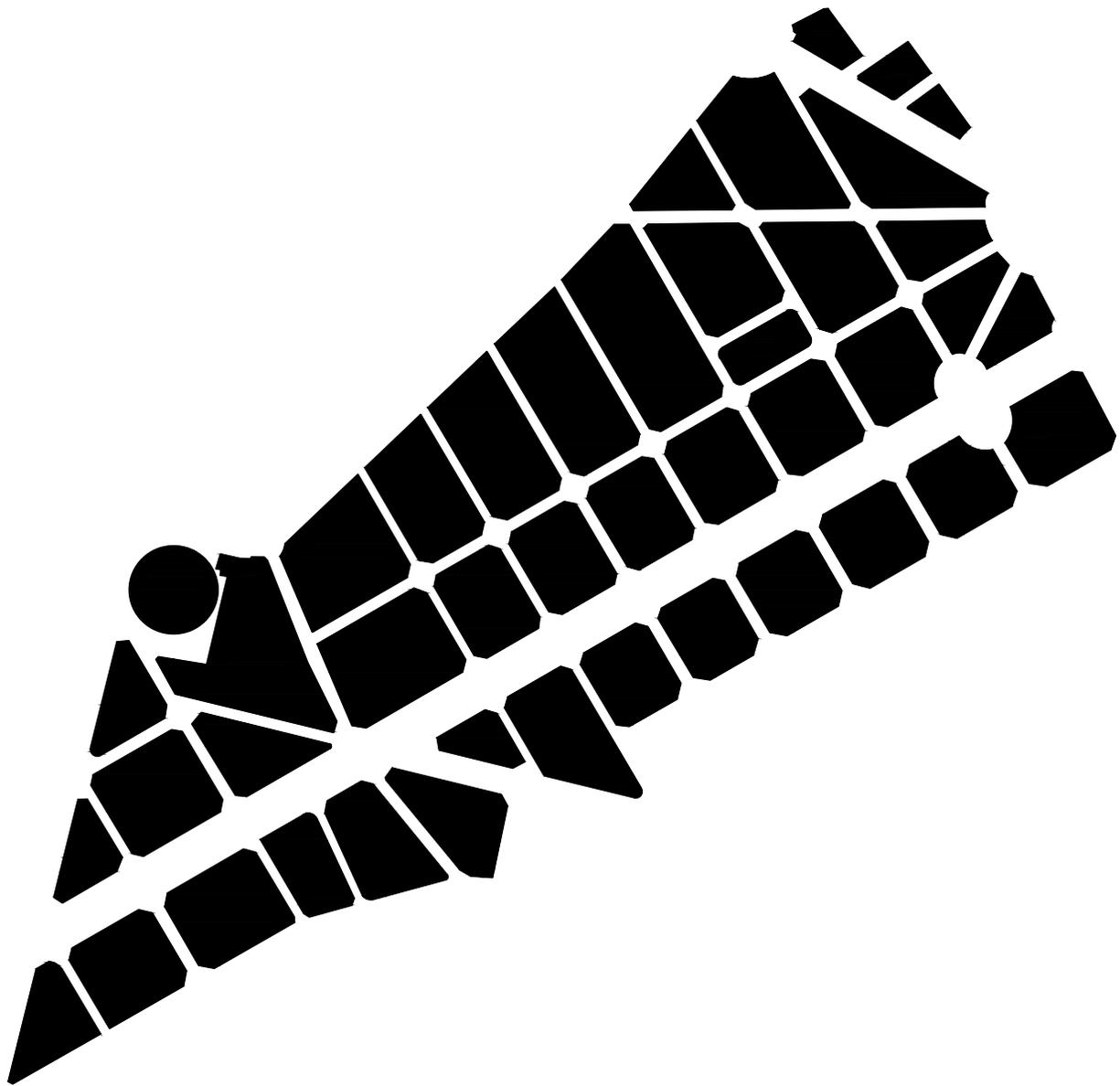


---

# MECANISMOS DE COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS DEL ENSANCHE DE VALENCIA (1887-1936)

AUTOR: NÉSTOR PAZ SIMEÓN

TUTOR: FEDERICO IBORRA BERNAD





*A mi tutor Federico Iborra Bernad, siempre transmitiéndome la pasión por la arquitectura que nos precedió y a mi familia, porque sin ellos nada hubiera sido posible.*



## ÍNDICE

### PARTE I: CUESTIONES PRELIMINARES

1. INTRODUCCIÓN	3
2. METODOLOGÍA	5
3. NORMATIVA URBANÍSTICA (1887-1936)	7
3.1. Ordenanzas municipales 1887	7
3.2. Ordenanzas municipales 1911-1913	8
3.3. Ordenanzas municipales 1929	9
4. EVOLUCIÓN ESTILÍSTICA	11
4.1. Historicismo y Eclecticismo	11
4.2. Modernismo	12
4.3. Estilo francés	12
4.4. Art Déco	14
4.5. Racionalismo	15

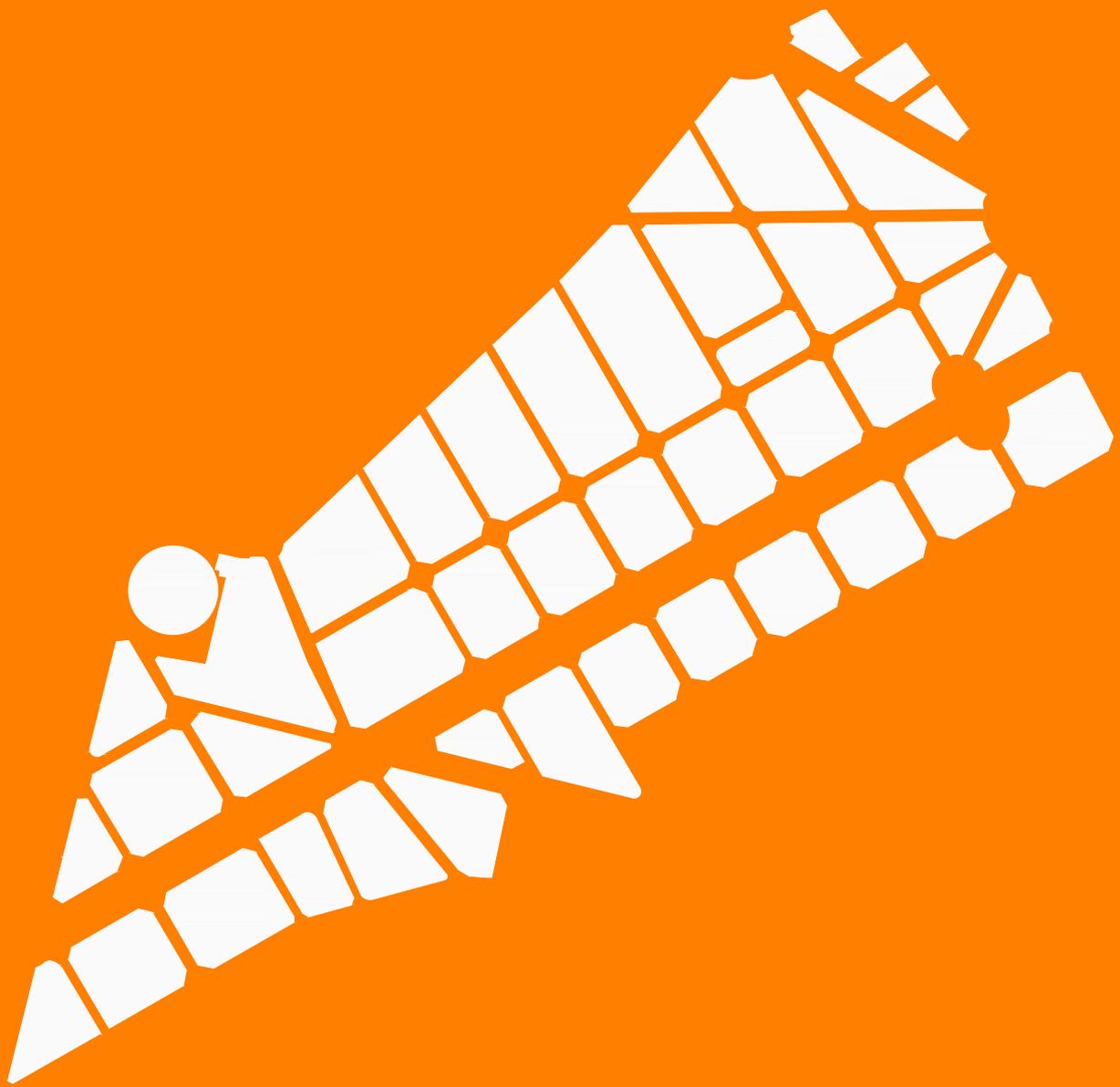
### PARTE II: LAS FACHADAS DEL ENSANCHE (1887-1936)

5. ANÁLISIS COMPOSITIVO	19
5.1. Fachada decimonónica con zagúan a una altura (XIX)	19
5.2. Fachada decimonónica con zagúan a doble alturas (XIX)	23
5.3. Fachada modernista	28
5.3.1. Fachada modernista axial	34
5.3.2. Fachada modernista pseudo-axial	38
5.3.3. Fachada modernista axial-ciega	41
5.4. Evolución compositiva (años 20)	44
5.4.1. Fachada de los años 20 con remate central	49
5.4.2. Fachada de los años 20 con remate en dos torres	51
5.5. Fachada Art Déco (años 30)	53
5.6. Fachada Racionalista (años 30)	56

6. CONCLUSIONES	59
7. BIBLIOGRAFÍA	63
8. ANEXOS	65
8.1. Ordenanzas municipales especiales para el Ensanche de la ciudad 1887	66
8.2. Ordenanzas especiales para la zona del Ensanche de Valencia (1911-1913)	70
8.3. Ordenanzas municipales de la ciudad de Valenica 1929	81

---

**PARTE I:  
CUESTIONES PRELIMINARES**









## 2. METODOLOGÍA

La metodología para la elaboración del trabajo ha seguido un esquema muy claro. En primer lugar, se ha estudiado la zona del Ensanche, se han recorrido a pie los sectores analizados para reconocer *in situ* las fachadas, obteniendo valiosa información de estos paseos, y se han revisado las corrientes estilísticas que han pasado por la ciudad de Valencia entre 1887 y 1936.

En segundo lugar, se han buscado en el Archivo Municipal de Valencia las ordenanzas municipales vigentes en esos años, y se han analizado en relación con la obra construida. Lo ideal hubiera sido poder localizar los expedientes originales de Policía Urbana pero, a diferencia del Centro Histórico, en el caso del Ensanche no se recoge el número de policía por estar las calles en ejecución o casi vacías. Por ello, ante las limitaciones de tiempo, se ha renunciado a esta recomendable operación, que excedía los objetivos de este trabajo.

Con los aspectos anteriores bien depurados, se definieron las diferentes tipologías de fachadas según el estilo, uso y sistemas de composición usados. Y se procedió a incluir a cada una de las fachadas del Ensanche en una de estas tipologías. Cabe señalar que la mayoría de estas fachadas pertenecen a la zona del Ensanche entre la Gran Vía Marqués del Turia y la calle Colón, ya que esta zona se ha analizado más a fondo.

Los años que figuran en las fachadas se han obtenido del Catastro. Si aparecen acompañados de un signo de interrogación indicaría que se trata sólo de una propuesta razonable de fecha de construcción.





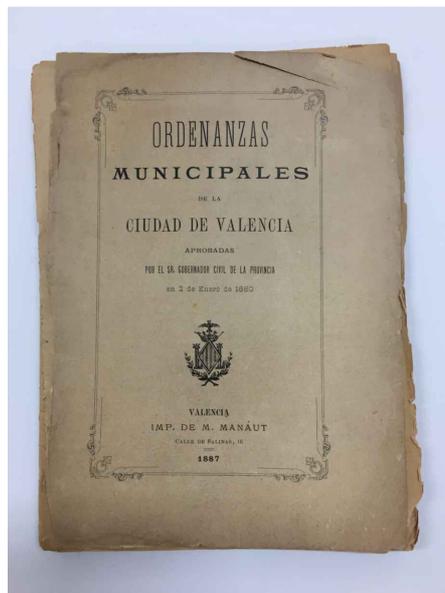
### 3. NORMATIVA URBANÍSTICA (1887-1936)

#### 3.1. ORDENANZAS MUNICIPALES 1887

Las ordenanzas de 1887 son las primeras que podemos relacionar con el desarrollo del Ensanche de Valencia, y van a tener un fiel reflejo en la arquitectura de la época. Este reglamento responde a los postulados arquitectónicos decimonónicos y trata de regular la actividad edilicia de la zona.

El artículo 6º de la ordenanzas municipales especiales para el Ensanche (1887) establecía que las casas de nueva planta no podían tener **menos de dos pisos altos ni exceder de tres**. Pero podía agregarse un entresuelo que debía componerse junto a la planta baja.

La **altura mínima** había de ser de 3 metros para los entresuelos, 3'70 metros para los principales y 3'5 metros para los restantes, sin que la total de la fachada pudiera exceder de 20 metros para las calles de primer orden y 15 para las de segundo y tercero.



Libro original de la ordenanzas municipales de la ciudad de Valencia en 1887.

### 3.2 ORDENANZAS MUNICIPALES 1911-1913

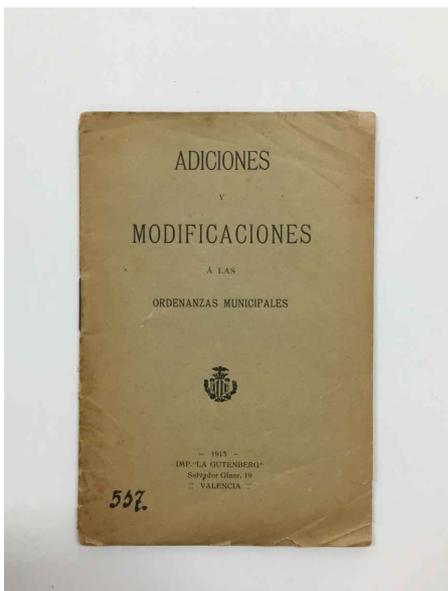
En 1911 se publican unas nuevas ordenanzas municipales en la ciudad de Valencia para adaptarse a las nuevas circunstancias de la época. Los cambios introducidos en esta normativa permitirán a los arquitectos de ese período construir edificios de mayor altura.

En este sentido, el artículo 21º de las ordenanzas especiales para la zona del Ensanche de Valencia (1911) estipulaba que la **altura máxima** de los edificios era de 20 metros en las calles de primer orden, 17'5 metros en las calles de segundo orden y 15 metros en las de tercer orden.

La **altura mínima** de los pisos se limitaba a 3 metros para los entresuelos, 3'7 metros para los principales y 3'5 metros para la planta baja y restantes pisos.

El artículo 30º de estas mismas ordenanzas establecían que el **vuelo máximo** de las repisas era de 1'5 metros para las calles de 20 o más metros de amplitud, 1,25 para las de 16 o más metros, y de 1 metro para las restantes calles.

La adición a las ordenanzas municipales publicada el 23 de mayo de 1912, modificaba la **altura máxima** de los edificios. Estas nuevas alturas máximas eran: 22 metros para calles de primer orden, 20 metros para calles de segundo orden, 18 metros para calles de tercer orden, 15 metros para las calles de cuarto orden y 12 metros para calles de quinto orden.



Adiciones y modificaciones de la ordenanzas municipales de la ciudad de Valencia en 1913.

### 3.3 ORDENANZAS MUNICIPALES 1929

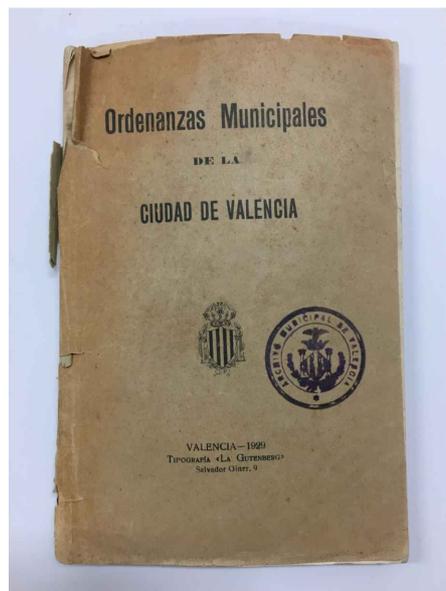
Las ordenanzas municipales aprobadas en 1929 constituyen un nuevo marco normativo para las edificaciones de esta época. En particular, elevan nuevamente la altura máxima de los edificios. A ellas se sujetarán entre otros los edificios art Déco y racionalistas.

Concretamente el artículo nº 745 de las ordenanzas municipales de 1929 limitaba la **altura máxima y el número de pisos** de los edificios a:

- a) 11 metros (dos pisos más planta baja) en las calles de menos de cuatro metros de amplitud,
- b) 15 metros (tres pisos más planta baja) en las calles entre cuatro y siete metros de amplitud,
- c) 19 metros (cuatro pisos más planta baja) en las calles entre siete y doce metros de amplitud,
- d) 22 metros (cinco pisos más planta baja) en las calles entre doce y dieciocho metros de amplitud,
- e) 25 metros (seis pisos más planta baja) en las calles entre dieciocho y veinticinco metros de amplitud,
- f) en las calles que tenían más de veinticinco metros de amplitud se les permitía altura libre hasta el ancho de la calle (no podían excederse de 32 metros).

El artículo nº 758 establecía el **vuelo máximo** según la amplitud de la calle:

- a) 0'5 metros (calles menores de 4 metros),
- b) 0'65 metros (calles de 4 a 7 metros),
- c) 0'8 metros (calles de 7 a 10 metros),
- d) 1 metro (calles de 10 a 16 metros),
- e) 1'25 metros (calles de 16 a 20 metros),
- f) 1'5 metros (calles de 20 o más metros).



