

- UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA -

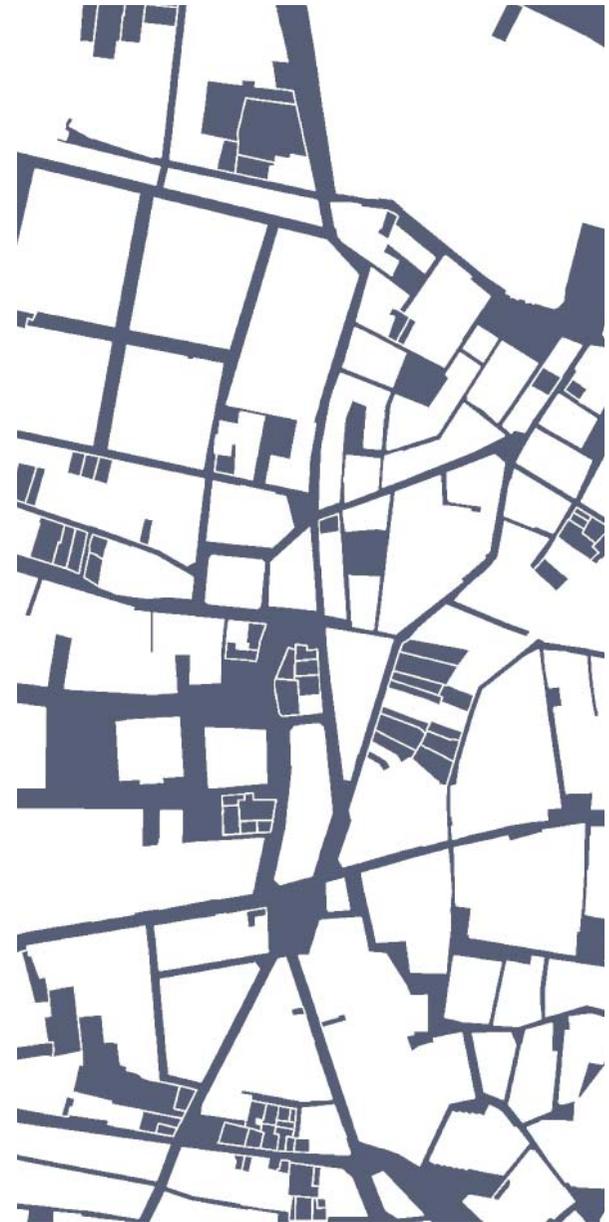
MASTER OFICIAL EN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
III EDICIÓN

TRABAJO FINAL DE MASTER

**DE VACÍO URBANO A ESPACIO PÚBLICO.
ESTUDIO SOBRE SOLARES EN LA CIUTAT VELLA DE VALENCIA**

**AUTOR: MARIO DUBLA
TUTOR: GASPAR MUÑOZ COSME**

Junio de 2013



ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Introducción | 7 |
| 1. Objetivos y metodología de estudio | 9 |
| 2. Situación y delimitación del área | 15 |
| 3. Estado de la cuestión | 17 |
| 4. Estudio histórico. Evolución de la ciudad respecto a transformación y sustitución del tejido urbano | 21 |
| 5. Algunas reflexiones de carácter teórico-críticas | 37 |
| 5.1. Sustitución y conservación..... | 37 |
| 5.2. Esponjamiento: ¿"diradamento" o "sventramento"? | 40 |
| 5.3. El problema de la parcelación..... | 44 |
| 5.4. El concepto de "laguna" extendido a la escala urbana..... | 46 |
| 6. Estudio de la normativa vigente | 49 |
| 6.1. Sobre los Bienes de Interés Cultural (BIC)..... | 52 |
| 6.2. Sobre la conservación..... | 53 |
| 6.3. Sobre la edificación..... | 56 |
| 6.4. Sobre las medianeras..... | 59 |
| 7. Estado actual | 63 |
| 8. Estudio tipológico de solares | 89 |

| | |
|---|------------|
| 9. El caso del Carmen..... | 99 |
| 9.1. Descripción: historia y urbanismo..... | 99 |
| 9.2. Contenido: función dentro de la ciudad..... | 101 |
| 9.3. Puntos clave: solares y espacio público..... | 103 |
| 9.4. El papel de los ciudadanos y su punto de vista: la encuesta sobre solares..... | 105 |
| 9.5. Necesidades de espacio público..... | 120 |
| 10. De solar a espacio público..... | 133 |
| 10.1. Estudio de espacio público..... | 133 |
| 10.2. Otras experiencias..... | 136 |
| 10.3. Vocación de los solares..... | 142 |
| 10.4. Propuesta general para el barrio del Carmen..... | 152 |
| 11. Conclusiones..... | 161 |
| Fuentes y bibliografía de consulta..... | 165 |
| Índice de las imágenes..... | 171 |
| Agradecimientos..... | 175 |
| Abstract..... | 177 |

INTRODUCCIÓN

El transeúnte que pasea por la ciudad de Valencia, sea éste turista o habitante, no queda indiferente frente a la notable cantidad de vacíos que se abren dentro de la trama urbana, tanto histórica como moderna, y sobretodo frente al estado en que estos vacíos se manifiestan, con prepotencia, bien sea sobre el plano horizontal bien sobre el vertical. De hecho, desde un punto de vista físico, o más concretamente arquitectónico y urbanístico, el problema que generan estos vacíos tiene dos caras. Por una parte el suelo al descubierto, la parcela o un conjunto de parcelas que anteriormente estaban ocupadas por un edificio y su patio interior. Por otra parte existen las paredes adyacentes, las medianeras de las construcciones que han quedado en pie, que son los elementos verticales que de una manera más clara comunican visualmente la falta de un volumen y la pérdida de la continuidad del frente de fachada en la calle.

Este fenómeno, que asume las características de un problema no solamente a nivel urbanístico, es uno de los efectos de la obra de sustitución del tejido urbano antiguo y de una serie de propósitos de renovación que las administraciones locales defienden con determinación desde principios del siglo pasado. La sustitución se traduce en una pérdida de los elementos arquitectónicos antiguos, por lo tanto es una especie de “agujero” en la historia de la ciudad construida, en el cual se ha perdido inevitablemente información y documentos de notable valor histórico y cultural.

El objetivo prioritario de la administración debería ser el de frenar la práctica actual de sustitución del tejido histórico construido y estimular la reconstrucción, o en su caso la urbanización, de los vacíos urbanos generados hasta el momento, con el fin de recomponer la ciudad física y funcionalmente. De manera conjunta a la reconstrucción se promoverá la reinserción de los valores sociales y económicos dentro de los barrios.

Conscientes del largo periodo de actuación que este proceso de recomposición requiere, se propone el uso momentáneo de los solares como espacios públicos, hasta que no se tenga la posibilidad de intervenir en ellos. Evidentemente la propuesta responde a una necesidad inminente, configurándose como un conjunto de medidas de recuperación de estos espacios limitadas en el tiempo, con la esperanza de que en un futuro próximo no lleguen a ser necesarias, al haberse extinguido los solares y recompuesto la ciudad.

1. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DE ESTUDIO

El objeto de estudio de esta tesis se propone analizar las razones por las que estos vacíos continúan apareciendo dentro de la ciudad, buscándoles una nueva función temporal, puesto que actualmente se muestran como bolsas de degradación que perduran durante años antes de que el propietario inicie a construir.

Se definen, por lo tanto, los objetivos de la investigación en tres puntos principales hacia los cuales se enfocan y se desarrollan los capítulos del estudio:

1. Definir las bases para la formulación de las propuestas de proyecto de transformación temporal de los vacíos urbanos en espacios públicos compatibles con el entorno y con las exigencias del barrio, con el fin de poner en valor el tejido histórico de la ciudad, favoreciendo la conservación y contrastando el fenómeno de sustitución.

2. Analizar desde un punto de vista teórico y práctico la cuestión del tratamiento de la “laguna” a escala urbana, definir los tipos geométricos de estos vacíos e individualizar las necesidades de espacio público para poder conocer las “vocaciones” de los solares como potenciales lugares al servicio de la colectividad.

3. Conocer las razones históricas y sociales del proceso de sustitución del tejido histórico de la ciudad de Valencia y comprender las causas del estado en que se encuentra Ciutat Vella en la actualidad con el fin de interpretar mejor la problemática y facilitar una solución.

Se propone utilizar la misma metodología que se aplica para la restauración de los edificios históricos, sencillamente expandiendo el campo de trabajo a una escala más amplia. Para un edificio será necesario un estudio geométrico y formal, proporcionado por el levantamiento, por un análisis tipológico y funcional, así como histórico, para conocer y comprender en profundidad las razones constructivas de la obra, antes de pasar al estudio de la patología, a la búsqueda de las causas de la degradación, pudiendo formular un diagnóstico más correcto e intervenir de manera adecuada para su recuperación. En el estudio que nos ocupa se ampliará de escala, que pasará de un nivel arquitectónico, el del edificio individual, a un nivel urbanístico, donde se contemplarán no solo los “llenos” (los edificios), sino también los “vacíos”: secciones por calzadas, plazas, espacios públicos y vacíos ocasionales como los solares.

Una vez delimitada el área, se llegará a formular una base para las propuestas de uso temporal del solar que sean compatibles con el ambiente en el que la parcela se encuentra, pasando por el estudio histórico de la ciudad desde un punto de vista urbanístico y territorial, por el análisis del estado actual, por la búsqueda de las necesidades de los barrios en cuanto a espacio público y de la potencialidad funcional del solar, y por el estudio de la normativa concerniente a la conservación y a la transformación de los centros históricos.

A partir de los estudios histórico y legislativo que nos suministran indicaciones sobre el “por

qué” y sobre el “cómo” se ha llegado a la situación actual, se analizan estas superficies desde un punto de vista geométrico y geográfico con el fin de establecer una relación entre su forma, la posición en la que se encuentran dentro de la ciudad y su posible función dentro de la trama urbana.

La propuesta de reutilización de solares no se desarrollaría como una mera operación cosmética de embellecimiento de una porción de calle. De hecho, además de la parte estética, que responde a las exigencias de decoro urbano propias de un centro histórico, la intervención tendría una faceta social y cultural puesto que se trata de espacios en grado de generar lugares públicos en beneficio de la comunidad ciudadana: puntos de encuentro, pequeñas plazas o jardines, lugares adaptados para la instalación de exposiciones y eventos culturales. Equipamientos que no pueden faltar entre los servicios mínimos de un barrio, principalmente residencial, sea éste periférico o central.

Por estas razones la propuesta se acompañará con el estudio de los datos demográficos, de las necesidades del barrio y de las potencialidades morfológicas de las áreas. Una encuesta a los ciudadanos ayudará a comprender también las necesidades de los habitantes, a conocer su perspectiva y su percepción del lugar en el que viven y de los problemas que lo atañen, además de estimularlos en la participación de las propuestas para su mismo barrio.

La comparación con otras experiencias similares en Europa y en España, será de ayuda para la formulación de una base informativa y metodológica que sea el punto de llegada de este estudio de factibilidad, y el punto de partida para las posibles propuestas de proyecto de solares como espacios públicos.

La investigación se estructura en cuatro partes fundamentales, tomándose como referencia el enfoque utilizado en los estudios de investigación científica y así definido:

1. Postulado - Definición del objeto - Situación
2. Toma de datos
3. Análisis - Elaboración de datos
4. Tesis - Propuesta - Conclusiones

1. Definición del objeto de estudio:

- reconocimiento de las problemáticas relacionadas con el objeto
- definición de los objetivos
- acotamiento del área de estudio
- estado de la cuestión

2. Toma de datos:

- a. documentación bibliográfica y cartográfica:
 - historia de la ciudad de Valencia
 - normativa vigente

- principales teorías sobre rehabilitación en centros históricos
 - cartografía histórica de la ciudad
 - planificación de la ciudad de Valencia
 - b. trabajo de campo:
 - información sobre solares (ubicación, forma, tamaño, estado físico)
 - información sobre edificios (abandonados, protegidos)
 - información sobre el barrio del Carmen (usos, edad de los edificios, espacios públicos, equipamientos)
 - encuesta a los ciudadanos en el barrio del Carmen
3. Elaboración y análisis de datos:
- definición del estado actual de los solares: mapas temáticos
 - estudio tipológico de los solares - forma
 - elaboración de datos de la encuesta: estudio sociológico
 - definición de las necesidades del barrio - función
 - análisis de los espacios públicos: tipos, usos, usuarios
4. Síntesis de los resultados - propuesta:
- búsqueda de la “vocación” de los solares, cruzando datos sobre forma y posible función
 - comparación con otras ciudades y experiencias similares
 - propuesta general de nuevos usos de los solares como espacios públicos
 - conclusiones y definición de los resultados alcanzables con la propuesta

Las fases de trabajo se desarrollan sobre el esquema metodológico teniendo en cuenta su estructura cronológica y consecencial.

- Se individualizan las principales problemáticas relacionadas con el objeto de estudio y se definen los objetivos del mismo a la luz de experiencias similares realizadas en Valencia y en otras ciudades (*Solar Corona*, Valencia; *Estonoesunsolar*, Zaragoza).

- Se establece un punto de partida del trabajo acotando geográficamente el área de estudio al perímetro de la muralla cristiana, para los aspectos generales, y al barrio del Carmen para un estudio mas detallado, encontrándose en éste una gran cantidad de solares y que por lo tanto ofrece una superficie mas exhaustiva para el presente estudio.

- Se realiza la búsqueda de información atinente al trabajo adquiriendo documentación tanto bibliográfica (historia y evolución de la ciudad desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico,

teoría de la restauración, normativa vigente, artículos de revistas especializadas) como cartográfica (mapas de la ciudad, cartografía histórica, planos y proyectos).

- Paralelamente se realiza una toma de datos *in situ* para adquirir información directa sobre los solares (ubicación, forma, extensión, estado), los edificios (usos, edad, estado de conservación), el estado de los barrios y, a través de una encuesta, sobre la percepción de los ciudadanos (restringida al barrio del Carmen) respecto a la problemática objeto de estudio y sobre la necesidad de espacio público en el barrio.

- Se realiza un levantamiento fotográfico de los solares y de los edificios en mal estado del perímetro de estudio.

- Se define, de esta manera, el estado actual de la cuestión en lo que respecta a investigación y estudios sobre el tema, a los aspectos sociales (denuncias por parte de las asociaciones de vecinos y percepción de los ciudadanos) y a las actuaciones de las administraciones (planos, proyectos e instrumentos legales) relacionadas con los solares.

- Se analizan los datos gráficos a través de la realización de mapas temáticos en formato CAD (edad de solares y edificios, usos y equipamientos, espacios públicos y áreas verdes) y del estudio y clasificación de los tipos de solares desde el punto de vista geométrico y dimensional. Estos planos aportarán información sobre el estado actual en que se encuentran los solares y los barrios históricos en ámbito urbanístico y arquitectónico.

- Los datos de la encuesta se utilizan para el estudio sociológico (para el conocimiento de la percepción de la problemática relacionada con el estudio por parte de los ciudadanos) y para identificar los usos posibles a los que se destinarán los solares desde la perspectiva de los ciudadanos.

- Paralelamente a éste, se estudian los posibles espacios públicos en un entorno histórico a través de la definición de tipos, usos y usuarios. La bibliografía atinente a este tema (en especial el texto de Jan Gehl¹) se utiliza como base para definir los posibles usos de espacios libres en el barrio del Carmen.

- Se definen los posibles usos de los solares en el Carmen cruzando los datos geométricos (de los tipos) con los datos funcionales adquiridos a través de la encuesta y del estudio *in situ*. Se busca encontrar por cada tipo de solar el uso (o los usos) más apropiado y más acorde a sus características geométricas y dimensionales.

- Éstos sentarán las bases para la formulación de la propuesta general de uso de los solares como

¹ Gehl J., *La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios*, Reverté, Barcelona, 2006.

espacios públicos. Así pues, se definen los posibles resultados alcanzables con la realización de la propuesta en cuanto a imagen y funcionalidad de la ciudad histórica a beneficio tanto de la ciudadanía y de los visitantes como de las propias administraciones públicas.

2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El estudio limita el área de investigación al perímetro de la muralla cristiana, el distrito de Ciutat Vella, y a los siete barrios que lo componen, sabiendo de antemano que el fenómeno afecta también a otras zonas de la ciudad donde un tejido urbano histórico se ha visto englobado en otro moderno (Ruzafa, Benimaclet, Patraix y Campanar, por citar algunos) así como en los amplios barrios que crecen radialmente hacia la periferia, partiendo del antiguo cinturón de la muralla cristiana hacia las Grandes Vías de la época moderna y hacia la orilla izquierda del antiguo cauce del río Turia.

Los confines del área de estudio se corresponden con la orilla derecha del antiguo río, al noreste, a lo largo de las calles Blanquerías, Conde de Trénor, Pintor López y el Paseo de la Ciudadela y a lo largo de la calle Colón, pasando por la calle Justicia y la Puerta de la Mar, hasta la Plaza de Toros y por último por la calle Játiva y la calle Guillén de Castro, en el oeste, hasta volver a unirse con Blanquerías en la plaza del Portal Nou. Un perímetro de casi 5km que abarca un área de unas 170 hectáreas.

Los siete barrios de Ciutat Vella son: *El Carme*, en el Norte, entre las torres de Quart y de Serranos, en el cual se encuentran los restos de la muralla árabe; *Velluters* (o El Pilar), al oeste, entre la calle Quart y la calle del Hospital; el *Mercat*, en torno al Mercado Central; *San Francesc*, al sur, frente a la Estación del Norte con la Plaza de la Ayuntamiento como centro, antaño ocupado por el convento de San Francisco; *Universitat*, alrededor del plaza del Patriarca y de la sede de la antigua Universidad de Valencia; *La Seu*, alrededor de la Catedral y de la plaza de la Virgen; *La Xerea*, que comprende la plaza Tetuán hasta la calle La Paz. En la división adoptada en el PAM, Programa Actuación Municipal de 1980, por la redacción de los PEP (Planes Especiales Protección), cuatro de estos barrios se unifican por parejas, por lo que a partir de este momento, por convención, en todos los programas a seguir, y en el presente estudio, se utilizará esta subdivisión de Ciutat Vella en cinco sectores, aunque sus perímetros no coincidan exactamente con los señalados en los planos municipales: *El Carme*, *Velluters*, *Mercat*, *Universitat-San Francesc* y *Seu-Xerea*.

Por razones prácticas se ha delimitado geográficamente la zona de estudio a la ciudad *intramuros*, dado el carácter general y difuso de la problemática a afrontar y puesto que la metodología utilizada es aplicable a cualquier barrio o zona de la ciudad con características parecidas. De la misma manera, la definición de un perímetro de trabajo preciso y limitado permite poder profundizar en las particularidades de este fragmento de ciudad (sobre la línea del estudio “caso por caso”, propio del pensamiento de la restauración arquitectónica moderna) y concretar una serie de soluciones más apropiadas y acordes con la centralidad del lugar y con sus características peculiares no solamente históricas y urbanísticas, sino también sociales, culturales y económicas.



Fig. 1. Vista aérea de la Ciutat Vella de Valencia.

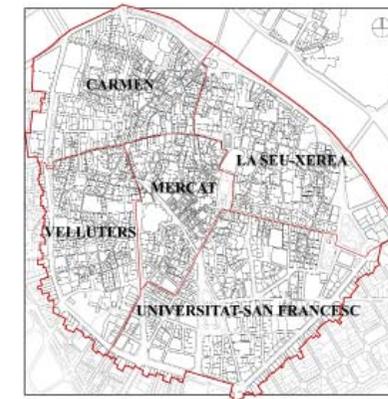


Fig. 2. Delimitación de los 5 barrios de Ciutat Vella.

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN

En los últimos treinta años, aproximadamente a partir de la instauración de la democracia y con la presentación de los Planes Especiales de Protección (PEP) en 1984, se ha desarrollado una considerable sensibilidad hacia los temas que atañen a la rehabilitación y transformación del centro histórico no solamente por parte de las Administraciones Municipales y Territoriales, sino también por parte de los ciudadanos y de profesionales, arquitectos, urbanistas, historiadores y sociólogos, que han estudiado más de cerca los cambios y las necesidades de la ciudad y de sus habitantes. En este sentido las investigaciones, los proyectos, la normativa y la participación ciudadana se han involucrado, compenetrándose, aunque con peso desigual, en la definición de una mejora de la ciudad tanto a nivel urbanístico y arquitectónico, como de calidad de vida.

Desde el punto de vista de la investigación, de la toma y elaboración de datos relacionados con la rehabilitación urbana y con los problemas vinculados a la aparición de solares, se han identificado tres textos de referencia fundamentales, los cuales, por su línea de investigación, han contribuido a definir el punto de partida del presente estudio.

El primero, “Ciutat Vella: Materiales para el Urbanismo”, se publica en 1992 y recoge todos los datos sobre el estado actual de la ciudad histórica, haciendo especialmente hincapié en los diez años anteriores, desde las propuestas de los PEP, deteniéndose en los derribos que se producen en Ciutat Vella, su situación y evolución, llegando a esbozar un “catálogo” de los solares, aunque desordenado (se mezclan los solares procedentes de edificios protegidos y los que acogen restos arqueológicos en su interior, con una diferenciación de los tipos) e incompleto¹. Ya en este texto se detecta en el fenómeno de aparición de solares un problema de degeneración del tejido urbano, debido al abandono y al deterioro acumulado en los años setenta y ochenta.

Otro documento, que se publica en 1998, abarca las mismas problemáticas del texto anterior enfocándolas en el lapso de los primeros cinco años de vigencia del Plan de Rehabilitación Integral de Valencia Antigua (RIVA): “5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997”. Por lo que respecta al estudio que nos ocupa, el texto aporta información sobre la actividad urbanística en el casco histórico con anterioridad a 1992 y en los cinco años sucesivos, ofreciendo un cuadro importante para entender las dinámicas de derribo y reconstrucción que se realizan a la luz de las propuestas presentadas en el marco del Plan RIVA. La primera de estas actividades es la regeneración del tejido urbano antiguo a través del “esponjamiento” (aperturas que reducen la densidad de edificios en áreas cuya habitabilidad y uso se consideran afectados por un estado general e irrecuperable de deterioro²) y la dotación de equipamientos y de nueva vivienda para estimular la reactivación socio-económica de los barrios de Ciutat Vella. Se trata de un documento fundamental, que define y aclara el planteamiento del RIVA en todos sus aspectos, no solamente teóricos, sino también prácticos, de proyecto y de ejecución, basándose

1 AA. VV., *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo*, CSI-COACV, Valencia, 1992, pp. 23-27.

2 AA. VV., *5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997*, ICARO-CTAV, Valencia, 1998, p. 113.



Fig. 3. Portada del libro “Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo”, publicado en 1992.

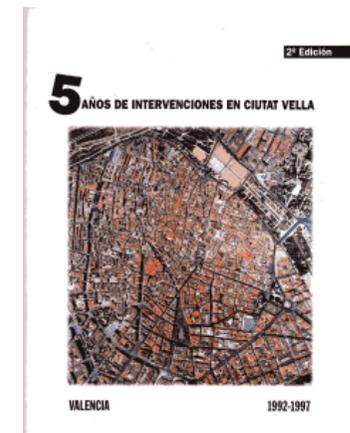


Fig. 4. Portada del libro “5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997”, publicado en 1998.

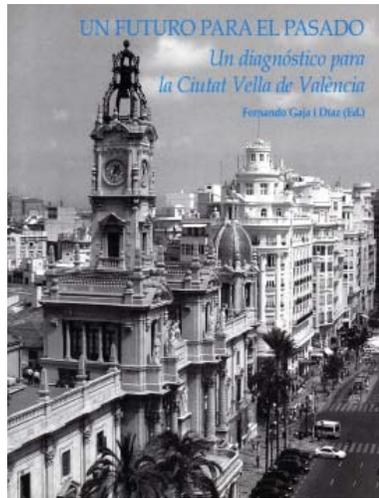


Fig. 5. Portada del libro “Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia”, publicado en 2009.

en datos demográficos y estadísticos útiles para la comprensión de un momento histórico importante para la ciudad de Valencia.

Con un enfoque más crítico y sin embargo igualmente analítico y detallado que los textos anteriormente citados, es el documento que Fernando Gaja i Diaz dirige y firma conjuntamente con otros autores con el título “Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia”. Publicado en 2009, el texto cubre el lapso de tiempo entre 1997 y 2005, reanudándose cronológicamente con “5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997”, y en el que se estudian los resultados del RIVA y de los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (PEPRI) prácticamente hasta la actualidad.

El capítulo escrito por Carles Dolç, “Reflexiones sobre la situación de la vivienda en Ciutat Vella”³ es el que más detenidamente estudia el problema del suelo urbano vacante, hasta llegar a proponer, en la segunda parte, algunas estrategias de actuación, pero siempre enfocadas hacia la reedificación, destino último de los solares, a la generación de nueva vivienda y a la recomposición de la ciudad histórica.

Punto en común de los textos y estudios citados, es el reconocimiento de la presencia de solares en el casco histórico de la ciudad como un problema, la denuncia del estado de deterioro en el que se encuentran estos vacíos urbanos. Sin embargo no se llega a investigar ni a cuestionar su formación en términos de conservación fallida del tejido y de los edificios históricos, ni se buscan las causas por las que estos vacíos se generan siguiendo un proceso dinámico de sustitución arquitectónica, social y funcional de Ciutat Vella. Por lo tanto, no se llega a proponer soluciones para contrarrestar el fenómeno o a formular ideas para la re inserción de estos espacios dentro de las actividades urbanas.

También en el ámbito del Máster en Conservación del Patrimonio de la Universidad Politécnica de Valencia se ha tratado el tema de las medianeras vistas con el Trabajo final de Máster presentado en 2012 por María Gabriela Borro Escribano, cuyo título es “Proyecto de mejoras de las medianeras y su entorno urbano en el centro histórico de Valencia”, dirigido por Pilar de Insausti Machinandiarena.

Portavoz del interés de los ciudadanos a estas temáticas son las Asociaciones de Vecinos, con las que cuenta cada uno de los barrios que componen Ciutat Vella. Desde principios de los noventa a menudo se ha expresado, a través de artículos, conferencias, mesas redondas, cartas y documentos, propuestas y proyectos alternativos, manifestaciones, hasta un referéndum y una tomatina (contra la Oficina RIVA) la opinión de las asociaciones vecinales respecto a la transformación de la ciudad histórica, poniendo de manifiesto las discrepancias entre las necesidades de los vecinos y las actuaciones de la Administración. Josep Montesinos i Martínez resume estas fricciones y frustraciones en un artículo publicado en 2006, en el número 75 de la revista “Ingeniería y Territorio”, titulado “Ciudad, patrimonio y ciudadanía”, haciendo hincapié en el punto de vista de los habitantes de los barrios históricos⁴.

³ Dolç, Carles, “Reflexiones sobre la situación de la vivienda en Ciutat Vella”, en Gaja i Diaz, Fernando, *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia*, UPV, IVVSA, COICCP, Valencia, 2009, pp. 61-100.

⁴ Montesinos i Martínez J., “Ciudad, patrimonio y ciudadanía”, en *Ingeniería y Territorio*, n.º. 75, CICCIP, Barcelona, 2006, pp. 96-103.

El problema de los solares está directamente vinculado al descontento de los ciudadanos, sobre todo en los barrios de Velluters, Carmen y Mercat, porque es el resultado de la propia operación de sustitución del tejido urbano histórico lo que ha llevado consigo una fuerte desaparición poblacional, comercial y artesanal originaria, además de mantener inalterados algunos de los problemas de deterioro urbano y social de los barrios que se pretendía solucionar con los PEPRI, como en el caso de Velluters.

En estas asociaciones vecinales se han apoyado en los últimos años algunos colectivos y otras asociaciones de estudiosos y profesionales que han intentado aportar propuestas o, cuanto menos, poner en relieve las cuestiones relacionadas con los solares y la transformación de la ciudad, desde la perspectiva de los ciudadanos. El grupo SOSTRE, colectivo de arquitectos con especial atención a los aspectos sociales de la arquitectura y al desarrollo sostenible, fue propulsor en 2010 de “Imagina Velluters”, concurso de ideas sobre la utilización temporal de los solares de Velluters, con el fin explícito de “subrayar la existencia de estos espacios ante la administración, haciéndolos visibles a los ojos de la opinión pública”⁵.

Iniciativa parecida a la de SOSTRE fue la que entre 2006 y 2007 promovió un grupo de personas vinculadas a la Universidad Politécnica de Valencia y a la Asociación de Vecinos de Velluters, El Palleter, bajo el nombre “Taller de Barris”. Este equipo llegó a realizar planos de estudio y organizó talleres en los que los propios ciudadanos podían aportar ideas y soluciones para mejorar el barrio, a través de un trabajo de “investigación participativa”.⁶

Por su parte, durante estos años, el Ayuntamiento tampoco ha sido indiferente a los problemas inherentes a los solares y a su reedificación. El instrumento más reciente, aunque heredado de otro anterior con propósitos parecidos, es el Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar, con el que se pretende estimular un mayor nivel de compromiso por parte de los ciudadanos a la hora de rehabilitar o reedificar su vivienda, estableciendo los tiempos máximos para intervenir, so pena de expropiación del inmueble. También, siempre vinculadas al tema de la conservación, y por tanto a la permanencia de la edificación histórica, son las ayudas económicas que la Administración ofrece para la rehabilitación y mantenimiento de la vivienda, y las inspecciones técnicas periódicas que permiten supervisar el estado de conservación de los edificios.

Evidentemente, en cuanto a planeamiento se refiere, siguen en pie los PEPRI y las propuestas del Plan RIVA, tanto para la dotación de equipamientos, como para la nueva vivienda, y se perpetúan, por lo tanto, los derribos vinculados a la realización de estos proyectos, como es el caso de la ampliación del IVAM o de la macro intervención en la Muralla Árabe.

Así pues, actualmente existe la toma de conciencia por parte de estudiosos, profesionales, ciudadanos y Administración, de la necesidad de intervenir en el centro histórico para una mejor calidad de la rehabilitación urbana y de la vida misma. Aunque existan instrumentos y propuestas para agilizar y promover las operaciones de reedificación en los solares, falta la voluntad de detener la formación de estos vacíos,

5 Informaciones disponibles en la página Web: www.sostre.org.

6 Informaciones y planos disponibles en la página Web: www.tallerdebarris.wikispaces.com.



Fig. 6. Cartel de la exposición del concurso “Imagina Velluters” del grupo SOSTRE.



Fig. 7. Manifiesto del colectivo “Taller de Barris”.

o, cuanto menos, de limitarla a fenómenos esporádicos aislados y extraordinarios, y, sobre todo, debido al momento histórico actual que dificulta la reconstrucción por escasez de recursos económicos, se necesitan por parte de la Administración, iniciativas y medidas para evitar el abandono y el deterioro de estas áreas, a través de su uso.

4. ESTUDIO HISTÓRICO. EVOLUCIÓN DE LA CIUDAD RESPECTO A TRANSFORMACIÓN Y SUSTITUCIÓN DEL TEJIDO URBANO

Igual que en otras ciudades europeas, la ciudad de Valencia ha sufrido una considerable transformación a lo largo de los siglos, sea por la natural estratificación como consecuencia de la sucesión de diversas civilizaciones con características, costumbres y necesidades muy diferentes entre ellas, sea por las vigorosas elecciones en el campo urbanístico que a partir del siglo XIX han modificado sensiblemente el aspecto de la ciudad para responder no solamente a las exigencias de la nueva ciudad industrial, sino también para marchar al paso con las corrientes culturales, artísticas y urbanísticas en boga en el resto de Europa.

De estos últimos aspectos se hablará más detalladamente a continuación y aunque constituyan la manifestación más evidente de la transformación urbana, es necesario conocer desde el principio la historia de la ciudad desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico de modo que se pueda comprender su conformación actual y las problemáticas relacionadas con ella. De hecho, es justo en algunos de estos pasajes donde se encuentran las causas de enlaces fallidos entre algunas partes de la ciudad, soluciones de continuidad todavía sin resolver, superposiciones descontroladas, espacios resultantes de uso indefinido, vacíos extendidos o puntuales esparcidos en toda la Ciutat Vella.

El primer testigo de estas transformaciones coincide con la conquista musulmana de la ciudad en 718. El recinto de fundación romana (*Valentia*, 138 a.C.) se extendía alrededor de la actual plaza de la Virgen, encontrándose el centro cívico de la ciudad antigua debajo de la actual plaza de la Almoina, punto de cruce entre *cardo* y *decumano*.¹

El recinto árabe creció alrededor del centro romano superponiéndose y adaptándose a éste. La muralla del siglo XI se extiende hasta la plaza del Patriarca y la plaza Redonda, por el oeste a lo largo de la calle Baja y por el este hasta la calle del Gobernador Viejo, cercado una ciudad hecha de calles tortuosas y estrechas en contraste con la propensión a la perpendicularidad que, por contra, manifestaban los romanos. Poco queda visible de su paso, pero son evidentes las señas del tejido urbano musulmán en el punto donde se tocan los barrios del Carmen, La Seu y Mercat, en correspondencia con los restos de la muralla árabe y del Portal de la Valldigna, alrededor del Almudín (donde se construyeron el Alcázar y la mezquita Mayor que actualmente se corresponde con el emplazamiento de la Catedral) y en la zona del Mercado Central. Y fue bajo la dominación árabe cuando este área empieza a configurarse como barrio comercial y artesanal de la ciudad, entre la actual plaza de la Reina y la Lonja.

Después de la Reconquista cristiana por parte de Jaume I en 1238, la ciudad se ve nuevamente sometida a notables cambios estructurales dictados en primer lugar por las nuevas necesidades de la

¹ Graullera Sanz V., "Valencia amurallada, evolución urbana" en AA. VV., *Otra lectura de la Reforma Interior. En torno al proyecto de Luis Ferreres*, Ajuntament de València, Valencia, 2009, p. 15.



Fig. 8. Perímetro de la ciudad romana alrededor de la actual Plaza de la Almoina.



Fig. 9. Perímetro del recinto amurallado musulmán alrededor de la ciudad romana.



Fig. 10. Escorzo de una de las torres pertenecientes a la Muralla musulmana.



Fig. 11. Plano de Antonio Manceli de 1608 en el que aparece el recinto amurallado de época cristiana.

población cristiana. Con la expulsión de los árabes, confinados en un barrio fuera de la muralla, la Morería (entre la calle Corona y la calle Quart), y la reclusión en la Judería de la población judía (en el área de la Universidad), se redistribuyen las propiedades inmobiliarias y se empieza una obra de transformación y adaptación de la trama urbana aprovechando las preexistencias a las que la nueva ciudad se superpone, más que sustituirse. “En lo urbano fue un periodo de apropiación y asimilación de la ciudad árabe; la edificación existente se utilizó al principio como auténticos contenedores de las nuevas funciones.”² Se construyen nuevas iglesias, muchas de las cuales a partir de los cimientos de las mezquitas, aportando también nuevos centros de vida social. Se reforman las viviendas, algunas calles se ensanchan y se rectifican para que la totalidad de la ciudad responda a las exigencias de la población en crecimiento, atraída además por los conventos y monasterios en construcción.³

El nuevo perímetro de la muralla, terminada en 1356, se extiende hasta la actual cinta viaria de las calles Colón, Játiva y Guillén de Castro. El límite norte, hacia el Turia, se dota de puentes, se construyen los pretilos del río y la puerta de Serranos (1392) se convierte en el acceso principal a la ciudad. En el lapso de tres siglos, Valencia triplica sus dimensiones. La zona del Mercado, la plaza de la Seo, gracias a la construcción de la Lonja de la seda, se potencia como centro comercial de la ciudad y seguirá siéndolo hasta principios del siglo XX.

Las obras de expansión se prolongan durante todo el Renacimiento, llenando los espacios residuales de intramuros y potenciando la configuración urbana medieval formada por barriadas orgánicas con características estilísticas y urbanísticas propias. Sobre todo en el barrio de La Xerea se encuentran las transformaciones más significativas: la zona de la Judería cambia notablemente con la construcción de la Universidad y del Colegio del Corpus Christi, y se abre la calle del Mar, demostrando especial interés por la zona este (es decir, hacia el mar), la que ahora se conoce como Parterre, que se configurará como entrada monumental a la ciudad en los siglos siguientes.

La Valencia conventual, como aparece en la ilustración de Wijngaerde de 1563⁴, se presenta como una ciudad densamente edificada dentro de la muralla y con áreas de expansión radiales en la orilla opuesta del Turia, en correspondencia con los puentes del Real, de Serranos (en cuya prolongación se construye el convento de San Miguel de los Reyes) y de la Trinidad. Gremios y corporaciones se establecen en el área de la plaza del Mercado.

El Barroco aporta pocas modificaciones a la morfología urbana. A causa de la expulsión de los moriscos en 1609, Valencia cuenta con un 30% menos de población y esa caída demográfica se

2 AA. VV., *Historia de la Ciudad. Recorrido histórico por la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Valencia*, Vol. I, ICARO, 2000, Valencia, p.101.

3 Graullera Sanz V., “Valencia amurallada, evolución urbana” en AA. VV., *Otra lectura de la Reforma Interior. En torno al proyecto de Luis Ferreres*, Ajuntament de València, Valencia, 2009, p. 25.

4 AA. VV., *Les vistes valencianes d’Anthonie van den Wijngaerde, 1563*, Generalitat Valenciana, Valencia, 1990, pp.134-143.

acompaña con una depresión económica que no estimula a la construcción de nuevos edificios que incidan en especial modo en la estructura urbana, con la excepción de la Iglesia que construye, en el marco de la doctrina de la Contrarreforma, 14 nuevas parroquias y 42 nuevos conventos y campanarios, completando la imagen de la que ya se conocía como *ciudad conventual*⁵. El plano de Antonio Manceli de 1608 no se aleja del plano del Padre Tomás Vicente Tosca de 1704, que va ya marcando la proyección de la ciudad al noreste, hacia los Jardines del Real, la Ciudadela y el mar. Sin embargo, en alzado, la ciudad demuestra una fuerte connotación vertical, donde torres, campanarios, cúpulas y pináculos predominan en la vista de F. Casaus de 1693.

En el siglo siguiente, por contra, se asiste a una notable transformación y colmatación de la ciudad debida a razones principalmente de carácter militar. Se derriban los edificios limítrofes que obstruyen la visual, la Ciudadela se consolida como área militar a la que se añade el edificio de Aduana, se cierran todas las puertas de la muralla exceptuando las de Serranos, Quart, San Vicente y del Real. El recinto amurallado se divide en cuatro cuarteles en la segunda mitad del siglo XVIII: Mar, Mercado, San Vicente y Serranos, cada uno de los cuales se fracciona en 8 barrios.

El periodo de la Ilustración conlleva una creciente preocupación higienista que se aplica a la ciudad con el acondicionamiento y adecuación del tejido urbano a través de intervenciones de descongestión, algunas de las cuales son: la ampliación de calles estrechas y tortuosas, la demolición de edificios para crear espacios dentro del caserío, como en el caso de la Plaza de San Vicente Ferrer y dels Porchets, la apertura de nuevas secciones viarias, la construcción de nuevos edificios y la reforma y saneamiento de los antiguos, como por ejemplo el de la Catedral.

Con la erradicación de los cementerios del interior de la ciudad y supresión de las instalaciones parroquiales correspondientes, “la ciudad ganaba pequeños espacios intramuros que harían posible ampliaciones y aperturas de calles y plazas”⁶.

Este interés por las condiciones higiénicas de la ciudad se complementa con la ideología difundida en esa época, y a las modificaciones estructurales se añaden las operaciones de limpieza, mantenimiento, control y asistencia, abarcando esta última también el ámbito social.

Al descongestiónamiento y acondicionamiento de la ciudad histórica hay que sumar el crecimiento demográfico al que se asiste en esta época. Por tanto, como consecuencia de una demanda de vivienda que ya no puede contenerse dentro de la muralla, se plantea la expansión de la ciudad extramuros, que se traduce en un primer y embrional intento de realización de un ensanche. La dirección que se favorece es una vez más la que va hacia el mar, principal puerta de comunicación e intercambio con el exterior. De 1802 es el proyecto del Camino Nuevo del Grao, la actual Avenida del Puerto.



Fig. 12. Detalle de la vista de la ciudad de Valencia en la ilustración de Anthonie van den Wijngaerde de 1563.



Fig. 13. La Plaza de San Vicente Ferrer, abierta en el siglo XVIII para crear espacios libres dentro del caserío.

5 Llopis Alonso A., Perdígón Fernández L., *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*, UPV, Valencia, 2010, p. 31.

6 Ídem, p. 33.



Fig. 14. La ciudad conventual en una ilustración de 1693 obra de F. Casaus.



Fig. 15. Plano del Padre Tomás Vicente Tosca de 1738.

Las intervenciones de mejora y reforma de la ciudad intramuros se perpetúan durante todo el siglo XIX, un proceso de ajuste y remodelación que debe su principal impulso a la Desamortización de Mendizábal de 1836, que traslada la propiedad de 16 conventos y del 6% de los edificios urbanos de eclesiástica a civil. El derribo de algunos de los conventos se suma a las intervenciones de descongestionamiento en curso de la ciudad, aportando nuevo suelo edificable dentro del recinto amurallado y ofreciendo nuevas posibilidades para abrir espacios más amplios al servicio de la comunidad ciudadana⁷. Si por un lado hay la preocupación por proporcionar equipamientos necesarios al desarrollo de la nueva ciudad burguesa e industrializada, por otro se buscan espacios públicos amplios y representativos acordes con las tendencias urbanísticas europeas, sobretudo francesas, como las de la Ciudad Jardín, hecha de anchas avenidas rectilíneas y edificios modernos.

La dominación francesa, de 1811 a 1814, ya había impulsado un cambio importante en el urbanismo valenciano: en los solares procedentes del derribo de las manzanas entre el Palacio de Cervelló y de Aduana, se termina en 1817 el jardín de la Glorieta y en los años siguientes, ya en época constitucional, se continúa con los del Parterre. Entre la Puerta y el Puente del Mar se construye un paseo arbolado (la calle Navarro Reverter) que magnifica la entrada a la ciudad desde el Grao y da forma, junto con los dos jardines cercanos, a un espacio público articulado y representativo.

Se construye la primera estación de ferrocarriles en los huertos del ex-convento de San Francisco, la Plaza de Toros, el Ayuntamiento y se procede a la mejora del sistema viario con la apertura de la calle La Paz (terminada en 1903), con derribo y sustitución de los edificios anteriores, y de la cinta formada por la calle Colón y Guillén de Castro conjuntamente con la destrucción de la muralla cristiana en 1865.⁸

El crecimiento demográfico, así como la elevada densidad de habitantes de la Valencia intramuros, conlleva inevitablemente a un empeoramiento de las condiciones de los edificios a pesar de la obra de reforma y limpieza en curso de la ciudad. La escasez y el encarecimiento de los solares, la ausencia de un sistema viario sencillo y eficaz acorde con las nuevas exigencias de los ciudadanos, la insalubridad de las viviendas tradicionales además de la nociva cercanía de vivienda e industria, hacen que la ciudad histórica no se configure exactamente como un lugar acogedor, tanto para la creciente clase emergente comercial e industrial, como para la clase obrera y manufacturera que ya lo habita. El mismo desarrollo industrial emplaza dentro de la ciudad las fábricas, algunas de las cuales ocupan áreas todavía no

⁷ Llopis Alonso A. y Martínez Baldó A., “Valencia (1833-1874): ciudad en tránsito”, en AA. VV., *Otra lectura de la Reforma Interior. En torno al proyecto de Luis Ferreres*, Ajuntament de València, Valencia, 2009, p. 56.

⁸ “El mayor cambio de imagen que sufre la ciudad, en la época moderna, va a ser el derribo de sus murallas. La desaparición del histórico muro en 1864 va a dejar al descubierto centenares de casuchas que pronto van a ser reedificadas avanzando su alineación para ocupar el terreno de la muralla. No se conocen los planos que propiciaron la reconstrucción, que en la calle Colón se realizó sobrepasando más de un metro su perímetro exterior, pero está claro que la desaparición del muro, y el trazado de la alineación de los números pares propiciaron en aquel momento una de las más importantes arterias de la ciudad, denominada *boulevard*, en la que se construyeron lujosos edificios, de los que, desgraciadamente quedan pocos ejemplos.” Taberner Pastor F., “Cambio y continuidad en la configuración de la escena urbana” en AA. VV., *Historia de la ciudad, Vol. VI. Proyecto y complejidad*, CTAV, Ajuntament de València, Valencia, 2010, p. 198.

edificadas, como los huertos del Carmen y algunos solares en Velluters adyacentes a la antigua muralla. Estos dos barrios se configuran, a partir de este momento, como barrios obreros, y su arquitectura, así como su estructura urbana, se verán condicionadas por ese uso: masificación de la vivienda por la elevada densidad de habitantes, edificios que se desarrollan en altura y, por tanto, falta de iluminación natural y ventilación en las calles, escasez de espacios públicos, bajo nivel higiénico y sanitario de las viviendas y de las calles.

A las puertas del siglo XX éstas son las condiciones de la ciudad y ya se van manifestando contradicciones y falta de sincronización entre algunos de los barrios que la componen. Básicamente el recinto urbano cristiano se encuentra, en este momento, dividido en dos mitades. Por un lado, al sureste, se encuentran los polos cívicos más importantes, como el Ayuntamiento, la Estación del ferrocarril, la Puerta del Mar y su proyección hacia el Mediterráneo, y la calle La Paz que confluye hacia el centro geográfico y social de la ciudad, la Catedral y el Mercado. Por otro lado, al noroeste, están los barrios obreros con las fábricas y el caserío denso, altamente parcelado, que también orbita alrededor del Mercado. Este barrio hace como de “cremallera” entre los dos modelos de ciudad y en el futuro será el que más sujeto estará a transformaciones, por lo menos en los planes.

Las diferencias entre los barrios se harán mas evidentes aún con la expansión fuera de la muralla y mas concretamente con la aprobación en 1887 del proyecto de Ensanche y con el de Crecimiento Exterior de Francisco Mora de 1907, que se extiende hasta las puertas de Benimaclet y Campanar (gracias también a la Expo Regional de 1909) y que ya engloba el conjunto de Ruzafa. De considerable importancia también es el Plan de Reforma Interior de 1910 de Federico Aymamí, cuyas consecuencias se prolongarán hasta la actualidad.

El primer proyecto de Ensanche (Ferrerres, Calvo y Monleón), con calles perpendiculares y grandes y ordenadas manzanas, no se aprobará hasta 1887, pero ya con la 1ª Ley de Ensanche de 1864 y con el Reglamento de 1867 se manifiesta una voluntad de expansión alrededor de la ciudad “antigua” sin separarse de ésta, sino buscando compatibilizar la antigua trama orgánica con la nueva geométrica. Luego se verá como en realidad las cosas no fueron de ese modo y será la ciudad nueva la que invadirá la antigua. De todas maneras, con los planes de Ensanche, por primera vez la ciudad intramuros se identifica como “centro” en términos geográficos y sociales, alrededor del cual gravita estructuralmente la nueva ciudad burguesa. Hasta este momento todas las transformaciones urbanas se han desarrollado dentro del recinto amurallado, la ciudad evoluciona y crece sobre sí misma, componiendo la estructura de la ciudad histórica. Es con la industrialización y con el impulso de la modernidad que ésta se convierte en algo diferente de la ciudad moderna. Y es a partir de este momento cuando las dos ciudades se gestionarán y tratarán de manera distinta en los planes urbanísticos⁹, como es puesto en relieve por la separación del Plan de Ensanche de Mora, del de Reforma Interior de Aymamí.

⁹ Gaja i Diaz F., *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia*, UPV, IVVSA, COICCP, Valencia, 2009, p. 25.

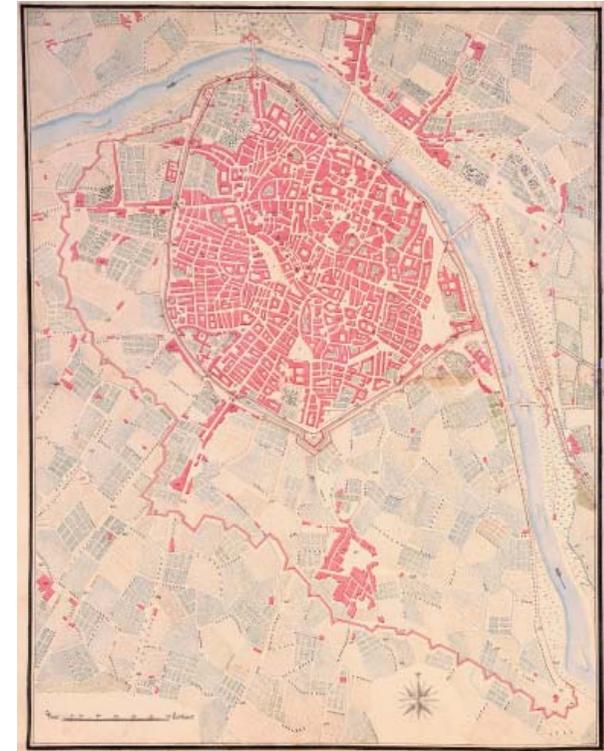


Fig. 16. Plano Geométrico de la Plaza de Valencia y sus Contornos dibujado por Francisco Cortés y Chacón, 1811.



Fig. 17. Vista aérea de la ciudad en una ilustración de Alfred Guesdon de 1858.

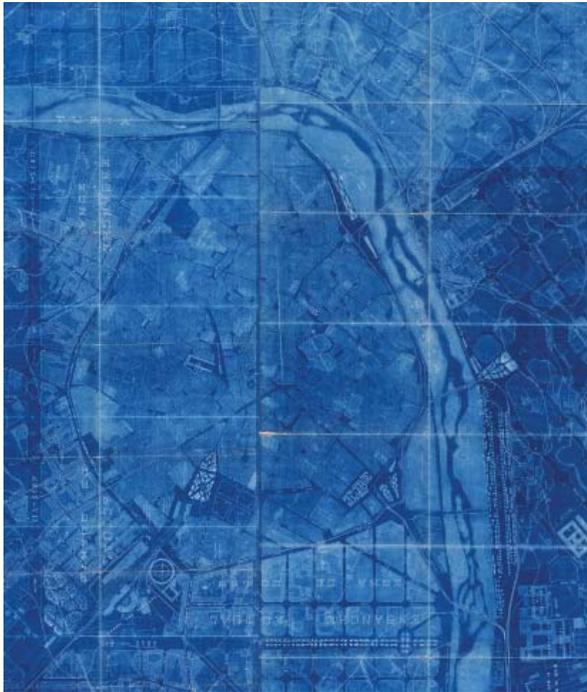


Fig. 18. Proyecto de Ensanche de Valencia de Francisco Mora Berenguer de 1907.

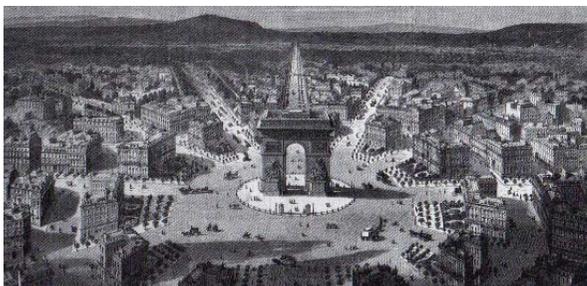


Fig. 19. Vista general de L'étoile de París en el dibujo de Bertrand de 1868.

Como se ha visto, hasta ahora las operaciones llevadas a cabo dentro del centro histórico atañen a intervenciones de natural transformación de una ciudad en crecimiento y con nuevas exigencias:

- acondicionamiento de las redes viarias y de accesibilidad a partir del siglo XVIII;
- reforma de edificios (Plan de Alineaciones de 1892) para uniformar y regularizar los trazados viarios y consecuente remodelación de las fachadas;
- apertura de nuevos ejes viarios (como la calle La Paz) y construcción de nuevos edificios en ellos;
- apertura de nuevos espacios y construcción de nuevos edificios debidos a la Desamortización de 1836;
- construcción de equipamientos y edificios representativos (Estación del Norte y Ayuntamiento).

La demolición y sustitución del tejido urbano se presenta como un evento puntual, no sistemático, por lo menos no programado a gran escala¹⁰. En ese sentido cabe destacar el Plan de Alineaciones donde el edificio objeto de intervención no siempre se derriba, preservándose de esta manera su estructura, en algunos casos muy antigua. Con los planes de Ensanche y Reforma Interior las cosas empiezan a cambiar para el centro histórico de Valencia.

Mientras el plan de Ensanche de 1907, a pesar de su planteamiento reticular fuertemente geométrico, busca puntos de conexión con la ciudad antigua a través de la alineación de los ejes viarios y de las diagonales que se introducen directamente en el centro histórico, el Plan de Reforma Interior altera radicalmente el tejido urbano antiguo abriendo amplios ejes viarios que lo cortan desde el Portal Nou hasta San Agustín (la Avenida del Oeste) y desde el puente del Real hasta la Plaza de la Reina (avenida del Real), “desventrando” las antiguas manzanas y revistiendo el frente de fachada con nuevos edificios más acordes con el estilo arquitectónico del momento. Este tipo de propuesta con puntos de fuga que buscan la exaltación de los monumentos, remite a la apertura de la calle La Paz, pero esta vez de proporciones mucho mayores. En concreto, la propuesta se apoya en el espíritu progresista e innovador en boga a principios del siglo XX en el resto de Europa, en la ola del modelo de la City Beautiful que se presentó en la Columbian Expo de Chicago de 1893. Ciudades como Londres, París y las mismas Barcelona y Madrid proponen, en este periodo, sus propios modelos de ciudad estructurada sobre ejes viarios de grandes dimensiones, creando puntos de fuga hacia plazas y jardines abiertos para liberar y potenciar la imagen de importantes monumentos¹¹.

El proyecto de Aymamí también prevé la liberación de la Plaza de la Reina del caserío situado

¹⁰ Aunque, por otro lado, cabe destacar que “El siglo XIX fue un siglo de constructores, de lo moderno y lo antiguo, mientras que los siglos precedentes no se habían mostrado particularmente atentos con las viejas piedras. Quien poseía un edificio antiguo y tenía medios para ello se había aprestado a modernizarlo, si no, lo adaptaba o trataba de encontrarle otro uso. Y si el mantenimiento era costoso, el edificio vivía su última existencia como material de construcción”. Esteban Chapapriá J., “«Valencia, cara y nativa patria nuestra». Patrimonio y ciudad en la segunda mitad del siglo XIX”, en AA. VV. *Historia de la ciudad*, Vol. VI. *Proyecto y complejidad*, CTAV, Ajuntament de València, Valencia, 2010, p. 163.

¹¹ AA. VV., *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo*, CSI-COACV, Valencia, 1992, pp. 73-80.

delante de la Catedral y del desplazamiento de la Estación del Norte más al Sur, al otro lado de la calle Játiva, dejando libre el solar antiguamente ocupado por los huertos del Convento de San Francisco (ya derribado en 1891 para crear la Plaza del Ayuntamiento tal como se conoce hoy en día).

Los puntos clave del plan Aymamí, como ya se ha visto, hacían hincapié en una concepción progresista de la ciudad con una fuerte proyección hacia la modernidad y un desinterés, cuando no desprecio, por el pasado, perfilándose, de esta manera, la erradicación del tejido urbano preindustrial y el derribo extensivo de edificios de escaso valor monumental, con la sola salvaguarda de los monumentos y liberación de las áreas a su alrededor. Para éstos se prevé la *conservación selectiva*, un concepto restaurativo muy difuso en esa época y que se retomará en 1932 en la Carta de Atenas en relación a la conservación de los centros históricos.

Los proyectos de Mora y Aymamí finalmente no se llevan a cabo por falta de fondos financieros. Sin embargo el 2º Plan de Reforma Interior de 1928 redactado por Javier Goerlich, recoge los mismos principios racionalistas del de Aymamí manifestando la necesidad de “armonizar lo histórico a lo nuevo”¹², intención que se demostrará ir mas allá de la simple adaptación de la ciudad antigua a las necesidades del hombre moderno. En efecto, se mantienen las aperturas viarias y los “desventramientos” ya previstos en el 1º Plan, además se propone la prolongación de la calle La Paz hasta las Torres de Quart cruzando el otro eje, el de la Avenida del Oeste, cerca del Mercado Central, e incluyendo también la demolición de la iglesia de Santa Catalina exceptuando el campanario. Se plantea la ampliación del área alrededor de las Torres de Serranos, la remodelación de la Plaza del Ayuntamiento y del Patriarca, suprimiendo la Avenida del Real del Plan Aymamí.

Exceptuando la liberación de la plaza de la Reina, que se terminará solo en 1970, y la construcción de la Avenida del Oeste, ya en curso y de la cual se realiza solo el primer tramo, de San Agustín al Mercado Central, ninguna de las restantes propuestas llegan a ser realizadas. Sin embargo dejarán espacios vacíos e inacabados que hoy todavía agujerean el tejido urbano en varios puntos. “El Plan fue desarrollándose de forma parcial y con múltiples alteraciones, creando en las inmediaciones de las aperturas ejecutadas bolsas de degradación que aún hoy se mantienen, y que tienen su origen en estas actuaciones.”¹³

En general la situación alrededor de la mitad del siglo XX, es de un centro desordenado, con bolsas de abandono y deterioro esparcidas por todo el casco histórico, una mezcla caótica de estilos arquitectónicos que empiezan a superponerse a los pre-modernos, agudizando las disparidades formales y estéticas de los edificios. En la periferia en crecimiento la imagen es la de una ciudad racionalista en construcción e inacabada en el primer Ensanche, y dispersa y desordenada más allá del segundo cinturón, en la huerta, sobretudo en dirección este, hacia el mar, y norte, hacia Burjassot y Tabernes Blanques.

El sentimiento naciente de los escombros materiales y morales dejados por la Guerra Civil, es el de

12 Gaja i Diaz F., *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia*, UPV, IVVSA, COICCP, Valencia, 2009, p. 28.

13 Ídem.



Fig. 20. Plano de Reforma Interior de Federico Aymamí de 1910.



Fig. 21. Plano de Reforma Interior de Javier Goerlich Lleó de 1929.

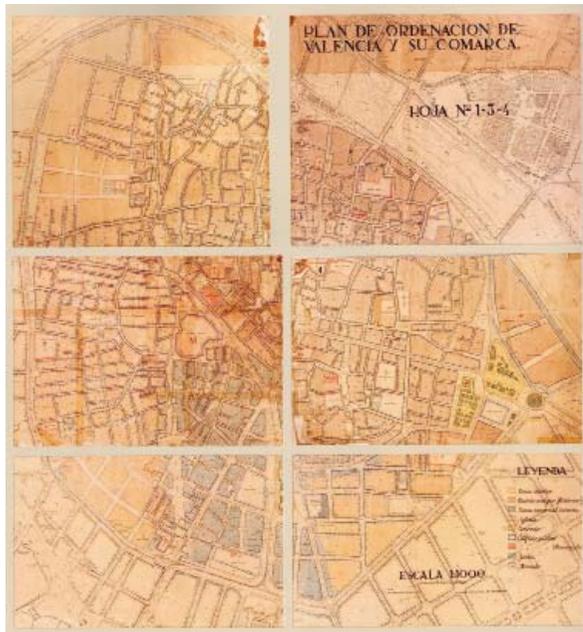


Fig. 22. Plan Parcial de Alineaciones y Zonificación del Casco Antiguo, Javier Goerlich Lleó, 1956.



