa la colocación de una red metálica.

Artículo 61. AISLAMIENTO.

En todo edificio destinado a vivienda se asegurará el aislamiento de la humedad en muros, suelos en contacto con el terreno, así como el aislamiento térmico.



Artículo 62. SERVICIOS DE AGUAS E INSTALACIONES.

*De agua.*—Toda vivienda deberá tener en su interior agua corriente; siendo obligatoria esta instalación de la red general de abastecimiento público, cuando dicha red pase a una distancia inferior a 100 metros.

La asignación mínima diaria de agua será de 50 litros por habitante y 200 por vivienda.

*De luz.*—La instalación de luz eléctrica será obligatoria en todo el casco urbano y cuando exista red de conducción a una distancia inferior a 250 metros.

*Chimeneas.*—La cocina de cada vivienda tendrá subida de humo independiente así como chimenea.

Artículo 63. RED DE DESAGÜE.

Las aguas sucias o negras de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas al interior del inmueble.

Donde haya red de alcantarillado a distancia que no exceda de 100 metros, será obligatorio acometer a ella las aguas sucias de la vivienda.

Queda terminantemente prohibido la construcción de pozos negros, minas filtrantes, etc. En las calles en que aún no posean alcantarillas para la edificación actual y usos ya existentes, cuando no pueda acometer a menos de 100 metros de distancia, se adoptará para la recogida de las aguas fecales cualquiera de los sistemas conocidos formados por la combinación de fosas sépticas y filtros bacterianos convenientemente dispuestos.

Condiciones higiénicas en viviendas actuales.  
Obras de reforma, ampliación y consolidación.

Artículo 64. OBRAS DE REFORMA.

En toda finca existente se consienten obras de reforma que afecten a los elementos de su estructura, muros, soportes y carretas, excepto en las crujiás de la edificación que queden afectadas por la nueva línea, tanto por la calle como por la alineación interior correspondiente al patio de manzana.

Artículo 65. OBRAS DE AMPLIACION.

Se consienten obras de ampliación y elevación de pisos en las fincas existentes, cuando lo permita la ordenanza de altura de la zona correspondiente y siempre que aquéllas estén situadas en la alineación oficial de la vía pública y en la del patio de manzana, si lo hubiere.

Artículo 66. OBRAS DE CONSOLIDACION.

Se consienten, en las fincas existentes, obras de consolidación de cimientos y elementos de su estructura, excepto cuando no estén situadas en la alineación oficial de la calle o la interior correspondiente al patio de manzana; en cuyo caso, se prohíbe toda consolidación, en las partes afectadas por las alineaciones, de los cimientos y elementos de estructura tanto verticales como horizontales.

## APARTADO II

### Condiciones higiénicas del comercio

#### Artículo 67. COMERCIO EN SEMISOTANOS.

Sólo podrá establecerse comercio en semisótanos con entrada directa por la vía pública, cuando dicha entrada tenga una altura mínima de dos metros, contado hasta la altura inferior del dintel.

#### Artículo 68. COMERCIO EN SOTANOS.

Sólo podrá establecerse el comercio en sótanos en las condiciones siguientes:

- a) El sótano no podrá ser independiente de un local comercial en planta baja, ni tener entrada alguna de público distinta de la de aquél.
- b) Estará unido a él por amplias escaleras o aberturas que den una superficie de contacto de un 15 por 100 como mínimo de la planta del sótano, incluyendo en este porcentaje la superficie de contacto con las escaleras.

#### Artículo 69. COMERCIO EN PLANTA BAJA.

Sólo se permitirá cuando la altura libre de esta planta no sea inferior a la señalada en la ordenanza de la zona que corresponda.

#### Artículo 70. COMERCIO EN PLANTA PRIMERA.

Sólo podrá establecerse cuando esta planta tenga la altura señalada por la ordenanza que corresponda.

El acceso se hará por escalera de 1'20 m. de ancho mínimo y peldaños de 0'30 x 0'16 m. o más, cómodos.

#### Artículo 71. SERVICIOS SANITARIOS.

Todo comercio estará dotado de cuarto de aseo, de superficie mínima de 1'50 metros cuadrados, con ventilación por ventana o por chimenea de ventilación. El cuarto de aseo no tendrá comunicación directa con el local de venta y comprenderá al menos un lavabo y un retrete.

#### Artículo 72. INSTALACION ELECTRICA E ILUMINACION ARTIFICIAL.

La instalación eléctrica será obligatoria y cumplirá las normas del Reglamento de instalaciones eléctricas receptoras aprobado por Decreto de 5 de julio de 1936. ("Gaceta" de 7 de julio).

La iluminación artificial habrá de cumplir las condiciones señaladas en la Orden del Ministerio de Trabajo de 26 de agosto de 1940. ("Boletín Oficial del Estado" de 26 de agosto de 1940).

## APARTADO III

### Condiciones higiénicas en las oficinas

#### Artículo 73. DIMENSIONES MINIMAS Y CONDICIONES SANITARIAS DE LOS LOCALES.

Los locales destinados a oficinas satisfarán las condiciones siguientes:

1.<sup>a</sup> Tendrán en planta un área mínima de 6 metros cuadrados y una cubicación de 15 metros cúbicos, también mínima.

2.<sup>a</sup> Dispondrán con entera independencia de los locales destinados a oficina de los siguientes servicios higiénicos:

Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo.

Hasta 200 metros cuadrados, los mismos servicios y un urinario.

Por cada 200 metros cuadrados o fracción se aumentará un retrete.

## APARTADO IV

### Condiciones higiénicas de la industria

#### Artículo 74. DISPOSICIONES GENERALES.

Los locales destinados a industria en los cuales se sitúen puestos de trabajo, deberán reunir como mínimo, las características de la vivienda higiénica, en lo que no se especifique en este apartado.

#### Artículo 75. DIMENSIONES MINIMAS.

Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

Superficie de la habitación, 6 metros cuadrados.

Cubicación por puesto de trabajo, 5 metros cúbicos.

Superficie por puesto de trabajo, 2 metros cuadrados.

Dimensión mínima de pasillos y accesos, 1 metro.

#### Artículo 76. VIVIENDAS CON INDUSTRIA.

Cuando en un mismo cuarto coexistan vivienda e industria, las habitaciones reservadas a vivienda deberán cumplir por sí solas las características de vivienda exterior y los dormitorios tendrán acceso independiente de los locales destinados a industria.

#### Artículo 77. LUZ Y VENTILACION.

Todas las habitaciones tendrán luz y ventilación directas por lo menos a un patio. La superficie de estos huecos será de 1/8 como mínimo de la superficie de la habitación.

#### Artículo 78 - ASEOS PARA AMBOS SEXOS

Los aseos y servicios sanitarios deberán preverse independientemente para cada sexo. Las entradas se dispondrán de forma que en ningún caso se pueda observar el aseo desde los lugares de paso o trabajo.

**Artículo 79. DISPOSICION Y NUMERO DE ASEOS.**

Los aseos y servicios sanitarios estarán instalados con arreglo a las mismas características señaladas para los edificios residenciales, en número y forma que se detalla a continuación:

Hasta 100 metros cuadrados, uno o dos, según el sexo de los obreros.

Por cada 150 metros cuadrados más, uno.

En el cómputo de estas cifras no se tendrá en cuenta las superficies destinadas exclusivamente para almacenes. Este número se distribuirá para uno y otro sexo, según el número de obreros respectivos.

## **TITULO III**

### **Condiciones de uso**

**Artículo 80. USOS.—CLASIFICACIONES.**

Los usos de la edificación se clasifican en tres grupos que corresponden a los apartados siguientes:

- 1.º Uso de vivienda.
- 2.º Uso de industria.
- 3.º Uso público.

## **APARTADO I**

### **Uso de viviendas**

**Artículo 81. USO DE VIVIENDA.**

En el uso de vivienda se consideran las categorías siguientes:

- Categoría 1.ª Uso de vivienda colectiva.  
Categoría 2.ª Uso de vivienda unifamiliar.

**Artículo 82. USO DE INDUSTRIA.**

Dentro del uso general de industria, se consideran los dos usos siguientes, con sus correspondientes categorías:

- I.—Industria propiamente dicha.
- II.—Cocheras y aparcamientos cubiertos de coches.

**Artículo 83. DEFINICION DEL ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL.**

A los efectos de estas Ordenanzas se entiende por establecimientos industriales:

- 1.º Los establecimientos destinados a la obtención y beneficio de primeras materias de carácter mineral y las instalaciones anejas.
- 2.º Los establecimientos destinados a la transformación de primera materia.
- 3.º Los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias, productos finales, productos semifabricados y maquinaria y efectos de casa o empresas instaladoras o constructoras.

#### Artículo 84. SITUACION Y CATEGORIA.

Se denomina situación a la ubicación relativa de los edificios de uso industrial en relación con las demás edificaciones urbanas.

Se denomina categoría, a la calidad urbana de la industria en relación con la ordenación general de la ciudad, bien por su grado de compatibilidad con el resto de las edificaciones, bien por sus características intrínsecas.

Las situaciones de industria serán las siguientes:

*Situación 1.ª* En los locales de edificios destinados a viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.

*Situación 2.ª* En naves o edificios del interior de parcelas o en patios de manzana, incluida la posible prolongación en planta baja o inferior que no exceda de 100 metros cuadrados.

*Situación 3.ª* En edificios exclusivos para una industria con fachada a la calle.

*Situación 4.ª* En manzana completa o edificios aislados por espacios libres de 5 metros de ancho como mínimo de los colindantes.

*Situación 5.ª* Concentrados en zonas industriales.

*Situación 6.ª* Aislada.

En la industria propiamente dicha se consideran las siguientes categorías:

*Categoría 1.ª* Industria tolerable para las viviendas colindantes. Se admiten las situaciones 1.ª con 2 HP. como máximo de potencia, 2.ª con 5 HP. como máximo y 3.ª con 10 HP. como máximo.

*Categoría 2.ª* Industria incómoda. Se admite en las situaciones 2.ª con 2 HP. máximo, 3.ª con 5 HP. máximo y 4.ª con 25 HP. de potencia máxima ,

*Categoría 3.ª* Grandes almacenes industriales. Se admiten en las situaciones 3.ª, 4.ª y 5.ª con 5 HP. de potencia máxima.

*Categoría 4.ª* Industria incómoda, mediana y gran industria. Se admiten en las situaciones 4.ª 20 HP. potencia máxima, 5.ª y 6.ª libre.

#### Artículo 85. DEFINICION DE GARAJE Y APARCAMIENTO.

Uso 2.º Garajes y aparcamientos.

Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda, con carácter regular, de vehículos de motor mecánico.

Se denomina aparcamiento a todo lugar destinado exclusivamente a la estancia transitoria de vehículos de cualquier clase.

#### Artículo 86. OBLIGACIONES GENERALES.

La utilización de un determinado local para garaje o aparcamiento de vehículos, así como su transformación, modificación o ampliación habrán de solicitarse del Ayuntamiento.

#### Artículo 87. LAS SITUACIONES.

*Situación 1.ª* Comprendidos o adosados al edificio de vivienda unifamiliar.

En esta situación, la superficie máxima consentida es de 50 m. (dos coches).

*Situación 2.ª* En planta baja o sótanos de vivienda colectiva.

Superficie máxima consentida, 250 metros cuadrados (doce coches).

Situación 3.<sup>a</sup> En parcelas interiores y patios de manzana, incluida la posible prolongación en planta baja que no exceda de 250 metros cuadrados.

Superficie máxima consentida en la suma de todas las plantas, 1.000 metros cuadrados (cincuenta coches).

Situación 4.<sup>a</sup> En zonas de viviendas colectivas, en edificio independiente en línea de fachada a la calle o en manzanas completas.

Superficie máxima consentida, 5.000 metros cuadrados (250 coches).

Situación 5.<sup>a</sup> En zonas industriales, sin limitación de superficie ni número de plantas, aunque con las limitaciones de volumen de la Ordenanza correspondiente.

#### Artículo 88. PRESCRIPCIONES DE ACCESO.

Los garajes y aparcamientos de situación 1.<sup>a</sup> no necesitan disposiciones especiales de acceso.

Los de situación 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, necesitan acceso especial con una anchura mínima de 3 metros.

Los garajes o aparcamientos de más de 250 metros cuadrados de superficie necesitarán por cada 1.000 metros cuadrados o fracción un acceso independiente.

#### Artículo 89. VENTILACION E ILUMINACION.

La ventilación estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico cumplirán las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas de 5 de julio de 1933 ("Gaceta" de 7 del mismo mes) y disposiciones complementarias.

#### Artículo 90. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.

Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios, aprobados oficialmente, en número y situación tal que corresponda uno por cada 1.000 metros cuadrados por superficie de garaje como mínimo o fracción de esa cifra.

#### Artículo 91. ESTABLECIMIENTOS ANEJOS.

En garajes de menos de 1.000 metros cuadrados se permite la instalación de pequeños talleres de reparación, con una superficie máxima de 50 metros cuadrados.

En garajes de más de 1.000 metros cuadrados queda permitido el establecimiento de talleres anejos de ajuste y reparación, con las limitaciones de las Ordenanzas correspondientes de la zona en que están situados.

Se permite, en general, las instalaciones de estaciones de engrase y lavados, y de cargas de batería.

Cuando la superficie del garaje es igual o superior a 1.000 metros cuadrados, podrán disponerse surtidores para carburantes, con las limitaciones que establece el Reglamento de Instalaciones de la Industria Petrolífera de 25 de enero de 1936.

dentro del recinto del garaje, con excepción de la puerta de entrada y pasos para sus servicios generales.

**Artículo 92. APARCAMIENTO, UTILIZACION EVENTUAL DE ESPACIOS LIBRES PARA GARAJES.**

Los aparcamientos que se establezcan en la vía pública, ya sean cubiertos o descubiertos, cumplirán todas las condiciones aplicables de los artículos.

Podrán utilizarse con carácter eventual para la guarda de uno o dos vehículos, en caso de necesidad, sin previo aviso a las Autoridades, lugares o locales no comprendidos en esta Ordenanza, siempre que:

- a) No se utilicen para estancia habitual de personas.
- b) No se utilicen para almacenes de sustancias combustibles.
- c) No tengan hornos u hogares o comunicación inmediata con locales en que aquéllos se encuentren instalados.
- d) Estén separados del resto del edificio por elementos constructivos resistentes al fuego.

**Artículo 93. REGIMEN EN LOCALES INDUSTRIALES EXISTENTES.**

Las industrias establecidas con licencia municipal (otorgada antes de la vigencia de las presentes Ordenanzas) en lugares o condiciones no permitidos por las mismas, serán consentidas en su actual situación siempre que sean posibles y se realicen las obras necesarias para asegurar los aislamientos acústicos y contra el fuego, prescritos para que ajusten a las reglamentaciones de sanidad y seguridad en el plazo que el Ayuntamiento determine.

## APARTADO III

### Uso público

**Artículo 94. USO PUBLICO.**

El uso público se clasifica con arreglo a los siguientes artículos:

- 1.º Residencial.
- 2.º Comercial.
- 3.º Espectáculos y salas de reunión.
- 4.º Religioso.
- 5.º Deportivo.
- 6.º Sanitario y benéfico.
- 7.ª Militar.

**Artículo 95. USO RESIDENCIAL.**

En este uso se consideran las categorías siguientes:

- 1.ª Gran hotel, con más de 50 camas.
- 2.ª Pequeño hotel o pensión importante, con menos de 50 camas.

**Artículo 96. USO PUBLICO COMERCIAL.**

Se consideran las siguientes categorías de edificios comerciales:

1.<sup>a</sup> Edificios comerciales en todas sus plantas o en la planta baja y en varios superiores.

2.<sup>a</sup> Edificios comerciales en planta baja y las siguientes con distinto uso.

El Ayuntamiento determinará la distancia mínima para la apertura de cualquier clase de establecimiento, la que podrá suprimir o modificar con carácter general según aconsejen las circunstancias.

**Artículo 97. USO PUBLICO Y SALAS DE REUNIONES.**

En este uso se consideran las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Teatros, cinematógrafos, frontones, circos, pabellones de exposición, casinos, salas de fiestas, cafés-restaurantes, etc., con capacidad superior a 500 espectadores.

2.<sup>a</sup> Todos los locales anteriormente enumerados con capacidad inferior a 500 metros cuadrados ó 500 espectadores.

**Artículo 98. USO PUBLICO RELIGIOSO.**

En este uso se considerarán las categorías siguientes:

1.<sup>a</sup> Conventos, centros parroquiales e iglesias.

2.<sup>a</sup> Capillas.

**Artículo 99. USO PUBLICO DEPORTIVO.**

En este uso se consideran las categorías siguientes:

1.<sup>a</sup> Velódromos, hipódromos, canódromos, campos de fútbol y de deportes en general, con capacidad superior a 3.000 espectadores.

2.<sup>a</sup> Piscinas, campos de tennis, baloncesto y similares.

**Artículo 100. USO PUBLICO SANITARIO Y BENEFICO.**

En este uso se consideran las categorías siguientes:

1.<sup>a</sup> Hospitales, sanatorios y asilos.

2.<sup>a</sup> Clínicas, dispensarios, consultorios y comedores benéficos.

**Artículo 101. USO PUBLICO MILITAR.**

En este caso se consideran las categorías siguientes:

1.<sup>a</sup> Campos de aviación, cuarteles, cuadras, almacenes y garajes.

2.<sup>a</sup> Cuartelillos y servicios anejos.

3.<sup>a</sup> Polvorines y depósitos de municiones.

**Artículo 102. IMPOSIBILIDADES DE USO.**

Se establecen las siguientes compatibilidades entre los usos definidos en los artículos anteriores, reguladas por la preferencia del primero establecido que esté consentido por la ordenanza de la zona que le corresponda.



## TITULO IV

### Condiciones estéticas

#### Artículo 103. CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION.

Teniendo en cuenta que las condiciones estéticas exigibles a las edificaciones no serán las mismas para las distintas zonas, se establecen dos grados con arreglo a los criterios siguientes:

Grado primero.—Composición estética de carácter, con el requisito de la protección de medianerías o muros contiguos al descubierto.

Grado segundo.—Libertad completa de composición, pero procurando adaptarse siempre al ambiente local.





## **Quinta parte**

### **Ordenanzas particulares para cada zona**

## **Ordenanza núm. 1**

### **Zona de casco antiguo**

#### **TITULO I**

#### **Condiciones de volumen**

**Condición 1.<sup>a</sup> TIPO DE ORDENACION.**

El tipo de ordenación normal corresponde a manzana de edificación alta con patios interiores, en sectores de la población edificados con normas urbanísticas antiguas, señaladas en los planos con el número 1.

**Condición 2.<sup>a</sup> ALINEACIONES EXTERIORES.**

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 17 de las normas generales.

**Condición 3.<sup>a</sup> ALTURA DE LA EDIFICACION.**

La altura de la edificación se rige por los artículos 18 al 25, ambos inclusive, de las normas generales.

**Condición 4.<sup>a</sup> CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.**

Las construcciones permitidas por encima de la altura serán las señaladas en los artículos 27 y 28 de las normas generales.

**Condición 5.<sup>a</sup> PARCELA MINIMA.**

No se fija parcela mínima con tal que el solar cumpla la condición de "solar edificable".

**Condición 6.<sup>a</sup> SUPERFICIE MAXIMA CONSENTIDA.**

No se fija con tal que se cumplan todas las demás condiciones de volumen de la presente Ordenanza.

**Condición 7.<sup>a</sup> MEDIANERIAS.**

Las medianerías se sujetarán a las prescripciones de artículo 29 de las normas generales.

Condición 8.<sup>a</sup> ALTURA DE PISOS.

La altura de pisos se rige por el artículo 30 de las normas generales.

Condición 9.<sup>a</sup> SEMISOTANOS HABITABLES.

Los semisótanos habitables se regirán por el artículo 31 de las normas generales.

Condición 10. SOTANOS Y SEMISOTANOS NO HABITABLES.

Los sótanos y semisótanos no habitables se rigen por el artículo 32 de las normas generales.

Condición 11. ALINEACIONES INTERIORES.

Los espacios libres interiores se rigen por el artículo 33 de las normas generales.

Condición 12. CONSTRUCCIONES EN PATIO DE MANZANA.

Las construcciones en patio de manzana se rigen por los artículos 34 al 37, ambos inclusive, de las normas generales.

Condición 13. PATIOS PARTICULARES.

Los espacios libres o patios situados en interiores de solar se rigen por los artículos 38 al 45, ambos inclusive, de las normas generales.

Condición 14. CHIMENEAS DE VENTILACION.

Se consienten las chimeneas de ventilación, con arreglo a lo establecido en el artículo 46 de las normas generales, para las viviendas que tengan establecido cuarto de baño, y para los servicios sanitarios o locales de oficinas, hoteles y espectáculos.

Condición 15. CUBIERTAS EN PATIO PARTICULAR.

Para cubrir los patios particulares se guardarán las prescripciones del artículo 47 de las normas generales.

Condición 16. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

Los entrantes, salientes y vuelos, de las edificaciones se rigen por los artículos 52 al 55, ambos inclusive, de las normas generales.

## TITULO II

### Condiciones higiénicas

Condición 17. CONDICIONES HIGIENICAS EN EDIFICIOS NUEVOS.

Se regularán por las prescripciones siguientes:

- a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas, se determinan en los artículos 56 al 63, ambos inclusive, de las normas generales.
- b) En los locales comerciales son de aplicación las prescripciones que correspondan del artículo 67 al 72 de las normas generales.
- c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 73 de las citadas normas.
- d) En los locales industriales de trabajo la de los artículos 74 al 79.

**Condición 18. CONDICIONES HIGIENICAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.**

Son de aplicación las prescripciones definidas en los artículos 64, 65 y 66 de las normas generales, además de los mencionados en la condición anterior correspondiente a locales comerciales, de oficinas o industriales.

### **TITULO III**

#### **Condiciones de uso**

---

**Condición 19. USO DE VIVIENDA.**

El uso de vivienda se rige por el artículo 81 de las normas generales, su categoría primera, y en la segunda siempre que cumpla las condiciones de volumen de la zona.

**Condición 20. USO DE INDUSTRIA.**

El uso de industria se rige por el artículo 84 de las normas generales en las categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> en sus tres situaciones.

**Condición 21. USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO.**

El uso de garaje y aparcamiento se rige por el artículo 87 en sus situaciones 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>, y por el artículo 92.

**Condición 22. USO DE LOCALES INDUSTRIALES EXISTENTES.**

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones del apartado anterior, se rigen por el artículo 93 de las normas generales.

**Condición 23. USO PUBLICO RESIDENCIAL.**

El uso público residencial se rige por el artículo 95 de las normas generales, en sus dos categorías.

**Condición 24. USO PUBLICO COMERCIAL.**

El uso público comercial se rige por el artículo 96 de las normas generales, en sus dos categorías.

**Condición 25. USO PUBLICO Y SALAS DE REUNION.**

Este uso se rige por el artículo 97 de las normas generales, en sus dos categorías.

**Condición 26. USO PUBLICO RELIGIOSO.**

El uso público religioso se rige por el artículo 98 de las normas generales, en sus dos categorías.

**Condición 27. USO PUBLICO DEPORTIVO.**

Este uso se rige por el artículo 99 de las normas generales, en su categoría segunda.

**Condición 28. USO PUBLICO SANITARIO Y BENEFICO.**

Este uso se rige por el artículo 100 de las normas generales, en su categoría segunda.

Condición 29. USO PUBLICO MILITAR.

Este uso se rige por el artículo 101 de las normas generales en su categoría 3.ª.

Condición 30. USOS EXISTENTES.

Para el establecimiento de un uso en cualquiera situación con arreglo a las condiciones anteriores, habrá de tenerse en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes, con arreglo a esta ordenanza, para la determinación de los cuales se tendrá presente las prescripciones del artículo 102 de las normas generales.

## TITULO IV

### Condiciones estéticas

Condición 31. COMPOSICION.

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 103 de las normas generales en su primer grado.

## Ordenanza núm. 2

### Zona de ensanche del casco antiguo

#### TITULO I

### Condiciones de volumen

Condición 1.ª TIPO DE ORDENACION.

El tipo de ordenación normal corresponde a edificación alta con patio de manzana e interiores, en sectores de la población en contacto con el casco antiguo y señalados en los planos con el número 2.

Las condiciones de volumen en esta zona son las mismas que las establecidas para la ordenanza número 1.

#### TITULO II

### Condiciones higiénicas de las viviendas

Las condiciones higiénicas de las viviendas en esta zona son las mismas que las establecidas para la ordenanza número 1.

#### TITULO III

### Condiciones de uso

Las condiciones de uso en esta zona son las mismas que las establecidas para la ordenanza número 1, excepto las condiciones 20, 27, 28 y 29, que quedan redactadas en la forma siguiente:

**Condición 20. USO DE INDUSTRIA.**

El uso de industria se rige por el artículo 84 de las normas generales en sus categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, en sus tres situaciones y en la categoría 3.<sup>a</sup> en sus situaciones 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>.

**Condición 27. USO PUBLICO DEPORTIVO.**

Este uso se rige por el artículo 99 de las normas generales, en sus dos categorías.

**Condición 28. USO PUBLICO SANITARIO Y BENEFICO.**

Este uso se rige por el artículo 100 de las normas generales, en sus dos categorías.

**Condición 29. USO PUBLICO MILITAR.**

Este uso se rige por el artículo 101 de las normas generales en su categoría 1.<sup>a</sup>, en cuanto se refiere a cuarteles, cuadras, almacenes y garajes, y en su categoría 2.<sup>a</sup>. Estas dos categorías cumplirán las condiciones de volumen de la zona.

## TITULO IV

### Condiciones estéticas

**Condición 31. COMPOSICION.**

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 103 de las normas generales, en su segundo grado.

## **Ordenanza núm. 3**

### Zona de la playa de Levante

La zona de la playa de Levante se subdivide en dos subzonas que se denominan, respectivamente:

- A) Bloques abiertos.
- B) Ciudad jardín.

## **Bloques abiertos**

### TITULO I

#### Condiciones de volumen

**Condición 1.<sup>a</sup> TIPO DE ORDENACION.**

El tipo de ordenación será de bloques de altura, cuya característica esencial es la de que no se edifique la totalidad del suelo y que en el cómputo resultante de edificaciones altas y bajas no queden medianerías al descubierto.

A partir de 350 metros a contar desde la alineación de fachada recayente a las playas (1.<sup>a</sup> línea), se podrá edificar en tipo de bloque de altura hasta cuatro plantas (13 metros desde el nivel rasante hasta el cielo raso de la última planta), pero en

este caso el aprovechamiento del solar será como máximo el 20 por 100 y la parcela mínima será de 3.000 metros cuadrados.

En casos excepcionales se podrá sobrepasar esta altura cuando, estudiado el caso por este Ayuntamiento, se compruebe la conveniencia de tal edificación, y siempre la concesión del permiso, en este caso especial, será potestativo de este Ayuntamiento.

**Condición 2.<sup>a</sup> ALINEACIONES EXTERIORES.**

Las alineaciones exteriores rasantes se rigen por el artículo 17 de las normas generales.

**Condición 3.<sup>a</sup> ALTURA DE LA EDIFICACION.**

La altura máxima de edificación será de 14 metros (cuatro plantas) y se rige por el artículo 18 al 25 de las normas generales.

**Condición 4.<sup>a</sup> CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.**

Las construcciones permitidas por encima de la altura serán las señaladas en los artículos 27 y 28 de las normas generales.

**Condición 5.<sup>a</sup> PARCELA MINIMA.**

No se fija con tal que se pueda edificar un bloque completo, bien por un solo propietario, bien por la asociación de varios.