Libro original de la ordenanzas municipales de la ciudad de Valencia en 1929.



## **4. EVOLUCIÓN ESTILÍSTICA**

En el breve período 1887-1936 analizado, de apenas unos cincuenta años, la evolución de estilos en la composición de las fachadas de los edificios de viviendas del Ensanche de Valencia de 1884 fue más que notable.

En la arquitectura valenciana de todo ese período, el Eclecticismo sin desaparecer convivió con los nuevos estilos: el Modernismo, el estilo francés, el art Déco y finalmente el Racionalismo del Movimiento Moderno. De todos ellos, este último, es el único que sí puede considerarse una verdadera ruptura con el estilo ecléctico y con la arquitectura historicista.

Y en la composición de las fachadas de viviendas del Ensanche podemos seguir claramente esta evolución estilística desde las fachadas decimonónicas de composición verticalista y extremadamente uniformes hasta la aparición de las fachadas modernas de ordenación horizontal, geométricas y desprovistas de ornamentos innecesarios. Fachadas propias del concepto racionalista de devolver a la arquitectura a lo esencial y funcional, librándola de la carga del Historicismo y Eclecticismo.

También en los arquitectos valencianos de la época (Vicente Rodríguez, Francisco Mora, Enrique Viedma, Víctor Gosálvez, Javier Goerlich,...) podemos apreciar este mosaico estilístico, puesto que la mayoría de ellos tienen obras encuadrables en los diferentes estilos, consecuencia de la adaptación de su talento creativo a la rápida evolución de estilos.

### **4.1. HISTORICISMO Y ECLECTICISMO**

Agotado el Neoclasicismo, Historicismo y Eclecticismo convivieron ante la falta de un estilo nuevo propio del XIX.

Pedro Navascués (1971) distingue tres etapas en el Eclecticismo: un primer Eclecticismo que contribuyó a la superación del Neoclasicismo, una segunda etapa transitoria y un Eclecticismo tardío con obras interesantes. Aunque con cierto retraso, la arquitectura valenciana vivió todas estas etapas.

Daniel Benito (1983), sobre la aplicación del Eclecticismo en la arquitectura valenciana afirma que concurren la escasez de planteamientos teóricos con la extremada versatilidad de los arquitectos valencianos y, a veces, con el desconocimiento para producir asociaciones incoherentes en muchas de sus obras.

## 4.2. MODERNISMO

La búsqueda de una nueva arquitectura propia del siglo XIX dio lugar a una corriente estilística muy fugaz: el **Modernismo**, que comenzó fijándose en el uso que hicieron los ingenieros de los nuevos materiales como el hierro y el cristal.

No obstante, en palabras de Daniel Benito: "El Eclecticismo como los Historicismos no se detienen frente al Modernismo, sino que combinándose con él,... son ingredientes esenciales de ese mismo Modernismo" (Benito 1983, 124).

El Modernismo se encuadra dentro de la corriente conocida como "estilos Fin de Siglo", cuyo precursor sería el Art Nouveau desarrollado en Bélgica y Francia. De hecho, el Modernismo se puede explicar a través de la depuración de los historicismos medievalistas (que respondían a las reivindicaciones políticas catalanas) y de la influencia del Art Nouveau francés, que introducía decoraciones innovadoras basadas en formas vegetales. En el caso de Valencia cabe señalar también la influencia de decoraciones y motivos provenientes de la Sezession vienesa, importados a través de revistas ilustradas centroeuropeas.

La llegada de las corrientes Modernistas a la ciudad de Valencia fue tardía (1903), traídas por los arquitectos valencianos formados en Barcelona, que mezclaron un uso poco ortodoxo de ornamentos y formas barroquizantes con soluciones y materiales autóctonos como la cerámica.

Para Amadeo Serra: "La fecha de 1910 nos sitúa a la altura de los años posteriores a la celebración de la Exposición Regional de Valencia (1909), cuando el Modernismo valenciano alcanza su consagración pública. Precisamente a partir de la Exposición el Modernismo entra en una fase tardía [...]", "Hasta mediados de la segunda década del siglo XX son notables los edificios de este Modernismo tardío". (Serra 1996, 17-18)

## 4.3. ESTILO FRANCÉS

El **estilo francés** está referenciado en la arquitectura parisina de la Francia del Segundo Imperio (1852), de carácter espectacular y pomposa, con obras de enorme esplendor como el Palacio de la Ópera de Garnier (1875).

Tal como sucedió en otras ciudades europeas, el gusto por el **estilo francés** se impuso en la arquitectura valenciana en un corto período, en torno a 1920. En particular, en los edificios de viviendas.

Los arquitectos valencianos nacidos después de 1885 como Javier Goerlich, Enrique Viedma, Víctor Gosálvez, Antonio Gómez Davó, ... y formados en las escuelas de arquitectura de Barcelona o Madrid, se adscribieron a este estilo de moda, e incluso atraieron hacia esta corriente a otros arquitectos anteriores como Francisco Mora o Vicente Rodríguez.

Puede entreverse la entusiasta acogida de este nuevo estilo en las palabras del arquitecto Miguel Navarro, autor del Palacio de Correos y Telégrafos (1922) una de las obras más representativas del estilo francés en Valencia, quién defiende al estilo francés como “... **estilo universal** o *Renacimiento modernizado*, **verdadero resurgimiento de los estilos clásicos amoldados a las necesidades materiales y procedimientos actuales**, cuya tendencia, afortunadamente para el arte, viene arraigándose entre los Arquitectos, **desterrando el famoso 'modernismo' con sus pretensiones e innecesarias originalidades**, que nada indican, como no sea un **desequilibrio propio de épocas de decadencia y transición**, ...” (Benito 1983, 254).

Encontramos un precedente del estilo francés en el edificio de la plaza Tetuán construido en 1891 para Manuel Gómez Fos (actual edificio Fundación Bancaja).



Es necesario señalar que podemos hablar de estilo francés propiamente cuando encontramos mansardas, persianas mallorquinas y muchas veces torrecillas circulares rematadas en cúpulas. Sin embargo, en paralelo se desarrollan fachadas que, pese a no contar con estos elementos, presentan una decoración clasicista con elementos tomados del barroco francés, que contrastan con las formas vegetales propias del Modernismo. Esta corriente decorativa se puede relacionar con el debate casticista sobre los estilos regionales y la puesta en valor del estilo barroco italiano e hispánico por parte de arquitectos como Antonio Gómez Davó o Vicente Traver. En todo caso, parece preferible hablar genéricamente de neobarroco, tanto para las obras de estos dos arquitectos como para las que recogen las influencias decorativas del barroco francés pero descontextualizadas y aplicadas a fachadas convencionales.

#### 4.4. ART DÉCO

El *art Déco* o estilo 1925 supuso una transición del Eclecticismo tardío decimonónico al Racionalismo. Y aunque en cierta medida fue una ampliación o reforma del Eclecticismo, al que no se opuso frontalmente, sí contribuyó a la ruptura con el Historicismo que posteriormente produjo el Movimiento Moderno y la arquitectura Moderna.

De origen en las artes decorativas y el diseño industrial, el *art déco*, a pesar de su éxito puntual, no era considerado en sí mismo un nuevo concepto de la arquitectura, ni un nuevo estilo arquitectónico como lo fue el Movimiento Moderno.

A Valencia, el *Art Déco* más purista llegó más tarde que el *Art Déco* más ornamental, pero ambos subtipos son visibles, ya que hay fachadas con mucho ornamento, y otras más desnudas, perfectamente definidas con líneas de contorno (siempre rectas) y de un gran rigor geométrico y tonal (muros en blanco o colores claros).

Además del gusto por las nuevas formas del *art déco*, este estilo permitía mayor libertad compositiva de las fachadas, y un menor coste de ejecución debido a la estilización de elementos y la estandarización de ciertos procedimientos.

Como señala Amadeo Serra, "...prácticamente en ningún caso la introducción del lenguaje *déco* en la arquitectura significa una alteración sustantiva de la práctica del Eclecticismo consolidada en el siglo XIX. Los esquemas compositivos, la dicotomía entre construcción y decoración, la disposición de una pluralidad de lenguajes como

estilos de ornamentación, etc., se mantienen como axiomas de la arquitectura *déco*, a pesar de la persistente influencia de los paradigmas del Racionalismo" (Serra 1996, 116).

#### **4.5. RACIONALISMO**

Una de las tendencias del Movimiento Moderno en la arquitectura que comenzó a gestarse en la Escuela de la Bauhaus fue el funcionalismo racionalista o **Racionalismo**: tenía como propósito depurar los excesos en la arquitectura para reducirla a lo esencial, sin pérdida de la funcionalidad.

Como señala Juan de Zavala, "...la teoría es clara: todo elemento arquitectónico debe responder a la función que tiene que desempeñar; si lo hace así, es bueno; si no, debe rechazarse... Y si el automóvil es una máquina de correr y el avión una máquina de volar, la casa debe ser una máquina de vivir" (De Zavala 1945, 58).

En España, al menos para la tipología de vivienda plurifamiliar, tuvo una gran influencia la arquitectura del racionalismo expresionista desarrollada por Erich Mendelsohn, cuyos atractivos edificios comerciales y de oficinas de marcadas líneas horizontales resultaban mucho más sugerentes que los sobrios bloques de viviendas obreras realizados por otros grandes arquitectos.

El Racionalismo llega a Valencia sobre 1930, y aparece como una nueva corriente arquitectónica rompedora y con unas características muy diferentes a los estilos pasados.

Posiblemente comparte algunas características con el Art *Déco* más purista (convivieron en los años 30), pero fue un verdadero estilo que empezó a utilizar nuevos recursos compositivos, que aún se emplean para la ordenación de fachadas.



---

**PARTE II:  
LAS FACHADAS DEL ENSANCHE DE  
VALENCIA (1887-1936)**





## 5. ANÁLISIS COMPOSITIVO

### 5.1. FACHADA DECIMONÓNICA CON ZAGUÁN A UNA ALTURA (XIX)

Esta tipología se puede también denominar “casas de renta”, y eran edificios de viviendas plurifamiliares. Estos edificios con arreglo al artículo 6º de las ordenanzas de 1887, tenían como máximo tres plantas sobre la baja, o cuatro si existía un entresuelo. La situación es muy diferente a la de las ordenanzas de 1911, donde lo que se regula es la altura máxima y se puede prescindir de entresuelo teniendo cuatro plantas sobre la baja (eso se verá al hablar de la casa Modernista). Carecían de ático, y su finalidad era ser destinados al alquiler por sus propietarios.



*c/ Ruzafa nº14 (1905)*



*c/ Grabador Esteve nº18 (1905)*

Una de sus principales características era la gran uniformidad en el tratamiento de sus fachadas.

Además, las puertas de acceso en la planta baja se suelen disponer entre huecos enrejados o entre otras puertas secundarias. Dichas puertas secundarias normalmente eran de madera y solían poseer el mismo tratamiento uniforme y simplificado. Su función era dar acceso a locales comerciales o plantas bajas privadas.

El procedimiento de composición de los vanos también era bastante homogéneo, pero a lo largo de la década de los ochenta, en algunos casos, estas aberturas fueron decoradas con molduras, grecas y anchas fajas adornadas.

La composición de las fachadas era casi siempre simétrica y seguía un eje central donde también se situaban vanos.

Los vanos habitualmente disponían de balcones sin demasiado vuelo, y además contaban con barandillas de cerrajería. En cuanto a las carpinterías utilizadas, la tipología del hueco se resolvía con puertas acristaladas de dos hojas, abatibles hacia el interior permitiendo así el acceso al balcón. Cabe destacar el uso de la madera como material principal.



*c/ Jorge Juan nº15 (1895?)*



*c/ Burriana nº17 (1900?)*

El tratamiento de la coronación es muy sencillo y poco ornamental en la mayoría de los edificios. Es frecuente que los perfiles de las tejas utilizadas para la ejecución de la cubierta sean visibles en el límite superior de la fachada. Otras veces, simplemente se colocaban barandillas de cerrajería metálica para coronarla.

En los ejemplos más tardíos se introducen elementos decorativos centrales en los antepechos, que serán los precedentes de los remates que aparecerán más adelante ( Jorge Juan 15).



*c/ Ruzafa nº4 (1900?)*



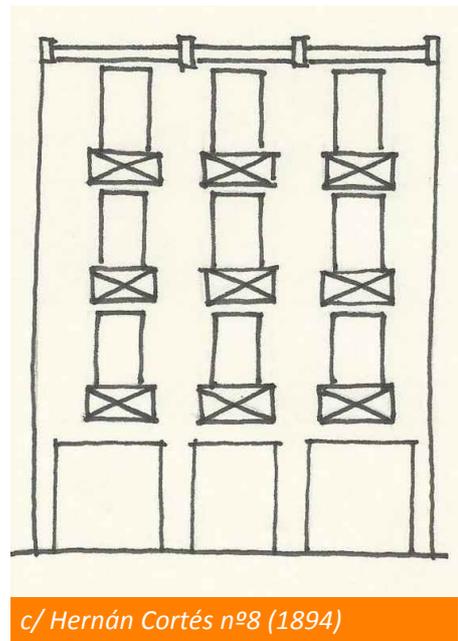
*c/ Hernán Cortés nº16 (1894)*

En ocasiones, el eje sólo estaba marcado con unos vanos simulados como en Henán Cortés 16 (Ver apartado 5.3.3.).

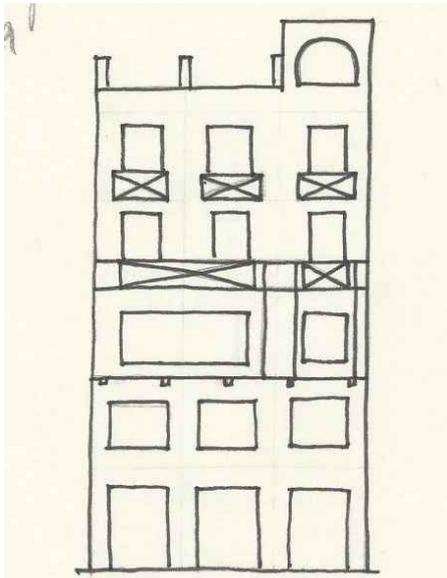
En Hernán Cortés 8 se aprecia la extremada sencillez compositiva de las fachadas decimonónicas de alquiler.



*c/ Hernán Cortés nº8 (1894)*



*c/ Hernán Cortés nº8 (1894)*



*c/ Hernán Cortés nº9 (1860)*

Destaca también, la modificación realizada por Javier Goerlich en el cine Metropol (Hernán Cortés 9). Este edificio se construyó en 1860 y Goerlich lo modificó en 1929. La parte más llamativa es el mirador de fábrica y el remate situado a la derecha de la fachada.

## 5.2. FACHADA DECIMONÓNICA CON ZAGUÁN A DOBLE ALTURA (XIX)

Esta tipología se podría denominar “vivienda señorial”, a pesar de que también solía estar destinada al alquiler, en su totalidad o parcialmente (El propietario podía habitar el piso "principal"). Por lo general, constaban de planta baja, entresuelo y tres plantas superiores, normalmente sin ático.



*c/ Ruzafa nº7 (1895?)*



*c/ Pizarro nº10 (1900?)*

Las fachadas señoriales decimonónicas se caracterizan también por su relativa uniformidad, y por una división ordenada de los espacios.

Esta división constaba de varias partes fácilmente distinguibles: en primer lugar, aparecía la planta baja y el entresuelo (**grupo inferior**) compuestos de una forma unitaria y diferenciados del resto de alturas (**grupo superior**) que formaban otra unidad. Sobre el entresuelo se disponían el piso principal y los superiores. Y en ocasiones, en el último piso se reflejaba compositivamente como un ático.

Un recurso empleado con cierta frecuencia para diferenciar el grupo inferior del resto de alturas consistía en su **almohadillado** (enlucido exterior con figuras rectangulares). Por su parte, la diferenciación visual de los áticos, caso de haberlos, se lograba a menudo usando una faja adornada más ancha que en los pisos restantes.

Estas fachadas usaban recursos compositivos similares a las fachadas “de renta” pero introduciendo novedosos adornos de carácter histórico, y diferencias básicas como la existencia de un **entresuelo**, o la unión de los balcones en la **planta principal** (inmediata superior al entresuelo).



*c/ Pizarro nº25 (1900?)*



*c/ Cirilo Amorós nº41 (1888)*

De composición simétrica, estas fachadas acostumbran a presentar en la planta baja ventanas rectangulares con rejas, además de la puerta principal y otras puertas secundarias de acceso a viviendas y locales. El tratamiento de los huecos del entresuelo es otro elemento diferencial importante, puesto que por lo general, éstos eran mucho más grandes que los huecos de las plantas superiores, y solían contar con balcones enrasados o de pequeño vuelo y barandillas enrasadas.

Por encima del entresuelo (que como establece el artículo 6º las ordenanzas municipales de 1887, tenía una altura mínima de 3 metros), se situaba el piso principal (altura mínima 3'7 metros) donde comenzaba la distribución del resto de la fachada, que seguía un patrón sistemático de creación de aberturas en forma de puertas de dos hojas de madera labrada y rematadas en la parte superior con pequeños huecos de cristal (cuadrados o rectangulares). Estas aberturas estaban provistas de balcones con rejas de hierro, o a veces, simplemente un enrejado en la parte inferior del hueco.