Fig. 23. Imagen de la riada de 1957.

encontrar un modelo de identidad nacional propio también a través de la reconstrucción y organización de las ciudades, aunque bajo la sombra del tradicionalismo. A pesar de los esfuerzos hechos para tomar distancia de las corrientes estilísticas imperantes en el resto de Europa, el Plan General de Valencia y su Comarca de 1946 se moldea sobre las propuestas de “desconcentración residencial y descentralización productiva, el modelo satelital, la construcción de una malla de transporte metropolitano”¹⁴ que ya estaban presentes en los planeamientos europeos de la época.

Una vez más es Javier Goerlich quien dirige el desarrollo urbanístico de Valencia: el Proyecto Parcial de Alineaciones y Zonificación del Casco Antiguo de 1956 mantiene el planteamiento de renovación urbana del Plan de Reforma Interior de 1928, en detrimento de la edificación histórica y preindustrial. La necesidad de reconstruir la ciudad después de los daños sufridos por la guerra, se convierte en pretexto para modificar sensiblemente los centros históricos (y no solamente en España) a través de intervenciones más propensas a la sustitución del tejido antiguo que a su recuperación y conservación.

Fruto de los daños dejados por la guerra y los de la riada de 1957, del estado de abandono y deterioro en el que se encuentra Ciutat Vella y de las actuaciones de los grandes proyectos nacidas de las políticas progresistas del *desarrollismo*, se va radicando en la colectividad la convicción de que la ciudad histórica es un lugar sin ningún valor y materialmente irrecuperable.

En el tercer cuarto del siglo XX todo el perímetro de Ciutat Vella se ve afectado por esos planteamientos urbanísticos incorrectos. Algunas áreas, como el barrio de San Francesc, las sufrirán desde un punto de vista estructural, pues la sustitución de los edificios y del tejido histórico será casi total, de manera que se asiste materialmente a la invasión de la ciudad antigua por parte de la moderna. Otros barrios, sobre todo Velluters, el Carme y Mercat, encajarán el golpe en el aspecto social, quedándose como zonas de alta densidad con pocos recursos económicos y que se convertirán en áreas conflictivas a principio de los años ochenta.

Un replanteamiento de estrategia y de posiciones llegará con la transición democrática y con el alejamiento de las doctrinas del *Urban Renewal*. A la crisis económica se junta una mayor toma de consciencia por parte de algunos sectores de la ciudadanía, así como de la clase dirigente, de que es necesario un cambio de rumbo en la gestión de Ciutat Vella, enfocando el problema no en términos de transformación, sino de recuperación del patrimonio histórico urbano.

Se va asomando, pues, una actitud más positiva que sin embargo requiere un esfuerzo para subvertir la creencia según la cual la situación de Ciutat Vella es irreversible e irrecuperable tanto a nivel arquitectónico como social. Así pues, la convicción de que el centro histórico de Valencia sí es recuperable, encuentra apoyo en un planteamiento proteccionista y conservacionista que supone una inversión de tendencia respecto a todo cuanto se ha hecho hasta ahora.

¹⁴ Gaja i Diaz F., *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia*, UPV, IVVSA, COICCP, Valencia, 2009, p. 29.

El PAM (Programa de Actuación Municipal) de 1980 para la protección del patrimonio, divide Ciutat Vella en cinco barrios, Carme, Velluters, Mercat, Seu-Xerea y Universitat-San Francesc, asignando a cada uno de ellos un Plan Especial de Protección (PEP), aprobados en 1984, abiertamente a favor de la conservación del patrimonio y proyectados hacia la reactivación socio-económica del conjunto (“protección integral activa”¹⁵). Para ello se prevé el mantenimiento de la estructura urbana histórica, la adecuación del tráfico y de las actividades terciarias en relación con las características del entorno, la dotación de servicios y recalificación de espacios públicos, la descongestión de áreas fuertemente densificadas a través de la apertura de espacios destinados a uso público, práctica que posteriormente se conocerá como *esponjamiento*.

La base de referencia es el proyecto para la recuperación de la ciudad de Bolonia de 1969, según el cual “la restauración debe abarcar, en forma programada, a la ciudad en su conjunto, no a edificios y episodios aislados, y, por tanto, la planificación del centro histórico, su destino, su uso, están estrechamente ligados y derivan de la planificación general del territorio, tanto desde el punto de vista social como técnico”¹⁶. El modelo *bolognese* hace hincapié en los principios de *ripristino* (“devolución del aspecto o de la forma primitiva de un organismo mediante la eliminación de añadidos o superposiciones”) y de *restauro*, o, como se le identificará posteriormente, de “*restauración integral*, entendiéndola como *ripristino* conservativo de los conjuntos históricos y como renovación urbana de toda la ciudad, en base a las exigencias sociales de nuestro tiempo”¹⁷.

Los PEP de 1984 sólo serán un breve paréntesis dentro del planeamiento para Ciutat Vella y no llegarán a fraguar en ningún momento, perdiéndose, de esta manera, una oportunidad para desarrollar una actitud hacia la conservación extendida a todo el conjunto histórico que aún se echa en falta. De hecho, bajo la presión de una oposición renovadora que temía una posible parálisis de las inversiones privadas y acusaba de híper proteccionismo los planes de los ochenta (que evidentemente necesitaban un replanteamiento: el estado en el que se encontraba la ciudad a principio de los ochenta no podía ser el “modelo”¹⁸), en 1992 vuelve a subvertirse la situación y una vez más el recinto histórico de Valencia será suelo fértil para derribos y reconstrucciones que no harán más que fomentar la pérdida de patrimonio en nombre de una supuesta renovación urbana.

Después de una fase incierta en la que se asiste a la disparidad de enfoques entre Ayuntamiento (Urbanismo) y Consellería (Patrimonio) con la elaboración de los PNDU (Proyectos de Normativa y Diseño Urbano), por parte de ésta última entre 1985 y 1987, al reconocimiento de Ciutat Vella como CHP (Conjunto Histórico Protegido) y a la ejecución del II Programa de Rehabilitación en 1989 por

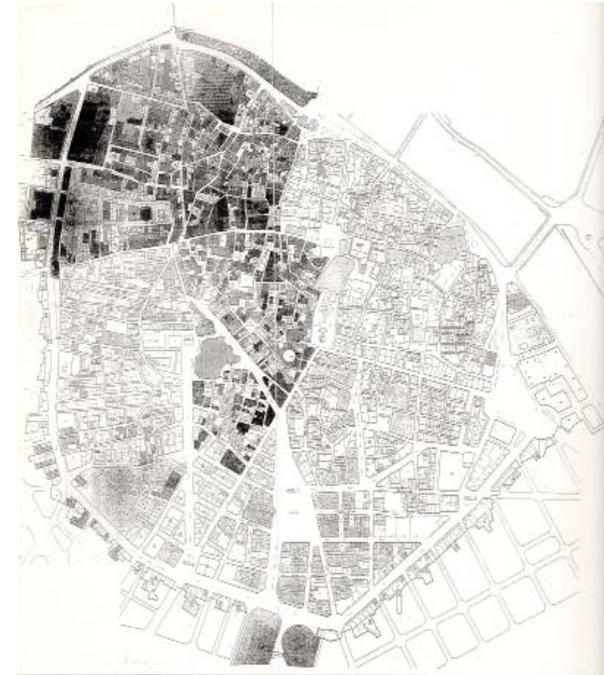


Fig. 24. Planes Especiales de Protección de 1984 en una reelaboración gráfica de 1992.

15 AA. VV., *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo*, CSI-COACV, Valencia, 1992, p. 97.

16 Cervellati P.G., Scannavini R., *Bolonia: política y metodología de la restauración de centros históricos*, 1976, p. 8.

17 Ídem, p. 9.

18 “El PEP decide congelar la ciudad en el punto que la han dejado los planes anteriores. Cualquiera que sea el estado en el que nos ha sido legada la ciudad, ese estado es el modelo.” AA. VV., *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo*, CSI-COACV, Valencia, 1992, p. 15.



Fig. 25. Los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior de 1991.

parte de AUMSA (que prevé la construcción de edificios de nueva planta sobre solares de propiedad municipal y la adquisición de otros solares y edificios), se abre en 1992 una nueva época urbanística enfocada a la *reestructuración* de la ciudad histórica, con la voluntad, como se verá posteriormente, de transformarla para crear una nueva estructura urbana en sustitución de la existente. Lo cual va en contra de los planteamientos desarrollados en otras ciudades europeas y de la propia experiencia de Bolonia, aunque se siga utilizando como modelo de referencia.

Los PEP se sustituyen por los PEPRI (Planes Especiales de Protección y Reforma Interior), nacidos de la revisión del PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) de 1988, los cuales mantienen las determinaciones generales y estructurales de los primeros, rebajando y aportando mayor flexibilidad en los niveles de protección y modificando el Catálogo de edificios protegidos. Por lo tanto cambian también las posibilidades de intervención dentro del centro histórico de Valencia, aunque sin renunciar a una visión *conservacionista*¹⁹: mayor posibilidad de crear espacios libres dentro de la trama urbana (*esponjamientos*) respecto a los PEP, y, por tanto, disminución de la densidad de volúmenes edificados y realización de espacios públicos; creación y potenciación de ejes estructurales sobre el tejido existente y transformación de éste compatible con la protección global de su entorno; “redefinición de los usos, aprovechamientos, condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones, desde la perspectiva de la conservación de las tipologías originales”²⁰.

Éstos se aprobarán en 1992, el mismo año en el que nace el Plan RIVA (Rehabilitación Integral de Valencia Antigua) y su Oficina, fruto del Convenio de colaboración firmado en el mismo año entre Generalitat y Ayuntamiento, inaugurando una fase de trabajo conjunto, o por lo menos una comunión de objetivos, a diferencia de lo ocurrido hasta ahora, para la recuperación de Ciutat Vella. Gracias también a este Convenio, llega en 1993 la declaración, por parte de la Consellería de Cultura, de Ciutat Vella como Bien de Interés Cultural (BIC), quince años después de que el expediente se iniciara.

“El Plan RIVA es un conjunto de medidas de ámbito multidisciplinar (urbanístico, social, de vivienda, comercial, cultural) que intenta volver a dar vida a una amplia zona de la ciudad (...). Son objetivos iniciales del Plan RIVA:

- el mantenimiento de la población;
- obtener la recalificación urbanística, la creación de servicios sociales, culturales y educativos, centrándose en las zonas más degradadas y de menores niveles de renta, que hoy tan solo están ocupadas por las capas más marginales de la ciudad;
- conseguir que en la intervención participen los distintos agentes sociales y en especial a los que representen a sus habitantes, para que el proyecto no sea rechazado, sino asumido por los propios usuarios;
- ejecutar una intervención pública de calidad para que sirva de referencia a la intervención

¹⁹ De hecho los PEPRI serán objeto de muchas críticas por parte de los *conservadores*, que los veían demasiado agresivos para el patrimonio, y de los *innovadores* que, al contrario, los veían demasiado proteccionistas.

²⁰ AA. VV., *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo*, CSI-COACV, Valencia, 1992, p. 44.

privada”²¹.

En definitiva se propone la recuperación de la población, que se había perdido a causa del deterioro y abandono de los barrios, y una reactivación funcional del centro histórico a través de dotaciones al servicio del ciudadano y de la recalificación del parque de la vivienda mediante inversión pública y privada, con ayudas a los usuarios para reformar su propia casa y para abrir nuevas actividades comerciales.

¿Por qué entonces se habla de cambio de rumbo respecto a los años ochenta? ¿En qué sentido se pierde la perspectiva conservadora a favor de la innovadora? Sin entrar en el mérito de cuestiones de carácter político ni ideológico, que evidentemente influyeron e influyen en la programación urbanística de todas las ciudades, bastará con decir que las actuaciones realizadas a partir de 1992 bajo la gestión de la Oficina RIVA han ido más allá de las indicaciones de los PEPRI, teniendo como consecuencia directa en primer lugar, un exceso en la construcción de edificios de nueva planta y en segundo lugar, la transformación del tejido urbano. Es decir, una potente operación de sustitución de los elementos (no solamente volumétricos) que componen Ciutat Vella.

Para un estudio más detallado y crítico sobre las dinámicas que han llevado a la transformación de Valencia posteriormente a la firma del Convenio para el RIVA, se remite a la bibliografía extensa al respecto, en primer lugar al texto editado por el COACV en 1992, *Ciutat Vella: Materiales para el Urbanismo*, y el de ICARO, *5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997*, de 1998, donde se recogen todas las propuestas del Plan RIVA y las de la Iniciativa URBAN.

En este estudio será primordial detenerse solo sobre los efectos que esta transformación tuvo sobre la ciudad, entendiéndose ésta como un conjunto histórico-arquitectónico y social. Las consecuencias del Plan RIVA son múltiples y de diferente naturaleza y se recogen a continuación divididas en tres sectores.

A. Arquitectónico-urbanístico.

Las operaciones de reconstrucción efectuadas en los solares de propiedad municipal por parte de AUMSA en el II Programa de Rehabilitación Urbana de 1989, se retoman también posteriormente por otros organismos públicos: el RIVA y el IVVSA (Instituto Valenciano de Vivienda). Además, el fenómeno de solares como consecuencia del derribo de edificios antiguos abandonados ya estaba presente de forma extendida a finales de los años ochenta y en la época en la que se firma el Convenio²². A partir de 1992, debido también a la disminución de los niveles de protección de los PEPRI, se fomenta una reacción en cadena provocada por los nuevos criterios de reestructuración urbana: incremento de

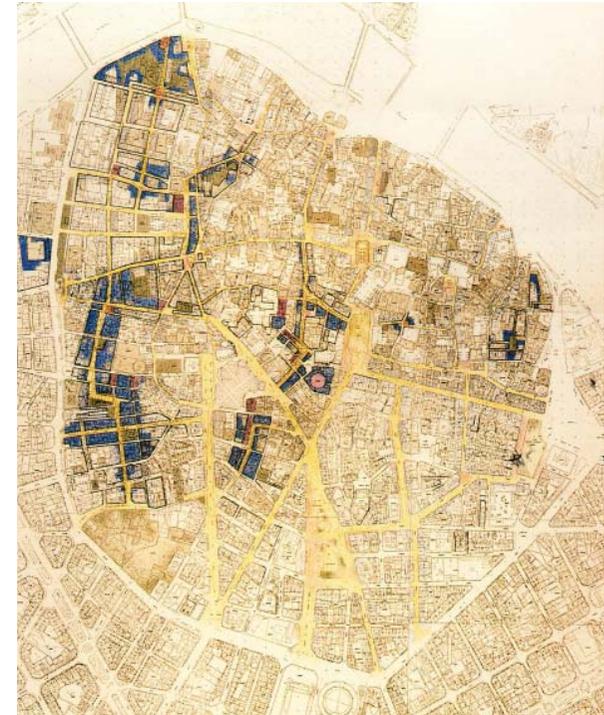


Fig. 26. Proyecto estructurante de la Generalitat Valenciana para Ciutat Vella de 1991. Propuesta para el Plan RIVA.

21 Jiménez Alcañiz C. en AA. VV., *Los Centros Históricos, motores de las ciudades. Jornadas sobre revitalización de ciudades históricas europeas*, ARCHIVAL, Valencia, 1997, p.140.

22 Oficina d'Estadística-Oficina d'Estudis. *Servici d'Informació al Ciutadà*. Ayuntamiento de Valencia, 2011.

los edificios en estado de abandono hasta llegar al estado de ruina y derribo; mayor presencia de solares y durante más tiempo, puesto que en muchos casos hay que esperar a que se derriben los edificios colindantes para unificar las parcelas y edificar sobre un suelo más extenso; aparición de edificios de nueva planta.

Sin embargo, hubiera sido suficiente limitar la edificación sobre los solares presentes para recomponer el tejido de la ciudad, sin involucrar en el programa de reconstrucción los edificios que todavía no se habían derribado.

B. Social.

Desde el punto de vista social estas actuaciones de restauración urbana conllevan, como reacción, un estado de incertidumbre e inseguridad entre los habitantes de los barrios antiguos que a menudo pierden su propia casa para ser realojados en otras áreas de la ciudad o en alguno de los nuevos edificios construidos en el perímetro histórico. Incertidumbre que involucra también a los nuevos potenciales habitantes, los cuales no comprarán, evidentemente, viviendas antiguas, aunque mas asequibles, sin saber si podrán conservarla en el futuro.

Aunque la intención del RIVA era la repoblación de Ciutat Vella, los datos demográficos revelan que las cosas no fueron en ese sentido durante la primera década, y han mejorado en la segunda, sin llegar a los números anteriores a la firma del Convenio.²³

Evidentemente esto no supone un fracaso del RIVA en cuanto al logro de su objetivo, sino todo lo contrario. Pero sí revela que hubo una época de fuerte inflexión en la que los habitantes, sea por su propia elección o por obligación, se desplazaron a otros barrios de la ciudad despoblando Ciutat Vella.

Como demostración del descontento que las actuaciones del RIVA habían traído consigo, están las numerosas discusiones y manifestaciones por parte de los ciudadanos que no veían tutelados sus propios intereses y derechos con las nuevas propuestas urbanísticas, sobre todo en el Carmen y Velluters. Mucho han escrito las Asociaciones de Vecinos respecto al IVAM y su ampliación actualmente en curso, y sobretodo sobre las propuestas del RIVA para el área de la Muralla Árabe²⁴.

| AÑO | Nº HABITANTES |
|------|---------------|
| 1950 | 105.433 |
| 1970 | 56.391 |
| 1981 | 35.417 |
| 1991 | 27.010 |
| 2001 | 22.782 |
| 2006 | 25.545 |
| 2011 | 25.854 |

Tab. 1. Número de habitantes de Ciutat Vella desde 1950 a 2011. Datos obtenidos de la Oficina d'Estadística-Oficina d'Estudis. Servici d'Informació al Ciutadà. Ayuntamiento de Valencia, 2011.

²³ Datos obtenidos de la Oficina d'Estadística-Oficina d'Estudis. Servici d'Informació al Ciutadà. Ayuntamiento de Valencia, 2011, y de Dolç, Carles en Gaja i Diaz, Fernando, *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia*, UPV, IVVSA, COICCP, Valencia, 2009, p. 61.

²⁴ Montesinos i Martinez J., "Ciudad, patrimonio y ciudadanía" en *Ingeniería y Territorio* n.º 75, CICCP, Barcelona, 2006, pp. 96-103.

C. Funcional.

La sustitución urbana de la que se ha hablado no se realiza solo en el plano arquitectónico y social, sino también en el funcional y económico. Desplazando los servicios y los equipamientos primarios en el centro, se facilita la re inserción de éste en las actividades económicas de la ciudad. Pero también debido al exceso de terciarización, a la presencia de grandes entidades financieras y grandes comercios, se produce una centralización de estas actividades que además de congestionar ulteriormente el casco antiguo, lo despersonalizan, transformándolo en una parte cualquiera de la ciudad, desvirtuándolo de las características funcionales propias de un centro histórico.

Por consiguiente, se pierde una parte de aquellas actividades tradicionales ligadas al carácter y a la morfología de la ciudad antigua, como talleres artesanales y pequeños comercios, en favor de una terciarización de ésta que al menos hubiera tenido que ser más controlada. El barrio Universitat-San Francesc ofrece la imagen más evidente de este problema, especialmente en los alrededores de la calle del Pintor Sorolla.

Conjuntamente al Plan RIVA, en 1994 se aprueba el Programa de Actuación en Velluters (PAV) dentro del marco de la Iniciativa Comunitaria URBAN, la cual se proponía ser instrumento para la resolución de los problemas de degradación social de la ciudad a través de la rehabilitación de su entorno construido. Ello nacía de una confianza hacia la arquitectura y el urbanismo como portadores de calidad de vida en los centros históricos europeos y como tratamiento para las áreas conflictivas a nivel social.

Velluters se presenta como el barrio ideal donde experimentar esta visión positivista de la arquitectura. De hecho, a las puertas de los años ochenta, acoge diferentes formas de degradación física y estructural procedente de alguna manera también de la separación del resto de la ciudad producido con la construcción de la Avenida del Oeste, que confina el barrio a una periferia. Además se añade una muy escasa capacidad de éste para regenerarse económicamente, así que también en el ámbito social se encuentran modelos inaceptables para una ciudad moderna ni tampoco para un centro histórico de elevado valor cultural.

“El PAV se articula en cuatro grandes medidas:

- 1.- Mejora del medio ambiente urbano.
- 2.- Mejora del tejido económico y comercial.
- 3.- Dotación de equipamientos sociales.
- 4.- Dotación de equipamientos de formación.”²⁵

Las actuaciones en el marco de la Iniciativa URBAN se mueven al amparo de la consideración de que un barrio en tal estado de deterioro no tiene ninguna posibilidad de recuperación a menos que

²⁵ Jiménez Alcañiz C. en AA. VV., *Los Centros Históricos, motores de las ciudades. Jornadas sobre revitalización de ciudades históricas europeas*, ARCHIVAL, Valencia, 1997, p.142.



Fig. 27. La Avenida del Oeste. A la izquierda se abre el antiguo barrio de Velluters y a la derecha el del Mercat.



Fig. 28. Vistas actuales de la zona de intervención del URBAN: arriba la calle Arolas y abajo la calle Recaredo con las nuevas fincas a la izquierda.

se lleve a cabo una profunda transformación. De hecho, en Velluters se aprovecha del estado general de degradación para poner en marcha una serie de intervenciones que poco dejan a la conservación: expropiaciones masivas para adquirir suelos donde construir edificios de nueva planta; sustitución de manzanas enteras para dejar sitio a nuevas fincas, renovando (no regenerando) el parque de la vivienda; abuso del lenguaje arquitectónico moderno (no en términos de calidad, sino de cantidad) tanto que en algunas zonas cuesta creer que se está en un centro histórico; se propone un eje Norte-Sur dentro de la estructura urbana a lo largo del cual se abren plazas, se ensanchan las secciones viarias y se introducen equipamientos, intentando convertirlo en eje propulsor de las actividades socio-económicas y reintegrarlo en las actividades ciudadanas diarias.

Las Iniciativas URBAN se cerraron en 2006, evidenciando un fracaso que la UE achacó a la imposibilidad de recuperar social y económicamente algunos centros históricos europeos, implícitamente aceptando el hecho de que los sectores urbanos y sociales más degradados no tienen posibilidad de recuperación²⁶. Las mismas conclusiones (o presuposiciones) sobre las que se planearon las intervenciones en Velluters, configurándose éstas también como la incapacidad de recuperar y rehabilitar una parte de la ciudad sin por ello tener que transformarla turbando sus características arquitectónicas y sociales.

Más allá de las polémicas que manifiestan inevitablemente el descontento de algunas partes de la población, de algunos sectores profesionales y, por supuesto, de corrientes políticas alternas, desde 1992 hasta hoy los planes del RIVA han conllevado una mejora indiscutible de amplias zonas del centro histórico de Valencia desde el punto de vista de la recalificación urbana y, gracias a las ayudas y subvenciones a los ciudadanos, a la rehabilitación de la vivienda. Ha sido también considerable la intervención en el patrimonio protegido y la rehabilitación de amplias áreas urbanas. Aunque algunas de las cuestiones que el Plan se prefijaba como objetivos, todavía no han sido alcanzadas y en determinados casos incluso han sido de efecto contrario: despoblación de algunas áreas, falta de respeto de las características urbanísticas y arquitectónicas originarias del centro histórico, vacíos urbanos todavía no colmados que a menudo dan lugar a bolsas de degradación en pleno centro, desaparición de algunos sectores comerciales y artesanales propios de los barrios antiguos, falta, por parte de la administración, de propuestas que involucrasen a la ciudadanía en las cuestiones inherentes a la transformación de su propio barrio.

Evidentemente el aspecto más preocupante es el planteamiento reestructurador de todo el programa RIVA (y el del PAV), que dirige sus propuestas solo parcialmente hacia la conservación, mantenimiento y consolidación o, lo que viene a ser lo mismo, a la potenciación y puesta en valor de las preexistencias (todas) y de las características sociales, económicas y culturales que éstas conllevan, respaldado además por un excesivo permisivismo por parte de las administraciones en cuanto a reedificación y fomento del proceso de sustitución en el entorno urbano histórico.

Este estado de las cosas es patente en la imagen de la ciudad actual, con el agravante de que hoy

²⁶ Gaja i Diaz F., *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia*, UPV, IVVSA, COICCP, Valencia, 2009, p. 47.

la capacidad adquisitiva y de inversión pública y privada ha disminuido mucho con respecto a hace tan solo unos cinco años. Lo cual se traduce en un inmovilismo edilicio que si por un lado se puede interpretar como un factor positivo, en cuanto freno de la dinámica de derribo/reconstrucción (es decir, de sustitución) de los elementos construidos, por otro hace que los vaciados y las bolsas de degradación presentes en gran cantidad en Ciutat Vella, permanezcan durante un tiempo indefinido, consolidando la imagen de un centro histórico incompleto.

En 1992 Juan Pecourt escribía al respecto:

“Los importantes vacíos que se vienen produciendo en nuestro Centro Histórico, responden a causas diversas: unos planes especiales que no se llegaron a ejecutar, una utilización abusiva de las declaraciones de ruina, una falta de aplicación de los recursos legales que impulsan la reedificación forzosa, una anticuada e injusta Ley de Arrendamientos Urbanos, y un insuficiente control sobre el estado de conservación de los edificios.

A esto podríamos añadir algunas decisiones sorprendentes, como el traslado en su día de la Escuela de Bellas Artes, que supuso una sensible disminución de la actividad en el barrio, o los recientes derribos de edificios catalogados – por el planeamiento municipal – en su recinto *protegido* por la ley de Patrimonio Histórico Español.” Refiriendo además la presencia de 450 solares en el mismo año, de los cuales 296 producidos entre 1984 y 1991.²⁷

Sin embargo entre 1992 y 1997 son 294 los nuevos solares producidos, aunque se prefiere interpretar este dato “como una prolongación de la situación anterior”.²⁸

Y en 2009 Carles Dolç, recogiendo informaciones relativas a los solares en Ciutat Vella, hace notar que “La cantidad de parcelas susceptibles de reedificación y la superficie de suelo que agrupan es importante, pero no debemos desconocer las dificultades de gestión que entraña esta realidad, que se deben al fraccionamiento de la propiedad y a la superficie minúscula de una parte de esas parcelas. Al mismo tiempo conviene señalar otro aspecto: el protagonismo que en el paisaje urbano de Ciutat Vella y, por tanto, en la vida ciudadana, tienen esos solares y edificios en mal estado, protagonismo que, en las zonas donde se concentran, va mucho más allá de su superficie real en razón de su visibilidad e insalubridad”.²⁹

Resumiendo, las causas que han llevado a la formación de los vacíos urbanos objeto de este estudio, se pueden reconducir a:

- Vacíos generados por derrumbes espontáneos debidos al abandono de los edificios;
- Vacíos producidos por el derribo de edificios en previsión de construcción de obras públicas (equipamientos, plazas, avenidas) que no se realizaron o que todavía están pendientes de ser

27 AA. VV., *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo*, CSI-COACV, Valencia, 1992, pp. 23 y 24.

28 AA. VV., *5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997*, ICARO-CTAV, Valencia, 1998, pp. 52-53.

29 Dolç C. en Gaja i Diaz F., *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia*, UPV, IVVSA, COICCP, Valencia, 2009, pp. 66 y 67. En este caso, igual que en los anteriores (notas 25 y 26), se hace coincidir el número de solares con el número de parcelas vacías, equivalentes al número de edificios desaparecidos.



Fig. 29. Proyecto del nuevo eje de Velluters en el marco de la Iniciativa Urban.



Fig. 30. Solar y medianeras en la calle Botellas.

realizadas;

– Vacíos generados en previsión de la construcción de vivienda de promoción privada de nueva planta en lugar de una antigua con declaración de ruina.

Y las razones por las que estos vacíos permanecen, algunos desde hace más de 20 años, en el tejido histórico, se pueden reconducir a:

– falta de fondos para la edificación de nueva planta;

– dificultades en la organización y gestión de las obras por parte de los propietarios particulares del solar debidas al fraccionamiento de la propiedad;

– superficie reducida de algunas parcelas que imposibilitan la reedificación;

– espera, por parte del propietario, de expropiación, adquisición o derribo de los edificios colindantes al propio solar, cuando éste no alcance la superficie mínima edificable establecida, para realizar intervenciones que se extiendan a las parcelas contiguas.



Fig. 31. Edificios abandonados en medio de un solar en la calle Maldonado.

5. ALGUNAS REFLEXIONES DE CARÁCTER TEÓRICO-CRÍTICAS

Según lo expuesto en el capítulo anterior sobre las causas históricas que han llevado a la situación actual de los vaciados en el centro histórico de Valencia, se encuentran con cierta frecuencia algunos argumentos recurrentes que a menudo son la clave para la comprensión del fenómeno dinámico de derribo y reconstrucción. Algunos de estos conceptos remiten a la historia y a la teoría de la restauración en cuanto en ellos han hecho hincapié, en un momento histórico dado, las intervenciones sobre patrimonio de otras ciudades europeas, aunque no siempre de manera sincrónica.

Así pues la Ciutat Vella de Valencia se ha visto afectada por los mismos males que otras ciudades mediterráneas y ha experimentado las influencias ideológicas, las corrientes artísticas y las modas en boga en el resto de Europa.

Estos temas, estrictamente relacionados con las problemáticas atinentes a los solares, se estudiarán en este capítulo, desde un punto de vista teórico, partiendo de las reflexiones procedentes de la aplicación de estos conceptos a otras ciudades, y crítico en el momento en que éstos se aplican y se moldean a las especificidades del casco antiguo de Valencia.

5.1 Sustitución y conservación.

El primero de estos argumentos que tiene efectos directos sobre la formación de los solares se da a partir de la dicotomía sustitución-conservación.

Se ha visto cómo en la ciudad histórica la alternancia de dominaciones, gobiernos y culturas en el tiempo, se traduce en el ámbito urbano en una estratificación que tiene como consecuencia la transformación de la ciudad. Ésta se puede reconducir a dos macro categorías generales de intervención: la sustitución (de los elementos arquitectónicos, del tejido urbano, de la población) por eliminación de las preexistencias, y la superposición que se consigue con la remodelación de las construcciones o espacios urbanos existentes. Evidentemente la primera tendrá un valor negativo, en cuanto se sirve de una acción destructiva e irreversible a través de la cual se da origen al nuevo. La segunda, puesto que tiende a “reutilizar” una base material existente, no borra del todo las trazas del pasado, sino que se sirve de éstas (y de alguna manera las conserva) aunque modificándolas en algunos aspectos.

Como se ha escrito en el capítulo anterior, la superposición ha sido el método con el que la ciudad de Valencia ha evolucionado, transformándose a lo largo de los siglos: de hecho la ciudad cristiana se adapta a la musulmana reutilizando las estructuras (las mezquitas convertidas en iglesias) y el tejido viario, todavía reconocible. Otro ejemplo se da con las intervenciones de alineación y remodelación (como la de 1892), donde, en muchos casos, solamente se modifican las fachadas de los edificios “conservando” la estructura interna mucho más antigua, demostrando de alguna manera una forma de



Fig. 32. Nuevas construcciones en la calle Tapinería, entre la Catedral y la Plaza Redonda.



Fig. 33. Vista actual de la Avenida del Oeste.



Fig. 34. La Avenida del Oeste en un detalle del plano de Aymamí de 1910. El trazado tenía que unir la plaza de San Agustín (a la izquierda) con el Portal Nou.

“respeto que en ese momento se tenía hacia la buena tradición constructiva”.¹

No solamente la componente estética o artística caracteriza un edificio histórico, sino también la estructural y constructiva, ligada al soporte y al material sobre el que la “obra de arte” se materializa. De hecho, a diferencia de las obras gráfico-pictóricas, en las que la obra de arte es la figura en sí, separada de su soporte, en la arquitectura figura y soporte coinciden y son inseparables.² Por lo tanto, el valor de la obra arquitectónica reside además de en su composición, estilo y decoración, también en su materialidad, en su estructura; no solamente en el la labor del arquitecto, sino también en las habilidades constructivas de quienes lo supieron construir.

Se puede decir que justamente en eso consiste la estratificación (y en definitiva el carácter) de las ciudades históricas, “en el resultado de una intensa historia de construcción y transformación; ciudades que, limitadas por sus murallas, han crecido durante muchos siglos sobre sí mismas (...)”.³

De hecho la ciudad de Valencia crece y se transforma de esta manera mientras permanece cercada dentro del recinto amurallado cristiano, y es, paradójicamente, con la expansión, con los proyectos de ensanche y el desarrollo urbano en dirección al mar, cuando el centro histórico se ve afectado por la “fiebre de la renovación” y empieza un proceso de sustitución de los elementos volumétricos y espaciales que lo componen (además de sociales), que perdura con varias modalidades hasta la actualidad⁴. La primera propuesta de Reforma Interior elaborada por Aymamí en 1910, expresa una voluntad de recomposición casi total de la ciudad antigua y “fue considerada como excesiva por la Junta Consultiva de Urbanización y Obras que opinaba que la realización de las reformas propugnadas «equivaldría a hacer un pueblo nuevo a costa de innumerables sacrificios que de seguro no podría soportar el Ayuntamiento»”.⁵

El momento álgido de estas intenciones tan radicales tiene lugar, como se ha visto, durante las décadas de los años sesenta y setenta, de manera programada y sistemática, y perdura hasta finales de los años ochenta por una especie de inercia, inmovilismo o incertidumbre del planeamiento. Hoy en día está todavía en marcha el proceso de sustitución del centro histórico en detrimento de la conservación no solamente de los edificios individuales y del tejido viario antiguo, sino de todo el conjunto histórico.

1 Mileto C., Vegas F., “Blancos en el plano. Edificios desprotegidos del centro histórico de Valencia”, en Huerta S., Marín R., Soler R., Zaragoza A., *Actas del Sexto Congreso Nacional de Historia de la construcción*, Instituto Juan de Herrera, Madrid, 2009, p. 878.

2 Brandi C., *Teoría de la restauración*, Alianza, Madrid, 1999, pp. 13-21.

3 Mileto C., Vegas F., “Blancos en el plano. Edificios desprotegidos del centro histórico de Valencia”, en Huerta S., Marín R., Soler R., Zaragoza A., *Actas del Sexto Congreso Nacional de Historia de la construcción*, Instituto Juan de Herrera, Madrid, 2009, p. 879.

4 “La demolición de las murallas medievales, el inicio del Ensanche y la Reforma Interior, son los hechos que simbolizan el comienzo de las profundas modificaciones que conducen desde la ciudad histórica, con un perímetro permanente y una estructura urbana que no había sufrido cambios durante más de cuatro siglos, hasta la ciudad actual”. Llopis Alonso A. y Martínez Baldó A., “Valencia (1833-1874): ciudad en tránsito”, en AA. VV., *Otra lectura de la Reforma Interior. En torno al proyecto de Luis Ferreres*, Ajuntament de València, Valencia, 2009, p. 49.

5 Llopis Alonso A., Perdígón Fernández L., *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*, UPV, Valencia, 2010, p. 47.

Y también es evidente que el problema de los solares es una consecuencia directa de este fenómeno, porque si no hay conservación, hay sustitución, y es por este motivo por el que se generan los solares, manifestación del momento entre la pérdida de un edificio antiguo y la adquisición de uno nuevo.

En cuanto a los edificios de nueva planta, no se cuestionan los aspectos estéticos o estilísticos de los mismos, puesto que hoy en día se da por sentado que una nueva construcción en un contexto histórico no puede y no debe hacer otra cosa que establecer una relación dialéctica con su entorno, hablar con su propio lenguaje pero en el mismo idioma del barrio en que se instala. El problema, desde la perspectiva del estudio que nos ocupa, no reside en el modo en que se tiene que volver a reconstruir en esos vacíos que se abren dentro de la ciudad, sino en el hecho mismo de que éstos se sigan generando, encontrándose las causas aguas arriba, en el mismo derribo de los edificios, y la solución en la conservación de éstos.

Sin embargo hablando de conservación arquitectónica en muchas ocasiones se ha malinterpretado el significado del término y de todo lo que éste conlleva (un ejemplo es lo que ocurrió con los PEP en los años ochenta), demonizándolo, como si eso significara momificar el pasado, dejar todo tal como se encuentra; como si conservando se excluyese automáticamente cualquier posibilidad de renovar o revitalizar la ciudad o, peor aún, como si en el ámbito de la conservación la nueva arquitectura sólo pudiera hablar el lenguaje del falso histórico, de la recomposición por analogía, en nombre de una estética pintoresca que en realidad cualquier cultura moderna aborrece.

En la actualidad se ha superado esta concepción de la conservación en ámbito arquitectónico y urbanístico, y se ha ampliamente reconocido y demostrado que ésta no va en contra de los principios de la arquitectura contemporánea, no va en contra de la innovación tecnológica, formal, estructural y conceptual de la arquitectura de nueva construcción. Pero la sustitución de una pieza, de una parte de una obra con carácter unitario, sea esta un edificio, una escultura o la totalidad del conjunto urbano, ha de estudiarse detalladamente caso por caso, porque en cada punto de la obra cambian las condiciones de su entorno y la relación entre éstos y el todo. Y es respecto a estas condiciones y relaciones donde se debería operar, y no, apriorísticamente, respecto a la parte faltante en sí.⁶

A través de la definición de los Niveles de Protección en el PGOU y en los PEPRI y la asignación de las intervenciones permitidas en cada nivel, lo que se hace es establecer una escala de valor de los edificios en la que para algunos (los monumentos) se prevé la conservación integral, y para otros, según el estado y el tipo de edificio, la restauración, la reforma, hasta el derribo y reconstrucción o edificación de nueva planta en los casos de ruina. Evidentemente un edificio monumental, por sus mismas características de unicidad y por su valor simbólico y emblemático dentro de la ciudad, necesitará un nivel de protección alto para que se pueda transmitir al futuro en su composición original. Sin embargo un edificio monumental en sí, no hace un centro histórico. Por esta razón se considera que la arquitectura civil “menor” o “anónima”, entendida como arquitectura no monumental, de un centro

⁶ En este sentido se mueve la teoría de la *restauración crítico-conservativa* en la que el arquitecto sigue manteniendo cierta libertad compositiva sin romper con la conservación de las preexistencias, sino sirviéndose y dejándose “guiar” por ellas y por el entorno en el que se va a instalar la nueva obra.



Fig. 35. Nuevos edificios en el centro histórico. La calle Miñana en el barrio Universitat-San Francesc.



Fig. 36. Nuevas viviendas y nuevos espacios públicos en la calle Recaredo, barrio de Velluters.



Fig. 37. Plaza obtenida a través de un esponjamiento en la calle Vinatea.



Fig. 38. Plano de 1997 que ilustra las intervenciones de esponjamiento realizadas o con proyecto validado.

histórico, independientemente de sus dimensiones o de la cantidad de edificios protegidos que en él se encuentren, merece ser conservada tanto como la monumental, porque en ella reside el mismo valor de historicidad que los otros bienes de interés protegidos y en ella está el valor del centro como conjunto unitario. Por lo tanto debería protegerse tanto como los hitos monumentales, de lo contrario se corre el riesgo de que éstos acaben descontextualizados de su entorno histórico “natural” y de que los núcleos antiguos desaparezcan. Aunque esta afirmación pueda evocar escenarios de ciencia ficción, saber que un barrio como el del Carmen ya cuenta con casi la mitad de su suelo construido compuesto de edificios de nueva planta con menos de 40 años de antigüedad y de solares que tarde o temprano también lo serán, resulta aún mas dramático.

5.2. Esponjamiento: ¿“diradamento” o “sventramento”?

Con los PEP de 1984 aparece en la planificación valenciana, un nuevo sistema de intervención en el centro histórico, conocido como *esponjamiento*, con la función de descongestionar las áreas más densamente edificadas y por ello más degradadas. “Los esponjamientos son (¿fueron?) propuestas de modificación de la trama viaria en las que mediante el vaciado o la conversión de un conjunto de parcelas agrupadas (frecuentemente una manzana) en espacio no parcelado se obtenía un espacio público libre, plaza o jardín”⁷. Y, entrando más en detalle: “Áreas donde se concentran encadenadas deficiencias constructivas y cuyas condiciones de habitabilidad -urbana y residencial- se han entendido irrecuperables sin sacrificar el tejido. Estas aperturas, que reducen la densidad desde la planta, se ubican preferentemente allí donde han emergido las amplias bolsas de solares de las últimas décadas”⁸.

En la historia del urbanismo europeo se encuentran dos fórmulas similares a la de los esponjamientos (aunque en realidad muy diferentes de ésta tanto en el planteamiento como en los resultados). La primera es la que se define con el término italiano de “sventramento” (destripamiento), ya conocido en un pasado reciente, además en la misma ciudad de Valencia, con las intervenciones de apertura de la calle La Paz, de la Avenida del Oeste y de la Plaza de la Reina. El “sventramento” es un criterio de intervención urbanística consistente en drásticas demoliciones y reconstrucciones del tejido construido tradicional para dar lugar a grandes y rectilíneas vías de comunicación, plazas y espacios libres para potenciar la imagen de un edificio considerado importante. Su origen reside en la reacción de la clase burguesa al desorden de la primera fase de la industrialización, a través de la demolición de los barrios populares de los centros históricos, que por primera vez se configuraban como tales, y la separación de los barrios por clases sociales. Las intervenciones que se realizan hacia la mitad del siglo XIX para poner orden al crecimiento urbano consecuente a la industrialización (como las transformaciones de París llevadas a cabo bajo Napoleón III por del barón Haussmann) se realizaron también para maximizar la renta de

7 Gaja i Díaz F., *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia*, UPV, IVVSA, COICCP, Valencia, 2009, p. 38.

8 AA. VV., *5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997*, ICARO-CTAV, Valencia, 1998, p. 113.

los propietarios y favorecer el control del territorio urbano por parte de las autoridades.⁹ En general se derribaron totalmente o en parte los antiguos barrios medievales y se sustituyeron con imponentes palacios y amplias avenidas arboladas, como ocurrió en Londres, París, Florencia, Viena y Bruselas, por citar algunos de los casos europeos más importantes, y en España en Madrid, Barcelona y Granada. En Italia también se realizaron operaciones parecidas en la primera mitad del siglo XX, bajo el Fascismo, cuyos ejemplos más emblemáticos se encuentran en Roma, con la apertura de la Via dei Fori Imperiali, que une la Piazza Venezia con el Coliseo pasando por encima de las ruinas de los foros romanos, y de la Via della Conciliazione, que abre la visual de la Basílica de San Pietro desde el río Tiber.

Además, detrás de la apertura de éstas grandes avenidas rectilíneas en toda Europa, había una fuerte razón funcional, procedente de la previsión de un crecimiento del tráfico rodado y de la necesidad de facilitar y agilizar los movimientos dentro de la ciudad. Sin duda, para este fin, las grandes arterias de finales del siglo XIX y principio del XX, han cumplido con su cometido, llevando la modernidad y el progreso dentro de los recintos antiguos.

Otra cosa bien diferente es el “diradamento edilizio”, otro término acuñado en Italia a principios del siglo XX, que nace con intención opuesta a la de los “sventramenti”. Mientras estos últimos, como se ha explicado, optan por una renovación y modernización de los centros históricos, el “diradamento” (despeje) es un criterio más respetuoso con las preexistencias del pasado y de alguna manera (dentro de ciertos límites) contribuye a la lectura y conservación de éstas, consciente del valor del tejido urbano y del entorno, en relación al monumento individual. La teoría del “diradamento edilizio” nace en la primera década del siglo XX de la obra de Gustavo Giovannoni (1873-1947), arquitecto, higienista e historiador del arte, “como una síntesis original de experiencias diversas y conocimientos disciplinarios hasta ese momento contrapuestos, con el fin de conciliar las instancias de conservación del carácter de los ambientes antiguos con las exigencias de renovación y modernización propias de la cultura contemporánea”.¹⁰ Es así como, partiendo de estas teorías, se desarrollará, por ejemplo, la propuesta de recuperación del centro histórico de Bolonia.

Giovannoni asocia al diradamento edilizio, el descentramiento urbano, que encuentra en las periferias el lugar más adecuado para las funciones más invasivas, y la desviación de los flujos de tráfico, reduciendo de esta manera la densidad habitativa de los núcleos históricos y potenciando los nuevos asentamientos periféricos oportunamente conectados con el centro de la ciudad. En las

⁹ Identificándose el centro histórico como algo separado de la ciudad moderna, se reconoce también el valor de éste en cuanto contenedor de monumentos y palacios importantes, así como de los centros cívicos y de las instituciones. “Desde que apareció la idea de nación y la herencia colectiva ligada a los antepasados, el valor de uso tuvo que ponerse de acuerdo con su valor patrimonial. Destruir sería motivo de escándalo a la luz de los intereses de la nación, y sólo un bárbaro atentaría contra el patrimonio común”. Esteban Chapapría J., “«Valencia, cara y nativa patria nuestra». Patrimonio y ciudad en la segunda mitad del siglo XIX”, en AA. VV. *Historia de la ciudad, Vol. VI. Proyecto y complejidad*, CTAV, Ajuntament de València, Valencia, 2010, p. 163.

¹⁰ Pane A., “Dal monumento all’ambiente urbano: la teoria del diradamento edilizio”, en Casiello S. (a cura de), *La cultura del restauro. Teorie e fondatori*, Marsilio, Venezia, 1986, pp. 299-300. T. d. a.



Fig. 39. Esponjamientos realizados para el proyecto del nuevo eje de Velluters en el marco de la Iniciativa URBAN.



Fig. 40. La via dei Fori Imperiali en Roma, abierta en los años treinta a través de un imponente “sventramento” para conectar la Piazza Venezia con el Coliseo.



Fig. 41. La fachada de la Catedral de Valencia antes de la apertura de la Plaza de la Reina, terminada en 1970.

especificaciones técnicas de su teoría, Giovannoni subraya el valor de los antiguos trazados urbanos definiendo el diradamento como “un conjunto de ponderados ensanchamientos viarios y parciales demoliciones de manzanas, planeados siguiendo la fibra del antiguo barrio con la doble finalidad de mejorar las condiciones higiénicas, devolviendo aire y luz, y de liberar los testimonios arquitectónicos más importantes, previamente individuados”¹¹ manifestando especial interés por los recorridos y los escorzos en perspectiva.

Los puntos débiles de esta teoría, reconocidos sucesivamente por el mismo Giovannoni y por sus discípulos, residen en el carácter selectivo de algunas intervenciones que privilegian solo las partes de ciudad caracterizadas por emergencias monumentales y en la fácil alteración de la trama originaria procedente en algunos casos de los derribos y ensanchamientos de los ejes viarios. “El concepto mismo de diradamento presupone un originario esquema rígido (...) lo cual a menudo no se corresponde al modo en que los tejidos urbanos se han formado en los antiguos centros italianos”¹².

Entonces ¿donde está, en los resultados, la línea de separación entre estas dos estrategias de intervención? ¿Cuándo una operación deja de configurarse como un “diradamento”, asumiendo más bien las características de un “sventramento”? ¿Cuales son los parámetros (además de los ideológicos) según los cuales se diferencia una actuación de la otra: dimensión, edad del edificio, justificación de los fines,...? Y ¿donde se sitúan exactamente los esponjamientos valencianos entre las dos categorías de intervenciones, a la luz de los resultados alcanzados?

Carles Dolç en los años noventa no dudaba en definir como “sventramenti” los vaciados en la ciudad¹³, aunque las intenciones de los esponjamientos se acerquen más a la teoría del “diradamento”. Sin embargo resulta difícil establecer, mirando a los resultados obtenidos en los casi 30 años desde la formulación y puesta en obra de los esponjamientos, si se trata de “diradamento” o “sventramento”. Sin duda, algunos de los factores que inciden en la definición de una u otra fórmula, son la extensión de la intervención, la pérdida de documentación histórica, la transformación de la trama urbana con alteración de sus dimensiones y proporciones y la sustitución de los elementos arquitectónicos antiguos por los nuevos. De hecho, éstos son los parámetros que con más fuerza perjudican la imagen y el carácter de la ciudad histórica y que limitan su perduración en el tiempo y su trasmisión al futuro. No se considera correcto asumir como conceptos definitorios de una operación de sventramento o de diradamento urbano las motivaciones de la intervención ni los propósitos ideológicos a partir de los cuales éstos se plantean,

11 Ídem, pp. 305-306. T. d. a.

12 Bellini A., “Il restauro architettonico”, en AA. VV., *La difesa del patrimonio artistico*, Milano, 1978, p. 148. T. d. a. Por eso Roberto Pane llegará a formular y aceptar como válido solo el criterio del diradamento vertical, “basado en el riguroso respeto del esquema urbano, de los trazados viarios y de las áreas de sedimento de los edificios” planteando “una intervención limitada a la manzana individual consistente en la reducción de las alturas fruto de sobreelevaciones y añadidos, considerados incongruentes respecto del conjunto primitivo”. Pane A., “Dal monumento all’ambiente urbano: la teoria del diradamento edilizio”, en Casiello S. (a cura de), *La cultura del restauro. Teorie e fondatori*, Marsilio, Venezia, 1986, p. 313. T. d. a.

13 Dolç C., Ramírez J., *Articles urbans*, ETSAV-UPV, Valencia, 1999, pp. 131-136.

ni tampoco la necesidad de realizarlos, en cuanto se cree que sean los resultados de estas actuaciones los que más relieve tienen y más importancia cobran dentro de la ciudad.

Así pues, aunque el planteamiento de los esponjamientos se parezca al del “diradamento”, en la práctica este parecido se reduce: “(...) se podría establecer una catalogación de los tipos de intervención efectuados sobre Ciutat Vella para obtener nuevos espacios libres:

A: Transformaciones del tejido que retoman los caracteres esenciales de las manzanas y del viario” en las dos variantes:

– “Retoque de las alineaciones mediante los que se modifica el espacio público y privado sin que se transgreda la conformación tradicional de ambos.

– Reordenaciones más amplias que interpretan las leyes de conformación del tejido. (...).

B: Transformaciones del viario obteniendo nuevas plazas por eliminación de una manzana (...).

C: Transformaciones de la manzana edificada obteniendo nuevas plazas mediante el vaciado interior. Emerge una nueva tipología de manzana pero se mantienen aproximadamente las alineaciones exteriores preexistentes que definen el viario”.¹⁴

Aunque estas intervenciones no lleguen a ser comparables con las de la Restauración, como la apertura de la calle La Paz o del Avenida del Oeste, suponen una gran pérdida de elementos construidos y de los espacios originarios que conforman la ciudad histórica, fomentando la sustitución a gran escala o pieza a pieza. Modificar las alineaciones de los edificios o ampliar una calle, conlleva, inevitablemente, la creación de un nuevo frente de fachada compuesto de edificios de nueva planta. De la misma manera, el “vaciado interior” ha supuesto la sustitución de manzanas enteras, grandes volúmenes insertados en la trama histórica con un espacio interior que en muchos casos no llega a utilizarse como espacio público, quedándose en el ámbito del vecindario por evidentes razones geométricas. Es éste el caso de los nuevos bloques de vivienda levantados en el corazón de Velluters en los últimos años entre las calles Maldonado, Recaredo, Viana y del Torno del Hospital, planificados en el marco de la Iniciativa URBAN.

Por lo que atañe a la extensión de las operaciones de esponjamiento, se considera que no existe mucha diferencia entre sacrificar una única superficie de grandes dimensiones o múltiples superficies de dimensiones más reducidas pero de manera sistemática. Estas intervenciones han restado hasta ahora (y desde la firma del Convenio) al centro histórico de Valencia más de 40.000 metros cuadrados ocupados por antiguas construcciones (sin contar los que se han perdido para dejar sitio a la creación de grandes obras como las de la Muralla árabe o del Ivam), de los cuales solo 13.000 han sido devueltos a la ciudad en forma de espacios públicos (los otros se dividen entre casi 20.000 metros cuadrados reconstruidos y 9.000 que siguen siendo solares)¹⁵.

Lejos de ser unos “sventramenti” a la manera del siglo XIX, los esponjamientos tampoco llegan

14 AA. VV., *5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997*, ICARO-CTAV, Valencia, 1998, pp. 114-118.

15 Datos obtenidos en la base de la situación actual cotejada con el planeamiento citado en el texto AA. VV., *5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997*, ICARO-CTAV, Valencia, 1998, pp. 113-118.



Fig. 42. Via della Conciliazione en Roma antes del “sventramento” en la época Fascista.



Fig. 43. Via della Conciliazione en Roma después del “sventramento” de la “Spina di Borgo”.

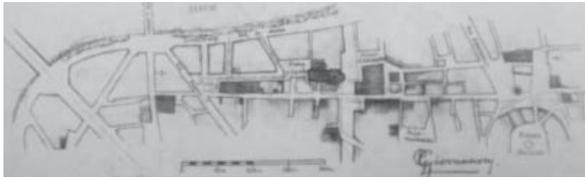


Fig. 44. Dibujo de Gustavo Giovannoni para el “diradamento” de la Via de’ Coronari en Roma.

a poderse asimilar a la teoría del “diradamento edilizio”, colocándose de esta manera en un punto intermedio entre las dos fórmulas. Probablemente un justo término medio entre la conservación de la ciudad y su efectiva rehabilitación y mejora en cuanto a descongestionamiento, higiene, viabilidad y lectura, podía tener su punto de partida en el modelo de Bolonia, ya tomado como referencia en los PEP del ochenta y cuatro (y nunca seguidos) en lo que se refiere a la eliminación de los añadidos impropios que alteran el orden formal del organismo originario, sin tener por ello que llegar al “ripristino”, entendido como devolución de una imagen del edificio fijada en un momento histórico dado y considerado como representativo de la autenticidad del objeto.

5.3. El problema de la parcelación.

Uno de los problemas relacionados con la permanencia de los solares durante mucho tiempo en el tejido histórico de Valencia, se ha visto que reside en la superficie muy reducida de algunas parcelas, que imposibilita su reedificación, y, como consecuencia de esto, en la necesidad de adquirir y agrupar varias parcelas para poder construir edificios de dimensiones más grandes. Esto se configura como un problema desde el punto de vista urbanístico, primero porque al desaparecer los edificios históricos también desaparece la parcelación correspondiente a éstos, sustrayendo a la ciudad antigua una de sus características fundamentales. A estos edificios y a la parcelación originaria suceden a menudo construcciones de dimensiones tan grandes que contrastan completamente de la escala urbana en la que se sitúan, desvirtuando el casco histórico de sus valores estructurales y proporcionales.

En segundo lugar, este problema se materializa en forma de suelo urbano inutilizado que permanece durante mucho tiempo a causa de la imposibilidad de construir en una superficie tan pequeña, junto a la necesidad de agruparlo con otras parcelas, lo cual implica subyacer a las esperas debidas a las modalidades de adquisición de los edificios colindantes (expropiación, compra) por parte del propietario o promotor, al envejecimiento obligado de éstos y a su inevitable derribo.

La imposibilidad de construir en parcelas de dimensiones diminutas viene de la incompatibilidad que se genera entre las prescripciones del Código Técnico para la edificación de nueva planta y los espacios que se obtendrían edificando, los cuales no responderían a los estándares mínimos requeridos. Además esta dificultad se encuentra “respaldada” por la Normativa contenida en las Ordenanzas Urbanísticas de los PEPRI que considera como superficie mínima edificable (por ejemplo en el Carmen) un área de 100 metros cuadrados con un linde hacia la calle de al menos 6 metros. En el caso en que la superficie sea inferior, no será posible edificar o se tendrá que agrupar la parcela con otra colindante¹⁶. Y de nuevo se considera más correcto no derribar para construir nuevos edificios, especialmente aquellas tipologías que tienen como característica dominante su desarrollo en vertical (como la casa-taller o la casa-torre), sino conservarlos y rehabilitarlos, subordinando las intervenciones a las prescripciones de

¹⁶ Artículo 50 de las Ordenanzas del PEPRI del Carmen, B.O.P. 18/06/1991. Inexplicablemente esta superficie para la zona del Ensanche se reduce a 60 metros cuadrados con lindes de al menos 4 metros (Artículo 6.9 de la Normativa del PGOU).



Fig. 45. Edificios de grandes dimensiones alrededor de la plaza del Viriato que han modificado la parcelación preexistente.

ordenanzas técnicas específicas concernientes la recuperación de los edificios históricos (en este caso hacer referencia al Catálogo y a las Ordenanzas Urbanísticas de los PEPRI).

Muchas ciudades europeas presentan tipologías de edificios peculiares que se desarrollan sobre superficies de pequeñas dimensiones y que no responden a los estándares de los edificios de nueva construcción. Sin embargo no se derriban y sustituyen con nuevos edificios más eficientes, más bien se han creado normativas especiales que permiten su uso, aunque limitado a algunas categorías funcionales.

Actualmente se hallan en el perímetro de Ciutat Vella superficies vacías de dimensiones muy reducidas, por las cuales son comprensibles las dificultades relacionadas a su reconstrucción. De la misma manera se encuentran dificultades para el uso sugerido en el presente estudio al no configurarse exactamente estos espacios como lugares idóneos para un uso público. Más adelante se analizarán las cuestiones relativas a la forma de los solares en relación con su posible uso, buscando para cada uno de ellos la mejor de las posibles soluciones.



Fig. 46. Estado originario del área del IVAM.

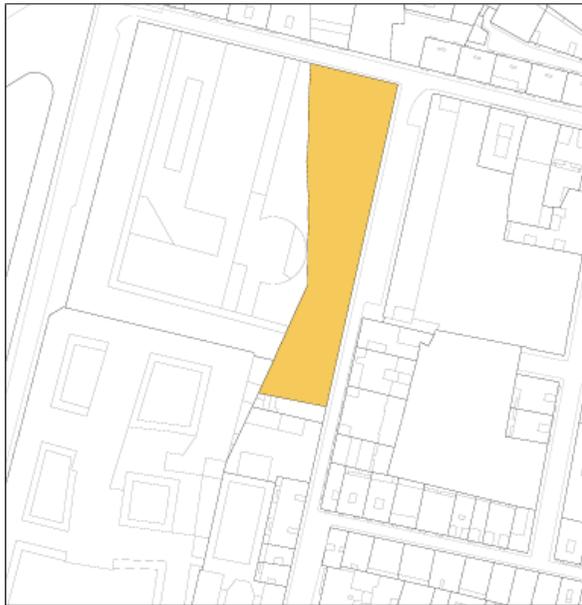


Fig. 47. Plano del área a espaldas del IVAM con el solar actual.