**Condición 6.<sup>a</sup> SUPERFICIA MAXIMA CONSTRUIDA.**

La superficie máxima construida será el 60 por 100 de la superficie total de la parcela, debiendo retranquearse la edificación 7 metros como mínimo, de las alineaciones oficiales. La ordenación y separación de bloques se rige por los artículos 49 al 51 de las normas generales.

Como aprovechamiento secundario se tolerará el 10 por 100 de la superficie total de la parcela.

**Condición 7.<sup>a</sup> MEDIANERIAS.**

No se tolerará las medianerías al descubierto, puesto que la unidad bloque tendrá igual grado de composición en cualquiera de sus fachadas.

**Condición 8.<sup>a</sup> ALTURA DE PISOS.**

Se rige por el artículo 30 de las normas generales, observando siempre que cada bloque en sí, aunque de diferentes propietarios, deberá guardar una total correspondencia en su altura de pisos y coronación, e igualmente será obligada la unidad de criterios en cuanto a materiales de revestimiento.

Las condiciones 9.<sup>a</sup>, semisótanos habitables; 10, sótanos y semisótanos no habitables; 14, chimeneas de ventilación, y 16, entrantes, salientes y vuelos, son las mismas que las correspondientes a la Ordenanza número 1.

## TITULO II

### Condiciones higiénicas

**Codición 17. CONDICIONES HIGIENICAS EN EDIFICIOS NUEVOS.**

Son las mismas que las señaladas en la condición 17 de la Ordenanza número 1.

## TITULO III

### Condiciones de uso

Las condiciones de uso son análogas a las señaladas en este título de la Ordenanza número 1, excepto la condición 20 que queda redactada en la forma siguiente:

#### Condición 20. USO DE INDUSTRIA.

El uso de industria se rige por el artículo 84 de las normas generales en la categoría 15 y en sus situaciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

## TITULO IV

### Condiciones estéticas

#### Condición 31. COMPOSICION.

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 103 de las normas generales, en su segundo grado.

## Ciudad Jardín

#### Condición 1.<sup>a</sup> TIPO DE ORDENACION.

El tipo de ordenación normal corresponde a la edificación aislada, distinguiéndose en ella la condición de uso industrial muy restringida, para conseguir zonas residenciales de reposo.

#### Condición 2.<sup>a</sup> ALINEACIONES EXTERIORES.

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 17 de las normas generales.

#### Condición 3.<sup>a</sup> ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura máxima de los edificios destinados a viviendas será de 8 metros a contar desde la rasante de la acera hasta el cielo raso de la última planta y sobre ello solamente se podrá edificar 3 metros en forma de torre, ocupando una superficie que no exceda nunca del 20 por 100 de la superficie edificada en planta baja.

La altura mínima será libre.

La altura máxima de los edificios destinados a industria hotelera será de 14 metros, contados de la misma manera que en el párrafo primero.

#### Condición 4.<sup>a</sup> CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Por encima de la altura tolerada en la condición anterior, no se permitirán nada más que las construcciones señaladas en el artículo 27 de las normas generales.

#### Condición 5.<sup>a</sup> PARCELA MINIMA.

La parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados, con una fachada de 20 metros cuanto menos y una profundidad mínima de 24 metros. En la planta de dicha



parcela se podrá contener un rectángulo de 15 x 24 metros, colocado de la forma que se indica en la Introducción.

El mínimo estrechamiento consentido será de 12 metros.

Se exigirá para los lindes lo dispuesto en el artículo de la Introducción en que se define el solar edificable.

**Condición 6.ª SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA.**

La superficie máxima construida será el 30 por 100 de la superficie total de las parcelas. Las construcciones de aprovechamiento secundario quedan incluidas en este 30 por 100 y su composición se estudiará de manera que formen un conjunto único con el cuerpo principal del edificio.

**Condición 8.ª ALTURA DE PISOS.**

La altura de pisos podrá ser fijada libremente por los propietarios, a condición de que no sea inferior a 2'50 metros libres en cada planta, sin rebasar en su total la altura máxima señalada en la condición 3.ª.

**Condición 9.ª SEMISOTANOS HABITABLES.**

Los semisótanos habitables se regirán por el artículo 31 de las normas generales.

**Condición 10. SOTANOS Y SEMISOTANOS NO HABITABLES.**

Los sótanos y semisótanos no habitables se rigen por el artículo 32 de las normas generales.

**Condición 11. ALINEACIONES INTERIORES.**

No se señalan alineaciones interiores en esta zona, pero la edificación ha de sujetarse a los retranqueos que a continuación se definen:

La edificación deberá estar separada de la línea de fachada 5 metros y de los linderos laterales y posteriores 5 metros como mínimo. Las cercas o medianerías tendrán como máximo 2 metros de altura, debiendo ser una mitad de obra y la otra de alambrada o celosía de madera.

**Condición 13. PATIOS PARTICULARES.**

Se permiten patios interiores rigiendo para ellos los artículos 38 al 45 de las normas generales.

**Condición 14. CHIMENEAS DE VENTILACION.**

Se consienten chimeneas de ventilación para retretes y baños solamente en el aprovechamiento principal y según se determina en el artículo 46 de las normas generales.

**Condición 15. CUBIERTAS EN PATIO PARTICULAR.**

Se permitirá cubrir totalmente un patio cuando todas las habitaciones o locales que a él recaigan tengan luz y ventilación a otro patio descubierto o al exterior.

**Condición 16. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.**

Esta condición se rige por los artículos 52 al 55 de las normas generales.

## TITULO II

### Condiciones higiénicas.

Son las mismas que las señaladas en este título de la Ordenanza número 1.

## TITULO III

### Condiciones de uso

#### Condición 20. USO DE INDUSTRIA.

El uso de industria se rige por el artículo 84 de las normas generales en la categoría 15 y en sus situaciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

#### Condición 21. USO DE GARAJES Y APARCAMIENTOS.

El uso de garaje y aparcamiento se rige por el artículo 87 de las normas generales en su situación 1.<sup>a</sup>, no permitiendo ninguna construcción auxiliar que no esté comprendida en el único edificio.

#### Condición 24. USO COMERCIAL.

El uso público comercial se rige por el artículo 96 de las normas generales.

#### Condición 25. USO PUBLICO DE SALAS DE REUNION.

Este uso se rige por el artículo 97 de las normas generales en sus dos categorías.

#### Condición 26. USO PUBLICO RELIGIOSO.

Este uso se rige por el artículo 98 de las normas generales en sus dos categorías, con situación aprobada por el Ayuntamiento.

Los usos no enumerados en este título, se rigen por los correspondientes de la Ordenanza número 1.

## TITULO IV

### Condiciones estéticas

#### Condición 31. COMPOSICION.

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 103 de las normas generales en su segundo grado.

## TITULO V

### Playa

Se prohíbe la construcción de edificios de cualquier clase o locales en la zona comprendida entre el mar y el paseo marítimo de la playa, así como instalaciones temporáneas, kioscos, barracas, etc., excepto los toldos y sombrillas que se ajustarán a las normas que a este objeto tiene dictadas el Ayuntamiento.

## **Ordenanza núm. 4**

### **Zona playa de Poniente**

La zona de la playa de Poniente se divide en dos subzonas que se denominan, respectivamente:

A) Parque urbanizado.

B) Sector de La Cala.

## **Parque urbanizado**

### **TITULO I**

#### **Condiciones de volumen**

**Condición 1.ª TIPO DE ORDENACION.**

El tipo de ordenación normal corresponde a la edificación de vivienda unifamiliar aislada.

**Condición 2.ª ALINEACIONES EXTERIORES.**

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 17 de las normas generales.

**Condición 5.ª PARCELA MINIMA.**

La parcela mínima será de 2.000 metros cuadrados.

**Condición 6.ª SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA.**

La superficie máxima construida será el 15 por 100 de la superficie total de la parcela como aprovechamiento principal y de un 3 por 100 como aprovechamiento secundario, que deberá reunir condiciones análogas a las correspondientes exigidas en la zona de Ciudad Jardín.

La distancia mínima que habrán de guardar las edificaciones hasta cualquiera de los lindes del solar, será de 10 metros.

Las restantes condiciones no enumeradas, se rigen por sus correspondientes de la Ordenanza número 1. Subzona B) Ciudad Jardín.

#### **Sector de la cala**

Las condiciones que rigen para esta subzona, son las mismas que las de la subzona B de la Ordenanza número 3. Ciudad Jardín.

## **Ordenanza núm. 5**

### **Zona deportiva**

La Ordenanza número 5. Zona Deportiva, es la señalada en los planos con el número 7 y se reserva para el establecimiento de elementos deportivos sin limitación alguna, siempre que cumplan las Ordenanzas de volumen de la zona en que estén situadas.

## Ordenanza núm. 6

### Espacios libres y edificios impuestos

En los terrenos de propiedad privada que en los planos se hallen destinados a calles, plazas, jardines o espacios libres de edificación, no se tolerará ampliación ni mejora de los usos que existan a la aprobación de estas Ordenanzas.

En los terrenos de propiedad pública o privada que en los planos se halla señalado algún edificio de carácter singular deberán ser dedicados exclusivamente para esta edificación, necesitándose desarrollar el proyecto parcial correspondiente.

## Ordenanza núm. 7

### Zona industrial

Condición 1.<sup>a</sup> TIPO DE ORDENACION.

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas integradas totalmente por edificaciones industriales.

Condición 11. ALINEACIONES INTERIORES.

No son de aplicación en esta Ordenanza.

Condición 12. CONSTRUCCIONES EN PATIO DE MANZANA.

No existiendo patio de manzana no es aplicable esta condición.

Las restantes condiciones no enumeradas en este título, se rigen por sus correspondientes de la Ordenanza número 1 y por las de las normas generales.

## TITULO II

### Condiciones higiénicas

Las condiciones higiénicas se rigen por sus correspondientes de la Ordenanza número 1.

## TITULO III

### Condiciones de uso

Condición 19. USO DE VIVIENDA.

El uso de vivienda queda restringido para las edificaciones nuevas, consintiendo solamente el establecimiento de viviendas para el encargado de la industria y para los guardas o porteros de la misma, con las condiciones siguientes:

1.<sup>a</sup> En parcelas hasta 300 metros cuadrados, una vivienda que ocupe una superficie máxima de 120 metros cuadrados.

2.<sup>a</sup> En parcelas de 300 a 1.000 metros cuadrados, una o dos viviendas hasta 200 metros cuadrados en total.

En parcelas de más de 1.000 metros cuadrados, tres viviendas hasta 300 metros cuadrados en total.

**Condición 20. USO DE INDUSTRIA.**

El uso de industria se rige por el artículo 84 de las normas generales en todas sus categorías y en las cinco primeras situaciones, siendo libre la potencia a instalar.

**Condición 21. USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO.**

Este uso se rige en su situación 7.<sup>a</sup> sin limitación de superficie.

**Condición 22. USO DE LOCALES INDUSTRIALES EXISTENTES.**

Este uso se rige por el artículo 93 de las normas generales.

**Condición 23. USO PUBLICO RESIDENCIAL.**

Este uso queda totalmente prohibido.

**Condición 24. USO PUBLICO COMERCIAL.**

El uso público comercial se rige por el artículo 93 de las normas generales en su categoría segunda y con la modalidad siguiente:

Se consiente el comercio solamente en la planta baja o en un solo piso, con acceso por la escalera de la finca, a condición que se refiera a la producción de la propia industria y con una superficie máxima de 50 metros cuadrados.

**Condición 25. USO PUBLICO DE ESPECTACULOS.**

Queda prohibido.

**Condición 26. USO PUBLICO RELIGIOSO.**

Queda prohibido.

**Condición 27. USO PUBLICO DEPORTIVO.**

Se rige por el artículo 99 de las normas generales, en sus dos categorías, formando parte de las dependencias o anejos de una instalación industrial y sin carácter de espectáculo lucrativo.

**Condición 28. USO PUBLICO, SANITARIO Y BENEFICO.**

Solamente se consienten los puestos de urgencia para accidentes de trabajo.

**Condición 29. USO PUBLICO MILITAR.**

Queda prohibido.

Las restantes condiciones no enumeradas en esta Ordenanza, se rigen por sus correspondientes de la Ordenanza número 1.

## TITULO IV

### Condiciones estéticas

**Condición 31. COMPOSICION.**

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 103 de las normas generales en su segundo grado.

## Ordenanza núm. 8

### Zona exterior

#### TITULO I

#### Condiciones de volumen

##### Condición 1.<sup>a</sup> TIPO DE ORDENACION.

Son zonas comprendidas entre el perímetro urbanizado y el término municipal, sin proyecto de ordenación, que se reservan para posibles desarrollos ulteriores, consistiendo el aprovechamiento directo del suelo y limitándose la edificación a lo que se considera indispensable para este aprovechamiento, salvo casos especiales que el Ayuntamiento crea oportuno. Están señaladas en los planos con el número 10.

##### Condición 2.<sup>a</sup> ALINEACIONES EXTERIORES.

Cuando la edificación esté situada en parcelas con fachadas por uno o varios lados a una vía de acceso a la ciudad o a alguna carretera o camino, deberá guardar las condiciones impuestas en la Ley de protección u ordenación de carreteras.

##### Condición 3.<sup>a</sup> ALTURA MAXIMA.

La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas. La altura mínima es libre.

##### Condición 5.<sup>a</sup> PARCELA MINIMA.

La parcela mínima no podrá ser menor de 5.000 metros cuadrados.

##### Condición 6.<sup>a</sup> SUPERFICIE MAXIMA CONSENTIDA.

La superficie máxima que se permite de construcción, incluidos los aprovechamientos secundarios, es la del 4 por 100 de la superficie de la parcela.

##### Condición 7.<sup>a</sup> MEDIANERIAS.

No se reglamentan.

##### Condición 8.<sup>a</sup> ALTURA DE PISOS.

Es libre, aunque nunca debe ser menor de 2'20 metros de luz.

##### Condición 9.<sup>a</sup> SEMISOTANOS HABITABLES.

No se reglamentan.

##### Condición 10. SOTANOS Y SEMISOTANOS NO HABITABLES.

No se reglamentan.

##### Condición 11. ALINEACIONES INTERIORES.

No se señalan alineaciones interiores en esta zona pero las edificaciones deben cumplir la condición de no poderse construir en un círculo de radio igual a 100 metros, alrededor de una edificación ya levantada, salvo casos especiales.

##### Condición 12. CONSTRUCCIONES EN PATIO DE MANZANA.

No existen los patios de manzana.

**Condición 13. PATIOS PARTICULARES.**

Se permiten con una dimensión mínima de 3 metros.

**Condición 14. CHIMENEAS DE VENTILACION.**

Prohibidas.

**Condición 15. CUBIERTAS EN PATIO PARTICULAR.**

Prohibidas.

**Condición 16. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.**

Libres.

## TITULO II

### Condiciones higiénicas

Las condiciones higiénicas de las viviendas en esta zona son las mismas que las establecidas para la Ordenanza número 1, siempre que las obras que se realicen cumplan las condiciones de volumen de esta zona.

## TITULO III

**PERMISOS ESPECIALES.**—Podrá solicitarse dentro del espíritu de esta Ordenanza alguna variación en la ampliación de la misma, que el Ayuntamiento podrá aprobar.

También podrá permitirse la construcción de colonias con arreglo a las normas de las Ordenanzas números III y IV, cuyo emplazamiento y proyecto sean aprobados por el Ayuntamiento.

**Condición 11. USO DE VIVIENDA.**

El uso de vivienda se rige por el artículo 81 de las normas generales en su categoría segunda.

**Condición 20. USO DE INDUSTRIA.**

El uso de industria se rige por el artículo 84 de las normas generales en su situación 6.ª y 50 HP. de potencia máxima.

**Condición 21. GARAJES Y APARCAMIENTOS.**

Este uso se rige por el artículo 87 de las normas generales, en sus situaciones primera y segunda.

**Condición 26. USO PUBLICO RELIGIOSO.**

Se rige por el artículo 98 de las normas generales, en su categoría segunda.

**Condición 27. USO PUBLICO DEPORTIVO.**

Se rige por el artículo 99 de las normas generales, en su segunda categoría.

Los restantes usos no enumerados se consideran prohibidos.

**Condición 30. USOS EXISTENTES.**

Aquellos usos que existan en la zona y no estén incluidos entre los autorizados

en la presente Ordenanza, podrán extinguirse por el Ayuntamiento, ya sea fijado un plazo prudencial para su amortización o bien expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que corresponda.

## TITULO IV

### Condiciones estéticas

#### Condición 31. COMPOSICION.

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 103 de las normas generales en su segundo grado.

#### ARTICULOS COMPLEMENTARIOS

1.º No se permitirá ninguna construcción fuera de las alineaciones establecidas en el plan general entre la primera línea y la orilla del mar y en la zona de Poniente entre la carretera actual y la falda del monte.

2.º Fuera de las zonas previstas en el plano general de urbanización podrán permitirse otras edificaciones, siempre que presente anticipadamente para su aprobación el correspondiente proyecto de urbanización que, una vez aprobado, quedará incorporado al plan general antedicho.

#### CAMINOS PARTICULARES

3.º Los caminos o calles particulares tendrán que comunicar con dos calles, la anchura mínima será de 8 metros y todos los servicios serán a cargo de quienes soliciten autorización para establecer dichos caminos particulares.

#### PROTECCION DE ARBOLADO

4.º Con el fin de impedir la disminución de los árboles y asegurar, no sólo la subsistencia de la masa de arbolado existente, sino el incremento de la misma, no se permitirá el arranque de árboles sin que por cada uno que se pretenda arrancar, se planten tres; comprometiéndose el propietario, caso de no ser posible plantarlos al solicitar la licencia de construcción, a plantarlos en su día, garantizándolo con un depósito en metálico a juicio del Ayuntamiento.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1.ª Si en cualquier momento se comprobase que la parcela sobre la que está emplazada la edificación ha sufrido merma por venta posterior o engaño, el Ayuntamiento se reserva la facultad de ordenar el derribo de la obra edificada al margen de las Ordenanzas municipales, sin que exista plazo de prescripción para esta facultad.

2.ª Durante un plazo de tres meses a partir de la fecha en que estas Ordenanzas sean aprobadas oficialmente, los propietarios de solares o terrenos cuya extensión sea inferior a la que como mínimo establecen estas Ordenanzas para cada zona, o cuyos lindes no se ajusten a lo que para las mismas se exigen, podrán solicitar del Ayuntamiento que se les exima de dichas condiciones mínimas, acompañando plano detallado de la parcela con su emplazamiento y características exactas e indicando también si las parcelas colindantes se hallan, o no, edificadas.



Será potestativo del Ayuntamiento el conceder, o no, dicha exención, sin que quepa reclamación en el caso de ser denegada.

Será condición precisa para que la exención que se pueda conceder sea efectiva que el solicitante deje edificada la parcela en el plazo máximo de un año, a partir de la fecha en que se acuerde concederle la exención.

Aprobado por unanimidad en sesión del 7 de junio de 1955.—EL SECRETARIO  
*F. Pastor.*



## **Documento 2.9.**

Plan general de ordenación urbana

Municipio: BENIDORM.

Tipo de documento: Plan general de urbanización (Texto articulado de la Ley de Bases de Régimen Local de 16 de diciembre de 1950).

Ámbito: La totalidad del término municipal, aunque la mayor parte de las determinaciones afectan únicamente al casco urbano y al ensanche previsto.

Autor: Francisco Muñoz Llorens.

Aprobación definitiva: 18 de abril de 1956 (Comisión Provincia de Servicios Técnicos).

Fuente: Archivo Municipal de Benidorm signatura 5050-2.





EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL  
DE  
ALICANTE  
SECRETARIA

Comisión Provincial de  
Servicios Técnicos.  
Negociado

Saludo a Franco  
¡¡Arriba España!!

DIPUTACION PROVINCIAL  
DE  
ALICANTE  
Registro General de SALIDA  
N.º 1872  
Fecha: 25 ABR. 1956

La Comisión Provincial de Servicios Técnicos, en sesión celebrada el día 18 del actual, acordó aprobar el Plan General de Ordenación Urbana en la villa de Benidorm, solicitado por dicho Ayuntamiento, y de conformidad con los Artículos 276 y 278 de la Ley de Régimen Local.

Lo que me complace en comunicar a Vd. remitiéndole el proyecto de referencia.

Dios guarde a Vd. muchos años  
Alicante 23 de abril de 1.956  
EL PRESIDENTE

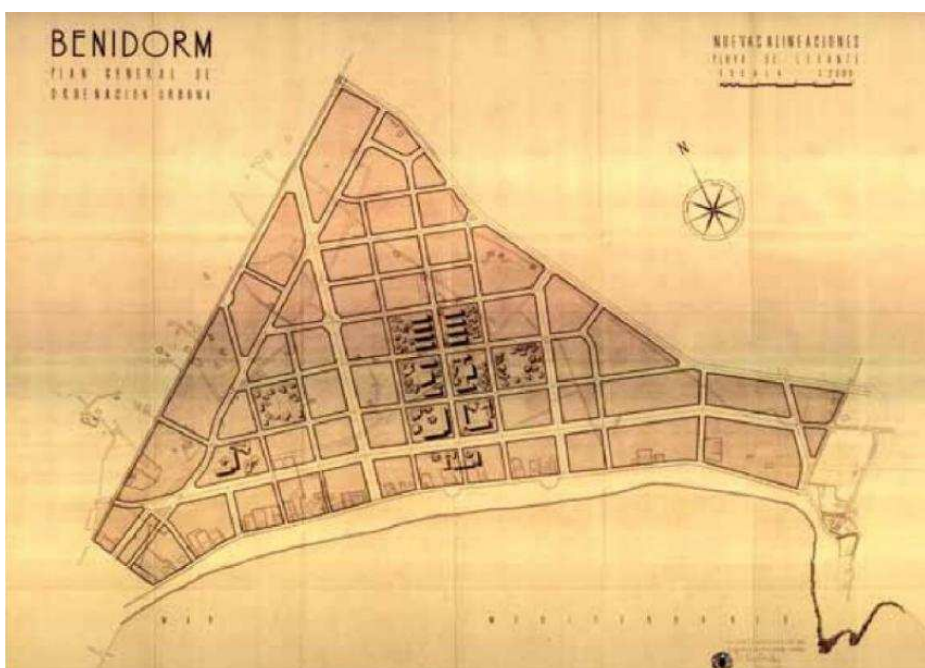
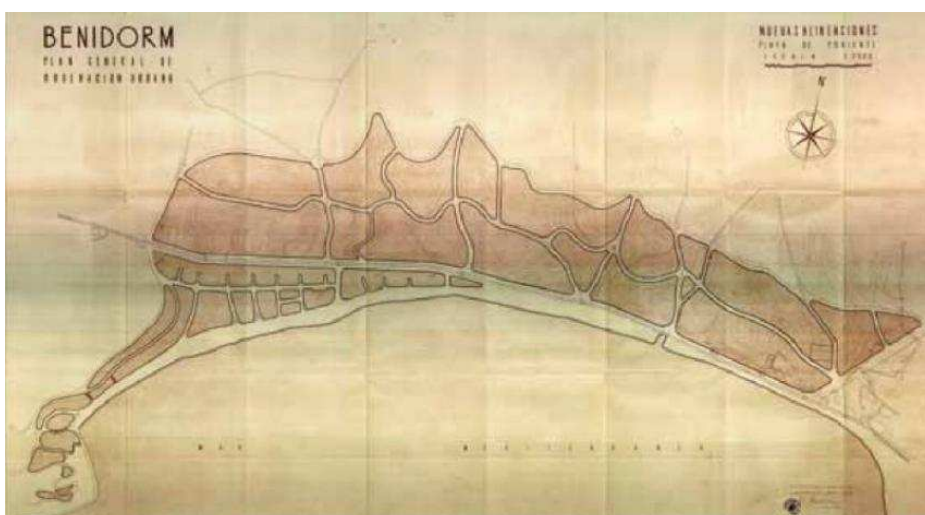
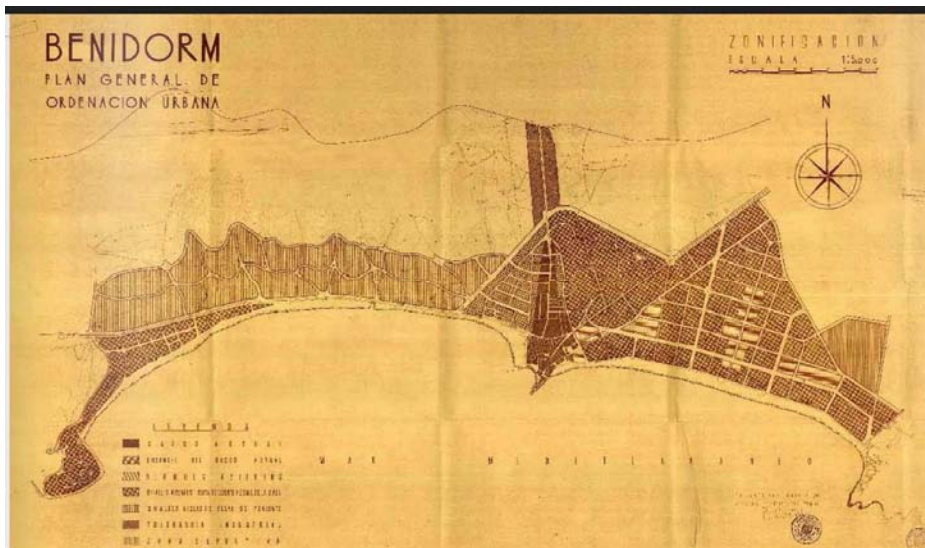
Citese al contrario. Fecha, negociado y número

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM  
Registro General de ENTRADA  
N.º 557  
26-4-56

El Secretario

Sr. Alcalde de

BENIDORM



I N D I C E

LA VILLA ACTUAL.

- I - CONDICIONES GEOGRÁFICAS
- II - DATOS HISTÓRICOS
- III - CONDICIONES ECONÓMICAS
- IV - CONDICIONES DEMOGRÁFICAS
- V - LA VIVIENDA
- VI - RED VIARIA

EL PLÁN DE ORDENACIÓN URBANA.

- I - JUSTIFICACIÓN DEL PLAN
- II - HIPÓTESIS DE CRECIMIENTO
- III - DESCRIPCIÓN DEL PLAN PROYECTADO

I - CONDICIONES GEOGRAFICAS

Benidorm se halla situada a orillas del Mediterráneo, en la parte Este de la Provincia de Alicante. Su posición geográfica es de 38° 32' de latitud Norte y 3° 33' de longitud Este del Meridiano de Madrid.

El término municipal mide 37,88 Km<sup>2</sup>, y, linda por el Norte con los términos municipales de Polop, La Nucia y Alfaz del Pi; por el Este, con este último término municipal y el Mar Mediterráneo; por el Sur con el Mediterráneo y por el Oeste con el término de Finestrat.

En general el terreno es ligeramente ondulado, presentando llanuras y Sierras de bastante altura.



## II - DATOS HISTORICOS.

El paso de las antiguas culturas por Benidorm, no ha quedado todavía determinado en su totalidad, a causa de haberse efectuado solamente algunas ligeras exploraciones arqueológicas. Y por ellas sabemos que hubo diversos poblados prehistóricos; que allí estuvo Alona, fundación griega massaliota, y que de ella habla Artemidor. También se nota el paso de los Cartagineses y de los Romanos. De los primeros nos queda el pebetero representando a la Tanit, con la modalidad bélica; y de los segundos, solamente se inició una ligera exploración, en la parte Oeste de la Villa, que nos indica la existencia de su poblado.

Su nombre, Benidorm, al decir de Escolano, viene de Benidharhim, esto es, descendientes del aduar de los Darhim. No se han hallado todavía los restos árabes, por lo que puede suponerse que fuera una población agrícola la que lo ocupara. El Idrisi no nos habla nada de ello.