Parece probable que el balcón del entresuelo que aparece en Pizarro 25, no estuviera en el diseño original de la fachada, sino que hubiera un portón que en una posterior remodelación (1929) fue sustituido por el citado balcón. Esto mismo ocurre en Cirilo Amorós 41. Un rasgo característico en estas fachadas era enfatizar la importancia de la planta principal mediante la unión de los balcones de esta planta (dos o tres balcones centrales cercanos al eje de simetría).



*c/ Félix Pizcueta nº7 (1900?)*



*c/ Pizarro nº8 (1888)*

La puerta principal formada por dos hojas de madera (a menudo, con un espacio en la parte superior para una ventana enrejada), podía ejecutarse de diferentes maneras: con empleo de arcos de medio punto, con traza adintelada, etc.

Y en algunos casos, como en Pizarro 10, la puerta era tan alta que ocupaba la planta baja y el entresuelo, creando así un acceso colosal, que además de realzar la importancia del edificio tenía la función de permitir el ingreso de los carruajes. En ocasiones, estas puertas enormes se ejecutaban sólo por apariencia, y no eran practicables.

Los huecos de las puertas secundarias (ahora garajes) de Pizarro 10 serían originalmente más estrechos, y tras la evidente rehabilitación probablemente se ampliaron también los huecos del entresuelo para disimular el impacto de la intervención.



c/ Jorge Juan nº36 (1991)



c/ Jorge Juan nº34 (1890)

En fachadas más estrechas que las propiamente "señoriales", el portón de doble altura destroza las viviendas. Por eso, para conseguir justificar el entresuelo integrado con el bajo y conseguir el beneficio de una planta más, los huecos del entresuelo tienen el ancho de la puerta. Esto es exactamente lo que ocurre en Jorge Juan 12. Estas fachadas más estrechas podríamos denominarlas "falsas señoriales".



c/ Jorge Juan nº27 (1905)



c/ Jorge Juan nº12 (1900?)

Cabe destacar la fachada de Jorge Juan 36, hecha en 1991 que reproduce fielmente la composición de esta tipología. Se hizo a imitación de una que se derribó.

Y todavía cabe señalar que el eje central en Jorge Juan 27, es ciego (recurso que se hará habitual en las primeras décadas del siglo XX).

### **5.3. FACHADA MODERNISTA**

Este tipo de fachadas modernistas no rompían completamente con el estilo ecléctico anterior, sino que más bien los nuevos conceptos modernistas fueron combinándose con el eclecticismo existente.

El cambio de la normativa no coincidió con la evolución del gusto estético. Por eso, las mismas fachadas modernistas se proyectarán hasta 1911 de una forma y desde 1911 de otra distinta.

Limitadas por la normativa, la altura máxima de estas fachadas era de 20 metros, y estas construcciones no solían tener más allá de cuatro o seis plantas. Es anecdótico que la normativa de 1911 se tuvo que revisar porque respondía a un máximo de cuatro plantas sobre la baja.

Son fachadas características con distribución simétrica, si bien la división compositiva podía seguir diferentes criterios: en muchas de ellas, hay un grupo inferior unificado (planta baja-entresuelo), pero no siempre. Vemos que estas fachadas cumplían con el artículo 21º de las ordenanzas especiales del Ensanche de 1911 que establecía una altura mínima de de 3 metros para los entresuelos, 3'7 metros para los principales y 3'5 metros para la planta baja y restantes pisos.



*c/ Sorní nº12 (1916)*



*c/ Félix Pizcueta nº23 (1910)*

En esta época perviven las composiciones "señoriales", con zaguán a doble altura y con sus miradores, que son un elemento nuevo (como vemos en Sorní 12 y Félix Pizcueta 23)

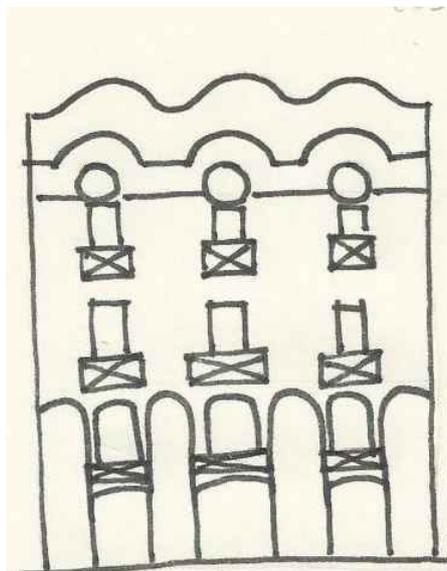


*c/ Sorní nº18 (1910?)*

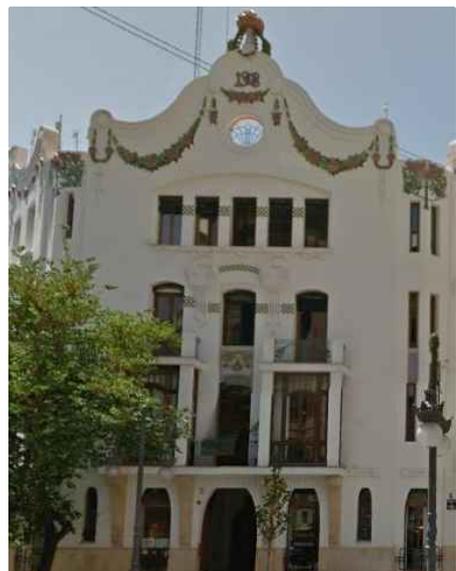


*c/ Sorní nº15 (1908)*

También encontramos ejemplos de "falsas señoriales" (Sorní 15 y 18). Y de edificios sin entresuelo, con primer piso principal. Hasta la normativa de 1911 sólo pueden tener tres alturas sobre la planta baja. Eso se ve muy bien en Cirilo Amorós 29, Conde Salvatierra 9 y Jorge Juan 13.



*c/ Císcar nº (1908)*



*c/ Cirilo Amorós nº29 (1908)*



*c/ Conde Salvatierra nº9 (1910?)*



*c/ Jorge Juan nº13 (1913)*

En la planta baja abundan las puertas secundarias (practicables o fingidas) casi del mismo tamaño que la principal, o ventanas verticales enrejadas. Y escasean las ventanas horizontales, como rasgo propio de las edificaciones modernistas y postmodernistas. También es relativamente habitual el uso de sillería para resolver los paramentos verticales.

La puerta principal suele enfatizarse con frisos adornados que le aportan valor añadido, y señalan su carácter de abertura de acceso.

En algunas de estas fachadas, las puertas principales son tan altas que ocupan la planta baja y el entresuelo. En algunos casos, justo encima de las puertas secundarias aparecen ventanas a nivel del entresuelo, que son unidas a aquéllas con recursos de carpintería o modelado de yeso para dar la sensación de que la puerta llega hasta el entresuelo.

En la idea compositiva de estas fachadas se destacaba siempre la importancia de la planta principal diferenciándola del resto. Para producir este énfasis se recurría habitualmente a la forma de resolver los balcones del vano más centrado: simplemente alargando el balcón central (pero sin llegar a los vanos contiguos), o bien uniendo todos los balcones formando un único balcón corrido.

También contribuía a la diferenciación la propia decoración de estos balcones y barandillas, mucho más elaborada que en el resto de plantas, o el uso de materiales diferentes.

La estructura de las aberturas del resto de plantas era bastante más uniforme, repitiéndose las dimensiones y apariencia de vanos y balcones (a veces, sólo ventana y reja de seguridad).

El eje principal acostumbraba a estar bien marcado, ya sea por la forma y dimensiones de los balcones, o por la ejecución de adornos verticales.

La forma más normal de coronación son los antepechos homogéneos, que en algunos casos pueden contar con un elemento central o dos laterales, normalmente con falsos huecos a través de los cuales se ve el cielo, y que serán el precedente de las torrecillas que veremos en época posterior. Un ejemplo diferente es el coronamiento ondulado de Luís Ferreres en la casa de Enrique López (calle Císcar).

Algunas veces, como en Jorge Juan 13, se enfatiza la planta primera con un mirador en el vano central, mientras el distintivo balcón corrido (que une cuatro vanos) aparece en la última planta. O en la de Jorge Juan 3 (de José María Cortina), donde encontramos el balcón unificador en la planta segunda, si bien es el entresuelo el que se realza mediante cuatro pilastras adornadas.

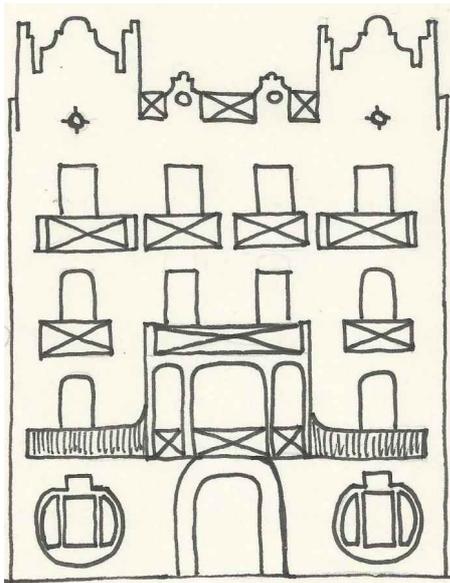
Podemos comprobar que el vuelo de estos balcones o miradores se ajusta a lo dispuesto en el artículo 30º de las ordenanzas especiales que limitaba este vuelo a 1'5 metros en las calles de más de 20 metros, a 1'25 metros en las de 16 metros y a 1 metro en las restantes calles.



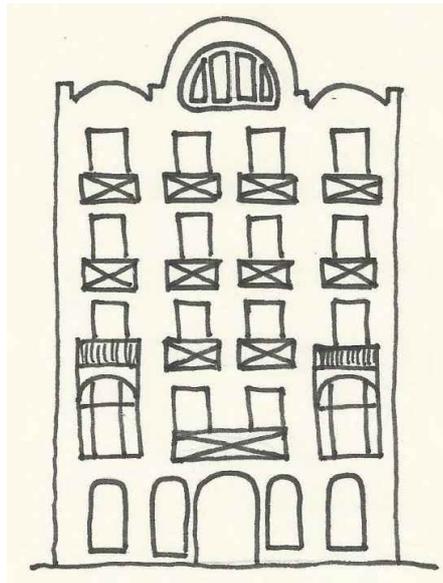
*c/ Jorge Juan nº3 (1901?)*



*c/ Grabador Esteve nº12 (1916)*



gv/ Marqués del Turia nº58 (1912)



c/ Císcar nº2 (1914)

Pertenecientes también a esta tipología, encontramos estas dos fachadas (Marqués del Turia 58 y Císcar 2) diseñadas por los arquitectos Manuel Peris y Carlos Carbonell respectivamente. Ambos fueron arquitectos muy importantes e influyentes en la ciudad de Valencia en esta época.



gv/ Marqués del Turia nº9 (1907)



c/ Sorní nº4 (1901)

El empleo de la sillería en los paramentos verticales se aprecia claramente en la planta baja de la fachada de Marqués del Turia 9, así como el uso de miradores y una decoración más elaborada en los balcones de la planta principal.

Mención especial merece la fachada del edificio “dels dracs” en Sorní 4, construido en 1901 por el arquitecto José Manuel Cortina. La parte más destacada es precisamente su chaflán decorado con elementos modernistas figurativos y de carácter fantástico.

### 5.3.1. FACHADA MODERNISTA AXIAL

Estas fachadas se inspiran en el modernismo como corriente principal, pero toman elementos de otros estilos. Así aparece latente, por ejemplo, el exceso ornamental en frisos, impostas y fajas característicos de un estilo anterior.

Los propietarios de estos edificios los destinaban al arrendamiento, como medio para la obtención de rentas de cada vivienda.

La tipología de fachada que denominamos **axial** se corresponde con edificios que tienen un **eje central real**, esto es, un eje que atraviesa la puerta principal, y sobre el que se abre un único hueco en cada planta.

La **composición simétrica** de estas fachadas y la existencia de un eje central real (con un hueco por cada planta) determinan que cada planta tenga un número impar de huecos.



c/ Ruzafa nº4 (1900?)



c/ Félix Pizcueta nº20 (1910)

Como en todas las fachadas modernistas el **discurso compositivo se realiza por líneas verticales**, lo que confiere gran uniformidad al conjunto.

La estructura organizativa de los huecos en la planta baja es similar a la tipología modernista anterior. La puerta principal (que da acceso a las viviendas) en el eje central, y puertas secundarias (de acceso a locales) o ventanas verticales en cada uno de los ejes verticales restantes.



En cuanto a la división compositiva, podía o no, haber un grupo inferior (planta baja-entresuelo) unificado con técnicas de almohadillado, mediante empleo de molduras, con la pintura, etc.

En el resto de plantas, la disposición de las aberturas suele ser repetitiva, si bien los huecos pueden presentar multitud de diseños: rectangulares, arcos rebajados, arcos escarzanos,...

En ocasiones, para paliar la excesiva monotonía, las columnas de vanos de los extremos de la fachada son diferentes: un diseño bastante común consiste en disponer miradores (que serán habituales en torno a 1910) en el eje central y balcones en los ejes exteriores. O balcones en el eje central, y ventanas o miradores en los otros ejes. Otras veces, este efecto disruptivo se consigue simplemente uniendo en un balcón dos vanos laterales mientras en el eje central aparece un balcón sencillo o un vano sin vuelo (con o sin reja de seguridad).

Las fachadas modernistas axiales de alquiler, por lo general, no distinguen con un trato compositivo especial a ninguna planta principal. Quizás ello obedece al destino que sus propietarios dan al edificio, como viviendas de arrendamiento, que hace innecesaria la existencia de una planta principal.

En la coronación de estas fachadas encontraremos generalmente balaustradas o antepechos sencillos, pero en los edificios más avanzados aparecen remates más complejos.



*c/ Conde Salvatierra nº23 (1920)*



*gv/ Marqués del Turia nº19 (1910)*

Para magnificar la puerta principal podía añadirse en la parte superior de ésta un suplemento ornamental no practicable que ocupaba el entresuelo, como vemos en la fachada de Marqués del Turia 25.

La fachada de Conde Salvatierra 23 ilustra la uniformidad derivada de la **composición vertical** modernista.



*gv/ Marqués del Turia nº25 (1917)*



*c/ Pizarro nº31 (1908)*

La fachada de Pizarro 31 es curiosa por tener una planta más de lo que permiten las ordenanzas de 1887. La unificación de los dos últimos pisos es muy rara, y el tipo de remate tan marcado es propio de edificios más tardíos. Todo ello apunta a que se trata de una sobreelevación de hacia 1915 o 1920.

### 5.3.2 FACHADA MODERNISTA PSEUDO-AXIAL

Estas fachadas constituyen una variante de las fachadas modernistas de alquiler.

La nota distintiva de esta tipología de fachadas, que denominamos **pseudo-axiales** para diferenciarlas de las axiales, es que tienen un **eje central "falso"**, en torno al cual se abren **huecos dobles** en cada planta, y que atraviesa la puerta principal. Así pues, exceptuando la puerta principal en la planta baja (y a veces el vano del entresuelo), no existen huecos sobre el mismo eje sino en sus inmediaciones, a ambos lados de éste.

La existencia en cada planta de un par de huecos (huevo doble) justo alrededor del eje central y la **organización simétrica** de estas fachadas conllevaba que las plantas tuvieran generalmente un número par de vanos. Esta composición pervivirá hasta finales de los años 20.



c/ General San Martín nº9 (1928)



c/ Grabador Esteve nº16 (1915)

Precisamente la causa que motivaba la disposición de estos huecos dobles era conseguir que las dos viviendas tuvieran el mismo número de habitaciones recayentes a la calle (anteriormente, una de las viviendas tenía una habitación más en fachada que la otra, aún teniendo la misma superficie.)



c/ Sorní nº20 (1906)



c/ Grabador Esteve nº28 (1915)

Por lo demás, las fachadas pseudo-axiales apenas si difieren de las modernistas axiales de alquiler.

Mantienen la misma idea compositiva por líneas verticales, son también muy uniformes con un orden que puede resultar cansino, y la disposición de los huecos tanto en planta baja como en alturas es similar pero con la singularidad propia de los dobles huecos alrededor del eje central. Además, y esto sí es distintivo, los vanos axiales dobles solían ser diferentes al resto de vanos, corrientemente más estrechos, sin balcón, y en forma de ventanas con barandillas metálicas o de fábrica en la parte inferior.

Como las axiales, en ocasiones presentan grupo inferior diferenciado (planta baja-entresuelo) y otras veces carecen de entresuelo, no existen tampoco diferencias significativas en la nobleza de los materiales empleados, y en más casos que menos tampoco enfatizan ninguna planta como principal.

Por último, la técnica empleada para la **coronación** de estas fachadas era **muy simplificada**. Lo más habitual era coronar con una barandilla de fábrica o cerrajería, o bien con un pequeño remate central acompañado de estas barandillas.

La división de la fachada en dos grupos compositivos bien diferenciados aparece claramente en Sorní 14. También es reseñable el uso de arcos ojivales, tanto en los vanos del entresuelo, como en los ornatos de los huecos de la última planta.



*c/ Sorní nº14 (1907)*

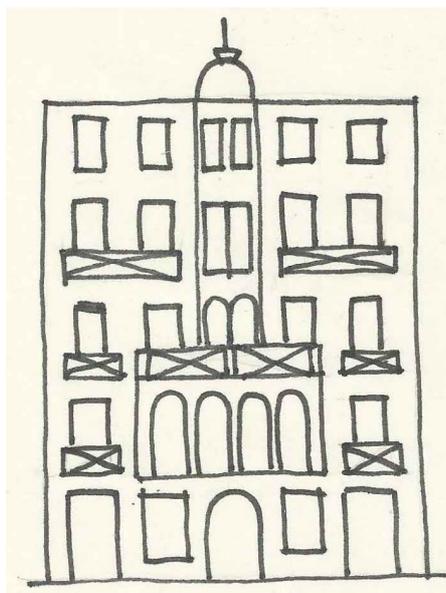


*gv/ Marqués del Turia nº19 (1910)*

Es muy característico y distintivo de estas fachadas pseudo-axiales que los dobles vanos centrales sean diferentes del resto de vanos, como podemos ver en la fachada de Alcoy 6 (dobles ventanas de medio punto versus huecos rectangulares con balcón), o en Félix Pizcueta 18 (miradores versus balcones).