Fig. 48. Ultimación de las obras de derribo en el solar del IVAM, julio de 2011.

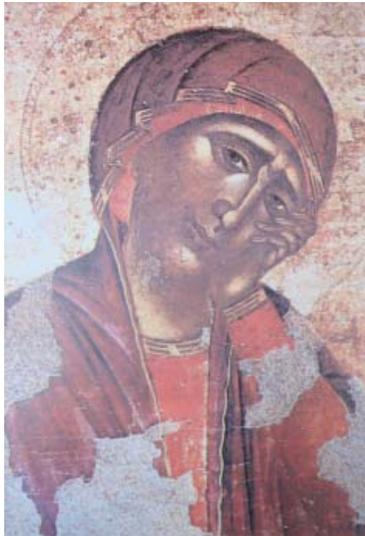


Fig. 49. La laguna en la obra de arte: detalle del “Crocifisso” de Cimabue, 1272.

5.4. El concepto de “laguna” extendido a la escala urbana.

En 1963 Cesare Brandi, en el tercer capítulo de su Teoría de la restauración que atañe a la unidad potencial de la obra de arte, expone la cuestión relativa al tratamiento de las lagunas en la restauración de las artes plásticas.

“Una laguna, en lo que se refiere a la obra de arte, es una interrupción del tejido figurativo. Pero, contrariamente a lo que se cree, lo más grave respecto a la obra de arte no es tanto lo que falta cuanto aquello que se inserta indebidamente. La laguna, de hecho, tendrá una forma y un color que no se relacionan con la figuración de la imagen representada; es decir, se inserta como un cuerpo extraño”.¹⁷

No resulta difícil, por el carácter genérico del enunciado de Brandi, extender el concepto de “laguna” a la ciudad, donde la obra de arte, en cuanto producto de la actividad humana, será el mismo casco antiguo y las lagunas los solares que se configuran como pérdida material de las partes de un conjunto. De hecho, se asume como punto de partida el valor cultural que reside en la ciudad histórica entendida como conjunto, cuyo monumento (en el que se materializan los conceptos de conservación y protección) no puede sino ser la ciudad histórica misma. Si una construcción antigua de interés cultural (y por ello bien patrimonial) es tal en su indivisible mezcla de contenidos artísticos, arquitectónicos, semánticos, simbólicos y sociales, también lo es el conjunto orgánico de las partes que componen el centro histórico, simplemente a una escala más grande. Si es cierto que no se puede escindir el aspecto arquitectónico exterior de un edificio -la relación entre llenos y vacíos, las cornisas, las proporciones y las decoraciones- del interior (aunque sea una práctica actualmente muy en boga), porque es del conjunto de éstos aspectos donde nace el valor de la construcción, lo mismo se puede decir de la ciudad histórica.

En este punto la laguna, en la que se identifican los solares de Ciutat Vella, se carga de un doble valor: uno de ausencia, por el que se crea una solución de continuidad dentro del conjunto construido que dificulta su lectura, y otro de presencia, insertándose, como señala Brandi, como un cuerpo extraño dentro de la “figuración” urbana, a pesar de que sea, efectivamente, una substracción y no un añadido de material.



Fig. 50. La laguna en la ciudad histórica: vista aérea de la zona alrededor de las calles Carda y Botellas.

Una de las preocupaciones del autor italiano es la capacidad que tiene la laguna de cobrar importancia dentro de la obra de arte, de instalarse “como figura respecto a un fondo”, por sus características geométricas y cromáticas, y de degradar la obra en sí a un segundo plano.¹⁸ En el caso que nos atañe, los solares inevitablemente ocupan un espacio importante dentro de la composición urbana general, tanto por sus dimensiones, por las que en algunos casos se llega a perder la lectura unitaria de la ciudad, como por su estado físico, debido a las condiciones en el que se encuentran y a la manera en la que se presentan las medianeras resultantes.

Igual que en la obra de arte gráfico-pictórica, el problema que se presenta es el de anular el valor de la materia perdida, reestablecer la unidad de la obra y facilitar su lectura, comprensión e interpretación

¹⁷ Brandi C., *Teoría de la restauración*, Alianza, Madrid, 1999, p. 27.

¹⁸ Ídem, p. 27.

a través del tratamiento de la laguna. Pero mientras para una pintura el problema se resuelve en dos dimensiones (a la inicial propuesta de la “tinta neutra”, Brandi llegará a sugerir la técnica de la diferencia de nivel, en la que se lleva la laguna de “figura a la que la pintura hace de fondo” a “fondo sobre el que la pintura es figura”¹⁹), en ámbito urbano la cuestión se hace aún mas dificultosa, en primer lugar porque se trata de una laguna en tres dimensiones y luego porque, inevitablemente, ésta se relaciona con un aspecto que Brandi, en su tratado, exceptuando la arquitectura, reconoce ser secundario, que es el de la función.

El tratamiento de la laguna a escala urbana no puede prescindir de su valor funcional, que en este caso se junta con el estético y el histórico que Brandi toma como referencia para las artes figurativas. Sabemos también que a diferencia de éstas, para las que no se contempla la recomposición de la figura (ni por analogía, lo cual sería un falso histórico, ni con la reintegración de fantasía, que supondría un falso artístico), en el caso objeto de estudio la recomposición, es decir el relleno de los vacíos, es exactamente el punto de llegada y el objetivo del planeamiento urbanístico.²⁰

A partir de estas reflexiones y considerando los objetivos de este estudio, surgen las siguientes preguntas: ¿cómo hay que tratar las lagunas dentro de la ciudad histórica? ¿Cuál es el criterio bajo el que estas lagunas se tendrán que insertar en la ciudad sin que ésta pierda sus características estéticas e históricas que le dan valor como conjunto?

La respuesta reside en la potencialidad funcional que estos espacios ofrecen dentro del ambiente urbano. De hecho sólo a través de la utilización de éstos como lugares al servicio de la colectividad, podrán reinsertarse dentro de las actividades urbanas del centro histórico. Hay que dar, entonces, a estas áreas un rol, no marginarlas a bolsas de abandono dejando que se configuren como “cuerpos extraños”, ajenos al resto de la ciudad.

A esta refuncionalización (o rehabilitación), aunque temporal, se suma el tratamiento de las superficies que delimitan los espacios, es decir, el cuidado del aspecto estético del problema de la laguna en su tercera dimensión, la vertical, de tal manera que el ambiente que resulte, aunque destacándose del resto de la ciudad (como no podría ser de otra manera, por lo menos hasta que no se reedifique en él), no constituya visualmente una ruptura violenta con ésta. Este resultado se obtendría interviniendo en las medianeras, estudiándolas caso por caso según sus características, las del solar (y de su posición dentro de la ciudad) y de los patios interiores que en algunos casos, inevitablemente, dejan de ser interiores, y que, aunque no sean el objeto de este estudio (el tratamiento de los patios merecería un trabajo a parte, más detallado y específico), constituyen un aspecto estrictamente relacionado con éste.



Fig. 51. Solar en la calle Zurradores que deja al descubierto el patio interior de los edificios colindantes.

¹⁹ Ídem, p.28.

²⁰ Una vez más se demuestra la incorrección de las operaciones de sustitución de los edificios, en cuanto la laguna no es resultado de un evento fortuito, como lo podría ser un terremoto o un evento bélico o incluso el fin de la vida útil del edificio que ya no cumple con sus características de estabilidad y durabilidad, sino de un acción programada y sistemática que no se verifica con ninguno de los otros bienes culturales producto de la actividad humana.

6. ESTUDIO DE LA NORMATIVA VIGENTE

A la luz de las razones históricas analizadas en el capítulo anterior, se estudia a continuación la legislación y la normativa vigente concerniente a la conservación del patrimonio y a la nueva edificación en suelo urbanizado, para conocer en detalle también las razones actuales por las que se siguen generando solares dentro del tejido construido de la ciudad. A partir de las leyes estatales y regionales sobre la protección del Patrimonio Histórico y Cultural, se irá bajando progresivamente en el detalle de las Ordenanzas locales procedentes de las leyes urbanísticas y territoriales de la Comunitat Valenciana y de las normas del planeamiento urbanístico municipal.

La legislación que tutela el patrimonio comienza con la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano (modificada con las Leyes 7/2004 y 5/2007), que definen a gran escala los criterios de gestión y reconocimiento de los Bienes de Interés Cultural (Art.9 de la Ley 4/1998) y Bienes de Interés Local (Art.46 de la Ley 5/2007), difiriendo a una normativa más detallada los instrumentos del planeamiento local, que pueden afrontar mejor las especificidades de los bienes a proteger (Art.20 y 21 de la Ley 16/1985 y Art.34 de la Ley 4/1998). A este respecto la Ley 5/2007 en el Artículo 39 define los objetivos y las finalidades de los Planes Especiales de Protección, estableciendo los criterios generales de conservación y protección de los bienes.

Paralelamente a las leyes de Patrimonio, las leyes urbanísticas y territoriales locales definen más detalladamente la gestión del suelo y de la actividad urbanística (Art.3.2 de la LUV). Las leyes de referencia útiles para este estudio son la Ley Urbanística Valenciana (LUV), la ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y la ley del Suelo, todas recogidas y uniformadas en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

En el planeamiento municipal son las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) las que definen la actividad urbanística de la ciudad, posponiendo, a su vez, el desarrollo de los detalles específicos de cada área a los Planes Especiales.

Los Planes Especiales pueden ser de Protección (cuyos criterios de aplicación se detallan en el Art.39 de la Ley 5/2007) o de Reforma Interior, según las definiciones contenidas en el Art.38 de la LUV. Para Ciutat Vella se aprueban en 1992 los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (PEPRI), una combinación de las dos fórmulas citadas, con el fin de regular las instancias de protección y renovación que los barrios intramuros precisan. Como ya se ha visto, existen cinco PEPRI, uno por cada barrio que compone Ciutat Vella, y cada uno de ellos dispone de un Catálogo de edificios protegidos, siguiendo las indicaciones contenidas en el PGOU (Art.3.61 de la N.U.), y de unas Ordenanzas municipales que constituyen la normativa última a la que hacer referencia para las actuaciones urbanísticas en estas áreas.

“Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las

ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.”¹

La normativa urbanística específica para Ciutat Vella está contenida en los cinco PEPRI así divididos:

- PEPRI del Barrio del Carmen. B.O.P de 18 de junio de 1991;
- PEPRI del Barrio de Velluters. B.O.P. de 22 de octubre de 1992;
- PEPRI del Barrio Universitat-San Francesc. B.O.P. de 18 de enero de 1993;
- PEPRI del Barrio Seu-Xerea. B.O.P. de 26 de febrero de 1993;
- PEPRI del Barrio del Mercat. B.O.P. de 19 de mayo de 1993.

Para el patrimonio catalogado los PEPRI establecen tres niveles de protección, entendiéndose “por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometido un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el Catálogo, atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones.”²

- Nivel 1 o nivel de Protección Monumental, por el que está prevista la conservación integral de la construcción, independientemente de su estado físico, y por la que habrá de procurarse su recuperación funcional y monumental. Para este nivel se prevén intervenciones de Conservación en las dos fórmulas de mantenimiento y consolidación.

- Nivel 2 o nivel de Protección Estructural, para las construcciones que por su valor histórico o artístico deben ser conservadas al menos parcialmente, o aquellas donde se da la presencia de peculiaridades constructivas físicas de difícil o muy costosa reproducción. A este nivel, además de las operaciones de Conservación, se le asignan las de Restauración arqueológica y con recuperación.

- Nivel 3 o nivel de Protección Arquitectónica, para aquellos edificios que por sus características estéticas constituyen elementos singulares y caracterizantes del ambiente urbano. Para este nivel se habla de Rehabilitación en el doble aspecto de modernización y reforma, según se trate de implantación de nuevas instalaciones menores o mayores.

El patrimonio no catalogado es objeto del nivel de Protección Ambiental, por el que se contemplan incluso intervenciones de reconstrucción, aunque solo en los casos en que la rehabilitación y el mantenimiento fueran inviables.³

Antes de adentrarse en el estudio de las leyes en lo que respecta a los aspectos que atañen a este

1 Art.42 de la Ley Urbanística Valenciana.

2 PEPRI Barrio del Carmen, Art.17.1.

3 PEPRI Barrio del Carmen, Artículos 17, 18, 19 y 20.

estudio, se hace necesaria la comprensión de algunos conceptos básicos, desde el punto de vista jurídico, por lo que se cita a continuación su definición.

- Patrimonio.

“El patrimonio cultural valenciano está constituido por los bienes muebles e inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico, técnico, o de cualquier otra naturaleza cultural, existentes en el territorio de la Comunitat Valenciana o que, hallándose fuera de él, sean especialmente representativos de la historia y la cultura valenciana.” (Art.1 de la Ley 5/2007).

- Monumento.

“Son Monumentos aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social.” (Art.15.1 de la Ley 16/1985).

- Conjunto histórico.

“Conjunto Histórico es la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Asimismo es Conjunto Histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado.” (Art.15.3 de la Ley 16/1985).

- Ruina.

“Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos de ruina física, económica y urbanística contemplados en la Ley del Suelo.

Se considerarán daños no reparables técnicamente por medios normales aquellos cuya reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

Se consideran en ruina económica los edificios que para satisfacer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que presentaba su forma originaria demanden reparaciones cuyo coste supere el 50 % del valor actual del edificio.” (Artt.3.75, 3.76, 3.77 de la N.U. del PGOU, 1989).



Fig. 52. Vista aérea del conjunto histórico de Ciutat Vella



Fig. 53. Edificios en estado de ruina en la calle Maldonado.



Fig. 54. Las torres de Quart, uno de los monumentos más importantes y representativos de la ciudad.

- Parcela.

“Se entiende por parcela urbana (en adelante: parcela) toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.” (Art.5.3 de la N.U. del PGOU, 1989).

- Solar.

“Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.” (Art.11.1 de la Ley 16/2005).

“Toda parcela procedente de derribo y destinada a la Reconstrucción tendrá siempre carácter de solar, excepto si se encuentra afectada por un cambio de alineaciones, adquiriendo la condición legal de solar con el retiro correspondiente.” (Art.18.6.a del PEPR del Barrio del Carmen).

- Medianera.

Se entiende por medianera “la pared divisoria que está en medio de dos casas o fincas y que pertenece por igual a los dueños de ambas.”⁴



Fig. 55. Solar y medianeras en el cruce entre las calles Moro Zeit y Murillo.

6.1. Sobre los Bienes de Interés Cultural (BIC).

En el preámbulo de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español se lee:

“En el seno del Patrimonio Histórico Español, y al objeto de otorgar una mayor protección y tutela, adquiere un valor singular la categoría de Bienes de Interés Cultural, que se extiende a los muebles e inmuebles de aquel Patrimonio que, de forma más palmaria, requieran tal protección. Semejante categoría implica medidas asimismo singulares que la Ley establece según la naturaleza de los bienes sobre los cuales recae.

La Ley dispone también las fórmulas necesarias para que esa valoración sea posible, pues la defensa del Patrimonio Histórico de un pueblo no debe realizarse exclusivamente a través de normas que prohíban determinadas acciones o limiten ciertos usos, sino a partir de disposiciones que estimulen a su conservación y, en consecuencia, permitan su disfrute y faciliten su acrecentamiento.”

En este documento se define el concepto de Bien de Interés Cultural y las modalidades de su gestión y protección.

⁴ Diccionario Manual de la Lengua Española Vox, Larousse, 2007.

El conjunto histórico de la ciudad de Valencia se declara BIC en 1993 con el Decreto 53/1993 del Gobierno Valenciano, centrando su delimitación en los ámbitos del recinto amurallado (Ciutat Vella), primer ensanche (delimitado por las Grandes Vías y el cauce del río Turia) y el núcleo original del ensanche del Cabañal, incluyendo todas las parcelas y unidades de edificación recayentes en los espacios urbanos perimetrales.⁵

Pero ¿qué supone para Ciutat Vella ser Bien de Interés Cultural? Se ha visto que BIC son aquellos bienes que “por sus singulares características y relevancia para el patrimonio cultural son objeto de las especiales medidas de protección, divulgación y fomento que se derivan de su declaración como tales.”⁶ Por lo tanto “los propietarios y poseedores de bienes del patrimonio cultural valenciano deben custodiarlos y conservarlos adecuadamente a fin de asegurar el mantenimiento de sus valores culturales y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.”⁷

En definitiva se trata de establecer una serie de medidas especiales para proteger, conservar y preservar algunos elementos construidos o espacios del entorno urbano para evitar su pérdida. Para ello “los titulares de bienes declarados de interés cultural podrán presentar a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia programas de conservación y mantenimiento de dichos bienes, en los que se señalarán las actuaciones necesarias para su adecuada conservación y el coste estimado de éstas.”⁸

Por su parte las administraciones, a través del planeamiento urbanístico, se ajustarán a los términos de la declaración de BIC modificando los planes de ordenación en los que recaigan los inmuebles protegidos. “La declaración de un inmueble como bien de interés cultural, determinará para el ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien u otro instrumento urbanístico, de análogo contenido.”⁹

De este modo los Planes Especiales de Protección se configuran como instrumentos directos para las acciones de conservación del patrimonio declarado de interés, en este caso del entero perímetro de Ciutat Vella, a través del Catálogo y de los niveles de protección en éste contenidos.¹⁰

6.2. Sobre la conservación.

En todas las leyes y normativas seleccionadas para el presente estudio, la obligación de la conservación de los bienes de interés histórico y cultural es unánime, empezando por la Ley 16/1989

5 Anexo II del Decreto 53/1993 del Gobierno Valenciano.

6 Art.2.a de la Ley 5/2007 de Modificación de la ley 4/1998.

7 Art.5.1 de la Ley 5/2007.

8 Art.31 de la Ley 5/2007.

9 Art.34 de la Ley 5/2007.

10 A este respecto resultan fundamentales las prescripciones del Art.39 de la Ley 5/2007 en las que se exponen detalladamente los criterios que los Planes Especiales de Protección han de tener en cuenta y las herramientas necesarias para su desarrollo y aplicación, como son el Catálogo y la definición de los niveles de protección.

del Patrimonio Histórico Español¹¹ y por la LUV¹², hasta la normativa del planeamiento urbanístico del PGOU¹³ y de los PEPRI.

“Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público (...).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados; procediendo, en caso de no ejecutarlas, a la incoación de expediente sancionador y, posteriormente, a su ejecución subsidiaria, (...).” (Art.33 - *Obligaciones de conservación genérica de las edificaciones*, del PEPRI del Barrio del Carmen).

Esta obligación, como se puede observar, no se refiere solamente a los edificios o a los elementos urbanos construidos, sino a todos los inmuebles, incluso los terrenos y los solares, que componen el suelo urbano. “Los solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de dos cincuenta metros de altura, de adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.” (Art.3.58.1.d de las N.U. del PGOU).

Por lo tanto, los propietarios están obligados a conservar y mantener los inmuebles en buenas condiciones estéticas y funcionales y el Ayuntamiento, por su parte, velará para controlar que esta norma se cumpla.

Por lo que respecta a los edificios históricos la operación de vigilancia se efectúa mediante inspecciones periódicas de las construcciones, tal como está reglamentado en el Art.207 de la LUV.

“1. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

2. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el

11 Art. 36.1. “Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes.”

12 Artículo 206. “Deber de conservación y rehabilitación. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Será exigible este deber aun cuando no hubiere normas específicamente aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiere, se cumplirá con total respeto a las mismas.”

13 Artículos 3.57 y 3.58 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.

3. El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.”

A partir de este certificado, se cuantifica la entidad de los daños y de los costes necesarios en las intervenciones para devolver el edificio a sus mejores condiciones de estabilidad, salubridad y decoro. Dicho coste será a cargo de los propietarios del inmueble por lo menos hasta una cantidad establecida llamada *Límite del deber normal de conservación* que corresponde a la “mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente”, como se indica en el Art.208 de la LUV.¹⁴

“1. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

2. Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obras, constitutivo del mismo.”

El *límite del deber de conservación* cobra mucha importancia en el ámbito de las actuaciones urbanística en ambiente histórico, porque, además, constituye un valor numérico más allá del cual un edificio puede ser objeto de declaración legal de ruina, según lo establecido en el Art.210 de la LUV:

“Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 208.”

El Ayuntamiento procederá a la declaración de ruina de un edificio cuando el propietario acredite haber cumplido con su deber de conservación y cuando, no obstante eso, sea demostrable que los costes para el mantenimiento del inmueble hayan crecido con el tiempo. “La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.”¹⁵

También puede darse el caso de que la declaración de ruina proceda por incumplimiento por parte del propietario de sus deberes urbanísticos, por lo que el mismo resultaría responsable de la situación en que se encuentra el edificio.

Si el propietario no cumple con su deber de conservación, el Ayuntamiento puede dictar una orden de reparación del inmueble, siempre a cargo del propietario y hasta el límite del deber normal



Fig. 56. Edificios en estado ruinoso. Vista desde la calle Na Jordana.

14 Sin embargo existen diferentes formas de subvenciones y ayudas a los propietarios del inmueble para la conservación y mantenimiento de su edificio según los parámetros y las modalidades indicadas en el Art.209 de la LUV.

15 Art.210 de la LUV.

de conservación. El propietario puede solicitar las ayudas que le corresponden, pedir una licencia de demolición del inmueble si éste no está catalogado, o proponer alternativas técnicas para las obras dentro de los plazos establecidos por las mismas órdenes¹⁶. El incumplimiento de esta orden puede hacer que el inmueble quede en *régimen de rehabilitación forzosa*, según lo establecido en el Art.217.b, e incluido en el *Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar*, lo cual comportaría “su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios.”¹⁷

Para las actuaciones en edificios catalogados “sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención”, como dispuesto en el Art.211 de la LUV. El mismo artículo remite a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento para la realización de las obras de intervención en dichos edificios, que “sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales” (como ya se ha visto respecto al nivel de protección ambiental contemplado en los PEPRI). Sin embargo “Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios no catalogados y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.”

6.3. Sobre la edificación.

En el caso de desaparición de un edificio antiguo en área urbana, la parcela resultante adquirirá automáticamente carácter de solar por encontrarse en área urbanizada. Por lo tanto el tipo de intervención posible se adscribe al de las Actuaciones Aisladas, según lo establecido en el Art.15 de la LUV.

“1. Actuación Aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios inmediatas y preexistentes. La parcela que sea objeto de una Actuación Aislada deberá reunir las características mínimas necesarias para cumplir con las reglas de parcelación urbanística.

2. El Plan, respetando lo dispuesto en el artículo anterior, podrá prever las Actuaciones Aisladas en estos casos:

a) Para edificar los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir ya ésta de forma completa, (...).

c) Cuando sea más oportuno para ejecutar las obras de reforma interior, mejora o saneamiento correspondientes, en especial, respecto a parcelas aisladas que se hallen consolidadas conforme a tipologías, usos y ubicación compatibles con la ordenación.”

¹⁶ Art.212 de la LUV.

¹⁷ Art.218.1 de la LUV

Se ha visto cómo el propietario de un inmueble declarado legalmente en estado de ruina tiene facultad de elegir si rehabilitarlo o demolerlo. Sin embargo la demolición del edificio conlleva la obligación, por parte del propietario del solar resultante, de volver a edificar en los plazos establecidos por el Programa, ajustándose al uso previsto por el Plan en esa zona según las indicaciones del Art.204 de la LUV.

A este respecto el PEPRI del Barrio del Carmen (tomado como referencia para este estudio) establece que “los propietarios de solares sin edificar ubicados en el ámbito del presente Plan, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro del plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor del mismo, que podrá ser prorrogado por un año más por acuerdo plenario municipal, publicado en el «Boletín Oficial» de la Provincia.”¹⁸

Así pues, el propietario dispone de dos años de tiempo para pedir la licencia de construcción y, una vez otorgada ésta, de un año más para poder empezar a construir. Si el propietario no cumple con su deber de construcción, no respetando dichos plazos, el Ayuntamiento puede enviarle una *orden individualizada de ejecución de la edificación*.

“La orden advertirá de que si el propietario afectado no solicita licencia y compensa los excedentes de aprovechamiento de su parcela en el plazo de un año, la parcela quedará en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.”¹⁹ La adscripción al *régimen de edificación forzosa*, igual que por la rehabilitación forzosa, conlleva la inclusión en el *Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER)*.

La solicitud de licencia de construcción reestablecería la legalidad del propietario, anulándose la orden de ejecución forzosa.²⁰ En caso contrario, se le podrá expropiar el inmueble previa tramitación de un expediente de declaración de incumplimiento de sus deberes urbanísticos y bajo compensación de un justiprecio por el solar.

En ese plazo de un año, bajo la orden de ejecución de la edificación, o en cualquier momento en que el propietario lo solicite, éste puede proponer la inclusión voluntaria de su solar en el RMSER. En este caso el propietario, al no ser declarado incumplidor, podrá optar a la indemnización económica o a obtener una parte de la nueva edificación mediante el sistema de la reparcelación.

Este registro nace como un instrumento para potenciar una oferta de suelo que permita mantener suficientemente bajo el valor de éstos, y, en consecuencia, el de las viviendas, garantizando al ciudadano “el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada”, tal como se puede leer en el Preámbulo del Reglamento del RMSER.²¹ Pero ante todo es un potente sistema para garantizar el cumplimiento de los deberes de edificación (y rehabilitación) por parte de los propietarios “para conseguir la revitalización de zonas urbanas que presenten algún síntoma de degradación, preservar la imagen urbana de la ciudad

18 Art.7 del PEPRI del Barrio del Carmen.

19 Artículos 205 y 217.e) de la LUV

20 Art.205.2 de la LUV.

21 B.O.P. n.º 52 del 3 de marzo de 2005, p.39.



Fig. 57. Construcción de nuevos edificios en el entorno de la calle Tapinería.



Fig. 58. Solar en la calle Museo incrito en el Registro municipal de solares.

y garantizar condiciones adecuadas de salubridad y ornato público.”²² Es decir, para fomentar esa recomposición y rehabilitación urbana, por parte de los propietarios de los inmuebles, que la ciudad de Valencia precisa.

De hecho el RMSER se configura como el único instrumento a disposición de la Administración Municipal para gestionar los solares dentro del centro histórico (aunque el valor del Registro se extienda a todos los Municipios de la Comunidad Valenciana), porque la inclusión de estos vacíos en el Libro del RMSER va a constituir una reserva de suelo de propiedad del Ayuntamiento, sobre la cual cualquier constructor o particular (menos el antiguo propietario) puede presentar un proyecto de edificación en el marco de un Programa de Actuación Aislada, sufragando el coste de la expropiación y convirtiéndose en dueño del solar.²³

La eficacia de este instrumento reside en la posibilidad de la pérdida de la propiedad, por lo que se supone que el propietario se sentirá estimulado a cumplir con sus deberes urbanísticos. A este respecto Salvador Alemany Climent hace notar que a parte algunos casos de propietarios desconocidos, de solares cuya titularidad está muy fraccionada y de parcelas que no alcanzan las dimensiones mínimas necesarias para su reedificación, “en el resto de los casos (74 sobre 80, n.d.a.), los propietarios han solicitado licencia, con mayor o menor diligencia, para la edificación de sus solares, lo que viene a demostrar la eficacia de este instrumento como medio de regeneración urbana, obligando a sus propietarios a contribuir al proceso edificatorio previsto por el Plan.”²⁴

Las parcelas obtenidas por el derribo de los edificios en ruina para poderse reedificar tendrán que ajustarse a los parámetros establecidos en los Planes Especiales. Ya se ha mencionado en el capítulo anterior que una de las causas de la permanencia de los solares en Ciutat Vella se encuentra en la dimensión reducida de algunos de éstos y en la imposibilidad de volver a construir en ellos. Cada uno de los PEPRI de Valencia define una dimensión mínima de parcela a partir de la cual será posible la edificación. En el Barrio del Carmen, por ejemplo, esta superficie mínima se fija en 100 m² (igual que para el Ensanche) con frente en la alineación exterior no inferior a 6 m. “Asimismo será condición necesaria el que se pueda inscribir en la parcela un rectángulo de 5 x 8 metros.”²⁵

No queda del todo claro el por qué en los otros barrios de CiutatVella la parcela mínima edificable es de 60 m², los lindes mínimos de 4 m y el rectángulo inscribible en la parcela de 4 x 8 metros.²⁶

Es evidente que de estos parámetros dependerán las características geométricas del nuevo edificio,

²² Ídem.

²³ Alemany Climent S., *El Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en la Comunidad Valenciana*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2005, p. 70. Véase también, al respecto, el Art.218 de la LUV

²⁴ Alemany Climent S., *El Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en la Comunidad Valenciana*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2005, p. 172.

²⁵ Art.50 del PEPRI del Barrio del Carmen.

²⁶ Art.5.3 de los PEPRI de los Barrios de Velluters, Mercat y Universitat-San Francesc; Art.3.3 del PEPRI del Barrio Seu-Xerea.

puesto que en los casos de parcelas con dimensiones inferiores a las mínimas establecidas no será posible edificar a menos se agrupe con las parcelas colindantes, como queda establecido, para el alcance del linde frontal, en el Art.5.7-2 de la N.U. del PGOU: “Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación.” Y en el Art.50 del PEPR del Carmen: “Los solares edificables, actualmente escriturados con dimensiones menores de las anteriores, se consentirá se edifiquen separadamente si no hubiese posibilidad de agregación por las circunstancias derivadas de su emplazamiento, de las tipologías o del estado de las edificaciones de las fincas circundantes o de otros condicionantes.

En caso de imposibilidad manifiesta de ser edificable, el solar será reparcelable o expropiable.”

6.4. Sobre las medianeras.

La presencia de medianeras descubiertas en el centro histórico es una consecuencia directa de la formación de los solares, en este caso debida a la pérdida de un edificio dentro de un tejido urbanizado y edificado compacto. Y, de la misma manera que los solares, las medianeras a menudo se presentan como superficies descarnadas, en bruto, en las que aparecen los acabados interiores de las viviendas del edificio desaparecido o el soporte y los elementos constructivos mismos del muro, los ladrillos, las vigas y los forjados que lo sujetan.

La regulación jurídica de las paredes medianeras está contenida en el Código Civil Español²⁷, dentro del apartado concerniente a las servidumbres.

“Se presume la servidumbre de medianería mientras no haya un título, o signo exterior, o prueba en contrario:

1. En las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.”²⁸

Tratándose de una pared que sujeta el edificio mismo, la propiedad de ésta es del dueño de la finca o, si hubiera más de uno, como suele ser en las fincas de vivienda, la propiedad se reparte entre todos los propietarios. Por tanto también su uso y mantenimiento se repartirán de la misma manera, según las indicaciones del Art.575 del Código Civil: “la reparación y construcción de las paredes medianeras y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas y acequias, también medianeros, se costeará por todos los dueños de las fincas que tengan a su favor la medianería, en proporción al derecho de cada uno.”

En el caso de las medianeras aparecidas como consecuencia de un derribo, la propiedad de éstas será del mismo (o de los mismos) dueño del solar que se ha generado, si las paredes resultantes son las mismas en las que se apoyaba el edificio desaparecido. En caso contrario la propiedad de éstas será de los dueños de los edificios colindantes al solar, aunque la protección inmediata de la pared descubierta

²⁷ Del Artículo 530 al 536 relativamente a las servidumbres en general y del 571 al 579 relativamente a las servidumbres de medianería.

²⁸ Art.572.1 del Código Civil.



Fig. 59. Medianera del solar en la calle Guillem de Castro con acabado en espuma aislante para proteger la pared de la humedad.



Fig. 60. Una ventana abierta en una medianera del solar en la calle del Conde.

tendrá que ser a cargo de quien la haya producido, o sea del propietario del antiguo edificio derribado y del solar.²⁹

Una vez más las indicaciones específicas sobre el tratamiento y el mantenimiento de las paredes medianeras remiten a la normativa del planeamiento urbanístico general y a las Ordenanzas contenidas en los PEPRI de cada barrio de Ciutat Vella.

“1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.”³⁰

Por tanto, el tipo de intervención previsto para estas superficies será finalizado básicamente con adecuación a los criterios estéticos y de decoro del área en que se sitúa. Evidentemente en muchos casos serán necesarias operaciones de protección de las superficies, para garantizar la estanquidad y salubridad de las paredes, y de consolidación de éstas en los casos de desplomes o desperfectos procedentes del derribo del edificio colindante. El PEPRI del Carmen adscribe estas operaciones a obras de *conservación y reforma*, tal como puede leerse en el Art.27:

“En aplicación de lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.”

En cuanto al tratamiento de estas superficies, el Art.62 del PEPRI del Carmen recoge y amplía las indicaciones contenidas en el PGOU respecto a medianeras y paramentos al descubierto:

“1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse por quien los origine, de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

²⁹ Art.576 del Código Civil.

³⁰ Art.5.58 de la N.U. del PGOU.

2. Las medianerías que, por cambio de alineación o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera en orden a la importancia de tales medianerías para el aspecto urbano.”

Las paredes medianeras procedentes de derribo, sin embargo, no poseen carácter definitivo, siendo imprescindible, salvo algunos casos en los que el solar ha de convertirse en espacio público, la reedificación del solar. Las normas urbanísticas no prevén ningún tipo de tratamiento para las medianeras que se quedan descubiertas temporal e indefinidamente, exceptuando aquellas operaciones de protección y consolidación, como se ha visto, a efectuarse en los casos en los que hagan falta.

7. ESTADO ACTUAL

Los solares se presentan con características físicas muy parecidas, siendo el estado de abandono y deterioro, en la mayoría de los casos, el factor que los caracteriza. Un solar puede estar compuesto por una o más parcelas, llegando, en este caso, a ocupar superficies muy extensas, como en el caso del solar entre las calles Liria y Guillén de Castro (2750 m²), el de las calles Murillo, Caballeros y Moro Zeit, hasta hace unos años ocupado por el teatro Princesa (2860 m²), o el que se encuentra en la parte posterior del IVAM, para el que está prevista la ampliación del mismo (2350 m²).

De la misma manera, nos encontramos también con solares aislados formados por una única parcela de dimensiones muy reducidas y a veces geoméricamente tan irregulares que imposibilitan cualquier tipo de edificación excepto si se agrupan con otras parcelas colindantes, como las dos micro parcelas que se encuentran en la calle Roterros n. 2C y 2B.

También a esta categoría de solares pertenecen los que podríamos llamar “residuales”, en cuanto procedentes de la realización de otras obras en las que estos espacios han quedado inservibles debido a su tamaño y posición. Es el caso del solar que se encuentra en el cruce entre las calles de Sogueros y del Doctor Chiarri, o de la parcela en la calle la Sangre n. 6, restos de la ampliación de la calzada y de la alineación de los nuevos edificios.

Estos solares pueden estar vallados con redes metálicas o cerrados con muros de bloques de hormigón y solo algunos con chapa metálica ondulada. Los vallados están dotados de una puerta o verja para permitir el acceso al área. En algunos casos el deterioro debido al abandono, hace que estos vallados pierdan su función de protección, por lo que no es difícil encontrar solares fácilmente accesibles y por esta razón especialmente expuestos a la degradación y a un uso impropio, además de ilegal, de los mismos.

Generalmente los solares se presentan como superficies explanadas las cuales, según el grado de mantenimiento al que están sometidas por parte del propietario, pueden estar completamente vacías y limpias u ocupadas por vegetación, escombros o basura procedente de la calle.

Sin embargo no son pocos los casos en los que estos espacios se aprovechan para otros usos. Entre otros, el más difundido es su utilización como aparcamiento de uso exclusivo de los propietarios o de personal autorizado (por su tamaño destaca el del la calle Guillén de Castro, entre las calles Guillem Sorolla y Bany), y hasta público en casos puntuales (plaza Tavernes de la Valldigna).

También en algunos casos pueden encontrarse solares utilizados como áreas de obra por parte de empresas constructoras, y estar ocupados por maquinarias para la construcción, casetas de obra, áreas de almacenamiento de materiales y escombros. Se trata de zonas de trabajo que generalmente sirven a otras obras cercanas al solar y se utilizan en casos de dimensión reducida de la calzada y de las aceras, o a falta de otras áreas disponibles contiguas a la obra. Se puede considerar que el uso se ha acordado entre empresa y propietario del solar limitadándolo al tiempo necesario para la realización de la obra y bajo compensación económica en concepto de alquiler.



Fig. 61. Solares de grandes dimensiones en las calles Liria y Salvador Giner.



Fig. 62. Solar de dimensiones muy reducidas para la edificación en el cruce entre las calles del Dr. Chiarri y Sogueros.



Fig. 63. Solar de una de las torres islámicas utilizado por los vecinos como aparcamiento.



Fig. 64. Patio del instituto José María Haro en la Calle del Marqués de Caro.

Una mención especial necesita el caso singular de uso del solar de la calle Corona n.16, en el que además se encuentran ruinas pertenecientes a un taller de tintoreros. Se trata de un espacio gestionado por un colectivo relacionado con algunas asociaciones vecinales, que se propone realizar actividades sociales y culturales que involucren a los ciudadanos y a menudo a los niños, además de ofrecer un espacio verde de uso público en los días de apertura del espacio. “La fórmula de uso del espacio está regida por un contrato de cesión de uso por parte del propietario dónde se fijan las condiciones para ello, y que es renovado año a año entre ambas partes”¹. De este espacio y de su uso se hablará más detenidamente en otro capítulo de este trabajo.

También existen otros tipos de vacíos dentro del caserío histórico. Se trata nuevamente de espacios sustraídos a la edificación que en un momento dado han sido habilitados para otras funciones. Se encuentran sobre todo patios pertenecientes a colegios, centros deportivos e instituciones religiosas (como el instituto José María Haro y el convento de San José y Santa Teresa en el Carmen). Los Refugios Antiaéreos de la Guerra Civil constituyen otro ejemplo, aunque las superficies resultantes no se puedan considerar solares, ni, por su escasa altura, edificios propiamente dichos. En ambos casos, de los patios y de los Refugios, lo que cabe destacar dentro del paisaje urbano son las medianeras de los edificios colindantes que en muchos casos han quedado vacías y ciegas, sin llegar a ser tratadas como fachadas, aunque ya lo sean a todos los efectos.

Como delimitación de los solares, en la mayoría de los casos, se encuentran las medianeras de los edificios colindantes. El estado en que se hallan estas superficies es muy variable. Se han observado paredes desnudas de ladrillo pertenecientes al edificio contiguo (no al desaparecido), que solo en algunos casos están recubiertas con un aislante proyectado en obra tal como está previsto por la normativa. Igual de frecuentes son las paredes medianeras que los dos edificios, el desaparecido y el que sigue en pie, compartían (éstas serían las medianeras propiamente dichas). Sobre éstas son aún visibles las huellas de las estructuras verticales y horizontales del edificio suprimido, de los cuerpos de escalera, de la partición vertical de las habitaciones que lo componían y, en muchos casos, hasta de los acabados y revestimientos de éstas, como las baldosas de baños y cocinas, las pinturas de las paredes y el papel pintado.

Son, de todos modos, pocos los casos en los que las paredes medianeras no se presentan en un estado de falta de mantenimiento, cuando no de abandono y deterioro. En los casos peores ha sido necesario apuntalar estas paredes debido a posibles desplomes y abolladuras del edificio, sobre todo si éste se encuentra en estado ruinoso.

Generalmente las medianeras están sometidas a tratamientos superficiales, como se ha visto, con el fin de garantizar las condiciones de salubridad y estanquidad de los edificios a los que pertenecen. Así pues, se encuentran tanto casos en los que la espuma aislante vista constituye el acabado final, como los en que la pared se ha tratado como una superficie exterior propia de una fachada, enfoscada y pintada. Estas superficies uniformes y de grandes dimensiones son a menudo el soporte de grafitos y dibujos que frecuentemente contribuyen a conferir una imagen de deterioro de los solares, y que sin embargo, a

¹ Informació disponible en la pàgina Web: www.solarcorona.wordpress.com.

veces, constituyen obras de arte urbano dignas de atención.

El estado físico de las paredes medianeras a menudo está condicionado por el estado en que se encuentran los edificios a los que pertenecen. Se ha detectado que en muchos casos, flanqueando los solares, hay edificios abandonados en pésimas condiciones de conservación tanto superficial como estructural (un ejemplo que llama la atención, cuanto menos por su centralidad, es la Casa del Relojero, a lado de la entrada de la Catedral). Numerosos son también los casos en los que para asegurar la estabilidad del edificio han sido necesarios apeos y refuerzos estructurales tanto en su interior como en el exterior, ocupando parte de la calle o del solar en los que se asoman. Observando los planos de “Solares y edificios abandonados”, es fácil adivinar como muchos de estos edificios (y principalmente los que delimitan los solares) son susceptibles de convertirse a su vez en suelos vacíos, ensanchando la superficie de los solares colindantes.

Esta reflexión encuentra respaldo en la comparación de los planos de “Solares y edificios abandonados”, con los de “Planeamiento”, proyectos todavía pendientes de ser realizados o que se empezaron en un momento histórico dado y que no acabaron de terminarse (por ejemplo la Avenida del Oeste).

Para profundizar el tema, se han realizado unas fichas, al final del capítulo, en las que se evidencia la relación entre una bolsa de solares y edificios ruinosos actualmente presentes en Ciutat Vella, y los proyectos correspondientes a esas áreas. Se han escogido los más importantes por su extensión y relevancia funcional dentro de la ciudad, de hecho se trata de proyectos que incluyen, además de la construcción de nueva vivienda, la de equipamientos y nuevos espacios públicos (los ya citados



Fig. 65. Medianeras sin revestimiento de acabado ni protección. Solares de las calles Pineda (a la izquierda) y Fillol (a la derecha).



Fig. 66. Medianeras sin y con tratamiento de protección realizado con espuma aislante proyectada.



Fig. 67 Medianeras del solar de la calle Garrigues. Se observan diferentes acabados: descarnado, enfoscado y pintado.



Fig. 68. Grafitos en las medianeras del solar de la plaza del Tossal.



Fig. 69. Medianeras en mal estado. Calle Baja.



Fig. 70. Apeos en la medianera del solar de la calle Guillem Sorolla.

esponjamientos), y que en algunos casos han sido objeto de contestación y polémica por parte de la prensa y de los ciudadanos afectados por esas obras (el IVAM, el Plan de la Muralla Árabe, el eje de Velluters del Plan URBAN, entre otros).

Esto sin contar los casos de los solares aislados y puntuales, sobre todo de propiedad privada, para los que la dinámica de sustitución de los edificios resulta ser más rápida, al ser pautados los tiempos de reedificación, y que, salvo ocasiones, no llegan a formar bolsas de solares de grandes dimensiones que perduran en el tiempo.

Simplificando, es posible definir tres categorías dentro las cuales se puede clasificar el origen de los solares actuales según las operaciones urbanísticas que los producen:

- Esponjamiento: medida generadora de espacios públicos tanto en forma de plazas, por el derribo total o parcial de manzanas, como en forma de calle, por ampliación de la calzada y alineación de los edificios que componen el nuevo frente de fachadas;
- Derribo de edificios individuales: por parte de propietarios o empresas particulares que deciden derribar y reconstruir vivienda antes que rehabilitarla;
- Grandes obras: por parte de las Administraciones que llevan (o llevaron) planes de nueva edificación de vivienda y equipamientos para la regeneración del ambiente urbano.

Otro dato interesante para el estudio de los solares, es el de la edad de éstos, cuánto tiempo llevan en ese estado, cuándo se produjo la desaparición del edificio que los ocupaba. Ya se ha hablado en los capítulos anteriores del problema de la permanencia de los solares, de las dificultades y retrasos de la reedificación. Se han buscado datos para poder formular un cuadro unitario del origen de los solares actualmente presentes en Ciutat Vella y, debido a la información contenida en las fuentes de referencia, se ha podido agrupar cronológicamente la edad de los solares en cinco lapsos de tiempo: los que se formaron antes de 1984 (año de la aprobación de los PEP), entre 1984 y 1992², entre 1992 y 1997 (durante los primeros cinco años del Plan RIVA)³, entre 1997 y 2004⁴, y de 2004 a la actualidad.

El resultado obtenido en el plano de “Edad de los solares” solo ilustra la antigüedad de los solares reflejado en la situación actual, sin tener en cuenta la cantidad de solares que se generaron en cada plazo y que evidentemente se han ido reedificando en el tiempo (plano de “Solares entre 1984 y 2013”). Pero sí ofrece una perspectiva de lo que significa la creación de un solar y lo que puede suponer para el futuro, o, dicho de otra manera, lo que supuso para el presente. Se observa cómo en correspondencia con algunas de las obras previstas en el planeamiento, los solares llevan más de treinta años expandiéndose, ganando nuevas parcelas, hasta que se llegue a alcanzar la entera superficie prevista para la ejecución del proyecto.

Se han observado importantes diferencias entre los barrios de Ciutat Vella en cuanto a presencia

2 AA. VV., *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo*, CSI-COACV, Valencia, 1992, p. 22.

3 AA. VV., *5 años de intervenciones en Ciutat Vella*. Valencia 1992-1997, ICARO-CTAV, Valencia, 1998, p. 55.

4 Gaja i Diaz, Fernando, *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia*, UPV, IVVSA, COICCP, Valencia, 2009, p. 325.

y extensión de los solares. Los más afectados por el problema del suelo no edificado son el Carmen y Velluters, en primera línea, seguidos por el barrio del Mercat y en una medida más reducida y con casos localizados y puntuales, el de la Seu-Xerea. El barrio Universitat-San Francisc resulta ser el menos perjudicado: exceptuando tres casos de solares (sobre siete parcelas) y algunos más de edificios abandonados, es sin duda el más “sano” bajo este punto de vista, pero al mismo tiempo también es el más “joven”. Éste ha sido el barrio donde la sustitución de los edificios ha sido masiva ya desde el derribo de la Muralla Cristiana (1865), de la apertura de la calle la Paz en 1903 y de la construcción del Ensanche a partir de 1907, de modo que, de alguna manera, la ciudad moderna invade el antiguo perímetro remodelando su tejido con grandes manzanas y amplias calles dominadas por palacios aristocráticos y representativos, primero, y comerciales y financieros después (El Corte Inglés, los Bancos de la calle Pintor Sorolla). De hecho es el barrio, como se ha visto, en el que más se ha arraigado el sector terciario en el recinto histórico, modificando no solamente su aspecto, sino también su uso.

Por contra, los barrios más antiguos son los más afectados por la presencia de solares, los mismos que en el curso del último siglo han sufrido principalmente fases de abandono y deterioro urbano y social, los más densamente edificados y poblados. Las calles estrechas del Mercat, las de Velluters, y las de herencia árabe del Carmen, conforman el tejido urbano en el que más se ha sentido la necesidad de actuar a través de los *esponjamientos* para abrir espacios libres de uso público y dejar “respirar” el caserío. Sin embargo en los mismos barrios se ha registrado en los últimos veinte años, un alto nivel de “regeneración” del tejido urbano con la construcción de equipamientos y nuevas viviendas para poderlos reinsertar en las funciones urbanas y propulsar su reactivación socio-económica. Y este proceso sigue en marcha.

El plano de “Solares entre 1984 y 2013” puede considerarse como el reverso del plano de “B.I.C. Y Niveles de Protección”: se observa como en los barrios con Nivel de Protección 3, arquitectónico y ambiental, la formación de solares y la regeneración-sustitución del tejido histórico es mucho más contundente que en los otros barrios. Por lo tanto se puede fácilmente encontrar una de las causas indirectas de la formación de solares, actualmente y en los últimos 30 años, a unas medidas de protección demasiado flexibles e insuficientes en el Nivel 3 que no pueden garantizar la permanencia de muchos edificios que sin embargo conforman el carácter de la ciudad histórica.

Con los datos recogidos en las tablas que se exponen a continuación, quedan reflejadas esas diferencias no solamente en cuanto a suelo sin edificar y edificios ruinosos se refiere, lo cual ilustra la descompensación del estado de conservación entre los barrios, sino también en cuanto a tipo de ocupación del suelo edificado. A través del estudio de los datos demográficos, de uso y actividades que se desarrollan en los barrios, incluso de las turísticas (un mayor número y concentración de Bienes de Interés Cultural conlleva un más elevado flujo turístico), es posible delinear el “carácter” dominante de cada barrio a gran escala, lo cual resultará fundamental para la definición de una primera guía que permita diferenciar los posibles nuevos usos de los solares como espacios públicos.

Para comprender las proporciones del problema de los solares en términos de suelo vacío presente



Fig. 71. Solar en el cruce de las calles Torno del Hospital y Roger de Flor, presente desde 1984.

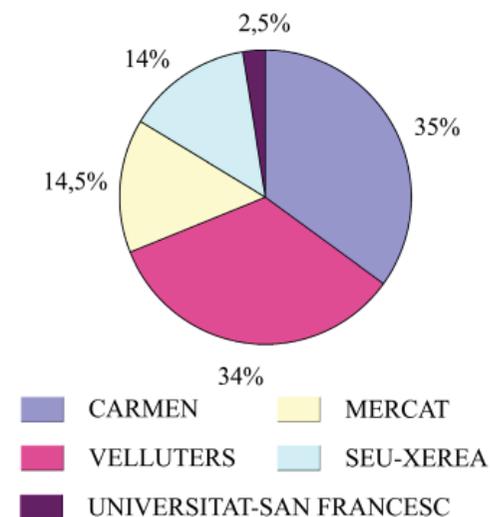


Fig. 72. Porcentaje de solares repartidos entre los barrios de Ciutat Vella.

en Ciutat Vella, se han analizado las superficies de los mismos respecto a la superficie total de los barrios y a la superficie edificable o edificada, excluidos los espacios públicos (calles, plazas, jardines). Como ejemplo, el barrio del Carmen, con sus 94 solares, dispone del 7,6% de su superficie en forma de suelo edificable vacío. Una vez más destacan las diferencias entre los barrios más populares y los más representativos tanto cultural como económicamente.

La definición de “Edificios abandonados” no supone necesariamente un estado de ruina de la construcción, ni, evidentemente, excluye una posible rehabilitación del mismo (sobre todo considerando que un buen número de ellos se incluye en un nivel de protección alto, como se ilustra en el plano de “Edificios abandonados protegidos”). Se han considerado como abandonados aquellos edificios que no solamente presentan un evidente estado de deterioro debido a falta de mantenimiento, sino que también están completamente deshabitados, incluso en la planta baja, y que no manifiestan signos de poder vol-

| | Superficie total (m ²) | Superficie edificable (m ²) | Superficie solares (m ²) | % Sup. tot. | % Sup. edif. | Nº Solares | Nº Edificios abandon. |
|---------------------------------|------------------------------------|---|--------------------------------------|-------------|--------------|------------|-----------------------|
| CARMEN | 355.481 | 244.531 | 18.605 | 5,2 | 7,6 | 94 | 41 |
| VELLUTERS | 285.641 | 202.657 | 14.330 | 5 | 7,1 | 91 | 30 |
| MERCAT | 204.811 | 127.661 | 3.471 | 1,7 | 2,7 | 39 | 70 |
| SEU-XEREA | 358.960 | 219.453 | 4.264 | 1,2 | 2 | 37 | 33 |
| UNIVERSITAT-SAN FRANCESC | 487.533 | 285.192 | 562 | 0,1 | 0,2 | 7 | 17 |
| CIUTAT VELLA | 1.692.426 | 1.079.494 | 41.232 | 2,4 | 3,8 | 268 | 191 |

Tab. 2. Solares y edificios abandonados.

Datos calculados por el autor a partir de los planos en formato CAD y del trabajo de campo.

| | DEMOGRÁFICO | | USO DEL SUELO | | | | | | | | |
|-------------------------|-------------|-------------------|---------------|-------|------------|-------|---------------------------------|-------|-----------------------------|-------|--------|
| | Habitantes | Densidad (Hab/ha) | Vivienda | Nº/ha | Industrial | Nº/ha | Terciario, comercial, servicios | Nº/ha | Artístico, técnico, profes. | Nº/ha | B.I.C. |
| CARMEN | 6.258 | 176 | 4.288 | 121 | 34 | 1 | 465 | 13 | 129 | 3,6 | 5 |
| VELLUTERS | 4.217 | 148 | 2.488 | 87 | 28 | 1 | 273 | 9,6 | 121 | 4,2 | 1 |
| MERCAT | 3.483 | 170 | 2.642 | 129 | 34 | 1,7 | 1.055 | 51,5 | 190 | 9,3 | 3 |
| SEU-XEREA | 6.674 | 186 | 4.782 | 133 | 89 | 2,5 | 1.349 | 37,6 | 558 | 15,5 | 24 |
| UNI-SAN FRANCESC | 5.267 | 108 | 4.422 | 91 | 118 | 2,4 | 2.815 | 57,8 | 953 | 19,5 | 9 |
| CIUTAT VELLA | 25.854 | 153 | 18.474 | 109 | 303 | 1,8 | 5.957 | 35,2 | 1.951 | 11,5 | 42 |

Tab. 3. Datos demográficos y actividades en los barrios de Ciutat Vella.

Elaboración del autor a partir de los datos obtenidos de la Oficina d'estadística, Servici d'informació al ciutadà, Ayuntamiento de Valencia, 2011.

ver a ser ocupados sin una intensa obra de restauración previa.

En relación al tipo de actividades que se desarrollan en los barrios, también se han encontrado datos muy dispares. Si bien el carácter residencial resulta ser dominante, aunque en proporciones diferentes, cada uno de los barrios se diferencia por algunas características funcionales muy marcadas.

Mientras el barrio de Universitat-San Francesc destaca por acoger un mayor número de actividades terciarias y financieras, como ya se ha descrito, además de comerciales, sobre todo multinacionales y grandes almacenes, el barrio del Mercat se caracteriza, ya desde los asentamientos árabes, por una fuerte actividad comercial y artesanal de pequeña escala. El de la Seu-Xerea, más densamente habitado y más completo en cuanto a actividades, resulta ser también el más turístico, debido a la presencia y concentración del mayor número de Bienes de Interés Cultural, con todo lo que eso conlleva: comercios, bares y restaurantes, servicios para los visitantes.

Los dos barrios del Carmen y Velluters, por contra, carecen de muchas actividades, sobre todo si se comparan con los de la Seu-Xerea y Universitat-San Francesc, destacando por su fuerte carácter residencial. Las calles de gran afluencia que delimitan los dos barrios (Quart-Caballeros-Serranos, para el Carmen y Avenida del Oeste-Guillén de Castro para Velluters) a pesar de ser de las más activas desde el punto de vista comercial y de ocio en general, y los hitos culturales que en ellos se encuentran (los museos, MUVIM e IVAM, las iglesias del Carmen y del Pilar, entre otros), solo involucran en modo parcial al resto del barrio que acoge principalmente la frecuentación de sus habitantes.

Estos datos hasta ahora recogidos ofrecen una idea de la situación actual del centro histórico de Valencia en sus diferentes facetas urbanístico, arquitectónica, demográfica y funcional. A partir de esta información de base se van definiendo a grandes rasgos las características de las intervenciones en los solares desde la perspectiva del tipo de uso y, por consiguiente, del tipo de usuarios para los que estarán pensados y dirigidos los nuevos espacios públicos que se van a aprovechar.

Resumiendo y esquematizando, se observan las siguientes especificidades funcionales en los barrios:

- Carmen: residencial, ocio, cultural;
- Velluters: residencial;
- Mercat: residencial, comercial, turístico;
- Seu-Xerea: residencial, turístico, terciario;
- Universitat-San Francesc: residencial, terciario, comercial.



Fig. 73. La calle del Pintor Sorolla, casi enteramente ocupada por actividades terciarias y financieras, en el centro del barrio Universitat-San Francesc.



Fig. 74. Edificios en la Plaza del Dr. Collado, en el barrio del Mercat. Se ha mantenido la escala urbana histórica y el uso residencial, comercial y artesanal.



Fig. 75. Solar en la calle Carda. La parte de fachada que se ha dejado a modo de vallado es insuficiente para impedir el acceso al solar.



Fig. 76. Solar que une la calle Viciana (en la imagen) con la plaza Conde de Carlet.



Fig. 77. Solar y medianeras en la plaza de la Merced en el barrio del Mercat.



Fig. 78. Medianera de un edificio al principio de la calle Corregería. El solar debajo ha sido ocupado por la terraza de un bar.



Fig. 79. Solares y medianeras en la calle Botellas, en frente de la fachada de la iglesia de los Santos Juanes.



Fig. 80. Un edificio nuevo y uno en estado de ruina en la calle Pozo.



Fig. 81. Edificio en la Plaza de Tavernes de la Vall digna completamente rodeado por parcelas vacías utilizadas como aparcamiento.



Fig. 82. Solar infestado por vegetación y edificio protegido en estado de ruina. Calle Belluga.



Fig. 83. Solar en la calle Numancia. Solo queda un edificio, en el fondo, de toda la manzana.



Fig. 84. Edificios ruinosos en la plaza del Doctor Collado, una de las zonas más visitadas de la ciudad debido a la cercanía con la Lonja y el Mercado Central.



Fig. 85. Solares en la calle En Gordo, una de las zonas más afectadas por la presencia de los solares.



Fig. 86. Tres caras del fenómeno de sustitución del tejido histórico: edificio ruinoso en fase de derribo (al centro), solar (a la izquierda) y nuevo edificio. Calle Murillo.



Fig. 87. Restos de la muralla musulmana en correspondencia de uno de los solares de la calle Salinas.



Fig. 88. Solar infestado por la vegetación en la calle Entenza.



Fig. 89. Solar en la calle Fillol. Se ha mantenido el portal del antiguo edificio.



Fig. 90. Edificio vaciado en su interior en la calle Torno del Hospital.



Fig. 91. Injerto de una finca moderna, retranqueada, sobre la medianera de un edificio histórico.



Fig. 92. Solar en la calle Zurita. El edificio a su derecha está en estado de abandono.

ESPONJAMIENTOS

1. Calle Forment y Plaza del Autor

Supresión puntual de edificios individuales y generación de nuevas pequeñas plazas.



Estado anterior (1992). Estado actual. Escala 1:300



Vistas del estado actual.

2. Calles Union - Historiador Chabas

Modificación del frente de fachada en ambos lados de la calle y apertura de un ensanche.



Estado anterior (1992). Estado actual. Escala 1:300



Vistas del estado actual.

3. Plaza del Tossal

Supresión de un edificio aislado y formación de una plaza en el cruce de las calles.



Estado anterior (1992). Estado actual. Escala 1:300



Vistas del estado actual.

ESPONJAMIENTOS

4. Plaza Viriato, calle Arolas

Supresión de tres manzanas, apertura de una plaza y reedificación a su alrededor.



Estado anterior (1992).

Estado actual. Escala 1:300



Vistas del estado actual.

5. Calle Foyos - Plaza Bocha

Vaciado de la manzana, apertura de la plaza y de la calle Foyos, unión con la calle Arolas.