Al poco de la Reconquista cristiana del Reino de Aragón, en 1271, el Rey Don Jaime, desde Onteniente, hizo donación de la Villa y Castillo a Beltrán de Despuig, Caballero ilerdano. Después, en 1322, se halla de Señor territorial D. Bernardo de Sarriá, quien en 15 de Octubre hizo donación al Infante Don Pedro, Conde de Ribagorza e hijo de Jaime II, quien concede la Carta de población a sus habitantes, en 1325. Dicho documento está suscrito, en nombre de D. Jaime II, por el noble Bernardo de Sarriá, y por varios testigos.

El Infante de Aragón, Don Juan, vendió la Villa y Castillo de Benidorm a su Camarero Mayor, Don Rodrigo Díaz de Mendoza, con toda su jurisdicción y privilegios, por el precio de quinientos florines, a razón de once reales (de sueldos) valencianos por cada florín. En esta fecha queda agregado Benidorm a la Baronía de Polop. El motivo de esta venta fué para aportar recursos al Erario público, a fin de atender las necesidades de la guerra que sostenía el Rey de Navarra y su hermano. El documento está datado en Lérida, el 7 de Diciembre de 1430.

Una hija de Rodrigo Díaz de Mendoza casó con Diego Fajardo, pasando la Baronía de Polop y Benidorm a la familia citada, señores de Montealegre. La última Señora de Benidorm fué Doña Ana-Agapita Valda Tejeiro y Rocafull.

El Castillo fué siempre mirado como "las niñas de los ojos" de los monarcas, ante el temor de ataque constante de la piratería africana. El siglo XVI es el de la reparación y ampliación, según los planos de Juan Bautista Antonelli y Vespasiano Gonzaga. A sus pies se ven los restos de las bombardas y cañones sumergidos en el mar cuando la Guerra de la Independencia.

Su población estaba constituida en 1535 por 50 casas de moros desaminadas por el término y convertidas que se anexionaron a Polop. El Beato Juan de Ribera nos dice que, en 1574, Benidorm se hallaba deshabitada en su fortaleza, y sólo con algunas familias de pescadores. El Arzobispo Mayoral, en 1774, erigió a Benidorm en Parroquia independiente. En esa época sólo se cuentan 20 familias, y a final de siglo eran 600 los vecinos. En 1804, ya tenía 806; y en la actualidad su población es de 2.726 de hecho y 2.787 de derecho.

### III - CONDICIONES ECONÓMICAS.

#### AGRICULTURA.-

La mayor parte de la superficie del término municipal está ocupada por tierras de labor.

El cultivo es, en general, de cereales de secano, existe monte y parte de pequeñas huertas, Predominan los cereales, viñas olivar y hortalizas.

El canal Bajo del Algar ha dominado 3.000 Ha y continua construyéndose nuevos elementos del Plan Hidráulico, como el pantano de Guadalcast y el Canal Alto.

#### GANADERIA.-

En general carece de importancia, reduciéndose a algunos rebaños de cabras y suministrándose de los pueblos limítrofes.

#### PESCA.-

Existe una almadraba y una pequeña flota pesquera formada por 10 ó 14 barcos.

#### INDUSTRIA.-

Hay en Benidorm una fábrica de mosaicos, otra de yeso y un molino de piensos. También existe una fábrica de aceite de orujo.

Aparte de estos establecimientos industriales existen pequeños talleres de carácter artesano de carpintería, cerrajería, reparación de automóviles, etc.

#### COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

Benidorm se comunica con Alicante y Valencia por medio de la carretera general de Murcia a Valencia, en cuyas márgenes se halla situado. La comunicación con el interior de la provincia se hace por la carretera comarcal de Pege a Benidorm

Existe el ferrocarril de vía estrecha de Alicante a Denia, con estación propia a 1 Km. de núcleo urbano.

Aparte de estas comunicaciones, hay una extensa red de caminos de herradura que enlazan al pueblo con los distintos puntos del término y sus tierras de labor.

Tiene un pequeño puesto que sirve de refugio a las barcas de pesca y recreo.

Dispone de servicio telegráfico y telefónico, éste último con 55 abonados.

#### IV - CONDICIONES DEMOGRÁFICAS.

El censo de 1.950 arroja el siguiente resultado:

Población de hecho.....2.726 habitantes.

Población de-recho.....2.787 habitantes.

La variación de la población de hecho durante la primera mitad del presente siglo ha seguido el ritmo que expresan las cifras siguientes:

Año	Población.	Variación	Índice de variación decenal.	Promedio de variación decenal.
1900	3.417	0		} - 3,1 por ciento
1910	3.498	+ 81	+ 2,3 %	
1920	2.976	-522	-15,1 %	
1930	3.113	+134	+ 4,5 %	
1940	2.955	-158	- 5,0 %	
1950	2.726	- 71	- 2,4 %	

Puede observarse que la población de 3.417 habitantes en el año 1900, ha pasado a 2.726 en el año 1950, con una disminución de 691 habitantes. En los años anteriores ha sufrido aumento y disminución alternativamente.

La densidad de población con respecto al término municipal es de 72 habitantes por Km<sup>2</sup>.

#### V - LA VIVIENDA.

El tipo de vivienda más generalizado en Benidorm es el de casa entre medianerías. La altura media son dos plantas, le sigue la de una planta y tres plantas respectivamente y, como excepción existe 4 edificios de cuatro plantas.

También tienen importancia la vivienda aislada con jardines, tipo chalets, que hoy día está tomando mucho incremento como edificación para el verano.

La construcción antigua era a base de muros de mampostería forjados de viguetas de madera y cubiertos del mismo material - con teja árabe.

Hay día se alterna con muros de material cerámico y forjados de hormigón armado.

#### VI - RED VIARIA.

El casco actual se halla dividido en dirección Este Oeste, dos por la carretera de Murcia a Valencia. En dirección Norte Sur, se desarrolla el camino a la Estación del Ferrocarril arrancando en la carretera de Murcia a Valencia y en dirección al Castillo - existe la calle de la Alameda, como vía principal del interior.

A lo largo de la playa de Levante, hay un paseo de vehículos y peatones que comunica entre sí los chalets allí existentes y con el casco por medio de la Avda. de Martínez Alejos.

La playa de Poniente está cruzada por la mencionada carretera de Murcia a Valencia.

#### SERVICIOS URBANOS.-

El abastecimiento de agua potable se efectúa a base de aljibes para agua de lluvia y de los pozos de Polop traída en carros o camiones cisterna.

El alcantarillado no existe prácticamente y queda reducido a algunas de las casas situadas en la zona del Castillo.

La pavimentación general es de macadam ordinario para las calzadas y de cemento para las aceras, con bordillo de piedra caliza. Varias calles tienen pavimentos formados por doble riego alfébrico.

Las instalaciones de alumbrado público es a base de farolas y palomillas con lámpara incandescente.

I - JUSTIFICACION DEL PLAN

El Plan de Ordenación de Benidorm, se ha estudiado con preferencia al de los otros pueblos de la Provincia, a consecuencia de los problemas creados con motivo de la importancia que como lugar de veraneo a tomado en los últimos años.

El incremento de la construcción es notable y la única forma de encausarla y ordenarla es por medio del Plan de Ordenación.

Estas razones impulsaron al Ayuntamiento de Benidorm a solicitar de la Comisión Superior de Ordenación Urbana, al más rápido estudio del Plan.



## II - HIPOTESIS DE CRECIMIENTO.-

---

Es difícil de preveer el crecimiento de Benidorm. En los últimos años, la afluencia de veraneantes y turistas en invierno, han superado todos los cálculos imaginables.

El verano del año 1.955 arrojó una cifra superior a 15.000 veraneantes. Este número es asombroso comparado con los habitantes propios de la localidad.

Esta causa hace que prescindamos de toda forma normal de previsión de crecimiento y que en consecuencia, se habiliten grandes extensiones de terreno para las edificaciones de verano y turismo.



### III - DESCRIPCIÓN DEL PLAN PROYECTADO.-

=====

En el estudio del presente plan, se ha procurado resolver en forma clara los diferentes problemas que presenta el planteamiento urbano desde el punto de vista de enlace de carreteras, respecto a las edificaciones existentes, trazado viario, edificaciones para el veraneo y zonificación.

Se ha dicho que Benidorm está atravesado por la carretera general de Murcia a Valencia. Esta vía reúne un importante tránsito y su paso por Benidorm se hace por medio de una calle muy estrecha que no reúne condiciones, originándose continuamente embotellamientos y siendo un peligro constante para la circulación de peatones.

De acuerdo con la Jefatura de Obras Públicas, se ha recogido en el Plan la variante estudiada por la mencionada carretera, que se inicia a la entrada del pueblo desde Levante. Atraviesa en ángulo agudo la vía de la Estación y se incorpora a carretera de Valencia, después de librar el casco de la población.

Se menciona la vía de la Estación, ensanchándola a -- 18 m. como primer tramo de la carretera del interior.

La vía del Ferrocarril no se varia, pues su trazado es lógico y en nada afecta a la futura urbanización.

En todo momento se ha mantenido el criterio de máximo respeto a las edificaciones existentes, y así únicamente se han dejado fuera de línea escasas construcciones en el casco actual.

La extensión de núcleo urbano se ha estudiado en la Zona Noroeste, limitada por la carretera de Murcia a Valencia, calle de la Estación y vía de circulación. En la zona Este de la calle de la Estación se ha habilitado un pequeño sector para expansión directa del núcleo urbano

Las zonas de veraneo son dos: Playa de Levante y Playa de Poniente.

La playa de Levante, es en la actualidad el sector más importante y en pleno desarrollo en la construcción de Chalets. Se estudia la zona limitada por la Avenida de Martines Alejos, Playa, Rambla de la Almadabra y carretera de Murcia a Valencia.

Esta zona es prácticamente horizontal, desarrollándose las vías en dirección Este-Oeste, paralelas a la playa. En proyecto un eje principal en dirección normal a las anteriores calles que sirvan de penetración directa desde la carretera de Valencia.

Paralela al camino de la playa se proyecta una importante vía de 30 m. de anchura que en el futuro descongestionará la circulación y el aparcamiento de vehículos en la primera de las calles mencionadas.

La playa de Poniente presenta, por el contrario un terreno sumamente accidentado y, hoy día, todavía no tiene la importancia de la playa de Levante.

En consecuencia, se estudia una serie de vías adaptadas al terreno que dividan, esta importante zona, en grandes parcelas, preparadas para una posterior división.

Se recoge en el sector de La Cala, la urbanización proyectada por una Entidad particular.

La urbanización proyectada se ha dividido en las zonas siguientes:

Casco actual.

Ensanche del casco actual.

Bloques abiertos.

Chalets aislados en la playa de Levante y zona de La Cala.

Chalets aislados en la playa de Poniente.

Tolerancia industrial.

Zona deportiva y,

Zona exterior.

En el plano correspondiente se señalan las manzanas o espacios que pertenecen a cada una de estas zonas.

Como se ve en el mismo, se ha dado preferencia al tipo de edificación de chalets aislado, que ha de ser la más frecuentes en una población eminentemente de verano y turismo.

El abastecimiento de aguas potables está en vía de una rápida solución, El Ayuntamiento con su inquietud característica ha comprado el pozo de La Rabasa en Polop y ha preparado el proyecto correspondiente, que rápidamente será una realidad.

En consecuencia con la traida del agua, será el alcantarillado que, como proyecto parcial de desarrollo del Plan General, será estudiado próximamente.

Alicante, noviembre de 1.955.  
EL ARQUITECTO DIRECTOR DE LA  
OFICINA TÉCNICA,



*Fco. Martínez*



## **Documento 2.11.**

Proyecto de alineaciones y zonificación de la Hoja nº 2.

Municipio: VALENCIA.

Tipo de documento: Proyecto parcial de desarrollo (Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca de 14 de octubre de 1949).

Ámbito: La Sección del Ensanche delimitada por el perímetro de las calles de Colón, Ruzafa, General Prim, Pintor Salvador Abril, Avd. de Peris y Valero (Cº de Tránsitos), Avd. de Jacinto Benavente, Plaza de América, Orilla del Río, calle del Justicia y plaza del Marqués de Estella.

Autor: Oficina Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento de Valencia.

Aprobación definitiva: 11 de marzo de 1950 (Comisión Central de Sanidad Local).

Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, caja nº AN-103-01.



(ES COPIA)

MINISTERIO DE LA GOBERNACION  
SUBSECRETARIA  
COMISION CENTRAL DE SANIDAD LOCAL

Excmo. Sr.:

Dada cuenta de los Proyectos parciales de Ordenación para el desarrollo del Plan General de esa Capital y su comarca así como la zona de unión de los términos de Mislata y Chirivella, esta Comisión, en sesión de 11 del actual, acordó aprobarlo en el aspecto técnico y sanitario, con la modificación de que ha de ensancharse a 25 metros la Avd. de Ronda.

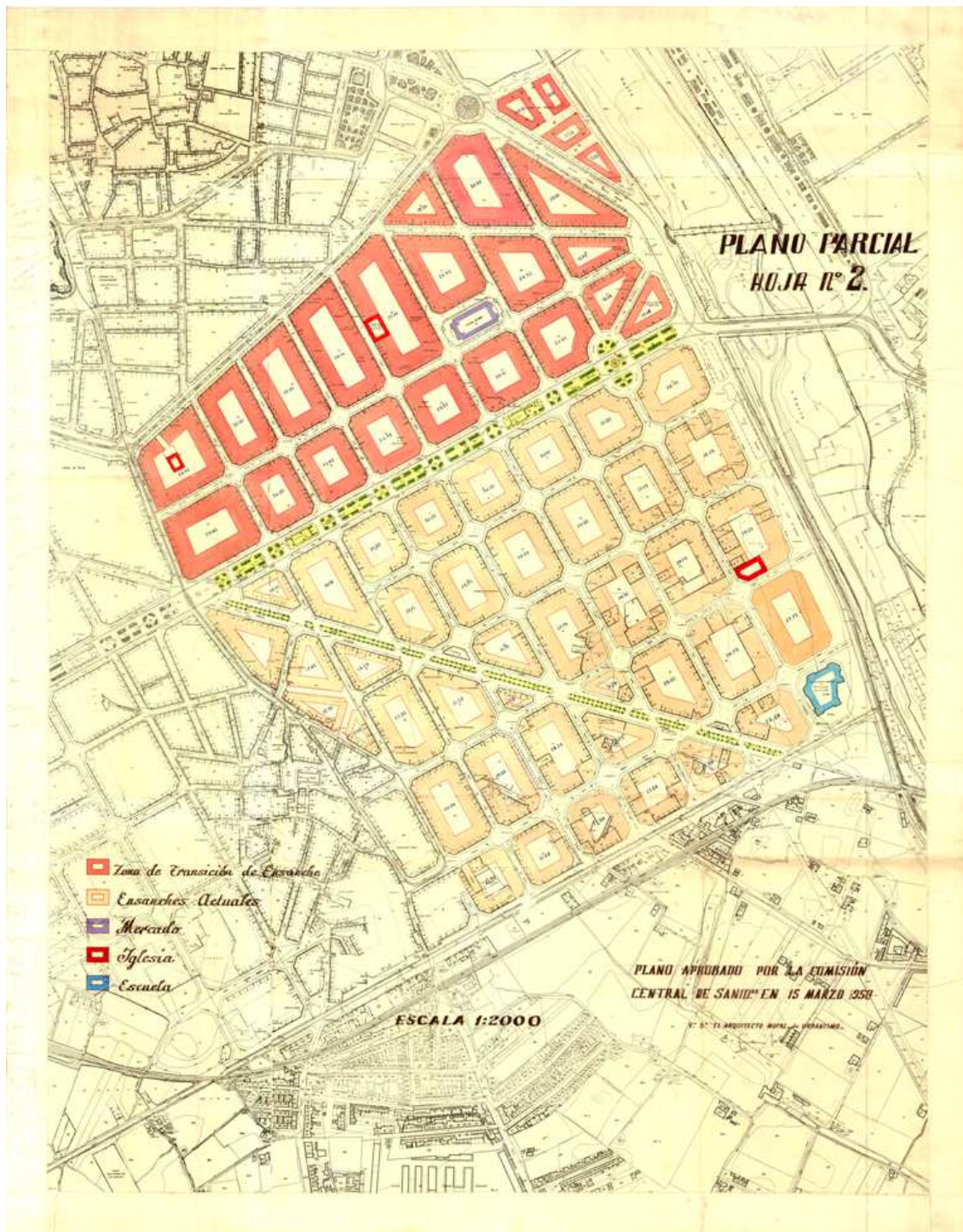
Lo que en ejecución del anterior acuerdo y con devolución de los proyectos, comunico a V.E. para su conocimiento, el de la Corporación Municipal y del "Gran Valencia" y efectos consiguientes/

Dios guarde a V.E. muchos años.

Madrid, 15 de marzo de 1950.

EL SUBSECRETARIO DE LA GOBERNACION,

SR. GOBERNADOR CIVIL DE V A L E N C I A.-



PLAN DE ORDENACION DE VALENCIA Y SU COMARCA

Proyecto de alineaciones y zonificación del Sector limitado por el perímetro de las calles siguientes:

Colón - Ruzafa, General Prim, Pintor S. Abril, Avd. de Peris y Valero (Cº de Tránsitos), Avd. de Jacinto Benavente, Plaza de América, Orilla del Rio, calle del Justicia y Plaza del Marques de Estrella.- Hoja nº 2.-

M E M O R I A

Por Ley de 18 de Diciembre de 1946; en su artículo único, se autoriza al Gobierno de la Nación, para publicar la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca, con sujeción a las bases que en la misma se señalan.- Con arreglo a la Base 6ª, de la citada Ley, corresponde a los Ayuntamientos interesados, la formación de proyectos parciales, para el desarrollo del Plan y la ejecución de los mismos.

Por orden de la Alcaldía-Presidencia y en su cumplimiento, por la Oficina Técnica de la Comisión Municipal de Urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento, se ha formulado el Proyecto de alineaciones y zonificación del Sector descrito en el epígrafe.

Al aprobarse la Ley de Bases se aprobaron igualmente los Planos Generales de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca que a escalas 1:4000, 1:10,000 y 1:25,000 fijaban las líneas generales y las Zonas a tener en cuenta en el desarrollo de los respectivos Proyectos parciales, planos que no pretendían llegar al detalle parcelario y que por consiguiente daban el margen consiguiente, para que las ideas directrices se acoplasen a la realidad en planos a escala mayor, y sin perder en ningún momento la visión de conjunto.

Características del Sector que nos ocupa.-

Entra todo él, en la llamada hasta ahora Zona de Ensanche, con calles abiertas, pavimentadas y con servicios de agua potable, alcantarillado y alumbrado y construida casi en su totalidad. Habrá por consiguiente que respetar su trazado y así lo hizo el Plan

General con la única diferencia del ensanchamiento de la calle de Luis Santangel desde la Avd. de José Antonio a la de Peris y Valero que se ensancha de 16 m. a 21 m., dejando con servidumbre de alineación la fachada de los números pares de dicha calle.- Esta ampliación se justifica por el hecho de que al atravesar la calle de Luis Santangel la avd. de Peris y Valero, constituye el eje del Nuevo Ensanche que se prevé en el Plan en el Sector S. E. de la Ciudad.

Características del Barrio.- Trazado.-

Calles en cuadrícula, con el eje principal S. O. N. E. Gran Vía del Marques del Turia, y otro diagonal sensiblemente de O. a E. Avd. José Antonio, que dividen el barrio en 3 zonas perfectamente diferenciadas, la 1ª entre Colón y Gran Vía Marques del Turia, la 2ª entre Gran Vía y Avd. José Antonio y la 3ª entre Avd. José Antonio y Avd. Peris y Valero.

Se nota la ausencia de una transversal de importancia o sea de N.O. a S.E., que se inicia en la calle de Luis Santangel según se dice anteriormente.

Caracter.- Tipicamente residencial, con comercio fundamentalmente de barrio, con la sola excepción de la calle de Ruzafa, por su directa conexión con la Zona comercial del interior hacia la Plaza del Caudillo y que se señala en el Plano.

Dentro del carácter residencial, hay 2 Zonas perfectamente delimitadas que se señalan en el Plano, una como Zona de Transición de Ensanche y otra de Ensanches actuales.- Esta clasificación obedece la 1ª o sea la de Transición a lo construido hasta la época de la Dictadura del General Primo de Rivera o sea hasta 1923, y con las Ordenanzas del año 1911, y la 2ª a lo construido con posterioridad o sea con las Ordenanzas del año 1925.- La 1ª con alturas más moderadas, con parcelaciones más amplias, con conceptos de composición más uniformes, salvo contados casos de reconstrucciones y ampliaciones hechas con posterioridad a nuestra Guerra de Liberación y que deben atajarse por la desarmonía que producen con el resto.

En la 2ª Zona o de ensanches actuales, construida en la mayoría con las Ordenanzas del año 1925, en las que por permitirse ma-

3)

yores alturas, se alcanza mayor especulación del suelo, llegándose en muchos casos a sobrepasar la altura del edificio a vez y media el ancho de la calle y en algún caso al doble.

Espacios libres.- La Gran Vía Marques del Turia, la Avd. de José Antonio, la Avd. de Peris y Valero el día que se arbole debidamente y la Avd. de Jacinto Benavente.-

La construcción está tan sumamente avanzada, que no permite la creación de un Centro Cívico como se aprecia en el Plan en la manzana formada por la Avd. de Jacinto Benavente y las calles de Reina D<sup>a</sup>, Germa, Ciscar y Matias Perelló y que se fijaba por ser la única manzana que entonces, en el año 1945 estaba libre de edificación y que no ha sido posible respetar, por existir en tramitación sobre dicha manzana varios proyectos entre ellos un Colegio de 2<sup>a</sup> Enseñanza dirigido por una Orden Religiosa. Ello unido a su situación descentralizada para crear un verdadero Centro Cívico ha hecho pensar en desistir de dicho proposito.

En cuanto a las 2 manzanas cuyos patios centrales se destinaban a Zonas verdes de reposo o juego de niños, también se ha desistido por 3 razones: la 1<sup>a</sup> por la imposibilidad de darles un recreo adecuado, la 2<sup>a</sup> por estar en parte ocupado por cubiertas y la 3<sup>a</sup> más poderosa es que por la altura permitida a los edificios colindantes construidos en su inmensa mayoría haría prácticamente nulo el soleamiento de dichas Zonas verdes, que son eficaces en edificaciones en U. abiertas a la buena orientación.

Parcelación.- La manzana que en el Plan General estaba formada por la Avd. de Navarro Reverter, la calle del Justicia y la calle del Pretil junto al Rio, nos hemos vistos forzados a subdividirla en cuatro manzanas según aparece en esta Hoja, por un convenio del Rano de Guerra con el Excmo. Ayuntamiento anterior a la redacción del Plan.

La subdivisión de la manzana formada por C/. Pintor S. Abri San Valero y General Frim, se ha subdividido en tres, que aunque creamos no procedía por dejar manzanas con una profundidad edifi-

cable mezquina y en consecuencia patios centrales pequeños, no hemos tenido más remedio que consignarlas por ser calles abiertas, con construcciones de importancia y pavimentado.

Perfiles longitudinales.- El hecho de ser calles abiertas y pavimentadas y aparecer en el plano dibujadas las calzadas, aceras, arbolado y alcantarillado, así como las curvas de nivel, nos relevan de ese trabajo que estimamos innecesario.

Perfiles transversales.- En relación con la vía pública queda claro en planta y en cuanto se refiere a las edificaciones, se consignan en las Ordenanzas correspondientes en las que, figuren los gráficos de las distintos tipos de calles con las alturas permitidas a las edificaciones.

Ordenanzas de uso y volumen.- Están redactadas y expuestas al público, quedando solo el trámite de su aprobación por el Consejo General del Gran Valencia, a quien compete según la Ley de Bases. -- El estar hecha la redacción de conjunto, hace que no consideremos oportuno el incluir en este proyecto las correspondientes a esta Zona.

Orden del desarrollo del Proyecto y su división en etapas.- El plano parcial formulado y cuya aprobación se solicite, interesa una parte de la zona del ensanche de la Ciudad, casi totalmente construida, por iniciativa particular, limitándose la Corporación Municipal, por medio de la Comisión de Ensanche, a formular los pertinentes proyectos de alcantarillado y pavimentado, que ha ido ejecutando a medida que se iniciaba la construcción en las diferentes calles que integran el conjunto y que ha pasado a Plicia Urbana para su conservación y entretenimiento. No procede ni interesa señalar etapas para el desarrollo de este plano parcial de alineaciones y zonificación, puesta que la propia iniciativa particular lo ha desarrollado y ha venido señalando los puntos que en orden al mismo ha estimado más prácticos y convenientes.

Medios económicos para su desarrollo.- Han sido facilitados y así viene haciéndolo hasta su terminación, por los fondos del presu-



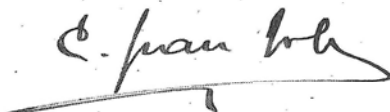
5)

puesto de la Zona de ensanche, y como complementario el presupuesto ordinario de la Corporación para cuenta hace referencia a la conservación y entretenimiento.

Por lo expuesto, creen los Técnicos que suscriben, haber aportado al proyecto que nos ocupa, cuantos elementos de juicio — puedan ser necesarios para facilitar su comprensión y alcance y recibir la aprobación del mismo en su caso.

Valencia, Julio de 1.949.

El Arquitecto Municipal de Urbanismo,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "E. Juan Vela". The signature is written in a cursive style and is underlined with a single horizontal stroke.



## **Documento 2.11.**

Ordenanza especial para la zona de protección de accesos a la ciudad y carreteras

Municipios: Albalat dels Sorells, Alboraya, Alfafar, Alfara del Patriarca, Aldaya, Alaquàs, Almàssera, Bonrepós y Mirambell, Benetússer, Burjassot, Catarroja, Foios, Godella, Llocnou de la Corona, Manises, Massanasa, Meliana, Mislata, Moncada, Paiporta, Paterna, Picanya, Quart de Poblet, Rocafort, Sedaví, Tavernes Blanques, Torrente, Valencia, Vinalesa y Xirivella.

Tipo de documento: Ordenanza especial del Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura (Ley de ordenación urbana de Valencia y su comarca de 18 de diciembre de 1946).

Ámbito: Una zona a cada lado de las carreteras y caminos vecinales, tanto los existentes, en construcción y proyectados en el ámbito del Plan general de ordenación urbana de Valencia y su cintura de 1946.

Autor: Corporación Administrativa Gran Valencia.

Aprobación definitiva: 4 de febrero de 1957 (Comisión Central de Sanidad Local).

Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/547-10.





GOBIERNO CIVIL DE LA PROVINCIA  
VALENCIA

SECRETARIA GENERAL

Ilmo. Sr.

Negociado A y V

Número 117

El Excmo. Sr. Subsecretario de la Gobernación-Prsidente de la Comisión Central de Sanidad, en escrito de 6 del actual, me comunica lo que sigue:

"Excmo. Sr.- Esta Comisión en sesión celebrada el día 4 del actual, acordó conceder su aprobación al proyecto de Ordenanza especial referente a la zona de protección de acceso a la ciudad y carreteras, formulado por la Corporación Administrativa Gran Valencia, y que se remita copia del informe emitido por la Dirección Gra. de Arquitectura y Urbanismo, para que se tengan en cuenta las indicaciones que contiene."

Lo que con devolución del Proyecto y remisión de la copia del informe indicado, participo a V.I. para su conocimiento y el de la Corporación administrativa Gran Valencia, a los efectos oportunos.