*gv/ Marqués del Turia nº59 (1915)*



*c/ Conde Salvatierra nº20 (1917)*

### 5.3.3. FACHADA MODERNISTA AXIAL-CIEGA

Otra variante de las fachadas modernistas de alquiler es la tipología que denominamos **axial-ciega**.

Las fachadas de esta clase se diferencian de las axiales y pseudo-axiales por carecer de vanos en su eje central, obviamente se exceptúa la puerta principal en la planta baja (y a veces, el entresuelo). Por este motivo, de una manera intuitiva decimos que tienen **un eje central ciego**.

A nivel compositivo, recurrían a varias soluciones para diseñar el espacio de dominio definido por el eje ciego. Sin duda, la creación de vanos simulados a lo largo del eje en todas las plantas es un recurso heredado de planteamientos decimonónicos, donde se suele recurrir bastante a las falsas ventanas para mantener la composición.



*c/ Martínez Ferrnado nº3 (1912)*



*c/ Hernán Cortés nº16 (1894)*

No menos frecuente, era la disposición de un ancho marco realizado con molduras abarcando o encerrando todo el eje ciego desde la planta baja (o entresuelo). Esta solución produce la impresión de estar frente a dos subfachadas idénticas separadas por el cordón del marco.

En algunas fachadas, se opta por la solución de ignorar la existencia del eje ciego que parece desaparecer al no recibir ningún trato especial.



c/ Cirilo Amorós nº14 (1910)



c/ Pizarro nº31 (1910)

La existencia del eje central ciego, especialmente cuando no hay vanos simulados, contribuye a recalcar aún más la total simetría de estas fachadas modernistas. Fachadas que además, cuentan con un número par de vanos en cada planta.

Todo lo dicho anteriormente para las fachadas modernistas de alquiler (axiales y pseudo-axiales) sobre esquema compositivo, división en grupos, estructura, forma y dimensiones de los huecos, énfasis de la planta principal, uniformidad y simetría, materiales empleados, coronación, etc. resulta también válido para la tipología axial-ciega.

En algunas fachadas, como ocurre en Cirilo Amorós 14, para conseguir más realismo, a los vanos simulados sobre el eje ciego se les ponían rejas de seguridad, consiguiendo así la apariencia de un vano real.

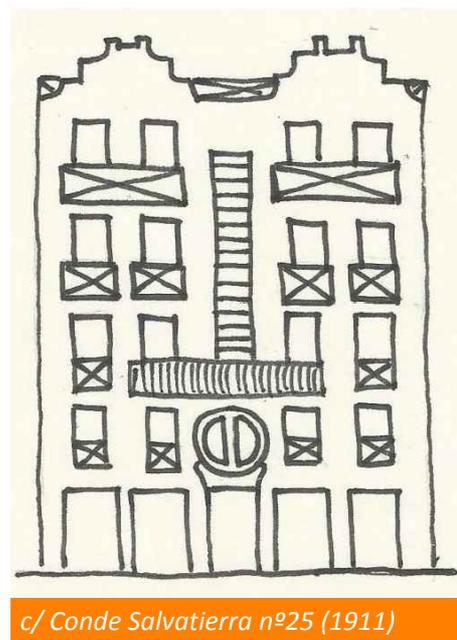
En la fachada de Pizarro 31, puede verse una solución novedosa que consiste en crear una columna de vanos simulados en el eje ciego, que se alterna repetidamente con las columnas de vanos reales a lo ancho de toda la fachada. Como resultado, tenemos cinco columnas de vanos simulados alternadas con cuatro columnas de vanos reales con balcón.

En Sorní 19 parece no existir un eje central ciego, al ser ignorado por completo: ni vanos simulados, ni molduras, nada.

De no ser por la coronación en forma de remate central único, el observador de la fachada de Castellón 10, pensaría encontrarse delante de dos fachadas, iguales y separadas por una moldura.



Mientras que en Conde Salvatierra 25 (de Manuel Peris), no es la coronación sino el balcón alargado de la planta principal y la ventana circular con parteluz del entresuelo los que confieren un carácter integrador y nos disuaden de la idea de dos fachadas idénticas.



#### **5.4. EVOLUCIÓN COMPOSITIVA (años 20)**

En este período de la arquitectura valenciana, aunque en las viviendas más sencillas habrá continuidad compositiva, la coexistencia de múltiples estilos (eclecticismo tardío, modernismo tardío, neobarroco, estilo francés...), y el incremento de la altura edificable potenciará una mayor complejidad y originalidad de las composiciones.

En las fachadas continuistas de estos edificios destacamos dos notas muy representativas: la **riqueza decorativa** y la **profusión de miradores de fábrica**, que en las fachadas modernistas anteriores se ejecutaban de madera.

En esta época surgen también, asociadas a las nuevas necesidades, nuevas tipologías constructivas como los edificios de garajes y los grandes almacenes comerciales.

A nivel compositivo, estas fachadas generalmente más altas que las modernistas, continúan teniendo gran simetría.

En cuanto a la división en grupos, no solía existir una diferenciación tan clara entre el grupo inferior (planta baja más entresuelo) y el resto de plantas. En algunos edificios sí existe, pero no es la tónica general.

Sigue empleándose el **almohadillado**, pero no solamente para diferenciar el grupo inferior del superior, ya que hay casos en los que se utiliza en toda la fachada, en otros sólo en las dos columnas



*c/ Grabador Esteve nº22 (1929)*



*gv/ Marqués del Turia nº72 (1927)*

centrales de vanos (conde Salvatierra 18, 1920), en otros sólo en la planta baja (Grabador Esteve 24, 1928), etc.



c/ Conde Salvatierra nº18 (1920)



c/ Grabador Esteve nº24 (1928)

El tratamiento de los huecos de la planta baja era parecido a los tipos anteriores. La puerta principal solía situarse en el centro de la fachada, sin ocupar el entresuelo (ni parte de él), aunque a veces sí podía hacerlo como en las fachadas de Pizarro 23, y Hernán Cortés 28.

La forma y dimensiones de las puertas principales solía coincidir con las de las puertas secundarias (ya no aparecían ventanas en planta baja), siendo **muy frecuente rematar la puerta principal con frontones curvos muy decorativos** para distinguir su importancia. Las carpinterías de estas puertas principales en esta época suelen ser de madera, pero incluyen acristalamientos enrejados para permitir una mejor iluminación del zaguán.

Por su parte, los huecos del entresuelo también solían ser diferentes a los huecos del resto de plantas.

Por lo regular, en estas fachadas **la disposición de los vanos en las plantas superiores era más compleja** que en las tipologías anteriores: se cambiaba la forma de los huecos de la planta superior (Conde Salvatierra 28), o se hacía que los huecos de la planta principal y la planta superior difirieran de los demás pisos (Pizarro 12), o bien, eran los vanos del eje central los que se diferenciaban (Conde



*c/ Pizarro nº23 (1925?)*



*c/ Hernán Cortés nº28 (1918)*



*c/ Conde Salvatierra nº28 (1920)*



*c/ Pizarro nº12 (1920?)*

Salvatierra 19, y Alicante 19). Con todo, hay fachadas donde los vanos son uniformes y la diferencia se debe exclusivamente al tipo de balcón o a los materiales usados como en Grabador Esteve 24, 1928.

En Hernán Cortés 28 (modernista) observamos un precedente del incremento de la complejidad compositiva de los años 20.

La norma era **enfaticar la planta principal** uniendo balcones y disponiendo una balaustrada o barandilla de cerrajería a lo largo de ellos.

Era muy usual también, como ya anticipamos, la **disposición de miradores de fábrica** en los ejes laterales de las fachadas: en todas las plantas, sólo en la planta principal, o en la planta principal y otra (Conde Salvatierra 19).



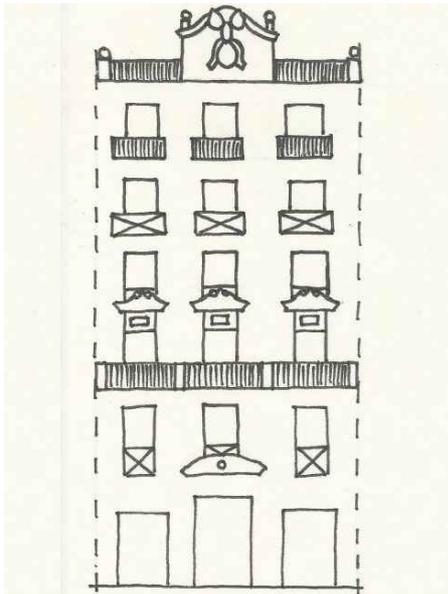
*c/ Conde Salvatierra nº19 (1922)*



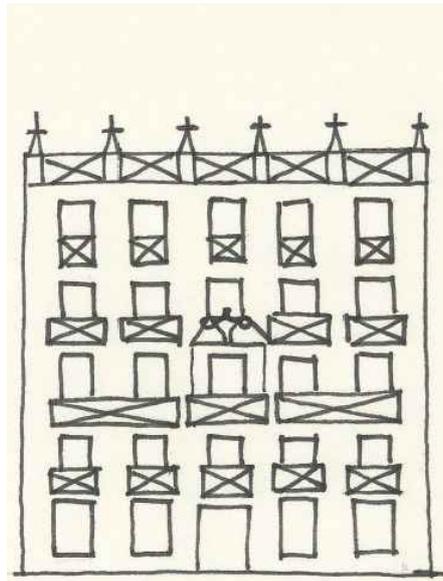
*c/ Alicante nº13 (1925)*

En las fachadas **la riqueza de la ornamentación es apreciable** en forma de frontones (triangulares o curvos) sobre puertas y otros vanos, grandes ménsulas adornadas con diferentes motivos o estilizadas cartelas, molduración ornamental, motivos vegetales y geométricos, aberturas ovoides, etc.

**Para la coronación de las fachadas**, encontramos **técnicas innovadoras y una gran variedad de posibilidades**: remates ondulados abarcando todo el ancho de la fachada como en Conde Salvatierra 28, frontones, torres, remate central,... Frente a los remates meramente decorativos del período anterior, aquí empiezan a estar relacionados con piezas habitables como torrecillas.



*c/ Cirilo Amorós nº80 (1926)*



*c/ Cádiz nº32 (1924)*

Un recurso interesante que solían utilizar era la colocación de frontones adornados en la parte superior de ciertos vanos. Estos frontones se fundían con el antepecho del hueco superior, creando así una ingeniosa solución. Esto puede observarse en Cirilo Amorós 80 y en Cádiz 32 (Casa Salvador, de Antonio Gómez Davó).



*c/ Almirante Cadarso nº9 (1921)*

Un edificio muy característico de esta época situado en el "segundo Ensanche" es el de Almirante Cadarso 9. Fue proyectado por el veterano arquitecto Francisco Almenar en 1921. En él se ve claramente una composición "tradicional" a la que se tienen que añadir dos plantas a modo de ático.

### 5.4.1. FACHADA DE LOS AÑOS 20 CON REMATE CENTRAL

Dentro de las fachadas de los años 20, y atendiendo a la **forma de coronación**, podemos establecer dos subtipos: fachadas coronadas con un remate central, y fachadas coronadas con dos torres.

En la tipología de fachadas de coronación con un remate central nos encontramos que dicho remate puede presentar una gran diversidad de formas, y motivos decorativos.

Generalmente, una balaustrada sirve como continuación del remate por ambos lados, hasta completar el ancho de la fachada.



*c/ Grabador Esteve nº34 (1925)*



*c/ Conde Salvatierra nº35 (1922)*

En la fachada de Grabador Esteve 34, destaca el equilibrado remate central curvo con un típico óculo y sin excesiva ornamentación.

Es muy curioso el remate central en forma de vano simulado con balcón empleado en la coronación de la fachada de Conde Salvatierra 35. Y la simplicidad de formas del remate de la fachada de Jorge Juan 20 que parece una especie de torre.

El remate central, adornado con motivos vegetales y dos escudos, del Palacio de la Condesa de Buñol (Isabel La Católica 8, Vicente Alcayne, 1906), es un precedente que encaja muy bien con el lenguaje neobarroco que estará en boga en los años 20.



*c/ Isabel la Católica nº8 (Palacio de la Condesa de Buñol, 1906)*

Se puede observar en la fachada de Cirilo Amorós 80, un ejemplo de coronación abalconada, sostenida por decorativas ménsulas, con un remate central con cartela y profusamente decorado.



*c/ Jorge Juan nº20 (1921)*



*c/ Cirilo Amorós nº80 (1926)*

### 5.4.2. FACHADA DE LOS AÑOS 20 CON REMATE EN 2 TORRES

En esta tipología de edificios de viviendas de los años 20 la fachada corona con **dos remates en forma de torre** situados a ambos extremos de la fachada. Estos remates son herederos de los de la década anterior, pero que aquí además su carácter decorativo albergan espacios habitables.

La forma de los remates torre laterales es también muy variada. Así podemos encontrar remates torre que van desde formas curvas características muy pronunciadas a torres geométricas de líneas puras.

La unión entre los dos remates torre laterales se realiza preferentemente mediante la disposición de un antepecho, más o menos sencillo, que en ocasiones puede contener algún elemento central distintivo. No obstante, en otras ocasiones dicha unión se logra con balaustradas, barandillas, e incluso con mansardas.



c/ Grabador Esteve nº14 (1925)



c/ Grabador Esteve nº26 (1926)

Este tipo de remates en dos torres podrían provenir de las composiciones de fachadas de estilo francés.

En Grabador Esteve 4, además de las torres con *oculi* entre pináculos que coronan la fachada unidas por un sencillo antepecho, es de reseñar la existencia de mansardas. También aparecen en la fachada de Jorge Juan 19, unidas entre sí con pequeños tramos de balaustrada.



*c/ Grabador Esteve nº4 (1911)*



*c/ Jorge Juan nº19 (1920)*

El uso de remates torre de geometría estilizada y líneas rectas se comprueba en la fachada de Hernán Cortés 4, y contrasta poderosamente con los remates característicamente curvados de las torres de Jorge Juan 19 (de Vicente Rodríguez). Podemos ver en Jorge Juan 6, como se logra la continuidad de los remates laterales por medio de un antepecho con un elemento central significativo.



*c/ Hernán Cortés nº4 (1919)*



*c/ Jorge Juan nº6 (1924)*

### 5.5. FACHADA ART DÉCO (años 30)

En la arquitectura valenciana del Ensanche se advierte la influencia que tuvo el Art Déco, particularmente en los edificios de viviendas para gente de clase media, o media-baja en zonas más humildes como Ruzafa.

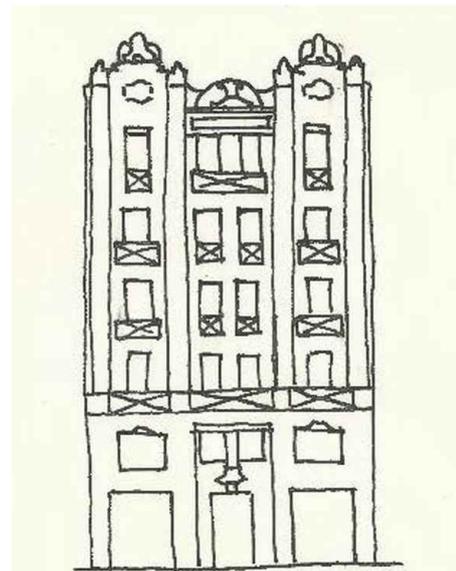
En estas fachadas art Déco, podemos apreciar una tendencia evidente a la abstracción y estilización formal de los elementos compositivos (líneas de contorno, volúmenes bien definidos, siluetas geométricas, simetría, verticalismo,...), y gusto por las artes decorativas.

Este estilo permitía mayor libertad compositiva de las fachadas.

Los edificios solían tener de cinco a siete plantas más un remate, que podía ser de formas muy diversas. Y habían de ajustarse a lo prescrito en el artículo nº 745 de las ordenanzas municipales de 1929 que limitaba la altura máxima y el número de pisos según la amplitud de la calle.



c/ Castellón nº20 (1927)



c/ Burriana nº (1930)

A diferencia de las fachadas decimonónicas, puede verse que **componían toda la fachada como una unidad**. Los arquitectos de esta época usan todos los recursos desarrollados en la década anterior, aunque hay una tendencia a enfatizar la verticalidad mediante vanos estrechos, miradores de varios pisos y énfasis en las líneas verticales.



*c/ Castellón nº18 (1927)*



*c/ Alcoy nº9 (1930)*

El repertorio Art Déco muchas veces se mezcla con las decoraciones anteriores (modernismo tardío, neobarroco,...), siendo a veces difícil clasificar una fachada, es el caso de la de Jorge Juan 10 y Serrano Morales 3.



*c/ Jorge Juan nº10 (1934)*



*c/ Serrano Morales nº3 (1935)*



c/ Alcoy nº3 (1930)



c/ Plaza Amércia nº4 (1930)

El Art *Déco* más purista llegó a Valencia más tarde que el Art *Déco* más ornamental, pero ambos subtipos son visibles, ya que hay fachadas con mucho ornamento, y otras más desnudas, perfectamente definidas con líneas de contorno (siempre rectas) y de un gran rigor geométrico y tonal (muros en blanco o colores claros).