Estado anterior (1992).

Estado actual. Escala 1:300



Vistas del estado actual.

6. Calles Guillem Sorolla - Recaredo

Ampliación de la calle, supresión de manzanas para nuevos edificios y espacios libres.



Estado anterior (1992).

Estado actual. Escala 1:500



Vistas del estado actual.

ESPONJAMIENTOS

7. Calles Roger de Flor - Recaredo

Supresión de parte de una manzana para generar un nuevo espacio libre.



Estado anterior (1992). Estado actual. Escala 1:300

Edificio suprimido
 Solar
 Espacio libre
 Nuevo edificio



Vistas del estado actual.

8. Calle de Vinatea

Supresión de una íntera manzana estrecha y creación de una plaza alargada.



Estado anterior (1992). Estado actual. Escala 1:300

Edificio suprimido
 Solar
 Espacio libre
 Nuevo edificio



Vistas del estado actual.

9. Calles Hiedra - Mallorquins

Creación de una plaza por supresión de una manzana y parte de otra, reedificación a su alrededor.

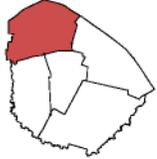


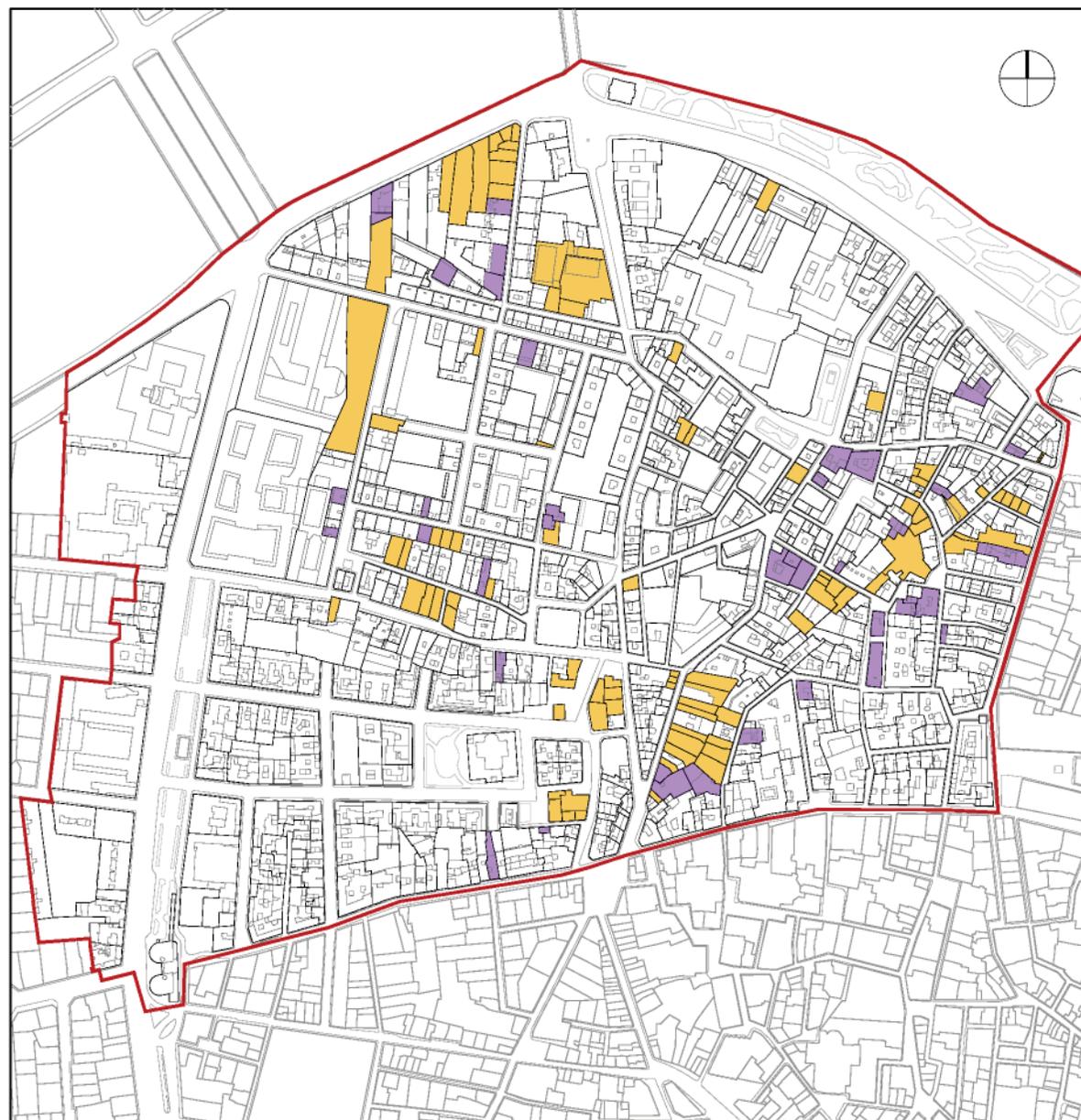
Estado anterior (1992). Estado actual. Escala 1:300

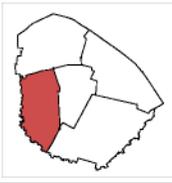
Edificio suprimido
 Solar
 Espacio libre
 Nuevo edificio

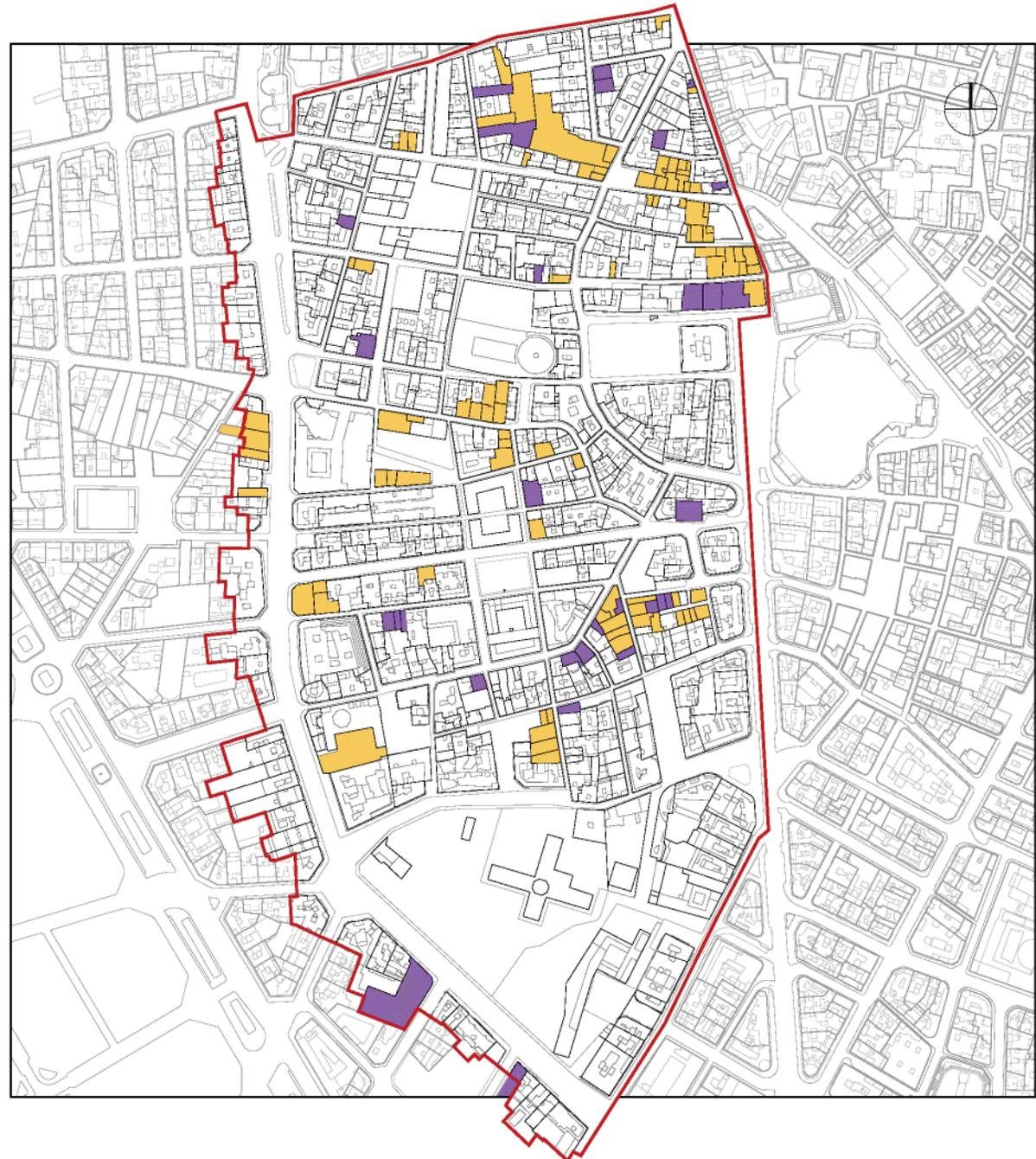


Vistas del estado actual.

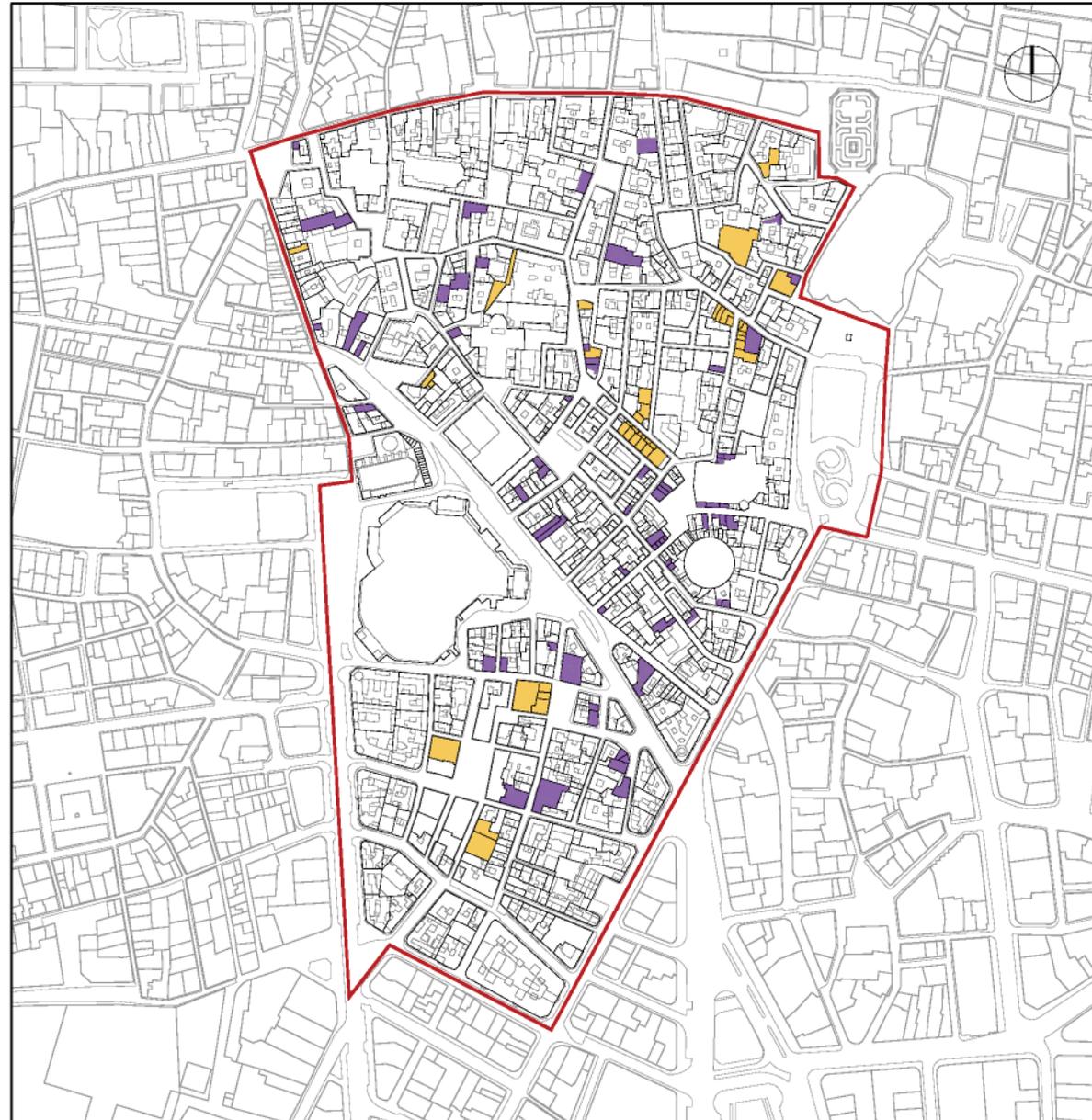
| | |
|---|---|
| <p>SOLARES <i>BARRIO DEL CARMEN</i></p> |  |
| <p>Superficie: 355.481 m²</p> | |
| <p>Sup. suelo edificable: 244.531 m²</p> | |
| <p>Sup. solares: 18.605 m²</p> | |
| <p>Solares: 94 parcelas</p> | |
| <p>Edificios abandonados: 41</p> | |
| <p>LEYENDA</p> <p> Solares</p> <p> Edificios abandonados</p> <p style="text-align: right;">Escala 1:500</p> | |

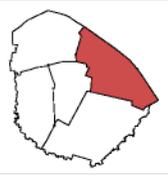


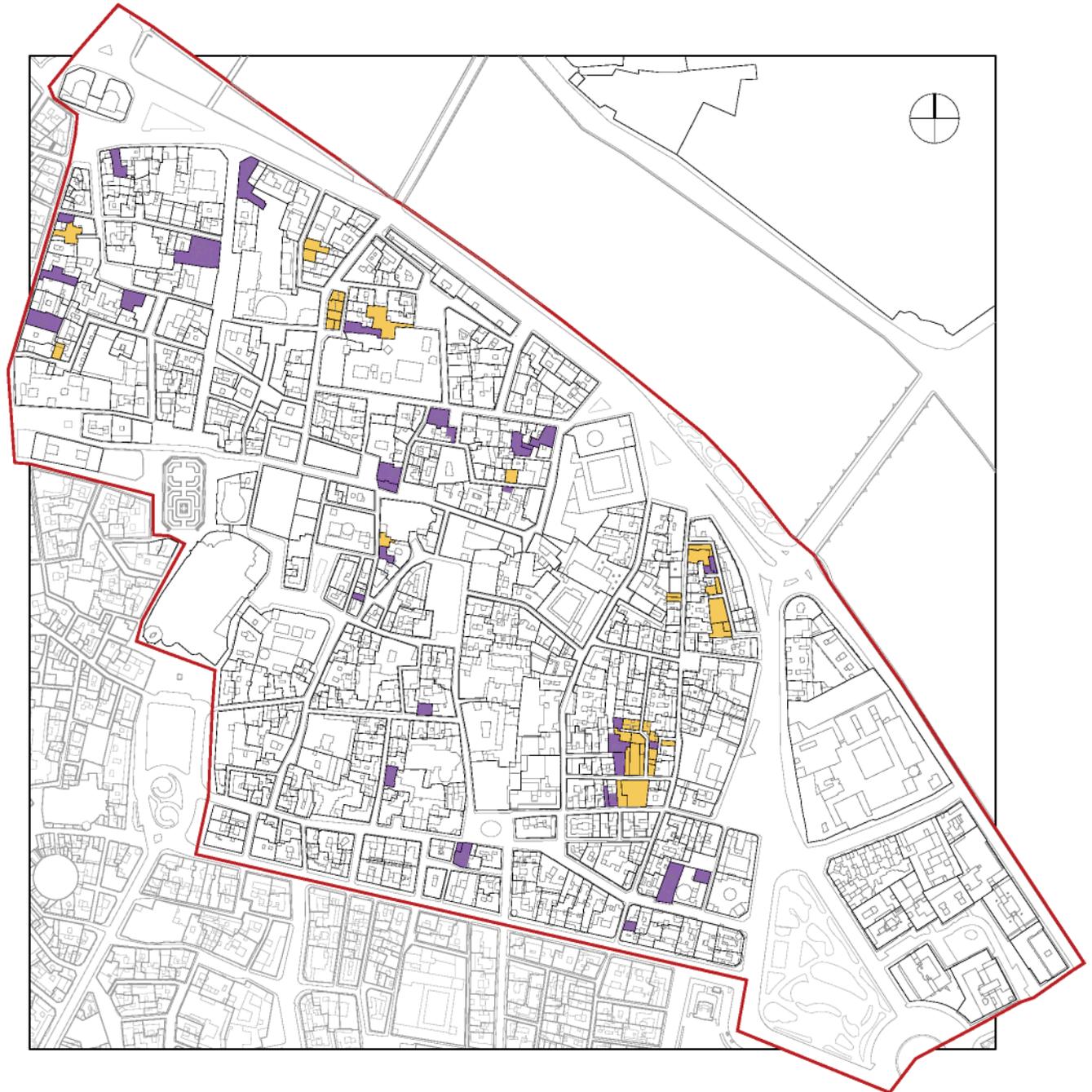
| | |
|--|---|
| SOLARES BARRIO DE VELLUTERS |  |
| Superficie: 285.641 m ² | |
| Sup. suelo edificable: 202.657 m ² | |
| Sup. solares: 14.330 m ² | |
| Solares: 91 parcelas | |
| Edificios abandonados: 30 | |
| LEYENDA | |
|  | Solares |
|  | Edificios abandonados |
| Escala 1:500 | |



| | |
|--|---|
| SOLARES BARRIO DEL MERCAT |  |
| Superficie: 204.811 m ² | |
| Sup. suelo edificable: 127.661 m ² | |
| Sup. solares: 3.471 m ² | |
| Solares: 39 parcelas | |
| Edificios abandonados: 70 | |
| LEYENDA | |
|  | Solares |
|  | Edificios abandonados |
| Escala 1:500 | |

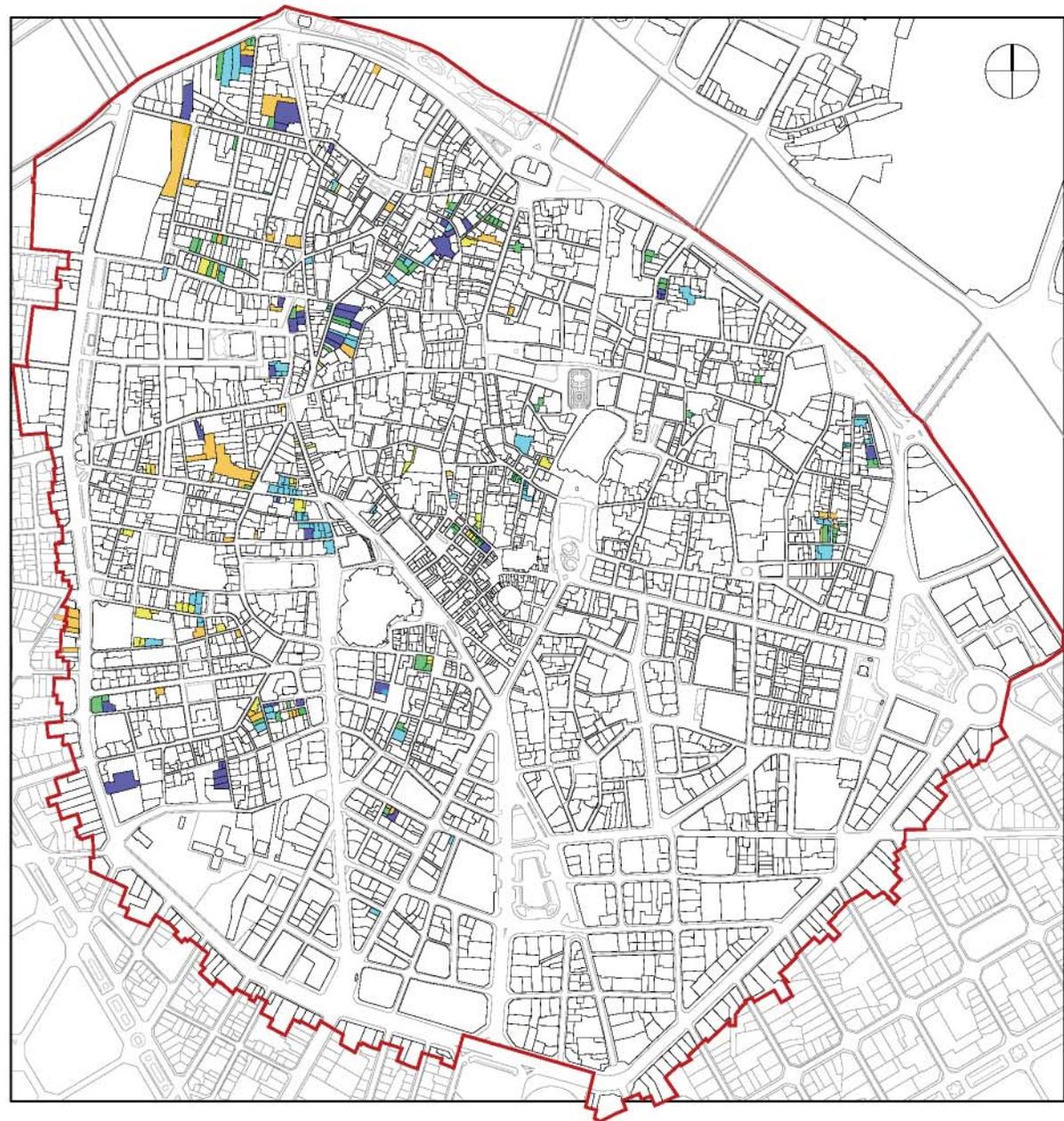
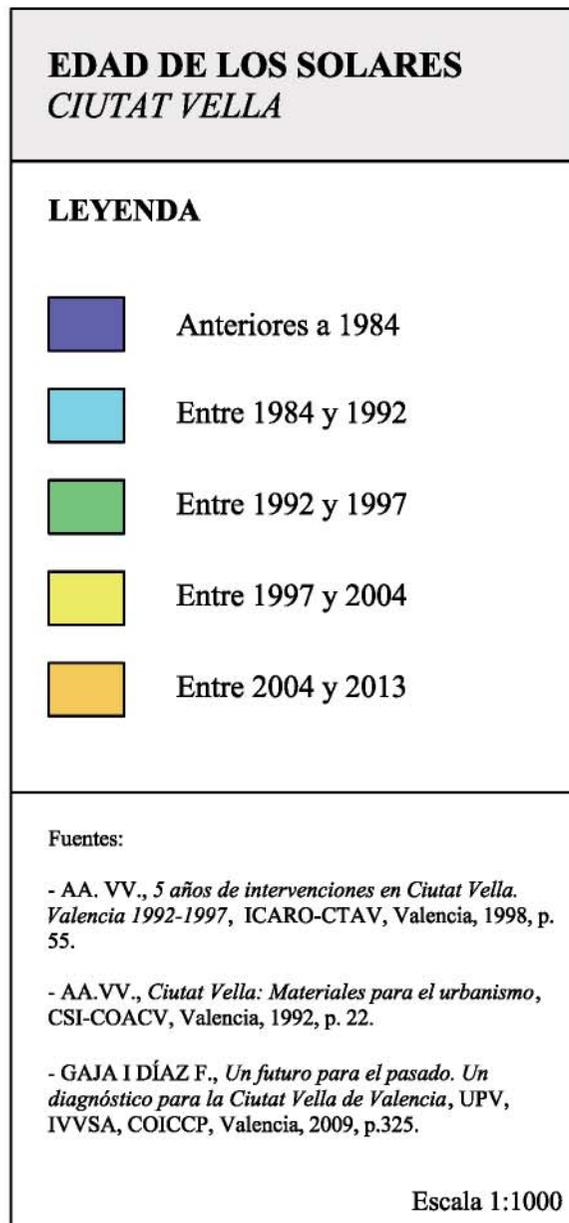


| | |
|--|---|
| SOLARES BARRIO DE LA SEU-XEREA |  |
| Superficie total: 358.960 m ² | |
| Sup. suelo edificable: 219.453 m ² | |
| Sup. solares: 4.264 m ² | |
| Solares: 37 parcelas | |
| Edificios abandonados: 33 | |
| LEYENDA | |
|  | Solares |
|  | Edificios abandonados |
| Escala 1:500 | |



| | |
|--|---|
| SOLARES <i>BARRIO</i> <i>UNIVERSITAT-SAN</i> <i>FRANCESC</i> |  |
| Superficie: 487.533 m ² | |
| Sup. suelo edificable: 285.192 m ² | |
| Sup. solares: 562 m ² | |
| Solares: 7 parcelas | |
| Edificios abandonados: 17 | |
| LEYENDA | |
|  | Solares |
|  | Edificios abandonados |
| Escala 1:500 | |





SOLARES ENTRE 1984 Y 2013
CIUTAT VELLA

LEYENDA

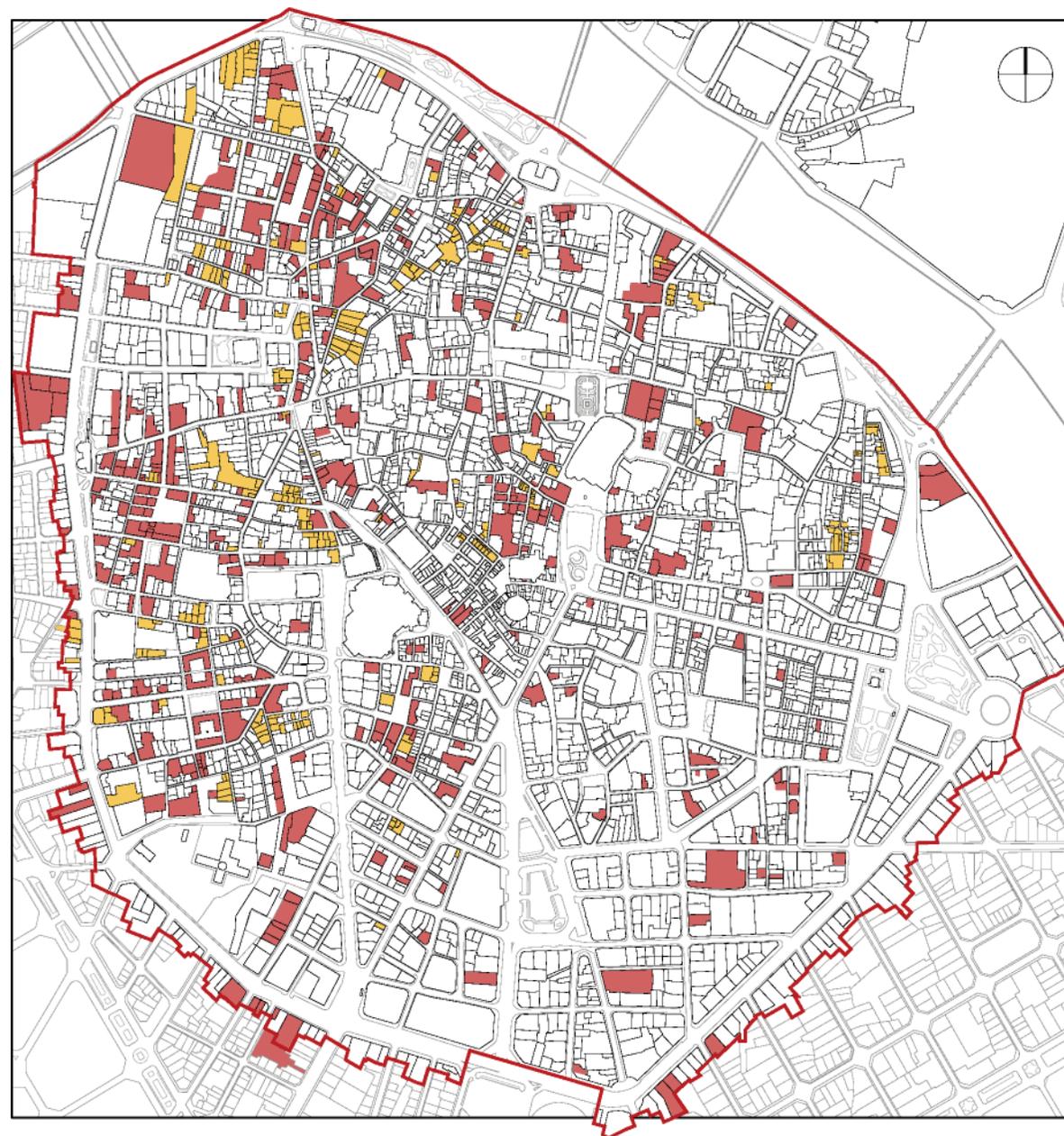
 Solares actuales

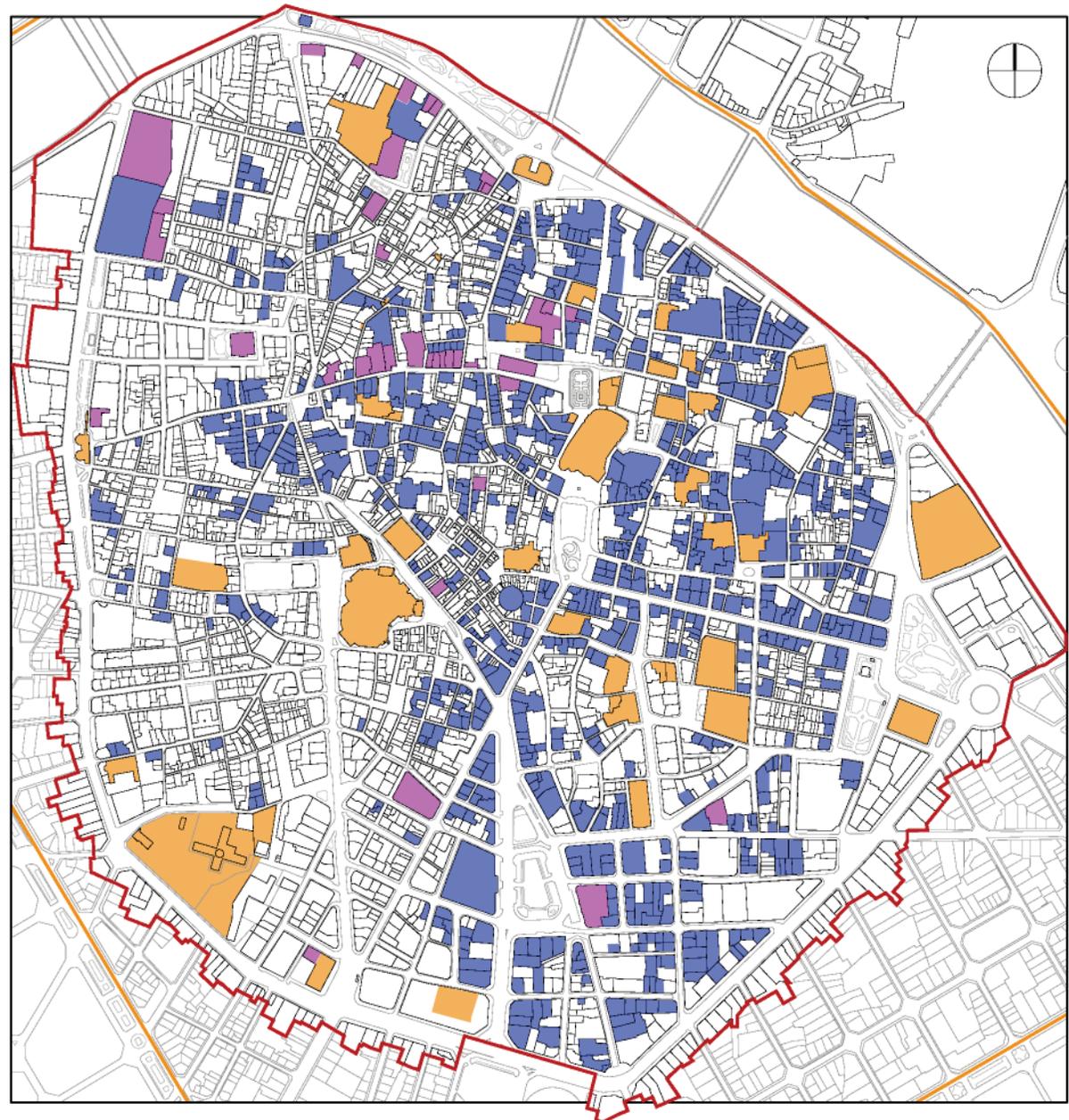
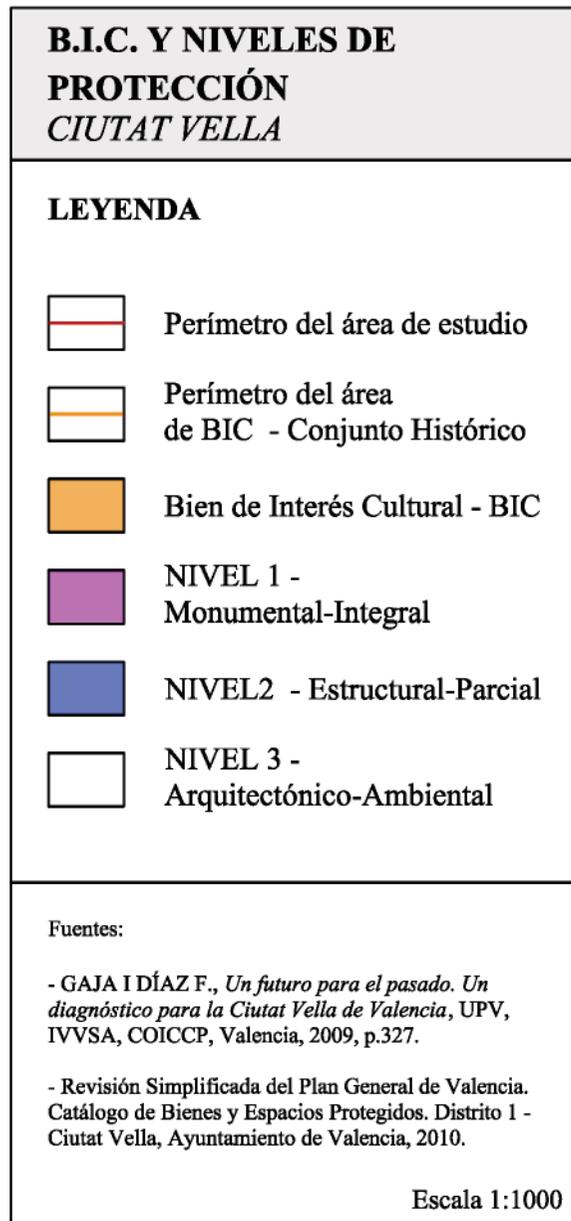
 Solares reedificados entre 1984 y 2013

Fuentes:

- AA. VV., *5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997*, ICARO-CTAV, Valencia, 1998, p. 55.
- AA.VV., *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo*, CSI-COACV, Valencia, 1992, p. 22.
- GAJA I DÍAZ F., *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia*, UPV, IVVSA, COICCP, Valencia, 2009, p.325.

Escala 1:1000





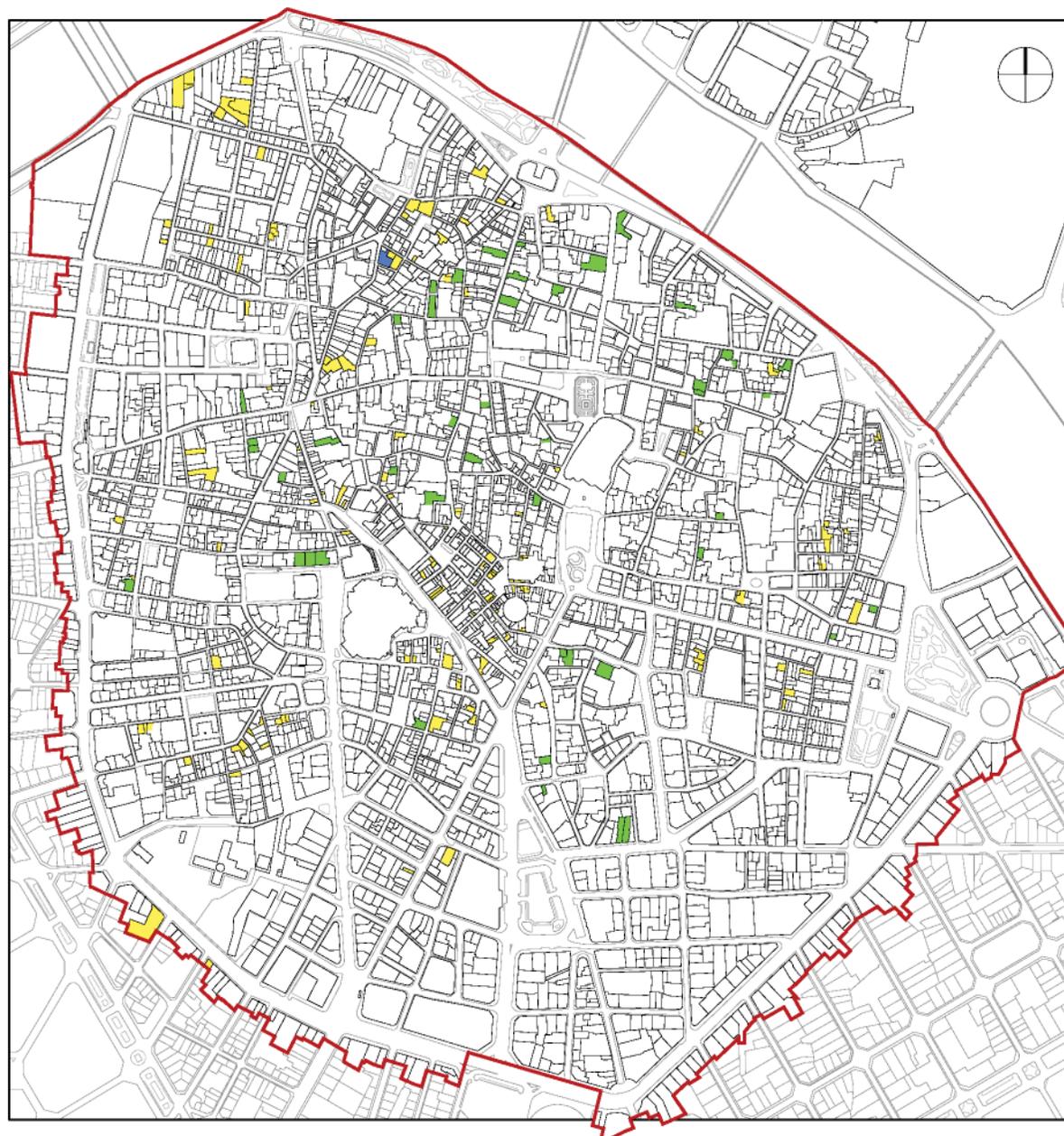
**EDIFICIOS ABANDONADOS
PROTEGIDOS
CIUTAT VELLA**

LEYENDA

| | |
|---|---------|
|  | Nivel 1 |
|  | Nivel 2 |
|  | Nivel 3 |

Fuentes:
- GAJA I DÍAZ F., *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia*, UPV, IVVSA, COICCP, Valencia, 2009, p.327.

Escala 1:1000



PLANEAMIENTO CIUTAT VELLA

- 1- Calle Gutemberg
- 2- Ampliación del IVAM
- 3- Muralla Árabe
- 4- Calle Botellas
- 5- Calle Espada
- 6- Calle En Gordo
- 7- Nuevo eje en Velluters
- 8- Calle Beata
- 9- Calles Hiedra-Mallorquíns

Fuentes:

- AA. VV., *5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997*, ICARO-CTAV, Valencia, 1998, p. 47 y 115.
- Memoria justificativa de modificación del PEPRI del Carmen en el ámbito de la Muralla Musulmana, Generalitat Valenciana - RIVA, 2005.
- Planos de *Estructura Urbana*, Ayuntamiento de Valencia, Área de Urbanismo, Vivienda y Calidad Urbana - Servicio de Plancamiento, 2005.
- Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución n.22 del PEPRI del Barrio del Carmen, Ayuntamiento de Valencia, 2008.
- Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución n.4 del PEPRI del Barrio de Velluters, Ayuntamiento de Valencia, 2005.
- Proyecto de modificación del PEPRI de la Seu-Xerea, Unidad de Ejecución n.1, Ayuntamiento de Valencia, 2009.



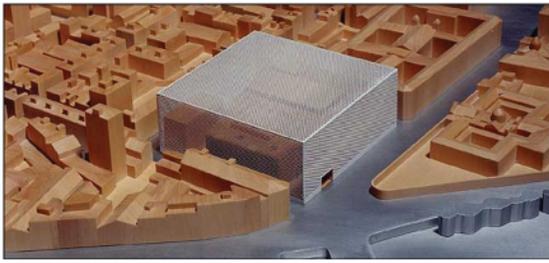
PLANEAMIENTO

1-2. CALLE GUTENBERG - IVAM



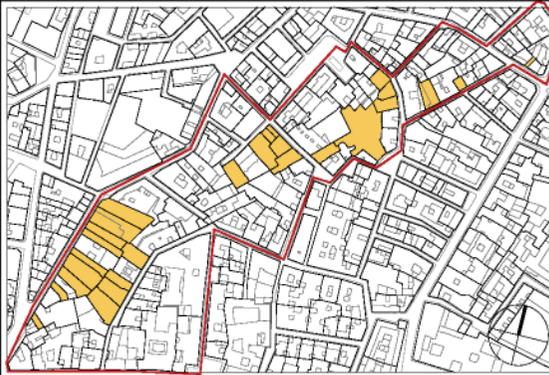
Estado actual. Escala 1:500
Obras: En curso, derribos (Gutenberg). Paradas (IVAM).

 Solar  Área de proyecto

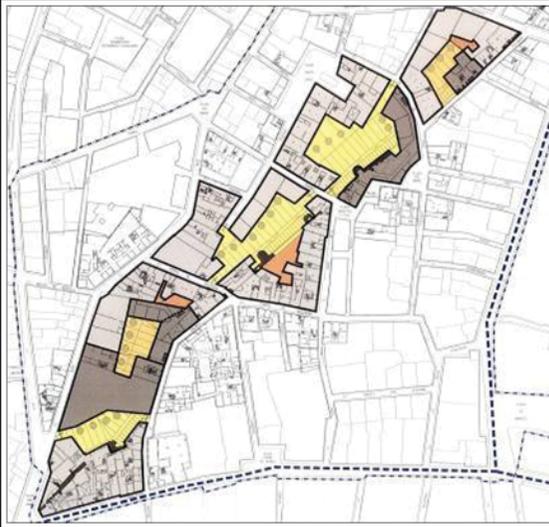
Calle gutenberg. Modelo tridimensional del proyecto.
IVAM. Maqueta del proyecto de Kazuyo Sejima (SANAA).

3. MURALLA ÁRABE



Estado actual. Escala 1:500
Obras: En curso, derribos.

 Solar  Área de proyecto



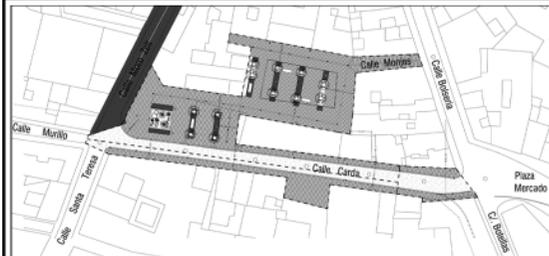
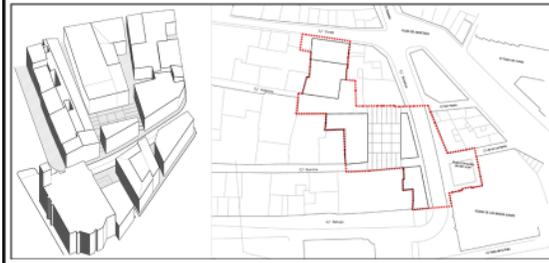
Proyecto aprobado. Plano.

4-5. CALLES CARDA - BOTELLAS



Estado actual. Escala 1:500
Obras: Paradas (Carda y Botellas).

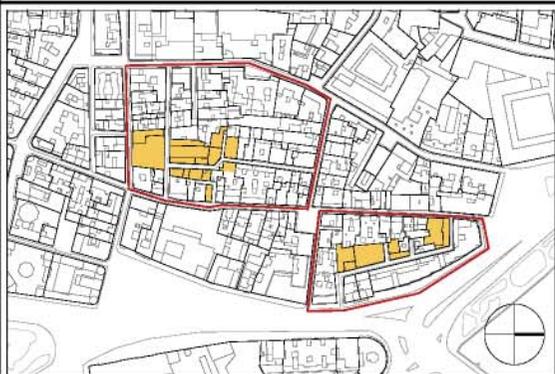
 Solar  Área de proyecto

Calle Carda. Proyecto de urbanización aprobado. Plano.
Calle Botellas. Plano y modelación del proyecto.

PLANEAMIENTO

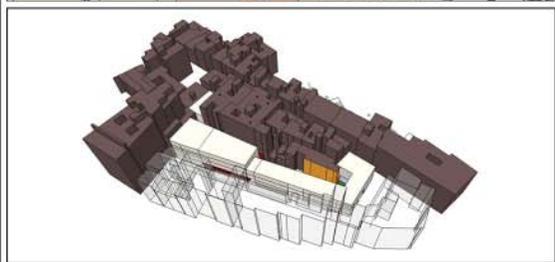
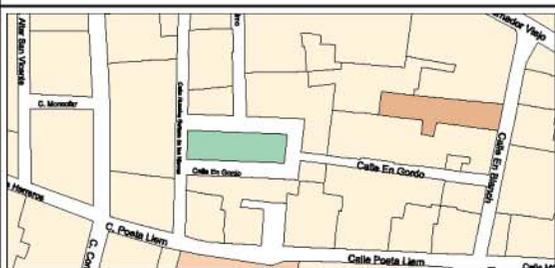
6-7. CALLES ESPADA - EN GORDO



Estado actual. Escala 1:500

Obras: En curso, derribos.

Solar Área de proyecto



Calle En Gordo. Plano de estructura urbana, Ayuntamiento.
Calle Espada. Modelación tridimensional del proyecto.

8. NUEVO EJE VELLUTERS



Estado actual. Escala 1:500

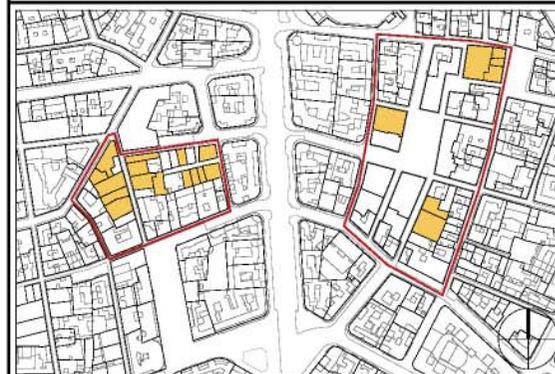
Obras: Paradas.

Solar Área de proyecto



Esquema del proyecto de renovación del eje
estructurante del barrio de Velluters.

9-10. CALLES BEATA - HIEDRA



Estado actual. Escala 1:500

Obras: En curso, derribos (Beata). En construcción (Hiedra).

Solar Área de proyecto



Calle Beata. Plano de estructura urbana del Ayuntamiento.
Calle Hiedra. Estado actual de las obras.

8. ESTUDIO TIPOLÓGICO DE SOLARES

La supresión de un edificio dentro del tejido urbano puede dar lugar a tipos de espacio variables según el tamaño y la extensión del edificio (o de los edificios) desaparecido y de su posición dentro de la manzana y de la trama urbana en general. Se observa que al variar estos aspectos geométricos y geográficos, el espacio se abre de forma diferente hacia la calle e instaaura con ésta una relación visual y física diferente.

Para los fines del presente estudio esta conexión entre solar y ambiente urbano deviene importante con el fin de poder conocer las potencialidades espaciales del área a reutilizar en relación con las necesidades y usos del barrio y con las especificidades de su entorno.

Se analiza, por lo tanto, el espacio en sí desde un punto de vista geométrico y dimensional, estableciendo una catalogación tipológica de los solares, tanto para los individuales (generados por la pérdida de un solo edificio), como para las agrupaciones, donde más parcelas juntas dan lugar a un espacio de mayores dimensiones.

Partiendo de la célula sencilla del solar individual, compuesto por una sola parcela (tabla de “Solares individuales”), se observan los siguientes tipos:

- **A1 - Entrante:** Desarrollo perpendicular al frente de fachada. Un solo lado abierto a la calle;
- **A2 - Pasante:** Desarrollo perpendicular al frente de fachada. Dos lados opuestos abiertos a dos calles diferentes;
- **A3 - Angular:** Por supresión del elemento de esquina de una manzana. Dos lados consecutivos no alineados abiertos a dos calles diferentes;
- **A4 - Cabecera:** Por supresión del elemento de cabecera de una hilera de edificios. Tres lados consecutivos no alineados abiertos a calles distintas;
- **A5 - Saliente:** Desarrollo perpendicular al frente de fachada. Dos o tres lados consecutivos no alineados abiertos a la misma calle;
- **A6 - Envoltente:** Aislamiento de un edificio por supresión del elemento edificado a su alrededor. Tres o más lados consecutivos no alineados abiertos a calles distintas;
- **A7 - Casos singulares:** Desarrollo irregular del solar dentro de la manzana. Uno o más lados abiertos a calles distintas.
- **A8 - Aislado:** Solar compuesto por una sola parcela exenta.

Estas aperturas pueden ser geoméricamente muy irregulares. Se recuerda al respecto que los solares no son tan solo lo que queda del volumen construido, sino también la superficie del patio que le pertenecía y que no siempre se conserva de forma regular debido a modificaciones y reformas ordinarias que se han sucedido en el tiempo. Estas formas especialmente irregulares constituyen casos únicos no reconducibles a un tipo concreto y por lo tanto serán catalogados como “casos singulares”.



Fig. 93. Solar del tipo “angular” en la calle Corregeràia.



Fig. 94. Solar del tipo “entrante” en la calle G. Sorolla.



Fig. 95. Solar del tipo "cabecera" en la calle Mallorquins.



Fig. 96. Solar del tipo "pasante" en la calle Beneficencia.

Ampliando la escala, desde el edificio a la manzana, y no tan solo considerando únicamente la parcela individual, sino su relación con las otras parcelas, se observa que es posible utilizar el mismo glosario empleado para catalogar los solares individuales también para las agrupaciones de parcelas que, según como se inserten dentro de la manzana, encajan en un tipo u otro, como se ilustra en la tabla de estudio tipológico por "Agrupación de solares".

Así, pues, se obtienen los siguientes tipos con su respectiva definición:

- **B1 - Entrante:** Desarrollo perpendicular o paralelo al frente de fachadas. Un solo lado abierto a la calle;
- **B2 - Pasante:** Desarrollo perpendicular o paralelo al frente de fachadas. Dos lados opuestos abiertos a dos calles diferentes;
- **B3 - Angular:** Por supresión de los elementos de esquina de una manzana. Dos lados consecutivos no alineados abiertos a dos calles diferentes;
- **B4 - Cabecera:** Por supresión de los elementos que componen un lado de una manzana. Tres lados consecutivos no alineados abiertos a calles distintas;
- **B5 - Saliente:** Desarrollo perpendicular o paralelo al frente de fachadas. Dos o tres lados consecutivos no alineados abiertos a la misma calle;
- **B6 - Envolvente:** Aislamiento de uno o más edificios por supresión de los elementos edificados a su alrededor. Tres o más lados consecutivos no alineados abiertos a calles distintas;
- **B7 - Casos singulares:** Desarrollo irregular de los solares dentro de la manzana. Uno o más lados abiertos a calles distintas.

Evidentemente en esta categoría de solares es muy frecuente encontrar casos mixtos en los que en la misma manzana las parcelas vacías agrupadas dan lugar a formaciones geométricas que responden a las características de más de un tipo entre los que se han enumerado.

El caso límite para esta tipología es la desaparición de la manzana completa, con lo que se obtiene un solar exento compuesto por todas las parcelas que componían la manzana y rodeado de otros espacios libres públicos, calles o plazas. Este tipo se recoge en otra catalogación, la de "Manzanas", en la que se aumenta aún más la escala de referencia, estudiándose las relaciones entre la manzana desaparecida y su entorno, las manzanas cercanas:

- **C1 - Manzana aislada:** Por supresión de todos los edificios que componen la manzana. Todos los lados abiertos a calles distintas.
- **C2 - Manzana extendida:** Por supresión de todos los edificios que componen la manzana central y de los que componen el frente de fachada a su alrededor. Todos los lados abiertos a calles distintas.

De hecho, se observan casos en los que la manzana vaciada queda aislada entre los edificios,

y otros en los que el solar principal afecta, extendiéndose, de alguna manera, a las manzanas a su alrededor, generando espacios vacíos de grandes dimensiones en los que el solar-manzana central se convierte en espacio público libre y los laterales se reedifican con nuevas construcciones. Se crea así una nueva plaza donde no la había (el ya citado *esponjamiento*) y se regenera completamente el espacio a su alrededor con arquitectura moderna “incrustada” en el ambiente histórico.

Actualmente no hay casos de solares de este tipo en Ciutat Vella, pero sí se han encontrado dos áreas en el barrio del Mercat en las que este tipo de vaciados han existido hasta 2010 y que se encuentran en obras en este momento. Se trata del ya visto entorno de la calle Hiedra, al sur del Mercado Central, y otro, muy parecido, en la calle de Zurradores, al norte de la iglesia de Santa Catalina.

Una primera reflexión que surge del estudio de los tipos morfológicos de los solares, considerando su potencial uso como espacios libres de acceso público, lleva a compararlos con las áreas libres ya presentes en el perímetro histórico: las plazas. Se observa, de hecho, que muchas de éstas, sobretodo las de pequeñas dimensiones, se pueden reconducir, bajo el aspecto estrictamente geométrico y espacial, a algunos de los tipos que se han estudiado para los solares, aunque no siempre sean estas plazas el resultado de una operación de descongestionamiento de la trama urbana realizado a través de la supresión de un edificio.

Este paralelismo entre los espacios públicos existentes y los solares corrobora, de algún modo, la idea del estudio que nos ocupa y se convierte en un punto de referencia importante para el alcance de los objetivos prefijados hacia la conversión de los solares en espacios al servicio de la colectividad.

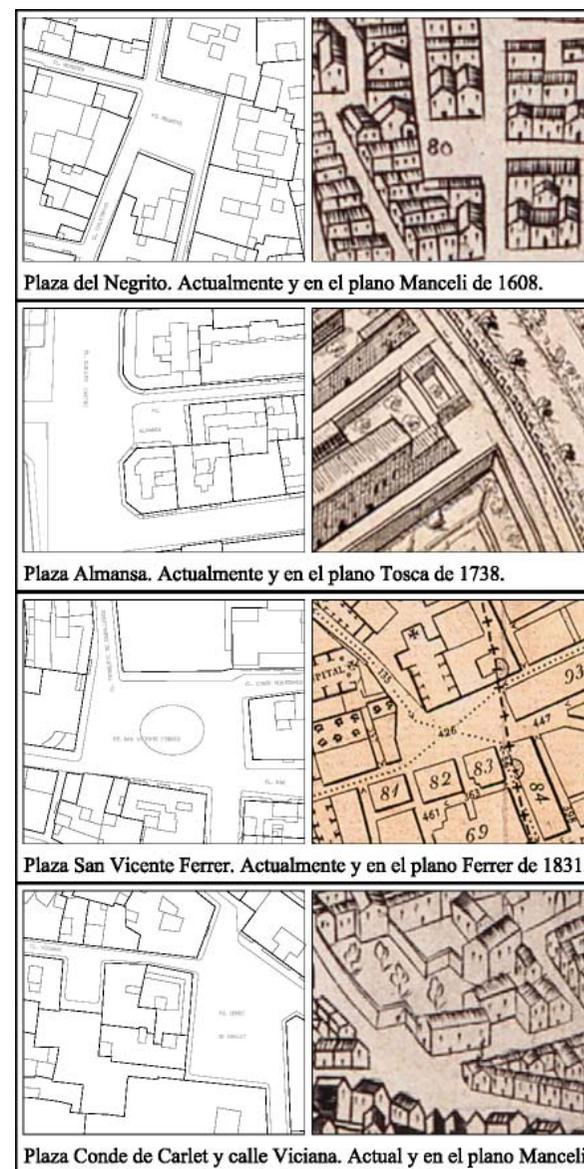
Algunos ejemplos de estas plazas actualmente existentes, excluyendo las más recientes que, como se ha visto, son el resultado de las operaciones de *esponjamiento* (calle Forment, Plaza del Tossal), se encuentran esparcidas en todo el perímetro intramuros ya en el plano de Antonio Manceli de 1608 (las plazas de Sant Bult, del Conde de Carlet, del Conde Buñol), mientras que otras aparecen en el del Padre Vicente Tosca de 1738 y en el de 1831 de Francisco Ferrer y Guillén (plazas de San Vicente Ferrer, de las Escuelas Pías y la de Porchets)¹, resultado de las intervenciones de descongestionamiento impulsadas por la fuerte preocupación higienista de la época de la Ilustración.

Los casos históricos más representativos del tipo de plaza procedente de la desaparición de manzanas enteras son las de la Plaza de la Reina (terminada en 1970) y la del Ayuntamiento (1929).

Por lo que respecta a las características propias de los solares, también se pueden diferenciar estos espacios en tres categorías:

- **Solar y medianeras vacías:** el tipo más común, en el que no hay una característica especial dominante;
- **Arqueológico:** solares que acogen restos arqueológicos considerados de interés (Bien de

¹ Informaciones obtenidas de la comparación de los documentos cartográficos contenidos en el DVD incluido en Llopis Alonso A., Perdígón Fernández L., *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*, UPV, Valencia, 2010.



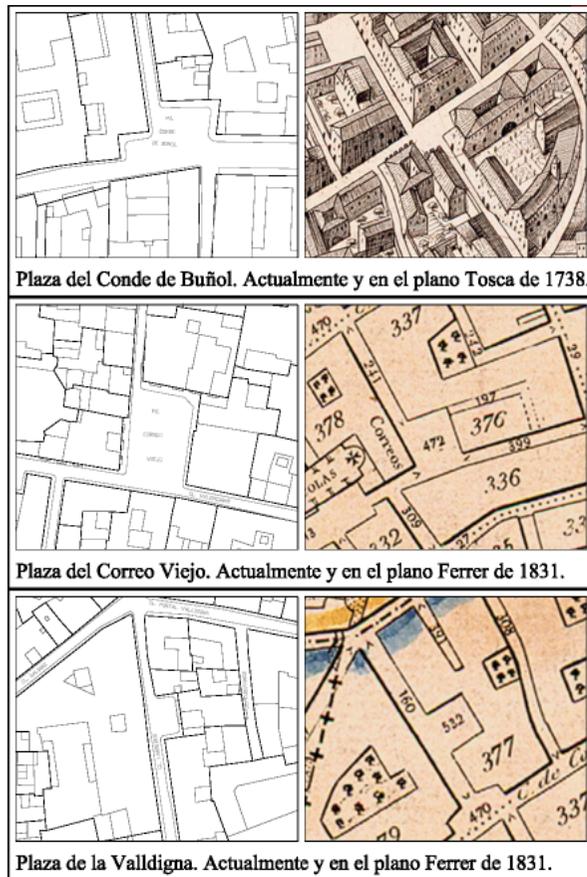


Fig. 97. (Desde la página anterior). Morfología de las plazas históricas de Ciutat Vella. Se observan los mismos tipos geométricos de los solares.