Dios guarde a V.I. muchos años.

Valencia, 11 febrero 1.957

El Gobernador civil,

P. D.

EL SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO



En la contestación, cítese Negociado y número del Registro.

Corporación Administrativa del Gran Valencia  
CONSEJO GENERAL  
ENTRADA  
Núm. 1867  
Fecha 15 FEB. 1957

Ilmo. Sr. Alcalde Presidente de la Corporación A. Gran Valencia. Ciudad.



MINISTERIO DE LA GOBERNACION

SUBSECRETARIA

COMISION CENTRAL DE SANIDAD LOCAL

VALENCIA . Capital. Proyecto de Ordenanza para la zona de protección de accesos a la ciudad y carreteras.

Copia del informe de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo.

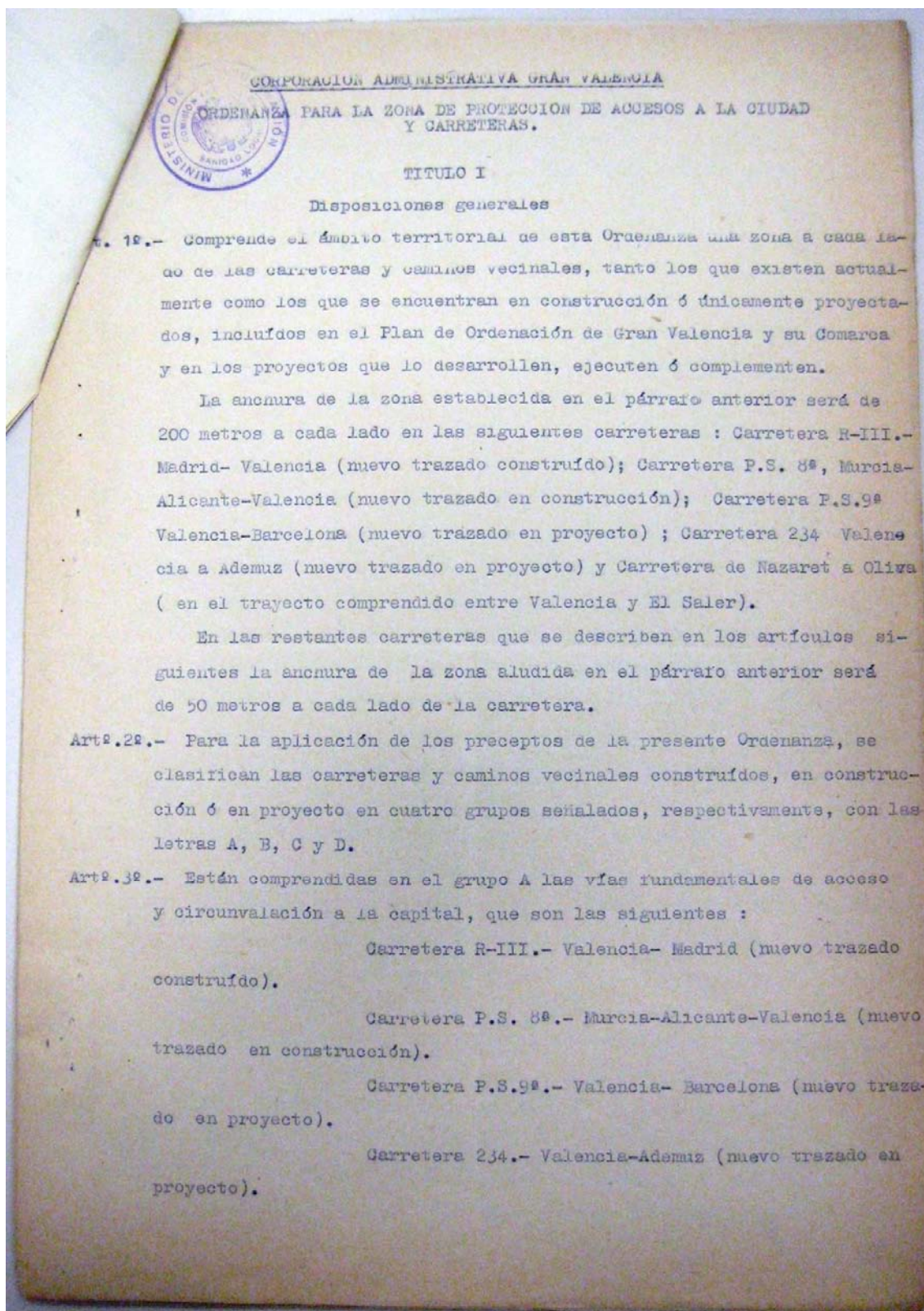
"La Corporación Administrativa Gran Valencia envia la ordenanza para la zona de protección de accesos a la ciudad y carreteras aprobada por el Consejo General el día 9 de Febrero de 1.956, y expuesta al publico posteriormente, sin que se haya presentado reclamación alguna. Comprende esta Ordenanza 24 articulos que se agrupan en los titulos siguientes: Titulo I.- Disposiciones Generales. Titulo II.- Construcción de edificaciones en las zonas de protección de carreteras y caminos. Titulo III. Restricciones de uso.- Titulo IV. Restricciones especiales en zona de huerta. Titulo V. Restricciones especiales en zona urbanizable.- Además se incluye una disposición final y tres disposiciones transitorias.- Estudiada la adjunta Ordenanza, se encuentra correctamente redactada y se estima debe comunicarse a la Corporación Administrativa Gran Valencia la conveniencia de tenerse presente lo señalado en el Capítulo primero del Titulo II de la Ley de 12 de Mayo de 1.956, sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana.- En el apartado 2º del art. 11 se señala, seguramente por error de maquina, que en las carreteras del grupo B. la distancia será de 9 y 8 metros cuando debía ser de 19 y 18 metros, pues si no estaria en contradicción con la Ley de 7 de Abril de 1.952 sobre ordenación de las edificaciones contiguas a las carreteras.- En resumen y por todo lo expuesto, se propone la aprobación de la Ordenanza para la zona de protección de accesos a la ciudad y carreteras en Valencia, debiendo comunicar a la mencionada Corporación las dos indicaciones señaladas anteriormente."

ES COPIA

EL SECRETARIO DE LA COMISION.



*Lucio Juvale*



Carretera C. 3.215.- Valencia - Torrente (trazado actual).

Carretera Circunvalación.- (nuevo trazado en proyecto).

- Artº 4.- Comprende el grupo B las carreteras nacionales y comarcales siguientes:
- Carretera R. III.- Madrid - Valencia (trazado antiguo).
- Carretera P.S. 8ª.- Murcia - Alicante - Valencia (trazado actual).
- Carretera C. 234.- Valencia - Ademuz (trazado actual).
- Artº 5.- Se incluyen en el grupo C las carreteras locales de Burjasot a Torres-Torres y de Nazaret a Oliva. En este grupo las disposiciones de esta Ordenanza no se aplicarán en los tramos que se desafecten para el servicio, y hasta la aprobación de los respectivos proyectos, el Consejo General determinará los tramos exentos.
- Artº 6.- Integran el grupo D las restantes carreteras provinciales y caminos vecinales a cargo de la Excmo. Diputación Provincial.
- Artº 7.- El Consejo General de la Corporación Gran Valencia, al aprobar el proyecto de futuras carreteras, no comprendidas en los anteriores grupos, acordará su correspondiente clasificación.
- Artº 8.- Las disposiciones de esta Ordenanza serán prevalentes cuando la zona que regula esté comprendida en otra clasificación mas amplia que se rija por su Ordenanza especial, la que solo será aplicable en todo lo que no sea modificado por la presente.

#### TITULO II.-

Construcción de edificaciones en las zonas de protección de carreteras y caminos.

- Artº 9.- A los efectos de esta Ordenanza se establecen las zonas siguientes:
- Zona urbanizada.- La comprendida para edificaciones en el Plan General de cada población o en los proyectos de su desarrollo cuando estén realizados en todo o en parte.
- Zona urbanizable.- Comprende toda la extensión afectada por el Plan General de cada población o en los proyectos de su desarrollo para edificaciones cuya ejecución no hubiere comenzado.
- Zona de huerta.- Es aquella que figura en el Plan General o proyectos parciales que lo desarrollen con esta clasificación y en general la no comprendida en las zonas anteriores.
- Artº 10.- En los tramos de carretera que atraviesen zona urbanizada o las



que se proyecten afectando esta zona, la distancia de las edificaciones al eje de la carretera será la que figure establecida en el proyecto parcial correspondiente.

Artº 11.-La línea de fachada de las edificaciones en zona urbanizable contigua a la carretera, será en cada caso la que se fije en el respectivo proyecto parcial de desarrollo o ejecución del Plan General de Valencia y su Comarca. En defecto de esta determinación, la distancia de las edificaciones al eje de la carretera será la siguiente:

1.- En las carreteras del grupo A, se establece la distancia de 26 metros.

2.- En las carreteras del grupo B, la distancia será de 9 y 6 metros según se trate de carreteras nacionales o comarcales.

3.- Grupo C.- En las carreteras locales la distancia será de 15 metros del eje de la carretera.

4.- Grupo D.- Se fija en 13 metros la distancia del eje de las carreteras provinciales y caminos vecinales.

Artº 12.-En los tramos en que por atravesar las carreteras zonas de inerta o urbanizables, no existan proyectos parciales, las distancias mínimas de las edificaciones que se autoricen, al eje de la carretera, serán las siguientes: Grupo A, a 26 metros; Grupo B, a 16 metros; Grupo C, a 15 metros; Grupo D, a 13 metros.

Artº 13.-En la zona próxima al los cruces de dos carreteras no se permitirá ninguna clase de construcción que impida que los coches que circulen por cada una de ellas en dirección al punto de cruce y a la distancia más próxima posible al borde de la calzada, puedan observarse a las distancias mínimas siguientes:

Quando una de las carreteras sea nacional la visibilidad mínima será de 70 metros.

Quando una de las carreteras sea comarcal y la otra sea comarcal o local, esta visibilidad mínima será de 50 metros.

Quando las dos carreteras sean locales o caminos vecinales, las visibilidad mínima será de 30 metros.

Artº 14.- En las fincas inmediatas a todas las carreteras o a los caminos vecinales, podrá autorizarse que en el linde frontal a los mismos puedan construirse cercas, cuya obra de fábrica tendrá como máximo 0'70

1978 91°

metros de altura sobre la rasante de la carretera, y el resto de ella será de raja, Verja, alambrada metálica, seto vivo u otro elemento análogo, de forma que no reste visibilidad a la carretera.

Artº 15.- En las nuevas zonas urbanizables de las carreteras, las edificaciones contiguas no tendrán acceso a la calzada o calzadas centrales de la carretera, sino a las calzadas laterales, paralelas a la central, que se construirán para el tráfico local y de peatones, separadas de estas, al margen de las cuales deberán levantarse las edificaciones, guardando la distancia correspondiente. El acceso de las calzadas laterales a la carretera, se efectuará mediante enlaces viarios, espaciados entre sí por lo menos mil metros en las carreteras del grupo A, doscientos metros en las de los grupos B y D y 500 metros en las del grupo C.

Artº 15  
Paseo a la izquierda  
500 metros

Artº 16.- Las edificaciones o construcciones que se autoricen a lo largo de las carreteras fuera de las poblaciones, en zona de huerta, no tendrán acceso directo a la carretera, construyéndose por los interesados un bordillo elevado de separación junto al linde de aquella y enfrente de cada construcción. Cuando el desarrollo de la edificación lo aconseje, deberá procederse en la zona frontal de las mismas a construir una calle colectoras del tráfico local, cuyos accesos a la carretera deberán establecerse de acuerdo con lo prevenido en el artículo anterior.

Artº 17.- Todos los proyectos de obras o edificaciones que hayan de realizarse en la zona de protección de carreteras delimitada en el artículo primero de esta Ordenanza, y dentro de ella, las que se sitúen en zonas que con arreglo al artículo 9º merezcan la calificación de urbanizables o de huerta, se someterán a la aprobación de la Comisión Ejecutiva de Gran Valencia. A este efecto el Ayuntamiento al que se solicite la licencia de obra, remitirá la solicitud o instancia del solicitante, planos y memoria del proyecto, que comprenderá necesariamente un estudio de todas las fachadas de la obra a construir, solución proyectada para la evacuación de aguas residuales y demás aspectos sanitarios.

Los Ayuntamientos no podrán otorgar licencia de edificación ni de obra nueva, si fuere desfavorable el acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Gran Valencia, pero se entenderá favorablemente acorda-

do por esta Corporación todo proyecto sobre el que no hubi se ra-  
caído acuerdo en el plazo de dos meses, a contar desde la fecha de  
su entrada en el Registro General de dicho Organismo.

#### TITULO III.-

##### Restricciones de uso.-

Artº 18.- En la zona de protección de carreteras queda prohibida la construc-  
ción de edificios destinados a grandes industrias, espectáculos pú-  
blicos, escuelas, hospitales, hornos de cal, o de yeso y la instala-  
ción de chimeneas o dispositivos para la extracción de humos u olo-  
res nocivos.

Así mismo en dicha zona, el Consejo General de Gran Valencia po-  
drá prohibir aquellos usos que considere incompatible con la digni-  
dad de las expresadas vías públicas.

Artº 19.- Las edificaciones destinadas a hoteles, restaurantes y similares,  
estarán obligadas a la construcción de una zona para aparcamiento  
de vehículos, con capacidad variable según la importancia del estable-  
cimiento. Igualmente será obligatoria la construcción de dicha apar-  
camiento para las estaciones de servicio de carburantes e indus-  
trias de reparación de automóviles

#### TITULO IV.-

##### Restricciones especiales en zona de huerta.

Artº 20.- Sin perjuicio en lo dispuesto en el artículo 12 de esta Ordenanza,  
la distancia mínima desde las fachadas o paredes de los edificios  
a los linderos de la finca dentro de la cual se construya, será de 10  
metros. Esta distancia variará en relación con la altura del edifi-  
cio, según se determina en el artículo siguiente.

Artº 21.- La altura máxima de los edificios será normalmente de 8 metros. Por  
cada metro que aumentase la altura se aumentará igualmente en cinco  
metros la distancia de las fachadas o paredes al límite de la parce-  
la, sin que dicha altura pueda ser, en ningún caso, superior a 12  
metros.

Artº 22.- Las edificaciones en zona de huerta serán aisladas y sus paramen-  
tos o muros exteriores tratados como fachadas, formando un conjunto  
estético, ambientado dentro del paisaje.

Artº 23.- Todos los proyectos de edificación deberán ser realizados en su to-  
talidad, tanto en el número de plantas como sus obras complementa-

rias.

Los Ayuntamientos no autorizarán la primera apertura o destino de las edificaciones que intrinjan lo anteriormente prevenido.

#### TITULO IV

Restricciones especiales en zona urbanizable.

Artº 24.- En las zonas urbanizables y como consecuencia del correspondiente proyecto parcial, se establecerán, aparte de las Ordenanzas que regulen el volumen y uso de las edificaciones visibles desde la carretera, unas normas de composición que definan el criterio en cuanto al carácter de las edificaciones y los materiales de revestimiento.

Esta disposición será sólo aplicable en aquellas carreteras a las que se ha asignado una zona de protección de 200 metros de anchura.

#### DISPOSICION FINAL.

Corresponde al Consejo General de la Corporación Gran Valencia la interpretación y aclaración de estas Ordenanzas y la resolución de los casos en las mismas no previstos.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Hasta que se apruebe el Reglamento de la Corporación Administrativa Gran Valencia, se aplicarán las siguientes normas:

- 1ª.- Para acordar la demolición de las obras y edificaciones que se construyan contraviniendo estas Ordenanzas, se observarán como mínimo los trámites siguientes:
  - 1ª.- Informes de la Oficina Técnica y del Ayuntamiento afectado.
  - 2ª.- Vista del expediente y audiencia del interesado.
  - 3ª.- Propuesta de la Comisión.
  - 4ª.- Acuerdo del Consejo General.
- 2ª.- La suspensión provisional de obras en periodo de construcción, se ajustará a la tramitación siguiente:
  - 1ª.- Informe de la Oficina Técnica.
  - 2ª.- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva. En casos urgentes

7

podrá decretar la suspensión el Presidente de dicha Comisión dando cuenta a la misma en la primera sesión, para que confirme o levante la suspensión decretada.

3ª.- Las anteriores normas transitorias sobre demolición y suspensión de obras, se entienden establecidas sin perjuicio de las atribuciones que corresponden al Ayuntamiento respectivo.

---

DILIGENCIA.- La Ordenanza que antecede fué aprobada por el Consejo General de la Corporación Administrativa Gran Valencia el día 9 de Febrero de 1956, y expuesta al público para oír reclamaciones, según anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 21 del mismo mes, sin que contra ella se haya presentado reclamación alguna.

Valencia 7 de Abril de 1956.

VE BE

EL VICEPRESIDENTE 1º DEL  
CONSEJO GENERAL,

EL SECRETARIO,





## **Documento 2.11.**

Plano de urbanización y nuevas alineaciones

Municipio: VINALESA.

Tipo de documento: Proyecto parcial de desarrollo (Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca de 14 de octubre de 1949).

Ámbito: La totalidad del término municipal, aunque la mayor parte de las determinaciones afectan únicamente al casco urbano y al ensanche previsto.

Autor: Enrique Pecourt Betés.

Aprobación definitiva: 6 de marzo de 1956 (Comisión Central de Sanidad Local).

Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/410-1.





Corporación Ayuntamiento de Valencia	
Cuarto 1.º	
ENTRADA	
Núm.	999
Fecha	20 MAR 1956

La Comisión Central de Sanidad Local en sesión celebrada el día 6 del mes actual, de conformidad con los dictámenes emitidos por las Direcciones Generales de Sanidad y Arquitectura, acordó conceder su aprobación al proyecto de alineación y zonificación del Ayuntamiento de Vinalesa, como parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca.

Lo comunico a V.S. para su conocimiento y a los debidos efectos, rogándole se persone en la Secretaría de esta Corporación por sí o por delegación, para retirar el plano en el que consta la correspondiente diligencia de aprobación, al objeto de que en lo sucesivo se atenga ese Ayuntamiento a lo consignado en el plano para conceder las licencias de edificación que le sean solicitadas, tanto por lo que se refiere a líneas y rasantes como a zonificaciones.

Dios guarde a V.S. muchos años.  
Valencia 20 de Marzo de 1.956.

EL PRESIDENTE.

r. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de VINALESA.



E. PECOURT

ARQUITECTO

PLANO DE URBANIZACION Y NUEVAS ALINEACIONES

E E

V I N A L E S A (VALENCIA

ooo

MEMORIA DESCRIPTIVA

Valencia, enero, 1950

PLANO DE URBANIZACION Y NUEVAS ALINEACIONES EN

V I N A L E S A (VALENCIA)

-----ooOoo-----

M E M O R I A     D E S C R I P T I V A

CAPITULO I

GENERALIDADES.-

1.- Objeto de la Urbanización.

La población de Vinalesa, situada en la provincia de Valencia a ocho kilómetros de la Capital y en medip de la huerta en la parte Norte con acceso por carretera que deriva de la general, inmediata a Foyos y con un término municipal de 159 ectáreas, seis áreas y 25 centiáreas y 2.110 habitantes en el pasado año de 1948, tiene las características de un pueblo agrícola con alguna industria principalmente de trenzado de yute.

Su forma general es la de un caserío situado a lo largo de la carretera desde la general de Barcelona a Moncada en la Dirección E.W. Consta de dos núcleos bien definidos; el primero más inmediato a Valencia que es el núcleo principal de población, limitado por las fábricas citadas y la acequia de Moncada; y el otro consistente en un arrabal de vivienda más modesta hacia la parte Norte.

El objeto de esta Urbanización es ordenar como sola los terrenos inmediatos a los núcleos adificados, regulariz el tráfico a través de la población y crear las superficies cesarias para nuevos servicios dentro del casco de la mis

Como norma general se ha tomado la vivienda tipo cola usual en esta Zona y se ha hecho la parcelación ten

- 2 -

en cuenta las dimensiones y disposición de la misma, clasificando el tráfico de modo que queden separadas las calles de vivienda o residenciales de las de tráfico o paso. También se procura limitar la expansión de las superficies edificadas de manera que no vayan extendiéndose indefinidamente sino que el núcleo previsto quede rodeado por espacios libres que separen la construcción que pudiéramos llamar cerrada de la casa de labor aislada en medio de los terrenos de cultivo, condición que será fijada en el proyecto de ordenanzas que como apéndice acompaña a esta memoria.

### 2.- Disposiciones legales.-

Para la redacción del proyecto se ha tenido en cuenta la legislación vigente sobre urbanismo y construcción, de la cual se extractan las principales disposiciones:

Del Reglamento de Obras y Servicios municipales del 14 de julio de 1924: La forma de presentación de esta clase de proyectos que regula el Artº 5º, el ancho de las calles según el número de habitantes y su clase fijada para las de menos de 10.000 ha. de 10 m. de ancho en las de nueva formación y ocho en las que varían un paramento según el Art. 23 del mismo Reglamento.

Ley de bases de 10 de julio de 1935 en las que se fijan las atribuciones de los Ayuntamientos y la competencia municipal según la Base 11, la 13 que se refiere a la aprobación de esta clase de proyectos, la 12 que señala los servicios obligatorios (agua potable, alcantarillado, baños públicos, mercado, incendios, campos escolares y parque públicos) a preveer en dichos proyectos.-

-Las condiciones higiénicas mínimas(según) de las viviendas según Orden de 29 de febrero de 1944 y por último la relación que debe guardar este proyecto como parte del Plan de Ordenación de Valencia y su Cintura aprobado en 27 de julio de 1946 y declarado preceptivo por Ley de 18 de diciembre del mismo año.

### 3.- Topografía y Geología - Planos.-

- 3 -

La disposición general de terreno es plana con ligera pendiente hacia el Este y sin grandes accidentes. Por la parte Sur la población queda limitada por un barranco y como anteriormente se ha dicho, el núcleo principal está separado del arrabal por la acequia de Moncada y un brazo derivado de ella, estando además surcada su superficie por una red completa de acequias de riego.

La geología del lugar nos enseña que la mayor parte de la población está edificada sobre tierra vegetal (arcilla) con el nivel del agua freática a unos 10 m. por término medio.

Para el estudio de la urbanización general se ha redactado por el Ayuntamiento un plano topográfico a escala 1:1000 con planimetría únicamente y se ha tenido en cuenta por una parte en Plan de Ordenación redactado por la Oficina Técnica del Gran Valencia y por otra el material existente en dicho Organismo.

#### 4.- Caracteres de la población y su situación regional.-

La población de Vinalesa se halla situada en la parte Norte de la provincia de Valencia, a ocho kilómetros de la misma y unida a ella por carretera que partiendo de la general de Valencia a Barcelona desde el pueblo de Meliana va a Moncada. Inmediata a Vinalesa se encuentra también la población de Foyos que además de estar unida a la citada carretera general por carretera propia tiene acceso por ferrocarril eléctrico desde Valencia.

El carácter de la población es principalmente agrícola, de cultivo intensivo o huerta, si bien existen en la misma fábricas importantes de trenzado de yute. La comunicación con la Capital es intensa y diaria tanto en el transporte de productos frescos de la huerta como en las necesidades de sus habitantes respecto a enseñanza, compras y aun asistencia a espectáculos y fiestas de aquella.

Los accesos que la comunican con la Capital son principalmente la carretera de Valencia a Barcelona de la que parte la

- 4 -

particular del pueblo y el acceso desde Foyos, siendo las vías de comunicación el ferrocarril eléctrico hasta Foyos, el tranvía hasta Meliana y el autobús directo.

## CAPITULO II

DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO.-

Se ha partido de la idea fundamental de proporcionar a la población una expansión más concéntrica alrededor del eje N.S. que forma la calle Mayor. Se ha procurado en la posible evitar las destrucciones de edificios existentes, limitando la apertura de nuevas calles en zona edificada a un mínimo, se han proyectado los principales edificios públicos necesarios en una primera etapa con el fin de dotar a la población de aquellas necesidades tanto de abastecimiento como de enseñanza y recreo.

1.- Zonificación.-

Se distingue claramente como se ha dicho dos núcleos: Uno del pueblo propiamente dicho cuyas características son edificios de cierta importancia dedicados a la vida familiar y otro de menor importancia constituido por viviendas más humildes que forman arrabal y cuya proximidad al cementerio no aconseja su desarrollo. Entre uno y otro se encuentran dos fábricas yuterias que constituyen un núcleo industrial incipiente.

Por ello se proyecta en todo su desarrollo la extensión del primero clasificando las manzanas más centricas para edificación de importancia y las periféricas para vivienda agrícola del tipo propio de la región. Se amplía la zona industrial para hacer posible su extensión, previendo la posibilidad de establecer inmediato a ellas barrios obreros. En la zona del arrabal se limita éste evitando su prolongación hasta el cementerio y se crea alrededor de éste una zona de edificación prohibida.

2.- Parcelación y tráfico.-

En la parcelación se ha seguido el concepto de crear

- 5 -

manzanas que hagan posible la edificación a dos caras con una profundidad media para cada casa de 20 á 25 metros (vivienda en fachada y corral posterior)

Respecto al tráfico, siendo el ingreso principal del pueblo la carretera que arranca desde la general de Valencia a Barcelona se le da un ancho de 10 m. y se abre una vía de la misma amplitud para comunicar con la Ronda de la parte W., para evitar la actual travesía del pueblo por la calle Mayor cuyo poco ancho y lugar de las viviendas principales de la población aconseja disminuir o anular en lo posible por ella el tráfico de paso. Se crean dos vías de ronda periféricas que concurren en la parte norte del pueblo a una carretera que enlazará con la de circunvalación señalada en el Plano Ordenador del Gran Valencia.

Las calles que se amplían por un solo lado tendrán un ancho de 8 m. y las de nueva formación de 10. Las rondas tendrán 12 mtros de anchura, si bién en determinados puntos tales como la entrada del pueblo y la de la parte W se le dará un ancho de 18 metros para permitir el establecimiento de un amplio andén de peatones y una pista para bicicletas independientes de la calzada general.

El tipo de vivienda es la agrícola unifamiliar con dos plantas y fachada de seis a ocho metros. En la planta baja se desarrolla la vida familiar con tres o cuatro dormitorios, comedor, cocina y cuarto de aseo; la planta alta se destina a granero y el espacio libre posterior a corral con cobertizos para leñara y cuadras, etc. No se excluye la posibilidad de que se edifiquen casas de vivienda en pisos, cuyo emplazamiento más conveniente será en las calles del centro de la población.

### 3.- Edificios públicos.-

Son los oficiales y los de uso común. La población posee actualmente la Casa Ayuntamiento, dos grupos de escuelas nacionales y el convento-colegio de las Religiosas del



Sgdo. Corazón. En el Plan se destinan espacios para la construcción de un nuevo Grupo Escolar en el arrabal para evitar grandes recorridos a la pequeña población infantil. Un mercado en la zona Oeste que se estima necesario, pues si bien la mayor parte de la población tiene el abastecimiento de verdura fresca de su propiedad, existirán personas tales como funcionarios y obreros industriales que no poseyendo tierra deben acudir a este mercado para su diaria provisión y en él se establecerán también puestos de pescado, chacinería y otros.

En la entrada de la población y frente al Parque se dispone un solar para otro edificio de uso público (nuevo Ayuntamiento, Casino, Sala de Espectáculos, etc.)

El servicio religioso está actualmente atendido por la Iglesia parroquial, ermita del arrabal y Capilla del Colegio de Carmelitas que con las convenientes ampliaciones serán suficiente durante largo periodo.