La organización de los vanos de la fachada siempre se regía por una fuerte simetría.

Los huecos en planta baja son: puerta principal de acceso, puertas secundarias (y entre ellas, a lo mejor un acceso al garaje). Los vanos del entresuelo ya no son uniformes, con esto se quiere decir que podía haberlos de varias anchuras.

La distribución de los huecos del resto de plantas podía ser muy variada. En las fachadas Art *Déco* puristas eran más uniformes (dentro de lo que cabe), pero en las Art *Déco* más ornamentales la nota dominante es la heterogeneidad: solían cambiar el tipo de huecos del eje principal, o también cambiar los huecos de la planta principal y la última planta.

Como coronación de estas fachadas podemos encontrar entre otros: remates centrales con formas geométricas, remates centrales o laterales con multitud de ornamentos, remates escalonados a modo de zig-zag (como en Castellón 18), bandas paralelas horizontales (en Castellón 20) o incluso dos torrecillas.

## **5.6. FACHADA RACIONALISTA (años 30)**

El Movimiento Moderno en la arquitectura impuso cambios en la composición de las fachadas. Ejemplo de estos cambios compositivos son: el **cambio de verticalidad por horizontalidad en el tratamiento de los vanos** o la poca ornamentación -“desnudez”- de sus fachadas.

En el Ensanche, limitados por la normativa, los edificios racionalistas solían constar de cinco a siete plantas como los del Art *Déco*. Esta corriente tuvo mucho éxito durante el cambio político de la II República (1931-1936).

Estas fachadas, por lo general, compuestas de una manera muy simplificada y poco ornamental, constaban de planta baja, entresuelo y varias alturas.

Normalmente toda la fachada es de un mismo materia (solía emplearse el ladrillo visto, aunque no siempre).

Las puertas en planta baja solían ser rectangulares, marcando las líneas del contorno (nada que ver con los portones que se hacían anteriormente). Cabe decir también, que en esta línea de austeridad ornamental, la puerta principal carecía de adornos, salvo alguna excepción.

Las carpinterías de esta época están resueltas con forja, normalmente asumiendo decoraciones geométricas inspiradas en el art *Déco*.



*c/ Burriana nº26 (1936)*



*c/ Ruzafa nº28 (1941)*



*c/ Císcar nº21 (1936)*



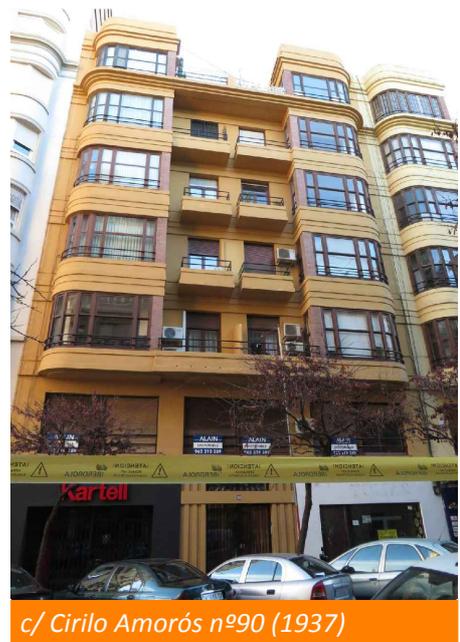
*c/ Císcar nº57 (1935)*

Como ya hemos apuntado, la organización de los vanos empezó a componerse horizontalmente (por plantas), rechazando por completo la composición vertical de casi todos los estilos anteriores.

Exceptuado el entresuelo, los vanos solían ser iguales en casi todas las plantas, con una forma muy ancha (más que en los estilos anteriores).



*c/ Castellón nº7 (1940)*

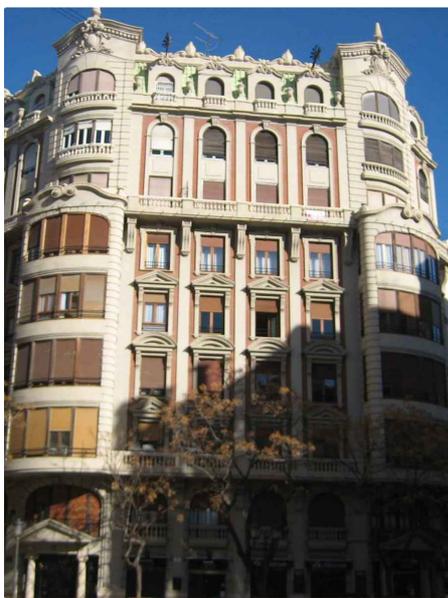


*c/ Cirilo Amorós nº90 (1937)*

Para defender esa horizontalidad compositiva, se explotaba el uso de miradores mucho más grandes y curvos para remarcarla aún más. Hay que tener en cuenta que las ordenanzas municipales de 1929 limitaban el vuelo máximo a 1'5 metros en calles de 20 metros o más de amplitud (reduciéndose el vuelo máximo de manera proporcional a la anchura de la calle como exigía la normativa). También, es característico el empleo de barandillas náuticas y persianas de madera.

Finalmente, como no podía ser de otra manera, los mecanismos para la coronación de las fachadas racionalistas eran simples y con pocos ornamentos: barandillas, o en edificios más grandes, algún remate central o lateral (pero muy sencillos).

A pesar de todo, la mayoría de arquitectos consideran el Racionalismo como un estilo más dentro de un repertorio ecléctico, lo que llevará a soluciones híbridas muy peculiares. Por ejemplo, estas dos fachadas en la calle Císcar están situadas una enfrente de la otra. La perteneciente al número 61 es de influencia neobarroca y muestra una clara verticalidad, la otra es racionalista, definida por la continuidad de líneas horizontales marcadas por el cambio de material, aunque el arquitecto ha sido incapaz de traicionar esta composición con el remate y los balcones de la parte alta.



*c/ Císcar nº61 (1930)*



*c/ Císcar nº (1935?)*

## **6. CONCLUSIONES**

En resumen, las principales conclusiones obtenidas en este estudio han sido:

El estudio de la composición de las fachadas del Ensanche de Valencia realizadas durante el período 1887-1936 nos ha conducido a establecer la siguiente clasificación de tipologías: fachada decimonónica con zaguán a una altura, fachada decimonónica con zaguán a doble altura, fachada modernista, fachada modernista axial, fachada modernista pseudo-axial, fachada modernista axial-ciega, evolución compositiva, fachada de los años 20 con remate central, fachada de los años 20 con remate en 2 torres, fachada art Déco y fachada racionalista.

La simetría compositiva fue una constante en todas las tipologías de fachadas analizadas.

Aún tratándose de un período breve, de apenas cincuenta años, en términos estilísticos las fachadas estudiadas constituyen un mosaico evolutivo de numerosos estilos que van desde el eclecticismo, modernismo, estilo francés, art decó hasta el racionalismo.

En el período analizado (1887-1936) las ordenanzas municipales que limitaban la altura de las fachadas cambiaron pasando de permitir alturas máximas de, aproximadamente, 17'5 metros en 1887 hasta alturas de fachada de 32 metros en 1929.

En la ordenanza de 1887 va a tener una gran trascendencia la regulación del entresuelo como una planta adicional y no como un elemento meramente compositivo. Inicialmente se considera que este entresuelo está unido indisolublemente a la ejecución de un zaguán de doble altura, por lo que los edificios con pretensiones más modestas carecían del mismo.

En determinadas fachadas de finales del siglo XIX y principios del XX se intentará integrar planta baja y entresuelo unificando la anchura de los huecos de éste con la de la puerta principal, para justificar la integración compositiva de ambas y evitar la ejecución de un zaguán a doble altura.

Desde el punto de vista de composición en vertical, podemos distinguir entre fachada axial, pseudo-axial y axial-ciega.

En los años 20 se incrementa el número de alturas y se desarrollan nuevos recursos compositivos para romper la monotonía de las fachadas.

Al producirse la transición al siglo XX habrá una pervivencia de estas soluciones, aunque los zaguanes a doble altura caerá en desuso. Las composiciones impulsadas por el Modernismo serán más jerárquicas y enfatizarán la planta principal, si bien hasta 1911 se acusa la limitación de alturas al renunciar voluntariamente al entresuelo. Después de 1911 sí que son frecuentes los edificios de planta baja más cuatro y se desarrollarán juegos de elementos para enriquecer su articulación.

En esta época, aparte de los remates ornamentales centrales, herederos de la tradición anterior pero más recargados por influencia neobarroca, serán frecuentes las soluciones mediante dos torrecillas que contienen espacios habitables. Su origen podría estar en las composiciones de estilo francés, y perdurará hasta los años 30 trasladándose a edificios Art Decó y racionalistas.

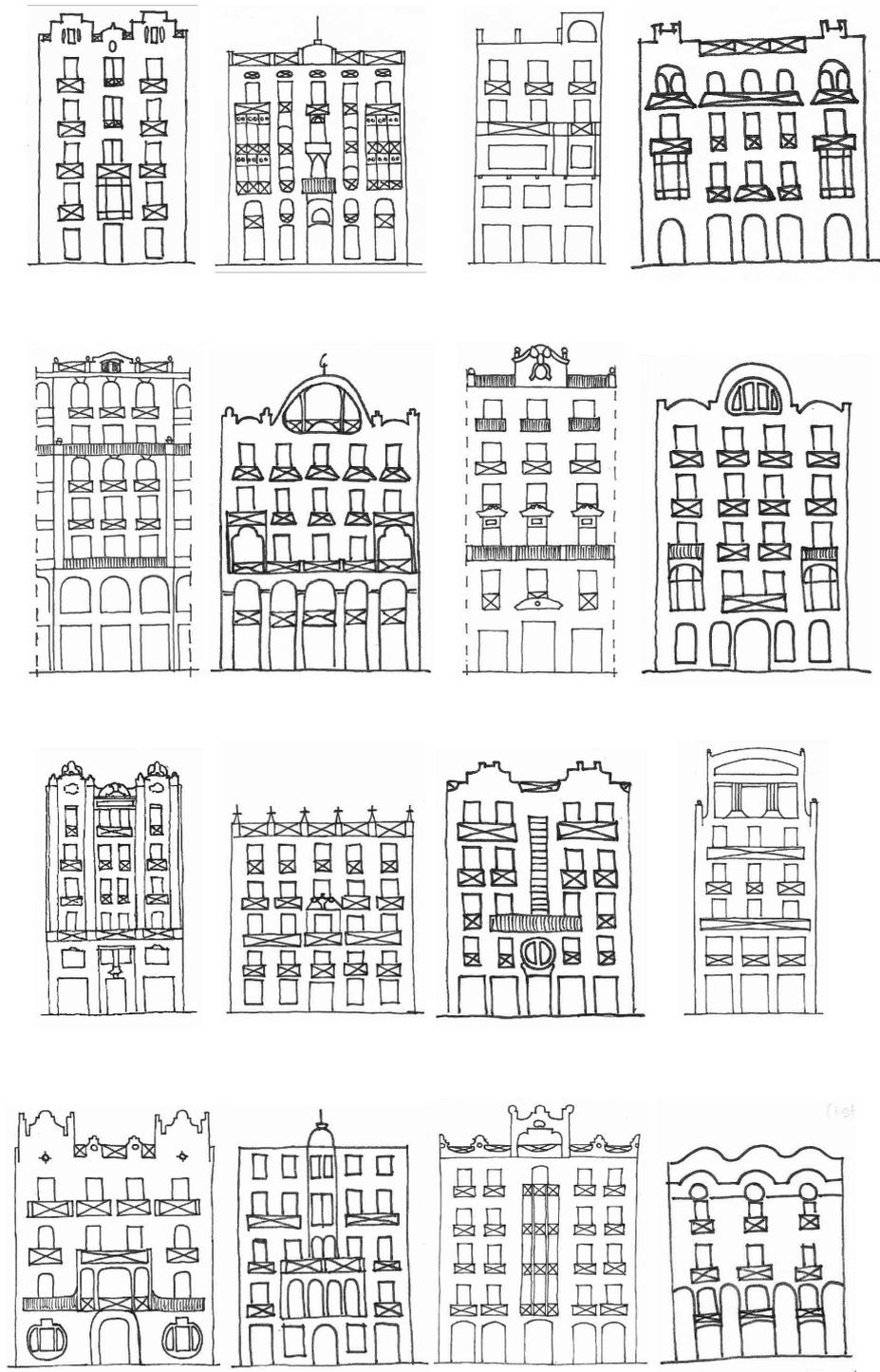
Muchas veces la ornamentación Art Decó se mezcla con la de otros estilos y son difíciles de catalogar, aunque compositivamente en esta época se suele enfatizar la verticalidad mediante diversos recursos.

El vuelo máximo de los balcones y miradores regulados por las normativas municipales ha sido siempre de 1'5 metros.

Las fachadas racionalistas supusieron un cambio compositivo muy notable respecto a los estilos anteriores.

Como era de esperar, hemos encontrado una probable relación entre la altura y vuelos de las fachadas con la variación normativa de las ordenanzas municipales a lo largo de este período.

Finalmente, el racionalismo de los años 30, profundamente influenciado por los arquitectos alemanes y en particular por Mendelsohn, desarrollará composiciones de marcada horizontalidad, con balcones y miradores de bordes redondeados y uso de distintos materiales para marcar bandas. A pesar de su voluntad de ruptura, el racionalismo fue asumido por la mayoría de arquitectos como un estilo más, por lo que podemos encontrarlo mezclado con otros estilos, acunando principios compositivos aparentemente contradictorios.





## **7. BIBLIOGRAFÍA**

Benito Goerlich, Daniel (1983). *La Arquitectura del Eclecticismo en Valencia*. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.

Casanova, María (coord.) (1998). *La ciudad Moderna. Arquitectura Racionalista en Valencia*. Valencia: IVAM. Generalitat Valenciana.

Colomer Sendra, Vicente (coord.) (2002). *Registro de arquitectura del s. XX, Comunidad Valenciana*. Valencia: Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana. Instituto Valenciano de la Edificación. Generalitat Valenciana. Universidad Politécnica de Valencia.

De Zavala, Juan (1945). *La arquitectura*. Madrid: Pegaso.

Navascués, Pedro (1971). "El problema del eclecticismo en la arquitectura española del siglo XIX". Revista de *Ideas Estéticas*, nº 14.

Serra Desfilis, Amadeo (1996). *Eclecticismo tardío y Art Déco en la ciudad de Valencia (1926-1936)*. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.

Taberner Pastor, Francisco (1987). *Valencia entre el ensanche y la reforma interior*. Valencia: Institución Valenciana de Estudios e Investigación. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

<https://www1.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/OVCBusqueda.aspx>



## **8. ANEXOS**

## **8.1. ORDENANZAS MUNICIPALES ESPECIALES PARA EL ENSANCHE DE LA CIUDAD 1887**

### **CAPITULO I (Disposiciones generales)**

Art.1º El proyectado ensanche para la Ciudad de Valencia comprendido entre lo que fue camino de ronda exterior del recinto amurallado de la Ciudad por un lado, el río Turia por el otro, la gran-vía proyectada y las calles que constituyen el perímetro nuevo, de forma rectangular ensolvente del barrio, antes pueblo de Ruzafa, por lo demás se considerará dividido en tres secciones. La primera a partir del pretil del río por junto a la Ciudadela y puente del Mar, terminará en la línea férrea de Valencia a Almansa con inclusión de los terrenos que hoy corresponden a la Estación, muelles, talleres y almacenes de dicha empresa. La segunda comprenderá desde la anteriormente deslindada hasta la calle de Lepanto, esto es, hasta su eje, lo que constituye el resto del ensanche.

Art.2º. Fuera de la zona de ensanche no se podrá construir edificio alguno a menor distancia de 125 metros a contar de la gran-vía, en cumplimiento de lo que se previene en el Art. 22 de la Ley de 22 de Diciembre de 1876 sobre ensanche de población.

Art.3º. Todos los que resulten interesados en la realización del ensanche, deberán acomodarse al Reglamento para su ejecución de 19 de febrero de 1877, al programar que ha precedido para la formación del proyecto de ensanche y a las ordenanzas y Bando general de Buen Gobierno y demás disposiciones que rijan para el casco de la Ciudad en lo que se oponga a dichos preceptos legales ni a las presentes ordenanzas especiales para el ensanche.

Art.4º. Respecto a la numeración, rotulación de plazas, calles, manzanas, nombres de los edificios públicos, etc., se seguirán las reglas establecidas sin que pueda hacerse nada respecto al particular sin la aprobación del Excelentísimo Ayuntamiento.

Art.5º. Las calles tendrán las latitudes consignadas en la 7ª condición del programa que se ha mencionado, cuya clasificación servirá para la imposición de varios arbitrios municipales establecidos o por establecer, según la calle de que se trata, como por ejemplo, licencias para obras, para cierres, de las mismas, ocupación de la vía pública, etc.

Art.6º. Se cumplimentará lo que se previene en los artículos 14, 15, 16 y 17 del referido programa, que a la letra son como sigue:

14. Las casas que en el ensanche se construyan no podrán tener

menos de dos pisos altos ni exceder de tres. Podrá, sin embargo, agregarse un entresuelo siempre cuya altura máxima sea de dos metros. De todos modos la altura mínima comprendiendo el espesor del piso, será de tres metros para los entresuelos, 3,70 metros para los principales y 3,5 metros para los restantes, sin que la total de la fachada pueda exceder de 20 metros contados desde el nivel de la acera en el punto medio a la coronación o terminación del edificio para las calles de primer orden y 15 para las de segundo y tercero.

15. A pesar de las restricciones anteriores se permitirá la construcción de hoteles o chalets del número de pisos y alturas que convengan al propietario, siempre que se retiren de la vía pública, dejando entre ésta y la construcción de jardín cerrado por medio de verja o muro, convenientemente decorado a la línea vigente.