Interés Cultural, BIC o Bien de Relevancia Local, BRL);

- **Arquitectónico/Ambiental:** solares que comparten el espacio urbano con edificios o espacios de cierto valor arquitectónico, artístico o paisajístico.

El solar de la calle Salvador Giner n.14 alberga en su interior las ruinas de un molino islámico catalogado como BRL-EPA (Bien de Relevancia Local - Espacio de Protección Arqueológica)², y el ya citado solar de la calle Corona n.10, aunque no catalogado, en el que se encuentran los restos de las cimentaciones de un edificio donde antiguamente se realizaban labores relacionadas con los tintes, y que por lo tanto pueden ofrecer una perspectiva de uso enfocada a la conservación y a la divulgación cultural de los restos arqueológicos, aunque no constituyan un llamamiento turístico.

Lo mismo se puede decir del conjunto de solares que se abren en la zona de la muralla árabe: las torres y los lienzos de muralla que quedan visibles participan de las potencialidades funcionales del área, constituyendo, quizás, su característica dominante.

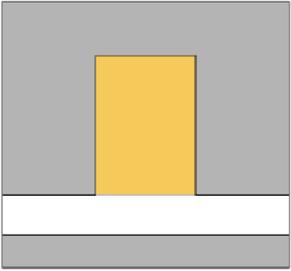
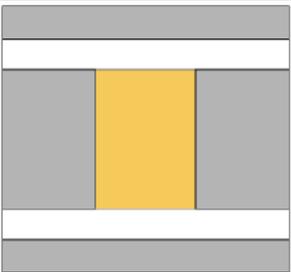
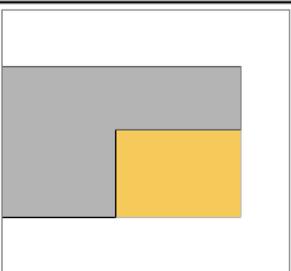
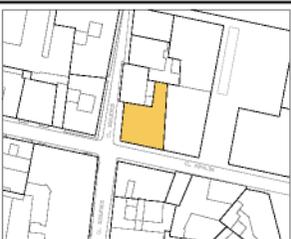
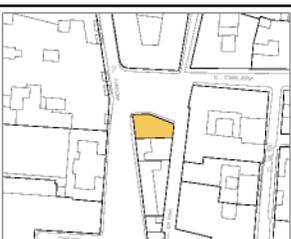
En cuanto al valor Arquitectónico/Ambiental, el solar junto a la Casa del Relojero, a los pies de la torre del Miguelete, por ejemplo, es un espacio que no puede prescindir de la presencia de los monumentos a su alrededor. Y como éste, también la agrupación de solares en la calle Numancia, en frente de la iglesia de Santa Catalina, y la de la calle Botella, a lado de la iglesia de los Santos Juanes.

A la luz de esta catalogación y diferenciación de los tipos de solares tanto geométrica como ambiental, se van definiendo las peculiaridades y especificidades de cada uno de éstos, con lo cual, en fase de proyecto, será más difícil caer en el error que genera la aleatoriedad en muchas intervenciones en centros históricos.

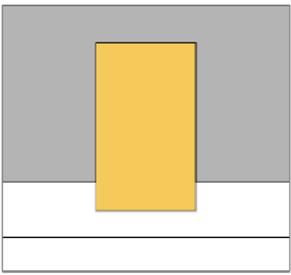
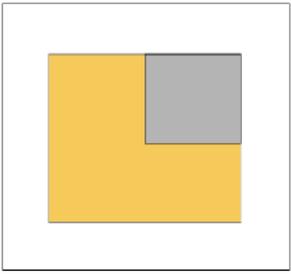
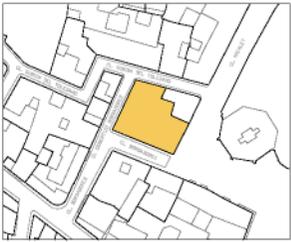
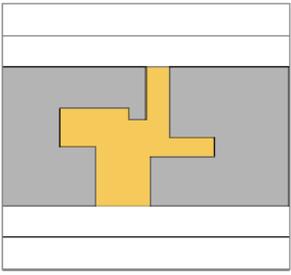
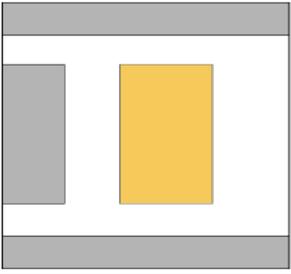
Lo que se pretende, en definitiva, es establecer una conexión entre un espacio geométrico dado, situado en un determinado entorno urbano, y un uso que se considera como útil y necesario por parte de los ciudadanos, últimos destinatarios de las obras de reutilización de los solares como espacios públicos, de modo que se limite al máximo el carácter aleatorio de las intervenciones y se permita que cada operación se manifieste con el máximo grado de utilidad dentro del ambiente urbano.

² Revisión Simplificada del Plan General de Valencia. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Distrito 1 - Ciutat Vella, Ayuntamiento de Valencia, 2010.

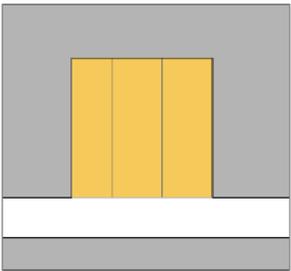
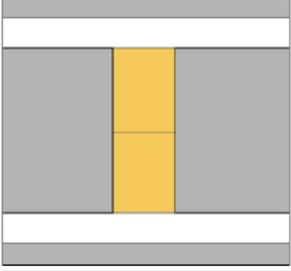
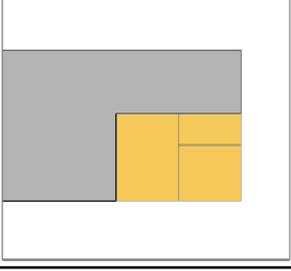
TIPOLOGÍA - SOLARES INDIVIDUALES

| | TIPO | ESQUEMA | DESCRIPCIÓN | EJEMPLOS | | |
|--------|-----------------|---|--|--|---|--|
| A 1 | Entrante |  | <p>Desarrollo perpendicular al frente de fachada.</p> <p>Un solo lado abierto a la calle.</p> |  Calle Samaniego, 24. |  Calle Moret, 3. |  Calle Viana, 10. |
| A 2 | Pasante |  | <p>Desarrollo perpendicular al frente de fachada.</p> <p>Dos lados opuestos abiertos a dos calles diferentes.</p> |  Calle Serranos, 25. |  Calle Pintor Fillol, 9. |  Calle Beneficencia, 18. |
| A 3 | Angular |  | <p>Por supresión del elemento de esquina de una manzana.</p> <p>Dos lados consecutivos no alineados abiertos a dos calles diferentes.</p> |  Calle Ripalda, 10. |  Calle Balmes, 5. |  Calle S. Vicente Martir, 76. |
| A 4 | Cabecera |  | <p>Por supresión del elemento de cabecera de una hilera de edificios.</p> <p>Tres lados consecutivos no alineados abiertos a calles distintas.</p> |  Calle Purísima, 10. |  Calle Santo Tomás, 27. |  Calle Exarchs, 1. |

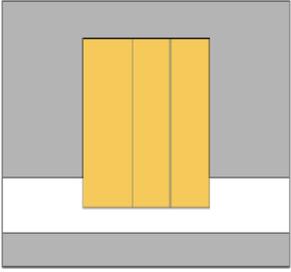
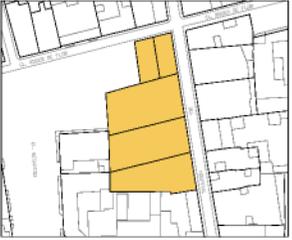
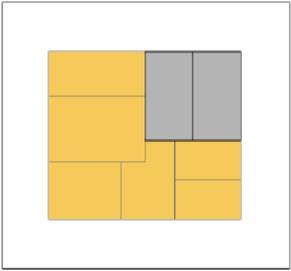
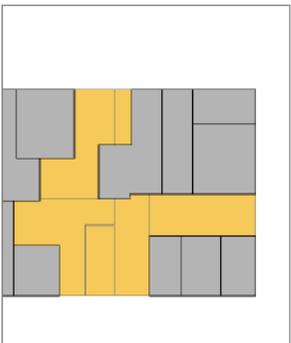
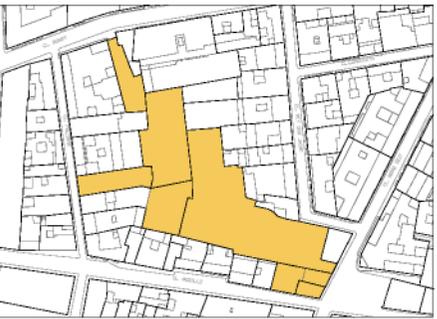
TIPOLOGÍA - SOLARES INDIVIDUALES

| | TIPO | ESQUEMA | DESCRIPCIÓN | EJEMPLOS | | |
|--------|-------------------------|---|---|--|---|--|
| A 5 | Saliente |  | <p>Desarrollo perpendicular al frente de fachada.</p> <p>Dos o tres lados consecutivos no alineados abiertos a la misma calle.</p> |  Calle Corona, 29. |  Calle Guillem de Castro, 93. |  Calle Carniceros, 5. |
| A 6 | Envolvente |  | <p>Aislamiento de un edificio por supresión del elemento edificado a su alrededor.</p> <p>Tres o más lados consecutivos no alineados abiertos a calles distintas.</p> |  Calle Subida del Toledano, 3. | | |
| A 7 | Casos singulares |  | <p>Desarrollo irregular del solar dentro de la manzana.</p> <p>Uno o más lados abiertos a calles distintas.</p> |  Calle Cadirers, 3B. |  Calle Viciana, 8. |  Calle Beneficencia, 15-27. |
| A 8 | Aislado |  | <p>Solar compuesto por una sola parcela exenta.</p> |  Plaza Tavernes de la Valldigna. | | |

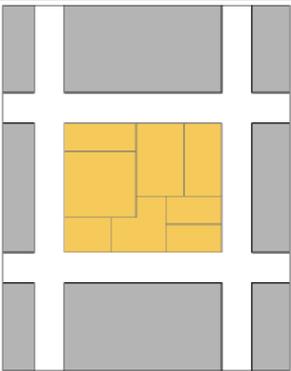
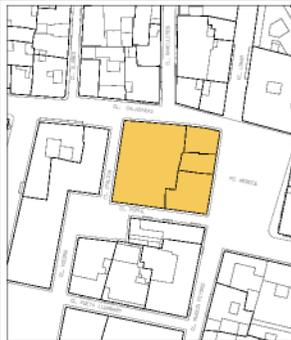
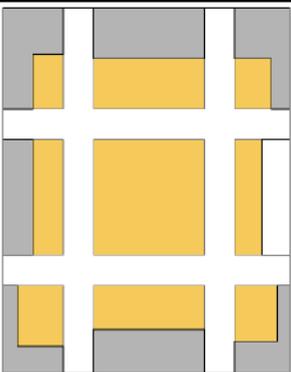
TIPOLOGÍA - AGRUPACIÓN DE SOLARES

| | TIPO | ESQUEMA | DESCRIPCIÓN | EJEMPLOS | | |
|------------|-----------------|---|---|---|---|---|
| B 1 | Entrante |  | <p>Desarrollo perpendicular o paralelo al frente de fachadas.</p> <p>Un solo lado abierto a la calle.</p> |  |  |  |
| B 2 | Pasante |  | <p>Desarrollo perpendicular o paralelo al frente de fachadas.</p> <p>Dos lados opuestos abiertos a dos calles diferentes.</p> |  |  |  |
| B 3 | Angular |  | <p>Por supresión de los elementos de esquina de una manzana.</p> <p>Dos lados consecutivos no alineados abiertos a dos calles diferentes.</p> |  |  |  |
| B 4 | Cabecera |  | <p>Por supresión de los elementos que componen un lado de una manzana.</p> <p>Tres lados consecutivos no alineados abiertos a calles distintas.</p> |  |  |  |

TIPOLOGÍA - AGRUPACIÓN DE SOLARES

| | TIPO | ESQUEMA | DESCRIPCIÓN | EJEMPLOS |
|------------|-------------------------|--|--|--|
| B 5 | Saliente |  | <p>Desarrollo perpendicular o paralelo al frente de fachadas.</p> <p>Dos o tres lados consecutivos no alineados abiertos a la misma calle.</p> |  <p>Calle Guillem de Castro.</p>  <p>Calle del Hospital - Roger de Flor.</p> |
| B 6 | Envolvente |  | <p>Aislamiento de uno o más edificios por supresión de los elementos edificados a su alrededor.</p> <p>Tres o más lados consecutivos no alineados abiertos a calles distintas.</p> |  <p>Calle Alta - San Miguel.</p>  <p>Calle Maldonado - Vinatea.</p>  <p>Calle Huertos - Salvador Giner.</p> |
| B 7 | Casos singulares |  | <p>Desarrollo irregular de los solares dentro de la manzana.</p> <p>Uno o más lados abiertos a calles distintas.</p> |  <p>Calle Monjas - Carda - Botellas - Valeriola.</p>  <p>Calle Moro Zeit - Quart - Palomar - Murillo.</p> |

TIPOLOGÍA - MANZANAS

| | TIPO | ESQUEMA | DESCRIPCIÓN | EJEMPLOS |
|-----|-----------|--|--|---|
| C 1 | Aislada |  | <p>Por supresión de todos los edificios que componen la manzana.</p> <p>Todos los lados abiertos a calles distintas.</p> |  <p>Calle Salvador.</p>  <p>Calle Foyos.</p>  <p>Plaza de la Merced.</p> |
| C 2 | Extendida |  | <p>Por supresión de todos los edificios que componen la manzana central y de los que componen el frente de fachadas a su alrededor, generando solares del tipo "angular" y de "amputación" alrededor de un solar del tipo "manzana aislada".</p> <p>Todos los lados abiertos a calles distintas.</p> |  <p>Calle Hiedra - Mallorquins.</p>  <p>Calle Zurradores - Cobertizo de Santo Tomás.</p> |

9. EL CASO DEL BARRIO DEL CARMEN

Una vez analizados los aspectos demográficos, funcionales y morfológicos en relación con el perímetro de Ciutat Vella, se hace necesario acercarse todavía más a la ciudad enfocando el análisis a los barrios tomados individualmente para comprender mejor sus peculiaridades y sus necesidades y aprovechar mejor las potencialidades funcionales de cada uno de ellos. Mientras el estudio a gran escala resulta indispensable para conocer los aspectos generales del centro histórico, considerado como conjunto unitario, y para individualizar las relaciones entre los barrios en cuanto a usos y usuarios se refiere, la reducción de escala permite entrar en el detalle de las cuestiones urbanísticas, morfológicas y sociales que caracterizan y conforman los barrios.

Para el presente estudio se ha elegido focalizar la atención y concretar el análisis y las propuestas de anteproyecto en el barrio del Carmen. Como se ha destacado en los capítulos anteriores, este barrio resulta ser actualmente uno de los más afectados por las transformaciones urbanísticas y socio-económicas de los últimos 30 años, junto con el de Velluters, pero con la ventaja, respecto a éste, de configurarse como uno de los más representativos y con más personalidad de la ciudad histórica, donde la estratificación urbanística todavía se deja ver y donde la heterogeneidad morfológica debida a su origen periférico, se convierte en un signo distintivo que hace que se diferencie de los otros barrios de Ciutat Vella.

Además de acoger el mayor número de solares de todo el casco histórico (se ha visto que cubren más de un tercio del total de los solares de Ciutat Vella), ofreciendo pues una rica base de trabajo para el estudio que nos ocupa, el barrio del Carmen presenta algunas peculiaridades urbanísticas y funcionales que permiten afrontar la cuestión de la reutilización temporal de los solares bajo diferentes aspectos. Con este fin se procede al estudio del barrio desde la perspectiva histórico-urbanística, primero, y funcional, después, para poder llegar a conocer mejor la situación actual. De gran ayuda será el conocimiento del punto de vista de los ciudadanos, habitantes o visitantes del barrio, de la gente que diariamente vive y usa esos espacios y que por lo tanto, los conoce más en profundidad en aquellos aspectos perceptivos de la cotidianidad que pueden pasar desapercibidos a los ojos del estudioso que a menudo enfoca su mirada hacia temas más genéricos o demasiado técnicos.

9.1. Descripción del barrio: historia y urbanismo.

El barrio del Carmen nace y se desarrolla alrededor del centro de origen romano, englobando progresivamente los núcleos edificados extramuros primero con la muralla árabe (siglo XI) y luego con la cristiana (siglo XIV). Considerando como perímetro geográfico del barrio las calles Quart-Caballeros al sur, la calle Serranos al este, la de Guillén de Castro al oeste y el río Turia al norte, se observa como en éste recaen parte de la ciudad musulmana, delimitada por los restos de la muralla y de las torres en



Fig. 98. Vista àerea del barrio del Carmen.



Fig. 99. Plano virtual de la ciudad en el siglo XV. En el detalle, el área del barrio del Carmen con la Morería y muchos espacios libres entre la el caserío musulmán y la recién construida muralla cristiana.



Fig. 100. El barrio del Carmen en el plano de Antonio Mancini de 1608.



Fig. 101. Detalle de la ilustración de Alfred Guesdon de 1858. Se observan los huertos del Carmen y las primeras industrias en lo que posteriormente será el barrio obrero.

parte escondidas dentro de los edificios y en parte visibles, y de la cristiana, de cuyo recinto amurallado solo quedan visibles dos de las puertas principales: al oeste las Torres de Quart y al norte las de Serranos.

La peculiaridad morfológica del barrio se debe a que originariamente fue periferia urbana: en la zona interior de matriz árabe se desarrolla un tejido densamente edificado surcado por calles intrincadas y estrechas, y en las exteriores, más regulares, en las que las edificaciones y arrabales (Arrabal de Roters, dels Tints, la Morería, el Partit) que se encontraban extramuros, al ser absorbidas por el tejido urbano, han conferido un carácter heterogéneo al barrio.

La mayor claridad del tejido urbano contenido entre las dos murallas es debida también a la presencia en el pasado, y hasta el siglo XIX, de huertos y jardines pertenecientes a particulares, conventos e iglesias, que posteriormente permitieron construir grandes manzanas y calles más amplias.¹ A éste se le añaden las profundas transformaciones que ha sufrido el barrio en épocas recientes. Se destaca, de hecho, cómo en la zona oeste que asoma a la calle Guillén de Castro entre las Torres de Quart y la Beneficencia, la ciudad moderna penetra en la antigua hasta la calle Alta, modificando las manzanas y abriendo nuevas calles.

A incrementar ese “desorden” morfológico intervienen las grandes obras urbanísticas y arquitectónicas en las que ha estado involucrado el barrio desde principios del siglo XX. La primera de todas es la apertura de la Avenida del Oeste que desde el sur pretendía alcanzar el Portal Nou en el norte. Como es sabido, el proyecto nunca se llegó a llevar a cabo, realizándose solo el tramo inferior desde la iglesia de San Agustín a la de los Santos Juanes. Sin embargo, el planeamiento del Plan de Reforma Interior de Goerlich de 1928, tuvo muchas repercusiones también en el Carmen, donde en previsión de la apertura a lo largo del eje de la Avenida del Oeste, se empezaron obras de ensanchamiento de las calles, retranqueo de los edificios y, en consecuencia, de demolición y sustitución del tejido antiguo en el área de proyecto. Emblemático, al respecto, es el caso de los dos edificios construidos en los años Sesenta entre las calles Alta y de Sogueros, alineados con el trazado y “con la altura prevista para la avenida, con el consiguiente desequilibrio con respecto a los edificios vecinos y total alteración de la sección de la calle que era cuadruplicada en su anchura por el alto del edificio”.²

Estos edificios se derribaron a principio de los años noventa y se sustituyeron por unas viviendas de promoción pública que buscaban recuperar las proporciones con el contexto urbano. Sin embargo se trata de nuevos edificios con un espacio público en su interior, que evidentemente se diferencia del resto de la ciudad histórica con la ruptura de la parcelización antigua, de la variedad tipológica y arquitectónica.

Otras intervenciones como la construcción del IVAM, la remodelación de la manzana de la plaza del Centenari de la Ploma, de la calle de los Corredores y las constantes obras puntuales de reconstrucción

¹ Boira i Maiques J.V., *La ciudad de Valencia y su imagen pública*, Departamento de Geografía, Universitat de València, Valencia, 1992, p. 35.

² Taberner Pastor F., “Cambio y continuidad en la configuración de la escena urbana”, en AA. VV., *Historia de la ciudad*, Vol. VI. *Proyecto y complejidad*, CTAV, Ajuntament de València, Valencia, 2010, p. 210.

y los mismos solares, también contribuyen a conferir un aspecto disperso e incompleto al barrio y que generan en muchos casos áreas de contrastes y discrepancias con el ambiente urbano.

Desde el punto de vista morfológico la estratificación urbana ha generado en época actual unos injertos de arquitectura moderna dentro de la ciudad antigua. Mientras en algunos casos ha conllevado simplemente a la sustitución de algunas piezas o ensanchado calles, en otros ha supuesto una modificación radical del tejido preexistente. Esta transformación se hace evidente no solo a través de la comparación del estado actual del barrio con la cartografía histórica, sino también analizando simplemente la edad de los edificios que lo componen, separando los nuevos de los antiguos utilizando como línea divisoria la fecha de 1940.

En el “Plano de antigüedad” de los edificios del Carmen queda ilustrado de manera unívoca el imponente proceso de sustitución y transformación realizado en poco más de 70 años (no hay que olvidar que la riada de 1957 también contribuyó a la desaparición de muchos edificios históricos) y llama la atención el área que se encuentra entre las calles Quart y Corona, hasta la calle Alta y alrededor de la plaza Vicente Iborra. En esta porción del barrio la arquitectura moderna parece fagocitar la ciudad histórica, sustituye casi todas las partes con grandes manzanas, abre nuevas calles, pero no llega a cumplirse del todo: las calles que debían unir la de Quart con Corona se quedan a la espera de ser completadas, convirtiéndose en callejones sin salida.

¿Existe una relación entre estas intervenciones inacabadas y los solares actualmente presentes en el barrio? A juzgar por las alineaciones de los trazados viarios con los vacíos urbanos adyacentes, parecería que sí, y es evidente cómo el proceso de sustitución y de invasión de la ciudad antigua por parte de la moderna, sigue todavía en curso. Basta con observar el “Plano de solares y edificios abandonados” en proximidad a los callejones alrededor de la plaza Vicente Iborra y el de la calle del Dr. Chiarri, a punto de desembocar en la calle Beneficencia, detrás del IVAM.

Las “imperfecciones” urbanísticas producidas por el injerto de la arquitectura moderna en el tejido histórico de la zona sur-oeste del Carmen, junto con la fragmentación laberíntica de la parte oriental de matriz árabe, con la trama geométrica del antiguo barrio obrero entre el IVAM y la calle Alta, el triángulo entre las calles Na Jordana y Salvador Giner, y la zona alrededor de la Plaza del Carmen, conforman por una parte ese carácter heterogéneo y desordenado del barrio, pero por otra le confieren una gran variedad ambiental que hace que cada parte sea reconocible y dotada de personalidad propia (exceptuando algunas áreas, como la de la calle San Miguel), en las que cambian incluso los usuarios y, como se ilustra en el “Plano de usos”, la distribución de las funciones y de los servicios públicos.

9.2. Contenido: la función del barrio dentro de la ciudad.

Ya desde la época islámica el barrio del Carmen gozaba de un fuerte carácter artesanal, siendo el área donde se hallaban los talleres de manufactura de la piel y del cuero, al que se sumó en época cristiana la Morería, lugar de residencia de los árabes que se quedaron en la ciudad después de la



Fig. 102. Uno de los dos edificios construidos en los años sesenta alineados con el trazado de la Avenida del Oeste y derribados a principio de los años noventa.



Fig. 103. Nuevos edificios de vivienda en ambos lados la calle Alta.



Fig. 104. La calle Na Jordana y las casas obreras de finales del siglo XIX.

conquista de Jaume I en 1238. Posteriormente, a partir del siglo XIV, se refuerza el aspecto productivo, al establecerse en el área los gremios (pelaires, soguers, esparters, curtidors, blanquers), al que se le añade numerosas construcciones eclesiásticas. Se multiplican iglesias y conventos, así como otros edificios relacionados tanto con las actividades productivas como con las religiosas. Tras la desamortización de 1836 y posterior derribo de la muralla cristiana en 1865, y llegada de la industrialización, el área se configura nuevamente como barrio obrero y productivo, proliferan los edificios industriales que ocupan los antiguos huertos adyacentes a la muralla y se construyen las primeras viviendas en serie destinadas a la mano de obra.³

Actualmente el Carmen ha perdido sus características cualidades productivas, los gremios y las fábricas, los talleres artesanales, hasta las tiendas del día a día, han desaparecido, así como el carácter de barrio obrero, dejando sitio en primer lugar a la vivienda, adquiriendo pues una dominante función residencial con una gran oferta de actividades recreativas formada por bares, restaurantes y locales nocturnos, convirtiéndose, aunque solo parcialmente, en uno de los centros más activos en la ciudad de frecuentación juvenil.

Desde el punto de vista cultural el barrio del Carmen se presenta como polo de notable interés para la ciudad. Aunque no acoga un elevado número de edificios catalogados como Bien de Interés Cultural (BIC), como sí ocurre en el barrio de la Seu-Xerea, sí se beneficia de la presencia de algunos de los monumentos más importantes y representativos de la ciudad, como las Torres de Quart y de Serranos, en sus extremos, y los restos de la muralla árabe. Además se hallan en este área algunos de los edificios más importantes en cuanto a oferta cultural: la iglesia del Carmen y el conjunto que forma con el Museo (ex convento) del Centro del Carmen, La Beneficencia, Museo Etnográfico y de Prehistoria, el IVAM y la Casa de les Roques.

Sin embargo la frecuentación turística es muy limitada, si se compara por ejemplo con la de los barrios del Mercat y de la Seu-Xerea, sobretudo porque casi todos estos centros culturales se hallan en áreas periféricas del barrio, accesibles desde otras arterias de tráfico rodado y peatonal.

Los equipamientos destinados a la didáctica ocupan mayoritariamente la parte oeste, a lo largo de la calle Guillén de Castro, entre las que destacan los centros de la Universidad Católica, el Colegio Cervantes y el Instituto de Educación J. M. Haro, mientras los sanitarios y de acogida, públicos y privados, se encuentran también en el centro del barrio.

Las actividades comerciales se abren sobre todo en el área sur-occidental del Carmen y se caracterizan, como se ha mencionado, por la frecuentación juvenil y nocturna. Desafortunadamente el mercado cubierto de Mossén Sorell, abierto en el siglo XVIII, aun manteniendo su función comercial, ha perdido su carácter popular de mercado de barrio, alejando, de esta manera, también a cierto tipo de usuarios compuestos sobre todo por personas mayores que diariamente salen para hacer la compra.

También es limitada la presencia de sedes institucionales, actividades terciarias y financieras, por lo que, en este aspecto, se registra una baja frecuentación por parte de trabajadores de este sector.



Fig. 105. Viviendas y comercios en la calle Pintor Zariñena, entre la calle Guillem de Castro y la Plaza Vicente Iborra.

³ Boira i Maiques J.V., *La ciudad de Valencia y su imagen pública*, Departamento de Geografía, Universitat de València, Valencia, 1992, pp. 34-36.

Estos datos son indicativos del tipo de uso que se hace del barrio tanto por parte de turistas y visitantes de otras partes de la ciudad, como de los propios habitantes, y de cómo existen algunas diferencias considerables del uso de zona a zona dentro del área y según las horas del día. De hecho, mientras durante las horas de luz el barrio mantiene cierta índole popular en el que se desarrollan las actividades diarias típicas de un núcleo habitado con los valores añadidos propios de un centro histórico (ausencia de tráfico rodado, de ruido, de flujos turísticos masivos) debido principalmente a su carácter residencial, en las horas vespertinas y nocturnas, sobre todo durante el fin de semana, algunas zonas cambian considerablemente: elevada concurrencia juvenil, incremento del tráfico peatonal y del ruido.

Esta “doble personalidad” producida por el solapamiento de actividades y la estratificación funcional también se deberá tener en cuenta a la hora de planificar y ubicar nuevos espacios libres públicos dentro del barrio para permitir su correcto uso y garantizar cierto grado de utilidad.

9.3. Puntos clave: solares y espacio público.

El 35% de los solares que se encuentran dentro del perímetro del barrio del Carmen, lo colocan, como se ha visto, en el primer puesto entre los más afectados por el fenómeno de los vacíos urbanos y por lo tanto por el de la sustitución del tejido urbano antiguo. Un primer puesto que aunque difiere poco numéricamente del 34% constituido por los 91 solares de Velluters, supone un agujero del 7,6% de la superficie edificable total del barrio, tal como se ha descrito en la Tabla 2.

En los 94 solares presentes actualmente en el Carmen, entran aproximadamente todos los tipos listados en el estudio tipológico del capítulo anterior, ofreciendo, de esta manera, una notable variedad geométrica y dimensional de solares que será útil en una posible fase de proyecto, cuando sea necesario asignar una nueva función a un determinado solar.

Los espacios libres de uso público situados dentro del perímetro del Carmen, presentan características morfológicas y tipológicas diferentes. De todos modos es posible reconocer y dividir estos espacios entre plazas acondicionadas con mobiliario que favorecen las actividades estáticas, de descanso y relax, las calles peatonales, de tránsito, los parques infantiles, jardines o zonas arboladas y otras áreas que no se identifican con ninguno de los tipos anteriormente descritos y que por lo tanto se configuran como “espacios residuales”, en los que no es posible desarrollar ninguna actividad. Sin embargo “los tejidos históricos se caracterizan por una amplia red de intersticios, algunos de ellos de muy reducidas dimensiones, que si bien no polarizan las funciones recreativas y medioambientales de los grandes espacios municipales, sí son imprescindibles por sus funciones de organización y articulación urbanística, por su papel ecológico y por la socialidad que animan y soportan”.⁴

⁴ García García A., “Utopía y realidad en el microcosmos de los espacios públicos de los conjuntos históricos. Estructura espacial, usos y dimensiones simbólicas”, en AA. VV., *Espacio público, ciudad y conjuntos históricos*, PH Cuadernos, Junta de Andalucía, Sevilla, 2008, p. 58.



Fig. 106. Fachada del Centro cultural “La Beneficencia” en la calle Corona.



Fig. 107. La plaza entre las calles Raga y Morella, un espacio vacío difícil de aprovechar para el uso público.



Fig. 108. La plaza de Tavernes de la Valldigna, una de las áreas más conflictivas de Ciutat Vella desde el punto de vista urbanístico.

Algunas de estas últimas áreas se utilizan actualmente como aparcamiento, aunque no estén acondicionadas para tal uso. Es este el caso de la ya citada Plaza de Tavernes de la Valldigna y de la zona adyacente situada entre las calles San Miguel, Alta y Corona. Otro espacio de este tipo es el de la plaza del Músico López Chavarri donde un solar exento no vallado, de libre acceso, ha sido recubierto de tierra dejando un espacio vacío inutilizado e inutilizable en el centro de un área de ocio y comercios.

Algunos de los espacios públicos del Carmen proceden de las operaciones de *esponjamiento* realizadas en estos últimos años. Es el caso de la anteriormente citada plaza del Músico López Chavarri y de la de Tavernes de la Valldigna, del cruce de la calle Alta con la de Santo Tomás, de la calle Forment y de la plaza del Autor. Muy parecidas a estas plazas son aquellas otras que también responden a una lógica de descongestión del tejido antiguo, que simplemente dejan “respirar” el caserío antiguo y que sin embargo no alcanzan el *status* de lugar público en cuanto no reúnen los requisitos para el estacionamiento y para el disfrute de los ciudadanos (como los espacios que se abren en la calle Cabrito y entre las de Raga y Morella). Generalmente estos lugares se quedan vacíos, aunque hay casos en los que se utilizan como aparcamientos o para alojar la terraza de algún bar cercano.

Por lo que respecta a las terrazas de los bares, se ha observado que en muchos casos éstas ocupan porciones a veces amplias de la plaza en la que se encuentran, revitalizando el área por una parte y fomentando el uso solo de cierto tipo de usuario, por otra.

Otro tipo de espacio público con características peculiares son aquellas áreas que se han abierto dentro de una manzana de edificios de vivienda nuevos, como los de la plaza Jesús Maroto i Gonzale y de la manzana en la calle Baja a la altura de la plaza del Árbol (plaza del Centenari de la Ploma) o el patio público de la calle de los Corredores.

Las escasas áreas verdes presentes en el barrio son en realidad plazas arboladas con setos como separadores de espacios (plaza del Carmen, plaza Vicente Iborra o la ya citada plaza Jesús Maroto y Gonzale y las alameditas de la calle Guillén de Castro) y el único espacio libre con las potencialidades para convertirse en jardín es el presenciado por el gran magnolio en la calle Raga, el cual actualmente se configura más como un patio que como un jardín, siendo, además, de difícil acceso público. La única gran área verde de la que puede gozar el barrio es el cercano parque del río Turia y los jardines históricos del tramo de la calle Blanquerías entre el Portal Nou y las Torres de Serranos.

Las plazas acondicionadas son en su mayoría de pequeñas dimensiones y proceden en algunos casos de las operaciones de *esponjamiento*. Las más grandes, aunque con considerables diferencias de uso y frecuentación, son las plazas del Carmen, del Tossal y de la Santa Cruz, o las cercanas plazas de Manises, de los Fueros y de la Virgen, al este.

A parte de la calle Museo-Plaza del Carmen, de la red viaria de origen árabe entre las calles Caballeros y del Portal de la Valldigna y la Plaza del Músico López Chavarri, no se han encontrado calles exclusivamente peatonales, exceptuando tramos muy cortos que unen calles de más tráfico. Sin embargo, debido a la presencia en su mayoría de calles estrechas en el barrio, excepto las de la zona suroeste, el tránsito de coches es muy limitado, de modo que el paso peatonal es fluido en cualquier hora del día.



Fig. 109. La plaza del Dr. López Chavarri, otro solar y espacio libre inutilizado.

9.4. El papel de los ciudadanos y su punto de vista: la encuesta en el Carmen.

Desde la Recomendación de Nairobi de 1975 adoptada por la UNESCO relativa a los conjuntos históricos y su función en la vida contemporánea, se habla de la necesidad de preservar los espacios urbanos antiguos sin separarlos de los aspectos socio-culturales estrictamente relacionados con el lugar. También, desde 1998, la UNESCO realiza, paralelamente a la lista de bienes físicos patrimonio de la humanidad, una lista de patrimonio oral e inmaterial. Estos bienes intangibles también contribuyen a representar la identidad de una comunidad y se considera se deben preservar conjuntamente los lugares en los que se manifiestan. Se establece de esta manera una conexión entre el espacio físico, compuesto por calles, edificios, jardines y monumentos, y las personas, vehículo de esos valores intangibles que conforman el carácter y la unicidad de un determinado lugar en los que el espacio público juega un papel fundamental. A este respecto la Declaración de Burgos de 2001 sobre Derechos del Espacio Público subraya este vínculo de la ciudad y de los ciudadanos con el espacio urbano libre reconociendo a éste ciertos valores y derechos que contribuyen a la definición de la identidad cultural de la ciudad y de los habitantes.⁵

Así pues en el ambiente urbano histórico nos encontramos con tres elementos que, cada uno en su medida, conforman el aspecto y la personalidad de una ciudad: los edificios, el espacio público y los ciudadanos. A través de estos tres componentes se desarrollan una serie de actividades estrictamente relacionadas con el lugar que son la manifestación activa de la vida dentro de la ciudad.

Los programas de rehabilitación y conservación de los centros históricos deberían prever, conjuntamente a las intervenciones en ámbito arquitectónico y urbanístico, también la conservación y mantenimiento del tejido social antiguo. Esto supone conservar y mantener las actividades comerciales y productivas preexistentes, como talleres y pequeños comercios, habitantes originarios y lugares de encuentro, centro de la vida colectiva.

El presente estudio propone ofrecerse como instrumento para favorecer la permanencia del tejido social antiguo y tradicional, por lo menos en lo relacionado con los espacios de encuentro y de desarrollo de las actividades típicas de un centro histórico, lugar donde es posible encontrar a gente conocida del barrio, pararse para hablar con ellas o pasear. Un lugar, en definitiva, en el que el ritmo de la ciudad ralentiza y se configura como valor añadido irrenunciable de los edificios y calles que lo componen.

Estas temáticas se incluyen en la necesidad, ya contemplada por los organismos públicos de gobierno y de gestión del territorio, de mantener o fomentar la frecuencia de uso y la vida en el centro histórico en cuanto barrio residencial habitado no separado del resto de la ciudad, sino complementario a éste. De hecho un casco antiguo no puede ser tan solo centro de ocio, comercio, actividades terciarias y turísticas, sino también ciudad, lugar en el que residen unos ciudadanos que por elección o por necesidad habitan el centro histórico y tienen el derecho a vivirlo como si fuera un barrio cualquiera de la ciudad, evidentemente con las ventajas que le dan esos valores añadidos, en cuanto a calidad de

⁵ Conti A., "El espacio público como lugar y su importancia en las teorías sobre patrimonio", en AA. VV., *Espacio público, ciudad y conjuntos históricos*, PH Cuadernos, Junta de Andalucía, Sevilla, 2008, pp. 18-29.



Fig. 110. Pequeño espacio verde en la Plaza del Carmen.



Fig. 111. Plaza en la calle Santo Tomás, resultado de una operación de esponjamiento.



Fig. 112. El área de juego en la plaza del Centenari de la Ploma, inutilizada porque las instalaciones no se consideran seguras para los niños.

vida, relacionados a la escala urbana reducida. No ocurre esto en la Ciutat Vella de Valencia, más bien al contrario, la dirección actual es la de configurarse más bien como un barrio céntrico que como un centro histórico: tendencia a la gentrificación, con la consecuente sustitución del tejido social antiguo con población de alto poder adquisitivo, sobre todo en aquellas zonas edificadas con inmuebles de alta calidad, exceso de actividades terciarias, exceso de actividades recreativas y consecuente contaminación acústica y ambiental, exceso de actividades dedicadas al turista y gradual pérdida de autenticidad del lugar (un ejemplo extremo de lo que conlleva esa actitud lo ofrece la ciudad-museo de Venecia), exceso de actividades comerciales pertenecientes a grupos multinacionales y a grandes franquicias que contribuyen a la despersonalización del ambiente histórico (se pueden encontrar iguales en muchas otras ciudades europeas, pareciéndose todas entre sí y perdiendo el carácter que las distingue) con la consecuente pérdida de las pequeñas y medianas actividades de barrio que desde siempre han sido parte integrante de los centros históricos.

Evidentemente esto responde al avance del progreso y del proceso de transformación y “actualización” y evolución de las ciudades, aunque se le podría objetar cierta falta de control. De todas formas, al ir desapareciendo ciertas actividades y ciertas capas de población, se ha perdido también una parte de esa vida cotidiana de barrio, de ese tráfico de gente que lo habita y lo frecuenta, que lo usa como si fuera una extensión de su propia casa, que utiliza y llena los espacios y los servicios públicos presentes, las personas que viven y trabajan en el barrio y en el que desarrollan todas sus actividades a lo largo del día. Sintetizando, se puede decir que se ha perdido en buena medida la dimensión humana de la ciudad histórica, donde la calle se ha convertido exclusivamente en lugar de paso en vez de lugar de encuentro.

Si esto puede referirse sin reservas a barrios como el de Universitat-San Francesc o de la Seu-Xerea y, en cierta medida, también a los del Mercat y de Velluters, en el Carmen se sigue manteniendo de alguna manera ese carácter de barrio, esa dimensión urbana reducida, tal como se ha indicado en los párrafos anteriores en relación a los aspectos urbanísticos y morfológicos del área.

Emerge, a la luz de lo comentado anteriormente, el valor de la permanencia poblacional dentro de un centro histórico y de su aportación en términos de calidad del ambiente urbano. Pero ¿cual es la relación entre la permanencia de los ciudadanos y la conservación de un centro histórico? A través de la conservación de los edificios ¿se favorece la permanencia del carácter urbano, de los valores sociales, de los ciudadanos? Probablemente no es ésta una condición suficiente, pero sí es necesaria. Conservar un centro histórico en todas sus partes es útil porque combate la pérdida de personalidad y refuerza el sentido de identidad y de pertenencia de los ciudadanos a un lugar. La conservación de un casco antiguo no está ligada exclusivamente a valores estéticos, sino a una labor de mantenimiento y a veces de recuperación, dentro de lo posible, de todo lo que ocurre dentro y entre los edificios que lo componen y a una dinamización funcional que lo lleve a ser parte integrante y útil al resto de la ciudad.

Por esta razón, así como no se puede rescindir un edificio de su entorno, no es posible separar la población que vive y se identifica con ese centro histórico de su lugar de pertenencia. Y por esta razón los habitantes resultan ser el elemento clave para la interpretación de las necesidades del barrio a la hora



Fig. 113. La calle peatonal del Museu, a lado de la Plaza del Carmen.

de transformarlo, rehabilitarlo y equiparlo.

Ya se ha citado al principio de este trabajo la considerable participación que han demostrado los ciudadanos del Carmen en todo lo relacionado con las intervenciones en su barrio en los últimos 20 años, lo cual demuestra el interés por ciertas cuestiones y la capacidad de influir en las decisiones de las administraciones, o cuanto menos de intentarlo.⁶

Se considera necesario, antes de avanzar cualquier tipo de propuesta de proyecto, conocer el punto de vista de los habitantes del barrio del Carmen para poder enfocar y definir mejor los posibles nuevos usos de los solares como espacio público. Con esta finalidad se ha realizado una encuesta a los ciudadanos para conocer:

- Cómo se percibe la imagen del barrio actualmente;
- Cómo se perciben los solares dentro del barrio;
- Cómo utilizarían los ciudadanos un solar;
- Cómo se percibe el valor de las preexistencias y su desaparición;
- Cuales son las necesidades del barrio en cuanto a espacio público;
- Cuales son las necesidades de los ciudadanos en cuanto a actividades a desarrollar en el barrio.

La herramienta utilizada para recoger la información que ha servido de base al estudio, ha sido un cuestionario diseñado específicamente para la investigación, siguiendo las indicaciones y ayudas proporcionadas por la Prof.^a María José Viñals Blasco del Dpto. de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría de la Universidad Politécnica de Valencia. El cuestionario consta de 13 preguntas (12 de respuesta cerrada con la posibilidad, en algunos casos, de añadir contenidos por parte del encuestado, y una de respuesta abierta) desarrolladas como se expone a continuación.



Fig. 114. El patio de los nuevos edificios construidos en la década pasada en la calle Alta, convertido en espacio público ajardinado.



Fig. 115. La plaza del Árbol ocupada por la terraza de un bar.

⁶ Montesinos i Martínez J., “Ciudad, patrimonio y ciudadanía”, en *Ingeniería y Territorio*, nº. 75, CICCIP, Barcelona, 2006, pp. 96-103.

ENCUESTA SOBRE SOLARES A LOS CIUDADANOS DEL BARRIO DEL CARMEN

Día de la semana
Hora

Edad
Género

Nivel de estudios

1. Usted en el barrio del Carmen:

- Vive
- Trabaja
- Está de visita. Lugar de residencia.....

2. ¿Cuántos años lleva Usted viviendo /trabajando en este barrio?

- Menos de 5
- Entre 5 y 10
- Entre 10 y 20
- Entre 20 y 50
- Más de 50

3. ¿Con qué frecuencia visita el barrio (al año)?

- Es la primera vez
- De 2 a 5 veces
- De 5 a 20 veces
- Más de 20 veces
- Todos los días

4. ¿Cómo percibe la imagen de la ciudad y del barrio actualmente?

- Muy buena - *está limpia, ordenada, cuidada, no falta nada, es segura.*
- En general, buena - *mejorable en algunos aspectos (.....).*
- Ha sufrido una pérdida de personalidad - *desde el punto de vista social, histórico, artístico...*
- Abandonada - *no está cuidada, ni limpia, faltan cosas, abundan espacios residuales inutilizados, es insegura y necesita rehabilitación.*
- Caótica - *está muy desordenada, mal organizada, faltan servicios, abundan espacios mal aprovechados.*
- Con muchas discrepancias - *a nivel social, urbanístico y arquitectónico (diferencias entre tipo de población, tipo de actividad, entre estado de edificios, de calles, de barrios).*
-

5. ¿Cómo utilizaría Usted un solar en el barrio? (respuesta múltiple)

- Espacio público/verde
- Aparcamiento

- No lo utilizaría, lo dejaría tal y como está
- Espacio recreativo/lúdico
- Deportivo
- Espacio cultural/educativo
- Servicios públicos
-

6. ¿Tiene Usted memoria de lo que había antes en lugar de algunos de los solares o de algunos de los nuevos edificios actualmente presentes en este barrio?

- Sí
- No

7. ¿Echa en falta algún edificio, comercio o actividad que había antes en lugar del solar?

- Sí **¿Cuál?**
- No

8. ¿Qué palabra define mejor la práctica actual de derribar antiguos edificios, generar solares y volver a construir en ellos, dentro del centro histórico?

- Conservación - *el tejido urbano se mantiene tal como era, sin modificación alguna.*
- Rehabilitación - *el tejido urbano antiguo se recupera modificando solo algunos aspectos para adaptarlo a las necesidades de uso actuales.*
- Transformación - *el tejido urbano antiguo se modifica en todos sus aspectos.*
- Reconstrucción - *se vuelve a construir en el lugar donde antes había otro edificio desaparecido.*
- Sustitución - *se cambia un elemento urbano antiguo por otro moderno.*
- Destrucción - *se pierden definitivamente el tejido y el ambiente urbano originarios.*
-

9. Esto supone:

- Una mejora en la calidad del ambiente urbano
- Un empeoramiento de la calidad del ambiente urbano
- Ningún cambio en la calidad del ambiente urbano

10. ¿Usted cree que en el barrio hay carencia de espacio público?

- Sí
- No

11. ¿Qué tipo de espacio público echa en falta en el barrio? (respuesta múltiple)

- Áreas verdes - jardines
- Plazas
- Calles peatonales
- Zonas de descanso
- Zonas deportivas - canchas de basket, fútbol, ...
- Parques infantiles
-

12. ¿Qué tipo de actividad echa en falta de poder desarrollar en su barrio? (resp. múltiple)

- Lúdicas:
 - Descanso y relax - *en bancos, jardines, tomar el sol, ver a la gente pasar, etc.*
 - Pasear - *en calles peatonales, en plazas, etc.*
 - Reunirse con amigos, con el vecindario.
 - Juegos para niños - parques infantiles.
 - Ocio - *ir de tiendas, de bares, salir a cenar, etc.*
- Deportivas: *carril bici, canchas de basket, de fútbol, de petanca, rocódromo, etc.*
- Interpretativas:
 - Del patrimonio - *áreas arqueológicas o de interés histórico/artístico.*
 - Culturales - *exposiciones, conciertos, teatro, cine de verano, arte urbano, etc.*

13. Alguna sugerencia, recomendación, opinión.

.....

La población objeto de estudio ha sido la que se ha encontrado por las calles recayentes dentro del perímetro del barrio a través de un procedimiento de selección de la muestra aleatorio, independientemente de si el encuestado era habitante, trabajador o visitante del barrio e independientemente de su edad, sexo y procedencia. El muestreo ha sido realizado en diferentes días de la semana y en diferentes horas del día, obteniendo una muestra de 160 encuestas en total.

Antes de adentrarse en el análisis de los resultados, resulta conveniente recapitular algunos datos demográficos relativos al barrio del Carmen, interesantes para comprender las proporciones con los datos de las muestras obtenidas.

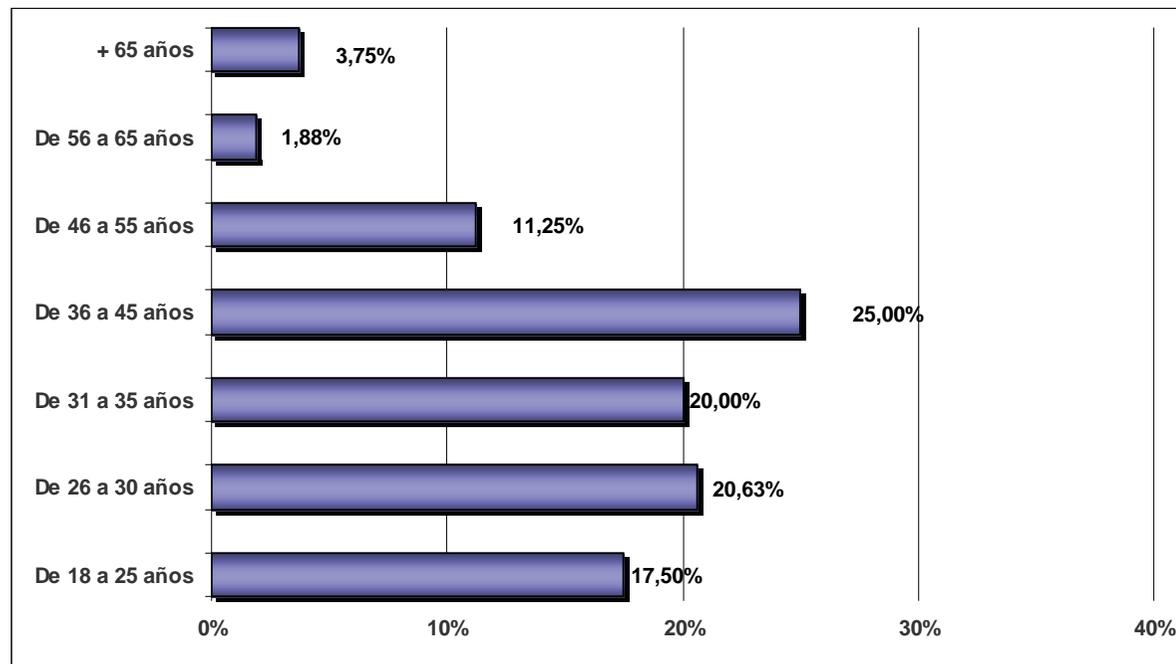
- Número de habitantes: 6.258;
- De los cuales: 3010 hombres (48%) y 3248 mujeres (52%);
- Edad media: 43-44 años;

- Población mayor de 64 años: 20-22%;
- Población extranjera: 12-14%.⁷

A continuación se exponen los mismos datos listados arriba con respecto al muestreo realizado, bastante cercanos a la situación demográfica real, considerando las dificultades encontradas para entrevistar a la población mayor de edad, y los gráficos resultantes de las respuestas del cuestionario.

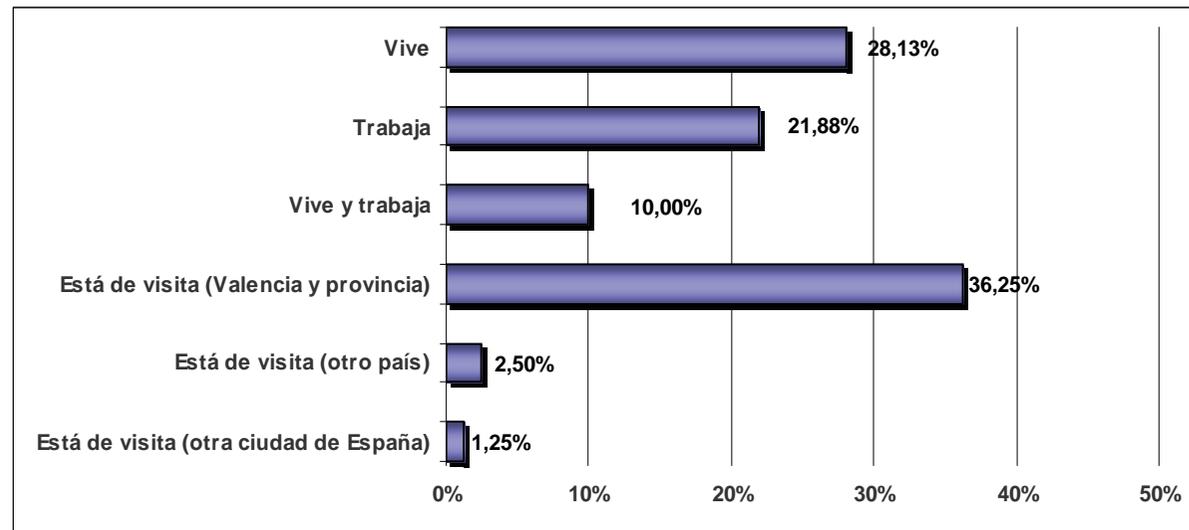
- Número de encuestados: 160 (2,5% de los habitantes);
- De los cuales: 72 hombres (45%) y 88 mujeres (55%);
- Edad media: 35-36 años;
- Población mayor de 64 años: 4%;
- Población extranjera: 4%.

Edad de los encuestados.

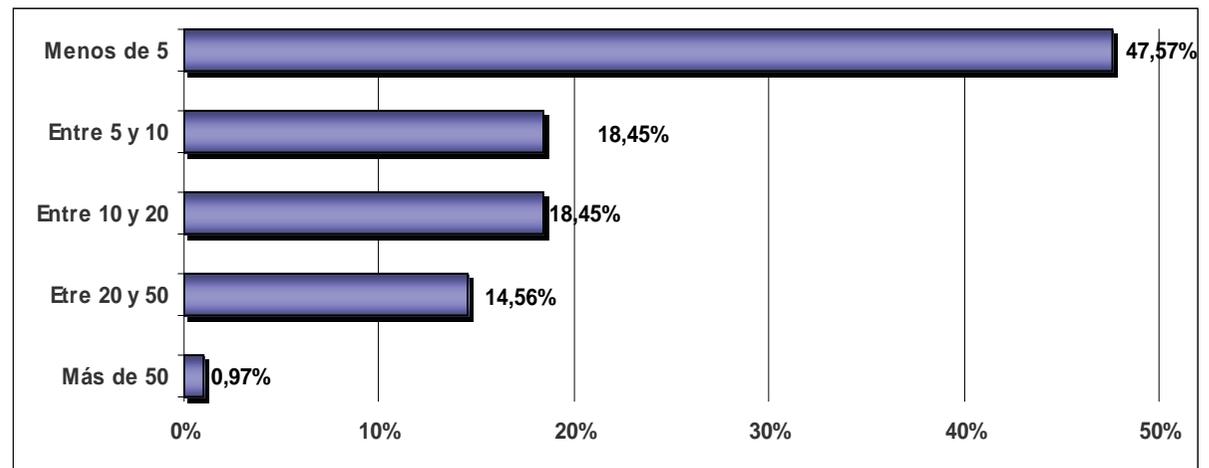


⁷ Dades Estadístiques de la Ciutat de Valencia. Oficina d'Estadística-Oficina d'Estudis. Servici d'Informació al Ciutadà. Ayuntamiento de Valencia, 2011.

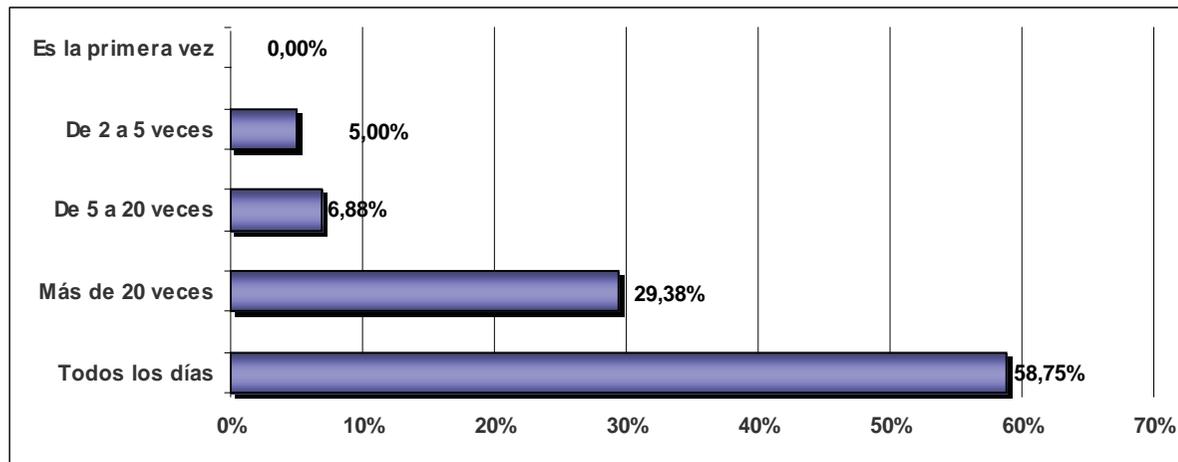
1. Usted en el barrio del Carmen:



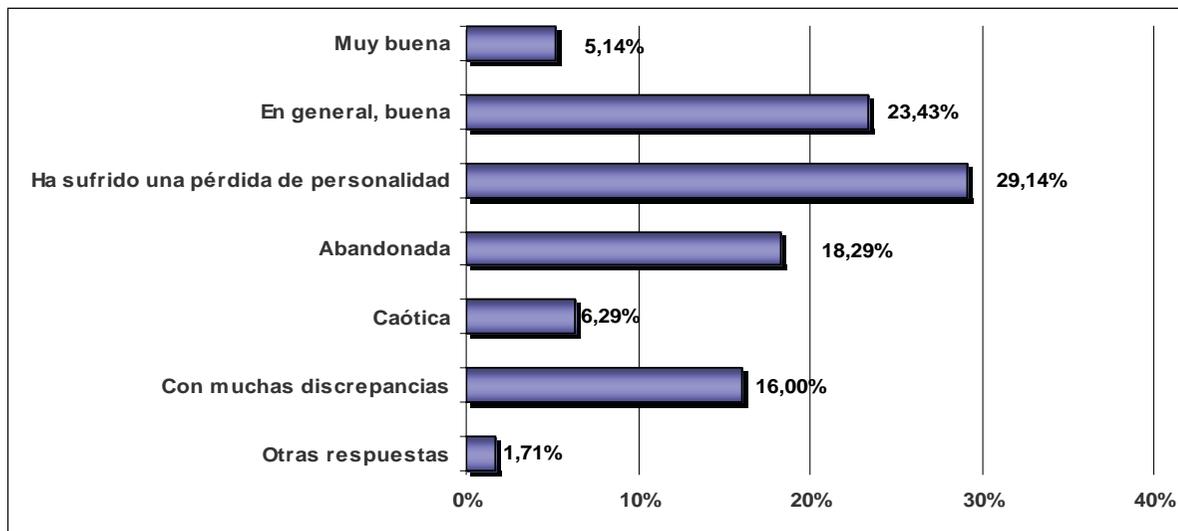
2. ¿Cuántos años lleva Usted viviendo /trabajando en este barrio?