Por último, en el límite Oeste de la población se proyecta un terreno para campo de deportes que, aunque de momento no se realice, debe tenerse en cuenta en el desarrollo posterior de la población, cuyos habitantes podrán realizar en él todos los ejercicios deportivos tan necesarios a la juventud y que servirá al mismo tiempo para reuniones al aire libre.

#### 4.- Espacios verdes y de reserva.-

Debe ser criterio decidido el limitar el crecimiento de la población dentro de los límites que señala el plano, tanto por lo que supone de economía para el Municipio en cuanto a la formación de calles y demás servicios públicos, como también en beneficio de una buena ordenación en el funcionamiento de la población.

Con la superficie prevista en el Plano para nuevos núcleos de edificación puede conseguirse una densidad de 350 habitantes por hectárea lo que supone una cantidad de los mis-

- 7 -

mos tres veces mayor de la actual, previsión suficiente ya que la situación del pueblo y la existencia de otros a poca distancia del mismo no hace posible un crecimiento mayor.

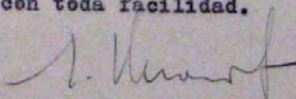
Se proyecta en el plano el parque a la entrada de la población, se conserva la actuales plazas que se desarrollarán en jardín creando además los espacios libres junto al mercado, nuevas escuelas y campo de deportes. En las inmediaciones del Cementerio se dispone una zona de proyección a base de arbolado y todo el núcleo urbanizado se rodea de una zona verde no edificable de 50 m. de profundidad. A la entrada de la población, a lo largo de la carretera de unión con la general, se dispone un barrijo jardín de 500 metros de longitud.

5.- Servicios públicos.-

La población posee en la actualidad abastecimiento de aguas potables y tiene en estudio la red de alcantarillado general.

6.- Zona industrial.-

No es deseable la industrialización del pueblo cuyas características son agrícolas, pero se conserva y prevee una zona industrial que permite la existencia y posible ampliación de las fábricas dedicadas al trenzado de yute que hoy existen en la población y que dan trabajo a una parte de la mano de obra de la misma. La situación de esta zona industrial es bastante conveniente ya que bajo el punto de vista de los vientos está en la parte N.O. del pueblo, si bien de todos modos esta condición no es capital ya que dichas fábricas con fuerzas eléctrica no producen además humos ni gases; por otra parte inmediato a ellas está la acequia cuyo caudal permite la evacuación de las aguas industriales con toda facilidad.



P R O Y E C T O

DE

ONDENANZAS REGULADORAS DE LA CONSTRUCCION

- PARA V I N A L E S A (VALENCIA) -

-----oOo-----

Valencia, enero de 1950

PROYECTO DE ORDENANZAS REGULADORAS DE LA CONSTRUCCION

- PARA V I N A L E S A (VALENCIA) -

-----oOoO-----

GENERALIDADES.-

En desarrollo en la ejecución de un Plano de Urbanización solo se conseguirá sea eficaz y de acuerdo con las directrices señaladas en dicho Plano cuando haya una Ley que regule y ordene la construcción de edificios bajo todos sus aspectos.

Para ello están las Ordenanzas de la Construcción; en el presente caso se han redactado teniendo como norma y directriz las del Plan General de Ordenación de Valencia y su Comarca preceptivas en toda la zona que dicho Plan abarca. Estas Ordenanzas son las que a continuación se exponen.

CAPITULO I  
ZONIFICACION

Artº. 1º.- En el Plano General de Vinalesa se distinguen tres zonas bien definidas de construcción que son las siguientes:

- a) Zona de edificación de vivienda.-  
Núcleo general de la población limitado por los espacios verdes de circunvalación excepte la siguiente:
- b) Zona industrial.-  
Formada por el núcleo de las fábricas existentes más los terrenos que para su ampliación se señalan en dicho Plano comprendidos entre las acequias Mayer y de la Fila.
- c) Zona de barrie-jardín e edificación abierta.-  
Establecida a lo largo de la carretera de acceso a la general de Valencia a Barcelona y que se extiende desde el parque de la entrada del pueblo hasta 500 metros en dirección a aquella. Se construirán edificaciones aisladas, separadas a lo menos 5 m. de la alineación oficial y la superficie cubierta no rebasará el 25% de la total del solar.

Artº. 2º.- La zona de vivienda puede a su vez subdividirse en los núcleos siguientes:

- 1.- Núcleos actuales.-  
Comprenden los sectores en que existe la edificación ya realizada en los cuales se establece una ordenación de alturas, volúmenes, dimensiones de patios, etc. para conservar y mejorar la salubridad y la estética de la misma.

- 2.- Ensanches futuros.-  
Zonas de terrenos disponibles para edificación en general más modesta en los que se mejera las condiciones sanitarias por el menor aprovechamiento del terreno tanto en altura de los edificios como en las superficies libres que deben establecerse, que se desarrollarán principalmente al Este y al Oeste de la población y dos barrios obreros al Sur y al Noreste.
- 3.- Zonas comerciales.-  
Sector donde junto con la vivienda se permitirá la construcción de edificios para tiendas, edificios administrativos, espectáculos, etc. sujetos a los respectivos reglamentos que regulan la construcción de los tales, y que se desarrollarán en las calles Mayer Dr. Mellá y Barrio de future mercado.
- 4.- Zonas de tolerancia industrial.-  
Sector donde se permite el establecimiento de pequeños talleres en general de trabajo manual cuyas características no den lugar a industrias incómodas, insalubres e peligrosas, que pueden establecerse en los ensanches futuros y Barrio del Arrabal, exceptuando los terrenos previstos para barrios obreros.
- 5.- Zonas de ordenanza especial.-  
En aquellos sectores especialmente plazas y parques, donde formando el conjunto de las edificaciones una unidad deban regularse por disposiciones especiales; que afectarán las plazas del Parque, Del Castillo y de la Iglesia.

Artº. 3º.- Las edificaciones en cada zona serán exclusivamente las propias de la misma con las características que se señalan en artículos posteriores de esta ordenanza.

## CAPITULO II

### SOLARES, TERRENOS NO EDIFICABLES, EXPROPIACIONES.

- Artº. 4º.- Se considera solar edificable toda porción de terreno, con fachada a calle señalada en el plano de urbanización, con sus lindes medianeros aproximadamente perpendiculares al eje de la calle y sobre la que se puede proyectar y construir un edificio que cumpla las condiciones señaladas en los correspondientes artículos de estas Ordenanzas.
- Artº. 5º.- No son terrenos edificables:
- a) Los espacios destinados a calles, plazas y terrenos de reserva.
  - b) Los que no cumplan alguna de las condiciones señaladas en el artículo 4º.
- Artº. 6º.- Las parcelas de propiedad particular que no sean edificables podrán expropiarse por el Ayuntamiento de acuerdo con las disposiciones que rigen la Ley de expropiación forzosa.
- Artº. 7º.- En todos los terrenos del término municipal no comprendidos en la zona urbanizada se podrán edificar casas de labor u otros edificios aislados siempre que cumplan las condiciones propias de su destino, ocupen menos de la décima parte de la superficie total de la parcela y se sujeten a las distancias y servidumbres que señala el Código Civil vigente; el Ayuntamiento podrá denegar el permiso de construcción siempre que a su juicio lo estime pertinente.

### CAPITULO III

#### ALTURA Y VUELOS

Artº. 8.- Las alturas máximas de los edificios y los vuelos de los elementos salientes, tales como balcones y cornisas - corresponderán al ancho de la calle donde se construyan edificios para lo cual se clasifican éstas en las siguientes categorías:

- 1ª.- Calles mayores de 12 metros.
- 2ª.- Calles de 10 a 12 m. ambos inclusive.
- 3ª.- Calles de 6 a 10 metros.
- 4ª.- Calles menores de 6 metros.

Artº. 9.- La altura total de los edificios desde la rasante de la acera hasta la línea de coronamiento será la siguiente:

a) Zona de núcleos actuales.-

- Calles de más de 12 m. Altura máxima permitida 12'50 m. correspondiendo aproximadamente a 4 plantas.
- Calles de 10 a 12 m. Altura máxima 10 m. correspondiendo aproximadamente a 3 plantas.
- Calles de 6 a 10 m. Altura máxima 7 m. correspondiendo aproximadamente a dos plantas.
- Calles menores de 6 m. Altura máxima igual a 6 m. correspondiendo aproximadamente a una planta con desván para cosechas.

b) Calles de nueva formación.-

En las calles de nueva formación correspondiente a los ensanches futuros, según el párrafo 2º del artículo 2º de estas Ordenanzas, la altura máxima permitida será la siguiente:

- Calles de más de 12 m. Altura máxima 10 m. correspondiendo aproximadamente a 3 plantas.
- Calles de 10 a 12 m. Altura máxima 7 m. correspondiendo aproximadamente a 2 plantas.
- Calles menores de 10 m. Altura máxima 4 m. correspondiendo a una planta.

En las plazas corresponderá la altura de la calle de mayor ancho que afluya a la misma. En las zonas de barric-jardín altura máxima 7 m. con dos plantas y semisótanos no habitables.

Artº. 10.- Edificios de esquina.-

En los edificios de esquina regirá la altura de la calle principal en una longitud de fachada en la calle secundaria igual al ancho de dicha calle.

Artº. 11.- Sobre la altura máxima permitida podrá elevarse la construcción hasta el límite que señale la línea a 45º sexagésimas que partiendo de la cornisa según las alturas anteriores se dirija hacia el interior de la manzana.

Artº. 12. Las alturas mínimas de las diferentes plantas serán las siguientes:

- Plantas bajas.- 3,40 m.
- Plantas altas.- 2,80 m.

Estas alturas se entienden como luz interior de suelo a techo, teniendo en cuenta para la altura total el grueso del forjado.

Cuando la planta alta se dedique a desván o depósito de cosechas puede dejarse el techo inclinado siguiendo la línea de cubierta, teniendo como mínimo en la fachada la altura de 2 m.

Artº. 13.- En la zona de núcleos actuales se permitirá la distribución a base de patios de luces cerradas con las dimensiones siguientes:

Calles de más de 12 m.	Superficie mínima 16 m <sup>2</sup> . con lado mínimo de 4 m.
Calles de 10 a 12 m.	Superficie mínima 12 m <sup>2</sup> . con lado mínimo 3 m.
Calles menores de 10	Superficie mínima 9 m <sup>2</sup> . con lado mínimo de 3 m.

En los ensanches futuros no se permitirá la construcción de patios cerrados, haciéndose la distribución a base de formas lineales en T, L, U o rectas con separación mínima de 4 m. entre los distintos cuerpos de la edificación.

En las zonas de barrio-jardín no se permitirán patios en ningún caso.

Artº. 14.- En los casos de edificación con fachadas anterior y posterior a calles de diferentes anchos, la altura máxima de edificación será la de la calle a que cada fachada recaiga, observándose para la separación entre las diversas alturas la regla de la línea a 45º grados que partiendo de la fachada de la calle de ancho inferior se dirija hacia la fachada opuesta.

Artº. 15.- Queda prohibido toda clase de torrecos y otros elementos decorativos sobre la línea de cornisa, exceptuándose los cuerpos de escalera a efectos de su acceso a las terrazas y aquellos otros casos en que siendo el edificio de uso público o por su carácter monumental pueda autorizarlo el Ayuntamiento previo examen del correspondiente proyecto.

Artº. 16.- Vuelos.-  
Los vuelos de balcones tendrán un máximo igual al 5% de la anchura de la calle y a una altura mínima de 3'50 m. a partir de la rasante de la acera.  
En las calles de ancho de 10 o más metros se autorizarán rejas, en la planta baja con vuelo máximo de 30 cms.

#### CAPITULO IV

#### CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Artº. 17.- Todas las viviendas se ajustarán a las condiciones que establece la Fiscalía de la Vivienda, a los artículos de estas Ordenanzas y a las siguientes normas:

Artº. 18.- Los dormitorios tendrán luz y ventilación directa con unas dimensiones mínimas en superficies de 6 m<sup>2</sup>. para los de una sola cama y de 10 m<sup>2</sup>. para los de 2 camas. Su acceso será directo desde el vestíbulo, sala de estar o corredor.

Artº. 19.- Los comedores y salas de estar tendrán una dimensión mínima en superficie de 10 m<sup>2</sup> y no comunicarán directamente con los cuartos de aseo.

Artº. 20.- Las cocinas tendrán una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>; en el caso de proyectarse cocina-comedor, la cocina podrá reducirse a un nicho en la estancia en el que quepan el fregadero, bance de cocina y despensa; en este caso la cocina-comedor tendrá una superficie mínima de 14 m<sup>2</sup>.

Artº. 21.- Cuartos de aseo.- Los cuartos de aseo tendrán como mínimo, inodoro, lavamanos y ducha; el inodoro tendrá un empla-

zamiento de 80 cms. de ancho por 1 metros de longitud, el lavabo 0'90 m. de anchura por 0'80 de separación entre paredes y la ducha unas dimensiones mínimas de 0'70 x 0'80 m.

- Arts. 22.- Los paramentos de cocinas y cuartos de aseo irán impermeabilizados con chapado de azulejos u otro revestimiento conveniente hasta la altura de 1'60 m.
- Arts. 23.- Todas las viviendas tendrán instalación de agua corriente, luz eléctrica y desagües que se ajustará a los correspondientes Reglamentos; la evacuación de aguas usadas, en los casos que no sea posible de otro modo, se hará a fosa séptica y pozo absorbente.
- Arts. 24.- Cuando la planta baja se destine a vivienda estará elevada por lo menos treinta (30) centímetros sobre la rasante de la acera; la entrada de carros procurará hacerse por acceso diferente al de la vivienda y caso de no ser posible se dejará por el interior de la vivienda un paso hasta el corral al nivel de la acera, pero los dormitorios de dicha planta baja se elevarán 16 cms. sobre dicho nivel por medio de un relleno de escoria, casquete o canto rodado, o bien por un forjado de tabiquillos dejando cámara de aire.
- Arts. 25.- Las viviendas inmediatas a la cubierta dejarán cámara de aire interpuesta entre el techo interior y aquella, sea en terraza o tejado; esta cámara de aire tendrá huecos de ventilación al exterior.

#### CAPITULO V

#### ESTABLOS E INDUSTRIAS

- Art. 26.- Las casas de tipo agrícola tendrán sus establos separados por lo menos cuatro metros de la inmediata dependencia de habitación; la casa puede estar comunicada con dichos establos por corredor o dependencia destinada a almacén con doble puerta a la salida de la vivienda y a la entrada del estable.
- Arts. 27.- Las industrias autorizadas en la zona residencial se instalarán con las debidas condiciones de aislamiento de motores, hornos y máquinas para no causar molestia a los habitantes ni perjuicio a los edificios. No se autorizarán instalaciones de motores eléctricos cuya fuerza total sea superior a 5 (cinco) C.V. y en ningún caso motores de vapor o explosión. No se permitirán industrias de trabajo nocturno.
- Arts. 28.- Todos los establecimientos de artículos alimenticios tendrán el departamento de venta con su mostrador y paredes revestidas hasta la altura de 2 (dos) metros con materiales fácilmente lavables; este departamento será distinto del almacén si lo hubiere.
- Arts. 29.- Las cuadras colectivas y vaquerías solo se permitirán en la zona de cintura; el edificio tendrá sus ventanas orientadas al N.E. y S.E., la superficie libre de ventanas será de 0'40 m<sup>2</sup>. por cabeza de ganado, 8 m<sup>3</sup>/3 por cabeza como volumen de la dependencia y 25 m<sup>2</sup>/2 por cabeza como superficie del suelo. Paredes y suelo llevarán revestimiento hidráulico fácilmente baldeable. Las puertas abrirán hacia afuera con puertas de 1'60 a 2'50 y una cada 20 cabezas.  
En ningún caso se permitirá en la zona de vivienda el establecimiento de porquerizas, apriscos, gallineros, conejeras, etc. cochiqueras.



- Artº. 30.- Se permitirá en la zona de residencia la construcción de almacenas comerciales, de frutas y granos, siempre que los productos que se destinan no estén clasificados entre las materias incómodas, insalubres o peligrosas. Los pajares y heniles solo se permitirán en calles de ancho superior a 10 m.; tendrán edificación propia sin permitir vivienda sobre ellos y en las medianeras se establecerán certafuegos.
- Artº. 31.- Solo se permitirá la instalación de fábricas en la zona industrial señalada en el plano de urbanización, y se sujetarán a las condiciones necesarias de depuración de aguas, absorción de humos y polvos y demás para no producir molestias a la vecindad.
- Artº. 32.- Para la clasificación de industrias incómodas, insalubres o peligrosas se seguirá el cuadro o relación adoptados por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia.
- Artº. 33.- En los locales para espectáculos públicos se cumplirá cuanto preceptúa el Reglamento de 3 de mayo de 1935.

## CAPITULO VI

## TRAMITACION DE LICENCIAS

- Artº. 34.- El propietario que desee construir un edificio sobre solar edificable presentará en el registro de entrada del Ayuntamiento de Vinalesa los siguientes documentos:
- a) Instancia al Sr. Alcalde en la que se especifique además de las generales, condiciones sobre situación del solar, clase de edificio, técnico director de la obra y demás datos pertinentes.
  - b) Planos a escala 1:100 de todas las plantas diferentes de la construcción, fachadas o alzados, sección y estructura de la misma, indicando además someramente el trazado de las instalaciones y situación y dimensiones de la fosa séptica. En el caso de construcciones especiales (depósitos de agua, silos, edificios para espectáculos, etc.) se acompañarán detalles estructurales de los principales elementos a escala 1:20 como mínimo.
  - c) Plano de emplazamiento del solar a escala 1:1000 con el número del solar, calle en que está situado y orientación magnética.
  - d) Memoria descriptiva de las obras con un breve resumen de la disposición de las plantas, materiales de construcción, clase de instalaciones y datos sobre las principales dimensiones, situación, destino, presupuesto global y renta.
- Los documentos b) c) y d) serán redactados y suscritos por los técnicos legalmente autorizados para ello. La instancia la suscribirá con el propietario el técnico o técnicos directores de las obras.
- Artº. 35.- Estos documentos se presentarán por triplicado con el fin de que el Ayuntamiento pueda cumplir los trámites reglamentarios. En el caso de que hayan de intervenir en la concesión del permiso otros Organismos públicos, se añadirán los documentos precisos para la completa tramitación.

- Artº. 36.- El Ayuntamiento, previo informe de sus técnicos y de acuerdo con estas Ordenanzas, librará la correspondiente licencia de obras a la que aplicará los arbitrios que tenga fijados en la Ordenanza correspondiente.
- Artº. 37.- Concedido el permiso el Ayuntamiento por medio de sus técnicos fijará la línea y rasante a que han de sujetarse las obras, las que podrá inspeccionar durante su ejecución para comprobar si se ajustan a lo solicitado.
- Artº. 38.- Terminadas las obras se librará certificación del hecho por el técnico director de las mismas, el Ayuntamiento comprobará su coincidencia con lo solicitado y dará la licencia para ser utilizadas.
- Artº. 39.- Durante las obras se cumplirán por el constructor todas las condiciones que se fijan en el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo de 31 de enero de 1940.
- Artº. 40.- Las instalaciones de motores y aparatos industriales se solicitarán según los trámites de expediente contradictorio y exposición al público en los plazos que previene la Ley.

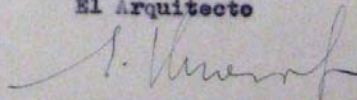
#### CAPITULO VII

##### DEMOLICIONES - OBRAS SIN LICENCIA.

- Art. 41.- Las demoliciones y derribos de obras particulares se efectuarán previa licencia municipal solicitada por medio de instancia al Ayuntamiento en la que se consignará situación y descripción de la finca, nombre del propietario y técnico director del derribo.
- Art. 42.- El Ayuntamiento podrá fijar horas de trabajo y otras condiciones de la demolición, para evitar molestias al vecindario. El técnico director hará cumplir las disposiciones para seguridad e higiene de los operarios.
- Art. 43.- Las obras que se realicen sin licencia municipal serán paralizadas por el Ayuntamiento. Si se ajustan en todos sus detalles podrán ser legalizadas con la tramitación previa que señalan estas Ordenanzas en sus artículos 36 al 40, y la sanción que determinen las Ordenanzas de Arbitrios. Las obras que vulneren estas Ordenanzas se ajustarán a cuanto se preceptúa en los anteriores artículos y se demolerá la parte de obra que no los cumpla.
- Art. 44.- Todas las obras, su tramitación y relación entre el Ayuntamiento y los propietarios con motivo de las mismas, se ajustarán a la vigente legislación municipal y a cuantas disposiciones se promulguen sobre dicha materia.

Valencia para Vinalesa, enero de 1950

El Arquitecto



ANEXO nº 1. Documentos legislativos y normativos

ANEXO nº 2. Documentos urbanísticos

**ANEXO nº 3. Otros documentos**



### **Documento 3.1.**

LA CHARTE D'ATHÈNES de 1933

Fuentes: LE CORBUSIER: *La Charte d'Athènes*, Collection Forces Vives, Editions de Minuit (*Introducción de Jean Giraudoux y traducción de CAPELLA, Juan Ramón: Le Corbusier, Principios del Urbanismo, 4ª Edición*), Madrid: Ariel Quincenal, 1979.

Nota:

Se han incluido únicamente los epígrafes.



## LA CHARTE D'ATHÈNES (1933)

### PRIMERA PARTE

#### GENERALIDADES. LA CIUDAD Y SU REGIÓN

1. La ciudad no es más que una parte del conjunto económico social y político que constituye la región.
2. Yuxtapuestos a lo económico, a lo social y a lo político, los valores de orden psicológico y fisiológico, ligados a la persona humana introducen en la discusión preocupaciones de orden individual y de orden colectivo. La vida solamente se despliega en la medida en que concuerdan los dos principios contradictorios que rigen la personalidad humana: el individuo y el colectivo.
3. Estas constantes psicológicas y biológicas experimentarán la influencia del medio: situación geográfica y topográfica, situación económica, y situación política. En primer lugar, la situación geográfica y topográfica, la índole de los elementos, agua y tierra, la naturaleza, el suelo, el clima...
4. En segundo lugar, la situación económica. Los recursos de la región, contactos naturales o artificiales con el exterior...
5. En tercer lugar, la situación política; sistema administrativo.
6. Ciertas circunstancias particulares han determinados los caracteres de la ciudad a lo largo de la historia: la defensa militar, los descubrimientos científicos, las sucesivas administraciones, el desarrollo progresivo de las comunicaciones y de los medios de transporte (rutas terrestre, fluviales o maquinas, ferrocarriles y rutas aéreas).
7. Las razones que presiden el desarrollo de las ciudades están, pues sometidas a cambios continuos.
8. El advenimiento del maquinismo ha provocado inmensas perturbaciones en el comportamiento de los hombres, en su distribución sobre la tierra y en sus actividades mismas; movimiento irrefrenado de concentración en las ciudades al amparo de las velocidades mecánicas; evolución brutal sin precedentes en la historia. El caos ha entrado en las ciudades.

### SEGUNDA PARTE

#### ESTADO CRÍTICO ACTUAL DE LAS CIUDADES. CRÍTICAS Y REMEDIOS

##### HABITACIÓN – ORSERVACIONES

9. En el interior del núcleo histórico de las ciudades, así como en determinadas zonas de expansión industrial del siglo XIV, la población es demasiado densa (se llega a sumar hasta mil e incluso mil quinientos habitantes por hectáreas).
10. En los sectores congestionados, las condiciones de habitabilidad son nefastas por falta de espacios suficiente para el alojamiento, por falta de superficies verdes disponibles y, finalmente, por falta de cuidados de manteniendo para las edificaciones (explotación basada en la especulación). Estado de cosas agravado todavía más por la presencia de una población con nivel de vida muy baja, incapaz de adoptar por sí misma medidas defensivas (la mortalidad llega a alcanzar el veinte por ciento).
11. El crecimiento de la ciudad devora progresivamente las superficies verdes, limítrofes de sus sucesivas periferias. Este alejamiento cada vez mayor de los elementos naturales aumenta en igual medida el desorden de la higiene.
12. Las construcciones destinadas a viviendas se hallan repartidas por la superficie de la ciudad en contradicción con las necesidades de la higiene.
13. Los barrios más densos se hallan en las zonas menos favorecidas (vertientes mal orientadas, sectores invadidos por neblinas o gases industriales, accesibles a las inundaciones, etc.).

14. Las construcciones aireadas (viviendas acomodadas) ocupan las zonas favorecidas, al abrigo de vientos hostiles, con vistas seguras y graciosos desahogos sobre perspectivas paisajistas: lago, mar, montes, etc., y con abundante exposición al sol.
15. Esta distribución parcial de la vivienda está sancionada por el uso y por unas disposiciones municipales que se consideran justificadas: zonificación.
16. Las construcciones levantadas a lo largo de las vías de comunicación y en las proximidades de los cruces son perjudiciales para la habitabilidad: ruidos, polvo y gases nocivos.
17. El tradicional alineamiento de las viviendas al borde de las calles sólo garantiza la exposición al sol a una parte mínima de los alojamientos.
18. La distribución de las construcciones de uso colectivo dependientes de la vivienda es arbitraria.
19. Las escuelas, en particular, se hallan frecuentemente situadas en vías de circulación y demasiado alejadas de las viviendas.
20. Los suburbios se ordenan sin plan alguno y sin vinculación normal con la ciudad.
21. Se ha tratado de incorporar los suburbios en el ámbito administrativo.
22. A menudo los suburbios no son más que una aglomeración de barracas donde la indispensable viabilidad resulta difícilmente rentable.

#### HABITACIÓN – EXIGENCIAS

23. En lo sucesivos, los barrios de viviendas deben ocupar los mejores emplazamientos en el espacio urbano, aprovechando la topografía, teniendo en cuenta el clima y disponiendo de la insolación más favorable y de los espacios verdes oportunos.
24. La determinación de las zonas de habitación debe estar dictada por razones de higiene.
25. Deben imponerse densidades razonables según las formas de habitación que ofrece la propia naturaleza del terreno.
26. Debe señalarse un número mínimo de horas de exposición al sol para toda vivienda.
27. Debe prohibirse la alineación de las viviendas a lo largo de las vías de comunicación.
28. Que se tengan en cuenta los recursos técnicos modernos para construir habitaciones altas.
29. Las construcciones altas, situadas a gran distancia unas de otras, deben liberar el suelo en favor de grandes superficies verdes.

#### ESPARCIMIENTOS – ORSERVACIONES

30. Las superficies libres son, en general, insuficientes.
31. Cuando las superficies libres tienen suficiente extensión, a menudo están mal distribuidas y resultan, por ello, poco útiles para la masa de los habitantes.
32. La ubicación periférica de las superficies libres no se presta al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en las zonas urbanas congestionadas.
33. Las raras instalaciones deportivas, en general, a fin de emplazarlas en las proximidades de los usuarios, estaban instaladas provisionalmente en terrenos destinados a futuros barrios de viviendas o industriales. Precariedad y trastornos incesantes.
34. Los terrenos que podrían ser destinados a las horas libres semanales se hallan a menudo mal comunicadas con la ciudad.

#### ESPARCIMIENTOS – EXIGENCIAS

35. En lo sucesivo, todo barrio residencial debe contar con la superficie racional de los juegos y deportes de los niños, de los adolescentes y de los adultos.
36. Los islotes insalubres deben ser demolidos y sustituidos por superficies verdes: con ello los barrios limítrofes resultarán saneados.



37. Las nuevas superficies verdes deben asignarse a fines claramente definidos: deben contener parques infantiles, escuelas, centros juveniles o construcciones de uso común, vinculado íntimamente a la habitación.
38. Las horas libres semanales deben pasarse en lugares favorablemente preparados: parques, bosques, terrenos deportivos, estadios, playas, etc.
39. Parques, terrenos deportivos, estadios, playas, etc.
40. Deben estimarse los elementos existentes: ríos, bosques, colinas, montañas, valles, lago, mar, etc.