16. En cada manzana del ensanche deberá haber un patio central que mida por lo menos el 25 por 100 de la superficie que aquella ocupa. Además de este patio central cada solar ó casa deberá tener una superficie descubierta para luz y ventilación que no baje del 12 por 100 de su respectiva área.

17. Los solares que se proyectan al parcelar las manzanas, afectaran la planta más regular posible para evitar que las líneas de medianería sean quebradas y ofrezcan rincones difíciles de ventilar.

Art. 7.º Como son muchos los edificios construidos ya en la zona de ensanche, á fin de poder complimentar el contenido del art. 14 antes citado de dicho programa, los propietarios de estos, no podrán en lo sucesivo hacer en sus fachadas obras ni transformación alguna que á juicio del Excmo. Ayuntamiento pueda demorar el que en todo el ensanche se cumplimente lo dispuesto en el mencionado art. 14.

Art.8.º A fin de que se lleve a cabo lo prevenido en los art. 15,16 y 17del mencionado programa, no se construirá edificio alguno de nueva plaza sin la presentación y aprobación del proyecto de fachadas del mismo, así como también de la división de la manzana a que corresponde en solares regulares y la fijación en el plano de dicha manzana, del patio central y del que se proyecta o de los que se proyectan en el solar del edificio de que se trate.

El plano de la manzana distribuida en solares según se ha dicho anteriormente, vendrá autorizado con la firma de uno ó más arquitectos o maestro de obras y de todos los interesados en dicha manzana como propietarios o usufructuarios o legales administradores.

La escala para dicho plano será la de 1 por 200 en papel tela bien expresado gráficamente cuanto queda referido.

Art.9.º Como en la práctica pudiera haber alguna dificultad al hacerse cumplimentar el contenido del art. anterior dado el caso que algún interesado en una o mas manzanas del ensanche pusiera dificultades de tal género que impidiera la construcción de alguna edificación, deberán conformarse todos los condueños de dicha manzana, con la resolución del Excmo. Ayuntamiento previo dictamen pericial de la Sección Facultativa del mismo, después de oído el parecer y opiniones de los arquitectos o Maestros de obras que presenten los interesados, a cuyo efecto se instruirá el oportuno expediente, siendo de cuenta de quien lo motive el pago de los honorarios facultativos, que por las diferentes diligencias correspondan al Arquitecto del Ayuntamiento que haya actuado como á tal perito.

#### DISPOSICIONES GENERALES

Art. 42. Todos los dependientes de la Autoridad municipal están obligados a velar por el cumplimiento de las presentes ordenanzas y dar cuenta de las contravenciones de que tuvieren noticia.

Art. 43. Acerca de las multas que hayan de satisfacer los que falten a la Ley y Reglamento para ensanche de poblaciones, a lo prescrito en estas ordenanzas, a las que se rijen para la ciudad y al Bando General del Buen Gobierno que esté en consonancia con las mismas disposiciones vigentes, el Excmo. Ayuntamiento resolverá lo más procedente.

Valencia 14 de Marzo de 1884.- Los Arquitectos, José Calvo.- Luis Ferreres.- Joaquín María Arnau.

(\* ) El excmo. Ayuntamiento, en sesión de 5 de Septiembre de 1837, acordó suprimir este artículo y que se consigne en los que deben formarse con arreglo al art.22 de la ley.

#### 7. ADICION A LAS ORDENANZAS MUNICIPALES APROBADA EN LA SESION MUNICIPAL DEL 7 DE ENERO DE 1895

El Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 7 de Enero último, a propuesta de la Comisión de Policía Urbana, acordó adicionar a las Ordenanzas Municipales las disposiciones siguientes:

1.ª En las vías públicas, cuyo ancho sea de diez o más metros, no se permitirá edificar si no sobre solares que tengan ocho metros de fachada y otros ocho de profundidad como mínimo en toda su extensión.

2.ª Si la superficie del solar excede de cien metro cuadrados, bastarán seis de frontera, siempre que la profundidad no baje de ocho metros en toda su extensión.

3.ª Los edificios que no reúnan estas condiciones en las vías indicadas serán expropiadas en su totalidad por el Ayuntamiento, si al haberse de reedificar no los enajenasen sus dueños para agregar a los inmediatos. La misma regla regirá cuando el Ayuntamiento lleve a efecto la alineación de la calle o plaza a que se hallen afectados; pero sus dueños tendrán derecho a realizar las obras de entretenimiento y refuerzo que estimen convenientes, ínterin no sean expropiados a tener de lo dispuesto en la Real orden de 22 de junio de 1878.

4.ª Cuando el Excmo. Ayuntamiento, por virtud de expropiaciones de casas o solares o por otras causas haya de enajenar solares o parcelas, exigirá que los edificios que se hayan de construir tengan por los menos las antedichas dimensiones. Caso de que los propietarios colindantes se negaran a admitir la parcela sobrante por el precio que fijaran peritos, podrá el Ayuntamiento expropiar la casa colindante que reúna menores dimensiones.

5.ª Cuando por virtud de una alineaciones haya de retirarse la fachada de cualquier edificio, podrá su dueño construir provisionalmente un pabellón hasta la altura del piso principal a la línea que conviniera, según el estado de la alineación, pero viniendo obligado a derribarlo sin indemnización de ninguna clase cuando por reconstrucción de las fachadas inmediatas se halle rectificada la línea hasta la primera calle transversal que exista a derecha o izquierda del edificio. El importe del terreno que ha de ser vía pública, y que se ocupe provisionalmente por su dueño, será tasado al hacerse el replanteo de la fachada, pero no se abonará hasta que desaparezca el pabellón provisional.

Y a tenor de lo dispuesto en el art. 76 de la vigente ley Municipal, tengo el honor de comunicarlo a V.E, a fin de que, si lo tiene a bien, se sirva aprobar las citadas disposiciones.- Dios guarde V.E. muchos años- Valencia 8 de Febrero de 1895.-Joaquin Reig.- Excmo. Sr. Gobernador civil de la provincia.

Gobierno civil de la provincia de Valencia.- De conformidad con lo propuesto por la Excelentísima Diputación Provincial ha acordado aprobar la anterior adición a las Ordenanzas municipales.

Valencia, 24 de mayo de 1895., El Gobernador, Ramón Puchol Ferrer.- Ayuntamiento de 27 de mayo de 1895-. Visto.- Enterado.- El Alcalde, Froilán Salazar.- El Secretario, Manuel Cortés.

## **8.2. ORDENANZAS ESPECIALES PARA LA ZONA DEL ENSANCHE DE VALENCIA (1911-1913)**

8. R.D. DE DE DICIEMBRE DE 1912 POR EL QUE SE APRUEBA EL PROYECTO, REGLAMENTO Y ORDENANZAS DEL ENSANCHE DE LA ZONA DEL ESTE, DE VALENCIA.

Ministerio de la Gobernación. Exposición: Señor: Concedidos a Valencia por R.O. de 5 de febrero de 1900 los beneficios de la Ley de 26 de julio de 1892, se dispuso que el Ayuntamiento hiciera, con arreglo al art.29 de la citada Ley, en el término de un año los estudios de alineaciones y rasantes, tomando por base los aprobados e introduciendo las reformas y variaciones que estimara justo para formar el plano definitivo del ensanche.

Después de concedidas dos prórrogas, el Arquitecto Municipal formó el plano de alineaciones para la zona del ensanche del Este y ampliación del actual, e informado por la comisión correspondiente se expuso el proyecto al público por treinta días, presentándose varias reclamaciones, y después de oír al Arquitecto, Sección y Comisión correspondiente, el Ayuntamiento, en 30 de septiembre de 1907, aprobó las modificaciones que le habían sido propuestas.

La Sección de Arquitectura de la Real Academia de San Fernando emitió informe en 25 de mayo de 1909 proponiendo la aprobación del mismo, si bien con algunas observaciones que expresaba respecto a la magnitud del ensanche, al sistema de desagüe y al abastecimiento de las aguas.

En 7 de Julio de 1909 se dictó Real Orden por este Ministerio de acuerdo con lo informado por el Consejo del Estado, remitiendo el proyecto al Ayuntamiento para que se ampliara en el sentido que se indicaba en el informe de la citada Real Academia, reservando su aprobación definitiva para cuando fueran contestadas las observaciones hechas por la misma, tan a satisfacción como permitía esperar el cuidado que despliega aquella Corporación municipal para los intereses que le son propios.

Cumpliendo lo dispuesto en dicha Real Orden por la Alcaldía de Valencia, se remitió nuevamente a este Ministerio para su aprobación definitiva el proyecto de nuevo ensanche de la zona del Este y ampliación del Actual, así como el Reglamento que le fue reclamado y las ordenanzas que han de seguir en la expresada zona, recayendo Real Orden en 13 de mayo de 1911, que aprobó provisionalmente, sin perjuicio de que continuase, tramitando el expediente oyendo a la Real Academia de S. Fernando, la que después de extenso y luminoso

informe en el que hace varias y diversas observaciones al proyecto, todas de carácter técnico, llega a las conclusiones siguientes:

- 1.ª Que habiendo completado el Ayuntamiento de Valencia los datos del proyecto de ensanche de dicha ciudad, éste pueda aprobarse, si bien en lo relativo a alcantarillado y desagüe lo presentado es un anteproyecto, también aprobable, como base de ulteriores estudios.
- 2.ª Que también merece aprobación el abastecimiento de aguas, tanto potables como industriales.
- 3.ª Que el perímetro límite del Ensanche deberá ser el determinado en el cuerpo del informe.
- 4.ª Que nada tiene que objetar al Reglamento para el régimen de la Comisión de Ensanche y sus edificios, por ser asunto puramente administrativo; y
- 5.ª Que juzga sí mismo aprobables en definitiva las Ordenanzas especiales para dicho ensanche, en cuanto se refiere a la parte técnica y con las condiciones que en su informe expresa.

El Consejo de Estado, esta de acuerdo con la Decisión General de Administración informó en el sentido de que debe desestimarse la reclamación formulada por D.ª Carmen Quintero, debiendo ser aprobado definitivamente el proyecto de Reglamento y Ordenanzas del Ensanche de la Zona Este de Valencia, con las modificaciones expuestas por la Real Academia de S. Fernando.

REAL DECRETO:

De la conformidad con lo propuesto por el Ministerio de la Gobernación, vengo a decretar lo siguiente:

Artículo único, se aprueba definitivamente el proyecto Reglamento y Ordenanzas del Ensanche de la zona del Este, de Valencia, con las modificaciones expuestas en su informe por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando y se desestima por extemporánea la reclamación formulada por D.ª Carmen Quintero contra el expresado proyecto.

Dado en Palacio a diez de diciembre de mil novecientos doce.

ALFONSO

9.ORDENANZAS ESPECIALES PARA LA ZONA DE ENSANCHE DE VALENCIA (APROBADAS PROVISIONALMENTE POR R.O. DEL 13 DE MAYO DE 1911). (ARTICULOS 16 al 59)

TITULO III

Reglas generales a que han de sujetarse los edificios

CAPITULO PRIMERO

ALINEACIONES Y RASANTES

Art. 16. Todo edificio que se construya de nuevo deberá sujetarse a los planos oficiales de alineación y a los rasantes que rijan.

Art.17. Lo dispuesto en el artículo anterior se entenderá sin perjuicio del derecho del propietario a ser indemnizado del valor del terreno que deje para vía pública, después de practicada la liquidación correspondiente, a tener de los dispuesto en el art. 45 de estas Ordenanzas, o del deber de abonar al Ayuntamiento el importe del terreno que de vía pública agregue a su solar.

Art. 18. Los edificios públicos o de utilidad general, por más que estén exentos del cumplimiento de otras disposiciones, deberán llenar los requisitos de rasante y alineación, y además los referentes a patio central y patios interiores de rasante y alineación, y además los referentes a patio central y patios interiores, en los términos dispuestos en estas Ordenanzas. Al efecto, la entidad individual o colectiva que trate de construir edificios, entregará al Ayuntamiento un ejemplar de los planos del proyecto, manifestando quien sea el director facultativo de las obras.

Art.19 No se consentirá que una pared de cerramiento no alineada se convierta en fachada de una casa, aunque tenga solidez suficiente, pues esto tendría a perpetuar los defectos de la antigua alineación.

Art. 20 Como son muchos los edificios construidos en el Ensanche que no reúnen las condiciones exigidas en estas Ordenanzas, los propietarios de dichos edificios no podrán en lo sucesivo hacer en su primera crujía obra ni transformación alguna que tienda a perpetuarles, a tenor de lo prescrito en la citada Real orden de 12 de marzo de 1878,

CAPITULO II

Alturas en los edificios y otras dimensiones

Art.21. En las calles de primer orden la altura máxima de los edificios será de 20 metros; en las de segundo orden, 17,50 metros, y 15

metros en el tercer orden. Dichas alturas se medirán desde un nivel de la acera, en el punto medio de la fachada, hasta la parte superior del alero o cornisa, o bien, caso de que ésta no exista al exterior, se medirá hasta la línea de intersección del plano de fachada con la superficie de la cubierta.

Si la casa recayese a dos calles de distinta anchura, regirá para estos afectos la mayor categoría.

Art.22. Los edificios que se construyan en el Ensanche podrán tener los pisos que convenga al propietario, siempre que no rebase con aquellos la altura a que se refiere el art. 21 y cada uno de los pisos no tenga menor altura que la consignada en el art. 22.

Art. 23. Las alturas mínimas de los pisos serán de 3 metros para los entresuelos; 3 metros 70 centímetros, para los principales; 3 metros 50 centímetros para la planta baja y restantes pisos altos.

El desván no excederá de 1 metro 50 centímetros, ni será menor de 0,60 centímetros; dichas cotas son los límites que podrá presentar en fachada el desván.

Art.24. Desde la línea de la fachada hacia adentro y en la parte superior del edificio se observará la siguiente regla:

En la mitad del fondo, edificado, y paralelamente al muro de la fachada, a una altura que no podrá exceder de 4 metros sobre la altura máxima consentida, se supondrá un alinea horizontal. Debajo del plano inclinado que una dicha horizontal con la línea de la cornisa de las fachadas principal y posterior, podrán construirse cajas de escalera, torres, palomares, departamentos de servicios o la cubierta definitiva de la totalidad del edificio.

Se exceptúan no obstante de esta regla, las cajas de escalera inmediatas a la primera y última crujías, a las cuales podrá darse la altura de 3 metros, aunque sobresalgan en parte de dicho plano inclinado.

También se exceptúan los tubos de chimenea y ventilación, las paredes divisorias de los predios que podrán tener 2 metros de altura en toda su longitud, los antepechos calados, las torres y los armazones de los palomares.

Art.25. Se prohíbe en absoluto los estudios de pintor y fotografías sobre las alturas máximas de los edificios. Los propietarios podrán construirlos haciendo uso únicamente de las combinaciones a que se prestan las reglas anteriores.

Art.26. A pesar de las restricciones de los artículos anteriores, se permitirá la construcción de hoteles y chalets y otros edificios con los pisos y alturas que convenga el propietario, siempre que se retiren de la vi publica un mínimo de 5 metros y separe 3 metros de los predios contiguos.

Art.27. En estos casos se cerrará la finca sujetándola a la línea oficial con una verja con su correspondiente zócalo debidamente decorado, salvo que no se oponga el ornato público y a la seguridad.

### CAPITULO III

#### Fachadas: sus vuelos y salientes

Art.28. No se permitirá que sobresalga de las líneas oficiales aprobadas para calles ningún cuerpo de edificio.

Art. 29. Se prohíbe, como contrarias a la seguridad del tránsito, las rejas salientes de los pisos bajos.

Estas rejas se colocaran al ras de las fachadas, sin sobresalir del paramento de éstas; solo cuando se abran las puertas al exterior podrán sus hojas sobresalir del paramento de la fachada 5 centímetros como máximo.

Art.30. El vuelo máximo de las repisad a contar de la línea de fachada hacia el exterior de la vía pública, será de 1,50 metros para las calles de 20 o más metros de amplitud; de 1,25 para las calles de 20 o más metros de amplitud; de 1,25 para las de 16 o más metros, y de 1 metro para las restantes calles.

Las repisas de los balcones y miradores deberán distar del eje de la pared medianera o línea divisoria de las fachadas un mínimo de 60 centímetros.

Art.31.Los vuelos máximos de las cornisas y aleros será los señalaos para las repisas, según la amplitud de las calles con arreglo al párrafo primero del artículo anterior.

### CAPITULO IV

#### Ornato

Art. 49. Los edificios que se construyan en el Ensanche deberán tener por lo menos ocho metros de fachada y 100 metros superficiales de solar edificable.

Los solares que no reúnan estas condiciones serán expropiados en su totalidad por el Excmo. Ayuntamiento, si sus dueños no los enajenan a los propietarios colindantes.

Caso de que los propietarios colindantes se negaran también a adquirir el Ayuntamiento las parcelas que por sí solas reúnan las condiciones exigidas anteriormente para ser edificables, podrá el Excmo.

Ayuntamiento expropiar el predio o predios colindantes para enajenarlos después, con la condición de formar solares que por lo menos reúnan las dimensiones expresadas en el primer párrafo de este artículo.

nte de las combinaciones a que se prestan las reglas anteriores.

Art. 50. Las fachadas de cada uno de los chaflanes correspondientes a los ángulos de las manzanas, deberán pertenecer a un solo edificio, teniendo cuando menos tres metros de fachada a las calles que originan el chaflán.