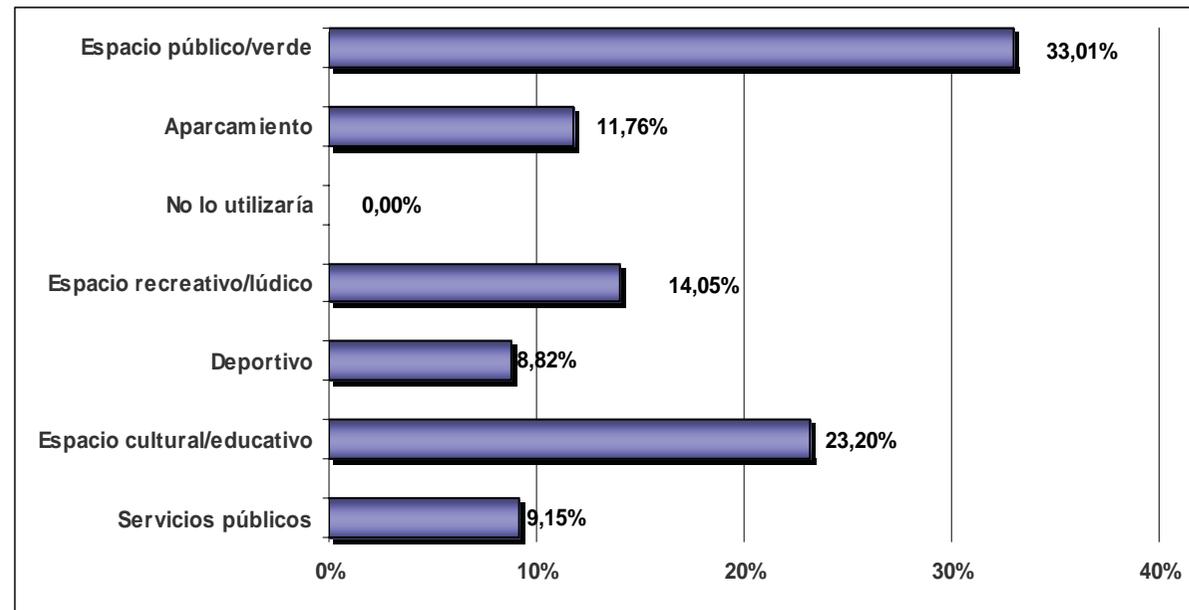
3. ¿Con qué frecuencia visita el barrio (al año)?



4. ¿Cómo percibe la imagen de la ciudad y del barrio actualmente?



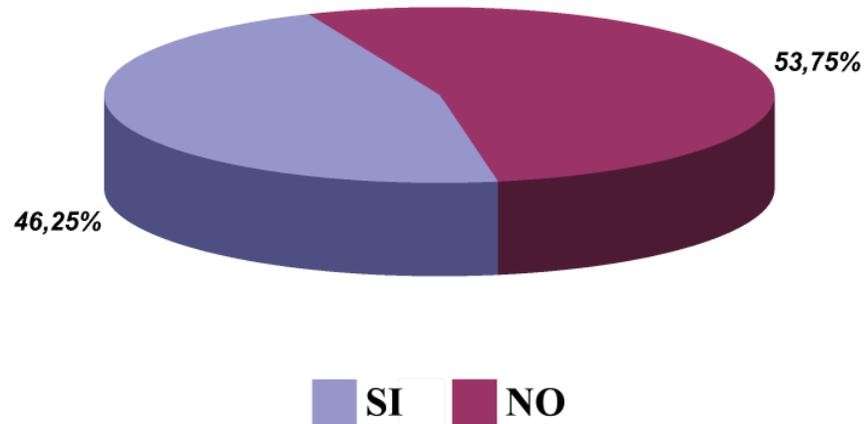
5. ¿Cómo utilizaría Usted un solar en el barrio?



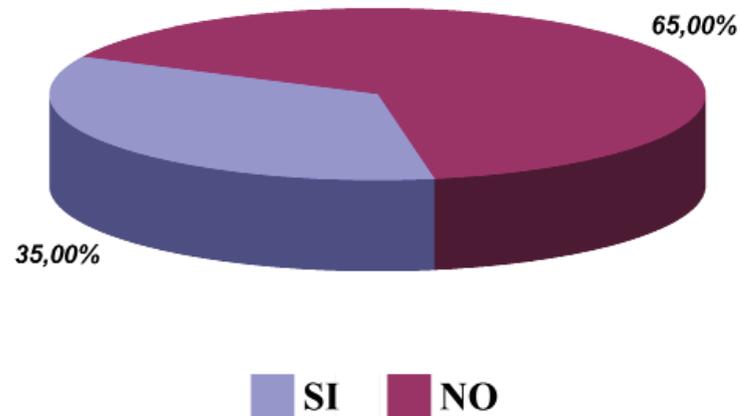
Otras respuestas sugeridas:

- Puesta en valor de los restos arqueológicos;
- Mercado;
- Parque infantil;
- Huertos urbanos;
- Conciertos de pequeña entidad.

6. ¿Tiene Usted memoria de lo que había antes en lugar de algunos de los solares o de algunos de los nuevos edificios actualmente presentes en este barrio?



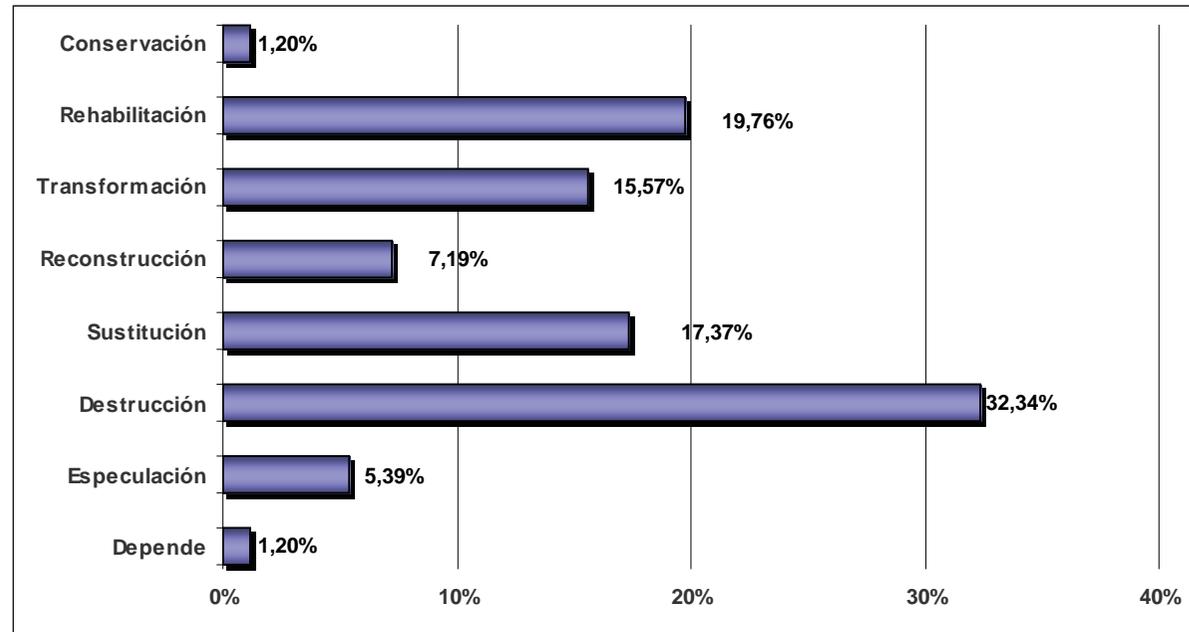
7. ¿Echa en falta algún edificio, comercio o actividad que había antes en lugar del solar?



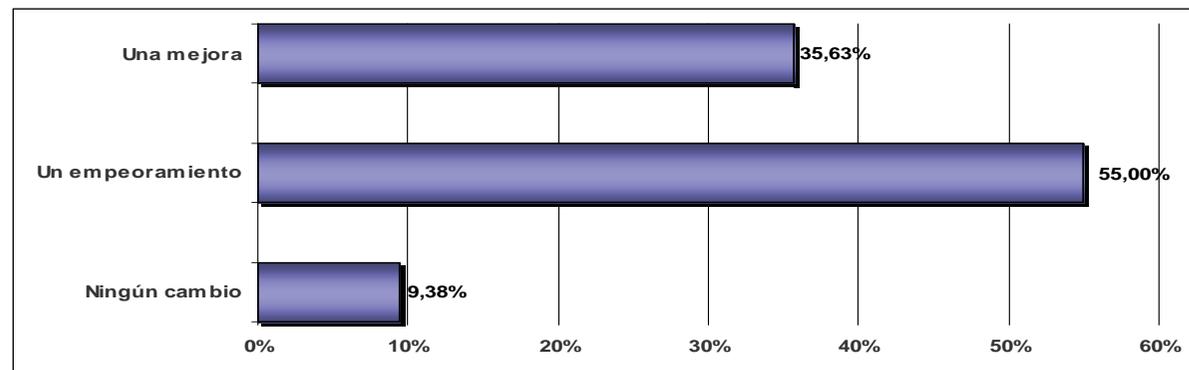
¿Cuál?

Barraca, antiguos comercios y talleres de barrio, bares de música, fábricas, cine-teatro, gimnasio, edificios históricos, vivienda familiar, turronería, molino.

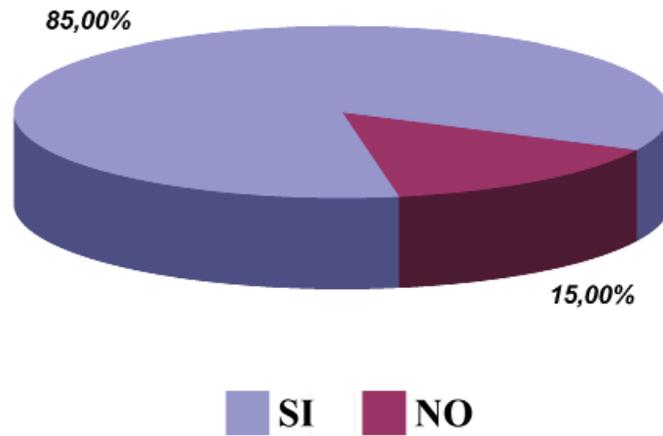
8. ¿Qué palabra define mejor la práctica actual de derribar antiguos edificios, generar solares y volver a construir en ellos, dentro del centro histórico?



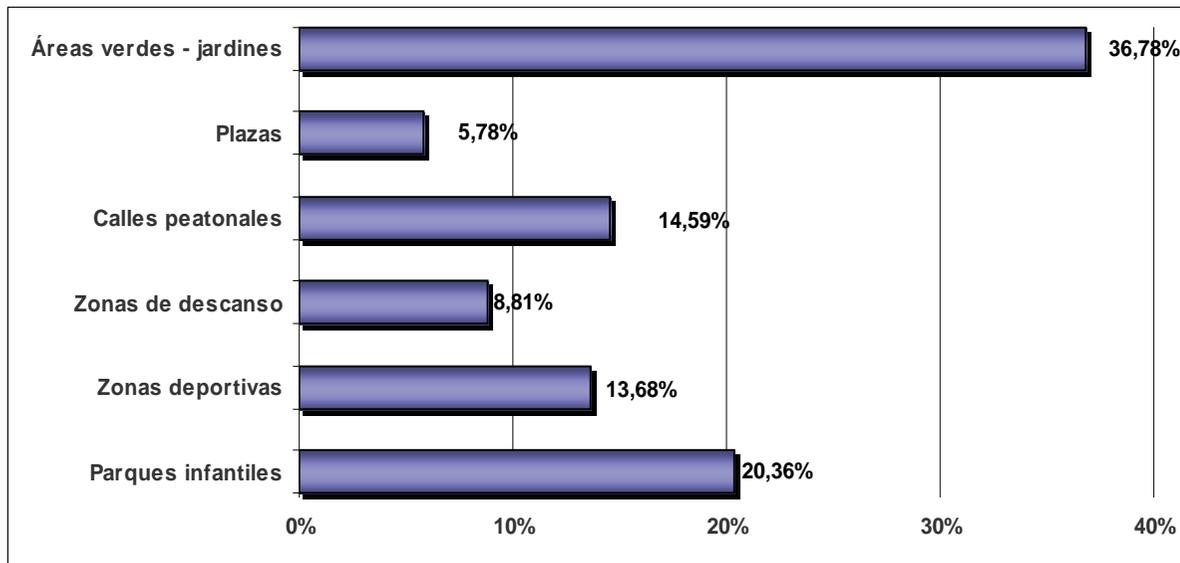
9. Esto supone:



10. ¿Usted cree que en el barrio hay carencia de espacio público?



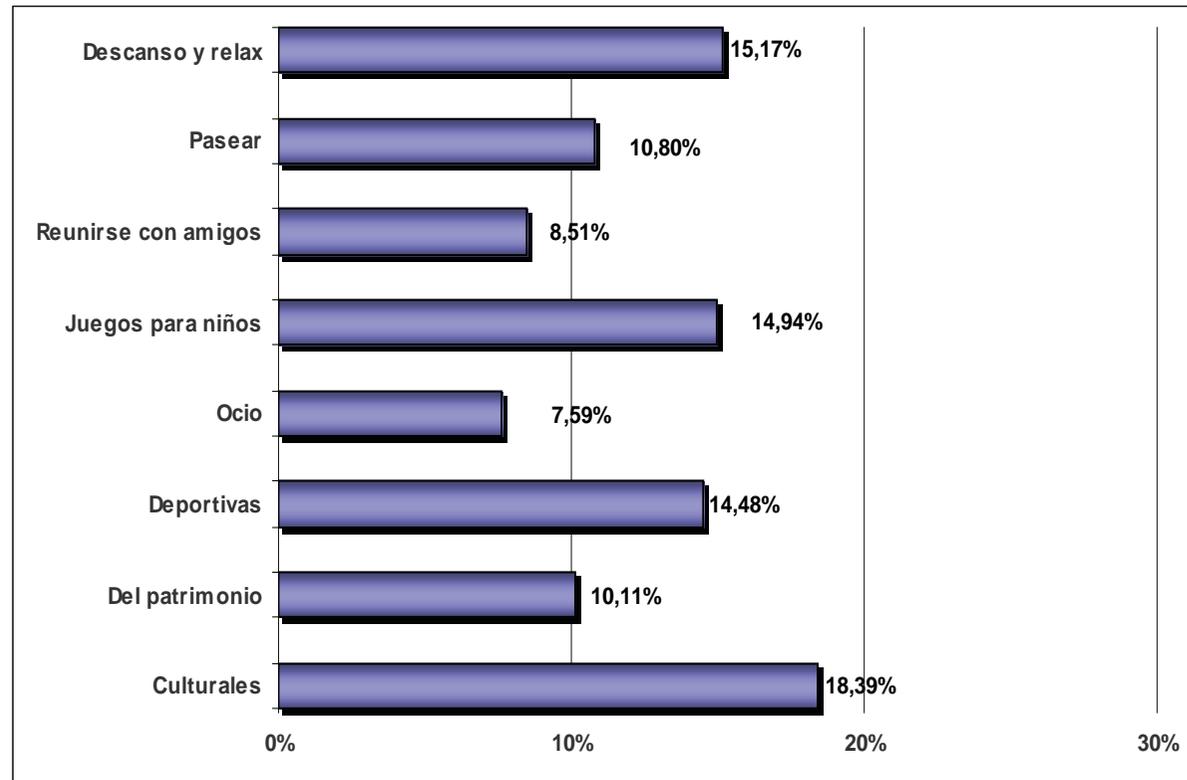
11. ¿Qué tipo de espacio público echa en falta en el barrio?



Otras respuestas sugeridas:

- Huertos urbanos;
- Cine de verano.

12. ¿Qué tipo de actividad echa en falta de poder desarrollar en su barrio?



13. Alguna sugerencia, recomendación, opinión.

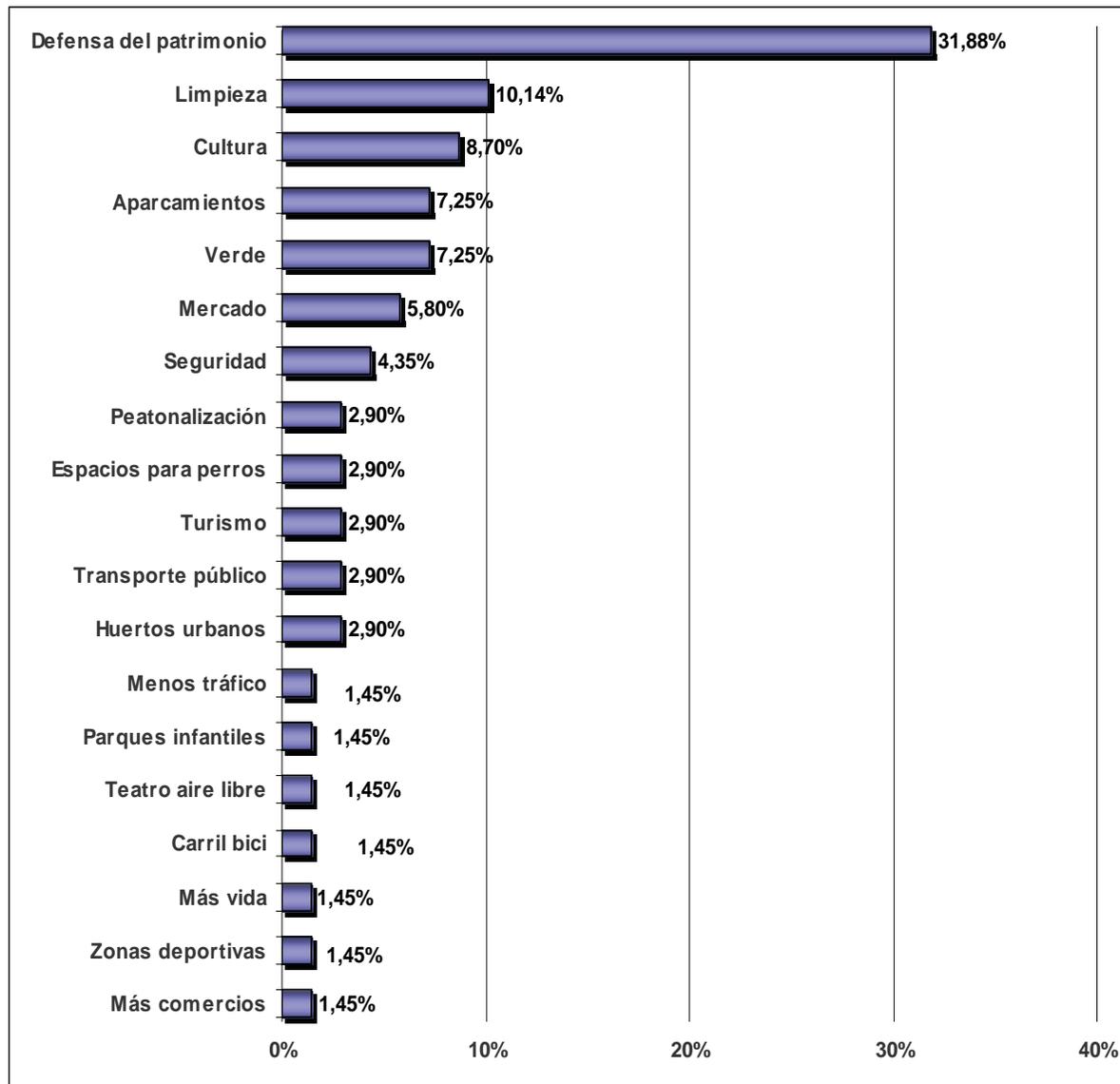




Fig. 116. Edificio en construcción para el nuevo cuartel de Bomberos y Policía en la calle San Miguel. El solar estaba ocupado por una Barraca Valenciana, todavía en la memoria de los habitantes del Carmen.



Fig.117. Las alameditas de la calle Guillem de Castro.

9.5. Necesidad de espacio público: interpretación de los resultados de la encuesta.

De los resultados de la encuesta emergen dos tipos de datos: los primeros, de tipo perceptivo, que ofrecen un cuadro de cuál es la perspectiva de los ciudadanos y usuarios del barrio en cuanto a imagen y estado de la ciudad, y de la memoria histórica de las partes desaparecidas. El segundo tipo de datos es de tipo propositivo e ilustra cuáles son las necesidades de los habitantes en cuanto a tipo y función de los espacios públicos. Estos datos constituyen, para la definición de los usos temporales de los solares, el punto de contacto más certero y fiable con la realidad del estado actual del barrio en todas sus vertientes.

Los datos perceptivos señalan que si bien el barrio ha sufrido una pérdida de personalidad, sus condiciones generales se consideran bastante buenas (los encuestados han comparado sobre todo el estado actual con el de hace dos o tres décadas, encontrando una considerable mejora de las condiciones del barrio). Sin embargo casi un 35% de las muestras, muchas de las cuales han sido realizadas por personas de edad inferior a los 35 años, denuncian un estado de abandono y la presencia de discrepancias, en varios niveles, del área.

Por lo que respecta a las preguntas n.6 y 7 sobre la capacidad de los encuestados de recordar algún edificio o actividad desaparecida, emerge que en la mayoría de los casos la memoria falla y lo que se recuerda está relacionado principalmente a una percepción sentimental de los elementos urbanos. Este factor afectivo no es de subestimar, de hecho, parte del valor de un edificio histórico “anónimo” reside justo en ese aspecto personal y subjetivo. Desconcierta desvelar lo poco que se presta atención a los objetos que componen la vida diaria y la facilidad que se tiene en olvidarlos cuando desaparecen.

En cuanto al fenómeno de generación de solares objeto de la pregunta n.8 las respuestas parecen concordar en atribuirle una connotación negativa. Sin embargo muchos de los encuestados, sobre todo a partir de los 40 años de edad, tienden a definirlo como rehabilitación portadora de una mejora dentro del barrio, debido a su posibilidad de formular una comparación con el pasado.

Para la definición de las carencias del barrio se resumen a continuación los resultados obtenidos, listados en orden de porcentaje decreciente, respectivamente a las necesidades de los ciudadanos en cuanto a tipos de *espacio* público y a tipos de *actividades* a desarrollar en éstos. Los datos extraídos parecen coincidir perfectamente con las propuestas señaladas por los encuestados sobre el uso que ellos darían al solar, destacando sobre todo la opinión unánime (85%) en cuanto a escasez de espacios públicos dentro del barrio.

- Uso del solar propuesto (n.5):
- Espacio público/verde;
 - Espacio cultural/educativo;
 - Espacio recreativo/lúdico;
 - Aparcamientos;

- Servicios públicos;
- Deportivo;
- Mercado;
- Parque infantil;
- Huertos urbanos.

Tipos de espacio público (n.11):

- Áreas verdes/jardines
- Parques infantiles
- Calle peatonales
- Zonas deportivas
- Zonas de descanso
- Plazas.

Tipos de actividad (n.12):

- Culturales;
- Descanso y relax;
- Juegos para niños;
- Deportivas;
- Pasear;
- Interpretación del patrimonio;
- Reunirse con amigos;
- Ocio.

Algunos de los encuestados también han añadido libremente otras respuestas a la pregunta n.11, como se ha señalado en el párrafo anterior, que sin embargo no entran en la categoría de tipos de espacio público. Los huertos urbanos resultan inviables por la dificultad que conllevaría el saneamiento del subsuelo para un uso agrícola-productivo y por no configurarse exactamente como un espacio de uso público.⁸ El cine de verano, por otra parte, se puede incluir entre las actividades de ocio de la pregunta n.12, debiéndose considerar como un uso limitado en el tiempo (el verano) y por lo tanto compatible con otras actividades dentro del mismo espacio.

De especial interés resulta la fuerte urgencia, indicada por el 37% de los encuestados, de poder utilizar áreas verdes y jardines dentro del barrio, a pesar de la cercanía con el parque del antiguo cauce del río Turia. Este dato revela la necesidad de poder disfrutar de zonas verdes diferentes, de dimensión

⁸ En el capítulo siguiente se analizan los tipos de espacio público en relación con ciertas características favorables para el desarrollo de las actividades sociales de agregación, comunicación e intercambio entre las personas. Un huerto urbano no reúne estas características y su aprovechamiento y disfrute no podría extenderse a toda la colectividad, teniendo que subyacer a reglas de uso individualizado prolongado que inevitablemente excluyen a una parte de la población.



Fig. 118. La falta de aparcamientos constituye uno de los principales problemas señalados por los habitantes del Carmen. En la imagen, la Plaza de Tavernes de la Vall digna.



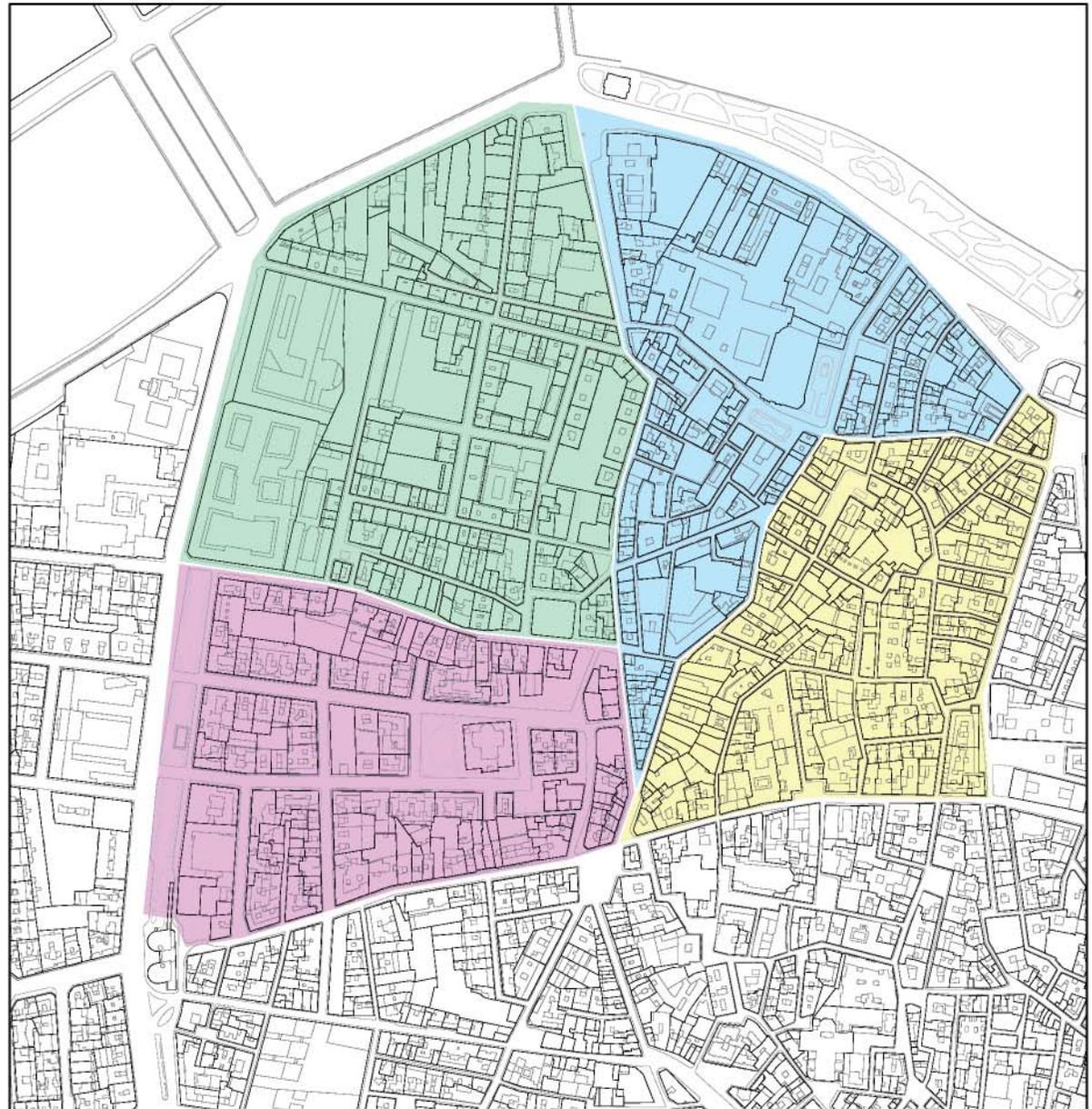
Fig. 119. La plaza del Autor convertida en zona de juego.



Fig. 120. Área de juego para niños en las alameditas de la calle Guillem de Castro, las únicas del barrio del Carmen que se utilizan.

más pequeña y más cercanas todavía, por lo tanto de uso más inmediato, y quizás relacionadas con otras actividades más específicamente urbanas, en las que prima la sociabilidad sobre el aislamiento que pueden favorecer los parques de grandes dimensiones.

También destaca el atención por los parques infantiles y las áreas de juego para niños, sobre todo por parte de los encuestados de sexo femenino (se recuerda al respecto, que el barrio del Carmen consta de dos áreas de juego infantil, en las alameditas de la calle Guillén de Castro y en la plaza del Centenari de la Ploma, este último completamente desierto debido a su falta de seguridad), y el interés por las actividades culturales y educativas, seguidas por las de descanso y relax y por las deportivas. Entre estas últimas entran los aparatos fijos de gimnasia que también se han instalado de forma numerosa en otras partes de la ciudad, especialmente indicados para las personas ancianas.

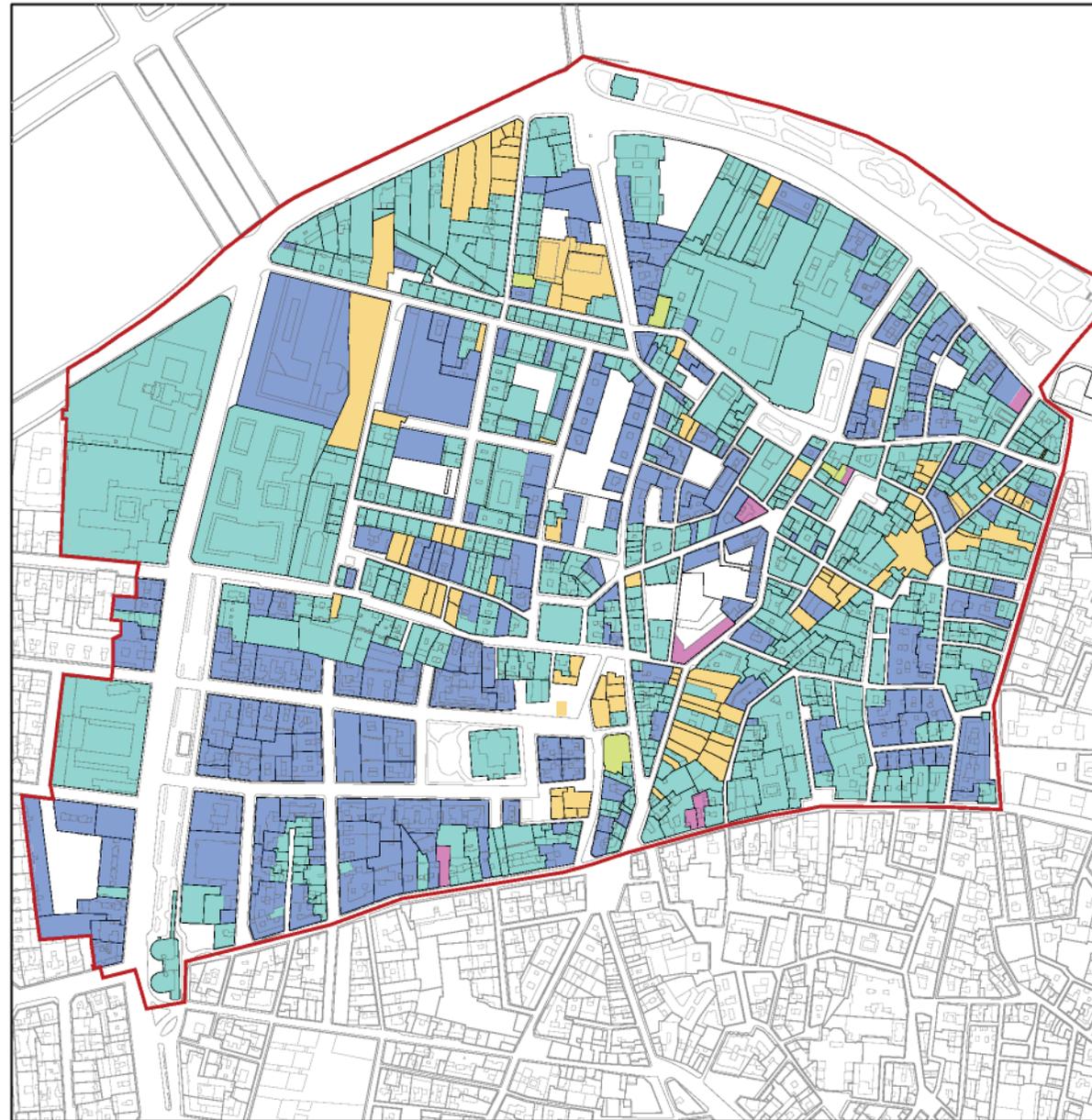


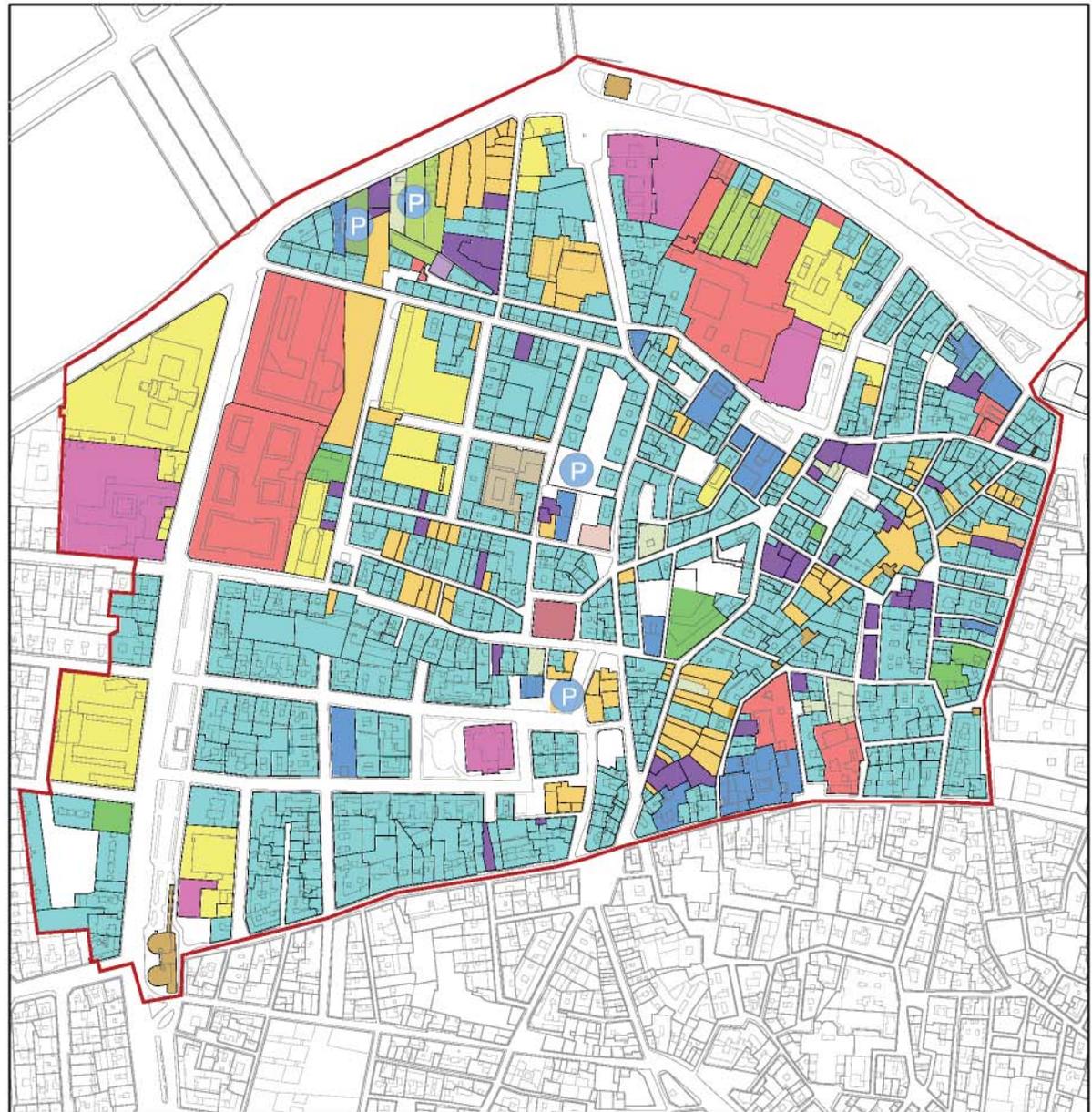
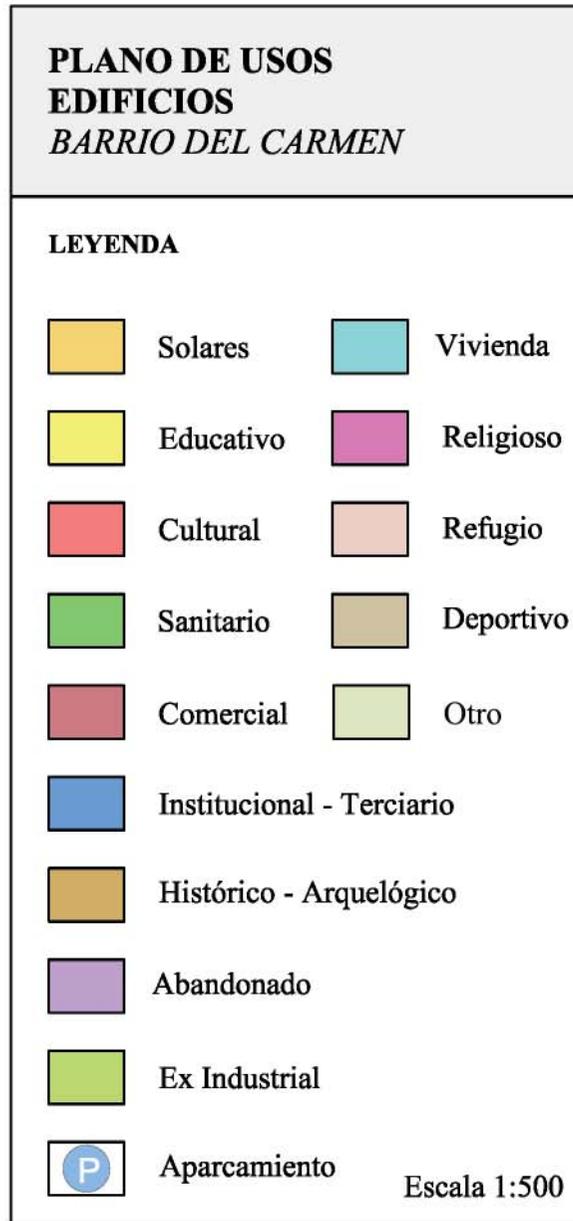
**PLANO DE ANTIGUEDAD
DE LOS EDIFICIOS
BARRIO DEL CARMEN**

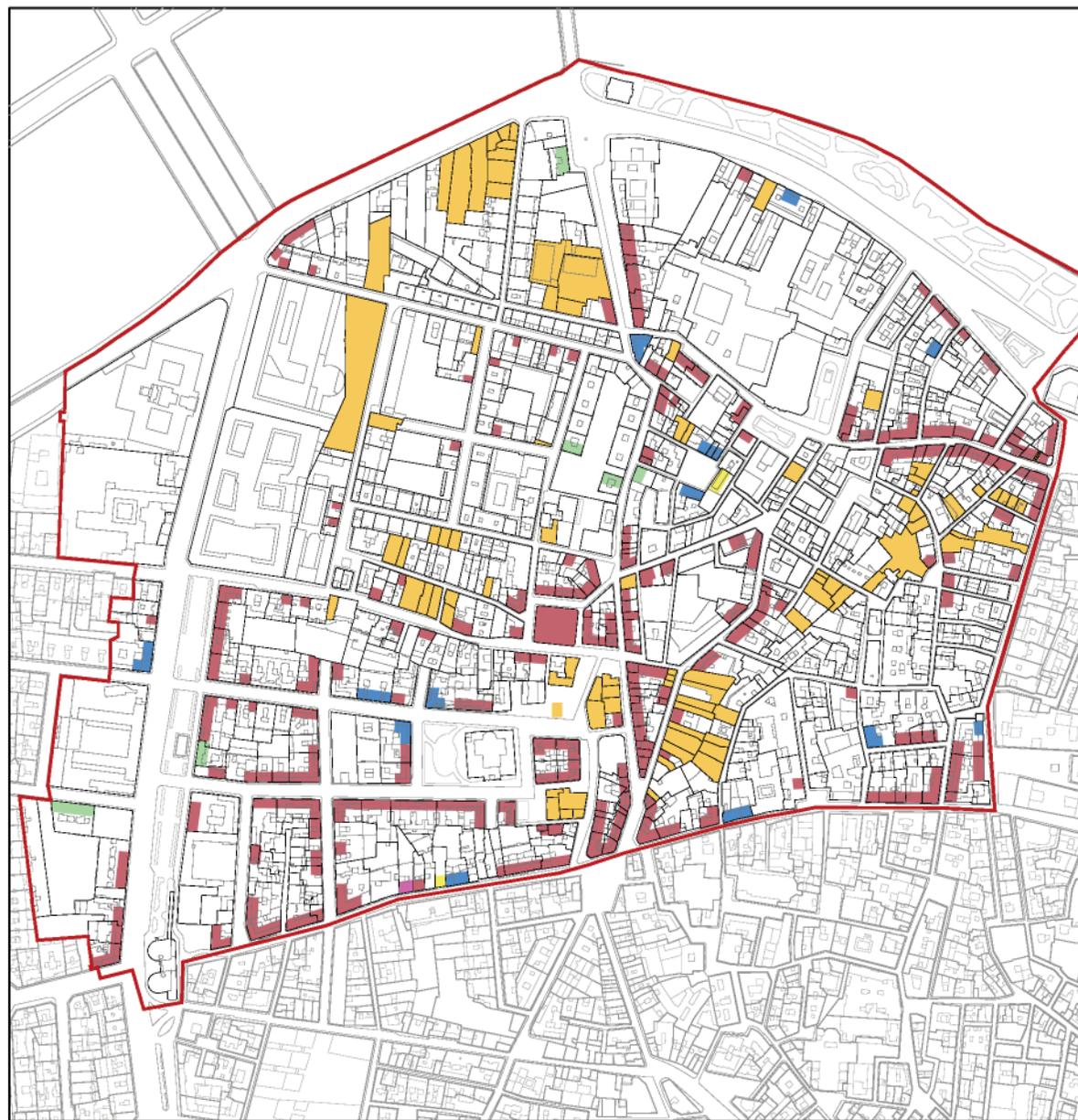
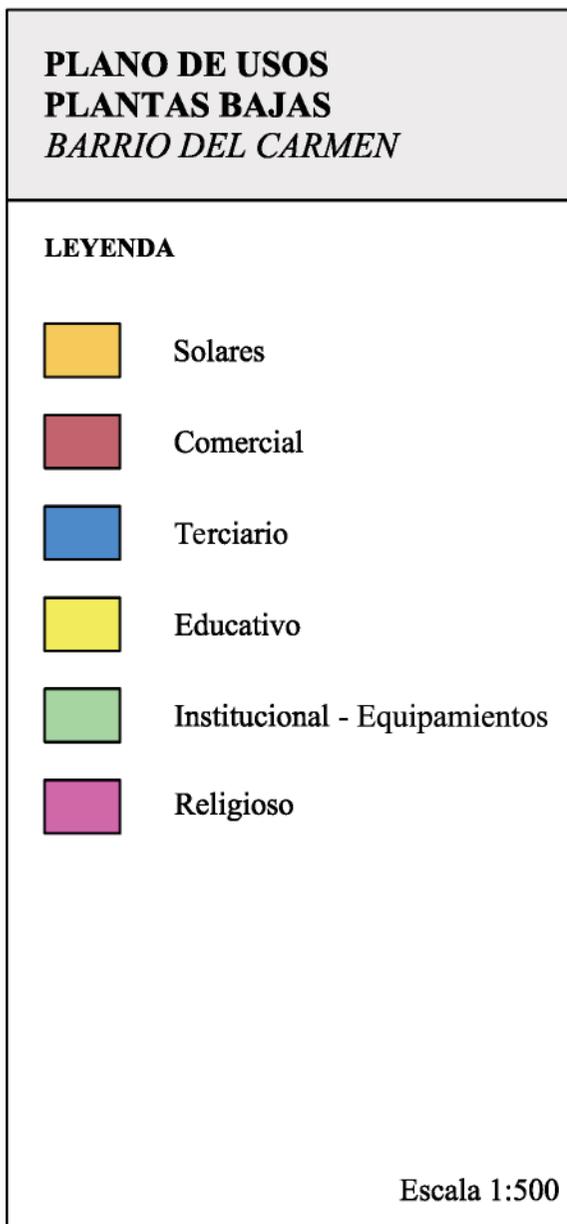
LEYENDA

-  Solares
-  Antiguo
-  Nuevo (posterior a 1940)
-  Vaciado (fachada antigua)
-  En construcción

Escala 1:500







PATRIMONIO CATALOGADO
BARRIO DEL CARMEN

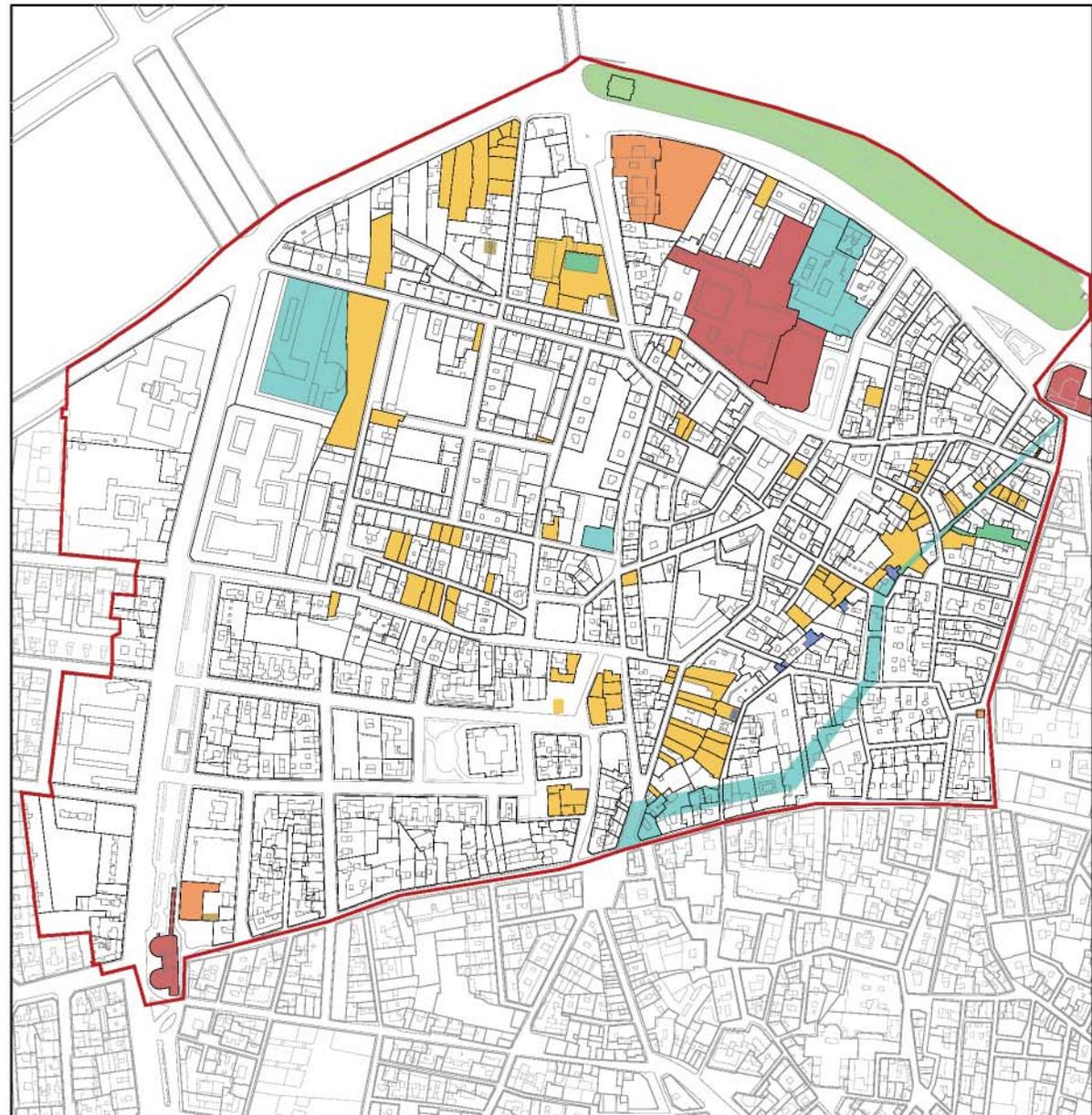
LEYENDA

-  Solares
-  BIC - Monumento
-  BIC - Zona Arqueológica
-  BRL - Espacio de Protección Arqueológica
-  BRL - Jardín Histórico de Interés Local
-  BRL - Monumento de Interés Local
-  BRL - Espacio Etnológico de Interés Local

Fuentes:

- Revisión Simplificada del Plan General de Valencia. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Distrito 1 - Ciutat Vella, Ayuntamiento de Valencia, 2010.