#### TRABAJO – OBSEVACIONES

41. Los sitios de trabajo ya no hallan dispuestos racionalmente en el interior del complejo urbano: industria, artesanía, negocios, administración y comercio.
42. La vinculación entre la habitación y los lugares de trabajo ha dejado de ser normal; impone unos trayectos desmesurados.
43. Las horas-punta de afluencia de los transporte acusan un estado crítico.
44. Debido a la falta de todo programa –crecimiento incontrolado de las ciudades, ausencia de previsiones, especulación del suelo, etcétera–, la industria se instala al azar.
45. En las ciudades, las oficinas se han concentrado en barrios de negocios. Estos, instalados en los lugares privilegiados de la ciudad, dotados de los medios de circulación más completos, pronto son presa de la especulación. Como se trata de negocios privados, falta la organización útil para su desarrollo natural.

#### TRABAJO – EXIGENCIAS

46. Las distancias entre los lugares de trabajo y las viviendas deben ser reducidas al mínimo.
47. Los sectores industriales deben ser independientes de los sectores de habitación; unos y otros deben estar separados por una zona verde.
48. Las zonas industriales deben hallarse junto al ferrocarril, el canal y al camino.
49. La artesanía, íntimamente vinculada a la vida urbana, de la que procede directamente, debe poder ocupar lugares claramente determinados en el interior de la ciudad.
50. El centro de negocios, dedicado a la administración privada o pública, debe contar con buenas comunicaciones con los barrios de viviendas, al igual que con las industrias o la artesanía que ha quedado en la ciudad o en sus proximidades.

#### CIRCULACIONES – OBSEVACIONES

51. La actual red de vías urbanas es el conjunto de ramificaciones desarrolladas en torno a las grandes vías de comunicación. Estas últimas se remontan en el tiempo, en Europa, mucho más allá de la Edad Media, y a veces, incluso, de la antigüedad.
52. Las grandes vías de comunicación fueron concebidas para el tránsito de peatones o de carruajes; hoy no responden ya a los medios mecánicos de transporte.
53. Las dimensiones de las calles, inadecuadas para el futuro, se oponen a la utilización de las nuevas velocidades mecánicas y a la expansión regular de la ciudad.
54. Las distancias entre los cruces de las calles son demasiado pequeñas.
55. La anchura de las calles es insuficiente. El intento de ensancharlas resulta a menudo una operación costosa y además ineficaz.
56. Ante las velocidades mecánicas, la red de calles muestra irracional, carente de exactitud, de flexibilidad, de diversidad, de adecuación.
57. Los trazados suntuarios, con finalidad representativa, han podido o pueden constituir graves dificultades para la circulación.
58. En numerosos casos, la red ferroviaria se ha convertido, con la extensión de la ciudad, en un grave obstáculo para la urbanización. Esta red encierra barrios de viviendas, privándolos de contactos útiles con los elementos vitales de la ciudad.

## CIRCULACIONES – EXIGENCIAS

59. A partir de estadísticas rigurosas, deben realizarse análisis útiles del conjunto de la circulación en la ciudad y en su región, trabajo que revelará cuáles son los puntos de congestión así como el carácter del tráfico.
60. Las vías de circulación deben clasificarse según su naturaleza y construirse en función de los vehículos y de sus velocidades.
61. Los cruces de tráfico intenso se ordenarán en forma de circulación continua mediante cambios de nivel.
62. El peatón debe poder seguir caminos distintos a los del automóvil.
63. Las calles deben diferenciarse según su destino: calles de vivienda, calles de paseo, calles de tránsito y arterias principales.
64. Las zonas verdes deben aislar, en principio, los cauces de gran circulación.

## PATRIMONIO HISTÓRICO DE LAS CIUDADES

65. Los valores arquitectónicos deben ser salvaguardados (edificios aislados o conjuntos urbanos).
66. Los testimonios del pasado serán salvaguardados si son expresión de una cultura anterior y si responden a un interés general...
67. Si su conservación no implica el sacrificio de poblaciones mantenidas en condiciones malsanas...
68. Si es posible remediar el perjuicio de su presencia con medidas radicales: por ejemplo, la desviación de elementos de circulación vitales, o incluso el desplazamiento de centros considerados hasta ahora como inmutables.
69. La destrucción de tugurios en los alrededores de los monumentos históricos dará ocasión a la creación de superficies verdes.
70. La utilización de los estilos del pasado, con pretextos estéticos en las nuevas construcciones alzadas en las zonas históricas tiene consecuencias nefastas. El mantenimiento de semejantes usos o la introducción de tales iniciativas no será tolerado en forma alguna.

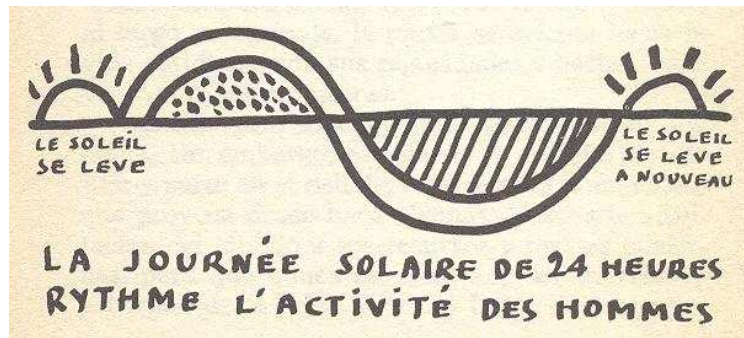
## TERCERA PARTE

### CONCLUSIONES

#### PUNTOS DOCTRINALES

71. La mayoría de las ciudades estudiadas presentan hoy una imagen caótica. Estas ciudades no responden en modo alguno a su destino, que debiera consistir en satisfacer las necesidades primordiales, biológicas y psicológicas, de su población.
72. Esta situación revela, desde el comienzo de la era de las máquinas, la superposición incesante de los intereses privados.
73. La violencia de los intereses privados provoca una desastrosa ruptura de equilibrio entre el empuje de las fuerzas económicas, por una parte, y la debilidad del control administrativo y la impotencia de la solidaridad social, por otro.
74. Aunque las ciudades se hallen en estado de permanente transformación, su desarrollo se dirige sin precisión ni control, y sin que se tengan en cuenta los principios del urbanismo contemporáneo, elaborados en los medios técnicos cualificados.
75. La ciudad debe garantizar, en los planos espiritual y material, la libertad individual y el beneficio de la acción colectiva.
76. La operación de dar dimensiones a todas las cosas en el dispositivo urbano únicamente puede regirse por la escala del hombre.
77. Las claves del urbanismo se contienen en las cuatro funciones siguientes: habitar, trabajar, recrearse (en las horas libres), circular.

78. Los planes determinarán la estructura de cada una de los sectores asignados a las cuatro funciones clave y señalarán su emplazamiento respectivo en el conjunto.
79. El ciclo de las funciones cotidianas: habitar, trabajar, recrearse (recuperación), será regulado por el urbanismo dentro de la estricta economía de tiempo. La vivienda será considerada como el centro mismo de las preocupaciones urbanísticas y como el punto de unión de todas las medidas.
80. Las nuevas velocidades mecánicas han transformado el medio urbano al introducir en él un peligro permanente, al provocar el embotellamiento y la parálisis de las comunicaciones y al comprometer la higiene.
81. Hay que revisar el principio de la circulación urbana y suburbana. Hay que efectuar una clasificación de las velocidades disponibles. La reforma de la zonificación que armonice las funciones claves de la ciudad, creará entre éstas vínculos naturales para cuyo afianzamiento se preverá una red racional de grandes arterias.
82. El urbanismo es una ciencia de tres dimensiones y no solamente de dos. Con la intervención del elemento altura se dará solución a la circulación moderna y al esparcimiento mediante la explotación de los espacios libres así creados.
83. La ciudad debe ser estudiada dentro del conjunto de su región de influencia. El simple plan municipal será reemplazado por un plan regional. El límite de la aglomeración será función del radio de su acción económica.
84. La ciudad, definida en lo sucesivo como una unidad funcional, deberá crecer armoniosamente en cada una de sus partes, disponiendo de los espacios y de las vinculaciones en los que podrán inscribirse, equilibradamente, las etapas de su desarrollo.
85. Es de la más imperiosa necesidad que cada ciudad establezca su programa, promulgando leyes que permitan su realización.
86. El programa debe elaborarse a partir de análisis rigurosos hechos por especialistas. Debe prever las etapas en el espacio y en el tiempo. Debe unir en una fecunda concordancia los recursos naturales del lugar, la topografía del conjunto, los datos económicos, las necesidades sociológicas y los valores espirituales.
87. Para el arquitecto, ocupado aquí en tareas de urbanismo, el instrumento de medida será la escala humana.
88. El núcleo inicial del urbanismo es una célula de habitación (una vivienda) y su inserción en un grupo que forme una unidad de habitación de tamaño eficaz.
89. A partir de esta unidad-vivienda cómo se establecerán en el espacio urbano las relaciones entre la habitación, los lugares de trabajo y las instalaciones consagradas a las horas libres.
90. Para resolver esta gran tarea es indispensable utilizar los recursos de la técnica moderna. Ésta, con el concurso de sus especialistas, respaldará el arte de construir con todas las seguridades de la ciencia y los enriquecerá con las invenciones y los recursos de la época.
91. La marcha de los acontecimientos se verá influida fundamentalmente por los factores políticos, sociales y económicos...
92. Y no es aquí donde intervendría en última instancia la arquitectura.
93. La escala de los trabajos a emprender urgentemente para la ordenación de las ciudades y, por otra parte, el estado infinitamente fragmentado de la propiedad privada, son dos realidades antagónicas
94. La peligrosa contradicción observada aquí plantea una de las cuestiones más peligrosas de la época: la urgencia de regular, a través de un medio legal, la distribución de todo el suelo útil para equilibrar las necesidades vitales del individuo en plena armonía con las necesidades colectivas.
95. El interés privado se subordinará al interés colectivo.



Dibujo original de Le Corbusier incluido en la traducción española de La Carta de Atenas.

**Documento 3.2.**

“PLANES COMARCALES”, de Enrique Pecourt Betés (1934)

Fuente: Boletín del Colegio Oficial de Arquitectos, Zona de Valencia, año II, número 7, marzo – abril 1934. págs. 14 a 16.



# PLANES COMARCALES

Por E. PECOURT, Arquitecto

Para hacer llegar hasta las más modestas agrupaciones rurales de viviendas las ventajas que la Arquitectura puede y debe proporcionar, tanto en su aspecto técnico (saneamiento, construcción), como en el estético (puntos de vista agradables, aspecto general de la población) y social (lugares de paseo y reunión, espectáculos), es necesario una organización que abarque todo el territorio nacional sin que, como hasta el presente, ofrezca éste el aspecto de un inmenso páramo ayuno de toda asistencia y donde sólo se destacan los privilegiados oasis de las grandes ciudades. Los presupuestos elevadísimos que se destinan a un aumento de bienestar y lujo para las capitales de importancia y que sólo producen el afirmar con más fuerza la despoblación del agro y consiguiente saturación de los principales núcleos urbanos, con su secuela de vida cara y paro forzoso, superan a los gastos que pudiera ocasionar la creación de un mínimo de comodidades y satisfacciones a que tiene derecho todo poblado rural.

Realizar este programa en la parte que a la Arquitectura le cabe, creemos puede lograrse con facilidad si se organizaran oficinas de urbanización comarcales, y para ello apuntaremos unas ideas sin ánimo dogmático y tan sólo para indicar uno de los muchos caminos que pudieran seguirse.

Iniciado por la Sociedad de Arquitectos de Valencia y confirmado por el Colegio en los albores de su creación, se encargó a los asociados R. Liern y el que suscribe, la agrupación de los principales pueblos de las cinco provincias de Albacete, Alicante, Castellón, Murcia y Valencia, en forma que permitieran una distribución en comarcas o distritos con un Arquitecto y personal subalterno al frente de cada uno de ellos, para que todas las poblaciones gozaran de este servicio.

Los designados distribuyeron las poblaciones en la forma siguiente:

Se excluyen del estudio las poblaciones de más de 30.000 habitantes y su término municipal.

Se agrupan las restantes de modo que la suma de habitantes de las que componen el distrito sea aproximadamente de 30.000 habitantes, respondiendo a las siguientes normas:

a) Considerando para el cómputo de habitantes todas las poblaciones cuya población «de derecho» sea de más de 1.000 habitantes.

b) Reuniendo en el mismo distrito las que estén mejor relacionadas por vías de comunicación.

c) Aumentando el número de 30.000 cuando para lograrlo se hayan de reunir bastantes pueblos y conservándolo y aun rebajando este límite cuando el cupo se consiga con dos o tres poblados.

d) Los pueblos con menos de 1.000 habitantes se consideran incluidos en el distrito correspondiente sin contar su población.

## *Funcionamiento.*

Oficinas de distrito con un Arquitecto al frente, residente en la población principal, con una oficina técnica y personal adecuado (un aparejador-delineante, un topógrafo y dos auxiliares).

Un aparejador en cada uno de los pueblos del distrito que sea de 10.000 habitantes, o por cada agrupación de 10.000.

La oficina técnica de cada distrito desarrollará la parte correspondiente del plan regional, adaptará las ordenanzas de construcción a la localidad, proyectará los edificios públicos del distrito que sean de presupuesto inferior a 250.000 pesetas, dirigirá todas las construcciones públicas, hará la





Desde hace tiempo existen en Inglaterra los *Regional planning Committees*, que en 1931 alcanzaban la cifra de 104; existe asimismo la *International Federation for Town and Country planning and for Garden-cities*.

En Francia el Plan regional de París completa la ley de 14 de Marzo de 1919; se ha estudiado la urbanización de todo el litoral del departamento de Var («Costa azul») con 27 municipios.

En Alemania, a más del plan del Gross Berlín y plan regional Hamburgo-Prusiano con 30 municipios, existe el plan comarcal de la cuenca del Rhur.

En España sólo algunas disposiciones parciales indican que los poderes públicos se han preocupado de las agrupaciones rurales, pero sin llegar a dictar una ley de conjunto. Algunas de estas disposiciones son:

R. O. de Sanidad publicando instrucciones técnico-sanitarias para pequeños municipios de 3 Enero 1923.

El Estatuto municipal de 2 Julio de 1924 en su Título II, Mancomunidades municipales, y Título III, Agrupaciones forzosas de Municipios.

El Reglamento de obras y servicios municipales, en su artículo 4.º, con la obligatoriedad para los pueblos de más de 10.000 habitantes de redactar plano de población y ensanche y para las poblaciones de más de 200.000 habitantes obligación de redactar anteproyectos de urbanización de los terrenos comprendidos entre su zona de ensanche y el resto del término municipal.

El Reglamento sobre viviendas en general de 20 Diciembre de 1924.



**Documento 3.3.**

INFORME de 9 de agosto de 1939 que la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia emite sobre el Proyecto de Alineaciones de los Poblados Marítimos y zona de extensión urbana de Valencia

Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA ZONA DE VALENCIA  
Plaza de Mariano Benlliure 9  
Valencia

---

I N F O R M E

QUE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE VALENCIA EMITE SOBRE EL PROYECTO DE ALINEACIONES DE LOS  
POBLADOS MARITIMOS Y ZONA DE EXTENSION URBANA. - - - - -  
=====

Valencia 9 de Agosto de 1939  
AÑO DE LA VICTORIA

INFORME que la Junta de Gobierno del Colegio de Arquitectos de Valencia emite sobre el Proyecto de alineaciones de los Poblados Marítimos y Zona de extensión urbana. - - - - -

=====

La Junta de Gobierno del Colegio de Arquitectos de Valencia, atendiendo a la invitación expresa de la Alcaldía y cumpliendo un precepto estatutario acude a la información pública sobre el Proyecto de Alineaciones de los poblados Marítimos y Zona de extensión urbana, movida por el ferviente deseo de laborar en pró del engrandecimiento y buen nombre de nuestra Ciudad, tal como se hizo anteriormente con los Proyectos "Avenida del Oeste" y "Reforma de la Plaza de la Reina" a cuyos informes no prestaron la menor atención los Ayuntamientos que por aquel tiempo regían los destinos de Valencia, pero que la realidad, muy por encima de su poder y de nuestros desvelos, vino a ratificar, ya que a pesar del tiempo transcurrido aun están sin comenzar, debido principalmente a ser formulados con inadecuada premura; pero causando con su aprobación, un daño irreparable al comercio y a la propiedad urbana, afectada por las reformas que los expresados proyectos entrañaban.

Hoy que con la constitución del nuevo Estado, se ha restablecido la continuidad en el poder, desapareciendo la política partidista y con ella la prisa en aparentar que se hace algo aunque sea descabellado, esperamos fundadamente ser atendidos y que esta información corra mejor suerte que las precedentes.

#### EL ESTATUTO, EL MARQUES DE SOTELO Y LOS PLANOS DE INFLUENCIA URBANA Y EXTRARRADIO.

El Estatuto Municipal en su artículo 217 imponía la obligación a los Municipios de más de 30.000 almas, de redactar en el plazo de 4 años los anteproyectos de urbanización. En su artículo 180 otorgaba a los Ayuntamientos competencia para proyectar, construir y aprobar las obras comprendidas en los planos de extensión o ensanche de las Ciudades, aunque salgan de los respectivos términos municipales. En los reglamentos relativos a estos artículos se indica la documentación imprescindible para tales proyectos, figurando entre ella el Presupuesto aproximado.

Nuestro Ayuntamiento aprobó ajustándose a los mencionados preceptos el "Plano de alineaciones de la Zona de influencia Urbana situada en la Vega de la Ciudad, entre el Paseo del Mar y el Rio Turia" que lleva fecha de Diciembre de 1924; pero no satisfecho con aquel trabajo, decidió su Alcalde Sr. Marqués de Sotelo, estudiar y resolver definitivamente el plan completo de ensanche e influencia urbana de nuestra Ciudad, convocando para ello a un "Concurso Internacional". Esta idea, repetidas veces expresada, como pueden atestiguar algunos de los actuales Concejales que compartieron con él, por entonces, el Gobierno de la Ciudad, no pudo llevarse a la práctica por carecer de un plano del término suficientemente exacto y detallado; y de ahí que para obtenerlo y por consejo del Sr. Conde de Trigona, contratara el Ayuntamiento con el Instituto Geográfico y Catastral, la formación de ese plano base, que una vez terminado, constituyó una de las obras más callada, menos conocida y quizás la de mayor valor e importancia entre las muchas que Valencia debe a tan insigne Alcalde. Dicho plano hace tiempo acabado, costó más de un millón de pesetas, comprende la parte de nuestro término que se proponía urbanizar y la de los límites Alboraya, Burjasot, Mislata, Chirivella, etc. que debían, según el artículo 180 arriba citado, incluirse en los planos de extensión y ensanche de la Ciudad, excluyéndose en cambio, una porción de la Dehesa y el de Masarrochos pertenecientes al término municipal de Valencia. El plano original se dibujó a escala 1:500 y de él se hicieron gran número de reproducciones a escala 1:2000 y 1:1000 con objeto de que pudieran los técnicos estudiar la solución en conjunto. Sobre una de las reproducciones, escala 1:1000, ha trazado la Sección Técnica el proyecto de alineaciones que in-

faltaron su empeño y decisión?

LO QUE DEBE RESOLVERSE Y ESTUDIARSE ANTES DE PROYECTAR LAS ALINEACIONES.

Dicho proyecto debe ser resultado de un estudio de Urbanización que no se ha realizado, ni puede ahora realizarse y aquí coincidimos plenamente con lo expuesto en la Memoria cuando con una sinceridad digna del mayor encomio dice el autor "es cierto, que de nada han de servir el estudio y soluciones que proponen este proyecto ni cuantas otras se pudieran tantear" si no se consigue la desaparición total y absoluta de todos los pasos a nivel cuando menos, para cuantos cruzamientos, interesan las tres arterias principales del proyecto"... Añadiendo más adelante "imposible ninguna solución urbanística que interese a estas Zonas, si no se soluciona previamente el pavoroso problema de los enlaces ferroviarios", a lo cual añadiremos nosotros, que cuando las alineaciones afectan a un sector algo extenso no pueden resolverse satisfactoriamente sus dificultades si no se extiende el estudio a toda la red viaria de la comarca, al objeto de relacionar su estructura que alcanza varios kilómetros con el armazón urbano, señalando el emplazamiento de las nuevas estaciones de viajeros, de clasificación y de mercancías, trazando las acometidas de las nuevas carreteras a las estaciones, Ciudad y Puerto separando y distribuyendo debidamente el tráfico mediante nuevas vías de enlace y circunvalación y coordinando en fin el tráfico marítimo con el terrestre. Para ello deben representarse con precisión y claridad las líneas de tranvías y autobuses, los caminos para carros y camiones pesados y así planear la nueva Ciudad con sus accesos a las Playas, Zonas verdes, parques y poblados satélites; con sus Mercados, Mataderos y Ferias, con los edificios de Instrucción, Beneficencia y Religión; con Cementerios, campos de deportes, terrestres y marítimos, cámaras de depuración de materias residuales; redes de abastecimiento y distribución de fuerza, luz, gas, aguas, etc. etc. y sobre el esquema o armazón urbano donde se representen estos servicios, que son el nervio y la vida de la Ciudad, han de ir acoplándose otros servicios secundarios en graduación de mayor a menor en completa subordinación de los elementos a los fines del conjunto, para luego ir engarzando en este armazón los núcleos urbanos hasta constituir un conjunto orgánico que ofrezca como todo lo que está dotado de verdadera vida los caracteres sentidos de utilidad y belleza.

Esta es la única base firme para la determinación de las Zonas urbanas y trazados de calles, teniendo en cuenta para orientar las alineaciones de éstas, las horas de insolación, los vientos y lluvias reinantes, estudiando la parcelación de solares en forma que las líneas de fachadas convengan a los edificios que sobre ellos han de levantarse, según estos se destinen a viviendas, talleres, almacenes, etc. Se han de estudiar también los reglamentos y ordenanzas para las distintas Zonas y las anexiones convenientes de los términos municipales limítrofes extendiendo a ellas, cuando menos, las alineaciones y ordenanzas proyectadas.

Convengamos en que estamos muy lejos de ello, pero convencidos también de que es necesario hacerlo y reconocida incluso por el autor del proyecto en la Memoria citada, la inutilidad de su esfuerzo, debió comprender, no es este el momento oportuno para formar proyecto de tal extensión que tantos elementos y preparación exige, si ha de realizarse satisfactoriamente. A virtud de lo expuesto entendemos que debió circunscribir el proyecto a lo que representando caracteres de verdadera urgencia, a lo estrictamente indispensable, con lo cual se haría labor más beneficiosa para la Ciudad, al plantear el problema de sus verdaderos términos y no se habrían perdido 3 meses derrochando energías en una quimera irrealizable.

LAS TORRES DE SERRANOS, PERE BALAGUER. LOS JURADOS.

Cuando la Ciudad en 1391 necesitó una nueva puerta en sus murallas, los administradores encargaron el proyecto a Pere Balaguer el cual antes de idearlo emprendió un viaje de estudio e inspirándose en la puerta Dorada del Monasterio de Poblet trazó las maravillosas Torres de Serranos que

hoy admiramos. ¿qué hubieran pensado los prudentes Jurados de la Ciudad si 15 días después el alarife hubiera presentado a su aprobación dos o tres acuarelas de sus fachadas sin ningún estudio sobre cimentación, estructura y presupuesto?. No lo sabemos, pero de haberlo ellos aceptado, podemos afirmar que hoy día, dichas Torres no existirían, pues no siendo dignas de conservar habrían sido derribadas juntamente con las murallas, sin ningún respeto, como lo serán tantas y tantas obras que hemos visto hacer impremeditada y presurosamente por nuestros recientes Ayuntamientos, que solo consiguieron con ellas evidenciar su incompetencia y poner de manifiesto su insensatez.

### EL PROYECTO

#### LA IRREALIZABLE AVENIDA DE VALENCIA AL MAR COMO PIE FORZADO, SU INOPORTUNIDAD Y DEFECTOS.

Parece, por las manifestaciones publicadas en la prensa que uno de los más vivos deseos del Ayuntamiento es la realización de una Avenida de Valencia al Mar de 100 metros de anchura. Así se proyectó hace muchos años, cuando la vida era apacible y tranquila y no perturbaban el ánimo inquietudes sociales ni económicas; era aquella una vía de lujo de 3 Km. de largo y 100 metros de anchura para ir a la playa. No existían pasos a nivel y el Cabañal era todavía un conjunto de chozas y barracas. Se proyectó fuera de toda posibilidad económica y por ello no se llevó a efecto. Pasaron los años, se construyeron las Estaciones del Central de Aragón, una junto al Camino del Grao y otra en la Playa, la de la vía de Tarragona y después los ferrocarriles económicos. Al proyectar el año 24 el plano de influencia urbana, su autor al llegar a la fábrica de Petróleos no se atrevió a seguir cortando la población por el Mercado del Cabañal y la Zona más rica e industrial, ni a salvar los mil obstáculos que se presentaban hasta alcanzar la playa, por lo que una vez allí, la dividió en dos ramas para conducir las a la calle de la Serrería, con lo que dictó su sentencia de muerte, e hizo bien.

Al resucitarse el proyecto, la sección técnica que tenía ante sí el mismo problema pero agravado, procura sortearlo desviándola hacia el Norte y aunque con ello lo ha mejorado sigue siendo irrealizable. Veámoslo: Comienza junto a los jardines del Real sin franco acceso y a poco ya tropieza con el paso a nivel del Central de Aragón dejando a su derecha el edificio de viajeros y a la izquierda el depósito de máquinas, es decir que incide en la misma zona de maniobras, con lo que dicho paso estará siempre cerrado. Y ¡ay de Valencia sinó fuera así; no sería entonces nuestro Puerto el puerto de Aragón. Salvado este obstáculo se forma una gran plaza de donde parten calles raquíticas y con tránsito interrumpido, como ya figuraban en el antiguo proyecto. Cortamos después el Cementerio del Cabañal el cual se emplazará al Norte a poca distancia de la Avenida; más adelante encontramos otro paso a nivel que hemos de desear esté también cerrado y por fin entramos en el Cabañal derribando una extensa Zona del mismo, para formar en la playa una gran plaza, toda ella cruzada por vías férreas. Respecto a este punto, nada queremos decir y sin entrar en su aspecto antieconómico, nos limitaremos a transcribir el concepto que mereció en la Asamblea de Arquitectos celebrada en Madrid del 26 al 29 de Junio último, donde refiriéndose a las Avenidas que como la que nos ocupa dividen barrios enteros, se dice y copiamos de la página 49 del folleto titulado "Ideas generales sobre el Plan Nacional de Ordenación y reconstrucción, editado por servicios Técnicos de F.E.T. y de las J.O.N.S. Sección de Arquitectura".

"Bárbaras mutilaciones" lo titula, y escribe:

"Miramos con dolor las mutilaciones que una época bárbara ha infligido en el corazón mismo de nuestras ciudades y que son todavía método defendido por muchos urbanistas, insensibles al aliento tradicional, vital de los seres urbanos. Condenamos con energía las grandes vías que al socaire pe-



(4)

dante y vanidoso de las intensificaciones del tráfico, rasgan los órganos vivos de los barrios y sin preocuparse de su sentido funcional, armónico y espiritual, marcan simples cortes, anuncio banal y frívolo de la furia especulativa de ansiosos mercaderes, insensibles a la vida colectiva y a toda esencia fina de espiritualidad. Consecuencia directa de esta libertad y de este egoísmo ha sido la anarquía audaz y grosera que reviste el centro de nuestras urbes y que al ser escenario constante de las más intensas actividades nacionales y admiración natural de los elementos populares y rurales inculca en todos los espíritus la desmoralización, la desorientación, la desintegración".