Se exceptúan los chaflanes de 16 o más metros, en cuyo caso la fachada que corresponda al extremo del chaflán será cuando menos de ocho metros teniendo otros tantos la fachada que recaiga a la calle contigua que dé motivo al chaflán.

Podrá sin embargo, tener solamente tres metros de fachadas a la calle contigua, el edificio que en el chaflán tenga 13 o más metros de fachada.

Art. 51. Cuando a un mismo chaflán recaigan dos o más solares de diferentes dueños, podrá el Ayuntamiento expropiar los menores para agregarlos al mayor, y aun expropiar este, en el caso que su dueño se niegue a la adquisición de los otros, para enajenarlos después con el fin de conseguir la condición expresada en el artículo anterior.

Art. 52. Con objeto de dar carácter a las edificaciones que formen ángulo a dos calles o en los chaflanes de las manzanas, se podrán redondear las aristas o chaflanarlas siempre que sea simétrico el enlace de las dos fachadas y sirva para evitar el ángulo de las mismas con torres, fronteras y demás cuerpos que contribuyen a embellecer el edificio y no se opongan al ornato de las plazas y calles a donde recaiga el edificio.

Art.53. Los propietarios podrán terminar las fachadas de sus casas, bien en línea horizontal a la altura correspondiente al orden de la calle, bien colocando sobre la fachada frontones rectos o curvos, escudos de armas, atributos, balaustradas, estatuas y cuerpo de construcción, a condición de que sirvan solo para decorar el conjunto de la fachada, y no dé pretexto para cometer alguna infracción de lo preceptuado en estas Ordenanzas.

Art.54. Todo propietario viene obligado a limpiar, pintar o revocar las fachadas de la casas, así como las medianeras, al descubierto, próximas a la vía pública, y las entradas y escaleras siempre que sea necesario o que por causa de ornato público se lo ordenase la Autoridad municipal.

En caso de resistencia, se practicará la limpieza, pintura o revoque por los operarios del Ayuntamiento a costa del propietario.

Art.55. Cuando un propietario, convenga que su finca se retire de la alineación oficial en el caso que autoriza el art. 26, éste vendrá obligado o enlucir las medianeras de los predios contiguos decorándose convenientemente, ya sea pintando paisajes, jardines, pórticos u otros motivos que eviten el mal efecto que producen dichas paredes medianeras sin revocar.

Art. 56. En los edificios en construcción no se permitirá que las obras queden sin concluir de modo que afeen el aspecto público. La Autoridad municipal dará las disposiciones oportunas para remediarlo, pudiendo mandar se practiquen los trabajos necesarios por los operarios municipales con cargo al valor del solar y edificio.

Art.57. El propietario puede adoptar en la fachada de su edificio la arquitectura que tenga por conveniente, mientras no se oponga en su conjunto o detalles ornamento, prohibiéndose emblemas, inscripciones, pinturas o relieves, que ofendan a la moral y a la decencia.

Art. 58. Cuando por efecto de apertura de una calle o plaza se deslinda los terrenos o campos comprendidos en sus alineaciones, el Ayuntamiento tendrá el derecho de cercar con valla, a costa de los propietarios, si éstos no lo hicieran dentro del término de 15 días, a contar de la fecha en que se haya efectuado el pago de los terrenos necesarios para la vía pública, los solares que resulten de dicha alineación.

Art.59.La valla de que trata el artículo anterior será de tablas de madera puntadas a líneas azul y blanco, o de tabique enlucido.

## 10. ADICION A LAS ORDENANZAS MUNICIPALES, APROBADA POR EL EXCMO. SR. GOBERNADOR CIVIL EN 23 DE MAYO DE 1912

### Policía urbana

Clasificación de las calles, altura de los edificios y distribución de pisos.

#### I. CLASIFICACION DE LAS CALLES

Artículo. 1º Las vías públicas de esta ciudad y su término municipal (excepto la zona del Ensanche) se considerarán divididas a los efectos de estas reglas en los siguientes órdenes:

1er Orden. Las que tengan veinte o más metros de latitud.

2º Orden. Las que midan por lo menos catorce metros de anchura y no lleguen a veinte.

3er Orden. Las comprendidas entre ocho metros de latitud y el límite inferior del orden anterior.

4º Orden. Las que midan por lo menos cuatro metros de anchura y no lleguen al límite inferior establecido por el tercer orden.

5º Orden. Las que en latitud no lleguen a cuatro metros.

#### I. ALTURA DE LOS EDIFICIOS Y DISTRIBUCIÓN DE PISOS.

Art. 2º Las elevaciones máximas y totales que se concederán para las construcciones en tales vías serán las siguientes:

1er Orden.....veintidós metros

2º Orden.....veinte metros

3er Orden.....dieciocho metros

4º Orden.....quince metros

5º Orden.....doce metros

Art. 3 La concesión de los veintidós metros establecidos para las calles de primer orden es a condición de colocar un ascensor de cualquiera de los sistemas en uso. Que será público y gratuito, tanto para los inquilinos como para las demás personas con quienes deban relacionarse por necesidades o conveniencias de la vida social.

Dentro de las alturas expresadas el propietario podrán construir el número de pisos que le conviniesen; siempre que en las de primer orden su planta baja no mida menos de cuatro metros de altura, ni de tres las demás; y en los restantes ordenes, tres metros sesenta centímetros las plantas bajas, y dos metros ochenta centímetros los restantes. Cuando la construcción conste de planta única su luz no será menos de seis metros.

Art.4. En los tres primeros órdenes y a condición de tener las fachadas un carácter monumental, se concederá sobre las alturas totales la construcción de pabellones, miradores o torrecillas que no puedan dedicarse a vivienda, siempre que renunciando a uno de los pisos posible dentro de las alturas establecidas se dé más desahogo en luces a los pisos restantes.

Art.5. Igualmente se concederá en todos los órdenes, sobre aturas expresadas, los frontones, escudos, atributos, balaustradas, estatuas, etc., a condición de ser únicamente elementos decorativos del conjunto de la fachada.

Art.6. Se prohíben en absoluto sobre las alturas marcadas los estudios de pintor, galerías fotográficas y en demás construcciones análogas que solo se permitirán haciendo uso de las combinaciones a que se prestan las anteriores reglas. Exceptuándose los palomares formados por esos castillejos o jaulas típicas de la Región Valenciana y que, por ser perfectamente aéreas y diáfanas, en nada pueden perjudicar al vecindario, pero a condición precisa de estar siempre fuera de la primera crujía, y que su altura no exceda de cuatro metros.

Art.7. Las alturas establecidas por el artículo 2º, se refieren a la línea superior de la corona o cornisa o alero que sirve de remate a la fachada, no consintiéndose sobre el plano horizontal, que ella determina fuera de las concesiones ya dichas, mas obras que las necesarias a cubrir el edificio: entendiéndose que el máximo peralte de la armadura sobre el citado plano será el tercio del tramo comprendido entre las tres primeras crujías. En los edificios de nueva planta en calles de los tres primeros ordenes se consentirán aprovechar estos espacios para desvanes y sotabancos habitables, retiradas a la segunda crujía y a condición precisa de tener un cielo raso a la altura mínima de dos metros cincuenta centímetros, y ventanas suficientes a proporcionar perfecta luz y ventilación en todos los departamentos de que conste.

Art.8. Toda planta baja dedicada a vivienda, tendrá el pavimento elevado a treinta centímetros sobre la rasante oficial o superficie del terreno natural donde aquella no exista. Cuando estas plantas bajas no se destinen a viviendas, sino a comercios, almacenes, etc., podrá reducirse la anterior dimensión a quince centímetros.

Art.9. En los tres primeros ordenes, se tolerara la construcción de entresuelos interiores (nayas) en las plantas bajas cuya altura sea de cinco metros a lo menos, siempre que la luz del entresuelo sea de dos

metros cincuenta centímetros como mínimo, y que sus departamentos posteriores tengan huecos que den directamente a patio o jardín y cuya superficie sea a lo menos de un cuarto de la que iluminen.

Art. 10. Cuando una finca tenga fachadas por mediación de una esquina a dos calles de órdenes distintos, per consecutivos, tomara la altura que corresponda a la categoría de la calle donde tenga su mayor fachada.

Art.11. Si en las mismas condiciones mediase un orden y la fachada mayor correspondiese a la calle de menos categoría, se adoptará la altura del orden intermedio para todo el edificio; pero si la fachada más larga correspondiese al tercero y cuarto orden respectivamente.

Art.12. Las fincas que hagan esquina a calles de primero y cuarto orden, o segundo y quinto orden; en caso contrario, aceptarán las correspondientes al tercero y cuarto orden respectivamente.

Art.13. Cuando un edificio revuelva con esquinas a calles de tres órdenes distintos, pero correlativos, adoptarán como tipo regulador, las alturas del intermedio. Igual tipo se aceptara en las revueltas de primero, tercero y quinto orden. En las de primero, segundo y quinto, regirá el segundo, caso de corresponder su fachada mayor a uno de los dos superiores, pues en caso contrario, habrá de aplicarse el tercero. En las de primero, cuarto y quinto en cualquiera de los dos restantes.

Art.14 En todos los casos expresados anteriormente, se correrá de nivel a cornisa sin banqueo de ninguna clase.

Art. 15. Los edificios que tengan fachada por su frente y testero a calles de distintos órdenes, aceptarán por cada una la altura correspondiente, practicándose el banqueo de fondo en la línea que divida al solar en dos partes, cuyos fondos sean cantidades directamente proporcionales a las alturas antedichas.

Art.16.Los anchos de las calles se medirán en aquellas que tengan alineación oficial y tratándose de fincas que la observen por el respectivo plano, sea cual fuere la situación de las fachadas de frente.

Art.17. Cuando en las casas sujetas a nueva alineación y que deban retroceder se autorice levantar pisos, será con arreglo al ancho real y efectivo que tenga la calle, no al proyectado, y siempre que las restantes plantas estén en cuanto a altura dentro de las condiciones establecidas en esta adición. En las que deban avanzar, regirá el ancho de la alineación oficial, pero cumpliéndose también la condición impuesta a las que han de retirar.

Art.18 Cuando el trozo de la calle en que haya de situarse una finca. Sea más de ancho por un lado que el otro; el ancho marcara la magnitud de la normal levantada al eje de la calle desde el punto medio de la fachada.

Art.19. Cuando el propietario cierre su finca a la alineación oficial por medio de mureo o verja y edifique retranqueándose de dicha alineación, no podrá dar a su casa mayor elevación que la establecida en estas reglas.

Art.20. Las alturas en las fincas con una sola fachada o dos, por mediación de una esquina ,se medirán sobre la rasante oficial donde exista, o diez centímetros sobre el terreno natural donde no la haya, y en el punto medio de la fachada sirva de tipo regulador cuando esta no exceda de veinte metros. Si excediese, las alturas se medirán a los ocho metros del punto más bajo de la indicada fachada, debiéndose tener presente además, que las magnitudes fijadas para la altura de las diversas plantas, son luces, o sea, dimensiones libres entre las superficies del pavimento y cielo-raso, o cara inferior de la viguería, en caso de quedar ésta al descubierto.

Art.21. En los casos de revuelta a varias calles, la medición de alturas se hará desde el punto que acuerde el Excelentísimo Ayuntamiento, a propuesta del Arquitecto municipal y oyendo a director facultativo de la obra, caso de no estar conforme con la propuesta de aquél.

Art.22. Los edificios públicos o de utilidad general podrán eximirse del cumplimiento de estos preceptos, llevando siempre los requisitos de la alineación oficial, en la que deberán situarse los cuerpos más avanzados de la construcción y entregándose al Ayuntamiento un ejemplar de los planos de proyecto, acreditan en forma y al propio tiempo la dirección facultativa.

Art.23. La Corporación Municipal podrá, con conocimiento de causa, aplicar la regla anterior a los edificios que sin ser públicos se destinen a usos corporativos o hayan de tener un carácter artístico y monumental.

### **8.3. ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA CIUDAD DE VALENCIA 1929**

#### NUEVAS EDIFICACIONES Y OBRAS DE REFORMA

##### CONDICIONES DE LAS OBRAS

Artículo 742. - No podrán ejecutarse por particulares ni Empresas, sin previa licencia del Ayuntamiento, obras de nueva planta, reparación o reforma en edificios o en el suelo o subsuelo del término municipal. Los Jefes de las dependencias del Estado o de la provincia deberán obtener asimismo el permiso del Ayuntamiento para construir y para que éste pueda disponer lo que estime conveniente (alineaciones, ornato, higiene, etc)

Artículo 743.- Los edificios públicos o de utilidad general, por más que estén exentos del cumplimiento de obras disposiciones, deberán llenar los requisitos de rasante y alineación y además los referentes a patio central y patios interiores en los términos dispuestos en estas Ordenanzas.

Al efecto, la entidad individual o colectiva que trate de construir dichos edificios, entregará al Ayuntamiento un ejemplar de los planos del proyecto, manifestando quién sea el director facultativo de las obras en demanda de la correspondiente licencia.

Artículo 744.- Los edificios que se trate de construir en el casco de la Ciudad, en el Ensanche, en las zonas de influencia y en las de extensión, deberán situar la fachada a la alineación oficial y reunir las condiciones de ornato, higiene, comodidad y estabilidad debidas.

Artículo 745.- Podrán construirse edificios y chalets retirados de las líneas oficiales vigentes, siempre que se coloque, cerrando la finca en la alineación oficial, una verja, con o sin zócalo de fábrica, no pudiendo tener éste mayor altura de tres metros.

La distancia mínima a que deberá de construirse la edificación retirada será de cuatro metros, debiendo decorarse los muros de las casas contiguas.

Las casas particulares se regularán por las siguientes alturas y números de pisos: En las calles de menos de cuatro metros de amplitud: once metros, con dos pisos y planta baja. En las calles de doce a dieciocho metros: veintidós metros, con cinco pisos y planta baja. En las calles de dieciocho a veinticinco metros: veinticinco metros con seis pisos y planta baja.

En las calles mayores de veinticinco metros: libre hasta el ancho de la calle, pero sin que pueda en ningún caso exceder su altura en la línea de coronación de la cornisa, de treinta y dos metros, aunque el ancho de la calle sea superior. En las calles cuyo ancho exceda de veinte metros, no se permitirá la construcción de edificios sobre solares que tengan las condiciones mínimas que señalan las Ordenanzas para ser edificables si no tienen una línea de fachada de trece metros como mínimo, o se adopta para su fachada la composición y alturas de una de las colindantes.

Cuando se trate de dos solares contiguos cuyas líneas de fachada de cada uno no alcance el mínimo de trece metros señalado en el párrafo anterior, podrán optar sus propietarios, entre continuar para la construcción de sus fachadas la de las casas colindantes, o adoptar de común acuerdo una nueva composición para las dos.

Todos los inmuebles que se construyan en las nuevas calles y los que se levanten en aquellas que sean objeto de ensanche por variar su alineación por uno o ambos lados, con motivo de ejecución de sus oportunos proyectos por el Ayuntamiento, deberán disponer las líneas de coronación de cornisa la misma altura obligatoriamente será la máxima que permitan las Ordenanzas para la calle interesada.

La altura de los edificios se medirá desde la rasante oficial; en las calles en pendiente, desde el punto más alto. Sobre la línea de la altura máxima se permitirá la colocación de barandillas, áticos, remates, frontones, torres, etc., siempre que tengan carácter esencialmente decorativo y que a metro y medio de la altura sobre la máxima no den una longitud mayor que la mitad de la fachada y que subsista esta relación en toda la profundidad de la primera crujía, no debiendo exceder en altura de la de cinco metros sobre la máxima.

Las crujías interiores no excederán del plano inclinado  $45^\circ$ , cuya directriz sea la línea de la altura máxima. Las cajas de escalera, depósitos de agua, o palomares diáfanos, podrán exceder de la altura, siempre que no se sitúen en la primera o en la última crujía.

Artículo 746.- En las casas que formen esquina, prevalecerá la altura de la calle principal en las fachadas que recaigan a las calles secundarias en una longitud de las fachadas de estas que no exceda del duplo del ancho de la calle secundaria. El Ayuntamiento se reserva el derecho a discernir y resolver sin apelación cuál de las calles que forman la esquina debe conceptuarse como principal. En las plazas, se

adoptará la altura que se permita para la calle de mayor importancia que a ella emerja. En los casos que se trate de edificios de carácter monumental, a juicio del Excmo. Ayuntamiento, podrán concederse alturas mayores que las fijadas anteriormente.

calle de mayor importancia que a ella emerja. En los casos que se trate de edificios de carácter monumental, a juicio del Excmo.

Ayuntamiento, podrán concederse alturas mayores que las fijadas anteriormente.

Artículo 747.- En el espacio que subtienden los planos de cubierta, con arreglo a los artículos anteriores, podrán colocarse porches, dependencias supletorias, talleres de pintor, galerías fotográficas y habitaciones, si reúnen las siguientes condiciones:

Tener mayor superficie de sesenta metros.

Tener una altura medida de dos metros cincuenta centímetros, y si hubiera partes abuhardilladas, no tener en ningún sitio menos de dos metros.

Tener cielorraso aislante en la cubierta y cámara de aire circulante.

Tener retretes inodoros con descarga de agua y tener servicio de agua potable.

Los huecos de la fachada podrán acusarse u formar cuerpos altos en la misma, siempre que cumplan lo dispuesto en los artículos anteriores.