Escala 1:500

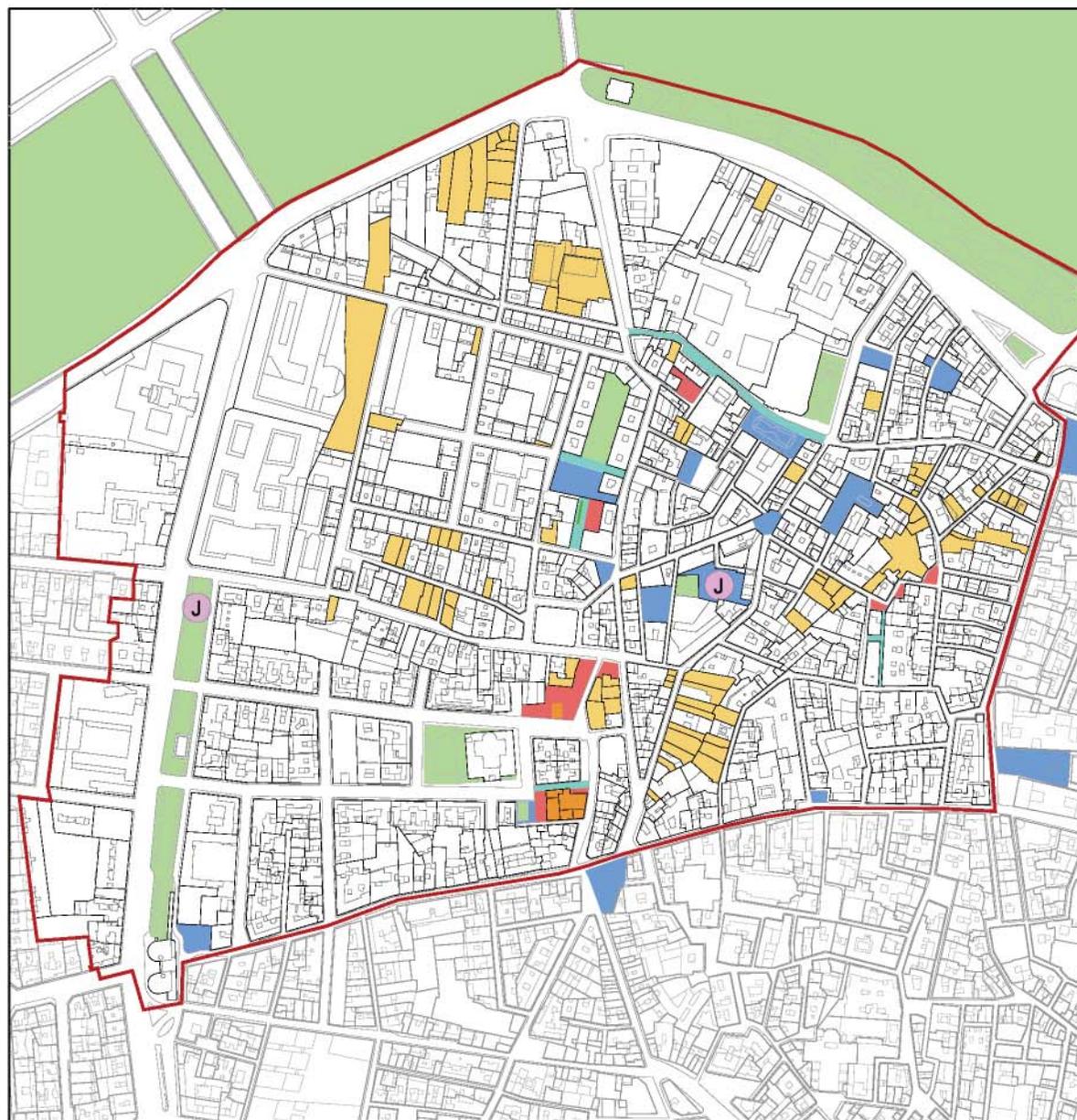


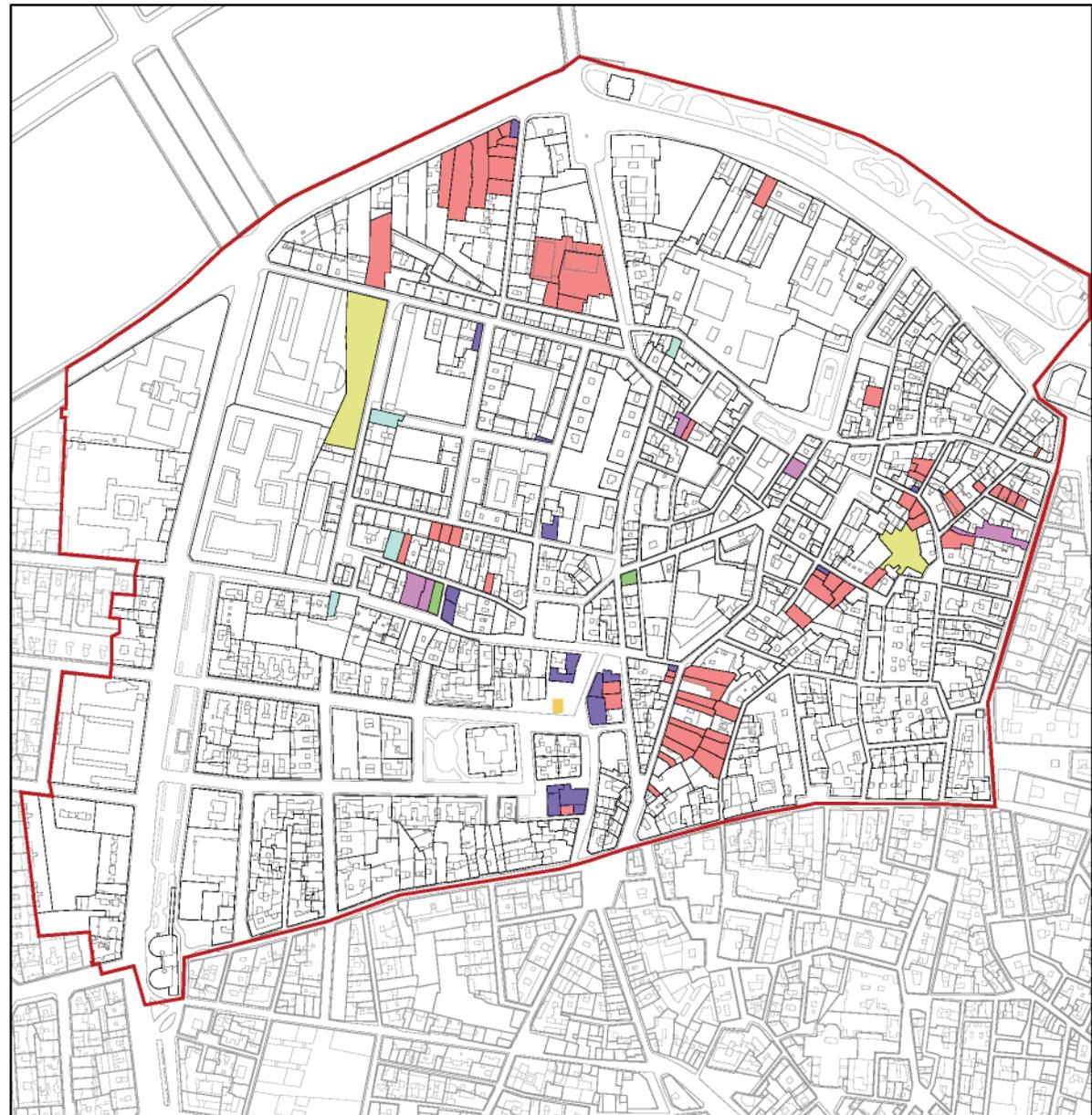
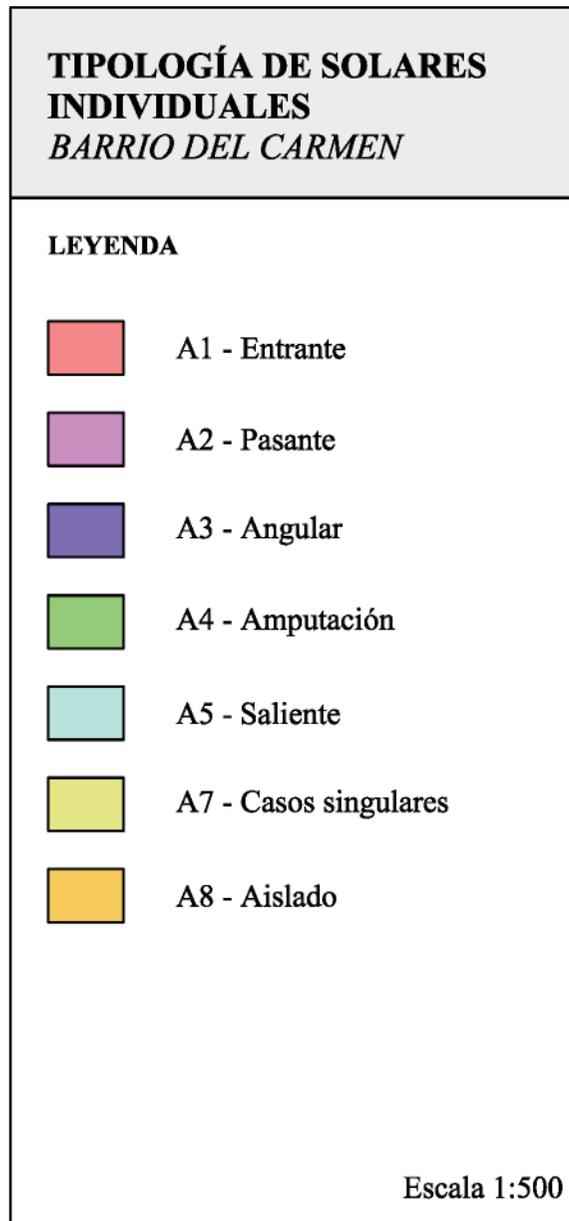
ESPACIO PÚBLICO Y VERDE
BARRIO DEL CARMEN

LEYENDA

-  Solares
-  Plaza
-  Calle peatonal
-  Espacio verde
-  Espacio residual
-  Área de juego infantil

Escala 1:500



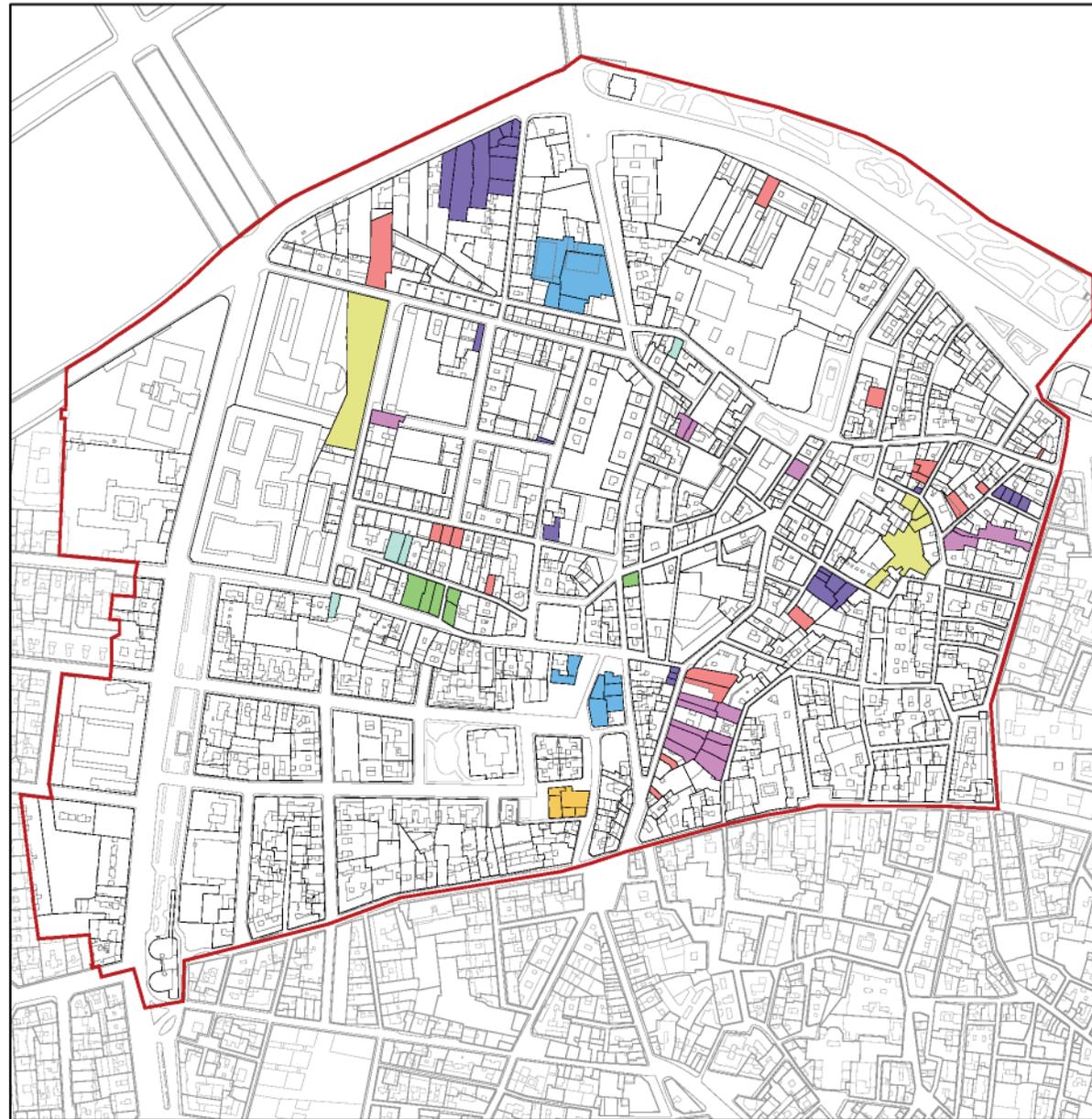


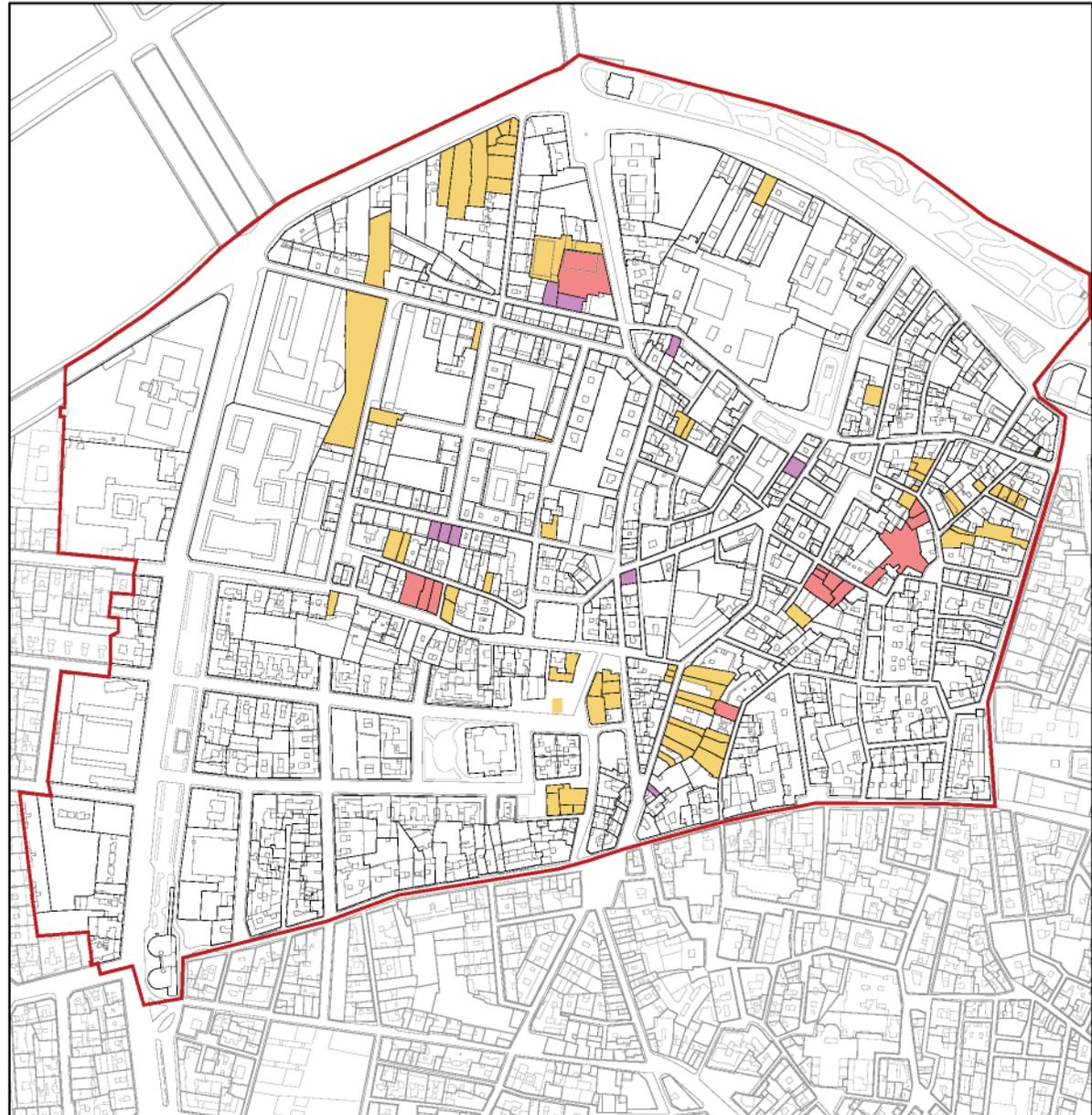
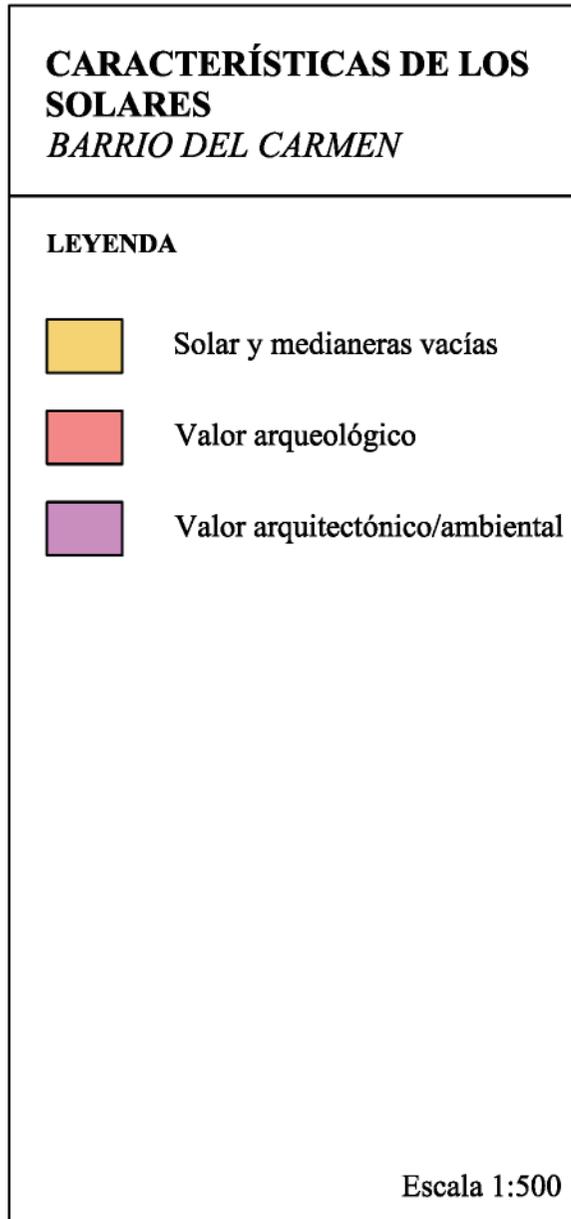
TIPOLOGÍA DE AGRUPACIÓN DE SOLARES BARRIO DEL CARMEN

LEYENDA

| | |
|---|-----------------------|
|  | B1 - Entrante |
|  | B2 - Pasante |
|  | B3 - Angular |
|  | B4 - Amputación |
|  | B5 - Saliente |
|  | B6 - Envolvente |
|  | B7 - Casos singulares |
|  | C1 - Manzana aislada |

Escala 1:500





10. DE SOLAR A ESPACIO PÚBLICO

10.1. Estudio del espacio público: tipos, usos, usuarios.

Los espacios libres resultantes de la red viaria de los centros históricos y, más específicamente, aquellos lugares que se configuran como espacios públicos históricos, tienen un valor implícito como testigo de la transformación y estratificación urbanística de la ciudad, de la vida social de nuestros antepasados y de los acontecimientos que se desarrollaron en su interior. Estos aspectos contribuyen a cargar de significado estos espacios y corroboran el sentido de pertenencia y de identidad de los ciudadanos que se vinculan a un determinado lugar. De hecho, estas superficies, plazas, jardines o calles, funcionan de catalizador de las actividades humanas, lúdicas y de ocio, y desde siempre estimulan la socialización de los ciudadanos en todos sus niveles.

Estos lugares cargados de historia y de significados culturales y, por qué no, sentimentales, participan directamente de su entorno, rico de los mismos contenidos, siendo parte integrante de ello. Pero ¿qué sucede si en el mismo contexto histórico se abre un nuevo espacio público, una nueva plaza que antes no existía y que por lo tanto no goza de esos valores testimoniales e identitarios de los espacios públicos antiguos? Ya se han ilustrado anteriormente algunos casos recientes de nuevos espacios libres procedentes de las operaciones de *esponjamiento*, y se ha visto como no siempre han dado resultados positivos en cuanto a uso y disfrute por parte de los ciudadanos (ninguna de las plazas-patio realizadas en Velluters y en el Carmen cumplen con su función de espacio público) a pesar de estar equipadas y acondicionadas para ello. Por lo tanto, si el objetivo último del presente estudio es la creación de nuevas áreas al servicio de la colectividad dentro del centro histórico y en el lugar donde antes había un edificio, ¿cómo se tiene que tratar su inserción dentro de los antiguos barrios para que tengan una buena acogida por parte de los usuarios? ¿Qué probabilidad hay de que estos nuevos espacios cumplan con su función? Y, desde el punto de vista semántico, ¿de qué valores se tienen que cargar para entrar a formar parte orgánica de la ciudad? “Para ello, es muy importante que sea efectivo el paso (...) de una concepción clásica, donde la dimensión pública se identifica con uno o varios espacios singulares y especialmente significativos, a una visión integral, más apropiada en un contexto cultural de relaciones sociales intencionadas o inevitables que se difunden por toda la trama urbana”.¹

Ya se ha comentado en el capítulo “Algunas reflexiones de carácter teórico-críticas” que el factor de cohesión de los vacíos urbanos con el resto de la ciudad histórica reside en su potencialidad funcional, es decir en el uso más adecuado que cada caso puede acoger considerando sus especificidades geográficas, morfológicas, dimensionales y de las relacionadas con su entorno funcional, arquitectónico y socio-cultural. En este sentido el uso es la clave que puede permitir integrar los tres parámetros fundamentales

¹ García García A., “Utopía y realidad en el microcosmos de los espacios públicos de los conjuntos históricos. Estructura espacial, usos y dimensiones simbólicas”, en AA. VV., *Espacio público, ciudad y conjuntos históricos*, PH Cuadernos, Junta de Andalucía, Sevilla, 2008, p. 63.



Fig. 121. La Plaza del Carmen, una de las áreas favoritas por los ciudadanos para las actividades de ocio y descanso.



Fig. 122. La Plaza del Centenari de la Ploma. Concebido como espacio público, en la realidad se configura como un patio de manzana muy poco utilizado.

a tener en cuenta para el planeamiento de gestión y puesta en valor de estos lugares:

- Espacial: DÓNDE se desarrolla el uso;
- Funcional: QUÉ se quiere conseguir;
- Social: a QUIÉNES está dirigido.²

El análisis ponderado caso por caso de estos tres factores permitiría un desarrollo equilibrado del sistema de nuevos espacios públicos dentro del centro histórico, como señala Antonio García García: “un equilibrio espacial, que se puede entender en términos de cobertura y accesibilidad; un equilibrio funcional, aprehensible desde la idea de diversidad y complementariedad de usos y funciones; y un equilibrio social, plasmado en la integración y en la generación de sociabilidad”.³

El mismo autor habla de otros “ingredientes” para el correcto funcionamiento de unos espacios públicos en contexto histórico, dos de los cuales aparecen en la cita anterior: diversidad, complementariedad y originalidad. Si bien es cierto que por un lado los hábitos sociales han cambiado considerablemente respecto a los de hace tan solo una generación, modificándose las relaciones sociales y sus manifestaciones, también es cierto que ha ido desapareciendo de las políticas locales de gestión de los espacios públicos cierto grado de calidad tanto urbanística y arquitectónica, como funcional, al ser limitadas esas actividades ocasionales y especiales que fomentaban la vida en la calle por parte de todos los estratos sociales de la ciudad (mercados callejeros, ferias artesanales, mercados del libro, eventos culturales al aire libre como el festival de teatro VEO, el festival de Arte y Cultura Eclèctic, etc.). Todas estas actividades reúnen esos tres requisitos fundamentales para que se fomente el uso de los espacios públicos y de la vida entre los edificios. En primer lugar, una diversidad de situaciones hace más estimulante el uso de la ciudad y es sin duda, incluso en otros ámbitos, un importante componente en la definición de la calidad de vida de las personas. Y para que se desarrollen de forma orgánica dentro de la ciudad, estas actividades pueden solaparse en el tiempo, con lo cual un mismo sitio puede acoger diferentes usos, igual que la propia ciudad histórica acoge el uso residencial, comercial, lúdico, etc. La diversificación y el solapamiento de actividades actúan como dinamizadores de la vida en la ciudad y armonizan con los espacios intersticiales que ofrece el centro histórico y con las particularidades de sus ámbitos territoriales. Para conjugar estos parámetros caso por caso y evitar el aplastamiento de las propuestas sobre cánones repetitivos, se recomiendan “grandes dosis de originalidad” con el fin de conseguir el mayor número de espacios atractivos para el uso.⁴ “Así pues, las ciudades vivas -donde la

2 García García A., “Utopía y realidad en el microcosmos de los espacios públicos de los conjuntos históricos. Estructura espacial, usos y dimensiones simbólicas”, en AA. VV., *Espacio público, ciudad y conjuntos históricos*, PH Cuadernos, Junta de Andalucía, Sevilla, 2008, pp. 57-58.

3 Ídem, p. 56.

4 García García A., “Utopía y realidad en el microcosmos de los espacios públicos de los conjuntos históricos. Estructura espacial, usos y dimensiones simbólicas”, en AA. VV., *Espacio público, ciudad y conjuntos históricos*, PH Cuadernos, Junta de Andalucía, Sevilla, 2008, pp. 64-65.

gente puede interactuar- resultan siempre estimulantes porque son ricas en experiencias”.⁵

Y eso no tiene mucho que ver con lo atractivo que puede ser un objeto arquitectónico: un espacio público presenciado por un edificio singular no es necesariamente un buen espacio público. “A la larga, la vida entre los edificios es más importante y también más interesante de observar que cualquier combinación de hormigón coloreado y formas edificatorias impactantes”⁶, según las palabras de Gehl. Lo cual no quiere decir que un espacio público tenga que prescindir de su entorno arquitectónico, pero reafirma de algún modo la posibilidad, contemplada en este estudio, de insertar nuevos espacios de libre utilización dentro del centro histórico, aunque no estén cargados de los mismos valores y significados que los antiguos.

En realidad el uso solo es un pretexto para favorecer el encuentro y la socialización entre las personas proporcionándoles la ocasión para pararse, hablar, verse. A este respecto Jan Gehl relaciona las actividades dentro de los espacios públicos con unas buenas características sensoriales, vista y oído en primer lugar, y con unas condiciones físicas externas confortables. De hecho, para el desarrollo de las *actividades opcionales* (las que se realizan por elección propia, cuando el tiempo y el lugar invitan a ello) y de las *actividades sociales* (las que dependen de la presencia de otras personas) el factor entorno es fundamental, es la primera premisa para que las personas salgan de casa y utilicen los espacios urbanos libres.⁷ Estas condiciones climáticas y físicas son propias del lugar, de las características de la ciudad y de su posición en el territorio, al variar de las estaciones durante el año. En este aspecto la Ciutat Vella de Valencia ofrece una gran ventaja respecto a otras ciudades españolas o europeas, siendo muy favorable tanto el factor climático a lo largo de prácticamente todo el año, como el territorial, puesto que se trata de un centro histórico que ya de por sí ofrece, o debería ofrecer, un más alto nivel de calidad ambiental y unas características especiales de agrupación y vida social. Más aún en el barrio del Carmen, debido a su carácter “de barrio”, a su escala humana y a su morfología.

Si el primer requisito para empezar a establecer contactos con otras personas es estar en el mismo lugar, la primera, básica y más frecuente forma de contacto es la de ver y oír a otras personas. Por lo tanto, el primer paso en la gestión y planeamiento de un sistema de nuevo espacios públicos es crear las condiciones necesarias para que este primer contacto se realice favoreciendo las oportunidades para caminar, estar de pie, sentarse, ver, oír y hablar. “Estas actividades básicas se usan como punto de partida porque forman parte de casi todas las demás actividades.”⁸

Las actividades citadas suponen un cierto tipo de espacio para que se puedan desarrollar, siempre que las condiciones del marco físico se consideren favorables:

5 Gehl J., *La humanización del espacio urbano*, Reverté, Barcelona, 2006, p. 29.

6 Ídem, p. 30.

7 Incluso de las actividades *necesarias* (las que se hacen por obligación como desplazarse de un lugar a otro, hacer la compra, etc.) puesto que siempre pueden dar lugar a las *sociales* siempre que se les proporcionen mejores condiciones en los espacios públicos. Gehl J., *La humanización del espacio urbano*, Reverté, Barcelona, 2006, pp. 17-20.

8 Gehl J., *La humanización del espacio urbano*, Reverté, Barcelona, 2006, p. 145.



Fig. 123. Detalle de una parte de la Plaza de la Santa Cruz, una de las más acogedoras y de las menos aprovechadas del barrio.



Fig. 124. Nuevo espacio público abierto en la calle Forment a través de una operación de esponjamiento.



Fig. 125. La Plaza del Tossal, cruce de caminos y punto de tránsito y de encuentro de personas.

- **Sentarse.** Actividad estacionaria de larga duración en la que la orientación y la vista desempeñan un papel importante en la elección del lugar donde realizarla. También puede desarrollarse en proximidad de otras zonas de tránsito o de estacionamiento y precisa de bancos, escaleras, muros bajos, pedestales, etc. con función de asiento.
- **Caminar.** Actividad de tránsito que se desarrolla en calles y plazas preferentemente peatonales. Mobiliario urbano, árboles, actividades comerciales a su alrededor y buenas cualidades ambientales se consideran favorables para deambular y entretenerse en estos espacios.
- **Estar de pie.** Actividad estacionaria intermedia entre caminar y sentarse relacionada con la espera o con la observación del entorno y que se desarrolla en proximidad de otras zonas, en los bordes de edificios, plazas, esquinas de calles, preferentemente cerca de paredes, columnas, portales, árboles, farolas, bolardos y otros apoyos.
- **Ver, oír y hablar.** Actividades relacionadas con las tres anteriores que precisan de buenas condiciones ambientales para poderse realizar, como buena iluminación, ausencia de ruido y presencia de sonidos agradables, presencia de objetos o actividades singulares que estimulen la conversación, mobiliario urbano adecuado.

Salir a la calle y utilizar un espacio público para desarrollar una *actividad opcional o social* siempre es una acción impulsada por la necesidad de contacto, visual o verbal, con otras personas. Esta necesidad, como se ha visto, a menudo requiere de un pretexto para que la gente esté y se quede en un espacio público. Así pues, a las actividades de transitar -temporal- y quedarse -estable- hay que añadir una tercera: la de actuar, hacer algo, que está relacionada con el uso del que se ha hablado al principio del párrafo, y que varía al variar de los usuarios, siendo la palabra clave QUIÉNES. A diferentes tipos de usuarios pueden corresponder diferentes tipos de uso.

- Niños - juego;
- Jóvenes - tomar algo, tocar un instrumento, leer, socializar, hacer deporte, etc.;
- Adultos - jardinería, pasear, jugar con los niños, encontrar amigos, etc.;
- Ancianos - descansar, tomar el fresco, socializar, jugar al domino, a la petanca, etc.;
- Turistas - descansar, comer, observar el entorno, etc.

10.2. Otras experiencias.

La idea de reutilizar un vacío urbano en estado de abandono o desaprovechado no es nueva en Europa. Aunque no todas las ciudades tengan en común con la de Valencia las causas y las dinámicas por las que se han producido estos vacíos, sí que se manifiesta en todos los casos expuestos a continuación la voluntad de abrir los solares al resto de la ciudad, crear un nuevo espacio de uso público e involucrarlo



Fig. 126. Área de descanso en la calle Caballeros.

en las actividades diarias de los ciudadanos.

Se exponen en este capítulo algunas experiencias que se consideran interesantes para el presente estudio tanto desde el punto de vista formal y estético de los proyectos, como de la gestión, constituyendo, en algunos casos, un ejemplo y un modelo para la propuesta de reutilización temporal de solares en el Carmen descrita en el siguiente párrafo. Los ejemplos ilustrados se sitúan en otras ciudades de España y de Europa y también en la ciudad de Valencia, manifestación de cierto interés por estas temáticas.

Asimismo, destaca en algunas de las actuaciones expuestas el rol de los vecinos, de los usuarios, en las fases de realización y mantenimiento de esos espacios, buscando un vínculo entre ciudad y ciudadano que va más allá del simple uso y respeto de lo construido: en este sentido los espacios urbanos se convierten en una extensión del espacio privado doméstico, un área intermedia entre la casa y la ciudad.

También se comentan algunas actuaciones sobre las medianeras, efecto no secundario de la desaparición de los edificios, para uso cultural.

- Valencia.

- 2ª Bienal de Valencia: “Solares (La ciudad ideal o del optimismo)”, 2003.

Con ocasión de la 2ª Bienal los artistas son llamados a reflexionar sobre las superficies desnudas de los solares convirtiéndose, de alguna manera, en arqueólogos dedicados a descubrir y a descifrar los restos de lo que había antes. Al vacío se contraponen la riqueza de los restos, de los detalles que quedan visibles y que sin embargo ya se han convertido en molestia visual y física para el transeúnte. Los artistas participantes quieren invertir esta percepción y hacer que el vacío se llene con más significados antropológicos y artísticos y que se abra a los visitantes estableciendo con ellos una comunicación.

Las instalaciones, diferentes y originales, propuestas por los artistas, han llenado esos vacíos incluso muchos meses después de la clausura de la Bienal, aportando más significados y más motivos de reflexión sobre los solares y su estado.⁹

- Solar Corona.

Creado y gestionado a partir de la colaboración entre vecinos y diferentes asociaciones del barrio del Carmen, el solar en la calle Corona n. 12-14 es un espacio polifuncional de más de 600m² abierto puntualmente al público para realizar actividades para niños, talleres, cine de verano, conciertos. Además consta de un pequeño parque urbano comunitario y de las ruinas de una construcción utilizada antiguamente para realizar labores relacionadas con los tintes (el área se encontraba en el ya citado Arrabal dels Tints, ocupado por el gremio de los tintoreros de los que toma el nombre). A pesar de

⁹ Hegyi L., “Solares (La ciudad ideal o del optimismo)”, en Settembrini L. (a cura de), *2ª Bienal de Valencia - La ciudad ideal*, Generalitat Valenciana, Valencia, pp.140-225.



Fig. 127. Restos de la Bienal de Valencia de 2013 en una medianera del solar de la calle Carda.



Fig. 128. Interior del solar Corona.



Fig. 129. El solar Corona en un día de actividades.



Fig. 130. Croquis del proyecto del Bosque Urbano del Carmen.



Fig. 131. Modelo de la propuesta para el Bosque Urbano del Carmen entre las calles Alta y de San Miguel.

considerarse como un espacio de uso público, su disfrute está limitado a los días de apertura del solar. El régimen de uso está reglado por un contrato de cesión temporal por parte del propietario, que se renueva de año en año.

- Bosque Urbano del Carmen, Astaburuaga-Chave, 2013.

Es una propuesta muy reciente, y todavía en proceso de ideación, que sugiere aprovechar el solar situado entre las calles san Miguel y Alta. Se trata de un solar del tipo “Envolvente” que deja aislado un edificio antiguo abierto hacia la calle Alta y que ya de por sí, en la actualidad, está ocupado por una densa vegetación. El proyecto de los arquitectos Adrián Torres Astaburuaga y Léa Chave propone la apertura del solar y la conversión en parque, sirviéndose de la vegetación existente, con varios puntos de acceso, zonas de descanso y de juego para los niños a través de un diseño original y cautivador que podría revitalizar un área, la de la calle San Miguel, con evidentes discrepancias urbanísticas.

- Barcelona.

- Arte en las medianeras, desde 1985.

La idea de utilizar las medianeras como grandes lienzos a disposición de los artistas de la ciudad, nace a finales de los Ochenta de una decisión del Instituto del Paisaje Urbano y Calidad de Vida del Ayuntamiento de Barcelona. Veinte años después se habían convertido en obras de arte más de 600 paredes con diferentes estilos e instalaciones subvencionadas por los mismos vecinos, por empresas o también, en algunos casos, fruto de los convenios que el Instituto del Paisaje tiene con escuelas de diseño e instituciones. Las obras incluyen instalaciones vanguardistas, jardines verticales, representaciones gráficas de poemas.¹⁰

- Sevilla.

- “Arte para todos - Sevilla”, 2010.

“Arte para Todos” es un proyecto internacional que cuenta con la participación de la Organización de las Naciones Unidas dentro de los Objetivos del Milenio (erradicar la pobreza extrema y el hambre, lograr la enseñanza primaria universal, promover la igualdad entre los géneros y la autonomía de la mujer, reducir la mortalidad infantil, etc.) que pretende intervenir con murales de gran formato y esculturas, en determinadas zonas urbanas, para añadir valor a las mismas a través de la donación a la ciudad de 10 Marimon S., “Paredes medianeras convertidas en lienzos de artista”, en *El País*, 6 de Mayo de 2007.

más de 30 creaciones a cargo de renombrados artistas internacionales. El evento se ha organizado para crear murales que embellezcan la ciudad, pero que también hagan reflexionar y lleven un mensaje de compromiso con el mundo a los ciudadanos y visitantes.

- Madrid.
 - Caixa Forum, Jardín vertical, Herzog & De Meuron - Patrick Blanc, 2008.

Para el proyecto de rehabilitación de una antigua central eléctrica en el paseo del Prado de Madrid, los arquitectos Herzog & De Meuron se sirvieron de un tapiz vegetal, conformado por cientos de plantas que se mantienen vivas mediante un sistema de riego oculto, diseñado por el botánico Patrick Blanc para reducir la presencia de la medianera perteneciente al bloque de viviendas adyacente a la plaza de acceso al centro cultural. La medianera vacía hubiera instaurado una relación conflictiva con la plaza a la que se asoma y con la fachada del edificio histórico rehabilitado, desvirtuando el valor de toda la intervención. De esta manera la creación de un jardín vertical rebaja la presencia de la medianera sobre la plaza y la convierte en un elemento complementario que participa y potencia todo el conjunto.

- Zaragoza.
 - Vacíos cotidianos, Festival de arte Urbano “En La Frontera 2006”, Di Monte, 2006.

Las instalaciones artísticas se colocan, en este caso, dentro del espacio de los solares que se abren a la ciudad creando “habitaciones” no convencionales con las que la obra de arte colabora para crear un ambiente cautivador y surrealista.

“En esta ocasión se propuso actuar en varios solares cuidadosamente escogidos de la ciudad, para dotarlos de un nuevo carácter temporal, a través de la mirada de prestigiosos artistas. Se confiaba en el estímulo que puede suponer encontrar una situación urbana novedosa y atractiva en zonas enquistadas en la memoria colectiva y cotidiana de la ciudad.”¹¹

- Estonoesunsolar, Grávalos - Di Monte, desde 2009.

El proyecto, extensión de la experiencia de los “Vacíos cotidianos”, nace de la elaboración de un Plan de Empleo para ocupar a cincuenta personas en la limpieza de los solares del casco histórico de Zaragoza, aprovechando la oportunidad para realizar pequeñas intervenciones que además de la simple

¹¹ www.europaconcorsi.com/projects/81100-Los-vac-os-cotidianos-Intervenciones-art-sticas-en-los-solares-del-Casco-Hist-rico-de-Zaragoza/print



Fig. 132. El jardín vertical delante del Caixa Forum de Madrid.



Fig. 133. Una instalación de las exposiciones “Vacíos cotidianos” en un solar de Zaragoza.



Fig. 134. Un área para niños con parchís y juego de la oca dibujados en el suelo, obra de Estonoesunsolar. Reconocibles en todos sus proyectos la simbología utilizada, el círculo verde y la flecha naranja, así como el diseño de las zonas de juego.

limpieza pudiesen aportar también una utilidad para los vecinos. A partir de un estudio previo socio-económico y urbano para conocer las necesidades y las carencias del barrio en el que se encuentra el solar, se han recuperado 28 solares realizando áreas verdes, zonas de juego infantil, canchas de basket, petanca, huertos urbanos y un parchís gigante, entre otros. Las intervenciones tienen un hilo conductor que se manifiesta en algunos detalles estéticos (el uso del color) y en el uso de símbolos en la señalización del aparcabicis (una flecha naranja) y del número que identifica el solar según el orden cronológico en que se ha realizado (inscrito en un gran círculo verde). Además, la sencillez formal y la sobriedad de los materiales empleados, hace que estos espacios sean perfectamente reconocibles dentro de la trama urbana.

La realización de las obras ha sido posible gracias al apoyo del Ayuntamiento de Zaragoza, que financia el programa, y a la Sociedad Municipal de Vivienda, además de la implicación de asociaciones, centros infantiles y colegios.

Los talleres organizados por la asociación “Qué es Arquitectura” han permitido dotar de una dimensión pedagógica a este proyecto para sensibilizar a los niños con su entorno arquitectónico y participar en su construcción. Asimismo los vecinos, reunidos en colectivos, se ocupan voluntariamente del mantenimiento y limpieza de estos nuevos espacios públicos, además de su seguridad.¹²

¹² Di Monte P., Grávalos I., “Estonoesunsolar. Zaragoza”, en *Paisea* n.º. 16, Gustavo Gili, Barcelona, 2011, pp. 95-99.



Fig. 135. Otra área de juego para niños diseñada por Estonoesunsolar.



Fig. 136. El primero de los solares rehabilitados en Zaragoza.



Fig. 137. Huerto urbano entre medianeras y un contenedor convertido en sala de reuniones para los vecinos.

- Lleida.
 - Intervenciones en el centro histórico, Terés Armillas, 2009.

El proyecto de intervención y adecentamiento de algunas áreas del centro histórico nace en 1995 con las iniciativas de recuperación y rehabilitación del casco antiguo debido al estado de deterioro avanzado de partes del mismo y a la presencia de numerosos solares edificables. La propuesta prevé la rehabilitación de estos solares como espacios públicos temporales. El carácter urgente de las intervenciones y la escasez presupuestaria “condujeron a trabajar buscando una cierta sistemática formal en la definición de la imagen urbana de estos espacios.”¹³ Intentando mantener una relación de diálogo con el entorno, el arquitecto ha utilizado superficies, colores, texturas y materiales que confieren una alta calidad plástica a las intervenciones sin interferir con el contexto.

- Ámsterdam, Holanda.

- Los parques de juego de Aldo Van Eyck, 1950-1970.

La obra de Van Eyck destinada a los niños es posiblemente el antecedente a todas las intervenciones posteriores en solares y espacios residuales urbanos para convertirlas en áreas al servicio de la comunidad, con una serie de peculiaridades.

Las áreas de juego que aparecieron en la ciudad de Ámsterdam poco después de la Segunda Guerra Mundial, surgieron de la idea del arquitecto que revolucionó el concepto de área de juego inventando y diseñando unos equipamientos más parecidos al mobiliario urbano que a juegos infantiles tradicionales, haciendo que a la larga se convirtieran en lugares de socialización abiertos a todo tipo de usuario. A partir de unos objetos simples (cortos troncos de árbol en vertical, recintos de arena, bloques de hormigón, barras metálicas, etc.) y de su colocación en el recinto, Van Eyck desarrolló un vocabulario de juegos que estimulaban a los niños en las actividades motoras y en la fantasía, donde ellos mismos eran los protagonistas de sus juegos, e invitaban al resto de ciudadanos a utilizarlos como bancos y puntos de encuentro.

El lugar elegido para estos parques urbanos fueron los espacios residuales de una ciudad en construcción: “no solo los espacios vacantes, aceras en mal estado, plazas y áreas verdes, sino también solares vacíos donde una vez vivieron los deportados en la Segunda Guerra Mundial y cuyas casas fueron demolidas para obtener combustible.”¹⁴ Estos espacios se convirtieron rápidamente en lugares significativos que formarían parte de manera natural del tejido urbano.



Fig. 138. Intervención en un solar del centro histórico de Lleida.



Fig. 139. Una de las áreas de juego entre medianeras de Aldo van Eyck en Ámsterdam.

13 Terés Armillas J., “Intervenciones en el centro histórico de Lleida”, en *Paisea*, n.º. 12, G. Gili, Barcelona, 2010, p. 42.

14 Ligtelijn V., “Las áreas de juego de Aldo Van Eyck en Ámsterdam”, en *Paisea*, n.º. 12, Gustavo Gili, Barcelona, 2010, p. 74.



Fig. 140. El nuevo espacio público del Collectif Etc en un solar de Saint-Étienne.

- Saint-Étienne, Francia.
- Place au changement, Collectif Etc, 2011.

El proyecto de este colectivo francés aprovecha un espacio situado en la intersección de dos calles para crear una plaza en la que la medianera del edificio colindante hace de fondo. La propuesta simula la primera fase de construcción de un edificio y hace que los vecinos utilicen una casa imaginaria con las particiones dibujadas en el suelo y en la pared medianera recreando las habitaciones. Los ciudadanos han participado materialmente en la realización del proyecto encontrando en la obra las ayudas y las herramientas necesarias para colaborar en los tres talleres presentes: carpintería, pintura y jardinería. El proceso de construcción, cuya duración fue de un mes, se ha concebido como un acontecimiento para los ciudadanos, por lo que se han organizado una serie de eventos culturales a lo largo de la obra que han funcionado de atracción de los vecinos y de estímulo a la participación. Terminada la realización, los propios ciudadanos decidieron cuidar de la plaza y de las plantas y de organizar eventos periódicos en ella.¹⁵

10.3. Vocación de los solares para generar espacios públicos.

A la luz de los análisis realizados hasta este punto del presente trabajo, hace falta ahora individualizar cuales son, de entre los posibles usos, los mejores para un determinado espacio situado en un determinado entorno y lugar de la ciudad histórica. Se trata de una definición general y orientativa que sucesivamente se tendrá que estudiar caso por caso en todos los detalles, que sin embargo ayuda, a nivel urbanístico, a determinar la nueva función de los solares y su rol dentro de la ciudad, partiendo de sus características morfológicas y geográficas y de su entorno arquitectónico y funcional.

Con esta finalidad se ponen en relación los datos obtenidos de los estudios realizados en los capítulos anteriores, ordenados según los tres parámetros de proyecto fundamentales descritos arriba y como se ilustra en el Gráfico 2:

- Qué - Tipos de *espacio* público y tipos de *actividad* que se necesitan en el barrio;
- Dónde - *Forma* y *dimensión* de los solares y su *situación* en el entorno;
- Quiénes - *Usuarios* a los que está dirigido el proyecto.

En primer lugar se ponen en relación los datos obtenidos de la encuesta respecto a tipos de *espacio* público y *actividades* a desarrollar en ellos, para obtener un primer cuadro de referencia sobre el posible contenido de los solares. Esta relación espacio-funcional pretende buscar una conexión entre un tipo de espacio y las posibles actividades que en él se puedan desarrollar (y viceversa, entre un tipo de actividad y unos posibles espacios que la contengan) dentro de los elegidos por los encuestados en las preguntas

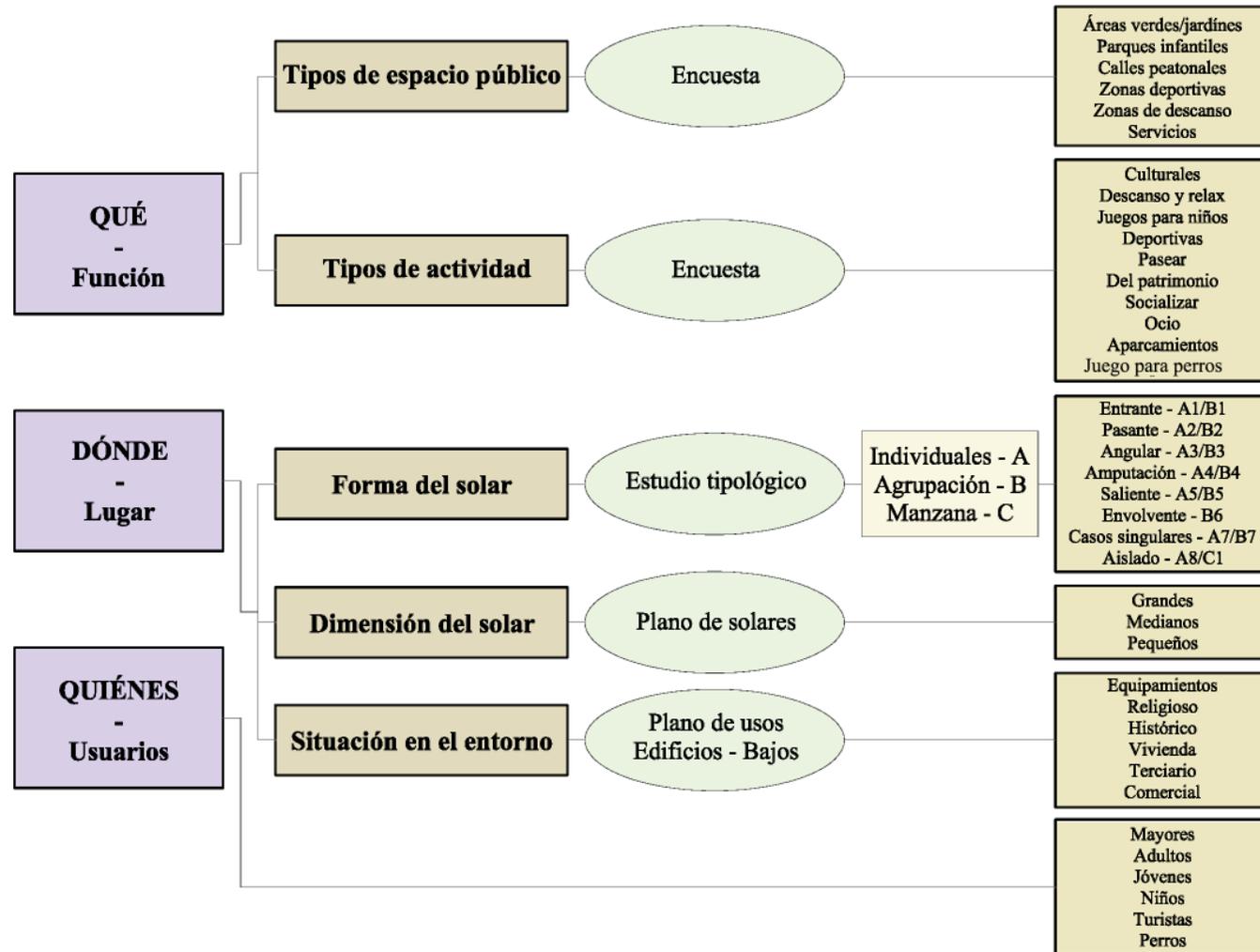
15 www.europaconcorsi.com/projects/185230-Place-Au-Changement



Fig. 141. Otra imagen de la Place au changement ya en funcionamiento.

n.11 y 12. Tan solo con esta conexión es posible definir con facilidad qué tipo de espacio o de actividad corresponde, respectivamente, al tipo de actividad o de espacio que se quiere colocar en el solar a reutilizar.

Fig. 142. Esquema de ordenación de los datos obtenidos de los estudios realizados y su racionalización para la definición de las "vocaciones" de los solares.



| TIPO ESPACIO PÚBLICO | TIPO ACTIVIDAD | TIPO ACTIVIDAD | TIPO ESPACIO PÚBLICO |
|--------------------------|--|--------------------------|--|
| Área verde Jardín | Cultural Descanso y relax Juegos para niños Deportiva Pasear Del patrimonio Socializar Ocio | Cultural | Área verde Calle peatonal Plaza |
| Parque infantil | Juegos para niños Descanso y relax | Descanso y relax | Área verde Parque infantil Calle peatonal Zona de descanso Plaza |
| Calle peatonal | Cultural Descanso y relax Pasear Socializar Ocio | Juegos para niños | Área verde Parque infantil |
| Zona deportiva | Deportiva | Deportiva | Área verde Zona deportiva |
| Zona de descanso | Descanso y relax Del patrimonio Socializar Ocio | Pasear | Área verde Calle peatonal Plaza |
| Plaza | Cultural Descanso y relax Pasear Del patrimonio Socializar Ocio | Del patrimonio | Calle peatonal Zona de descanso Plaza - Verde |
| Servicios | Aparcamientos Juego para perros | Socializar | Área verde Calle peatonal Zona de descanso Plaza |
| | | Ocio | Área verde Calle peatonal Zona de descanso Plaza |

Tabb. 4. y 5. Definición de los tipos de espacio público y de los tipos de actividad que en ellos se pueden desarrollar.

A continuación se cruzan los datos sobre los tipos de *espacio* público y los tipos de *actividad* uno por uno con la información disponible respecto a *forma* y *dimensión* del solar, a su *situación* en el entorno urbano y a los tipos de *usuarios* a los que están dirigidos los nuevos posibles espacios públicos, según las relaciones expuestas a continuación:

- **Dimensión** – Tipo de espacio público - Tipo de actividad;
- **Situación** – Tipo de actividad;
- **Tipología** – Tipo de actividad – Tipo de espacio público;
- **Usuarios** – Tipo de actividad.

| DIMENSIÓN | TIPO ESPACIO PÚBLICO | TIPO ACTIVIDAD |
|--|--|--|
| Grande Agrupación de muchas parcelas | Área verde Zona deportiva Plaza | Cultural Descanso y relax Deportiva Pasear Del patrimonio Aparcamientos |
| Mediana Agrupación de hasta 3 parcelas | Área verde Parque infantil Calle peatonal Zona deportiva Zona de descanso Plaza | Cultural Descanso y relax Juegos para niños Deportiva Pasear Del patrimonio Socializar Ocio |
| Pequeña Parcela individual o residual | Área verde Parque infantil Calle peatonal Zona de descanso Zona deportiva | Descanso y relax Juegos para niños Deportiva Socializar Ocio Juego para perros |

Tab. 6. Definición de los tipos de espacio y de actividad a partir de la dimensión del solar.

| SITUACIÓN | TIPO ACTIVIDAD |
|----------------------|--|
| Equipamientos | Descanso y relax Juegos para niños Deportiva Socializar Aparcamientos |
| Religioso | Cultural Descanso y relax Pasear Del patrimonio Socializar |
| Histórico | Cultural Descanso y relax Pasear Del patrimonio |
| Vivienda | Descanso y relax Juegos para niños Deportiva Pasear Socializar Ocio Aparcamientos Pipican |
| Terciario | Descanso y relax Socializar Aparcamientos |
| Comercial | Descanso y relax Pasear Socializar Ocio Aparcamientos |

| USUARIOS | TIPO ACTIVIDAD |
|-----------------|---|
| Mayores | Cultural Descanso y relax Juegos para niños Deportiva Pasear |
| Adultos | Del patrimonio Socializar Ocio Aparcamientos |
| Jóvenes | Cultural Descanso y relax Deportiva Pasear Del patrimonio Socializar Ocio |
| Niños | Cultural Descanso y relax Juegos para niños |
| Turistas | Cultural Descanso y relax Pasear Del patrimonio Socializar Ocio |
| Perros | Juego para perros |

Tabb. 7. y 8. Definición del tipo de actividad a partir de los datos relacionados con el entorno urbano del solar y con el tipo de usuarios para los que estaría destinado.

| TIPOLOGÍA | | ESQUEMA | CARACTERÍSTICAS | TIPO ACTIVIDAD | TIPO ESPACIO PÚBLICO |
|-----------|---------------|---------|--|---|---|
| A1 B1 | Entrante | | Lugar recogido apto para una función específica. Requiere que se entre, no es un espacio de tránsito. Ambiente protectorio, escondido según dimensiones. | Juegos para niños Deportiva Del Patrimonio Ocio Aparcamiento Juego para perros | Parque infantil Zona deportiva Zona de descanso |
| A2 B2 | Pasante | | Espacio conectivo de tránsito. Apto para el uso peatonal y para alojar mobiliario y macetas. Posibilidad de acoger otros usos dependiendo de su ancho. | Descanso y relax Juegos para niños Pasear Socializar Ocio | Calle peatonal Zona de descanso |
| A3 B3 | Angular | | Espacio semi-abierto a la calle en dos direcciones. Punto de esquina, cruce de calles, permite el tránsito y favorece el estacionamiento. | Cultural Descanso y relax Juegos para niños Deportiva Del patrimonio Socializar Ocio Juego para perros | Área verde Parque infantil Zona deportiva Zona de descanso Plaza |
| A4 B4 | Cabecera | | Espacio abierto a la calle en tres direcciones. Consente el tránsito, favorece el estacionamiento prolongado y ofrece diferentes orientaciones. | Cultural Descanso y relax Juegos para niños Deportiva Pasear Del patrimonio Socializar Ocio | Área verde Zona deportiva Zona de descanso Plaza |
| A5 B5 | Saliente | | Lugar recogido prolongado hacia la calle, invita a entrar. Ambiente protectorio, apto para una función específica. Tránsito parcial. | Descanso y relax Juegos para niños Socializar Ocio | Área verde Parque infantil Zona de descanso |
| B6 | Envolvente | | Espacio abierto a la calle en varias direcciones, rodea el edificio. Favorece el tránsito, el estacionamiento prolongado y diferentes orientaciones. | Cultural Descanso y relax Juegos para niños Deportiva Pasear Del patrimonio Socializar Ocio | Área verde Zona deportiva Zona de descanso Plaza |
| A7 B7 | Caso singular | | Espacio recogido o abierto según los casos. Permite alojar diferentes usos debido a sus dimensiones y forma. Ambientes múltiples en su interior. | Cultural Descanso y relax Juegos para niños Deportiva Pasear Del patrimonio Socializar Ocio | Área verde Parque infantil Calle peatonal Zona deportiva Zona de descanso |
| A8 C1 | Aislado | | Espacio abierto a la calle en todas las direcciones. Favorece el tránsito, el estacionamiento prolongado y diferentes orientaciones. | Cultural Descanso y relax Pasear Del patrimonio Socializar Ocio | Área verde Zona de descanso Plaza |

Es posible establecer, a partir de las relaciones y conexiones encontradas, dos tipos de aproximación a la fase de definición de un uso para un determinado solar: una, de tipo deductivo, que se podría definir como *Macro*, en la que, a partir del tipo de uso que se quiera insertar en el barrio, define todos los requisitos que el solar tiene que poseer para que esa actividad se pueda desarrollar; y otra, inversa, de tipo inductivo y que por lo tanto se podría definir como *Micro*, en la cual, a partir del solar del que se dispone, y que reúne ya en sí las características tipológicas, dimensionales, de entorno y eventualmente de usuarios, permita asignarle un tipo de uso simplemente definiendo los datos que faltan: tipo de espacio público, tipo de actividad que se necesita y tipo de usuarios (si el entorno no lo sugiere) a los que estará dirigido.

Por ejemplo, siguiendo el procedimiento *Macro*: si se considera que en la zona de la Plaza del Carmen hace falta un espacio para actividades deportivas, quedarían definidos los siguientes datos:

- Situación:
 - Equipamientos;
 - Religioso;
 - Histórico;
 - Vivienda;
 - Terciario.
- Usuarios:
 - Mayores;
 - Adultos;
 - Jóvenes.

Por lo tanto se buscará un solar con las siguientes características, ordenadas según el tipo de uso establecido:

- Tipo de espacio público:
 - Área verde;
 - Zona deportiva.
- Dimensión:
 - Grande;
 - Mediana;
 - Pequeña.
- Tipología:
 - Entrante;
 - Angular;
 - Cabecera;
 - Envolvente;
 - Caso singular.

Tab. 9. (Página anterior). Definición del tipo de espacio y de actividad a partir del estudio tipológico de los solares.

Teniendo en cuenta que el área en cuestión goza de especial valor histórico y cultural, se buscará un solar que quede menos expuestos al tráfico de visitantes o turistas, y más cercano a las viviendas. Con lo cual se podría individuar el solar en la calle Moret n.3 como posible lugar candidato a acoger un espacio deportivo que reúne todos los requisitos necesarios para tal uso:

- Tipología:
 - Entrante;
- Dimensión:
 - Pequeño-mediana;
- Situación:
 - Vivienda.

Al revés, utilizando el procedimiento *Micro*: si se ha conseguido la disponibilidad para utilizar el solar, por ejemplo, de la calle San Ramón n.30, se tendrán como punto de partida las propiedades intrínsecas al solar:

- Tipología:
 - Saliente;
- Dimensión:
 - Pequeña-mediana;
- Situación:
 - Vivienda;
 - Equipamientos.

Por lo tanto, los tipos de espacio público y actividades resultantes posibles serían los siguientes:

- Tipos de espacio público:
 - Área verde;
 - Parque infantil;
 - Zona de descanso.
- Tipos de actividad:
 - Descanso y relax;
 - Juegos para niños;
 - Socializar;
 - Ocio.

Considerando la cercanía de un centro universitario al área, y comparando estos últimos datos con los de las características del solar, se podría proponer un uso del mismo como área de descanso, posiblemente enriquecida de elementos verdes y mobiliario para favorecer el estacionamiento de los usuarios.

A continuación se ilustran las conexiones posibles a través del sistema *Macro* a partir de los tipos de actividad.



Fig. 143. Solar en la calle Moret tomado como ejemplo para el procedimiento Macro.



Fig. 144. Solar en la calle San Ramón tomado como ejemplo para el procedimiento Micro.

| TIPO ACTIVIDAD | TIPO ESPACIO PÚBLICO | SITUACIÓN | DIMENSIÓN | USUARIOS | TIPOLOGÍA |
|--------------------------|--|---|------------------------------|--|---|
| Cultural | Calle peatonal Plaza | Religioso Histórico | Grande Mediana | Mayores Adultos Jóvenes Niños Turistas | Angular Cabecera Envolvente Caso singular Aislado |
| Descanso y relax | Área verde Parque infantil Calle peatonal Zona de descanso Plaza | Equipamientos Religioso Histórico Vivienda Terciario Comercial | Grande Mediana Pequeña | Mayores Adultos Jóvenes Niños Turistas | Pasante Angular Cabecera Saliente Envolvente Caso singular Aislado |
| Juegos para niños | Área verde Parque infantil | Equipamientos Vivienda | Mediana Pequeña | Mayores Adultos Niños | Entrante Pasante Angular Cabecera Saliente Envolvente Caso singular |
| Deportiva | Área verde Zona deportiva | Equipamientos Vivienda | Grande Mediana Pequeña | Mayores Adultos Jóvenes | Entrante Angular Cabecera Envolvente Caso singular |
| Pasear | Área verde Calle peatonal Zona de descanso Plaza | Religioso Histórico Vivienda Comercial | Grande Mediana | Mayores Adultos Jóvenes Turistas | Pasante Cabecera Envolvente Caso singular Aislado |
| Del patrimonio | Calle peatonal Zona de descanso Plaza | Religioso Histórico | Grande Mediana | Mayores Adultos Jóvenes Turistas | Entrante Angular Cabecera Envolvente Caso singular Aislado |

| TIPO ACTIVIDAD | TIPO ESPACIO PÚBLICO | SITUACIÓN | DIMENSIÓN | USUARIOS | TIPOLOGÍA |
|--------------------------|---|--|--------------------|---|--|
| Socializar | Área verde Calle peatonal Zona de descanso Plaza | Equipamientos Religioso Vivienda Terciario Comercial | Mediana Pequeña | Mayores Adultos Jóvenes Turistas | Pasante Angular Cabecera Saliente Envolvente Caso singular Aislado |
| Ocio | Área verde Calle peatonal Zona de descanso Plaza | Vivienda Comercial | Mediana Pequeña | Mayores Adultos Jóvenes Turistas | Entrante Pasante Angular Cabecera Saliente Envolvente Caso singular Aislado |
| Aparcamientos | | Equipamientos Vivienda Terciario Comercial | Grande | Mayores Adultos | Entrante |
| Juego para perros | | Vivienda | Pequeña | Perros | Entrante Angular |

Estos procedimientos analíticos se desarrollan por pasajes graduales desde una escala mayor (urbana, del barrio) a otra menor (el solar a ocupar y sus relaciones con el entorno) proponiéndose como una guía general para identificar nuevos usos potenciales y para verificar la factibilidad del proyecto, por lo que los resultados no serán interpretados unívocamente, sino verificados y valorados caso por caso.

Existe en algunos casos, sobre todo en los espacios de grandes dimensiones, la posibilidad de insertar diferentes actividades y tipos de espacio público en el mismo lugar, haciendo que se genere una mezcla de usos y de usuarios que puede contribuir de manera efectiva a revitalizar un área, aportando esa diversificación de posibilidades y de experiencias que, como se ha indicado en el párrafo anterior, bien pueden traducirse en una mejora de la calidad de vida en el barrio. Así, será posible mezclar

Tab. 10. (Desde la página anterior). A partir de los tipos de actividad que se quieren insertar en los solares, se cruzan todos los datos obtenidos en cuanto a forma, situación y usuarios para definir y escoger de forma unívoca el solar dentro del tejido urbano, intentando garantizar de esta manera, un uso correcto y compatible con el entorno.

los datos contenidos en las tablas anteriores ajustándolos a las necesidades y peculiaridades del caso concreto, generando de esta manera espacios multifuncionales que favorezcan la concurrencia por parte de una porción más amplia de la población.

10.4. Propuesta general para el barrio del Carmen.

La finalidad de la presente investigación es la reutilización temporal de los solares como espacio público dentro del centro histórico de Valencia y, más en detalle, del barrio del Carmen. El carácter efímero de la propuesta reside en el objetivo último que las administraciones deberían tender a conseguir: la recomposición de la ciudad desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico. De hecho el destino de muchos de los solares actuales es desaparecer, dejando sitio a un nuevo edificio que llenará ese vacío y volverá a conferir continuidad al frente de fachada.

A la luz de la situación económica actual del país, resulta inviable un plan de reedificación a realizar en tiempo breve, tanto por parte de los promotores privados como de las administraciones públicas, también propietarias de muchos suelos vacíos en Ciutat Vella. La inmovilidad inmobiliaria brinda, de alguna manera, la posibilidad de poder aprovechar estos espacios para incrementar o insertar nuevas superficies y nuevas actividades en el barrio que tendrán como primer objetivo cierta utilidad funcional y social para los ciudadanos y los visitantes ocasionales.

En efecto, la única manera de enfocar una propuesta de este tipo es considerándola como una medida de puesta en valor de un entorno histórico, que aporte una mejora a la calidad de vida de los ciudadanos, por una parte, y del aspecto general de la ciudad, por otra.