Estos conceptos que no podemos tachar de apasionados pues se trata de ideas generales no destinadas a impugnar ningún proyecto determinado, formulan únicamente principios de estética, de biología y hasta de ética urbanística que desde luego compartimos.

Creemos demostrado que con la existencia de las actuales vías y estaciones no puede realizarse semejante Proyecto, pues aunque supusiéramos por un instante suprimidos todos esos inconvenientes, ni aun así serían aceptables sus soluciones, porque nos encontraríamos al Norte y a corta distancia con otra Avenida más ancha, la formada por el conjunto del Central de Aragón y el Ferrocarril económico del Grao, siendo entonces por ella por donde podría llevarse la Avenida sin producir gran daño, pues no afecta a ninguna construcción aprovechable ni de valor y rodea al Cabañal ~~sin~~ seccionarle, saliendo a la playa en punto próximo al de la Avenida proyectada, con la ventaja de que su trazado, ya hecho, está muy próximo al de aquella. Vemos por tanto, que ni aun desapareciendo las vías sería la mejor solución, por haber otra más lógica y económica.

Podriase también desviándola desde la Plaza de distribución hacia el Machistre o Vera dar una digna salida a nuestra Ciudad en dirección Norte, hacia Castellón y Barcelona mediante su enlace con el Camino de costa que debe unir nuestro Puerto al de Sagunto.

#### LA NUEVA AVENIDA DE TRAFICO.

La idea de unir el nuevo Puente con el Grao, cumple una necesidad y es un acierto con explicación lógica, pero caso de desaparecer el ramal del ferrocarril de Valencia al Grao, sería conveniente y económico llevarla por el trazado de aquél que es la prolongación de la Avenida de José Antonio, como se hacía en el anterior proyecto, con lo que se evitaban dos grandes Avenidas tan próximas, una de las cuales está ya trazada.

#### GRAN AVENIDA A TRAVES DEL CABAÑAL.

No es conveniente conducir el tráfico comercial por el centro de las poblaciones y si esta vía no es de tráfico no tiene explicación posible. Si solo se trata de hacer una calle más ancha y más lujosa, sin resolver un problema viario, no tiene justificación su trazado, ni compensación el daño que se infiere a la propiedad y a la Economía Valencianas.

Las calles anchas deben hacerse rodeando la población y con ello se valorizan los terrenos inmediatos sin destruir la riqueza existente.

El problema del Cabañal debe resolverse de otro modo.

Si desapareciesen las vías férreas podría llevarse una espaciosa Avenida-jardín por la calle del Dr. Lluch que limitaría la población por el Este, mientras la calle de la Serrería de 50 metros y la gran Avenida de Valencia al Mar trazada por el actual Central de Aragón la ceñirían por el Oeste y por el Norte; creando una zona verde alrededor de la población, que conservaría sus peculiares características. Si además se estudiaban salidas más amplias a la playa, abriendo algunas calles hoy interrumpidas para facilitar el tráfico formando alguna gran plaza en el interior y mejorando su comunicación con el Grao y con el campo quedarían estos poblados en buenas condiciones urbanísticas, sin mucho detrimento para la propiedad, ni excesivo coste para el municipio.

Cuanto queda dicho respecto a esta Avenida puede aplicarse también a

(2)  
 lor en la que todavía quedan edificios en buen estado y por ella discurren hoy los principales servicios urbanos.

Respecto a pequeños detalles en acierto o desacierto del trazado no podemos ni debemos entrar. En cuanto a la concepción general ya dijimos y repetimos que nos faltan elementos para enjuiciar, como le faltaron al autor para proyectar y al Ayuntamiento ahora para aprobar.

SOLUCIONES: ESTUDIO RAPIDO Y COMPLETO DEL PROYECTO.

Debe comenzarse por el estudio definitivo, del enlace ferroviario, aunque se demore su ejecución; resolver si ha de hacerse por vía de circunvalación, por túnel de enlace subterráneo si ha de adoptarse una solución mixta, estudiar también el enlace con el Puerto y luego la nueva red para la acometida de Carreteras y entonces estudiar no una sección del ensanche sino todo de una vez, en perfecta relación. Una vez resueltos estos problemas veamos cómo han obrado recientemente otras poblaciones en el asunto de sus reformas.

Bilbao celebró un Concurso Internacional de "Ideas" exigiendo el mínimo trabajo material; simples trazados sobre los planos facilitados por el Ayuntamiento y breves descripciones explicativas. El resultado colmó las más halagüeñas esperanzas pues aparte de los más destacados valores nacionales concurren otras eminencias extranjeras como Stübben, Büntz, etc. Estos trabajos sirvieron de orientación general a las oficinas técnicas municipales para proyectar el nuevo ensanche de la villa.

Burgos en 1928 y Logroño en 1935 también abrieron concursos de anteproyectos de ensanche a los que acudieron técnicos de gran valía.

Sevilla en 1930 convocó un concurso para el ensanche, al que se presentaron 12 anteproyectos con maquetas, planos aereofotográficos, etc. en los que se trazaba el esquema principal viario y los enlaces proyectados, estudiándose la red de tranvías, zonas libres e industriales, jardines etc.

Madrid en 1930 convocó un gran Concurso Urbanístico Internacional al que acudieron técnicos españoles y extranjeros de tanto prestigio como Jansen, Czokelius y Stübben, presentando estudios meritísimos y analizando el problema muy a fondo con las condiciones apuntadas.

Barcelona para estudiar el plano de extensión y enlace con las poblaciones limítrofes convocó también un concurso Internacional otorgando el premio a Jaussely sobre cuyas ideas han ido desarrollándose los sucesivos ensanches, acoplando recientemente "Le Corbusier", el enlace con las playas y Ciudad de reposo.

Una solución sería pues abrir un concurso, ya que tenemos el plano base del Instituto, hecho por iniciativa del Marqués de Sotelo para este fin

Otra consistiría en montar una oficina técnica dirigida por una personalidad de indiscutible mérito, concedora de estos problemas y que tenga ya demostrada su capacidad y suficiencia, con los auxiliares técnicos necesarios dedicados única y exclusivamente a este objeto, sin otra obligación ni ocupación.

En este trabajo deben colaborar la Junta de Obras del Puerto, División de ferrocarriles, Jefaturas de Obras públicas y las de Caminos de la Provincia y Municipio, Compañías de ferrocarriles y de Tranvías, asesores por las Cámaras de la Propiedad Urbana, de Comercio y Agrícola, la Real Academia de Bellas Artes, Colegio de Arquitectos y Asociaciones de Ingenieros, las secciones de Hacienda, de Abastos y tráfico de la Diputación y del Ayuntamiento y cuantas entidades financieras, culturales e industriales representan intereses vitales del país.

Una oficina así montada y con tales asesoramientos, puede hacer el trabajo rápidamente y con las máximas garantías de acierto.

El proyecto que informamos debe tomarse a lo sumo como un programa de necesidades o de aspiraciones.

Una u otra solución, como cualquier otro estudio urbanístico, requieren el previo conocimiento de la resolución del problema fundamental, Puer-

(b)

este plan comarcal, será perder lastimosamente el tiempo.

EL PRESTIGIO DEL COLEGIO AL SERVICIO DE VALENCIA Y DE SU ECONOMIA

El Colegio de Arquitectos al proponer que se estudie de nuevo el Proyecto, trata de conseguir que nuestra Ciudad tenga un trazado digno de ella y que sea estudiado rápidamente pero sin prisas ni precipitación. No aporta soluciones técnicas, hoy imposible de fijar, pero señala el camino para llegar al fin deseado y fundamentamente espera que nuestro Ayuntamiento siga la tradición de los beneméritos Jurados de la Ciudad que tantos monumentos y muestras de su prudencia nos legaron.

El Colegio pone al servicio de la Ciudad, su prestigio profesional y remitirá copia de este informe a las entidades propuestas como colaboradoras o asesoras del nuevo Proyecto, para que ellas juzguen nuestro trabajo y nuestro consejo. Si vieran en él deseos de entorpecer la noble emulación del Ayuntamiento o de crear dificultades abultando las ya existentes, acatará el fallo que dicten; pero si lo estiman como consejo leal y prudente no creemos que el Ayuntamiento se resuelva a desatenderlo, máxime coincidiendo con lo expuesto en la Memoria por el propio autor del proyecto el que con rasgo de noble sinceridad, lo redime de cuantos defectos se le puedan imputar, por lo que el Ayuntamiento no debió aprobarlo ni perturbar el presente y futuro desenvolvimiento de la población y economías Valencianas sin ninguna base firme ni informe técnico favorable.

#### CONCLUSION

Y para terminar, el Colegio que vé en el actual Alcalde valenciano de ilustre prosapia, la más alta y genuina representación de nuestra amada Ciudad, le invita con los respetos debidos, que trasladándose al Grao, y puesto de cara a ese mar latino que fué y ha de seguir siendo teatro de nuestras glorias y fuente de nuestra prosperidad, se olvide por un momento de Valencia como objeto principal de sus desvelos y la considere más bien como algo adherido y dependiente de su Puerto; de ese Puerto en el que nunca más debe ya repetirse que por falta de muelles de atraque, los barcos anclen fuera de la rada devengando estadias y termine para siempre la leyenda o realidad de que sea nuestro puerto el de tarifa más cara entre todos los del litoral para la carga y descarga de mercancías.

Si así lo hace, seguros estamos de que pondrá en juego todas sus energías, todo su valimiento y todos sus entusiasmos, para que nuestro Puerto se convierta en digno rival de los de Marsella y Génova dotándole de utillaje adecuado para hacer fácil, económica y rápidamente la darca o descarga de los buques, así como el trasbordo de los medios de transporte terrestres a los marítimos ó viceversa, luego, y sin concentrar todavía su pensamiento en la Ciudad, queremos que extienda por sobre de ella su mirada y la dilate hacia las tierras anchas de Aragón, de Castilla y de la Mancha; más no para detenerse en ellas sinó para contemplar en el centro de la Península a Madrid y en su remoto Occidente a Lisboa, ciudades que unidas a la nuestra, en tiempo que no debe tardar, por vías adecuadas y en línea casi recta, marcarán la ruta más corta entre ambos mares para el comercio en época de paz y estratégica en las de guerra.

Cual no será en ese porvenir que hemos de considerar cercano, sobre todo si hacemos por su advenimiento cuanto debemos y podemos, la importancia que como punto terminal de tan gran arterio de ruta comercial, ha de alcanzar nuestra querida Valencia?. Una región que a sus actividades productoras agrícolas e industriales, añada las de un tráfico intenso motivado por esa doble corriente circulatoria que lleve al interior las mercaderías importadas para su consumo o transformación y que extraiga de él para la exportación los productos de sus minas, de sus campos, de sus fábricas? no podemos esperar fundadamente que se eleve a un alto grado de florecimiento por el mayor desarrollo de las industrias existentes, la creación de otras nuevas, el establecimiento de factorías, mercados, Zonas y depósitos francos, Silos, centros de almacenaje y contratación, y en una



potencial económico, de una vida pietórica de savia y desbordante de energías? Y siendo requisito previo para que tan halagüeña perspectiva se convierta en realidad espléndida, la creación de una red viaria que sirva a la cómoda, segura y fácil circulación de trenes, tranvías, camiones, carros y toda clase de vehículos para el transporte que es base precisamente del previo estudio de la urbanización que pedimos, y al que debemos aportar todos y cada uno en la medida de sus medios, nuestro concurso para que en la consecución de ese ideal, el hacer de Valencia una Ciudad mucho más grande, rica y bella de como al nacer nuestra generación la encontramos y podamos los valencianos por nuestros esfuerzos y sacrificios y con nuestra inteligencia, nuestro entusiasmo y nuestro trabajo reivindicar el puesto de honor que merecidamente nos corresponde contribuyendo así a la reconstrucción económica y a la magnificación de esta España que se alza con ímpetus imperiales sobre la desolación y ruina de la pasada epopeya.

RESUMEN

Concretando las ideas apuntadas en la anterior exposición, la Junta de Gobierno del Colegio de Arquitectos propone al Excmo. Ayuntamiento:

Primero. Desestimar el proyecto de "Alineaciones de los Poblados Marítimos de Levante y Zona de extensión urbana" puesto que formando parte de la Ciudad su urbanización no debe estudiarse aisladamente.

Segundo. Estudiar la urbanización general de la Ciudad, en conjunto comprendiendo la reforma interior, ensanche, extrarradio, así como el Plan de extensión urbana y enlaces con los poblados limítrofes, teniendo en cuenta fundamentalmente:

- a) La misión de la Ciudad de Valencia en la futura España con sus características fundamentales.
- b) Las relaciones de la Ciudad y su Puerto con el resto de la Nación y con la comarca de las que es su Capital.
- c) El estudio definitivo de los enlaces ferroviarios, del tráfico por carreteras en toda la comarca y del marítimo, estableciendo entre ellos la debida coordinación.
- d) El estudio del Puerto y su Zona, dotándoles de los elementos necesarios y la extensión suficiente, para prevenir ampliamente su importancia y desarrollos futuros.

Tercero. Convocar un Concurso Internacional de Ideas o ante-proyectos de Urbanización que sean desarrolladas por una Oficina técnica de Urbanismo constituida por personal idóneo dedicado exclusivamente a este objeto con exclusión de otras actividades, bajo la dirección de una personalidad especializada de indiscutible capacidad y competencia.

Cuarto. Que todos estos trabajos se lleven a cabo con la urgencia requerida, pero dando el tiempo suficiente para su detenido estudio.

Valencia 9 de Agosto de 1939. Año de la Victoria.

EL DECANO-PRESIDENTE,

Victor Gosálvez.

EL SECRETARIO,

Victor Bueso.

#### **Documento 3.4.**

EXPEDIENTE DE LA SECCIÓN DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA de 1948, en el que se propone que el Ayuntamiento interese de la presidencia de la Corporación Administrativa “Gran Valencia”, se activen los trabajos para la confección de las Ordenanzas reguladoras de la edificación que desarrollan el Plan general de ordenación de Valencia y su comarca

Fuente: Archivo del Servicio de Planeamiento de Ayuntamiento de Valencia.



AN-12-2



# Excmo. Ayuntamiento de Valencia

63,

Año 1.948

SECCION

NEGOCIADO

**URBANISMO**

PROPONE. QUE EL AYUNTAMIENTO INTERESE DE LA PRESIDENCIA DE LA CORPORACION ADMINISTRATIVA "GRAN VALENCIA", SE ADTIVEN LOS TRABAJOS PARA LA CONFECCION DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION QUE DESARROLLEN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALENCIA Y SU COMARCA.-

Núm. \_\_\_\_\_ del Registro General.

Núm. \_\_\_\_\_ del Historial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
COMISION DE URBANISMO

Excmo. Señor

El Plan General de Ordenación de Valencia y su Comarca ha empezado a ser desarrollado a base de proyectos parciales de alineaciones y zonificación que va aprobando la Corporación Municipal y remitiendo a la Corporación Administrativa "Gran Valencia" para que les imprima la reglamentaria tramitación y puedan llegar a obtener validez y eficacia legales en todos los sentidos.

Los referidos proyectos parciales se vienen confeccionando sin incluir en ellos las Ordenanzas de edificación y las Especiales, por estimar que deben ser formuladas por la Oficina Técnica de la Comisión Ejecutiva de la mencionada - Corporación Administrativa "Gran Valencia" con arreglo o sujeción a las Bases Generales que a tal efecto fueron aprobadas con la Ley de 18 de diciembre de 1.946 por la que se autorizó al Gobierno para publicar la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca.

A pesar de que en las Memorias que acompañan a los expresados proyectos parciales ya se indica al remitirlos a la mencionada Comisión Ejecutiva que dichas Ordenanzas deben ser elaboradas por la misma, parece ser que los proyectos se siguen tramitando sin formular las Ordenanzas de referencia y ello causa ciertos inconvenientes a la Administración Municipal por que necesita conocer los términos concretos en que puede y debe conceder las licencias de edificación que se solicita por los particulares.

Se está en el caso pues de interesar que sean impulsados los trabajos de confección de las referidas Ordenanzas y en tal sentido esta Comisión en sesión del día de la fecha ha acordado proponer a V.E. que se dirija atenta comunicación al Excmo. Señor Presidente del Consejo de la Corpora

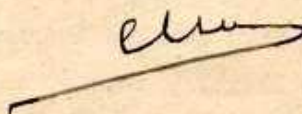


ción Administrativa "Gran Valencia" en suplica de que ordene se activen los trabajos para ultimar la elaboración de las Ordenanzas reguladoras de la edificación, que han de formar parte de los proyectos parciales de alineaciones y zonificación que desarrollen el Plan General de Ordenación de Valencia y su Comarca.

V.E. no obstante resolverá como estime más acertado.

Valencia, 9 de Julio de 1.948.-

EL PRESIDENTE,



DILIGENCIA

por Decreto de la Alcaldía de esta fecha se ha dispuesto se dé cuenta de este expediente a la Comisión Municipal Permanente.

Valencia, 10 de Julio de 1948.

El Jefe de Actas,



Sesión ordinaria celebrada por la Comisión Permanente del Excmo. Ayuntamiento el día 15 de Julio de 1948.

Dada cuenta del anterior dictamen, se acordó aprobarlo.

El Secretario,





### **Documento 3.5.**

ESCRITO DE ALEGACIÓN de 31 de marzo de 1949, de los arquitectos Luis Costa Serrano, Julio Bellot Benet y Enrique Pecourt Bétes, a la información pública de las Ordenanzas reguladoras de la edificación de la ciudad de Valencia, aprobadas por la Comisión Central de Sanidad Local el 23 de octubre de 1950

Fuente: Arxiu Històric de la Comunitat Valenciana, Gran Valencia, signatura 3/547-10.



Excmo. Sr.



D. Luis Costa Serrano, D. Julio Bellot Benet y D. Enrique Pecourt Betés, Arquitectos del Colegio de la zona de Valencia, a V.E. con el debido respeto tienen el honor de presentar la siguiente reclamación a las Ordenanzas expuestas al público en 9 de marzo pasado, según Boletín Oficial nº 58.

En nuestro criterio unas Ordenanzas de construcción deben tender a fijar esencialmente unas condiciones de salubridad, y al mismo tiempo orientar la edificación hacia las mejores soluciones de ornato, parcelación y aún tráfico. Las primeras deben imponerse de un modo riguroso cuando se considere necesarias y hasta donde permita la economía en lo conveniente; el resto de la ordenación debe referirse a ideas generales sin pretender redactar un minucioso formulario, ya que el detalle debe dejarse a los proyectistas con título profesional otorgado oficialmente, a quienes si su formación no les ha dado la oportuna habilidad esta no le será prestada por recetas, inspiradas más en tendencias, aunque respetables, personales y subjetivas que fundamentadas en leyes y normas de universal aprobación. Por último, la claridad, la mayor concisión, la inflexible interpretación y la igualdad ante la Ley sin excepciones son condiciones necesarias. Estas directrices no se cumplen en el Proyecto de Ordenanzas sometidas a información pública,.

Para facilitar el conocimiento de lo que más adelante proponemos en detalle y cada uno de los puntos del articulado, resumiremos por conceptos las modificaciones que estimamos necesarios introducir en el citado proyecto de Ordenanzas.

ALTURA MÁXIMA DE LOS EDIFICIOS.— Creemos excesivas las alturas permitidas hasta ahora en ciertas zonas. Sería conveniente fijar las alturas máximas no con relación a la calle, si no al barrio, entendiendo por tal el núcleo de manzanas rodeado por grandes vías, en las que la altura sería la correspondiente al barrio, excepto en deter-

minadas avenida centrales de gran interés comercial. La calle ancha tiene a aspecto de tal, cuando la altura de sus edificios no la ahoga. Vease el ejemplo de la calle de Colón y Avenida de José Antonio .

En las casas de esquina deben prevalecer la altura de la calle secundaria aunque cuando en la principal se consienta mayor, en una longitud de fachada tal que la esquina quede despejada para la entrada de aire y luz en la calle secundaria. Creemos además que ésta solución da mejor aspecto por la simétrica que el escalonado propuesto en las Ordenanzas, que además da idea de un aprovechamiento excesivo del terreno.

PATIOS.- Somos partidarios en principio de la abolición de patios cerrados y propugnamos en las nuevas parcelaciones edificación abierta; pero esto debe hacerse en los planes parciales y no lo que se ha proyectado como grandes manzanas de profundidad edificable de 30 y más metros, al lado de pequeñas manzanas con mezquinos patios centrales. En la zona interior de ensanche donde es difícilísimo cambiar la parcelación, los patios deben sujetarse a las disposiciones de la Fiscalía de la Vivienda- tres metros mínimo y un sexto de altura- sin encarecer más la edificación, pues estas dimensiones son tan arbitrarias como las propuestas en las ordenanzas, ya que ni unas ni otras se fundan en principios científicos de orientación, soleamiento, etc.,. Respecto a luces y vistas observar lo que fija el Código Civil.

NUMERO DE PLANTAS.- Fijada la limitación de altura máxima, dentro de ella debe permitirse edificar cualquier número de plantas - con la única observación de que la altura de cada piso sea mayor que el mínimo establecido-.

Obligar a construir el total de plantas permitidas es impedir que algunos propietarios menos opulentos edifiquen el solar. Hay ejemplos en la ciudad que muestran no perjudica a la estética de la calle una variedad de alturas dentro del paramento de la manzana - casa La Roda en Sorní, tienda de Moral en D. Juan de Austria, casa Gomez en Jorge Juan, etc.-

MIRADORES.- Los miradores deben prohibirse en absoluto en cier-

tas calles por su poco ancho o por el carácter de la zona. En los actuales ensanches se dejará al proyectista en completa libertad, con más limitación que el saliente máximo, separándose de las medianeras 60 cm. de acuerdo con el Código Civil,.

SALIENTES.- Los balcones, una vez fijado su vuelo según el ancho de la calle se proyectaran según la disposición y número que convenga. Los cuerpos salientes en planta baja solo se permitirán en calles de ancho superior a 14 metros, sin sobresalir más de un vigesimo de la acera y construídos con materiales nobles.

Se permitirán remates sobre la máxima altura cuando solo sean decorativos y utilitarios dentro de la altura máxima permitida.

Suprimirlos seria impedir hoy construir el Palacio de Caro en Pintor Sorolla, el de Dos Aguas, el Banco Hispano Americano y tantas otras obras dignísimas. En el primer caso ocuparan como máximo la mitad de la fachada. Prohibirlos es pretender una silueta de la ciudad pesada, ramplona y monótona.

Finalmente, si se volvieron a estudiar las Ordenanzas, creemos de suma importancia habilitar algunas, que podrian ser las antiguas adicionadas de algunos artículos relativos a la altura de edificios

Pasemos ahora a proponer en detalle las modificaciones que estimamos necesarias en el Articulado.

ORDENANZAS GENERALES

Primera parte

Art. 15.- Zonas de ordenanza especial.- Se debe ser muy prudente en cuanto a su establecimiento. La rigidez de su ordenación, no adaptándose a todos los problemas, es un factor de retraso en su realización. Estimamos bueno el artículo si no se prodigan dichas zonas. FACILITAR QUE SE CONSTRUYA.

Respecto a Arquitectura valenciana, habría que definir bien el concepto. Recuérdese que esto ya <sup>hacía</sup> se quiso en la Avenida del Oeste.

Segunda parte

TITULO I ALINEACIONES Y BASANTES

Art. 4º.- Alineaciones en patio de manzana.- No es tan corriente el caso de que una parcela envuelva a otra en zonas de nueva edificación (véase el Ensanche), que justifique la adopción de una medida restrictiva. TODA MEDIDA RESTRICTIVA, NO NECESARIA, DEBE EVITARSE.

Artº. 5º.- Alineaciones en bloques abiertos.- No debe adoptarse esta medida para los bloques abiertos (manzana rectangular partida) que se marcan en los gráficos. Debe reservarse solamente para el caso de residentes y otros elementos en que es indispensable, como ocurre en el nuevo centro que se proyecta en los terrenos de la actual estación del Norte. TODA MEDIDA RESTRICTIVA, NO NECESARIA, DEBE EVITARSE.

Artº. 7º.- Alineación en áticos. La medida de tres cincuenta metros no está justificada. Es más justo en ancho de la primera crujía sin rebasar un plano inclinado de la pendiente que se determine.

TITULO II PARCELACIONES

Artº. 1º. Solar edificable.- No es necesario que las líneas medianeras sean siempre completamente normales. Pueden ser algo inclinadas, 60 grados por ejemplo, sin que por ello padezcan ni la salubridad, ni el ornato, ni grandemente la economía. Por otra parte la tendencia natural, siempre que es posible, es hacerlas normales. Está muy bien la posibilidad de expropiación por el Ayuntamiento, solamente para los casos muy extremados. TODA MEDIDA RESTRICTIVA, NO NECESARIA, DEBE EVITARSE.



Artº. 2º.- Obligatoriedad de parcelación previa.- Este artículo debe suprimirse. Basta con el artículo anterior para los casos muy extremados. La larga tramitación y la amenaza de expropiación son armas de dos filos e inconvenientes demasiado grandes para lograr una regularidad que viene lográndose naturalmente. TODA MEDIDA RESTRICTIVA, NO NECESARIA, DEBE EVITARSE.

~~Artº. 6º.~~ - TITULO IV OBRAS DE NUEVA PLANTA

SUB-TITULO A - FACHADA, ALTURAS, RECTANGULOS, SALIENTES, VIELOS.

Art.º. 6º.- Altura de la edificación. Debería suprimirse el párrafo que dice: "deberan disponer la línea de coronación de cornisa a la misma altura." Quizás sería lo más justo para el caso de particulares marcar un mínimo aceptable de plantas. Por ejemplos: en el caso en que la altura máxima sea cinco plantas imponer un mínimo de tres y obligando a enlucir decorosamente la medianera y hacer una sencilla decoración. No es posible ni tan deseable la uniformidad que pretende el proyecto, entre otras razones por que se presentarán múltiples casos en los que no habrá manera de conseguirla. Ejemplo: Iglesias, capillas, espectáculos públicos, dispensarios. Ejemplo actual: El Palacio Arzobispal. Por otra parte durante muchos años debemos, por la escasez de viviendas y dificultad de construir, dar facilidades para que se construya, aunque por dificultades económicas sea con algún piso menos. Siempre terminan completándose las alturas.

Artº. 8º.- Casas de esquina, chaflán o cubillo a calles de distinta categoría. Criterio fundamental. Este artículo debería, si no se atienden otros criterios que seguidamente exponemos, hacerlo mas fácil, fijando el límite de edificación a toda altura en la calle menor y estableciendo el pase de la altura menor, de la calle estrecha, a la mayor, de la calle ancha como se indica en el artículo 10.

De todas formas señalamos para cuando sean precisos cambios de altura de esta naturaleza, nuestro criterio de que, el pase debe hacerse, respetando la altura de la calle secundaria en toda ella, en la avenida principal.

Por último si se adoptase el criterio, muy racional de igualar la altura de los edificios por zonas (redactando para ello el plano correspondiente) se evitarían la mayor parte de estos cambios de altura. En

esta forma, en cada zona limitada por anchas calles de tráfico, se adoptaría una altura para los edificios correspondiente al ancho de la mayor parte de las calles. Altura que no aumentaría en ningún caso y solamente sería inferior en los edificios de las calles de menor anchura que las de la generalidad de la zona. Con esto se consiguen: 1º. menos pasos de altura; 2º. las casas de las calles de una zona no quedan encerradas dentro de un perímetro de casas altas de las grandes avenidas como si estuvieran en un interior de manzana y 3º. las calles anchas, lo son por algo más que por necesidades de tráfico. Desde ellas se ve el cielo y las estrellas y el sol llega ampliamente a las aceras y producen una sensación de reposo y equilibrio muy estimable. Ejemplo: la calle de Colón antes de empezar la edificación alta. La disminución de densidad de población es despreciable.