Artículo 784.- El técnico hará la distribución que estime conveniente, siempre que tengan luz y ventilación directa los dormitorios y dependencias principales, por medio de balcón o ventana de un metro cuadrado como mínimo. La superficie de patios será del 20 por 100 de la superficie edificada, en las casas hasta de quince metros de altura, y en las de mayor altura aumentará en el 2 por 100 por cada piso que exceda de cuatro, contando las plantas altas, sin que sea preciso en los pisos inferiores, y no se considerará piso el desván; de lo que resulte de la aplicación de dichos coeficientes se descontarán tantos metros cuadrados como metros de longitud tengan las fachadas, pudiendo ser consideradas como tales las posteriores, siempre que recaigan a patios de tres metros de luz recta, y las laterales, si están en comunicación con la vía pública y estén tratadas como fachadas y tengan tres metros de luz recta; los patios que se sitúen en la parte posterior no se contarán en el cálculo de la superficie de patios, de más amplitud que de tres metros; todos los patios, excepto aquellos en que se haya considerados como superficie edificada para el cálculo de la superficie de patio.

Los patios de luces, en todo edificio, deberán tener cada uno de ellos, como superficie y lado mínimo, los que siguen: Hasta 16 metros altura, dos metros lado y cuatro metros superficie; de 16 en adelante, dos metros lado por nueve metros de superficie.

Cuando la superficie de patio sea un sumando, para determinar el área mínima de éstos no podrán considerarse ninguna de las paredes que lo limitan como paredes de fachada, a los efectos de deducir la superficie.

Los patios interiores podrán ser cubiertos en planta baja, a los efectos comerciales, siempre que quede el posterior abierto de suelo a cielo, o tenga la casa más de una fachada, disponiéndose dicha cubierta de forma transparente en una mitad de la superficie del patio.

Los sótanos se permitirán siempre que se les pueda dar una ventilación adecuada y no se les destine a habitación.

Artículo 749.- Los patios centrales de cada una de las manzanas del Ensanche, miden el 25 por 100 de la superficie que cada una ocupa, y se hallan demarcados en el plano oficial, siendo vigentes sus alineaciones, por cuanto determinan el límite interior a que podrá llegar la construcción de los edificios.

Además de este patio central, cada solar edificable, entendiéndose por tal el espacio limitado por la línea de fachada, medianeras y límite posterior del solar, sin incluir el patio central, deberá tener una superficie descubierta de suelo a cielo, de acuerdo con lo que dispone el artículo anterior.

Artículo 750.- En los patios centrales a que se refiere el artículo anterior, y en el patio de luces posterior a la casa en la zona edificable, se permitirá la construcción de cubiertas con tejado cerrado o terrado a la altura del suelo del piso principal, siempre que no exceda su altura de ocho metros (8 m.), contados desde la línea de la rasante de la calle hasta el límite superior de las cubiertas, dejando patios o claraboyas de luz y ventilación que sumen una superficie, cuando menos, del 12 por 100 del área cubierta.

Artículo 751.- En las cubiertas que se construyan en los patios de manzana no podrá dividirse la altura de las mismas por ningún entramado que pueda ocupar una extensión mayor de un 25 por 100 de la superficie total de la misma, debiendo ser destinada esta naya o piso a industria y debiendo medir como mínimo 2,40 metros de luz.

Para que estas cubiertas en los patios de manzanas puedan ser destinadas a vivienda, habrán de reunir las siguientes condiciones:

1º Construir las de una sola planta con altura máxima de cinco metros (5,00 m.).

2º Que la altura o luz interior mida, cuando menos, tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.).

3º Que se deje una superficie para patios descubiertos que represente un 20 por 100 de la superficie total.

4º Que reúna buenas condiciones higiénicas.

Artículo 752. En las cubiertas construidas en los patios posteriores, podrá dividirse la altura de las mismas, y para ser destinadas a viviendas habrán de ajustarse a las alturas fijadas de tres metros de luz.

Artículo 753.- Cuando una manzana haya de estar ocupada por un edificio público de Enseñanza, Religioso, Industria o Mercado, podrá prescindirse del patio central, compensándolo con una extensión igual a la de éste en los patios han de dejarse para luces y ventilación del edificio.

Artículo 754.- Cuando un edificio de los comprendidos en el artículo anterior haya de ocupar media manzana, podrá edificarse sobre una parte del patio central que no llegue nunca a la mitad de la superficie de éste y siempre que el cuerpo de edificio se construya en dicho patio diste, cuando menos, tres metros de los predios colindantes. La parte del patio central que se invada se compensará con la agregación de una área igual a la de la superficie invalida, a la suma de los patios que se hayan proyectado para luces y ventilación del edificio.

Artículo 755.- Cuando un edificio de los comprendidos en el artículo 753 haya de ocupar la cuarta parte de la manzana, podrá edificarse sobre una parte del patio central que no llegue nunca a la cuarta parte del mismo, y en las condiciones de distancia y compensación en los patios de luces del edificio de la superficie que se invadió.

No se permitirá que los pisos tengan altura menor de tres metros de luz, excepción hecha de las nayas o altillos, en tiendas, que podrán tener, como mínimo, 2,40 metros de luz, y puedan gozar de ventilación directa, bien por las fachadas o bien por patios interiores o posteriores.

Los patios de luces de una superficie mayor de veinte metros cuadrados podrán cubrirse con claraboyas a la altura del suelo de la tercera planta, siempre que las inferiores no se destinen a vivienda.

Las escaleras deberán recibir luz y aireación directa de la calle o patio. Podrán también construirse, como es costumbre en esta Ciudad, en una caja cubierta con claraboya, siempre que dejen en la mitad de su perímetro un hueco vertical en la parte alta, de más de treinta centímetros de altura y tenga la escalera ojo de superficie mayor que la que representa la altura de la escalera (desde el piso inferior a la claraboya) multiplicada por sesenta y cinco milímetros, con un mínimo de un metro cuadrado.

Podrán excusarse de recaer a patio las escaleras de uno o dos tramos que sirvan para ascender a un solo piso. El máximo para la altura de los peldaños será de veinte centímetros, sin contar el voladizo de moldura. El mínimo para el ancho del tramo será de 70centímetros. Se permitirán escaleras curvas, o de compensación, siempre que la línea de paso, o sea a los cincuenta centímetros, que la barandilla produzca, cuando menos, los mínimos indicados para los peldaños. Se prohíben los peldaños triangulares o en diagonal.

Artículo 756.- En los huecos de escalera y bajo las bovedillas de las mismas se consentirá la colocación de retretes si reúnen condiciones higiénicas. Nunca serán conceptuadas las cajas de escalera como patios de luces.

Artículo 757.- Los dormitorios tendrán, cuando menos, la capacidad de 20 metros cúbicos. Toda dependencia, excepto de 20 metros cúbicos. Toda dependencia, excepto el vestíbulo, que tenga cualquiera de sus dos dimensiones superior a 1,70 metros, deberá recibir luz y ventilación directa. El piso inferior de las casas destinadas a viviendas estará asilado del terreno natural por una cámara de aire o por una caja de treinta centímetros de materiales hidrófugos (grava, casquijo, detritus de fundición, etcétera), o por una capa de quince centímetros de hormigón rico en cemento. Toda casa o compartimiento destinado a una familia, deberá tener cocina y retrete con un inodoro completo, no pudiendo tener comunicación directa dichas piezas entre sí. Las dimensiones mínimas en planta serán de tres metros cuadrados en las cocinas y un metro cuadrado en los retretes, con un mínimo de lado de 0,80 metros. Dotándose ambas piezas de ventilación directa por medio de balcón abierto deberá tener un acceso directo desde el

interior, que facilite su uso sin necesidad de salir a dicha galería.

En todo edificio de uso público (teatros, escuelas, casinos, etc.), deberán establecerse retretes y urinarios que nunca se comunicaran directamente con los locales cerrados donde se estacionen personas para el trabajo o permanencia, debiendo en estos locales asegurarse la renovación constante del aire en las habitaciones, y debiendo tener dichos retretes ventilación directa a la calle o patio. No se considerará luz y ventilación directa la que se tome de galería acristalada que tenga más de 1,50 metros de amplitud o de voladizo.

En las viviendas rurales que tenga como anexo la cuadra, este local deberá situarse aislándolo de la vivienda por una pieza intermedia, dotando a la cuadra de ventilación directa, permitiéndose tan sólo una puerta de comunicación para el servicio nocturno.

En las calles de 25 o más metros de amplitud y sólo en edificios públicos construidos por el Estado, la Provincia o en Municipio, podrán autorizarse cuerpos salientes en fachada, a fin de darle más aspecto monumental, tomándose el terreno de la vía pública.

Artículo 758.- Las repisas de balcón tendrán los siguientes vuelos como máximo:

Calles menores de 4 metros, 50 centímetros.

Calles de 4 a 7 metros, 65 centímetros.

Calles de 7 a 10 metros, 80 centímetros.

Calles de 10 a 16 metros, 1 metro.

Calles de 16 a 20 metros, 1,25 metros.

Calles de 20 metros en adelante, 1,50 metros.

Todos los voladizo de repisas y los huecos en fachada tendrán que separarse del plano bisector cuando menos 60 centímetros. Los vuelos sólo se contarán en la parte utilitaria, incluyendo las barandillas, pero no las molduras o elementos que decoren.

Los voladizos de repisas a los patios centrales del Ensanche podrán alcanzar un vuelo máximo de 2 metros, sea para galería abierta o acristalada.

Artículo 759.- Se prohíbe como contrario a la seguridad del tránsito, las rejas salientes de los pisos bajos.

Estas rejas se colocarán al ras de la fachada sin sobresalir del paramento de éstas; sólo cuando abren sus puertas al exterior podrán sus hojas sobresalir del paramento de la fachada cinco centímetros (0,05 metros) como máximo.

Artículo 760.- Todas las casas tendrán redes de desagüe impermeables, que verterán precisamente a la alcantarilla por medio de los conductos principales; deberá, para la ventilación de la alcantarilla, estar en comunicación con el exterior, por medio de las tuberías de desagüe, las que rebasarán la altura de la cubierta en dos metros. Todos estos servicios deberán desarrollarse en la propiedad privada sin utilizar la vía pública para otro servicio que la acometida. Será preciso establecer las bajadas de aguas pluviales, en comunicación con la alcantarilla, sin desaguar en la vía pública y sin que puedan verter en ellas, si están en la fachada, otros desagües. En las zonas donde no esté establecido el alcantarillado debidamente se dispondrá un pozo séptico y filtro bacteriano con desagüe a alguna acequia o a capas permeables del terreno.

Los modelos de estos pozos deberán ser admitidos previamente por el Ayuntamiento.

Artículo 761.- Todo edificio que tenga pisos para habitación a altura superior a 18 metros, deberá estar dotado de ascensor-montacargas.

Los ascensores que se coloquen deberán reunir las siguientes condiciones:

- A) Deberá partir de terreno firme y sus guías deberán ser colocadas a más de un metro de distancia del predio vecino, sin que se apoyen o afiancen en la pared o medianera ; asimismo cumplirán esta obligación los montacargas destinados a usos industriales o fines domésticos.
- B) Los contrapesos deberán partir de terreno firme; en su proyección vertical, debajo de ellos, no debe existir habitación ni local de ninguna clase.
- C) El espacio recorrido por los ascensores estará dispuesto de modo que no sea posible el acceso al mismo, protegiéndose con enrejados metálicos fijos, que eviten en absoluto el poderse acercar al ascensor. Cuando esté instalado en el ojo de la escalera, se dispondrá en todo el desarrollo de los tramos que se hallen a menos de un metro del ascensor la protección del

enrejado metálico de 1,80 metros de altura, sin otras puertas que las de acceso a los pisos.

D) Todos los ascensores estarán provisto de varios dispositivos de seguridad y especialmente el que pueda frenar en cualquier punto del recorrido, en caso de rotura de cables.

E) En los ascensores y montacargas accionados directamente por motor mecánico, la transmisión de movimiento de éste al torno en que se arrollen los cables, se verificará precisamente por tornillos sin fin y rueda dentada, quedando prohibida la transmisión por correa.

F) Las puertas situadas en los diversos pisos servidos por el ascensor, sólo podrán ser abiertas cuando el ascensor llegue a la altura, entando cerrada automáticamente por resorte, y en otro caso, cuando el ascensor sea accionado por motor eléctrico, obrará como conmutador, de modo que al quedar abierta interrumpa la corriente, y estando abierto el circuito no podrá ponerse en marcha el motor.

Artículo 762.- Todas las casas de nueva construcción deberán tener instalación para su abastecimiento de aguas potables, sin cuyo requisito no podrá concederse licencia para habitar.

Artículo 763.- Las bombas de subida de agua para usos domésticos con motor eléctrico o motores de otra clase, se situaran a un metro de la medianera, salvo pacto en contrario. Todos los motores eléctricos estarán dotados de interruptores fusibles y accesorios apropiados, y los hilos conductores deberán ser bien aislados para que se eviten accidentes por corta-circuitos. Los pequeños motores destinados a aparatos aspirantes o extractores, para ventilación, guardaran las mismas condiciones apropiadas, según el sistema de calefacción que se adopte; tendrán siempre los aparatos indicadores y válvulas de escape para el caso que se produzcan presiones anormales. Los hogares estarán en comunicación directa con chimeneas, bien sea de las de uso doméstico, bien especiales, pero con sección libre de cinco decímetros cuadrados cuando menos; estará aumentada si hubiese recodos que disminuyesen la velocidad de los gases. Todos los aparatos de calefacción estarán aislados un metro del predio vecino, excepto los radiadores y los tubos de alimentación.

## OBRAS DE REFORMA

Artículo 765.- Ningún edificio que por su conjunto, por su fachada o por cualquier detalle del mismo, ya sea de ornato o histórico, merezca una mayor atención, podrá reformarse total o parcialmente sin previo informe de los facultativos municipales y sección o subsección de Monumentos, Archivos y Museos municipales.

Artículo 766.- Deberán distinguirse los casos en que el edificio esté en posesión de líneas, que tenga que adelantar por colocarse en línea, o tenga retiro, y en este caso, que le quede o no solar edificable después del retiro, que esté comprendido en la zona en que el Ayuntamiento tenga aprobado plan de reforma y que por tal motivo esté sujeto a expropiación o que se halle en la zona en la que el Ayuntamiento no tenga líneas vigentes.

Artículo 767.- En las casas que estén en línea pueden hacerse las obras que estime conveniente, siempre que al realizarlas no se reduzcan sus condiciones higiénicas y se procure queden cumplidas las condiciones que se fijan como mínimum en estas Ordenanzas a las casas nuevas.

Artículo 768.- No se permitirá elevar pisos, aun dentro de las alturas consentidas, si no se deja la superficie de luz y ventilación que determina el artículo 755, sin que pueda servir de pretexto de ventilación los pisos inferiores.

Artículo 769.- En las casas que deban avanzar se podrán realizar las reformas que estimen convenientes en la forma indicada en el artículo anterior; pero deberán adquirir el terreno que deba agregarse salvo en el caso que no fueses esto factible inmediatamente, que , de ser así, será potestativo del Ayuntamiento conceder el permiso o negarlo, expropiando la finca o la parte necesaria.

Artículo 770.- En las casas que estén sujetas a retirar la fachada, no podrán realizarse obras de consolidación y se considerarán como tales, y por lo tanto, estarán prohibidas las siguientes: Macizar huecos de la fachada, cambiar las jácenas o vigas maestras de las crujías afectadas en todo o en parte por la alineación, acortar las luces de las jácenas, cambiar más de tres viguetas en la misma, no pudiendo repetirse durante diez años, cambiar la cubierta o las vigas de la cubierta (salvo en el caso de ser sólo algunas y como máximium en la proporción indicada anteriormente); tampoco se permitirá atirantar las vigas de cubierta, colocar piezas de hierro o de madera sujetas a las vigas, y

que suplementen los empotramientos o apoyos de las mismas, salvo que ello se haga en menos del 20 por 100 de las viguetas, abrir huecos en paredes de cierre no alineadas, recalzar cimientos, ni apoyar construcciones en las mismas, atirantar la fachada, sustituir muros, pilares, columnas, etc., por cualquier otro elemento similar, y toda obra no especificada que contribuya a prolongar la vida de la finca. No se consentirá que una pared de cerramiento no alineada se convierta en fachada de una casa aunque tenga solidez suficiente, pues esto tendería a perpetuar los defectos de la antigua alineación.

Artículo 771.- En las casas que, con motivo de nuevas alineaciones, tengan que desaparecer o cuando no les quede solar edificable después de la reforma, podrán realizar los propietarios todas las obras que estimen convenientes previa licencia. El Ayuntamiento, al solicitar un propietario dicha licencia, en finca que deba desaparecer totalmente, por proyectos aprobados, podrá instruir expediente de expropiación y realizar ésta; pero mientras no se realice el propietario estará facultado, previa licencia del Ayuntamiento, para ejecutar las obras que crea convenientes, si bien no se le abonará el valor de las obras nuevas al expropiarle si el pago por el interesado; para ello se tasarán, por el Arquitecto del particular al solicitar la licencia y se informará por el Arquitecto municipal el valor de la obra que se proponga realizar, la cual se deducirá en su día de la expropiación, siempre que ésta quede ultimada antes del año.

Artículo 772.- Si el Ayuntamiento tuviese proyectos de reforma de población aprobados, los propietarios de fincas a quienes afecte, podrán realizar las obras que estimen convenientes, siempre que el Ayuntamiento no practique la expropiación, la que podrá ser por los procedimientos legales.

Artículo 773.- En el caso de que se hubiese realizado una expropiación y abonado al interesado su importe, y se desistiese o demorase la realización de la reforma, podrá reintegrarse de la finca por el mismo valor que se le expropió, abonándosele los gastos que forzosamente se le hayan producido, y quedando la finca se hará constar la parte que corresponde al solar y la parte que afecte a la construcción para el caso que el Ayuntamiento, después de expropiada, derribase la finca, en el que el propietario sólo deberá abonar para el reintegro el valor del solar, con deducción de los gastos producidos.