Así pues, para plantear una propuesta de reutilización de estos espacios se precisará de un plan que tenga el cometido de unificar y racionalizar las intervenciones y distribuirlas dentro del barrio de forma orgánica y, sobretodo, funcional. El plan de reutilización de solares permitiría:

- Establecer un orden de intervenciones según las necesidades del barrio;
- Establecer una serie de prioridades y de alternativas a las actuaciones principales;
- Enfocar la obtención de los solares por parte de los propietarios a un objetivo concreto;
- Actuar con un procedimiento deductivo del tipo *Macro* (de las necesidades generales a lugares particulares);
- Supervisar el estado y los tiempos de permanencia de los nuevos espacios públicos y de los solares disponibles, así como los nuevos solares que se producen y los que se reedifican, dinamizando los recursos;
- Gestionar los presupuestos disponibles enfocándolos a soluciones concretas.

Debido al carácter provisional y disperso de los solares, resulta difícil plantear el proyecto como una “red” de solares relacionados entre ellos. Al no tratarse de elementos construidos de interés, como

pueden serlo una iglesia o un edificio histórico, y al no tener ninguna relación entre ellos, no tiene sentido buscar conexiones funcionales y estéticas forzadas, además de inútiles. Pero seguramente puede y debe plantearse al amparo de un concepto unitario, una idea de proyecto general común - cuanto menos una común finalidad - aunque se trate de elementos aislados, dimensional y geoméricamente diferentes entre ellos.

De esta manera una propuesta para el barrio del Carmen, regida por un planeamiento general unitario de todas las intervenciones, podría desarrollarse a partir de unos puntos clave que llevarían a una serie de actuaciones principales, alrededor de las cuales pueden surgir otras complementarias según la disponibilidad de los solares y el grado de utilidad y originalidad de las propuestas de proyecto puntuales.

- Áreas verdes en zonas céntricas del barrio, aisladas o asociadas a un entorno arqueológico para potenciar el conocimiento del patrimonio y de los espacios con peculiaridades históricas;
- Zonas de descanso y de ocio ubicadas en varias áreas del barrio incluso en asociación con otros tipos de espacio público y de actividades compatibles (tablas 4 y 5), oportunamente amuebladas y acondicionadas para favorecer el estacionamiento prolongado y el desarrollo de otras actividades como leer, tocar un instrumento, tomar el sol o el fresco;
- Aparcamientos en zonas periféricas del barrio para evitar el tráfico rodado y el congestionamiento de las calles históricas con el consecuente aumento de ruido, contaminación y peligro para los peatones;
- Zonas de juego para niños en proximidad a las zonas más residenciales, situadas en varios puntos del barrio para complementar las ya existentes, que también pueden incluir áreas de libre utilización por parte de escuelas, asociaciones y grupos para desarrollar actividades didácticas como talleres;
- Zonas deportivas y de entretenimiento para personas mayores que incluyan mesas y bancos fijos, pistas de petanca, aparatos de gimnasia;
- Zonas deportivas de acceso libre como canchas de basket, rocódromo, pista de patinaje, etc., preferiblemente en zonas donde sea menor el impacto acústico;
- Espacios abiertos de dimensiones más grandes (plazas y calles peatonales) que puedan alojar puntualmente otras actividades como mercadillos, conciertos, actuaciones teatrales, cine de verano y otras actividades culturales y de ocio;
- Crear zonas multifuncionales (deportivas, juegos para niños, actividades para personas mayores, espacios verdes o plazas pequeñas para actividades de ocio y entretenimiento) favoreciendo el solapamiento de actividades y donde el uso esté abierto a todos los niveles de edad de los usuarios;
- Habilitar zonas valladas y acondicionadas para el entretenimiento de los animales domésticos y su control por parte de los propietarios.

A continuación se ilustra una propuesta de plan de reutilización de solares en el Carmen con un nivel genérico de aproximación al tipo específico de uso y de espacio de cada solar. Evidentemente, aunque el estudio sea extensible a la totalidad de los solares actualmente presentes en el barrio, es improbable que se obtenga, en la realidad, la posibilidad de actuar simultáneamente en todos ellos, tanto por el coste elevado de la actuación, como por las dificultades imaginables para la obtención de los solares. Además, aunque la necesidad de espacio público sea elevada, según los datos extraídos de la encuesta, no se considera necesario dar un uso a todos los solares: un exceso de espacio llevaría a la falta de uso, en el mejor de los casos, o a un uso impropio. Por lo tanto, en la propuesta se intenta intervenir sobre todo en las bolsas de solares, más evidentes y más problemáticas desde el punto de vista urbanístico, y en otros solares situados en puntos de especial interés del barrio.



Fig. 145. Solares en la calle Ripalda. En el plan (n. 11) se propone reutilizarlo como área de descanso, deportiva y de ocio especialmente dedicada para personas ancianas.

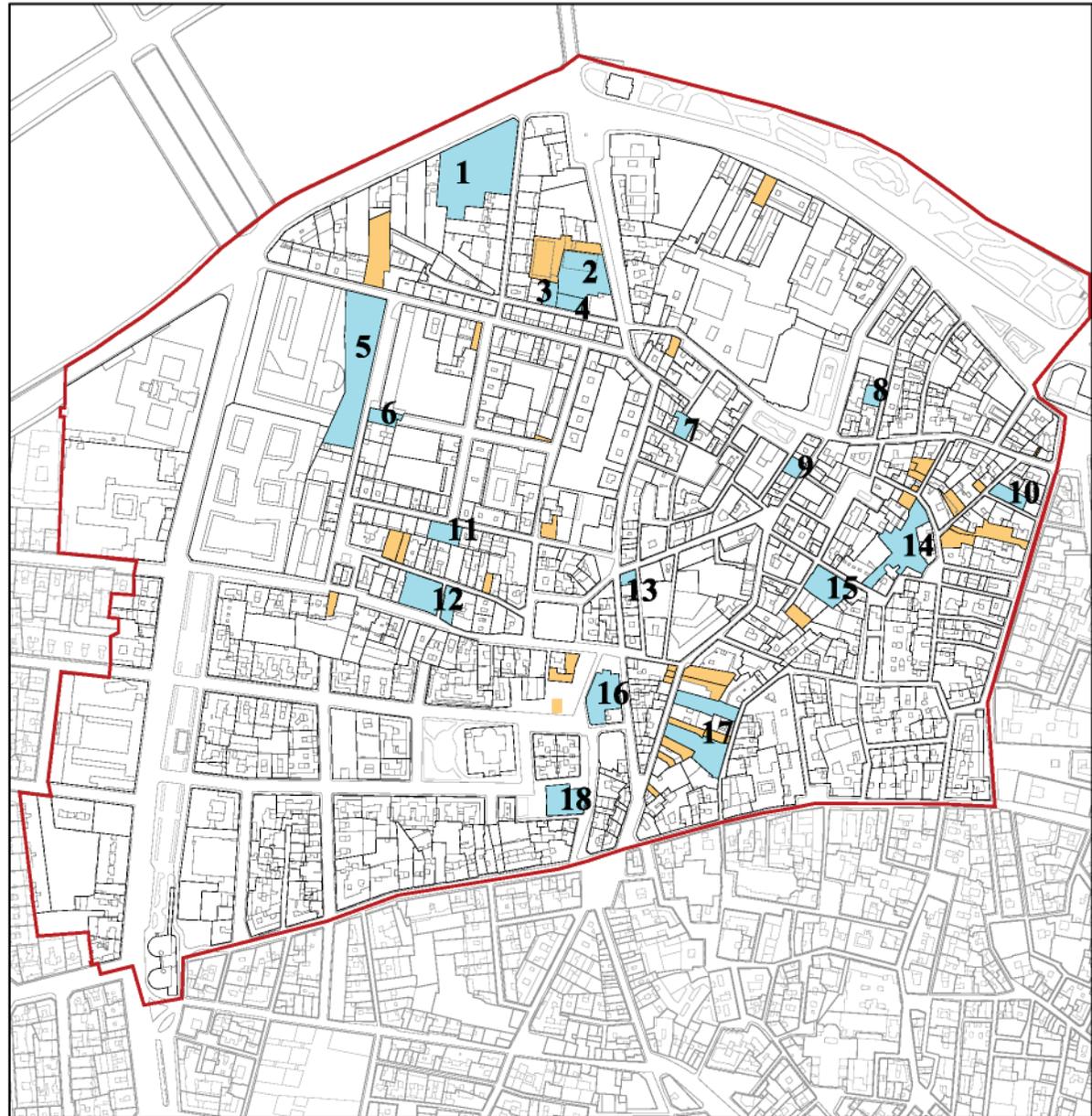
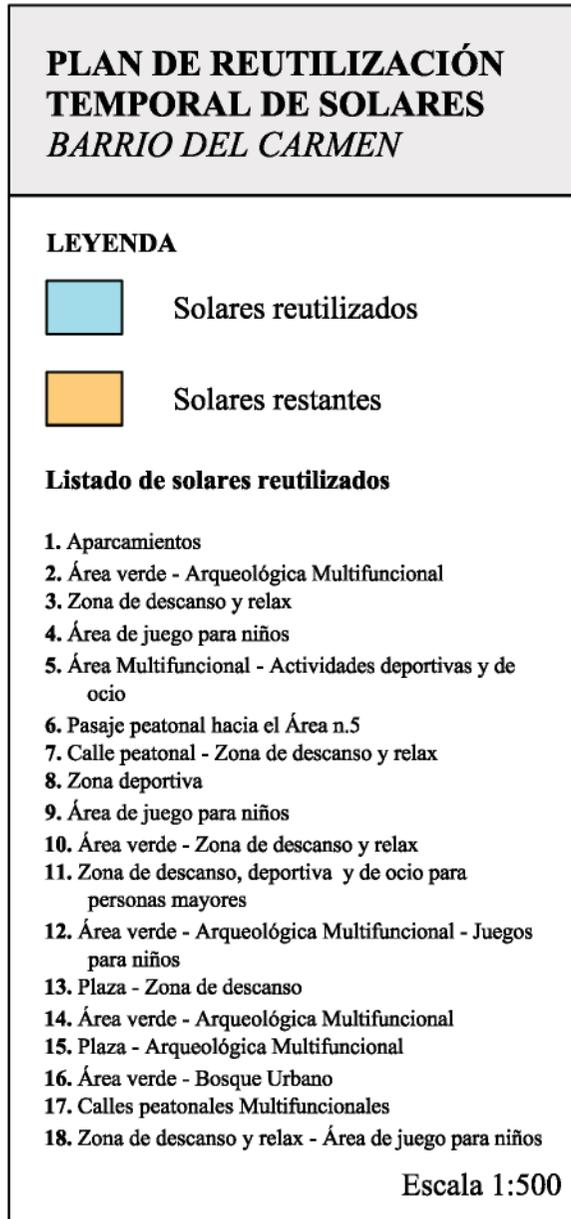




Fig. 146. El solar de la calle San Miguel, lugar escogido para el Bosque Urbano del Carmen. Número 16 en el plano.



Fig. 147. Solar n. 13 del tipo “cabecera” en la calle Santo Tomás para el que se propone un uso como zona de descanso y relax.

A partir de este plan general se desarrollarían los proyectos específicos de cada nuevo espacio favoreciendo la pluralidad y originalidad de las propuestas y garantizando una variedad de lenguajes en las actuaciones compatibles con las características del entorno.

Desde el punto de vista de la gestión, la realización del proyecto de conversión de los solares en espacios públicos está sometida a cuatro fases:

- Obtención de la financiación;
- Obtención de los solares;
- Realización de las obras;
- Mantenimiento de los espacios públicos.

En cada fase intervienen diferentes agentes por separado o conjuntamente. En primer lugar las administraciones públicas, el Ayuntamiento y la Generalitat Valenciana. Posteriormente los propietarios de los solares, los arquitectos y empresas constructoras, los ciudadanos y las empresas municipales de limpieza y mantenimiento del espacio urbano.

Partiendo de la premisa que estos espacios, configurándose como lugares de propiedad privada y de público acceso y utilización, no pueden de ninguna manera y bajo ningún tipo de actividad tener fines de lucro ni para el propietario del solar, ni para las personas que lo utilizan, la financiación será a fondo perdido, siendo la única finalidad la rehabilitación de los vacíos urbanos y la mejora de las condiciones urbanísticas y sociales del barrio.¹⁶ De esta forma, se considera oportuno elegir como agentes promotores de las obras a las administraciones públicas, al Ayuntamiento y a la Generalitat, al tratarse, además, de intervenciones enfocadas a la puesta en valor del centro histórico. De hecho, los fondos podrían proceder de un plan de rehabilitación o urbanización de Ciutat Vella¹⁷, entrando estas nuevas áreas a ser parte del espacio público urbano.

Se pueden clasificar los solares según sea su propietario: los pertenecientes a propietarios privados, los de propiedad de las Administraciones Públicas y los que están inscritos en el Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar (RMSER).¹⁸ En el primer caso, los propietarios pueden, a través de un convenio, ceder el solar en concepto de préstamo temporal, durante un tiempo concordado suficiente para poderlo realizar y utilizar adecuadamente. Es éste el caso del ya citado *Estonoesunsolar* en Zaragoza

¹⁶ Se excluye, por lo tanto, el uso de estos espacios por parte de actividades comerciales, quedando prohibida la ocupación del suelo con mesas de bares y restaurantes, publicidad y anuncios comerciales.

¹⁷ En el caso de *Estonoesunsolar* de Zaragoza se empezó en 2009 con los fondos de un plan de empleo municipal que permitió convertir una decena de solares del casco histórico en espacios públicos, huertos urbanos, canchas deportivas y parques con un presupuesto de un millón de euros que se duplicó al año siguiente. Zabalbeascoa A., “La arquitectura de la red social”, en *El País Semanal*, n.1799, 2011, p. 24.

¹⁸ Lamentablemente no se ha podido realizar un plano de la propiedad dividido entre solares públicos, privados e inscritos en el RMSER, ni siquiera del barrio del Carmen, debido a la negativa, por parte de las Administraciones Públicas a proporcionar información sobre los suelos de su propiedad.

y del solar de la calle Corona en el barrio del Carmen. En el segundo caso, las Administraciones, en calidad de promotoras y propietarias podrían lanzar un programa piloto de reutilización de los solares, ofreciendo un ejemplo para los propietarios privados y para sucesivas actuaciones. Estos entes, al ser conscientes de su propia capacidad de gasto y de los tiempos de reconstrucción sobre los suelos de su propiedad, podrían intervenir sobre los solares con perspectivas de reedificación más largas y utilizarlos como espacios al servicio de la colectividad.

Otro caso intermedio es el de los solares de propiedad mixta, compuestos por parcelas de propiedad privada y pública. También en este caso la administración pública copropietaria del solar podría hacerse portavoz de la iniciativa e involucrar a sus “vecinos” abriendo brecha entre los particulares.

Los solares inscritos en el RMSER, aunque el Ayuntamiento no sea a todos los efectos propietario de ellos, podrían ser también utilizados como un primer ejemplo de conversión en espacios públicos, siendo además, en la mayoría de los casos, suelos de dimensiones reducidas que podrían ofrecer la posibilidad de abrir pequeñas zonas de descanso, deportivas o de juego para los niños con una inversión mínima.

Una vez obtenidos los suelos, preferiblemente según las prioridades establecidas por el plan general, y en base al presupuesto disponible, se llevarían a cabo los proyectos detallados de cada solar previendo una realización de las obras en tiempos breves. La utilización de materiales reciclados, la adopción de soluciones constructivas sencillas, desmontables y de bajo coste, la capacidad para generar empleo que la obra proporciona, son todas medidas adoptadas en el programa *Estonoesunsolar* que hacen que las intervenciones alcancen cierto nivel de sostenibilidad tanto desde el punto de vista arquitectónico como social. En el caso que nos ocupa se propone que incluso el proyecto sea remitido a otros profesionales, bajo el ala del plan general, posiblemente jóvenes arquitectos, urbanistas, paisajistas y diseñadores capaces de proponer soluciones originales, funcionales e innovadoras compatibles con el entorno histórico.

En algunos de los casos citados, se han incluido a los propios ciudadanos en el proceso de construcción y rehabilitación de los solares como una forma de colaboración ciudadana para hacerlos partícipes de los cambios y transformaciones de su barrio. Además, en el caso zaragozano se propone un sistema de mantenimiento de los espacios a cargo de las asociaciones vecinales y de ciudadanos que se comprometen a cuidar de ellos. Sin embargo, al convertirse en espacios públicos, también cabe la posibilidad de que sean las empresas municipales las encargadas de mantenerlos limpios, de cuidar de las plantas y del mobiliario (incluso de los juegos infantiles y de los aparatos de gimnasia), de vigilarlos, igual que cualquier otro espacio público de la ciudad. En todo caso se podría optar por una solución intermedia en la que las tareas sean compartidas, siendo importante que el ciudadano se implique y se comprometa en algún modo en el mantenimiento de estos espacios, que valore los esfuerzos hechos para poderlos realizar y que los sienta como suyos.

Debido al carácter dinámico del fenómeno de generación y reconstrucción de los solares, las actuaciones para convertirlos en espacios públicos tendrán que seguir un criterio de reversibilidad y de



Fig. 148. Solar en la calle Huertos, n.4 en el plano. Se propone el uso como área de juego infantil y zona de descanso conectadas al área verde arqueológica multifuncional de la calle Salvador Giner (n. 2).



Fig. 149. Acceso a uno de los solares “pasantes” de la calle Baja (n. 17 en el plano) que permitiría conectarla, a través de un pasaje peatonal, con la calle Salinas.



Fig. 150. Un objeto de mobiliario que llenaría un área de juego infantil con la ventaja de ser desmontable y reutilizable en otra intervención.



Fig. 151. Otro objeto urbano original y llamativo que podría ocupar un área de juego o de ocio

reutilización, dentro de ciertos límites. Garantizar la recuperabilidad de los materiales y del mobiliario utilizado, permitiría aprovecharlos para otros solares amortiguando parte de los gastos de construcción.

Se pueden identificar tres categorías de actuación en los solares, dependiendo del grado de intervención e inversión, de la duración de las instalaciones y del tipo de actividad previsto en el área:

- **Estructural:** modificación sustancial del área para un uso duradero y para la definición de un tipo de espacio público concreto. Necesitan de una inversión mayor y cabe la posibilidad de que al cesar su función como espacio público no sea posible reutilizar los materiales empleados, como en jardines;
- **Mobiliario:** presencia de uno o más objetos que llenan y definen el espacio con un uso concreto (juegos infantiles, aparatos de gimnasia, bancos y mesas, macetas, etc.). El objeto puede ser desmontado y trasladado a otro solar para ser reutilizado;
- **Medianera:** obras de acondicionamiento de las paredes que pueden ser estructurales, para garantizar la estabilidad, salubridad y estanquidad de la pared y preservar la estructura y la funcionalidad del edificio, y superficiales, para cuidar el aspecto estético (pintura, color, dibujo, etc.).

De todos modos, se pueden definir una serie de obras básicas comunes a todas las intervenciones en los solares, independientemente del tipo de espacio o de actividad a desarrollar, y relacionados con las características previstas en el proyecto:

- Consolidación y limpieza de las superficies;
- Desagües y pendientes del suelo;
- Tratamiento superficial de suelo y medianeras;
- Alumbrado eficaz;
- Garantizar la seguridad de los usuarios.

La rehabilitación de un solar para convertirlo en espacio público posee una serie de ventajas tanto para la ciudad como para los ciudadanos. Por una parte se obtendrían las ventajas conexas a la reutilización del suelo que proporcionaría una mejora de la imagen general de la ciudad, evitando bolsas de abandono y deterioro a través del uso de estas áreas, y promovería una revitalización de la ciudad a través de la inserción de actividades y lugares útiles para los ciudadanos. Por otra parte, se obtendrían ventajas relacionadas con la realización y gestión de los nuevos espacios públicos. De hecho se podría pensar, a través del uso temporal de los solares, posponer el plazo de inscripción en el registro Municipal de Solares en dos años más si el propietario consiente su cesión temporal para la ciudad. Esta medida beneficiaría a ambas partes: los propietarios no se verían apremiados a construir en un tiempo breve y la Administración pospondría las expropiaciones a los propietarios y la obligación por su parte de pagar un justiprecio por ello. Además, un solar inscrito en el RMSEER posee más probabilidades que otros de permanecer sin edificar durante un tiempo más largo, sobre todo en este momento económico.

Otra ventaja reside en la capacidad de la propuesta para generar empleo, tanto en fase de proyecto

como en las de realización, mantenimiento y aprovisionamiento de materiales.

También, enfocando las propuestas hacia cierto nivel de sostenibilidad, se impulsaría la realización de obras relacionadas con la reutilización de los materiales, el reciclaje, la bioconstrucción y las fuentes de energía renovables.

La participación ciudadana activa en varias fases de realización de los proyectos (desde las propuestas de actividades y usos de los solares, a la participación asistida en la obra, e incluso el mantenimiento de los nuevos espacios, a través de las asociaciones de vecinos) podría contribuir a crear un vínculo con la ciudad, que a menudo se echa de menos, y concienciarlos de la importancia de la conservación del ambiente urbano histórico al que pertenecen. La tarea es de difícil realización porque se trata de despertar el sentido del valor de algo a través de su ausencia, de hacer entender que detrás de una acción positiva provisional, la reutilización de un suelo abandonado para la utilidad pública, se esconde otra negativa permanente, la desaparición de un edificio histórico con todo lo que eso conlleva.



Fig. 152. Obras de mantenimiento en el solar Corona: reutilizando palés para construir vallas.



Fig. 153. Limpieza de la vegetación infestante entre las ruinas en el solar Corona.



Fig. 154. Realización de las decoraciones en la Place au changement con la participación de los niños.



Fig. 155. Niños en el taller de carpintería durante la realización de la plaza de Saint-Étienne.

11. CONCLUSIONES

A través del estudio geométrico y geográfico y del análisis de las potencialidades funcionales de los solares se ha podido formular una propuesta general de reutilización de los vacíos urbanos en el Carmen que distribuye uniformemente las nuevas funciones dentro del perímetro del barrio teniendo en cuenta las características arquitectónicas de la ciudad y de las necesidades de los ciudadanos.

El tipo de espacio público propuesto que predomina es el de áreas verdes, teniendo en cuenta la falta de zonas ajardinadas y arboladas en el barrio, y sobretodo teniendo en cuenta los deseos expresados por los habitantes y usuarios del Carmen a través de la encuesta. Aprovechando la idea de asociar estas áreas verdes con lugares de alto valor arqueológico (las torres de la muralla y los restos del molino, ambos de época musulmana) y favorecer la posibilidad de desarrollar diferentes tipos de actividades dentro de éstas, se pretende estimular a los ciudadanos en el uso de los nuevos espacios con una serie de valores añadidos, principalmente de carácter cultural y funcional.

Las áreas de dimensión más reducida dedicadas a los juegos para los niños, las zonas deportivas y de descanso, están distribuidas en diferentes puntos para insertarse de manera orgánica dentro de las funciones diarias del barrio, apoyándose en las amplias áreas multifuncionales que, en cambio, pretenden generar puntos de encuentro y de socialización donde poder desarrollar actividades diferentes.

Los usos propuestos y las actividades secundarias y ocasionales que se pueden realizar en estos nuevos espacios, solo son en realidad el pretexto para crear en primer lugar puntos de intercambio entre las personas, lugares donde los habitantes puedan recuperar la dimensión humana de un barrio histórico. Y en segundo lugar, aunque no menos importante, constituyen una medida de puesta en valor del casco antiguo, recuperando la funcionalidad perdida y adecentando las áreas degradadas y abandonadas.

Las áreas de juego y las de descanso, las deportivas y las dedicadas a las personas ancianas, así como las más amplias áreas multifuncionales, incluidas en la propuesta, se abren en el barrio del Carmen buscando un equilibrio funcional, espacial y social, por un lado, y estético por otro. El tratamiento de las medianeras, el uso de materiales, colores y texturas idóneos, tendrá la finalidad de potenciar las características espaciales y estéticas del solar haciendo que, en primer lugar, participe visualmente del entorno al que pertenece.

El plan de reutilización intenta racionalizar la aleatoriedad de los solares a través de la asignación de las funciones apropiadas a cada área urbana en la que los vacíos se encuentran (el estudio de la “vocación” de éstos se torna fundamental para la propuesta), aprovechando del carácter disperso de éstos para extenderse de forma orgánica dentro de la ciudad. De hecho, a pesar de las diferencias funcionales aplicadas a los solares elegidos en el plan, el factor que los une es el de configurarse urbanísticamente como espacios abiertos a la ciudad: no como “habitaciones”, sino como partes integrantes de la red de calles, plazas y pasajes que pueden perfectamente inserirse como fondo de las actividades necesarias (que no requieren de un acto de voluntad específico y que son accesorias de otras actividades diarias “obligatorias” como ir al trabajo, al banco o hacer la compra), además de favorecer las opcionales y

sociales, como se ha descrito en el capítulo 10.1 de este estudio.

Por lo tanto las bolsas de solares se convierten en lugares de la ciudad a través de una serie de obras mínimas y ponderadas (se recuerda que el uso propuesto es limitado en el tiempo, según la previsión de ocupación del suelo la intervención será mas o menos duradera) y de la posibilidad de recuperar y reutilizar los materiales y los elementos del mobiliario para otras actuaciones. La reversibilidad y sostenibilidad serán puntos fundamentales de los proyectos realizables a partir del presente estudio y del plan de reutilización propuesto, y tendrán que garantizar, además, ciertos niveles de utilidad, seguridad y decoro.

A las operaciones básicas de consolidación y limpieza de las superficies (que en algunos casos ofrecen en la actualidad las suficientes condiciones para poderse ocupar y utilizar), se acompañarán las de protección (pintura, revestimientos, vallas) y las relacionadas con las especificidades del proyecto (mobiliario, materiales, estructuras). Sin embargo el factor que asegura el funcionamiento en el tiempo de las instalaciones es el mantenimiento de las mismas. Solo a través de un uso adecuado y respetuoso y del cuidado constante de estos espacios, tanto por parte de los usuarios (como se ha visto en algunos casos comentados en el capítulo anterior sobre otras experiencias similares) como de las administraciones públicas (a través de las empresas municipales de limpieza y de mantenimiento urbano), es posible garantizar la durabilidad de las intervenciones y del mobiliario, y por lo tanto, de su uso. Una forma de gestión compartida entre las asociaciones de vecinos y el Ayuntamiento podría ser una buena solución para favorecer la participación ciudadana no solamente en lo que respecta al cuidado y mantenimiento de los solares reutilizados, sino también en la organización de eventos y actividades extraordinarias.

En este aspecto se puede encontrar el valor pedagógico de la propuesta: a través del uso y de la gestión de estos espacios, el ciudadano se sentiría más involucrado en las actividades que atañen a su barrio y más concienciado de la utilidad e importancia de estas actuaciones como medida de puesta en valor de la ciudad histórica.



Fig. 156. Bolsas de solares alrededor de la calle Botellas, a dos pasos de la iglesia de los Santos Juanes y del Mercado Central.

El estudioso que ha tenido la posibilidad de leer el presente trabajo de investigación, probablemente se habrá preguntado, al principio de la exposición, cómo es posible realizar un estudio sobre un vacío, no sobre un objeto arquitectónico concreto, sino sobre el hueco producido por su ausencia, y si este vacío puede ofrecer tantos motivos de reflexión como para realizar una tesis de Máster.

En realidad, como se ha demostrado, la problemática no se queda dentro del perímetro del solar. El estudio evidencia que existen una serie de relaciones entre estos espacios y las temáticas concernientes a la rehabilitación y puesta en valor de los centros históricos en cuanto a transformación de la ciudad histórica, a la conservación del ambiente urbano en sus aspectos arquitectónico, urbanístico y social, a la reactivación urbana y social de los núcleos antiguos y a la función de la ciudad histórica dentro de la ciudad moderna. A través del estudio y del análisis del presente de Ciutat Vella, se ha intentado esclarecer las causas del pasado que nos han conducido a la situación actual y ofrecer una perspectiva sobre un posible futuro de Ciutat Vella bajo la óptica de la reutilización de los espacios urbanos residuales, de

la recomposición de la ciudad histórica y de la conservación y protección de la misma en todos sus aspectos.

Evidentemente el carácter de la propuesta expuesta es (y se desea que lo sea) provisional y obedece a una lógica de recuperación inmediata de estos espacios que durará hasta que sea posible reocupar los suelos con nuevos edificios. Pero, a pesar de ser intervenciones limitadas en el tiempo, la metodología utilizada permite su extensión y aplicación a otras partes de la ciudad, a otros barrios periféricos del centro histórico e incluso a otros pueblos (numerosos en las cercanías inmediatas de Valencia) que padecen del mismo mal que Ciutat Vella. Con esta componente metodológica genérica el estudio cumple con su objetivo principal proporcionando un instrumento capaz de ayudar en el proceso de formulación de un proyecto de rehabilitación y conversión temporal de un solar en un lugar público.

También, por la misma razón, el trabajo se configura con una aproximación diferente de las iniciativas tradicionales de recuperación de los centros históricos: el centro de atención no se focaliza en edificios monumentales por restaurar o antiguas calles por reurbanizar, sino vacíos urbanos, espacios sin uso que en un momento dado ofrecen la posibilidad de convertirse en lugares de libre utilización necesarios para el desarrollo de la vida ciudadana en el barrio.

El rol de los habitantes se hace central en este sentido: los usuarios de los espacios públicos de la ciudad ocupan un lugar relevante en el estudio realizado y constituyen el hilo conductor de la propuesta del plan de reutilización a través del estudio de las vocaciones de los solares. La encuesta se convierte en clave de toda la propuesta de reutilización: siendo los ciudadanos los últimos destinatarios de las intervenciones, no pueden sino ser los primeros en la definición de las necesidades y de las carencias en el barrio.

Así pues, la puesta en valor de Ciutat Vella, objetivo del estudio, no se limita a los inmuebles que lo componen y a una mejora de sus cualidades estéticas, sino que busca a los vecinos que lo habitan y lo utilizan e intenta manifestarse con un enfoque lo más cercano posible a las perspectivas de éstos para limitar un impacto social negativo y alcanzar el mayor grado de utilidad.

La aplicabilidad y factibilidad del estudio expuesto, dependerá ante todo de las capacidades y posibilidades de las administraciones públicas, Ayuntamiento y Generalitat, para interpretar las oportunidades que pudiera ofrecer la inserción de los solares en el sistema de espacios públicos actual. Sin embargo, antes de que esto ocurra, sería oportuno comprender que es inviable dar continuidad a las dinámicas de sustitución de los edificios en el centro histórico. Con esta finalidad se propone intervenir y corregir algunos aspectos normativos y de planteamiento general de las políticas urbanísticas actuales:

- Toma de conciencia del valor del centro histórico en su totalidad y de la conservación del mismo;
- Conferir un mayor grado de protección al Nivel 3 - Arquitectónico/Ambiental;
- Aplicar la inspección periódica de las construcciones antiguas con regularidad para supervisar el estado de las mismas y aplicar las sanciones previstas con el fin de evitar el estado de ruina del inmueble;



Fig. 157. Bolsa de solares en el entorno de la Muralla Árabica.



Fig. 158. Derribo de un edificio histórico en la calle Fillol.



Fig. 159. Uno de los últimos solares aparecidos en Ciutat Vella en la calle Calabazas.

- Aplicar una menor flexibilidad en la extensión de la declaración legal de ruina de un edificio y no dejar que sea el propietario quien tenga la facultad de elegir si rehabilitar o derribar un edificio que supere el *límite del deber de conservación*;
- Fomentar la recomposición de la ciudad histórica (medida a corto y medio plazo) y evitar cuanto sea posible el estado de ruina y el derribo de los edificios (medida a largo plazo).

El trabajo expuesto se manifiesta voluntariamente como un estudio abierto. En primer lugar cabe la posibilidad de poder extenderlo a otros barrios de la ciudad, pero también está abierto a otros estudios y estudiosos que se acerquen al tema de la reutilización temporal de los vacíos urbanos, específicamente en la realidad de la ciudad de Valencia, o que quieran desarrollar más en profundidad las temáticas tratadas, que necesiten una base para poder realizar un proyecto de conversión de un solar en espacio público o que simplemente busquen motivos de reflexión sobre el valor de la “arquitectura menor” en los centros históricos.

Durante la redacción del presente texto se han hecho evidentes las numerosas posibilidades temáticas ofrecidas a partir del estudio de los solares acompañadas de la imposibilidad de ser involucradas y desarrolladas detalladamente dentro de esta investigación. Además de las sugerencias propuestas en el ámbito de la arquitectura y de la conservación del patrimonio, se ha podido observar cómo el fenómeno de los solares y de su rehabilitación y conversión en espacios públicos trasciende de su campo de aplicación estrictamente urbanístico y arquitectónico, ramificándose hacia otros sectores que solo parcialmente se han podido afrontar en el estudio que nos ocupa. Asimismo, se manifiesta el carácter multidisciplinar del argumento, con lo cual, para la correcta realización de una propuesta de intervención sobre solares y para la redacción de un plan de reutilización de los mismos, sería oportuno poder contar con otros agentes profesionales: además de arquitectos y urbanistas, también arqueólogos, paisajistas, historiadores, geólogos, economistas, sociólogos.

El aspecto multidisciplinar en los estudios que atañen a la ciudad y la relación entre ésta y los ciudadanos se revela fundamental para la comprensión de los valores ligados a la conservación del patrimonio arquitectónico, urbano y, en consecuencia, de aquellos valores intangibles anexos a los hábitos y a las tradiciones de los ciudadanos procedentes de la relación con su territorio y su propia ciudad. Esta relación cobra importancia por estar en la base del bienestar del ciudadano, que se siente cómodo en la realidad específica a la que pertenece y porque forma parte del carácter, y por lo tanto de la unicidad, de una población. Y es en nombre de esta especificidad que cada realidad urbana arraigada en el pasado debe de considerarse patrimonio, cuanto menos de los ciudadanos, y como tal ser conservada, incluso a través de los edificios que la componen.

Si es cierto que apreciamos y valorizamos las cosas cuando nos damos cuenta de que están desapareciendo y de que las estamos perdiendo, deberíamos reconocer que la conservación no se configura como una finalidad, sino como un medio, un instrumento, un pasaje, parafraseando a Cesare Brandi, desde el reconocimiento del valor de un bien hacia su difusión y divulgación al prójimo y al futuro.



Fig. 160. Eliminación de los escombros después del incendio del Teatro Princesa en 2009.

FUENTES Y BIBLIOGRAFÍA DE CONSULTA

Bibliografía

- AA. VV., *5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997*, ICARO-CTAV, Valencia, 1998.
- AA. VV., *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo*, CSI-COACV, Valencia, 1992.
- AA. VV., *Espacio público, ciudad y conjuntos históricos. PH Cuadernos*, Junta de Andalucía, Sevilla, 2008.
- AA. VV., *Historia de la ciudad, Vol. II. Territorio, sociedad y patrimonio: una visión arquitectónica de la historia de la ciudad de Valencia*, COACV; Universitat de València, Ajuntament de València, Valencia, 2002.
- AA. VV., *La ciudad de Valencia. Geografía y Arte*, Universitat de València, Valencia, 2009.
- AA. VV., *Les vistes valencianes d'Anthonie van den Wijngaerde, 1563*, Generalitat Valenciana, Valencia, 1990.
- AA. VV., *Los Centros Históricos, motores de las ciudades. Jornadas sobre revitalización de ciudades históricas europeas*, ARCHIVAL, Valencia, 1997
- AA. VV., *Manual de casos prácticos de gestión urbanística*, UPV, Valencia, 2011, pp. 205-209.
- AA. VV., *Otra lectura de la Reforma Interior. En torno al proyecto de Luis Ferreres*, Ajuntament de València, Valencia, 2009.
- ALEMANY CLIMENT S., *El Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en la Comunidad Valenciana*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2005.
- ARGAN G. C., "Città antica e città moderna", en *Quaderns científics i tècnics de restauració monumental*, vol. n.º 12, 2001, pp.115-122.
- BELLINI A., "Il restauro architettonico", en AA. VV., *La difesa del patrimonio artistico*, Mondadori, Milano, 1978, pp. 97-201.

- BENITO GOERLICH D., *Societat i patrimoni*, Universitat de València, Valencia, 2006
- BRANDI C., *Teoría de la restauración*, Alianza, Madrid, 1999.
- BOIRA I MAIQUES J.V., *La rehabilitación urbana en los centros históricos valencianos. Los casos de Valencia, Alicante y Alcoi*, en “Cuadernos de Geografía” n.58, Valencia, 1995, pp. 241-258.
- BOIRA I MAIQUES J.V., *La ciudad de Valencia y su imagen pública*, Departamento de Geografía, Universitat de València, Valencia, 1992.
- CARBONARA G., *Avvicinamento al restauro. Teoria, storia, monumenti*, Liguori, Napoli, 1997.
- CARBONARA G., “Cesare Brandi”, en Casiello S. (a cura de), *La cultura del restauro. Teorie e fondatori*, Marsilio, Venezia, 1986, pp. 339-355.
- CERVELLATI P.L., SCANNAVINI R., *Bolonia: política y metodología de la restauración de centros históricos*, Gustavo Gili, Barcelona, 1976.
- DE MIGUEL E., *Ciudades históricas ante el siglo XXI*, CTAV, Valencia, 2004.
- DI MONTE P., GRÁVALOS I., “Estonoesunsolar. Zaragoza”, en *Paisea* n°. 16, Gustavo Gili, Barcelona, 2011, pp. 95-99.
- DOLÇ C., RAMÍREZ J., *Articles urbans*, ETSAV-UPV, Valencia, 1999, pp. 131-136.
- GAJA I DÍAZ F., *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia*, UPV, IVVSA, COICCP, Valencia, 2009.
- GAJA I DÍAZ F., *Intervenciones en centros históricos de la Comunidad Valenciana*, Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, UPV, Valencia, 2001.
- GARCÍA CODOÑER A. (a cura de), *El color del centro histórico: arquitectura histórica y color en el Barrio del Carmen de Valencia*, Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1995.
- GEHL J., *La humanización del espacio urbano*, Reverté, Barcelona, 2006.
- HEGYI L., “Solares (La ciudad ideal o del optimismo)”, en Settembrini L. (a cura de), *2ª Bienal de Valencia - La ciudad ideal*, Generalitat Valenciana - Charta, Valencia - Milán, pp.140-225.

- JAÉN G., “El olvido y la memoria del presente. ¿De la nostalgia estéril al recuerdo útil?”, en *Quaderns científics i tècnics de restauració monumental*, volumen n°. 12, 2001, pp.163-172.
- JIMÉNEZ ALCAÑÍZ C., “Actuaciones en Ciutat Vella”, en *Informes de la Construcción*, Vol. 52, n°. 469-470, IETCC-CSIC, Madrid, 2000. pp. 53-59.
- LALANA SOTO J. L., “El paisaje urbano histórico: modas, paradigmas y olvidos”, en *Ciudades*, n°.14, Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, Valladolid, 2011, pp. 15-38.
- LIGTELIJN V., “Las áreas de juego de Aldo Van Eyck en Ámsterdam”, en *Paisea*, n°. 12, Gustavo Gili, Barcelona, 2010, pp. 70-77.
- LLOPIS ALONSO A., PERDIGÓN FERNÁNDEZ L., *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*, UPV, Valencia, 2010.
- MARTINEZ A., *Guía básica para el diseño de espacios públicos urbanos. Criterios y recomendaciones*, CTAV, Valencia, 2011.
- MARTINEZ LÓPEZ M. A., “Conflictos sociales en la re-estructuración de la ciudad fragmentada”, en AA.VV., *I Congreso Internacional sobre permanencia y transformación en conjuntos históricos*, UPV, Valencia, 2012, pp. 24-35.
- MILETO C., VEGAS F., “Blancos en el plano. Edificios desprotegidos del centro histórico de Valencia”, en Huerta S., Marín R., Soler R., Zaragoza A., *Actas del Sexto Congreso Nacional de Historia de la construcción*, Instituto Juan de Herrera, Madrid, 2009, pp. 869-879.
- MONTESINOS I MARTÍNEZ J., “Ciudad, patrimonio y ciudadanía”, en *Ingeniería y Territorio*, n°. 75, CICCIP, Barcelona, 2006, pp. 96-103.
- PANE A., “Dal monumento all’ambiente urbano: la teoria del diradamento edilizio”, en Casiello S. (a cura de), *La cultura del restauro. Teorie e fondatori*, Marsilio, Venezia, 1986, pp. 293-312.
- PORTAS N., “El espacio público en la recuperación de la ciudad”, en AA.VV., *Accesibilidad y calidad ambiental*, Monografías del MOPTMA, Madrid, 1995.
- ROCA CALDERA J., *Rehabilitación urbana. Análisis comparado de algunos países de la U.E.*, Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, Madrid, 1995.

SANCHIS GUARNER M., *La ciudad de Valencia: síntesis de Historia y geografía Urbana*, Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1999.

TABERNER PASTOR F., “Cambio y continuidad en la configuración de la escena urbana”, en AA. VV., *Historia de la ciudad, Vol. VI. Proyecto y complejidad*, CTAV, Ajuntament de València, Valencia, 2010, pp. 198-212.

TROITIÑO VINUESA M. A., “La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos” en *Mediterráneo Económico. Ciudades, arquitectura y espacio urbano*, n.º. 3, Caja Rural Intermediterránea, 2006.

TERÉS ARMILLAS J., “Intervenciones en el centro histórico de Lleida”, en *Paisea*, n.º. 12, Gustavo Gili, Barcelona, 2010, pp. 40-43.

VILLASANTE T. R., “Transformar para educar, caminar preguntando”, en AA.VV., *I Congreso Internacional sobre permanencia y transformación en conjuntos históricos*, UPV, Valencia, 2012, pp. 36-49.

ZABALBEASCOA A., “La arquitectura de la red social”, en *El País Semanal*, n.1799, 2011, pp. 20-24.

Otras fuentes de información

- **Legislación**

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley 4/1998.

Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana (LUV).

Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley 4/1998.

Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se declara Bien de Interés Cultural el Conjunto Histórico de Valencia.

Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

- **Planeamiento**

Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 28 de diciembre de 1988.

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen, aprobado el 9 de mayo de 1991.

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Velluters, aprobado el 23 de julio de 1992.

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio Universitat-San Francesc, aprobado el 20 de noviembre de 1992.

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio Seu-Xerea, aprobado el 18 de diciembre de 1992.

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Mercat, aprobado el 19 de febrero de 1993.

Reglamento Regulador del Contenido, Organización y Funcionamiento del Libro Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

- **Archivos urbanísticos**

Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar de la Comunidad Valenciana, Tomo I - Centro Histórico, Ayuntamiento de Valencia, 2004.

- **Páginas web básicas de referencia**

www.amicsdelcarne.en.eresmas.com, consultada el 11 de junio de 2013.

www.bing.com/maps, consultada el 11 de junio de 2013.

www.collectifetc.com, consultada el 11 de junio de 2013.

www.earth.google.com, consultada el 11 de junio de 2013.

www.estonoesunsolar.wordpress.com, consultada el 11 de junio de 2013.

www.europaconcorsi.com, consultada el 11 de junio de 2013.

www.sedecatastro.gob.es, consultada el 11 de junio de 2013.

www.solarcorona.wordpress.com, consultada el 11 de junio de 2013.

www.sostre.org, consultada el 11 de junio de 2013.

www.tallerdebarris.wikispaces.com, consultada el 11 de junio de 2013.

www.valencia.es, consultada el 11 de junio de 2013.

ÍNDICE DE LAS IMÁGENES

1. www.earth.google.com.
2. Plano realizado por el autor.
3. AA. VV., *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo*, CSI-COACV, Valencia, 1992, Portada.
4. AA. VV., *5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997*, ICARO-CTAV, Valencia, 1998, Portada.
5. GAJA I DÍAZ F., *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de Valencia*, UPV, IVVSA, COICCP, Valencia, 2009, Portada.
6. www.sostre.org.
7. www.tallerdebarris.wikispaces.com.
8. SANCHIS GUARNER M., *La ciudad de Valencia: síntesis de Historia y geografía Urbana*, Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1999, p.25.
9. SANCHIS GUARNER M., *La ciudad de Valencia: síntesis de Historia y geografía Urbana*, Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1999, p. 44.
10. Foto del autor, 2011.
11. Plano extraído del DVD contenido en LLOPIS ALONSO A., PERDIGÓN FERNÁNDEZ L., *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*, UPV, Valencia, 2010, P1.
12. AA. VV., *Les vistes valencianes d'Anthonie van den Wijngaerde, 1563*, Generalitat Valenciana, Valencia, 1990, p. 136.
13. Foto del autor, 2013.
14. SANCHIS GUARNER M., *La ciudad de Valencia: síntesis de Historia y geografía Urbana*, Ayuntamiento de Valencia, Valencia, 1999, p. 325.
15. Plano extraído del DVD contenido en LLOPIS ALONSO A., PERDIGÓN FERNÁNDEZ L., *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*, UPV, Valencia, 2010, P3.
16. Plano extraído del DVD contenido en LLOPIS ALONSO A., PERDIGÓN FERNÁNDEZ L., *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*, UPV, Valencia, 2010, P8.
17. AA. VV., *Otra lectura de la Reforma Interior. En torno al proyecto de Luis Ferreres*, Ajuntament de València, Valencia, 2009, p.58.
18. Plano extraído del DVD contenido en LLOPIS ALONSO A., PERDIGÓN FERNÁNDEZ L., *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*, UPV, Valencia, 2010, P22.
19. AA. VV., *Otra lectura de la Reforma Interior. En torno al proyecto de Luis Ferreres*, Ajuntament de València, Valencia, 2009, p.82.
20. Plano extraído del DVD contenido en LLOPIS ALONSO A., PERDIGÓN FERNÁNDEZ L., *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*, UPV, Valencia, 2010, P21.
21. Plano extraído del DVD contenido en LLOPIS ALONSO A., PERDIGÓN FERNÁNDEZ L., *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*, UPV, Valencia, 2010, P24.
22. Plano extraído del DVD contenido en LLOPIS ALONSO A., PERDIGÓN FERNÁNDEZ L., *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*, UPV, Valencia, 2010, P27.
23. *Gran Enciclopedia de la Región Valenciana*, Tomo 6, Valencia, 1973, p. 22.
24. AA. VV., *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo*, CSI-COACV, Valencia, 1992, p. 26.
25. AA. VV., *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo*, CSI-COACV, Valencia, 1992, p. 104.
26. AA. VV., *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo*, CSI-COACV, Valencia, 1992, p. 111.
27. www.earth.google.com.
28. Foto del autor, 2013.
29. AA. VV., *5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997*, ICARO-CTAV, Valencia, 1998, p. 47.
30. Foto del autor, 2012.
31. Foto del autor, 2012.
32. Foto del autor, 2011.
33. Foto del autor, 2012.
34. Plano extraído del DVD contenido en LLOPIS ALONSO A., PERDIGÓN FERNÁNDEZ L., *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*, UPV, Valencia, 2010, P21, detalle.
35. Foto del autor, 2012.
36. Foto del autor, 2013.
37. Foto del autor, 2012.
38. AA. VV., *5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997*, ICARO-CTAV, Valencia, 1998, p. 113.
39. AA. VV., *5 años de intervenciones en Ciutat Vella. Valencia 1992-1997*, ICARO-CTAV, Valencia, 1998, p. 117.
40. www.bing.com/maps.
41. AA. VV., *La ciudad de Valencia. Geografía y Arte*, Universitat de València, Valencia, 2009, p. 329.
42. OSTILIO ROSSI P., *Roma. Guida all'architettura moderna, 1909-2000*, laterza, Bari, 2005, p. 45.
43. www.bing.com/maps.
44. PANE A., "Dal monumento all'ambiente urbano: la teoria del diradamento

- edilizio”, en Casiello S. (a cura de), *La cultura del restauro. Teorie e fondatori*, Marsilio, Venezia, 1986, pp. 293-312, p. 317.
45. Foto del autor, 2013.
46. Plano realizado por el autor.
47. Plano realizado por el autor.
48. Foto del autor, 2011.
49. CARBONARA G., *Avvicinamento al restauro. Teoria, storia, monumenti*, Liguori, Napoli, 1997, p. 382.
50. Imagen del autor sobre foto extraída de www.earth.google.com.
51. Foto del autor, 2011.
52. www.bing.com/maps.
53. Foto del autor, 2012.
54. Foto del autor, 2013.
55. Foto del autor, 2013.
56. Foto del autor, 2013.
57. Foto del autor, 2013.
58. Foto del autor, 2013.
59. Foto del autor, 2013.
60. Foto del autor, 2013.
61. www.earth.google.com.
62. Foto del autor, 2011.
63. Foto del autor, 2013.
64. Foto del autor, 2011.
65. Foto del autor, 2013.
66. Foto del autor, 2013.
67. Foto del autor, 2013.
68. Foto del autor, 2013.
69. Foto del autor, 2013.
70. Foto del autor, 2013.
71. Foto del autor, 2013.
72. Gráfico realizado por el autor.
73. Foto del autor, 2012.
74. Foto del autor, 2011.
75. Foto del autor, 2013.
76. Foto del autor, 2011.
77. Foto del autor, 2013.
78. Foto del autor, 2013.
79. Foto del autor, 2011.
80. Foto del autor, 2011.
81. Foto del autor, 2013.
82. Foto del autor, 2011.
83. Foto del autor, 2011.
84. Foto del autor, 2011.
85. Foto del autor, 2011.
86. Foto del autor, 2012.
87. Foto del autor, 2011.
88. Foto del autor, 2013.
89. Foto del autor, 2013.
90. Foto del autor, 2013.
91. Foto del autor, 2013.
92. Foto del autor, 2013.
93. Foto del autor, 2011.
94. Foto del autor, 2011.
95. Foto del autor, 2013.
96. Foto del autor, 2013.
97. Tablas realizadas por el autor a partir de los planos extraídos del DVD contenido en LLOPIS ALONSO A., PERDIGÓN FERNÁNDEZ L., *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*, UPV, Valencia, 2010.
98. www.bing.com/maps.
99. AA. VV., *Otra lectura de la Reforma Interior. En torno al proyecto de Luis Ferreres*, Ajuntament de València, Valencia, 2009, p. 26.
100. Plano extraído del DVD contenido en LLOPIS ALONSO A., PERDIGÓN FERNÁNDEZ L., *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*, UPV, Valencia, 2010, P21.
101. AA. VV., *Otra lectura de la Reforma Interior. En torno al proyecto de Luis Ferreres*, Ajuntament de València, Valencia, 2009, p.58.
102. AA. VV., *La ciudad de Valencia. Geografía y Arte*, Universitat de València, Valencia, 2009, p. 152.
103. Foto del autor, 2013.
104. Foto del autor, 2013.
105. Foto del autor, 2013.
106. Foto del autor, 2013.
107. Foto del autor, 2013.
108. Foto del autor, 2013.
109. Foto del autor, 2013.
110. Foto del autor, 2013.
111. Foto del autor, 2013.
112. Foto del autor, 2013.
113. Foto del autor, 2013.
114. Foto del autor, 2013.
115. Foto del autor, 2013.
116. Foto del autor, 2013.
117. Foto del autor, 2013.
118. Foto del autor, 2011.
119. Foto del autor, 2013.
120. Foto del autor, 2013.
121. Foto del autor, 2013.
122. Foto del autor, 2013.
123. Foto del autor, 2013.
124. Foto del autor, 2011.
125. Foto del autor, 2013.
126. Foto del autor, 2013.
127. Foto del autor, 2013.
128. Foto del autor, 2011.
129. www.solarcorona.wordpress.com.
130. www.facebook.com/BosqueUrbanoElCarmen.
131. www.facebook.com/BosqueUrbanoElCarmen.
132. Foto del autor, 2010.
133. www.europaconcorsi.com/authors/53035-Patrizia-Di-Montegravalosdimonte-arquitectos.
134. www.europaconcorsi.com/projects/106000-estonoesunsolar.
135. www.europaconcorsi.com/projects/106000-estonoesunsolar.
136. www.europaconcorsi.com/projects/106000-estonoesunsolar.

137. ZABALBEASCOA A., “La arquitectura de la red social”, en *El País Semanal*, n.1799, 2011, pp. 21.
138. TERÉS ARMILLAS J., “Intervenciones en el centro histórico de Lleida”, en *Paisea*, nº. 12, Gustavo Gili, Barcelona, 2010, pp. 40.
139. VAN EYCK A., *The child, the city and the artista. An essay on architecture. The in-between realm*, SUN, Ámsterdam, 2008, p. 153.
140. www.europaconcorsi.com/projects/185230-Place-Au-Changeement.
141. www.europaconcorsi.com/projects/185230-Place-Au-Changeement.
142. Gráfico realizado por el autor.
143. Foto del autor, 2013.
144. Foto del autor, 2013.
145. Foto del autor, 2013.
146. Foto del autor, 2013.
147. Foto del autor, 2013.
148. Foto del autor, 2013.
149. Foto del autor, 2013.
150. AA. VV., *Urban playground spaces*, Monsa, Barcelona, 2011, p.37.
151. AA. VV., *Urban playground spaces*, Monsa, Barcelona, 2011, p.41.
152. www.solarcorona.wordpress.com.
153. www.solarcorona.wordpress.com.
154. www.europaconcorsi.com/projects/185230-Place-Au-Changeement.
155. www.europaconcorsi.com/projects/185230-Place-Au-Changeement.
156. www.bing.com/maps.
157. www.bing.com/maps.
158. Foto del autor, 2013.
159. Foto del autor, 2013.
160. Foto del autor, 2009.

AGRADECIMIENTOS

Detrás de un trabajo importante para la vida profesional de un estudiante, siempre hay algunas personas que de diferente manera y grado han contribuido a su realización. A estas personas va mi más sincero agradecimiento, con el deseo de poder algún día hacer lo mismo por ellas.

En primer lugar quiero dar las gracias al tutor de este estudio, Gaspar Muñoz Cosme, que acogiendo mi propuesta de Trabajo final de Master me ha dado la posibilidad de estudiar la ciudad de Valencia desde un punto de vista inusual, y de adentrarme en las temáticas relacionadas con la rehabilitación y puesta en valor de los centros históricos. Gracias por su apoyo, dedicación y paciencia.

También quiero agradecer la colaboración de María José Viñals, del Dpto. de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría, que me ha asesorado y ayudado en la definición y redacción de la encuesta.

Muchas gracias a los dos por haber demostrado confianza e interés por mi trabajo.

Infinitas gracias a mis padres y a mis hermanos por animarme y por estar siempre presentes a pesar de la lejanía. Sin ellos, indudablemente, no hubiera sido posible realizar este estudio ni llevarlo a cabo.

A Carla Pascual un agradecimiento muy especial por haber estado siempre cerca de mí durante este camino, por haber sido tan paciente y por haberme ayudado de manera incondicional, con sus manos y con su corazón, en los momentos difíciles.

Quiero dar las gracias (y nunca serán suficientes) a Patricia Calvo, Paolo Privitera y José Lázaro por ofrecerme su punto de vista constructivo y por prestarme su preciosa ayuda cuando la necesitaba, siempre desde la generosidad y el afecto.

A Luca, Merche, Rosa, Ramón, Esperanza, Dani y Fanny por los consejos, las charlas, la disponibilidad, el apoyo y por haber hecho menos duro este recorrido.

Gracias al Ayuntamiento de Valencia y a la Asociación de vecinos “Amics del Carme”, por arrojar un poco de luz sobre aspectos para mí demasiado oscuros.

Muchísimas gracias a 160 vecinos anónimos del barrio del Carmen.

ABSTRACT

The passerby who walks through the city of Valencia, whether tourist or resident, is not indifferent to the many open gaps within the urban area, both historical and modern, and especially to the state in which the gaps are, with arrogance, either on the horizontal or on the vertical axis. In fact, from a physical point of view, or more specifically from the architectural and urban planning, the problem created by these gaps has two faces. On the one hand, the bare soil, the plot or set of plots that were previously occupied by a building and its courtyard. On the other hand there are the adjacent walls, party walls of the buildings that remain standing, which are vertical elements that more clearly visually communicate the lack of volume and loss of continuity of the front façade on the street .

This phenomenon, which assumes the characteristics of a problem not only at an urban level, is one of the effects of the work of replacing the old urban fabric, and of a range of purposes that local governments defend with determination since the beginning of last century . The substitution results in a loss of ancient architectural elements, therefore it is a “hole” in the history of the built city, in which information and documents of great historical and cultural value are lost.

The main objective should be to stop the current practice of replacing the historic built and stimulate tissue reconstruction, or urbanization, of urban voids generated so far, in order to rebuild the city and physical and functionally. Jointly to reconstruction, the reintegration of social and economic values within neighborhoods will be promoted.

Aware of the long period of action that this restructuring process requires, it is proposed the use of sites as public spaces, until there is the chance to intervene. The proposal responds to a pressing need, configured as a set of measures to restore these time-limited spaces, with the hope that in the near future they will not become necessary, due to having extinguished the lots and recomposed the city.

The objectives of this research are defined into three major points developed in the study:

- To define the basis for the formulation of temporary transformation proposals in public urban spaces which are compatible with the environment and the requirements of the district, in order to value the historic fabric of the city, promoting the conservation and contrasting the substitution phenomenon.
- To analyze from a theoretical and practical point of view the topic of treatment of the “gap” at urban scale, to define the geometric types of these gaps and to analyze public space needs to know the “vocation” of the plots as potential places at the service of the community.

- To understand the historical and social reasons of the process of replacing the fabric of the city of Valencia and understand the causes of the state Ciutat Vella is today in order to better interpret the problem and provide a solution.

Once delimited the area, it will be formulated a basis for the proposed temporary use of the site that is compatible with the environment in which the plot is. Also it will be undertaken a historical study of the city from a planning and territorial point of view, by the analysis of the current state of the plot, in order to search for the needs of the neighborhoods in terms of public space and the functional potential of the site, and to study the laws concerning the conservation and transformation of historic centers.

From historical and legislative studies which provide indications on “why” and “how” it has come to the current situation, these surfaces are analyzed from a geometrical and geographical point of view in order to establish a relationship between their shape, the position where they are within a city and its possible role in the urban area.

The proposal of reusing the plot will not be developed as a mere cosmetic operation of a portion of a street. In fact, besides the aesthetic side, which meets the demands of urban decorum expected from a historical center, the intervention would have a social and cultural aspect since it is able to generate spaces in public places for the benefit of the community of citizens: meeting points, small squares or gardens, places suitable for the installation of exhibitions and cultural events. These facilities can not be missing from the minimum services of a district, mainly residential, whether peripheral or central.

For these reasons the proposal shall be accompanied by the study of demographic and neighborhood needs. A survey to citizens will help to understand well the needs of the people, to get their perspective about where they live. In addition, it will also be included a comparative study with other cities in Spain and Europe to show us their experiences.