Artº. 9º.- Encuentros en plazas. Con lo dicho para el artículo anterior queda suficientemente definido nuestro criterio.

Artº. 10º.- Casas recayentes a dos calles sin continuidad en fachada En lugar de retranqueos de 3'50 debe tomarse retranqueos del ancho de las crugias sin rebasar un plano inclinado de la pendiente que se determine hasta llegar de la misma manera que determina el artículo a las primeras crugias de la calle principal.

Artº. 14º.- Salientes en planta baja.- Estimamos sería de desear se suprimiera el pago del derecho en forma de canon anual y se sustituyera por un pago definitivo. También estimamos que las reglas para edificios públicos deben extenderse a bancos, cajas de ahorro, Teatros, estadios, y otros similares.

Artº. 15.- Voladizos. Este artículo debería limitarse a señalar los salientes permitidos y la separación legal de 60 cm. de la medianera contigua. Son los miradores el único juego de claro oscuro que permiten las lisas fachadas actuales. Aunque algunas veces en busca de una buena proporción convengan lisos. Son convenientes y económicos haciendo más barata la estructura de la primera crugia. Son elementos muy característicos de la arquitectura moderna, a los que si no se les ha encontrado expresión definitiva, por estar en época de transición, tengamos paciencia, ya se les encontrará. Habrá como siempre buenos ejemplos y malos.

de transición. Los conocemos, buenos y malos, de miradores verticales, horizontales, corridos en entresuelo y en cualquier piso, en dos cuerpos laterales, en una central, de media fachada, de toda la fachada, de tres cuartos, etc... Basta recorrer cualquier ciudad para comprobarlo. Así mismo de balcones corridos, aislados en ultimo piso, en primero, en intermedios y hasta en torreones, sueltos en relación vertical, horizontal y al trebolillo.

Se podría admitir que se limitara los salientes hasta cero, por que de una linea, que se fije, nadie debe pasar. En realidad sería de desear se limitaran hasta un metro por esta la medida maxima que produce economía con la construcción corriente actual de la primera crujía y es natural que el saliente de los miradores contiguos obligan al propio. Pero no tiene justificación alguna que empiecen en el primero o en el segundo, que empiecen a 10 m. de la rasante, que terminen antes del último piso, que queden dentro del plano de 45 grados, que ocupen un medio de la fachada o que ocupen toda la fachada. **TODA MEDIDA RESTRICTIVA, NO NECESARIA, DEBE EVITARSE.**

Artº. 16.- Patios en fachada. Como en otros artículos anteriores nos mostramos enemigos de corregir vicios que todavía no se han producido, a costa de fijar medidas que representan una restricción.

Artº. 19.- Edificaciones en patios de manzana. Encontramos excesivas la invasión del patio interior de manzana por edificios de 16 m de altura.

Artº. 21 .- Patios centrales y medianeros. Debería quedar reducido a lo legislado por la Fiscalía de la Vivienda. Aboga por ello un sentido de economía, por lo menos para los momentos actuales, pudiendo reservarse la implantación de medidas mas amplias para tiempos mejores, económicamente hablando.

Artº. 24.- Cubrición de patios. La superficie transparente deberá referirse al patio necesario legal, no al real que se proyecte o construya.

Artº. 30.- Semisótanos habitables.- No deben permitirse viviendas en semisótanos como caso general. Despues de ser tan rígidos en las condiciones higiénicas no deben permitirse innecesariamente con tan baja salubridad como nos atrevemos a pensar tendrían las que se construyan. Sólomente deberán permitirse en casas aisladas o nucleos con fuertes pendientes como Bur-

jasot, Sedella, Recafort, Paterna y Benimámet. En casas aisladas de ciudad jardín solamente una pequeña parte habitable, siendo el resto lavaderos, garages, etc. y en los núcleos dichos solamente para aprovechar el de-clive aplicándole generalizado el apartado f) para cualquier punto en que exista ventana.

Artº. 31.- Porterías. No encontramos justificación para que una portería tenga superficie máxima de 60 m. cuadrados por lo que creemos debiera dejarse libre al proyectista.

Artº. 37.- No encontramos necesaria la campana de recogida de aires por ser muchas las formas de realizar dicha función. Entre ellas y como muy sencilla una buena ventilación. Nos parece muy prudente que las chimeneas llegen a dos metros sobre la azotea, pero en el caso de cubiarta ¿ no sera suficiente con rebasarla?.

TITULO V

OBRAS DE REFORMA, AMPLIACION O CONSOLIDACION

Artº. 3º.- Obras de reforma sin ampliación. Estimamos que debería permitirse toda modificación de fachada que mejore las condiciones actuales en los que respecta a las ordenanzas correspondientes. Creemos que es evidente exceso suponer tabu todos los machones de planta baja de zona tan extensa como es la historico-artística. **TODA MEDIDA RESTRICTIVA, NO NECESARIA, DEBE EVITARSE.**

Artº. 4º. Obras de reforma con ampliación. Apartado b). Estimamos no deben hacerse necesarias las justificaciones en la memoria por las razones siguientes: 1ª.- Son difíciles de estudiar las justificaciones y cálculos de otro técnico a no ser que se tomen como cálculos propios con inspeccion personal de la obra objeto de la reforma. Por todo ello creemos que no se estudiarán y 2ª. mientras la responsabilidad sea del Arquitecto particular creemos imprecédente la intromision en sus estudios de cualquier otro técnico pues hasta el momento solamente para obras de hierro y con respecto a restricciones de material, debido a su escasez, ha sido introducida cosa que se parezca.

ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

TERCERA PARTE

ORDENANZAS Nº. I

RECINTO ANTIGUO

HISTORICO-ARTISTICO

Abogamos en general porque se nombre la comisión mixta que entienda en los proyectos, no todos, si-no aquellos que por evidente fealdad le sean consultados; por que se exija la debida dignidad a los edificios encuadrados en algunos conjuntos, muy pocos, a fin de que harmonicen con los restantes de verdadero valor historico-artístico; por que en general se impidan los casos deplorables de edificaciones antiestéticas (mas frecuentes en los extrarradios), pero esto mas por estar en el centro de la ciudad que por histórico-artístico. Aun siendo amantes de todo lo tradicional y valenciano no podemos dejar de ver que se ha desorbitado el problema de la conservacion de nuestras bellezas históricas, por que se va a llegar, no a conservar, si no a crear, una zona histórico-artística muy moderna. Entendemos que sin dejar la denominacion en el plan de zonificación, por ser este recinto donde mas abunda los edificios y conjuntos histórico-artísticos debe la cosa limitarse a ellos dejando que el resto quede con el solo nombre de digno y deje el de histórico-artístico.

Por todo lo anterior reclamamos contra: 1º.- Declarar intocables todos los edificios o partes de ellos de la zona. Debe limitarse a los edificios o conjuntos de la relacion que redacte la Comisión Mixta. 2º.- Miradores de madera o cerrajería y cristal como únicos permitidos. 3º.- Exención total de garages. 4º.- Regulacion excesiva de portadas y muestras en toda la zona.- 5º.- Obligatoriedad de posicion vertical de los huecos. 6º.- Obligatoriedad de antepechos de cerrajería. 7º.- Tratamiento especial determinado de planta baja y entresuelo.

#### ORDENANZAS RESTANTES PRESENTADAS A INFORMACION PUBLICA.

Entendemos que deberian ser modificadas de acuerdo con el espíritu de la reclamación que hemos expuesto para las generales.

Por todo lo que

SUPPLICAN a V.E. sea tomada en consideracion la presente reclamación a las Ordenanzas y, estudiadas las razones en que se apoya, sean modificadas para la buena marcha y mejoramiento de la edificación.

Dios guarde a V. muchos años

Valencia, 31 de Marzo de 1.949

*S. M. M. M.* *Julio S. M. M.*  
 ILMO. SEÑOR PRESIDENTE DE LA COMISION EJECUTIVA DE LA C.A. GRAN VALENCIA



**Documento 3.6.**

EXPEDIENTE DE LICENCIA DE OBRA MAYOR (1953). "Proyecto de vivienda en la calle en Proyecto (Grupo Escolar)" de La Vall d'Uixó (Castellón). Propietario: D. Antonio Alfaro Onrubia

Fuente: Archivo Municipal de La Vall d'Uixó, caja 1 signatura 1/33/1953.





1/33

Ayuntamiento de VALL DE UJO

AYUNTAMIENTO DE VALL DE UJO  
Registro de CALIDAD  
Número 665  
De 18 de Marzo de 1953

**LICENCIA O PERMISO PARA EDIFICAR**

En virtud de lo acordado por este Ayuntamiento, en sesión de 16 de Marzo 1953, se autoriza a D. ANTONIO ALFARO ONRUBIA.- Plaza Higuera, 4 para que, de conformidad con los planos unidos a su solicitud de fecha de Enero de 1953, uno de cuyos ejemplares se devuelve sellado, pueda construir una vivienda de nueva planta en un solar de su propiedad situado en Calle en Proyecto (Grupo Escolar).

mediante el cumplimiento de las siguientes condiciones, en cuanto sean aplicables al caso:

- 1.ª La fachada se situará en la línea que señale el Arquitecto Municipal, en armonía con la alineación acordada por el Ayuntamiento.
- 2.ª Las líneas de fachada en las carreteras y caminos vecinales, que no tengan aprobado el proyecto de travesía, se determinarán y señalarán con arreglo a la Instrucción de carreteras y caminos de 11 de agosto de 1945 y demás disposiciones dictadas o que se dicten sobre el particular.
- 3.ª En toda la altura del piso bajo, los elementos de fachada no podrán adelantarse o retrasarse, con respecto a la línea oficial, la trigésima parte de la distancia que separa ésta última del eje de la calle y esto, únicamente cuando tenga una altura superior a dos metros a contar desde la rasante, a excepción del zócalo, que podrá adelantarse la expresada medida, en toda su longitud, y de las cartelas y claves de arcos, cuando estén a más de dos metros de altura sobre la acera.
- 4.ª Se prohíbe la colocación de guardacantones en la vía pública, salvo permiso expreso del Ayuntamiento.
- 5.ª Toda reparación de fachada, por insignificante que sea, lleva consigo la obligación de suprimir los canchales y esteliecillos.
- 6.ª Se prohíbe sacar los humos de las chimeneas por las paredes de las fachadas y por los patios comunes. En su virtud, todo conducto de chimenea deberá salir recto por el tejado y elevarse, por lo menos, un metro sobre la cubierta exterior del mismo.
- 7.ª No podrán construirse, en ningún caso, pozos negros. Las fosas impermeables con sifón hidráulico se permitirán sólo en el caso de que no exista cloaca alguna a menor distancia de treinta metros de la casa en construcción, pero siempre que se construya una cloaca dentro de dicha distancia, deberá cegarse la referida fosa y utilizar el propietario la cloaca, mediante el pago de la tasa municipal sobre dicho servicio.
- 8.ª Se recogerán las aguas pluviales mediante cañerías adosadas a la fachada que desagüen en la alcantarilla o, si ésta no existe, al nivel de la acera. Queda absolutamente prohibida la colocación de canales o canalones para el desagüe al exterior de los edificios.
- 9.ª El propietario deberá costear el número o números que a la casa o construcción vengan a corresponder, así como efectuar el monte o desmonte que sea menester hasta la mitad de la calle.
- 10.ª Se entiende ser Director de la obra, el Facultativo que autoriza con su firma los planos, el cual, si antes o después de haberse empezado, se retirara de la dirección, deberá comunicarlo a la Alcaldía dentro de veinticuatro horas. En el mismo término deberá hacerlo el dueño para manifestar el Director nuevamente designado.
- 11.ª No podrán variarse en lo más mínimo los planos aprobados por el Ayuntamiento, y, si así se hiciese, incurrirá el interesado en multa de respectiva pesetas y en otra igual a la que la dirigiera. Además se derribará a expensas de éste lo que se hubiese construido contra lo aprobado por el Ayuntamiento. Toda variación que se intente practicar en el plano aprobado por el Ayuntamiento será solicitada previamente y no podrá llevarse a cabo hasta que el Ayuntamiento lo apruebe.
- 12.ª El propietario, dentro de los ocho días inmediatos a la conclusión de las obras, lo comunicará, por escrito a esta Alcaldía para los efectos oportunos.
- 13.ª Durante las obras no podrá interrumpirse la libre circulación de la vía pública con depósitos de materiales, andamiajes, ni otros análogos, a mayor distancia de la que se marque, teniendo en cuenta las necesidades referidas y las del tránsito público.

CONSTRUCCIONES

33/53

14.º Queda obligado el propietario a construir la acera en todo el frente del edificio de que se trata de la anchura de --- metros y conforme a la rasante establecida en la vía pública referida y según el modelo adoptado por el Ayuntamiento, viniendo obligado a depositar su importe en la Caja Municipal.

15.º Se prohíbe, en los portales lindantes con la vía pública, colocar puertas que abran hacia el exterior.

16.º Como medida de precaución, en el frente del solar que se trata de edificar o de la casa que haya de ser objeto de reforma, se colocará una valla, cuya anchura o espacio abarcado por ella fijará el Arquitecto Municipal, proporcionalmente a la amplitud que tenga la calle o su acera. Si la naturaleza de las obras hiciere peligroso el tránsito por la calle, se atajará ésta en la forma y sitio que disponga la Autoridad. Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la casa, más cuando no fuese posible, el acopio y preparación de los mismos podrá hacerse, en pequeñas cantidades, en la calle, en el sitio y forma que, a juicio de la Autoridad, sea más conveniente. Los aparatos de ascensión de materiales se situarán en el interior de la casa o solar o dentro de la cerca de reclusión. De conformidad con lo preceptuado en la R. O. de 6 de noviembre de 1902, los andamios que se empleen deberán ser de hierro o de madera con antepecho cerrado o barandilla cruzada por listones o redes defensivas, bajo multa de correspondiente pesetas, que se impondrá al dueño de la obra y otra igual al contratista, si lo hay, suspendiéndose la misma hasta acreditar haberla satisfecho y establecida la indicada seguridad. Asimismo se fijarán vallas de madera o cuerda en los derribos de edificios y solares y aperturas de pozos y zanjas. Los andamios colgantes deberán reunir las condiciones exigidas en el R. D. de 23 de enero de 1916, siendo responsable el constructor de los accidentes del trabajo que se produzcan.

17.º El propietario está obligado a rehacer, a sus costas y dentro del plazo prudencial que le señale la Alcaldía, todas aquellas obras del dominio público que haya sido preciso deshacer para llevar a cabo la obra particular.

18.º El edificio deberá reunir, en cuanto a lo demás, las condiciones de solidez y estética requeridas, las de higiene y sanidad y demás establecidas en el Reglamento de Obras y Servicios Municipales y el de Sanidad Municipal de 14 de julio de 1924 y de 9 de febrero de 1925 respectivamente y en la R. O. de 9 de agosto de 1923 y demás dictadas sobre el particular o que se dicten en lo sucesivo.

19.º La casa no podrá ser habitada, sin la previa visita del Inspector Municipal de Sanidad y certificado favorable del mismo, así como sin la Cédula de Habitabilidad.

20.º Es obligación, al finalizar estas obras, dejar convenientemente revocado y pintado o decorado el paramento de la fachada, así como toda otra pared que mire a la vía pública.

21.º Si transcurrido un plazo de seis meses desde la concesión de esta licencia no se empezaran las obras, o bien si éstas, ya comenzadas, se paralizaran por dicho período, se considerará caducado el presente permiso y, para la realización o continuación de las mismas, deberá volverse a solicitar en forma y abonar, de nuevo, los derechos municipales, aunque no habrá necesidad de presentar nuevos planos si las obras han de realizarse o continuarse de acuerdo con los primeramente presentados.

22.º Antes de principiar las obras acreditará el solicitante haber satisfecho en la Depositaria Municipal la cantidad de TRICENTA pesetas. en concepto de derechos.

Se traslada a Vd. para su conocimiento y demás efectos, significándole que, contra el meritado acuerdo, podrá recurrir ante el Tribunal Provincial Contencioso-Administrativo, dentro del término de quince días, previo recurso de reposición ante este Ayuntamiento que deberá interponerse en el plazo de quince días contados a partir del siguiente al de la notificación de la presente.

a 17 de Marzo de 1945

P. A. del A.  
El Secretario,



*[Handwritten signature]*



Clasificación  
Cura Serie A. U. 2.º Ptas. 30  
El Secretario,

*[Handwritten signature]*

AYUNTAMIENTO DE VALL DE URÓ  
 Registro de ENTRADAS  
 Número 256/33  
 Día 9 de Febrero Año 1953

JJ



Antonio Alfaro Durabia, mayor de edad, con domicilio en esta Ciudad Plaza Figuera número 4, a V. acude y expone:

Que en el solar de su propiedad, sito en esta Ciudad calle en proyecto (Grupo Escolar), desea hacer las obras de construcción de una casa de planta baja y que especifica en los planos que por triplicado acompaña.

Por lo que a V.

S U P L I C A se digné conceder la licencia necesaria para la ejecución de las obras.

Gracia que espera alcanzar de V. cuya vida guarde Dios muchos años.

Vall de Uró Enero de 1953

Aprobado en Sesión  
 de 11 MAR 1953  
 El Secretario,

*[Handwritten signature of the Secretary]*

*[Handwritten signature of Antonio Alfaro]*

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD



Impresos

Vista la instancia presentada con los planos adjuntos proceder la autorización que solicita de brevedad ajustar a la alineación de las casas construidas y a la resaca que se le señalará en el momento oportuno.

Val d. Nov 6 Filles 1953

El Excmo. Sr. Diputado

*[Signature]*

AYUNTAMIENTO NACIONAL  
DE  
VALL DE UXO



INFORME SANITARIO

Examinada la instancia y planos que eleva D. **ANTONIO ALFARO ONRUBIA** para la realización definitiva de las obras expresadas en ellos y vista la cubrición de sus dependencias, así como la ventilación directa de todas y servicios anexos, procede se autorice su realización, ajustándose en un todo a dichos planos.

Vall de Uxó a 9 de **Febrero** de 19 **53**

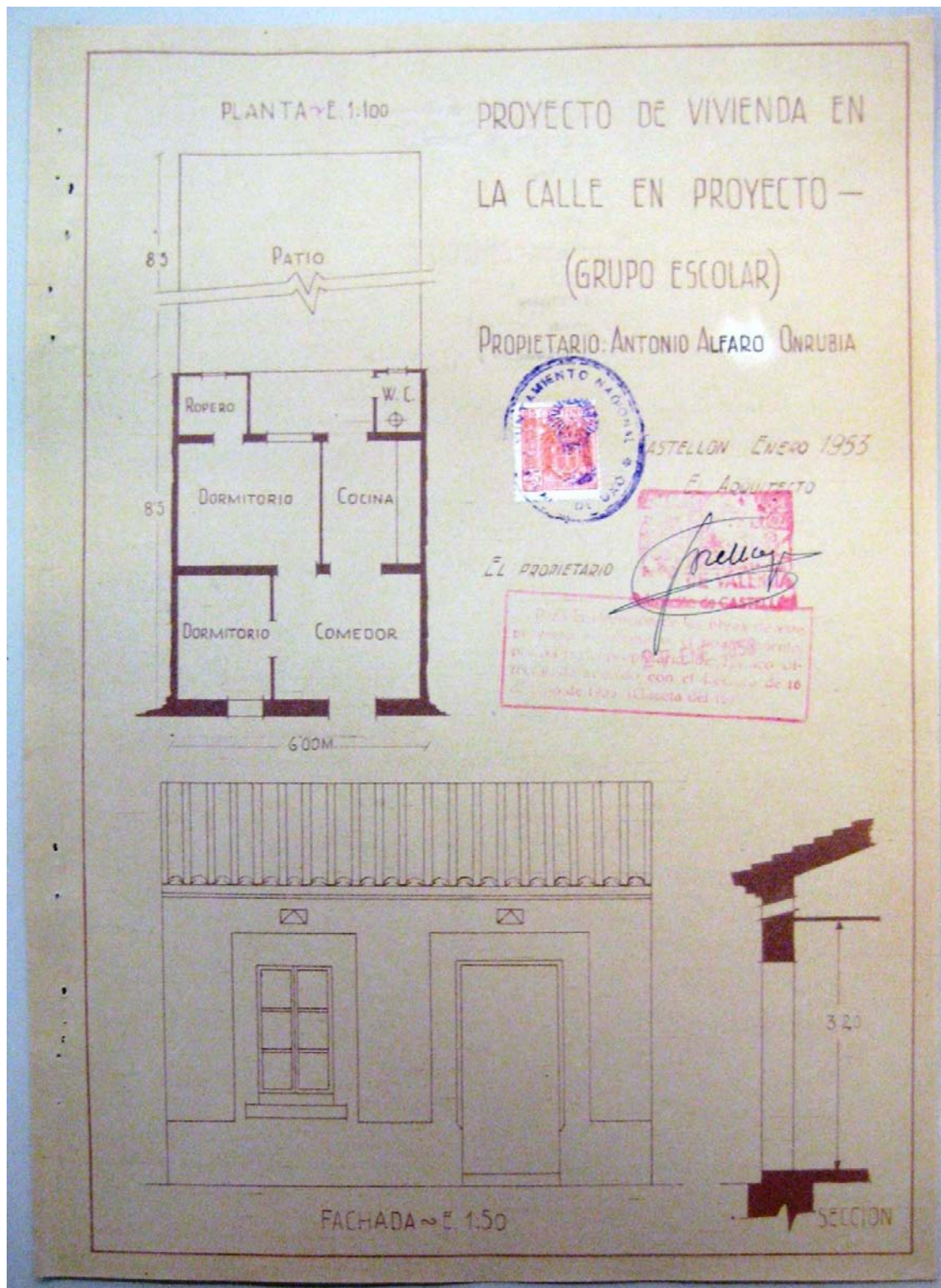
EL JEFE LOCAL DE SANIDAD



*Antonio Alfaro Onrubia*









**Documento 3.7.**

EXPEDIENTE DE LICENCIA DE OBRA MAYOR (1956). "Proyecto de almacén en bajos y vivienda en el piso" en la c/ 18 de Julio de Villareal (Castellón). Propietario: D. Pascual Mezquita Conesa

Fuente: Arxiu Municipal de Vila-real, signatura L.O. 64/1956.





0.P  
64  
64



D. D. Dason L. Marquina Gonsas vecino de  
Villarreal, con domicilio en la calle de  
Penitencia, núm. 26, a V. I. acude y  
 expone:

Que en <sup>el solar</sup> ~~la finca~~ de su propiedad, sito en esta Ciudad,  
 calle 16 de Julio (lugar del croquis núm. \_\_\_\_\_), desea  
 hacer las obras Proyecto de Dason en bajos y riego  
en el río  
 que se especifican en el proyecto que por triplicado  
 acompaña y bajo la dirección de los técnicos que sus-  
 criben.

Por lo que a V. I.

SUPLICA se sirva concederle la licencia necesaria.

Villarreal de los Infantes 24 de Febrero de 19 56

El Propietario,

*Dason L. Marquina Gonsas*

El Arquitecto,

*[Signature]*  
 DE VALLE DE  
 DE CASTELLÓN  
 REGISTRO GENERAL  
 24 FEB 1956  
 N.º \_\_\_\_\_

El Aparejador,

1 233'40 x 1'500 = 350'10  
 3 6 x 2 x 11 = 132'00  
 482'10

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD.

**DECRETO**.—En Villarreal a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de mil novecientos cincuenta  
Por presentada la instancia que antecede con la documentación que cito, pose a informe de los técnicos del Municipio, en sus aspectos tributativos, facultativo y sanitario. Lo manda y firma el Sr. Alcalde, de que yo el Secretario certifico.  
El Alcalde, El Secretario,

**Informe de la FISCALIA DE LA VIVIENDA**



Examinada la documentación que antecede, el que suscribe OPINA: Que procede que la Corporación conceda el permiso solicitado por D. \_\_\_\_\_ con sujeción a las condiciones generales sanitarias de la localidad, a las condiciones generales fijadas por la Fiscalía SUPERIOR de la VIVIENDA y a los especiales siguientes:  
1.º—

*n.º 58*  
Villarreal *10* de *Mayo* de 19 *56*  
El *Alcalde*  
*[Signature]*



**INFORME FACULTATIVO Y TRIBUTATIVO**



Visto la instancia y documentación que antecede y considerando que *no* se ajusta a las previsiones urbanas municipales, el que suscribe OPINA: Que *si* procede que la Corporación conceda el permiso solicitado por D. *Parual Merquita Lamera*, con sujeción a las condiciones generales de las construcciones urbanas de la localidad y a las especiales siguientes:

- 1.º—Por arbitrios municipales se pagarán \_\_\_\_\_ pesetas \_\_\_\_\_ céntimos.
- 2.º—Por timbre del Estado se pagarán *- 15'75 -*
- 3.º—

*[Signature]*

Villarreal *15* de *Mayo* de 19 *56*  
El Arquitecto Municipal,

*[Signature]*

**APROBACION.**—El infrascrito Secretario



CERTIFICO: Que la Corporación Municipal en Sesión del día *17-11-56* acordó aprobar la liquidación que antecede y conceder la autorización solicitada por D. \_\_\_\_\_ en la instancia que encabeza este expediente.

Villarreal de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_  
El Secretario,

**DILIGENCIA.**—Para acreditar que en el día de hoy ha sido expedida la licencia a que se refiere este expediente y comunicado así al interesado.

Villarreal de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_  
El Secretario,

PROYECTO DE ALMACEN EN BAJOS Y VIVIENDA EN EL PISO DE LA CALLE 18 DE JULIO EN LA CIUDAD DE VILLARREAL DE LOS INFANTES. Y-LEGAR-DRL-CHOCU+8 )

Propietario D. Pascual Mezquita Conesa

- - - Memoria descriptiva - - - -

D. Pascual Mezquita Conesa se propone construir en la calle 18 de Julio numero 123 un edificio cuyos bajos se destinan a almacen, y en el piso una vivienda compuesta de dos dormitorios, cocina, comedor, y retrete en la terraza. La superficie del solar es de 163'20 metros cuadrados cubriéndose en planta baja 70'20 metros cuadrados.

La construccion se formará con mamposteria hidraulica y jambas de ladrillo en los huecos de la fachada y tabiques sencillos para la distribución del piso. El entramado se formará con vigas de hormigon armado de cincuenta por treinta y cinco centímetros y armadas en su parte baja por cuatro redondos de veintidos milímetros de diametro que se apoyaran en pilares de ladrillo embutidos en las medianeras, y sobre las vigas se colocaran viguetas comerciales de hormigon armado cubriéndose el edificio con azotes de ladrihierro apoyada tambien en vigas de hormigon armado y con armadura análoga a las del techo. El pavimento será de baldosa hidraulica en el piso y de hormigon continuo en el almacen; los enlucidos hidraulicos en el exterior y de yeso blanco en el interior y la carpinteria de taller sencilla y corriente.

El edificio tendrá servicios de agua potable, luz electrica y desagüe en pozo absorbente.

El avance de presupuesto se estima en 30.000 pesetas.

Con lo expuesto y los planos que por triplicado se acompañan, estima el que suscribe suficientemente detallado este proyecto.

Castellón 20 de Febrero de 1.956

El Arquitecto.



